

**PROTECT**  
PROTECTING PROFESSIONALS



PROTECT

# SEMINARIE NAJAAR 2018

- DE OPLEVERING EN DE WET PEETERS

# Missie en visie

Mission  
statement

- Protect zet in op een menselijke partnership met bouwprofessionals om hen vanuit een relevante expertise zowel proactief als reactief te adviseren, te assisteren en te ontzorgen. Protect streeft er op die manier naar dé referentie in de sector te worden.

Visie

- Protect wil bouwprofessionals beschermen tegen de risico's verbonden aan hun vak.

# Standaard service pakket Protect

## Protect biedt volgende extra diensten:

- Studiedienst met juridisch advies
  - Juridische bijstand en advies in functie van schadepreventie, meer bepaald:
    - Nazicht contracten (verzekering & aansprakelijkheid)
    - Nazicht gunningsverslagen
    - Vragen overheidsopdrachten normale taak ontwerper
    - Bijstand & advies bij
      - Werfperikelen i.f.v. aansprakelijkheid
      - Schade of risico schade na oplevering
      - Start werken zonder waarschuwing
      - Weigering aanstelling ingenieur of volgen richtlijnen ingenieur

# Standaard service pakket Protect

## Protect biedt volgende extra diensten:

- Opleiding en preventie
  - Seminars en workshops
  - Protect bulletin & e-news
- Klantenluik MyProtect

# My Protect tool

221 Jetse steenweg, 1080 Brussel

+32 (0)2 411 41 14

Protect.be

My.protect

FR



Mijn verzekeringen

Mijn werven

2 meldingen

Mijn profiel

Uitloggen

## MyProtect



### Mijn verzekeringen

Lopende polissen  
Offertes  
Schades  
Jaarlijkse aangifte  
Verzekerings- en werfattesten

Ga naar mijn verzekeringen



### Mijn werven

Aanvragen en archiveren van jouw attesten  
Tienjarige Woningbouw  
Beheren van jouw bouwpartners  
Automatisering van jouw jaarlijkse aangifte

Ga naar mijn werven

Heb je een vraag?

NV Protect - Jetse steenweg 221, 1080 Brussel - NBB - 1.009 - FSMA: 106009A - RPR: 0440.719.894  
IBAN: BE39 5230 8020 3719 - BIC: TRIOBEBB



# Mijn verzekeringen

221 Jetse steenweg, 1080 Brussel +32 (0)2 411 41 14 Protect.be Myprotect FR

**PROTECT** PROTECTING PROFESSIONALS Mijn verzekeringen Mijn werven 2 meldingen Mijn profiel Uitloggen

Home Polissen Schades Offertes Bibliotheek

**POLISSEN** Jaarlijkse werfaangifte

00/A.1002	Beroepsaansprakelijkheid	Acties
-----------	--------------------------	--------

**SCHADES** Schade aangifte

135001031	Diversen	04/07/2013
-----------	----------	------------

**OFFERTES** Aanvraag offerte

Web offerte	Globale	18/10/2018
Web offerte	Beroepsaansprakelijkheid	28/08/2018
Web offerte	Globale	18/10/2018
Web offerte	Globale	31/08/2018

Heb je een vraag?

NV Protect - Jetse steenweg 221, 1080 Brussel - NBB - 1.009 - FSMA : 106009A - RPR : 0440.719.894  
IBAN : BE39 5230 8020 3719 - BIC : TRIOBEBB

# Mijn attesten



Mijn verzekeringen

Mijn werven

2 meldingen

Mijn profiel

Uitloggen

Home

Attesten

Werven

Relaties

## MIJN ATTESTEN

Nieuwe aanvraag

Werk	Adres	
Lier	BOSSTRAAT, 2500 LIER	
Berlaar	SMIDSTRAAT, 2590 BERLAAR	

## MIJN WERVEN

Nieuwe werf

Werk	Bouwheer	
Ganshoren	Adriana Pop	
Ramboer	Ramboer rebecca	
Lier	-	
Berlaar	Pascal Bertiaux	
Waterloo	-	

## MIJN RELATIES

Nieuwe relatie

Naam	Functie	
Jackson		
Bono		
DE JONGHE		
Frederik Kwiek	Architect *	
Michael Spits	Ruwbouwaannemer	

### WAAROM GEBRUIK MAKEN VAN MIJN WERVEN?

Mijn Werven is een optionele, private database om alle gegevens te centraliseren en je controletaak te vergemakkelijken. Je kan hiermee:

- 1) Zowel de eigen attesten per werf als die van bouwpartners opvragen en archiveren;
- 2) De ingevulde gegevens integraal slepen naar je jaarlijkse aangifte.

