

# Aansprakelijkheid van de bouwpartners in Belgische context: positie en verzekeringsplicht van de architect

Astrid Annaert

Promotoren: prof. Jelle Laverge, ir.-arch. Elisa Van Kenhove

Masterproef ingediend tot het behalen van de academische graad van  
Master of Science in de ingenieurswetenschappen: architectuur

Vakgroep Architectuur en Stedenbouw  
Voorzitter: prof. dr. ir. Arnold Janssens  
Faculteit Ingenieurswetenschappen en Architectuur  
Academiejaar 2015-2016





# Aansprakelijkheid van de bouwpartners in Belgische context: positie en verzekeringsplicht van de architect

Astrid Annaert

Promotoren: prof. Jelle Laverge, ir.-arch. Elisa Van Kenhove

Masterproef ingediend tot het behalen van de academische graad van  
Master of Science in de ingenieurswetenschappen: architectuur

Vakgroep Architectuur en Stedenbouw  
Voorzitter: prof. dr. ir. Arnold Janssens  
Faculteit Ingenieurswetenschappen en Architectuur  
Academiejaar 2015-2016



# WOORD VOORAF

Deze masterproef werd geschreven ter afsluiting van mijn opleiding burgerlijk ingenieur architect aan de Universiteit Gent. Graag wil ik enkele mensen bedanken die mij gedurende dit laatste academiejaar geholpen hebben bij de totstandkoming van dit werkstuk.

Vooreerst wil ik mijn promotor bedanken voor de inspiratie en feedback, maar ook voor het geven van de nodige vrijheid in het bepalen van de grenzen van dit te onderzoeken onderwerp. Het gaf mij de mogelijkheid om bij te sturen in een onderzoek wat voor mezelf een grote verrijking werd binnen mijn studies.

Bijzondere dank gaat ook uit naar al de verschillende gesprekspartners vanuit Denemarken tot in de driehoek Antwerpen, Brussel en Roeselare die mij hartelijk hebben ontvangen voor een interview en openlijk en eerlijk hun mening hebben gedeeld tijdens het gesprek.

Daarnaast ook nog een dankwoord aan iedereen uit mijn naaste omgeving, in het bijzonder mijn 'archie'-studiegenoten en mijn ouders voor het geduld, de hulp en de morele steun gedurende mijn volledige opleiding.

Voor mijzelf was dit in elk een geval een boeiende ontdekkingstocht langs voor mij onbekende paden waaruit ik heel veel heb geleerd uit vakliteratuur en het persoonlijk contact met verschillende actoren binnen de bouwwereld. Uit de kennis die ik gedurende afgelopen maanden heb opgebouwd, zal ik ongetwijfeld in mijn komende beroeps carrière veel kunnen uit toepassen. Ondanks het meermaals aanhoren van: "...en je ziet het nog steeds zitten om architect te worden na dit onderzoek?", ben ik trots om met dit werk af te studeren als burgerlijk ingenieur architect en met volle goesting in dit uitdagende beroep te kunnen stappen.

Astrid Annaert, 1 juni 2016.

## TOELATING TOT BRUIKLEEN

De auteur geeft de toelating deze masterproef voor consultatie beschikbaar te stellen en delen van de masterproef te kopiëren voor persoonlijk gebruik. Elk ander gebruik valt onder de bepalingen van het auteursrecht, in het bijzonder met betrekking tot de verplichting de bron uitdrukkelijk te vermelden bij het aanhalen van resultaten uit deze masterproef.

# Aansprakelijkheid van de bouwpartners in Belgische context: positie en verzekeringsplicht van de architect



Astrid Annaert

Promotoren: prof. Jelle Laverge, ir.-arch. Elisa Van Kenhove

Masterproef tot het behalen van de academische graad van  
Master of Science in de ingenieurswetenschappen: architectuur

Vakgroep Architectuur en Stedenbouw

Voorzitter: prof. Dr. Ir. Arnold Janssens

Faculteit Ingenieurswetenschappen en Architectuur

Academiejaar 2015-2016

## SAMENVATTING

Dit eindwerk bestaat uit een onderzoek naar hoe de relaties, aansprakelijkheden en verzekeringen tussen verschillende bouwpartners in België zijn ontstaan, hoe ze momenteel worden ervaren en toegepast en hoe deze, in functie van wijzigende inzichten en reglementeringen in de toekomst zouden kunnen evolueren. Vaste feiten en regelgeving worden aangevuld met ervaringen uit de praktijk aan de hand van standpunten uit interviews bij verschillende betrokken partijen.

Werkverhoudingen tussen bouwheren, architecten, aannemers en ingenieurs worden geschetst op vlak van organisatie, reglementering en evolutie. Relatievormen en samenwerkingsverbanden binnen de bouwsector kennen door de jaren heen een evolutie met de daaraan gekoppelde bijkomende gevolgen binnen het aansprakelijkheidskader. Het beroep van architect wordt gestuurd door belangrijke tendensen waaronder enkele recente rechtszaken en wetsvoorstellen die aantonen dat de huidige situatie in België op een aantal vlakken mank loopt. Het huidige verzekeringssysteem wordt in vraag gesteld omwille van het gebrek aan voldoende sluitende oplossingen voor alle partijen.

De verwachtingen en pijnpunten binnen de drie geschetste kaders, relaties, aansprakelijkheden en verzekeringen, sturen aan op een toekomstvisie met een aantal mogelijke voorstellen zoals het loslaten van het monopolie van de architect en het invoeren van een algemene bouwvergadering. Aansprakelijkheidsbeginselen en een projectgestuurd verzekeringssysteem worden op die manier in overleg vastgelegd met het oog op een gebalanceerde en gelijkwaardige behandeling van elke partner.

## KERNWOORDEN

Architect, Bouwpartners, Monopolie, Aansprakelijkheid, Verzekeringsplicht

# Liability of construction partners in Belgium: position and compulsory insurance of the architect

Astrid Annaert

Supervisor(s): prof. Jelle Laverge, ir.-arch. Elisa Van Kenhove

**Abstract:** This master's dissertation is a study of how the relationships, liabilities and insurances between the various building partners in Belgium have emerged, how they are being perceived and applied, and how they could evolve according to changing insights and regulations in the future. Facts and rules within the construction sector are compared and checked by opinions from interviews with various stakeholders based on their practical experience.

**Keywords:** Architect, Building partners, Monopoly, Liability, Compulsory insurance

## I. INTRODUCTION

Working relationships between building owners, architects, contractors and engineers are outlined in its organization, regulation and evolution. Specific forms of relations and collaboration systems within the construction sector seem to evolve which causes consequences to the existing liability framework. The profession of architect is driven by major trends including several recent lawsuits and legislative proposals which demonstrate that the current situation in Belgium is becoming a tempting challenge in keeping strong positions. The current building insurance system is questioned to provide sufficient conclusive solutions for all parties.

## II. RELATIONS

The practice of an architect has gone through an evolution within liability and insurance schemes. The law of the 20th of February 1939 still has the biggest influence on the way this profession is guided. The law of the 15th of February 2006 was a first step to a more protective way of practicing the architects' profession. However, because of new norms, rules and responsibilities the law of 1939 and the architects' monopoly are under pressure forcing the architect into an inevitable trend of collaborative processes. Facing the increasing importance in position and knowledge of the contractor and the engineer an architect has to deal – sometimes against reality – with its irrevocable leading position and responsibility.

By postponing the consultation of partners' knowledge a building process can be disturbed or may not lead to a desired result according to the building requirements. Construction files must contain accurate information on which all parties agree. For that reason a compulsory general construction meeting with all partners to approve the files before starting the work would be absolutely useful. It is a simplified form of integrated collaboration that can bring great benefits in the future.

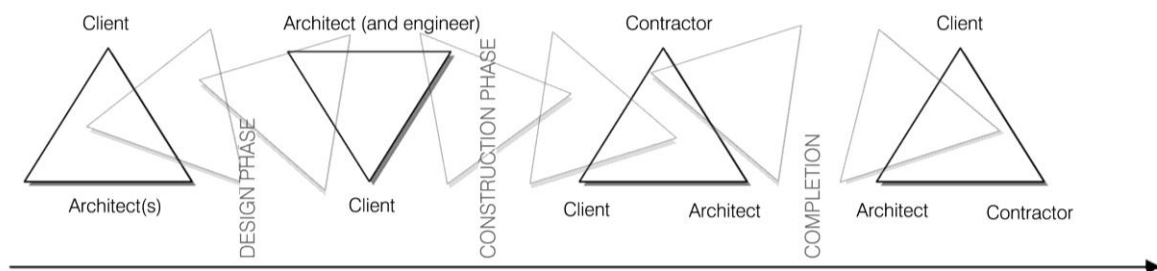


Figure 1 | Relations within building process

A redefinition of the profession of architect and its law will provide him a more acceptable competitive role within the building industry where his expertise will be appreciated and deliberately chosen for a project because of its specific contribution.

### III. LIABILITY

In a recent judgment, the Court of Cassation in Belgium declared the practice, whereby - in an architectural contract - a clause was inserted in which architect's decennial liability is limited to its share of the damages, to be illegal. This "escape route" to deal with the imbalance between the compulsory insurance of the architect and the lack thereof by the contractor related to the decennial liability is thereby closed. Due to insolvability of a partner in a building project, the compulsory insurance of the architect nowadays brings the solution, which leads to a form of discrimination.

The earlier mentioned general construction meeting is also required to connect the parties legally with each other. The extend and duration of the liabilities of each of the partners should be matched. More specifically the decennial liability and liability for light hidden damages, that normally have a negotiable start and term for the various partners, can be arranged similarly according to the size of a project.

### IV. INSURANCES

Also at insurance level the construction meeting can deliver the client an awareness of which potential damage is related to each partner and which insurance can be used.

A tendency towards cooperation between the parties should also express itself in collaboration in the handling of claims. Negotiated arrangements

should be the starting point, followed by relying on the insurance. Only when a client and the partners know the content and limitations of the insurances available to the particular project, they can use them in a proper way without being over insured and thereby chasing the client to unnecessary costs.

In the last years there have been several law negotiations regarding the elimination of the discrimination of the architect as cited in the judgment of the Court of Cassation of 2007. It is important to look at the essence of the discrimination while searching for an ideal solution for all parties without increasing the costs of building in general. At first instance the problem of a partner escaping his liability should be avoided. To keep the costs of the insurance at a reasonable level, one must extend the scope to all parties with a decennial liability that may be included in an in solidum condemnation. Maintaining the insurance for architects according to the law of 1939 together with a mandatory decennial liability insurance for contractors and engineers - if not already included in a decennial insurance of the client - will lead to solidarity within the building industry.

### V. CONCLUSIONS

The expectations and obstacles within the three frameworks of relations, liabilities and insurance are challenged and framed within a vision on the future by possible solutions of a negotiation of the architects' monopoly and the introduction of a general construction meeting with all partners before starting the actual construction. Liability agreements and a project-based insurance system are set up after internal negotiations to provide a balanced and equal treatment of each partner.

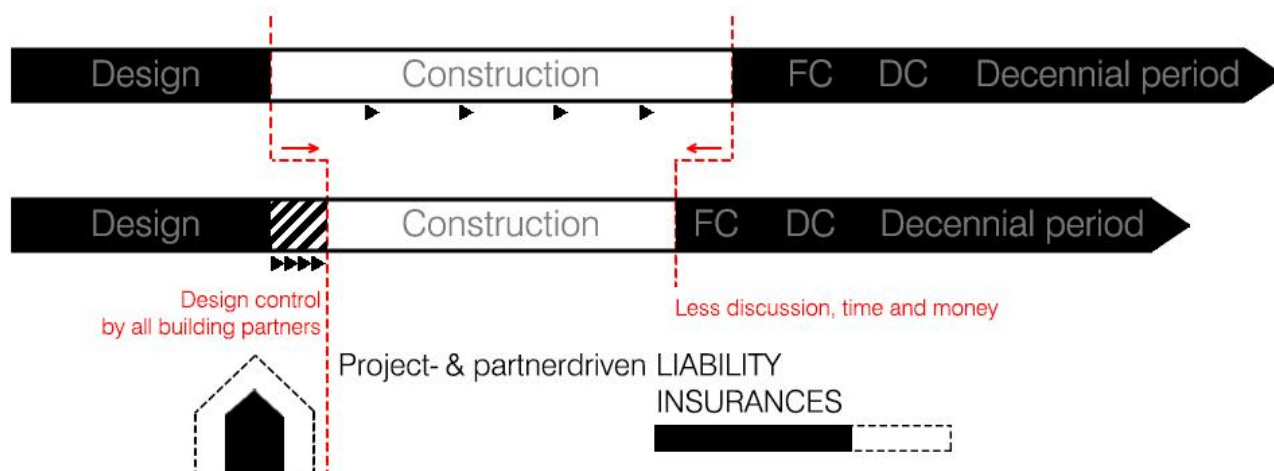


Figure 2 | General construction meeting (FC = First completion, DC = Definite completion)

## REFERENCES

- [1] Law of February 20, 1939 on the protection of the title and the profession of architect, *B.S.*, March 25, 1939
- [2] Law of February 15, 2006 concerning the exercise of the profession of the architect in the context of a legal person, *B.S.*, April 25, 2006.
- [3] Royal Decree of April, 2007 on compulsory insurance provided by the law of February 20, 1939 on the protection of the title and the profession of architect, *B.S.*, 23.V.2007.
- [4] Draft law of September 25, 2014 on the professional liability insurance for contractors of works of construction. (DOC 54 0334/001)
- [5] Draft law of February 10, 2016 on compulsory insurance of civil liability of contractors and designers work on real property and to amend the Law of February 20, 1939 on the protection of the title and the profession of architect.
- [6] Arr.GwH. 12 juli 2007, nr. 100/2007.
- [7] Cass. 5 september 2014, NJW 2015, 108, Arr.Cass. 5 september 2014, C.13.0395.N.



# INHOUDSOPGAVE

Woord vooraf.....	
Abstract .....	
Extended abstract.....	
Inhoudsopgave .....	
Lijst van figuren .....	
Afkortingen .....	
Hoofdstuk 1   Inleiding .....	1
1.1. Doelstelling .....	1
1.2. Architect door de jaren heen .....	1
1.3. Probleemstelling .....	3
1.4. Structuur.....	5
Hoofdstuk 2   Relaties tussen bouwpartners .....	6
2.1. Beroep van architect.....	6
2.1.1. Wettelijke bepalingen .....	6
2.1.2. Sociaal economische positie.....	7
2.1.3. Hervorming.....	9
2.1.4. Belangenverdeling .....	10
2.1.5. Samenwerking.....	14
2.1.6. Ondersteuning.....	16
2.2. Driehoeksverhouding.....	20
2.2.1. Algemeen .....	20
2.2.2. Partijen.....	21
2.2.3. Klassieke verhouding uit balans.....	27
2.3. Geïntegreerd ontwerpen.....	32
2.3.1. Taak- en belangenverdediging.....	33
2.3.2. Voor- en nadelen voor partners .....	34
2.3.3. Bouwteam .....	35
2.3.4. PPS-projecten .....	36
2.3.5. Prestatiebestek.....	40
2.4. Conclusies en voorstellen.....	41
2.4.1. Beroep van architect .....	41
2.4.2. Samenwerking tussen de partners.....	43
2.4.3. Controlemechanismen.....	45
Hoofdstuk 3   Aansprakelijkheid van bouwpartners .....	48
3.1. Regelgeving en schadebehandeling .....	48

3.2.	Omvang aansprakelijkheid bouwpartners .....	50
3.2.1.	Bouwheer .....	51
3.2.2.	Bouwpromotor.....	52
3.2.3.	Architect.....	52
3.2.4.	Aannemer .....	54
3.2.5.	Onderaannemer .....	55
3.2.6.	Leverancier .....	56
3.2.7.	Ingenieur en studiebureau .....	57
3.2.8.	Veiligheidscoördinator .....	59
3.2.9.	EPB-verslaggever.....	60
3.3.	Tienjarige aansprakelijkheid .....	60
3.3.1.	Inhoud.....	61
3.3.2.	Aanvang .....	61
3.3.3.	Risico .....	62
3.4.	Lichte verborgen gebreken .....	63
3.4.1.	Inhoud.....	63
3.4.2.	Waarborg- en proceduretermijn .....	64
3.5.	Onderhoudsperiode .....	66
3.6.	In solidum aansprakelijkheid .....	70
3.6.1.	In solidum aansprakelijkheid en solidaire verbintenis.....	71
3.6.2.	Uitsluiting .....	71
3.6.3.	Arrest Grondwettelijk Hof 12 juli 2007 .....	73
3.6.4.	Analyse .....	75
3.7.	Geïntegreerd bouwen .....	77
3.8.	Conclusies en voorstellen.....	78
Hoofdstuk 4   Verzekeringen in de bouwsector .....		82
4.1.	Verzekeringen in de Belgische bouwsector.....	82
4.1.1.	Architect (en ingenieur) .....	83
4.1.2.	Enige-werfpolis.....	85
4.1.3.	Aannemer, onderaannemer en leverancier .....	85
4.1.4.	Veiligheidscoördinator en landmeter-expert .....	87
4.1.5.	ABR-polis.....	87
4.1.6.	Globale van de bouwheer.....	93
4.1.7.	Decenale verzekering.....	93
4.2.	Omgang met verzekeringen in de bouw.....	96
4.3.	Geïntegreerd bouwen .....	98
4.4.	Verzekeringsplicht aannemer .....	99
4.4.1.	Wetsonderhandelingen.....	99

4.4.2. Analyse .....	105
4.5. Conclusies en voorstellen.....	117
Hoofdstuk 5   Besluit .....	121
5.1. Architect van en in de toekomst .....	121
5.2. Hoe staan we er voor? .....	122
Referenties .....	124
I. Wetgeving .....	124
i. Wetten, Koninklijke Besluiten, ministeriële Besluiten, aanbevelingen, decreten en reglementen.....	124
ii. Parlementaire documenten en wetsvoorstellen .....	125
iii. Nederland.....	126
iv. Frankrijk.....	126
II. Rechtspraak.....	126
i. Grondwettelijk Hof .....	126
ii. Hof van Cassatie.....	126
iii. Hoven van Beroep .....	127
iv. Rechtbank van eerste aanleg.....	127
v. Rechtbank van koophandel.....	128
vi. Rechtspraakoverzichten .....	128
III. Rechtsleer .....	128
i. Boeken, reeksen en verzamelwerken .....	128
IV. Andere geschreven bronnen.....	129
V. Internetbronnen .....	131
Bijlage A   Interviews .....	
Bijlage B   Wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en van het beroep van architect.....	
Bijlage C   Arrest Grondwettelijk Hof 12 juli 2007.....	
Bijlage D   Wetsvoorstel 25 september 2014 .....	

# LIJST VAN FIGUREN <sup>1</sup>

Figuur 1   Klassieke driehoekswerking bouwproces .....	20
Figuur 2   Klassieke verhouding in betrokkenheid bouwproces .....	21
Figuur 3   Algemene bouwvergadering .....	45
Figuur 4   Aansprakelijkheid bouwheer .....	51
Figuur 5   Aansprakelijkheid architect .....	52
Figuur 6   Aansprakelijkheid aannemer .....	54
Figuur 7   Aansprakelijkheid onderaannemer ten opzichte van hoofdaannemer .....	55
Figuur 8   Aansprakelijkheid leverancier ten opzichte van aannemer of bouwheer .....	56
Figuur 9   Aansprakelijkheid ingenieur ten opzichte van opdrachtgever .....	57
Figuur 10   Contractmogelijkheden ingenieur .....	58
Figuur 11   Aansprakelijkheid bouwpartners met aanduiding aandachtszones .....	79
Figuur 12   Algemene bouwvergadering met aansprakelijkheidsbepaling .....	80
Figuur 13   Verzekeringen bouwsector .....	82
Figuur 14   Inhoud ABR-polis .....	88
Figuur 15   Inhoud Decennale verzekering .....	94
Figuur 16   Algemene bouwvergadering met verzekering- en waarborgbepaling .....	120
Figuur 17   Samenvatting algemene bouwvergadering .....	94

---

<sup>1</sup> Figuren gebaseerd op eigen interpretatie en onderzoek.

## AFKORTINGEN

B.W.	Burgerlijk Wetboek
Architectenwet A.W. Wet van '39	Wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, <i>B.S.</i> , 25 maart 1939
R.B. (Reglement van Beroepsplichten)	KB van 18 april 1985 tot goedkeuring van het door de Nationale Raad van de Orde van Architecten vastgestelde Reglement van beroepsplichten, <i>B.S.</i> 8 mei 1985
A.A.V.	Algemene aannemingsvoorwaarden van 26 september 1996 voor de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en voor de concessies voor openbare werken.
Wet Laruelle	Wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon, <i>B.S.</i> 25 april 2006
Wet Breyne Woningbouwwet	Wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen
BS	Belgisch Staatsblad
Arr.GwH.	Arresten van het Grondwettelijk Hof
Cass.	Hof van Cassatie
Arr.Cass.	Arresten van het Hof van Cassatie
Rb.	Rechtbank van eerste aanleg
Kh.	Rechtbank van Koophandel
Parl. St.	Parlementaire Stukken – Parlementaire Bescheiden – Parlementaire Documenten – Parlementaire Voorbereiding
Pas.	Pasicrisie belge
T.Aann.	Tijdschrift voor aannemingsrecht
RJI Res. Jur. Imm.	Res et jura immobilia: driemaandelijks tijdschrift van zaken- en bouwrecht
RW	Rechtskundig weekblad
RCJB	Revue critique de jurisprudence belge
Limb.Rechtsl.	Limburgs rechtsleven
RGDC	Revue générale de droit civil belge
NJW	Nieuw Juridisch Weekblad
TBO	Tijdschrift voor bouwrecht en onroerend goed
RGAR	Revue générale des assurances et des responsabilités
JT	Journal des tribunaux
JL	Jurisprudence de Liège
TBBR	Tijdschrift voor Belgisch burgerlijk recht
JLMB	Revue de jurisprudence de Liège, Mons et Bruxelles
De Verz.	De Verzekering (tot 1986)

# HOOFDSTUK 1 | INLEIDING

## 1.1. DOELSTELLING

De bedoeling van deze masterproef is een verkennend onderzoek uit te voeren naar hoe de relaties tussen verschillende bouwpartners in België zijn ontstaan, hoe ze momenteel worden ervaren en toegepast en hoe deze, in functie van wijzigende inzichten en reglementeringen, in de toekomst zou kunnen evolueren. Enkele rechtszaken en wetsvoorstellen tonen immers aan dat de huidige situatie in België in dit verband op een aantal vlakken mank loopt.

Het uitdagende voor een student ingenieur-architect wat betreft deze materie, is uiteraard het gegeven dat dit in eerste instantie volledig onbekend domein is, omdat het buiten de standaard technische en creatieve lijntjes kleurt. Daarom is er voor gekozen om enerzijds vanuit de praktijk op basis van vele diepte interviews bij diverse betrokken partijen inzicht te krijgen in wat de verschillende standpunten en verwachtingen zijn. Specifieke meningen van betrokken actoren worden in dit werk geciteerd door middel van een anonieme titel zoals “Architectenbureau [3]” en een daaropvolgend schuingedrukt citaat. Een neerslag van de volledige interviews is niet standaard bijgevoegd aan dit werk, maar kan op aanvraag worden aangeleverd. Een beschrijving van deze geïnterviewde partijen is echter wel terug te vinden in bijlage A.

Dit werk heeft niet de ambitie om een juridisch werk te zijn, daarvoor is de juridische basiskennis te beperkt, maar uiteraard konden juridische begrippen niet zomaar onbehandeld blijven. Met dit beleidsondersteunende onderzoek heb ik wel de ambitie gehad om, vanuit het standpunt van een aspirant ingenieur-architect, mogelijke antwoorden te formuleren om het aspect van samenwerking, aansprakelijkheid en verzekeringen in de bouwpraktijk in België op een andere manier aan te pakken en te streven naar een gebalanceerde en gelijkwaardige behandeling van elke partner in een bouwproces.

## 1.2. ARCHITECT DOOR DE JAREN HEEN <sup>1</sup>

1. De naamgeving en het takenpakket van de architect heeft een grote evolutie meegemaakt binnen de bouwwereld. In de Middeleeuwen was er sprake van een bouwmeester die als persoon binnen de maatschappij verstand had van bouwen en van stabiliteit. Bouwmeesters vormden samen een kennisverbond. Ze trokken van stad naar stad en stonden vaak in om kerken te bouwen. Er heerste een soort kennisveld binnen een intieme kring van mensen met bouwervaring. Het hele gebeuren rondom het realiseren van een bouwwerk of constructie lag vroeger in handen van dergelijke bouwmeester. Deze nam alle taken van het bouwproces op zich van ontwerp, tot uitvoering en controle waarbij hij kon bijsturen waar nodig. Hij was dus de architect, maar tevens de aannemer van de werken en tegelijkertijd de bouwheer.

Met de Renaissance is de architect naar voren geschoven als persoon die het esthetische en culturele draagvlak bezit om gebouwen het nodige aanzien en perspectief te geven. De

---

<sup>1</sup> Evoluteschets a.d.h.v. informatie uit gesprek met Prof. Dr. Ir.-arch. Firmin Mees, Universiteit Gent.

architect werd beschouwd als verantwoordelijke orkestmeester waarbij hij andere bouwpartners aanstuurde en dirigeerde aan de hand van zijn brede bouwkennis. Op die manier werd bijgedragen aan de volgroeiing tot de naam architect.

2. Ingezoomd op België kan men ervan uitgaan dat deze vorm van architect-bouwmeester is blijven bestaan tot de Wet van 20 februari 1939 waarbij men een opsplitsing creëerde tussen het beoefenen van de twee bouwhandelingen, zijnde conceptie en uitvoering.<sup>2</sup> De instelling van de Architectenwet is het gevolg geweest van een paar zware ongevallen. De wetgever oordeelde dat een architect niet bij kennis is om al de velden van ontwerp tot uitvoering te beheersen. Om die reden heeft men de architect de verantwoordelijkheid gegeven om het ontwerp op zich te nemen en daarover te waken in uitvoering. De architect wordt op die manier de beschermheer of adviseur van de bouwheer door te waken over de goede uitvoering van de aannemer en overzicht te bewaren op het bouwgeheel. De architect-bouwmeesters van toen – o.a. Victor Horta – bekritiseerden het feit dat er nu moest gekozen worden tussen zich specialiseren in ontwerp of uitvoering zonder beide domeinen te beheersen.

Vanaf 1939 spreekt men van een driehoeksverband waarbij de bouwheer een architect en aannemer onafhankelijk van elkaar moet aanstellen voor de realisatie van een bouwwerk. Bij deze opsplitsing moest men rekening houden met de nieuwe problemen die zich stelden wanneer een dossier van de ene persoon naar de andere wordt overgedragen. Om die reden werd de architect niet enkel de ontwerptaak toebedeeld, maar tevens de controle op de werf om op die manier een wisselwerking tussen beide bouwpartners te kunnen verzekeren. De controletaak van de architect, opgelegd door de wetgeving, houdt dus in zekere zin de oorsprong van het bouwmeesterschap in stand.

3. Naast de klassieke driewerking tussen een bouwheer, architect en aannemer in zowel de particuliere bouw als de openbare aanbestedingen, hebben zich de laatste jaren geïntegreerde vormen van samenwerking binnen de bouwwereld, zoals een bouwteam en publiek-private samenwerkingen, ontwikkeld naar voorbeeld van andere landen. Deze nieuwe tendensen hebben neveneffecten op de uitoefening van het beroep en de onderlinge relaties tussen de partners.

4. Bouwen wordt complexer waardoor steeds meer gespecialiseerde actoren – al dan niet wettelijk – een rol komen spelen in het bouwproces. Niet alleen de bouwpartners, maar ook de bouwheer-consument ervaart, ondanks ondersteunende wetgeving zoals de Wet Breyne<sup>3</sup>, de complexiteit van het huidige bouwgebeuren. Naast een architect en algemeen aannemer krijgt een bouwheer nu ook te maken met ingenieurs en onderaannemers voor gespecialiseerde studies of uitvoeringen en nieuwe wettelijke verplichtingen zoals het aanstellen van een veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever die bijkomende controles uitvoeren op een bouwwerk.

---

<sup>2</sup> Wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, *B.S.*, 25 maart 1939, te raadplegen in Bijlage B.

<sup>3</sup> Wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

5. Het samenwerken van verschillende bouwpartners vraagt dan ook duidelijke aflijning omtrent ieders verantwoordelijkheden. Deze complexe bouwwereld wordt om die reden gereguleerd door de Belgische wetgeving en rechtspraak. Het bestaan van specifieke bouwaansprakelijkheden en een uitgebouwd verzekeringssysteem zorgt enerzijds tot beheersing van de risico's, maar zorgt tevens voor een grote noodzaak aan kennis van omvang, uitsluitingen, clausules,....

6. Voorgaande tendensen en termen worden in dit werk geanalyseerd aan de hand van ervaringen uit de bouwwereld. Meer bepaald vormt de positie van de architect in het hedendaagse bouwgebeuren het uitgangspunt van een dieper onderzoek.

### 1.3. PROBLEEMSTELLING

7. Voor architecten, aannemers, ingenieurs en studiebureaus geldt tot de aanvaarding van bouwwerken een algemene contractuele aansprakelijkheid. Wanneer de bouwheer de werken aanvaardt, erkent deze dat de architect en aannemer aan hun contractuele verplichtingen hebben voldaan. De definitieve oplevering van de werken werkt als een scharnierpunt en beëindigt de aannemingsovereenkomst. De aannemer en de architect kunnen dan niet meer worden aangesproken op lichte zichtbare gebreken. Vanaf dat moment begint ook de tienjarige aansprakelijkheid te lopen waarbij de aannemer en de architect (maar ook ingenieur en studiebureaus) gedurende tien jaar aansprakelijk zijn voor de door hen uitgevoerde werken aan een onroerend goed, meer bepaald wanneer er ernstige gebreken, zowel zichtbare als verborgen, opduiken. De bedoeling van de tienjarige aansprakelijkheid is enerzijds de bouwheer, die veelal een leek is in de bouwkunst, te beschermen tegen concept- of uitvoeringsfouten, die slechts na een bepaalde tijd aan het licht komen, en anderzijds de gemeenschap te beschermen tegen bouwwerken met zulkdanige gebreken dat zij een permanent gevaar zijn voor de openbare veiligheid. De tienjarige aansprakelijkheid is dus een zaak van openbare orde en geldt eveneens voor werken die onder het toepassingsgebied van de Woningbouwwet vallen.

8. De wet van 20 februari 1939 en het Koninklijk Besluit van 25 april 2007, zoals in alinea 2 reeds aangehaald, voorziet tevens in de bescherming van het beroep van de architect via een verzekeringsplicht. Zowel de natuurlijke als de rechtspersonen die het beroep van architect mogen uitoefenen, zijn verplicht een verzekering af te sluiten die hun aansprakelijkheid waarborgt. De verzekering dekt de burgerlijke aansprakelijkheid voortvloeiend uit de activiteit van de architect voor zover deze activiteit betrekking heeft op de in België uitgevoerde werken en geleverde prestaties.

9. Een ernstig gebrek in de bouw is veelal te wijten aan meerdere bouwpartners. Wanneer verschillende contracterende partijen samen geleid hebben tot de totstandkoming van één en dezelfde schade, zullen zij allen *in solidum* aansprakelijk zijn, waardoor zij, elk afzonderlijk, ter vergoeding van het geheel van de schade kunnen aangesproken worden door de schadelijder, ondanks de afwezigheid van hoofdelijkheid. Deze verbintenis werd gecreëerd door de rechtsleer en rechtspraak. Het Hof van Cassatie bevestigde in het arrest van 5 september 2014



dat deze regel niet kan omzeild worden.<sup>4</sup> Een aannemer of architect kan zich derhalve niet beroepen op een beding dat zijn aansprakelijkheid voor een ernstig gebrek in de bouw uitsluit of beperkt – zoals een exoneratiededing – , teneinde bepaalde aanspraken te omzeilen.

Volgens het Hof van Beroep van Brussel op 5 september 2014 geldt: <sup>5</sup> *“Het beding op grond waarvan de architect, in geval van een samenlopende fout met deze van de aannemer, enkel voor zijn aandeel in de totstandkoming van de schade vergoeding verschuldigd is aan de bouwheer, houdt een beperking in van de aansprakelijkheid van de architect jegens de bouwheer op grond van artikel 1792 B.W. en is in zoverre strijdig met de openbare orde.”*

10. Hiermee maakt het Hof een einde aan de rechtsonzekerheid die heerste ten gevolge van tegenstrijdige rechtspraak en de discussie tussen twee strekkingen in de rechtsleer. In de praktijk resulteert het arrest vooral in positieve gevolgen voor de bouwheer, die, bij ernstige en stabiliteitsbedreigende gebreken ten gevolge van samenlopende fouten van de architect en aannemer, bijvoorbeeld geconfronteerd wordt met insolventie van één van de bouwpartners. Het biedt voornamelijk een extra garantie bij insolventie van de aannemer, gezien de architect als enige de wettelijke en deontologische verplichting heeft zijn beroepsaansprakelijkheid te verzekeren.

Op 12 juli 2007 wordt deze zaak door het Grondwettelijk Hof aangekaart als discriminerend ten opzichte van de architect:<sup>6</sup> *“Doordat architecten als enige beroepsgroep in de bouwsector wettelijk zijn verplicht hun beroepsaansprakelijkheid te verzekeren, dreigt hun aansprakelijkheid bij veroordeling in solidum meer dan die van de andere beroepsgroepen in het gedrang te komen, zonder dat voor dat verschil in behandeling een objectieve en redelijke rechtvaardiging bestaat. Die discriminatie is evenwel niet het gevolg van de verzekeringsplicht opgelegd bij de bestreden wet, maar van de ontstentenis in het recht toepasselijk op de andere « partijen die in de bouwvakte voorkomen » van een vergelijkbare verzekeringsplicht. Dit kan slechts worden verholpen door het optreden van de wetgever.”*

11. Architecten en hun verzekeraars ijveren sinds de uitspraak van het Grondwettelijk Hof, die de wetgever tot onderhandelen aanzet om de discriminatie weg te werken, voor het invoeren van een verplichte verzekering voor aannemers. De wetsontwerpen en -voorstellen voor de verzekeringsplicht op de tienjarige aansprakelijkheid, waar de laatste jaren in moeizame onderhandeling met alle partijen wordt aan gesleuteld, botst niet alleen op tegenstand vanuit de aannemerswereld, maar ook vanuit andere kampen en dit door de voorwaarden die worden opgelegd.

Zo verscheen op 12 november 2014 een artikel in Tips & Advies BOUW – een adviezenbrief met als doelpubliek zelfstandige aannemers, vakmannen, bedrijfsleiders uit de bouwsector – een uitgesproken mening over het wetsvoorstel om aannemers te verplichten om hun tienjarige aansprakelijkheid te verzekeren:<sup>7</sup> *“Als het [wetsvoorstel] echter goedgekeurd wordt en u tot de*

---

<sup>4</sup> Arr.Cass. 5 september 2014, C.13.0395.N.

<sup>5</sup> Brussel 5 september 2014, NJW 2015, 108.

<sup>6</sup> Arr.GwH. 12 juli 2007, nr. 100/2007, te raadplegen in Bijlage C.

<sup>7</sup> TIPS & ADVIES BOUW, *Uw tienjarige aansprakelijkheid verplicht verzekeren?*, 12 november 2014

*‘geviseerde’ aannemers behoort, wordt u op termijn verplicht om niet alleen premies te betalen voor een polis BA uitbating, maar dus ook voor die extra polis. Is dat wel nodig? (...) Veelal kan uw klant achteraf daarop [verzekering van de architect] terugvallen en moet hij dus geen schrik hebben dat hij zelf voor de kosten en schade opdraait omdat u die specifieke aansprakelijkheidspolis niet heeft.”*

Dit ingenomen standpunt liet dan weer de bal rollen in het kamp van de verzekeraars en verzekerden waaronder architecten en bouwheren. Verzekeraar in de bouw, AR-CO, reageert bijvoorbeeld enkele weken later met een brief waarin de gevoeligheid van het aannemen van dit standpunt wordt aangekaart:<sup>8</sup> *“Met onze expertise op het terrein ervaren we nog dagelijks hoe grondig oneerlijk het aanvoelt als een verzekerde al te gemakkelijk een disproportioneel schadedeel krijgt toebedeeld, dit nog meer om reden dat andere partijen niet zijn verzekerd of niet meer bestaan. (...) In schadegevallen waarbij geen in solidum veroordeling geldt – omdat er geen samenvallende fout voor eenzelfde schade werd begaan – zal de klant wél in de kou blijven staan als de aannemer niet verzekerd is en insolvent blijkt.”*

Reeds enkele jaren wordt nog steeds gesleuteld aan een voorstel dat door alle partijen aanvaard kan worden.

#### 1.4. STRUCTUUR

In deze masterproef wordt in hoofdstuk 2 geschetst hoe de (werk)verhoudingen tussen bouwheer, architecten, aannemers,... geregeld, georganiseerd, gereguleerd en geëvolueerd zijn en wordt dieper ingegaan op de verschillende relaties, relatievormen en samenwerkingsverbanden die er kunnen bestaan tussen de verschillende bouwpartners.

In hoofdstuk 3 wordt dieper ingegaan op de aansprakelijkheid van de verschillende bouwpartners binnen de verschillende opgezette structuren en schetsen enkele recente arresten belangrijke tendensen binnen het juridische kader van de architect binnen de bouwwereld.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 nagegaan in hoeverre bestaande verzekeringssystemen een voldoende sluitende oplossing bieden voor, tijdens en na de (bouw)werken ten voordele van de bouwheer maar ook of die verzekeringssystemen een correcte weerspiegeling zijn van de effectieve verantwoordelijkheden van elk van de bouwpartners, ook in functie van de tienjarige aansprakelijkheid.

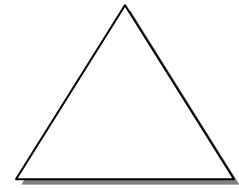
Voor elke van deze drie delen wordt telkens de actuele situatie geschetst, worden tendensen toegelicht en worden ook een aantal concrete verwachtingen, pijnpunten en waar mogelijk voorstellen van oplossing en een toekomstvisie geformuleerd.

---

<sup>8</sup> S. DAELMAN, E. BOMBÉY, *Tendentieus artikel. Tips & Advies BOUW dd 12/11/2014 “Actualiteit, VERZEKERING – TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID”*, AR-CO Verzekeringen, 28 november 2014.

## HOOFDSTUK 2 | RELATIES TUSSEN BOUWPARTNERS

In dit deel wordt het beroep van de architect geschetst en zijn positie in relatie met andere bouwpartners. Verhoudingen binnen het klassieke driewerkingssysteem van bouwen worden naast opkomende geïntegreerde samenwerkingsverbanden geplaatst. Hoe kan het beroep architect stand houden en hoe wordt de samenwerking tussen bouwpartners beïnvloed?



### 2.1. BEROEP VAN ARCHITECT

#### 2.1.1. WETTELIJKE BEPALINGEN

12. Met de Architectenwet wordt een stel regels vastgelegd betreffende wie het beroep van architect wettelijk mag uitvoeren en onder welke omstandigheden. Bij een bouwproject is een bouwheer voor het opmaken van de plannen en de controle op de uitvoering van de werkzaamheden wettelijk verplicht beroep te doen op een architect wiens beroep onafhankelijk is van een aannemer.<sup>9</sup> Het voorgaande is de oorspronkelijk wettelijk verplichte taak van een architect, maar in praktijk wordt deze ruimer gezien en zal deze ook taken uitvoeren als het houden van een aanbesteding, controle op de rekeningen en de coördinatie van de aanneming.<sup>10</sup>

13. Op 26 juni 1963 wordt de wet tot de instelling van een Orde van Architecten ingevoerd. Deze organisatie bezit rechtspersoonlijkheid en zorgt voortaan dat het uitoefenen van het beroep van architect in België enkel kan wanneer men ingeschreven is op de tabellen van de Orde van Architecten.<sup>11</sup> De Orde houdt toezicht op de toegang tot, en een kwalitatieve uitvoering van, het beroep van architect, waar een verplichte stage momenteel deel van uitmaakt.<sup>12</sup> De Orde heeft als hoofddoel beroepsregels voor de architecten op te stellen – de deontologie genaamd<sup>13</sup> – en te controleren op de correcte naleving hiervan.

Architecten worden mede ondersteund door beroepsverenigingen<sup>14</sup> waaronder de grootste, NAV - Vlaamse Architectenorganisatie – die van mening is:<sup>15</sup> *“Deontologie betreft in eerste instantie een houding. Deze houding is niet ingeboren, zij wordt voor sommigen moeizamer dan anderen, aangeleerd en vergt een voortdurende waakzaamheid. De deontologie zal onvermijdelijk in de komende jaren een aantal belangrijke wijzigingen ondergaan omwille van de Europese regelgeving betreffende o.a. de levering van diensten en de mededinging, toch zullen een aantal fundamentele waarden steeds aanwezig blijven.”*

---

<sup>9</sup> Art. 4, A.W.

<sup>10</sup> Art. 20, R.B.

<sup>11</sup> Art. 2, R.B.

<sup>12</sup> Stagereglement van 5 februari 1965 door de Nationale Raad van de Orde der Architecten vastgesteld, K.B., 13 mei 1965.

<sup>13</sup> Koninklijk Besluit van 18 april 1985 tot goedkeuring van het door de Nationale Raad van de Orde van Architecten vastgestelde Reglement van beroepsplichten, B.S. 8 mei 1985.

<sup>14</sup> NAV (Vlaamse Architectenorganisatie), BVA (Bond Vlaamse Architecten), FAB en Architecten-Bouwers.

<sup>15</sup> NAV, *Fundament Wegwijzer voor de architect*, Kris Baetens, Brussel, 2015.

## 2.1.2. SOCIAAL ECONOMISCHE POSITIE

14. Een architect is opgeleid om resultaatgericht te werken naar een goed product<sup>16</sup> en naar tevredenheid van de klanten. Hij oogt naar het esthetische en het verrijken van het natuurlijk en cultureel patrimonium,<sup>17</sup> waar hij op een bepaald moment ook eer en roem kan uit halen. In België worden de kwaliteiten van deze persoon in het bouwproces benadrukt door zijn monopolie en de daarbij verplichte aanwezigheid bij een bouwproject.<sup>18</sup> Aan de andere kant houdt deze verplichting van consultatie van een architect een risico in dat dit beroep een slechte connotatie krijgt en men een architect beschouwt als een noodzakelijk kwaad.

Er bestaan projecten waar men de architect effectief als noodzakelijk kwaad kan beschouwen. Wanneer men bijvoorbeeld een achterbouw van een keuken of een garage in bijbouw zet, heeft men niet noodzakelijk de hulp van een architect nodig. Een werk van deze aard kan enkel een puur constructieve uitwerking met slechts een beperkte esthetische inbreng omvatten waarvan de kennis ook een aannemer in huis heeft. Wanneer architecten telkens opnieuw voor de kleinste verbouwing alles moeten uitdenken en uittekenen voor men de aannemer inschakelt, kan dit financieel zwaar doorwegen. Architecten uit alle verschillende bouwspecialiteiten zijn eensgezind over deze problematische sociale situatie.

*Uitvoerend architect [7] We moeten van het beeld af dat er voor ieder project een architect nodig is. De architectenopdracht moet misschien herzien worden in de zin dat in onze efficiënte wereld geen dubbel werk mag gedaan worden of tijd verloren. Om kwaliteit naar omhoog te trekken, heb je iets minder architect nodig, maar wel een sterker gepositioneerd persoon bij esthetische en technische ontwerp opdrachten.*

15. Bouwen wordt in België steeds laagdrempeliger gemaakt door verschillende media zoals tv-programma's, woonmagazines en bouwbeurzen. Belgen zijn met een baksteen in de maag geboren en denken vaak bepaalde technische werken zelf te kunnen uitvoeren of kennissen in te schakelen om hen daarbij te helpen. Iedereen denkt dat hij kan bouwen, maar dit heeft betrekking op het constructieve gedeelte en vaak niet het esthetische.

Een tweede gevolg van deze promotie van bouwen is dat het beroep van architect erg populair is. Er worden diverse opleidingen binnen het land aangeboden. België is één van de landen met de meeste architecten ten opzichte van inwoners.<sup>19</sup>

*Beroepsvereniging architecten [2] Het beroep van architect wordt zo beschermd dat er een enorme instroom bestaat van nieuwe uitoefenaars en er eigenlijk teveel architecten zijn. De opdrachtenpoule is om die reden te klein en men gaat elkaar beconcurreren om een opdracht binnen te halen. Voor een bouwheer is het eveneens niet meer duidelijk welke architect moet worden aangesproken voor welke opdracht.*

---

<sup>16</sup> Art. 1, eerste lid R.B.

<sup>17</sup> Art. 1, tweede lid R.B.

<sup>18</sup> Art. 1, A.W. en Art.4, A.W.

<sup>19</sup> MONDITALIA, *Graphic showing the number of architects, per inhabitant*, <http://www.archdaily.com/501477/does-italy-have-way-too-many-architects-the-ratio-of-architects-to-inhabitants-around-the-world> (Consultatie 19 mei 2016)

Dit is uiteraard afhankelijk van de sector aangezien sommige architectenbureaus zich weldegelijk specialiseren in bepaalde opdrachten en zich daarom ook kunnen onderscheiden van anderen. Kleine architectenbureaus zijn vaak enkel actief binnen eigen omgeving en zijn daarom afhankelijk van hun regionale concurrentiepositie.

16. Een kleine zelfstandige architect heeft meer en meer moeite om stand te houden in de huidige bouwwereld met diens grote wettelijke verantwoordelijkheid ten opzichte van de relatief lage vergoeding in verhouding tot andere bouwpartners. Architecten komen in een sociaal economische situatie terecht waarbij zij steeds moeilijker kunnen leven van hun job. Bij de instelling van de Orde van Architecten in 1963 werd de deontologische norm nr. 2 ingevoerd.<sup>20</sup> Deze norm van erelonen had als bedoeling architecten op een uniforme manier te vergoeden voor de prestaties die ze leveren, maar werd op 24 juni 2004 met de Europese Dienstenrichtlijn door de Europese Commissie vernietigd.<sup>21</sup> De Orde van Architecten omschrijft de bepaling van het ereloon van de architect nu als een vrije onderhandeling zonder vaste tarieven. Voor elke opdracht aan de architect moet over het ereloon onderhandeld worden rekening houdend met de contractuele taken en de omvang van de opdracht. Het ereloon kan berekend worden als percentage van de waarde van het uitgevoerde werk, kan een forfaitair bedrag zijn, kan een overeengekomen uurvergoeding zijn of kan een afgesproken combinatie van deze mogelijkheden worden.<sup>22</sup>

*Zelfstandig architect [2] Een architect krijgt het steeds moeilijker met concurrentie en met opdrachtgevers die kritischer worden. Men werkt soms extra uren door aanpassingen opgelegd door de opdrachtgever of andere bouwpartners zonder dat men er voor vergoed wordt. Soms gaan kleine architecten daarom eerder betaald willen worden per uur.*

Het bepalen van het ereloon op vrije basis kan tot een situatie leiden waarin men een tweesplitsing krijgt tussen architecten die hun job correct willen uitvoeren en daar gepast ereloon voor vragen en daarnaast architecten die uit zijn op zoveel mogelijk opdrachten binnen krijgen aan lage inschrijvingsprijzen.

Een recent onderzoek van de KU Leuven in opdracht van de Orde van Architecten toonde aan dat architecten momenteel te weinig verdienen voor de tijdsbesteding in relatie met een project.<sup>23</sup> In het onderzoek en eveneens tijdens de daaropvolgende persconferentie door de Orde van Architecten werd de instelling van wettelijke minimum barema's voorop gesteld, maar dit wordt door NAV niet ondersteund.<sup>24</sup> Dit zou immers een inbreuk vormen op de Dienstenrichtlijn. Bestaande barema's nog geldend in enkele Europese landen (o.a. Duitsland) maken momenteel deel uit van een procedure door de Europese Commissie. NAV geeft

---

<sup>20</sup> Besluit van de Nationale Raad van 12 juli 1967, *Deontologische Norm Nr. 2*.

<sup>21</sup> De communautaire regelgeving inzake mededinging stoelt op hoofdstuk 1 van titel VII van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie.

<sup>22</sup> ORDE VAN ARCHITECTEN, *Het ereloon*, <http://www.architect.be/bouwheer/ereloon.php> (consultatie 18 april 2016)

<sup>23</sup> J. RUTGEERS, *Onderzoek nacalculatie van de architectenopdracht*, KU Leuven, december 2015.

<sup>24</sup> NAV, *Rentabiliteit beroep architect te laag: NAV pleit voor aanpassing wettelijk kader*, 26 februari 2016, <http://www.nav.be/pages/pers-detail.php?id=3573&i2=0> (Consultatie 15 mei 2016)

voorkeur aan nieuwe stimulansen om een architect meer doelgericht te kunnen inschakelen in het bouwproces.

Men dient daarbij in het achterhoofd te houden dat de Orde van Architecten in meerdere mate de belangen van de kleine architect behartigt, terwijl NAV in de tegenreactie een bredere blik werpt op de algemene positie van de architect in het bouwproces en zijn verantwoordelijkheden die onrechtstreeks met het ereloon in verband kunnen worden gebracht.

### 2.1.3. HERVORMING

17. Een architect is zich bewust van het dragen van een grote verantwoordelijkheid. In een enquête van NAV stelde men vast dat 88% van de ondervraagden de groeiende verantwoordelijkheid als het meest ernstige knelpunt van het beroep beschouwen.<sup>25</sup> De Orde van Architecten is zich bewust van de beroepsplichten van de architect die samenhangen met een verantwoordelijkheid op steeds meer verschillende domeinen.

De Orde pleit nu voor aanpassingen in de wijze waarop een architect verantwoordelijkheid neemt in de uitoefening van zijn beroep. Door de Vlaamse Raad<sup>26</sup> wordt momenteel een voorstel aan het kabinet voorgelegd omtrent een aanpassing in de huidige verplichte stage. Dit voorstel, onder voorbehoud, zal inhouden dat men een onderscheid zal maken tussen architecten-medewerkers, die architectentaken<sup>27</sup> uitvoeren, en architecten die de verantwoordelijkheid voor deze taken dragen. Volgens de Orde van Architecten zou dit leiden tot een hervorming en opwaardering van het beroep en een meer grondige selectie van architecten die voldoen aan bepaalde criteria om verantwoordelijkheid te kunnen dragen.

NAV heeft echter zijn bedenkingen bij dit voorstel:<sup>28</sup> *“Wij vinden dat eigen projecten wel degelijk vroeger een plaats kunnen krijgen binnen de stage na een toetsing van de competenties. In de diverse Vlaamse regio’s hebben we enquêtes gedaan bij stagiairs en stagemeeesters, waaruit blijkt dat het gros van de ondervraagden eigen projecten na pakweg een jaar zeker haalbaar en een meerwaarde vindt. In het huidige voorstel kan iemand, die meermaals niet slaagt in zijn test, tot vijf jaar verstoken blijven van de mogelijkheid om eigen projecten te doen.”*

Aangezien de beroepsverenigingen niet unaniem achter het voorstel tot hervorming staan, kan men eerder de vraag stellen of het monopolie van de architect niet een meer prangende nood heeft aan hervorming dan het nog complexer maken van de groep die werkzaam is binnen het monopolie. Dit sluit echter niet uit dat de huidige omgang met de toetreding of opleiding tot het beroep herzien kan worden.

---

<sup>25</sup> NAV, *Jaarlijkse NAV Architectenmonitor*, najaar 2011.

<sup>26</sup> De Nederlandstalige afdeling van de Nationale Raad van de Orde van Architecten werd in 2006 herdoopt tot ‘Vlaamse Raad’.

<sup>27</sup> Art. 20, R.B.

<sup>28</sup> NAV, *Architecten willen hun verantwoordelijkheid opnemen zolang het fair blijft, De jaarbalans met Kati Lamens en Kris Baetens*, december 2015.

## 2.1.4. BELANGENVERDELING

### 2.1.4.1. Aannemer

18. Het commerciële en financiële belang tussen aannemer en architect ligt anders. Architecten leveren diensten die deel uitmaken van hun intellectuele eigendom waarbij ze kunnen aangesproken worden op basis van hun studiewerk en conceptuele uitwerking. Bij een aannemer ligt het risico bij het materiaal dat wordt aangekocht en de manier en kwaliteit van uitvoeren. De grootteorde van omzet tussen de aannemer en architect verschilt tevens met een factor tien. Het verschil in doelstellingen tussen aannemer en architect heeft enerzijds te maken met concurrentie, maar ook met de context van vroeger. Bij de architect begon alles met een relatie en dan kwamen daar projecten uit. Een aannemer daarentegen zat meestal in een context van aanbesteden, waardoor hij eerder als een commercieel vehikel wordt gezien. De tweespanning tussen die manieren van denken en commercieel handelen maken een conflictsituatie vaak des te ingewikkelder.

*Advocaat [1] De splitsing is geen slechte zaak voor de belangen van de bouwconsumenten. Een advocaat treedt heel vaak voor architecten op, maar ook via architecten voor de bouwheer tegen de aannemer. De bouwheer kan aan twee kanten worden bijgestaan.*

*Beroepsvereniging aannemers [2] Er zit een spanningsveld tussen beiden. Het ontwerp moet bij de architect blijven en de uitvoering bij de aannemer. Dat moet liefst zo duidelijk mogelijk van elkaar gescheiden blijven want van zodra men die twee gaat vermengen kunnen verwickelingen ontstaan. Dat zien wij ook in bouwteams.*

Alle bouwpartijen zijn het unaniem eens dat de splitsing tussen beide beroepen moet gewaarborgd blijven in welke samenwerkingsvorm of tendens dan ook om belangenvermenging te vermijden en bescherming van de bouwheer te waarborgen.

### 2.1.4.2. Controle- en informatieplicht

19. Tussen de architect en aannemer bestaat een soort opdracht van wisselwerking die hen als afhankelijke partners binnen het bouwproces beschouwt. De architect heeft een wettelijke controleplicht<sup>29</sup> en adviesplicht<sup>30</sup> naar de bouwheer en de aannemer toe omtrent de uitvoering van de werken. Artikel 4 van de Architectenwet specificeerde echter niet nader wat onder deze controleplicht concreet moet worden verstaan. De aannemer heeft een informatieplicht op basis van de rechtspraak ten aanzien van de bouwheer en architect. De informatieplicht wordt beschreven als een combinatie van een mededelingsplicht, een raadgevingsplicht, een

---

<sup>29</sup> Art.4 A.W.

<sup>30</sup> Uit een arrest van het Hof van Cassatie van 9 juni 1997: "Overwegende dat uit artikel 4, eerste lid van de wet van 20 februari 1939 (...) volgt dat de architect verplicht is om advies te geven en bijstand te verlenen aan de opdrachtgever die wettelijk verplicht is om advies te geven en bijstand te verlenen aan de opdrachtgever die wettelijk verplicht is een beroep te doen op de architect om de plannen van de werken waarvoor een Bouwvergunning vereist is, op te stellen en toe te zien op de uitvoering ervan;"

waarschuwingsplicht en indien nodig ook een weigeringsplicht.<sup>31</sup> Men kan deze informatieplicht in verband brengen met artikel 1134 B.W., die stelt dat overeenkomsten ter goeder trouw uitgevoerd dienen te worden. De aannemer heeft de plicht de nodige informatie in te winnen over de uitvoerbaarheid van de voorgenomen werken en heeft hierbij ook een aansprakelijkheid in het geval van ongeschikte beslissingen van de bouwheer.<sup>32</sup>

20. De aannemer en de architect zijn er toe gehouden elkaars werkzaamheden te controleren en elkaar te wijzen op eventuele fouten en tekortkomingen die bij de uitvoering van de werken aan het licht komen.<sup>33</sup> Deze plichten gelden slechts wanneer het gaat om zaken die binnen het kennisveld van de bouwpartner liggen. Men kan niet gezamenlijk aansprakelijk worden gesteld wanneer iets louter om een concept- of uitvoeringsfout gaat zoals werd bevestigd door het Hof van Beroep te Antwerpen in een arrest van 15 september 2008.<sup>34</sup> In dit geval draaien de partijen zelf op voor de volledige schade veroorzaakt door hun fout. Bij de discussie omtrent een bouwschade of foutenverdeling kan door de rechtbank een gerechtsexpert worden aangesteld om objectief technisch advies te geven.<sup>35</sup>

*Gerechtsexpert [1] Een architect moet toezien op de werken en vooral aanwezig zijn bij de cruciale fases. Er bestaan architecten die hun winstmarges hoog willen houden en meer opdrachten willen binnenhalen door de tijd die men spendeert aan deze controles te beperken. Er bestaan ook omstandigheden waarbij de aannemer zegt dat hij iets niet vertrouwde, maar de architect hem wel opdrong om het zo uit te voeren. De aannemer laat zelfs soms een architect een bewijs van niet-verantwoordelijkheid ondertekenen. De aannemer is geen slaafse uitvoerder van de architect en moet ook in fout worden gesteld als hij iets uitvoert waarvan hij wist dat het niet correct is.*

*Algemene aannemer [4] Architecten gebruiken de zin graag dat een aannemer iets maar had moeten melden omdat hij informatieplicht heeft. Uiteindelijk gaat een aannemer het dus niet meer melden en zich nadien proberen verdedigen door andere artikels. Die informatieplicht is dus volledig door de wet uitgehold.*

*Aannemer [3] De verzekering van de aannemer komt bij dergelijke fouten van informatieplicht niet tussen. Ik heb aannemers op deze wijze al weten failliet gaan.*

*Verzekeraar architecten [1] Ik zou een veel striktere scheiding willen maken tussen ontwerp en uitvoering. Als er uitvoering is, zou de aannemer per definitie moeten*

---

<sup>31</sup> L. MAES, *Hoe ver strekt de informatieplicht van de aannemer?*, [http://www.monardlaw.be/publications/-/asset\\_publisher/sfxddM7ZdWTD/content/id/14828](http://www.monardlaw.be/publications/-/asset_publisher/sfxddM7ZdWTD/content/id/14828) (consultatie 18 april 2016) en W. GOOSSENS, "De aansprakelijkheid van de aannemer" en K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS, A. VERBEKE (eds.), *Handboek Bouwrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2004, (885) 885 – 886.

<sup>32</sup> B. KOHL, M. HOEBEECK, *Contractuele aansprakelijkheid in het bouwrecht*, *Rechtspraakoverzicht 1999-2009*, Intersentia

<sup>33</sup> B. KOHL, M. HOEBEECK, *Contractuele aansprakelijkheid in het bouwrecht*, *Rechtspraakoverzicht 1999-2009*, Intersentia

<sup>34</sup> Antwerpen 15 september 2008, *R.W.* 2010-11 nr. 6, 235. en Brussel 13 september 1995, *R.W.* 1997-1998, 879.

<sup>35</sup> De 'spelregels' van een gerechtelijke expertise zijn vastgelegd in het Gerechtelijk Wetboek, artikels 962 tot en met 991.



*aansprakelijk zijn. Behoudens hij zich kan verhalen op de architect wanneer deze een verkeerd ontwerp heeft afgeleverd dat de aannemer niet kon weten. Als hij met al zijn kennis (met WTCB en dergelijke) zou moeten weten wat wel mag, dan moet hij de architect niet individueel aanspreken en zou hij het WTCB moeten verwijten dat ze hem niet verwittigd/opgeleid hebben.*

De architect heeft sinds 1939 een wettelijke controleplicht, terwijl een aannemer een informatieplicht over de uitvoerbaarheid van het ontwerp heeft gekregen door de jaren heen gevoed door de rechtspraak. Om die reden kan men argumenteren dat aannemers minder op de hoogte kunnen zijn van deze verantwoordelijkheid en mogelijke gevolgen, waardoor vanuit het kamp van de aannemer sneller kritieken zal opwellen. Een architect is zich bewust van deze verantwoordelijkheid en zal deze dan ook opnemen naargelang hij dit nodig acht. Deze wisselwerking is alleszins uiterst belangrijk om in eerste instantie de bouwheer te beschermen.

21. In België is men gewoon om een architect te zien bij het ontwerp, op de werf en ook bij de opleveringen. In de meeste projecten zullen de ontwerptaak en controletaak tijdens de uitvoering van de werken door dezelfde architect worden uitgevoerd. De Orde heeft dat bewerkstelligd door bouwaanvragen te maken waar je onderscheid hebt tussen concept- en uitvoeringsarchitect en je jezelf ook twee keer hier kan op inzetten.<sup>36</sup> Wanneer een architect zowel het concept als de controle voert over de werken, is er in zekere zin sprake van een belangenconflict. Hij kan namelijk moeilijk objectief controle voeren over de uitvoering van zijn eigen studie- en tekenwerk. Hij zal sneller in het nadeel van de aannemer spreken in plaats van zijn eigen werk te bekritisieren. Architecten maken soms fouten, omdat hetgene wat technisch correct is, naar hun mening niet altijd even esthetisch oogt. Men zou objectief in de twee fases van concept en uitvoering moeten kunnen tussenkomen.

Misschien moet een bouwheer gestimuleerd worden om een architect aan te stellen, die het concept maakt, en een uitvoerend architect, die optreedt als objectieve controleur van het ontwerp. De controletaak van een architect loskoppelen van zijn wettelijke beroepspllichten zou een optie zijn om belangenvermenging te vermijden. De controletaak kan door uitvoerende architecten gebeuren, hoewel het marktaanbod in België echter beperkt is. Op diens technische ondersteuning en controle van de uitvoering kan door de conceptarchitect of de bouwheer beroep gedaan worden. Door de onverenigbaarheid van de beroepen<sup>37</sup> zal deze partij niet onder een aannemer kunnen geplaatst worden. Door de wekelijkse controle van een uitvoerend architect op de werf, kan een aannemer voordeel halen uit het snelle opmerken van fouten. De vraag kan echter gesteld worden of dit opweegt tegen de bijkomende vermenging van een externe partij, die nog niet vertrouwd is met een bepaald dossier en een extra kluwen van verantwoordelijkheden met zich mee brengt.

*Professionele bouwheer [2] De macht van de architect wordt op die manier afgekalfd. Het behoort tot zijn wettelijke taak. Als wij ons als bouwheer niet sterk genoeg voelen, of*

---

<sup>36</sup> Art. 21, R.B.

<sup>37</sup> Art. 6, A.W. en Art. 10, R.B.

*we merken dat een bouwaspect toch wel erg delicaat is, dan zullen wij wel automatisch een externe controle inschakelen.*

*Uitvoerend architect [7] In de meeste gevallen werken wij in opdracht van de architect en in sommige gevallen is de bouwheer onze opdrachtgever. Dat werkt wel, omdat wij het belang van het project in eerste instantie dienen en in tweede instantie het belang van de opdrachtgever. Als je als uitvoeringsarchitect voor de aannemer werkt, dan werk je voor de persoon die je betaalt. Je gaat dan automatisch meer commercieel denken omdat je de broodheer zal volgen.*

Volgens NAV moet bij het toevertrouwen van de specifieke controle aan een andere bouwpartij:<sup>38</sup> *“(...) ook de verantwoordelijkheden en aansprakelijkheid [worden doorgegeven]. Hierbij spreekt voor zich dat deze partij ook neutraal moet zijn, zodat zij net zoals de architect in alle onafhankelijkheid de belangen van de bouwheer kan verdedigen. Voor deze twee zaken zijn aanpassingen nodig zowel in de architectenwet als in de deontologie opgelegd door de Orde.”*

Er bestaat verdeeldheid over de voor- en nadelen van deze opsplitsing. Aangezien controle tot de wettelijke taak van de architect behoort, zal hij enkel akkoord gaan met het afstaan van deze taak indien hij ook zijn verantwoordelijkheden kan doorschuiven. Uiteindelijk komt het er bij die controletaak op aan om het concept maximaal te behouden. De persoon die controleert en dus het tweede paar ogen vormt, mag niet zelf interpreteren of zich laten sturen door de tegenpartij en wijzigingen uitvoeren tenzij besproken met de conceptarchitect in kwestie. Men argumenteert dat een extern controleorgaan vooral voor de bouwheer een meerwaarde biedt in zekerheid naar een correct ontwerp toe, maar dat in de meeste gevallen de bouwpartners vertrouwen hebben in de klassieke manier van werken, dit los van het feit dat een conceptarchitect wel bewust kan kiezen om enkel in het ontwerp te voorzien en de controletaak door te schuiven.

### **2.1.4.3.      Andere landen**

22.    In Angelsaksische landen en Amerika is een architect enkel verantwoordelijk voor het ontwerp.<sup>39</sup> De architect beheert het creatieve proces waarna een koppeling volgt met het uitvoerbare. De aannemer zal pas een opdracht van de architect aanvaarden nadat het ontwerp volledig gestaafd is aan de mogelijkheid tot uitvoering. Dit betekent dat architecten in grote mate gesensibiliseerd worden in het ontwerp en het uitzoeken van hoe iets functioneert en gerealiseerd kan worden. Vanaf het moment dat een aannemer zijn goedkeuring heeft gegeven, neemt deze daar ook de verantwoordelijkheid voor. De taak van de architect is dan beperkt tot conceptie. De informatieplicht van de aannemer speelt hierin een duidelijke rol, maar de controletaak van de architect is afwezig.

---

<sup>38</sup> NAV, *Rentabiliteit beroep architect te laag: NAV pleit voor aanpassing wettelijk kader*, 26 februari 2016, <http://www.nav.be/pages/pers-detail.php?id=3573&i2=0> (Consultatie 15 mei 2016)

<sup>39</sup> Informatie op basis van het gesprek met Beroepsvereniging architecten [2] en D. BREDEMEYER, R. MALAN, *The role of the architect: “The specialized details of construction became matters for experts while the role of the architect became more clearly focused on providing overall conception of structures, and managing the relationship between the client and the builder/contractor (Lewis, 1998).”*, Bredemeyer Consulting, 2006.

Beroepsvereniging architecten [2] *Een opsplitsing in louter concept en nadien uitvoering betekent een grote meerwaarde voor de architect en aannemer. Een aannemer kan speciale ontwerpen aan als hij zich ook specialiseert in de technieken en bouwmethodes die zich onderscheiden van andere aannemers. Hij is dan bij wijze van spreken slimmer dan zijn aannemer-concurrent en wordt in die zin aangemoedigd om net die opdrachten binnen te halen van die architecten die ook slimmer zijn dan hun architect-concurrent. Je krijgt dus een opstuwning van kwaliteit wanneer ze samenwerken.*

Sommige architecten zullen vanuit verantwoordelijkheidsstandpunt voorstander zijn van dit principe, terwijl anderen ook zullen menen dat het afstaan van een ontwerp tot aanpassingen kan zorgen door het commerciële belang van de aannemer. Voor een bouwheer zou dan ook zijn rechterhand, die bijstaat in de bewaking over het geheel, wegvallen. Aannemers zullen enerzijds tevreden zijn met het verkrijgen van een door hen goedgekeurd en afgewerkt dossier, maar zullen uiteraard geen voorstander zijn van het opnemen van de volle verantwoordelijkheid. Kan men nog spreken van gedeelde aansprakelijkheid wanneer de aannemer een dossier goedkeurt en overneemt?

#### 2.1.5. SAMENWERKING

##### 2.1.5.1. Architect-bezoldigde

23. Een architect kan zijn job uitvoeren als architect-bezoldigde voor een werkgever. De vereiste rechtstreekse band tussen de aanbestedende overheid en de architect, volgend uit artikel 4, eerste lid van de Wet '39, kan onder andere op die manier in vraag gesteld worden. De Orde van Architecten, die deze stelling toepaste op een zaak waar een architect-bezoldigde in dienst van een studiebureau architectenopdrachten voor cliënten van het studiebureau uitvoerde, werd reeds voor het Hof van Cassatie geroepen.<sup>40</sup> Artikel 7 van het Reglement van Beroepslichten bepaalt namelijk dat een architect-bezoldigde het beroep moet uitoefenen in dienst van een natuurlijke of rechtspersoon onder een arbeidsovereenkomst voor bedienden. In ruime zin bracht de Orde van Architecten dit in verband met de stelling dat er een rechtstreekse band moet bestaan tussen de architect en bouwheer. Het Hof van Cassatie verwierp deze voorwaarde van de Orde aangezien het niet gestoeld is op wettelijke bepalingen inzake de uitoefening van het beroep als architect-bezoldigde. Het Hof verwerpt hiermee ook de onderliggende stelling van de Orde dat er een rechtstreekse band moet bestaan. Een werkgever zou dus kennelijk wel als tussenpersoon mogen fungeren tussen de architect en bouwheer.<sup>41</sup>

##### 2.1.5.2. (Tijdelijke) Architectenvennootschap of -associatie

24. Zelfstandige architecten kunnen als vrije beroeper hun beroepsactiviteiten uitoefenen in het kader van een vennootschap of een associatie.<sup>42</sup> Het gaat om een vennootschap zonder

---

<sup>40</sup> Cass. 14 oktober 1994, nr. D930013N

<sup>41</sup> GD&A ADVOCATEN, *De benepen plaats van de architect in DB(O)(M)-opdrachten*, 15 februari 2016.

