

Informatie over het verzekeren van risico's van bouwprojecten na invoering Wkb

Na jaren van discussie, onderzoek en pilotprojecten treedt naar verwachting op 1 januari 2024 de nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) in werking. Meer informatie over deze nieuwe wet is te vinden op de website van de [Stichting IBK](#). In de wet is opgenomen dat uitvoerders van bouwprojecten schriftelijk en ondubbelzinnig informatie moeten geven aan de opdrachtgever over of en, zo ja hoe, de nakoming van zijn verplichtingen tot uitvoering van het werk en zijn aansprakelijkheid voor gebreken die aan hem zijn toe te rekenen door een verzekering dan wel een andere financiële zekerheid is of zal worden gedekt.

Per fasering in het bouwproces zijn er verschillende mogelijkheden om deze risico's te verzekeren. In het onderstaande schema staan per fase in het bouwproces algemeen beschikbare verzekerings- en garantieproducten vermeld met daarbij wie de verzekering afsluit en wie de begunstigde is en dus gecompenseerd wordt. Dit is algemene informatie waaraan u geen rechten kunt ontlenen; dekkingen kunnen verschillen per aanbieder. Laat u vooraf en tijdens de voorbereidingen en het bouwproces goed voorlichten door uw verzekeraar of verzekeringsadviseur.

Informatie per type verzekeringsproduct

De in het schema genoemde soorten verzekeringen, garanties en borgstellingen worden door diverse verzekeraars in Nederland aangeboden. Meer informatie is te vinden via internet, bij uw verzekeraar of verzekeringsmakelaar/adviseur.

Bouwontwerpverzekering voor aannemers (BOV)

Ontwerprisico's voor aannemers kunnen worden afgedekt via een Bouw- en ontwerp Verzekering (BOV). Het biedt de aannemers de mogelijkheid om risico's zoals schade door constructeurs- of ontwerpfouten af te dekken. Ook aannemers hebben vaak te maken met diverse partijen, zoals de architect, de constructeur of de ingenieur, maar doen die activiteiten ook soms (gedeeltelijk) zelf.

De schade, door fouten van door de aannemer ingeschakelde derden als constructeurs, ingenieurs, architecten, maar ook van de ontwerpactiviteiten van de aannemers zelf worden met een aansprakelijkheidsverzekering gedekt. De aannemer die deze aansprakelijkheidsverzekering koopt, is dan zowel verzekeringnemer als potentiële eiser (first party). De dekking loopt gedurende een aansprakelijkheids termijn.

Beroepsaansprakelijkheidsverzekering

Op de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van een technisch adviseur, zoals bijvoorbeeld een architect of ingenieur, is verzekerd de (zuivere) vermogensschade van de opdrachtgever of derde die het gevolg is van een beroepsfout (en contractuele aansprakelijkheid) van deze technisch adviseur. Sommige beroepsaansprakelijkheidsverzekeringen voor technische adviseurs bieden ook dekking voor de zaak- en letselschade als gevolg van een beroepsfout. (bij andere polissen kan dit geregeld zijn onder de AVB-polis). In de wereld van de technisch adviseurs wordt veelal de DNR 2011 voorwaarden gebruikt. In deze algemene voorwaarden wordt de aansprakelijkheid beperkt tot het honorarium en tevens tot de directe schade. Omdat opdrachtgevers niet altijd akkoord gaan met alle bepalingen uit de DNR 2011, bieden sommige BAV-verzekeraars ook een ruimere dekking aan waarbij, binnen bepaalde kaders, mag worden afgeweken van de DNR 2011.

Aansprakelijkheidsverzekering Bedrijven

De bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering (AVB) voor bijvoorbeeld aannemers beschermt een bedrijf tegen schadeclaims als het wettelijk aansprakelijk wordt gesteld en aansprakelijk zijn voor schade aan anderen als gevolg van de bouwactiviteiten. Vermogensschade is hiervan uitgezonderd. Een opdrachtgever kan ook worden meeverzekerd.

Afbouwggaranties

- *Nieuwbouw garantie*. Deze biedt extra zekerheid bij de bouw van een woning of appartement. De koper is verzekerd tegen de grootste financiële risico's, zoals bijvoorbeeld als de aannemer failliet gaat of bij (verborgen en constructieve) gebreken die na oplevering niet worden opgelost (first party).

