

Themanummer **De verplichte verzekering tienjarige aansprakelijkheid woningbouw**

Wat een bewogen jaar. We hebben het zelden meegemaakt dat een nieuwe wet zoveel vragen oproep. Bij onze cliënten en makelaars, maar ook bij ons als verzekeraar. In dit bulletin laten we onze lezers door het bos de bomen weer zien.

dekking geldt niet voor bijvoorbeeld lichte verborgen gebreken. Nochtans is net een zeer groot aantal schadegevallen precies te wijten aan dit soort gebreken.

“De verplichte nieuwe verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid woningbouw dekt geen lichte verborgen gebreken.”

Daarnaast zal de wet Peeters-Ducarme (nog in de maak), opnieuw een wettelijke verzekeringsplicht voor de volledige beroepsaansprakelijkheid opleggen aan architecten – met uitzondering van de tienjarige aansprakelijkheid. Die verzekeringsplicht zal ook gelden voor alle andere dienstverleners in de bouw. Deze wet laat nog even op zich wachten. Ondertussen blijft het echter relevant stil te staan bij de veranderde zaken.

Voor welke woningen geldt de nieuwe verzekeringsplicht in de wet Peeters-Borsus? Wat is wel en niet verzekerd? Welke verzekeringsoplossingen zijn er? Hoe zit het met de extra controletaak van de architect? We zetten in dit bulletin alles op een rij.

*Rebecca Ramboer
Gedelegeerd Bestuurder*



REBECCA RAMBOER
GEDELEGEERD BESTUURDER

Beter verzekerd na de wet Peeters-Borsus.

Voor architecten wijzigde er sinds 1 juli 2018 een en ander inzake de verzekeringsplicht voor de beroepsaansprakelijkheid. Sinds 2007 (ingevolge de wet Laruelle van 2006) was de architect tot nu toe wettelijk verplicht zijn volledige beroepsaansprakelijkheid te verzekeren. Deze wettelijk verplichte verzekering werd afgeschaft en wordt vervangen door twee nieuwe regelgevingen: De wet Peeters-Borsus (BS 9 juni 2017) en de wet Peeters-Ducarme, die nog in de maak is.

Momenteel is het zo dat ingevolge de afschaffing van de verzekeringsplicht voorzien in de Wet Laruelle door de nieuwe wet Peeters-Borsus de verplichting om de beroepsaansprakelijkheid te verzekeren voor de architect opnieuw enkel een deontologische verplichting werd. Evenwel is er een nieuwe wettelijke verzekeringsplicht ingevoerd: de architect, de stabiliteitsingenieur en de aannemers die deelnemen aan de gesloten ruwbouw wind- & waterdicht moeten voortaan hun tienjarige aansprakelijkheid meteen voor de volle tien jaar verzekeren bij werken aan een woning, definitief vergund na 30 juni 2018, zonder opzeggemogelijkheid. Bij stopzetting van de activiteiten zal dus de posterioriteit voor de tienjarige woningbouw blijven doorlopen.

Die verplichte dekking voor de tienjarige aansprakelijkheid in de wet Peeters-Borsus geldt enkel voor gebreken die de stabiliteit of de soliditeit van de woning in het gedrang kunnen brengen, evenals de gebreken van waterdichtheid die de stabiliteit of soliditeit in het gedrang brengen. De

in dit nummer

De wet Peeters-Borsus: een verzekeringsplicht tienjarige aansprakelijkheid woningbouw?

Tienjarige aansprakelijkheid — 02

De wettelijke verzekeringsplicht van de wet Peeters-Borsus — 04

Nieuwe controleplicht op de verzekeringsattesten — 06

Welk verzekeringsproduct kiezen

Geïntegreerde polis Burgerlijke Aansprakelijkheid — 08

De Projectpolis — 11



De wet Peeters-Borsus: een verzekeringsplicht tienjarige aansprakelijkheid woningbouw

***De tienjarige aansprakelijkheid
beroert de gemoederen nu
ingevolge de wet van 31 mei 2017
aannemers, architecten en andere
dienstverleners in de bouwsector
verplicht zijn hun tienjarige
aansprakelijkheid te verzekeren
voor woningen waarvoor een
definitieve bouwvergunning is
afgeleverd na 30 juni 2018.***

Tienjarige aansprakelijkheid

Deze tienjarige aansprakelijkheid is wettelijk vastgelegd in art. 1792 en art. 2270 van het Burgerlijk Wetboek (BW).

Art. 1792 BW bepaalt dat, indien een gebouw dat tegen vaste prijs is opgericht, geheel of gedeeltelijk tenietgaat door een gebrek in de bouw, of zelfs door de ongeschiktheid van de grond, de architect en de aannemer daarvoor aansprakelijk zijn gedurende tien jaren.

Art. 2270 BW bepaalt dat na verloop van tien jaren de architecten en aannemers ontslagen zijn van hun aansprakelijkheid met betrekking tot de grote werken die zij hebben uitgevoerd of geleid.

Art. 1792 BW legt dus het principe van de tienjarige verantwoordelijkheid vast terwijl art. 2270 BW stelt dat het om een vervaltermijn gaat.