<sup>42</sup> Art. 5, tweede lid, K.B. van 18 april 1985 tot goedkeuring van het door de Nationale Raad van de Orde van Architecten vastgestelde reglement van beroepslichten, B.S. 8 mei 1985.

rechtspersoonlijkheid, die, zonder een gemeenschappelijk naam te voeren, één of meer bepaalde handelsverrichtingen tot doel heeft. De provinciale raad van de Orde van Architecten controleert en keurt de statuten van deze architectenvennootschap of -associatie op grond van de aanbeveling van 28 november 1997 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een vennootschap of een associatie.<sup>43</sup>

NAV beschrijft de vennootschap als:<sup>44</sup> *“De maten zijn onderling en t.a.v. derden elk aansprakelijk overeenkomstig hun aandeelhouderschap in de maatschap voor schulden aangegaan door de maatschap en behoudens voor wat betreft de gevolgen van handelingen gesteld door één of meer maten of bestuurders buiten hun bevoegdheid wat tot hun individuele aansprakelijkheid leidt voor de volledige schuld. In geval één van de maten aansprakelijk wordt gesteld voor een fout in de uitoefening van zijn beroep zal de betrokken maat instaan voor aangifte bij zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar. De vrijstelling en eventueel andere gevolgen vallen ten laste van de maatschap. Deze samenwerkingsvorm is geen zogenaamde architectenvennootschap in de zin van de wet Laruelle en brengt aldus ook geen beperking van de aansprakelijkheid van de architecten-vennoten en/of bestuurders met zich mee.”*

### 2.1.5.3. Laruelle-vennootschap

25. De Nationale Raad van de Orde van Architecten keurt in de zitting van 28 november 1997 de Aanbeveling betreffende de uitvoering van het beroep van architect in het kader van een vennootschap of associatie goed. Daarnaast hebben architecten sinds de Wet van 15 februari 2006 – de Wet Laruelle genaamd – de mogelijkheid om als architect niet meer als persoon maar in naam en voor rekening van een vennootschap het beroep van architect uit te oefenen.<sup>45</sup> Voorheen mochten in België alleen natuurlijke personen met een wettelijk diploma het beroep van architect uitoefenen.<sup>46</sup> De juridische constructie van rechtspersoon houdt in dat een entiteit, een organisatie van een vrij beroep, kan optreden in het rechtsverkeer. Bij deze dient wel onderscheid te worden gemaakt tussen volkomen rechtspersoonlijkheid van een rechtspersoon en onvolkomen rechtspersoonlijkheid waarbij de architectvennoten nog steeds persoonlijk en hoofdelijk aansprakelijk blijven in de architectenovereenkomst.<sup>47</sup>

Verzekeraars raden een Laruelle-vennootschap aan om het persoonlijk bezit van de klanten in te dekken. De vroegere deontologie was bijzonder lasterlijk naar de hoofdelijke aansprakelijkheid. Architecten zijn daarom dankbaar dat ze sinds 2007 ook het schild van een vennootschap kunnen toepassen. Bij een vennootschap met onvolkomen rechtspersoonlijkheid is de architect-rechtspersoon contractueel, buitencontractueel en strafrechtelijk aansprakelijk

---

<sup>43</sup> K. UYTTERHOEVEN, *De aansprakelijkheid van de architect die zijn beroep uitoefent in het kader van een professionele of multiprofessionele vennootschap of associatie*, TBO, december 2004.

<sup>44</sup> NAV, *Modelovereenkomst tot oprichting van een maatschap/professionele architectenassociatie*, augustus 2010.; NAV, *Modelovereenkomst tot oprichting van een maatschap/tijdelijke architectenassociatie*, augustus 2010.

<sup>45</sup> Wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon, (B.S. 25 april 2006) en Aanbeveling van de Nationale Raad van de Orde van Architecten van 27 april 2007 betreffende de uitoefening van het beroep van architect door een rechtspersoon

<sup>46</sup> Art. 1, A.W.

<sup>47</sup> ORDE VAN ARCHITECTEN, *Beroep uitoefenen als rechtspersoon*, [http://architect.be/architect/beroep\\_uitoefenen\\_rechts\\_persoon.php](http://architect.be/architect/beroep_uitoefenen_rechts_persoon.php) (Consulatie 6 mei 2016)

voor alle fouten die tijdens de uitoefening van het beroep worden begaan. Anderzijds is de architect-natuurlijke persoon die betrokken is bij een Laurelle-vennootschap in beginsel niet persoonlijk gehouden of aansprakelijk behoudens zijn inbreng als aandeelhouder in de betrokken vennootschap.<sup>48</sup> Het onevenwicht, dat deels bestond door het feit dat andere partijen wel vennootschappen konden aangaan, werd op die manier recht getrokken.

Architectenbureau [5] *Naar verantwoordelijkheid is het een gigantisch verschil, maar dit wil niet zeggen dat we door een vennootschap risico's vermijden of dat we ons meer risico's kunnen permitteren. Wij redeneren niet anders dan vroeger en gaan dus ook geen risico's nemen. Je werkt in eerste instantie voor uw werknemers en in tweede instantie voor de bouwheer.*

## 2.1.6. ONDERSTEUNING

### 2.1.6.1. Ingenieurs

26. Een bouwmeester van vroeger was verantwoordelijk voor het hele bouwproces, maar kon wel delegeren. Ook nu wordt het beroep van architect opgesplitst in neventaken. Grotere architectenbureaus hebben vaak de mogelijkheid om intern een structuur uit te bouwen waarbij architectentaken worden opgesplitst van ontwerp en algemene coördinatie tot stabiliteit en technieken. De wetgeving staat de architect tevens toe beroep te doen op technisch adviseurs.<sup>49</sup> Het Hof van Cassatie oordeelde in het arrest van 3 maart 1978<sup>50</sup> dat, gelet op het hoog technisch karakter van bepaalde studies, aangenomen mag worden dat de architect zich tegenover de bouwheer mag vrijmaken van zeer technische studies waarvoor hij geen opleiding heeft ontvangen en derhalve buiten zijn bevoegdheid valt.<sup>51</sup> Een architect en/of bouwheer mag gespecialiseerde studies - en moet bepaalde wettelijke instanties - inschakelen om het ontwerpproces te onderbouwen. Samenwerking tussen partners met gespecialiseerde kennis is één van de hoofdaspecten van het hedendaagse bouwen. Een grote kennis opbouwen van een specifiek aspect van het huidige complexe bouwen is een merkbare tendens die zowel door architecten als hun beroepsverenigingen wordt erkend en aangemoedigd. Uiteraard is dit minder noodzakelijk geacht bij de kleine particuliere bouwsector aangezien de administratieve omvang en de nood aan specifieke technische studies eerder beperkt zijn.

Beroepsvereniging architecten [2] *De jongere generatie van architecten wordt veel meer gestimuleerd in samenwerking en gaat hier veel verstandiger mee om. De huidige beroepsgeneratie bevat meer egotrippers door diens studies die eerder gefocust waren op individualisme. Statistische bevragingen onder architecten na één jaar, twee jaar en*

---

<sup>48</sup> DE COSTER S., *Architect en vennootschap Een privaatrechtelijke analyse*, Intersentia, Antwerpen, 2015, p.175-177.

<sup>49</sup> Art. 24 R.B.; HONORÉ R., *Het monopolie van de architect: een lust of een last?*, Bulletin Protect, Jaargang 14 – nummer 51 – 2010: “Op 3 maart 1978 velde het Hof van Cassatie een principiële arrest waarbij werd erkend dat de architect bepaalde taken die hem wettelijk waren opgedragen kon (laten) toevertrouwen aan gespecialiseerde ingenieurs wanneer het taken betreft die betrekking hebben op taken die buiten zijn (normale) competentie en buiten zijn (normale) opleiding vielen.”

<sup>50</sup> Cass. 3 maart 1978, R.W. 1978-79, 711.

<sup>51</sup> NAV, *Fundament Wegwijzer voor de architect*, Kris Baetens, Brussel, 2015.

*verder in hun carrière tonen aan dat de grootste uitval in de eerste jaren gebeurt, omdat ze kort nadat ze in de praktijk staan merken dat de verantwoordelijkheid te groot is.*

*Uitvoerend architect [6] Misschien zijn wij als uitvoerend architectenbureau wel het bewijs dat de architect in de klassieke zin van het woord onhoudbaar is. Het beroep zal blijven bestaan, maar het zal alsmaar moeilijker worden om als architect alleen te staan.*

27. Voor openbare besturen gaan architecten en studiebureaus vaak werken in bouwgroepen of zogenaamde tijdelijke verenigingen. Werken in teamverband krijgt steeds meer belang waardoor men in vraag kan stellen of de Laruelle-vennootschap, die in de voorwaarden een architect afschermt van samenwerking met andere bouwpartners, moet worden herbekend. Volgens artikel 2 van de wet van 20 februari 1939 zoals gewijzigd door de Wet Laruelle moeten het doel en de activiteit van de vennootschap beperkt zijn tot het verlenen van diensten die behoren tot de uitoefening van het beroep van architect en mogen deze hiermee niet onverenigbaar zijn. Het is om die reden niet mogelijk om vennootschappen met rechtspersoonlijkheid en beperkte aansprakelijkheid te vormen waarvoor zowel architecten als ingenieurs als andere beroepen werken. Deze wettelijke voorwaarde lijkt te beletten dat een multiprofessionele vennootschap een Laruelle-vennootschap kan worden.<sup>52</sup> Toch werken vele architecten samen met ingenieurs ofwel binnen een vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid ofwel in onderaanneming.

*Studiebureau [1] Wij gaan liefst als ontwerpend bureau samen met de architect mee nadenken. We merken echter dat architecten vaak gaan shoppen bij een ingenieur om bepaalde studies te onderzoeken. In dat geval zijn wij gewoon een toeleverancier. Het pijnpunt voor ingenieurs is dat architecten vragen naar prijzen waarbij ze meestal voor de goedkoopste gaan. De meerwaarde van ingenieurs moet hem liggen in het feit dat zij ook alternatieve voorstellen kunnen doen of bepaalde keuzes in vraag gaan stellen om aandacht te geven aan een goede integratie en uitwerking van het geheel. De overheid werkt anders en moedigt aan om in team te werken.*

In de parlementaire voorbereiding op de wet Laruelle is aan bod gekomen dat het beroep van architect vandaag de dag steeds moeilijker wordt en dat ze zich daarom zouden moeten kunnen bundelen met andere specialisten.<sup>53</sup> Hoewel de Laruelle-vennootschap deels vanuit deze gedachtegang is opgericht, omschrijft de uiteindelijke wettekst dat alle zaakvoerders, bestuurders e.d., die optreden in naam en voor rekening van de rechtspersoon, natuurlijke personen moeten zijn, die ertoe gemachtigd werden het beroep van architect uit te oefenen en haar doel en activiteit te beperken tot het verlenen van diensten die behoren tot de uitoefening van het beroep van architect.<sup>54</sup> Samenwerking in vennootschap met andere beroepen kan dus in principe nog niet, maar is niet onmogelijk indien men meer lobbywerk zou verrichten.

---

<sup>52</sup> S. DE COSTER, *Architect en vennootschap Een privaatrechtelijke analyse*, Intersentia, Antwerpen, 2015, p.28-37.

<sup>53</sup> Volgens Advocaat [1]

<sup>54</sup> Art. 3, Wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon.

Architectenbureau G30 [3] *Ingenieurs – en vaak ook ingenieur architecten – moeten een tweestrijd voeren tegen de Orde. Hun taak is niet alleen conceptueel architect zijn, maar in sommige gevallen ook optreden als ingenieur. Het is duidelijk dat de Orde enkel de belangen verdedigt van hun eigen leden. Vandaag is dit echter achterhaald. Je kan perfect met andere actoren in een goede sfeer van samenwerking werken waarin de doelstellingen en de opdracht van de klant de enige betrachting zijn. Waarom worden al die actoren dan verplichtend door wetgeving als tegenstrijdige groepen gezien?*

Architectenbureau [4] *Uit een evaluatieonderzoek bij afgelopen projecten blijkt dat wij altijd beter scoren alleen dan met een studiebureau erbij.*

Hoewel grote bureaus reeds samenwerkingsverbanden met ingenieurs aangaan, zou het toestaan van een multiprofessionele Laruelle-vennootschap – waarbij het samenwerken van architecten met andere beroepen toegelaten wordt – concurrentieel nadelig kunnen spelen voor kleine architecten. Uiteraard moet werken in teamverband aangemoedigd worden, maar een mogelijk gevolg zou zijn dat het begrip ‘architect’ nog louter wordt gekoppeld aan het esthetische door de vaste medewerking met technische adviseurs.

#### **2.1.6.2. Wettelijke instanties**

28. De wetgever bouwt alsmaar meer satellieten bij zodat de complexiteit van het bouwen nog verhoogd wordt door een veiligheidscoördinator<sup>55</sup>, EPB-verslaggever<sup>56</sup>, rioolkeurder<sup>57</sup>, ventilatiecontroleur<sup>58</sup>, bodemdeskundige<sup>59</sup>, het opstellen van een sloop<sup>60</sup> en asbestinventaris<sup>61</sup> en keuringsorganismen. Dit zorgt voor vertraging door bijkomende administratie en inmenging van een mogelijke externe. Het accent moet nog meer in het voortraject bij het ontwerp liggen door de extra aandachtspunten naar integratie en detaillering die worden opgelegd. Vroeger kon men bijvoorbeeld meer sturen tijdens het bouwtraject in isolatie en luchtdichtheid, terwijl nu door de EPB normen<sup>62</sup> geregeld tussentijdse berekeningen moeten gebeuren omdat uitstel tot

---

<sup>55</sup> Koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen (B.S. 7.2.2001)

<sup>56</sup> Ministerieel besluit van 28 oktober 2015 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 13 januari 2006 betreffende de vorm en inhoud van de startverklaring en het ministerieel besluit van 2 april 2007 betreffende de vastlegging van de vorm en de inhoud van de EPB-aangifte en het model van het energieprestatiecertificaat bij de bouw.

<sup>57</sup> Ministerieel besluit van 28 juni 2011 betreffende de keuring van de binneninstallatie en de privéwaterafvoer

<sup>58</sup> De controle van het ventilatiesysteem wordt volledig gebaseerd op de norm STS P 73-1 Het VEA verwijst naar deze norm waardoor het EPB-verslag niet kan worden op gemaakt zonder dat deze norm wordt toegepast. Het is dus verplicht om bij het bouwen of verbouwen van woningen een ventilatie verslaggever aan te stellen.

<sup>59</sup> Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (aangehaald als : Bodemdecreet van 27 oktober 2006)

<sup>60</sup> Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van het Vlaams reglement van 17 februari 2012 betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen (VLAREMA)

<sup>61</sup> Koninklijk besluit van 16 maart 2006 betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest.

<sup>62</sup> Sinds 1 januari 2006 zijn er EPB-eisen van toepassing op nieuwbouw- en verbouwingswerken waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd. Deze eisen inzake energieprestatie en binnenklimaat, kortweg EPB-eisen, vinden hun oorsprong in de EPB-regelgeving die van toepassing is op gebouwen die verwarmd of gekoeld worden voor het comfort van mensen.

het einde van de rit ontoereikend kan blijken. NAV bevestigde in 2001 reeds de complexiteit van deze veranderingen:<sup>63</sup> *“De nood aan informatie over de voortdurend wijzigende wetgeving is immens. Onze sessies over de nieuwe eisen voor 2016 trokken bijvoorbeeld bijna 1.000 architecten aan. Die behoefte aan kennisverstrekking gaat gepaard met een duidelijk alarmsignaal: architecten kunnen het niet langer bolwerken binnen het kader waarin ze vandaag hun taak moeten vervullen. Slechts één op de vijf architecten doet EPB verslaggeving zelf. Bijna een vierde geeft aan dit vroeger wel nog zelf gedaan te hebben, maar hiermee gestopt te zijn omdat de regelgeving te complex wordt, of omdat ze dit als een voltijdse activiteit zien.”*

Professionele bouwheer [3] *Waar vroeger een architect onder andere veiligheid en EPB normen mee ging bewaken, gaat hij dat nu sneller overlaten aan die externen en schuift hij de verantwoordelijkheid om deze persoon aan te stellen naar de bouwheer.*

De taak van de architect gaat ondertussen al veel verder dan de wettelijke omschrijving in de Wet van '39.<sup>64</sup> Het navolgen van strengere richtlijnen is zowel voor de kleine architect als voor de grotere bureaus een eis waar ze mee rekening moeten houden, door al dan niet zelf in te voorzien of door te schuiven op een externe.

29. De manier waarop deze extra partners contractueel worden ingeschakeld heeft invloed op de verschillende partners. Deze partners kunnen in onderaanneming van de architect werken, maar ook onder aparte contracten met de bouwheer. Wanneer ze in onderaanneming van de architect werken, is er slechts één aanspreekpunt. Dit maakt het voor de bouwheer gemakkelijker, maar voor de aannemer moeilijker om deze actoren rechtstreeks aan te spreken. Er bestaat een duidelijk verschil in voorkeur en aanpak waarbij niet enkel en alleen naar verantwoordelijkheid wordt gekeken.

Architectenbureau G30 [3] *Wij onderschrijven meestal veiligheidscoördinatie in onderaanneming en studies van ingenieurs en dergelijke opdrachten onder één contract. Aparte contracten zorgen voor vertraging in het proces omdat je met meer actoren rond de tafel zit.*

Professionele bouwheer [1] *Wij vragen aan de architect om die zaken te regelen. De aansturing van die verplichte partijen zetten wij ook onder de architect.*

Professionele bouwheer [3] *Een veiligheidscoördinator die als onderaannemer van de architect werkt, zal op een bepaalde manier toch samenwerken en meer plooiën voor een bepaalde keuze van de architect. Een veiligheidscoördinator zou onafhankelijk moeten optreden van de architect om aspecten in het ontwerp objectief te kunnen beoordelen. Je hebt dan een extra partner die de bouwheer steunt en mee helpt denken over het onderhoud van het gebouw in de toekomst.*

De inschakeling van deze actoren hangt dus af van de kennis en bevoegdheden die de architect zelf in huis heeft, het al dan niet willen opnemen van de verantwoordelijkheid die

---

<sup>63</sup> NAV, *Jaarlijkse NAV Architectenmonitor*, najaar 2011, NAV, *Architecten willen hun verantwoordelijkheid opnemen zolang het fair blijft*, *De jaarbalans met Kati Lamens en Kris Baetens*, december 2015.

<sup>64</sup> NAV, *Rentabiliteit beroep architect te laag: NAV pleit voor aanpassing wettelijk kader*, 26 februari 2016.



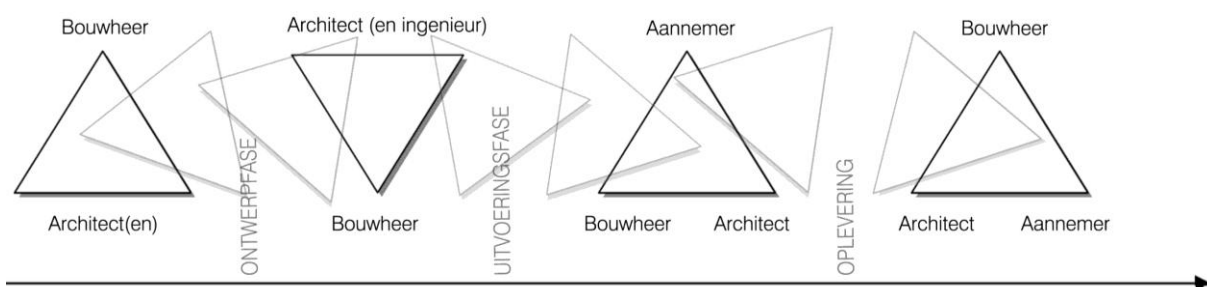
ermee samenhangt en de wensen van de bouwheer om vertraging te vermijden door extra overleg of om net dat extra overleg te beschouwen als een meerwaarde.

## 2.2. DRIEHOEKVERHOUDING

### 2.2.1. ALGEMEEN

30. In de particuliere bouw kan men stellen dat een klassieke driehoeksverhouding tussen de bouwheer, die een contract afsluit met enerzijds een architect en anderzijds een aannemer, nog duidelijk aanwezig is. De verhoudingen van deze driewerking is discussieerbaar door het machtsspel dat zich afspeelt binnen de bouwwereld. Dat de driewerking variabel is van project tot project en de betrokken partijen kan ook nog worden aangevuld met de factor van tijd. Men kan tussen architect, aannemer en andere partijen onderscheid maken op vlak van duur van betrokkenheid bij een project. Dit omdat een bouwproces bestaat uit verschillende fases: de voorontwerp fase, de conceptuele uitwerking van het project, de bouw van het project, de nazorg of oplevering en als laatste de tienjarige aansprakelijkheidsperiode. Deze verschillende fasen waarbij ook verschillende risico's horen, maken het bouwproces is sterke mate complex.

31. De bouwheer staat in principe bovenaan aangezien hij de opdracht opstelt, de geldschieter is en ook de persoon die de contracten met de bouwpartners afsluit. Een bouwheer kan kritisch zijn over het voorbije werk en de visie van de architect en kan om die reden meerdere architecten screenen. Op het moment dat er een architect is gekozen, slaat de macht soms om, want de architect kan als adviseur – eventueel bijgestaan door ingenieurs – met grote kennis van bouwen plots boven het hoofd van de bouwheer groeien. Hij staat de bouwheer met raad en daad bij en wordt in die zin zelfs machtiger dan de bouwheer. Aan het einde van zijn ontwerptraject maakt hij zijn lastenboek en leidt hij de aanbesteding in waarbij het project wordt toegewezen aan een aannemer. Klassiek kan men zeggen dat deze persoon nu de touwtjes in handen heeft door zijn volle betrokkenheid met het project. Tijdens en na de oplevering wordt de bouwheer opnieuw de persoon met de touwtjes in handen aangezien hij kan inspelen op de aansprakelijkheden van zijn bouwpartners.



Figuur 1 | Klassieke driehoekswerking bouwproces

De machtsverhoudingen tijdens de uitvoeringsfase kunnen zich echter complexer voordoen dan voorgaande klassieke opvatting. Men zou een scheiding kunnen maken tussen de particuliere bouw, waar de architect nog steeds een sturende rol kan hebben tegenover de kleinere aannemers, en openbare werken, waar de architect – indien deze niet sterk genoeg staat of geen vaste vertrouwensrelatie heeft met het openbare bestuur – gevangene kan

worden van meer kapitaalkrachtige aannemers. In dit tweede geval zal een lastenboek door de aannemer ook soms onder de loep worden genomen door interne of externe juristen. De aannemer kan dan wel laag hebben ingeschreven, maar zal op die manier zijn totale prijs toch omhoog kunnen laten gaan door het detecteren van mogelijke fouten of tekortkomingen in het lastenboek, waarbij de architect onder druk wordt gezet. Het is niet meer de architect en de bouwheer die aan één touw trekken, maar de aannemer die probeert in te spelen op de bouwheer door problemen aan te kaarten. Uiteraard is het de bedoeling dat een sterke architect deze aannemer wel de baas kan.

32. Men kan ook naargelang de duur van betrokkenheid bij een bouwproces onderscheid maken tussen verhoudingen. De architect staat bovenaan omdat hij controle over het hele bouwgebeuren heeft van het begin tot het einde. Een bouwheer zou men in principe niet in deze hiërarchie moeten beschouwen omdat hij niet vermengd zit in het bouwproces als dusdanig, maar erbuiten staat en van daaruit de architect stuurt met zijn wensen en instructies. Een aannemer staat onder de architect omdat deze soms pas na een jaar of twee jaar aanwezig is bij uitvoering. De architect is de partij die van dag één tot de oplevering aanwezig is in het bouwproces, terwijl andere bouwactoren slechts sporadisch aanwezig zijn voor hun eigen discipline. Daardoor is het vanzelfsprekend dat een opdrachtgever een architect altijd rond de tafel zal roepen bij vergaderingen of geschillen.



Figuur 2 | Klassieke verhouding in betrokkenheid bouwproces

33. Commercieel is er ook een driewerking. Niet enkel de architect en aannemer, maar ook iedere leverancier en verkoper van bouwmaterialen of -systemen weet dat de bouwheer de persoon is die het geld beheert. Vaak bouwt deze persoon slechts één maal en zal deze er ook alles aan doen om het gewenst resultaat te bekomen. De bouwheer kent in principe niet veel van bouwen of het effect en toepassing van verschillende materialen dus is hij de persoon die men het gemakkelijkste zou kunnen overtuigen. Leveranciers van bouwmaterialen of -systemen gaan daarnaast meestal wel de architect beïnvloeden omdat deze rechtstreeks advies geeft aan de bouwheer. In een derde geval kan de aannemer ook via zijn leverancier op de architect en bouwheer werken.

## 2.2.2. PARTIJEN

### 2.2.2.1. Bouwheer

34. De bouwheer van een project kan ofwel een privé-persoon, een privé-bedrijf of publiekrechtelijk persoon zijn. Hij dient er zorg voor te dragen zijn medecontractant-aannemer in de mogelijkheid te stellen zijn opdracht zo rationeel en economisch te laten uitvoeren. Een bouwheer is in België verplicht om beroep te doen op een architect. Hij sluit hierbij een

architectenovereenkomst af waarbij het gaat om een dienst van onstoffelijke aard. Met de aannemer sluit hij een aannemingsovereenkomst af met betrekking tot werk van stoffelijke aard.

35. Een bouwheer stelt het eisenpakket op waarbij hij aanhaalt welke verwachtingen hij heeft van het eindresultaat. Wanneer het budget en verwachtingen onder controle gehouden worden, heeft een bouwheer het gevoel dat hij waar voor zijn geld gekregen heeft en dat het bouwwerk voor hem en zijn eventuele medewerkers/bewoners functioneel en esthetisch passend is, zelfs indien men tijdens het bouwproces met veel problemen te kampen kreeg.

36. Bij particuliere bouwheren in de woningbouwsector zijn wettelijke voorwaarden opgelegd voor de samenwerking van de betrokken partijen. De Wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, gewijzigd bij Wet van 3 mei 1993 – meestal 'Woningbouwwet' of 'Wet Breyne' genoemd<sup>65</sup> – biedt de bouwer van een huis en de koper van een te bouwen woning een uitgebreide bescherming op het samenwerken met een aannemer of bouwpromotor. De Wet Breyne geldt in de eerste plaats voor overeenkomsten met betrekking tot de verkrijging van een te bouwen of in aanbouw zijnde woongelegenheden. Deze is uitgebreid tot de overeenkomsten betreffende de eigendomsoverdracht van een bestaande woongelegenheden met opdracht tot verbouwings- of uitbreidingswerken.<sup>66</sup> Een belangrijke instelling is de waarborgregeling die samengaat met een oplegging van een tweedelige oplevering.<sup>67</sup> Deze wet is dwingend, wat betekent dat men er niet kan van afwijken.

37. Naast een bouwheer die voornamelijk kleinschalige projecten uitvoert, spreekt men bij openbare aanbestedingen of bouwpromotie van een professionele bouwheer. In tegenstelling tot een particuliere bouwheer zal deze als een volwaardige bouwpartner worden beschouwd en dus niet louter als leek in het bouwen. Bij overheidsopdrachten wordt een bouwheer geacht kennis te hebben van bouwen of zich zo nodig te laten bijstaan.<sup>68</sup> Ondanks het grote verschil tussen een particuliere bouwheer en een professionele bouwheer, blijven beiden de opdrachtgever en dus de consument. Een particuliere bouwheer dient in grote mate als consument-leek beschouwd te worden en behandeld, terwijl professionele bouwheren meer kennis in huis hebben en een bepaalde verantwoordelijkheid dragen. De graad van kennis van een bouwheer heeft invloed op de samenwerking met de andere bouwpartners.

---

<sup>65</sup> Wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en het Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971, hierna "Wet Breyne" genoemd.

<sup>66</sup> VER BERNE K., EMBRECHTS T., *IV Aannemer*, in *Onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, losbl., C 6-2.

<sup>67</sup> Cfr. Deel 3, 3.6. *Onderhoudsperiode*

<sup>68</sup> ORDE VAN ARCHITECTEN, *Overheidsopdrachten: aanbevelingen: "Aanbeveling nr. 5 (...)* In het kader van een onderhandelingsprocedure (of een aanbesteding) - zowel als reeds een eerste vorm van prestaties geleverd wordt als wanneer alleen maar de architecturale intenties ingediend worden – zouden de gevraagde prestaties beoordeeld moeten worden door bevoegde personen (in een adviescomité), van wie een deel althans geen banden heeft met en onafhankelijk is van de aanbestedende dienst en/of de inschrijvers (en van wie minstens de functies vermeld zouden moeten worden in de documenten van de opdracht). Men dient immers over specifieke kennis te beschikken om zich te kunnen uitspreken over plannen of andere schetsen, of gewoon over een architecturale visie, wat een grondige kennis van de voorstellingstaal van een werk vereist.", Brussel, 2013.

Algemene aannemer [2] *We hebben al gevallen gehad waar de opdrachtgever architect van opleiding is. Soms ageerde hij als architect om ons onder druk te zetten en op andere momenten verdraaide hij met voorbedachte rade zijn pet om bouwheer-leek te spelen. Wanneer hij dan koos voor een goedkoper systeem om te bezuinigen, kwam hij achteraf wel klagen wanneer iets mis liep. Het doel voor ons is om dit te vermijden en om alles goed op te schrijven in verslagen en zo te kunnen duiden op het feit dat de bouwheer op bepaalde beslissingen is geweest.*

Professionele bouwheer [1] *De bouwwereld wordt heel technisch en gespecialiseerd in subdomeinen. Wanneer je als professionele bouwheer over één subdomein geen kennis hebt, worden vaak zaken onder de radar beslist. Je moet als bouwheer toch wel de kennis in huis hebben om mee in discussie te kunnen gaan of om te weten wat je goedkeurt of wat je krijgt.*

Professionele bouwheer [2] *Wij kennen de regels van het vak en zijn ook juridisch enorm ondersteund waardoor we een evenwaardige rol naast de aannemer en architect bekleden. Bij particuliere bouw legt de bouwheer alle vertrouwen in de architect met als gevolg dat deze laatste zich daar ook zal naar gedragen.*

Unanieme eensgezindheid over het feit dat een professionele bouwheer bij openbare werken de nodige kennis moet in huis hebben, hangt nauw samen met de argumentatie dat deze ook zijn verantwoordelijkheid hierin moet dragen. Aannemers en architecten pleiten hier enerzijds voor, maar ook de bouwheer zelf heeft een groot besef van de noodzaak aan een sterke positie.

De verantwoordelijkheid, aansprakelijkheid en verzekeringstechnische eisen van een professionele bouwheer zijn niet wettelijk omschreven. Ondanks het feit dat een bouwheer kennis kan hebben van bouwzaken, blijft hij altijd als consument de zwakke partij die beschermd moet worden ingeval van bouwschade berokkend door zijn bouwpartners. De verantwoordelijkheid van de bouwheer kan bestaan uit het verstoren van plannings door bepaalde beslissingen. Een bouwheer die op vroegere beslissingen terugkomt of zorgt voor werfvertragingen kan in (gerechtelijke) uitspraken verantwoordelijk worden gesteld. Technische verantwoordelijkheid heeft een professionele bouwheer in mindere mate omdat zijn kennis niet kan gelijk gesteld worden aan die van een gespecialiseerd architectenbureau of studie bureau. Een aannemer of architect mag deze verantwoordelijkheid niet op een bouwheer afschuiven, maar moet voldoen aan zijn taak als adviseur in plaats van slaafse uitvoerder.

NAV vult dit aan met:<sup>69</sup> *“De wetgever beschouwt de cliënt als een leek in het vak die bescherming nodig heeft. Dit is misschien niet altijd zo, toch wordt de architect geacht zich te gedragen alsof het zo was. Het gebrek aan bijstand is dan ook een tekortkoming die door cliënten vaak aangeklaagd wordt bij de Orde.”*

38. De bouwheer heeft de taak om een bouwwerk, conform met zijn gewenste eisenpakket, op te leveren. Dit wil zeggen, het afleveren na voltooiing en aanvaarding van de goede

---

<sup>69</sup> NAV, *Fundament Wegwijzer voor de architect*, Kris Baetens, Brussel, 2015.

uitvoering van de verbintenissen tussen de partijen. De Wet Breyne verplicht dat de oplevering in twee fasen gebeurt, namelijk met een voorlopige en definitieve oplevering met tussenin een verloop van minstens één jaar. Ook buiten deze wet gebeurt de oplevering veelal in twee fasen. De oplevering is aldus bepalend voor het vaststellen van de aansprakelijkheid van de architect en van de aannemer, met andere woorden de mogelijkheid – en de grenzen – voor de bouwheer om zich op die aansprakelijkheid te beroepen. Een veelvuldige rechtspraak en rechtsleer zijn ontstaan ten gevolge van de opsplitsing tussen een voorlopige en definitieve oplevering en van de afwezigheid van vormvoorschriften.

39. Een bouwheer is de enige van de bouwpartners die in de klassieke bouwpraktijk te maken heeft met het gebouw na oplevering. Een aannemer en architect werken tot aan de oplevering en hopen in het beste geval niet meer betrokken te worden door het optreden van schade. Een gebouw dat op lange termijn presteert en voldoet aan verwachtingen, speelt voor een bouwheer een grotere rol dan hoe het gebouw effectief wordt gezet. Onderhoud en duurzaamheid van het gebouw hangen hier nauw mee samen. Architecten en aannemers zijn liggen soms minder wakker van deze eisen op lange termijn. Een veiligheidscoördinator zal wel al kunnen wijzen op onderhoudseisen, maar ook de aannemer en architect zouden een bepaalde verantwoordelijkheid kunnen dragen in het leveren van een gebouw aan de bouwheer op een wijze dat er geen problemen kunnen opduiken door het gebruik of onderhoud.

*Professionele bouwheer [1] Een duurzaam gebouw dat makkelijk te onderhouden is, is voor ons zoveel belangrijker dan de aandacht naar het verloop van het bouwproces. Dit kan de bouwheer geld besparen op lange termijn.*

Een as built dossier<sup>70</sup> zou in die zin ook advies naar gebruik en onderhoud moeten bevatten. Dit dossier hangt momenteel vast aan de voorlopige oplevering van de werken. Wanneer de werken volledig en volgens de overeenkomst werden uitgevoerd, moet de aannemer alle documenten met betrekking tot het as built dossier overmaken aan de bouwheer en aan de veiligheidscoördinator.<sup>71</sup> Slecht onderhoud wordt soms aangehaald als de basis van het vormen van een schadegeval. Uiteraard zal men rekening moeten houden met het mogelijke gevolg waarbij een bouwheer zich zal verdedigen als niet-verantwoordelijk wanneer iets niet stond vermeld in het as built dossier.

#### **2.2.2.2. Architect**

40. In eerste instantie moet de architect een vertrouwensrelatie hebben met de bouwheer waarbij hij onafhankelijk maar open communiceert. De architect moet als adviseur met kennis van zaken de bouwheer, die misschien slechts één keer bouwt, begeleiden in een bouwproces en diens rechten maximaal beschermen. Hij moet een ontwerp maken dat kan voldoen aan de eisen van de klant binnen een bepaald budget zonder risico's te nemen of abnormale eisen

---

<sup>70</sup> EPC PLATFORM, "Het as-built attest, ook wel mini regularisatievergunning genoemd, en as-built plan maken deel uit van het as-built dossier dat de werkelijke situatie van een gebouw beschrijft. (...) Vanaf 1 juni 2012 is in Vlaanderen zowel bij nieuwbouw of verbouwing met een stedenbouwkundige vergunning, als bijverkoop van een woning of niet-residentieel gebouw, een as-built attest verplicht.", <http://www.epc-platform.be/bouw-verbouw/as-built-attest/> (consultatie 19 april 2016)

<sup>71</sup> GSJ ADVOCATEN, *Modelcontract aanneming*, 21 april 2015.

zonder meer uit te voeren. Architecten moeten een gebouw ontwerpen dat de woon- of werkverwachtingen van de bouwheer toelaat. Zij kunnen adviseren hoe een bepaald aspect doorgaans wordt opgelost aan de hand van voorbeelden. In sommige gevallen is het takenpakket dat de bouwheer oplegt niet duidelijk gedefinieerd omdat hij geen praktische toepassing of voorbeelden kent. Sommige bouwheren zijn mondig en anderen kunnen niet eens een plan lezen. Toch is het van groot belang dat een architect, die het communicatieorgaan vormt tussen het bouwproces en de bouwheer, aan de hand van de eisen van de bouwheer een kwaliteitsvol dossier kan opstellen dat een bouwproject in uitvoering kan sturen. De architect dient met zijn kennis, organisatie en inzicht kostprijs uit te sparen. Hij heeft tevens de morele plicht om aan te tonen aan de cliënt dat hij zijn geld waard is. Architecten – en ingenieurs – zijn in die zin uit op duurzame relaties met de bouwheer.

Een architect moet een algemene globale kennis hebben om ook ingenieurs en aannemers te kunnen wijzen op zaken die niet passen binnen een bepaald budget of concept. Hij heeft namelijk naast zijn taak in het creatieve proces ook een rol in de controle van de andere actoren en ook in budget bewaking.<sup>72</sup> Hij moet iets van procedures kennen en zaken in vraag kunnen stellen. Het doel van de ontwerpers is dat het concept van het project maximaal bewaard is gebleven op het einde.

41. Er heerst een perceptie dat de architect een zeer primerende rol heeft als orkestmeester van het bouwgebeuren waarbij hij ondersteuning kan krijgen in een aantal hoogtechnische studies en de uitvoering kan doorschuiven naar een deskundige aannemer.

*Algemene aannemer [1] Eén van de problemen waar wij regelmatig mee te maken hebben, is het feit dat er coördinatie ontbreekt tussen alle partners. De architect wordt geacht de partij te zijn die het geheel vanuit zijn ervaring en stielkennis kan managen in zijn totaliteit. Ik vind het een voordeel dat de architect erboven staat als ze hun rol vervullen zoals ze die zouden moeten vervullen.*

In praktijk is het niet gemakkelijk om deze coördinerende rol correct uit te voeren want van zodra er iets misloopt blijft de architect een belangrijk aanspreekpunt. Het probleem – misschien niet altijd een probleem – is dat de bouwheer zich meestal achter de architect schaaft, terwijl hij eigenlijk ook los van zijn advies bepaalde zaken moet beheersen, evalueren of bekijken. Ondanks het feit dat ook een aannemer kennis in huis heeft, zal een bouwheer bij discussies zich eerder achter het advies van zijn architect scharen als adviserende partij die instaat voor het laten slagen van zijn project. Een architect heeft inderdaad een wettelijke controleopdracht op de uitvoering der werken en bijstand bij de oplevering<sup>73</sup>, maar heeft echter geen een algemene coördinatie opdracht over het hele bouwgebeuren en de partijen toebedeeld. Dit is eerder een rechtstreeks gevolg van het dragen van een grote verantwoordelijkheid en tegelijkertijd de rechterhand zijn van de bouwheer.

---

<sup>72</sup> Art. 20, R.B.

<sup>73</sup> Art. 20-21, R.B.

### 2.2.2.3. Aannemer

42. In tegenstelling tot de nieuwe ondersteunende instanties, zoals veiligheidscoördinatoren en EPB-verslaggevers, met wettelijk afgelijnde taken, verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden, is het beroep van aannemer door de eeuwen heen een vaste instantie geworden zonder de context van wetgeving mee te hebben gekregen die diens aansprakelijkheden en verzekeringstechnische aspecten vastlegt. Pas in 1991 werd de erkenning van de aannemer ingevoerd voor overheidsopdrachten waarbij het voldoen aan enkele voorwaarden op advies van de federale erkenningscommissie wordt erkend door de bevoegde regionale minister.<sup>74</sup> Het aanbesteden van opdrachten voor aanneming door publiekrechtelijke personen mogen slechts gegund worden aan aannemers, zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke personen, die op het ogenblik van gunning hiervoor erkend zijn volgens de voorschriften van deze wet. Dit geldt eveneens voor andere rechtspersonen bij wie de wet betreffende de overheidsopdrachten van toepassing is en waarvan de omvang bij Koninklijk besluit vastgesteld bedrag overschrijdt. De reglementering houdende erkenning van de aannemers van werken wordt geregeld door de wet van 20 maart 1991 die de Besluitwet van 3 februari 1947 vervangt en door het Koninklijk besluit van 26 september 1991 met betrekking tot de inwerkingtreding van de wet en eveneens het Koninklijk Besluit van 26 september 1991 in verband met de toepassingsmaatregelen.

43. Een klassieke aannemingsovereenkomst, waarbij aan de aannemer de realisatie van de werken volgens de hem opgelegde plans en bestekken wordt opgedragen, houdt in de regel meestal een middelenverbintenis in.<sup>75</sup> Hij maakt aan de hand van een ontwerp van de architect een prijszetting en voorziet in de uitvoering van een volledig voltooid bouwwerk binnen een overeengekomen termijn, te allen tijde rekening houdend met de regels van de kunst. Bij een bouwproject kan een gescheiden aanneming plaatsvinden waarbij elk deel van het bouwproces door iemand anders wordt uitgevoerd. Er kan echter ook een akkoord zijn met een hoofdaannemer, algemene aannemer, die verantwoordelijk is voor alle uitgevoerde werken, maar beroep doet op onderaannemers. De hoofdaannemer blijft bij deze volledig aansprakelijk voor de werken die elk van de onderaannemers heeft uitgevoerd, maar kan weliswaar zijn onderaannemer in vrijwaring roepen voor de slechte uitvoering van zijn werk.

44. Het proces van uitvoeren verloopt liefst zonder veel problemen of onduidelijkheden zodat het vooropgestelde budget en de termijn binnen de schatting blijven. Wijzigingen tijdens het bouwproces door zowel architect, aannemer als bouwheer zorgen vaak voor vertragingen en een hogere kostprijs. De grootste bron van discussies en ergernis vindt dikwijls een voedingbodemp in de kwaliteit van het uitvoeringsdossier. Hoe beter de bestekseisen zijn opgesteld en kortgesloten met de wensen en het verwachtingspatroon van de bouwheer, hoe soepeler een bouwproces in de regel verloopt. De prijszetting van de aannemer kan dan ook correcter en juister gebeuren. Sommige architecten spelen hier reeds op in door advies van de

---

<sup>74</sup> Wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken (B.S. 6 april 1991)

<sup>75</sup> VER BERNE K., EMBRECHTS T., *IV Aannemer*, in *Onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, losbl., C 6-2.

aannemer in te roepen tijdens de ontwerpfase om een onverwachte prijszetting van de aannemer, die ze opnieuw zouden moeten herwerken of hertekenen, te vermijden.

Architectenbureau [5] *De aannemer gaat aan de hand van een bestek zich altijd proberen opdringen als hij er een goede zaak kan bij maken. Ons uitgangspunt is dat wij niet wijzigen tenzij het product of de techniek die ze aanbieden technisch even goed of beter is dan hetgene wat wij beschreven hebben en geen meerprijs vraagt. Met dit standpunt behoudt men een goede verhouding ook naar verantwoordelijkheid toe. Je moet kunnen meedenken met de bouwheer of een besparing met een alternatief – dat misschien iets minder kwaliteitsvol is – hem al dan niet kan helpen in het verdere proces.*

### 2.2.3. KLASSIEKE VERHOUDING UIT BALANS

45. Binnen de driewerking van bouwheer-aannemer-architect bestaan vormen van bouwprojecten waar de klassieke verhouding tussen deze partijen uit balans is. Bouwen wordt gestuurd door geld, waardoor men steeds partijen kan hebben die enkel en alleen op winst uit zijn en niet op de prestatie of het resultaat. Op bouwbeurzen zoals Batibouw<sup>76</sup> kan men bijvoorbeeld opmerken dat de bouwmarkt en de consumenten vooral gestuurd worden door aannemers en verkopers van bouwmaterialen.

Beroepsvereniging architecten [1] *Men kan tegenwoordig niet meer vertrekken vanuit het standpunt van een driewerking. Dit is slechts een theoretisch model dat totaal weg wordt gemaaid door de haaien die er geldzaken inzien. De architect kan alleen overleven als hij ook deel uitmaakt van dat team. Hij moet zijn statuut en zijn respect proberen op te bouwen in functie van zijn taak in dat team.*

#### 2.2.3.1. Uitvoeringsdetails

46. Om verantwoordelijkheid te kunnen nemen in een ontwerp moet een architect een brede stielkennis hebben. Door de druk en de snelheid van het bouwen – men kan misschien zelfs zeggen passend in deze tijdsgeest – gebeurt het soms dat architecten uitvoeringsdetails in handen van de aannemer schuiven als specialisten in het vak en dit door die bepalingen op te nemen in hun bestek. De kleine d van detaillering voor uitwerking wint duidelijk aan belang naast de grote D van het conceptuele ontwerp.<sup>77</sup> Door enkel de grote lijnen uit te tekenen en het voorstel voor de invulling van het detail door de aannemer op punt te laten zetten, schuiven ze een deel van hun verantwoordelijkheid door. Bij expertise komt men dan in een moeilijke discussie terecht over de bepaling van het aandeel van de fout en verantwoordelijkheid in de opstelling van het detail. De architect heeft namelijk de technische invulling van de aannemer goedgekeurd.

Algemene aannemer [6] *In de klassieke driehoeksverhouding, waar de architect het woord voert voor de opdrachtgever, proberen wij de lijn tussen de partijen duidelijk te*

---

<sup>76</sup> Jaarlijks salon voor bouwers, renovatie en interieur, <http://www.batibouw.be/nl/> (Consultatie 24 april 2016)

<sup>77</sup> Termen gebruikt bij Design en Build projecten. De grote D van Design hangt samen met het conceptuele ontwerp en de kleine d met de technische uitwerking en ondersteuning.



*trekken. De architect moet het plan voor uitvoering opmaken. In bepaalde contractvormen kunnen we het doorschuiven van de uitvoeringsdetails wel toestaan, maar in de klassieke contractvorm niet. We trekken op die manier risico's naar ons toe die we eigenlijk niet willen opnemen, verliezen er geld en tijd mee en het zorgt bovendien voor meer discussies.*

*Beroepsvereniging architecten [2] In grotere projecten gaan architecten er te snel vanuit dat de aannemer het wel zal uittekenen. Je krijgt dan die situaties waar de architect iets onmogelijk tekent met de gedachte dat een aannemer het wel kan oplossen. Dat komt dan omdat men bij de bouwaanvraag niet gedetailleerd genoeg zijn plan opstelt. In Amerika moet alles in het aanbestedingsdossier aanwezig zijn. Op zich is dat een veel beter systeem. Je vermijdt hiermee dure aanpassingen achteraf omdat de aannemer op voorhand al nagaat of een detail uitvoerbaar is op de manier waarop de architect het opstelt.*

Er moet een duidelijk verschil blijven bestaan tussen het inroepen van advies van een aannemer en het weldegelijk laten uittekenen van het detail. De verantwoordelijkheid ligt wettelijk bij de architect en deze moet, zolang de Architectenwet blijft bestaan, ook voorzien in het opnemen van deze taak al dan niet met advies of contractuele bepalingen.

### **2.2.3.2.      Bouwpromotie**

47. *“De promotieovereenkomst is een overeenkomst waarbij de bouwpromotor zich tegenover zijn klant verbindt om tegen betaling van een welbepaalde prijs een geheel van diensten en/of werken te leveren dat leidt tot het oprichten, verbouwen, voltooiën of verschaffen van één of meer gebouwen, waarvan de eigendom of het genot aan de verwerper wordt overgedragen, en waarbij de bouwpromotor het initiatief, de leiding, de technische en juridische organisatie en de coördinatie van het vastgoedproject op zich neemt en er het commerciële en financiële risico van neemt.”*<sup>78</sup>

48. De bouwpromotor is de bouwmeester van vroeger die alle taken van het bouwproces op zich neemt door mensen onder zich aan te stellen en zelf controle te houden over alles. Het verschil met de bouwmeester van vroeger is dat het nu geen architecten zijn, maar vaak aannemers die deze rol op zich nemen. Bouwpromotie is in zekere zin in strijd met de Wet van '39. Daarom is het belangrijk dat de opdracht van de architect ook in dit soort constructies zo volledig mogelijk blijft. Hij moet nog steeds de kans krijgen om een volwaardig bestek te schrijven in plaats van, aan de hand van voorstellen en technische fiches van de aannemer, een typeontwerp te maken dat kan herbruikt worden en geen architecturale kwaliteiten meer bezit. Een architect die, bij wijze van spreken, enkel nog zijn handtekening zet onder een document moet vermeden worden. Wanneer bouwpromotors hoog opgeleid zijn om architectuur te begrijpen, bijvoorbeeld bouwinvesteerders die architect zijn, kan deze formule wel werken.

---

<sup>78</sup> DEKETELAERE K., SCHOUPS M., VERBEKE A.-L. (eds.), *Handboek Bouwrecht*, 2013, Intersentia, p. 937.

Beroepsvereniging architecten [1] *Bouwpromotie is een totaal misgroeide situatie waar veel geld wordt verdiend, maar waar de architect totaal uit de markt valt en de aannemer alle macht naar zich toe trekt. Zijn verantwoordelijkheid wordt in de weegschaal gelegd.*

49. Belangrijk is ook dat men moet nagaan of bouwpromotie wel de Woningbouwwet volgt.<sup>79</sup> Aannemers en projectontwikkelaars die het label van het Charter der Woningbouwers<sup>80</sup> dragen, verbinden zich ertoe strikt de Wet Breyne na te leven. Het label vormt een indicatie voor de betrouwbaarheid van de aannemer, maar is zeker geen garantie. De wetgever achtte het nodig de bouwpromotie aan strikte regels te laten voldoen. Voorheen kon de inhoud van het contract met de bouwpromotor voor het grootste deel vrij bepaald worden waarbij de kopers meestal sterk benadeeld werden en weinig bescherming genoten.

### 2.2.3.3. Architecten-Bouwers

50. Architecten-Bouwers is een vereniging van architecten opgericht in 1985 die als voornaamste doestelling heeft de bouwheer te ondersteunen in een project met de garantie van een vooraf bepaald budget en een vastgelegde uitvoeringstermijn. Een bouwheer geeft hierbij de volmacht aan een Architect-Bouwer om in zijn naam op te treden. De Architect-Bouwer stelt dan de aannemers en leveranciers aan. Een bouwdoos wordt gecontroleerd naar haalbaarheid binnen een bepaald budget door de architect-ontwerper, de verificateur, het controleteam binnen de NV Dienstencentrum Architecten-Bouwers en de verzekeringsmaatschappij. Deze laatste voorziet een verzekering 'Globale van de bouwheer' waarbij het in gebreke blijven van alle bouwpartners vanaf de aanvang van de werken tot de tienjarige termijn gedekt wordt.<sup>81</sup>

Verzekeraar architecten [1] *Wij, verzekeraars, zien het ontwerp dan vooraleer het gebouwd wordt en kunnen ingrijpen als het echt moet. Ik zeg niet dat we daar voldoende in thuis zijn om dat ook te doen, maar dat zou alleszins kunnen.*

In deze bouwmethode laat de bouwheer nog meer dan anders de architect controle voeren over het gehele bouwproces. Een architect van Architecten-Bouwers krijgt bij deze projecten volledige verantwoordelijkheid. Ook de verzekeraar van het project krijgt een belangrijke rol in de controle van een bouwdoos alvorens de bouw start. Hij kan dus bij wijze van spreken ook een dossier beïnvloeden.

---

<sup>79</sup>Wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

<sup>80</sup> CHARTER DER WONINGBOUWERS, "Met het oog op de gezondmaking van de bouwmarkt van de bouwers van individuele woningen en het beschermen van de consumenten, hebben de bouwers van individuele woningen, welke ondergebracht zijn in de Federatie van Algemene Bouwaannemers, beslist een Charter van de Woningbouwers op te stellen. Dit Charter heeft als voornaamste doelstelling de wet Breyne van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van de te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, te promoten en erover te waken dat deze wet wordt toegepast.", <http://www.charterwoningbouw.be/> (Consultatie 24 april 2016)

<sup>81</sup> DIENSTENCENTRUM ARCHITECTEN-BOUWERS NV, *infobrochure*, Brussel, 2014.

#### 2.2.3.4. Openbare aanbestedingen en wedstrijden

51. In openbare werken worden de taken en verantwoordelijkheden gespecificeerd en vastgelegd door de Wet van 15 juni 2006 en haar uitvoeringsbesluiten.<sup>82</sup> Niettegenstaande dat de architect zijn rol binnen de klassieke driewerking blijft behouden, zijn ook de verantwoordelijkheden van de aannemers duidelijk gedefinieerd binnen de wetgeving. De vraag kan gesteld worden of de private bouwmarkt eveneens nood heeft aan dergelijke voorwaarden naast algemene bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek of de Wet Breyne.

52. Bij private projecten is men vrij in het kiezen van een architectenbureau en aannemer. Bij overheidsopdrachten zal de aanbestedende overheid volgens de Algemene Aannemingsvoorwaarden<sup>83</sup> een selectie maken aan de hand van uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen op financieel en technisch vlak. Dit is altijd een raadpleging van de markt. Op die manier werken bepaalde architectenbureaus vaak samen met dezelfde besturen. Waar vroeger overheidsinstanties in openbare aanbestedingen verplicht waren automatisch het laagste bod te kiezen, heeft het Europese Parlement op 15 januari 2014 nieuwe richtlijnen aangenomen waarbij voortaan bij een offertevraag andere factoren in rekening gebracht worden. In België kiest men nu voor dat bedrijf dat voldoet aan de vereisten en daar het economisch voordeligste bod voor aanbiedt. In andere landen gelden andere formules, zoals in Duitsland waarbij men zal kiezen voor het bedrijf dat het dichtst het gemiddelde benadert van alle ingediende offertes.<sup>84</sup>

*Aannemer [3] Omdat we in overheidsopdrachten vaak dezelfde besturen tegenkomen, merken we dat deze architecten ons toch in een bepaalde richting sturen. Soms is er zelfs sprake van machtsmisbruik van een groter kantoor wanneer de aannemer kleiner is.*

*Studiebureau [1] Bij een particuliere aanbesteding zit je met de aannemer aan tafel om opmerkingen te bespreken. Hij kan daarom moeilijker achteraf argumenteren dat hij zaken niet had gezien. Bij een openbare aanbesteding probeert de aannemer de goedkoopste te zijn. Vooral grote aannemers zijn daar specialist in en lezen een lastenboek naar eigen interpretatie zodat ze onder de prijs kunnen gaan. Als een raming is goedgekeurd, zou er het verschil tussen oorspronkelijke prijszetting en raming beschikbaar moeten blijven. Architecten worden soms betaald – in onderaanneming ook*

---

<sup>82</sup> Wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006 en Algemene Uitvoeringsregels (KB van 14 januari 2013)

<sup>83</sup> Algemene aannemingsvoorwaarden van 26 september 1996 voor de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en voor de concessies voor openbare werken.

<sup>84</sup> PHI-RANA, *Duitsland en Nederland schermen eigen openbare aanbestedingen af van EU*, De Wereld van de Morgen, 2013, <http://www.dewereldmorgen.be/artikels/2013/11/16/duitsland-en-nederland-schermen-eigen-openbare-aanbestedingen-af-van-eu> (Consultatie 23 april 2016) en BELGISCHE SENAAT, Wetsontwerp tot wijziging van de wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en tot bekrachtiging van de bepalingen inzake rechtsbescherming van twee Koninklijke besluiten genomen met toepassing van artikel 80, derde tot vijfde lid, van de wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006 (Stuk 5-2313), 21 november 2013, <http://www.senate.be/www/?MIval=/publications/viewPubDoc&TID=83897254&LANG=nl> (Consultatie 23 april 2016).

*de ingenieurs – op deze goedgekeurde raming. Wanneer men 20% onder de oorspronkelijke prijszetting gaat wil dit zeggen dat zij 20% minder ereloon krijgen en misschien geen winst maar verlies draaien.*

53. Overheidsopdrachten worden door Europese wetgeving inzake mededinging verplicht met een gunningprocedure ingeleid. Dit kan gepaard gaan met een ontwerpenwedstrijd<sup>85</sup> of een werkenwedstrijd<sup>86</sup>. Met de ontwerpenwedstrijd beoogt de aanbestedende overheid een plan, schetsontwerp, idee, haalbaarheidsstudie of ontwerp te bekomen. Na een oproep tot mededinging worden de ontwerpen gekozen door een jury, eventueel met toekenning van prijzengeld en vergoedingen voor de deelnemers. Wanneer de opdracht voor werken zowel slaat op het opmaken van een ontwerp als op de uitvoering ervan, kan worden overgegaan tot een werkenwedstrijd waarbij een jury de offertes beoordeelt. De opdracht wordt door de aanbestedende overheid gegund op advies van de jury. De architect wordt apart aangeduid en zal daarbij vaak samenwerken met een studieteam. Daarnaast staat dan de aannemer.

*Architectenbureau [4] Europa heeft verplicht om wedstrijden te organiseren bij openbare projecten. Het is echter wel opmerkzaam dat men dit in België vaak toepast, maar over de grens in Nederland de laatste tien jaar amper wedstrijden zijn verschenen en er wel nieuwe gebouwen staan. Die Europese wetgeving moet je dus met een korrel zout nemen.*

54. Een nadeel van een wedstrijd is dat men zich altijd moet bewust zijn van het feit dat hetgeen wat als wedstrijdontwerp wordt afgeleverd nooit zo zal uitgevoerd worden omdat men geen wederwoord krijgt bij het opstellen van het initiële ontwerp. Men kan geen vragen stellen of een eisenpakket zonder risico's interpreteren naar eigen visie. Dit hangt samen met een verspillingen van tijd en geld. Men laat namelijk een handvol mensen datzelfde proces doen.

NAV heeft met zijn enquête in 2011 gesteld dat 74% van de ondervraagde architecten architectuurwedstrijden aan slechte voorwaarden als een ernstig knelpunt in hun beroep aanschouwen.<sup>87</sup> *“In 2016 willen we het studiewerk na input van architecten en analyse van wedstrijdcases in een stroomversnelling brengen, om op het derde Architectencongres op 2 juni in Gent tot een kristallisatiemoment te komen. We zullen onze contacten met opdrachtgevers intensifiëren en onze architecten nog meer sensibiliseren om niet deel te nemen aan wedstrijden waarvan de voorwaarden onredelijk zijn. Een mogelijke volgende stap is het oplijsten van best practices die ook opdrachtgevers van dienst kunnen zijn. Uit de ook voor ons leerrijke gesprekken met publieke opdrachtgevers blijkt dat zij het erg moeilijk hebben om de competentie van een architectenbureau in te schatten. Vandaar dikwijls de vraag naar een*

---

<sup>85</sup> e-Draaiboek Overheidsopdrachten, 5.4.3. Ontwerpenwedstrijd.

<sup>86</sup> De werkenwedstrijd komt overeen met 'de wedstrijd' behandeld in artikel 23 Koninklijk besluit betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken van 8 januari 1996.

<sup>87</sup> NAV, *Jaarlijkse NAV Architectenmonitor*, najaar 2011.

*uitgewerkt ontwerp. Als wij die besturen een andere manier kunnen aanreiken om de architectenbureaus in te schatten, zullen heel wat onredelijke wedstrijden vanzelf al wegvallen.*<sup>88</sup>

Ook de Orde van Architecten wil inspelen op deze problematiek en heeft daarbij een convenant overheidsopdrachten klaar staan. Hun insteek is dat men bij het uitschrijven van een opdracht met een eisenpakket in het bedrag dat men vooropstelt als effectieve kostprijs ook 5% moet reserveren om de architect te selecteren. 5% gaat dan naar de selectiefase en studiefase en de andere 95% is voor de uitvoeringsfase waar aannemer en uitvoerend architect actief zijn. Je krijgt dan kwalitatieve ontwerpen omdat de geselecteerden er dan wel degelijk ook voor betaald worden.

### 2.3. GEÏNTEGREERD ONTWERPEN

55. De laatste jaren maken overheden overal ter wereld binnen de bouw meer en meer gebruik van innovatieve contractvormen. Dit is in België niet anders. De klassieke driewerking is nog steeds het meest gebruikt, maar meer en meer gaat men naar andere formuleringen waar kostenbeheersing primerend is in al zijn facetten. Onder tijds- en kostendruk gaat men beter met een volledige multidisciplinaire equipe te werk in plaats dat ieder voor zich zijn eigen taken uitvoert of werk aflevert en verdedigt tegen elkaar op. Men kan onderscheid maken tussen een geïntegreerde aanpak in de fase van ontwerp of bij het inleveren van de bouwaanvraag.

In theorie creëert men door geïntegreerd samen te werken in het bouwproces een wisselwerking tussen architect en aannemer die samen met alle andere betrokken partijen zoeken naar de beste oplossing. Of dit systeem in praktijk al zo zuiver wordt toegepast, is twijfelachtig, aangezien noch architecten, noch aannemers, noch bouwheren en professionele bouwheren hier reeds een ruime ervaring mee hebben. Het is op voorhand dus uiterst belangrijk om afspraken duidelijk vast te leggen om conflicten achteraf te vermijden. Door de beperkte ervaring worden dikwijls project per project andere verantwoordelijkheden vastgelegd om op die manier steeds een weg te zoeken naar de meest ideale samenwerkingsvorm.

56. Er bestaat over deze nieuwe vormen van samenwerken in de bouw geen wetgeving in België. Momenteel zal men bij het opduiken van problemen teruggrijpen naar de bestaande wetgeving of regelgeving en bestaande producten in de verzekeringsmarkt. De vraag kan gesteld worden of geïntegreerd samenwerken een invloed heeft op hoe men de belangen van de verschillende partijen moet beschouwen. Zijn aannemer en architect dan nog tegenstrijdige partijen of worden ze eerder als team met gelijke belangen ten opzichte van de bouwheer beschouwd? Architecten moeten namelijk oppassen om zich niet te laten verdringen in ontwerpkeuzes.

*Beroepsvereniging aannemers [1] Het zou goed zijn moesten de beroepsverenigingen van aannemers en architecten samen zitten en een soort protocol of charter opstellen die het gedrag en de regels bepalen voor het werken in team. Dit is echter momenteel nog geen prioriteit.*

---

<sup>88</sup> NAV, *Architecten willen hun verantwoordelijkheid opnemen zolang het fair blijft, De jaarbalans met Kati Lamens en Kris Baetens*, december 2015.

Niet alleen van de kant van de aannemers wordt de noodzaak aan duidelijke afspraken aangevoeld. Volgens de jaarbalans eind 2015 van NAV vormt dit eveneens een werkpunt:<sup>89</sup> *“Tijdens de vele gesprekken in de ervaringswerkgroepen bevestigen al die partners de economische en andere voordelen en efficiëntiewinsten, maar ze ervaren een aantal juridische en verzekeringsaspecten nog als struikelblokken. Als volgende stap willen we een aantal bestaande modellen van samenwerking, waarin rollen en verantwoordelijkheden duidelijker zijn afgelijnd, vertalen naar de Belgische bouwwereld. Op basis daarvan kunnen we dan voorstellen formuleren voor een aanpassing van het reglementair kader waarbinnen die samenwerking kan gebeuren.”*

### 2.3.1. TAAK- EN BELANGENVERDEDIGING

57. Bij toepassing van een meer geïntegreerde vorm van bouwen, zou men de Wet van '39 in vraag moeten stellen aangezien onverenigbare beroepen, die samen ontwerpen, aanleiding geeft tot een juridisch dubieuze situatie. De aannemer en architect moeten in eenzelfde hiërarchie en onafhankelijk van elkaars belangen kunnen optreden ook in nieuwe vormen van geïntegreerd bouwen.<sup>90</sup>

*Advocaat [1] Vroeger was de architect de bouwmeester die de globale coördinatietaak op zich nam. In nieuwe geïntegreerde samenwerkingsvormen kan men niet spreken van het terugkeren als architect naar de vroegere situatie van bouwmeester. Ze zijn deze voorname rol in zekere zin kwijt aan een sterk gepositioneerde aannemer en bouwpromotor. Architecten zouden er dus belang bij hebben om de verschillende partijen gescheiden te houden.*

58. Gezien de bestaande wetgeving omtrent de onafhankelijkheid van de architect en aannemer dient de wijze van inschrijving van beide partners goed te worden nagegaan.<sup>91</sup> Architect en aannemer kunnen namelijk geen vennoot zijn onder eenzelfde rechtspersoon of in dienstverband of onderaanneming werken. Een hoofdelijke verbintenis naar de bouwheer toe bij het samenwerken in een combinatie zonder rechtspersoonlijkheid is eveneens niet mogelijk. Er moet ook steeds een rechtstreekse band bestaan tussen de bouwheer – de aanbestedende overheid – en de architect.<sup>92</sup>

*“De architect moet waken geen resultaatsverbintenissen te aanvaarden in het kader van bouwteamovereenkomsten. Daarbij moet voor de bewaring van de goede orde de nadruk worden gelegd op het feit dat een architect geen overeenkomst kan sluiten waarbij betaling afhankelijk is van de opbrengst van een project. Zulke overeenkomsten worden onverenigbaar geacht met het beroep van architect. Bovendien wordt de betrokkenheid van de architect bij een*

---

<sup>89</sup> NAV, *Architecten willen hun verantwoordelijkheid opnemen zolang het fair blijft*, De jaarbalans met Kati Lamens en Kris Baetens, december 2015.

<sup>90</sup> Deze vaststelling heeft de Raad van State ertoe gebracht artikel 51, al. 2 K.B. Plaatsing gedeeltelijk te vernietigen (R.v.St. 22 oktober 2013, nr. 225.191).

<sup>91</sup> Art. 6, A.W.; GD&A ADVOCATEN, *De benepen plaats van de architect in DB(O)(M)-opdrachten*, 15 februari 2016.

<sup>92</sup> Art.4, eerste lid, A.W.

*opdracht waarbij hij tevens mee als 'promotor' wordt aanzien, als onmogelijk beschouwd omdat zijn onafhankelijkheid in het gedrang komt.*<sup>93</sup>

Belangrijk is dat deze afspraken op voorhand duidelijk worden opgenomen in een overeenkomst om de verantwoordelijkheden per domein vast te leggen. De vraag kan gesteld worden of de technische verantwoordelijkheid van de architect dan deels moet overgedragen worden in deze samenwerkingsverbanden.

*Verzekeraar architecten [2] Juridisch gezien moet een architect toch wel altijd eindverantwoordelijkheid dragen voor het ontwerp. Dan klopt het klassieke systeem waarbij ieder zijn job doet zoals het hoort en aansprakelijk is voor de dingen die hij niet correct doet.*

### 2.3.2. VOOR- EN NADELEN VOOR PARTNERS

59. Voor een bouwheer is in principe geïntegreerd ontwerpen een ideale bouwoptie naar termijn en kwaliteit toe. Er wordt vaak meer tijd gestoken in de voorbereiding wat leidt tot betere projecten met minder risico's bij uitvoering en minder schommelingen in kostprijs. Van in het begin zal een aannemer met zijn expertise uitvoeringsaspecten in vraag stellen. De rationaliteit en doelstellingen worden op die manier voor ogen gehouden. Geld zal meer besteed worden aan wat effectief kwaliteitsvol en haalbaar is.

*Professionele bouwheer [3] Bij een klassiek proces kan men tijdens de ruwbouw nog volop bezig zijn met het ontwerp van technieken, dat dan pas later wordt aanbesteed en in uitvoeringsplannen wordt gezet. Bij projecten in een geïntegreerd systeem is men al bezig met het uitvoeringsdossier van de technieken als de ruwbouw nog moet starten.*

60. De formules kunnen interessant zijn voor een bouwheer, maar moeten ingevuld worden door mensen die begaan zijn met het goede resultaat en die niet uit zijn op geldgewin. Een tekortkoming aan ervaring zorgt nog steeds voor onenigheden tussen bouwpartners, aangezien het moeilijk is om juiste afspraken vast te leggen van in het begin. Er zijn ook minder kansen om als bouwheer het project nog bij te sturen tijdens het hele proces. Een bouwheer moet eigenlijk vanaf dag één al perfect weten wat hij wil en zeker als er ook latere exploitatie in de opdracht vervat zit. De tussendiscussies en studieprocessen tijdens het eerste jaar zijn net goed voor het rijpen van een project. Vrijheid is beperkter in deze formule. Alles is vastgebetonneerd vanaf het begin nog voor men de markt opgaat.

*Professionele bouwheer [2] In een klassieke formule stond de architect meer aan de kant van de bouwheer om mee zijn belangen te verdedigen, terwijl ze nu meedraaien in de tegenpartij. Men verliest de vrijheid in de studie met de architect. Wij staan als bouwheer dan alleen tegenover een sterk team van ontwerpers en aannemers. Je moet als bouwheer dus van bij het begin perfect weten wat je wil en aan welke prestaties iets moet voldoen.*

---

<sup>93</sup> GSJ ADVOCATEN, *Checklist bouwteams*, 2013.

61. Voor architecten is een geïntegreerd verhaal niet altijd de beste optie aangezien ze voor bijzonder veel risico's staan. Ze worden soms buitenspel gezet omdat het commerciële eerder de bovenhand neemt boven het ontwerpmatige. De haalbaarheid wordt bij grote projecten waar deze geïntegreerde samenwerking wordt toegepast niet gegarandeerd. Dit betekent voor de architect en ingenieurs een risicovolle studie en conceptfase.

