



BA 10

1. **Wettelijk kader**
2. **Product**
3. **Tarief**
4. **10 Link**



1 Wettelijk kader



Doel van de wet



- ➔ **1804:** de Code Napoléon voorziet in artikel 1792 (en 2270) dat de architect en de aannemer gedurende 10 jaar verantwoordelijk zijn voor een constructiefout die "het gebouw volledig of gedeeltelijk doet tenietgaan" (BA10).
- ➔ **1985: deontologische verplichting** voor de architecten om een BA10 te onderschrijven (Deontologisch reglement, Orde van Architecten, goedgekeurd door KB 18/04/1985)
- ➔ **15/02/2006 wet Laruelle: wettelijke verplichting** voor de architecten om een BA10 te onderschrijven
- ➔ **Vonnis 100/2007 van 12/07/2007 Grondwettelijk Hof:** discriminerend stelsel: alleen de architecten zijn verplicht een tienjarige BA te onderschrijven
- ➔ **Wet Peeters 31/05/2017:** wettelijke verplichting voor de aannemers, architecten en andere dienstverleners van de bouwsector voor onroerende werken: verplichte verzekering voor alle werven voor de bouw van woningen (woongelegenheden) in België voor zover er tussenkomst is van een architect.

Doel van de wet



De wet heeft dus een **dubbel** doel:



- ➔ **Een einde maken aan de door het Grondwettelijk Hof aangestipte discriminatie**
 - ➔ Alle dienstverleners dezelfde verplichting opleggen
- ➔ **De consument beter beschermen**
 - ➔ Bescherming van de bouwheer / particulier tegen de gevolgen van ernstige gebreken

Motivaties



- ➔ Vergelijking met andere Europese landen: vooral oplossingen voor woningen

- ➔ Uitsluitend voor ernstige gebreken, ten einde de verzekeringspremie op een aanvaardbaar niveau te houden

- ➔ Toezien op een betere regulering van de bouwmarkt

Wie moet zich verzekeren?



De aannemer

die voor andermans rekening een onroerend werk verricht

op een in België gelegen woning

waarvoor de tussenkomst van een architect verplicht is.

De architect

die gemachtigd is het beroep van architect uit te oefenen

en voor zover zijn of haar activiteit betrekking heeft op in België uitgevoerde werken en geleverde prestaties

en wanneer zijn of haar tussenkomst wettelijk verplicht is.

Andere dienstverleners van de bouwsector

die zich ertoe verbindt, voor rekening van een ander, immateriële prestaties te verrichten

die betrekking hebben op een onroerend werk op woningen die in België gelegen zijn

waarvoor de tussenkomst van de architect verplicht is.

Welke aannemers?

De volgende activiteiten zijn **zeker aan de verplichting onderworpen**:



- Funderingswerken
- Buitentimmerwerk
- Dakwerken
- Zinkwerken
- Grondwerken (egalisatie, proefboringen, peilingen...)
- Opfrissing en het voegen van buitenmuren
- Buitenschilderwerk
- Afdichtingswerken
- Plaatsing van ruiten
- Riolerings- en afvoerwerken
- Installatie van kelders / ondergrondse werken
- ...



Welke aannemers?

De volgende activiteiten zijn er **niet aan onderworpen**:

- ➔ Binnenschilderwerk

- ➔ Plaatsing van tapijten

- ➔ Plaatsing van behang

- ➔ Plaatsing van vloerbedekking

- ➔ ...





Toepassingsgebied

- ➔ Woning

- ➔ Gedeelte van een gebouw dat van bij de aanvang van de werken uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd is als gezinswoning

- ➔ Geen collectieve woongelegenheden

- ➔ Gebouwen die op het ogenblik van de bouw/renovatie/verbouwing niet voor bewoning bestemd zijn, vallen dus niet onder wet, zelfs niet als ze dat later wel zouden worden.

Dekking



BA10 = de BA volgens de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, beperkt tot:

- de stevigheid van de gesloten ruwbouw
- de stabiliteit van de gesloten ruwbouw
- de waterdichtheid van de gesloten ruwbouw wanneer deze de stevigheid of de stabiliteit van de woning in gevaar brengt

Uitsluitingen

- Lichamelijke letsels als gevolg van blootstelling aan wettelijk verboden producten (bv. asbest)
- Schade van esthetische aard
- Zuiver immateriële schade
- "Gekende" schade:
 - zichtbare schade of schade die door de verzekerde is gekend op het moment van voorlopige oplevering of
 - die rechtstreeks volgt uit fouten, gebreken of wanprestaties door hem gekend op het moment van voormelde oplevering
- Niet-accidentele pollutie
- Meerkosten voortvloeiend uit de wijzigingen en/of verbeteringen aan de woning na een schadegeval
- Materiële en immateriële schade lager dan € 2.500 (verbonden aan de ABEX 648)
- ...

