

Nieuwe verzekering dekt niet alle flaters in de bouw

Vanaf 1 juli zijn **aannemers** van bouwwerken verplicht zich te verzekeren. Daarmee bent u helaas niet van alle bouwproblemen verlost.

ELLEN CLEEREN

Wie er een achter de rug heeft, kan erover meepraten: de bouw van een villa en de grondige renovatie van een herenhuis zijn vaak complexe projecten waarbij veel kan mislopen. Oplopende discussies met architecten, promotoren of aannemers over flaters in de bouw zijn schering en inslag. Als dat onderwerp ter sprake komt, rollen de minder prettige anekdotes al gauw over tafel. Vorig jaar kondigde minister

De verzekering blijft aan het gebouw kleven, ook als dat na vijf jaar wordt verkocht.

van Consumentenzaken Kris Peeters (CD&V) een hervorming aan die de opdrachtgevers van een bouw- of renovatieproject beter moet beschermen. Die hervorming, die op 1 juli ingaat, geldt voor woningen of renovaties waarvoor vanaf dan een bouwvergunning wordt uitgereikt. De bescherming geldt niet voor kleinere bouwwerken of minder ingrijpende renovaties zoals een tuinhuis of het aanbrengen van dakisolatie.

Hoewel de architecten best te spreken zijn over de maatregel, gaat die volgens hen niet ver genoeg. Ze lijken een punt te hebben: de impact van de nieuwe verzekeringsplicht voor aannemers lijkt eerder beperkt.

1 Voor welke schadegevallen biedt de verzekering een oplossing?

De verzekering komt tussenbeide als een woning ernstige gebreken vertoont die de stevigheid of de stabiliteit in het gedrang brengen of als ze niet waterdicht is en dat de stevigheid en de stabiliteit aantast. Denk aan een doorbuigend dak, een verzakking, muren waarvan de stevigheid door opstijgend vocht aangetast, permanente waterlekken in de kelder of een gevel waarvan haast al het pleisterwerk naar beneden komt.

Voor die ernstige gebreken kan zowel de architect als de aannemer aansprakelijk gesteld worden, tenminste als de gebreken zich manifesteren binnen tien jaar nadat de werken werden aanvaard.

Tot nu waren alleen architecten verplicht zich voor die tienjarige aansprakelijkheid te verzekeren. Dat leidde tot grote frustraties. In de praktijk gebeurde het geregeld dat alleen zij het gelag betaalden. Architecten zijn niet alleen verantwoordelijk voor het concept van de woning, ze moeten er ook op toezien dat de werken goed worden uitgevoerd. Als een woning na enkele jaren af te rekenen kreeg met ernstige stabiliteitsgebreken door een fout van de aannemer en die ondertussen over de kop was gegaan, dan viel er bij hem geen schadevergoeding meer te rapen. Daarom wendde de opdrachtgever zich meestal uitsluitend tot de architect en diens verzekeraar.

In 2007 besliste het Grondwettelijk Hof dat de wetgever komaf moest maken met die discriminatie. Dat gebeurt nu eindelijk.

Nu ook aannemers verplicht zijn zich te verzekeren, is de bouwheer beter beschermd. Als een droomvilla ernstige gebreken vertoont, heeft de opdrachtgever een bijkomend aanspreekpunt om een vergoeding voor de schade te krijgen. Hij hoeft niet langer alleen de architect in het bad te trekken.

De verplichte verzekering biedt nog een voordeel. 'De verzekering blijft tien jaar na de aanvaarding van de werken aan het gebouw kleven', zegt Eli Hemelaer, adjunct-directeur en expert bouwverzekeringen bij Vanbreda Risk & Benefits. 'Als een nieuwbouwwilla na vijf jaar wordt verkocht en er pas nadien grote problemen opduiken, kan de koper zich nog tot de verzekeraar richten om de schade te vergoeden.'

Hemelaer benadrukt dat de verplichting om zich voor die tienjarige aansprakelijkheid te verzekeren niet alleen geldt voor de architect en de ruwbouwaannemers. De verplichting geldt voor iedereen die bij het bouwproces is betrokken en instaat voor de stevigheid en de waterdichtheid: studiebureaus, architecten, aannemers met hun neven- en onderaannemers. 'De verzekeringsplicht geldt ook voor dakbedekkers, plaatsers van ramen en deuren, en aannemers die instaan voor de funderingen of de chape voor het terras of een plat dak', illustreert de expert.

Ook een elektricien moet zich volgens Hemelaer verzekeren. Hoewel die aannemer niet betrokken is bij de ruwbouw, kan ook hij de stevigheid van de woning in het gedrang brengen, bijvoorbeeld door grote sleuven in de dragende muren te slijpen.

