



WERKEN IN BOUWTEAM

een innovatief bouwproces

EEN INNOVATIEF BOUWPROCES
WERKEN IN BOUWTEAM

INHOUD

Woord vooraf	7
1 Bouwteam en geïntegreerde opdrachten	9
1.1 Wat is een bouwteam?.....	9
1.2 Wat zijn geïntegreerde opdrachten?.....	10
1.3 Een korte SWOT-analyse.....	12
1.3.1 Mogelijke opportuniteiten.....	12
1.3.2 Aandachtspunten.....	12
2 Basisprincipes voor een goede samenwerking	15
2.1 De juiste instelling.....	15
2.2 De betrokken partijen.....	16
2.2.1 Samenstelling en werking van het bouwteam.....	16
2.2.2 Rol en engagement van de opdrachtgever.....	17
2.2.3 Rol en engagement van de opdrachtnemer.....	18
2.3 Samenwerkingsovereenkomst.....	18
2.3.1 De bouwteamovereenkomst voor DBFM-opdrachten.....	19
2.3.2 Hernieuwd samenwerkingsprotocol na toewijzing.....	19
2.3.3 Taakverdeling: opgelet voor de beperkingen.....	20
2.4 Aansprakelijkheid.....	20
2.4.1 De noodzaak van duidelijke afspraken.....	20
2.4.2 Extra aandachtspunten.....	21
2.5 D&B en DBFM: welke formele samenwerking?.....	23
2.5.1 Op welke manier kunnen de partners samenwerken?.....	23
2.5.2 Hoe kunnen de partners hun samenwerking formaliseren?.....	23

3	Verzekering	25
3.1	Beroepsaansprakelijkheid	25
3.1.1	Wat is gedekt?	26
3.1.2	Samenwerking tussen ontwerpers: abonnementspolis versus polis enige werf	26
3.1.3	Samenwerking tussen aannemer en advies- en ingenieursbureau	28
3.2	ABR-verzekering	28
3.2.1	Karakteristieken	28
3.2.2	Dekking	29
3.3	Controleverzekering (decennale)	30
4	Nabeschuwing	31
4.1	Risico's	31
4.2	Niet-conformiteit van de kwaliteit	31
4.3	Disputen	31
4.4	Drempels	31
	Bijlagen	32
	Bijlage 1 – Voorbeeld van een definitie van 'bouwteam'	32
	Bijlage 2 – Voorbeeld van een definitie van 'Design & Build'	33
	Colofon	35

WOORD VOORAF

Bouwteams, Design & Build, DB(F)M(O): bijna dagelijks worden wij met deze termen om de oren geslagen. Maar wat wordt er precies onder verstaan? Welke kansen bieden deze nieuwe vormen van aanbesteden en samenwerken? Met welke aandachtspunten moet u rekening houden als ontwerper, aannemer of opdrachtgever?

Met al die vragen in het achterhoofd sloegen NAV – de Vlaamse architectenorganisatie, de Vlaamse Confederatie Bouw, Bouwunie en ORI, de brancheorganisatie van advies- en ingenieursbureaus in België, de handen in elkaar. Met steun van het Vlaamse agentschap voor innovatie door wetenschap en technologie (IWT¹) gingen zij in 2014 van start met het project ‘Werken in bouwteam: een innovatief bouwproces’. Bedoeling was alle informatie omtrent werken in bouwteam en andere vormen van geïntegreerde samenwerking te verzamelen en bij de diverse beroepsgroepen en andere betrokkenen te verspreiden. Op die manier willen wij die samenwerkingsformules bekendmaken en, waar gepast, promoten bij aannemers, ontwerpers, bouwheren, overheden en andere partijen.

Dat is nodig, want werken in bouwteam betekent een heuse breuk met de traditionele manier van werken. Al in de ontwerpfase schuiven de uitvoerders mee aan de tafel om hun expertise in te brengen. Dat heeft een weerslag op het hele werkproces. Omdat veranderingen onvermijdelijk gepaard gaan met koudwatervrees, is informatie broodnodig. Die vindt u in deze pocket die de neerslag vormt van het project.

De pocket is geen eindpunt, maar een momentopname in een landschap dat continu wijzigt. Wij blijven dan ook onze kennis over innovatieve manieren van samenwerken voortdurend verdiepen om alle kansen, risico's en vragen nog beter te kunnen definiëren en beantwoorden.

Marc Dillen
Directeur-
generaal Vlaamse
Confederatie Bouw

Kris Baetens
Directeur NAV

Jan Bosschem
CEO ORI

**Hilde
Masschelein**
gedelegeerd
bestuurder
Bouwunie

¹ Het IWT is sinds 1 januari 2016 met het Agentschap Ondernemen gefusioneerd tot het Agentschap Innoveren & Ondernemen (VLAIO).

1 BOUWTEAM EN GEÏNTEGREERDE OPDRACHTEN

Het begrip bouwteam wordt al snel te pas en te onpas gebruikt en dreigt zo een containerbegrip te worden. Daarom trachten we eerst een duidelijke definitie te formuleren. We maken bewust een onderscheid tussen enerzijds het bouwteam en anderzijds geïntegreerde opdrachten zoals Design & Build en Design Build Finance Maintain Operate (DBFMO), die een aantal kenmerken gemeen hebben met het bouwteam.

1.1 Wat is een bouwteam?

De essentie van het bouwteam bestaat erin dat uitvoerders zo vroeg mogelijk worden betrokken bij het voorbereidende proces voor de realisatie van een bouwwerk. Ook de bouwheer maakt integraal deel uit van het bouwteam. Hij formuleert, in samenwerking met de adviseurs en ontwerpers, de doelstellingen, de functionele analyse, het budget en de succesfactoren van het project. Op basis daarvan worden een of meerdere aannemers betrokken bij het bouwteam. De (algemene) aannemer en eventueel gespecialiseerde uitvoerders nemen van dan af actief deel aan het ontwerpproces. Vanuit hun expertise (bouwtechnieken, kostencalculatie en uitvoeringstechnieken) geven zij adviezen. In Nederland is het gebruikelijk dat de aannemer in ruil daarvoor als eerste en in eerste instantie enige partij een offerte mag doen voor de uitvoering van het project. In principe werkt hij dan met een open begroting. In ruil daarvoor mag de aannemer als eerste en in eerste instantie enige partij een offerte doen voor de uitvoering van het project. In principe werkt hij met een open begroting. Dat wil zeggen dat zijn prijs gebaseerd is op de kostprijs van de samen gekozen oplossingen, materialen, technieken en van de uitvoeringstijd (direct en indirect toewijsbare kosten, cost), vermeerderd met de algemene kosten en een risico- en winstmarge (*fee*). De bouwteamformule wordt gebruikt om een project tegen een op voorhand vastgelegd budget en in heel wat gevallen ook een dito uitvoeringstermijn te realiseren.

De bouwteamformule is niet nieuw en kan diverse vormen aannemen. Zo is ze bijvoorbeeld in Nederland al ruim een halve eeuw gekend, werden er daar modelovereenkomsten voor ontwikkeld en blijft ze tot vandaag in gebruik. Ook elders in de wereld bestaan er al lang allerlei varianten (VK, Singapore, Australië, . . .), dikwijls gegroepeerd onder de noemer *early contractor involvement* (ECI). Ook in ons land is de bouwteamformule gekend, zij het voornamelijk voor private projecten. Voor overheidsopdrachten ligt het bouwteam wettelijk moeilijk in ons land, maar het is niet onmogelijk. Het gebruik van een bouwteam binnen de wetgeving op de overheidsopdrachten is eerder een cultureel dan wel een wettelijk probleem. Gezien de evoluties in de bouwsector en het bouwproces is er immers een steeds groeiende interesse voor.

In eigen land beweren architecten wel eens dat ze altijd al in bouwteam werkten. Ze verwijzen dan naar hun gewoonte om bij vragen of twijfels contact op te nemen met een aannemer. Maar die informele vorm van informatie vragen en delen staat ver af van de meer geformaliseerde manier waarop uitvoerders hun expertise inbrengen in een bouwteam. Ook de betrokkenheid van de opdrachtgever is helemaal anders. Voor ons is dit dan ook geen bouwteam.

Ook de samenwerking tussen architecten en advies- en ingenieursbureaus wordt geregeld omschreven als een bouwteam, maar is dat niet volgens bovenstaande strikte betekenis. Over de samenwerking in een dergelijk ontwerpteam vindt u meer in de NAV-pocket *'Samenwerken in een ontwerpteam. Hoe maakt u er een succes van?'*

In de loop van het project 'Werken in bouwteam: een innovatief bouwproces' kwamen de vier betrokken partners tot de volgende definitie:

"Een bouwteam is een projectgebonden samenwerking, van bij de start van de opdracht (ontwerpfase) tot aan de uitvoeringsfase, waarin naast andere bouwprofessionals minstens de bouwheer, ontwerpers, advies- en ingenieursbureaus en uitvoerders zijn betrokken, met als doel een meerwaarde te creëren voor de opdrachtgever door de optimalisatie van onder andere resultaat, kost, termijn en/of kwaliteit."