Wettelijk kader

Enkele voorbeelden die **in het toepassingsgebied** kunnen vallen:



- ➔ Niet aangepaste funderingen
- ➔ Gewelvbogen die de stabiliteit in het gedrang brengen
- ➔ Een slecht verankerd dak dat door de wind wordt losgerukt
- ➔ Vervormingen van dragende elementen die de stabiliteit in het gedrang brengen

Wettelijk kader

Voorbeelden van **gebreken die niet in het toepassingsgebied** vallen:



- ➔ Esthetische fouten
- ➔ Barsten in voegen
- ➔ Optrekkend vocht
- ➔ Minieme insijpeling van water
- ➔ Een stuk pleisterwerk dat loskomt
- ➔ Het schilferen van gevelstenen



Wettelijk kader

Waarborgperiode

- ➔ duur van 10 jaar
- ➔ vanaf de aanvaarding van de werken

Aanvaarding van de werken

- ➔ Erkenning door de bouwheer
- ➔ Dat de werken afgelopen zijn
- ➔ Conform de contractuele specificaties
- ➔ De aanvaarding bij de oplevering kan uitdrukkelijk voortvloeien uit:
 - ➔ een clause van de overeenkomst
 - ➔ een uitdrukkelijke vermelding in het proces-verbaal van de oplevering
 - ➔ een andere akte die de erkenning van de werken aantoont.

Wettelijk kader



Verzekerde

- ➔ De verzekerde personen vermeld in het contract
- ➔ Hun aangestelden
- ➔ Hun onderaannemers
- ➔ De bestuurders, zaakvoerders, ...

Wettelijk kader



Verzekeringsverplichting

- ➔ Iedere aannemer, architect of andere dienstverlener van de bouwsector
- ➔ Voor handelingen die hij op in België gelegen woningen verricht.
- ➔ **Alternatief:** een borgstelling (die aan dezelfde eisen als de BA10-verzekering voldoet)
- ➔ Een controle van de naleving van deze verplichting is voorzien, met sancties

Wettelijk kader



Minimum gedekte bedragen per schadegeval

- ➔ Lichamelijke schade: nihil

- ➔ Materiële en immateriële gevolgschade:
 - ➔ heropbouwwaarde van het gebouw
 - ➔ Met een maximum van € 500.000 (ABEX 648)

- ➔ Geïndexeerd op basis van de ABEX

- ➔ Per gebouw



Wettelijk kader

Mogelijke polissen

- ➔ Jaarlijkse polis (afzonderlijk)
- ➔ Polis per werf (afzonderlijk)
- ➔ Globale polis (per project)

Tarificatiebureel

- ➔ Zal de voorwaarden en premies bepalen voor risico's die geen verzekering vinden
- ➔ Toegangsvoorwaarden: 3 weigeringen
- ➔ Paritair samengesteld uit vertegenwoordigers van de verzekeraars en van de architecten/aannemers/consumenten
- ➔ Mutualisatie van de risico's onder verzekeraars die de BA10 beoefenen in België



Wettelijk kader

Attest

- ➔ Moet aan de bouwheer en aan de architect overgemaakt worden (alvorens elk werk mag worden aangevat)
- ➔ Aan RSZ
- ➔ Moet door de notaris worden gecontroleerd indien overgemaakt aan de koper
- ➔ Moet door de bouwheer worden overgemaakt aan de kredietverlener (banken)
- ➔ Moet op eerste verzoek kunnen getoond worden op de werf

Inwerkingtreding

- ➔ 01.07.2018
- ➔ Voor onroerende werken waarvoor de definitieve stedenbouwkundige vergunning na deze datum afgeleverd is



Samengevat

- Verplichte verzekering
- Vanaf 1/07/2018
- Voor architecten, aannemers en andere dienstverleners
- Voor woningen
- Waar de tussenkomst van een architect verplicht is



Product 2



Tienjarige BA

Marktcijfers 2016



60.801

betrokken ondernemingen in België

26.223 renovaties

22.438 nieuwbouwen
(50.163 woningen)

Waarom een product?