De tienjarige aansprakelijkheid is van toepassing op de aannemer en architect maar art. 6 van de woningbouwwet – ook bekend als de wet Breyne – breidt ze uit tot de promotoren. Rechtspraak en rechtsleer verduidelijken dat ook studie bureaus die verantwoordelijkheid dragen.

Het zijn echter enkel de architecten, stabiliteitsingenieurs en aannemers die deelnemen aan gesloten ruwbouw wind- & waterdicht die nu net door de nieuwe wet Peeters-Borsus wettelijk verplicht zijn zich hiervoor te verzekeren.



De tienjarige verantwoordelijkheid veronderstelt:

- Een ernstig gebrek dat de stevigheid van het gebouw aantast. Dit gebrek kan een gebrek aan de bouw zijn maar ook een gebrek in de ondergrond. Als ernstige gebreken worden doorgaans beschouwd de gebreken aan de funderingen, betonnen vloeren of gewelven, belangrijke waterinsijpelingen, serieuze barstvorming ...
- Het moet gaan om een gebouw of een groot onroerend werk: Het volledige gebouw of een groot deel ervan (bijvoorbeeld het dak) gaat teniet of dreigt teniet te gaan.

Omtrent het startpunt van de tienjarige spreekt de wet over de aanvaarding van de werken. Wanneer de aanvaarding van de werken plaatsvindt, wordt niet bepaald door de wetgever, met uitzondering van de wet op de overheidsopdrachten en de woningbouwwet waar verduidelijkt wordt dat de oplevering van de werken als aanvaarding van de werken en startpunt van de tienjarige aansprakelijkheid geldt.

In deze beide wetten is een dubbele oplevering voorzien. Voor gebouwen die niet onder een van deze wetten ressorteren is een dubbele oplevering niet voorzien maar in de praktijk stelt men vast dat het systeem van dubbele oplevering systematisch wordt toegepast. Indien wel een dubbele oplevering is voorzien, zal de tienjarige aanvagen bij de definitieve oplevering tenzij anders is bedongen. Het is dus belangrijk om contractueel te voorzien dat de voorlopige oplevering als aanvaarding van de werken geldt en als startpunt van de tienjarige aansprakelijkheid. Het valt aan te bevelen dit ook nogmaals te herhalen in het PV van voorlopige oplevering.

De tienjarige is een contractuele aansprakelijkheid die evenwel de openbare orde aanbelangt. Die verantwoordelijkheid kan derhalve contractueel noch uitgesloten noch beperkt worden. Verval van de tienjarige kan ook niet ingeroepen worden door te stellen dat de bouwheer zijn verplichtingen niet is nagekomen. De exceptio non adimpleti contractus geldt dus niet.

Ze kleeft aan het gebouw zodat ze door iedere latere verkrijger kan worden ingeroepen zolang de vervaltermijn loopt. Ze speelt ook in de verhouding hoofdaannemer/onderaannemer.

Die tienjarige mag niet verward worden met de verantwoordelijkheid voor licht verborgen gebreken die eveneens tien jaar kan duren omdat elke contractuele vordering pas verjaart na verloop van tien jaar en de aansprakelijkheidsvordering een contractuele vordering is.

De verantwoordelijkheid voor licht verborgen gebreken kan evenwel worden ingekort. Voorbeelden van licht verborgen gebreken zijn bijvoorbeeld deuren die scheef trekken, barstjes in binnenmuren ...

Het is niet altijd duidelijk te bepalen wat wel en wat niet onder de tienjarige aansprakelijkheid van art. 1792 BW valt. Barsten in vloeren kunnen afhankelijk van de omstandigheden als ernstige gebreken dan wel als licht verborgen gebreken bestempeld worden. Ook waterinfiltraties bijvoorbeeld kunnen afhankelijk van de concrete omstandigheden al dan niet onder de tienjarige van art. 1792 BW vallen.



De wettelijke verzekeringsplicht van de wet Peeters-Borsus

Wie is verzekeringsplichtig?

De wet Peeters-Borsus (BS 9 juni 2017) legt de verzekeringsplicht op aan:

- De aannemers die tegen rechtstreekse of onrechtstreekse vergoeding onroerende werken uitvoeren aan in België gelegen woningen, waarvoor de tussenkomst van een architect wettelijk verplicht is.
- De architect van de woning.
- De dienstverleners die tegen rechtstreekse of onrechtstreekse vergoeding intellectuele prestaties leveren met betrekking tot de onroerende werken aan de in België gelegen woningen waarvoor de tussenkomst van een architect wettelijk verplicht is.

De wettelijke verzekeringsplicht voor de tienjarige aansprakelijkheid geldt dus zowel voor aannemers, architecten en andere dienstverleners in de woningbouw.

Welke aannemers en dienstverleners zijn verzekeringsplichtig voor welke werken?

Het moet in elk geval om onroerende werken aan een woning gaan, tegen vergoeding, waarvoor de tussenkomst van een architect wettelijk verplicht is. Bovendien moet die woning in België staan en de werken definitief vergund zijn na 30 juni 2018.

