

VERANTWOORD BOUWTEAMEN: OVEREENKOMEN, VERBINDEN EN VERZEKEREN

Studienamiddag 12.06.2019

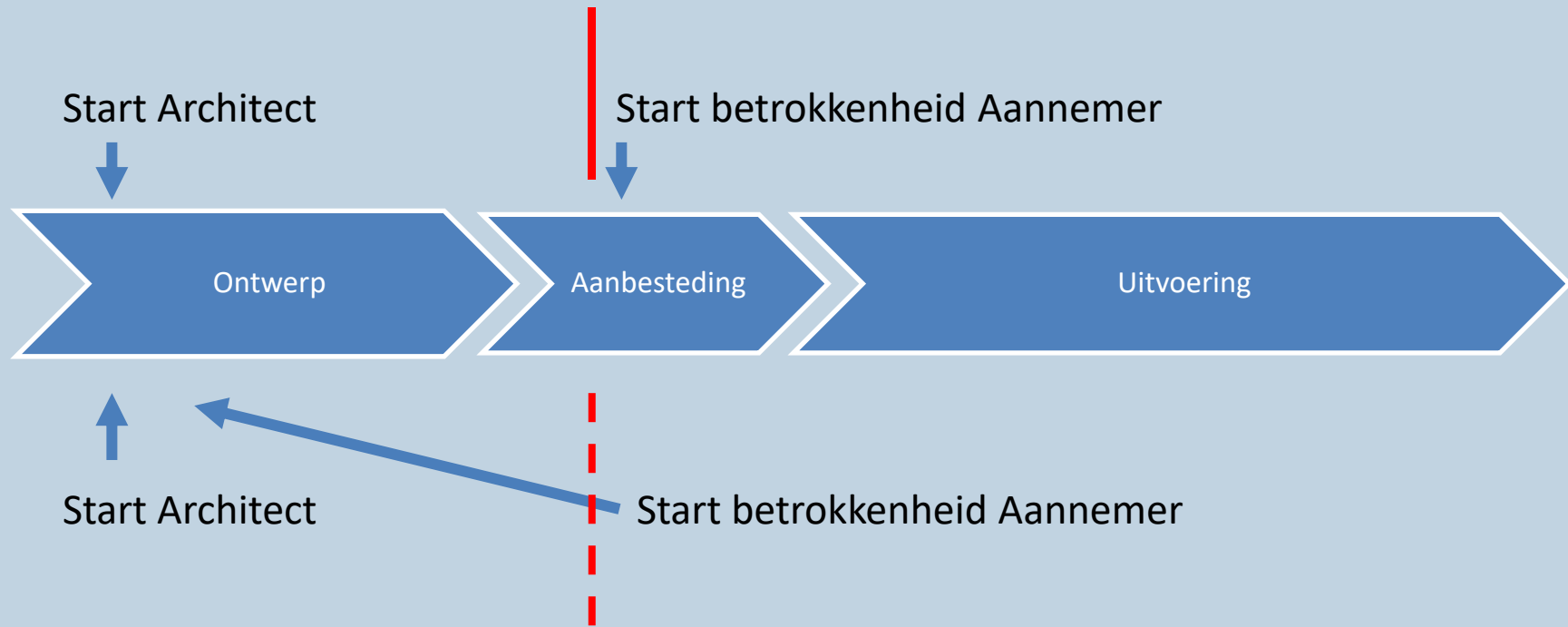
Eli Hemelaer
Vanbreda Risk & Benefits

Siegfried Busscher
Schoups

1. Inleiding - begrip
2. Juridische aandachtspunten
3. Aandachtspunten verzekering

1. INLEIDING - BEGRIP

KLASSIEKE BOUW



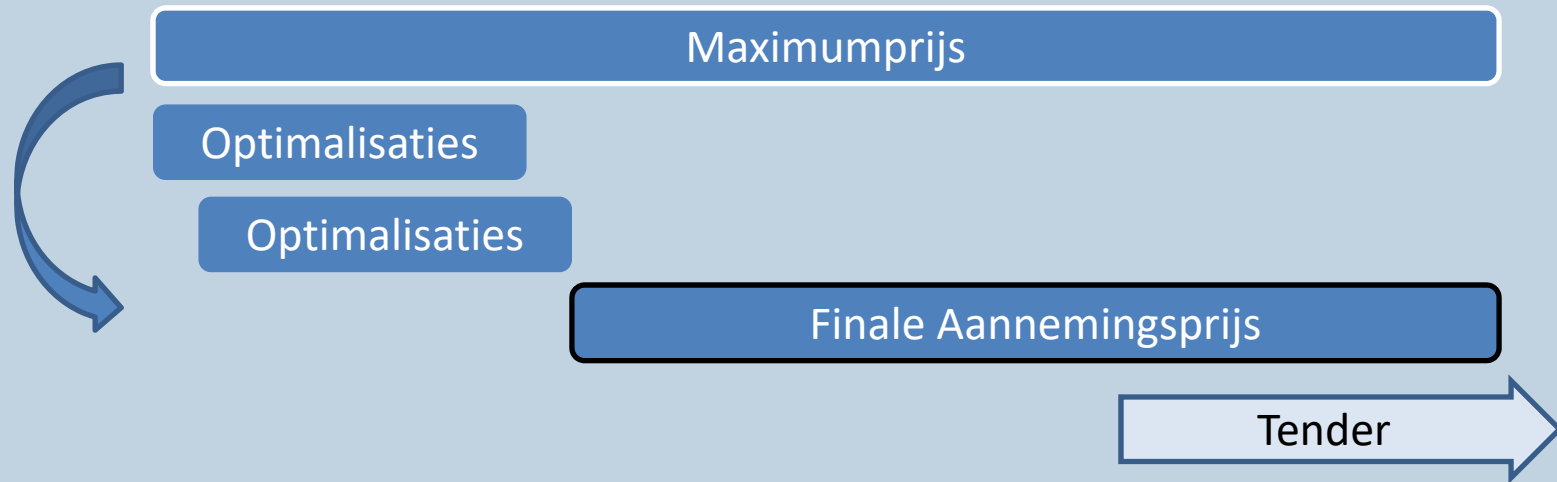
BOUWTEAM

BOUWTEAM - BEGRIP

- Samenwerkingsverband
 - Meerdere partijen: architect, opdrachtgever, aannemer(s), studiebureau(s)
 - Gecoördineerd; niet geïntegreerd (D&B)
- Tijdens ontwerpfase
 - Opdrachtgever: programma van eisen (met architect), blijft betrokken
 - Architect: architecturaal ontwerp
 - Aannemers (& studiebureaus):
 - controle / advies / input o.b.v. bouwervaring
 - evt. zelf ook detail engineering (niet specifiek voor Bouwteam)
 - Coördinatie: architect
- Voordelen: meer kennis in ontwerp, clash detection, vertrouwen en draagvlak / betrokkenheid, prijsoptimalisatie...

BOUWTEAM – PRIJS EN MEDEDINGING

- Prijsvorming
 - Optimalisatie



- Evt. profit sharing na optimalisatie
- Mededinging tussen kandidaat-aannemers
 - Voorkeurrecht bouwteam-aannemer
 - Evt. vergoeding voor niet-geselecteerde bouwteam-aannemer
- Voorzie voorwaarden, stappen en gevolgen bij voortijdig einde

BOUWTEAM – CONTRACTEN

- Overeenkomst opdrachtgever - aannemer
 - Afzonderlijke bouwteamovereenkomst
 - Clausule m.b.t. bouwteam in gewone aannemingsovereenkomst of administratief bestek
- Overeenkomst opdrachtgever – architect
 - Clausule m.b.t. bouwteam in gewone architectenovereenkomst
- Overeenkomst opdrachtgever – architect – aannemer - ...
 - Eventueel, interface agreement