Zie ook Bijlage 1 – Voorbeeld van een definitie van 'bouwteam'

1.2 Wat zijn geïntegreerde opdrachten?

Door de trend naar geïntegreerde opdrachten die enkele gelijkenissen vertonen met het hierboven geschetste bouwteammodel, kwam het bouwteam de laatste jaren sterk in de schijnwerpers te staan. Zo peilt bv. de VMSW via een pilootproject naar de juridische en praktische haalbaarheid van Design & Build. De bekendste voorbeelden van dergelijke geïntegreerde contracten zijn Design & Build (D&B), DBM en DBFM(O). Het belangrijkste onderscheid zit in omvang van de opdracht: alleen het ontwerp en uitvoering (D&B), of ook de financiering (Finance), het onderhoud (Maintenance) en/of de uitbating (Operate)

- **Design & Build (D&B)** houdt in dat de opdrachtgever ontwerp en uitvoering toevertrouwt aan één partij, normaal een combinatie van aannemer(s) en ontwerpers. In tegenstelling tot de bouwteamformule maakt de opdrachtgever geen deel uit van de combinatie, maar ziet hij erop toe. Dikwijls functioneert de algemene aannemer als trekker van de opdrachtnemer, een consortium van aannemer(s), ontwerper(s) en andere partijen. De opdracht wordt via een aanbesteding gegund op basis van een programma van eisen en een prestatiebestek. Voor de uitvoering kan de opdrachtnemer, binnen de grenzen van het

prestatiebestek, zelf een deel van de invulling bepalen. De gunning gebeurt veelal op basis van een vaste prijs en van kwalitatieve criteria.

Zie ook Bijlage 2 – Voorbeeld van een definitie van 'Design & Build'

- **DB(F)M(O).** Een DBFM-contract is een geïntegreerde contractvorm van publiek-private samenwerking, waarmee de uitvoering van diverse onderdelen van een infrastructuurproject aan één private opdrachtnemer (een consortium) wordt overgelaten. Die opdrachtnemer neemt nagenoeg alle operationele aspecten van het project voor zijn rekening: design (ontwerp), build (bouw), finance (financiering), maintenance (onderhoud) en eventueel ook operate (exploitatie).
Bij een zuiver DBFM-contract beperkt de overheid zich tot de bepaling van wat ze als uiteindelijk resultaat wenst. Het is dan aan de private marktpartijen om een voorstel te doen met betrekking tot de vorm, de financiering, de concrete uitvoering en het onderhoud. Het is bijgevolg de private partner die de risico's van dit alles draagt. De overheid die het project na oplevering in gebruik neemt, betaalt jaarlijks een beschikbaarheidsvergoeding. Bij afloop van de overeengekomen periode gaat de eigendom van het bouwwerk dan meestal over naar de opdrachtgever. Een andere mogelijkheid is dat het project inkomsten genereert en zo zichzelf terugbetaalt.

In tegenstelling tot de organisatievorm bouwteam voor private opdrachten worden Design & Build en DB(F)M(O) procedures voor overheidsopdrachten gegund in twee fasen, de zogenaamde beperkte procedures. De selectie- en de gunningfase worden van elkaar gescheiden. In een eerste fase, die van de selectie, dienen de inschrijvers - meestal in de vorm van een consortium - een aanvraag tot deelneming in. Daarin moeten zij aantonen dat zij voldoen aan de selectiecriteria, vooropgesteld door de opdrachtgever. Enkel die kandidaten die worden geselecteerd, mogen in de gunningfase een offerte indienen.

- Voor een ruimer overzicht en een meer gestructureerde indeling van de contractvormen in de bouw verwijzen we naar de ORI-brochure *'Design, Build & Maintenance. Het studie bureau als partner in de uitvoeringscombinatie'*.
- Voor meer informatie over PPS en DBFM verwijzen we naar de uitgave van de Vlaamse Confederatie Bouw *'Samen bouwen aan de toekomst. PPS in Vlaanderen'*.
- Interessante informatiebrochures vindt u ook op de website van het Vlaams Kenniscentrum PPS - <http://www2.vlaanderen.be/pps/>.

1.3 Een korte SWOT-analyse

1.3.1 Mogelijke opportuniteiten

Zowel het bouwteam als de geïntegreerde samenwerkingsvormen bieden potentieel mooie kansen.

- De samenwerking in een vroege fase komt de kwaliteit van het project ten goede. Iedere partij (opdrachtgever, ontwerper, uitvoerder) kan meteen haar specifieke kennis (bv. de meest recente inzichten in exploitatie, concepten, technologieën, uitvoerbaarheid, materialen) inbrengen en bijdragen tot een optimaal en vlot uitvoerbaar ontwerp.
- Doordat de doelstelling en het resultaat primieren en door de intense participatie van de opdrachtgever zijn in een bouwteam alle partijen sterk betrokken bij het project. De samenwerking verloopt aangenamer en efficiënter en leidt tot snellere en betere resultaten. Het is geen kwestie van ieder voor zich. Alle partijen zoeken samen naar oplossingen in plaats van uit te gaan van wederzijdse controle en wantrouwen. De kans op betwistingen is normaal kleiner, maar kan wel verschillen afhankelijk van de specifieke formule.
- De voordelen worden alleen gerealiseerd indien voldaan is aan een aantal basiscriteria, zoals het daadwerkelijk ontwikkelen van gemeenschappelijke doelen en belangen, een duidelijke rol- en taakverdeling, heldere afspraken over de werkwijze en besluitvorming en goede intermenselijke relaties.
- In een bouwteam sluiten ontwerpers en uitvoerders aparte overeenkomsten met de opdrachtgever. In de geïntegreerde samenwerkingsvormen daarentegen zijn ontwerp en uitvoering gebundeld in handen van een partij, de opdrachtnemer. Die laatste kan de samenwerking dus ook op zijn eigen manier vorm geven, zoals we verder zullen zien. Eventueel kunnen ontwerpers en uitvoerders gezamenlijk verbintenissen aangaan ten overstaan van de opdrachtgever.
- In een bouwteam is de opdrachtgever pertinent aanwezig. Hij selecteert in principe de verschillende leden, maakt zelf deel uit van het bouwteam en stuurt het aan.

1.3.2 Aandachtspunten

Naast bovenstaande opportuniteiten zijn er ook enkele vragen en overwegingen.

- Architecten en advies- en ingenieurbureaus moeten in de samenwerking waakzaam zijn voor hun onafhankelijkheid, gezien hun verantwoordelijkheid ten overstaan van het openbare belang. Dat is soms een complexe opgave. Voorbeelden uit het buitenland kunnen hier wellicht inspirerend werken. Zo hanteert Frankrijk voor ontwerpers het systeem van cocontractanten. Voor een aantal zaken zijn zij rechtstreeks verantwoordelijk ten overstaan van de opdrachtgever en worden ze door hem daarvoor ook afzonderlijk vergoed.

- DBFM-formules vergen een lange voorbereidingstijd. De aanbestedende overheid moet de contouren van het project op voorhand goed vastleggen. Zij moet nagaan welke maatschappelijke doelstellingen/meerwaarden zij wil realiseren en met welke budgettaire middelen het project zal worden gerealiseerd. Zodra er een duidelijke projectdefinitie voorhanden is, moet de opdrachtgever nagaan of het project überhaupt in aanmerking komt voor PPS. Concreet moet de aanbestedende overheid op zoek gaan naar een mogelijke kostenreductie, een aangepast bouwvoorstel, verregaande duurzaamheidsmaatregelen . . . Ook de vraag in welke vorm het project het best zal worden gerealiseerd, moet op voorhand beantwoord worden: via een DBM, een DBFM, een DBFMO? Die complexiteit resulteert in een langere voorbereiding en dikwijls ook langere onderhandelingen.
- Met DBFM-formules kunnen dan ook bepaalde risico's gepaard gaan. Zij kunnen soms af te rekenen hebben met zware (juridische) aanbestedings-procedures. In bepaalde gevallen kunnen grote consortia bevoordeeld zijn, gezien de lange-termijn-engagements. De kans bestaat dat zij gepaard gaan met een duurdere private financiering (de overheid kan normaal goedkoper lenen) en hogere kosten, gezien de risico's met betrekking tot de financiering, de uitvoering, het onderhoud en/of het beheer. Anderzijds rijst de vraag in hoeverre traditionele aanbestedingen soms geen verborgen meerkosten meebrengen (bv. hogere onderhouds- en/of exploitatiekosten).
- Mogelijke bedenkingen zijn er evenzeer bij het bouwteam in de strikte betekenis. Een duidelijk wettelijk kader ontbreekt. Als het misloopt kan dat serieus tegenvallen. De aanneming wordt in de onder 1.1 geschetste Nederlandse variant van het bouwteam niet aan de gebruikelijke concurrentie onderworpen, zodat het maar de vraag is of de beste aannemingsprijs wordt bekomen. Et cetera.