Protect kan in geen geval deze gegevens inkijken.

Heb je een vraag?





© Outdoor Wood Concepts

## DEEL I: DE OPLEVERING

# De oplevering als wettelijk begrip

- Overheidsopdrachtenregelgeving
  - KB AUR 14 januari 2013
- Wet en KB Breyne
  - Woningbouwwet van 9 juli 1971 en KB 21 oktober 1971
- Klassieke private regelgeving:
  - Burgerlijk wetboek?

# De oplevering als aanvaarding

- Overdracht bouwwerk aan opdrachtgever, die in ontvangst neemt
- Contractuele verplichting aannemer & opdrachtgever
- Aanvaarding werken en/of diensten door opdrachtgever m.u.v. verborgen gebreken
- Ontwerper levert niet op!

# Eenmalige aanvaarding

## Dubbele oplevering

### Overheidsopdracht

- VO bij werken
- Eenmalige oplevering bij diensten

### Klassieke private opdracht

- Eenmalige aanvaarding tenzij anders overeengekomen
- VO als contractueel bepaald dat VO geldt als aanvaarding

# Vormvereisten

- Tegensprekelijk of stilzwijgend
- Wanneer stilzwijgend? Bij gedragingen die voor geen enkele andere interpretatie vatbaar zijn
- O.o. (art 91 KB AUR): “De volledige of gedeeltelijke inbezitneming van het bouwwerk door de aanbesteder kan niet gelden als voorlopige oplevering.” Maar dit betekent niet dat een stilzwijgende VO of DO niet mogelijk zou zijn

# Gevolgen voorlopige oplevering

- Hypothese waarbij VO wordt beschouwd als aanvaarding
- Start waarborgperiode
- Overdracht risico op opdrachtgever
- Oplevering dekt zichtbare gebreken m.u.v. ernstige gebreken (art 1792 BW)
- Startpunt tienjarige aansprakelijkheid & aansprakelijkheid licht verborgen gebreken
- Recente rechtspraak overheidsopdrachten
  - aannemer aansprakelijk voor LVG tot DO (Gent 30 oktober 2015, onuitg.) maar (nog) niet uniform toegepast in rechtspraak (Rb Mechelen 12 februari 2018, onuitg.)
- Gehele of gedeeltelijke vrijgave borgstelling

# Gent 7 september 2018, onuitg.

- Ontoereikend vermogen waterzuiveringsinstallaties revalidatiecentrum
- Uit briefwisseling blijkt dat probleem voor VO werd aangekaart
- Geen voorbehoud in VO en DO + volledige vrijgave borg



# Gent 7 september 2018, onuitg.

Hof:

- “Na de oplevering kunnen de aannemer en de architect aldus niet langer worden aangesproken voor de zichtbare/gekende gebreken die er niet opgemerkt werden en/of waarvoor er geen voorbehoud werd gemaakt.”

Hof:

- “... t.a.v. de architect als dienstverlener slechts één oplevering geldt en dat na deze oplevering zelfs slechts kan worden aangesproken in de mate dat ook sprake is van gebreken die de stabiliteit van de constructie in het gedrang brengen in de zin van art 1792 en 2270 BW, quod non.”



# Weigering oplevering?

- Bij ernstige of belangrijke gebreken, voornamelijk indien risico stabiliteit en veiligheid
- Bij talrijke niet-ernstige gebreken (die bijvoorbeeld vrij te geven borg overschrijden)
- Bruikbaarheid van het werk door de opdrachtgever voor bestemde doel
- Aanvaarding is contractuele verbintenis opdrachtgever
- Wat bij rechtsmisbruik of gijzeling ontwerper t.g.v. impasse bouwheer-aannemer?

# Rb Antwerpen (afd. Turnhout) (TB5e K) 13 maart 2017

- Bouw nieuwe woning met PV VO 5 juli 2013
- PV vermeldt gebreken waaraan moet verholpen worden voor 1 augustus 2013
- Gebreken worden niet opgelost en architect wordt mede hiervoor in gebreke gesteld en uiteindelijk gedagvaard
- BH verwijt architect onder meer gebrek aan bijstand tijdens en na VO

Rb: PV vermeldt duidelijk de klachten die men heeft en die betrekking hebben op de uitvoering

Rb: “Het kan niet aan de architect verweten worden dat de aannemer de noodzakelijke verdere aanpassingen niet uitvoerde.”