Verder gaat het om de aannemers die deelnemen aan de gesloten ruwbouw wind-waterdicht en wiens tienjarige aansprakelijkheid voor gebreken van stabiliteit of soliditeit in het gedrang kan komen of voor waterdichtheidsproblemen die de stabiliteit of soliditeit in gevaar brengen. Naast de algemene aannemer zijn dit de aannemer voor de funderingen, dakstructuur, gevelwerken, buitenschrijnwerk enz. Hoeven zich niet verplicht te verzekeren: aannemers voor de binnenafwerking, sanitaire installaties en verwarming, schilders, vloerleggers, binnenschrijnwerkers enz. Twijfel kan bestaan over de verplichting voor loodgieters en elektriciens. Kunnen zij geen verzekeringsattest voorleggen, laat de bouwheer zich best juridisch adviseren.

Van de dienstverleners die intellectuele prestaties leveren, zijn de architect en stabiliteitsingenieurs verzekeringsplichtig voor hun tienjarige aansprakelijkheid. Bouwpromotoren, interieurarchitecten, veiligheidscoördinatoren enz. hoeven zich niet verplicht te verzekeren. Een twijfelgeval hier is een studiebureau technieken.

Op welke projecten slaat de verzekeringsplicht?

Het toepassingsgebied van de wet Peeters-Borsus beperkt zich tot nieuwbouw en renovatiewerken aan gebouwen die voor meer dan de helft bestemd zijn voor bewoning.

Het gaat uitsluitend om woningen in België, waarvoor de definitieve vergunning uitgereikt werd na 30 juni 2018, bestemd voor een gezin of alleenstaande. Collectieve woningen zijn uitgesloten. Dit zijn woningen waar minstens één woonplaats of sanitair blok gemeenschappelijk is en/of gebruikt wordt door personen zonder familiale band.



WEL

- eengezinswoning
- appartementsgebouw
- lofts
- woning met kantoor (woning meer dan 50% van de oppervlakte)
- gemengde projecten (oppervlakte voor bewoning meer dan 50%)
- etc.

NIET

- rusthuizen
- ziekenhuizen
- instellingen
- kloosters
- hotels
- studentenkamers
- kamers voor seizoenarbeiders
- etc.

TWIJFELGEVALLEN

- assistentiewoningen: apart gebouw per gezin of alleenstaande?
- cohousing zonder familiale band

Wat moet er precies verzekerd worden en wat niet?

Enkel de tienjarige verantwoordelijkheid voor gebreken aan de woning die een impact hebben op de stabiliteit, soliditeit en waterdichtheidsproblemen die de stabiliteit of soliditeit van de woning in gevaar brengen, is verplicht te verzekeren. De wet voorziet specifieke gevallen waarin de schade uitgesloten is van de waarborg. Het gaat onder meer om esthetische schade, schade die opzettelijk werd veroorzaakt, zichtbare schade of gebreken die al bekend waren bij de voorlopige oplevering, zuiver immateriële schade en schade lager dan 2.500 EUR.

De wettelijke voorziene waarborg?

De waarborg voor de materiële en immateriële gevolgschade (ook voor schade aan derden) moet minstens 500.000 EUR, geabexeed met basisindex 1^{ste} semester 2007, bedragen per schadegeval. Voor projecten waarvan de heropbouwwaarde lager is dan 500.000 EUR kan de waarborg de waarde van de wederopbouw van het gebouw bedragen. De verzekeringnemer kan ook opteren voor een hoger verzekerd bedrag naar keuze.

De dekking is onherroepelijk verworven gedurende 10 jaar vanaf de aanvaarding van de werken. Alle bouwpartners dienen ten laatste voor de start van de werf hun verzekeringsattest aan de architect te bezorgen.

In regel wordt de schadevergoeding rechtstreeks uitgekeerd aan de schadelijder tenzij de aansprakelijke de verschuldigde schadevergoeding reeds zou hebben betaald.

Onder welke vorm wordt de verzekering afgesloten?

De wetgeving voorziet dat de verzekeringen mogen afgesloten worden onder de vorm van een jaarpolis of onder de vorm van een projectpolis, globaal voor rekening van alle verzekeringsplichtigen of individueel per verzekeringsplichtige (eventueel groep van verzekeringsplichtigen).

De waarborg moet evenwel van meet af aan voor de volle tien jaar na aanvaarding van de werken worden gegarandeerd en voor de aannemers en andere dienstverleners bewezen worden door een verzekeringsattest dat voor aanvang der werken aan de bouwheer en architect moet overhandigd worden.

Net zoals de tienjarige aansprakelijkheid zelf kleeft ook het verzekeringsattest tienjarige aan het gebouw en zal het mee overgedragen worden bij verkoop van de woning voor het verstrijken van de tienjarige aansprakelijkheidsperiode.

Nieuwe controleplicht op de verzekeringsattesten

De architect is sinds 1 juli 2018 verplicht de verzekeringsattesten van zijn bouwpartners te controleren, en riskeert een boete als hij dit nalaat.

Die controleplicht heeft enkel betrekking op het voorleggen van een verzekeringsattest tienjarige aansprakelijkheid, niet op de inhoud ervan. Dit blijft de verantwoordelijkheid van de verzekeraar, tenzij de inhoud zou bepaald zijn in het lastenboek.