**Beantwoorden aan een
wettelijke vereiste
→ verplichte verzekering**

**Inspelen op de behoeften
van de
klanten van AXA**

Filosofie

Waar beheerd? Welke voorwaarden? Welke formules?



Een enkel product	
Doelgroep	ZKO KMO GO
Voorwaarde	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Ofwel een contract BA Uitbating & na levering<input type="checkbox"/> Ofwel een contract BA Beroep<input type="checkbox"/> Ofwel een ander contract bij AXA (afhankelijk van de analyse van de onderschrijver) In portefeuille of NZ
Formules	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Jaarlijkse polis / abonnement<input type="checkbox"/> Polis per werf<input type="checkbox"/> Globale polis

Kenmerken per formule

De abonnementspolis

- **Doelgroep:** KMO's uit de bouwsector
- **Jaarlijks contract** met stilzwijgende verlenging
- Tarief gebaseerd op het profiel van de verzekerde
- Gratis premiesplitsing
- Jaarlijkse afrekening op basis van de aangegeven werven
- Verzekert automatisch de aangegeven werven
- Biedt een betere beheersing van het risico
- Aangifte van de werven via 10 Link, onze nieuwe online tool
- Automatische verzending van het attest
- Geen systematische tussenkomst van een controleorganisme





Kenmerken per formule

De polis per werf

- ➔ **Doelgroep:** is gericht op specifiekere werven, de verzekerden die hoofdzakelijk zonder architect werken
- ➔ **Tijdelijk contract**
- ➔ **Contante premie**
- ➔ Onderschrijving van telkens een nieuw **contract per werf**

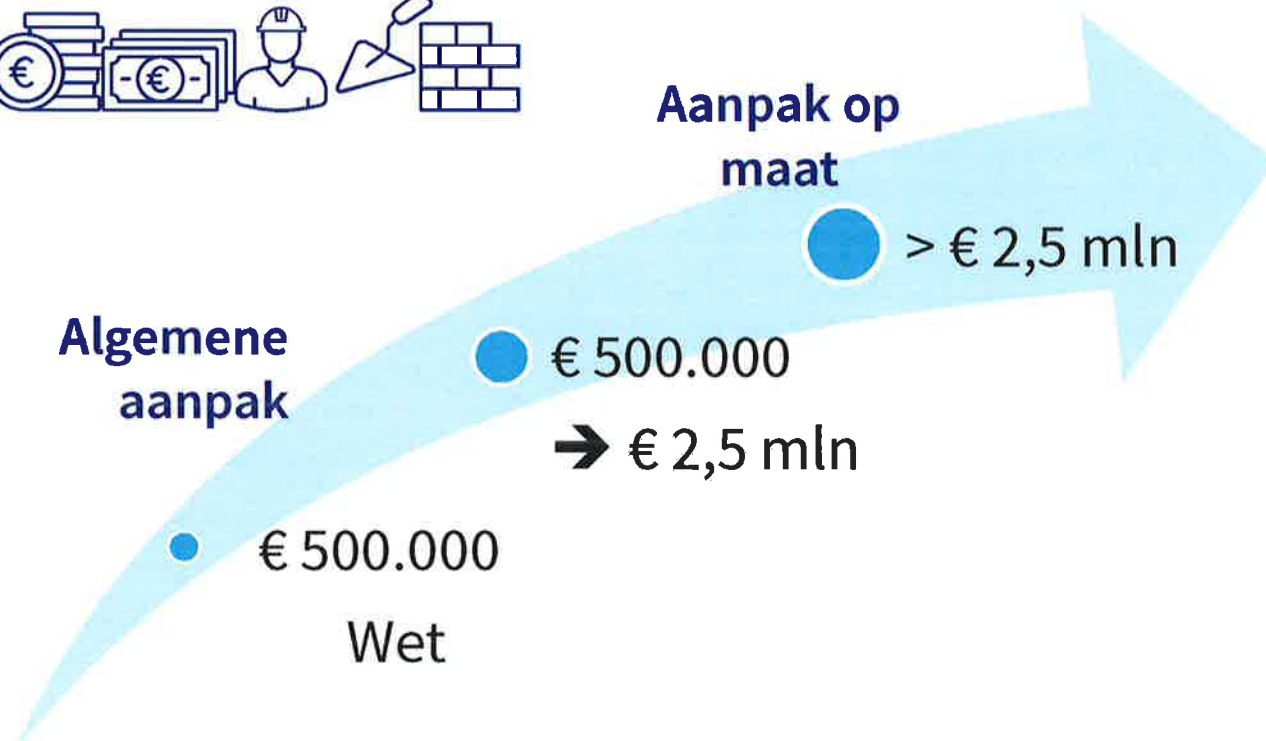


Kenmerken per formule

De globale polis

- ➔ **Doelgroep:** is voornamelijk gericht op grote vastgoedprojecten, de verzekeringnemer als architect ofwel bouwheer
- ➔ **Tijdelijk contract**
- ➔ **Contante Premie**
- ➔ Grondigere analyse van het risico, vaak onderworpen aan het sturen van een controleorganisme
- ➔ Onderschrijving van telkens een nieuw **contract per werf**