# Aandachtspunten voor de ontwerper

- Houdt de oplevering van de werken van de aannemer noodzakelijkerwijze de oplevering van de diensten van de architect/ingenieur in?
- Gescheiden opleveringen vs. globale oplevering? → wat is met de aannemers(s) overeengekomen?
- Wat bij aanhoudende weigering tot oplevering BH of impasse BH-aannemer?
- Kan een oplevering 'onder voorbehoud'?
- Voorbeeld contract Protect & voorbeeld PV's op MyProtect

# Rb West-Vlaanderen (Afd. Brugge) 13 juni 2016, onuitg.

- Nieuwbouw serviceflats
- Problematiek warmtehuishouding: temperatuur bereikt extreme hoogtes waardoor normaal verblijf onmogelijk zou zijn
- PV VO op 14 juni 2013
- PV weigering DO op 5 december 2014
- PV DO 30 mei 2015 ondertekend door BH, aannemer & ontwerper
- Dagvaarding in oktober 2015
- Rb: BH heeft tgv DO t.o.v. aannemer werken aanvaard en gebreken warmtehuishouding aanvaard, voor zover het lichte verborgen gebreken zou betreffen

# Rb West-Vlaanderen (Afd. Brugge) 13 juni 2016, onuitg.

- Rb: niettegenstaande ondertekening PV DO door BH én ontwerper, houdt dit geen aanvaarding in vanwege BH t.o.v. ontwerper omdat ontwerper heeft ondertekend in haar hoedanigheid van bijstand
- Dit houdt in dat niet kan worden voorgehouden dat zij haar eigen aansprakelijkheid op dat ogenblik ook zou bevrijden
- Rb is van mening dat apart document had moeten opgesteld worden waarbij de opdracht van de ontwerper werd opgeleverd

# Rb West-Vlaanderen (Afd. Brugge) 13 juni 2016, onuitg.

- Zeer merkwaardig vonnis – apart PV oplevering dienstenopdracht wordt in de praktijk nooit opgemaakt + overheidsopdracht
- Gevolg: DO verworven door aannemer en bevrijding aansprakelijkheid LVG maar niet voor ontwerper
- Beroep tegen dit vonnis
- Advies tgv dit vonnis: in PV melden dat oplevering niet enkel geldt t.o.v. aannemer maar ook t.o.v. ontwerper m.b.t. diensten die betrekking hebben/hadden op de opgeleverde werken



## DEEL II

# HET VERHOOGD BELANG VAN DE ADMINISTRATIEVE TAKEN & CONTROLEPLICHT I.F.V. DE WET PEETERS

# De Wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector



Historiek & inleiding

PROTECT



# Wie is verzekeringsplichtig? (art. 2-5-9)

- Aannemers (tegen rechtstreekse of onrechtstreekse vergoeding):
  - Wel, bv.: ruwbouw, dakwerken, buitenschrijnwerk...
  - Meer dan waarschijnlijk niet, bv.: afwerking...
- Architecten
- Andere dienstverleners (tegen rechtstreekse of onrechtstreekse vergoeding):
  - Wel, bv.: stabiliteitsingenieur...
  - Niet, bv.: interieurarchitect, veiligheidscoördinator...
- **Niet** de ambtenaren

# Voor welke werken/prestaties? (art. 2)

- Onroerend werk of intellectuele prestaties m.b.t. onroerend werk op onroerende goederen, in België gelegen
- Bij aanvang uitsluitend of hoofdzakelijk (> 50%) bestemd voor bewoning
  - WEL: woningbouw, appartementen
  - NIET: ziekenhuizen, scholen, collectieve woningen, industrie
- Wettelijk verplichte tussenkomst architect

# Voor welke aansprakelijkheid? (art. 3)

- Tienjarige aansprakelijkheid conform art.1792 en 2270 BW
  - soliditeit
  - stabiliteit
  - waterdichtheid die soliditeit of stabiliteit in gevaar brengt
- Voorbeelden:
  - instorting
  - zware zetting funderingen
  - waterdichtheidsproblemen met gevolgen soliditeit
- Dus niet:
  - tijdens ontwerp en bouwfase
  - lichte verborgen gebreken: akoestiek, mosvorming/verkleuring gevels, scheuren door zetting materialen, barstvorming/blaasvorming vloeren, condensatie

Periode	Woningbouw	Niet-woningbouw
Ontwerp en bouwfase	BA beroep WET 2	BA beroep WET 2
<b>Aanvaarding</b>		
Tienjarige periode	Aansprakelijkheid L.V.G. BA Beroep WET 2	Aansprakelijkheid L.V.G. BA Beroep WET 2
	Tienjarige aansprakelijkheid Ernstige gebreken WET 1	Tienjarige aansprakelijkheid Ernstige gebreken