Doordat de tienjarige aansprakelijkheid kleeft aan het gebouw, is het zaak om een mogelijkheid te voorzien voor notarissen om deze attesten te kunnen raadplegen. Deze noodzaak indachtig, voorziet de Wet van 30 juli 2018 houdende diverse bepalingen inzake Economie in een register waarvoor de Beroepsvereniging van Verzekeringsmaatschappijen de verwerkingsverantwoordelijke is. Hiertoe ontwikkelde Datassur een platform waarop de verzekeraars deze attesten kunnen opladen en de opgeladen attesten kunnen geconsulteerd worden. Het opladen is en blijft een taak van de verzekeraars.

De architect moet erop toezien dat het verzekeringsattest door de aannemers en dienstverleners wordt overhandigd aan de bouwheer en hemzelf voor aanvang der werken. Gebeurt dit niet dan moet de architect het attest opeisen. Het register van de betrokken verzekeringsovereenkomsten zal kunnen geraadpleegd worden o.a. door de architect en ook door de notaris ingeval van verkoop van het onroerende goed vooraleer de tienjarige aansprakelijkheidstermijn van de bouwactoren is verstreken.


Er zijn momenteel twee soorten verzekeringsattesten voorzien, gekoppeld aan de soorten polissen die de wet van 31 mei 2017 voorziet: namelijk een globaal verzekeringsattest en een individueel verzekeringsattest. Elk attest dient de in de wet bepaalde vermeldingen te bevatten.

Het globale verzekeringsattest attesteert dat de tienjarige aansprakelijkheid van alle verzekeringsplichtige bouwactoren is gewaarborgd voor een welbepaald project. Het individueel verzekeringsattest attesteert dat de tienjarige aansprakelijkheid van een of meerdere bepaalde bouwactoren is gewaarborgd voor een bepaald project.

Kan er geen verzekeringsattest voorgelegd worden? Dan moet de architect dit noteren, de bouwheer inlichten en hem vragen de aannemer of dienstverlener de toegang tot de werf te ontzeggen. In de praktijk is dat natuurlijk niet altijd eenvoudig. Want wat met twijfelgevallen, waarbij niet zeker is of de aannemer of dienstverlener zich moet verzekeren? In dit geval geeft de architect best technisch advies aan de bouwheer of het gaat om werken aan gesloten ruwbouw en raadt hem aan zich juridisch te laten adviseren.

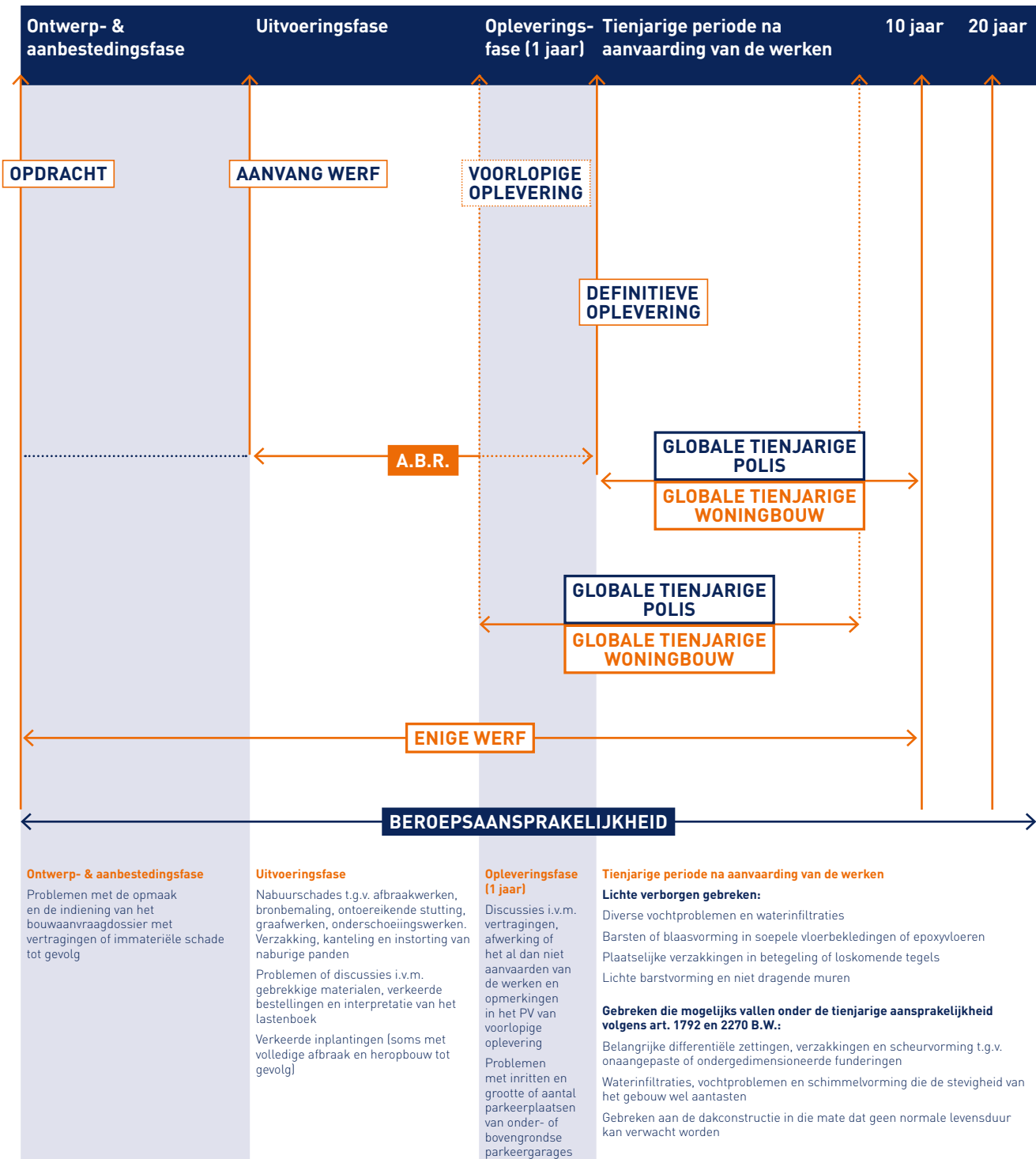
Wat als de aannemer toch de werken aanvat of verderzet zonder verzekeringsattest? De architect heeft van de wetgever niet de middelen gekregen om de aannemer of dienstverlener te dwingen het attest te bezorgen. Enkel de bouwheer kan dit. Maar wat indien de bouwheer het advies van zijn architect negeert en de aannemer verder laat werken? **Het is voor de architect, die in een vertrouwensrelatie met zijn bouwheer handelt, niet zo evident om zijn opdrachtgever aan te geven bij de door de wet aangestelde ambtenaren. Ook zijn architectenopdracht stopzetten is niet de beste oplossing. Naar aanleiding van een vraagstelling desbetreffend bij de F.O.D Economie verwijst deze hiervoor naar de Orde van Architecten.**