2 BASISPRINCIPES VOOR EEN GOEDE SAMENWERKING

Werken in bouwteam, om het even in welke formule, kan alleen goed verlopen als voldaan is aan een aantal basisvoorwaarden. Die vereisten kunnen op diverse aspecten betrekking hebben. We denken dan aan:

- de selectie van de partners,
- de inbreng en de rol van de opdrachtgever/bouwheer,
- de rol van de opdrachtnemer/uitvoeringscombinatie (het bouwteam),
- de overeenkomsten,
- de afspraken over de aansprakelijkheden,
- de formele vorm van samenwerking,
- de verzekeringen,
- de juridische en deontologische beperkingen.

Het thema verzekeringen behandelen we in een apart hoofdstuk (zie 3). De andere aspecten nemen we hier onder de loep, zonder volledigheid na te streven.

2.1 De juiste instelling

In Nederland, waar werken in bouwteam al enkele decennia een vertrouwd gegeven is, vinden we volgende inventarisatie van de voorwaarden voor een geslaagde samenwerking in bouwteam. Uiteraard slaat de opsomming op de Nederlandse situatie en kunnen we ze niet zomaar transponeren naar de Belgische manier van werken. Maar ze geeft duidelijk aan waar de cruciale accenten liggen.

- 1 Een succesvol bouwteam vereist dat de leden van het team, met uitzondering van de opdrachtgever (hij neemt de eindbeslissingen), op voet van gelijkheid staan.
- 2 Een succesvol bouwteam vereist dat de contractuele regeling duidelijk is geformuleerd en ook door niet juridisch geschoolden te begrijpen valt.
- 3 Een succesvol bouwteam vereist dat verplichtingen en risico's evenwichtig zijn verdeeld over de leden van het bouwteam. Elke partij draagt de risico's waarvoor zij de meeste competenties heeft en die ze dus ook het best kan beheren en beheersen.
- 4 Een succesvol bouwteam vereist dat er goede en uitgebreide aandacht wordt besteed aan de communicatie en informatieoverdracht tussen de leden van het team, en dat het uitgangspunt van deze communicatie is dat partijen met betrekking tot de werkzaamheden die onderwerp van het bouwteam zijn, volstreekte openheid en kennisdeling betrachten.
- 5 Een succesvol bouwteam vereist dat de leden van het team vanuit hun eigen deskundigheid integraal – dat wil zeggen: gericht op het te realiseren

bouwwerk – denken en dus hun eigen deskundigheid zien als dienstbaar aan het bereiken van de doelstellingen van het eindontwerp, dat moet leiden tot een te realiseren bouwwerk.

- 6 Een succesvol bouwteam vereist dat de leden van het team met elkaars gerechtvaardigde belangen rekening houden.
- 7 Een succesvol bouwteamcontract is flexibel, dat wil zeggen er is contractuele ruimte om rekening te houden met voortschrijdende inzicht dat wordt opgedaan tijdens de werkzaamheden.
- 8 Een succesvol bouwteam vereist een duidelijke ondubbelzinnige regeling van de aansprakelijkheid van alle leden.
- 9 Een succesvol bouwteam vereist dat uitdrukkelijk aandacht wordt geschonken aan geschilmanagement opdat conflicten worden voorkomen en geen beroep gedaan hoeft te worden op externe geschillenbeslechers (arbiters of rechters).
- 10 Een succesvol bouwteam kent een goede omschrijving van de te leveren prestaties en adequate procedures voor de meting daarvan.
- 11 Een succesvol bouwteam vereist dat het prijsoverleg met de aannemer op redelijke basis geschiedt.

Bron: *'Het bouwteam model. Een studie naar de juridische vormgeving en het functioneren in de praktijk'* – prof. mr. dr. M.A.M. Chao-Duivis - Stichting Instituut voor Bouwrecht, 2012. De tekst vormt geen letterlijk citaat.

2.2 De betrokken partijen

2.2.1 Samenstelling en werking van het bouwteam

De kwaliteit van een bouwteam hangt af van de samenstelling en de werking ervan. Het team moet op een professionele en transparante manier tot stand komen. De selectie van de ontwerpers moet gebeuren met inbreng van alle andere ontwerpers die deel zullen uitmaken van het team. Aan deze selectie mogen geen extra kosten verbonden zijn.

➔ Selectie

De opdrachtgever kiest de partners op basis van de aard en de randvoorwaarden van het project. Mogelijke selectiecriteria zijn:

- bekwaamheid en kwalificatie van de ontwerpers,
- voor de opdracht relevante referenties,
- ervaring in de samenwerking met administraties en lokale besturen,
- snelheid in handelen,
- ervaring met DBFM indien van toepassing.

⇒ Engagement

De opdrachtgever kiest de partners met de intentie om met hen tot het einde door te gaan. Toch kan het gebeuren dat een van de partners tijdens de ontwerpfasen niet verder wil deelnemen of niet de juiste kandidaat blijkt. Daarom neemt de opdrachtgever het initiatief voor een exitregeling tijdens de ontwerpfasen. Die kan bijvoorbeeld bepalen dat de betrokkene billijk wordt vergoed voor zijn inbreng, maar dat het studiewerk eigendom blijft van de opdrachtgever.

- De vermelde exitregeling omvat afspraken over de vergoeding van elke partner. Dergelijke afspraken zijn belangrijk, want bij gebrek daaraan geldt eventueel het algemene principe dat de aannemer normaal geen recht heeft op vergoeding voor de kosten, gemaakt om een opdracht te bekomen, tenzij hij kan aantonen dat er een (voor)aannemingsovereenkomst bestond. Voor advies- en ingenieurbureaus en architecten is dat probleem minder nijpend. Meestal wordt aanvaard dat zij recht hebben op een vergoeding voor dergelijke voorstudies.
- Voor overheidsopdrachten kan het bouwteamproces plaatsvinden tijdens de onderhandelingsprocedure, zodat het bestuur nog altijd kan besluiten de opdracht niet toe te kennen aan de aannemer.

2.2.2 Rol en engagement van de opdrachtgever

De opdrachtgever vervult een belangrijke rol binnen het bouwteam, om het even in welke formule wordt gewerkt.

- Bouwheren moeten voldoende professioneel zijn of kunnen terugvallen op een professionele omkadering om mee te kunnen draaien in het bouwteam.
- Bouwheren moeten er zich bewust van zijn dat ze in de bouwteamformule niet over dezelfde drukkingmiddelen beschikken met betrekking tot de prijsvorming als in een openbare aanbesteding.
- De opdrachtgever houdt rekening met de wensen en behoeften van de eindgebruikers/samenleving.
- Hij houdt rekening met de totale levensduurkosten van het bouwwerk, inclusief onderhoud en gebruik, en kijkt niet louter naar de ontwerp- en bouwkosten.
- Hij werkt niet met een dichtgetimmerd bestek maar stelt functionele eisen die creatieve en innovatieve oplossingen mogelijk maken en induceren.
- Hij wijst het project toe op basis van een optimale prijs-kwaliteitverhouding in plaats van louter op de laagste prijs te spelen.
- Hij gaat transparant en toetsbaar om met het selectietraject (kandidatuurstelling, offerte, voorafgaande selectie of BAFO).
- Hij beperkt waar mogelijk de aanbiedingskosten en voorziet bij voorkeur in een vergoeding voor de gemaakte studiekosten.
- Hij hanteert een gedragscode die de integriteit aanwakkert. Hij vraagt hetzelfde vanwege de opdrachtnemer en eist uitleg als een dergelijke code ontbreekt.

2.2.3 Rol en engagement van de opdrachtnemer

De teamleden moeten niet alleen over de nodige deskundigheid beschikken, maar moeten ook kunnen samenwerken, communiceren, informatie delen, vertrouwen geven en creëren, oog hebben voor andermans belangen, bereid zijn indien nodig de eigen belangen naar het tweede plan te schuiven.