2. JURIDISCHE AANDACHTSPUNTEN

VERANTWOORDELIJKHEDEN

- Geen wettelijk kader
 - ➔ gemene recht, gewone bouwrecht
 - ➔ foutaansprakelijkheid o.b.v. overeengekomen verbintenissen partijen
 - ➔ verhoogde informatieplichten
 - ➔ goed overeenkomen
- Luik 28.06.2012

Les parties sont en désaccord sur le sens à donner au concept de bouwteam:

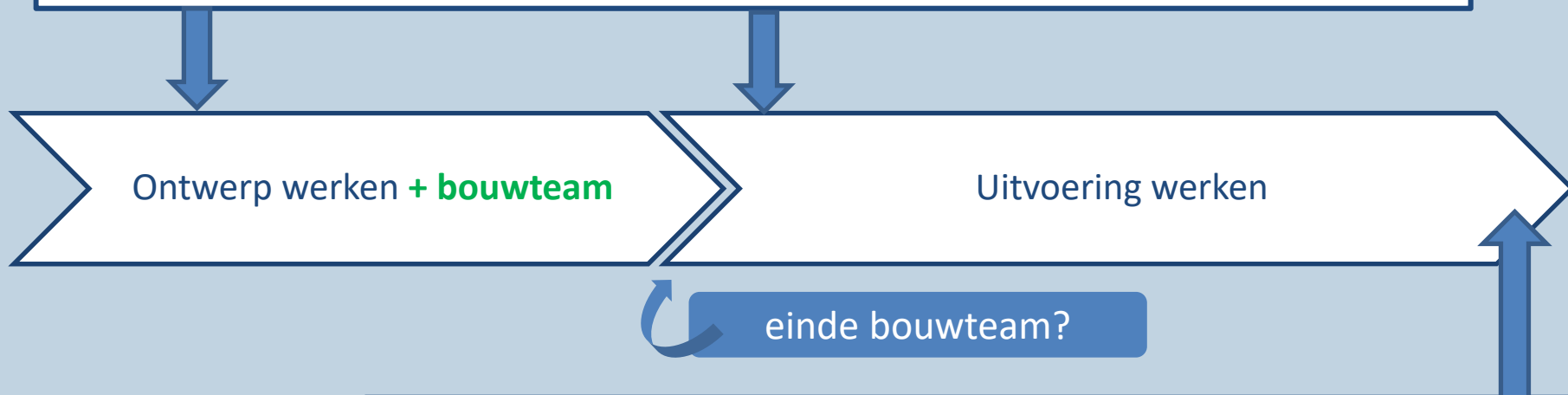
certaines pays voisins, il paraît beaucoup plus pertinent de rechercher la volonté réelle des parties au moment de la conclusion de l'accord".

VERANTWOORDELIJKHEDEN

aannemer: uitvoering werken cf. overeenkomst en regels v/d kunst, informatieplicht, veiligheidsplicht, bewaring en teruggaveplicht; tijdige levering werken + **advies, waarschuwingen en beperkt ontwerp**

opdrachtgever: mogelijk maken werken, coördinatie en betaling

architect: ontwerp v/d werken en controle op uitvoering en facturatie + **coördinatie, controle en verwerking advies en ontwerpen aannemer(s)**



aannemer: levert werken = terbeschikkingstelling

opdrachtgever: neemt werken in ontvangst én aanvaardt na controle (bij voorlopige of definitieve oplevering)

