

# Let erop dat uw bouwaannemers verzekerd zijn

Op een bouwterrein kunnen fouten met soms zware financiële gevolgen gebeuren. U waakt er maar beter over dat de bouwbedrijven zoals wettelijk verplicht een verzekering afgesloten hebben.

DIRK SELLESLAGH

**W**ie bouwt of renoveert is sinds een goed jaar beter beschermd tegen fouten die aannemers, architecten en andere beroepen uit de bouwsector maken. Er zijn enkele nieuwe wetten van kracht die elke professional die bij een bouwproject betrokken is ertoe verplichten een verzekering te nemen.

Een eerste wet verplicht aannemers, architecten en bijvoorbeeld ook studie-bureaus die stabiliteitsonderzoek doen een verzekering af te sluiten voor euvels waarvoor de tienjarige aansprakelijkheid geldt. Het gaat dan over problemen met de stabiliteit, de soliditeit en de waterdichtheid. De tienjarige aansprakelijkheid gaat in bij de aanvaarding van de werken.

Voor die wet van kracht werd, moesten alleen architecten hun beroepsaansprakelijkheid en tienjarige aansprakelijkheid verzekeren. Architecten zijn historisch gezien deontologisch verplicht zich te verzekeren voor fouten bij de uitvoering van hun taak. Sinds 2007 zijn ze ook wettelijk verplicht zich te verzekeren.

## Ongelijkheid

Die wet van 2018 werkt een ongelijkheid tussen architecten en aannemers weg. Die laatste waren tot dan niet wettelijk verplicht zich te laten verzekeren voor hun tienjarige aansprakelijkheid.

'Maar niet alleen architecten en aannemers moeten zich voor de tienjarige aansprakelijkheid verzekeren', zegt Eli Hemelaer, die de gespecialiseerde bouwcel bij de verzekeringsmakelaar Vanbreda Risk



Twee recente wetten regelen de aansprakelijkheid van bouwbedrijven bij nieuwbouw en renovatie.

© WOUTER VAN VOOREN

**Bouwen zal duurder worden door de verplichting voor de bouwbedrijven. Maar de bouwheer is wel veel beter beschermd.**

**Eli Hemelaer, Vanbreda Risks & Benefits**

& Benefits leidt. 'Alle betrokkenen die te maken hebben met de stabiliteit en de waterdichtheid van het gebouw moeten zich verzekeren, dus bijvoorbeeld ook studie-bureaus en dakdekkers.'

Een gebouw met een bouwwaarde van minder dan 500.000 euro moet verzekerd worden voor minstens de totale waarde van de bouw. Een gebouw met een bouwwaarde van meer dan 500.000 euro moet minstens verzekerd zijn voor 500.000 euro.

## Foute opmeting

Sinds 1 juli 2019 is ook de wet-Peeters-Ducarme van kracht. Die wet is een aanvulling op de wet van 2018 en verplicht nu ook 'alle intellectuele beroepen' in de bouwsector om hun burgerlijke aansprakelijkheid te laten verzekeren. Daaronder vallen ingenieurs en landmeters, maar ook de calculator die de bestekken opstelt.

De verzekering die ze moeten nemen dekt alle beroepsfouten die buiten de tienjarige aansprakelijkheid vallen. Het gaat dan bijvoorbeeld over een vergissing in de opmeting van een terrein door de landmeter-expert of een vergissing met het energieprestatiecertificaat. Maar ook als een studie-bureau door een verkeerde

berekening een te zware klimatiseringsinstallatie aflevert, waardoor de energie-factuur de pan uitrijst, kan de verzekering van pas komen.

De verzekerde kapitalen bedragen 1,5 miljoen euro voor lichamelijke schade. Voor materiële en immateriële schade draagt het verzekerde kapitaal 500.000 euro per schadegeval. Immateriële schade houdt bijvoorbeeld in dat het gebouw niet gebruikt kan worden voor wat het bestemd is, bijvoorbeeld een parking die niet toegankelijk is omdat hij te laag gebouwd werd.

Een belangrijk verschil tussen de eerste en de tweede wet is dat de eerste alleen slaat op bouwwerkzaamheden waarbij een architect betrokken is, terwijl de tweede van toepassing is op alle bouwwerken. Bovendien is de eerste wet alleen van toepassing op de bouw of renovatie van woningen, terwijl de tweede wet ook betrekking heeft op andere bouwwerkzaamheden.

## Verplicht attest

De wet bepaalt dat voor de aanvang van de werken een attest van de verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid moet worden afgeleverd. In principe is het de architect die het attest opvraagt. Dat attest

moet altijd op de werf aanwezig zijn. De verzekering van de burgerlijke aansprakelijkheid van de intellectuele beroepen is weliswaar verplicht, maar daarvoor is geen specifiek attest vereist.

Als de bouw van de woning gefinancierd wordt met een krediet, dan vragen banken de bouwheer vaak om hen een attest te bezorgen dat bewijst dat de architect, de aannemers en andere dienstverleners verzekerd zijn. Dat attest moet er wel pas zijn als de werken aanvangen, en dus niet bij het afsluiten van de lening.

Bij de verkoop van de woning voor afloop van de periode waarin de tienjarige aansprakelijkheid geldt, moet de notaris controleren dat er een verzekeringsattest is. Het attest wordt aan de koper bezorgd. 'Bij het verlijden van de akte bij de notaris dient de notaris het attest op te vragen. Als er geen attest is zal hij de akte niet verlijden', zegt Hemelaer.

Niet alleen voor een nieuwbouwwerk of een groot renovatieproject is een verzekering nodig. Ook voor kleinere werkzaamheden kan een verzekering verplicht zijn. 'De verplichting is er zodra de stabiliteit of de waterdichtheid van het gebouw in het gedrang kan komen en vanaf het moment dat een architect betrokken is', aldus Hemelaer. 'Een loodgieter die een badkamerrenovatie doet, doet in principe geen werken die stabiliteitsbedreigend kunnen zijn en moet dus niet verzekerd zijn. Een dakwerker bijvoorbeeld wel.'

## Gemeenschappelijke polis

Op een grote bouwterrein zijn doorgaans verschillende partijen aan het werk. Die kunnen elk voor zichzelf een verzekering nemen. Aannemers, architecten of studie-bureaus moeten wel hun onderaannemers verzekeren, maar niet de nevenaannemers. Hoe meer nevenaannemers er zijn, des te meer polissen er zijn en des te interessanter het wordt om een gemeenschappelijke polis af te sluiten. 'Wij adviseren die tweede optie, omdat er dan nooit discussie kan zijn tussen de verschillende polissen', zegt Hemelaer.

Bouwbedrijven kunnen zich op verschillende manieren verzekeren. Ze kunnen een verzekering per project afsluiten, maar het is ook mogelijk een verzekering af te sluiten die alle projecten van het volgende jaar dekt.

De verzekeringsverplichting kost iedereen die in de bouw actief is geld. Het ligt voor de hand dat die kosten aan de klant worden doorgerekend. 'Bouwen zal daardoor duurder worden', zegt Hemelaer. 'Maar de bouwheer is ook wel veel beter beschermd als er iets misloopt.'



De Tijd 14/09/2019, bladzijden 56 & 57

All rights reserved. Gebruik and reproductie enkel mits toelating van de uitgever via De Tijd