- De opdrachtnemer werkt markt- en klantgericht met als uitgangspunten de behoeften van de eindgebruiker/samenleving en de levensduurkosten van bouwwerken. Samen met de opdrachtgever worden de doelstellingen en de kritische succesfactoren van het project bepaald. Daartoe behoren het programma van eisen, het budget en de termijnen waarbinnen het project opleverbaar zal zijn.
- De mate waarin de doelstellingen zijn gerealiseerd en/of overtroffen, kan bepaalde gevolgen hebben. Omtrent die mogelijke repercussies kan tussen de partners een verdeelsleutel worden vastgelegd in de vorm van een soort bonus-malussysteem.
- Als hoofdprincipe geldt dat alle bouwteamleden de doelstellingen van het project laten voorgaan op het eigen belang en dat altijd wordt gezocht naar oplossingen om het doel te bereiken. Zij stellen het projectbelang voorop, werken nauw samen met de andere partners, delen hun kennis en lossen problemen samen op. De bouwteamleden verbinden zich tot wederzijds vertrouwen, een open communicatie, een optimale overdracht van informatie en respect voor de binnen het bouwteam gemaakte afspraken. Er is een no claim engagement en de leden van het bouwteam verbinden er zich toe tot het uiterste te gaan om de doelstellingen van het project te realiseren.
- De opdrachtnemer werkt transparant en toetsbaar om opdrachtgevers vertrouwen te geven. Hij leeft een gedragscode na die de integriteit stimuleert. Hij verlangt hetzelfde van de onderaannemers en eist uitleg als een dergelijke code ontbreekt. Hij onderneemt op maatschappelijk verantwoorde wijze.
- De teamleden maken afspraken over de inbreng die van elke partner wordt verwacht, de taakverdeling en de daaraan verbonden verantwoordelijkheden (wie is coördinator, verslaggever, . . .), de manier, inhoud (budget, ontwerp, planning, . . .) en frequentie (wekelijks, tweewekelijks, driewekelijks) van overleggen, de manier van besluitvorming, de wijze van verslaggeving, de timing.

2.3 Samenwerkingsovereenkomst

In een bouwteam werken de leden op gelijkwaardige basis samen. Idealiter maken de bouwteamleden meestal een coördinatieovereenkomst (ook: alliantieovereenkomst) voor de samenwerking in bouwteam. Daarin leggen zij een aantal principes en harde afspraken vast over de manier waarop de gezamenlijke projectvoorbereiding zal gebeuren. Afhankelijk van de samenwerkingsformule worden daarnaast eventueel nog bilaterale overeenkomsten gesloten tussen de opdrachtgever en de diverse bouwpartners (architectencontract, advies- en ingenieursbureaucontract, aannemingscontract).

2.3.1 De bouwteamovereenkomst voor DBFM-opdrachten

De samenwerking in bouwteam wordt geformaliseerd in een samenwerkingsovereenkomst. Belangrijke elementen daarin zijn:

- een exclusiviteitsclausule,
- 100% confidentialiteit vanaf de offertefase tot en met het BAFO (best and final offer),
- afspraken over het vervolg van de samenwerking na de kandidatuurstelling en de offertevraag,
- de vergoeding voor de ontwerpers,
- vrijheid van de partijen als de offerte niet wordt weerhouden,
- afspraken over de intellectuele rechten,
- afspraken over de vergoeding in geval van een vroegtijdige beëindiging van de samenwerking om redenen die niets met een van de partners te maken hebben,
- afspraken over de aansprakelijkheidsverzekering: de af te sluiten koepelverzekeringsspolis(sen) BA voor ontwerp en uitvoering plus een ABR.

Een absolute must zijn garanties voor de ontwerpers (architecten, ingenieurs, technici, adviseurs) betreffende hun onafhankelijkheid inzake ontwerp en betreffende hun burgerlijke verantwoordelijkheid ter vrijwaring van het algemeen belang (veiligheid, gezondheid, milieu, planologische en sociale aspecten) en het belang van de opdrachtgever in het bijzonder.

Hier rijst onvermijdelijk de vraag of een samenwerking in bouwteam in de ontwerpfase te combineren valt met de wettelijke opdracht van de architect, die persoonlijk het uitvoeringsontwerp moet maken en controle op de uitvoering moet doen. De architect mag deze wettelijke taken niet toevertrouwen aan niet-architecten. Voor alle andere taken geldt die beperking niet, voor zover hij het akkoord heeft van de opdrachtgever en hij zijn deontologie respecteert. Hij moet vooraf een overeenkomst opstellen met de bouwheer waaruit duidelijk blijkt hoe hij, rekening houdend met de bouwteamformule, zijn bijstandstaak en wettelijke opdracht zal vervullen. In het bouwteam mag hij geen afspraken maken die afwijken van die overeenkomst met de opdrachtgever.

2.3.2 Hernieuwd samenwerkingsprotocol na toewijzing

Na toewijzing van de opdracht leggen alle bouwteampartners hun engagement tot samenwerking opnieuw vast in een protocol of overeenkomst. Belangrijke elementen daarin zijn:

- de vergoeding van de ontwerpers (bij voorkeur een forfaitair bedrag, met een billijke vergoeding voor meerwerken/werken in regie),
- een clausule van strikte confidentialiteit, zowel binnen het consortium als ten overstaan van derden,
- een exclusiviteitclausule,
- een verbrekingclausule. Als de uitvoerder na toewijzing niet verder wil samenwerken met de ontwerpers, moet hij een schadevergoeding betalen.

2.3.3 Taakverdeling: opgelet voor de beperkingen

Voor de manier waarop de taken binnen de samenwerking worden verdeeld, gelden enkele pertinente beperkingen.

Voor de studiefase zijn de architectenwet van 1939 en het reglement van beroepslichten van openbare orde. Afspraken die deze regels miskennen kunnen met de nietigheid worden gesanctioneerd. Ook de vestigingswetgeving kan bij miskening aanleiding geven tot nietigheid van overeenkomsten en afspraken.

In beide gevallen kunnen ook andere overeenkomsten, verbonden aan de nietig verklaarde samenwerkingsovereenkomst, op hun beurt nietig worden verklaard.

De taken die gezien de architectenwet (ontwerp plus controle ten persoonlijke titel op de uitvoering) en het reglement van beroepslichten (dat de ontwerp-taak nader omschrijft) tot de wettelijke opdracht van de architect behoren, mag uitsluitend de architect uitvoeren. Ze vallen ook onder zijn verantwoordelijkheid. Mogen aannemer en ingenieurs dan helemaal niet in het ontwerp worden betrokken? Toch wel. De aannemer mag uitvoeringsplannen opstellen. De ingenieur kan door de architect als expert (bv. stabiliteit, akoestiek) worden ingeschakeld. De architect moet dan de bouwheer bijstaan bij de keuze van die specialist en draagt daarvoor de verantwoordelijkheid. Voor de gespecialiseerde studie zelf draagt hij geen verantwoordelijkheid, tenzij voor zaken die hij met zijn kennis had moeten opmerken.

2.4 Aansprakelijkheid

Werken in bouwteam doet in principe geen afbreuk aan de verschillende taken die elke partij in het team heeft. Iedereen staat in voor zijn eigen expertise en zijn eigen opdracht. Ook wat aansprakelijkheden betreft, blijven dezelfde regels van toepassing. Iedere partner is aansprakelijk voor zijn eigen opdrachten.

2.4.1 De noodzaak van duidelijke afspraken

Uitgangspunt van een bouwteam is dat elke partner zijn specifieke expertise inbrengt en de taken vervult die uit zijn functie voortkomen, rekening houdend met de bouwopdracht. Daarnaast organiseren de teamleden een gecoördineerd overleg over de werkzaamheden, waar nodig ondersteund door wederzijds advies.

- De verantwoordelijkheden worden op dezelfde manier toegewezen als bij een klassiek bouwproces. Afhankelijk van de aard van het project (gebouw of infrastructuur) blijven de aansprakelijkheden voor:
 - ontwerp- en controle van de uitvoering ten laste van de architect of het daarvoor aangestelde ingenieursbureau,
 - bijzondere technische adviezen en berekeningen ten laste van het betrokken gespecialiseerde advies- en ingenieursbureau,
 - uitvoeringsfouten ten laste van de betrokken aannemers.