AANDACHTSPUNTEN

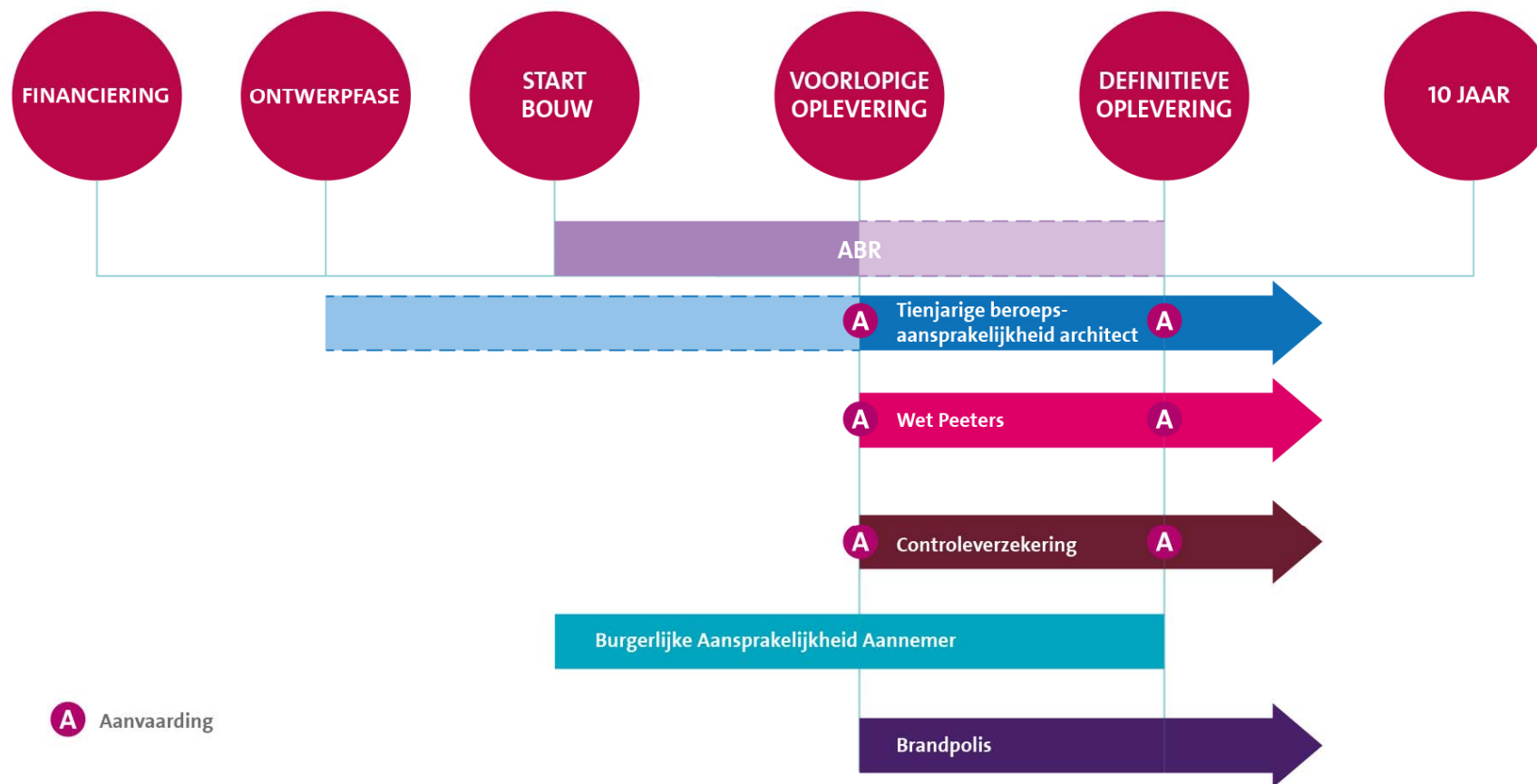
- Verhoogde informatieplicht, clash detection (ook cf. BIM) ⇔ latere verrekeningen voor meerwerken / wijzigingen door ontwerp
- Bijkomende taken → bijkomende verantwoordelijkheden = aansprakelijkheid ⇔ voldoende afgebakend en duidelijk?
- Ontwerp door aannemer?
 - Architectenwet 20.02.1939
 - Verplichte tussenkomst; art. 4 (ontwerp en controle) ⇔ niet voor alle ontwerpen (Cass. 19.05.2016)
 - Ontwerp: plannen en bestek, (schets, voorontwerp, definitief ontwerp / uitvoeringsplannen, bestek, meetstaat...)
 - Onafhankelijk en onverenigbaar met aannemer (art. 6)
 - Oud art. 51 § 2 KB 15.07.2011: hoofdelijke aansprakelijkheid combinatie aannemer – architect ⇔ vernietiging RvSt 22.10.2013
 - Nieuwe art. 44 § 1 KB 18.04.2017: geen hoofdelijke aansprakelijkheid
 - Wel nog in solidum aansprakelijkheid bij samenlopende fouten