2 Voor welke schade biedt de nieuwe verzekeringsplicht geen uitweg?

De nieuwe verplichting biedt geen uitweg voor alle bouwgeschillen. 'Ernstige gebreken die de stabiliteit van de woning in het gedrang brengen en die zich pas manifesteren nadat de werken werden aanvaard, komen zelden voor', zegt advocaat Gert Geerts (GSJ advocaten). 'Het is moeilijk te

Lees verder pagina 42

Netto

Aannemers niet altijd verzekerd voor flaters in bouwproject

Vervolg van pagina 41

becijferen, maar ik raam dat minder dan 5 procent van alle bouwgeschillen betrekking heeft op dat soort grote gebreken. De meeste geschillen ontstaan tijdens de bouw. De polis biedt met andere woorden geen uitweg voor blunders die zich al op de werf voordoen.

De dekking geldt vanaf het ogenblik dat u de werken hebt aanvaard. Als de aannemer failliet gaat voordat u dat hebt gedaan en hij de werken daardoor niet kan voortzetten of zijn fouten niet meer kan rechtzetten, komt de verzekering niet tussen.

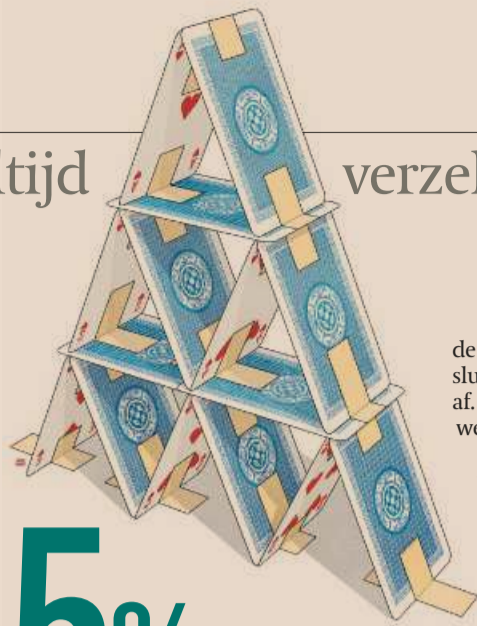
Ze biedt evenmin een oplossing voor verborgen gebreken die pas na de aanvaarding van de werken opduiken en die de stevigheid of de stabiliteit van de woning niet in gevaar brengen. Denk aan een verwarmingsinstallatie die niet deugt, aan kleine waterlekken, vloertegels die verkorrelen of een geluidsisolatie die te wensen overlaat. Ook die gebreken leiden in de praktijk tot flink wat betwistingen.

Verder geldt de verzekeringsplicht alleen voor particuliere woningen en niet voor industriële of kantoorgebouwen. Ook voor rust- en verzorgingshuizen, ziekenhuizen, scholen of de bouw van studentenvoorzieningen hoeven de aannemers zich niet te verzekeren.

Verzekeringsmakelaars merken ook op dat de polissen vaak geen tussenkomst voorzien als de schade kleiner is dan 2.500 euro. Ook voor puur esthetische schade is er geen tussenkomst. De tussenkomst is bovendien begrensd tot bepaalde maxima. De bovengrens ligt op 500.000 euro per schadegeval, zelfs als de heropbouw meer kost.

3 Wat kunt u doen als een aannemer tijdens de werken een fout begaat?

Voor fouten die een aannemer tijdens de werken maakt, geldt geen verzekeringsplicht. Eenvoudig verwoord kan je stellen dat aannemers zelden verzekerd zijn voor



5%

Slechts een minderheid van de bouwgeschillen gaat over gebreken die de stevigheid of de stabiliteit van het gebouw aantasten.

de fouten in hun werk. De hoofdaannemer sluit doorgaans wel een ABR-verzekering af. Die dekt de materiële schade tijdens de werken, bijvoorbeeld als een balk barst.

Mogelijk kunt u voor dergelijke fouten ook bij de architect aankloppen. Hij moet erop toezien dat de werken volgens de regels van de kunst worden uitgevoerd. Als de architect de werken onvoldoende opvolgt en controleert, begaat hij een beroepsfout. Voor die beroepsaansprakelijkheid zijn de architecten, in tegenstelling tot aannemers, verzekerd. Dat is hen een doorn in het oog omdat ze onmogelijk permanent op een werf aanwezig kunnen zijn. 'Nogal wat architecten controleren de werken om de twee weken of een keer per maand. Daartussen kan veel mislopen', zegt Geerts.