Verzekerde bedragen



Toepassingsgebied wet



Vastgoedwerkzaamheden
die bestemd zijn als
woongelegenheden



Waarvoor de tussenkomst
van de architect verplicht is



Materiële en immateriële schade

€ 597.993,83 (ABEX 775)

uitsluiting van de schade < € 2.990
(ABEX 775)

Ons aanbod



Dekking: toepassingsgebied Wet + mogelijke uitbreidingen

- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Woningen• Tussenkost architect• Materiële en immateriële schade<ul style="list-style-type: none">- € 500.000 (ABEX 648)- Wederopbouwwaarde | | <ul style="list-style-type: none">• Hogere bedragen• Andere gebouwen• Geen tussenkost van de architect |
|---|--|--|

Gedekte bedragen

- Tot een bedrag voor de werf van € 2,5 miljoen
- Uitzonderlijke werven > € 2,5 miljoen : geval per geval te bekijken



Ons aanbod

Andere gebouwen die gedekt kunnen worden:

- Gemengd gebruik waarvan het gedeelte voor bewoning < 50 %
- kantoren - handelszaken – werkplaatsen – opslagplaatsen
- Andere gebouwen : Industriële → analyse bij de onderschrijving
- **Blijven uitgesloten** de werken die aan de volgende gebouwen worden uitgevoerd:
 - thermische, kern-, elektriciteits- en hydro-elektrische centrales, ...
 - transportinfrastructuur en waterbouwkundige constructies, zoals tunnels, bruggen, spoorwegen ...
 - Stadsinfrastructuur en de bouw van waterzuiverings- en distributienetten, zoals aquaducten, rioleringen ...
 - kunstwerken.



De aanvullende dekkingen

De aanvullende dekkingen



RECHTSBIJSTAND

BESTAAND GOED

AFWERKING





De aanvullende dekkingen

- ➔ Automatisch inbegrepen
- ➔ In de algemene voorwaarden
- ➔ Zonder bijpremie
- ➔ Verzekerde bedragen in de bijzondere voorwaarden





De aanvullende dekkingen

RECHTSBIJSTAND

- Dekking van de aangegeven werven
- Duur van de dekking: tijdens de geldigheid van het contract.
- Voor een strafrechtelijke procedure
- Geen overlapping met BA Uitbating
- Voor een burgerrechtelijke procedure

→ Ten belope van € 25.000
→ Drempel: € 250



De aanvullende dekkingen

BESTAAND GOED

Waarover gaat het?

- De bestaande delen van een bouwwerk, die:
 - Aanwezig vóór de start van de werf
 - toebehoren aan de bouwheer

Voor welke dekking ?

- De materiële en immateriële gevolgschade berokkend aan de bestaande werken door werkzaamheden van de verzekerde, voor zover deze schade het gevolg is van een gedekt schadegeval

- Ten belope van € 597.993,83
- Vrijstelling : € 2.500

De aanvullende dekkingen



AFWERKING

- De kosten met betrekking tot de afwerking om de ruimten van het gebouw beschadigd door een gedekt schadegeval te herstellen
- Onder afwerking wordt verstaan:
 - Iedere taak die binnenin het gebouw wordt uitgevoerd
 - met de bedoeling de werf af te werken (bouw, renovatie of herstelling),
 - zoals binnenverlichting, binnenleidingen, de bekleding van de vloeren, binnenschrijnwerk ...

- Ten belope van € 50.000
- Vrijstelling : € 2.500

Samengevat

Drie aanvullende dekkingen



RECHTSBIJSTAND

BESTAAND GOED

AFWERKING

- Uitbreidingen automatisch inbegrepen
- In de algemene voorwaarden
- Zonder bijpremie
- In de scope van de wet of buiten de wet



De facultatieve uitbreidingen

Facultatieve uitbreidingen



**ONSTOFFELIJKE
SCHADE DIE
GEEN GEVOLGSCHADE IS**

**SCHADE AAN
DE INHOUD**

VERBETERINGSKOSTEN

**ANDERE: UITBREIDINGEN
GEVAL PER GEVAL
VOLGENS DE
ONDERSCHRIJVING**

Facultatieve uitbreidingen

ONSTOFFELIJKE SCHADE DIE GEEN GEVOLGSCHADE IS

- die het gevolg is van een constructiefout in de bouw en dat door het verzekeringscontract wordt gedekt.