- Nog meer dan in het klassieke bouwproces hebben de bouwpartners een waarschuwingsplicht ten opzichte van elkaar. Hun informatie- en waarschuwingsplicht heeft niet alleen betrekking op de eigen taak, maar ook op voorafgaande handelingen van andere bouwpartners. Aannemers, architecten of ingenieurs moeten waarschuwen voor fouten van een bouwpartner die ze hadden moeten of kunnen voorzien en waardoor ze een werk niet kunnen uitvoeren. Ook moeten zij waarschuwen voor flagrante fouten van een andere bouwpartner die zij vanuit hun eigen kennis hadden moeten opmerken. In bepaalde gevallen moeten de partijen zelfs een voorbehoud formuleren of hun medewerking weigeren.
- De verantwoordelijkheid valt niet altijd duidelijk af te bakenen. 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 bv. de aansprakelijkheid van de aannemer de facto wordt uitgebreid als hij bij het ontwerp wordt betrokken.
- Kunnen de partijen de aansprakelijkheid beperken als zij elk bepaalde ontwerpaspecten op zich nemen? In-solidumgehoudenheid kunnen ze uitsluiten, maar niet voor gebreken die vallen onder de tienjarige aansprakelijkheid. Een verdeling van de aansprakelijkheid afspreken en verzekeren, kan in strijd zijn met de verplichte onafhankelijkheid van de architect. Een beding opstellen dat zij elkaars fouten niet zullen signaleren, is mogelijk niet geldig omdat de informatieplicht beschouwd wordt als een essentieel deel van hun opdracht.
- Verder kunnen de bouwteamleden in de bouwteamovereenkomst andere afspraken vastleggen met betrekking tot niet te voorziene problemen. Zij kunnen bv. een verdeling van de kosten op zich nemen volgens een bepaalde verhouding: ieders aandeel in de totaalprijs, een vast percentage voor de opdrachtgever, een andere formule, . . . Maar zelfs met goede afspraken blijft het risico reëel dat dergelijke omstandigheden toch leiden tot conflicten.

2.4.2 Extra aandachtspunten

Wat de aansprakelijkheid betreft, verdienen volgende zaken de nodige aandacht.

➔ De architect

De architect moet altijd onafhankelijk de belangen van de opdrachtgever/bouwheer behartigen en zijn wettelijke taak uitvoeren.

Voor een D&B opdracht moet hij in de samenwerkingsovereenkomst de nodige waarborgen laten inbouwen om, in alle onafhankelijkheid van de aannemer, de belangen van de opdrachtgever te kunnen behartigen.

In een DBFM project kan de opdrachtgever de SPV of THV en dus de aannemer/ontwikkelaar zijn. Een samenwerkingsovereenkomst met die SPV of THV brengt dan de onafhankelijkheid van de architect niet in het

gedrang. Maar de samenwerking tussen een architect en een aannemer kan niet worden aangegaan in het kader van een THV, vermits dat de wettelijk vereiste onafhankelijkheid van de architect ten overstaan van de aannemer in het gedrang brengt. Deze problematiek stelt zich evenwel niet wanneer de aannemer ook de promotor/bouwheer is.

De architect mag of kan in geen enkel geval in onderaanneming werken van de aannemer. Maar ook wanneer hij niet in onderaanneming werkt, kan zijn onafhankelijkheid in het gedrang komen, bv. wanneer de betaling van zijn erelonen afhankelijk is van een goedkeuring dan wel een handelen van de aannemer.

➔ **Het advies- en ingenieursbureau**

De ingenieur moet net zoals de andere bouwpartners altijd onafhankelijk de belangen van de opdrachtgever/bouwheer behartigen. De advies- en ingenieursbureaus die lid zijn van ORI, onderschrijven daartoe een deontologische code. Die deontologie legt op dat een advies- en ingenieursbureau niet tegelijkertijd de bouwheer kan adviseren en deel uitmaken van de uitvoeringscombinatie. De meest aangewezen samenwerkingsvorm in D&B en DBFM is daarom de onderaanneming, mits garanties voor het respecteren van de al genoemde onafhankelijkheid, vastgelegd in een ondubbelzinnig contract met een duidelijk wederzijds engagement. Instappen in een THV is omwille van de solidaire verantwoordelijkheid en om juridische, strafrechtelijke en verzekeringstechnische redenen af te raden.

➔ **Het programma**

Aannemers, architecten en ingenieurs moeten bij de opdrachtgever informeren wat die precies wil. Als daarover later onduidelijkheid blijkt te bestaan, wordt dat dikwijls in het nadeel van de genoemde bouwpartners uitgelegd.

➔ **In-solidumgehoudenheid**

In een samenwerking (behalve een burgerlijke maatschap, zie verder) geldt in principe de in-solidumgehoudenheid. Als fouten of tekortkomingen van verschillende partijen leiden tot één schade, is elke partij op basis van haar fout gehouden tot vergoeding van de volledige schade.

➔ **Verboden overeenkomsten**

Afspraken dat de bouwteamleden delen in de winst als ze erin slagen het project te realiseren voor een lagere bouw prijs dan het aanvankelijk voorziene plafondbudget, zijn voor de architect deontologisch niet toegelaten.

2.5 D&B en DBFM: welke formele samenwerking?

Een samenwerkingsorganisatie om in het kader van een D&B of een DBFM opdracht een offerte in te dienen of een verbintenis met een opdrachtgever aan te gaan, kan diverse gedaanten aannemen.

2.5.1 Op welke manier kunnen de partners samenwerken?

Wat de manier van samenwerken betreft, kunnen we volgende mogelijkheden onderscheiden.

- De verschillende bouwpartners kunnen elk een eigen overeenkomst sluiten met de bouwheer en daarnaast een **afsprakennota** opstellen over de praktische manier waarop ze onderling zullen samenwerken. Eventueel kan de bouwheer bij die nota worden betrokken.
- Met de **samenwerkingsformule promotor-DBFM** organiseren verschillende bouwpartners zich om samen een offerte in te dienen of een verbintenis aan te gaan betreffende het ontwerp, de bouw, de financiering, het onderhoud en eventueel de exploitatie van een bepaald werk voor een gebruiker die niet de bouwheer is.
- Met de **samenwerkingsformule bouwheer-DBFM** organiseren verschillende bouwpartners zich om samen een offerte in te dienen of een verbintenis aan te gaan betreffende het ontwerp, de bouw, de financiering, het onderhoud en eventueel de exploitatie van een bepaald werk voor een gebruiker-bouwheer.

2.5.2 Hoe kunnen de partners hun samenwerking formaliseren?

Wat de formele vorm van de samenwerking betreft, zijn er volgende mogelijkheden.

➔ Onderaanneming

Onderaanneming in de strikt juridische betekenis houdt in dat er twee aannemingscontracten boven elkaar staan, namelijk de aannemingsovereenkomst tussen de opdrachtgever en de hoofdonderneming en de aannemingsovereenkomst tussen de hoofdonderneming en de onderaannemer. De architect kan, gezien zijn verplichte onafhankelijkheid, nooit in onderaanneming werken voor een aannemer. Hij mag wel werken in opdracht van een bouwheer. Het feit dat die bouwheer ook de promotor/aannemer van het project is, verhindert niet dat hij een rechtsgeldige overeenkomst met de architect kan aangaan. De vraag rijst of de onafhankelijkheid van de architect ook niet in het gedrang komt als de betaling van zijn prestaties afhangt van de goedkeuring van de aannemer.

➔ Tijdelijke Handelsvennootschap

De THV is een specifieke vorm van de commerciële maatschap, dat wil zeggen een vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid. De THV is niet gebonden aan administratieve verplichtingen. De stichtende vennoten kunnen vrij het doel van de TVH bepalen op basis van de overeengekomen voorwaarden, en de vorm afstemmen op de manier waarop hun respectieve belangen zich onderling verhouden. Bij gebrek aan rechtspersoonlijkheid zijn de vennoten solidair verantwoordelijk tegenover derden.

Een tijdelijke handelsvennootschap (THV) beoogt in principe een samenwerking tussen handelaars. Omdat de architect geen handelaar is, zijn samenwerkingsvormen met hem in principe deze van een burgerlijke maatschap. Het onderscheid is essentieel. In een THV zijn de partners solidair gehouden ten overstaan van degene met wie de THV een contract aangaat. In een maatschap is die solidaire gehoudenheid er niet. De architect is dus niet gehouden tot solidariteit, tenzij hij er uitdrukkelijk voor kiest een THV te sluiten en daarbij deze solidaire gehoudenheid te aanvaarden. Daarbij te onthouden is dat ingenieurs, anders dan architecten, handelaars zijn.

➔ SPV

Een SPV (specifieke projectvennootschap of special purpose vehicle) is een vennootschap die de leden van een consortium specifiek opzetten om het project te realiseren binnen een bepaald tijdsbestek en met vaststaande middelen. Zo kunnen ze hun eigen bedrijven vrijwaren van de projectrisico's en beschikken ze over een gezamenlijk werkinstrument met een duidelijke verdeling van ieders inbreng.

De keerzijde van de medaille is dat er bij de oprichting heel wat administratie komt kijken. Ook moeten er middelen worden vrijgemaakt voor de kapitaalbijbreng en de werking. Omdat de eigen middelen beperkt zijn, verbinden de aandeelhouders zich doorgaans voor de SPV.

Bij een DBFM project wordt dikwijls voorgesteld dat het consortium zich bij de gunning tot een SPV omvormt die dan de DBFM overeenkomst sluit.