62. Een aannemer kan qua uitvoeringsmethodiek, qua detaillering en qua concept dikwijls een goede input aanleveren. Hij kan soms meer sturen in wat beter is volgens prijs/kwaliteit. Een risico voor de aannemer ligt bij het uitvoeren van een concept dat voorop is gesteld met een bepaald budget. Bij geïntegreerde projecten zal een rechter de informatieplicht ook veel strenger gaan beoordelen. Men wordt verder veroordeeld dan de eigen aansprakelijkheid.<sup>94</sup>

### 2.3.3. BOUWTEAM

63. Het bouwteam is een samenwerkingsproces tussen bouwprofessionals tijdens de ontwerpfase en/of de uitvoeringsfase. Bij een bouwteam legt men van bij het begin de ontwerppartijen vast samen met de opdrachtgever. Men probeert dan een ontwerp op te stellen aan de hand van een programma van eisen en een maximum budget. Na deze bouwteamovereenkomst kan men beslissen of het gebouwd kan worden tegen die prijs en zal men een aannemingsovereenkomst sluiten waarbij de aannemer overgaat tot uitvoering. Een bouwteam is in die zin niet de ideale oplossing voor een aannemer, aangezien hij niet zeker is over de toewijzing van het project na de ontwerpfase. Vertrouwen in de partners is uiterst belangrijk omdat het ontwerp na aanbesteding volledig wordt overgedragen op de aannemer.

*Architectenbureau [5] Bij het begin van de uitvoering is het voor de werkmensen op de werf heel vreemd om enkel met technische fiches te werken in plaats van een bestek van de architect. Er is een groot vertrouwen nodig in de aannemer om als uitvoerder puur deze technische fiches te volgen zonder advies van een architect.*

*Algemene aannemer [6] Het gevaar bij een bouwteam kan zijn dat de opdrachtgever om tijd te winnen het ontwerp – vooral kleine d<sup>95</sup> – tegelijk laat lopen met de uitvoering. De aannemer wordt dan verstoord in het proces. Een bouwteam werkt met duidelijke afspraken van fases van ontwerpproces, budgettering en uitvoering. Overlap is te vermijden.*

64. Elke bouwpartner sluit een afsprakennota met de bouwheer en ook onderling tussen de bouwpartners wordt een afsprakennota gesloten met het oog op de praktische samenwerking tot voltooiing van een bouwproject.<sup>96</sup> Bij een bouwteam moet men als team van bij het begin denken aan het eindresultaat maar wel in eigen verantwoordelijkheid. Men mag niet individueel denken, maar denken in een commercieel beleid.

---

<sup>94</sup> Volgens Beroepsvereniging Aannemers [1]

<sup>95</sup> Termen gebruikt bij Design en Build projecten. De grote D van Design hangt samen met het conceptuele ontwerp en de kleine d met de technische uitwerking en ondersteuning.

<sup>96</sup> GSJ ADVOCATEN, Checklist bouwteams, 2013.



NAV [-] *Specifiek voor een bouwteam is dat de verantwoordelijkheid soms niet duidelijk af te bakenen valt. Zo kunnen in gezamenlijk overleg genomen ontwerpbeslissingen over bepaalde detailleringen achteraf problemen opleveren door toedoen van onvoorziene omstandigheden. In die zin is het best mogelijk dat de aansprakelijkheid van de architect de facto wordt uitgebreid.*<sup>97</sup>

De knowhow van elk van de partijen moet gedeeld worden maar mag niet leiden tot het vermengen van verantwoordelijkheden. Aannemers gaan uiteraard pleiten om de volle verantwoordelijkheid van het ontwerp bij de architect te laten ook al wordt hij beïnvloed door de anderen. In die zin argumenteren architecten dat dit leidt tot een uitbreiding van de aansprakelijkheid. Wanneer men louter de klassieke denkwijze toepast op dit samenwerkingsverband, kan dit stuiten op kritiek. Wanneer deze afspraken echter op voorhand worden vastgelegd, kan men wel spreken van een aangepaste kijk op dit systeem.

#### 2.3.4. PPS-PROJECTEN

65. Het Vlaams Parlement nam op 9 juli 2003 in plenaire vergadering het decreet betreffende publiek-private samenwerking aan,<sup>98</sup> wat nadien werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 19 september 2003. Dit legistische kader laat toe om PPS-initiatieven in Vlaanderen zoveel mogelijk te stimuleren en te faciliteren. In Angelsaksische en Scandinavische landen wordt al langer met dit soort PPS-constructies geëxperimenteerd. De beslissing van de Vlaamse Regering van 25 november 2005 zorgde voor een start van DBFM-formules.

66. PPS is een samenwerkingsverband waarin de publieke en de private sector, met behoud van hun eigen identiteit en verantwoordelijkheid, gezamenlijk een project realiseren om meerwaarde te creëren, en dit op basis van een heldere en evenwichtige taak- en risicoverdeling. De meerwaarde kan financieel, maatschappelijk of operationeel zijn.<sup>99</sup> De private marktpartijen mogen daarbij een voorstel doen inzake de vorm, de financiering, de concrete uitvoering en het latere onderhoud. Het is vervolgens de private opdrachtnemer die daarvoor de risico's draagt. Bij PPS-projecten is er een voorontwerp, het conceptuele ontwerp (grote D), waar van bij het begin een uitvoerende partij bij betrokken is die mee nadenkt over de uitvoering, het uitvoeringstechnische aspect (kleine d). Het voordeel van een PPS formule is dat je mogelijkheid hebt om meer te wijzigen, te veranderen en naar slimme, innovatieve of goedkopere mogelijkheden over te schakelen. Je hebt een aantal vrijheidsgraden meer dan bij een klassieke aanbesteding waar aan een dossier een prijsvoorstel vast hangt. Het aanbesteden van dergelijke projecten is evenwel geen sinecure.

67. Door de complexe samenwerkingsverbanden bij PPS-projecten – waar een architect onder de aannemer kan staan – wordt soms gezondigd tegen de Wet van '39. Men kan wel andere samenwerkingsakkoorden en verbanden hebben, maar die staan los van de juridische verantwoordelijkheid van elke partij. Een SPV (Special Purpose Vehicle) of een SPC (Special

---

<sup>97</sup> NAV, *Werken in bouwteam*, Bart Verstraete, Brussel, 2010.

<sup>98</sup> PPS-decreet van 18 juli 2013 betreffende Publiek-Private samenwerking.

<sup>99</sup> VLAAMS KENNISCENTRUM, *Publiek-Private samenwerking*, [http://www2.vlaanderen.be/pps/PPS/pps\\_definitie.html](http://www2.vlaanderen.be/pps/PPS/pps_definitie.html) (consultatie 22 april 2016)

Purpose Company) is een vorm waarbij een private partij naast de andere kan optreden zonder juridische consequenties. *“Bij DBF projecten is de opdrachtgever vaak niet de uiteindelijke begunstigde (die het project zal huren of leasen) maar wel de SPV die voor een welbepaald PPS – project is opgericht.”*<sup>100</sup>

*Algemene aannemer [6] Bij een bepaald project zat de architect onder onze verantwoordelijkheid en is hij omwille van zijn bescherming en onafhankelijkheid naast onze SPC gezet. Ook al was de aannemer aansprakelijk voor de grote D, toch stond de architect er contractueel boven. Dit was een zuivere vorm met duidelijke organisatie.*

Wanneer de prijsofferte wordt gemaakt, dan neemt de aannemer het ontwerp en dus de verantwoordelijkheid van de architect over. De kleine d van uitvoeringsdetails wordt dan uitgevoerd voor de aannemer om het ontwerp op punt te stellen. De architect behoudt zijn controletaak ten opzichte van het uitvoeringsdossier en behoudt dus in die zin ook zijn klassieke architectenverantwoordelijkheid. Soms wordt echter deze kleine d een grote D voor de aannemer omdat de architect zijn taak niet uitvoert zoals hij zou moeten. Het is daarom dus belangrijk om weten wie de verantwoordelijkheid draagt over het ontwerp.

*Aannemer [4] Een architect gaat in ontwerp en vergaderingen al sneller achteruit leunen. Dat systeem zit niet goed en wij dekken ons daarom zelf in door een architect onder ons aan te stellen. Het feit dat wij een andere architect onder ons betalen is dit eigenlijk dubbel betaald. Een architect moet dus ofwel volledig zijn verantwoordelijkheid daarin behouden, ofwel moet de aannemer, die zelf een architect aanstelt, los kunnen fungeren, zonder discussies, van de architect die aangesteld is door de bouwheer.*

*Verzekeraar architecten [1] PPS is misschien wel de toekomst, maar volgens mij geen goede evolutie zolang de architect, met zijn verantwoordelijkheid, deel uitmaakt van die PPS. Er moet een bouwmeester boven staan. Want dat is uiteindelijk de verantwoordelijke of aansprakelijke naar de overheid toe.*

68. Zowel van aannemerszijde, waar men niet vertrouwd is met de verantwoordelijkheden waarmee men te kampen krijgt, als van de kant van architecten, die sterker moeten staan, zijn er nog veel discussies en onzekerheden. In België hebben we nog geen precedenten van opleveringen van PPS-projecten in hun meest uitgebreide vorm. Men heeft deze bouwmethode dus nog niet volledig onder controle en kent de risico's nog niet. Omdat risico's nog niet tenvolle gekend zijn, gaan private partijen zich extra willen indekken aan de hand van controles door extra partijen en verzekeringen.

#### **2.3.4.1. D&B (Design en Build)**

69. Bij Design en Build wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen verschillende bouwpartners die zich organiseren om zowel het ontwerp als de realisatie van het object te realiseren in opdracht van een opdrachtgever.<sup>101</sup>

---

<sup>100</sup> GSJ ADVOCATEN, *Checklist bouwteams*, 2013.

<sup>101</sup> GSJ ADVOCATEN, *Checklist bouwteams*, 2013.

Verzekeraar architecten [2] *Ik denk dat daar sowieso een probleem kan zijn naar neutraliteit van de architect toe in de controle van de uitvoering van de werken, omdat hij mee betrokken is in eenzelfde juridische situatie. Een architect gaat bij een Design en Build niet altijd meer tenvolle zijn rol uitoefenen, gaat zaken doorschuiven of een aannemer kan zelf een architect onder zich aanstellen.*

Professionele bouwheer [2] *Het is een handige formule bij tijdsdruk of om zeer kort op de bal te kunnen spelen. Alles van studiebureau tot aannemer zit in één procedure waarbij de verantwoordelijkheden naar het behalen van timing bij deze externe partij ligt.*

70. In deze vorm van samenwerken worden al eens kunstgrepen toegepast tot vlot verloop. Aannemer en architect kunnen bijvoorbeeld samenwerken door een tijdelijke vereniging aan te gaan zonder rechtspersoonlijkheid zodat beide partijen apart aansprakelijk blijven. Toch is dit een dubieuze samenwerking. Ook wordt soms gewerkt met een open boekhouding waarbij een bouwheer nog kan kiezen uit verschillende onderaannemers in functie van de ingediende prijs en dit binnen de totaalprijs van de hoofdaannemer. Zo wordt in zekere zin de vrije marktconcurrentie in de wet overheidsopdrachten achterhaald.

#### **2.3.4.2. DBM (Design, Build en Maintain)**

71. Bij Design, Build en Maintain brengt de opdrachtgever het onderhoud samen met het ontwerp en de uitvoering onder bij één opdrachtnemer. De opdrachtgever stuurt hiermee de totale levenscycluskosten van een object (investerings- en onderhoudskosten) door middel van de bouworganisatievorm.

Door de eerder aangehaalde noodzakelijke rechtstreekse band tussen de aanbestedende overheid en de architect kan bij een opdracht met exploitatie niet worden gewerkt met een constructie waarbij de exploitant als hoofdaannemer inschrijft en waarbij architect en aannemer optreden als diens onderaannemer. Een dergelijke constructie komt nochtans wenselijk voor omdat zij toelaat de gebondenheid van de architect in tijd te beperken. Een architectenopdracht verloopt namelijk bij de aanvang van de exploitatiefase.<sup>102</sup>

#### **2.3.4.3. DBF (Design, Build en Finance)**

72. Bij Design, Build en Finance worden het ontwerp, de bouw en de financiering van een gebouw in één enkel contract aanbesteed en toevertrouwd aan één opdrachtnemer.

#### **2.3.4.4. DBFM (Design, Build, Finance en Maintain)**

73. Bij een DBFM-formule brengt de opdrachtgever naast het ontwerp en de uitvoering ook het onderhoud en financiering voor een bepaalde periode bij één marktpartij onder. Soms worden ook de facilitaire diensten (de 'Operate') mee gecontracteerd (DBFMO). De marktpartij wordt gestimuleerd om goed te presteren doordat deze pas na ingebruikname een vergoeding ontvangt op basis van prestatie.

---

<sup>102</sup> GD&A ADVOCATEN, *De benepen plaats van de architect in DB(O)(M)-opdrachten*, 15 februari 2016.

Professionele bouwheer [2] *Naar ons gevoel hadden financierders inhoudelijk toch wel veel te zeggen in tegenstelling tot het klassieke proces. Van zodra de bouw van de PPS formule begon, werd duidelijk dat de architect minder en minder te zeggen had en beknot werd in zijn vrijheid omwille van het commerciële. De verhoudingen binnen die combinatie kwamen duidelijk onder druk te staan.*

Kleine aannemer [5] *Naar mijn mening gaat de financiële sector uiteindelijk de baas worden in de bouw. Ik vind dat een maatschappelijke ramp omdat men de macht van het kapitaal altijd maar versterkt. Als geïntegreerd ontwerpen betekent dat mensen onderaannemer worden van een bankier, dan heb je geen democratie en is het uit commercieel en rendabel oogpunt negatief.*

Deze innovatieve bouwformule kan grote voordelen bieden voor de aanbestedende partij, maar men mag daarbij uit financiële druk de huidige bouwactoren niet verdringen in dit proces.

74. Een DBFM-opdracht is bijzonder uitdagend in combinatie met een 30-jarig onderhoud. Van bij het begin dient men alerter te ontwerpen naar o.a. coördinatie en installatie van technieken tot een onderhoudsvriendelijk bouwwerk. Ook de aannemer zal bewuster keuzes maken wetende dat hij nadien verantwoordelijk is voor het onderhoud. Aan de andere kant kunnen spijtige keuzes gemaakt worden omdat het voor de aannemer en de financierder vooral om geld en beheersbaarheid van de komende onderhoudslast gaat. Een experimenteel materiaal toepassen of een prototype uitwerken zou men misschien minder snel doen. Een inschatting maken van onderhoud en daarbij een volledig onderhoudsplan opstellen met argumentatie waar elk deel van het budget naartoe gaat, is uiterst moeilijk omdat er geen ervaring mee is. Toch zou dit voor de bouwheer een groot voordeel vormen in zoverre men de discussie tussen de verantwoordelijkheid als bouwheer om als goed huisvader op te treden hier gescheiden van kan houden.

Professionele bouwheer [1] *Ik heb liever een gebouw waarvan de aannemer belooft het 30 jaar te onderhouden, dan een gebouw dat je zelf moet onderhouden en waar men enorm veel controles heeft gehad op technisch vlak. Dat is veel slechter besteed geld dan een goed, effectief onderhoud.*

#### **2.3.4.5. Scholen van Morgen**

75. Scholen van Morgen is een voorbeeld van DBFM-projecten in België tussen AG Real Estate, BNP Paribas Fortis en de Vlaamse overheid. Het grootschalige project werd in 2006 opgezet onder oud-minister van Onderwijs Frank Vandenbroucke. Het programma omvat het ontwerp, de bouw, de financiering en het 30-jarig onderhoud van 200 schoolgebouwen die ook na de schooluren zouden kunnen gebruikt worden.

76. Er zijn reeds verschillende discussies die optreden bij Scholen van Morgen. Volgens Groen ontmoedigt de publiek-private samenwerking het gebruik van schoolgebouwen na de

schooluren. Volgens Vlaams parlementslid Elisabeth Meuleman:<sup>103</sup> *“Omdat er sneller slijtage op de gebouwen dreigt te komen, wil Scholen van Morgen de verenigingen meer laten betalen. Dat is voor ons toch wel een beetje een foute ingesteldheid. De Vlaamse regering schuift het dubbel gebruik echt naar voren, want dat is efficiënt inzetten van middelen. Het is efficiënter om scholen na de schooluren open te stellen, dan op zoek te moeten gaan naar een nieuwe sporthal of verenigingszaal”*. Scholen van Morgen ziet dat dubbelgebruik dus echter niet zitten. De fout wordt uiteindelijk bij de bouwheer gelegd omdat deze niet in het contract voorop had gesteld hoe het gebruik zou samenhangen met onderhoud. Het contract is dus uiterst belangrijk want wordt achteraf altijd opnieuw onder de loep genomen en dan is de bouwheer daar het slachtoffer van.

De partij die vergeten wordt of te weinig te zeggen heeft, blijkt de inrichtende macht, de scholen zelf, te zijn. Ze krijgen een gebouw dat voldoet aan allerlei normen en output specificaties, dat financieel volledig doorrekend is en technisch ook in orde is, maar de echte kwaliteit ligt hem echter in het passen van een gebouw binnen de pedagogische projecten en de manier hoe mensen met hun schoolgebouw omgaan. De rechtstreekse band tussen de vragende partij en de ontwerper is ertussenuit. De financiële instelling AG Real Estate, die de scholen bouwt, communiceert met deze inrichtende macht, maar niet op de klassieke wijze waar de architect ook nauw mee betrokken is. In deze constructies wordt het gebouw soms teveel als object gezien in plaats van in functie van de gebruiker.

### 2.3.5. PRESTATIEBESTEK

77. Een prestatiebestek is een overeenkomst waarbij vastgelegd wordt aan welke eisen een object moet voldoen. Het gaat bij gebouwen en infrastructuur niet alleen om minder onderhoud, lage beheerskosten en minder energieverbruik, maar ook het planmatige karakter speelt een rol. Prestatiebestekken zijn in België nog grotendeels onontgonnen terrein. Architecten staan over het algemeen eerder weifelend tegenover het prestatiebestek, maar beseffen dat de groeiende impact van PPS-projecten de stap naar prestatiebestekken induceren.<sup>104</sup>

*Architectenbureau [4] De verwachtingen van de architect en aannemer liggen hoog bij prestatiebestekken, maar het is duidelijk dat deze methode niet minder werk vraagt. Een prestatiebestek is een heel moeilijke procedure in de zin van het zeer objectief kunnen behandelen.*

*Professionele bouwheer [3] Men werkt specifiek naar de prestaties en daarom zal men om zo'n project binnen te halen enorm op de prijs moeten zitten. Een bouwheer zal dat dan vermoedelijk bekopen door minder kwalitatief werk.*

---

<sup>103</sup> F. WILLEMS, *Private partner wil scholen openstellen na lesuren*, Deredactie, 2016, <http://deredactie.be/cm/vrtnieuws/binnenland/1.2587394> (Consultatie 22 april 2016)

<sup>104</sup> DIMENSION, *Werken met een prestatiebestek*, NAV, [http://conixrdbm.com/wp-content/uploads/PUB/9000A\\_PROJ\\_ARTICLE\\_01.pdf](http://conixrdbm.com/wp-content/uploads/PUB/9000A_PROJ_ARTICLE_01.pdf) (Consultatie 22 april 2016)

## 2.4. CONCLUSIES EN VOORSTELLEN

In dit hoofdstuk werd de complexiteit van het hele bouwgebeuren geschetst waarin de onderlinge relaties tussen de verschillende bouwpartners op verschillende domeinen onder druk komen te staan. Het is duidelijk dat niet alle partijen zich vertrouwd of correct behandeld voelen bij bepaalde samenwerkingen. Hierna worden conclusies en voorstellen geformuleerd waarin getracht wordt te zoeken naar de nodige te ondernemen stappen om ongelijkheden recht te trekken.

### 2.4.1. BEROEP VAN ARCHITECT

78. Door het monopolie van het beroep van architect is het belangrijk om een zeker belang en aanzien te creëren naar het esthetische vermogen en technische kunnen van deze opgeleide mensen. Dit heeft het beroep alleszins nodig om te kunnen blijven functioneren. België is binnen Europa het land met het sterkst gevestigde monopolie van de architect omdat het zowel gaat over het tekenen van de plannen als de controle over de uitvoering.<sup>105</sup> In landen waar de titel van architect niet beschermd is en het beroep geen monopolie heeft,<sup>106</sup> worden architecten soms meer gewaardeerd en daarbij ook spontaan geconsulteerd voor de capaciteiten die ze hebben. In Italië en Luxemburg wordt dit monopolie bijvoorbeeld tevens gedeeld met ingenieurs.<sup>107</sup> Wij hebben in ons land een belabberd imago van de architect die te weinig verdient voor hetgeen hij presteert.

De vraag moet gesteld worden of de doelstellingen van de Wet van 20 februari 1939 nog beantwoorden aan de maatschappelijke behoeften van vandaag met in het bijzonder de rechtmatige belangen van de bouwheer en architect.<sup>108</sup> Om het aanzien van het beroep van architect op te werken moet de Wet van '39 wellicht herzien worden. Om respect te creëren voor de specifieke kwaliteiten van een architect mag het beroep doen op deze persoon geen verplichting zijn of toch alleszins niet noodzakelijk geacht worden bij kleine structurele werken. Ingenieurs of aannemers kunnen evengoed een puur technisch bouwproject ondersteunen. Een architect kan echter door het samenbrengen van het esthetische, structurele en functionele, bijkomende kwaliteit tot stand brengen en daar moet juist zijn toegevoegde waarde liggen. Wanneer zijn monopolie in de huidige vorm wordt opgegeven zal men uiteindelijk een sterker gepositioneerde architect in ons land krijgen waar men beroep op doet effectief omwille van zijn specifieke toegevoegde waarde.

Niet enkel architecten moeten de waarde van hun opleiding en kennis hoog houden, ook andere bouwpartners moeten dit inzien. Er zou meer respect moeten ontstaan voor de architect als dusdanig. Het gegeven dat bouwheren inkopen gaan doen bij de goedkoopste architect moet vermeden worden. De gemeenschappelijke belangen tussen bouwheren en architecten

---

<sup>105</sup> J. ROUSSEL, P. COLPAERT, P. PAINEAU, *Comparative study of architects liabilities in Europe*, CEA Belgium, 2004.

<sup>106</sup> Binnen Europa: Denemarken, Finland, Zweden en Ierland.

<sup>107</sup> J. ROUSSEL, P. COLPAERT, P. PAINEAU, *Comparative study of architects liabilities in Europe*, CEA Belgium, 2004.

<sup>108</sup> HONORÉ R., *Het monopolie van de architect: een lust of een last?*, Bulletin Protect, Jaargang 14 – nummer 51 – 2010.

liggen net in het creëren van een gebouw dat er goed uitziet, niet alleen wanneer het er net staat, maar ook na tientallen jaren. Bouwheren moeten inzien dat ze een goed gebouw kunnen neerzetten wanneer een architect zich bekommerd om een ontwerp. Een volk dat oog heeft voor schoonheid heeft ook respect voor de persoon die schoonheid kan maken. Op dat moment erkent men de meerwaarde en zal men doelbewust voor deze persoon met vakkennis en een eigen stijl kiezen en zal deze ook correct vergoed worden voor de diensten die hij levert.

Bij complexere projecten of renovatieprojecten wordt een architect wel beschouwd als een noodzakelijke partij aangezien hij beter kan argumenteren welke – artistieke – ingrepen nodig zijn en dus leiden tot een bepaalde kostprijs. De architect kan aan de hand van de nodige documenten een correcte verantwoording aan de bouwheer afleggen. Aan de andere kant heeft men ook aannemers, die door hun vakkennis en repetitieve werk, architecten enkel nog in het creatieve proces nodig hebben naast de ingenieurs. De klassieke driehoek met de primerende rol van de architect is in deze vormen dan ook minder nodig. Uiteraard zal wel altijd een markt blijven bestaan voor zowel de klassieke driehoek als nieuwe vormen.

79. Is de architect nog wel in staat om zijn beroep, dat steeds complexer wordt, uit te oefenen met al de verantwoordelijkheden die erbij horen? De zaken die bij het monopolie van de architect komen kijken breiden steeds meer uit naar wetgeving, deontologie en druk vanuit de markt. Ook NAV voerde reeds onderzoek naar de architectenverantwoordelijkheid: *“Naar aanleiding van ons allereerste Architectencongres hebben architecten duidelijk gesteld dat zij er geen probleem mee hebben om de verantwoordelijkheid op zich te nemen voor hun taak. Hun voorwaarde is wel dat ze voor specialisaties een beroep kunnen doen op experts die voor hun inbreng een vergelijkbare verantwoordelijkheid opnemen. Een wetswijziging in die richting lijkt ons aanbevolen.”*<sup>109</sup>

Ook werd eerder aangehaald dat bij overheidsopdrachten, die zowel in de klassieke vorm als in nieuwe samenwerkingsvormen plaatsvinden, de architect soms teveel verantwoordelijkheid krijgt toebedeeld voor de rol die hij effectief betekent binnen het geheel. De verhouding bij overheidsopdrachten waar je het uitvoeringsgedeelte van de aannemer en het ontwerpgedeelte van de architect en studiebureaus hebt, is voor een stuk scheefgegroeid. Men moet afstappen van de piramidale structuur. Wanneer men in teamverband werkt, moet men ook als gelijken in een horizontale structuur met elkaar kunnen optreden.

De deontologische onverenigbaarheid zou daar doorbroken moeten worden om een architect sterker te laten staan. Als het monopolie wordt losgelaten, krijg je het conflict niet meer tussen aannemer en architect. De SPV en SPC vehikels bij PPS-projecten zijn hier al een duidelijk voorbeeld van. In plaats van vast te houden aan de strikte onverenigbaarheid van het beroep van architect en aannemer zou men moeten openstaan voor de erkenning van de voordelen van multidisciplinair samenwerken. Concept en uitvoering zijn geen tegenstrijdige begrippen, maar moeten nauw op elkaar kunnen worden afgestemd. Dan ga je zien dat goede architecten zich er evenwaardig gaan kunnen naast zetten en dat je meer die samenwerkende teams zal

---

<sup>109</sup> NAV, *Architecten willen hun verantwoordelijkheid opnemen zolang het fair blijft, De jaarbalans met Kati Lamens en Kris Baetens*, december 2015.

krijgen. Een goede aannemer gaat zich dan met een goede architect verenigen. De architect moet zijn onafhankelijkheid kunnen bewaren en beoordelen of iets goed is of slecht. Dan krijg je tendens naar een architect die altijd een insteek doet naar kwaliteit, en de aannemer die instaat voor de verzorging van de goede uitvoering. Nu wil de aannemer vooral zoveel mogelijk verdienen en zo weinig mogelijk kosten maken. Hij buit dan zijn onderaannemer uit en dit staat in tegenstelling tot de architect die kwaliteit wil maar dat niet gerealiseerd ziet in uitvoering.

80. Na in eerste instantie de Wet van '39 te evalueren, zou ook de geplande hervorming van de stage door de Orde van Architecten aangehaald in alinea 17 hier kunnen aan bijdragen, omdat enkel architecten die volledig bekwaam zijn in de architectentaken ook hun verantwoordelijkheid zullen nemen. Personen die onder deze architect werken kunnen ondersteunende architecten of ingenieurs zijn. De concurrentiepositie door de populariteit van het beroep, zoals aangehaald in alinea 15, kan door deze beide aanpassingen meer beheersbaar worden.

81. De Wet Laruelle zou in die zin eveneens herwerkt moeten worden en geen rechtsevennootschap mogen beperken tot enkel de pure architecten. Ingenieurs-architecten zijn bijvoorbeeld evengoed gekwalificeerd in architectentaken als in ingenieurswerk. Het stimuleren van samenwerking tussen architecten en ingenieurs zal meer waardevol worden en deze teams zullen sterker staan. De verantwoordelijkheid wordt op deze manier gedeeld over een team dat een brede kennis en ervaring in huis heeft. Het team wordt dan het aanspreekpunt van de bouwheer en niet meer alleen de architect omwille van zijn monopolie.

#### 2.4.2. SAMENWERKING TUSSEN DE PARTNERS

82. In eerste instantie kan een driewerking slechts functioneren als de partners samenwerken in vertrouwen en respect van bij de start van de eerste werfvergadering. Niet alleen vertrouwen tussen de bouwheer en de architect is belangrijk, maar ook die met de aannemer waarbij men elkaar moet respecteren voor elkaars kennis. Intermenselijke relaties vormen altijd een essentiële basis om een goede instandhouding van bij het begin te voorzien.

*Kleine aannemer [5] Nog voor men uiteindelijk met elkaar in contact komt bij het ontwerp of op de werf zelf, moet men een goede relatie, driewerking, tot stand brengen. Er is misschien wat te weinig aandacht voor die juridische relatie. Er zijn er ook weinig die weten dat er een Europese norm<sup>110</sup> is die zegt dat de partijen elkaar maximaal moeten informeren.*

83. Om een goede planning en afspraken op te stellen is communicatie tussen partijen zeer belangrijk. In sommige processen loopt dit echter gebrekkig qua inhoud en qua timing. Een

---

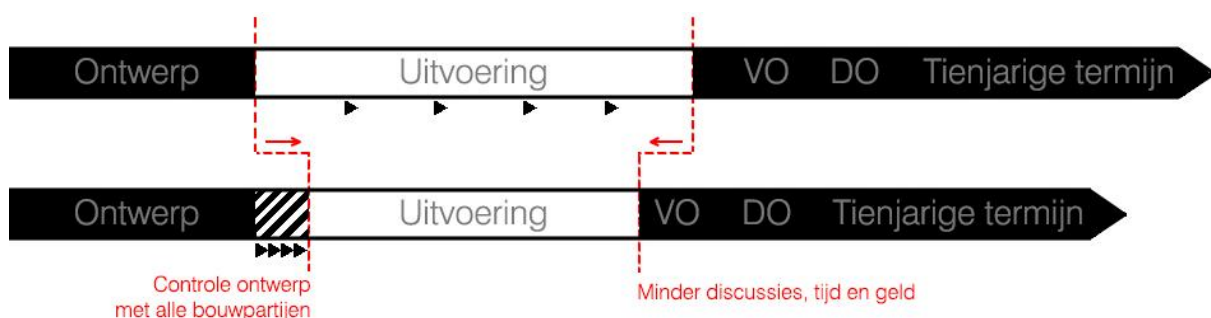
<sup>110</sup> WTCB, Normalisatie en reglementering: "Met het oog op de eenmaking van de markt, heeft de Europese Unie (EU) het Europees Comité voor Normalisatie (CEN) gemandateerd om een reeks Europese normen te realiseren, opdat meer bepaald de bouwproducten vrij zouden kunnen circuleren binnen de EU (en IJsland, Noorwegen en Liechtenstein) door middel van de CE-markering. (...) De belangrijkste en meest kritische punten zijn de overdracht van informatie naar de Belgische kmo's, met ander woorden de eindgebruikers, en hun attent maken op de toekomstige veranderingen.", [http://www.wtcb.be/homepage/index.cfm?cat=services&sub=standards\\_regulations](http://www.wtcb.be/homepage/index.cfm?cat=services&sub=standards_regulations) (consultatie op 19 april 2016)



architect en bouwheer moeten een goed eisenpakket kunnen samenstellen en de aannemer moet er tijdig bij betrokken worden om na te gaan wat uitvoerbaar is en waar problemen kunnen opduiken. Onderaannemers worden vaak nog veel later gecontacteerd.

Het is belangrijk dat alle partijen op dezelfde lijn zitten wat betreft de vooropgestelde planning. Het niet navolgen van afspraken zowel bij ontwerpers als bij aannemers kan voor problemen zorgen. De ene kan trager werken waardoor het werk van een andere volgende partner niet volgens planning kan lopen, ook omwille van een onvoldoende afstemming vooraf. Vooral aannemers die aan het einde van de ketting komen, krijgen vaak te maken met planningen die moeten bijgestuurd worden.

84. Men zou het volledige team bij elkaar moeten brengen vooraleer men effectief aan de uitvoering van een ontwerp begint. Dit heeft dan nog niet noodzakelijk met een bouwteam formule te maken. Wanneer de aannemer prijs heeft gemaakt volgens de keuzes van de bouwheer, dan zou er een soort van algemene bouwvergadering moeten plaatsvinden om het volledige ontwerp in detail te bespreken ter goede uitvoering. Een architect zou zijn plan moeten toetsen aan het advies van een aannemer en zou op die manier meer prijzen na de aanbesteding of tijdens de uitvoering kunnen vermijden. Wijzigingen aan het ontwerp als gevolg van de input van de aannemer op dat moment kunnen uiteraard wel nog leiden tot een prijsaanpassing in meer of min. Tijdige communicatie en tijdige aanduiding van aannemers zijn principes die de responsabilisering van de verschillende partijen beïnvloedt. Dit principe kan men beschouwen als een striktere invulling van de informatieplicht van de aannemer. De aannemers uit de verschillende deeldomeinen dienen hun adviezen te formuleren om een architect bij te staan en niet louter slaafs te gaan uitvoeren. De effectieve start van de bouwwerken zal wat langer op zich laten wachten door de grondige voorafgaande afstemming op deze algemene vergadering, waar diverse problemen worden aangekaart, maar de uitvoeringsfase reduceert omdat men dan op tijd risico's kan inschatten en voorzorgen nemen.



Figuur 3 | Algemene bouwvergadering (VO = voorlopige oplevering, DO = definitieve oplevering)

Men zet de architect en de aannemer en onderaannemers alvorens het effectieve bouwen in contact met elkaar om juiste afspraken te maken. Zo moet een EPB-verslaggever ook meer van in het begin vanaf het ontwerp betrokken worden en niet enkel voor nazicht ingeschakeld worden om dan vast te stellen dat er nog correcties moeten doorgevoerd worden.

Ook een veiligheidscoördinator kan best betrokken worden om het ontwerp na te gaan op vlak van onderhoudsvriendelijkheid. Onderhoud op lange termijn is een aspect dat meer en meer

moet geïntegreerd worden binnen het bouwproces. Zoals eerder aangehaald hecht een bouwheer aan een goed duurzaamheids- en onderhoudsconcept soms meer belang dan aan extra technische controles die reeds vanuit eigen kennis van de betrokken partijen uitgevoerd zijn. In alinea 39 werd reeds geduid op het as-built dossier dat zou moeten samengaan met een gedetailleerd advies naar gebruik en onderhoud. Opkomende tendensen van bouwen met het oog op het behalen van bepaalde certificaten, zoals een BREEAM keurmerk, leggen namelijk ook een grote nadruk op een gebouw in gebruik en beheer.<sup>111</sup>

85. Deze algemene bouwvergadering vindt plaats nog vóór men zich juridisch aan mekaar vast klinkt. Dit is voor een bouwheer positief omdat een aannemer soepeler is zolang hij niet contractueel vast hangt aan het hele bouwproces. Bij overheidsopdrachten staat alles uiteraard in het lastenboek en is op voorhand niet geweten wie de contracterende partijen zijn.

Bij de algemene bouwvergadering kunnen de contracten worden afgestemd op de andere partijen met juiste afspraken en aansprakelijkheden. Men kan de termijnen vastleggen en de omvang bepalen waarvoor een partner aansprakelijk kan zijn. Aan het einde van hoofdstuk 3 wordt dit meer uitgebreid aangehaald. Aangezien aansprakelijkheidsafspraken pas op dit moment contractueel worden vastgelegd, kan men ook overleggen over de nodige verzekeringen die dit waarborgen. Dit wordt verder verduidelijkt aan het einde van hoofdstuk 4.

### 2.4.3. CONTROLEMECHANISMEN

86. De Wet van '39 moet wel nog steeds de onafhankelijkheid tussen het optreden van aannemer en architect waarborgen indien ze beiden vertegenwoordigd zijn bij een bouwproject. Ze moeten met eigen visie en kennis naast elkaar kunnen staan om belangenvermenging te vermijden. In dit opzicht blijven de informatie- en adviesplicht belangrijke aspecten die beide partijen ten opzichte van elkaar moeten behouden onder welke vorm dan ook. In het bulletin van Protect haalt men aan:<sup>112</sup> *“De architecten moeten de vraag durven stellen of zij op vandaag nog altijd de meest geschikte persoon zijn om de controle uit te oefenen op alles wat op de werf gebeurt. Wanneer zij van oordeel zijn dat dit het geval is dan moeten zij vasthouden aan hun monopolie maar dan ook de daaraan verbonden consequenties onder ogen zien en effectief aanvaarden dat zij verantwoordelijk kunnen worden gesteld voor fouten van specialisten voor zover zij bekwaam worden geacht om deze fout te ontdekken.”*

Wanneer men zou overstappen naar een systeem van Amerika, zoals aangehaald in alinea 22, zou een architect die nu in België een prominente rol krijgt als adviseur van de bouwheer volledig wegvallen. Hij zou een ontwerp volledig uit handen geven waarbij de aannemer dan wel de verantwoordelijkheid op zich neemt, maar met een heel andere visie dit project zal uitvoeren. Om een belangenconflict te vermijden moet men net als beide partijen naast elkaar kunnen blijven staan in plaats van het doorgeven van een dossier van de ene partij met een bepaalde visie op een andere partij die een andere visie heeft.

---

<sup>111</sup> BREEAM, *In-Use*, <https://www.breeam.nl/keurmerken/in-use> (consultatie op 21 mei 2016).

<sup>112</sup> HONORÉ R., *Het monopolie van de architect: een lust of een last?*, Bulletin Protect, Jaargang 14 – nummer 51 – 2010.

Wanneer een architect zich niet geschikt voelt om de controle op zich te nemen en men deze loskoppelt van zijn verantwoordelijkheid, dan moet deze controle wel nog steeds onafhankelijk blijven van de aannemer met commerciële belangen. Bij grotere projecten of projecten waar men een geïntegreerde vorm van samenwerken op toepast moet men een splitsing tussen conceptarchitecten en uitvoerende architecten aanmoedigen. Een objectieve partij, die onafhankelijk optreedt van de aannemer en de conceptarchitect, kan in complexere gebouwen voor een duidelijke meerwaarde zorgen. Deze drie partijen moeten onafhankelijk naast elkaar kunnen optreden voor de bouwheer. Zowel concept- als uitvoerend architect mag niet verdrongen worden door de aannemer, maar moet zijn verantwoordelijkheid behouden en daarom sterk geïntegreerd staan binnen het hele bouwproces. Wanneer de taak van architect dan wordt opgesplitst, moeten ook de aansprakelijkheden opgesplitst worden. Binnen de huidige structuur van de Wet van '39 bestaat echter nog geen ruimte voor een beperking van de (controle)verantwoordelijkheid van de architect.

Uiteraard spreekt men hier meer over grote risicovolle projecten. Bij klassieke kleinschalige bouw zou een extra controle betekenen dat het werk van de architect en aannemer – in sommige gevallen nog een studiebureau – gewoon herhaald wordt. De bouwheer-leek kan dan wel extra beschermd worden door nog een controle, maar het vertrouwen in de vakkennis van de partijen wordt wel geschaad. Bij kleine bouwwerken zou de verantwoordelijkheid op controle op de werf gerust bij de architect kunnen blijven en het nazicht van uitvoerbaarheid bij aanbesteding in handen van de aannemer.

87. Het voorgaande behandelt de controletaak van de architect tijdens de uitvoering, maar ook controle van het ontwerp kan in vraag gesteld worden. Een aannemer dient een ontwerp te controleren op uitvoerbaarheid, maar zal daarbij in eigen belang optreden. Vormt een objectieve controle van het concept ook een noodzakelijk aandachtspunt?

In Nederland heeft de architect een leidende rol tot aan de bouwaanvraag. De bouwaanvraag<sup>113</sup> is daar uitgebreider dan in België en opgesplitst in twee fases.<sup>114</sup> De eerste fase stemt overeen met de bouwvergunning die we in België kennen. De tweede fase staat gelijk met het indienen van een volledig technisch dossier. In Luxemburg en Duitsland is het bouwvergunningensysteem ook veel technischer en uitgebreider dan in België omdat ieder dossier door ambtenaren van de staat wordt doorgelicht.

Wellicht is er in België nog een missing link op vlak van de controle naar ontwerp toe. Niet enkel conceptfouten zouden hiermee ontdekt moeten kunnen worden, maar men zou ook de koppeling van concept en uitvoering nauwer op elkaar moeten kunnen afstemmen om zo te resulteren in minder schadegevallen, conflicten en budgetoverschrijdingen. De aannemer zou zich moeten houden aan een door hem goedgekeurd gedetailleerd uitvoeringsplan van de architect en dit zou dus kunnen leiden tot minder conflicten. Dit concept werd reeds voorgesteld in verband van een algemene bouwvergadering.

---

<sup>113</sup> Wet van 6 november 2008, houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

<sup>114</sup> Informatie op basis van het gesprek met Verzekeraar architecten [1]

88. Een algemene bouwvergadering, zoals eerder aangehaald, zou in combinatie kunnen met een soort tweede bouwvergunning. Men zou na een klassieke vergunning, nog een technische goedkeuring kunnen invoeren waarbij men pas de toestemming krijgt van de bevoegde overheid om iets te bouwen als het ontwerp volledig is nagekeken en alle partijen akkoord gaan met het voorop gestelde ontwerp. Tijdens de bouwvergadering tussen de bestaande betrokken partijen bij een bouwproject kan een dossier worden opgesteld dat nadien door een bouwvergunningscommissie wordt gescreend. Ook kan deze commissie de partners controleren op solvabiliteit en nodige verzekeringen. Dit laatste is namelijk een moeilijke taak voor de bouwheer of architect.

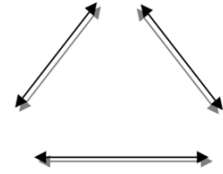
Voor de kleinschalige bouw van een particuliere bouwheer kan de meerwaarde echter wel in vraag gesteld worden. Een soort drempel van waar deze controle nodig wordt geacht bij een project kan worden opgesteld.

Uiteraard kan men de bedenking maken dat vergunningsprocedures op dit moment reeds tijdsrovend zijn. Administratief gezien is de klassieke vergunningsprocedure in België reeds erg complex en uitgebreid, waardoor een extra fase voor een grote belasting kan zorgen op het bestaande systeem.

Een noodzakelijke eerste stap zou een herziening van het bestaande vergunningsproces inhouden. Men zou een vlottere doorstroming van dossiers moeten garanderen voor men dit systeem ook op andere domeinen kan inschakelen.

## HOOFDSTUK 3 | AANSPRAKELIJKHEID VAN BOUWPARTNERS

Een studie van de aansprakelijkheden van bouwpartners in Belgische context verduidelijkt de verhoudingen en knelpunten tussen de partijen en de manier hoe ze hun beroep uitoefenen binnen de klassieke driewerking of binnen andere geïntegreerde ontwerpvormen. Aansprakelijkheid treedt op wanneer er een oorzakelijk verband bestaat tussen een fout en de schade.



### 3.1. REGELGEVING EN SCHADEBEHANDELING

89. Bouwrecht is uiterst belangrijk bij het proces van bouwen waar veel geld mee gemoeid gaat en verschillende personen met eigen verantwoordelijkheden bij betrokken zijn. In België en vele andere landen bestaat daarom een maatschappelijke visie om het ingewikkelde bouwen vast te leggen eerder in een complexe wetgeving in plaats van alles contractueel te regelen.<sup>115</sup> Hoe meer vaststaat in de wet, hoe duidelijker hoe men moet handelen binnen het bouwproces. Wanneer men zelf contractuele afspraken opstelt, moet het binnen het wettelijk kader passen, anders leidt dit tot mogelijke onduidelijkheden of conflicten. Als men de wetgeving kent, kan men er ook naar handelen en in eigen voordeel toepassen. De kapstok van wetgeving en technische voorschriften biedt dan ook een meerwaarde in een eenvoudige toepassing.

*Advocaat [1] Scholen van Morgen heeft een heel uitgebreid contract naar Angelsaksische traditie. Iedereen was verontwaardigd over de dikte van dat contract want alles hebben ze moeten overeenkomen. Dat is niet zo eenvoudig.*

90. Bij publieke opdrachten is men het gewoon om een gedetailleerd dossier op te stellen, terwijl in de private sector geen vaste vormvoorschriften bestaan. Als architect is het belangrijk om contractuele duidelijkheid te scheppen ten opzichte van de bouwheer en aannemer en een bestek af te leveren waar zo min mogelijk discussies over zouden kunnen ontstaan.

*Uitvoerend architect [7] De echte grote discussies waarin wij terecht komen gaan niet over een schade in de vorm van een lekkage of een stuk gebouw dat instort door een slecht product, maar gaan eerder over wat je in de rechtbank een procedurefout zou noemen. Zaken waar een onduidelijkheid over bestaat in het bestek en leidt tot een meerkost en een termijnoverschrijding. Alle immateriële kosten die een aannemer daaraan koppelt maken die bedragen dusdanig hoog. Vandaag de dag moet je in eerste instantie zorgen dat, als je een fout maakt, je voldoende voor het moment dat je ze maakt hebt geschreven waarom de fout niet uw fout is of waarom dat je er niet verantwoordelijk voor bent.*

91. De verantwoordelijkheden van elke partner moeten goed gekend zijn om geen discussies te veroorzaken en worden daarbij meestal vastgelegd in een contract. Bij geschillen

---

<sup>115</sup> CEA, CSTB, *Liability and insurances regimes in the construction sector: national schemes and guidelines to stimulate innovation and sustainability*, Publication in the Official Journal of the European Union, 2 december 2008, Parijs. p.9.

is het contract altijd de basis om de verantwoordelijkheden en de daaruit voortvloeiende aansprakelijkheden te bepalen. Dit is de correcte manier om in het bouwgebeuren te handelen in plaats van te kijken naar wie een verzekering heeft. Verzekeraars zullen uiteraard ook aanwezig zijn bij schadebehandeling, maar experts en rechtbanken gaan handelen vanuit de contractuele afspraken en de bouwwetgeving. Bouwpartners moeten zich dus goed bewust zijn van de inhoud van een contract en de mogelijke uitwerkingen ervan.

*Algemene aannemer [4] Het is opvallend bij bouwzaken dat rechters zaken verschillend aanpakken en andere uitspraken doen. Zij kennen bouwrecht, het Burgerlijk Wetboek en de Algemene Aannemingsvoorwaarden, maar hoe een bouwpraktijk zowel juridisch als technisch moet geanalyseerd worden is dikwijls niet eenvoudig. Rechters gaan er soms van uit dat aannemers van dag één bij het proces betrokken zijn, terwijl een dossier soms pas ingekeken kan worden drie weken voor de prijs verwacht wordt.*

92. Het is en blijft een vast gegeven dat het geen gemakkelijke klus is om binnen de rechtspraak technische zaken te analyseren. Vandaar het inschakelen van gerechtsexperts. Het is echter een noodzakelijk kwaad – vooral bij grotere projecten – om advies van advocaten en juristen mee te nemen in het bouwproces. Het analyseren van een schadegeval vanuit een technische gedachtegang binnen de juridische context werkt uiteraard vertragend.

Technische verantwoordelijkheid moet los van de juridische verantwoordelijkheid kunnen worden geanalyseerd. Het is dan ook een eerste doelstelling om claims en disputen te vermijden, want van zodra juridische analyses in het spel komen, zit men in een heel andere manier van denken. Problemen worden geïnterpreteerd naar wetgeving, naar precedentes en naar cases waarbij men met elkaar in een debat gaat en soms de context van het project en het belang van ieder van de partijen verliest door zo vlug mogelijk proberen te handelen. België heeft heel complexe wetgeving met duizend achterpoortjes waardoor men heel diverse manieren kan bedenken om zaken te omzeilen.

Het beste is dat alle partijen zich goed voelen in de samenwerking en dat, als er een probleem is, het direct of minnelijk kan opgelost worden zonder dat er onmiddellijk sprake is van procedures, rechtbanken en verzekeringen. Met een verzekering draait men sowieso ook op voor de vrijstelling en daarom is het soms beter en gemakkelijker dit op andere manieren te regelen. Samen naar oplossingen zoeken kan sneller gaan dan conflictueuze beslechting en is vaak goedkoper dan de gerechtelijke kosten. Uiteraard kan men zware problemen daarmee niet oplossen.

*Architectenbureau G30 [3] De grootste moeilijkheden die we hebben in claims is dat de opdrachtgever iedere partij rond de tafel roept en je onmogelijke expertises krijgt met mensen die er eigenlijk niets mee te maken hebben. Dat zorgt voor veel tijdsverlies, maar ook veel vertraging omdat iedere keer moet gerepliceerd worden op die nieuwe inzichten. In gebreke stellen en minnelijke regelingen is iets dat meer en meer zou moeten gebeuren. Zeker in het begin van een claim ben ik voorstander van het aanbevelen van de bouwheer tot proactiever zijn en sneller iets op papier te zetten of aangetekende brieven te sturen. Uiteraard speelt daar wel de cultuur van 'we willen iedereen te vriend*

*houden'. Veel gebeurt mondeling, maar dat is niet ideaal. Procedures van 5 tot 10 jaar die het probleem op de lange baan schuiven moeten vermeden worden.*

*Uitvoerend architect [7] Wij zijn als uitvoerend bureau wel een grote speler op de markt binnen onze eigen branche, maar een kleine speler ten opzichte van aannemers. Wij moeten dus alleen al om onze verdediging te voeren al teren op onze verzekering. De aannemers, die niet verzekerd zijn, hebben dan wel juridische diensten en financiële middelen om advocaten in te schakelen en zaken te starten waarbij ze jarenlang zonder problemen kunnen wachten op hun geld.*

93. Schadebeperking is een zeer belangrijk begrip, maar wordt zelden of nooit aangevochten.<sup>116</sup> Iedereen moet doen wat hij kan om te beperken dat de schade onnodig oploopt. Een lekkend dak, dat de stabiliteit kan bedreigen, moet in het begin vanuit het standpunt van schadebeperking aangepakt worden alvorens drie jaar te procederen waarbij het ondertussen erger kan worden. Het proces moet misschien wel gevoerd worden, maar het mag niet het herstel uitstellen of grotere schade teweeg brengen. Het probleem is uiteraard dat er soms geen geld voorhanden is om dat snel op te lossen en dat men daarom eerst alle partijen zal aanspreken om een schuldige te bepalen zodat deze kan betalen. Het systeem dompages-ouvrage in Frankrijk wil daar nu net op inspelen. Dit wordt verder aangehaald in hoofdstuk 4 alinea 238.

### 3.2. OMVANG AANSPRAKELIJKHEID BOUWPARTNERS

94. Bouwpartners hebben elk een specifieke aansprakelijkheid verbonden aan hun beroepsuitoefening. Bij architecten en ingenieurs – net zoals een IT-bedrijf, een dokter,... – spreekt men in verzekeringsjargon over beroepsaansprakelijkheid omdat het gaat over intellectuele fouten. Dit verschilt met een aannemer die uitvoert volgens de regels van de kunst waarbij hij wel een burgerlijke aansprakelijkheid heeft. Theoretisch gezien heeft een aannemer geen beroepsaansprakelijkheid.<sup>117</sup>

95. De gedragsnormen tussen contractpartijen omvatten goede trouw en zorgvuldigheidsplicht die moeten leiden tot loyaliteit en eerlijkheid bij het sluiten en de uitvoering van een contract als een normaal vooruitziend en zorgvuldig iemand.<sup>118</sup> Artikel 1383 B.W. luidt dat ieder aansprakelijk is niet alleen voor de schade welke hij door zijn daad, maar ook voor die welke hij door zijn nalatigheid of door zijn onvoorzichtigheid heeft veroorzaakt.

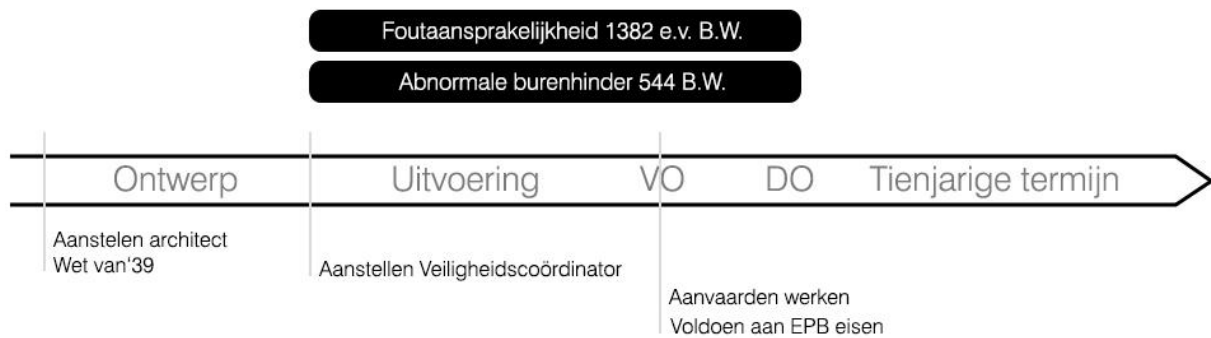
---

<sup>116</sup> Informatie op basis van het gesprek met Gerechtsexpert [1]

<sup>117</sup> Informatie op basis van het gesprek met Verzekeringsmakelaar [1]

<sup>118</sup> E. DIRIX, B. TILLEMANN, P. VAN ORSHOVEN (eds.), *Juridisch woordenboek*, 2001, Intersentia.

### 3.2.1. BOUWHEER



Figuur 4 | Aansprakelijkheid bouwheer

96. Eén van de belangrijke verantwoordelijkheden van de bouwheer is het aanstellen van een architect.<sup>119</sup> Miskennis van artikel 4 van de Wet van 20 februari 1939 kan voor hem verregaande gevolgen hebben. De bouwheer is ertoe gehouden alle belangrijke informatie waarover hij beschikt met betrekking tot de bouw – waaronder zaken die de bouwheer is overeengekomen met de aannemer – , door te geven aan de architect. Zo kan deze laatste zijn opdracht juist inschatten en naar behoren vervullen. Hij moet de architect honoreren en vergoeden in zijn kosten waarbij hij het recht van verwezenlijking van de architect dient te eerbiedigen en zijn auteursrechten beschermen. Tijdens het verloop van de werken moeten de aanbevelingen van de architect opgevolgd worden. De bouwheer moet zich ervan onthouden wijzigingen aan het ontwerp toe te brengen zonder de architect hiervan te verwittigen.

97. De bouwheer moet het werk opnemen teneinde de aannemer te bevrijden van de zaak en van het risico op verlies van de zaak. Hij keurt het bouwwerk en neemt het in ontvangst. De bouwheer mag en kan de opneming niet zonder meer weigeren.<sup>120</sup>

98. De bouwheer heeft ten aanzien van de energieprestatieregelgeving<sup>121</sup> van 2006 een verantwoordelijkheid met betrekking tot zijn werk. De overheid voert controles uit om na te gaan of de regelgeving wordt opgevolgd en nageleefd. Om de regel afdwingbaar te maken, legt de overheid administratieve boetes op voor de aangifteplichtigen die tekortschieten in hun taken en de wet niet naleven.

99. Voor bouwwerken van meer dan 500m<sup>2</sup> gebeurt de aanstelling van de veiligheidscoördinator sowieso door de opdrachtgever. Vergeet of weigert de opdrachtgever dit te doen, dan is hij ook aansprakelijk voor alle gevolgen.<sup>122</sup>

<sup>119</sup> Luik, 21 mei 1970, T. aann., 1971, 160 met noot TH. Delahaye; Brussel, 11 december 1984, Ann. Dr. Liège, 1986, 128 met noot Y. Hannequart.

<sup>120</sup> FIERENS K., *De bouwheer, verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid*, scriptie UGent, Gent, 2006, 55-60.

<sup>121</sup> Energieprestatiedecreet van 7 mei 2004 en besluit van de Vlaamse regering van 11 maart 2005.

<sup>122</sup> FIERENS K., *De bouwheer, verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid*, scriptie UGent, Gent, 2006, 84, Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, B.S. 7 februari 2001.



100. Een bouwheer is aansprakelijk voor schade aan burenen en andere derden. Dit omvat foutaansprakelijkheid volgens artikel 1382 e.v. B.W. en de foutloze aansprakelijkheid voor abnormale burenhinder volgens artikel 544 B.W.. Deze laatste wordt vaak contractueel via het lastenboek overgedragen op de aannemer.

101. Daarnaast blijkt uit de praktijk dat een bouwheer bij schadebehandeling waar geen eenduidige aansprakelijke partij kan vastgesteld worden, soms ook wordt meegenomen in de verdeling van de vergoeding of vrijstelling. *“De bouwheer kan veroordeeld worden wegens verbreking van het evenwicht; de aannemer en de architect wegens onrechtmatige daad; zij kunnen in solidum met de bouwheer veroordeeld worden.”*<sup>123</sup>

Professionele bouwheer [3] *Bij een schadegeval, waar we een overkoepelende verzekering hadden, zaten we meteen aan tafel met verzekeringsexperts, verzekeraars, ontwerpers en aannemers. Uiteindelijk is de verdeling van schuld gebeurd volgens 1/3 voor de architect, 1/3 voor de aannemer en 1/3 voor de bouwheer. Wat wij daar aan schuld hadden begrijp ik nog altijd niet, maar dat is alleszins typisch de verdeling.*

### 3.2.2. BOUWPROMOTOR

102. Een bouwpromotor sluit vaak naast een promotieovereenkomst met de verwerver van het onroerend goed, overeenkomsten met aannemer, architecten of andere technische raadgevers. De bouwpromotor kan dus door de verwerver zelf worden aangesproken op basis van zijn contractuele aansprakelijkheid, maar tevens door de bouwpartners op wie hij beroep doet. Daarnaast bezit hij tevens een buitencontractuele en strafrechtelijke aansprakelijkheid.<sup>124</sup>

### 3.2.3. ARCHITECT



Figuur 5 | Aansprakelijkheid architect

103. Op grond van de architectenovereenkomst gesloten met de bouwheer, is de architect contractueel aansprakelijk voor schade aan de werken volgens artikel 1792 B.W. verbonden met artikel 2270 B.W..<sup>125</sup> De architect gaat een overeenkomst van aanneming van diensten aan.

<sup>123</sup> BAERT G., *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Kluwer, 1994, 311.

<sup>124</sup> DEKETELAERE K., SCHOUPS M., VERBEKE A.-L. (eds.), *Handboek Bouwrecht*, 2013, Intersentia, p. 937 e.v.

<sup>125</sup> NAV, *Fundament Wegwijzer voor de architect*, Kris Baetens, Brussel, 2015.

Bij deze omvat de contractuele aansprakelijkheid over het algemeen het niet vervullen van het opstellen van een voor- en definitief ontwerp, bijstaan van de bouwheer, houden van een aanbesteding voor de te contracteren werken, leiding en controle over de volgens de plannen en regels uitgevoerde werkzaamheden, raadgevings- en bijstandsverplichting voor de praktijk van het bouwen, nazicht van de rekeningen en bijstand bij de oplevering van de werkzaamheden. Het monopolie van de architect houdt ook in dat hij niet van zijn controleplicht kan worden ontslagen zelfs wanneer de bouwheer voor een aantal gespecialiseerde delen van het werk een beroep heeft gedaan op derden-specialisten.

104. Tijdens de bouwperiode kan een architect contractueel aansprakelijk worden gesteld voor een ontwerpfout of fout in de controle. Na de bouwperiode geldt een tienjarige aansprakelijkheid voor stabiliteitsgebreken ingevolge een ontwerpfout en aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken. Bij het beoordelen van het begaan van een voorgenoemde fout zal de aard van de verbintenis een rol spelen. Architecten gaan resulterend uit hun principiële taken voornamelijk een inspanningsverbintenis aan. Fundamentele aspecten in het ontwerp van een kwalitatief bouwwerk worden echter wel gezien als een resultaatsverbintenis.<sup>126</sup>

105. Een architect heeft eveneens een buitencontractuele aansprakelijkheid<sup>127</sup> tegenover schade aan derden door ontwerpfouten of controle. Daarnaast geldt uiteraard ook een strafrechtelijke aansprakelijkheid.

106. Bij bouwwerken kleiner dan 500m<sup>2</sup> moet de architect een veiligheidscoördinator aanstellen en is hij ook aansprakelijk wanneer dit niet gebeurt. De eventuele schade zal door hem moeten gedekt worden. Het is echter ook gebruikelijk dat de architect aan de bouwheer vraagt te contracteren met een veiligheidscoördinator waarbij de bouwheer zelf controle heeft over het uitbetalen van de coördinator wanneer hij zijn werk naar behoren vervult.<sup>128</sup>

107. De aansprakelijkheid van de architect is divers en in zekere zin ook voor een stuk onzeker en moeilijk in te schatten op voorhand. Hoe groter een architectenbureau, hoe meer disciplines, hoe moeilijker de projecten waaronder bijvoorbeeld renovatie, hoe complexer de aansprakelijkheid. Men kan ook opmerken dat aansprakelijkheid door de jaren heen nog uitbreidt.

Een architect heeft bijvoorbeeld verantwoordelijkheid over de materiaalkeuze. Bij overheidsopdrachten moet dit echter gaan over een bijschrijvende bepaling in het bestek in plaats van specifieke producten. Een architect kan dus achteraf aansprakelijk worden gesteld voor een product dat beantwoordt aan de beschrijving, maar niet specifiek bedoeld was.

Ook de nieuwe tendens van werken met 3D-tekenprogramma's zoals Revit of ArchiCad zorgen voor een aansprakelijkheid op zaken die men nu als architect uittekent en die vroeger op 2D plan niet aanwezig waren. Aan de ene kant zal in 3D alles beter uitgewerkt op plan staan en discussies vermeden worden. Anderzijds moet een architect meer detail verwerken in een

---

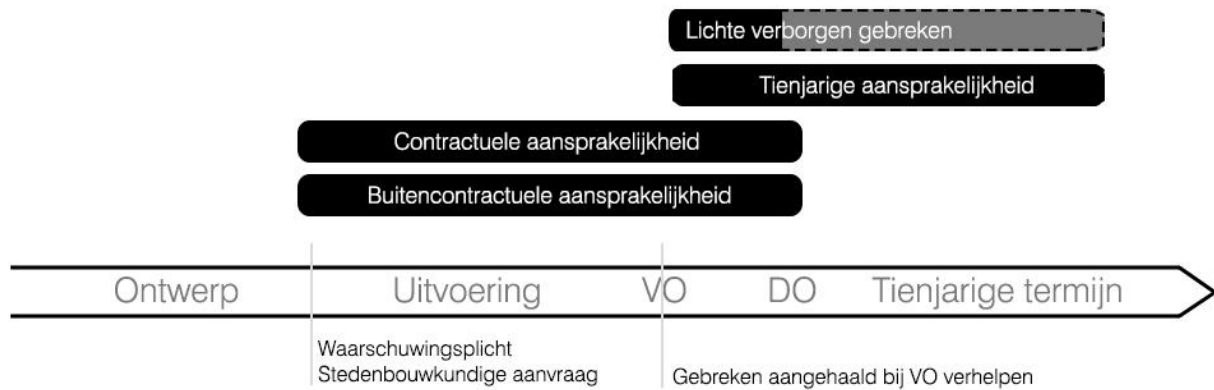
<sup>126</sup> S. BEYAERT, *M.H. Aansprakelijkheid van de architect*, in *Onroerend goed in de praktijk*, afl. 244 (sept. 2012).

<sup>127</sup> Art. 1382 en 1383 B.W.

<sup>128</sup> FIERENS K., *De bouwheer, verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid*, scriptie UGent, Gent, 2006.

model, terwijl hij vroeger kon steunen op de vakkennis van de aannemer een 2D plan interpreteerden naar 3D. Een aansluiting of doorvoer kon vroeger heel schematisch op een 2D-plan zijn aangegeven en verder uitgewerkt worden door de aannemer, terwijl dit nu in 3D automatisch een deel wordt van het werk van de architect.

### 3.2.4. AANNEMER



Figuur 6 | Aansprakelijkheid aannemer

108. Net zoals de architect heeft de aannemer aansprakelijkheid voor schade aan derden en schade door zijn geleverde werk – uitvoeringstechnisch – tijdens de bouwperiode en na de bouwperiode tienjarige aansprakelijkheid en aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken. Soms wordt de foutloze aansprakelijkheid van de bouwheer voor abnormale burenhinder volgens artikel 544 B.W. ook overgedragen via het lastenboek op de aannemer.

109. Het risico voor het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de zaak ligt tot de voorlopige oplevering in handen van de aannemer.<sup>129</sup> Indien het werk wordt beschadigd, moet de aannemer het op zijn kosten volledig in perfecte staat herstellen en hierbij zo weinig mogelijk de werf en de afgesproken planning verstoren.<sup>130</sup> De aansprakelijkheid op uitvoeringsfouten ligt tenvolle in handen van de aannemer, buiten het feit dat een bouwheer en/of architect kan sturen in de hoeveel controle op de werf en hoe werkvergaderingen worden georganiseerd en zaken aangekaart. De aannemer is ertoe gehouden de werken uit te voeren binnen de daarvoor overeengekomen termijn – of binnen redelijke termijn – rekening houdend met de omstandigheden en de aard van de werkzaamheden. Het naleven van de einddatum van de werken is een resultaatsverbintenis.

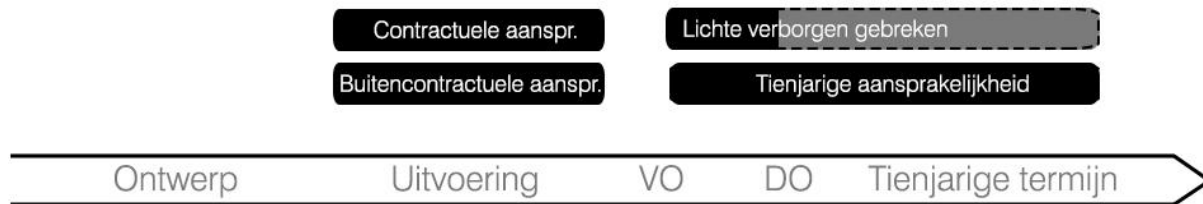
110. Om in te spelen op hun aansprakelijkheid op meldingsplicht moeten ze kritisch zijn op een ontwerp en mogen ze geen zaken uitvoeren die niet deugdelijk zijn of ongeschikte beslissingen van de bouwheer of bouwpromotor goedkeuren. Aannemers dienen ook de materiaalkeuze die in principe een aansprakelijkheid van de architect is, na te gaan op fouten en indien nodig opmerkingen te maken. De aansprakelijkheid voor niet-overeenstemming en gebrekkigheid van materialen ligt in de eerste plaats bij de aannemer en, subsidiair, bij de

<sup>129</sup> Gent 19 maart 2004, *De Verz.* 2005, 159.; art. 39, eerste lid, Algemene Aannemingsvoorwaarden.

<sup>130</sup> GSJ ADVOCATEN, *Modelcontract aanneming*, 21 april 2015.

architect. Wanneer ze aan voorgaande zaken niet voldoen, zal een ontwerpfout van de architect een gedeelde aansprakelijkheid kunnen worden.<sup>131</sup>

### 3.2.5. ONDERAANNEMER



Figuur 7 | Aansprakelijkheid onderaannemer ten opzichte van hoofdaannemer

111. Specifieke werken worden soms door een hoofdaannemer uitbesteed aan een gespecialiseerde (onder)aannemer. De relaties tussen hoofdaannemers en onderaannemers hebben invloed op verantwoordelijkheden. De coördinatie op de werf ligt daarbij helemaal anders. Een onderaannemer is soms slechts voor een beperkte periode betrokken op een werf, terwijl de hoofdaannemer de hele bouwperiode controle voert over de werkzaamheden.

*Aannemer [3] Als onderaannemer zijn wij dé specialist in de ogen van de hoofdaannemer. Hij steekt dan al snel zijn handen op. Wanneer de onderaannemer iets heeft goedgekeurd, moet hij er maar voor opdraaien.*

112. De relatie tussen hoofd- en onderaannemer wordt beheerst door de aannemingsovereenkomst waarop alle gemeenrechtelijke regels met betrekking tot de aanneming van toepassing zijn. Een aannemer kan niet ontsnappen aan zijn contractuele aansprakelijkheid ten aanzien van de bouwheer door beroep te doen op een onderaannemer voor de uitvoering van werken die hem toevertrouwd zijn.<sup>132</sup> Wanneer de opdrachtgever zich te beklagen heeft over een contractuele wanprestatie van een onderaannemer, kan hij geen rechtstreekse vordering instellen tegen deze laatste, maar moet hij zich richten tot de hoofdaannemer die dan wel vrijwaring kan vorderen van zijn onderaannemer.<sup>133</sup> Bij een rechtsvordering van de aannemer op zijn onderaannemer, beschikt de bouwheer wel over een rechtstreekse vordering volgens artikel 1798 B.W.. Uit een arrest van 2 februari 2006 van het Hof van Cassatie<sup>134</sup> blijkt dat de quasi-immuniteit van de onderaannemer ten aanzien van de bouwheer zeer ruim wordt geïnterpreteerd en dat de onderaannemer die toch buitencontractueel zou worden aangesproken door de bouwheer, er goed aan doet zijn contractuele verplichtingen zo ruim mogelijk voor te stellen.<sup>135</sup>

<sup>131</sup> VER BERNE K., EMBRECHTS T., *IV Aannemer*, in *Onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, losbl., C 6-2.