Voor de architect zal het belangrijk zijn te kunnen bewijzen dat hij zijn controleplicht naar best vermogen heeft nageleefd. Een aangetekend schrijven aan zijn opdrachtgever met verzoek aan de opdrachtgever om de werken te laten stopzetten en de verzekeringsplichtige te dwingen het ontbrekende verzekeringsattest te bezorgen lijkt dan ook aangewezen.

Protect heeft aan de architecten gedacht om de controletaak op de verzekeringsattesten tienjarige aansprakelijkheid woningbouw beter te kunnen opvragen via de My Protect tool, waarin ook alle bouwtechnische verzekeringen kunnen opgeladen worden. 

Hierna volgt een overzicht van de mogelijke bouwtechnische verzekeringen, met hun typisch verzekerde periodes en per periode enkele veel voorkomende schadevoorbeelden.

BOUWTECHNISCHE VERZEKERINGEN: EEN OVERZICHT



Welk verzekeringsproduct kiezen?

De aannemer, ingenieur en architect waren ook vroeger al 10 jaar aansprakelijk voor hun bouwwerken. Maar niet elke bouwpartner verzekerde zich tegen de gevolgen van deze aansprakelijkheid. Enkel de architect was daartoe verplicht. Wanneer een andere bouwpartner niet verzekerd en/of insolvabel bleek, was de bouwheer of andere schadelijder nooit zeker van een vergoeding bij schade. De nieuwe wet Peeters-Borsus van 31/05/2017 komt gedeeltelijk tegemoet aan dit probleem en verplicht nu, voor woningbouw, ook ingenieurs en aannemers die deelnemen aan de ruwbouw wind-waterdicht om zich te verzekeren voor hun tienjarige aansprakelijkheid. Maar welke polis geniet nu de voorkeur? Een overzicht.

Geïntegreerde polis Burgerlijke Aansprakelijkheid

De architect blijft deontologisch verplicht zijn volledige beroepsaansprakelijkheid te verzekeren. Bovendien moet elke architect nu ook de wettelijk verplichte verzekering afsluiten voor de tienjarige aansprakelijkheid woningbouw. De polis Burgerlijke Aansprakelijkheid van Protect werd aangepast om te voldoen aan de wettelijke en deontologische vereisten

en minimaliseert de gevolgen van die opgedeelde verzekeringsplicht. De polis voorziet daarom 2 secties: sectie 1 waarborgt de beroepsaansprakelijkheid op jaarbasis terwijl sectie 2 de mogelijkheid voorziet om een verzekeringsattest tienjarige woningbouw voor de volle tien jaar aan te vragen. De waarborg tienjarige aansprakelijkheid woningbouw wordt aangevuld

met een waarborg op jaarbasis (volgens het claims made principe) in sectie 1 bij dezelfde verzekeraar zodat het risico op belangenconflict met de verzekeraar omwille van waarborgoverschrijding wordt beperkt. Hierna volgt een schematisch overzicht van deze aanpassingen aan de standaard abonnementspolissen voor architecten.