3 VERZEKERING

Er bestaat vandaag geen passe-partout verzekeringsoplossing die zowel de contractuele, de buitencontractuele als de tienjarige aansprakelijkheid en zowel de materiële als de immateriële schade van elke deelnemer aan een bouwteam dekt.

Bouwteamformules waarin ontwerpers enerzijds en uitvoerders/aannemers anderzijds aparte contracten aangaan met de opdrachtgever, kunnen wel worden verzekerd met een mix van polissen, afgestemd op het project en de kostprijs. Essentieel is dat u in de bouwteamovereenkomst ieders aansprakelijkheden goed aflijnt. Ontwerp- en controlefouten vormen een aansprakelijkheid van de architect. Berekeningsfouten zijn ten laste van het studiebureau. Uitvoeringsfouten komen op het conto van de aannemer.

- De verzekering van de beroepsaansprakelijkheid en/of burgerlijke aansprakelijkheid dekt het hele bouwproces, dat wil zeggen de fases voor, tijdens en na de uitvoering.
- De ABR-verzekering dekt hoofdzakelijk de fase van de uitvoering. De opdrachtgever gaat deze polis het best aan.
- De controleverzekering (decennale verzekering) dekt de tienjarige aansprakelijkheid na de uitvoering.

Essentieel is dat alle partijen inzicht hebben in de voorwaarden en de dekking van de polissen die worden aangegaan. Zoals we in dit hoofdstuk zullen zien, moeten kandidaat-bouwteampartners elk voor zich ook nagaan hoe de andere partijen verzekerd zijn voor zij in een bouwteam stappen. Bovendien moeten ze er rekening mee houden dat de dekking kan variëren tijdens de looptijd van het bouwteam.

3.1 Beroepsaansprakelijkheid

Architecten, veiligheidscoördinatoren, milieudeskundigen (MER, bodemsanering) en energiedeskundigen (EPB-verslaggeving) moeten verplicht een beroepsaansprakelijkheidsverzekering aangaan.

Alleen voor architecten zijn minimumdekkingen opgelegd, namelijk 500.000 euro voor materiële en immateriële schade, anderhalf miljoen voor lichamelijke schade en 10.000 euro voor voorwerpen die aan de verzekerde zijn toevertrouwd.

Aannemers en ingenieurs hebben geen wettelijke verzekeringsplicht. Via haar deontologische code verplicht ORI haar leden wel om een beroepsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Aannemers kunnen op eigen initiatief een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid uitbating (BA uitbating) afsluiten.

3.1.1 Wat is gedekt?

➔ Beroepsaansprakelijkheidsverzekering ontwerpers

De beroepsaansprakelijkheidsverzekering van ontwerpers dekt de financiële gevolgen van de burgerlijke aansprakelijkheid van de verzekerde voor schade aan derden. Zij omvat de contractuele aansprakelijkheid voor fouten die ontwerpers maken in de uitvoering van een overeenkomst, en de buitencontractuele aansprakelijkheid ten aanzien van derden die geen contractpartijen zijn.

Niet gedekt is dus de strafrechtelijke aansprakelijkheid, bijvoorbeeld als een architect controle uitoefent op illegale werken en er ten gevolge daarvan schade ontstaat.

Wel gedekt zijn de beroepsaansprakelijkheid (zie boven) en de bedrijfsaansprakelijkheid. De bedrijfsaansprakelijkheid omvat de buitencontractuele aansprakelijkheid voor schade die niet het gevolg is van fouten in de diensten die de ontwerper levert. Een voorbeeld ter illustratie: hij gaat thuis langs bij een potentiële opdrachtgever en breekt daar per ongeluk een beeld in keramiek.

➔ BA uitbating aannemer

De BA uitbating van de aannemer dekt uitsluitend zijn buitencontractuele aansprakelijkheid (voor schade aan derden) tijdens de werkzaamheden, en niet zijn contractuele aansprakelijkheid. Als een aannemer een fout maakt in het kader van de bouwovereenkomst, geeft zijn BA uitbating hem dus geen dekking voor schade aan zijn opdrachtgever. Ook de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer is niet gedekt in de polis BA Uitbating.

3.1.2 Samenwerking tussen ontwerpers: abonnementspolis versus polis enige werf

Als ontwerpers samenwerken in bouwteam, kunnen ze hun beroepsaansprakelijkheid op twee manieren verzekeren: met een abonnementspolis of met een polis enige werf.

➔ Abonnementspolis

De abonnementspolis is een individuele verzekeringspolis die enkel de aansprakelijkheid van de verzekerde dekt. Elke partner heeft zijn eigen verzekering. De verzekeringsnemer moet persoonlijk aangifte doen van de verzekerde activiteiten. Die aangifte bestaat uit de waarde van de uitgevoerde werken ofwel uit de opgevraagde erelonen. De polis is opzegbaar bij de vervaltermijn of naar aanleiding van een schadegeval. Als de verzekeringsnemer de premie niet betaalt of werven niet aangeeft, is een tijdelijke schorsing van de dekking mogelijk. Een partij in het bouwteam kan dus in het begin afdoende verzekerd zijn, maar op zeker ogenblik die dekking verliezen.

Met een abonnementspolis hebben de bouwteamleden geen invloed op de dekking van de andere partners. Zij kunnen de polissen opvragen, maar niemand verplichten om een bepaalde dekking te nemen, noch controleren hoe de polis evolueert en of de dekking nog gegarandeerd is. Bij schade zullen de verzekeraars van de diverse abonnementspolissen nagaan wie er aansprakelijk is. Een keer op de rails, valt de trein dan dikwijls nog moeilijk te stoppen. Er worden experts aangesteld. Er rijzen discussies. Eventueel wordt de werf stopgezet. Er worden andere procedures opgestart. Een ander mogelijk nadeel is dat de partijen die aansprakelijkheid dragen, elk een eigen franchise moeten betalen. Bij een solidaire veroordeling is zoals al gezegd alleen het eigen aandeel in de schade verzekerd, niet het aandeel van de andere bouwteamleden.

➤ Polis enige werf

De polis enige werf wordt op maat samengesteld en dekt al de te verzekeren personen (bv. architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever) en activiteiten (bv. architectuur, stabiliteit, technieken). De verzekering wordt afgesloten voor een vaste duur en kan niet worden opgezegd naar aanleiding van een schadegeval. De tienjarige aansprakelijkheid is mee verzekerd, posterioriteit inbegrepen. Bij de abonnementspolis daarentegen is de ontwerper verzekerd voor zijn tienjarige aansprakelijkheid zolang de polis loopt, maar moet hij op het einde van zijn carrière bij opzegging van de polis een aparte posterioriteitspremie betalen.

Voor een polis enige werf is de architect meestal de penhouder binnen de maatschap en kan hij dus de dekking en de franchise bekijken. Omdat er slechts een verzekeraar is, komt die bij een schadegeval tussenbeide zonder te zoeken naar een aansprakelijke binnen het ontwerpteam. Een belangrijke bemerking: in de samenwerkingsovereenkomst moeten de bouwteamleden duidelijk bepalen hoe de franchise in geval van schade wordt verdeeld onder de verschillende ontwerpers. Zij kunnen bv. afspreken dat als de schade duidelijk toewijsbaar is aan één partij, die partij de franchise betaalt, en dat de franchise wordt verdeeld in verhouding tot de erelonen als de schade niet duidelijk toewijsbaar is.

➤ Goed om te weten

De keuze tussen een abonnementspolis of een polis enige werf is niet altijd volledig vrij. Soms wordt zij contractueel opgelegd. Vooral voor grote werken eisen steeds meer opdrachtgevers een polis enige werf. Ook de vorm van de samenwerking kan de keuze bepalen. Als de bouwteampartners hoofdelijk aansprakelijk zijn (dat is bv. het geval in een commerciële maatschap, of het kan contractueel opgelegd worden in een burgerlijke maatschap) dringt een polis enige werf zich op. Ook het type project kan bepalend zijn. Misschien volstaan de garanties van uw abonnementspolis niet voor de waarde van de werken, of is het risico van het project te groot.

3.1.3 Samenwerking tussen aannemer en advies- en ingenieursbureau

Als het advies- en ingenieursbureau als subcontractant van de aannemer werkt, is het niet nodig en zelfs niet aangewezen dat het advies- en ingenieursbureau een projectpolis afsluit.

Als het advies- en ingenieursbureau met de aannemer in een THV zit (wat af te raden valt, zie hoger), zijn beiden ten overstaan van de opdrachtgever solidair verantwoordelijk voor het ontwerp én voor de uitvoering. Het advies- en ingenieursbureau is alleen verzekerd voor zijn aansprakelijkheid als ontwerper en niet als uitvoerder. Ideaal is in dat geval een projectpolis die alle vennoten van de THV dekt.