<sup>132</sup> Luik 11 januari 2000, *RGAR* 2001, nr. 13397, *Res.Imm.* 2002, 134; Cass. 27 februari 2003, *RGDC* 2004, 410.

<sup>133</sup> Gent 5 juni 2003, *De Verz.* 2004, 94, Luik 11 januari 2000, *JT* 2000, 684, *RGAR* 2001, 13.397, *Res Jur.Imm.* 2002, 134.

<sup>134</sup> Cass. 2 februari 2006, *Pas.* 2006, 265, *RW* 2008-09, 926., Cass. 25 maart 2005, C.03.0318.N, *Arr. Cass.* 2005, 712, *JLMB* 2005.

<sup>135</sup> B. KOHL, M. HOEBEECK, *Contractuele aansprakelijkheid in het bouwrecht*, Rechtspraakoverzicht 1999-2009, Intersentia.

113. Een hoofdaannemer heeft de mogelijkheid om een schadevergoeding ten gevolge van de tienjarige aansprakelijkheid door te schuiven naar onderaannemers.<sup>136</sup> Deze laatsten zijn volgens de rechtspraak ook gebonden aan een aansprakelijkheid op grond van artikels 1792 en 2270 B.W.. De tienjarige termijn van de onderaannemer begint te lopen vanaf het ogenblik waarop de hoofdaannemer de werken of diensten van de onderaannemer heeft aanvaard.<sup>137</sup>

114. Aansprakelijkheid van aannemers onderling is complex aangezien aannemers soms hun eigen werk uitvoeren als extra laag boven werk van een andere aannemer en er een kans bestaat dat er zaken beschadigd worden. Dit risico bestaat niet wanneer het gaat over een woning of appartement onder de Wet Breyne of indien er een algemene aannemer of bouwpromotor voor de materialen en systemen zorgt. Bij een gesplitste aanneming draagt in principe de bouwheer het risico van schade aan de reeds opgeleverde delen.<sup>138</sup> Voor overheidsopdrachten bepaalt artikel 10 van de Algemene Aannemingsvoorwaarden dat de aannemer ten opzichte van de aanbestedende overheid aansprakelijk blijft wanneer hij de uitvoering van zijn verbintenissen geheel of gedeeltelijk aan derden toevertrouwt.<sup>139</sup>

*Aannemer [3] De termijn van de oplevering van de hoofdaannemer is veel langer lopend dan onze interventie. In de tijd dat wij onze werken in onderaanneming hebben gedaan en de voorlopige oplevering van de bouwheer, kan er al schade opgetreden zijn aan de werken die wij hebben afgeleverd. Er wordt vaak op werven het respect voor een ander zijn werk vergeten. Tussentijdse oplevering of een staat van bevinding is iets wat niet ingeburgerd is hier in België en wel nuttig zou zijn. Op die manier zou een onderaannemer niet meer aansprakelijk zijn voor de schade berokkend door een andere aannemer.*

### 3.2.6. LEVERANCIER



Figuur 8 | Aansprakelijkheid leverancier ten opzichte van aannemer of bouwheer

115. Zoals iedere verkoper, is ook de verkoper van bouwmaterialen vrijwaring verschuldigd voor de verborgen gebreken, die de door hem verkochte materialen bevatten. Vermits artikel 1615 B.W. eigen aan het koopcontract, zou de bouwheer er zich niet kunnen op beroepen om rechtstreeks de verkoper van de aannemer aan te spreken.<sup>140</sup> Volgens het arrest van 18 mei

<sup>136</sup> Cass. 5 mei 1967, Arr.Cass. 1967, 1079; Cass. 11 april 1986, Arr.Cass. 1985-86, 1088.

<sup>137</sup> K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS, A.-L. VERBEKE., *Handboek Bouwrecht, V, Bouwen, contracten en aansprakelijkheid*, 2013, Intersentia, 625.

<sup>138</sup> K. VINCK, *Column: Welke voordelen heeft de bouwheer die zijn werf zelf verzekert?*, 2011, [http://www.architectura.be/nl/newsdetail.asp?id\\_tekst=1776](http://www.architectura.be/nl/newsdetail.asp?id_tekst=1776) (Consultatie 4 mei 2016)

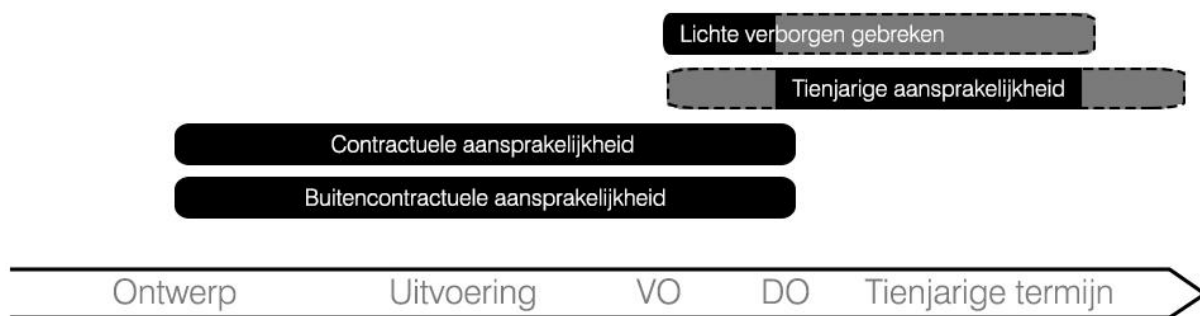
<sup>139</sup> VER BERNE K., EMBRECHTS T., *IV Aannemer*, in *Onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, losbl., C 6-2.

<sup>140</sup> K. VER BERNE, T. EMBRECHTS, *IV Aannemer*, in *Onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, losbl., C 6-2.

2006 van het Hof van Cassatie echter beschikt de bouwheer over alle rechten en vorderingen die verbonden zijn met de zaak die oorspronkelijk aan de verkoper toebehoorde.<sup>141</sup> Voorgaande valt zogenaamd onder schade aan de werken of aan derden tijdens en na de bouwperiode ingevolge de levering van een gebrekkig product. Er bestaat dus betwisting in de rechtspraak.

116. Een leverancier van materialen bezit volgens het arrest van 23 september 1997 van het Antwerpse Hof van Beroep<sup>142</sup> een tienjarige aansprakelijkheid indien de juridische verhouding met zijn klant, in het licht van de omstandigheden van de zaak, kan worden gekwalificeerd als een aannemingsovereenkomst.<sup>143</sup>

### 3.2.7. INGENIEUR EN STUDIEBUREAU



Figuur 9 | Aansprakelijkheid ingenieur ten opzichte van opdrachtgever

117. Ingenieurs dragen de verantwoordelijkheid over de eigen rekennota's en plannen. Ze kunnen zowel contractueel aansprakelijk worden gesteld ten opzichte van hun opdrachtgever wanneer ze hun opdracht slecht of laattijdig uitvoeren, als buitencontractueel aansprakelijk ten opzichte van een derde. Strafrechtelijke aansprakelijkheid kan deel uitmaken van de uitvoering van zijn werken. De mate waarin een ingenieur aansprakelijk kan gesteld worden hangt af van de aard van verbintenis, meer bepaald een middelen- of resultaatsverbintenis.

118. Stabiliteitsingenieurs, ingenieurs technieken en studie bureaus zijn na de oplevering gedurende tien jaar aansprakelijk voor de door hen uitgevoerde werken.<sup>144</sup> Ook geldt de aansprakelijkheid voor licht verborgen gebreken. Gezien het contractuele karakter van de tienjarige aansprakelijkheid kan de ingenieur enkel worden aangesproken door zijn rechtstreekse opdrachtgever.<sup>145</sup>

Een ingenieur stabiliteit gaat zich nog meer bewust zijn van zijn tienjarige aansprakelijkheid dan een ingenieur technieken. Met de nieuwe regelgeving rond energieprestaties, spelen technieken echter ook een uiterst belangrijkere rol. Ingenieurs kunnen bijvoorbeeld aansprakelijk gesteld worden voor het niet behalen van een E-peil indien dit een gevolg is van

<sup>141</sup> Cass. 18 mei 2006, *NJW* 2006, afl. 146, 608, noot K. VANHOVE, *Pas.* 2006, afl. 5-6, 1154, *RW* 2007-08, afl. 4, 147, noot N. CARETTE, *TBBR* 2009, afl. 2, 138, *TBO* 2006, afl. 3, 126, noot W. GOOSSENS.

<sup>142</sup> Antwerpen 23 september 1997, *T.Aann.* 1993, 313, noot W. ABBELOOS.

<sup>143</sup> B. KOHL, M. HOEBEECK, *Contractuele aansprakelijkheid in het bouwrecht*, Rechtspraakoverzicht 1999-2009, Intersentia.

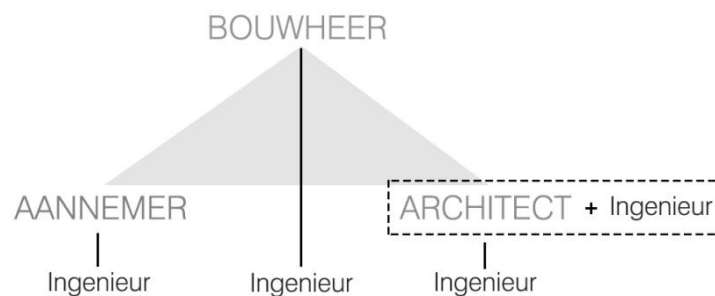
<sup>144</sup> V. VAN HOUTTE-VAN POPPEL en B. KOHL, *De aannemingsovereenkomst*, 70.

<sup>145</sup> BEYAERT S., *IV.E. Aansprakelijkheid van de ingenieur*, in *Onroerend goed in de praktijk*, afl. 182 (april 2007).

een fout in hun berekening. Technieken werden vroeger slechts twee jaar geëvalueerd naar hun goede werking waarbij ze nadien werden beschouwd als onderhoudsproblematiek.

119. Ingenieurs dienen net zoals de architect ook aanwezig te zijn op de werf wanneer cruciale fases van hun studiedomein worden uitgevoerd. Voor zaken waar er geen specifieke ingenieur is aangesteld, moet de architect zijn verantwoordelijkheid nemen.

120. Een ingenieur of een studiebureau kan op verschillende manieren een contract afsluiten in de uitvoering van bepaalde werken. Deze kan worden ingeroepen door de bouwheer, de aannemer of de architect – op eigen initiatief of volgend uit de vermelding in het opgestelde bestek – waarbij belangrijke verschillen in aansprakelijkheid optreden.



Figuur 10 | Contractmogelijkheden ingenieur

121. Wanneer een ingenieur contractueel onder de architect zit, zal deze en diens verzekering niet rechtstreeks door een bouwheer of aannemer kunnen worden aangesproken. Een architect gaat, zich bewust zijnde van het primaire aanspreekpunt te zijn voor de klant, zoveel mogelijk contracten onder zich proberen plaatsen en niet naast zich uit communicatiestandpunt. Naar aansprakelijkheid is dit uiteraard wel meer risicovol omdat fouten van onderaannemers in eerste instantie ook onder zijn verantwoordelijkheid vallen. Bij een tijdelijke vereniging tussen architect en ingenieur is er sprake van een gedeelde verantwoordelijkheid.

*Professionele bouwheer [2] Het is een doelbewuste keuze dat wij alle studiepartijen in één hand willen voor vlotte coördinatie onderling. Wij vragen wel dat ze zich als een combinatie aanbieden. Dan is het aan de architect om te bepalen of ze zelf bepaalde studies kunnen uitvoeren binnen hun bureau of ze een onderaanneming of een tijdelijke vereniging aangaan met een studiebureau.*

De architect blijft ook aansprakelijk voor de keuze van specialist en de fouten of een slechte integratie van deze studie in het geheel maar die hij met zijn vakkennis had kunnen of moeten ontdekken.<sup>146</sup> In rechtspraak van het Hof van Cassatie van 1978 wordt omschreven dat de architect niet aansprakelijk is voor de speciale studies indien de speciale studie is uitgevoerd door een specialist of studiebureau, waarvan niet kon geweten hebben dat hij een slechte reputatie had in zijn vakgebied of wanneer de architect op de werf niet had kunnen zien dat er

<sup>146</sup> Cass. 3 maart 1978, Arr.Cass. 1978, 780, RJI 1979, 7, RW 1978-79, 711, RCJB 1982, 176, not M. VANWIJCK-ALEXANDRE; Brussel 8 mei 1980, JT 1980,617.

iets verkeerd was, omdat hij dat niet uit ervaring kon weten.<sup>147</sup> De wetgever kent naast architecten eveneens aan burgerlijk ingenieurs een monopolie toe.

122. Een ingenieur kan ook door een bouwheer worden geconsulteerd op eigen initiatief of op advies van de architect. Artikel 24 van het reglement van beroepsplichten bepaalt dat wanneer beroep wordt gedaan op de medewerking van een technisch adviseur de architect alle prerogatieven van zijn opdracht behoudt. Een architect kan zich dus – ondanks argumentatie van het ontbreken van een contract tussen architect en ingenieur – niet ontdoen van zijn opdracht en de daarmee gaande aansprakelijkheid. De tussenkomst van de ingenieur onder de bouwheer ontslaat de architect niet van zijn plicht om fouten in studies die hij kan opmerken, te melden.<sup>148</sup>

123. Een lastenboek kan ook de aannemer verplichten een ingenieur aan te stellen voor bepaalde studies in verband met de uitvoering van de werken die toevertrouwd zijn aan de aannemer. Deze opdracht kan nooit op het concept zelf slaan vermits de tegenstrijdigheid met de Wet van '39. De verantwoordelijkheid van de architect wordt ook hier niet afgezwakt. Een ingenieur die werkt voor de aannemer zal uiteraard vanuit een meer commercieel belang optreden in plaats van het conceptuele van de architect.

*Algemene aannemer [2] Vanuit het standpunt van de bouwheer wil hij zijn prijs halen en is het meest ideale in principe om ingenieurs onder de aannemer te steken om hen gemakkelijk onder controle te houden. Wij sluiten vaak contracten af die forfaitair zijn met een vast bedrag. Moest de ingenieur in tegenstelling onder de architect zitten, krijgt hij carte blanche. Voor ons is dat nadelig naar kostprijs en zeker gezien de concurrentie.*

### 3.2.8. VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

124. Sinds de inwerkingtreding van het Koninklijk Besluit van 19 januari 2005, wordt geen onderscheid meer gemaakt voor het aanstellen van een veiligheidscoördinator op basis van de hoedanigheid van de opdrachtgever (particulier of andere opdrachtgever) of op basis van de aard of de bestemming van de werken (privé-gebruik of commercieel). Om uit te maken wie verantwoordelijk is voor de organisatie van de coördinatie en voor de aanstelling van de veiligheidscoördinator wordt een oppervlaktedrempel van 500 m<sup>2</sup> gehanteerd.<sup>149</sup>

125. Een veiligheidscoördinator staat niet in voor de financiële gevolgen van de fouten van de andere bouwpartners. Indien er een samenlopende fout bestaat tussen de bouwpartners en de coördinator die schade toebrengt aan het bouwwerk, zal de coördinator enkel gehouden zijn tot vergoeding van zijn eigen fouten. Er is wederzijds aangenomen dat de veiligheidscoördinator geen enkele verantwoordelijkheid *in solidum* draagt met andere

---

<sup>147</sup> Cass. 3 maart 1978, *T. Aann*, 1981, 261.

<sup>148</sup> NAV, *Fundament Wegwijzer voor de architect*, Kris Baetens, Brussel, 2015.

<sup>149</sup> CONFEDERATIE BOUW, *Veiligheidscoördinatie – Reglementering op de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen*, <http://www.confederatiebouw.be/>, (Consultatie 18 mei 2016).



bouwpartners. De verantwoordelijkheid van de coördinator neemt een einde ten laatste bij de beëindiging van zijn opdracht.<sup>150</sup>

### 3.2.9. EPB-VERSLAGGEVER

126. De verslaggever rapporteert in de EPB-aangifte de maatregelen die in de loop van het bouwproces werden genomen om aan de EPB-eisen te voldoen en is verantwoordelijk voor een correcte rapportering van de feitelijke toestand. De verslaggever berekent of het gebouw voldoet aan de EPB-eisen, maar draagt geen eindverantwoordelijkheid voor het naleven van de EPB-eisen, noch voor het tijdig indienen van de EPB-aangifte of de uitstelverklaring.

Volgens de modelovereenkomst tussen een aangifteplichtige en de EPB-verslaggever van NAV geldt:<sup>151</sup> *“De Aangifteplichtige is gehouden de Verslaggever te vrijwaren voor alle boetes, burgerrechtelijke gevolgen en schade die als gevolg van de miskennis van de wettelijke en reglementaire verplichtingen en bepalingen inzake het Energieprestatiedecreet en de uitvoeringsbesluiten ten laste van de Verslaggever zouden worden gelegd en die te wijten zijn aan feiten en fouten waarvoor de Verslaggever niet verantwoordelijk kan worden gesteld.”*

### 3.3. TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

127. Bij het ontwerpen en het oprichten van een bouwwerk hebben de aannemers, architecten, ingenieurs en in bepaalde gevallen bouwpromotoren een tienjarige aansprakelijkheid die door artikelen 1792 en 2270 B.W. worden geregeld: *“Indien een gebouw dat tegen vaste prijs is opgericht, geheel of gedeeltelijk teniet gaat door een gebrek in de bouw, zelfs door de ongeschiktheid van de grond, zijn de architect en de aannemer daarvoor gedurende tien jaar aansprakelijk.”* en *“Na verloop van 10 jaar zijn architecten en aannemers ontslagen van hun aansprakelijkheid m.b.t. grote werken die zij hebben uitgevoerd of geleid.”*

Vanaf de oplevering geldt een tienjarige aansprakelijkheid voor het zichtbare of onzichtbare<sup>152</sup> geheel of gedeeltelijk structureel tenietgaan van het gebouw als gevolg van een gebrek in de bouw of de ongeschiktheid van de bodem waarbij de stevigheid van het bouwwerk in gedrang komt. De tienjarige aansprakelijkheid legt hierbij hoofdelijkheid op tussen de architect en aannemer. Bij een passief<sup>153</sup> hoofdelijke verbintenis tussen verscheidene schuldaars kan de schuldeiser de gedeelde schade of schuld, die veroorzaakt is door deze schuldenaars, verhalen op een afzonderlijke schuldenaar.<sup>154</sup> Aangezien de regels inzake de tienjarige aansprakelijkheid van openbare orde zijn, kan er contractueel niet van afgeweken worden.

Verzekeraar architecten [1] *De tienjarige aansprakelijkheid is nodig om te zorgen dat gebouwen gezet worden op een manier dat ze lang genoeg meegaan.*

---

<sup>150</sup> NAV, *Modelovereenkomst tussen bouwdirectie en veiligheidscoördinator voor bouwwerken <500 m<sup>2</sup>*, 2013.

<sup>151</sup> NAV, *Voorbeeld overeenkomst EPB-verslaggever (uitgebreide taakomschrijving)*, 2013.

<sup>152</sup> Cass. 18 november 1983, *Arr.Cass* 1983-84, 323; Cass. 11 april 1986, *Arr.Cass.* 1985-86, 1088.

<sup>153</sup> Bij actieve hoofdelijkheid is er één schuld met meerdere schuldeisers en één schuldenaar. (Art. 1197 en volg., B.W.)

<sup>154</sup> Art. 1200 en volg., B.W.

### 3.3.1. INHOUD

128. Gebreken die onder de tienjarige aansprakelijkheid vallen zijn relatief beperkt aangezien het gaat over grove gebreken aan het opgerichte bouwwerk, gebreken tengevolge van de ongeschiktheid van de grond, ernstige stoornissen die de stabiliteit van het bouwwerk in gevaar brengen en waterdichtingsproblemen.<sup>155</sup> Deze oplistings is een interpretatie – men kan zelfs zeggen uitbreiding – door de rechtspraak en rechtsleer van de oorspronkelijke inhoud van het artikel 1792 B.W.. Elk bouwschadegeval is uniek waardoor uitspraken en interpretaties van rechtbank tot rechtbank kunnen verschillen.

*Beroepsvereniging aannemers [2] Een CV-installatie die niet meer werkt of een volledige chape van een vloer die loskomt behoren nu ook al vaker onder de tienjarige aansprakelijkheid.*

*Gerechtsexpert [1] Zettingen of barsten die te zwaar worden of waterinfiltratie dat metselwerk uitlooft zodat het kan kapot vriezen en kan inzakken is wel passend binnen de tienjarige aansprakelijkheid, maar andere vochtproblemen en waterschade zoals een dak dat lekt, kan soms ook aan verwaarlozing of laattijdig melden liggen.*

Tienjarige aansprakelijkheid vandaag de dag wordt heel anders te bekijken dan 20 jaar geleden door de nieuwe technologieën. Men kan nu eerder spreken over een gevoelsmatige en prestatiegerichte aansprakelijkheid in plaats van materiële aansprakelijkheid. Door de nieuwe conceptuele bijzonderheden ten opzichte van vroeger, heb je meer aansprakelijkheden.

129. Een gevolg van de bredere interpretatie van de tienjarige aansprakelijkheid is dat men zich daar ook zal naar gedragen. De tienjarige aansprakelijkheid heeft bij aannemers hoofdzakelijkheid betrekking op uitvoerders van ruwbouwwerken en belangrijke onderdelen van het gebouw. Een bouwheer is echter kritischer geworden en zal sneller proberen om eender welk probleem of schade op de aansprakelijkheid van hun bouwpartners te schuiven uit misvatting of onwetendheid over de werkelijke inhoud van deze aansprakelijkheid. Vaak zal men bij expertises dan toch zoveel mogelijk partijen rond de tafel willen roepen.

*Professionele bouwheer [2] Wij denken wel vaak dat we met een probleem terecht kunnen bij de tienjarige aansprakelijkheid, maar dan stelt men meteen de vraag of het wel de stevigheid van het gebouw aantast. Wij hebben daar nog niet zo vaak op kunnen terugvallen. Meestal is het toch iets voor ons en moeten we het zelf maar oplossen. De echte kinderziektes komen tussen voorlopige en definitieve oplevering wel al aan bod.*

### 3.3.2. AANVANG

130. De rechtspraak van het Hof van Cassatie stelt dat slechts de aanvaarding van de werken of diensten de tienjarige aansprakelijkheidstermijn doet lopen.<sup>156</sup> Bij oplevering in twee

---

<sup>155</sup> BOUWUNIE, *Aansprakelijkheid*, 2015,

<http://www.bouwunie.be/viewobj.jsp?id=4884442&uncache=1365784648070> (Consulatie 27 april 2016)

<sup>156</sup> Cass. 16 oktober 1969, T. Aann. 1971, 1, noot L. SIMONT; Cass. 24 februari 1983, Arr. Cass. 1982-93, 808; Cass. 18 november 1983, Arr. Cass. 1983-84, 323.

fasen start deze termijn dus in regel vanaf de definitieve oplevering.<sup>157</sup> Het staat de partijen bij de overeenkomst echter vrij om te stipuleren dat de voorlopige oplevering tevens de aanvaarding der werken impliceert, zodat de tienjarige aansprakelijkheid vanaf dat ogenblik begint te lopen.<sup>158</sup> Het startmoment van de tienjarige aansprakelijkheid wordt echter bijna altijd na de voorlopige oplevering gelegd.

*Verzekeraar architecten [1] Soms zie je in het 11<sup>e</sup> jaar nog dagvaardingen waar de aannemer soms maar 10 jaar voor aansprakelijk is en de architect wel 11, of omgekeerd. Dat is dus niet helemaal geregeld in de wet.*

*NAV [1] Het verdient aanbeveling om contractueel te bepalen dat de tienjarige aanvangt bij de voorlopige oplevering. Het is immers niet logisch om een langere aansprakelijkheidsduur te weerhouden voor al wat niet onder de wetgeving overheidsopdrachten of wet Breyne valt.*<sup>159</sup>

*Advocaat [1] Veel architectencontracten zeggen dat het begin van de tienjarige aansprakelijkheid start bij de voorlopige oplevering omdat de architect en verzekeraar dan sneller van de termijn verlost zijn. Ik pleit echter dat dit voor de architecten niet zo'n goeie zaak is, want moest de tienjarige beginnen lopen van bij de definitieve oplevering heeft de architect nog ruim te tijd om de aannemer te wijzen op dingen die nog niet in orde zijn. De architect is de adviseur van de bouwheer, die kan niet direct alles zien dus dan zou uitstellen wel een goede optie zijn.*

Eerst en vooral wordt terecht gewezen op het feit dat een verschil in aanvang van de tienjarige aansprakelijkheid tussen de bouwpartners in zekere zin niet correct is. Bij de wet Breyne en overheidsopdrachten zullen deze partijen dan ook een aanvangperiode van hun aansprakelijkheid kennen bij de voorlopige oplevering. Dat deze aansprakelijkheid voor de aannemer begint te lopen bij aanvaarding van zijn werken is logisch. Een architect daarentegen kan nog steeds controle houden over de aanpassingen tijdens de onderhoudsperiode die de aannemer nog verplicht moet uitvoeren volgens de voorwaarden bij de voorlopige oplevering moet uitvoeren tijdens de onderhoudsperiode. Een architect zou op die manier zijn aansprakelijkheid voor tienjarige pas kunnen vastklikken wanneer de aannemer weldegelijk alle herstellingswerken heeft uitgevoerd.

### 3.3.3. RISICO

131. Een architect kan zijn tienjarige aansprakelijkheid niet ontlopen. Vroeger was men hoofdelijk verantwoordelijk, maar met de Wet Laruelle bestaat de mogelijkheid om een vennootschap met rechtspersoon in te stellen waarbij men tot op een bepaald niveau niet kan

---

<sup>157</sup> Cass. 24 februari 1983, *Arr.Cass.* 1982-83, 808; Antwerpen 4 november 2008, *TBO* 2009, 31, noot K. UYTTERHOEVEN en *NJW* 2008, 930, noot S.M.; Antwerpen 14 december 2009, *TBO* 2010, 215.

<sup>158</sup> Cass. 24 februari 1983, *Arr.Cass.* 1982-83, 808; W. GOOSSENS, *Aanneming van werk: het gemeenrechtelijk dienstencontract*, Brugge, Die Keure, 2003, 988 – 989.

<sup>159</sup> Oplevering in twee fasen verplicht voor overheidsopdrachten en bouwwerken die onder de Wet Breyne vallen.

raken aan het persoonlijke bezit. Dat is dus al een eerste stap in de richting van een bescherming van de architect in zijn persoonlijk bezit.

132. De aannemer ervaart geen groot risico voor de tienjarige aansprakelijkheid. Hij krijgt vooral te maken met schade of fouten tijdens de uitvoering. Zij ervaren dat het risico dan nog eerder tussen voorlopige en definitieve oplevering valt aangezien ze dan toch verplicht zijn om op te treden.

133. Vooral de ingenieur stabiliteit zal de tienjarige aansprakelijkheid ook als een risico beschouwen aangezien door de architect nadat deze door de bouwheer aangesproken wordt bij een fout binnen de tienjarige aansprakelijkheid, meteen wel beroep zal gedaan worden op de ingenieur. Ingenieurs werken meestal binnen een vennootschap waarbij eerst de rechtspersoon zal aangesproken worden en nadien de ingenieur persoonlijk.

Op zich is het dan wel opmerkelijk dat de problematiek van hoofdelijke gehoudenheid bij tienjarige aansprakelijkheid enkel de aannemer en de architect behandelt. Een ingenieur loopt ook een groot risico met deze aansprakelijkheid, maar heeft als verschil met de architect geen hoofdelijkheid opgedragen.

### 3.4. LICHT VERBORGEN GEBREKEN

134. Na aanvaarding van het bouwwerk door de bouwheer kan de aannemer of architect niet meer aangesproken worden voor een gebrek dat zichtbaar was op het ogenblik van de aanvaarding – licht zichtbaar gebrek – en dat niet ernstig genoeg is om onder de tienjarige aansprakelijkheidsregeling van de artikelen 1792 en 2270 B.W. te vallen.<sup>160</sup>

135. De lichte verborgen gebreken en de ernstige, al dan niet verborgen, gebreken worden daarentegen niet gedekt door de aanvaarding. De gemeenrechtelijke aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken na aanvaarding van de werken is van contractuele aard.<sup>161</sup> Deze geldt voor aannemingsovereenkomsten en voor een architect, studie bureau en ingenieur.<sup>162</sup>

#### 3.4.1. INHOUD

136. Een licht verborgen gebrek is een gebrek dat, zonder de soliditeit van het gebouw in gevaar te brengen, het normaal gebruik ervan verstoort en dat bij de goedkeuring van de werken door een normaal oplettend persoon niet kon worden opgemerkt, doch van die aard is

---

<sup>160</sup> G. BAERT, Aanneming van werk in APR, Antwerpen, E. Story – Scientia, 2001, 411, Cass. 25 oktober 1985, *Arr.Cass.* 1985-86, 270; Cass. 15 september 1994, *Arr.Cass.* 1994, 748; cf. Cass. 18 mei 1961, *Pas.* 1961, I, 1006; Cass. 18 november 1983, *Arr.Cass.* 1983-84, 323; Cass. 18 mei 1987, *Arr.cass.* 1986-87, 1250.

<sup>161</sup> K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS, A.-L. VERBEKE., *Handboek Bouwrecht, V, Bouwen, contracten en aansprakelijkheid*, 2013, Intersentia, 630; Brussel 30 maart 2010, *TBO* 2010, 165, *Res Jur.Imm.* 2011, 181.

<sup>162</sup> F. BURSSSENS, *Aannemingsrecht monografie in de serie In Hoofdlijnen*, Maklu, 2001, nr. 239.

dat indien de bouwheer het ten tijde van de aanvaarding van het werk had gekend, hij het niet aanvaard had. Deze bepaling vloeit voort uit de rechtspraak.<sup>163</sup>

Verzekeraar aannemers [1] *De inhoud van een licht verborgen gebrek is zeer fluctuerend, maar ik meen dat alles wat niet tienjarige aansprakelijkheid is, behoort tot licht verborgen. Wanneer men bijvoorbeeld de vloer in een heel gebouw moet openbreken omdat de vloerverwarming niet werkt, dan zit je niet met een stabiliteitsprobleem, maar zou de rechter wel al eens geneigd kunnen zijn om dat onder tienjarige te laten vallen. De grens met de tienjarige aansprakelijkheid is soepel.*

Er bestaat een algemene unanimiteit over de moeilijke definitie van wat onder lichte verborgen gebreken valt.

### 3.4.2. WAARBORG- EN PROCEDURETERMIJN

137. De aansprakelijkheid voor licht verborgen gebreken valt onder de algemene regel van artikel 2262bis B.W. die bepaalt dat alle persoonlijke rechtsvorderingen een tienjarige verjaringsperiode kennen.<sup>164</sup> Binnen de waarborgtermijn – die aanvangt bij de aanvaarding van de werken of diensten<sup>165</sup> – kan de koper of opdrachtgever de aansprakelijkheid van de bouwpromotor of verkoper invoeren. Deze aansprakelijkheid raakt de openbare orde<sup>166</sup> niet en kan daarom contractueel ingeperkt worden.<sup>167</sup> Bij gebreke hieraan wordt aangenomen dat de termijn waarbinnen de aansprakelijkheid geldt voor de lichte verborgen gebreken, gelijkloopt met de tienjarige waarborgtermijn voor stabiliteitsgebreken. Bij overheidsopdrachten zijn de lichte verborgen gebreken gedekt bij de definitieve oplevering, maar ook dit is betwist. Het varieert zodanig vaak in de rechtspraak dat men eigenlijk geen vaste definitie kan vormen. Er bestaan verschillende opvattingen en onduidelijkheden over een correcte of meest aangenomen termijn. Meestal gaat men er echter wel van uit dat de aansprakelijkheidstermijn voor lichte verborgen gebreken tussen voorlopige en definitieve oplevering wordt gelegd en dus binnen de garantietermijn van de aannemer.

Professionele bouwheer [2] *Wij hebben alleszins nog nooit over lichte verborgen gebreken gesproken of beroep op gedaan. Misschien moeten we dat eens bekijken.*

Professionele bouwheer [3] *Al die verborgen gebreken zijn voor ons een groot probleem. Er bestaan zeker een aantal problemen die men het eerste jaar niet opmerkt. Bij sommige zaken zou men toch de aannemer er moeten op wijzen dat het destijds behoorde tot zijn taak.*

---

<sup>163</sup> Brussel 30 maart 2010, *TBO* 2010, 165, *Res Jur.Imm.* 2011, 181; Brussel 29 juni 2010, *Res Jur.Imm.* 2011, 17; Rb. Antwerpen 9 november 2006, *TBO* 2008, 196; Rb. Antwerpen 21 oktober 2010, *TBO* 2011, 177; cf. Bergen 2 maart 1992, *JLMB* 1992, 1262, noot B. LOUVEAUX.; F. BURSSSENS, *Aannemingsrecht monografie in de serie In Hoofdlijnen*, Maklu, 2001, nr. 255.

<sup>164</sup> Nav, *Fundament wegwijzer voor de architect*, 2014.

<sup>165</sup> Kh. Kortrijk 27 februari 1993, *RW* 1994-95, 546; Rb. Nijvel 8 april 2011, *RJI* 2011, 239; *contra* Rb. Brussel 21 oktober 2011, *Res Jur.Imm.* 2012, 31.

<sup>166</sup> Cass. 25 oktober 1985, Arr. Cass. 1985-1986, 270; Rb. Nijvel 8 april 2011, *Res Jur.Imm* 2011, 239.

<sup>167</sup> Gent 1 maart 2007, *T.Aann.* 2010, 202, noot R. SIMAR; F. BURSSSENS, *Aannemingsrecht monografie in de serie In Hoofdlijnen*, Maklu, 2001, nr. 308.

Bij bouwheren bestaat onwetendheid en kritiek over de mogelijkheid en effectiviteit tot beroep doen op deze aansprakelijkheid.

Gerechtsexpert [1] *Ik denk wel dat evaluatie op basis van redelijke termijn het meeste wordt toegepast omdat een definitieve aanvaarding in vele gevallen niet specifiek vastligt.*

In dit geval zouden er geen contractuele specificaties zijn opgesteld of zou men zich daar niet op beroepen.

Architectenbureau [4] *Wij gaan uit van één jaar. Dat is bijvoorbeeld handig bij een verwarmingsinstallatie die eens een hele winter kan draaien.*

Architectenbureau [5] *Wij gaan uit van een termijn tussen voorlopige en definitieve oplevering. Bij sommige aannemers kan je dat langer trekken. Nu zijn de laatste tijd de marges van de aannemers wel redelijk laag dus gaan zij niet staan springen om bij het kleinste tussen te komen. Soms kan een bouwheer dus enorm veel geluk hebben met een aannemer omdat hij eigenlijk niet verplicht is om te komen, maar dat dan wel soms vrijwillig doet.*

Algemene aannemer [1] *Wij gaan meestal uit van één jaar.*

Algemene aannemer [2] *Wij gaan uit van een termijn tussen voorlopige en definitieve oplevering. Bij goede klanten komen we na de definitieve oplevering ook wel nog langs.*

Algemene aannemer [6] *Wij gaan uit van één of twee jaar en uitzonderlijk drie.*

Zowel architecten als aannemers gaan nog steeds uit van de ideale termijn van één jaar aangezien dit overeenstemt met het doorlopen van alle seizoenen. Een langere periode zou volgens hen kunnen opgedragen worden door de bouwheer en in sommige gevallen dan ook aanvaard worden. Architecten lijken wel te beweren dat vooral de termijn van de aannemer verlengen een meerwaarde kan zijn.

Beroepsvereniging aannemers [1] *Wij raden een contractuele beperking van één of twee jaar aan.*

Beroepsvereniging aannemers [2] *Wij raden een contractuele beperking van één of twee jaar aan, maar niet iedereen werkt met schriftelijke contracten of standaardcontracten.*

De beroepsverenigingen van aannemers sluiten ook aan bij de visie van aannemers tot beperking van deze termijn tot 1 jaar en in sommige gevallen 2 jaar.

Verzekeraar architecten [2] *Wij raden een contractuele beperking van drie jaar aan. Dit omdat er toch een tendens is in de rechtspraak om die clause te beperkend te zien. Zij zouden de beperking tot één jaar als een onrechtmatig beding beschouwen. Wij hebben daarom in ons advies dat uitgebreid tot drie jaar.*

Verzekeraar architecten [3] *Wij raden een contractuele beperking aan van één, twee of drie jaar.*

Verzekeraars van architecten lijken minder problemen te hebben met het aanraden aan hun klanten om een termijn van twee tot drie jaar voorop te stellen. In tegenstelling tot de aannemers passen ze zich aan in functie van hoe de rechtspraak evolueert. Uiteraard kan dit liggen aan het feit dat architecten minder risico dragen voor deze aansprakelijkheid.

138. Er bestaat erg veel onduidelijkheid omtrent deze aansprakelijkheid en de mogelijkheid om er beroep op te doen. De aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken die gelijkgesteld is voor aannemer en architect, wordt soms op andere manieren contractueel bepaald. Een architect kan drie jaar aansprakelijk zijn, terwijl een aannemer slechts één jaar.

Verzekeraar architecten [2] *Ik denk niet dat architecten zover in die redenering zitten dat ze ook aan aannemers vragen om eenzelfde termijn vast te leggen.*

139. De proceduretermijn is de termijn waarbinnen de koper of opdrachtgever tegenover de bouwpromotor een aansprakelijkheidsvordering in rechte moet instellen ná de ontdekking van het bestaan van het verborgen gebrek eventueel zonder reeds gekende oorzaak.<sup>168</sup> De opdrachtgever dient de vordering in te stellen binnen een redelijke termijn na het ontdekken van het gebrek.<sup>169</sup> Het gaat om een nuttige of redelijke termijn, ingaande op het ogenblik van de ontdekking van het gebrek.<sup>170</sup> De feitenrechter oordeelt of de vordering op grond van verborgen gebreken tijdig ingesteld is.<sup>171</sup> Deze redelijke termijn varieert van rechtbank tot rechtbank en partijen kunnen deze termijn zelf bepalen, aangezien deze gemeenrechtelijke aansprakelijkheid de openbare orde niet raakt.<sup>172</sup>

### 3.5. ONDERHOUDSPERIODE

140. De onderhoudsperiode – waarborgperiode of garantietermijn – is de periode tussen de voorlopige oplevering en definitieve oplevering.<sup>173</sup> Een dubbele oplevering is enkel verplicht bij overheidsopdrachten<sup>174</sup> en werken die vallen onder de Wet Breyne. Als de opdrachtdocumenten geen waarborgtermijn vooropstellen, wordt deze op één jaar vastgelegd.<sup>175</sup> Tijdens de onderhoudsperiode is de aannemer gehouden de nodige werken en herstellingen uit te voeren om het bouwwerk in goede staat te houden.<sup>176</sup> Hij is verantwoordelijk

---

<sup>168</sup> Gent 1 maart 2007, *T.aann.* 2010, 202, noot R. SIMAR; cf. ; F. BURSSSENS, *Aannemingsrecht monografie in de serie In Hoofdlijnen*, Maklu, 2001, nr. 267.

<sup>169</sup> G. CASSIER, *Lichte verborgen gebreken: "De korte termijn van artikel 1648 B.W. is niet van toepassing op de aannemingsovereenkomst als dusdanig. Algemeen wordt wel aanvaard dat in geval van aannemingsovereenkomsten, de vordering gesteund op lichte verborgen gebreken, binnen een redelijke termijn moet worden ingesteld."*, <http://www.wetbreyne.be/contractuele-verplichtingen/gevolgen-oplevering/lichte-verborgen-gebreken/> (Consultatie 29 april 2016); Brussel 20 december 2007, *JLMB* 2012, 9; Brussel 29 juni 2010, *Res Jur.Imm.* 2011, 17; Kh. Kortrijk 27 februari 1993, *RW* 1994-95, 546; Rb. Antwerpen 9 november 2006, *TBO* 2008, 196; Rb. Antwerpen 23 oktober 2007, *TBO* 2008, 199; Rb. Antwerpen 21 oktober 2010, *TBO* 2011, 77.

<sup>170</sup> W. NACKAERTS, *Exoneratieclausules voor lichte verborgen gebreken bij aannemingscontracten*, *RW* 1992-1993, 1423.

<sup>171</sup> Brussel 15 februari 1988, *TBBR* 1990, 309.

<sup>172</sup> Gent 1 maart 2007, *T.Aann.* 2010, 202, noot R. SIMAR

<sup>173</sup> Art. 65 en 84 § 2, KB van 14 januari 2013.

<sup>174</sup> Art. 43 § 2 lid 7 A.A.V.; voorheen: art. 43 § 3 lid 6 M.B.

<sup>175</sup> Art. 92 § 2, KB van 14 januari 2013.

<sup>176</sup> Voor overheidsopdrachten: artikels 19 § 3 en 39 § 1 A.A.V.

voor alle lichte verborgen gebreken, maar hij is niet aansprakelijk voor de schade waarvan de schuld niet bij hem ligt of schade die gedekt werd bij voorlopige oplevering.<sup>177</sup>

*“De tekortkomingen en verborgen gebreken, die tijdens de waarborgperiode worden ontdekt, dienen door de Aannemer op zijn kosten en onder zijn verantwoordelijkheid op eerste verzoek van de Bouwheer te worden opgelost. De Aannemer blijft gerechtigd de kosten van de herstelling te verhalen op de gebeurlijk daarvoor aansprakelijk gestelde partij. Indien de aannemer voorhoudt dat de gebreken of fouten in het door hem uitgevoerde werk in werkelijkheid niet volledig aan hem te wijten zijn, maar geheel of gedeeltelijk samenhangen met een fout begaan door een andere partij in de conceptie of in de uitvoering van het werk, is hij tot aan de definitieve oplevering toch verplicht alle werken uit te voeren die nodig zijn om ieder gebrek volledig te doen verdwijnen en dit onverminderd het recht deze kosten te verhalen op de gebeurlijke aansprakelijke partij.”<sup>178</sup>*

141. Na de onderhoudsperiode gaat men het gebouw opnieuw inspecteren en nagaan of de opmerkingen van de voorlopige oplevering zijn weggewerkt. De definitieve oplevering maakt een einde aan de waarborgtermijn en ontlast de aannemer van alle aansprakelijkheid voor zichtbare en verborgen gebreken, uitgezonderd de gebreken die aanleiding geven tot de tienjarige aansprakelijkheid. In principe kan je alleen maar een blanco definitieve oplevering krijgen. De duur van de contractuele garantieperiode is gelinkt en getoetst aan het praktisch gebruik van het gebouw. Het gaat hier dus over een extra garantie die men geeft vlak na de oplevering. Lichte verborgen gebreken kunnen zich echter later nog manifesteren.

142. De rechtspraak, volgens dewelke de aannemer ook na de definitieve oplevering aansprakelijk blijft voor de lichte verborgen gebreken, geldt niet inzake overheidsopdrachten: uit artikels 39 en 41 van de A.A.V. vloeit immers voort dat, na de beëindiging van de waarborgperiode, enkel de aansprakelijkheid voortvloeiend uit de artikels 1792 en 2270 B.W. overblijft.<sup>179</sup>

143. De onderhoudsperiode en dus de definitieve oplevering langer uitbreiden dan één jaar wordt reeds in sommige gevallen toegepast mits uitdrukkelijke vermelding in de contracten of algemene voorwaarden tussen bouwheer en aannemer. De bouwheer is vrij om over deze termijn te beslissen. Deze periode is belangrijk voor de bouwheer om zeker te zijn dat de aannemer zijn diensten nog beschikbaar stelt in een contractuele garantie. Na de definitieve oplevering zal een bouwheer meer moeite hebben met het raadplegen van de aannemer en zal hij vaak moeten rekenen op zijn goodwill om zaken die nog na de onderhoudsperiode voorvallen te herstellen. De vraag kan gesteld worden of bij sommige grotere of complexe projecten de onderhoudsperiode in die zin niet automatisch langer moet duren dan één jaar waarbij de lichte verborgen gebreken langer gedekt worden. Dit zal uiteraard kostprijshogend werken, maar geeft wel extra garantie aan de bouwheer om zaken die pas later aan het licht komen alsnog opgelost te krijgen.

---

<sup>177</sup> Art. 84 § 1, KB van 14 januari 2013.

<sup>178</sup> GSJ ADVOCATEN, *Modelcontract aanneming*, 21 april 2015.

<sup>179</sup> VER BERNE K., EMBRECHTS T., *IV Aannemer*, in *Onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, losbl., C 6-2.



Professionele bouwheer [3] *Je zou als bouwheer een betere stok achter de deur moeten hebben om de aannemer erbij te kunnen betrekken. Voor mij moet dat geen tien jaar duren, na 5 jaar zou je wel alle lichte verborgen gebreken moeten gezien hebben. Maar na 1 jaar heb je gewoon niet altijd alles al gezien. Er is nood aan een instrument dat gemakkelijk hanteerbaar is.*

Uitvoerend architect [7] *Wij leveren gebouwen voorlopig op omdat opdrachtgevers al willen intrekken als de werken nog niet volledig klaar zijn. Dan moet je nog lang meelopen om al die punten van de voorlopige oplevering die er nog zijn op te lossen. Dat kost enorm veel geld. We moeten dan proberen om dat definitief opgeleverd te krijgen.*

144. De definitieve oplevering hangt samen met de laatste uitbetaling aan de aannemer. De wetgever heeft met de wet Breyne op woningbouw de koper willen beschermen op verscheidene vlakken waaronder een waarborgregeling. Een onderscheid moet gemaakt worden al naargelang de aannemer al dan niet erkend is. Een erkende aannemer stort een 5% waarborg op de gesloten rekening van de Deposito- en Consignatiekas of doet beroep op een solidaire borgstellingskas. Een niet erkende aannemer of bouwpromotor moet via de bank een voltooiings- of terugbetalingswaarborg stellen. De waarborg dekt de contractuele tekortkomingen van de volledige of gedeeltelijke niet-uitvoering van de overeenkomst of de vertraging van de uitvoering. Bij voorlopige oplevering wordt de helft van het bedrag vrijgegeven. Maar de andere helft staat nog altijd vast tot het moment van de definitieve oplevering. De bouwheer kan dit bedrag claimen.

Dit systeem van waarborgen op de effectieve prijs vormt een alternatief naast het afsluiten van verzekeringen, maar zal voor een toepassing op grote schadegevallen van tienjarige aansprakelijkheid niet meteen een ideale oplossing vormen aangezien een aannemer niet akkoord zou gaan om een borg voor een tienjarige termijn vast te houden. Men kan echter wel de vraag stellen of de uitbetaling van de borg in alle gevallen moet samenvallen met de definitieve oplevering.

145. Het grote probleem met de periode na de aanvaarding van de werken is dat er een samengaan ontstaat tussen de ingebruikname van het gebouw en de aansprakelijkheid van de bouwpartners op mogelijke schade. De periode na oplevering is vaak – zeker bij PPS projecten – nog veel belangrijker dan de bouwfase of waarborgtermijn zelf.

Uitvoerend architect [7] *Na oplevering wordt je bij wijze van spreken nog eens 10 jaar opgebeld als er ergens een mankement is. Eigenlijk is dat ons probleem niet meer, maar een probleem van onderhoud van het gebouw. Aansprakelijk zijn of niet is verzekeringstechnisch geen kwestie, maar wel waar eindigt uw opdracht. Ik denk dat meer duidelijkheid naar bouwheer toe nodig is op dat niveau.*

Zoals aangehaald in het begin van het hoofdstuk heeft een bouwheer soms te weinig kennis over het omgaan met schadegevallen en welke aansprakelijkheden van welke bouwpartners gelden.

146. Men zou in plaats van een uitbreiding van de waarborgperiode ook kunnen pleiten voor een kwaliteitsinspectie na enkele jaren die zowel goed onderhoud als technische problemen met elkaar kan linken of onderscheiden. In Denemarken bestaat een systeem van kwaliteitsinspecties op woningbouw en renovaties na één en vijf jaar na de afwerking met eventueel de nodige reparaties.<sup>180</sup> Deze data worden bijgehouden en toegelicht aan de bouwsector met het oog op een betere bouwkwaliteit.

Een kwaliteitsinspectie is echter een ruim begrip en zou bijvoorbeeld kunnen ingezet worden als controle op de prestaties van technische installaties of hun onderhoud. Hier hangt een zekere aansprakelijkheid van de bouwheer aan vast om de opgestelde onderhoudsrichtlijnen te volgen. Afhankelijk van de aard en grootte van het gebouw zouden termijnen voor het inschakelen van een kwaliteitsinspectie anders moeten liggen. Het prijskaartje dat aan die – al dan niet externe – controle met verzekering vast hangt, zal mogelijks voor tegenstand zorgen. Men kan dit echter ook intern organiseren door alle partijen nogmaals samen te roepen tot evaluatie. Deze inspectie vormt voor alle partijen een bron van informatie door de evaluatie van de prestaties van constructies of technieken. Wanneer dit echter louter als middel om problemen aan te kaarten wordt gebruikt of misbruikt in plaats van informatiebron, zal dit aan waarde verliezen.

Beroepsvereniging aannemers [2] *Ik verwacht bij die kwaliteitsinspectie serieus wel wat problemen die zullen aangekaart worden. Het zal een trigger zijn om nog zaken aan te halen die voordien niet gemeld werden. Er zullen veel onterechte dossiers worden geopend die meer kosten dan eigenlijk nodig is.*

Architectenbureau [5] *Soms weet een bouwheer niet goed wat schade is door onderhoud of iets anders. Dan helpen wij hem daar wel in om dat te onderzoeken want dat is nu eenmaal de relatie die je hebt met je bouwheer. Een goede klant zal je wel zeggen als er iets is, dus naar mijn mening is zo'n controle niet nuttig.*

Verzekeraar architecten [3] *Wij hebben destijds een product gelanceerd dat deels in dezelfde geest werkte. Dat was een verzekering die een eigenaar van een woning kon aangaan voor het dekken van bepaalde gebreken. Dat was ook voorzien met een controle in het begin en na vijf jaar. Voor een bouwheer zou dat zeker positief zijn, maar ze moeten het alleen willen betalen.*

Professionele bouwheer [1] *Ik zou dat erg zinvol vinden om na enkele jaren een controle te houden. Op dat moment worden dan een aantal punten opgesteld om aan te tonen of het gebouw nog wel klopt met wat de aannemer en studiebureaus moesten leveren. Bijvoorbeeld de voorziene rendementen van installaties. Je hebt minstens twee zomers en twee winters nodig om alles ten volle in normale werking afgeregeld te hebben. Dat mag van mij feedback zijn in twee richtingen: op vlak van onderhoud waar de bouwheer dan*

---

<sup>180</sup> CEA, CSTB, *Liability and insurances regimes in the construction sector: national schemes and guidelines to stimulate innovation and sustainability*, Publication in the Official Journal of the European Union, 2 december 2008, Parijs.

*verantwoordelijk voor is en op vlak van studie of uitvoering waar de betrokken bouwpartners voor opdraaien.*

De verschillende meningen bevestigen opnieuw het feit dat een bouwheer moeite heeft met schadebehandeling. Een controle zou voor een bouwheer een middel zijn om de partijen opnieuw te betrekken bij het geleverde werk, waar hij anders meer moeite mee heeft. Van aannemerszijde voelt men het gevaar dat een bouwheer nog meer zaken zal aankaarten op die manier. Als een bouwheer dan al een meerprijs zou betalen voor deze controle, gaat hij daar uiteraard ook zeker gebruik van maken.

### 3.6. IN SOLIDUM AANSPRAKELIJKHEID

147. Wanneer verschillende schuldenaren samen een contractuele of een buitencontractuele fout begaan die één en dezelfde schade veroorzaken, kan de schadelijder de betaling van de gehele schadevergoeding bekomen bij één van de schadeverwekkers – meestal de financieel sterkste partij – ondanks de afwezigheid van hoofdelijkheid. Hiermee wordt verwezen naar het equivalentieprincipe in de causaliteit. Deze verbintenis wordt een verbintenis *in solidum* genoemd en werd gecreëerd door de rechtsleer en rechtspraak. Het is niet de ernst van de fout die de omvang van de verplichting tot reparatie bepaalt, maar wel de praktische impact van elke fout op de realisatie van de schade.<sup>181</sup>

De *in solidum* constructie is een garantie van verantwoordelijkheid van architect en aannemer ten voordele van de consument die zo niet in de kou blijft staan. Wanneer bijvoorbeeld een aannemer iets fout uitvoert, wat de architect had moeten opmerken tijdens zijn controle, zal een *in solidum* aansprakelijkheid door de rechtbank mogelijks uitgesproken worden.

Men spreekt over een gezamenlijke fout waarbij ieder kan aangesproken worden voor het geheel en nadien kan verhalen naar de anderen. *“De in solidum gehouden aansprakelijke die het slachtoffer geheel heeft schadeloos gesteld, beschikt, volgens een nagenoeg eenstemmige rechtspraak en rechtsleer, over een regresrecht tegen zijn medeschuldenaars. (...) In de eerste plaats wordt het insolventierisico in belangrijke mate verkleind: daar iedere schuldenaar gehouden is tot betaling van de ganse schuld, zal de insolabiliteit van een van de debiteuren niet gedekt moeten worden door het slachtoffer, maar door de andere schuldenaren. Daarnaast biedt deze regeling het slachtoffer een belangrijk processueel voordeel, vermits hij niet alle aansprakelijke personen moet vervolgen; hij kan de gehele schuld immers opeisen van een aansprakelijke.”*<sup>182</sup>

Gerechtsexpert [1] *Ik ben in dit vak nu 6 jaar bezig en ik heb nog maar 1 keer een zaak meegemaakt waarbij in solidum werd toegepast. Ik zie wel dat in solidum vaak gevraagd wordt in dagvaarding omdat deze persoon dan de vergoeding kan halen waar het geld voorhanden is.*

---

<sup>181</sup> Cass. 19 november 2014, R.G.A.R 2015, nr. 15.197.; B. LOUVEAUX, *Aansprakelijkheid in solidum: een nachtmerrie voor architecten*, 2016.

<sup>182</sup> R. KRUIHOF, H. BOCKEN, F. DE LY, B. DE TEMMERMAN, *Overzicht van rechtspraak (1981-1992)(1) Verbintenissen*; Gent, 16 september 1988, T.B.B.R., 1990, 47, noot R. Kruithof

### 3.6.1. *IN SOLIDUM AANSPRAKELIJKHEID EN SOLIDAIRE VERBINTENIS*

148. *In solidum* geldt als uitspraak van een rechter bij een bepaalde aansprakelijkheidsverhouding wanneer er een kans bestaat dat één van de partijen niet solvabel meer is en men zo bij de meest gereede partij terecht kan om de volledige schade op te verhalen.

149. Een solidaire verbintenis of solidariteit onder schuldenaars zijn synoniemen van een hoofdelijke verbintenis en hoofdelijkheid onder schuldenaars. Hier wordt in contracten soms over gesproken. Een tijdelijke vereniging is het basisprincipe waar je een solidaire aansprakelijkheid hebt.<sup>183</sup> Architect en ingenieurs kunnen dan samen werken in een ontwerpteam met enkele vennoten die hoofdelijk gehouden zijn tegenover de derden met wie zij hebben gehandeld. Meestal sluiten ze dan samen een verzekeringspolis af omdat verzekeringsmaatschappijen geen solidaire aansprakelijkheid ondervangen in hun klassieke polissen. Men kan in contracten wel opnemen dat men de solidaire aansprakelijkheid uitsluit.

*Architectenbureau G30 [3] Hoe meer partijen, hoe complexer want dan begint iedereen zich als vijand van een andere partij te beschouwen. Voor de bouwheer is het dus wenselijk dat er zoveel mogelijk solidaire aansprakelijkheid is. Verzekeringsmaatschappijen zetten echter hun voelsprietten op wanneer ze horen dat contracten werken met solidaire aansprakelijkheid.*

### 3.6.2. *UITSLUITING*

150. Een clause – meestal aangemoedigd door de verzekeraar – waarin de architect geen *in solidum* aansprakelijkheid draagt met de aannemer en hij enkel voor zijn eigen fouten instaat is door het Hof van Cassatie op 5 september 2014 afgeschoten.<sup>184</sup> In het arrest deed het Hof van Cassatie uitspraak over de rechtsgeldigheid van een beding in een architectenovereenkomst op grond waarvan de architect, ingeval van een samenlopende fout van een andere deelnemer aan het bouwproces, door de bouwheer slechts voor zijn aandeel in de totstandkoming van de schade, en dus niet voor het geheel, kan worden aangesproken, wanneer zijn tienjarige aansprakelijkheid in het geding is.<sup>185</sup> In de rechtspraak en rechtsleer is geen eensgezindheid over de rechtsgeldigheid van voornoemd beding bij aansprakelijkheid volgens artikel 1792 B.W.. Het Hof van Cassatie haalt twee strekkingen aan. De *in solidum* gehoudenheid zou steeds geoorloofd zijn, volgens een eerste strekking, omdat dergelijke uitsluitingen slechts particuliere belangen betreft en dus niet strijdig is met de openbare orde<sup>186</sup> en/of dergelijke uitsluiting niet als een aansprakelijkheidsbeperking kan aanzien worden.<sup>187</sup> De tweede strekking, waar het Hof zich bij aansluit, beschouwt dat de aansprakelijkheid van de

---

<sup>183</sup> Een tijdelijke handelsvennootschap is een vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid, die zonder een gemeenschappelijke naam te voeren, één of meer bepaalde handelsverrichtingen tot doel heeft.

<sup>184</sup> Arr.Cass. 5 september 2014, C.13.0395.N.

<sup>185</sup> J. GUILIAMS, *NJW Nr. 316*, 11 februari 2016, 109.

<sup>186</sup> Luik 28 juni 2002, *RRD* 2002, 458 en *T.Aann.* 2003, 105.

<sup>187</sup> Luik 28 juni 2002, *RRD* 2002, 458 en *T.Aann.* 2003, 105; Rb. Nijvel 8 april 2011, *Res.Jur.Imm.* 2001, 239; J.-P. VERGAUWE, *Le droit de l'architecture*, Brussel, De Boeck, 1991, 195.

architect op grond van artikel 1792 B.W., die van openbare orde is<sup>188</sup>, evenals de *in solidum* gehoudenheid niet kan uitgesloten worden.<sup>189</sup>

151. Uit het arrest vloeit voort dat een partij zich slechts rechtsgeldig op de contractuele uitsluiting van zijn *in solidum* gehoudenheid kan beroepen, wanneer de regels met betrekking tot de geoorloofdheid van aansprakelijkheidsbeperkingen/exoneratiebedingen zijn nageleefd. Deze partij beperkt zijn aansprakelijkheid ten aanzien van zijn wederpartij. In geval dat een bouwheer van de ene partij die de samenlopende fout heeft met een andere partij slechts voor zijn aandeel van de fout kan aanspreken, draagt het bij aan het verminderen van het risico tot insolventie van de andere partij.<sup>190</sup> De partij die het geheel van de schade betaalt, kan terugvorderen van de andere partij en zo wel bijdragen tot diens mogelijke insolventie. Wanneer een bouwheer geen *in solidum* principe kan toepassen, zal hij niet alleen het risico behoren van insolventie, maar zal op die manier ook dat deel van de vergoeding niet kunnen verkrijgen. De *in solidum* gehoudenheid is net het middel om de consument tegen laatstgenoemde te beschermen.

152. Het arrest van het Hof van Cassatie behandelt een geval van tienjarige aansprakelijkheid. Dit leidt tot een onduidelijkheid over het toepassen van dergelijke uitsluitingsclausules bij andere aansprakelijkheidsmaterie. Voor alle elementen die niet onder de tienjarige aansprakelijkheid vallen blijft de uitsluitingsclausule voor de aansprakelijkheid *in solidum* wel van kracht.<sup>191</sup> De meningen zijn echter uiteenlopend.

Advocaat [1] *Realiteiten in de rechtsleer kan je niet veranderen met een clause in een contract. Ik ben het niet eens met het feit dat men de in solidum aansprakelijkheid kan opheffen.*

Verzekeraar architecten [1] *Wij zetten die clause wel nog altijd in aanbevelingen voor onze klanten omdat er Hoven van Beroep zijn die ze wel volgen. Het is niet omdat het Hof van Cassatie dat al gezegd heeft, dat de andere Hoven van Beroep moeten volgen. Ze zijn autonoom.*

Uitvoerend architect [7] *Men heeft de mogelijkheid om in solidum uit te sluiten voor zaken buiten openbare orde, maar sommige rechtbanken aanvaarden dat en anderen niet. Dat is iets wat ik persoonlijk in definitie niet correct vindt. Duidelijkheid over of je het mag uitsluiten of niet lijkt nodig.*

Juristen gaan uiteraard een uitsluitingsclausule niet aanmoedigen omdat men een schade of fout moet kunnen analyseren en beoordelen zonder beperkingen reeds opgelegd in een contract. Wanneer de clause toch wordt opgenomen zal men deze binnen de rechtbank ook

---

<sup>188</sup> Luik 22 november 2002, RGAR 2004, nr. 13881.

<sup>189</sup> Rb. Nijvel, 24 oktober 1997, *JLMB* 2000, 159, noot B. LOUVEAUX; J.-F. HENROTTE en L.-O. HENROTTE, *L'architect. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, Brussel, Larcier, 2013, 433 ; M. VANDENBOGAERDE, *Pluraliteit van schuldenaars bij verbintenissen, onuitg. Thesis Kulak*, 2014, 148.

<sup>190</sup> J. GUILLIAMS, *NJW* Nr. 316, 11 februari 2016, 109; B. LOUVEAUX, *Aansprakelijkheid in solidum: een nachtmerrie voor architecten*, 2016.

<sup>191</sup> B. LOUVEAUX, *Aansprakelijkheid in solidum: een nachtmerrie voor architecten*, 2016.

niet altijd op eenzelfde manier beoordelen. Er ontbreekt eensgezindheid in de aanvaarding van deze clausule waardoor bouwpartners nog steeds zelf beslissen hoe ze hiermee omgaan.

Zelfstandige architect [1] *Bij mij staat deze uitsluiting altijd in de contracten.*

Architectenbureau [5] *Wij schrijven in onze contracten dat wij niet in solidum veroordeeld willen worden. Een bouwheer aanvaardt dat.*

Uitvoerend architect [6] *Wij sluiten in solidum in contract niet uit. Eigenlijk is een contract er wel om te gebruiken wanneer iets mis gaat, maar praten over wanneer het fout gaat doet men niet graag.*

Verzekeraar architecten [2] *Wij raden onze verzekerde altijd aan om die clausule er in te zetten, ondanks het feit dat de rechtspraak die clausule voor de tienjarige aansprakelijkheid niet meer aanvaardt.*

Algemene aannemer [6] *Wij gaan in onze contracten met bouwheer de in solidum aansprakelijkheid niet uitsluiten.*

Verzekeraar aannemers [1] *Ik weet dat verzekeraars van architecten dat in hun contracten willen. Wij hebben daar geen speciale richtlijnen voor.*

Een duidelijk fenomeen is dat verzekeraars van architecten de uitsluitingsclausule sterk aanmoedigen, terwijl verzekeraars van aannemers daar minder belang aan hechten. De meeste architecten, en dan vooral de kleinere bureaus, nemen de clausule op in hun contracten, terwijl grotere architectenbureaus en aannemers hiertoe minder genoodzaakt zijn aangezien zij en hun mede bouwpartners waarschijnlijk meer kapitaalkrchtig zijn en dus minder onheil verwachten bij dergelijke uitspraak.

### 3.6.3. ARREST GRONDWETTELIJK HOF 12 JULI 2007

153. Op 7 juni 2007 wordt een openbare terechtzitting gehouden volgend op een beroep dat werd aangevraagd door de Orde van Architecten op enkele wetsartikelen omtrent het *in solidum* principe en de verzekeringsplicht van de architect. Dit resulteerde in een arrest van het Grondwettelijk Hof van 12 juli 2007 dat nog steeds een aangrijpingspunt vormt in de discussie omtrent architecten en andere personen in de bouwsector.<sup>192</sup> Het arrest is terug te vinden in bijlage C.

#### 3.6.3.1. Inhoud arrest

154. In het verzoek werd beroep aangevraagd inzake artikelen 2, §4 en 9 van de wet van 20 februari 1939 «op de bescherming van den titel en van het beroep van architect »<sup>193</sup>, eveneens

<sup>192</sup> Arr.GwH. 12 juli 2007, nr. 100/2007, te raadplegen in Bijlage C.

<sup>193</sup> Wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, B.S., 25 maart 1939: "Art. 2. [...] §4. Niemand mag het beroep van architect uitoefenen zonder door een verzekering gedekt te zijn, overeenkomstig artikel 9." ;

"Art. 9. Alle natuurlijke personen of rechtspersonen die ertoe gemachtigd werden overeenkomstig deze wet het beroep van architect uit te oefenen en van wie de aansprakelijkheid, met inbegrip van de tienjarige

hersteld in artikelen 3 en 4 van de wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon, en van artikel 16, tweede lid, van voorvermelde wet van 15 februari 2006.<sup>194</sup> De voorgenoemde artikelen uit de wetsbepalingen in rechte worden aangeklaagd als een schending van de artikelen 10 en 11 van de Belgische Grondwet<sup>195</sup>. De bepalingen zijn volgens de verzoekers ongrondwettig omdat ze een discriminatie stellen tussen de architecten en de andere actoren in de bouwsector. Enkel de eerste categorie wordt namelijk verplicht om haar beroepsaansprakelijkheid te verzekeren. Dit heeft als gevolg dat er een scheeftrekking plaatsvindt in de vaststelling van hun respectieve aansprakelijkheid, doordat men bij betwisting er alle belang bij heeft om de architect aansprakelijk te stellen. Dit leidt vervolgens tot hogere verzekeringspremies voor de architecten en tot een oneigenlijke financiering van de beroepsaansprakelijkheid van de aannemers door de architecten.

155. Er zijn nu enkele vaststellingen van de Ministerraad die het verzoekschrift onwettig verklaren. De verzoekers betwisten in hun verzoekschrift namelijk niet de grondwettigheid van de bepalingen in de wetteksten, waar de architect wordt verplicht om zijn beroepsaansprakelijkheid te verzekeren. Men klaagt echter het gebrek aan een soortgelijke verzekeringsplicht voor andere actoren in de bouwsector aan. Een aanvraag tot vernietiging van bepaalde wetsartikelen dient in rechte te gebeuren met het aanklagen van de inhoud van de wetsartikelen zelf en niet tegen de niet bewezen, feitelijke gevolgen ervan.

156. De artikelen die worden bestreden door de verzoekers worden ook niet aangeklaagd als rechtstreeks ongunstig. Architecten waren namelijk vragende partij voor een verplichte

---

*aansprakelijkheid, kan worden verbonden wegens de handelingen die zij beroepshalve stellen of de handelingen van hun aangestelden dienen door een verzekering te zijn gedekt. Deze verzekering kan kaderen in een globale verzekering voor alle partijen die in de bouwakte voorkomen.*

*De Koning bepaalt, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, de nadere regels en de voorwaarden van de verzekering die een adequate risicodekking ten voordele van de opdrachtgever mogelijk dient te maken, onder meer:*

- *het minimum te waarborgen plafond;*
- *het bedrag van de eventuele vrijstelling*
- *de uitgebreidheid in de tijd van de waarborg;*
- *de risico's die gedekt dienen te worden.*

*Wanneer het beroep van architect uitgeoefend wordt door een rechtspersoon overeenkomstig deze wet, zijn alle zaakvoerders, bestuurders, leden van het directiecomité en meer algemeen alle zelfstandige mandatarissen die optreden in naam en voor rekening van de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de verzekeringspremies.*

*Wanneer, in geval van schending van het eerste lid, de rechtspersoon niet door een verzekering gedekt is, dan zijn de bestuurders, zaakvoerders en leden van het Bestuurscomité hoofdelijk aansprakelijk ten opzichte van derden voor iedere schuld die uit de tienjarige aansprakelijkheid voortvloeit. [...]*

<sup>194</sup> Wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon, B.S. 25 april 2006: "Deze wet mag niet in werking treden voor de inwerkingtreding van het koninklijk besluit bedoeld in artikel 4."

<sup>195</sup> Art. 10., De gecoördineerde Grondwet, 17 februari 1994, "Er is in de Staat geen onderscheid van standen. De Belgen zijn gelijk voor de wet; zij alleen zijn tot de burgerlijke en militaire bedieningen benoembaar, behoudens de uitzonderingen die voor bijzondere gevallen door een wet kunnen worden gesteld. De gelijkheid van vrouwen en mannen is gewaarborgd" en Art. 11. "Het genot van de rechten en vrijheden aan de Belgen toegekend moet zonder discriminatie verzekerd worden. Te dien einde waarborgen de wet en het decreet inzonderheid de rechten en vrijheden van de ideologische en filosofische minderheden."

aansprakelijkheidsverzekering en voor de regeling van de aansprakelijkheid van de architect in het kader van een rechtspersoon. Om artikelen uit een wettekst aan te passen moet er weldegelijk een aanklagen zijn van de inhoud ervan.