	STANDAARD ABONNEMENTSPOLIS VOOR WET PEETERS-BORSUS	AANGEPASTE STANDAARD ABONNEMENTSPOLIS NA WET PEETERS-BORSUS: GEÏNTEGREERDE POLIS BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID
	Burgerlijke aansprakelijkheid	Sectie 1: burgerlijke aansprakelijkheid
Waarborgen	Ba uitbating	Ba uitbating
	Beroepsaansprakelijkheid, inbegrepen 10-jarige aansprakelijkheid op jaarbasis	Beroepsaansprakelijkheid, inbegrepen 10-jarige NWB, op jaarbasis 10-jarige WB < 01/07/2018, op jaarbasis Excedent dekking voor 10-jarige WB > 01/07/2018, op jaarbasis
	Mogelijkheid afkoop 10-jarige via posterioriteitspremie	Mogelijkheid afkoop 10-jarige NWB en WB < 01/07/2018 via posterioriteitspremie
	Juridische en technische bijstandskosten	Juridische en technische bijstandskosten
Kapitalen (*)	Materiële - immateriële: 500.000 EUR	Materiële - immateriële: 500.000 EUR
	Lichamelijke schade: 1.500.000 EUR	Lichamelijke schade: 1.500.000 EUR
	Toevertrouwd goed: 10.000 EUR	Toevertrouwd goed: 10.000 EUR
Premievoet	% op jaarlijkse gefactureerde honoraria Of %/00 op waarde jaarlijks uitgevoerde werken	% op jaarlijkse gefactureerde honoraria Of %/00 op waarde jaarlijks uitgevoerde werken
Vrijstelling	% met vast minimum en vast maximum	% met vast minimum en vast maximum
Minimum- en voorschotspremie	Voorschot: 75% van de laatste def. premie, vast bepaald minimum	Voorschot: 75% van de laatste def. premie, vast bepaald minimum
Mogelijke premiekortingen	15% bij ABR Protect 25% bij decenale verzekering	15% bij ABR Protect 25% bij decenale controleverzekering NWB 10% bij globale decenale WB > 01/07/2018 afgesloten bij Protect
Specifieke clausules		De specifieke clausules blijven inhoudelijk ongewijzigd. Sommige worden beter omschreven en in de juiste sectie gezet.
		Sectie 2: 10-jarige woningbouw
Waarborgen	Niet van toepassing	10-jarige WB > 01/07/2018, met waarborg voor de volle tien jaar
Kapitalen	Niet van toepassing	Materiële - immateriële: dezelfde kapitalen cfr. sectie 1
Premievoet	Niet van toepassing	% van de premievoet in sectie 1, doch op de TOTALE honoraria of de TOTALE waarde werken woningbouw
Vrijstelling	Niet van toepassing	Idem als in sectie 1, slechts 1 vrijstelling indien waarborg sectie 2 + excedent waarborg in sectie 1
Minimum- en voorschotspremie	Niet van toepassing	Geen minimumpremie Voorschotspremie: 75% van de definitieve premie WB van het laatste jaar

WB: woningbouw NWB: niet-woningbouw (*) Basiskapitalen

De voordelen van onze abonnementspolis

De volledige beroepsaansprakelijkheid, of die nu wettelijk of deontologisch is opgelegd, wordt gewaarborgd in één enkele polis zodat bij schadegeval de aansprakelijke slechts één verzekeraar – deze van zijn keuze – moet aanspreken.

De vraag of het nu om een tienjarige aansprakelijkheid voorzien in art.1792 BW dan wel om aansprakelijkheid licht verborgen gebreken gaat, leidt niet tot een discussie tussen verschillende verzekeraars. Beide aansprakelijkheden worden immers gewaarborgd in dezelfde polis en de belangen van de aansprakelijke worden aldus behartigd door dezelfde verzekeraar die hij zelf heeft gekozen.

De belangrijkste voordelen zitten in sectie 1. Die bevat een aantal verbeteringen en extra waarborgen. **Zo wordt voorzien dat bij schades die vallen onder de tienjarige aansprakelijkheid, de bestaande polis, zolang hij in voege is, ook in sectie 1 in excedent blijft tussenkomen.** Dit zal bijvoorbeeld van belang zijn bij lichamelijke schade en schade door bij de oplevering reeds gekende feiten. Deze zaken zijn immers uitgesloten bij de dekkingen tienjarige aansprakelijkheid woningbouw. Het zal ook van belang zijn bij overschrijding van het verzekerd kapitaal in sectie 2. Hier zal het verzekerd kapitaal in sectie 1 bijleggen zodat bij schade tot tweemaal de kapitalen in materiële en immateriële schade voorzien wordt.

Ook de dekking voor lichte verborgen gebreken, ten gevolge van de wet Peeters-Borsus niet voorzien in sectie 2, is wel opgenomen in sectie 1. Ook in die gevallen is de architect voldoende verzekerd. En dat is cruciaal, want schades door dit soort gebreken komen juist frequent voor.

Sectie 2 voorziet een waarborg specifiek voor tienjarige aansprakelijkheid voor woningen vergund sinds 1 juli 2018 en dit meteen voor de volle tien jaar, zoals de wet Peeters-Borsus voorschrijft. Met als gevolg dat voor deze projecten geen posterioriteitspremie meer moet betaald worden in het geval de architect zou stoppen met zijn werkzaamheden.