3.2 ABR-verzekering

De ABR-verzekering is wettelijk niet verplicht, maar kan wel contractueel worden opgelegd. Omdat de ABR soms dubbel loopt met de beroepsaansprakelijkheidsverzekering, resulteert het afsluiten van een ABR dikwijls - maar niet altijd - in een korting op de abonnementspolis of op de polis enige werf.

3.2.1 Karakteristieken

➔ All risk verzekering

Het gaat om een all risk verzekering. Dat betekent dat alles gedekt is wat niet expliciet wordt uitgesloten. In die uitsluitingen kunnen grote verschillen bestaan, zodat u altijd nauwgezet de algemene en bijzondere voorwaarden moet lezen. Klassiek zijn de algemene uitsluitingen voor oorlog, terrorisme en radioactiviteit. Andere mogelijke uitsluitingen zijn onder meer die voor immateriële schade (bv. winstderving), voor schade door slijtage, voor contractuele verdragingsboetes en voor onvoldoende prestaties (bv. een vloer die onvoldoende hecht aan de chape). Ga in functie van uw project na welke uitsluitingen u wilt laten schrappen en of dat mogelijk is.

➔ Combinatiepolis

Het gaat om een combinatiepolis met twee afdelingen. Afdeling 1, aanwezig in elke ABR-verzekering, is een zaakverzekering die schade aan het gebouw in oprichting waarborgt en waarvan de dekking kan worden uitgebreid. Het is te vergelijken met een omniumverzekering waarin ook de eigen schade is gedekt. De verzekeraar komt in principe tussenbeide zonder na te gaan wie aansprakelijk is. Afdeling 2 is een optionele aansprakelijkheidsverzekering. Belangrijk is dat u de juiste, aan uw bouwproject aangepaste uitbreidingen neemt (zie 3.2.2 Dekking).

➔ Meerpartijovereenkomst

Het gaat om een meerpartijovereenkomst. Zowel de verzekeringsnemer (meestal de aannemer of de bouwheer) als de verzekerden (aannemer, onderaannemers, architect, andere ontwerpers, . . .) kunnen aanspraak

maken op de dekking. Ontwerpers moeten altijd goed nakijken of ze mee verzekerd zijn, want in een ABR-polis van de aannemer is dat dikwijls niet het geval. De beste oplossing is uiteraard dat alle partijen verzekerd zijn die betrokken zijn bij de realisatie van het bouwproject. Bij een schadegeval kan de verzekeringsnemer geen vordering tot vrijwaring instellen tegen de verzekerden. De verzekerden van hun kant hebben bij een schadegeval een plicht tot melding, medewerking en beperking van de schade.

3.2.2 Dekking

➔ Afdeling 1

Afdeling 1, de zaakverzekering, komt tussenbeide voor zover het gaat om een plotse, onzekere gebeurtenis die materiële schade veroorzaakt. Niet gedekt is voorzienbare en vermijdbare schade, bv. schade veroorzaakt door het verplaatsen van een zware kraan over een terrein. Evenmin gedekt is schade door stilzitten, bv. als een aannemer een raam met een duidelijk zichtbare fabricagefout toch plaatst en dat later tot schade leidt. Uitgesloten is ook schade door het achterlaten van de werf.

Zoals al gezegd slaat de dekking van afdeling 1 in eerste instantie op het gebouw in oprichting. Mogelijke uitbreidingen zijn alle uitrustingen (sanitair, elektriciteit et cetera), de bouwkeet of toestellen (bv. pompen). In geval van een verbouwing is een uitbreiding naar het bestaande goed mogelijk én aan te raden. Belangrijk voor ontwerpers is de extra dekking 'faulty part'. Die houdt in dat als een element fout geconcipeerd is (bv. een dragende balk) en dat tot schade leidt, niet alleen de gevolgschade is gedekt maar ook het element zelf. Zonder die uitbreiding voor ontwerp-, reken- en tekenfouten moet de ontwerper voor een dekking van dat element terugvallen op zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

Standaard loopt de dekking tijdens de bouw, montage en testtermijn. Die dekking kunt u laten uitbreiden (meestal met 12 of 24 maanden) voor schade tijdens de onderhoudstermijn. In die uitbreiding zijn er drie opties. Optie een, het klein onderhoud, dekt de schade ten gevolge van werken die nog in de onderhoudsperiode moeten gebeuren. Optie twee, het groot onderhoud, dekt bovendien de schade die pas is vastgesteld tijdens de onderhoudsperiode maar die haar oorsprong vindt in de periode van de bouw, montage en testtermijn. Optie drie, de full makers maintenance guarantee, dekt in tegenstelling tot de vorige twee als extra de schade buiten de werf, bv. ten gevolge van een foute plaatsing van de betonwapening in het prefabatelier.

➔ Afdeling 2

Afdeling 2, de optionele aansprakelijkheidsverzekering, dekt de buitencontractuele foutaansprakelijkheid voor schade aan derden (bv. de burenen) bij de uitvoering van de verzekerde werken. Nuances zijn hier belangrijk. Zo weigerde een verzekeraar om tussenbeide te komen voor schade bij de buurman, te wijten aan het transport van materiaal naar de werf via

het erf van die buurman. Omdat de buurman daarvoor zijn toestemming had gegeven, bestond er volgens de verzekeraar een overeenkomst en ging het dus niet om een buitencontractuele aansprakelijkheid.

De dekking geldt enkel tijdens de bouw, montage en testtermijn. Uitbreiding is mogelijk naar de foutloze aansprakelijkheid (leer van de abnormale burenhinder), bv. als de zetting van het gebouw schade berokkent aan het aanpalende gebouw en niemand een fout heeft begaan.

Normaal komt afdeling 2 in tweede rang tussenbeide, dus nadat eerst de beroepsaansprakelijkheidsverzekering of de BA uitbating van de aannemer is aangesproken. Optioneel is een tussenkomst in eerste rang mogelijk.

Een andere optie is de gekruiste aansprakelijkheid. Normaal zijn verzekerden voor elkaar geen derden en is er geen tussenkomst als ze elkaar schade veroorzaken. Met de optie gekruiste aansprakelijkheid worden ze als derden beschouwd en wordt die schade wel vergoed. Deze optie is zeker aan te raden voor bouwteamformules.

3.3 Controleverzekering (decennale)

De weinig frequente controleverzekering (ook: decennale verzekering) dekt de periode van tien jaar vanaf de oplevering. Voor de opmaak van de polis controleert een controlebureau de werf in gesloten ruwbouw. Het bureau stelt een controleverslag op dat integraal deel uitmaakt van de polis. De verzekeringnemer kan de aannemer, de promotor of de bouwheer zijn. Verzekerd zijn de partijen die een tienjarige aansprakelijkheid dragen.

Standaard is de tienjarige aansprakelijkheid ten overstaan van de bouwheer gedekt. De dekking slaat op de gecontroleerde werken en omvat de correct aangegeven verzekerde waarde van de gesloten ruwbouw plus alle erelonen van de ontwerpers en de niet recupereerbare btw. Als uitbreiding hierop is een dekking voor niet gecontroleerde werken mogelijk, met als extra optie een dekking van de immateriële gevolgschade, opgelopen door de bouwheer.

Een andere mogelijke uitbreiding omvat de burgerrechtelijke aansprakelijkheid ten overstaan van derden en van de bouwheer. In dat geval is de lichamelijke en materiële schade aan derden gedekt, die voortvloeit uit de standaarddekking. Het gaat met andere woorden om schade aan derden, veroorzaakt door schade aan het gebouw. Hierin wordt nog eens een verdere uitbreiding voor abnormale burenhinder aangeboden.

4 NABESCHOUWING

Daarmee zijn voor bouwteams, al dan niet in het kader van geïntegreerde opdrachten, zeker niet alle vragen beantwoord. Een aantal zaken moet zeker nog nader worden onderzocht. We denken dan onder meer aan de toewijzing van risico's, het bewaken van de kwaliteit, een alternatief voor de gerechtelijke weg in geval van disputen, een aanpassing van mogelijke juridische, administratieve en deontologische drempels.

4.1 Risico's

Risico's liggen het best bij de partij die het best in staat is om ze te beheren, uiteraard met respect voor de Europese ESR-regelgeving. In PPS-projecten worden risico's dikwijls doorgeschoven naar de uitvoeringscombinatie. Maar een aantal risico's blijft beter bij de opdrachtgever. Dat is bijvoorbeeld het geval voor de vergunningsrisico's (RUP's, MER, ...). Als de opdrachtgever die risico's niet zelf wil dragen, is een afzonderlijke studieopdracht met een aparte vergoeding aan te raden.