157. Ten slotte heeft de wetgever bij het opstellen van de wettekst in verband met de persoonlijke aansprakelijkheid en de deontologische verplichting die op de architect rust om een verzekering af te sluiten, geen uitsluitel gegeven dat een bouwheer hierbij ook rechtstreeks enkel op de architect beroep kan doen wanneer deze zijn beroepsaansprakelijkheid in het gedrang komt. De artikelen uit de wettekst leiden op zich niet tot discriminatie van de architect. Inhoudelijk kunnen de wetteksten dus niet aangeklaagd worden vanwege een discriminerende ondertoon.

158. *“Bij problemen in de bouwsector kan niet altijd worden uitgemaakt wie verantwoordelijk is voor welk aandeel in de schade, aangezien verplichtingen van de verschillende actoren nauw samenhangen. Om die reden worden vaak meerdere personen in solidum verplicht tot betaling van een schadevergoeding. Omdat architecten nu net als enige bouwgroep in de bouwsector wettelijk verplicht is om zijn aansprakelijkheid te verzekeren, dreigt hun aansprakelijkheid bij veroordeling in solidum dan ook meer in gedrang te komen dan die van andere beroepsgroepen. Dit verschil in behandeling berust niet op een objectieve en redelijke rechtvaardiging. Deze discriminatie is echter niet het gevolg van de verzekeringsplicht in de bestreden wet, maar van de leemte in de wetgeving betreffende een gelijkaardige verzekeringsplicht voor andere partijen die in de bouwakte voorkomen. Deze vergelijking met een leemte kan slechts worden verholpen door het optreden van een wetgever.”*

### 3.6.3.2. Conclusie

De inhoud van de bestreden artikelen in de wetteksten worden op zich niet bestreden. Wat voor architecten echter het probleem vormt, is het ontbreken van een gelijkaardige wetgeving voor andere overeenkomstige partijen in de bouwsector. Deze vaststelling zorgt ervoor dat er sindsdien door de wetgever op aanmoediging van de verzekeraars en beroepsverenigingen wetsvoorstellen volgen voor een verzekeringsplicht voor aannemers, aangezien dit de nodige stap vormt om de aangekaarte discriminatie weg te werken. Het arrest legt namelijk uitdrukkelijk de bal in het kamp van de wetgever.

### 3.6.4. ANALYSE

159. De wet Laruelle heeft in eerste instantie een gelijkheid gecreëerd tussen architect en aannemer op vlak van vennootschappen, maar er bestaat nog een onevenwicht door de wettelijke verzekeringsplicht van de architect en het ontbreken hiervan bij de aannemer ondanks het feit dat ze beiden gelijkwaardige aansprakelijkheden hebben voortvloeiend uit hun beroepsactiviteiten. Aannemers hebben minder wettelijke bepalingen die hun beroep sturen binnen het bouwproces.<sup>196</sup> Wanneer een aannemer niet meer winstmakend is, kan hij zijn huidige vennootschap stoppen en onder een nieuwe naam opnieuw beginnen. Dat is een

---

<sup>196</sup> Dit geldt vooral voor de particuliere bouwsector. Openbare werken worden gestuurd voor de Algemene Aannemingsvoorwaarden waarin wel duidelijke bepalingen voor de aannemer vastliggen.



beginsel uit het vennootschapsrecht en heet een vennootschap na vennootschap constructie.<sup>197</sup> Registratie is bij aannemers niet verplicht buiten de erkenning opgelegd door de Wet van 20 maart 1991 voor overheidsopdrachten. In die zin is het moeilijk om controle te voeren over al dan niet solvabele aannemers actief in de bouwmarkt.

Verzekeraar architecten [1] *Architecten zouden in principe moeten controleren of de aannemer met wie ze werken solvabel is en zullen ook door de rechtbank aansprakelijk worden gesteld voor de keuze van de aannemer. Er zou een database moeten bestaan van attesten die de bouwheer en architecten kunnen nakijken.*

Uitvoerend architect [6] *Eigenlijk zou er bij aannemers een principe moeten zijn dat onderscheid maakt tussen de goede en slechte beroepsuitoefenaars. De slechten zouden er uit moeten gehaald worden, maar dan niet met een systeem waar een politie wordt opgericht die met controles de slechten eruit haalt waarbij de goede daarvoor veel geld moeten betalen. Dat is wat zich nu in de Orde van Architecten afspeelt.*

Beroepsvereniging aannemers [2] *Eigenlijk zouden we een systeem moeten vinden waarin de aannemers niet zomaar failliet zouden kunnen gaan. Dat heeft dan allemaal te maken met het faillissementenrecht en het feit dat men zomaar verschoonbaar kan verklaard worden. Failliet gaan en starten onder een andere naam is perfect mogelijk. Dat ga je niet oplossen met een verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering.*

Vooraf architecten en verzekeraars van architecten kaarten de noodzaak aan van een betere controle over hoe sterk aannemers in hun beroep staan. Van aannemerszijde wordt dit eveneens bevestigd, maar zij bieden geen mogelijke oplossingen.

160. Als er problemen opduiken, waarbij één van de schadeverantwoordelijken ondertussen failliet is, dan zal de bouwheer al gauw beroep doen op de architect en zijn verzekering. Als *in solidum* niet wordt uitgesproken, dan moet men trachten degene die de fout gemaakt heeft te straffen. Op dat moment staat de architect er beter voor want deze is verplicht verzekerd en een aannemer niet. Wanneer men een fout van bouwpartners gaat afwegen ten opzichte van elkaar bestaat de kans door die ongelijkheid dat de percentages van aandeel in de schade, die sowieso al dubieus zijn, in het nadeel van de best verzekerde gaan spreken. In de rechtsleer worden echter vragen gesteld bij deze overwegingen, om de reden dat kan worden getwijfeld of de verzekeringsplicht van de architect ertoe zal leiden dat hij ingeval van een veroordeling *in solidum* daadwerkelijk het grootste gedeelte van de schade moet dragen.<sup>198</sup> Men kent op dit moment de volle ontplooiing van de wet Laruelle nog niet aangezien dossiers van 2007 de volledige aansprakelijkheidsperiode nog niet hebben doorlopen, maar verzekeringsmaatschappijen merken nu al op dat het zwaar doorweegt voor de architect.

Verzekeraar architecten [1] *Momenteel is de Wet Laruelle van 2007 nog niet ten volle uitgewerkt. De volle impact zouden we pas tegen 2020 kennen, maar momenteel ziet het*

---

<sup>197</sup> Wetboek van vennootschappen, 7 mei 1999.

<sup>198</sup> K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS, A.-L. VERBEKE., *Handboek Bouwrecht*, XII, *Bouwen en verzekeringsrecht*, 2013, Intersentia, 1474 en G. JOCQUÉ, *Verplichte aansprakelijkheidsverzekering architect* (noot onder GwH 12 juli 2007), *NJW* 2008, 252.

*er alleszins niet goed uit. Statistisch merken we dat de kostprijs voor schadegevallen die op de architect wordt afgeschoten door andere partijen zwaar begint door te wegen. Ik vind dat de enige goede manier is dat iedereen verplicht verzekerd moet zijn, ofwel moet men de in solidum wettelijk uitsluiten in de wet van de architect.*

*Beroepsvereniging aannemers [2] Bij de uitspraak van het Grondwettelijk Hof in 2007 hebben wij aan architecten gevraagd om ons vonnissen te tonen die onterecht zijn. In solidum impliceert nog altijd dat ook de aansprakelijkheid van de architect in aanmerking komt omdat hij ook bijgedragen heeft tot een fout. Nu voelen architecten het aan als een ongelijkheid omdat ze ervan uitgaan dat de aannemer een fout begaat en dat zij er dan voor opdraaien omdat zij wettelijk verplicht verzekerd zijn. Ze oordelen onterecht dat ze naar hen stappen ook al hebben ze niets gedaan. Wanneer doet zich inderdaad wel een probleem voor bij die in solidum? Als de aannemer ondertussen failliet is. Alleen daarom heeft het Grondwettelijk Hof die uitspraak gedaan. Dat is dus een heel beperkt toepassingsgebied waarbij het obi ter dictum zegt dat er een ongelijkheid zou kunnen bestaan ingeval van in solidum veroordeling waarbij de aannemer failliet is en de architect geen regres meer kan uitoefenen op hem. Strikt genomen heeft de architect daar eigenlijk geen last van, maar de verzekeraar. Natuurlijk als hij veel schadegevallen heeft zal zijn premie stijgen.*

Beide partijen spreken elkaar tegen wanneer verzekeraars van aannemers klagen over de schadeomvang waar ze voor opdraaien bij *in solidum* en van aannemerskant het probleem wordt geminimaliseerd tot wat effectief in het arrest van het Grondwettelijk Hof werd aangekaart als aanleiding tot de discriminatie. Dit heeft te maken met het feit dat het probleem van discriminatie in het onevenwicht in verzekeringsplicht inderdaad enkel door architecten wordt ervaren en niet door de aannemers. Deze laatste merken dat sinds het arrest van 2007 een grote druk komt op onderhandelingen die een groot effect zullen hebben op de bouwwereld. Aannemers moeten echter ook inzien dat het wegvallen van hun partij ook bij niet *in solidum* gevallen kan leiden tot een situatie waar de bouwheer in de kou blijft staan door hun fout.

### 3.7. GEÏNTEGREERD BOUWEN

161. Bij nieuwe samenwerkingsvormen kan men de vraag stellen hoe het analyseren van eventuele fouten verloopt. Er is sprake van een soort belangenvermenging door taken en beslissingen die samen worden genomen. Eén partij kan beïnvloed worden door een andere partij en toch de volledige verantwoordelijkheid dragen wanneer het op een klassieke manier wordt bekeken. Men past nog steeds die juridische driehoek toe en heeft eigenlijk geen aangepaste vorm voor die nieuwe samenwerkingsverbanden. Informatie-, waarschuwings- en weigeringsplicht zijn verbonden aan elk lid van een geïntegreerd bouwteam.

*Professionele bouwheer [1] Ik denk los van de samenwerkingsverbanden dat het zeer duidelijk is wat een ontwerpfout is en wat niet. Bij zo'n samenwerkingsverband gaan ze misschien wel proberen om dat meer op elkaar te gaan steken. Maar volgens mij blijft het evalueren van zoiets bouwtechnisch wel heel duidelijk want de architect heeft nog altijd de ontwerpverantwoordelijkheid.*

Professionele bouwheer [2] *Aannemers staan wel achter die constructies, maar architecten hebben er nog wat wantrouwen in en staan vaak wat onder druk. Er zou toch op één of andere manier een gezamenlijke aansprakelijkheid moeten zijn. De architecten moeten echt opletten naar de toekomst toe dat ze daar niet weggedrukt worden.*

Gerechtsexpert [1] *Ik zou het alleszins niet aanvaarden als een architect zich zou verschuilen achter een bouwteam en een aannemer verwijten van bepaalde zaken in het ontwerp.*

Verzekeraar architecten [1] *De architect wordt in samenwerkingsverbanden nooit gelijkwaardig behandeld en teveel als een afschuif mogelijkheid.*

Er zijn duidelijk twee strekkingen waarbij een bouwheer en de rechtswereld wel een duidelijk onderscheid blijft herkennen in ontwerp en uitvoeringsfouten, maar anderzijds beseft een bouwheer en de architectenwereld wel dat een gezamenlijke aansprakelijkheid voor bepaalde aspecten nodig kan zijn.

Het betrekken van een aannemer bij het proces lijkt dan vooral diens aansprakelijkheid te verhogen. Aansprakelijkheid verdelen over de bouwpartners kan voor botsing met de onafhankelijkheid van de architect zorgen.<sup>199</sup> Iedere partner neemt ontwerpaspecten op zich, waardoor men de aansprakelijkheid *in solidum* verhoogt.

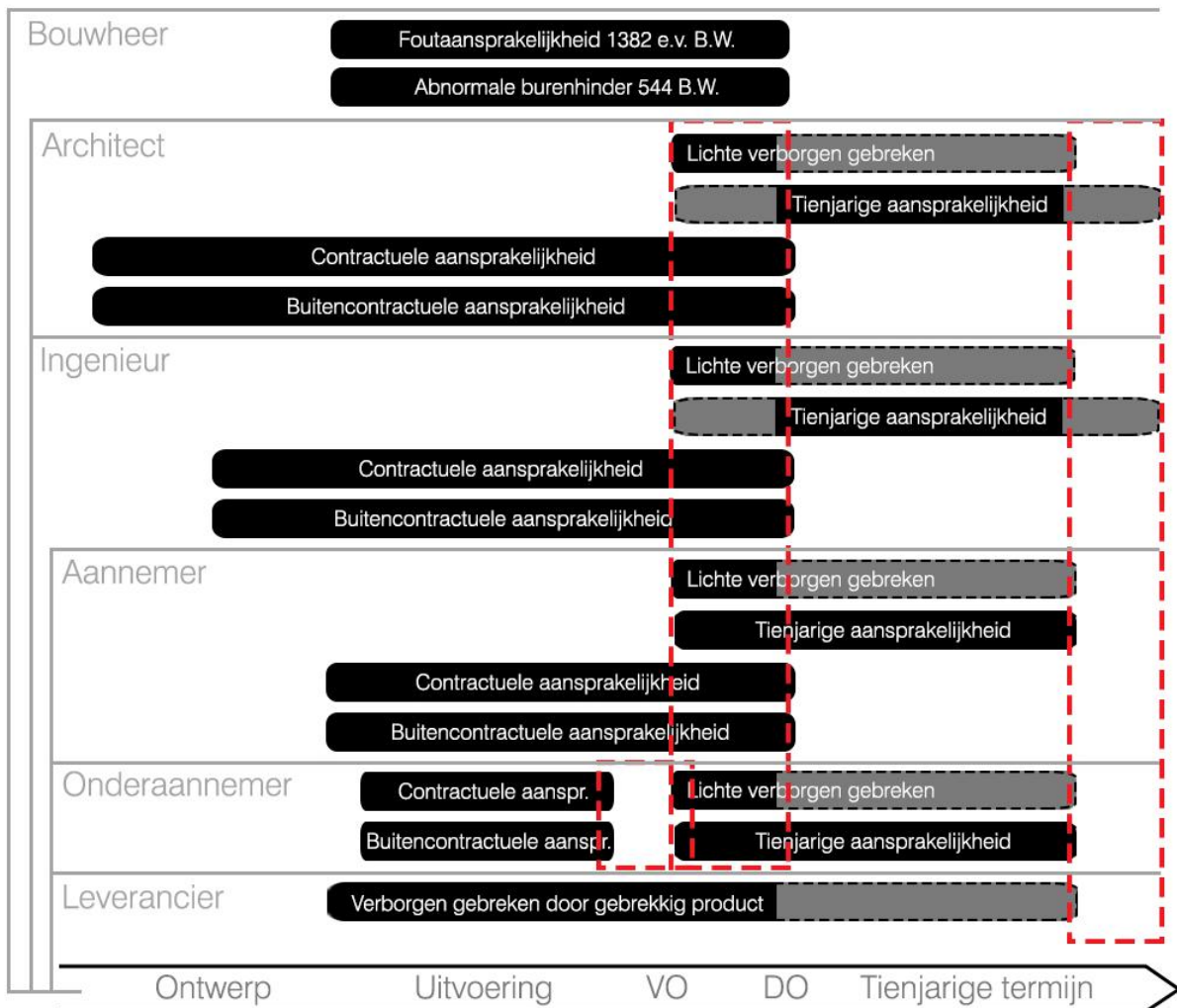
### 3.8. CONCLUSIES EN VOORSTELLEN

162. Zolang aansprakelijkheidszaken beheersbaar blijven worden ze uiteraard het eenvoudigste opgelost zonder gerechtelijke procedures. Ook het inschakelen van de verzekering die schadestatistieken negatief kan beïnvloeden valt soms te vermijden. Minnelijke regelingen zijn natuurlijk enkel mogelijk bij een goede onderhandeling tussen partijen. Hierbij is ook nood aan voldoende kennis bij de bouwheer hoe hij moet handelen bij een schadegeval.

163. De grootste discussie rond aansprakelijkheden in de bouw hangen samen met de contractuele relaties tussen de bouwpartners. Aangezien deze van project tot project kunnen verschillen en bouwpartners soms ook op andere momenten betrokken zijn en dus andere aanvangsperiodes van aansprakelijkheid kennen, is dit een complex systeem.

---

<sup>199</sup>C. LENDERS, *Bouwteams in de Private sector en de Publieke sector, Powerpointpresentatie GSJ Advocaten*, 2015.



Figuur 11 | Aansprakelijkheid bouwpartners met aanduiding aandachtszones

164. Het probleem ligt hem in essentie niet in welke aansprakelijkheden verschillende partners hebben. De aansprakelijkheden die samenhangen bij hun beroep zijn correct, maar de ongelijkheid in kapitaalcracht scherpt de discussie aan. *In solidum* veroordelingen zorgen er in die zin voor dat een partij moet opdraaien voor schade die hoger ligt dan hun normale dekking omdat de andere partij niet meer bestaat.

Men zou verder moeten kijken dan de *in solidum* uitspraak op zich. Het principe mag niet indruisen tegen hoe mensen in het rechtssysteem eerlijk moeten worden behandeld. De verhoudingen van het aandeel in de schade zouden ook moeten bepaald worden zodat verzekeringsmaatschappijen weten in hoeverre ze kunnen verhalen op andere partijen.

165. Aansprakelijkheid moet worden afgestemd op de grootte en sterkte van een partner. Partners zouden in onderhandeling met de bouwheer en de andere partijen moeten beslissen in hoeverre ze aansprakelijk kunnen gesteld worden. Dit systeem wordt in Engeland toegepast, maar zou in België ten voordele van de bouwpartners ook een goede uitwerking kennen.<sup>200</sup> Dit is een beperking op de omvang van de aansprakelijkheid en niet op de inhoud van de

<sup>200</sup> Informatie op basis van gesprek Uitvoerend architect [7]

aansprakelijkheid zelf. De verantwoordelijkheid die ze dan dragen kunnen ze onderbrengen in een verzekering. Wanneer schade groter is, dan past die niet meer binnen de in het begin afgesproken aansprakelijkheid en zal men daar niet voor moeten opdraaien en in het slechtste geval persoonlijk aangesproken worden. In België bestaat de kans dat de aansprakelijkheid voor een bepaalde schade de dekking van de verzekering overstijgt. Door een beperking van de aansprakelijkheid op basis van grootte en sterkte valt de grote angst voor een architect om platgewalst te worden door een aannemer op die manier weg. Ondanks het feit dat je misschien veel kleiner bent en financieel minder sterk staat, word je toch behandeld als gelijken.

166. Door het verschil in aanvang en vervaltermijnen kunnen bepaalde partners voor eenzelfde aansprakelijkheid soms alleen staan. Zo wordt bijvoorbeeld aangenomen dat de tienjarige aansprakelijkheidstermijn – voor de artikelen 1972 en 2270 B.W. die van openbare orde zijn – een vervaltermijn van openbare orde is.<sup>201</sup>

Zoals aangehaald aan het einde van hoofdstuk 2 zou men een algemene bouwvergadering moeten houden tussen de verschillende bouwpartners alvorens de werken starten. Op dat moment worden de partijen juridisch aan elkaar verbonden en kunnen de aansprakelijkheden worden bepaald. Het huidige mogelijke verschil in aanvang in aansprakelijkheden, zoals aangeduid in figuur 11, kan op deze manier vermeden worden. Men zal het geheel beter kunnen afstemmen op elkaar en een bouwheer zou meer op de hoogte kunnen zijn van hoe en wie hij kan aanspreken bij mogelijke schade. Men kan eveneens afhankelijk van de aard van het project beslissen om de onderhoudsperiode uit te breiden zoals aangehaald in alinea 143.



Figuur 12 | Algemene bouwvergadering met aansprakelijkheidsbepaling

Uiteraard zal hier de nodige kennis in huis moeten zijn om op dergelijke vergadering tot een consensus te komen. Er zouden een paar vaste regels of standaarddocumenten kunnen bestaan die een bouwheer helpt overleggen met zijn partners in het afbakenen van ieders rol en overeenstemmende bijhorende aansprakelijkheden. Ook al zal dit tijd in beslag nemen, is het nodig dat de betrokken partijen duidelijk weten welke taken bij wie behoren en wie er dus ook aansprakelijk voor is, dit om te vermijden dat men bij schade achteraf alle partijen weer aan tafel moet roepen.

167. Aansprakelijkheid van bouwpartners en de daarbij horende *in solidum* is noodzakelijk om de bouwheer te beschermen in het bouwproces. De bouwheer is in dat opzicht de

<sup>201</sup> Gent 21 december 2007, *T.Aann.* 2011, 158, noot B. STROOBANTS en noot B. VAN LIERDE; H. DE PAGE, *Traité*, IV, nr. 896; B. VAN LIERDE, noot onder Gent 21 december 2007, *T.Aann.* 2011, 165; cf. Luik 3 februari 1983, *JL.* 1983, 173.

consument en de bouwpartners zijn handelaars of dienstverleners. Architecten zijn echter vrije beroepers en daar hangen vele nadelen aan vast.

Bij kleine particuliere bouw is het logisch dat een kleine architect en kleine aannemer de consument bouwheer moeten beschermen. Wanneer men echter bouwprojecten heeft waar een kleine architect samenwerkt met een grote commerciële aannemer, kan men de vraag stellen of een bouwheer nog moet beschermd worden vanuit het *in solidum* principe. Een architect staat in deze constructie voor een groot onevenwicht met de andere partner. Er moet dus een lijn worden getrokken in het aansprakelijk stellen van één partij ten opzichte van een andere partij. Er zouden verschillende niveaus moeten bestaan in de manier waarop een architect wordt behandeld. Dit hangt samen met voorgaande alinea 164 waar de mogelijkheid moet bestaan om de aansprakelijkheid te laten afhangen van de kapitaalcracht. Bij een algemene vergadering kunnen de partijen samen bepalen hoe men met *in solidum* omgaat en onder welke condities dit kan uitgesloten worden.

Voorgaande onderhandelingen zullen uiteraard tijdsrovend werken, maar zullen problemen achteraf kunnen vermijden of sneller afhandelen.

168. Zoals eerder aangehaald in dit hoofdstuk vormt het *in solidum* principe een probleem binnen de huidige bouwsector op vlak van ongelijke behandeling door een verschil in verzekeringsplicht. Het Grondwettelijk Hof heeft daarbij de wetgever aangespoord om dit verschil aan te pakken, aangezien dit een oplossing zou vormen voor de architect in dergelijk *in solidum* schadegeval.

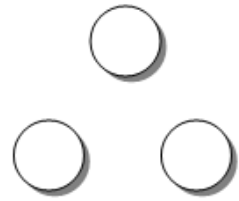
Men moet echter de problemen opnemen waar ze zich voordoen en dat is specifiek in het geval in de uitspraak van het Grondwettelijk Hof bij een *in solidum* veroordeling waarin de aannemer failliet is. Eigenlijk is het grote probleem niet perse het feit dat een aannemer geen verzekering heeft, maar dat hij failliet kan gaan waardoor een architect opdraait voor het aandeel in de schade te wijten aan de aannemer. Ook zonder een *in solidum* schadegeval kan het failliet gaan van de aannemer voor een bouwheer negatieve gevolgen hebben.

Naast het instellen van een verzekeringsplicht, zou men ook preventief kunnen werken en vermijden dat een aannemer gemakkelijk kan ontsnappen door een vennootschap te ontbinden. Men zou een systeem moeten bedenken waarbij bouwpartners een aannemer kunnen screenen alvorens met hem in het project te stappen. Een soort database van attesten van de economische staat van aannemers en de grootteorde van hun verzekeringsdekking zou voor zowel architect als bouwheer interessant zijn. Momenteel geldt de Wet voor erkenning van aannemers enkel voor bepaalde gevallen bij openbare aanbestedingen, maar dit zou uitgebreid kunnen worden. Elke aannemer zou een soort kwaliteitslabel moeten kunnen dragen naar de bouwheer en andere bouwpartners toe.

Dit kan een eerste stap vormen in het discriminatieprobleem en pas in tweede fase een verplichte verzekering waardoor een grote druk zou komen op de prijzen in de bouwwereld. Dit wordt verder toegelicht in volgend hoofdstuk.

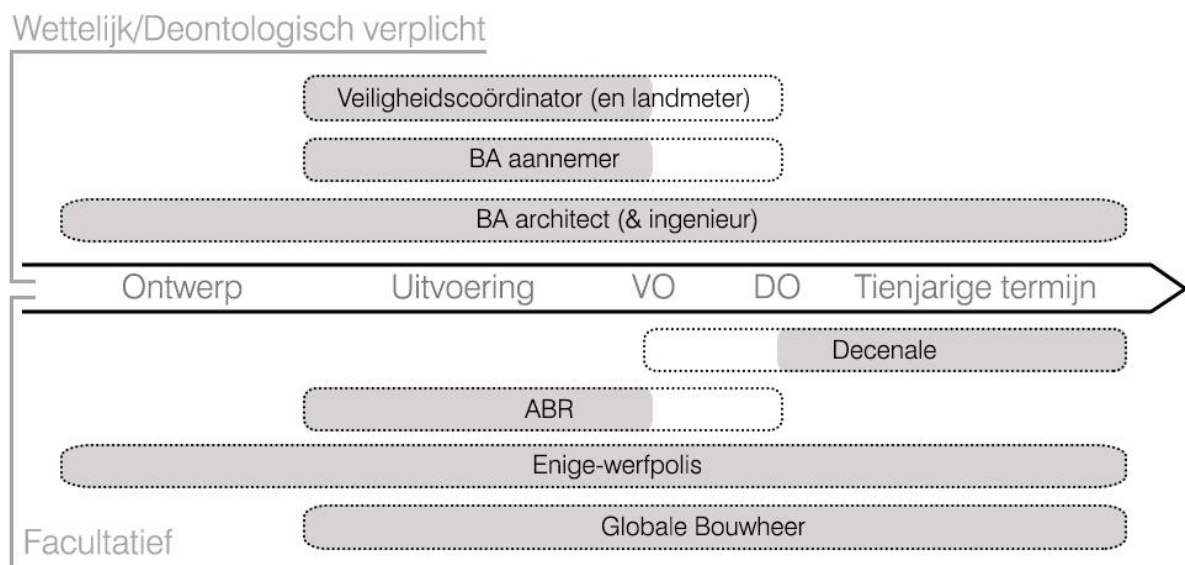
## HOOFDSTUK 4 | VERZEKERINGEN IN DE BOUWSECTOR

“Verzekeren is een vrijwillig gekozen solidariteit tussen risicodragers van hetzelfde risico”.<sup>202</sup> Op de Belgische bouwmarkt zijn de beschikbare verzekeringen voor de verschillende actoren relatief beperkt. Of deze verzekeringen in staat zijn om zijn bouwpartners in te dekken voor schade is een vraag die in dit deel aan bod komt. Ook het actuele thema van de onderhandelingen omtrent een verplichte verzekering voor aannemers wordt in detail aangekaart.



### 4.1. VERZEKERINGEN IN DE BELGISCHE BOUWSECTOR

169. Verzekeringen in de bouwsector bestaan uit een waaier aan polissen, met overlappingsen, lacunes en uitsluitingen. Men kan onderscheid maken tussen aansprakelijkheidsverzekeringen en zaakschadeverzekeringen. Een architect heeft bijvoorbeeld een aansprakelijkheidsverzekering die tussenkomt wanneer hij aansprakelijk wordt gesteld voor een bepaalde fout of schade en dit zowel bij ontwerp als tijdens de tienjarige termijn. Pas wanneer er een oorzakelijk verband bestaat tussen de fout en de schade, zal hij aansprakelijk kunnen gesteld worden en de verzekering tussenkomen.<sup>203</sup> Burgerlijke aansprakelijkheid is eveneens een aansprakelijkheidsrisico. Een ABR-polis en decenale polis zijn voorbeelden van een zaakschadeverzekering.



Figuur 13 | Verzekeringen bouwsector

170. Zoals reeds aangehaald in hoofdstuk 3 bestaat een verschil tussen een beroepsaansprakelijkheid en gewone aansprakelijkheid. Wanneer men over een verplichte beroepsaansprakelijkheids-verzekering voor aannemers spreekt, gaat dit over een verzekering die de intellectuele fouten van de aannemer zou dekken. Dit terwijl een aannemer bij wijze van

<sup>202</sup> Volgens verzekeringsmakelaar [1].

<sup>203</sup> Beginsel uit te causaliteitsleer.

spreken eigenlijk enkel uitvoert en dus een uitvoeringsaansprakelijkheid heeft in plaats van een denkfoutaansprakelijkheid.

#### 4.1.1. ARCHITECT (EN INGENIEUR)

171. Op 29 april 1984 bij de instelling van het Reglement van Beroepsplichten van de Nationale Raad van de Orde der Architecten<sup>204</sup> heeft de architect de deontologische verplichting gekregen om zich te verzekeren voor zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid met inbegrip van zijn tienjarige aansprakelijkheid.<sup>205</sup> Met de wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon werd een wettelijke verzekeringsplicht opgelegd aan architecten. Vroeger bestond er een wanverhouding tussen grote architectenbureaus, die polissen met grote waarborgen hadden, en kleine bureaus, die een verzekering hadden met slechts een beperkte waarborg die snel kon uitputten en waarbij de architect nog steeds als persoon kon aangesproken worden. De wet Laruelle heeft in die zin ook positief bijgedragen in de aansprakelijkheidscontext van de architect.

De architect dient zijn volledige burgerlijke aansprakelijkheid met betrekking tot materiële, immateriële en lichamelijke schade te dekken waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheid enerzijds en tienjarige aansprakelijkheid en contractuele aansprakelijkheid voor en na aanvaarding van werken anderzijds.<sup>206</sup>

*Verzekeraar architecten [1] De architect is in eerste instantie beschermd tegen zichzelf door de verplichte verzekering. Sinds 2006 is hij echter nog duidelijker in kaart gekomen als schietschijf. Als er een verzekering is, wakkert dit ook de tendens aan om deze aan te spreken. Vroeger was dat minder problematisch dan nu. Architecten voelen dat ze meer schades binnen krijgen en dat hun profiel verzwakt. Ze voelen dat ze hun status kwijt geraken. Ze kunnen dan wel een buffer hebben, maar hun premie zal omhoog gaan.*

172. Architecten – zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die het beroep van architect uitoefenen – zijn wettelijk verplicht om hun beroepsaansprakelijkheid te verzekeren aan minimumwaarborgen opgelegd in het Koninklijk Besluit van 25 april 2007. De minimum dekking in geval van burgerlijke aansprakelijkheid is 1.500.000 euro voor schade voortvloeiend uit lichamelijke letsels, 500.000 euro voor het totaal van de materiële en immateriële schade en 10.000 euro voor de voorwerpen die aan de verzekerde zijn toevertrouwd<sup>207</sup>. Hierbij mogen twee soorten schades worden uitgesloten van de dekking: schade ingevolge radioactiviteit en voortvloeiend uit lichamelijke letsels ingevolge de blootstelling aan wettelijk verboden producten<sup>208</sup>.

---

<sup>204</sup> Goedgekeurd bij KB van 18 april 1985, BS 8 mei 1985.

<sup>205</sup> Art.15, R.B.

<sup>206</sup> K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS, A.-L. VERBEKE., *Handboek Bouwrecht*, XII, *Bouwen en verzekeringsrecht*, 2013, Intersentia, 1470 en I. RAMBOER, *De architectuurvennootschap en de verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering, Waarvan Akte 2007*, 53 e.v.

<sup>207</sup> Art.4, KB van 25 april 2007.

<sup>208</sup> Art.5, KB van 25 april 2007.



Verzekeraars van architecten dienen deze wettelijke bepalingen op te nemen in de verzekeringen die zij hun klanten aanbieden. De verschillende verzekeraars hebben licht afwijkende polisvoorwaarden, maar zijn gelijklopend in grote lijnen.<sup>209</sup>

Verzekeringsmakelaar [1] *Verzekeraars van architecten hebben vrij veel schades en procedures lopen en vandaag hebben ze dan ook nog het grote nadeel dat ze de Solvency II richtlijn moeten volgen.*<sup>210</sup> *Deze Europese richtlijn legt op dat er reserves moeten aangelegd worden. Verzekeraars van architecten hebben polissen lopen van tien jaar en moeten dus voor die tien jaar reserves aanleggen.*

173. Met de Wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon heeft men gekeken naar de bescherming van de – particuliere – consument door een verzekeringsplicht met minimumwaarborgen op te leggen voor de architect. Deze wettelijke verplichting werd niet opgelegd voor aannemers aangezien deze van nature uit beschouwd worden als kapitaalkrachtiger en capabel om een claim jaren na datum te kunnen vergoeden met uitzondering van ontbonden bedrijven. Uit de verzekeringslimieten kan men ook afleiden dat – ondanks het feit dat er een algemene wettelijke verzekeringsplicht bestaat – er vooral wordt gefocust op het beschermen van de particuliere bouwheer. Voor grotere bouwprojecten bestaat het risico dat zelfs de verplichte verzekering van de architect nog altijd tekortschiet, zodat een vraag naar een beperking van de aansprakelijkheid relevant lijkt.<sup>211</sup>

Architectenbureau G30[3] *Wij gaan heel zwaar bovenop de minimumwaarborgen die de wet Laruelle oplegt voor onze verzekering. Je moet ergens een gevoel hebben dat je die claims aan kan. Wij breiden dit ook op dezelfde manier uit naar een verzekering voor zelfstandige medewerkers en ingenieurs.*

174. Architecten sluiten meestal een abonnementspolis – loopbaanpolis – af voor hun standaardopdrachten. De bepaling van de premie van een beroepsaansprakelijkheidsverzekering is maatwerk, aangezien de geïndividualiseerde beroepsaansprakelijkheidspremie horend bij deze polis meestal een fractie bedraagt van de ontvangen honoraria of van de waarde van het werk. Hoe groter de omzet in het eerste geval – en dus de projecten – of de schadegevallen, hoe hoger de premie die men jaarlijks betaalt.

Wanneer men de premie niet betaalt, zelfs niet na aangetekend schrijven, dan wordt de polis geschrapt. De periode tussen de betaling die nadien volgt en de schrapping is men niet verzekerd. Schorsing zorgt voor een periode waarin men persoonlijk zal opdraaien voor schade. De verzekeringsmaatschappij zal bij een schrapping van de polis niet tussen beide

---

<sup>209</sup> GSJ ADVOCATEN, *De verplichte burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering voor de architect*, in opdracht van NAV, 2011.

<sup>210</sup> European Commission, Solvency II: “On 5 February 2016 the European Commission adopted an implementing regulation on the risk-free rate under the Solvency II Directive. This Implementing Regulation lays down technical information to be used by insurance companies when calculating technical provisions and basic own funds for reporting with reference dates from 1 January until 30 March 2016.”, [http://ec.europa.eu/finance/insurance/solvency/solvency2/index\\_en.htm](http://ec.europa.eu/finance/insurance/solvency/solvency2/index_en.htm) (Consultatie 4 mei 2016)

<sup>211</sup> Volgens Verzekeringsmakelaar [1] en DE COSTER S., *Architect en vennootschap Een privaatrechtelijke analyse*, Intersentia, Antwerpen, 2015, 11.

komen, bij een schorsing wel, maar zal het terug verhalen naar de architect. De architect valt dan niet onder de dekking van de polis ook al loopt de polis nog.

175. Aanverwante beroepen zoals ingenieurs en studiebureaus hebben meestal – vooral met betrekking tot stabiliteit – ook een burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Deze verzekering is echter niet wettelijk verplicht.

Sommige projecten van een architect of ingenieur kunnen groter zijn dan gebruikelijk waardoor de kapitalen verzekerd in de gewone polis soms niet voldoen. Een mogelijke oplossing is het afsluiten van een bijvoegsel aan de abonnementspolis met verhoogde kapitalen. Dit kan ook het geval zijn wanneer ze samenwerken met andere partners en onderling hoofdelijke aansprakelijkheid dragen in een tijdelijke vereniging. Een andere oplossing is het afsluiten van een enige-werfpolis.

#### 4.1.2. ENIGE-WERFPOLIS

176. Voor bepaalde complexe of grotere samenwerkingsverbanden sluiten bouwpartners soms een polis 'burgerlijke aansprakelijkheid enige werf' af, waarin slechts één opdracht verzekerd wordt en loopt vanaf de onderschrijving van de polis tot tien jaar na de voorlopige oplevering van het betrokken project. Dit gaat meestal over een groter project waarbij men in samenwerking werkt tussen meerdere architecten of ingenieurs die eigen polissen hebben met verschillende dekkingen of architecten die slechts sporadisch een opdracht uitvoeren en dus geen abonnementspolis onderschrijven.

Door het afsluiten van één overkoepelende enige-werfpolis waarbij solidaire aansprakelijkheid een rol speelt, wordt de discussie tussen al de ontwerpers uit de weg gegaan omdat ze verzekerd zijn bij eenzelfde partner.

#### 4.1.3. AANNEMER, ONDERAANNEMER EN LEVERANCIER

177. Aannemers hebben geen wettelijke verzekeringsplicht zoals de architecten, maar hebben wel de aanbeveling om zich te verzekeren voor de burgerlijke aansprakelijkheid en arbeidsongevallen. Conform artikel 38 van de Algemene Aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten dient de aannemer te bewijzen dat hij een verzekering heeft aangegaan tegen arbeidsongevallen en tegen zijn burgerlijke aansprakelijkheid bij ongevallen die door werken aan derden worden berokkend.<sup>212</sup> Volgens de beroepsverenigingen van aannemers kan men ervan uitgaan dat 80 tot 90% van de aannemers een BA-verzekering afsluiten. Er bestaan ook mogelijkheden om een ABR-verzekering, een machinebreukverzekering of een diefstalverzekering af te sluiten, maar daar is de aannemer volledig vrij in of wordt hij door de bouwheer of architect in aanbevolen.

*Algemene aannemer [1] Vaak in het bestek staat dat er verplicht een verzekering moet worden aangegaan. In praktijk gebeurt het dus niet vaak dat de aansprakelijkheid niet*

---

<sup>212</sup> M.LEMAIGRE, *Verzekeringen in de bouwsector*, Rechtsleer - 01/01/2005 - Bijdragen in boek - In: X., *Het onroerend goed in de praktijk*, V.K.-1 - V.K.3-23 (86 p.) - januari 2005, p. 59.

*wordt verzekerd. Het is niet omdat wij niet verplicht zijn om die verzekering te nemen, dat wij die niet hebben.*

*Algemene aannemer [2] Wij hebben dan wel geen verzekeringsplicht, maar zijn alleszins niet onderverzekerd. Wij besluiten vaak zaken te regelen via de verzekering of rechtstreeks in plaats van een rechtszaak te beginnen. Een grote aannemer heeft natuurlijk minder problemen om een kleine schade zelf op te lossen dan een kleine aannemer.*

*Verzekeraar architecten [3] Verkeerdelijk denken bouwheren dat de aannemer goed verzekerd en voldoende kapitaalkrachtig is. Als er problemen zijn, denkt men dus sowieso wel op hun tienjarige aansprakelijkheid te kunnen beroepen, maar dat is niet het geval.*

178. De burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering bestaat uit een luik BA Uitbating en een luik BA Na Levering. BA Uitbating dekt de buitencontractuele burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de verzekerden voor (im)materiële en lichamelijke gevolgschade aan derden – soms is de derde ook de bouwheer – tijdens de werf. Als er dan na definitieve oplevering nog schade optreedt door een uitvoeringsfout – zowel schade door verborgen, lichte, zichtbare of zware gebreken – dan heeft de aannemer nog een dekking in zijn BA Na Levering. BA Na Levering dekt de contractuele en buitencontractuele burgerrechtelijke aansprakelijkheid van de verzekerden voor (im)materiële en lichamelijke gevolgschade aan derden, veroorzaakt door de producten na hun levering of door de werken na hun uitvoering. Naast een oplijsting van uitsluitingen dekt de BA Na levering tevens geen tienjarige aansprakelijkheid.

179. Belangrijk en vaak ongeweten bij bouwheren is dat deze verzekering niet het herstellen of verhelpen van het euvel dekt, maar enkel de schade waaronder de financiële gevolgschade. Dit wil zeggen dat de contractuele schade aan het eigen werk van de aannemer in de dekking is uitgesloten. Bij een leverancier is dit het eigen product.

De grootste schadedossiers zijn meestal een gevolg van een fout in de uitvoering in plaats van in het ontwerp aangezien dit wordt gecontroleerd voor de uitvoering en de aannemer zijn werk wel volledig zelf in handen heeft. Bijna geen enkele aannemer is verzekerd voor fouten aan zijn eigen werk in oprichting. Ze hebben wel een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering voor schade aan derden, maar als er op hun eigen werf iets gebeurt door een foute uitvoering, dan zijn ze daar niet voor verzekerd. Het accidenteel karakter van schade dekt de verzekering wel, maar schade ten gevolge van niet conform werken volgens de standaardvoorschriften of de technische voorschriften van het WTCB of het uitvoeringsdossier niet. Dit is een beroepsrisico dat de aannemer altijd zelf zal dragen. In vele gevallen kunnen ze zelf corrigeren als er iets misloopt in hun eigen uitvoeringswerken. Deze kostprijs is dan relatief klein ten opzichte van mogelijke verzekeringspolissen die al deze schadegevallen zouden dekken. Dit systeem waarin de aannemer zichzelf verzekert, werkt goed bij kleine schades die intern worden opgelost of geregeld en waarbij discussies klein zijn.

*Kleine aannemer [5] Wij zijn nooit verzekerd voor fouten in ons eigen werk omdat men anders als aannemer een commerce zou kunnen beginnen in het oplossen van fouten. Het zou een verkeerde kant op gaan moest men schade zelf herstellen op kosten van de*

verzekeraar. Er zijn ook veel zaken die in de bouw gebeuren en die door de aannemer in kwestie hersteld worden. Men zou dan kunnen zeggen dat een aannemer zijn werk eerst niet goed zou doen om het dan later nog eens te doen op kosten van de verzekering.

Verzekeraar aannemers [1] *Eigen werk zal men altijd uitsluiten om te verzekeren als aannemer. Dit omdat een aannemer, net doordat hij materieel de mogelijkheid heeft om in te werken aan de realisatie van het risico, het alleatoire karakter beïnvloedt.*

#### 4.1.4. VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR EN LANDMETER-EXPERT

180. Aan de opdrachtgever wordt de verplichting opgelegd te voorzien in de aanstelling van een 'coördinator-ontwerp' die zal optreden tijdens de studiefase, en van een 'coördinator-verwezenlijking' die zal optreden tijdens de uitvoering. Conform artikel 65 van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen wordt een verplichte verzekering tegen de burgerlijke aansprakelijkheid van de veiligheidscoördinatoren voorzien. Deze verzekeringsplicht berust hetzij op de coördinator, indien hij optreedt als zelfstandige, hetzij op zijn werkgever, indien hij zijn taken in het kader van een arbeidsovereenkomst uitoefent.<sup>213</sup>

181. Een landmeter-expert is eveneens wettelijk gehouden zich te verzekeren voor zijn burgerlijke aansprakelijkheid volgens artikel 13 van het Koninklijk Besluit tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert.

#### 4.1.5. ABR-POLIS

##### 4.1.5.1. Inhoud

182. Een ABR-polis – polis Alle Bouwplaatsrisico's – is een globale zaakschadeverzekering die tussenkomt bij schade aan het gebouw of aan derden tijdens de bouwperiode op de werf en eventueel de onderhoudsperiode in uitbreiding. Een ABR-polis kan niet worden aangesproken als men duidelijk weet wie de schade heeft veroorzaakt. Meest voorkomend en meest ideale is een dekking van alle bouwpartners waaronder de bouwheer, bouwpromotor of het opdrachtgevend bestuur, de aannemer, de architect en studiebureaus, de veiligheidscoördinator, verzekerde leveranciers en andere deelnemers voor hun activiteiten op de werf. Er bestaan echter ook polissen die door de aannemer worden afgesloten en de onderaannemers niet meenemen. Ook moet soms nagegaan worden of ontwerpers op een correcte manier zijn opgenomen door hun volledige erelonen mee aan te geven in de te verzekeren waarde van de werken.<sup>214</sup>

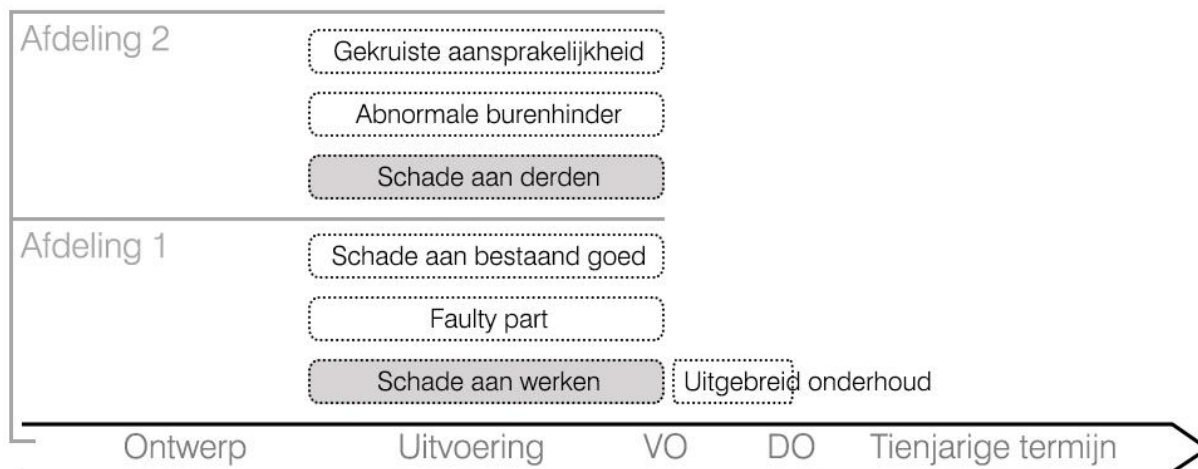
Eén van de voordelen van een ABR-polis is net dat men discussie en daarbij tijdsverlies kan vermijden door een dekking van verschillende betrokken partijen. De werf zal niet of nauwelijks

---

<sup>213</sup> M. LEMAIGRE, *Verzekeringen in de bouwsector*, Rechtsleer - 01/01/2005 - Bijdragen in boek - In: X., *Het onroerend goed in de praktijk*, V.K.-1 - V.K.3-23 (86 p.) - januari 2005, p. 60.

<sup>214</sup> R. RAMBOER, *De polis ABR: de standaard- of de maxiwaarborgen, wel degelijk een verschil bij schaderegeling*, Protect, 2014, [https://www.protect.be/websites/1/uploads/files/news/dimension-specialist-aan-het-woord-de-polis-abr-010409\\_11-2-2014\\_13\\_49\\_20.pdf](https://www.protect.be/websites/1/uploads/files/news/dimension-specialist-aan-het-woord-de-polis-abr-010409_11-2-2014_13_49_20.pdf) (Consultatie 5 mei 2016)

onderbroken worden in afwachting van geld van de aansprakelijke partijen om het probleem op te lossen.



Figuur 14 | Inhoud ABR-polis

183. Een ABR-polis dekt in Afdeling één de buitencontractuele aansprakelijkheid van de ontwerpers en uitvoerders. Met andere woorden de beschadiging en het verlies die veroorzaakt wordt aan het te verzekeren goed in oprichting of verbouwing. Deze waarborg treedt op in eerste rang waarbij men niet op zoek gaat naar een schuldige. Belangrijk daarbij is – vaak verkeerdelijk opgevat – dat een ABR-polis enkel het risico van beschadiging tijdens de bouwfase of onderhoudsperiode dekt. Het gaat bijvoorbeeld niet over het opmerken van een foute dimensionering van een draagbalk, maar over schade die optreedt bij het effectieve bezwijken van de draagbalk. Een balk met een reken- of tekenfout in ontwerp waardoor een schadegeval ontstaat, zal gedekt worden door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de architect en niet door de ABR-polis.

184. De standaarddekking van de ABR-polis Afdeling één kan uitgebreid worden naar een maxiwaarborg door opname van de waarborg 'faulty part'<sup>215</sup>, 'uitgebreid onderhoud'<sup>216</sup> en 'bestaand goed'<sup>217</sup>. Wanneer men een 'faulty part' met een dekking van conceptie-, reken- of tekenfouten in de berekening of plannen alsmede eigen gebrek van materialen in de ABR-polis heeft opgenomen, kan een architect/ontwerper een reducering van zijn premievoet krijgen op zijn eigen beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

185. Men heeft eveneens een Afdeling twee in de ABR-polis die de aansprakelijkheid aan derden ten gevolge van de uitvoering van de verzekerde werken dekt enkel tijdens de bouwperiode. Afdeling twee is in oorsprong onder standaardwaarborg bedoeld als een opvang van de lacunes in de standaard polissen van de verschillende betrokken partijen op grond van

<sup>215</sup> Dekt de schade aan het onderdeel dat een conceptie-, reken- of tekenfout of een eigen gebrek van het materiaal vertoont.

<sup>216</sup> Dekt schade door een gebrek in materialen of een gebrekkige verwerking of uitvoering in bouwfase en zich manifesteert in de onderhoudsperiode.

<sup>217</sup> Dekt schade veroorzaakt aan de bestaande goederen en eigendom van de bouwheer.

artikel 1382 en 1386 B.W.<sup>218</sup> en komt daarom tussen in tweede rang na uitputting van de bestaande BA- of beroepsaansprakelijkheidspolis van de betrokken partijen. Voor de bouwheer treedt deze wel in eerste rang op. Deze polis kan uitzonderlijk voor de andere partijen in eerste rang inspringen waarbij de vrijstelling en kostprijs zal verschillen. De verzekeraar van aannemers en architecten geven 10 tot 15% korting op de premies van de BA en beroepsaansprakelijkheidspolis als er een afdeling twee van de ABR-polis aanwezig is.<sup>219</sup> Dat heet het systeem van DIC/DIL (difference in conditions/ difference in limits).

186. De maxiwaarborg van Afdeling twee bevat een dekking 'foutloze aansprakelijkheid' voor abnormale burenhinder op grond van artikel 544 B.W..<sup>220</sup> Abnormale hinder die het evenwicht verstoort ten gevolge van een bouwproces kan je daarmee aanpakken. Het grote voordeel daarvan is dat je daarmee als schadelijder geen oorzakelijk verband moet vaststellen tussen enerzijds een fout en de schade. Dit is een dekking die niet in een traditionele BA-polis van bouwpartners verzekerd zit, dus een grote meerwaarde betekent indien opgenomen in de ABR-polis om de aansprakelijkheid als bouwheer omtrent de schade in verband met artikel 544 te verzekeren. Een laatste waarborguitbreiding omtrent 'gekruste aansprakelijkheid' beschouwt de verzekerden onderling als derden volgens artikel 1382 en 1386 B.W., zodat ook de aansprakelijkheid tussen de verzekerden onderling kan verzekerd worden.

*Verzekeraar aannemers [1] Soms stelt men dan de vraag als er een ABR-polis wordt afgesloten of de BA-verzekering nog wel nodig is. Dat is één van de grootste fouten die men kan maken. Afdeling twee is slechts verworven gedurende de duur van het bouwproject, dus schade na oplevering wordt daarmee niet geïnvloed. Terwijl je bij een BA altijd twee luiken hebt die ook schade door een licht verborgen gebrek kan dekken volgend uit de contractuele aansprakelijkheid.*

187. In Afdeling één bestaat er sowieso geen samenloop in verzekeringen als zaakschadeverzekering, maar Afdeling twee is een aansprakelijkheidsverzekering waar wel samenloop kan ontstaan – ondanks de korting op de eigen aansprakelijkheidsverzekering – en dus discussie over welke zal inspringen bij schade. Ontwerper en aannemer zijn ook verzekerd in Afdeling twee, maar hebben daarnaast hun eigen verzekering voor schade aan derden.

Er bestaat ook een kans tot samenloop tussen twee ABR-verzekeraars wanneer de bouwheer een ABR-polis afsluit en de aannemer ook een ABR-abonnementspolis bezit.

188. Over het algemeen zijn ABR-polissen zeer verschillend van kwaliteit naargelang de voorwaarden en vrijstellingen. Een ABR-polis kan de kapitalen waarborgen die nodig zijn voor

---

<sup>218</sup> Artikel 1382 B.W.: "Elke daad van de mens waardoor aan een ander schade wordt veroorzaakt, verplicht degene door wiens schuld de schade is ontstaan, deze te vergoeden." en Artikel 1386 B.W.: "De eigenaar van een gebouw is aansprakelijk voor de schade door de instorting ervan veroorzaakt, wanneer deze te wijten is aan verzuim van onderhoud of aan een gebrek in de bouw."

<sup>219</sup> R. RAMBOER, *Verzekering beroepsaansprakelijkheid*, Kennisdatabank NAV, 13 maart 2015.

<sup>220</sup> Artikel 544 B.W.: "Eigendom is het recht om op de meest volstreekte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen."

een specifiek project, maar kan een vrijstelling hebben die zo hoog ligt dat men er nauwelijks beroep op kan doen. Op dat moment wordt een ABR-polis nutteloos.

Het is een complex product waarvan de nodige kennis in huis moet zijn om de juiste voorwaarden op te stellen. Vooral als bouwheer is de kennis vaak beperkt en zeker wanneer de ABR-polis bij de aannemer zit, is er weinig controle. In principe zou een ABR-polis op maat moeten kunnen gemaakt worden, maar dan moet er voldoende kennis zijn over juridische formuleringen en consequenties.

*Uitvoerend architect [7] Voor heel duidelijke gevallen werkt een ABR-polis goed, maar van zodra er een onduidelijkheid is, zijn er altijd wel achterpoortjes om er onderuit te komen en op aansprakelijkheidspolissen te beroepen. Misschien zou er een soort van kwaliteitsnorm moeten zijn voor ABR-polissen die ook duidelijk maakt in hoeverre de partners daarin beschermd zijn.*

*Verzekeraar architecten [3] Voor ons als verzekeraar voor architecten, is een ABR-polis vaak eerder een last dan een voordeel. Ik denk inderdaad dat de enige die er eventueel voordeel uit zou kunnen halen de aannemer is en ook de bouwheer omdat hij vergoed wordt voor zijn zaken. Eigenlijk is de term alle bouwplaats risico's niet zo passend, want het is geen verzekering voor fouten en slechte uitvoering.*

#### **4.1.5.2. Verzekeringnemer**

189. Een ABR-polis kan ofwel door de bouwheer of aannemer worden afgesloten als eenmalige polis, ofwel kan de aannemer een ABR-abonnementspolis bezitten. De waarborgen in de ABR-polis moeten afgestemd worden op de risico's van het te verzekeren bouwwerk. Daarom zal een aannemer soms deze algemene abonnementspolis aanvullen met een ABR polisuitbreiding met bijzondere voorwaarden.

190. Grote aannemers hebben meestal een voordelige abonnementspolis en schatten dus ook de waarde in van diens dekking. Afhankelijk van bouwheer of bestek kan de ABR ook op niveau van de bouwheer zitten met als voordeel dat deze partij gerust is dat een probleem in eerste instantie wordt opgelost en de discussie over concept- of uitvoeringsfout pas achteraf komt. Op dat moment is deze polis een soort van overkoepelend systeem, waar vooral de bouwheer duidelijke voordelen in kan zien als partij die de contracten heeft met alle partijen en hierin eisen kan opstellen. Ook architecten zien in dat de bouwheer een bindende factor is en in die zin een overkoepelende verzekering als objectief persoon kan afsluiten. Vanuit beide kanten speelt controle over de voorwaarden, vrijstellingen en uitsluitingen in de polis ook een grote rol. Zowel de bouwheer als aannemer willen om die reden de polis liefst aan hun kant hebben. Wanneer een aannemer duidelijk zicht heeft over de polis die een bouwheer afsluit kan hij gemakkelijk een ABR-polis afsluiten die in DIC/DIL tussenkomt.

*Algemene aannemer [2] Wij hebben een ABR-abonnementspolis, maar erkennen de meerwaarde van het afsluiten van een ABR-polis door de bouwheer wegens snelle schadebehandeling.*

Aannemer [3] *Ik denk wel dat wij vaker zelf een ABR-polis afsluiten en dat we dat liever hebben dan dat de bouwheer die gaat afsluiten. Algemene aannemers die een ABR-polis afsluiten, zeggen dat onderaannemers er wel kunnen gebruik van maken, maar enkel als ze betalen. Dan laat men eigenlijk de ABR-polis sponsoren door de onderaannemers. Wij stellen vast dat de bouwheer meer en meer een ABR gaat afsluiten, maar voor ons is dat moeilijk werken aangezien een onderaannemer niet rechtstreeks verbonden is met deze polis. Als onderaannemer zou men zich dan bijkomend moeten verzekeren voor het verschil in vrijstelling omdat deze bijzonder hoog zijn bij de ABR-polis van de bouwheer.*

Algemene aannemer [6] *Voor ons is het best dat we zelf een ABR-polis afsluiten aangezien we toch telkens de ABR-voorwaarden opvragen om af te stemmen op onze voorkeursdekking. Een ABR-polis moet voor ons altijd aanwezig zijn om onze risico's te dekken.*

Aannemers hebben bijna altijd zelf een ABR-polis aangezien deze polis een grote meerwaarde biedt in de dekking van het werk dat zij leveren. Een tendens dat professionele bouwheren vaker zelf een ABR-polis afsluiten wordt door hen erkend, maar niet ten volle vertrouwd aangezien grote aannemers graag zelf de voorwaarden en dekkingen naar hun hand zetten. Bij een kleine aannemer of onderaannemer komt dan nog het aspect spelen van de aanspreekbaarheid van deze polis en de aanpasbaarheid van de dekking, nodig voor het – kleinere – werk dat ze leveren.

Professionele bouwheer [1] *Volgens mij ben je beter afgedekt als je de verantwoordelijkheid tot het afsluiten van een ABR-polis bij de aannemer legt.*

Professionele bouwheer [3] *Wij hebben eigenlijk een soort ABR-abonnementspolis voor al onze projecten. Het voordeel is dat een objectieve partij de verzekering die alle partijen dekt in handen heeft en snel kan ingrijpen.*

Ook bij bouwheren zijn de meningen verdeeld. Enerzijds is er weinig kennis van de complexe ABR-polis die in grote mate toch schade door het werk van de aannemer dekt waardoor de meerwaarde van het afsluiten van zo'n polis door de aannemer zelf wordt ingezien. Anderzijds zit de polis op een meer neutraal niveau bij de bouwheer.

Architectenbureau [4] *Wij verplichten de aannemer om sowieso een ABR-polis af te sluiten voor zijn deel van het werk. Een polis die de aannemer aangaat wordt uiteindelijk toch door de bouwheer betaald. Dan is het soms interessanter dat de bouwheer het initiatief neemt om de totaliteit te verzekeren. In vele gevallen vergeet de bouwheer dan wel de architect.*

Architectenbureau [5] *Wij stellen altijd voor aan de bouwheer om een ABR-polis af te sluiten. Bij een algemene aanneming ben ik geneigd om te zeggen aan de bouwheer dat hij de ABR-polis door de aannemer moet laten aangaan, omdat hij dan de vrijstelling betaalt. Als het bij de bouwheer zit, dan proberen wij toch een clause in het bestek te zetten dat de vrijstelling verdeeld wordt over alle partijen. Het kan niet dat een bouwheer en de premie en de vrijstelling zou moeten betalen.*



*Uitvoerend architect [7] Wij adviseren vandaag vaak aan bouwheren om een ABR-polis zelf af te sluiten omdat hij een contract heeft met alle partijen en daarin eisen kan opstellen.*

Architecten weten enerzijds dat de noodzaak aan een ABR-polis vooral bij de aannemer ligt, maar ze hebben er natuurlijk ook baat bij om eveneens verzekerd te zijn binnen deze polis, mits juiste verdeling van de vrijstelling. Architecten denken nog meer dan aannemers in het belang en gemak van de bouwheer aangezien ze weten dat het de bouwheer is die de contractuele mogelijkheid bezit om hen bij een schadegeval te betrekken.

191. Aangezien een ABR-polis wordt gezien als een goede verzekering voor de dekking van de schade door het werk van de aannemer, kan men de vraag stellen of deze verplicht moet worden. Een ABR-polis heeft voor zowel de aannemer als de bouwheer enkele duidelijke voordelen die, indien wettelijk verplicht, met de juiste voorwaarden ook een goede uitwerking zou hebben. Aan de andere kant zou dit echter een beperking zijn op de soepelheid hoe een bouwheer zijn project aanstuurt. In sommige gevallen zoals een vrijstaande woning is een dekking voor schade aan burelen geen noodzaak. Een ABR-polis blijft een inschatting van risico en zal ofwel worden aangeraden door een architect ofwel een bewuste keuze zijn van de aannemer of bouwheer. Aangezien aannemers enkel een BA-verzekering hebben, is een ABR-polis voor hen vaak een grote meerwaarde ter compensatie van het ontbreken van een dekking voor schade door fouten in hun eigen werk.

#### **4.1.5.3. Vrijstelling**

192. Een ABR-polis heeft telkens een vrijstelling bij het tussenkomen in schadegevallen. Indien de polis verschillende bouwpartners dekt, stelt zich natuurlijk de vraag wie deze vrijstelling zal betalen. Wanneer de schade te klein is om onder de verzekering te vallen en er geen partij aansprakelijk kan worden gesteld voor een fout, zal men ook onderling moeten onderhandelen over het betalen van de vrijstelling. Bepaalde bouwheren zoeken naar het drukken van de kostprijs van de premie in de ABR-polis en dat doen ze door de vrijstelling op te trekken. Voor kleine bureaus of bedrijven kan dit wel al zwaar wegen.

Als men weet dat grote aannemers niet alleen hun BA-verzekering inrekenen in hun prijs, maar ook enkele vrijstellingen van hun eigen ABR-polis als buffer incalculeren, dan creëert dit toch een zeker onevenwicht.

*Verzekeringsmakelaar [1] Als je een schade hebt in Afdeling één, krijg je een vraag van aansprakelijkheid want je hebt dan een expertise waarbij de expert van de ABR-verzekeraar aanwezig is, maar ook de BA-verzekeraar van de hoofdaannemer en die van de architect en de onderaannemer. Dit is dan niet om het schadegeval te regelen, maar wel om de vrijstelling te verdelen.*

*Verzekeraar architecten [3] Ik denk als je dus spreekt van een algemene polis, dat je dat toch met de nodige kritische noot moet evalueren. Men gaat toch sowieso onderling moeten uitmaken wie de vrijstelling zal betalen dus er moet toch in zekere zin bepaald worden wie verantwoordelijk is. Dan maak je dus eigenlijk een procedure binnen de polis.*

#### 4.1.6. GLOBALE VAN DE BOUWHEER

193. De Globale polis van de bouwheer dekt de bouwheer tegen het in gebreke blijven van één van de partners die instond voor het concept of de uitvoering van een gebouw en schade als gevolg van foutloze burenhinder volgend artikel 544 B.W.. Deze polis is complementair aan de ABR-polis. De bouwpartners kunnen om verschillende redenen in gebreke blijven: overlijden, faillissement, al dan niet verplichte stopzetting van de werken, liquidatie,... In al deze gevallen kan de bouwheer terugvallen op de Globale polis, zowel tijdens de bouwwerken als tijdens de periode van de tienjarige aansprakelijkheid.<sup>221</sup> Het dekt de bouwheer gedurende de tienjarige aansprakelijkheidsperiode tegen insolventie van aannemers of architecten. Deze polis is weinig gekend en kan enkel door de bouwheer zelf worden afgesloten.

*Verzekeraar architecten [1] Dat is een product dat niet vlot verkocht wordt omdat de bouwheer denkt dat hij toch nooit nood zal hebben aan deze dekking omdat hij de bouwpartners zelf al aanspoort om zich te verzekeren.*

#### 4.1.7. DECENALE VERZEKERING

##### 4.1.7.1. Inhoud

194. Voor grote projecten kan een decennale verzekering – ook wel controleverzekering of verzekering ‘tienjarige aansprakelijkheid’ genaamd – worden afgesloten. Deze verzekering dekt de contractuele tienjarige aansprakelijkheid van de ontwerpers (architect, raadgevende ingenieurs en studie- of ontwerp bureaus) en uitvoerders (hoofdaannemer en onderaannemers), evenals bouwpromotoren of projectontwikkelaars onder toepassing van de Wet Breyne<sup>222</sup> volgens artikel 1792 en 2270 B.W.. Er zijn slechts enkele verzekeraars op de markt die deze polis aanbieden, namelijk Soliten, Allianz, HDI Global en Zurich.

195. Om een bouwwerk of elementen van een gebouw voor tienjarige aansprakelijkheid te kunnen verzekeren moet een erkend onafhankelijk controleorganisme preventief controle uitoefenen tijdens ontwerp en/of bouwfase waarbij de verzekerde gehouden is de gesignaleerde gebreken of gevaren voor de oplevering van het bouwwerk te herstellen.<sup>223</sup> De gekende controleorganismen op de Belgische markt zijn SECO, AIB-Vinçotte, Veritas en Socotec. Voor kleine en eenvoudige werven kan mits welbepaalde voorwaarden<sup>224</sup> een verzekering worden afgesloten zonder tussenkomst en prijs van een controleorganisme.<sup>225</sup>

---

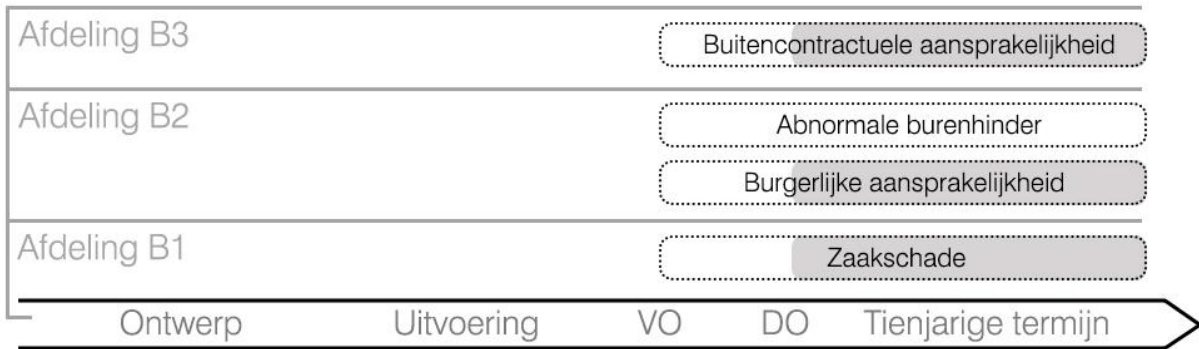
<sup>221</sup> Globale AR-CO van de bouwheer, [http://www.ar-co.be/layout1.php?lid=1&pr=320&sm=374#GLOBALE AR-CO van de Bouwheer](http://www.ar-co.be/layout1.php?lid=1&pr=320&sm=374#GLOBALE%20AR-CO%20van%20de%20Bouwheer) (Consultatie 5 mei 2016)

<sup>222</sup> Art.6, eerste lid, BS 11 september 1971.

<sup>223</sup> K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS, A.-L. VERBEKE., *Handboek Bouwrecht*, XII, *Bouwen en verzekeringsrecht*, 2013, Intersentia, 1459.

<sup>224</sup> De uitvoering van een elementaire stabiliteitsstudie en een grondonderzoek met een daarbij horende studie van het funderingsstelsel.

<sup>225</sup> K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS, A.-L. VERBEKE., *Handboek Bouwrecht*, XII, *Bouwen en verzekeringsrecht*, 2013, Intersentia, 1460.



Figuur 15 | Inhoud Decenale verzekering

196. De decenale heeft enerzijds een afdeling B1 die een zaakschadeverzekering vormt waarbij materiële schade en gevolgschade aan het bouwwerk ingevolgde de tienjarige aansprakelijkheid ten opzichte van de bouwheer worden gedekt voor de delen die gecontroleerd zijn. Anderzijds bevat de verzekering ook een afdeling B2 voor burgerlijke aansprakelijkheid volgens artikel 1382 en 1386 B.W. als gevolg van een gedekte schade onder afdeling B1. Net zoals de ABR-polis kan afdeling B2 ook uitgebreid worden naar een dekking voor abnormale burenhinder volgens artikel 544 B.W.. Afdeling B3 dekt buitencontractuele aansprakelijkheid volgens artikel 1382 en 1386 B.W. waarbij de ontwerpers en uitvoerders gedekt zijn voor schade door hen berokkend aan derden of de bouwheer als gevolg van een gedekte schade onder afdeling B1. De polis neemt aanvang vanaf de voorlopige oplevering of definitieve oplevering, maar kan ook reeds in de bouwperiode beginnen lopen.<sup>226</sup>

197. Op dit moment wordt een decenale verzekering op projectmatige basis zeer selectief afgesloten en dat heeft natuurlijk zijn impact op de kostprijs. De kostprijs van de verzekeringspolis ligt tussen de 0,5 à 1 % op de waarde van het totale eindbedrag van de aannemingswerken met betrekking tot de gecontroleerde delen. De kostprijs van de controle op deze werken varieert eveneens tussen de 0,5 à 1 %. De totale kost zit vaak meteen boven de 1 % op de waarde van de gecontroleerde delen.<sup>227</sup> Een decenale verzekering heeft eveneens een hoge vrijstelling waardoor kleine schades hier automatisch al niet onder vallen. Bij het afsluiten van dergelijke polis ontvangt de architect 25 tot 30% reducering op zijn premievoet van de beroepsaansprakelijkheidsverzekering.<sup>228</sup>

Een overkoepelende decenale verzekering heeft het voordeel dat er geen discussie ontstaat in eerste rang. Schade wordt in eerste instantie hersteld en nadien zal men eventueel verhalen op de bouwpartijen. De verzekering blijft ook van kracht ingeval een bouwpartij verdwijnt, maar de premie wel betaald is.