- *Uitvoeringsborgtochten of -garanties.* Deze kunnen verstrekt worden door een aannemer ten gunste van de opdrachtgever of door een onderaannemer ten gunste van de hoofdaannemer. Vaak wordt er een sectorspecifieke garantietekst gebruikt, die is overeengekomen tussen de betrokken partijen in de bouwsector. Ze beschermen de opdrachtgever tegen verliezen als de aannemer zijn contractuele verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld door insolventie. De opdrachtgever krijgt het bedrag betaald dat onder de borgtocht of garantie gedekt is. De opdrachtgever kan dit bedrag gebruiken om het werk af te laten maken door een andere aannemer. Ook als het werk opgeleverd is en tijdens de onderhoudsperiode gebreken zijn geconstateerd, kan de opdrachtgever de borgtocht of garantie claimen. Het bedrag dat onder de borgtocht of garantie gedekt is, kan gebruikt worden om de gebreken te verhelpen.
- *Bereidverklaring.* Deze kan verstrekt worden bij een aanbestedingsprocedure. De aannemer kan gevraagd worden om een bereidverklaring te stellen bij inschrijving op een aanbesteding. Door middel van de bereidverklaring geeft de aannemer aan in staat te zijn bij gunning van de aanbesteding de benodigde projectgaranties (o.a. uitvoeringsgaranties) ten gunste van de opdrachtgever te kunnen verstrekken. De bereidverklaring zorgt er dus voor dat de aannemer zijn verplichtingen behorende bij de aanbesteding en het vervolg kan nakomen. En zo garandeert dat de aannemer het werk volgens het bod kan uitvoeren en dat de vereiste borgtochten en garanties verstrekt worden als het contract gewonnen wordt. Wanneer het contract wordt ondertekend, wordt bereidverklaring vaak vervangen door een uitvoeringsgarantie.
- *Vooruitbetalingsgarantie.* Deze kan verstrekt worden in ruil voor een vooruitbetaling. Hiermee verzekert de opdrachtgever zich van de terugbetaling van het door hem verstrekte voorschot in het geval dat de aannemer zijn verplichtingen niet nakomt. Deze garantie maakt de financiering van een project vaak gemakkelijker.
- *Onderhoudsgarantie.* Deze kan verstrekt worden in de garantie- c.q. onderhoudsperiode van een project. Met een onderhoudsgarantie stelt de garantieverstrekker zich garant voor de nakoming van de verplichtingen van de aannemer tijdens de garantie/ onderhoudsperiode. Tijdens deze periode is de aannemer verantwoordelijk voor het oplossen van eventuele gebreken. Indien de gebreken niet worden verholpen kan de garantie worden geclaimd en ontvangt de opdrachtgever maximaal het in de garantie opgenomen bedrag.
- *x% opleveringsgarantie.* Deze zorgt ervoor dat een aannemer een nieuwbouwwoning correct oplevert. Zonder deze garantie wordt x% (veelal 5%) van de te betalen totale aanneemsom (of de helft van de laatste bouwtermijn) geblokkeerd bij de notaris. Dit duurt zolang de oplevering nog niet geheel akkoord bevonden is. De x% moet dus wel door de koper betaald worden, maar staat nog niet vrij ter beschikking van de aannemer. Zo is er een pressiemiddel richting de aannemer om een huis volgens afspraak op te leveren. De aannemer kan ook een vervangende zekerheid in de vorm van een bankgarantie stellen. Deze zekerheid heeft geen eindtermijn. Het gevolg van de bankgarantie is dat de volledige aanneemsom rechtstreeks betaald wordt aan de aannemer. De koper kan dan wanneer de oplevering niet akkoord is bevonden deze garantie opeisen en de x% van de totale aanneemsom retour ontvangen.

Bouw- en Montageverzekering / Construction Allrisk verzekering (CAR)

Deze verzekering dekt eventuele materiële schade of verlies gedurende de periode dat het bouwwerk in aanbouw is, gerenoveerd wordt of gemonteerd of getest wordt en tijdens een overeengekomen onderhoudstermijn. Ook is tijdens deze periode diefstal van bouwmaterialen gedekt. Verzekerd zijn verder opruimingskosten (gelimiteerd) voor het betreffende bouwproject. De dekking kan worden uitgebreid met extra's, zoals:

- Wettelijke aansprakelijkheid voor schade aan personen of zaken van anderen, die verband houdt met de uitvoering van het bouwproject.
- Schade tijdens de werkzaamheden die ontstaat door de bouwwerkzaamheden aan eigendommen (gebouwen en spullen) van de opdrachtgever.
- Schade aan of diefstal van eigendom van de opdrachtgever en hulpmateriaal. Dat zijn noodzakelijke aannemersmateriaal, gereedschappen, machines, werktuigen, keten en loods.