→ Ten belope van € 50.000
→ Vrijstelling: € 2.500



SCHADE AAN DE INHOUD

- dekking uitgebreid naar de schade aan de inhoud van het gebouw dat door het verzekeringscontract wordt gedekt,
- voor zover er gedekte materiële schade is aan het verzekerde gebouw

→ Ten belope van € 50.000
→ Vrijstelling: € 2.500

Facultatieve uitbreidingen

VERBETERINGSKOSTEN



→ De verbeteringskosten waarmee de verzekerde te maken krijgt

→ als gevolg van nieuwe technieken of nieuwe materialen

→ om de materiële schade gedekt door het verzekeringscontract duurzaam te herstellen.

→ Ten belope van € 150.000

→ Vrijstelling : € 2.500

Samengevat



**ONSTOFFELIJKE
SCHADE DIE
GEEN GEVOLGSCHADE IS**

**SCHADE AAN
DE INHOUD**

VERBETERINGSKOSTEN

- ➔ Uitbreiding kunnen individueel worden onderschreven
- ➔ Opgenomen in de bijzondere voorwaarden
- ➔ Mits bijpremie
- ➔ Mogelijk in de scope van de wet als daarbuiten



3 Tarief



Tarief



- ➔ **Berekeningsbasis:**
Waarden van de bestekken (zonder BTW)

- ➔ **Segmentatievariabelen**
 - ➔ Type formule (abonnement of individuele werf)
 - ➔ Activiteit
 - ➔ Vergoedingslimiet
 - ➔ Profiel van de verzekerde

- ➔ Bijpremie facultatieve uitbreidingen

- ➔ Minimum premie

Tarief



→ 90% van de activiteiten hebben een basistarief tussen 0,10% et 1,40%

→ Analyse geval per geval

Enkele voorbeelden:

- Een onderneming “Algemene bouw” : 0,77%
- Een onderneming “Plaatsing ramen” : 0,067%

→ Taksen 9,25%

→ Basisvergoeding 10%



Onderschrijving

De abonnementspolis

- ➔ De abonnementspolis is aangeraden
 - ➔ Jaarlijks contract
 - ➔ Dekt werven als ze aangegeven zijn
- ➔ Op basis van bestekken zonder BTW
- ➔ Een jaarlijks voorschot
- ➔ Premiesplitsing mogelijk en gratis
- ➔ Automatische afrekening op basis van het bedrag van de aangegeven bestekken
 - ➔ Tolerantie van 20%
 - ➔ Houdt rekening met het jaarlijkse minimum
- ➔ Opgave werven en opmaak attesten via nieuwe tool 10 Link



Onderschrijving

Polis per werf & globale polis

- ➔ Dekt de opgegeven werven
- ➔ Tijdelijk contract
- ➔ Contante premie
- ➔ Tolerantie van 20% per aangegeven bestekken



Onderschrijving

Intelligente Pdf

- ➔ In te vullen in de volgende gevallen:
 - ➔ Abonnementspolis
 - *Specifieke werf in een abonnementspolis*
 - ➔ Globale polis – polis per werf
 - *Enkel voor nieuwe zaken*
- ➔ Beschikbaar in de bibliotheek Epro

Samengevat



- ➔ Zowel voor jaarlijkse abonnementspolis of voor een polis per werf
- ➔ Eenvoudige en beperkt tariefcriteria
- ➔ De premie wordt bepaald aan de hand van de bestekken die opgegeven werden in de tool 10 Link op het moment van de aangifte van de werf
 - ➔ Geen bijkomende informatie nodig voor de afrekening
 - ➔ Niet gebaseerd op het omzetcijfer
 - ➔ De klant betaalt enkel voor de opgegeven gedekt werven

CONSTRUCT PLAN



Construct
Plan 





CONSTRUCT PLAN

Tienjarige
aansprakelijkheid
AS IS

Artikel 1792 & 2270 BW

Aanvaarding = oplevering (voorlopig of definitief)

Openbare orde

Fout aansprakelijk

Aannemer, architect, studiebureau, ...

Discriminatie