# Inwerkingtreding & Reparatie

- In werking voor woningbouwprojecten waarvoor vanaf 1 juli 2018 een definitieve bouwvergunning is toegekend
- Intussen reeds aangepast/aangevuld door de Wet van 30 juli 2018 houdende diverse bepalingen inzake Economie, o.a.:
  - de inhoud van het aan te leveren verzekeringsattest,
  - het Register door middel van hetwelk men het bestaan van de verzekeringsovereenkomsten kan controleren,
  - de schrapping van de plicht van de aannemer tot overmaken van het verzekeringsattest aan de RSZ
  - de vermelding van het resultaat van de opzoeking door de notaris bij verkoop van het onroerend goed in de tienjarige periode na de oplevering

# Een bijkomende taak voor de architect

- Architect moet controleren of verzekeringsplichtige bouwpartners effectief verzekeringsattest kunnen voorleggen
- Attest moet voor aanvang werk worden voorgelegd aan bouwheer en architect – architect moet indien nodig het attest opeisen (art 12 §1, 2°)
- Niet-naleving controle door architect kan worden gesanctioneerd met economische boete

# Wanneer en hoe gebeurt de controle?

- Attest moet er zijn alvorens het onroerend werk in kwestie wordt aangevat, dus niet noodzakelijk bij contractsluiting aannemingsovereenkomst
- Attest kan fysiek en digitaal worden opgevraagd of via raadpleging Register
- Quid indien geen zekerheid over verzekeringsplicht?
- Quid indien verzekeringsplichtige bouwpartner geen attest kan/wil voorleggen?
- Informatieplicht aan opdrachtgever: toepassing Wet Peeters & verplichting tot naleving reeds vermelden in architectuurcontract (zie contract Protect)

# Het belang van de oplevering & het PV

- VO of DO houdt aanvaarding in en dus startpunt van de tienjarige aansprakelijkheid, voorwerp van de verzekeringsplicht
- Een ondertekend PV van oplevering met melding van aanvaarding werken en startpunt tienjarige aansprakelijkheid biedt rechtszekerheid over de daadwerkelijke aanvang, zo niet discussies mogelijk
- De oplevering dekt de zichtbare gebreken, m.u.v. de gebreken die onder toepassing van art 1792 en 2270 BW vallen!



# De in de Wet van 31 mei 2017 vermelde uitsluiting i.v.m. de oplevering

- Verplichte aansprakelijkheidsverzekering dus uitsluitingen in polis enkel mogelijk indien wettelijk toegestaan
- Uitgesloten conform art 3 5° Wet is de tienjarige aansprakelijkheid voor “de zichtbare schade of schade die door de verzekerde is gekend op het moment van voorlopige oplevering of die rechtstreeks volgt uit fouten, gebreken of wanprestaties door hem gekend op het moment van voormelde oplevering;”

# De uitsluiting voor gekende of voorzienbare schade

- Zichtbare schade vermeld in het PV van oplevering
- Gekende schade ten tijde van de oplevering (dus niet noodzakelijk vermeld in PV)
- Schade ten gevolge van fouten, gebreken of wanprestaties gekend op het moment van de oplevering (dus geen noodzaak tot schade of vermelding gebreken, fouten of wanprestaties in PV)

# Geen tussenkomst $\neq$ geen aansprakelijkheid

- Uitsluiting verzekeringsdekking voor schade die gekend was betekent niet dat aansprakelijkheid ervoor vervalt!
- Aansprakelijkheid cfr art 1792 en 2270 BW is van openbare orde, zowel in hoofde van aannemer als architect als ingenieur, ongeacht kennis of aanvaarding door bouwheer voorafgaandelijk aan oplevering



# Oplossingen voor de architect

Hoe kan de architect zich conformeren aan de nieuwe regelgeving?