Verborgene Gebreken Verzekering

Een 'VGV' is een verzekering die afgesloten wordt op een bouwwerk en dekking geeft voor 10 jaar na oplevering. De VGV dekt schade, dreigende schade of verlies van het bouwproject als gevolg van een, bij oplevering onbekend, gebrek in de constructieve veiligheid van het bouwwerk. Ook specifieke aspecten, zoals het risico van gebreken in de gebouw gebonden technische installaties, niet constructieve delen of de waterdichtheid van het gebouw en kelders, kunnen worden meeverzekerd.

In de regel eisen verzekeraars die een VGV aanbieden een verklaring van een externe kwaliteitsborger waaruit blijkt dat te verzekeren onderdelen van het te verzekeren bouwwerk zijn getoetst en het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het project voldoet aan de daaraan gestelde publieke (of soms private) eisen. De kwaliteitsborger onderbouwt dit in een rapport, gebaseerd op onafhankelijk onderzoek zoals dat ook grotendeels volgens de WKB is vereist.

Garantieverzekering producenten

Dat kan een verzekerde productieggarantie zijn of garanties op machines en/of installaties. De belofte die de producent doet aan haar afnemers is dan verzekerd. Mocht de producent haar verplichtingen uit de garantieovereenkomst niet (meer) nakomen kan een beroep gedaan worden op deze verzekering.

Bedrijfsschade door vertraging in de oplevering

Bescherming tegen financiële bedrijfsschade van lopende bouwprojecten wordt geboden door producenten zoals Advanced Loss of Profit (ALoP), Delayed Start Up (DSU). Deze verzekering biedt, bij gedekte schade onder de CAR-verzekering én daaruit volgende vertraging in de oplevering, ook dekking voor de bedrijfsschade die de opdrachtgever lijdt. Deze verzekering kan uitsluitend worden afgesloten door de opdrachtgever zelf én in combinatie met de CAR-verzekering.

Gebouwenverzekering / opstalverzekering

Een gebouwen- of opstalverzekering vergoedt schade aan een gebouw of woning. Het gaat daarbij om schade door brand, ontploffing, bliksem, inbraak, storm, neerslag en water. De schade wordt meestal vergoedt op basis van de herbouwwaarde. Ook worden kosten voor beredding, opruiming, of salvage vergoedt. Deze verzekering wordt doorgaans afgesloten ingaande direct na (gedeeltelijke) oplevering van het project.

Versie juni 2024

	Moment van (risico op) schade?				Afgesloten door	Uitkering aan
	Voor de start van de bouw	Tijdens de bouw	Na oplevering in onderhoudstermijn	Na oplevering na onderhoudstermijn		
Bouw- en ontwerpverzekering voor aannemers (BOV) *				Beperkt in contract / polis	Aannemer/ ontwerper / adviseur	Gedupeerde derde
Beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor ontwerpers en adviseurs (BAV)				Beperkt in contract	Ontwerper / adviseur	Gedupeerde derde
Aansprakelijkheidsverzekering Bedrijven (ABV)				Schade <u>door</u> het werk; wettelijke verjaring	Bedrijf	Gedupeerde derde
Afbouwgaranties - Nieuwbouw * - Met waarborg				Beperkt in waarborgcertificaat	Opdrachtgever Aannemer	Opdrachtgever Opdrachtgever
Uitvoeringsborgtocht of -garantie					Aannemer	Opdrachtgever
Bereidverklaring					Aannemer	Opdrachtgever
Vooruitbetalingsgarantie					Aannemer	Opdrachtgever
Onderhoudsgarantie					Aannemer	Opdrachtgever
x% opleveringsgarantie					Aannemer	Koper
Bouw- en montage-verzekering / Construction Allrisk (CAR) *					Opdrachtgever	Opdrachtgever en gedupeerde derde
Verborgene Gebreken Verzekering (VGV) *				10 jaar na oplevering	Opdrachtgever	Opdrachtgever
Garantieverzekering producenten				Beperkt in contract	Leverancier van het product	Gedupeerde derde
Geavanceerde verzekeringen bouwprojecten (ALoP / DSU) *			Bedrijfsschade door vertraagde oplevering		Opdrachtgever (alleen in combinatie met CAR)	Opdrachtgever
Gebouwen- / opstalverzekering *				Gedurende contractstermijn polis	Gebouweigenaar	Gebouweigenaar of gedupeerde derde

* Zogenaamde first party verzekering.