*Algemene aannemer [4] Naar mijn mening zou een decenale verplicht moeten worden omdat het een heel goede verzekering is om de kwaliteit van het bouwproces te*

<sup>226</sup> P. VAN BUGGENHOUT, *Bouwverzekering*, Powerpoint presentatie, Allianz.

<sup>227</sup> Volgens Verzekeringsmakelaar [1] en K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS, A.-L. VERBEKE., *Handboek Bouwrecht*, XII, *Bouwen en verzekeringsrecht*, 2013, Intersentia, 1464.

<sup>228</sup> R. RAMBOER, *Verzekering beroepsaansprakelijkheid*, Kennisdatabank NAV, 13 maart 2015.

*verhogen. Bij dit soort aansprakelijkheidsverzekering moet men wel een controle verplichten.*

*Verzekeraar architecten [3] De decennale verzekering behandelt enkel problemen van decennale aard. 80 of 90% van de discussies is eigenlijk niet decennaal. Als een bouwheer correct wil zijn naar zijn architect toe, dan moet hij zorgen dat hij investeert in een decennale verzekering. Als er dan een decennaal probleem is, heeft hij tenminste de waarborg voor de fouten van de aannemer. Maar zo redeneren bouwheren niet want ze denken enkel aan hun eigen portefeuille. Ze weten dat de architect al verzekerd is, dus dat ze deze in geval van nood wel al kunnen aanspreken.*

Een aannemer gaat uiteraard akkoord wanneer een bouwheer de investering in een decennale polis wil aangaan. Vanuit verzekeringsstandpunt weet men dat dit in praktijk niet vaak voorvalt aangezien het een dure polis is voor slechts uitzonderlijke – maar grote – schadegevallen.

198. De decennale wordt onderschreven voor alle bouwactoren en wordt meestal door de klant betaald. Soms wordt dit ook opgelegd wanneer een gebouw wordt gezien als een investering met als doel om na afwerking verkocht te worden. Een decennale verzekering geeft dan een zekere garantie voor de verkoop van een gecontroleerd bouwwerk.

#### **4.1.7.2. Controle**

199. Een decennale verzekering op bepaalde bouwdelen kan enkel worden afgesloten door een controle op het ontwerp en/of de uitvoering van deze delen. Dit is het verschil met een tienjarige verzekering van de architect waar geen externe controle geëist wordt omdat hij zelf deze controle kan uitvoeren. De decennale verzekering is een product van de verzekeraar ter bescherming van de bouwheer waar een objectieve externe controle een bijkomende waarborg geeft. Bij moeilijke werken geven ze een tweede mening die wel gewenst kan zijn.

Men kan echter de vraag stellen of een bouwheer net niet een architect, studiebureau of aannemer gaat aanstellen met het oog op een goede kennis van deze partners. Zij zijn nauw betrokken bij het project, hebben duidelijke inzichten op concept en uitvoering en bezitten in die zin wel zelf een gespecialiseerde kennis. Wanneer een controleorganisme wordt ingeschakeld, zou men de betrouwbaarheid van deze partners in vraag kunnen stellen. Bij exceptionele werken kan een controleorganisme uiteraard wel een bredere kennis hebben door ervaring met specifieke controles op gelijkaardige werken. Uiteraard geeft het betrekken van een extra partij meerwerk in administratie en mogelijks een vertraging door de eisen die ze stellen.

*Professionele bouwheer [3] Ook al wordt een controle uitgevoerd, weet ik niet of het allemaal beter zou opgelost worden. Als een aannemer weet dat er een controle op zit, en in overheidsopdrachten moet dat vermeld staan in het bestek, gaan zij dat ook sneller doorrekenen in hun prijs omwille van de discussies en de extra details die ze zullen moeten aanleveren.*

200. Een controleorganisme heeft een zekere verantwoordelijkheid in het voeren van een correcte controle om een eventuele verzekering achteraf te kunnen waarborgen. Tijdens de

ontwerpfase dienen ze na te gaan of het ontwerp beantwoordt aan de structurele standaarden en aldus verzekeraar is. Tijdens de bouwfases dienen ze analyses, herberekeningen en controles uit te voeren waarbij ze tijdig moeten bijsturen waar nodig. Er bestaan kritieken dat zij zichzelf ook indekken.

*Architectenbureau G30 [3] Wij merken dat controleorganismen altijd parapluus gaan opsteken en zeggen dat hun taak begrenzend is op de elementen die dan ter beschikking waren. Bij grote projecten staat onze verzekering daar nog eens naast en geeft dat wel een soort rust naar de klanten toe, maar voor ons is het minder rustgevend omdat er toch vaak wordt verhaald.*

*Verzekeringsmakelaar [1] Een controleorganisme voert controle op het ontwerp, de plannen en de berekeningen en stelt daarbij bijkomende eisen. Bij het niet naleven van wat ze opleggen, kunnen zij een voorbehoud formuleren en dan heb je mogelijks problemen met de mogelijkheid tot het afsluiten van de decennale verzekering. Er is dus wel kritiek vanuit de bouwsector dat een controleorganisme zichzelf ook gaat indekken.*

## 4.2. ONGANG MET VERZEKERINGEN IN DE BOUW

201. Het gebeurt uiterst weinig dat een geheel bouwproject verzekerd is met een evenwichtige integratie van alle partijen. Verzekeringen zijn voor de meeste bouwpartners iets waar ze liever niet mee geconfronteerd worden en waar ook weinig kennis over bestaat. Toch is het belangrijk dat de bouwpartners voor zichzelf de juiste verzekeringen nemen en de bouwheer aanraden wat nodig wordt geacht. Uiteraard moet men oppassen dat men een architect niet zomaar de verantwoordelijkheid geeft in het verstrijken van verzekeringstechnisch advies of dit als deel van zijn takenpakket beschouwt. Hij heeft dan wel een adviserende rol, maar hij is niet opgeleid om een uitgebreide kennis te hebben over de ideale voorwaarden van een verzekering nodig voor een project.

202. Een bouwheer is zich bewust van het feit dat een architect verzekerd is. In die zin hebben ze toch wel een bepaalde zekerheid en kwaliteit beschikbaar. Het beroep van een aannemer is niet gereguleerd, maar toch hebben ze vaak een goede kennis hoe ze met schadegevallen omgaan zelfs zonder verzekering. Een bouwheer is zich soms niet bewust van de noodzaak aan een goede verzekering naast het budget dat ze incalculeren voor het bouwwerk zelf.

*Verzekeringsmakelaar [1] Een ABR-polis en decennale verzekering zijn voorbeelden van een overkoepelende verzekering waarbij verschillende bouwpartners verzekerd zijn onder één polis bij één verzekeraar. Dit is ideaal om zich slechts op één partij te kunnen beroepen.*

203. Een verzekeraar van bouwpartners schrijft verzekeringen voor, passend bij de activiteiten van de verzekeringnemers. Ze kijken in op dossiers en geven advies naar teksten en beschrijvingen om problemen en claims te vermijden. Verzekeraars zijn onrechtstreeks betrokken bij een bouwproject en rechtstreeks ingeval van schade. Door de verplichte verzekering van architecten en de andere mogelijke verzekeringsopties in de bouwwereld, kan

men wel zeggen dat een verzekeraar ook een volwaardige partner wordt die betrokken is in het bouwproces vooral naar preventie en schadebehandeling toe. De meningen over de waarde van deze partner zijn echter verdeeld.

*Verzekeraar architecten [2] Het is niet de bedoeling dat verzekeraars zich als extra partner gaan moeien in het bouwproces. Ik denk dat er een soort van vertrouwen in de technische kennis van onze klanten moet bestaan.*

*Verzekeraar aannemers [1] Verzekeraars zitten reeds verweven in het bouwproces bij een ABR- of decennale verzekering omdat ze sowieso de plannen, grondstudies, lastenboeken nakijken en soms ook werfbezoeken plannen. Soms als er grote belangrijke werken gebeuren sturen we ook al snel eens een interne ingenieur op werfcontrole. Ook als wij een werf overnemen van iemand die failliet is, gaan wij iemand sturen om een beschrijving op te stellen van de bestaande toestand. Dit om te vermijden dat we teveel schade van een andere zouden meenemen.*

Verzekeraars van architecten lijken te beweren dat hun invloed op projecten slechts miniem is, terwijl de grote polissen van de aannemers volgens hun verzekeraars wel een noodzaak hebben aan controle bij de dekking. Wil dit zeggen dat het werk van aannemers meer externe controle nodig heeft dan reeds aanwezig? Is een verzekeraar daar wel de geschikte partij voor?

*Professionele bouwheer [3] Een verzekeraar is niet altijd een betrouwbare partner omdat ze wel altijd iets zoeken om in discussie te gaan en te onderhandelen. De verzekeringsmaatschappij pretendeert u daar als bouwheer in te beschermen, maar in praktijk is dat eigenlijk niet echt zo.*

Bouwheren, die op de hoogte zijn van de beschikbare verzekeringen, ervaren moeilijkheden in het aanspreken van polissen indien ze deze niet zelf onder controle hebben. Een ABR-polis en decennale verzekering zijn overkoepelende verzekeringen die vaak door de bouwheer worden afgesloten en slechts één verzekeraar als aanspreekpunt hebben.

*Professionele bouwheer [3] Wij merken als wij de verzekering van onze architecten willen aanspreken, we daar toch moeilijkheden mee hebben. Pas als we hen officieel in gebreke stelden, kunnen ze dit doorgeven aan hun verzekering. Wij moesten dus effectief aangetekende brieven sturen naar de architect om dat rond te krijgen. Ook stel ik mij de vraag of architecten altijd alles weldegelijk doorgeven aan hun verzekeraar. Ik heb het gevoel dat ze soms wel voor een stuk die beroepstrots hebben en dat toch niet aan die verzekeraar willen melden of dat op een snelle manier kunnen oplossen naar bouwheer toe. Op zich is het wel vreemd dat men betaalt voor een verzekering, maar er dan toch niet altijd op wil terugvallen.*

Hieruit blijkt dat architecten zelf het ook niet altijd even gemakkelijk hebben hun eigen verzekering te raadplegen of dit bewust niet altijd doen.

*Architectenbureau [5] Onze verzekering heeft de neiging om te zeggen dat wij ons als architect moeten laten dagvaarden. Ik heb echter het gevoel dat als ze ons dagvaarden,*

*wij nog meer schuld hebben. Ik wil eerder mijn bouwheer bijstaan. Ik vraag dan aan de verzekeraar om mij daarin te helpen en advies te geven, want hoe sneller een probleem is opgelost, hoe goedkoper. Verzekeraars hebben de neiging om te zeggen dat men hen eerst moeten aanvallen en dat ze dan wel zullen terug vechten. Ik heb een goede relatie met de bouwheer dus als ik ook begin te vechten ga ik hem in moeilijke situaties brengen.*

En dan komen we weer bij de vraag of de verzekeraar wel de geschikte partner is om mee te betrekken in het bouwproces als hij op moment van schade toch defensief staat en misschien niet altijd in het voordeel van de positie van zijn eigen klant of in onrechtstreeks voordeel van de schadelijder optreedt.

#### 4.3. GEÏNTEGREERD BOUWEN

204. Het verzekeren van nieuwe samenwerkingsvormen is een complexe puzzel. In regel zijn alle partijen volgens hun overeenkomst met de bouwheer beperkt tot de wettelijke taken en dus correct verzekerd voor zover deze onder hun eigen verzekeringspolis vallen. Vaak worden oplossingen gezocht naar het verzekeren van alle partijen in globale polissen, maar er zijn geen specifieke verzekeringsoplossingen op de markt. Een decennale, ABR- of enige werfpolis kunnen globaal worden afgesloten, maar er bestaat geen combinatie voor het volledige project met de volledige termijn en alle bouwpartners als verzekerden. Om die reden blijven de klassieke aansprakelijkheidsverzekeringen hun werking kennen omdat hier ook de klassieke aansprakelijkheidsprincipes worden toegepast.

*Verzekeraar architecten [3] Op PPS-projecten waaronder DBFM hebben wij eigenlijk tot op vandaag nog niet zo'n duidelijk zicht. Architecten en studiebureaus blijven hun werfpolissen ook bij die vormen bij ons afsluiten. Ik denk hoe dan ook dat tussen de verschillende partijen en de verschillende risico's die er zijn, er altijd wel een bepaald onderscheid of segmentering moet bestaan.*

*Algemene aannemer [6] Wij stellen als aannemer bij PPS-projecten altijd een verzekeringsprogramma voor waarin we van ABR- tot decennale polis alle deelnemers aan de werken mee verzekeren. In de contracten onderling wordt dan gestipuleerd dat de vrijstelling voor de verantwoordelijke partij is. Dan zit iedereen toch al mee verzekerd in het algemeen pakket. Wij zijn dan ook gerust in het feit dat alle deelnemers verzekerd zijn in één polis met één verzekeraar als aanspreekpunt. Volgens ons gelden ook de klassieke regels omtrent schade en aansprakelijkheid. Wij trekken geen extra aansprakelijkheid naar ons toe in geïntegreerde projecten.*

Bij geïntegreerd samenwerken zou men op verzekeringsvlak kunnen overgaan naar een globale polis die iedereen neutraliseert, maar zolang de klassieke aansprakelijkheidsregels gelden zal de mogelijkheid om te verhalen blijven bestaan.

## 4.4. VERZEKERINGSPLICHT AANNEMER

### 4.4.1. WETSONDERHANDELINGEN

Sinds het arrest van het Grondwettelijk Hof in 2007 is de wetgever aangespoord om de verzekeringsplicht van architecten te herbekijken naar discriminatie ten opzichte van de andere bouwpartners toe. Het Grondwettelijk Hof heeft hierbij de mogelijkheid gecreëerd om de wetgever aansprakelijk te stellen wegens het ontbreken van wetgeving die voorziet in een verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor de andere actoren in het bouwproces. De wetgever heeft immers een buitencontractuele fout begaan door de schending van een grondwettelijke bepaling.<sup>229</sup>

De verzekeringsmaatschappij Protect meent in een artikel van 2007:<sup>230</sup> *“Deze discriminatie kan maar volledig verdwijnen als de inhoud van die toekomstige verzekering dezelfde waarborgen biedt als de verzekering die opgelegd wordt in het KB dd. 25/04/2007. Een verplichte verzekering die zich beperkt tot een ‘verbeterde’ ABR-polis of een ‘aangepaste’ tienjarige verzekering zal wel tegemoet komen aan een aantal verzuchtingen, maar zal de discriminatie zeker niet volledig wegwerken.”*

In 2010 verscheen een eerste wetsvoorstel dat later dat jaar opnieuw werd ingediend. In 2011 wordt een nieuw voorstel opgesteld dat in 2014 opnieuw werd herbekeken en ingediend. Ondanks de vragen vanuit De Kamer wordt pas in 2016 de discussie weer opgenomen met een wetsontwerp dat drastisch verschilt met de voorgaande.

#### 4.4.1.1. Wetsvoorstel 5 januari 2010

205. Op 5 januari 2010 wordt een wetsvoorstel ingediend door Wouter Beke omtrent de beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor aannemers van werken in onroerende staat.<sup>231</sup> Hierin wordt aangekaart dat zowel de aannemer als architect een tienjarige aansprakelijkheid hebben en *in solidum* aansprakelijk gesteld kunnen worden wanneer beiden een fout hebben begaan die leidt tot eenzelfde schade.<sup>232</sup> De ene partij kan dan opdraaien voor de gehele schade en nadien regres uitoefenen.<sup>233</sup> Indien echter die ene partij weinig solvabel is of failliet, dan zal er weinig kunnen worden gecupereerd door de schuldenaar die de volledige schade heeft betaald.

---

<sup>229</sup> K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS, A.-L. VERBEKE., *Handboek Bouwrecht*, XII, *Bouwen en verzekeringsrecht*, 2013, Intersentia, 1475; G. MAES, *Sancties bij een door het Arbitragehof vastgestelde ongrondwettelijke afwezigheid van wetgeving*, RW 2003-04, 1202; M. HAMERYCK en K. UYTTERHOEVEN, *Actuele ontwikkelingen inzake de taken en de aansprakelijkheid van de architect (2000-2007)*, o.c., 190-192.

<sup>230</sup> I. RAMBOER, *Verplichte verzekering aannemers: een moeilijke evenwichtsoefening*, Protect Bulletin, jaargang 11, nummer 43, 2007.

<sup>231</sup> Wetsvoorstel van 5 januari 2010 op de beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor aannemers van werken in onroerende staat. (stuk Senaat 2009/2010, nr. 4-1588/1)

<sup>232</sup> Cass., 2 oktober 1992, *Limb. Rechtsl.*, 1993, T. Aann., 1997, 165; Antwerpen 9 oktober 1990, T. Aann., 1997, 164 met noot J. Embrechts.

<sup>233</sup> BAERT G., *Aanneming van werk in APR*, Antwerpen, E. Story – Scientia, 2001, 429.



206. Omdat architecten sinds 2006 een wettelijke verplichting hebben om hun beroepsaansprakelijkheid te verzekeren en andere betrokken partijen – waarbij vooral aan aannemers wordt gedacht – deze verplichting niet hebben, bestaat de tendens om zich te beroepen op architecten. Hier wordt dan ook verwezen naar de veel voorkomende clausule die architecten opnemen in verband met het uitsluiten van de *in solidum* veroordeling. Dit werkt uiteraard nefast voor de bouwheer indien de aannemer onvermogend is.

207. Het wetsvoorstel oogt nu naar een meer evenwichtige situatie voor de verschillende betrokken partijen in de bouw waarbij de bouwheer van een betere garantie kan genieten en dat een aannemer met beroepsfouten ook weldegelijk kan aangesproken worden tot een schadevergoeding via zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Dat aannemers sneller op hun verzekering zullen beroep doen dan zelf zaken recht te zetten is een drogargument. Ze zijn er namelijk ook zelf bij gebaat om een verzekering te hebben om hun financiële gezondheid te waarborgen.

208. Er wordt verwezen naar de voorstanders van deze verplichte verzekering, namelijk politieke fracties<sup>234</sup>, Test-Aankoop in naam van de consumenten<sup>235</sup> en NAV en NEROA voor de architecten<sup>236</sup>.

209. Artikel 1 haalt aan dat de wet een aangelegenheid regelt conform artikel 78 van de Grondwet. Artikel 2 legt het toepassingsgebied van de regelgeving vast: alle mogelijke categorieën aannemers van werken in onroerende staat. Artikel 3 wijst op een beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor aannemers waarbij de modaliteiten moeten worden afgestemd op de wet van 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect. Artikel 4 zorgt voor een afdwingbaarheid van de verzekering voor aannemers door een strafbepaling vergelijkbaar met die van architecten. Artikel 5 wijst op de burgerlijke aansprakelijkheid voor betaling van boetes en de uitvoering van herstelmaatregelen. Tot slot bepaalt artikel 6 de datum van inwerkingtreding na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

210. Opmerkelijk is dat artikel 3 wijst op eenzelfde beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor aannemers zoals deze beschreven staat in de Wet van '39. Dit omvat dus dat hun aansprakelijkheid, met inbegrip van de tienjarige aansprakelijkheid, die kan worden verbonden met de handelingen die zij beroepshalve stellen of de handelingen van hun aangestelden, dient gedekt te zijn door een verzekering.

---

<sup>234</sup> Verslag namens de Commissie voor het Bedrijfsleven, het Wetenschapsbeleid, het Onderwijs, de Nationale wetenschappelijke en culturele instellingen, de Middenstand en de Landbouw, uitgebracht door de heer Guy Hove, St. Kamer, nr. 51-1920/005 : CD&V (Trees Pieters) blz. 13, spa-spirit (Magda De Meyer) blz. 14, VLD (Annemie Turtelboom) blz. 21.

<sup>235</sup> Test-Aankoop, « Memorandum voor de Federale Verkiezingen 2007 », 10 juni 2007, blz. 23.

<sup>236</sup> Verslag namens de Commissie voor het Bedrijfsleven, het Wetenschapsbeleid, het Onderwijs, de Nationale wetenschappelijke en culturele instellingen, de Middenstand en de Landbouw, uitgebracht door de heer Guy Hove, St. Kamer, nr. 51 1920/005, blz. 8 en 11.

#### 4.4.1.2. Wetsvoorstel 21 september 2010

211. Op 21 september 2010 wordt een tweede wetsvoorstel ingediend door Wouter Beke en Peter Van Rompuy.<sup>237</sup> Het voorstel neemt exact de tekst over van het voorstel dat reeds op 5 januari 2010 werd ingediend.

#### 4.4.1.3. Wetsvoorstel 19 januari 2011

212. 19 januari 2011 dient Liesbeth Van der Auwera een nieuw wetsvoorstel in op de beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor aannemers in onroerende staat.<sup>238</sup> Het wetsvoorstel neemt, in aangepaste vorm, de tekst over van het voorstel van 21 september 2010. Het verschil zit in de verwijzing naar toepassingsgebied van de verplichte verzekering voor zowel de wet als de uitvoeringsbesluiten.

#### 4.4.1.4. Wetsvoorstel 2014

213. Op 25 september 2014 dient Leen Dierick in de kamer van volksvertegenwoordigers een nieuw wetsvoorstel in op de beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor aannemers in onroerende staat. Dit voorstel neemt opnieuw de tekst over uit het wetsvoorstel van 19 januari 2011. Artikel 1 verwijst in dit wetsvoorstel naar een aangelegenheid bedoeld in artikel 74 van de Grondwet. De tekst van het wetsvoorstel kan gevonden worden in bijlage D.

#### 4.4.1.5. Schriftelijke vraag en antwoord, De Kamer, 2015

214. Federaal vice-eersteminister Kris Peeters, bevoegd voor o.a. Economie en Consumenten, heeft per beleidsverklaring van 13 november 2014 opnieuw het idee ingeleid om een verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering in te lassen voor aannemers van werken in onroerende staat:<sup>239</sup> *“(...) Ten slotte komt er een verplichte aansprakelijkheidsverzekering voor de aannemers van werken in onroerende staat.”*

215. Op 10 februari 2015 dient Leen Dierick van de CD&V een vraag in over de beleidsnota aan de vice-eersteminister en minister van Werk, Economie en Consumenten, belast met Buitenlandse Handel.<sup>240</sup> Er wordt gevraagd naar de stand van zaken van het dossier en of er al overleg is gebeurd met de sector. Op 13 maart 2015 wordt als antwoord geformuleerd dat, vanwege de complexiteit van de invoering van een verplichte aansprakelijkheidsverzekering voor aannemers, alle stakeholders zullen worden uitgenodigd op gesprek. Zo zullen Confederatie Bouw, Bouwunie, De Federale, Assuralia, WTCB, de Orde van Architecten en de Verzoeningscommissie Bouw rond de tafel worden geroepen. Na deze bilaterale gesprekken

---

<sup>237</sup> Wetsvoorstel van 21 september 2010 op de beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor aannemers van werken in onroerende staat. (Parl. St. Senaat 2010, nr. 5-112/1)

<sup>238</sup> Wetsvoorstel van 19 januari 2011 op de beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor aannemers van werken in onroerende staat. (DOC 53 1077/001)

<sup>239</sup> Beleidsverklaring 13 november 2014, Economie en Consumenten. (DOC 54 0020/007)

<sup>240</sup> Schriftelijke vraag en antwoord nr: 0099 – Zittingsperiode: 54, *Beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor aannemers (MV 1715)*, <http://www.dekamer.be/kvvcr/showpage.cfm?section=qrva&language=nl&cfm=qrvaXml.cfm?legislat=54&dossierID=54-b016-861-0099-2014201501661.xml> (Consultatie 7 mei 2016)

samen met de stakeholders en de FOD economie, rekening houdend met de verschillende standpunten, zal een degelijk onderbouwd voorstel van wetsontwerp worden uitgewerkt.

216. Op 16 juli 2015 dient Leen Dierick een nieuwe vraag in over hoe het dossier verder zal aangepakt worden.<sup>241</sup> Eveneens Johan Klaps van de N-VA haalt aan dat de vice-eersteminister reeds meermaals ondervraagd werd door collega-Kamerleden en journalisten en heeft gezegd dat er voor het zomerreces een oplossing zou worden gevonden inzake deze aansprakelijkheidsproblematiek.<sup>242</sup> Hij stelt de vraag wanneer een oplossing verwacht wordt voor deze problematiek. Op beide vragen wordt op 17 augustus 2015 het antwoord geformuleerd dat er reeds grote vorderingen zijn gemaakt in het dossier en dat een voorontwerp van wet in voorbereiding is. Het voorstel zou voor het zomerreces aan de verschillende stakeholders worden voorgelegd. Het doel blijft een einde te maken aan de discriminatie tussen aannemers en architecten conform het arrest van het Grondwettelijk Hof van 2007.

217. In een persbericht van Confederatie Bouw wordt gereageerd op de wetsonderhandelingen.<sup>243</sup> *“Tot nu toe hecht het kabinet van de minister veel te weinig belang aan onze argumenten. (...) Bescherming van de bouwheer is vooral nodig als de aannemer die de fout beging intussen verdwenen is. (...) De consument kan dan geen genoegdoening ‘in natura’ meer verkrijgen. (...) Het Belgische initiatief is geïnspireerd op het systeem dat van toepassing is in Frankrijk. Maar het Franse voorbeeld toont overtuigend aan dat een verplichte verzekering perverse neveneffecten heeft op vlak van de tienjarige aansprakelijkheid. (...) Het initiatief dat voorligt negeert overigens in grote mate de realiteit in de Belgische bouw. Er bestaan hier performante preventiemechanismen. Werken van grote omvang gaan gepaard met een technische controle en onze sectorale expertisecentra leveren kwaliteitsvolle technische bijstand.”*

Er wordt dus met andere woorden kritiek gegeven op het feit dat een verplichte verzekering voor aannemers, met inbegrip van hun tienjarige aansprakelijkheid zoals deze voor architecten geldt, negatieve gevolgen kan hebben op de huidige schadebehandeling in ons land. Volgens de Confederatie Bouw bestaan er reeds voldoende instanties die kwaliteit en zekerheid kunnen garanderen aan een bouwheer waaronder controleorganismen en expertisebureaus waardoor een verzekering op de tienjarige een onnodige kost zou zijn.

---

<sup>241</sup> Schriftelijke vraag en antwoord nr: 0314 – Zittingsperiode: 54, *Beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor aannemers (MV 5713)*, <http://www.dekamer.be/kvvcr/showpage.cfm?section=qrva&language=nl&cfm=qrvaxml.cfm?legislat=54&dossierID=54-B038-861-0314-2014201504266.xml> (Consultatie 7 mei 2016)

<sup>242</sup> Schriftelijke vraag en antwoord nr: 0323 – Zittingsperiode: 54, *De verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor aannemers (MV 5664)*, <http://www.dekamer.be/kvvcr/showpage.cfm?section=qrva&language=nl&cfm=qrvaxml.cfm?legislat=54&dossierID=54-B038-861-0323-2014201504310.xml> (Consultatie 7 mei 2016)

<sup>243</sup> C. GOLINVAUX, *Verplichte verzekering aansprakelijkheid? Iedereen verliest!*, 2015-16.

#### 4.4.1.6. Nieuwe wetsontwerpen

218. Na de onderhandelingen in 2014 en de versnelling aangevraagd in 2015 werden eerste voorstellen gedaan door het kabinet van minister Peeters. Verzekeraars van architecten konden zich hierin vinden, maar de voorstellen stuiten echter op veel opmerkingen vooral van de kant van de verzekeraars van de aannemers.<sup>244</sup>

219. Op 24 augustus 2015 wordt een voorontwerp van wet geformuleerd betreffende de verplichte verzekering van de burgerlijke aansprakelijkheid van actoren in de bouwsector en tot de wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect.<sup>245</sup> Op 18 september 2015 verschijnt een herwerkte versie. Op 10 februari wordt dit voorontwerp van wet opnieuw aangepast. Uiteindelijk verschijnt op 4 maart 2016 een persbericht van de vice-eersteminister en minister van Werk, Economie en Consumenten, belast met Buitenlandse Handel omtrent de verplichte verzekering voor architect en aannemers onder het motto “Betere dekking risico’s bouwheer”.<sup>246</sup> De inhoud van het wetsontwerp is echter tot op heden nog vertrouwelijk en ongepubliceerd.

220. In het persbericht wordt aangekondigd dat in het wetsontwerp dat aan de ministerraad zal worden voorgelegd architecten, aannemers en overige dienstverleners een tienjarige aansprakelijkheidsverzekering moeten aangaan. Vicepremier en minister van werk, economie en consumentenbescherming Kris Peeters en Willy Borsus, minister van middenstand, zelfstandigen en kmo’s beschrijven het wetsontwerp als het maken van een einde aan het onderscheid tussen architecten en aannemers waarbij het de risico’s dekt en de positie van de bouwheer verbetert.

De inhoud van het wetsontwerp wordt als volgt beschreven in het persbericht: *“De verplichte verzekering voor de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid voor aannemers en architecten betreft de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van gesloten ruwbouw en is beperkt tot woningbouw en werken waarvoor de aanstelling van een architect verplicht is. Per schadegeval is een tegemoetkoming voorzien tot maximum 500.000 euro, afhankelijk van de waarde van het gebouw. De verzekerden hebben de keus uit een jaarpolis en een polis per project. Aannemers en overige dienstverleners mogen samen een polis afsluiten voor het geheel van de werken. De Koning kan een begeleidingscommissie erkennen, maar het initiatief ligt bij de beroepsverenigingen. Een begeleidingscommissie is vooral van nut voor jonge architecten die een verzekering willen aangaan. De Koning kan tevens voorzien in de oprichting van een waarborgfonds. Aannemers en architecten zullen kunnen kiezen voor een borgstelling in de plaats van een verzekering. Als ze geen van beide doen, zijn de uitvoerende bestuurders, de zaakvoerders en de leden van het directiecomité ten opzichte van derden hoofdelijk aansprakelijk voor iedere schuld die uit de tienjarige aansprakelijkheid voortvloeit. Om een*

---

<sup>244</sup> Volgens Verzekeraar Architecten [3]

<sup>245</sup> Voorontwerp van wet van 10 februari 2016 betreffende de verplichte verzekering van de burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers en ontwerpers van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect.

<sup>246</sup> K. PEETERS, *Persbericht: Verplichte verzekering voor architecten en aannemers “Betere dekking risico’s bouwheer”*, 4 maart 2016.

*controle toe te laten, moeten bouwactoren het bewijs van verzekering of borgstelling bezorgen aan de bouwheer, (in geval van de aannemer) de architect en de RSZ.”*

221. Het wetsontwerp verschilt in grote mate met de voorgaande wetsvoorstellen. Ten eerste heeft de wet niet enkel meer betrekking op de aannemer, maar stelt de wet een nieuwe verzekeringsplicht op voor zowel aannemer als ontwerper en architect waarvan de tienjarige aansprakelijkheid in het gedrang kan komen door handelingen die hij beroepshalve verricht of van handelingen van zijn aangestelden. De verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor architecten aangehaald in de Wet van 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect wordt opgeheven, meerbepaald artikel 9 en artikel 11, vierde lid.

Ten tweede heeft de verzekering slechts betrekking op de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid volgens de artikels 1972 en 2270 B.W. omtrent een verminderde stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw van onroerende goederen bestemd voor bewoning met enkele uitsluitingen.

Vervolgens wordt met burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering bedoeld de burgerlijke aansprakelijkheid ingevolge de uitbating wegens schade veroorzaakt aan derden en burgerlijke aansprakelijkheid na werken, die de contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheid dekt ingevolge schade opgelopen door vergissing tijdens de uitvoering van de werken met enkele uitsluitingen. De dekkingen die voorzien worden in de wet stemmen overeen met de minimumwaarborgen opgelegd in het Koninklijk Besluit van 25 april 2007.

De verzekering die wettelijk verplicht wordt voor deze bouwactoren, mag ook onder een globale verzekering vallen of door middel van de oprichting van een waarborgfonds. Een specifieke bepaling van deze laatste stelling is niet nader toegelicht.

222. Op 24 februari 2016 verspreidt de Orde van Architecten samen met de beroepsverenigingen voor architecten, NAV en BVA, en hun verzekeringsmaatschappijen een reactie op het wetsontwerp van de kabinetten Peeters en Borsus.<sup>247</sup> Architecten mogen volgens hen niet in de verleiding worden gebracht om zich enkel te verzekeren voor woningbouw. Dit zal leiden tot ongelijkheden en conflicten tussen architecten (en aannemers). De draagwijdte van een verplichte verzekering zou moeten gealigneerd blijven met de tienjarige aansprakelijkheid geldend op alle bouwwerken ongeacht hun bestemmingswijze. Het beschermen van de bouwheer als consument zou verder moeten gaan en ook vanuit gebruikersstandpunt moeten bekeken worden. Door het ontbreken van een juridische band tussen architect en aannemer is het niet aanvaardbaar dat men een architect verantwoordelijk zou stellen voor de controle op de naleving van de verzekeringsplicht van de aannemer en dat hij eveneens hoofdelijk gehouden is tot de betaling van de schulden die de aansprakelijkheid van de aannemer met zich mee zou brengen, terwijl dit vice versa niet het geval is.

---

<sup>247</sup> NAV, *Architecten keuren wetsontwerp verzekeringsplicht bouwaannemers af*, 24 februarari 2016, <http://www.nav.be/pages/nieuws-detail.php?id=3571> (Consultatie 15 mei 2016)

223. Op 1 april 2016 verspreidt Protect eveneens een persbericht inzake dit nieuwe wetsontwerp.<sup>248</sup> In eerste instantie wordt het bestaande goed werkende (beschermende) verzekeringssysteem voor de architecten volledig opgeheven. Het zou dus de bouwheren veel minder in plaats van meer bescherming bieden aangezien de verzekering nu enkel voor de woningbouw verplicht zou zijn. De instelling van de deontologische verplichting van de Orde voor architecten tot het afsluiten van een verzekering was mede ontstaan naar aanleiding van een instorting van een schoolgebouw. Hoe groter het project, hoe groter de potentiële schade. Men geeft wel toe dat het verzekeren van het eigen werk van een aannemer voor hun verzekeraars moeilijk te realiseren is.

Protect stelt voor om de huidige regeling voor architecten te behouden – zoals in de eerste wetsvoorstellen werd gedaan – en daarnaast een nieuwe regeling te voorzien voor de andere bouwpartners. Men pleit daarbij nog steeds voor een invoering van een verzekering zowel voor tienjarige aansprakelijkheid als aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken.

224. Hoe dit wetsvoorstel nu verder zal evolueren is een groot vraagteken. De enige optie is het wetsontwerp opnieuw aanpassen naar een voorstel waar alle partijen vrede kunnen mee nemen, want men mag de onderhandelingen niet stopzetten wegens de bepaling van het Grondwettelijk Hof bij het arrest van 2007 tot het vinden van een oplossing door de wetgever.

#### 4.4.2. ANALYSE

225. Uit voorgaande hoofdstukken kan men reeds afleiden dat de verschillende betrokken bouwpartners andere belangen, taken, aansprakelijkheden en verzekeringen hebben. Dit maakt het debat omtrent een invoering van een verplichte verzekering voor de aannemer niet eenvoudig. Verschillende partijen en percepties naast elkaar zorgen voor een moeizaam proces dat op veel tegenstand botst.

226. Naast de beroepsverenigingen van aannemers waaronder de Confederatie Bouw en Bouwunie en de beroepsverenigingen van architecten zoals NAV en de Orde van Architecten, zijn ook verzekeraars van beide partijen en het overkoepelende Assuralia nauw betrokken in het debat. Het WTCB heeft ook een zekere stem naast Test-Aankoop die de belangen van de consument verdedigt. Belangrijk daarbij is de doelgroep van deze verschillende partijen. De Orde van Architecten is bijvoorbeeld vooral gefocust op de belangen van de kleinere architecten en minder op de multiprofessionele bureaus. Confederatie Bouw beheerst dan weer de belangen van de grote aannemers, terwijl Bouwunie eerder kleine en middelgrote aannemers als doelgroep heeft. De kleine nicheverzekeraars van architecten staan minder machtig dan de grote verzekeraars van aannemers en de banken. De grootteorde heeft vaak een invloed op de inspraak in het politieke debat.

Beroepsvereniging architecten [1] *Het beste zou zijn dat de drie actoren van aannemer, architect en verzekeraar aan één touw trekken. Omdat er dan slechts éénrichtingsverkeer*

---

<sup>248</sup> PROTECT, *Bedenkingen bij wetsontwerp verplichte tienjarige BA verzekering voor alle bouwpartners*, Artikel uit Verzekeringen Bouw, april 2016, 6.

*is naar de kabinetten toe. Ze gaan echter allen hun eigen winkel verdedigen. Eigenlijk zouden ze naar de globaliteit moeten kijken.*

227. De problematiek is geen exacte wetenschap, maar draait om politieke gevoeligheden. De verschillende kabinetten beuken in op de regering. Er ligt een grote druk op de schouders van de vice-eerste minster om zo snel mogelijk en binnen zijn ambtstermijn een oplossing te kunnen formuleren voor de problematiek.

#### **4.4.2.1. Motieven**

228. De wet Laruelle heeft een wettelijke verplichting van de verzekeringsplicht gemaakt waarbij enkel architecten in de bouw een wettelijke verplichting toebedeeld kregen. De overheid heeft dit gecreëerd tot een betere bescherming van architect en consument. Een wettelijke verplichting was toen bedoeld voor alle bouwpartners als ultieme bescherming voor de consument, maar is op dat moment door de wet Laruelle enkel voor architect ingevoerd ten gevolge van schrijnende gevallen van architecten wiens persoonlijk bezit werd aangesproken. Door het onevenwicht in wettelijke verzekeringsplicht spreekt men van discriminatie. Er heerst vooral een oneerlijkheidsgevoel dat er een gedeelde verantwoordelijkheid bestaat, maar de architect wel voor schade zal opdraaien door enerzijds een vrijstelling te moeten betalen en anderzijds zijn verzekeraar de gedeelde schade te laten vergoeden.

229. In eerste instantie wil men deze juridische twist en discriminatie wegwerken. Bij de eerste wetsvoorstellen trachtte men dit te bewerkstelligen door de verzekeringsplicht van de aannemer op het zelfde niveau als deze van de architect te brengen volgens de Wet van '39. Uiteraard zou men dan de vraag kunnen stellen in hoeverre de minimumwaarborgen zouden overeenstemmen aangezien deze uitvoeringswerken moeten dekken van aannemers werkzaam binnen de verschillende bouwcategorieën en groottes van werken.

Volgens het daaropvolgende wetsontwerp van ministers Peeters en Borsus, ondersteund door de verzekeraars van de aannemers, kan men het wegwerken van de discriminatie echter bewerkstelligen door de wettelijke verplichting van de architecten naar beneden te halen en deze voor de aannemers te nivelleren. Op die manier wordt de wet, die in 2006 werd opgesteld, gecorrigeerd door een nieuwe wet die alle partijen werkzaam binnen de opgegeven categorie een verplichting oplegt. De deontologische verplichting voor architecten blijft dan wel in handen van de Orde, maar op wettelijk niveau is de discriminatie met de aannemer weggewerkt.

*Beroepsvereniging architecten [2] Deontologisch moeten alle architecten verzekerd zijn, terwijl er op wettelijk niveau verschil bestaat. In praktijk gaat dus iedereen verzekerd blijven, buiten de enkelingen die buiten de deontologie optreden. Je krijgt dan concurrentie want de ene gaat zich deontologisch wel verzekeren terwijl een andere dat niet zal doen omdat dat in het voordeel van de concurrentie speelt. Dat is dus discriminerend op zich.*

Iets niet wettelijk opleggen, maar wel opnemen in de deontologie is eigenlijk slechts schijn zolang de deontologie in de wet opgenomen is. De Wet van '39 verwijst namelijk naar de deontologie waardoor de wettelijke verplichting er op een onrechtstreekse manier toch in

verwerkt is. Het is om die reden absurd om de wettelijke verzekeringsplicht van de architect te beperken tot een selecte groep actief binnen de woningbouw.

230. Een duidelijk tweede motief van de wetsonderhandelingen is de bescherming van de consument. De moeilijkheid ligt daarbij in het opstellen van een nieuwe wet die in eerste instantie de bouwheer moet beschermen tegen de andere bouwpartners – net zoals de wet Breyne waarborgt – maar anderzijds wel voor een prijsverhoging zorgt. De druk van het maatschappelijk belang tot de bescherming van de bouwheer is eerder de drijfveer om de lasten van de bouwpartners op een gelijke manier te verdelen, dan de wil van de architecten om aannemers op een gelijke manier te behandelen.

231. NAV haalt ook een ander argument aan:<sup>249</sup> *“Doordat ontwerpers in vele gevallen (mede)aansprakelijk zijn bij bouwschades en door het ontbreken van een algemeen verplichte verzekering van alle partijen in de bouw kunnen weinig dossiers in der minne geregeld worden. De kosten voor rechtsplegingsvergoeding lopen daardoor stevig op. Omwille van de retroactiviteit was de verzekeraar dan ook verplicht zijn technische voorzieningen voor openstaande schade zwaar aan te passen. Ook schadelast op erelonen van advocaten bezorgt kopbrekers voor een verzekeraar beroepsaansprakelijkheid. Meer minnelijke regelingen treffen, kan voor belangrijke besparingen zorgen. Maar om meer minnelijke regelingen te treffen, moet er eerst een verplichte verzekering beroepsaansprakelijkheid komen voor alle partijen.”*

Zoals eerder aangehaald in hoofdstuk 3 zijn minnelijke regelingen in schadebehandeling de meest voordelige voor de bouwpartners.

*Beroepsvereniging aannemers [2] Vele aannemers willen ter goeder trouw problemen oplossen om de naam niet vuil te maken. Dat zou niet meer gaan wanneer ze een verzekering hebben want dan wordt deze aangesproken en herstel in natura zal niet meer mogelijk zijn. We vragen ons dus erg af of de klant-verzekerde daar wel voordelen aan heeft.*

Beide beroepsorganisaties spreken elkaar dus tegen. Volgens NAV is een minnelijke regeling niet mogelijk bij een onevenwicht in verzekeringen van partijen, terwijl de beroepsvereniging van aannemers net pleit dat een verzekering zou beperken dat men minnelijk kan regelen. Dit heeft mogelijks te maken met het feit dat aannemers sterker staan dan architecten en automatisch meer minnelijke regelingen toepassen terwijl architecten uit financiële redenen al sneller beroep moeten doen op hun verzekering.

232. Eveneens in hoofdstuk 3 werd reeds aangehaald dat aannemers momenteel gemakkelijk kunnen ontsnappen wanneer ze de druk van hun beroep niet meer kunnen dragen. Wanneer een aannemer een verzekering zal hebben, zal hij zich moeilijker kunnen distantiëren van problemen op lange termijn.

*Verzekeraar architecten [3] Heel vaak in de rechtspraak merken we dat in solidum wordt uitgesproken omdat de rechtbank weet dat de aannemer in faling is of weet dat die*

---

<sup>249</sup> PROTECT, *Waar blijft de verplichte verzekering Beroepsaansprakelijkheid voor alle bouwpartners?*, Artikel uit Verzekeringen Bouw, augustus 2014, 42-43.



*binnenkort in faling zal gaan en men daarom de bouwheer die garantie wil geven. Ik denk juist door die constructie die er over de jaren heen gegroeid is, men kan aantonen dat de aannemers er niet in slagen om hun eigen problemen op te lossen. Dat er dus weldegelijk een verzekering moet zijn.*

Een verzekeringsplicht voor aannemers kan eveneens een sanering van het beroep inhouden. Bij herhaalde fouten, zal een aannemer zich niet meer kunnen laten verzekeren wegens een te hoge schadestatistiek en zal hij ook geen opdrachten meer kunnen starten zonder verzekeringsbewijs. Dit is echter niet het geval wanneer men werkt met een globale verzekering voor alle partners samen in plaats van een aparte abonnementspolis op de aansprakelijkheid van de aannemer.

*Kleine aannemer [5] Het kan voor de eerste keer een kans zijn om in de bouw een kwaliteitsborgsysteem te installeren. Ik ben echter wel bereid dat aan te gaan als ik op die manier mijn minder bekwame collega's kan uitsluiten. Wij hebben de bedoeling om het goed te doen en willen dan ook het concurrentieveld rondom ons beheersen.*

*Beroepsvereniging aannemers [2] Uit bevestigingen leiden we af dat sommige aannemers geen problemen hebben met zo'n verplichte verzekering. Zij zien dan wel de mogelijke opportuniteit in de sanering van die markt op termijn. De andere strekking – van de meerderheid – is echter wel tegenstander omwille van de druk op de prijzen.*

#### **4.4.2.2. Inhoud**

233. De motieven voor de invoering van een nieuwe wet zijn duidelijk, maar net de vraag hoe men die verzekering invult is een andere discussie. Architecten willen de verzekeringsplicht ook voor aannemers zo ruim mogelijk. Dit is echter een moeilijke zaak omdat – zoals eerder aangehaald – een aannemer momenteel niet verzekerd wordt voor eigen werk door het alleatoire karakter. De aansprakelijkheden die men afdekt binnen een verzekeringspolis van aannemers en architecten zijn fundamenteel verschillend. Bij architecten en ingenieurs spreekt men over intellectuele prestaties terwijl een aannemer effectief werkt aan wat verzekerd wordt en het risico beïnvloedt. Verzekeraars van aannemers en architecten moeten naar een compromis zoeken binnen het verzekeren van de aansprakelijkheden van hun klanten.

234. In het arrest van het Grondwettelijk Hof wordt het onevenwicht in verzekeringsplicht van de aansprakelijkheid van de architect ten opzichte van de aannemer aangehaald en dit in gevallen van *in solidum* bij een insolvabele aannemer. Men heeft het hier niet specifiek over de tienjarige aansprakelijkheid, maar de volledige beroepsaansprakelijkheid. Bij de eerste wetsvoorstellen werd hier dan ook op ingespeeld, terwijl bij het wetsontwerp van Peeters-Borsus de verzekeringsplicht voor de aannemer echter beperkt wordt tot de tienjarige aansprakelijkheid.

*Beroepsvereniging aannemers [2] Eigenlijk is voor ons als juristen in de bouwsector de uitspraak van het Grondwettelijk Hof heel erg ingezoomd op een aantal heel specifieke gevallen waarbij de architect betrokken is als aansprakelijke partij. Nu gaan we*

*binnenkort in een systeem zitten waar iedereen verplicht verzekerd zal zijn en waarbij iedereen dan ongelukkig is.*

De tienjarige aansprakelijkheid wordt gezien als het pijnpunt in de discriminatie aangezien dit ook vaak de meest zware gevallen zijn. Niet enkel schade door vochtinfiltratie, grote structurele problemen of verkeerde uitvoeringen waar (gedeeltelijke) afbraak mee gemoeid gaat en een volledige heropbouw zijn een grote kost, ook de nevenposten van vloeren, pleisterwerk,... die niet door de (ruwbouw)aannemer met tienjarige aansprakelijkheid gebeuren, moeten bij zo'n schade vergoed worden. Het is die schade die zeer snel hoog oploopt en waar een verzekering hulp kan bieden. Gevallen van tienjarige aansprakelijkheid komen echter beperkt voor waardoor het een verzekering zou zijn, die net zoals een brandverzekering bij woningen, een bepaalde zekerheid geeft naar de consument toe, maar waar men in slechts uitzonderlijke gevallen beroep zal op doen. 'Is dat dan geen vals probleem?' luidt het in het kamp van de aannemer. Je hebt ook nog steeds de vrijstelling die ervoor zorgt dat voor kleine schadegevallen geen dossier geopend zal worden. De burgerlijke aansprakelijkheid en aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken wordt in het nieuwe wetsontwerp niet meer opgenomen omdat verzekeraars menen dat dit een te hoge kost zou zijn. Het nieuwe wetsontwerp mag dus niet meer de indruk wekken dat het nieuwe verzekeringssysteem een oplossing zou vormen voor alle bouwproblemen. Aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken wordt wel gedekt in de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van architecten. Men wil nu net deze verzekeringsplicht ook voor de architect terugschroeven.

*Verzekeraar aannemers [1] Gaat het weldegelijk wel sneller en beter opgelost worden als het in verzekeringshanden terecht komt? Wij zijn van mening dat het veel zal kosten en in de praktijk niet veel zal opleveren. Als men de verzekeringsplicht uitbreidt naar alles wat met stabiliteit en waterdichtheid in de meest ruime zin ook qua afwerking te maken heeft, dan mag men er ook zeker van zijn dat het toepassingsgebied van de aansprakelijkheid verruimt. Als je ook kijkt naar woonbaarheid, bruikbaarheid, functionaliteit zullen die nieuwe normen van ventilatie, binnenklimaat,... ook een de tienjarige aansprakelijkheid verruimen<sup>250</sup>. Verzekeringstechnisch is het dus niet zo evident om dat ook op te vangen, daarom stellen wij voor van het zo te doen: verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid die loopt vanaf de voorlopige oplevering met uitsluiting van de waterdichtheid gedurende het eerste jaar omdat je pas weet wat waterdicht is na één jaar (4 seizoenen) of eventueel na 2.*

*Kleine aannemer [5] Ik denk eigenlijk dat men bij het WTCB objectief zou moeten gaan detecteren wat de meest voorkomende fouten zijn aanzien zij statistieken hebben over bij welke problemen zij worden geroepen. Problemen met vloeren gaan volgens mij wel nog hoog op de lijst staan. Wij als kleine aannemer zaten bij de eerste wetsvoorstellen ook bij de verzekeringsplicht, maar zijn er nu uitgevallen ook al lijken fouten of schade door ons*

---

<sup>250</sup> In Frankrijk, Bulgarije, Griekenland, Luxemburg en Nederland beschouwt men bruikbaarheid en woonbaarheid waarvoor het bestemd is ook onder tienjarige aansprakelijkheid, volgens CEA, CSTB, *Liability and insurances regimes in the construction sector: national schemes and guidelines to stimulate innovation and sustainability*, Publication in the Official Journal of the European Union, 2 december 2008, Parijs, p. 9-10.

*werk ook essentieel. Een volledige vloer die loskomt na zoveel jaren is geen licht verborgen gebrek meer, maar valt ook niet onder tienjarige aansprakelijkheid. Momenteel is de enige weg via de rechtbank. Een andere weg zou zijn via de verzekering. Ik denk dat men het functioneren van de woning, de bewoonbaarheid, toch ook moet beschouwen.*

Het is in die zin niet gemakkelijk om een goede balans te vinden tussen de bescherming van de consument enerzijds en het beperking van de stimulans om meer zaken aan te kaarten dan de effectief dramatische gevallen waar de discriminatie bij het *in solidum* verhaal om draait.

235. In het wetsontwerp van Peeters-Borsus wordt het toepassingsgebied beperkt tot wind- en waterdichte woningbouw. De particuliere bouwheer wordt als meest genoodzaakte en fragiele partij beschouwd die als consument beschermd moet worden. Het is een rechtstreeks gevolg van het feit dat men een balans wil zoeken tussen het beschermen van de bouwheer en de vrije handelsmarkt waarbij men nu enkel de concurrentiepositie van de aannemer in deze sector beïnvloedt. Enkel aannemers en ingenieurs van funderingen, muren en daken vallen nog binnen de context van de verplichte verzekering, aangezien zij betrekking hebben op schade binnen de tienjarige aansprakelijkheid. Ook aannemers en ingenieurs, die niet binnen de woningbouw actief zijn, behoren niet tot de doelgroep. Grote aannemers kunnen een verzekeringsplicht met bijhorende dekkingen en premies gemakkelijk aan. Vaak wordt een verzekering ook opgelegd bij grote projecten in het lastenboek of in de aanbesteding van de overheid. Kleinere aannemers binnen de woningbouw kunnen meer risicovol in hun vak staan wanneer ze dit, bij het optreden van grote schade, zonder verzekering niet kunnen dragen. Op concurrentievak zouden zij als enige met een wettelijke verzekeringsplicht wel benadeeld worden. Niet alleen door concurrenten binnen eigen land, maar ook Europees. De wet zou in die zin ook moeten gelden voor Europese aannemers en architecten.

*Algemene aannemer [6] Het is op zich een rare gedachte dat mensen die een huis willen bouwen een decennale verzekering wettelijk verplicht nodig hebben. Zij nemen vaak al zelfs geen ABR-polis. Maar waar trek je dan die lijn? Een woningbouwproject met 400 woningen blijft een woningbouw project, maar men zit men een andere categorie van aannemers en vaak een eerder professionele bouwheer. Binnen het toepassingsgebied zit men nog steeds met grote verscheidenheid in projecten.*

*Beroepsvereniging aannemers [1] Men wil het niet voor alle aannemers opleggen want dan zou het ook gelden voor wegenbouw, tunnels, bruggen. Deze prijzen zijn gigantisch en het moet maatschappelijk betaalbaar blijven. Men moet de klant vrij laten om hierover te beslissen. Als je iets verplicht maakt, verlies je soepelheid.*

*Professionele bouwheer [3] Als professionele bouwheer zitten wij met de nodige expertise die een particuliere bouwheer niet heeft. Hij kan sneller slachtoffer worden en moet meer als consument worden beschermd. Bij sleutel-op-de-deur woningen heeft de architect amper impact dus daar is een verzekering voor de aannemer zeker nodig om schade niet af te schuiven op een architect die weinig inspraak heeft.*

*Uitvoerend architect [7] Genuanceerd met de verzekeringsplicht omgaan is wel slim. Dat de woningbouw misschien het meest beschermd moet worden of het meest behoefte daaraan heeft, lijkt mij niet onlogisch. Alleen lijkt het beter om een kader te scheppen dat zo volledig mogelijk is waarbinnen je dan misschien andere verplichtingen oplegt voor woningbouw dan voor publieke gebouwen.*

*Beroepsvereniging architecten [2] Je bent tien jaar verantwoordelijk en dat geldt voor iedereen en eigenlijk zou men dan ook allemaal op dezelfde manier moeten verzekerd zijn. Met het beperkte toepassingsgebied van nu krijgt men opnieuw discriminatie. Men gaat uit van een verschil van consument en gebruiker en dat is niet zo. Hun idee daarachter is solvabiliteit. Zij zeggen dat particulieren niet solvabel genoeg zijn om tegenslagen te kunnen verwerken want die zet zijn grootste kapitaal in voor een woning en dan is hij dat kwijt. Een bedrijf of een overheid zetten maar een stukje van hun kapitaal in om dat te realiseren en zijn ze dat kwijt, dan hebben ze gewoon eens slecht gegokt. Maar dat is een verkeerd uitgangspunt en absurd om zo te gaan redeneren.*

De toepassing op de woningbouw lijkt in eerste instantie voor dergelijke bouwheren het meest noodzakelijke. Een architect gaat wel mee in deze redenering, maar hun verzekeraars gaan uiteraard moeite hebben met het daarbij horende opzeggen van de bestaande, goed functionerende algemene verzekeringsplicht volgens de Wet van '39. De beroepsvereniging van aannemers is uiteraard tevreden met een slechts beperkt toepassingsgebied. Het valt op dat de meningen van de beroepsverenigingen extremer zijn dan de meningen van de beroepsuitoefenaars zelf. Is men dan wel correct aan het argumenteren en belangen aan het verdedigen? Vanuit de verschillende kampen beseft men ook dat verschillende groottes van projecten binnen deze toepassing vallen. Dit kan voor problemen zorgen bij het opleggen van minimumwaarborgen die bijvoorbeeld voor grote woningbouwprojecten niet voldoende zullen zijn. Nuancering is goed, maar moet correct gebeuren.

236. De basisdiscussie ligt hem tussen de aannemer en de architect, maar men mag uiteraard de ingenieurs en studiebureaus niet vergeten. Zij spelen ook een grote rol binnen de aansprakelijkheidsproblematiek. Schade binnen de tienjarige aansprakelijkheid wordt bijvoorbeeld vaak ook gekoppeld aan de studie van de ingenieur stabiliteit. Zij leunen het dichtste aan bij de architect, maar worden in de hele problematiek nauwelijks aangehaald. Toch is het in die zin wel een goede tendens dat het nieuwe wetsontwerp ook de andere actoren met betrekking tot tienjarige aansprakelijkheid in de verzekeringsplicht opneemt. Het uitgangspunt van het wetsontwerp is uiteraard wel beperkt op woningbouw waarbij in de meeste gevallen geen studiebureau wordt ingeschakeld naast de architect.

*Algemene aannemer [1] Als het al over stabiliteitsmaterie gaat, zullen wij ons hoogstwaarschijnlijk toch ook richten tot de stabiliteitsingenieur. Het zal dus sowieso waarschijnlijk over een gedeelde verantwoordelijkheid gaan. Vandaar dat we niet direct een noodzaak aanvoelen om ons uit eigen initiatief te gaan verzekeren voor dit risico.*

237. Het wetsontwerp is gericht op een aansprakelijkheidspolis voor zowel ontwerper als aannemer. Er wordt echter ook de mogelijkheid geformuleerd om als aannemer samen met

andere dienstverleners een polis af te sluiten voor het geheel van de werken. Dit zou men dus eerder kunnen beschouwen als de toepassing van een overkoepelende decennale polis. Het moment dat men een decennale zou verplichten en er geen aansprakelijkheidsverzekering achter zit, niet voor architect, niet voor aannemer, puur de decennale, dan gaat die verzekering decennale alle schade dekken zonder rekening te houden met wie uiteindelijk de fout heeft begaan.

*Verzekeringsmakelaar [1] Wij proberen bij grote projecten zo weinig mogelijk verzekeringen af te sluiten. Wanneer alle partijen apart verzekerd zijn, dan zal men bij een schadegeval iedereen erbij betrekken en geraken dergelijke discussies tot in de rechtbank. Als je in een situatie zit waar je conflicterende belangen hebt, dan gaat iedereen defensief staan. Bij een gedekte aansprakelijkheidsschade zal men enkel nog discussiëren over de schadeomvang.*

*Verzekeraar architecten [3] Wij vinden dat elke partner eigenlijk apart zou moeten verzekerd zijn. De beroepen zijn zodanig verschillend. Met één polis voor alle bouwpartners weten we, of zijn wij van oordeel, dat dit gaat leiden tot een deresponsabilisering. Uiteindelijk gaat de goede werking van de ene niet beloond worden tegenover het slechte werk van een ander. Iedereen zal dit dan van zodra er zich er een probleem voordoet dit afschuiven op de verzekering. De verzekeraar zal ook zijn risico's en technische resultaten niet meer kunnen opvolgen. Als elke partner zijn polis heeft onderschreven, dan zullen de procedures ook onder de verzekeraars gebeuren. Dan is het een probleem tussen de verzekeraars en dat is vanuit het standpunt van de consument gezien niet zo erg.*

*Verzekeraar architecten [2] Aansprakelijkheidsverzekeringen zijn voor de partijen zelf nog steeds het beste. Ondanks het feit dat het misschien langer duurt om discussie te voeren wie net aansprakelijk is. Ergens ook logisch dat diegene die de fout maakt ook aansprakelijk wordt gesteld en die last draagt. Bureaus die jarenlang bij een verzekeraar blijven die hebben daar ook hun effecten op. Hoe beter zij hun zaken onder controle hebben, hoe minder schade ze hebben, hoe minder premie ze moeten betalen.*

*Beroepsvereniging architecten [2] Waar iedereen het over eens is, is dat als er een kleine schade optreedt, de aannemer een herstelling in natura mogelijk moet kunnen maken te allen tijde en dat de verzekering maar geldt vanaf een bepaald bedrag.*

*Verzekeraar aannemers [1] Ik denk dat een decennale overkoepelende verzekering zoals de ABR-polis de meest haalbare en betaalbare oplossing zal zijn. Vooral ook wetende dat problemen qua stabiliteit in België redelijk beperkt zijn en de premies dus ook niet abnormaal hoog zullen zijn.*

*Beroepsvereniging aannemers [2] In praktijk moeten een algemene decennale polis en aparte aansprakelijkheidspolissen gescheiden blijven. Als hoofdaannemer in de bouw met verschillende onderaannemers is het geen slecht systeem dat hij een verzekering voor al zijn onderaannemers meeneemt anders rekent elke aannemer zijn prijs voor verzekering door aan de bouwheer en is men in zekere zin oververzekerd.*

Uit de verzekeringsmarkt blijkt dat de meningen verdeeld zijn over het al dan niet afsluiten van verzekeringen per bouwpartner of overkoepelende verzekeringen. Beide verzekeringsoplossingen bieden hun voor- en nadelen naargelang de aard en grootte van het project. De verzekeraars van architecten zijn uiteraard geen voorstander omdat zij nu reeds voorzien in deze verzekering voor hun architecten en deze anders zou wegvallen.

238. In Frankrijk werkt men met een *dommages-ouvrage* verzekering opgelegd door de Wet Spinetta van 4 januari 1978.<sup>251</sup> Deze zaakschadeverzekering van de bouwheer komt in eerste instantie tussen en nadien zal men verhalen naar aansprakelijkheid van de bouwpartners. Men zal dus in eerste instantie geen verzekeringen en hun verzekeraars in discussie brengen.

239. De inzet hierbij is het sneller afhandelen van schadegevallen en de bouwheer hier dus in te beschermen. Je hebt echter wel het cumulatieve effect van de prijzen op verzekeringen en men krijgt ook verzekeraars die tegenover elkaar staan in tweede rang ingeval van een schadegeval met fout. Er bestaan veel meningen over hoe effectief dit systeem is en in België wordt wel al eens gekeken naar dit voorbeeld. Het zou ons echter hier te ver leiden om daar dieper op in te gaan.

*Verzekeraar architecten [1] Het Franse voorbeeld is niet alles oplossend. Maar ik denk dat je met het Franse systeem wel de optelling krijgt van alle kosten die je finaal in een ander systeem ook zal krijgen rechtstreeks of onrechtstreeks. Daarbuiten blijven jarenlange procedures lopen omdat ze de percentages van aansprakelijkheid alleen maar kunnen sturen op onderhandelingen waar eergevoel een grote rol speelt.*

#### 4.4.2.3. Controle

240. Bij een bestaande decennale verzekering wordt een controle nodig geacht om een deel van een gebouw te kunnen verzekeren. Een controle zorgt voor minder risico en dus mogelijk een onderdrukking van de premie. Ook bij het wetsvoorstel zou een verzekering op tienjarige aansprakelijkheid gepaard gaan met een controle. De controle wordt niet wettelijk opgelegd, maar komt vanuit de verzekeringssector en wordt ook aangemoedigd vanuit de aannemerswereld zoals eerder aangehaald bij de kritiek op een vorig wetsvoorstel in alinea 217. De verzekeraar kan zelf beslissen hoe deze controle wordt ingevuld. Men kan een interne controle van plannen en bouwtechnieken voorzien of de bouwheer kan een extern controleorganisme aanstellen. Deze controle is ook een belangrijk aspect in de kostenverhoging tenzij men deze controle in handen van een architect legt, maar dan kan er sprake zijn van belangenvermenging.

*Verzekeraar aannemers [1] Op het moment dat je de verzekering laat aanvatten moet men weten waar men mee bezig is. Je hebt dus een controle nodig tijdens het opstellen van de plannen, 2 of 3 controles tijdens de werf en dan nog een laatste controle bij de voorlopige oplevering. Nadien geeft men de attesten af voor een verzekering gedurende tien jaar. Dat lijkt mij al een vrij coherent systeem te zijn. Wij hebben dat voorstel geformuleerd omdat dat technisch haalbaar is.*

---

<sup>251</sup> Loi n° 78-12 du janvier 1978.

Verzekeringsmakelaar [1] *Ik denk niet dat bestaande controleorganismen dat allemaal kunnen bolwerken. Je zal dus vandaar met een soort autocontrole moeten werken door de aannemer of eventueel de architect. De architect kan inderdaad zijn controlefunctie inzetten bij kleine projecten en bij grotere zou men dan een externe moeten inschakelen.*

#### 4.4.2.4. Gevolgen

241. De invoering van een algemene verzekeringsplicht zou – net zoals een brandverzekering – ervoor zorgen dat de premie naar beneden zal gaan. Het wetsontwerp heeft echter enkel toepassing op wind- en waterdichte woningbouw waardoor enkel de woonbouwsector met een kostenverhoging te kampen krijgt. Het motief van een algemene verzekeringsplicht voor alle aannemers en een bijhorende lage premiekost, wordt hierbij teniet gedaan. Zolang de exacte uitwerking van de wet en de verzekering niet gekend is, zal dit echter een moeilijke bepaling worden. *“Simulaties leren dat een aannemer daardoor 5.000 tot 8.000 euro meer moet betalen voor een verzekering. Hij zal die kosten doorrekenen aan de bouwheer”*, zegt Simon November, de woordvoerder van TestAankoop.<sup>252</sup> De premie die deze aannemers betalen, zal uiteindelijk in de bouwkost worden gedragen naar de bouwheer toe. Volgens Robert de Mûelenaere, de topman van de Confederatie Bouw, is er geen alternatief. *“Met winstmarges die niet hoger zijn dan 4 procent, staat de winstgevendheid van bouwfirma’s nu al onder druk. Als een aannemer dezelfde kwaliteit wil afleveren, heeft hij geen andere keuze”*.<sup>253</sup> Dit vormt opnieuw een druk op de prijzen. Dit is het zoveelste bijkomende element in het rijtje naast energieprestatie, keuringen van water en elektriciteit,... Het is een politiek-maatschappelijk probleem om enerzijds als overheid waakzaam te zijn over het verplichten van een hele massa omzet in de bouwsector om zich te verzekeren en anderzijds na te gaan of men wel bereid is om binnen de bouwsector ervoor te betalen.

In een persbericht van Bouwunie en Confederatie Bouw van 4 maart 2016 wordt gereageerd op het recente wetsontwerp van Peeters-Borsus.<sup>254</sup> *“Bouwunie en Confederatie Bouw appreciëren de inspanningen van de ministers om een beheersbaar en afgebakend systeem uit te tekenen. Toch betreurt men de keuze van de verplichte verzekering voor aannemers als oplossing voor het probleem van de bescherming van de consument. Het is immers zo dat de verplichte verzekering de prijs voor het bouwen van een woning zal doen stijgen, hetgeen zowel aannemers als consumenten niet wensen. De consument is immers vooral geïnteresseerd in een betaalbare bescherming.”*

242. Verzekeraars houden steeds de betaalbaarheid van hun systeem in het achterhoofd. Wanneer een aannemer zich wettelijk verplicht moet verzekeren, zal men deze partij ook op een andere manier kunnen aanvallen. Wanneer er een verzekering voorhanden is, zal men zich daar ook sneller op beroepen. Men kan argumenteren dat een verzekeringsplicht invloed zal hebben op de schadestatistieken die binnenkomen bij zowel de aannemer als de architect. Door de markt open te trekken hopen verzekeraars van architecten risico's beter te kunnen verdelen. Zij

<sup>252</sup> E. CLEEREN, *Verzekering aannemer maakt woning duurder*, De Tijd, 25 februari 2016.

<sup>253</sup> E. CLEEREN, *Verzekering aannemer maakt woning duurder*, De Tijd, 25 februari 2016.

<sup>254</sup> CONFEDERATIE BOUW, BOUWUNIE, *Persbericht verplichte verzekering aannemers: welke meerwaarde? Bouwsector wil werk maken van de mogelijke alternatieven*, 4 maart 2016.

menen momenteel dat architecten opdraaien voor schade van een aannemer bij een *in solidum* veroordeling. Het aantal schadegevallen zal door een nieuwe verzekering niet veranderen, maar – terwijl ze nu worden opgevangen door de polis van de architecten –, zal dit nu eerder verspreid worden over verschillende bouwpartners. Architecten gaan minder aangevallen worden of minder aansprakelijk gesteld worden waarbij dit voor een stuk zal verschuiven naar de aannemer. Als er een herverdeling komt in de werkelijke kost, zakken de uitgaven van de verzekering voor de architect, maar blijft het voor de bouwheer gelijk want ook de aannemer zal nu een kost inrekenen.

Beroepsvereniging architecten [2] *Of verzekeraars de premies voor de architecten effectief gaan laten zakken, weet ik niet, want ze kunnen er dan meer aan verdienen. Op zich is het niet slecht om wat meer buffer in te bouwen.*

Verzekeraar architecten [1] *De premie van de architect gaat met moeite elk jaar enkele % zakken. Je gaat dat niet voelen want jaarlijks wordt alles duurder en dus is de premie op de bouwkost duurder. Onrechtstreeks zal het dus wel een invloed hebben, maar je moet het in het kader bekijken.*

Verzekeraar architecten [2] *Hoe meer wij moeten tussenkomen, hoe zwaarder de verzekeringsvoorwaarden voor de architecten zijn en hoe hoger de premies. Het is niet enkel uit eigenbelang dat de wet er moet doorkomen, maar ik denk dat het ook zeker in het belang is van de architecten in die zin dat hun verzekeringslasten kunnen dalen. Het wordt sowieso al in dat project gedragen nu. Het is dan via de architect die hogere premies betaalt die men ook moet doorrekenen aan zijn klanten. Het zou dan gewoon gaan om een eerlijke spreiding. De schades zijn er, het is niet dat we er nieuwe gaan uitvinden door die wet.*

Uiteraard valt dit ook weer te nuanceren binnen het toepassingskader van het recente wetsontwerp dat gescheppt wordt met betrekking tot aannemers, architecten en ingenieurs, zoals eerder gesteld, slechts binnen de woonsector.