## **BA Polis – jaarformule**

- De oplossing voor de architect op individuele basis

## **BA Enige werf polis**

- De oplossing voor een samenwerkingsverband van ontwerpers

## **Globale 10-jarige woningbouw**

- De oplossing voor een samenwerkingsvorm inclusief aannemer

# BA POLIS JAARFORMULE

= DÉ OPLOSSING VOOR DE ARCHITECT OP INDIVIDUELE BASIS

## Sectie 1

- Burgerlijke aansprakelijkheid op jaarbasis (cfr. huidige polis)
- Waarborg 10-jarige aansprakelijkheid woningbouw vergund na 30 juni 2018 in excedent op globale polis of sectie 2
- Posterioriteitspremie berekend op premies excl. premies woningbouw vergund na 30 juni 2018 (verzekerd in sectie 2)
- Digitale jaaraangifte met afzonderlijke oplijsting woningen

## Sectie 2

- 10-jarige woningbouw definitief vergund na 30 juni 2018 met waarborgperiode van 10 jaar zonder opzegmogelijkheid
- Inclusief posterioriteit

# BA ENIGE WERF-POLIS

= DÉ OPLOSSING VOOR EEN SAMENWERKINGSVERBAND VAN ONTWERPERS

BA + 10-JARIGE PER PROJECT

Aan te raden

- Wanneer aangepaste dekking vereist is
- Wanneer meerdere ontwerpers verzekerd dienen te worden

Nadelen voor verzekerde architect

- Bijkomende administratie: offerte-aanvraag – polis – attest
- Hogere kostprijs

# DE GLOBALE 10-JARIGE WONINGBOUW

= DÉ OPLOSSING VOOR EEN SAMENWERKINGSVORM INCL AANNEMERS

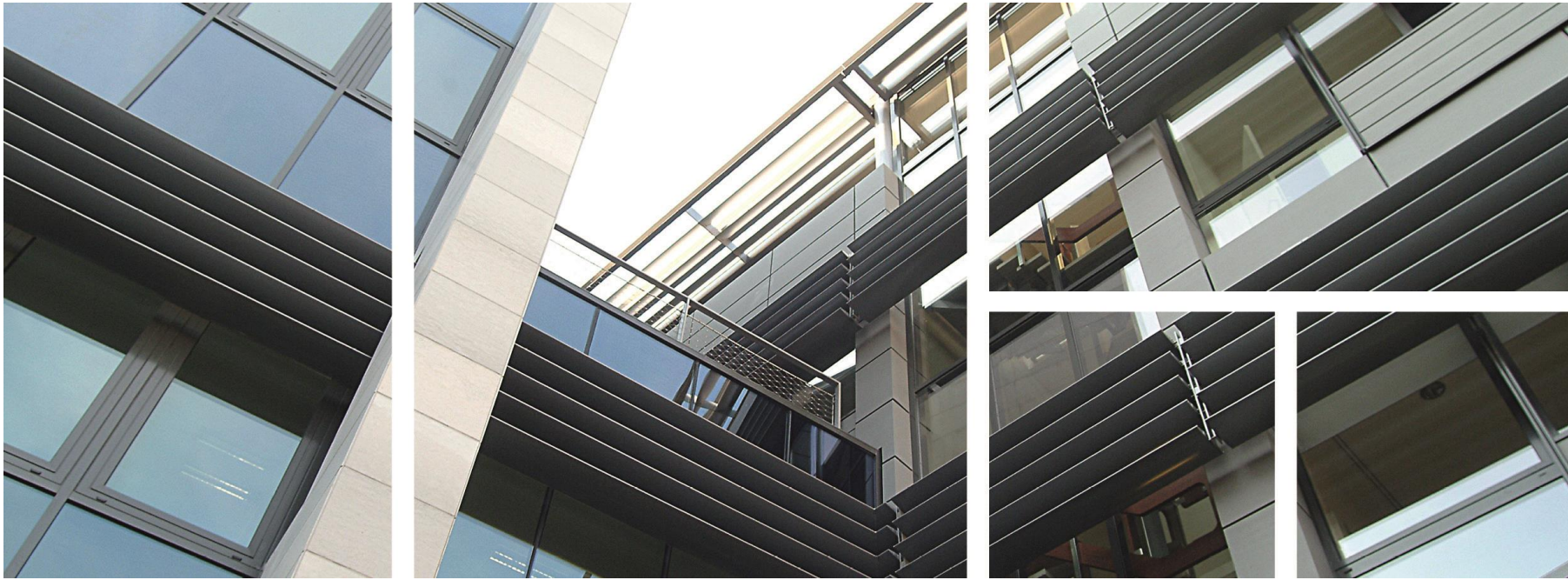
Dekking van de decenale verantwoordelijkheid 1792 conform de wet van 31 mei 2017

Formules:

- Werfpolis
- Abonnementspolis

Wie is verzekerd?

- Alle bouwactoren samen (ontwerpers én aannemers)
- Of enkel alle aannemers samen (indien architect bij Protect verzekerd is)



Vragen?



**PROTECT**  
PROTECTING PROFESSIONALS