4.2 Niet-conformiteit van de kwaliteit

Voor een eventuele niet-conformiteit van de uitvoeringskwaliteit moeten afspraken worden gemaakt over volgende acties en maatregelen:

- structureel overleg tussen uitvoerders en ontwerpers om te beslissen over wijzigingen in de uitvoering of de materialen,
- de mogelijkheid om een beroep te doen op vooraf vastgelegde alarmprocedures,
- het beëindigen van de samenwerking als alle procedures geen resultaat opleveren of als andere partners-ontwerpers pertinent blijken te geven van een gebrek aan kwaliteit.

4.3 Disputen

Bemiddeling of second opinion kan voorkomen dat conflicten escaleren. Een op te richten bemiddelingscommissie, samengesteld uit vertegenwoordigers van alle betrokken partijen, kan snel en efficiënt en door middel van een al dan niet bindend advies een geschil uit de wereld helpen.

4.4 Drempels

Er blijven nog heel wat drempels die een geïntegreerde of bouwteamsamenwerking bemoeilijken. We denken dan onder andere aan het wettelijke en deontologische kader waarbinnen de architect moet werken, en aan de manier waarop de wet op de overheidsopdrachten de Europese spelregels vertaalt naar onze context. Deze drempels zetten een fikse rem op innovatie in de bouwwereld, waar nieuwe vormen van samenwerking nochtans nodig zijn om alle uitdagingen van vandaag en morgen gepast te kunnen invullen. De partners van deze pocket willen deze drempels dan ook verder inventariseren en suggesties formuleren voor mogelijke wijzigingen.

Bijlage 1 – Voorbeeld van een definitie van ‘bouwteam’

Het Nederlandse private kennisportaal ‘Europese aanbestedingen’ (www.europeseaanbestedingen.eu) definieert een bouwteam als volgt. Let wel: de definitie is niet officieel en is gestoeld op de Nederlandse situatie die afwijkt van de Belgische.

“In een bouwteam werken de ontwerpende en uitvoerende partijen samen aan het ontwerp en de realisatie daarvan. Deze partijen worden separaat door de opdrachtgever geselecteerd en zij opereren vanuit hun specifieke verantwoordelijkheden richting de opdrachtgever.

Het principe van deze bouworganisatievorm is dat de ontwerpende partijen maximaal vanuit de opdrachtgever worden aangestuurd, maar de uitvoerende partijen al tijdens het ontwerp mogelijkheden wordt geboden het project af te stemmen op bij hen gangbare werkmethoden en de uitvoerbaarheid. Daarnaast krijgen zij, bij toetreding tot het bouwteam, de verantwoordelijkheid binnen het afgegeven budget te opereren.

Het startmoment van een bouwteam wordt meestal gekozen na afronding van het voorontwerp of definitief ontwerp.

De aanbesteding van de uitvoerende partijen vindt plaats op basis van een programma van eisen en/of een technische omschrijving. Bij inschrijving geven de aannemers een vaste prijs voor uurlonen, bouwplaatskosten, algemene kosten, winst en risico en eenheidsprijzen voor bepaalde onderdelen. De gunning van de opdracht aan de uitvoerende partijen geschiedt in de meeste gevallen uitsluitend op basis van kengetallen. De mate waarin de aannemer bij de aanbesteding in staat is een (vaste) budgetprijs voor het werk af te geven, is afhankelijk van het stadium waarin het ontwerpproces verkeerde bij aanvang van de inschrijvingsprocedure.

De definitieve bouwprijs wordt later in het traject bepaald op basis van bestek en tekeningen waarbij de genoemde kosten gefixeerd zijn en de overige kosten onderhandelbaar zijn op basis van een open begroting.

Voor de opdrachtgever betekent deze aanpak dat er een grote invloed op het proces is met toch in een vroeg stadium een redelijk betrouwbaar beeld van de feitelijke bouwkosten. Een nadeel van deze vorm is dat bij de prijsvorming voor de bouwkosten geen reële concurrentie plaatsvindt.

In deze bouworganisatievorm moeten de diensten (architect en adviseurs) en werken (aannemer en installateur) apart worden aanbesteed. Het werken in bouwteams is vooral geschikt bij complexere projecten waarbij de kennis van de uitvoerende partijen onontbeerlijk is.”

Bijlage 2 – Voorbeeld van een definitie van ‘Design & Build’

Het Nederlandse private kennisportaal ‘Europese aanbestedingen’ (www.europeseaanbestedingen.eu) definieert Design & Build als volgt. Let wel: de definitie is niet officieel en is gestoeld op de Nederlandse situatie die afwijkt van de Belgische.

“Design & Build wordt als voorbeeldbenaming gehanteerd voor een geïntegreerde organisatievorm waarbij ontwerp en uitvoering in één hand samengaan. In dit verband wordt dan ook gesproken over opdrachtnemer en niet over aannemer. De opdrachtnemer bestaat veelal uit een combinatie van architect, adviseurs, aannemer en installateur. De regie ligt vaak bij de bouwkundig aannemer of bij een projectontwikkelaar.

Andere bekende voorbeelden van een geïntegreerde organisatievorm zijn: Engineer & Build, projectontwikkeling en Turn-key. Engineer & Build verschilt van Design & Build door het latere moment waarop de geïntegreerde contractvorm van start gaat. Projectontwikkeling is qua methodiek vergelijkbaar met Design & Build. Bij Turn-key opdrachten is de rol van de opdrachtgever na de opdrachtverstrekking nihil en neemt de opdrachtgever het resultaat bij oplevering in ontvangst.

In algemene zin geldt voor deze groep van geïntegreerde organisatievormen dat de opdrachtnemer het project op basis van de gestelde vraagspecificatie ontwerpt en realiseert en het daarna aan de opdrachtgever overdraagt.

Het principe van deze bouworganisatievorm is dat de opdrachtgever in de vraagspecificatie vastlegt wat naar zijn mening in ieder geval op de voorgeschreven wijze uitgewerkt moet worden. Elementen die van minder belang zijn, worden qua uitwerking aan de opdrachtnemer overgelaten.

Bij Design & Build vindt de aanbesteding plaats op basis van een programma van eisen dat op essentiële aspecten is beschreven in termen van prestatiespecificaties. Van vooraf geselecteerde partijen kan bij de inschrijving een schetsontwerp in combinatie met een vaste prijs voor het ontwerp en de uitvoering worden gevraagd. De inschrijving die het beste voldoet aan de vooraf bekendgemaakte gunningscriteria (doorgaans bestaande uit een combinatie van prijs en kwalitatieve criteria) komt voor gunning van de opdracht in aanmerking.

Bij Design & Build volstaat één aanbesteding om de geïntegreerde opdracht voor ontwerp en uitvoering te kunnen gunnen.

De winst voor deze geïntegreerde organisatievormen is vooral gelegen in het feit dat de opdrachtgever uitgangspunten, waarvan zij vindt dat deze als vaststaand feit moeten worden beschouwd, kan vastleggen, terwijl in de uitwerking optimaal gebruik wordt gemaakt van de kennis en creativiteit van marktpartijen. Daarnaast is een belangrijk kenmerk dat al in een vroeg stadium een vaste prijs wordt gegarandeerd voor de realisatie van het gehele werk.”

NOTITIES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

COLOFON

Redactie: Colette Demil & Staf Bellens

Met input van:

Nicola Loxham, adviseur PPS Vlaamse Confederatie Bouw - VCB

Nadia Schepens, juridisch adviseur Bouwunie

Jan Bosschem en Anya De Bie, respectievelijk CEO en secretaris-generaal ORI

Pieter De Grootte, communicatiecoördinator NAV

Michel Van Droogenbroek, CEA Belgium

Meester Christophe Lenders, GSJ advocaten

Verantwoordelijke uitgever: Kris Baetens, NAV, Willebroekkaai 37, 1000 Brussel.

Uitgave: februari 2016

Alle oplossingen en voorbeelden voorgesteld in het kader van deze pocket zijn puur informatief. Bij gebruik van deze oplossingen in projecten dient steeds de toepasbaarheid en relatie met alle bouwaspecten gecontroleerd te worden. NAV, de auteurs en de andere beroepsverenigingen kunnen niet verantwoordelijk gesteld worden voor een verkeerde interpretatie, evenmin voor de gevolgen van deze informatie. De stellingen, visies, oplossingen en de weergave ervan zijn voor rekening van de betreffende auteurs in hun naam of hoedanigheid. NAV en de andere beroepsverenigingen kunnen hiervoor niet aangesproken worden. Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzondering mag niets uit deze uitgave worden veelevoudigd, opgeslagen in geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de auteurs.

Deze pocket wordt gepubliceerd in het kader van het VLAIO-project 'Werken in bouwteam, een innovatief bouwproces', een initiatief van NAV in samenwerking met de Vlaamse Confederatie Bouw, Bouwunie en ORI, de brancheorganisatie van advies- en studie bureaus.

Zie ook www.werkeninbouwteam.be.

**AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN**



Vlaanderen
is ondernemen