Toch staat u niet met de rug tegen de muur. De verzekeringsplicht van architecten en aannemers is maar één mogelijkheid om het leed te verzachten als tijdens de bouwwerken iets fout loopt. Voor u de werken aanvaardt, is er altijd een voorlopige oplevering, zeg maar een rondgang om na te gaan of alles naar wens is verlopen. Als u nog gebreken opmerkt, is het aan de architect en de aannemers om die recht te zetten. De problemen moeten opgelost zijn tegen de definitieve oplevering of de dag waarop u de werken definitief aanvaardt, mogelijk enkele maanden of zelfs ruim een jaar later. Zolang u gebreken vaststelt, mag u de werken niet aanvaarden. Nadien kunt u niet meer klagen over gebreken die bij de definitieve oplevering zichtbaar waren of die u dan had moeten opmerken.

4 Wat als minder zware gebreken opduiken nadat u de werken hebt aanvaard?

Het gebeurt vaak dat u pas na de aanvaarding van de werken wordt geconfronteerd met minder ernstige gebreken, fouten die de stabiliteit of de woning niet aantasten en die u ook niet hebt opgemerkt toen u

de werken aanvaardde. Vloertegels die hun glans verliezen, een ventilatiesysteem dat niet deugt, loskomend pleisterwerk, kleinere scheurtjes. In dat geval moet u de architect of de aannemer zo snel mogelijk in gebreke stellen met een aangetekende brief of een email met ontvangstbevestiging. Trek snel aan de alarmbel en laat geen maanden verstrijken.

Als de architect en de aannemer hun aansprakelijkheid betwisten, is een minnelijke expertise vaak de beste oplossing. Een deskundige oordeelt dan wie aansprakelijk is en hoe het probleem moet worden opgelost. U kunt uiteraard ook een procedure aanspannen. Maar dan is de kans groot dat de rechter ook een deskundige aanstelt en dat u jaren verder bent voor u mogelijk uw zin krijgt.

5 Wat als uw aannemer zegt al verzekerd te zijn?

Als uw aannemer zegt dat hij al verzekerd is, dan doet u er goed aan na te vragen om welke verzekering het precies gaat. De meeste aannemers gaan een verzekering BA-uitbating aan. Die polis dekt alleen de schade aan andere personen dan de opdrachtgever, bijvoorbeeld als tijdens de werken een mortelkuip naar beneden valt en op een toevallige voorbijganger neerkomt. 'Die verzekering BA-uitbating is geen verzekering voor beroepsfouten van de aannemer, maar voor schade die de aannemer tijdens de werken berokkent aan andere personen dan de opdrachtgever', verduidelijkt Geerts.

6 Wie controleert of de aannemers voor de tienjarige aansprakelijkheid verzekerd zijn?

Die verplichting rust op de architect. 'Hij moet nagaan of alle betrokken aannemers verzekerd zijn. De architect moet ook over de attesten beschikken voor de werken mogen beginnen. Anders riskeert hij zware boetes.

STIJGING BOUWKOSTEN IS 'RELATIEF'

Volgens de aannemers zal de verzekeringsplicht de bouwkosten fors doen stijgen. Maar dat valt volgens Eli Hemelaer, expert bouwverzekeringen bij Vanbreda Risk & Benefits, best mee. 'Een aannemer met een goede reputatie en weinig bouwgeschillen kan zich tegen een redelijke premie verzekeren. Voor brokkenmakers is dat een ander verhaal. De verzekeringsondernemingen houden bij het bepalen van de premie altijd rekening met het schadeverleden.'

'De verzekeringsplicht zal ertoe leiden dat de cowboys onder de aannemers verdwijnen. Voor hen wordt het wellicht onmogelijk zich nog te verzekeren. Dat is een positief gevolg van de nieuwe regelgeving', zegt Kris Baetens, de voorzitter van de Vlaamse architectenorganisatie NAV. Hemelaer raamt de premie voor een particuliere nieuwbouwwoning op zo'n 400 euro, een relatief beperkt bedrag in verhouding tot de totale bouwkosten.

'De bouwheer is vrij om zelf een polis af te sluiten voor zijn bouw- of renovatieproject zodat alle betrokken bouwactoren voor de tienjarige aansprakelijkheid worden verzekerd', zegt Hemelaer. Zo hebt u als opdrachtgever een duidelijk beeld van de prijs van de verzekering. 'Bovendien moet u maar één verzekeringsonderneming aanspreken als later een ernstig gebrek opduikt. U moet zich dan niet wenden tot de verschillende partijen die voor het debacle verantwoordelijk kunnen zijn, zoals het studie bureau, de architect, de aannemer en de nevenaannemer.'

Het is zeer de vraag of de architecten zo'n globale polis genegen zijn. 'Architecten sluiten nu al een abonnementspolis af voor al hun projecten voor een jaar. Ze zweren bij hun eigen polis', legt Baetens uit.



Tien geldvragen aan Alexandra Limage

Alexandra Limage werd dit jaar verkozen tot **ondernemster van het jaar**. Ze is de sterke vrouw achter Sprint Transport, waar ze ooit werkte als bestelwagenchauffeur. Toen het bedrijf failliet ging, nam ze het over.