AANDACHTSPUNTEN

- Architect eindverantwoordelijke ontwerp; ook eigen verantwoordelijkheid anderen voor hun eigen werk / advies / input; vrijwaringen
- Samenlopende fouten, dezelfde schade: in solidum aansprakelijk
- Beperking / uitsluiting aansprakelijkheid ⇔ niet voor stabiliteitsbedreigende gebreken (Cass. 05.09.2014)
- Intellectuele rechten
 - Ontwerp, tekeningen, schetsen...
 - Auteur van intellectueel / letterkundig – kunstig werk (art. XI.165 e.v. WER; Luik 06.06.2013; Gent 17.05.2010), origineel
 - Gebruiksrecht voor eenmalig gebruik (uitvoering werk; Brussel 13.05.2014)
 - minstens stilzwijgend
 - Morele rechten – onvervreemdbaar (art. XI.165 § 2 WER)
 - Overeenkomen

3. AANDACHTSPUNTEN VERZEKERINGEN

Geïntegreerde benadering bouw



A Aanvaarding

Overlappendingen

- Beroepsaansprakelijkheid - ABR
 - ABR = MATERIELE schade
 - Beroepsaansprakelijkheid = verborgen gebreken
 - Faulty Design/Conceptiefouten in Afdeling 1 ABR (korting)
- Beroepsaansprakelijkheid - Controleverzekering
 - Controleverzekering = stabiliteit van gebouw
 - Ontwerpfouten zijn verzekerd in controlepolis (korting)
- Beroepsaansprakelijkheid – Wet Peeters – Controleverzekering
 - Wet Peeters = stabiliteit en waterdichtheid
 - Verplicht voor: Ontwerpers + aannemers
 - Dekking Wet Peeters < Controleverzekering
 - Beroepsaansprakelijkheid > Wet Peeters (korting igv projectpolis)

IOverlappingen

- Beroepsaansprakelijkheid BA Aannemer
 - GEEN
- BA Aannemer – ABR
 - Geen
 - Wel interactie: ABR in 2^e Rang

Bouwteam

- Aannemer wordt vroeger betrokken nl ontwerpfase
- Ontwerper + Aannemer (vb BIM) = 1 aanspreekpunt
- Gevolg:
 - Delen van kennis
 - Meer betrokkenheid
 - Meer kwaliteit, meer expertise
 - Minder betwistingen
 - Ontwerprisico = ook verantwoordelijkheid aannemer
 - Uitvoeringsrisico = ook bij ontwerper...

Verzekeren Bouwteam - beperkingen

- Architect = onafhankelijk + onverenigbaarheid beroepen
 - Eigen Beroepsaansprakelijkheidspolis hebben
 - Minimaal kapitalen Laruelle
- Plannen + controle = monopolie architect
 - Eigen Beroepsaansprakelijkheidspolis hebben
 - Minimaal kapitalen Laruelle
- Aannemer in ontwerpfase - geen kernverbintenis
 - Rectification Cost

Oplossing vandaag

- 1 polis ontwerpers cfr Laruelle
 - Zelfde verzekeraar DIC/DIL + rectification cost
 - Zelfde verzekeraar ABR + conceptiefouten
 - Zelfde verzekeraar Controleverzekering
 - Zelfde verzekeraar Wet Peeters
-
- => Ontwerp - en uitvoeringsrisico centraliseren

Contact



Eli Hemelaer

+32 3 217 55 53 +32 479 39 55 24

Eli.Hemelaer@vanbreda.be



Siegfried Busscher

+32 3 260.98.60 +32 485.456.280

siegfried.busscher@schoups.be