#### **4.4.2.5. Alternatieven**

243. In het recente wetsontwerp haalt men ook de alternatieve mogelijkheid aan om een garantiefonds met dezelfde dekking als de verplichte verzekering op te richten. Dat voorstel stond niet in de eerste teksten, maar de Confederatie Bouw was daar vragende partij voor. Wanneer kosten niet vergoed kunnen worden door één van de partijen wiens fout aanleiding gaf tot een bepaalde schade of wanneer er geen partij aansprakelijk kan gesteld worden, zal de bouwheer beroep kunnen doen op een fonds. Dat is het solidariseren van het risico in één grote pot.

Een fonds houdt echter in dat men er snel beroep op zal willen doen zonder een schuldige aan te stellen. Dit kan leiden tot deresponsabilisering net zoals een globale polis die alle partijen dekt zonder schuldvraag. Men zal ook geen druk op de beroepsgroep leggen om goed werk te leveren om hun verzekering te kunnen aanhouden. De regels omtrent de werking van dergelijk fonds en de situaties of problemen waarin het zal tussenkomen, zijn momenteel nog niet nader



gespecificeerd, maar zal een nadere specificatie in het Koninklijk Besluit nodig hebben om een correctie uitwerking te kennen. Zo is bijvoorbeeld niet duidelijk of de mogelijkheid van een fonds enkel voor aannemers zou gelden of ook voor architecten en andere dienstverleners. Wordt dit fonds een oplossing voor de aannemers terwijl de verzekeringsplicht van de architect wel blijft bestaan of valt de wettelijke verzekeringsplicht volledig weg? In dit laatste geval lost men de discriminatie van de ongelijkheid in verzekeringsplicht niet op.

Beroepsvereniging aannemers [2] *Ik denk dat vooral verzekeraars van architecten daar niet meteen akkoord zouden mee gaan. Hun opzet was juist volgens mij om cliënteel bij te winnen met die verplichte verzekering. Als dezelfde waarborgen kunnen worden aangeboden met een fonds waar de verzekeraars niet voor nodig zijn, gaan zij dat niet graag zien komen natuurlijk.*

Verzekeraar architecten [2] *Een fonds dat problemen snel oplost, maar nadien doorschuift naar de aansprakelijkheid, lijkt mij goed, maar dan kom je bij het systeem dompages-ouvrage van Frankrijk. Dat kan dus, maar is wel een dure oplossing.*

In hoofdstuk 3 alinea 144 werd het principe van borgstelling tijdens de onderhoudsperiode aangehaald. Dit vormt een effectieve manier om een aannemer betrokken te houden bij een project. Zoals toen aangehaald zal dit qua uitwerking op een tienjarige termijn echter zijn tegenwerking kennen van de kant van de aannemer.

In het persbericht van Bouwunie en Confederatie Bouw van 4 maart 2016 wordt verklaard:<sup>255</sup> *“Bouwunie en Confederatie Bouw vinden dat stelsels zoals borgstelling of waarborgfonds goedkopere alternatieven zouden kunnen aanbieden voor de consumenten. Beide organisaties zijn dus tevreden dat de tekst van het wetsontwerp van de ministers Peeters en Borsus in de mogelijkheid voorziet om deze alternatieven te kunnen waarmaken. De bouwsector zal in ieder geval alles in het werk stellen opdat de best mogelijke producten met zo laag mogelijke kosten op de markt kunnen worden aangeboden.”*

244. Een verzekering kan vermijden dat een aannemer de boeken kan sluiten en de bouwheer in de kou laat staan, maar dan moet de aannemer wel een verzekering lopende hebben over die tienjarige termijn. De verplichte verzekering moet ervoor zorgen dat het probleem dat architecten ondervinden wordt bestreden. Als de aannemer binnen de tienjarige termijn stopt met zijn beroepsuitoefening of start onder een andere naam en hij dus zijn premie niet meer betaalt, dan zal de verzekeraar ook weigeren om voor zoiets op te draaien. Men zou hem moeten kunnen verplichten om zijn verantwoordelijkheid nog te dragen voor de resterende termijn van zijn aansprakelijkheid. De posterioriteitsclausule zoals aangehaald door artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 25 april 2007 voorziet een blijvende dekking binnen de termijn van tien jaar vanaf de dag dat een einde is gesteld aan de inschrijving op de tabel van de Orde van Architecten.<sup>256</sup> Een verzekeraar kan aan de hand van een posterioriteitspremie<sup>257</sup> schade

---

<sup>255</sup> CONFEDERATIE BOUW, BOUWUNIE, *Persbericht verplichte verzekering aannemers: welke meerwaarde? Bouwsector wil werk maken van de mogelijke alternatieven*, 4 maart 2016.

<sup>256</sup> K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS, A.-L. VERBEKE., *Handboek Bouwrecht*, XII, *Bouwen en verzekeringsrecht*, 2013, Intersentia, 1473. Dit is overigens een eis die voor architecten voorheen reeds werd opgelegd door art. 15, derde lid van het R.B.. Ook art 5.2 van de Aanbeveling van de Nationale

vergoeden die binnen de aansprakelijkheidstermijn van hun vroegere klant valt. De wetgever zou in die zin moeten verplichten dat deze premie binnen de basispremie van de verzekering valt.

#### 4.5. CONCLUSIES EN VOORSTELLEN

245. De problematiek betreffende het verschil in verzekeringswaarde is een vaststaand fenomeen in de bouwwereld. Bij een architect gaat het over intellectuele eigendom en prestaties die soms moeilijk bevattelijk zijn, terwijl een aannemer uitvoerende prestaties levert die hij zelf in de hand heeft en waar de gevolgen duidelijk van zijn. Fouten van een aannemer kan men onmiddellijk als bewijslast omschrijven, terwijl deze van een architect minder transparant zijn. De grootteordes van aandelen in schadegevallen zijn in die zin moeilijk naast elkaar af te wegen en dat is een problematiek die altijd zal blijven bestaan binnen de verzekeringstechnische wereld van de bouwpraktijk.

Belangrijk daarbij is dat men bewust is van het verschil in verzekeren van de beroepsactiviteit van een architect en het werk van een aannemer. Het verzekeren van het eigen werk van een aannemer is in eerste instantie een dure zaak, maar moet ook vermeden worden omwille van het alleatoire karakter zoals aangehaald in alinea 179.

246. Een eerste noodzakelijk aspect van verzekeringen in de bouw is de kennis en bewustwording die bij alle partijen voorhanden moet zijn. Bouwpartners moeten weten wat er op de markt is en wat de inhoud is van eigen polissen, maar ook de bouwheer moet een overzicht kunnen bewaren over de verschillende verzekeringen betrokken bij zijn project. De bouwheer is de bindende factor tussen alle partijen waardoor men dus kan argumenteren dat hij contractueel de nodige eisen kan stellen. Hij is degene die beschermd moet worden en baat heeft bij een goede dekking van zijn bouwwerk door verzekeringen door hem afgesloten of door de andere bouwpartners. Kennis van verzekeringen is een vorm van preventie in de controle over de bouwpraktijk.

247. Het klopt dat er steeds meer verzekeringen beschikbaar zijn binnen de bouwmarkt ook al is de ene dan wel wat goedkoper dan de andere omdat men een gereduceerde premievoet toestaat. Het bestaan van zowel zaakschadeverzekeringen zoals een ABR-polis en een decennale naast aansprakelijkheidsverzekeringen kan voor overlappingen zorgen in dekkingen. Men kan in zekere zin oververzekerd zijn. Bij een samenloop van verzekeringen waarbij verscheidene verzekeraars tegen hetzelfde risico zijn verzekerd, is het een vrije keuze van de verzekerde zich naar eender welke verzekeraar te wenden om zijn tussenkomst te eisen binnen de grenzen van zijn verbintenissen.<sup>258</sup> Vandaag wordt de schuldvraag altijd gesteld en wordt

---

Raad van de Orde van Architecten van 26 maart 1993 stelt uitdrukkelijk dat het posterioriteitsrisico in het verzekeringscontract voorzien moet zijn.

<sup>257</sup> J. ARON, H. DUBOIS, *AR-CO News Nummer 9*: "(...) indien de verzekerde een einde maakt aan zijn beroepsactiviteit voor welke reden dan ook, hij middels de betaling van een bijkomende premie, posterioriteitspremie geheten, waarvan het bedrag hem bekend en proportioneel is in overeenstemming met het nog te dekken risico, verzekerd kan blijven voor de decennale aansprakelijkheid die nog op hem rust voor opdrachten waarvoor een oplevering reeds toegekend werd.", AR-CO, 2007.

<sup>258</sup> Art. 45, wet van 25 juni 1992 op de landsverzekeringsovereenkomst (WLVO).

van de ene partij naar de andere geschoten om zoveel mogelijk verantwoordelijkheid op de andere te schuiven, dit omdat de kostenverdeling uiteindelijk ook recht evenredig met de verantwoordelijkheidsbepaling samenvalt. Ondanks het feit dat de beroepsvereniging van de verzekeringsondernemingen een overeenkomst heeft afgesloten op 1 juni 1994 omtrent verdeelsleutels die de prioritaire verzekeraar aanstellen, geeft dit mogelijks een bron van discussies niet alleen bij de verzekeraars, maar ook bij de verzekernemers aangezien dit een rechtstreekse invloed kan hebben op hun schadestatistieken. Verzekeraars zouden hun algemene voorwaarden op elkaar kunnen afstemmen aan de hand van typevoorwaarden.<sup>259</sup>

248. Het meest recente wetsontwerp ten gevolge van het arrest van het Grondwettelijk Hof inzake de discriminatie van de architect zorgt nog steeds voor heel wat discussie in verschillende kampen. Men moet namelijk naar een evenwicht zoeken waar alle partijen akkoord kunnen mee gaan. De verzekeringsplicht van de architect werkt en is een goed systeem. Het heeft zijn effect en is ook duidelijk ten opzichte van de bescherming van de bouwheer. Nu moet dit evenwicht ook gevonden worden met de aannemer. Eerdere wetsvoorstellen vanuit de kabinetten zijn reeds afgekeurd wegens teveel tekortkomingen of te extreme gevolgen.

249. Eén van de eerste vragen die men kan stellen bij de invoering van een verzekering is de keuze tussen een aansprakelijkheidsverzekering of een zaakschadeverzekering die meerdere partijen tegelijk verzekert. Bij een globale polis tussen de verschillende bouwpartners zal men de moeilijke oefening van afwegen van fouten niet hoeven te maken, maar bestaat de kans dat dit tot deresponsabilisering leidt. Een fonds zou ook datzelfde effect hebben en zou samen met aansprakelijkheidsverzekeringen kunnen leiden tot het complexe systeem zoals in Frankrijk. Dit lost eveneens niet het probleem van discriminatie op.

Om die reden zouden partners zich wel nog steeds bewust moeten zijn van hun aansprakelijkheid en de manier hoe zij die indekken met een verzekering die zich dan ook aanpast aan de kwaliteit van het werk dat ze leveren aan de hand van schadestatistieken. Een verzekering is in die zin een middel om te vermijden dat een aannemer kan ontsnappen aan deze aansprakelijkheid. Het invoeren van de verzekeringsplicht gaat voornamelijk over de tienjarige aansprakelijkheid aangezien dit mede de oorzaak van discriminatie vormt. Toch gaat het principieel wel om het betrokken houden van de partijen bij een project zodat bij *in solidum* aansprakelijkheid geen andere partij moet opdraaien voor een fout die niet aan hem toebehoorde.

Het invoeren van een verzekeringsplicht kan een vorm van sanering bieden binnen het beroep van aannemer zoals reeds aangehaald in alinea 232. De verzekering moet voor alle partijen met een tienjarige aansprakelijkheid een aansprakelijkheidsverzekering blijven, zodat, wanneer een partij zijn beroepsuitoefening stopt, deze een posterioriteitspremie zoals aangehaald in alinea 244 moet betalen aan zijn verzekeraar.

---

<sup>259</sup> M.LEMAIGRE, *Verzekeringen in de bouwsector*, Rechtsleer - 01/01/2005 - Bijdragen in boek - In: X., Het onroerend goed in de praktijk, V.K.-1 - V.K.3-23 (86 p.) - januari 2005, p. 81.

250. Binnen deze problematiek mag men ingenieurs en studiebureaus met een tienjarige aansprakelijkheid ook niet vergeten. In het recente wetsontwerp werden deze ook reeds beschouwd onder de verzekeringsplicht.

251. Bij de invoering van een verzekeringsplicht kan men moeilijk een lijn trekken welke aannemers en ingenieurs daar het meeste nood aan hebben en dus het minste solvabel zijn om een bouwheer te beschermen. Toepassing op woningbouw is dus een soort van selectie van beroepsuitoefenaars puur berustend op de bescherming van de kleine particuliere bouwheer. Dit is echter niet het eerste en belangrijkste punt van inzet om discriminatie van de architect weg te werken.

Misschien moet er eerder een drempel komen van minimum inkomen of grootte van bedrijf of patrimonium om een bepaalde verzekeringsplicht met bijkomende waarborgen te eisen om zo een juiste balans te vinden tussen de dekkingen van architecten, aannemers en ingenieurs. Een algemene verzekeringsplicht voor zowel architecten, aannemers als ingenieurs zou namelijk tot een heel uniforme dekking leiden ondanks de nodige nuancering die nodig is in grootte van projecten en partners.

252. Het afbreken van de verzekeringsplicht van de bestaande Wet van '39 zou voor architecten nefast werken, hoewel deze naargelang de verzekeringsplicht van de aannemer wel kan worden bijgewerkt naar een betere nuancering tussen de aard van projecten. Zo zouden de minimumwaarborgen opgenomen in de Wet van '39 beter afgestemd kunnen worden ook op projecten buiten de woningbouw en dus enkel de bescherming van de particuliere consument zoals aangehaald in alinea 173.

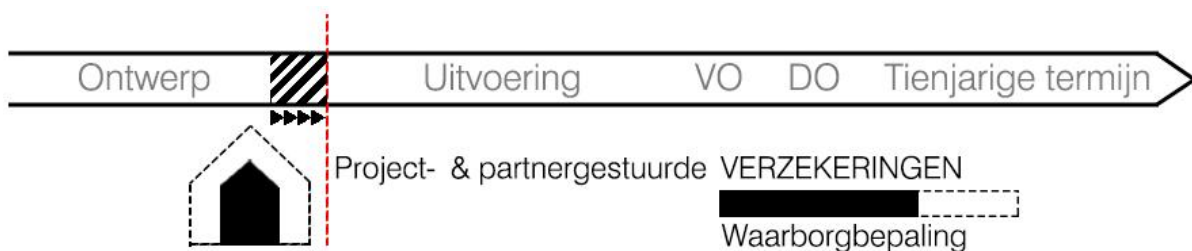
253. Eveneens de controle ter goedkeuring van een tienjarig lopende verzekering dient genuanceerd te worden in controle die beheersbaar blijft door de architect en controle die door een externe dient te gebeuren.

254. Om de invoering van een nieuwe verzekering te bekijken in het groter geheel, dient nog meer aandacht besteed te worden aan mogelijke overlappingsen in dekkingen. Partijen zouden zelf hun aansprakelijkheidsverzekering moeten kunnen afsluiten, maar deze per project inklikken op een globale polis die aanvullingen doet. Deze globale polis houdt onderscheid tussen zaakschade en aansprakelijkheid. Men kan het beschouwen als een ABR-polis met een uitbreiding naar de tienjarige aansprakelijkheid en die samenwerkt met aansprakelijkheidspolissen. Partijen kunnen dus wel een abonnementspolis hebben, maar deze zal telkens aangepast worden bij het inklikken op de globale projectpolis. De aansprakelijkheidspolis van de verschillende partijen zal uitgebreid of beperkt moeten worden naargelang de dekkingen en uitsluitingen die reeds aanwezig zijn. De bouwheer kiest dan – met het nodige advies – hoe ver hij wil gaan in de globale polis. De partijen die pas later betrokken worden bij het project, worden dan ook pas later ingeklikt binnen de globale polis. Deze globale polis kan zo het voordeligste worden afgestemd per project en vermijdt het opstapelen van verrekeningen van premies van de verschillende bouwpartners apart met risico op dubbele dekkingen.

255. Dit verzekeringssysteem zou men kunnen koppelen aan de algemene bouwvergadering aangehaald in voorgaand hoofdstuk. Wanneer alle betrokken partijen samen komen, kan men niet alleen de relaties en aansprakelijkheden vastleggen, maar eveneens de verzekeringsdekkingen en de mate van inbreng van de partijen. Men kan namelijk ieders bijdrage aan de polis bepalen en de verdeling van de vrijstelling in functie van het type schadegevallen, dit vooral om te vermijden dat de polis die in dit geval door de bouwheer is afgesloten, de vrijstelling niet enkel en alleen op hem zou afschuiven.

De polis, die dan wel meer tijd zal vragen om correct in elkaar te puzzelen, zal voor een effectief preventiemiddel zorgen. Men zal procedurekosten en tijd besparen door op voorhand zaken af te spreken in een gezamenlijke polis. Deze polis blijft dan sowieso tien jaar na oplevering aanspreekbaar ook al valt één van de partijen weg die reeds hebben bijgedragen in de polis of een posterioriteitspremie hebben betaald aan hun eigen aansprakelijkheidsverzekeraar.

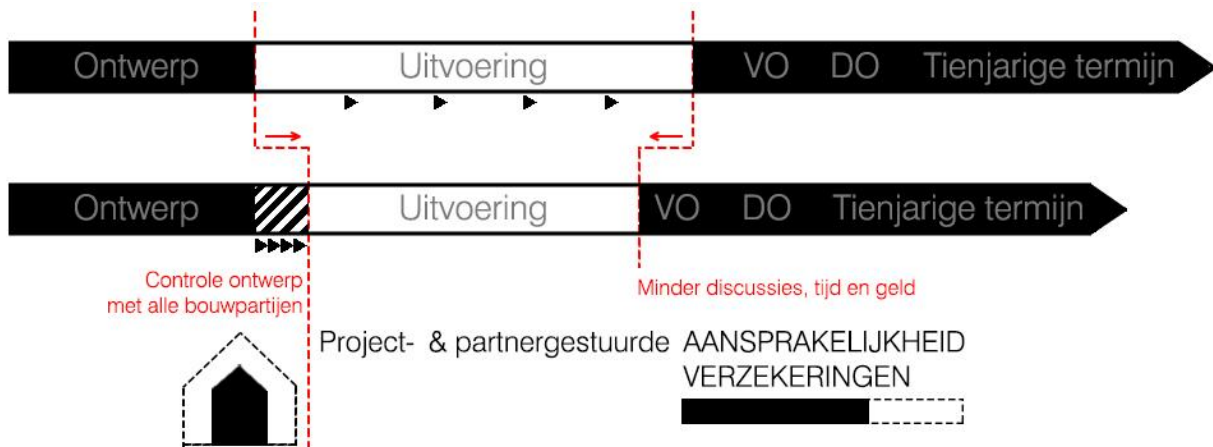
256. Er zou een algemene verzekeraar aanwezig moeten zijn bij de algemene vergadering om de polissen van de partners op te vragen en de bijkomende ABR- en/of decenale er op af te stemmen. De algemene verzekeraar is dan het eerste aanspreekpunt van de bouwheer aangezien deze objectief boven de verschillende bouwpartners optreedt. Op die manier heeft de bouwheer een duidelijk zicht hoe al zijn partijen en werken verzekerd zijn. Bij gedeelde aansprakelijkheid zal deze ook mede kunnen bepalen hoe de verdeling van vergoeding of vrijstelling zal plaatsvinden.



Figuur 16 | Algemene bouwvergadering met verzekering- en waarborgbepaling

# HOOFDSTUK 5 | BESLUIT

## 5.1. ARCHITECT VAN EN IN DE TOEKOMST



Figuur 17 | Samenvatting algemene bouwvergadering

257. Het beroep van architect in België wordt krampachtig hoogstaand en onafhankelijk gehouden van de rest van de bouwwereld. De architect heeft enerzijds een sterke en unieke positie binnen het bouwproces, maar draagt anderzijds net door het vasthouden van deze rol een grote last op zijn schouders. Tegenover de steeds sterker wordende positie, rol en kennis van de aannemer, moet de architect zich – soms tegen de realiteit in – de baas houden. Door het steeds complexere bouwen naar normen, regels en verantwoordelijkheden zakt de architect en zijn Architectenwet onderuit en dwingt hem in een onvermijdelijke tendens naar samenwerkingsprocessen. Een hervorming van het beroep van architect en dus de bijhorende Architectenwet zal de architect sterker plaatsen op concurrentieveld waardoor men doelbewust deze vakpersoon zal inschakelen bij projecten waar zijn specifieke kennis nodig is en geapprecieerd wordt.

258. Esthetiek en techniek horen onherroepelijk samen zoals de architect als baksteen onmogelijk kan blijven staan zonder ingenieur als mortel en de aannemer als degene die de twee samenbrengt. Het is net door uitstel van raadpleging en kennisuitwisseling dat een proces verstoord kan worden of niet tot een gewenst resultaat kan leiden volgens de bestaande strenge bouweisen. Een dossier moet correcte informatie bevatten waar alle partijen mee akkoord gaan. Om die reden zou een verplichte bouwvergadering met alle betrokken bouwpartners ter goedkeuring van een dossier alvorens de werken starten absoluut nuttig zijn. Dit is een vereenvoudigde vorm van geïntegreerde samenwerkingsprocessen die in de toekomst grote voordelen kunnen brengen, maar momenteel nog in hun kinderschoenen staan.

259. Een algemene bouwvergadering is eveneens nodig om partijen juridisch met elkaar te verbinden. Dit wel zeggen dat men de omvang en termijn van de aansprakelijkheden van elk van de partners op elkaar moet afstemmen. Zowel contractuele aansprakelijkheid als buitencontractuele aansprakelijkheid van de partners voor hun werk worden omschreven en

eventueel gekoppeld aan een verzekering. Een bouwheer is op die manier op de hoogte van welke schade tot welke partij behoort en welke verzekering hier eventueel kan bij inspringen.

260. Men moet ook aandacht en belang vestigen op de tienjarige aansprakelijkheid en de lichte verborgen verbreken waarbij de aanvang of termijn voor de verschillende partners op een gelijke manier wordt voorgeschreven. Men zou voorlopige oplevering, onderhoudsperiode en definitieve oplevering naargelang de grootte van een project moeten kunnen evalueren. Een onderhoudsperiode zou bijvoorbeeld bij grote projecten een termijn van twee jaar kunnen kennen waarbij de tienjarige aansprakelijkheid reeds loopt en de aansprakelijkheid voor lichte verborgen verbreken vervalt na definitieve oplevering na twee jaar. Indien een ABR-polis voorhanden is, zou deze dan ook moeten meelopen. Een bouwheer moet vrij kunnen beslissen in hoeverre hij wil investeren in het verlengen van de termijn van betrokkenheid van de partners betrokken bij zijn project. Om hier over te kunnen beslissen als bouwheer, zouden uiteraard richtlijnen en best practices een belangrijke rol spelen.

261. Een tendens naar samenwerking tussen partijen, moet zich ook uiten in een samenwerking op vlak van schadebehandeling. Minnelijke regelingen vormen het startpunt bij beheersbare schadegevallen. In tweede instantie moet men zich beroepen op verzekeringen. Pas wanneer een bouwheer en de partijen ten opzichte van elkaar de inhoud en beperkingen kennen van de verzekeringen voorhanden bij een bepaald project, kunnen ze op een correcte manier worden ingezet zonder oververzekerd te zijn en daarbij de bouwheer op onnodige kosten te jagen.

262. Wat betreft de onderhandelingen tot een nieuwe wet als reactie op het arrest van het Grondwettelijk Hof van 2007 moet men naar de essentie kijken van de discriminatie en daarbij een ideale oplossing zoeken voor alle bouwpartners zonder de druk op de bouwmarkt onnodig te verhogen. Het aangekaarte probleem van discriminatie lost men in eerste instantie op door te vermijden dat bouwpartners, en in dit geval de aannemers, kunnen ontsnappen aan hun aansprakelijkheid. Om de kosten van premies laag te houden, moet men het toepassingsgebied uitbreiden naar alle risicopartijen met een tienjarige aansprakelijkheid die opgenomen kunnen worden in een *in solidum* veroordeling. Het behouden van de verzekeringsplicht voor de architecten volgens de Wet van '39 in combinatie met een verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering voor aannemer en ingenieur – indien niet reeds opgenomen in een decennale van de bouwheer – zal leiden tot een solidariteit binnen de bouwwereld.

## 5.2. HOE STAAN WE ER VOOR?

263. Aangezien zowel de beroepsverenigingen als de verzekeraars van architecten en aannemers de wetsonderhandelingen nauwlettend opvolgen en mee proberen aansturen, zal een verplichte verzekering voor een bepaalde groep bouwpartners een eerste stap zijn in een hervorming binnen het bouwproces. Voorlopig lijken deze onderhandelingen echter wel enkel betrekking te hebben op het oplossen van het verschil in verzekeringsplicht dat leidde tot de uitspraak tot de discriminatie van de architect, en niet op een aanpassing of evaluatie van de bredere context van de bestaande bouwverzekeringen.

264. Daarnaast lijkt de hervorming van de stage bij de architecten een mogelijke drastische verandering in te leiden. Ook dit zal een duidelijke invloed hebben op de aansprakelijkheden binnen het beroep. Ook de wet Laruelle zal zijn volle uitwerking kennen met daarbij horend mogelijks nog meer aanpassingen van het architectenberoep.

265. Nieuwe tendensen van geïntegreerd samenwerken zullen meer en meer toegepast worden en zullen ook hun effecten kunnen blootleggen waarbij de processen bijgestuurd zullen worden.



# REFERENTIES

## I. WETGEVING

### *i. WETTEN, KONINKLIJKE BESLUITEN, MINISTERIËLE BESLUITEN, AANBEVELINGEN, DECRETEN EN REGLEMENTEN*

Burgerlijk Wetboek, 21 maart 1804.

Wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, *B.S.*, 25 maart 1939.

Wet van 26 juni 1963 tot instelling van een Orde van Architecten, *B.S.*, 5 juli 1963.

Stagereglement van 5 februari 1965 door de Nationale Raad van de Orde der Architecten vastgesteld, *K.B.*, 13 mei 1965.

Besluit van de Nationale Raad van 12 juli 1967, Deontologische Norm Nr. 2.

Wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

Koninklijk Besluit van 21 oktober 1971 betreffende de regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

Koninklijk Besluit van 18 april 1985 tot goedkeuring van het door de Nationale Raad van de Orde van Architecten vastgestelde Reglement van beroepsplichten, *B.S.* 8 mei 1985.

Wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken, *B.S.* 6 april 1991.

Algemene aannemingsvoorwaarden van 26 september 1996 voor de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en voor de concessies voor openbare werken.

Wetboek van vennootschappen, 7 mei 1999.

Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, *B.S.* 7 februari 2001.

Energieprestatiedecreet van 7 mei 2004 en besluit van de Vlaamse regering van 11 maart 2005.

Koninklijk besluit van 15 december 2005 tot vaststelling van de voorschriften inzake de plichtenleer van de landmeter-expert.

Wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon, *B.S.* 25 april 2006.

Koninklijk besluit van 16 maart 2006 betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest.

Wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006 .

Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (aangehaald als : Bodemdecreet van 27 oktober 2006).

Koninklijk Besluit van 25 april 2007 betreffende de verplichte verzekering voorzien door de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, *B.S.* 23.V.2007.

Aanbeveling van de Nationale Raad van de Orde van Architecten van 27 april 2007 betreffende de uitoefening van het beroep van architect door een rechtspersoon (cf. <http://www.architect.be/orde/aanbevelingen>)

Wet van 6 november 2008, houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Ministerieel besluit van 28 juni 2011 betreffende de keuring van de binneninstallatie en de privéwaterafvoer.

Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van het Vlaams reglement van 17 februari 2012 betreffende het duurzaam beheer van materiaalstromen en afvalstoffen (VLAREMA)

Koninklijk Besluit van 14 januari 2013 betreffende Algemene Uitvoeringsregels.

Wetsontwerp tot wijziging van de wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en tot bekrachtiging van de bepalingen inzake rechtsbescherming van twee koninklijke besluiten genomen met toepassing van artikel 80, derde tot vijfde lid, van de wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006 (Stuk 5-2313)

PPS-decreet van 18 juli 2013 betreffende Publiek-Private samenwerking.

Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Ministerieel besluit van 28 oktober 2015 houdende wijziging van het ministerieel besluit van 13 januari 2006 betreffende de vorm en inhoud van de startverklaring en het ministerieel besluit van 2 april 2007 betreffende de vastlegging van de vorm en de inhoud van de EPB-aangifte en het model van het energieprestatiecertificaat bij de bouw.

## *ii. PARLEMENTAIRE DOCUMENTEN EN WETSVORSTELLEN*

Wetsvoorstel van 5 januari 2010 op de beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor aannemers van werken in onroerende staat. (stuk Senaat 2009/2010, nr. 4-1588/1)

Wetsvoorstel van 21 september 2010 op de beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor aannemers van werken in onroerende staat. (Parl. St. Senaat 2010, nr. 5-112/1)

Wetsvoorstel van 19 januari 2011 op de beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor aannemers van werken in onroerende staat. (DOC 53 1077/001)

Wetsvoorstel van 25 september 2014 op de beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor aannemers van werken in onroerende staat. (DOC 54 0334/001)

Beleidsverklaring 13 november 2014, Economie en Consumenten. (DOC 54 0020/007)

Voorontwerp van wet van 10 februari 2016 betreffende de verplichte verzekering van de burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers en ontwerpers van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect.

*iii. NEDERLAND*

Wet van 6 november 2008, houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

*iv. FRANKRIJK*

Loi n° 78-12 du janvier 1978.

**II. RECHTSPRAAK**

*i. GRONDWETTELIJK HOF*

Arr.GwH. 12 juli 2007, nr. 100/2007.

*ii. HOF VAN CASSATIE*

Cass. 18 mei 1961, *Pas.* 1961, I, 1006.

Cass. 5 mei 1967, *Arr.Cass.* 1967, 1079.

Cass. 16 oktober 1969, *T. Aann.* 1971, 1.

Cass. 3 maart 1978, *Arr.Cass.* 1978, 780, *RJI* 1979, 7, *RW* 1978-79, 711, *RCJB* 1982, 176.

Cass. 24 februari 1983, *Arr.Cass.* 1982-93, 808.

Cass. 18 november 1983, *Arr.Cass.* 1983-84, 323.

Cass. 25 oktober 1985, *Arr.Cass.* 1985-86, 270.

Cass. 11 april 1986, *Arr.Cass.* 1985-86, 1088.

Cass. 18 mei 1987, *Arr.cass.* 1986-87, 1250.

Cass., 2 oktober 1992, *Limb. Rechtsl.*, 1993, *T. Aann.*, 1997, 165.

Cass. 15 september 1994, *Arr.Cass.* 1994, 748.

Cass. 27 februari 2003, *RGDC* 2004, 410.

Cass. 25 maart 2005, C.03.0318.N, *Arr. Cass.* 2005, 712, *JLMB* 2005.  
Cass. 2 februari 2006, *Pas.* 2006, 265, *RW* 2008-09, 926.  
Cass. 18 mei 2006, *NJW* 2006, afl. 146, 608, *Pas.* 2006, afl. 5-6, 1154, *RW* 2007-08, afl. 4, 147, *TBBR* 2009, afl. 2, 138, *TBO* 2006, afl. 3, 126.  
Cass. 5 september 2014, *NJW* 2015, 108, *Arr.Cass.* 5 september 2014, C.13.0395.N.  
Cass. 19 november 2014, *RGAR* 2015, nr. 15.197.

*iii. HOVEN VAN BEROEP*

Luik, 21 mei 1970, *T. aann.*, 1971, 160.  
Brussel 8 mei 1980, *JT* 1980, 617.  
Luik 3 februari 1983, *JL.* 1983, 173.  
Brussel, 11 december 1984, *Ann. Dr. Liège*, 1986, 128.  
Brussel 15 februari 1988, *TBBR* 1990, 309.  
Gent, 16 september 1988, *TBBR.*, 1990, 47.  
Antwerpen 9 oktober 1990, *T. Aann.*, 1997, 164 .  
Bergen 2 maart 1992, *JLMB* 1992, 1262.  
Brussel 13 september 1995, *RW* 1997-1998, 879.  
Antwerpen 23 september 1997, *T.Aann.* 1993, 313.  
Luik 11 januari 2000, *RGAR* 2001, nr. 13397, *Res.Imm.* 2002, 134.  
Luik 28 juni 2002, *RRD* 2002, 458 en *T.Aann.* 2003, 105.  
Luik 22 november 2002, *RGAR* 2004, nr. 13881.  
Gent 5 juni 2003, *De Verz.* 2004, 94.  
Gent 19 maart 2004, *De Verz.* 2005, 159.  
Gent 1 maart 2007, *T.Aann.* 2010, 202.  
Gent 21 december 2007, *T.Aann.* 2011, 158.  
Brussel 20 december 2007, *JLMB* 2012, 9.  
Antwerpen 15 september 2008, *RW* 2010-11 nr. 6, 235.  
Antwerpen 4 november 2008, *TBO* 2009, 31, *NJW* 2008, 930.  
Antwerpen 14 december 2009, *TBO* 2010, 215.  
Brussel 30 maart 2010, *TBO* 2010, 165, *Res Jur.Imm.* 2011, 181.  
Brussel 29 juni 2010, *Res Jur.Imm.* 2011, 17.  
Brussel 5 september 2014, *NJW* 2015, 108.

*iv. RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG*

Rb. Nijvel, 24 oktober 1997, *JLMB* 2000, 159.  
Rb. Antwerpen 9 november 2006, *TBO* 2008, 196.  
Rb. Antwerpen 23 oktober 2007, *TBO* 2008, 199.  
Rb. Antwerpen 21 oktober 2010, *TBO* 2011, 177.  
Rb. Nijvel 8 april 2011, *RJI* 2011, 239, *Res.Jur.Imm.* 2001, 239.  
Rb. Brussel 21 oktober 2011, *Res Jur.Imm.* 2012, 31.

v. RECHTBANK VAN KOOPHANDEL

Kh. Kortrijk 27 februari 1993, RW 1994-95, 546.

vi. RECHTSPRAAKOVERZICHTEN

KOHL B., HOEBEECK M., *Contractuele aansprakelijkheid in het bouwrecht, Rechtspraakoverzicht 1999-2009*, Intersentia.

KRUIJTHOF R., BOCKEN H., DE LY F., DE TEMMERMAN B., *Overzicht van rechtspraak (1981-1992)(1) Verbintenissen*.

III. RECHTSLEER

i. BOEKEN, REEKSEN EN VERZAMELWERKEN

BAERT G., *Privaatrechtelijk bouwrecht*, Kluwer, 1994.

BAERT G., *Aanneming van werk in APR*, Antwerpen, E. Story – Scientia, 2001.

BERNAUW K., *Oorzakelijkheid in verzekeringen*, TPR 2014.

BEYAERT S., *IV.H. Aansprakelijkheid van de architect*, in *Onroerend goed in de praktijk*, afl. 244 (sept. 2012).

BEYAERT S., *IV.E. Aansprakelijkheid van de ingenieur*, in *Onroerend goed in de praktijk*, afl. 182 (april 2007).

BURSSSENS, F., *Aannemingsrecht, monografie in de serie In Hoofdpijnen*, Maklu, 2001, 505 p.

CEA, CSTB, *Liability and insurances regimes in the construction sector: national schemes and guidelines to stimulate innovation and sustainability*, Publication in the Official Journal of the European Union, 2 december 2008, Parijs.

DE COSTER S., *Architect en vennootschap Een privaatrechtelijke analyse*, Intersentia, Antwerpen, 2015, x + 336 p.

DEKETELAERE K., SCHOUPS M., VERBEKE A.-L. (eds.), *Handboek Bouwrecht*, 2013, Intersentia, xvi + 1674 p.

DEKETELAERE K., DUJARDIN J., UYTTERHOEVEN K., VERBEKE A.-L., CARETTE N., DELVAUX B. (eds.), *Codex Bouwrecht 2014-2015*, Brugge, die Keure, 2014, 1320 p.

DIRIX E., TILLEMANN B., VAN ORSHOVEN P. (eds.), *Juridisch woordenboek*, 2001, Intersentia.

FIERENS K., *De bouwheer, verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid*, scriptie UGent, Gent, 2006.

FOD ECONOMIE, K.M.O., MIDDENSTAND & ENERGIE, *STS P 73-1 Systemen voor basisventilatie in residentiële toepassingen*, Brussel, Geert De Poorter, 2015, 60 p.

GOOSSENS W., *Aanneming van werk: het gemeenrechtelijk dienstencontract*, Brugge, Die Keure, 2003, 988 – 989.

GUILIAMS J., *NjW Nr. 316*, 11 februari 2016, 109.

HAMERYCK M. en UYTTERHOEVEN K., *Actuele ontwikkelingen inzake de taken en de aansprakelijkheid van de architect (2000-2007)*, o.c., 190-192.

HENROTTE J.-F. en HENROTTE L.-O., *L'architect. Contraintes actuelles et statut de la profession en droit belge*, Brussel, Larcier, 2013, 433.

JOCQUÉ G., *Verplichte aansprakelijkheidsverzekering architect* (noot onder GwH 12 juli 2007), *NjW* 2008, 252.

LEMAIGRE M., *Verzekeringen in de bouwsector*, Rechtsleer - 01/01/2005 - Bijdragen in boek - In: X., *Het onroerend goed in de praktijk*, V.K.-1 - V.K.3-23 (86 p.) - januari 2005.

LOUVEAUX B., *Aansprakelijkheid in solidum: een nachtmerrie voor architecten*, 2016.

MAES G., *Sancties bij een door het Arbitragehof vastgestelde ongrondwettelijke afwezigheid van wetgeving*, *RW* 2003-04, 1202.

NACKAERTS W., *Exoneratieclausules voor lichte verborgen gebreken bij aannemingscontracten*, *RW* 1992-1993, 1423.

ROUSSEL J., COLPAERT P., PAINEAU P., *Comparative study of architects liabilities in Europe*, CEA Belgium, 2004.

SAVAETE J., *De vrijwaring van de verjaringsvordering*, Universiteit Gent, 2014, 112 p.

SENELLE M., *Beginnelen van het recht en het bouwrecht*, UGent, Gent, 2013.

UYTTERHOEVEN K., *Aansprakelijkheid in het bouwrecht*, in Vlaamse Conferentie bij de balie te Antwerpen (ed.), *Actueel aansprakelijkheidsrecht*, Brussel, Larcier, 2012, 347-429.

UYTTERHOEVEN K., *De aansprakelijkheid van de architect die zijn beroep uitoefent in het kader van een professionele of multiprofessionele vennootschap of associatie*, TBO, december 2004.

UYTTERHOEVEN K. (ed.), *De architect in de 21<sup>ste</sup> eeuw. Beschermd ondernemer of (vogel)vrij beroep? De wet van 20 februari 1939: 75 jaar*, Antwerpen, Intersentia, 2016.

VANDENBOGAERDE M., *Pluraliteit van schuldenaars bij verbintenissen, onuitg. Thesis Kulak*, 2014, 148.

VER BERNE K., EMBRECHTS T., *IV Aannemer*, in *Onroerend goed in de praktijk*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, losbl., C 6-2.

VERGAUWE J.-P., *Le droit de l'architecture*, Brussel, De Boeck, 1991, 195.

#### IV. ANDERE GESCHREVEN BRONNEN

ARON J., DUBOIS H., *AR-CO News Nummer 9*, AR-CO, 2007.

BREDEMEYER D., MALAN R., *The role of the architect*, Bredemeyer Consulting, 2006.

CEA Belgium, *Studie van Onderzoekscentrum voor Verzekeringen*, 2014, [www.cea-assurances.be](http://www.cea-assurances.be) (consultatie 19 april 2016).

CONFEDERATIE BOUW, BOUWUNIE, *Persbericht verplichte verzekering aannemers: welke meerwaarde? Bouwsector wil werk maken van de mogelijke alternatieven*, 4 maart 2016.

CLEEREN E., *Verzekering aannemer maakt woning duurder*, *De Tijd*, 25 februari 2016.

DAELMAN S., BOMBAY E., *Tendentieus artikel. Tips & Advies BOUW dd 12/11/2014 "Actualiteit, VERZEKERING – TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID"*, AR-CO Verzekeringen, 28 november 2014.

DIENSTENCENTRUM ARCHITECTEN-BOUWERS NV, *infobrochure*, Brussel, 2014.

EUROPA DECENTRAAL, *Nieuwe Europese aanbestedingsrichtlijnen 2014*, 15 januari 2014.

FEDERALE VERZEKERING, *Tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers*, Brussel.

GD&A ADVOCATEN, *De benepen plaats van de architect in DB(O)(M)-opdrachten*, 15 februari 2016.

GOLINVAUX C., *Verplichte verzekering aansprakelijkheid? Iedereen verliest!*, 2015-16.

GSJ ADVOCATEN, *De verplichte burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering voor de architect*, in opdracht van NAV, 2011.

GSJ ADVOCATEN, *Checklist bouwteams*, in opdracht van NAV, 2013.

GSJ ADVOCATEN, *Modelcontract aanneming*, in opdracht van NAV, 21 april 2015.

HONORÉ R., *Het monopolie van de architect: een lust of een last?*, Bulletin Protect, Jaargang 14, nummer 51, 2010.

INTERUNIVERSITAIRE COMMISSIE, *Juridische verwijzingen en afkortingen*, Kluwer, 2012.

LENDERS C., *Bouwteams in de Private sector en de Publieke sector*, Powerpointpresentatie GSJ Advocaten, 2015.

NAV, *Werken in bouwteam*, Bart Verstraete, Brussel, 2010.

NAV, *De informatie- en adviesplicht van de architect*, Bart Verstraete, Brussel, 2010.

NAV, *Modelovereenkomst tot oprichting van een maatschap/professionele architectenassociatie*, augustus 2010.

NAV, *Modelovereenkomst tot oprichting van een maatschap/tijdelijke architectenassociatie*, augustus 2010.

NAV, *Jaarlijkse NAV Architectenmonitor*, najaar 2011.

NAV, *Voorbeeld overeenkomst EPB-verslaggever (uitgebreide taakomschrijving)*, 2013.

NAV, *Modelovereenkomst tussen bouwdirectie en veiligheidscoördinator voor bouwwerken <500 m<sup>2</sup>*, 2013.

NAV, *Een schadegeval! Wat nu?*, Kris Baetens, Brussel, 2014.

NAV, *Fundament Wegwijzer voor de architect*, Kris Baetens, Brussel, 2015.

NAV, *Normen, keurmerken & productcertificaten*, Kris Baetens, Brussel, 2015.

NAV, *Voorbeeld overeenkomst tussen de opdrachtgever en ontwerper*, 2015.

NAV, *Modelcontract voor stabiliteitsstudie of studie technieken*, 2015.

NAV, *Architecten willen hun verantwoordelijkheid opnemen zolang het fair blijft*, *De jaarbalans met Kati Lamens en Kris Baetens*, december 2015.

NAV, *Rentabiliteit beroep architect te laag: NAV pleit voor aanpassing wettelijk kader*, 26 februari 2016.

ORDE VAN ARCHITECTEN, *Overheidsopdrachten: aanbevelingen*, Brussel, November 2013.

PEETERS K., *Persbericht: Verplichte verzekering voor architecten en aannemers "Betere dekking risico's bouwheer"*, 4 maart 2016.

PROTECT, *Waar blijft de verplichte verzekering Beroepsaansprakelijkheid voor alle bouwpartners?*, Artikel uit Verzekeringen Bouw, augustus 2014.

PROTECT, *Bedenkingen bij wetsontwerp verplichte tienjarige BA verzekering voor alle bouwpartners*, Artikel uit Verzekeringen Bouw, april 2016.

RAMBOER I., *Verplichte verzekering aannemers: een moeilijke evenwichtsoefening*, Protect Bulletin, jaargang 11, nummer 43, 2007.

RAMBOER R., *Verzekering beroepsaansprakelijkheid*, Kennisdatabank NAV, 13 maart 2015.

RAMBOER R., *De polis ABR: de standaard- of de maxiwaarborgen, wel degelijk een verschil bij schaderegeling*, Protect, 2014.

RUTGEERS J., *Onderzoek nacalculatie van de architectenopdracht*, KU Leuven, december 2015.

TIPS & ADVIES BOUW, *Uw tienjarige aansprakelijkheid verplicht verzekeren?*, 12 november 2014

VAN BUGGENHOUT P., *Bouwverzekering*, Powerpoint presentatie, Allianz.  
VANDEBOETERMET J., *De verzekering Alle Bouwplaats Risico's (ABR-verzekering): risicovol?*, Scriptie KU Leuven, 2015.  
VAN GARSSE S., *De concurrentiedialoog versus de onderhandelingsprocedure: opportuniteiten en uitdagingen*, Kenniscentrum PPS, 2013.  
VAN HOUTTE -VAN POPPEL V. en KOHL B., *De aannemingsovereenkomst*, 70.  
VLAAMS KENNISCENTRUM PPS, *DBFM-handboek*, Vlaamse overheid, Brussel, 2008.

## V. INTERNETBRONNEN

ARCHITECTURA, <http://www.architectura.be/>  
AR-CO, <http://www.ar-co.be/>  
BOUWUNIE, <http://www.bouwunie.be/>  
CHARTER DER WONINGBOUWERS, <http://www.charterwoningbouw.be/>  
CONFEDERATIE BOUW, <http://www.confederatiebouw.be/>  
DE KAMER, Schriftelijke vraag en antwoord, <http://www.dekamer.be/>  
EPC PLATFORM, <http://www.epc-platform.be/>  
EUROPEAN COMMISSION, <http://ec.europa.eu/>  
JUDEX, <http://www.judex.nl/>  
NAV, <http://www.nav.be/>  
ORDE VAN ARCHITECTEN, <http://www.architect.be/>  
PROTECT, <https://www.protect.be/>  
VLAAMS KENNISCENTRUM, <http://www2.vlaanderen.be/>  
WET BREYNE, <http://www.wetbreyne.be/>  
WTCB, <http://www.wtcb.be/>



BIJLAGE A | INTERVIEWS

#### Advocaat [1]

Advocaat binnen kantoor gespecialiseerd in bouwzaken. Doctorandus en auteur van juridische artikelen in verband met bouwrecht.

#### Gerechtsexpert [1]

Zelfstandig architect. 6 jaar ervaring als gerechtsexpert.

#### Zelfstandig architect [1] en Beroepsvereniging architecten [1]

Kleine zelfstandige architect. Tevens betrokken in het beleid van een beroepsvereniging van architecten.

#### Zelfstandig architect [2]

Zelfstandige ingenieur-architect.

#### Architectenbureau G30 [3]

Risk & auditing manager bij groot architectenbureau, lid van de G30. Werkzaam in private en publieke sector.

#### Architectenbureau [4]

CEO ingenieur-architect bij groot architectenbureau. Werkzaam in private en publieke sector.

#### Architectenbureau [5]

Zaakvoerder ingenieur-architect bij groot architectenbureau. Werkzaam in private en publieke sector.

#### Uitvoerend architect [6]

Algemeen directeur van uitvoerend architectenbureau. Werkzaam in private en publieke sector.

#### Uitvoerend architect [7]

Gedelegeerd bestuurder van uitvoerend architectenbureau. Werkzaam in private en publieke sector.

#### Algemene aannemer [1]

Productiedirecteur, projectdirecteur en juridisch adviseur van aannemer van grote werken. Werkzaam in private en publieke sector.

Algemene aannemer [2]

Directeur Business Development bij aannemer van grote werken. Werkzaam in private en publieke sector.

Aannemer [3]

Technisch directeur en juriste bij aannemer van binnenafwerking. Werkzaam in private en publieke sector.

Algemene aannemer [4]

Hoofd Burgerlijke Bouwkunde bij aannemer van grote werken. Werkzaam in private en publieke sector.

Kleine aannemer [5]

Zaakvoerder van gespecialiseerde aannemer in vloerbekleding. Werkzaam in private en publieke sector.

Algemene aannemer [6]

Manager Buildings en Insurance Manager bij aannemer van grote werken. Werkzaam in publieke en private sector. Deel van internationale bouwgroep.

Studiebureau [1]

Algemeen directeur ingenieur-architect van ingenieursbureau / studiebureau stabiliteit. Werkzaam in private en publieke sector.

Professionele bouwheer [1]

Diensthoofd infrastructuur in publieke zorgsector.

Professionele bouwheer [2]

Projectdirecteur en administratief Directeur Gebouwen en Facilitair Beheer in de publieke onderwijssector.

Professionele bouwheer [3]

Manager Bouw en Infrastructuur in de publieke zorgsector.

Verzekeraar architecten [1]

Uitvoerend bestuurder van verzekeringsmaatschappij van architecten. Gerechtsexpert en architect.

Verzekeraar architecten [2]

Verantwoordelijke productie van verzekeraar van architecten. Deel van internationale groep.

Verzekeraar architecten [3]

Gedelegeerd bestuurder en jursite van verzekeraar architecten.

Verzekeraar aannemers [1]

Juridisch adviseur van verzekeraar aannemers.

Verzekeringsmakelaar [1]

Deputy Director en Account Manager van onafhankelijke verzekeringsmakelaar en risicoconsultant.

Beroepsvereniging architecten [2]

Voorzitter beroepsvereniging architecten.

Beroepsvereniging aannemers [1]

Hoofdadviseur beroepsvereniging aannemers. Focus op middelgrote en grote aannemers.

Beroepsvereniging aannemers [2]

Juridisch adviseur beroepsvereniging aannemers. Focus op kleine en middelgrote aannemers.

Case Study: Denemarken

Professor en externe professor aan de Technical University of Denmark. Actief binnen het departement Management Engineering. Kennis en ervaring in Building Management.

BIJLAGE B | WET VAN 20 FEBRUARI 1939 OP DE  
BESCHERMING VAN DEN TITEL EN VAN HET BEROEP VAN  
ARCHITECT.

## **20 FEBRUARI 1939. - Wet op de bescherming van den titel en van het beroep van architect.**

**Artikel 1.** (§ 1. Niemand mag den titel voeren van architect, noch het beroep ervan uitoefenen, indien hij niet in het bezit is van een diploma, waaruit blijkt dat hij met goed gevolg de examenproeven heeft afgelegd, welke vereischt zijn voor het bekomen van dit diploma.) <KB 1990-07-06/31, art. 1, 002; Inwerkingtreding : 07-08-1990, vernietigd bij het arrest nr 47.482 van 17 mei 1994 van de Raad van State, B.St. 29-07-1994, blz. 19.599>

(§ 2. (Onverminderd § 1 en de artikelen 7 en 12, mogen de Belgen en de onderdanen van de overige Lid-Staten van de Europese Gemeenschap of van een andere Staat die partij is bij het Akkoord betreffende de Europese Economische Ruimte, in België de titel van architect voeren en het beroep ervan uitoefenen indien zij in het bezit zijn van een diploma, een certificaat of een andere titel als bedoeld in de bijlage bij deze wet.) <KB 1995-03-29/44, art. 1, 1°, 004; Inwerkingtreding : 05-08-1995>

§ 3. De Belgen en de onderdanen van de overige (lidstaten van de Europese Gemeenschap of van een andere Staat die partij is bij het Akkoord betreffende de Europese Economische Ruimte) die voldoen aan de in de bijlage bij deze wet gestelde voorwaarden mogen gebruik maken van hun wettige in de (Staat) van oorsprong of van herkomst gevoerde opleidingstitel en - eventueel - van de afkorting daarvan in de taal van deze Staat. <KB 1995-03-29/44, art. 1, 2°, 004; Inwerkingtreding : 05-08-1995>

De Koning kan voorschrijven dat de opleidingstitel van de Lid-Staat van oorsprong gevolgd wordt door de naam en de plaats van de instelling of de examencommissie die deze heeft verleend.

Wanneer de opleidingstitel van de Lid-Staat van oorsprong of van herkomst in België kan verward worden met een titel waarvoor in het Koninkrijk een aanvullende opleiding vereist is die de begunstigde niet heeft gevolgd, kan de Koning voorschrijven dat deze zijn opleidingstitel van de Lid-Staat van oorsprong of van herkomst voert in een passende vorm die Hij voorschrijft.) <KB 1990-07-06/31, art. 1, 002; Inwerkingtreding : 07-08-1990, vernietigd bij het arrest nr. 47.482 van 17 mei 1994 van de Raad van State, B.St. 29-07-1994, blz. 19.599>

**Art. 2.** (opgeheven) <W 18-02-1977, art. 13>

**Art. 3.** (opgeheven) <W 18-02-1977, art. 13>

**Art. 4.** De Staat, de provincies, de gemeenten, de openbare instellingen en de particulieren moeten een beroep doen op de medewerking van een architect voor het opmaken van de plans en de contrôle op de uitvoering der werken, voor welke door de wetten, besluiten en reglementen een voorafgaande aanvraag om toelating tot bouwen is opgelegd. Wat betreft de openbare instellingen en de particulieren, mogen er afwijkingen toegestaan worden door den Gouverneur, op voorstel van het Schepencollege der gemeente, waar de werken moeten uitgevoerd worden. Bij een koninklijk besluit worden de werken aangeduid waarvoor de medewerking van een architect niet verplichtend zal zijn.

**Art. 5.** <W12-06-69, Enig artikel> De ambtenaars en beambten van de Staat, de provincies, de gemeenten en de openbare instellingen mogen, buiten hun functies niet

als architect optreden. Van die bepaling wordt afgeweken ten behoeve van de architecten die een der voornoemde hoedanigheden slechts verkrijgen op grond van een onderwijstaak voor een vak dat verband houdt met de architectuur of de bouwtechniek. (Van die bepaling wordt eveneens afgeweken ten voordele van de architecten-ambtenaren die de plannen van hun persoonlijke woning willen opstellen en ondertekenen en toezicht willen uitoefenen op de desbetreffende bouwwerken.) <W02-04-76, Enig artikel>

**Art. 6.** Het uitoefenen van het beroep van architect is onverenigbaar met dat van aannemer van openbare of private werken.

**Art. 7.** De personen van Belgische nationaliteit, die geboren zijn voor 1 Januari 1907, mogen: 1° Indien zij algemeen bekend staan als het beroep van architect uitoefenend, den titel van architect blijven voeren en het beroep ervan blijven uitoefenen; 2° Indien zij gedurende ten minste tien jaar als teekenaar werkzaam zijn geweest bij een of meer architecten, welke als zodanig algemeen bekend staan of in de kantoren waar inzonderheid ontwerpen van architectuur worden opgemaakt, er toe gemachtigd worden den titel van architect te nemen en het beroep er van uit te oefenen, onder voorbehoud dat zij voor de centrale examencommissie een bijzondere proef tot het vaststellen van hun beroepsbekwaamheid afleggen. De voorwaarden dier bijzondere proef worden bepaald door den Koning. De Belgen, die geboren zijn gedurende de periode van 1 Januari 1907 tot 31 December 1916, zijn ertoe gemachtigd den titel van architect te voeren en het beroep ervan uit te oefenen, op voorwaarde dat zij het bewijs leveren van voldoende vakkennis. Dit bewijs zal moeten geleverd worden voor een commissie, ingesteld door den Minister van Openbaar Onderwijs en binnen een termijn van één jaar, ingaande op den datum waarop het besluit tot samenstelling dier commissie in het Staatsblad is bekendgemaakt. De Belgen, die geboren zijn gedurende diezelfde periode van 1 Januari 1907 tot 31 December 1916 en die in het bezit zijn van een diploma of een getuigschrift van het einde der studiën in de bouwkunst, uitgereikt door een instelling, welke ingericht of erkend door den Minister van Openbaar Onderwijs of door den Dienst voor het technisch onderwijs, zijn er van vrijgesteld dit bewijs te leveren, mits voorlegging, evenwel, aan bedoelde commissie, van de bekwaamheidsakte welke hun werd uitgereikt. Deze akte moet voorzien worden van het zegel van het Ministerie van Openbaar Onderwijs. De houders van een diploma of van een getuigschrift van het einde der studiën in de bouwkunst, door dezelfde instellingen uitgereikt aan de leerlingen die hun studiën doen op het oogenblik dat deze wet wordt afgekondigd, zijn onderworpen aan de bepalingen der vorenstaande paragraaf van dit artikel.

**Art. 8.** De architecten van vreemde nationaliteit (andere dan onderdanen van de (Lid-Staten van de Europese Gemeenschap of van een andere Staat die partij is bij het Akkoord betreffende de Europese Economische Ruimte)) mogen in België de bouwkunst uitoefenen en het voordeel genieten der bepalingen van deze wet, voor zoover de wederkeerigheid in hun land van herkomst aangenomen is. De voorwaarden der wederkeerigheid zullen geregeld worden door diplomatieke overeenkomsten. <KB 1990-07-06/31, art. 2, §1, 002; Inwerkingtreding : 07-08-1990, vernietigd bij het arrest nr. 47.482 van 17 mei 1994 van de Raad van State, B.St. 29-07-1994, blz. 19.599> <KB 1995-03-29/44, art. 2, 004; ED : 05-08-1995> Bovendien mag aan de personen van vreemde nationaliteit (andere dan onderdanen van de

(LidStaten van de Europese Gemeenschap of van een andere Staat die partij is bij het Akkoord betreffende de Europese Economische Ruimte)) bij koninklijk besluit de toelating verleend worden om als architect in België op te treden. De aanvragen om toelating moeten gericht worden aan den Minister van Openbaar Onderwijs; de toelating zal mogen beperkt worden. <KB 1990-07-06/31, art. 2, §2, 002; Inwerkingtreding : 07-08-1990, vernietigd bij het arrest nr. 47.482 van 17 mei 1994 van de Raad van State, B.St. 29-07-1994, p. 19599> <KB 1995-03-29/44, art. 2, 004; Inwerkingtreding : 05-08-1995>

**Art. 9.** (opgeheven) <W 26-06-1963, art. 54>

**Art. 10.** Wie zich, zonder daartoe gerechtigd te zijn, in het openbaar den titel van architect toekent, wordt gestraft met een geldboete van 200 tot 1,000 frank. Wordt gestraft met een geldboete van 100 tot 500 frank, hij die in het openbaar den door hem gevoerden titel verandert door een schrapping of toevoeging van woorden. (Overtreding van artikel 4, eerste lid, wordt gestraft met geldboete van tweehonderd frank tot duizend frank.) <W04-06-69, Enig artikel>

**Art. 11.** Wordt gestraft met een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden en met een geldboete van 200 tot 1,000 frank, of met een van die straffen alleen, hij die, zonder daartoe gerechtigd te zijn, uitreikt of zich aanbiedt voor het uitreiken van de diploma's, getuigschriften of om het even welke attesten, welke den titel van architect, met of zonder nadere bepaling, toekennen, of welke door de bewoordingen waarin zij zijn opgesteld, het uiterlijk voorkomen hebben van het diploma van architect. De diploma's of getuigschriften worden verbeurdverklaard en vernietigd. Hoofdstuk VII van het eerste boek van het Wetboek van Strafrecht alsmede artikel 85 van hetzelfde Wetboek zijn toepasselijk op dit misdrijf.

**Art. 12.** Mogen optreden in hoedanigheid van architect, doch blijven onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 5, 6 en 9 van deze wet: a) De ingenieurs die gediplomeerd werden overeenkomstig de wetten op het toekennen der academische graden; b) De ingenieurs, die hun diploma bekomen hebben aan een belgische universiteit, zooals zij bepaald werd bij bedoelde wetten, of in een daarmede gelijkgestelde instelling; c) De officieren der genie of der artillerie die uit de applicatieschool komen; d) De personen, die door de commissie ingesteld krachtens de wet van 11 September 1933, ertoe worden gemachtigd een titel van burgerlijk ingenieur met of zonder aanduiding te voeren.

Overgangsbepaling.

**Art. 13.** <overgangsbepaling>

Bijlage.

Art. N1. <Ingevoegd bij KB 1990-07-06/31, art. 3, 002; Inwerkingtreding : 07-08-1990, vernietigd bij het arrest nr. 47.482 van 17 mei 1994 van de Raad van State, B.St. 29-07-1994, blz. 19.599> Bijlage bij de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel van het beroep van architect. <Om technische redenen werd deze bijlage in fictieve artikelen onderverdeeld : 1N1 - 5N1>

Art. 1N1. Diploma's, certificaten of andere titels die het voeren van de titel en het uitoefenen van het beroep van architect in België mogelijk maken :



1. a) België :

- de diploma's afgegeven door de nationale hogescholen voor architectuur of door de hogere architectuurinstituten (architect-architecte);
- de diploma's afgegeven door het Provinciaal Hoger Instituut voor Architectuur te Hasselt (architect);
- de diploma's afgegeven door de Koninklijke Academies voor Schone Kunsten (architect-architecte);
- de diploma's afgegeven door de Sint-Lucasscholen (architect-architecte);
- de universitaire diploma's van burgerlijk ingenieur, vergezeld van een stagecertificaat, afgegeven door de Orde van Architecten, die het recht geven de beroepstitel van architect te voeren (architect-architecte);
- de architectendiploma's afgegeven door de centrale examencommissie of door een examencommissie van het Rijk voor de toekenning van de titel van architect (architect-architecte);
- (de diploma's van burgerlijk ingenieur-architect afgegeven door de Faculteiten Toegepaste Wetenschappen van de Universiteiten en door de " Faculté polytechnique " van Mons.) <KB 1990-10-03/30, art. 1, 003; Inwerkingtreding : 19-10-1990>

(a) Denemarken) : <KB 1995-03-29/44, art. 3, § 1, 004; Inwerkingtreding : 05-08-1995>

- de diploma's afgegeven door de School voor Architectuur van de Academie voor Schone Kunsten van Kopenhagen en de School van Architecten van Arhus (Arkitekt cand. arch.).

(b) Duitsland) : <KB 1995-03-29/44, art. 3, § 1, 004; Inwerkingtreding : 05-08-1995>

- de diploma's afgegeven door de universiteiten - afdeling architectuur (Architektur/Hochbau), de technische hogescholen afdeling architectuur (Architektur/Hochbau), de technische universiteiten - afdeling architectuur (Architektur/Hochbau), de universiteiten opgegaan in " Gesamthochschulen " afdeling architectuur (Architektur/Hochbau), de hogescholen voor de beeldende kunsten, de hogescholen voor schone kunsten (Diplom-Ingenieur, Diplom-Ingenieur Univ.);

- de diploma's afgegeven door de " Fachhochschulen " - afdeling architectuur (Architektur/Hochbau) en door de universiteiten opgegaan in " Gesamthochschulen " - afdeling architectuur (Architektur/Hochbau) in het kader van een opleiding die overeenstemt met die van de " Fachhochschulen " (Diplom-Ingenieur, Diplom-Ingenieur FH) (Deze diploma's moeten worden erkend onder de in artikel 4, lid 1, van richtlijn 85/384/EEG genoemde voorwaarden, en wel uit hoofde van de eerste of de tweede alinea daarvan, naar gelang van de opleidingsduur die eraan verbonden is.)

(c) Griekenland) : <KB 1995-03-29/44, art. 3, § 1, 004; Inwerkingtreding : 05-08-1995>

- de diploma's van ingenieur-architect, afgegeven door de afdeling van ingenieurs-architecten van de Ethnikon Metsovion Polytechnion (EMP), vergezeld van een getuigschrift dat is afgegeven door de Technische Kamer van Griekenland (TEE) en dat recht geeft op het uitoefenen van werkzaamheden op het gebied van de architectuur;

- de diploma's van ingenieur-architect, afgegeven door de afdeling van ingenieurs-architecten van de polytechnische school van de Aristotelion Panepistimion van Thessaloniki (APT), vergezeld van een getuigschrift dat is afgegeven door de Technische Kamer van Griekenland (TEE) en dat recht geeft op het uitoefenen van werkzaamheden op het gebied van de architectuur.

(d) Spanje) : <KB 1995-03-29/44, art. 3, § 1, 004; Inwerkingtreding : 05-08-1995>  
De officiële titel van architect (título oficial de Arquitecto) toegekend door de rector van één van de volgende instellingen :

- de Polytechnische Universiteit van Cataluna, Technische Hogescholen voor Architectuur van Barcelona en Del Vallés;
- de Polytechnische Universiteit van Madrid, Technische Hogeschool voor Architectuur van Madrid;
- de Polytechnische Universiteit van Las Palmas, Technische Hogeschool voor Architectuur van Las Palmas;
- de Polytechnische Universiteit van Valencia, Technische Hogeschool voor Architectuur van Valencia;
- de Universiteit van Sevilla, Technische Hogeschool voor Architectuur van Sevilla;
- de Universiteit van Valladolid, Technische Hogeschool voor Architectuur van Valladolid;
- de Universiteit van Santiago de Compostela, Technische Hogeschool voor Architectuur van La Coruna;
- de Universiteit van het Pais Vasco, Technische Hogeschool voor Architectuur van San Sebastian;
- de Universiteit van Navarra, Technische Hogeschool voor Architectuur van Pamplona.

(e) Frankrijk) : <KB 1995-03-29/44, art. 3, § 1, 004; Inwerkingtreding : 05-08-1995>

- het diploma van door de Regering gediplomeerd architect (diplôme d'architecte DPLG), afgegeven door de met architectuur belaste minister;
- het diploma van architect afgegeven door de Speciale School voor Architectuur van Paris (diplôme d'architecte ESA);
- het diploma van architect afgegeven door de Hogere Nationale School voor Kunst en Industrie van Strasbourg, afdeling architectuur (diplôme d'architecte ENSAIS).

(f) Ierland) : <KB 1995-03-29/44, art. 3, § 1, 004; Inwerkingtreding : 05-08-1995>

- de graad " Bachelor of Architecture ", verleend door de " National University of Ireland " (B. Arch. NUI) aan afgestudeerden in de architectuur aan het " University College " van Dublin;
- het architectendiploma op universitair niveau afgegeven door het " College of Technology ", Bolton Street, Dublin (Dip. Arch.);
- het bewijs van buitengewoon lidmaatschap van het " Royal Institute of Architects of Ireland " (ARIAI);
- het bewijs van lidmaatschap van het " Royal Institute of Architects of Ireland " (MRIA).

(g) Italië) : <KB 1995-03-29/44, art. 3, § 1, 004; Inwerkingtreding : 05-08-1995>

- de diploma's van " laurea in architettura " afgegeven door de universiteiten van Chieti, Firenze, Genova, Napoli, Palermo, Reggio Calabria en Roma La Sapienza, door de polytechnische instituten van Milano en Torino, en door het Universitair Instituut voor Architectuur van Venezia;
- al deze diploma's moeten vergezeld gaan van het diploma dat recht geeft op de zelfstandige uitoefening van het beroep, dat wordt afgegeven door de minister van Onderwijs nadat de kandidaat voor een bevoegde examencommissie is geslaagd voor het staatsexamen.

(h) Nederland) : <KB 1995-03-29/44, art. 3, § 1, 004; Inwerkingtreding : 05-08-1995>

- het getuigschrift van het met goed gevolg afgelegde doctoraal examen van de studierichting bouwkunde, afstudeerrichting architectuur, van de Technische Universiteit te Delft;

- het getuigschrift van het met goed gevolg afgelegde doctoraal examen van de studierichting bouwkunde, differentiatie architectuur en urbanistiek, Technische Universiteit te Eindhoven;

- het getuigschrift hoger beroepsonderwijs, op grond van het met goed gevolg afgelegde examen verbonden aan de opleiding van de tweede fase voor beroepen op het terrein van de architectuur, afgegeven door de betrokken examencommissies van respectievelijk :

- de Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten te Amsterdam;

- de Hogeschool Rotterdam en omstreken te Rotterdam;

- de Hogeschool Katholieke Leergangen te Tilburg;

- de Hogeschool voor de Kunsten te Arnhem;

- de Rijkshogeschool Groningen te Groningen;

- de Rijkshogeschool Maastricht te Maastricht.

Deze verschillende getuigschriften moeten vergezeld gaan van een verklaring van de Stichting Bureau Architectenregister die bevestigt dat de opleiding voldoet aan de normen van de artikelen 3 en 4 van Richtlijn 85/384/EEG.

(i) Portugal) : <KB 1995-03-29/44, art. 3, § 1, 004; Inwerkingtreding : 05-08-1995>

- het diploma van architect (carta de curso de Licenciatura em Arquitectura) afgegeven door de Faculteit Architectuur van de Technische Universiteit van Lisboa en door de Faculteit Architectuur van de Universiteit van Porto.