De waarborg in sectie 2 geldt voor de volle tien jaar na aanvaarding der werken van het project waarvoor een verzekeringsattest werd verleend. De waarborg in sectie 1 daarentegen is een jaarlijks hernieuwbare waarborg die geldt tot stopzetting van de polis. Door deze regeling dient de architect of ingenieur zijn projecten woningbouw te isoleren in de jaarlijkse aangifte en ten laatste bij de start van de werken een verzekeringsattest aan te vragen voor deze tienjarige aansprakelijkheid. Dit wordt vergemakkelijkt door de nieuwe My Protect tool (zie inzetstuk).

My PROTECT

Ook in tijden van digitalisering en automatisering trekt Protect de persoonlijke kaart en biedt vanaf nu een efficiënte en gepersonaliseerde tool aan om alle verzekeringsadministratie te centraliseren. My Protect voorziet enerzijds in een duidelijk en volledig overzicht van alle Protect-verzekeringen. Anderzijds is er ook een apart luik voor de verzekeringsadministratie per werf.

In het luik **Mijn verzekeringen** kan de architect informatie over lopende polissen bij Protect opzoeken en een overzicht van lopende en afgesloten schadedossiers en offertes terugvinden.

Het nieuwe luik **Mijn werfattesten** is een private database om alle gegevens van de werven te centraliseren om op die manier een attestaanvraag en de controletaak van de architect te vergemakkelijken. De architect kan hier zowel de eigen attesten per werf als die van zijn bouwpartners opvragen en archiveren. Protect kan deze gegevens niet inkijken totdat deze worden gesynchroniseerd voor de jaarlijkse aangifte.



De Projectpolis

In principe sluit iedere bouwpartner voor zijn te verzekeren activiteiten een eigen abonnementspolis af bij de verzekeraar van zijn keuze. In de BA-polis van Protect zit de verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid bij woningbouw vervat in sectie 2.

Maar de wet Peeters-Borsus voorziet ook in de mogelijkheid om een al dan niet globale werfpolis af te sluiten. In een globale werfpolis kunnen alle betrokken bouwpartners hun tienjarige aansprakelijkheid samen verzekeren (architect, ingenieur stabiliteit, aannemers en eventueel andere dienstverleners). Voor de bouwheer kan dat interessant zijn, omdat hij bij schadegevallen dan terecht kan bij één aanspreekpunt. Het blijft evenwel een aansprakelijkheidsverzekering en geen schadeverzekering. De verzekeraar zal dus de niet altijd gelijklopende belangen van alle aansprakelijken moeten behartigen. Belangen van aannemers zijn vaak niet gelijklopend met die van dienstverleners. Voor de bouwpartners zelf bestaat het nadeel dat zij op die manier de leiding over hun eigen aansprakelijkheidsdekking verliezen omdat hun onderlinge tegenstrijdige belangen binnen de leiding van éénzelfde verzekeraar vallen. Dit kan tot discussie leiden bij schades die het verzekerd bedrag overschrijden. En wat met de vrijstelling?

Een werfpolis dient evenwel niet altijd een gezamenlijke globale verzekering te zijn. Aannemers kunnen immers hun tienjarige aansprakelijkheid ook verzekeren, zonder samen met de ontwerpers in een polis te stappen. Protect biedt hiervoor de formule Tienjarige Woningbouw Aannemers aan. Dit veronderstelt natuurlijk wel dat de ontwerpers zichzelf verzekeren binnen hun eigen aansprakelijkheidspolis.

Aansprakelijkheid – ook de tienjarige aansprakelijkheid – is gelinkt aan de aansprakelijke (rechts)persoon van de architect, ingenieur of aannemer. Daarom dat hij dit dan ook bij voorkeur zelf indekt via een eigen abonnementspolis in plaats van een globale verzekering.

Let op voor discussies als de verzekerde bij twee maatschappijen verzekerd is

De wet biedt dus de keuze tussen een individuele polis per bouwpartner of een globale polis voor alle verzekeringsplichtigen. In beide gevallen kan het gaan om een polis per project of om een abonnementspolis of jaarpolis.

De individuele polis biedt het voordeel verder te kunnen samenwerken met de vertrouwde verzekeraar. Zowel voor de opvolging van de administratie als bij een eventueel schadegeval is dit een pluspunt. De verzekeraar zal zich ten volle achter de belangen van de verzekerde aansprakelijke kunnen scharen.

Voor een globale polis is er slechts één attest en in geval van schade één aanspreekpunt. De discussie zal zich dan ook hoofdzakelijk toespitsen op de aard van de aansprakelijkheid: is het een decennale aansprakelijkheid voor gebreken die de stabiliteit of soliditeit aantasten of gaat het eerder om aansprakelijkheid voor licht verborgen gebreken, verzekerd in de eigen burgerlijke aansprakelijkheidspolis? Een heikel punt als men weet dat de meest voorkomende

schadegevallen in de tien jaar na oplevering buiten de dekking van de tienjarige verzekering vallen: lichte verborgen gebreken, problemen met condensatie, akoestiek, dakhelling ...