1 Van wie leerde u uw waardevolste les over geld?

'Van mijn mama. Hoewel ze een alleenstaande moeder was die met een overlevingsinkomen moest rondkomen, slaagde ze er toch in te sparen. Ik zou het haar niet kunnen nadoen. Tot mijn vijftiende kreeg ik zakgeld, maar nadien vond ze dat ik zelf mijn spaarcentjes moest verdienen door te babysitten. Daardoor was ik snel heel zelfstandig en kon ik goed met geld omgaan.'

2 Neemt u gemakkelijk financiële risico's?

'Soms moet je gewoon durven te springen. Toen mijn vorige werkgever in 2008 failliet ging, heb ik niet lang getwijfeld om een bod te doen op het handelsfonds. Mijn man en ik hadden geld aan de kant gezet voor een verbouwing, maar we besloten die centen te gebruiken voor de overname. Ook mijn schoonvader heeft ons geholpen. Uiteindelijk hebben we 115.000 euro geboden, het maximum dat we ons konden veroorloven.'

3 Hebt u zwarte sneeuw gezien?

'Al onze spaarcenten zaten in het bedrijf en het voortbestaan van de onderneming heeft aan een zijden draadje gehangen. Ik heb dikwijls gedacht dat onze koelkast of wasmachine niet mochten stukgaan, want dat konden we ons toen niet veroorloven. Maar mislukken was geen optie. Het bedrijf was door mijn



Toen ik Sprint Transport overnam, staken al onze spaarcenten in het bedrijf. Een nieuwe koelkast hadden we ons toen niet kunnen veroorloven.

voorganger al eens failliet gegaan en dat wilde ik het personeel geen tweede keer aandoen.'

4 Belegt u?

'Met beperkte bedragen investeer ik in individuele aandelen. Tien jaar geleden had ik een heel conservatief beleggingsprofiel en zocht ik vooral absolute zekerheid. Nu zit ik helemaal aan de andere kant van het spectrum. Dat is begonnen met een belegging van mijn mama, die aan het begin van de jaren 90 zo'n 5.000 euro in een portefeuille van verschillende munten had geïnvesteerd. De waarde kelderde tot 3.500 euro, waarna ik dat geld investeerde in enkele aandelen van grote Amerikaanse concerns. Zo kon ik toch een mooie winst opstrijken en kreeg ik de smaak van het beleggen te pakken.'

5 Vertrouwt u blindelings op het advies van financiële experts?

'Ik ga te rade bij specialisten, maar ik zal nooit een advies volgen waar ik zelf geen goed gevoel bij heb. Onlangs kreeg ik van mijn bankier het advies om te investeren in Australische bedrijven, maar daar heb ik helemaal geen gevoel mee. Dan stopt het.'

6 Investeert u in vastgoed?

'De voorbije tien jaar hebben we wat kunnen sparen. Dat geld hebben we in twee appartementen geïnvesteerd, die we verhuren via een sociaal verhuurkantoor. Zo zijn we negen jaar zeker van een maandelijks huurinkomen en moeten we slechts een klein bedrag bijpassen op de maandelijks aflossing van de lening.'

7 Waarin zult u nooit investeren?

'In een virtuele munt zoals de bitcoin. Zo'n investering kan echt alle richtingen uitgaan, terwijl ik het er ook heel lastig

mee heb dat er veel misdaadgeld circuleert in de markt van virtuele munten.'

8 Waaraan spendeert u met plezier geld?

'Aan citytrips en uitstappen met de kinderen. Dat hoeft niet lang te zijn en al helemaal niet duur, maar soms kan het heel veel deugd doen om er samen eens enkele dagen tussenuit te zijn. Het is fijn en je houdt er mooie herinneringen aan over. In de paasvakantie hebben we drie dagen een huisje gehuurd in de Efteling. Voor de kinderen en voor ons was dat fantastisch.'

9 Praat u met uw kinderen over geld?

'Mijn kinderen zijn negen en elf jaar en ik maak er een punt van om thuis niet over bankzaken te spreken. De kinderen moeten niet weten wat we bezitten. Als kind kende ik enkele verwerende kinderen die voortdurend opschepten over het inkomen van hun ouders. Ik wil niet dat mijn kinderen dat ooit doen. Maandelijks zetten we voor hen wat geld opzij, maar ze zullen ook zelf centjes moeten verdienen zodra de tijd er rijp voor is.'

10 Wat zou u kopen als geld geen bezwaar was?

'Daar moet ik geen seconde over nadenken: een boerderij in Mallorca met een grote moestuin, een zwembad, een buitenkeuken en plaats voor enkele dieren. Daar zou ik echt mijn oude dag kunnen slijten. Ik ben alvast Spaans aan het leren.'

SVEN VONCK

Meer interviews op www.netto.be/geldvragen