(j) Verenigd Koninkrijk) : <KB 1995-03-29/44, art. 3, § 1, 004; Inwerkingtreding : 05-08-1995>

- het diploma in de architectuur afgegeven door de polytechnische scholen van Central London, North London, North East London, de South Bank, Thames, Birmingham, Brighthon, Huddersfield, Kingston, Leeds, Leicester, Liverpool, Manchester, Oxford, Plymouth of Portsmouth, of door de universiteiten van London, Cambridge, Scheffield, Heriot-Watt, Edinburgh, Belfast, Aberdeen of Glasgow; of door het Canterbury College of Art, het Humberside College of Higher Education, Robert Gordon's Institute of Technology of de Glasgow School of Art;

of

- de " degree in architecture " afgegeven door de universiteiten van Bath, Liverpool, Manchester, Newcastle, Nottingham, Wales, Dundee, Strathclyde of Glasgow; of het eindexamen van de " Architectural Association "; of het architectenexamen van het " Royal College of Art ";

of

- het examen deel II van het " Royal Institute of British Architects "; voorafgegaan in ieder geval door hetzij een " first degree in architecture " afgegeven door een van de bovenvermelde polytechnische scholen, universiteiten of colleges (na een minstens driejarige full-time of vierjarige part-time opleiding (Wanneer deze " first degree " afgegeven wordt na een vierjarige part-time opleiding, moet de vervolgopleiding voor de kwalificatie in de architectuur minstens drie jaar part- of full-time zijn.), hetzij door het " intermediate " examen van de " Architectural Association ", hetzij door het examen deel I van het " Royal Institute of British Architects ".

**Art. 2N1. 2.** De hieronder vermelde diploma's, certificaten en andere titels, afgegeven door de overige Lid-Staten van de Europese Economische Gemeenschap aan onderdanen van de Lid-Staten die op de datum van kennisgeving van de richtlijn van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 10 juni 1985 (85/384/EEG) reeds in het bezit zijn van deze kwalificaties of die uiterlijk in de loop van het derde academiejaar volgende op deze kennisgeving zijn begonnen met de opleiding die door het behalen van deze diploma's, certificaten en andere titels wordt afgesloten :

a) Duitsland :

- de diploma's, afgegeven door de hogescholen voor schone kunsten (Dipl.-Ing., Architect (HfbK));
- de diploma's, afgegeven door de afdeling architectuur (Architektur/Hochbau) van de Technische Hochschulen, van de technische universiteiten, van de universiteiten en, voor zover deze instellingen zijn opgegaan in Gesamthochschulen, van deze Gesamthochschulen (Dipl.-Ing. en andere benamingen die later eventueel aan deze diploma's worden gegeven);
- de diploma's, afgegeven door de afdeling architectuur (Architektur/Hochbau) van de Fachhochschulen en, voor zover deze instellingen zijn opgegaan in Gesamthochschulen, van deze Gesamthochschulen, welke diploma's, wanneer de studieduur minder dan vier jaar, maar ten minste drie jaar bedraagt, vergezeld gaan van het certificaat waaruit een beroepservaring van vier jaar in de Bondsrepubliek Duitsland blijkt, afgegeven door de beroepsorde overeenkomstig artikel 4, lid 1, tweede alinea van de richtlijn (Ingenieur grad. en andere benamingen die later eventueel aan deze diploma's worden gegeven);
- de certificaten (Prüfungszeugnisse) die vóór 1 januari 1973 zijn afgegeven door de afdeling architectuur van de " Ingenieurschulen " en van de " Werkkunstschulen ", vergezeld van een attest van de bevoegde autoriteiten waaruit blijkt dat de betrokkene met goed gevolg een onderzoek op grond van bewijsstukken overeenkomstig artikel 13 van de richtlijn heeft doorstaan.

b) Denemarken :

- de diploma's, afgegeven door de rijksscholen voor architectuur te Kobenhaven en Arhus (arkitekt);
- het door de Raad van architecten afgegeven registratiebewijs overeenkomstig Wet nr. 202 van 28 mei 1975 (registreret arkitekt);
- de door hogescholen voor civiele bouwkunde afgegeven diploma's (bygningskonstruktor), vergezeld van een attest van de bevoegde autoriteiten waaruit blijkt dat de betrokkene met goed gevolg een onderzoek op grond van bewijsstukken overeenkomstig artikel 13 van de richtlijn heeft doorstaan.

c) Frankrijk :

- de diploma's van door de Regering gediplomeerd architect die tot in 1959 door het Ministerie van Onderwijs en sedertdien door het Ministerie van Culturele Zaken zijn afgegeven (architecte DPLG);
- de diploma's, afgegeven door de speciale school voor architectuur (architecte DESA);
- de diploma's die sinds 1955 zijn afgegeven door de afdeling architectuur van de Ecole nationale supérieure des Arts et Industries te Strasbourg (voormalige Ecole nationale d'Ingénieurs te Straatsburg) (architecte ENSAIS).

d) Griekenland :

- de diploma's van ingenieur-architect, afgegeven door het Metsovion Polytechnion van Athene, vergezeld van een getuigschrift dat is afgegeven door de Technische

Kamer van Griekenland en dat recht geeft op het uitoefenen van werkzaamheden op het gebied van de architectuur;

- de diploma's van ingenieur-architect, afgegeven door het Aristotelion Panepistimion van Thessaloniki, vergezeld van een getuigschrift dat is afgegeven door de Technische Kamer van Griekenland en dat recht geeft op het uitoefenen van werkzaamheden op het gebied van de architectuur;

- de diploma's van ingenieur burgerlijk-ingenieur, afgegeven door het Metsovion Polytechnion van Athene, vergezeld van een getuigschrift dat is afgegeven door de Technische Kamer van Griekenland en dat recht geeft op het uitoefenen van werkzaamheden op het gebied van de architectuur;

- de diploma's van ingenieur burgerlijk-ingenieur, afgegeven door het Aristotelion Panepistimion Thessaloniki, vergezeld van een getuigschrift dat is afgegeven door de Technische Kamer voor Griekenland en dat recht geeft op het uitoefenen van werkzaamheden op het gebied van de architectuur;

- de diploma's van ingenieur burgerlijk-ingenieur, afgegeven door het Panepistimion Thrakis, vergezeld van een getuigschrift dat is afgegeven door de Technische Kamer van Griekenland en dat recht geeft op het uitoefenen van werkzaamheden op het gebied van de architectuur;

- de diploma's van ingenieur burgerlijk-ingenieur, afgegeven door het Panepistimion Patron, vergezeld van een getuigschrift dat is afgegeven door de Technische Kamer van Griekenland en dat recht geeft op het uitoefenen van werkzaamheden op het gebied van de architectuur.

e) Ierland :

- de graad " Bachelor of Architecture ", verleend door de " National University of Ireland " (B. Arch. N.U.I.) aan afgestudeerden in de architectuur aan het " University College ", Dublin;

- het diploma op het gebied van de architectuur op universitair niveau afgegeven door het " College of Technology ", Bolton Street, Dublin (Dipl. Arch.);

- het bewijs van " associateship " van het " Royal Institute of Architects " van Ierland (ARIAI);

- het bewijs van " membership " van het " Royal Institute of Architects " van Ierland (MRIA).

f) Italië :

- de diploma's van " laurea in architettura " afgegeven door de universiteiten, de polytechnische instituten en de hogere instituten voor architectuur te Venezia en Reggio Calabrië, vergezeld van het diploma dat recht geeft op de zelfstandige uitoefening van het beroep van architect, dat wordt afgegeven door de minister van Onderwijs nadat de kandidaat voor een bevoegde examencommissie is geslaagd voor het staatsexamen waardoor hij het recht verkrijgt tot zelfstandige uitoefening van het beroep van architect (dott. Architetto);

- de diploma's van " laurea in ingegneria " op het gebied van de bouwkunde, afgegeven door de universiteiten en de polytechnische instituten, vergezeld van het diploma dat recht geeft op de zelfstandige uitoefening van een beroep op het gebied van de architectuur, dat wordt afgegeven door de Minister van Onderwijs nadat de kandidaat voor een bevoegde examencommissie is geslaagd voor het staatsexamen waardoor hij het recht verkrijgt tot zelfstandige uitoefening van het beroep (dott. Ing. Architetto of dott. Ing. in ingegneria civile).

g) Nederland :

- het getuigschrift van met goed gevolg afgelegd doctoraal examen in de

bouwkunde, afgegeven door de afdeling bouwkunde van de Technische Hogeschool te Delft of Eindhoven (bouwkundig ingenieur);

- de diploma's van de door de Staat erkende academies voor bouwkunst (architect);
- de diploma's die tot in 1971 zijn afgegeven in het kader van het voormalig Hoger Bouwkundonderricht (architect HBO);
- de diploma's die tot in 1970 zijn afgegeven in het kader van het voormalig Voortgezet Bouwkundonderricht (architect VBO);
- het getuigschrift dat met goed gevolg een door de architectenraad van de Bond van Nederlandse Architecten BNA ingesteld architectenexamen is afgelegd (architect);
- het diploma van de Stichting Instituut voor Architectuur (IVA), afgegeven na een op ten minste vierjarige basis ingerichte opleiding van bedoelde stichting (architect), vergezeld van een attest van de bevoegde autoriteiten waaruit blijkt dat de betrokkene met goed gevolg een onderzoek op grond van bewijsstukken overeenkomstig artikel 13 van de richtlijn heeft doorstaan;
- een getuigschrift van de bevoegde autoriteiten dat met goed gevolg vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de richtlijn het examen van " kandidaat in de bouwkunde ", afgenomen door de Technische Hogeschool te Delft of Eindhoven, is afgelegd en dat gedurende een tijdvak van ten minste vijf jaar onmiddellijk voorafgaande aan bedoeld tijdstip werkzaamheden als architect zijn verricht op zodanige wijze en schaal, dat naar Nederlandse maatstaven een voldoende bekwaamheid, voor het uitoefenen van die werkzaamheden gewaarborgd is (architect);
- een getuigschrift van de bevoegde autoriteiten dat uitsluitend wordt afgegeven aan personen die vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de richtlijn de leeftijd van 40 jaar hebben bereikt en waaruit blijkt dat de betrokkene gedurende een tijdvak van ten minste vijf jaar onmiddellijk voorafgaande aan bedoeld tijdstip, werkzaamheden als architect heeft verricht op zodanige wijze en schaal, dat naar Nederlandse maatstaven een voldoende bekwaamheid voor het uitoefenen van die werkzaamheden gewaarborgd is (architect).

De in het zevende en achtste streepje bedoelde getuigschriften behoeven niet meer te worden erkend met ingang van de dag van inwerkingtreding van wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen betreffende de toegang tot en de uitoefening van de werkzaamheden op het gebied van de architectuur onder de beroepstitel van architect in Nederland, voor zover deze getuigschriften krachtens bedoelde bepalingen geen toegang geven tot die werkzaamheden onder genoemde beroepstitel.

h) Verenigd koninkrijk :

- de titels verworven na het afleggen van examens aan :
- het " Royal Institute of British Architects ";
- de scholen voor architectuur van de :  
universiteiten,  
polytechnische instituten,  
hogescholen,  
academies (privaatcolleges),  
scholen voor technologie en kunst,  
die op het tijdstip waarop de richtlijn werd aangenomen, door de " Architects Registration Council " van het Verenigd Koninkrijk erkend waren of zijn met het oog op de opnemings ervan in het " Register " (Architect);
- een certificaat waarin wordt verklaard dat de houder ervan een verworven recht heeft om zijn beroepstitel van architect te blijven voeren krachtens section 6 (1) a, 6 (1) b, of 6 (1) d, van de " Architects Registration Act " van 1931 (Architect);

- een certificaat waarin wordt verklaard dat de houder ervan een verworven recht heeft om zijn beroepstitel van architect te blijven voeren krachtens section 2 van de " Architects Registration Act " van 1938 (Architect).

i) Spanje :

- het officiële diploma van architect (titulo oficial de arquitecto), afgegeven door het Ministerie van Onderwijs en Wetenschappen of door de universiteiten.

j) Portugal :

- het " diploma do curso especial de arquitectura ", afgegeven door de scholen voor schone kunsten van Lissabon en Porto;

- het " diploma de arquitecto ", afgegeven door de scholen voor schone kunsten van Lissabon en Porto;

- het " diploma do curso de arquitectura ", afgegeven door de hogescholen voor schone kunsten van Lissabon en Porto;

- het " diploma do de licenciatura em arquitectura ", afgegeven door de hogeschool voor schone kunsten van Lissabon;

- het " carta de curso de licenciatura em arquitectura ", afgegeven door de technische universiteit van Lissabon en de universiteit van Porto;

- de " licenciatura em engenharia civil ", afgegeven door het " Instituto Superior Técnico da Universidade Técnica de Lisboa ";

- de " licenciatura em engenharia civil " afgegeven door de " Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Porto ";

- de " licenciatura em engenharia civil " afgegeven door de " Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra ";

- de " licenciatura em engenharia civil, producao ", afgegeven door de " Universidade do Minho ".

(k) Oostenrijk :

- de door de technische universiteiten uitgereikte diploma's architectuur (Architektur), bouwkundig ingenieur (Bauingenieurwesen) of bouwkunde (Hochbau, Wirtschaftsingenieurwesen-Bauwesen, Kulturtechnik und Wasserwirtschaft);

- de diploma's uitgereikt door de Academie van Schone Kunsten in Wenen op het gebied van de architectuur (Meisterschule für Architektur);

- de diploma's uitgereikt door het Universitair Instituut voor Toegepaste Kunsten in Wenen op het gebied van de architectuur (Meisterklasse für Architektur);

- de diploma's uitgereikt door het Universitair Instituut voor Industriële Vormgeving in Linz, op het gebied van de architectuur (Meisterklasse für Architektur);

- de ingenieursdiploma's (Ing.) uitgereikt door de Hogere Technische Scholen of Technische Scholen voor de bouwkunst, plus het licentiaatsdiploma "Baumeister", waaruit blijkt dat de betrokkene over minimaal zes jaren beroepservaring in Oostenrijk beschikt, gesanctioneerd door een examen;

- de certificaten van bekwaamheid voor civielingenieurs of raadgevend ingenieurs op het gebied van de bouwkunde (Hochbau, Bauwesen, Wirtschaftsingenieurwesen-Bauwesen, Kulturtechnik und Wasserwirtschaft), overeenkomstig het Ziviltechnikergesetz, Federal Gazette nr. 146/1957);

l) Finland :

- de diploma's uitgereikt door de secties "bouwkunde" van de

Technische Universiteiten en de Universiteit van Oulu (arkkitehtiarkitekt);

- de diploma's uitgereikt door de Technologische Instituten (rakennusarkkitehti);

m) IJsland :

- de diploma's, certificaten en andere titels, uitgereikt in een andere Staat waarop

deze Richtlijn van toepassing is, en vermeld in dit artikel, vergezeld van een certificaat van voltooide praktijkopleiding, afgegeven door het bevoegd gezag;

n) Liechtenstein :

- de diploma's van de Hogere Technische School (Höhere Technische Lehranstalt : Architekt HTL);

o) Noorwegen :

- de diploma's (sivilarkitekt) uitgereikt door het Noors Instituut voor Technologie van de Universiteit van Trondheim, de School voor Architectuur in Oslo en de School voor Architectuur in Bergen;

- de bewijzen van lidmaatschap van de "Norske Arkitekters Landsforbund" (NAL), indien de betrokkenen hun opleiding hebben genoten in een Staat waarop deze Richtlijn van toepassing is;

p) Zweden :

- de diploma's uitgereikt door de School voor Architectuur van het Koninklijk Instituut voor Technologie, het Chalmers Institute of Technology en het Instituut voor Technologie van de Universiteit van Lund (arkitekt, Master of Architecture);

- de bewijzen van lidmaatschap van de "Svenska Arkitekters Riksförbund" (SAR), indien de betrokkenen hun opleiding hebben genoten in een Staat waarop deze Richtlijn van toepassing is.) <KB 1995-03-29/44, art. 3, § 2, 004; Inwerkingtreding : 05-08-1995>

**Art. 3N1.** 3. De attesten die aan onderdanen van de Lid-Staten zijn afgegeven door de Lid-Staten die op het ogenblik van de kennisgeving van de richtlijn een regeling kennen voor de toegang tot en de uitoefening van de in artikel 1 van de richtlijn bedoelde werkzaamheden onder de beroepstitel van architect, en waaruit blijkt dat de houder ervan de toelating heeft gekregen de beroepstitel van architect te voeren vóór de tenuitvoerlegging van de richtlijnen dat hij in het kader van deze regeling daadwerkelijk de betrokken werkzaamheden heeft uitgeoefend gedurende ten minste drie opeenvolgende jaren tijdens de vijf jaren voorafgaand aan de afgifte van die attesten.

**Art. 4N1.** 4. De attesten die aan onderdanen van de Lid-Staten zijn afgegeven door de Lid-Staten die tussen de datum van kennisgeving en die van tenuitvoerlegging van de richtlijn een regeling invoeren voor de toegang tot en de uitoefening van de in artikel 1 van de richtlijn bedoelde werkzaamheden onder de beroepstitel van architect, en waaruit blijkt dat de houder ervan de toelating gekregen heeft de beroepstitel van architect te voeren op het tijdstip van de tenuitvoerlegging van de richtlijn en dat hij de betrokken werkzaamheden in het kader van die regeling daadwerkelijk heeft uitgeoefend gedurende ten minste drie opeenvolgende jaren tijdens de vijf jaren voorafgaand aan de afgifte van die attesten.

**Art. 5N1.** 5. (De attesten van de bevoegde autoriteiten van de Bondsrepubliek Duitsland ten bewijze van de respectieve gelijkwaardigheid van de na 8 mei 1945 door de bevoegde autoriteiten van de Duitse Democratische Republiek afgegeven opleidingstitels met de hierboven in punt 2, a, opgesomde titels, op de in dit punt vermelde voorwaarden.) <KB 1995-03-29/44, art. 3, § 3, 004; Inwerkingtreding : 05-08-1995>



BIJLAGE C | ARREST GRONDWETTELIJK HOF 12 JULI 2007

Rolnummer 4059
Arrest nr. 100/2007 van 12 juli 2007

## A R R E S T

---

*In zake* : het beroep tot vernietiging van de artikelen 2, § 4, en 9 van de wet van 20 februari 1939 « op de bescherming van den titel en van het beroep van architect », zoals hersteld bij de artikelen 3 en 4 van de wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon, en van artikel 16, tweede lid, van voormelde wet van 15 februari 2006, ingesteld door de Orde van architecten en anderen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters A. Arts en M. Melchior, en de rechters P. Martens, R. Henneuse, M. Bossuyt, E. De Groot, A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman en E. Derycke, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter A. Arts,

wijst na beraad het volgende arrest :

\*

\* \*

## I. *Onderwerp van het beroep en rechtspleging*

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 24 oktober 2006 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 25 oktober 2006, is beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 2, § 4, en 9 van de wet van 20 februari 1939 « op de bescherming van den titel en van het beroep van architect », zoals hersteld bij de artikelen 3 en 4 van de wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon, en van artikel 16, tweede lid, van voormelde wet van 15 februari 2006 (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 25 april 2006) door de Orde van architecten, met zetel te 1000 Brussel, Livornostraat 160/2, Jan Vanderstraeten, wonende te 1785 Merchtem, Hunsberg 14, Pol Maes, wonende te 8580 Avelgem, Doorniksesteenweg 78, en Jacky Tavernier, wonende te 8630 Veurne, Zoutenaaiestraat 7.

De Ministerraad heeft een memorie ingediend, de verzoekende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de Ministerraad heeft ook een memorie van wederantwoord ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 7 juni 2007 :

- zijn verschenen :

. Mr. S. Verbist, tevens *loco* Mr. K. Uytterhoeven, advocaten bij de balie te Antwerpen, voor de verzoekende partijen;

. Mr. A. Vandaele, tevens *loco* Mr. P. Peeters, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;

- hebben de rechters-verslaggevers M. Bossuyt en P. Martens verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde advocaten gehoord;

- is de zaak in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

## II. *In rechte*

- A -

A.1.1. De verzoekers vorderen de gehele of gedeeltelijke vernietiging van de artikelen 3, 4 en 16, tweede lid, van de wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon.

Artikel 3 van de bestreden wet voegt in de wet van 20 februari 1939 « op de bescherming van den titel en van het beroep van architect » een artikel 2 in. Het beroep beoogt de vernietiging van artikel 2, § 4, volgens hetwelk niemand het beroep van architect mag uitoefenen zonder, overeenkomstig artikel 9, door een verzekering te zijn gedekt. Artikel 4 van de bestreden wet voegt in de wet van 20 februari 1939 een artikel 9 in

en verplicht de Koning tot het regelen van de nadere modaliteiten van die verplichte verzekering. Artikel 16 van de bestreden wet bepaalt dat de wet niet in werking mag treden vóór de inwerkingtreding van het koninklijk besluit bedoeld in artikel 4.

A.1.2. Het enige middel is afgeleid uit een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. De verzoekers verwijten de bestreden bepaling dat zij een discriminatie instelt tussen de architecten en andere actoren in de bouwsector, doordat enkel de eerste categorie wordt verplicht om haar beroepsaansprakelijkheid te verzekeren.

A.1.3. Het feit dat alleen de architect - en niet de andere actoren, zoals de aannemer - verplicht is zijn beroepsaansprakelijkheid te verzekeren, leidt volgens de verzoekers tot scheeftrekkingen in de vaststelling van hun respectieve aansprakelijkheid, doordat men bij betwistingen alle belang erbij heeft de architect aansprakelijk te laten stellen. Dit leidt vervolgens tot hogere verzekeringspremies voor de architecten en tot een oneigenlijke financiering van de beroepsaansprakelijkheid van de aannemers door de architecten.

De verzoekers besluiten dat de bestreden bepalingen ongrondwettig zijn in zoverre zij een verzekeringsplicht instellen voor de beroepsaansprakelijkheid van de architect, maar niet van de andere actoren in de bouwsector. Opdat de vernietiging van artikel 4 van de bestreden wet niet tot gevolg zou hebben dat die wet niet in werking zou kunnen treden, vorderen de verzoekers ook de vernietiging van artikel 16, tweede lid, van de wet van 15 februari 2006.

A.2.1. Volgens de Ministerraad blijkt uit de lezing van het verzoekschrift dat de verzoekers niet de grondwettigheid betwisten van de bestreden bepalingen omdat zij de architecten verplichten een beroepsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten, doch wel omdat zij geen soortgelijke verzekeringsplicht opleggen aan andere actoren in de bouwsector. Het Hof is evenwel niet bevoegd om een vernietiging uit te spreken van een leemte in de wetgeving.

In zoverre de verzoekers aanvoeren dat de bestreden bepalingen leiden tot een scheeftrekking in de aansprakelijkheidsvorderingen ten nadele van de architecten, beroepen zij zich op feitelijke situaties en beweringen die het gevolg zouden zijn van de wet van 25 februari 2006, en zijn hun bezwaren niet gericht tegen de wet zelf, zodat het Hof ook om die reden niet bevoegd is.

A.2.2. In ondergeschikte orde voert de Ministerraad aan dat het beroep tot vernietiging niet ontvankelijk is. Teneinde ontvankelijk te zijn *ratione temporis* diende het beroep uiterlijk op 26 oktober 2006 te worden ingesteld. Hoewel de datumstempel van de griffie aangeeft dat het verzoekschrift werd verstuurd op 24 oktober 2006, is het verzoekschrift zelf gedateerd op 24 november 2006 en derhalve buiten termijn. De Ministerraad ziet ook een probleem in de datering van het uittreksel van de zitting van de Nationale Raad van de Orde van architecten waarop deze beslist het beroep in te stellen, doordat het uittreksel de datum van 22 september 2006 vermeldt, terwijl de begeleidende brief de datum van 22 december 2006 draagt.

A.2.3. De verzoekers zouden ook niet doen blijken van het vereiste belang, nu zij niet aannemelijk maken dat zij door de bestreden norm rechtstreeks en ongunstig worden geraakt. Uit de totstandkoming van de bestreden bepalingen blijkt immers dat de architecten vragende partij waren voor een verplichte aansprakelijkheidsverzekering en voor de regeling van de aansprakelijkheid van de architect in het kader van een rechtspersoon.

A.2.4. In nog meer ondergeschikte orde voert de Ministerraad aan dat het enige middel niet ontvankelijk is doordat de verzoekende partijen niet precies aangeven met welke categorie van personen de architecten worden vergeleken.

Ten slotte meent de Ministerraad dat het enige middel ook ongegrond is. De wetgever is met de thans bestreden regeling ervan uitgegaan dat de persoonlijke aansprakelijkheid en de deontologische verplichting die op de architect rust om een verzekering af te sluiten, vaak geen voldoende garantie biedt voor de bouwheer wanneer de beroepsaansprakelijkheid van de architect in het gedrang komt. De specifieke wettelijke opdracht van de architect verantwoordt dat de wetgever enkel aan de architect een wettelijke verplichting oplegt om zijn beroepsaansprakelijkheid te verzekeren. De wetgever creëerde daarenboven door de wet van 15 februari 2006 de mogelijkheid dat de architect het voordeel kan genieten van de beperkte aansprakelijkheid die de activiteit in vennootschap verleent. Om die redenen houden de bestreden bepalingen geen discriminatie in.

A.3.1. In hun memorie van antwoord zijn de verzoekers van oordeel dat alle door de Ministerraad aangevoerde bezwaren kunnen worden weerlegd. De bezwaren van de verzoekers zijn gericht tegen het feit dat een last wordt ingevoerd ten aanzien van een groep van personen, terwijl een andere vergelijkbare groep ongemoeid wordt gelaten. Aldus beoogt het beroep in hoofdorde de vernietiging van de bestreden bepalingen. Slechts in ondergeschikte orde wijzen de verzoekers op de mogelijkheid voor het Hof om een ongrondwettige leemte in de wetgeving vast te stellen. De kennisneming van het beroep tot vernietiging behoort bijgevolg tot de bevoegdheid van het Hof.

De beweerde onontvankelijkheid van het beroep *ratione temporis* kan niet worden aangenomen, nu blijkt dat het beroep tijdig werd ingediend en het verzoekschrift enkel een materiële vergissing bevat. Evenmin kan worden betwist dat de architecten door de bestreden bepalingen worden benadeeld ten aanzien van andere actoren in de bouwsector, zodat hun belang vaststaat.

A.3.2. Ten gronde menen de verzoekers dat hun middel steunt op de vergelijking van de situatie van de architecten met die van de andere actoren in de bouwsector, waaronder in het bijzonder de aannemer, die in het licht van de bestreden regeling vergelijkbare categorieën van personen zijn. Noch de wettelijke opdracht van de architect, noch de bescherming van de consument kunnen volgens hen een beletsel vormen voor de volledige gelijke behandeling van de architect en de andere beroepsgroepen inzake beroepsaansprakelijkheid.

- B -

### *De bestreden bepalingen*

B.1. De verzoekers vorderen de vernietiging van artikel 3 van de wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon, in zoverre een artikel 2, § 4, wordt ingevoegd in de wet van 20 februari 1939 « op de bescherming van den titel en van het beroep van architect », en van de artikelen 4 en 16, tweede lid, van dezelfde wet van 15 februari 2006. Die bepalingen luiden :

« HOOFDSTUK II. - *Wijzigingen van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van den titel en van het beroep van architect*

[...]

Art. 3. Artikel 2 van dezelfde wet, opgeheven bij de wet van 18 februari 1977, wordt hersteld in de volgende lezing :

‘ Artikel 2. [...]

§ 4. Niemand mag het beroep van architect uitoefenen zonder door een verzekering gedekt te zijn, overeenkomstig artikel 9. ’

Art. 4. Artikel 9 van dezelfde wet, opgeheven bij de wet van 26 juni 1963, wordt hersteld in de volgende lezing :

‘ Art. 9. Alle natuurlijke personen of rechtspersonen die ertoe gemachtigd werden overeenkomstig deze wet het beroep van architect uit te oefenen en van wie de aansprakelijkheid, met inbegrip van de tienjarige aansprakelijkheid, kan worden verbonden wegens de handelingen die zij beroepshalve stellen of de handelingen van hun aangestelden dienen door een verzekering te zijn gedekt. Deze verzekering kan kaderen in een globale verzekering voor alle partijen die in de bouwakte voorkomen.

De Koning bepaalt, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, de nadere regels en de voorwaarden van de verzekering die een adequate risicodekking ten voordele van de opdrachtgever mogelijk dient te maken, onder meer :

- het minimum te waarborgen plafond;
- het bedrag van de eventuele vrijstelling;
- de uitgebreidheid in de tijd van de waarborg;
- de risico's die gedekt dienen te worden.

Wanneer het beroep van architect uitgeoefend wordt door een rechtspersoon overeenkomstig deze wet, zijn alle zaakvoerders, bestuurders, leden van het directiecomité en meer algemeen alle zelfstandige mandatarissen die optreden in naam en voor rekening van de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de verzekeringspremies.

Wanneer, in geval van schending van het eerste lid, de rechtspersoon niet door een verzekering gedekt is, dan zijn de bestuurders, zaakvoerders en leden van het Bestuurscomité hoofdelijk aansprakelijk ten opzichte van derden voor iedere schuld die uit de tienjarige aansprakelijkheid voortvloeit. ’

[...]

#### HOOFDSTUK IV. - *Slotbepaling*

Art. 16. [...]

Deze wet mag niet in werking treden voor de inwerkingtreding van het koninklijk besluit bedoeld in artikel 4 ».

#### *Over de ontvankelijkheid van het beroep tot vernietiging*

B.2.1. Volgens de Ministerraad is het beroep tot vernietiging onontvankelijk omdat niet de vernietiging wordt beoogd van de bestreden bepalingen, maar van een leemte in de wetgeving, waarvoor het Hof niet bevoegd zou zijn. Tevens meent de Ministerraad dat de verzoekers niet doen blijken van het vereiste belang en dat hun bezwaren niet zouden zijn gericht tegen de bestreden wetsbepalingen, maar tegen de niet bewezen, feitelijke gevolgen

ervan, waarover het Hof zich evenmin zou kunnen uitspreken. Ten slotte werpt de Ministerraad ook op dat het beroep *ratione temporis* niet ontvankelijk is en dat de beslissing van de eerste verzoekende partij om het beroep tot vernietiging in te stellen, niet rechtsgeldig zou zijn.

B.2.2. Volgens artikel 2, § 4, van de wet van 20 februari 1939 « op de bescherming van den titel en van het beroep van architect », ingevoegd bij artikel 3 van de bestreden wet, mag niemand het beroep van architect uitoefenen zonder, overeenkomstig artikel 9, door een verzekering te zijn gedekt. De laatstvermelde bepaling regelt de nadere modaliteiten van die verzekeringsplicht.

B.2.3. Hoewel de kritiek van de verzoekers gericht is tegen het feit dat enkel aan de architecten en niet aan andere beroepsgroepen in de bouwsector de verplichting wordt opgelegd de beroepsaansprakelijkheid te verzekeren, beoogt het beroep in hoofdorde de vernietiging van de bestreden bepalingen, nu zij volgens de verzoekers een scheef trekking in de aansprakelijkheidsregeling in de bouwsector zouden veroorzaken en aan architecten een zwaardere last zouden opleggen dan aan de andere vergelijkbare beroepsgroepen. Slechts in ondergeschikte orde vragen de verzoekers dat het Hof zou vaststellen dat de discriminatie van de architect te wijten is aan een lacune in de wetgeving. Het feit dat de verzoekers, ter ondersteuning van hun beroep, wijzen op de negatieve feitelijke gevolgen van de bestreden bepalingen, neemt ook niet weg dat hun beroep is gericht tegen de wet zelf. Het Hof is derhalve bevoegd om kennis te nemen van het beroep tot vernietiging.

B.2.4. De individuele verzoekers, die hetzij ingenieur-architect, hetzij architect zijn, doen blijken van het vereiste belang om de vernietiging te vorderen van wetsbepalingen die het wettelijk statuut van de architecten wijzigen en die onder meer bepalen dat niemand het beroep van architect mag uitoefenen zonder door een verzekering gedekt te zijn. Nu het belang van die verzoekers vaststaat, is het beroep tot vernietiging ontvankelijk en dient het Hof niet te onderzoeken of de beslissing van de eerste verzoekende partij om het beroep tot vernietiging in te stellen regelmatig is.

B.2.5. De exceptie die de Ministerraad opwerpt ten aanzien van de ontvankelijkheid *ratione temporis* van het verzoekschrift, kan niet worden aangenomen. De vermelding van

een verkeerde datum op het verzoekschrift berust op een materiële vergissing en uit de datumstempel van de griffie blijkt dat het beroep tijdig werd ingediend.

B.2.6. De door de Ministerraad opgeworpen excepties worden verworpen.

### *Ten gronde*

B.3.1. In een enig middel voeren de verzoekers aan dat de bestreden bepalingen een schending inhouden van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, doordat architecten ertoe worden verplicht hun beroepsaansprakelijkheid te verzekeren, terwijl een dergelijke verplichting niet geldt voor andere actoren in de bouwsector.

B.3.2. In tegenstelling tot wat de Ministerraad aanvoert, kunnen de architecten en de andere actoren binnen de bouwsector als vergelijkbare categorieën worden beschouwd inzake beroepsaansprakelijkheid.

B.4.1. Met de wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon heeft de wetgever beoogd een meer evenwichtige aansprakelijkheidsregeling voor de architect tot stand te brengen, die tegelijk ook meer waarborgen biedt voor de bouwheer (*Parl. St.*, Kamer, 2004-2005, DOC 51-1920/001, pp. 3 en 4).

B.4.2. De bestreden wet scheidt de mogelijkheid om voortaan de persoonlijke contractuele aansprakelijkheid van de architect uit te sluiten door middel van het oprichten van een vennootschap met volkomen rechtspersoonlijkheid, die beantwoordt aan de wettelijke voorwaarden om het beroep van architect uit te oefenen. Die regeling wordt door de verzoekende partijen niet betwist.

B.4.3. Daarnaast streeft de wet naar een meer adequate bescherming van de bouwheer. Om die doelstelling te bereiken, wordt aan alle personen die het beroep van architect uitoefenen de verplichting opgelegd hun beroepsaansprakelijkheid door een verzekering te laten dekken en wordt aan de Koning opgedragen de nadere regels daartoe te bepalen. De



niet-naleving van het verbod om het beroep van architect uit te oefenen zonder te zijn verzekerd, wordt strafrechtelijk gestraft.

B.5.1. De wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon brengt wijzigingen aan in de wet van 20 februari 1939 « op de bescherming van den titel en van het beroep van architect » en in de wet van 26 juni 1963 tot instelling van een orde van architecten.

B.5.2. De wetgever heeft de architect, wegens de bijzondere opdrachten die met zijn beroep zijn verbonden, willen onderscheiden van een aantal andere actoren binnen de bouwsector door de toegang tot het architectenberoep te beschermen en door die beroepscategorie, die hij bij de vrije beroepen heeft ondergebracht, aan eigen regels - met in voorkomend geval strafsancities - te onderwerpen.

B.5.3. Het feit dat de bestreden wet uitsluitend wijzigingen beoogt van dat wettelijk statuut, verantwoordt op objectieve en pertinente wijze dat ze enkel van toepassing is op architecten en niet op andere actoren in de bouwsector. In samenhang beoordeeld met de wijziging van de aansprakelijkheidsregeling voor architecten die hun beroep uitoefenen in het kader van een rechtspersoon, leidt de verplichting om de beroepsaansprakelijkheid te verzekeren niet tot gevolgen die onevenredig zijn met de door de wetgever nagestreefde doelstellingen.

B.6.1. De verzoekers plaatsen de bestreden regeling evenwel binnen het ruimer perspectief van de aansprakelijkheid in de bouwsector. Ze menen dat de architecten worden gediscrimineerd doordat de verplichting om zich te verzekeren niet geldt voor andere vergelijkbare beroepsgroepen.

B.6.2. De verplichtingen van de verschillende actoren in de bouwsector zijn dermate samenhangend dat bij problemen van aansprakelijkheid niet altijd kan worden uitgemaakt wie verantwoordelijk is en voor welk aandeel in de schade. Dat leidt ertoe dat geregeld meerdere personen *in solidum* tot betaling van schadevergoeding worden verplicht.

B.6.3. Doordat architecten als enige beroepsgroep in de bouwsector wettelijk zijn verplicht hun beroepsaansprakelijkheid te verzekeren, dreigt hun aansprakelijkheid bij

veroordeling *in solidum* meer dan die van de andere beroepsgroepen in het gedrang te komen, zonder dat voor dat verschil in behandeling een objectieve en redelijke rechtvaardiging bestaat. Die discriminatie is evenwel niet het gevolg van de verzekeringsplicht opgelegd bij de bestreden wet, maar van de ontstentenis in het recht toepasselijk op de andere « partijen die in de bouwakte voorkomen » van een vergelijkbare verzekeringsplicht. Dit kan slechts worden verholpen door het optreden van de wetgever.

B.7. Onder voorbehoud van het vermelde in B.6.3, is het enige middel niet gegrond.

Om die redenen,

het Hof

verwerpt het beroep, onder voorbehoud van het vermelde in B.6.3.

Aldus uitgesproken in het Nederlands, het Frans en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989, op de openbare terechtzitting van 12 juli 2007.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

A. Arts

BIJLAGE D | WETSVOORSTEL 25 SEPTEMBER 2014

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

BUITENGEWONE ZITTING 2014

25 september 2014

**WETSVOORSTEL**

**op de beroepsaansprakelijkheidsverzekering  
voor aannemers van werken  
in onroerende staat**

(ingediend door mevrouw Leen Dierick c.s.)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE 2014

25 septembre 2014

**PROPOSITION DE LOI**

**relative à l'assurance  
responsabilité professionnelle  
des entrepreneurs de travaux immobiliers**

(déposée par Mme Leen Dierick et consorts)

**SAMENVATTING**

*Momenteel zijn architecten reeds verplicht om een beroepsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Aannemers van werken in onroerende staat zijn hiertoe nog niet verplicht.*

*De indienster wil vermijden dat bij een beroepsfout van de aannemer ook in hoofde van de architect wordt besloten tot een beroepsfout louter omdat deze laatste wel verzekerd is. Daarom stelt ze voor om ook de aannemers een beroepsaansprakelijkheidsverzekering op te leggen.*

**RÉSUMÉ**

*À l'heure actuelle, les architectes sont tenus de souscrire une assurance responsabilité professionnelle, mais pas les entrepreneurs de travaux immobiliers.*

*Pour éviter qu'une faute professionnelle de l'entrepreneur soit également imputée à l'architecte pour le simple motif que celui-ci est assuré, l'auteur souhaite étendre l'obligation de souscrire une assurance responsabilité professionnelle aux entrepreneurs.*

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie
PS	:	Parti Socialiste
MR	:	Mouvement Réformateur
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten
sp.a	:	socialistische partij anders
Ecolo-Groen	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
cdH	:	centre démocrate Humaniste
VB	:	Vlaams Belang
PTB-GO!	:	Parti du Travail de Belgique – Gauche d'Ouverture
FDF	:	Fédéralistes Démocrates Francophones
PP	:	Parti Populaire

*Afkortingen bij de nummering van de publicaties:*

DOC 54 0000/000:	Parlementair document van de 54 <sup>e</sup> zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV:	Beknopt Verslag
CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN:	Plenum
COM:	Commissievergadering
MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

*Abréviations dans la numérotation des publications:*

DOC 54 0000/000:	Document parlementaire de la 54 <sup>e</sup> législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA:	Questions et Réponses écrites
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral
CRABV:	Compte Rendu Analytique
CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)
PLEN:	Séance plénière
COM:	Réunion de commission
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

*Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers*

Bestellingen:  
Natieplein 2  
1008 Brussel  
Tel. : 02/ 549 81 60  
Fax : 02/549 82 74  
www.dekamer.be  
e-mail : publicaties@dekamer.be

*De publicaties worden uitsluitend gedrukt op FSC gecertificeerd papier*

*Publications officielles éditées par la Chambre des représentants*

Commandes:  
Place de la Nation 2  
1008 Bruxelles  
Tél. : 02/ 549 81 60  
Fax : 02/549 82 74  
www.lachambre.be  
courriel : publicaties@lachambre.be

*Les publications sont imprimées exclusivement sur du papier certifié FSC*

## TOELICHTING

Dames en Heren,

Dit voorstel neemt de tekst over van voorstel DOC 53 1077/001.

Dit wetsvoorstel neemt, in aangepaste vorm, de tekst over van een eerder in de Senaat ingediend voorstel (Parl. St. Senaat 2010, nr. 5-112/1).

De aannemingsovereenkomst wordt in het Belgisch recht geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Overeenkomstig artikel 1779, 3°, BW, kan de aannemingsovereenkomst beschouwd worden als een huur van werk en/of diensten. Een expliciete definitie van de aanneming van werken kan echter niet worden teruggevonden in het Burgerlijk Wetboek. Om deze reden wordt teruggegrepen naar de traditionele rechtspraak en rechtsleer over dit onderwerp (*infra*).

Voor bouwwerken die tegen een vaste prijs worden opgericht is uitdrukkelijk bepaald dat de architect en de aannemer gedurende tien jaren aansprakelijk zijn wanneer het gebouw geheel of gedeeltelijk teniet gaat door een gebrek in de bouw, zelfs door de ongeschiktheid van de grond<sup>1</sup>. De aannemer is eveneens verantwoordelijk voor de daad van de personen die hij bezigt<sup>2</sup>. Dat is logisch, het betreft hier immers een aangestelde. Voor de werkgever werd in artikel 1384, derde lid, BW, in een gelijkaardige aansprakelijkheid voorzien voor zijn aangestelden<sup>3</sup>.

De architect en de aannemer zijn in solidum aansprakelijk voor hun beroepsfouten wanneer zij beiden fouten hebben gemaakt: “wanneer een arrest impliciet vaststelt dat zonder de fout van zowel de aannemer en de architect de gehele schade niet zou zijn ontstaan, zijn deze elk “in solidum” gehouden tot betaling van

<sup>1</sup> Artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>2</sup> Artikel 1797 van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>3</sup> Artikel 1384 van het Burgerlijk Wetboek: men is aansprakelijk niet alleen voor de schade welke men veroorzaakt door zijn eigen daad maar ook voor die welke veroorzaakt wordt door de daad van personen voor wie men moet instaan, of van zaken die men onder zijn bewaring heeft. De vader en de moeder zijn aansprakelijk voor de schade veroorzaakt door hun min-derjarige kinderen. De meesters en zij die anderen aanstellen, voor de schade door hun dienstboden en aangestelden veroorzaakt in de bediening waartoe zij hen bezeugd hebben. De onderwijzers en de ambachtslieden, voor de schade door hun leerlingen en leerjongens veroorzaakt gedurende de tijd dat deze onder hun toezicht staan. De hierboven geregelde aansprakelijkheid houdt op, indien de ouders, onderwijzers en ambachtslieden bewijzen dat zij de daad welke tot die aansprakelijkheid aanleiding geeft, niet hebben kunnen beletten.

## DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition reprend le texte de la proposition DOC 53 1077/001.

La présente proposition de loi reprend, en l’adaptant, le texte d’une proposition déposée antérieurement au Sénat (*Doc. Parl. Sénat* 2010, n° 5-112/1).

En droit belge, le contrat d’entreprise est régi par le Code civil. Conformément à l’article 1779, 3°, du Code civil, le contrat d’entreprise peut être assimilé à un louage d’ouvrage et/ou d’industrie. Le code ne donne toutefois pas de définition explicite de l’entreprise d’ouvrage. Pour cette raison, l’on renvoie à la jurisprudence et à la doctrine traditionnelles sur cette matière (*infra*).

Pour les édifices construits à prix fait, il est explicitement prévu que l’architecte et l’entrepreneur sont responsables pendant dix ans si l’édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol<sup>1</sup>. L’entrepreneur répond également du fait des personnes qu’il emploie<sup>2</sup>. C’est logique puisqu’il s’agit d’un préposé. Pour l’employeur, l’article 1384, alinéa 3, du Code civil prévoit une responsabilité similaire vis-à-vis de ses préposés<sup>3</sup>.

L’architecte et l’entrepreneur sont solidairement responsables de leurs fautes professionnelles lorsqu’ils ont tous deux commis des fautes: “si un arrêt constate implicitement que sans la faute tant de l’entrepreneur que de l’architecte, le préjudice dans son ensemble ne serait pas apparu, ceux-ci sont tenus “solidairement”

<sup>1</sup> Article 1792 du Code civil.

<sup>2</sup> Article 1797 du Code civil.

<sup>3</sup> Article 1384 du Code civil: on est responsable non seulement du dommage que l’on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l’on a sous sa garde. Le père et la mère sont responsables du dommage causé par leurs enfants mineurs. Les maîtres et les commettants, du dommage causé par leurs domestiques et préposés dans les fonctions auxquelles ils les ont employés. Les instituteurs et les artisans, du dommage causé par leurs élèves et apprentis pendant le temps qu’ils sont sous leur surveillance. La responsabilité ci-dessus a lieu, à moins que les père et mère, instituteurs et artisans, ne prouvent qu’ils n’ont pu empêcher le fait qui donne lieu à cette responsabilité.

de gehele schadevergoeding<sup>4</sup>. De eiser verkrijgt één schadevergoeding en twee of meer schuldenaars staan elk in voor de volle schadevergoeding. De betaling van één van de schuldenaars werkt bevrijdend ten aanzien van de eiser voor alle schuldenaars. Hierdoor zal de eiser snel geneigd zijn om van de meest solvabele partij de volledige schadevergoeding te eisen, meestal zal dat de partij zijn die zich heeft verzekerd tegen zijn beroepsfouten. De schuldenaar die heeft betaald kan dan regres uitoefenen op de andere schuldenaars<sup>5</sup>. Indien er bepaalde van deze schuldenaren weinig solvabel zijn of ondertussen zelfs failliet zijn, zal er nog weinig kunnen worden gec recupereerd door de schuldenaar die de volledige schade heeft betaald.

Op 25 april 2006 verscheen in het Belgisch Staatsblad de wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon. Deze wet voorziet niet enkel in de mogelijkheid voor de architecten om hun beroepsactiviteiten onder de vorm van een rechtspersoon uit te oefenen. De wet voorziet daarnaast ook in de verplichting voor de architecten om een beroepsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten: de wettelijke bevestiging van een reeds bestaande deontologische verplichting.

Omdat de architecten verplicht zijn een beroepsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en de andere betrokken partijen — waarbij vooral aan de betrokken aannemers wordt gedacht — die verplichting niet hebben, is het niet denkbeeldig dat de rechtspraak geneigd zal zijn om bij een beroepsfout van de aannemer ook in hoofde van de architect te besluiten tot een beroepsfout. Op die wijze kan de schuldeiser de architect die wel verzekerd is voor zijn beroepsfouten voor de volledige schade aanspreken. Om deze reden voorzien veel bouwovereenkomsten in een exonatiebeding voor de in-solidumaansprakelijkheid van de architect, hetgeen natuurlijk nefast kan uitvallen voor de bouwheer indien de aannemer onvermogen is. Het wetsvoorstel voorziet in een meer evenwichtige situatie voor de verschillende betrokken partijen bij bouwwerken.

Deze visie vindt steun bij het Grondwettelijk Hof. In zijn arrest van 12 juli 2007 stelt het Hof immers duidelijk: "B.6.3. Doordat architecten als enige beroepsgroep in de bouwsector wettelijk zijn verplicht hun beroepsaansprakelijkheid te verzekeren, dreigt hun aansprakelijkheid bij veroordeling in solidum meer dan die van de andere beroepsgroepen in het gedrang te komen, zonder dat voor

<sup>4</sup> Cass., 2 oktober 1992, Limb. Rechtsl., 1993, T. Aann., 1997, 165; Antwerpen 9 oktober 1990, T. Aann., 1997, 164 met noot J. Embrechts.

<sup>5</sup> G. Baert, "Aanneming van werk", APR, Kluwer, 2001, blz. 429.

au paiement de l'indemnité totale<sup>4</sup>. Le demandeur n'obtient qu'une seule indemnité et deux ou plusieurs débiteurs répondent chacun du paiement de la totalité de celle-ci. Le paiement par l'un des débiteurs a vis-à-vis du demandeur un effet libératoire pour tous les autres. Par conséquent, le demandeur sera davantage enclin à réclamer la totalité de l'indemnité à la partie la plus solvable, qui sera généralement celle ayant souscrit une assurance pour couvrir ses fautes professionnelles. Et le débiteur qui aura effectué le paiement pourra alors exercer un recours contre les autres débiteurs<sup>5</sup>. Mais si certains de ces débiteurs sont peu solvables, voire s'ils ont entre-temps fait faillite, le débiteur qui a payé la totalité de l'indemnité ne pourra plus récupérer grand-chose.

La loi du 15 février 2006 relative à l'exercice de la profession d'architecte dans le cadre d'une personne morale a été publiée au *Moniteur belge* le 25 avril 2006. Cette loi ne prévoit pas uniquement la possibilité pour les architectes d'exercer leurs activités professionnelles sous la forme d'une personne morale. Elle instaure également l'obligation pour les architectes de souscrire une assurance responsabilité professionnelle, confirmant ainsi par la voie légale une obligation qui existait déjà sur le plan déontologique.

Les architectes étant tenus de souscrire une assurance responsabilité professionnelle, et les autres intervenants n'ayant pas cette obligation — nous pensons surtout aux entrepreneurs concernés —, on peut parfaitement imaginer que la jurisprudence aura tendance, en cas de faute professionnelle de l'entrepreneur, à retenir également une faute professionnelle dans le chef de l'architecte. Le créancier pourra ainsi réclamer la totalité de l'indemnité à l'architecte, qui est bel et bien assuré pour ses fautes professionnelles. C'est pour cette raison que de nombreux contrats de construction prévoient une clause d'exonération de la responsabilité solidaire de l'architecte, qui peut évidemment s'avérer préjudiciable pour le maître de l'ouvrage en cas d'insolvabilité de l'entrepreneur. La proposition de loi instaure un meilleur équilibre entre les différentes parties intervenant dans les travaux de construction.

Cette vision est clairement corroborée par la Cour constitutionnelle dans son arrêt du 12 juillet 2007: "B.6.3. En ce que les architectes sont le seul groupe professionnel du secteur de la construction à être légalement obligé d'assurer sa responsabilité professionnelle, cette responsabilité risque, en cas de condamnation in solidum, d'être, plus que celle des autres groupes

<sup>4</sup> Cass., 2 octobre 1992, Limb. Rechtsl., 1993, T. Aann., 1997, 165; Anvers 9 octobre 1990, T. Aann., 1997, 164 et la note de J. Embrechts.

<sup>5</sup> G. Baert, "Aanneming van werk", APR, Kluwer, 2001, p. 429.



het verschil in behandeling een objectieve en redelijke rechtvaardiging bestaat. Die discriminatie is evenwel niet het gevolg van de verzekeringsplicht opgelegd bij de bestreden wet, maar van de ontstentenis in het recht toepasselijk op de andere “partijen die in de bouwakte voorkomen” van een vergelijkbare verzekeringsplicht. Dit kan slechts worden verholpen door het optreden van de wetgever.”<sup>6</sup>.

Het wetsvoorstel voorziet voor de bouwheer in een betere garantie dat hij daadwerkelijk een schadevergoeding kan bekomen van de aannemer wanneer hij bepaalde beroepsfouten stelt waardoor de bouwheer schade lijdt. Wanneer de bouwheer de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de aannemer kan aanspreken, loopt hij immers veel minder het risico te worden geconfronteerd met een insolvable partij. De aannemer blijft zelf nog persoonlijk aansprakelijk wanneer hij geen verzekering heeft afgesloten of wanneer er een eventuele uitsluitingsgrond op het schadegeval van toepassing is. Het argument dat de aannemer vlugger geneigd zal zijn om te verwijzen naar zijn verzekering dan zelf de fouten proberen recht te zetten is een drogargument. De aannemer heeft er alle belang bij om zijn beroepsfout zelf recht te zetten. Immers, bij een schadegeval dreigt de verzekeringspremie voor de aannemer aanzienlijk te stijgen en kan de verzekeraar de verzekering zelfs opzeggen.

Diverse andere categorieën zijn momenteel reeds onderworpen aan een verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering: onder andere bankagenten en makelaars, verzekeringsagenten en -makelaars, notarissen, architecten, enz.

Ten slotte zijn de aannemers zelf gebaat bij een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Indien de aannemer wordt veroordeeld tot een aanzienlijke schadevergoeding wegens beroepsfouten en hij is niet verzekerd, dan kan dit de financiële gezondheid van zijn onderneming ernstig aantasten en zelfs aanleiding geven tot een faillissement.

In het verleden hebben diverse politieke fracties zich positief uitgesproken over een verzekeringsplicht voor de aannemers met betrekking tot hun beroepsaansprakelijkheid<sup>7</sup>. Ook de vereniging voor de bescherming van de consumentenbelangen Test-Aankoop pleit voor een verplichte beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de

professionnels, mise en œuvre, sans qu'existe pour ce faire une justification objective et raisonnable. Cette discrimination n'est toutefois pas la conséquence de l'obligation d'assurance imposée par la loi attaquée mais bien de l'absence, dans le droit applicable aux autres “parties intervenant dans l'acte de bâtir”, d'une obligation d'assurance comparable. Il ne peut y être remédié que par l'intervention du législateur.”<sup>6</sup>.

La proposition de loi prévoit pour le maître de l'ouvrage une meilleure garantie d'obtenir réellement une indemnité de la part de l'entrepreneur si ce dernier commet certaines fautes professionnelles qui lui portent préjudice. Lorsque le maître de l'ouvrage peut faire intervenir l'assurance responsabilité professionnelle de l'entrepreneur, il court en effet beaucoup moins de risques d'être confronté à une partie insolvable. L'entrepreneur demeure malgré tout personnellement responsable lorsqu'il n'a pas souscrit d'assurance ou lorsqu'une cause d'exclusion du sinistre trouve éventuellement à s'appliquer. Il est fallacieux d'arguer que l'entrepreneur sera plus vite enclin à faire intervenir son assurance qu'à tenter lui-même de corriger les vices de construction. Il a tout intérêt à remédier lui-même à sa faute professionnelle. En effet, en cas de sinistre, la prime d'assurance de l'entrepreneur risque d'augmenter sensiblement et l'assureur pourrait même résilier l'assurance.

Actuellement, plusieurs autres catégories sont déjà tenues de souscrire une assurance responsabilité professionnelle: tel est le cas notamment des agents et courtiers bancaires, des agents et courtiers d'assurances, des notaires, des architectes, etc.

Enfin, l'entrepreneur a lui-même intérêt à souscrire une assurance responsabilité professionnelle. S'il est condamné à d'importants dommages-intérêts pour fautes professionnelles et s'il n'est pas assuré, il hypothèque gravement la santé financière de son entreprise et risque même la faillite.

Dans le passé, plusieurs groupes politiques n'ont pas caché leur volonté d'obliger les entrepreneurs à assurer leur responsabilité professionnelle<sup>7</sup>. L'association de défense des intérêts des consommateurs Test Achats plaide, elle aussi, en faveur de l'assurance

<sup>6</sup> Grondwettelijk Hof, arrest nr. 100/2007 van 12 juli 2007.

<sup>7</sup> Verslag namens de Commissie voor het Bedrijfsleven, het Wetenschapsbeleid, het Onderwijs, de Nationale wetenschappelijke en culturele instellingen, de Middenstand en de Landbouw, uitgebracht door de heer Guy Hove, St. Kamer, nr. 51-1920/005: CD&V (Trees Pieters) blz. 13, spa-spirit (Magda De Meyer) blz. 14, VLD (Annemie Turtelboom) blz. 21.

<sup>6</sup> Cour constitutionnelle, arrêt n° 100/2007 du 12 juillet 2007.

<sup>7</sup> Rapport fait au nom de la commission de l'Économie, de la Politique scientifique, de l'Éducation, des Institutions scientifiques et culturelles nationales, des Classes moyennes et de l'Agriculture par M. Guy Hove, doc. Chambre, n° 51-1920/005: CD&V (Trees Pieters) p. 13, spa-spirit (Magda De Meyer) p. 14, VLD (Annemie Turtelboom) p. 21.

aannemers<sup>8</sup>. De NAV Vlaamse architectenorganisatie vzw en de NEROA (Nederlandstalige Raden van de Orde van Architecten) pleiten eveneens voor een der gelijke verplichte verzekering<sup>9</sup>.

## ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

### Art. 2

Dit artikel definieert het begrip “aannemer” teneinde het toepassingsgebied van de wet duidelijk te kunnen afbakenen en begripsverwarring met eventuele andere regelgeving te voorkomen.

Voor de definitie van het begrip aannemer wordt inspiratie gezocht bij de definitie die het Franse Hof van Cassatie aan een aannemingsovereenkomst gaf. Het Belgisch recht laat zich traditioneel inspireren door die definitie<sup>10</sup>.

Het Franse Hof van Cassatie definieert de aannemingsovereenkomst als volgt: “la convention par laquelle une personne s’oblige contre rémunération à exécuter un travail de façon indépendante et sans représenter son cocontractant”<sup>11</sup>.

Het begrip aannemer wordt heel ruim geïnterpreteerd zodat alle mogelijke categorieën aannemers van werken in onroerende staat onder de definitie kunnen vallen.

### Art. 3

Artikel 3 voorziet in de verplichting voor de categorieën van aannemers, door de Koning aangewezen, om een beroepsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

De concrete modaliteiten, zoals de minimumdekking en dergelijke, worden bepaald door de Koning. Om tegemoet te komen aan de in het arrest van het Grondwettelijk Hof van 12 juli 2007 opgeworpen

<sup>8</sup> Test-Aankoop, “Memorandum voor de Federale Verkiezingen 2007”, 10 juni 2007, blz. 23.

<sup>9</sup> Verslag namens de Commissie voor het Bedrijfsleven, het Wetenschapsbeleid, het Onderwijs, de Nationale wetenschappelijke en culturele instellingen, de Middenstand en de Landbouw, uitgebracht door de heer Guy Hove, St. Kamer, nr. 51 1920/005, blz. 8 en 11.

<sup>10</sup> W. Goossens, Aanneming van werk — Het gemeenrechtelijk dienstencontract, Die Keure, 2003, blz. 3.

<sup>11</sup> Cass. fr. 19 februari 1968, D. 1968, 393, RTDC, 1968, 558 en Bull. Civ. I, nr. 69; Cass. fr. 25 oktober 1972, Bull. Civ. III, nr. 554, 406 (“exécuter un travail contre une rémunération sans qu’il existât un lien juridique de subordination”) en Cass. fr. 17 december 1997, Gaz. Pal., 12-14 april 1998, pan. Cass., 84.

responsabilité professionnelle obligatoire pour les entrepreneurs<sup>8</sup>. L’ASBL NAV *Vlaamse architectenorganisatie* et les NEROA (*Nederlandstalige Raden van de Orde van Architecten*) sont également favorables à une telle assurance obligatoire<sup>9</sup>.

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### Art. 2

Cet article définit la notion “d’entrepreneur” afin de délimiter clairement le champ d’application de la loi et d’éviter, le cas échéant, toute confusion avec une autre réglementation.

Pour définir la notion d’entrepreneur, les auteurs se sont inspirés de la définition du contrat d’entreprise donnée par la Cour de cassation française. Traditionnellement, le droit belge s’inspire de cette définition<sup>10</sup>.

La Cour de cassation française définit le contrat d’entreprise de la manière suivante: “la convention par laquelle une personne s’oblige contre rémunération à exécuter un travail de façon indépendante et sans représenter son cocontractant”<sup>11</sup>.

La notion d’entrepreneur est interprétée dans un sens très large, de manière à pouvoir englober toutes les catégories possibles d’entrepreneurs de travaux immobiliers.

### Art. 3

L’article 3 impose aux catégories d’entrepreneurs désignées par le Roi la souscription d’une assurance responsabilité professionnelle.

Le Roi en déterminera les modalités concrètes, notamment la couverture minimale. Pour remédier à la discrimination soulevée par l’arrêt de la Cour constitutionnelle du 12 juillet 2007 (*supra*), il est important

<sup>8</sup> Test Achats, “Mémorandum pour les élections fédérales de 2007”, 10 juin 2007, p. 23.

<sup>9</sup> Rapport fait au nom de la commission de l’Économie, de la Politique scientifique, de l’Éducation, des Institutions scientifiques et culturelles nationales, des Classes moyennes et de l’Agriculture par M. Guy Hove, doc. Chambre, n° 51 1920/005, p. 8 et 11.

<sup>10</sup> W. Goossens, Aanneming van werk — Het gemeenrechtelijk dienstencontract, La Charte, 2003, p. 3.

<sup>11</sup> Cass. fr. 19 février 1968, D. 1968, 393, RTDC, 1968, 558 et Bull. Civ. I, n° 69; Cass. fr. 25 octobre 1972, Bull. Civ. III, n° 554, 406 (“exécuter un travail contre une rémunération sans qu’il existât un lien juridique de subordination”) et Cass. fr. 17 décembre 1997, Gaz. Pal., 12-14 avril 1998, pan. Cass., 84.

discriminatie (supra), is het belangrijk dat de tekst van dit koninklijk besluit wordt afgestemd op de tekst van het kb van 25 april 2007 betreffende de verplichte verzekering opgenomen in de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect.

Zowel artikel 3 van dit wetsvoorstel als artikel 9 van de wet van 20 februari 1939 voorzien dat de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de aannemer en de architect kan kaderen in een verzekering voor alle partijen die in de bouwakte voorkomen.

Voor de wettekst werd inspiratie gevonden in het dispositief van de wet van 15 februari 2006 betreffende de uitoefening van het beroep van architect in het kader van een rechtspersoon.

#### Art. 4

Teneinde de afsluiting van een verzekering tegen beroepsaansprakelijkheid door aannemers afdwingbaar te maken wordt voorzien in een strafbepaling. Hierbij werd inspiratie geput uit de strafbepaling die van toepassing is op architecten die nalaten een beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor architecten af te sluiten<sup>12</sup>.

#### Art. 5

Dit artikel bepaalt dat de rechtspersonen burgerlijk aansprakelijk zijn voor de betaling van de boetes en de uitvoering van de herstelmaatregelen waartoe hun organen en aangestelden werden veroordeeld. Er bestaat een identieke bepaling in de regelgeving met betrekking tot de architecten<sup>13</sup>.

#### Art. 6

Het artikel bepaalt de datum van inwerkingtreding van de wet en voorziet in een voldoende lange overgangperiode om de aannemers in staat te stellen zich te schikken naar de nieuwe wettelijke regeling.

Leen DIERICK (CD&V)  
Nathalie MUYLLE (CD&V)  
Jef VAN DEN BERGH (CD&V)  
Griet SMAERS (CD&V)  
Wouter BEKE (CD&V)

<sup>12</sup> Zie artikel 11 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, *Belgisch Staatsblad* van 26 maart 1939.

<sup>13</sup> Zie artikel 12 van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect, *Belgisch Staatsblad* van 26 maart 1939.

que le texte de l'arrêté royal qui règlera ces modalités soit mis en concordance avec celui de l'arrêté royal du 25 avril 2007 relatif à l'assurance obligatoire prévue par la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte.

Tant l'article 3 de la présente proposition de loi que l'article 9 de la loi du 20 février 1939 prévoient que l'assurance responsabilité professionnelle de l'entrepreneur et de l'architecte peut s'inscrire dans le cadre d'une assurance globale pour toutes les parties intervenant dans l'acte de bâtir.

Le texte de loi s'est inspiré du dispositif de la loi du 15 février 2006 relative à l'exercice de la profession d'architecte dans le cadre d'une personne morale.

#### Art. 4

Une disposition pénale est prévue afin de contraindre les entrepreneurs à souscrire une assurance responsabilité professionnelle. Le texte de cet article s'inspire de la disposition pénale applicable aux architectes qui négligent de souscrire une assurance responsabilité professionnelle<sup>12</sup>.

#### Art. 5

Cet article prévoit que les personnes morales sont civilement responsables pour le paiement des amendes et l'exécution des mesures de réparation auxquels leurs organes et préposés ont été condamnés. La réglementation relative aux architectes prévoit une disposition identique<sup>13</sup>.

#### Art. 6

Cet article fixe la date d'entrée en vigueur de la loi et prévoit une période transitoire suffisamment longue pour permettre aux entrepreneurs de se conformer au nouveau régime légal.

<sup>12</sup> Voir l'article 11 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *Moniteur belge* du 26 mars 1939.

<sup>13</sup> Voir l'article 12 de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, *Moniteur belge* du 26 mars 1939.

## WETSVOORSTEL

### Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

### Art. 2

Voor de toepassing van deze wet en de uitvoeringsbesluiten ervan wordt verstaan onder “aannemer”: iedere natuurlijke of rechtspersoon die zich ertoe verbindt tegen betaling van een prijs, in volledige onafhankelijkheid, doch zonder vertegenwoordigingsbevoegdheid, een bepaald werk in onroerende staat voor een ander te verrichten door het stellen van materiële handelingen.

### Art. 3

De Koning wijst de categorieën van personen aan welke het beroep van aannemer in de zin van deze wet uitoefenen en wier burgerlijke aansprakelijkheid, met inbegrip van de tienjarige aansprakelijkheid, door een verzekering moet zijn gedekt. Deze verzekering kan kaderen in een globale verzekering voor alle partijen die in de bouwakte voorkomen.

De Koning bepaalt, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad, de nadere regels en de voorwaarden van de verzekering die een adequate risicodekking ten voordele van de opdrachtgever mogelijk dienen te maken, onder meer:

- het minimum te waarborgen plafond;
- het bedrag van de eventuele vrijstelling;
- de uitgebreidheid in de tijd van de dekking;
- de risico's die gedekt dienen te worden;
- de uitsluitingen.

Wanneer het beroep van aannemer uitgeoefend wordt door een rechtspersoon overeenkomstig deze wet, zijn alle zaakvoerders, bestuurders, leden van het directiecomité en meer algemeen alle zelfstandige mandatarissen die optreden in naam en voor rekening van de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de verzekeringspremies.

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

### Art. 2

Pour l'application de la présente loi et de ses arrêtés d'exécution, il y a lieu d'entendre par “entrepreneur”: toute personne physique ou morale qui s'engage à effectuer pour le compte d'autrui, moyennant paiement, en toute indépendance mais sans pouvoir de représentation, un travail immobilier donné, en posant des actes matériels.

### Art. 3

Le Roi désigne les catégories de personnes qui exercent la profession d'entrepreneur au sens de la présente loi et dont la responsabilité civile, en ce compris la responsabilité décennale, doit être couverte par une assurance. Cette assurance peut s'inscrire dans le cadre d'une assurance globale pour toutes les parties intervenant dans l'acte de bâtir.

Le Roi fixe, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, les modalités et les conditions de l'assurance qui doivent permettre une couverture adéquate du risque au bénéfice du maître de l'ouvrage, notamment:

- le plafond minimal à garantir;
- le montant de la franchise éventuelle;
- l'étendue de la garantie dans le temps;
- les risques qui doivent être couverts;
- les exclusions.

Lorsque la profession d'entrepreneur est exercée par une personne morale conformément à la présente loi, tous les gérants, administrateurs, membres du comité de direction et, de façon plus générale, les mandataires indépendants qui interviennent au nom et pour compte de la personne morale, sont solidairement responsables du paiement des primes d'assurance.

Wanneer, in geval van schending van het eerste lid, de rechtspersoon niet door een verzekering gedekt is, zijn de bestuurders, zaakvoerders en leden van het bestuurscomité hoofdelijk aansprakelijk jegens derden voor iedere schuld die uit de tienjarige aansprakelijkheid voortvloeit.

## Art. 4

Wordt gestraft met een gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden en met een geldboete van 200 tot 1 000 euro, of met een van die straffen alleen, iedere natuurlijke of rechtspersoon die het beroep van aannemer uitoefent zonder voorafgaandelijk zijn burgerlijke aansprakelijkheid overeenkomstig artikel 3 te hebben verzekerd.

## Art. 5

De rechtspersonen die overeenkomstig deze wet het beroep van aannemer uitoefenen zijn burgerlijk aansprakelijk voor de betaling van de boetes en de uitvoering van de herstelmaatregelen waartoe hun organen en aangestelden werden veroordeeld.

## Art. 6

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de zesde maand na die waarin ze is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

De Koning kan een datum van inwerkingtreding bepalen voorafgaand aan de datum vermeld in het eerste lid.

30 juni 2014

Leen DIERICK (CD&V)  
Nathalie MUYLLE (CD&V)  
Jef VAN DEN BERGH (CD&V)  
Griet SMAERS (CD&V)  
Wouter BEKE (CD&V)

Lorsque, en violation de l'alinéa 1<sup>er</sup>, la personne morale n'est pas couverte par une assurance, les administrateurs, gérants et membres du comité de direction sont solidairement responsables envers les tiers de toute dette qui résulte de la responsabilité décennale.

## Art. 4

Est puni d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 200 à 1 000 euros, ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne physique ou morale qui exerce la profession d'entrepreneur sans avoir préalablement assuré sa responsabilité civile conformément à l'article 3.

## Art. 5

Les personnes morales qui exercent la profession d'entrepreneur conformément à la présente loi sont civilement responsables pour le paiement des amendes et l'exécution des mesures de réparation auxquels leurs organes et préposés ont été condamnés.

## Art. 6

La présente loi entre en vigueur le premier jour du sixième mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*.

Le Roi peut fixer une date d'entrée en vigueur antérieure à celle mentionnée à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

30 juin 2014