De discussie over wie aansprakelijk is zal dan minder belangrijk zijn voor de verzekeraar globale. Dit alhoewel het een aansprakelijkheidsverzekering en geen schadeverzekering is. De behartiging van de belangen van elke aansprakelijke afzonderlijk (zo belangrijk in geval van waarborgoverschrijding) zal dan eerder moeten gebeuren door de verzekeraar beroepsaansprakelijkheid. **Wanneer de architect bovendien zelf zijn tienjarige aansprakelijkheid niet individueel indekt, kan bij uitputting van de kapitalen de aansprakelijkheidsdiscussie tussen de bouwpartners nog feller oplaaien.**

Indien er een aangepaste dekking vereist is, of meerdere ontwerpers dienen verzekerd te worden, is een Enige Werf-polis een alternatieve optie. Deze polis verzekert de volledige aansprakelijkheid van alle ontwerpers samen, niet alleen tijdens de ontwerpfasen en de bouwtermijn maar meteen ook voor de tienjarige periode. 🏠

• DE GLOBALE TIENJARIGE WONINGBOUW

waarborgt de tienjarige aansprakelijkheid van alle verzekeringsplichtige bouwpartners (ontwerpers én aannemers gesloten ruwbouwwerken).

• DE TIENJARIGE WONINGBOUW AANNEMERS

waarborgt de tienjarige aansprakelijkheid van alle aannemers gesloten ruwbouwwerken.

• DE ENIGE WERF

waarborgt de volledige aansprakelijkheid (burgerlijke én tienjarige) voor de volledige duur van het project voor een samenwerkingsverband van ontwerpers.

ENKELE VEEL VOORKOMENDE SCHADES PER FASE IN DE BOUW EN DE VERZEKERINGSPLICHT

AANSPRAKELIJKHEIDSPERIODE	SOORT GEBREKEN OF SCHADES (NIET LIMITATIEF)	ARCHITECTEN		INGENIEURS STABILITEIT		AANNEMERS (RUWBOUW)	
		Wettelijke en deontologische verzekeringsplicht vanaf 01/07/2018		Wettelijke verzekeringsplicht vanaf 01/07/2018 Wet Peeters-Borsus en Wet Peeters-Ducarme (nog in de maak)		Wettelijke verzekeringsplicht vanaf 01/07/2018 Wet Peeters-Borsus	
							
Ontwerp- & aanbestedingsfase	Problemen met de opmaak en de indiening van het bouwaanvraagdossier	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Problemen m.b.t. het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Discussies rond erfdienstbaarheden en eigendomsrechten van de bouwheer	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Uitvoeringsfase	Natuurschades t.g.v. afbraakwerken, ontoereikende stutting, graafwerken, onderschoeiingswerken. Verzakking, kanteling en instorting van naburige panden	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Discussies rond bouwvertredingen	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Problemen of discussies i.v.m. gebrekkige materialen, verkeerde bestellingen en interpretatie van het lastenboek	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Verkeerde inplantingen (soms met volledige afbraak en heropbouw tot gevolg)	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Opleveringsfase	Discussies i.v.m. premies, vertragingen, afwerking of het dan niet aanvaarden van de werken	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Problemen met inritten en grootte of aantal parkeerplaatsen van onderbovengrondse parkeergarages	✓	✓	✓	✓	✗	✗
Tienjarige periode na aanvaarding van de werken	Lichte verborgen gebreken:						
	Problemen met opstijgend vocht	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Barsten of blaasvorming in soepele vloerbekledingen of epoxyvloeren	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Plaatselijke verzakkingen in betegeling of loskomende tegels	✓	✓	✓	✓	✗	✗
	Gebreken die mogelijks vallen onder de tienjarige aansprakelijkheid volgens art. 1792 en 2270 B.W.:						
	Belangrijke differentiële zettingen, verzakkingen en scheurvorming t.g.v. onaangepaste of ondergedimensioneerde funderingen	✓	✓ (10j)	✗	✓ (10j)	✗	✓ (10j)
Waterinfiltraties, vochtproblemen en schimmelvorming die de stevigheid van het gebouw wel aantasten	✓	✓ (10j)	✗	✓ (10j)	✗	✓ (10j)	
Gebreken aan de dakconstructie in die mate dat geen normale levensduur kan verwacht worden	✓	✓ (10j)	✗	✓ (10j)	✗	✓ (10j)	

 : Niet woningbouw

 : Woningbouw

✓ : Peeters-Borsus

✓ : De wet Peeters-Ducarme (in de maak)



PROTECT
PROTECTING PROFESSIONALS

Protect nv - Verzekeringsonderneming toegelaten onder codenummer 1.009

Verantwoordelijke uitgever: Rebecca Ramboer

Redactie: Marijke Evens, Tom Cromphout, Sebastian Tibos, Thijs van Grimbergen, Christophe Roelandt en Pieter Claesen.

Lay - out: Comith

12.

Jetse steenweg 221 - 1080 Brussel
T +32 (0)2 411 41 14 - F +32 (0)2 411 19 29
info@protect.be - www.protect.be

Bulletin GRATIS NIEUWSBRIEF
VOOR PROTECT-VERZEKERDEN