

Aansprakelijkheid van kwaliteitsborgers en
instrumentbeheerders vanuit
verzekeringstechnisch perspectief
Freek Schipper

Allianz  Arena

Minisymposium 9 juni 2015
Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen en de juridische
gevolgen voor
kwaliteitsborgers en instrumentbeheerders

Allianz Global Corporate & Specialty SE

Region Mediterranean France & Benelux

Coolsingel 139, 3012 AG Rotterdam

P.O. Box 21720, 3001 AS Rotterdam

<http://www.agcs.allianz.com>



freek.schipper@allianz.com

Werkervaring

- 1979 – 1981 Koninklijke Wegenbouw Stevin B.V. regio Rotterdam, Uitvoerder Wegenbouw en Rioleringswerken.
- 1981 – 1987 Tollenaar & Wegener Assuradeuren kantoor Amsterdam, Acceptant Technische Verzekeringen.
- 1987 – 1998 Allianz Nederland N.V. kantoor Rotterdam, Afdelingsdirecteur Technische Verzekeringen.
- 1998 – 1999 Allianz Nederland N.V., Directeur belast met integratie Allianz en Royal Nederland Schadeverzekering N.V..
- 1999 – 2010 Allianz Global Risks Nederland, Directeur Technische Verzekeringen.
- 2010 – 2013 Allianz Global Corporate & Specialty, Manager Engineering NL, expert team C.A.R. - heavy civils, expert team Inherent Defects Insurance.
- 2013 - heden Regional Head Engineering Underwriting Mediterranean, France and Benelux.

Nevenactiviteiten

- 1985 – heden Diverse branche- en poliscommissies C.A.R.-verzekeringen binnen VNAB en Verbond van Verzekeraars.
- 1995 – heden **Afdelingscommissie Technische Verzekeringen van Verbond van Verzekeraars.**

Aansprakelijkheid van kwaliteitsborgers en instrumentbeheerders vanuit verzekeringstechnisch perspectief

- Wat verandert met de nieuwe wet kwaliteitsborging?
- Welke risico's op schade zijn er?
- De aansprakelijkheid van de kwaliteitsborger en instrumentbeheerders
- Welke verzekeringen spelen hierbij een rol?
- Belangrijke verzekeringsontwikkelingen
- Conclusies en Vragen



Wat verandert met de nieuwe wet kwaliteitsborging?

- Consument moet meer waar voor zijn geld krijgen (consumentenrecht)
- De preventieve toets aan bouwbesluit van Bouw- en Woningtoezicht vervalt
- De bouwvergunning gaat alleen over bestemmingsplan, welstand, omgevingsveiligheid van het bouwwerk
- Vergunninghouder kiest zelf juiste instrument of contracteert adviseur daarvoor en overlegt bij oplevering een verklaring dat aan alle eisen is voldaan
- De markt zorgt tijdens realisatie voor kwaliteitsborging die onafhankelijk moet zijn
- Proportionele kwaliteitsborging per risicoklasse van initiatief t/m oplevering
- Eigen prestatieverklaring bouwers met opleverdossier op basis waarvan de kwaliteitsborger kan constateren dat aan voorschriften is voldaan
- Opleverdossier kan als garantie dienen en informatieplicht over verzekering
- De bouwer blijft na oplevering aansprakelijk voor alle gebreken die niet op opleverlijst staan en men mag niet ten nadele van eindklant hiervan afwijken in aannemingscontract
- De 5% inhouding valt niet eerder vrij dan na toestemming consument aan notaris na 3 maanden
- Bouwbesluit ondergrens (afwijken in negatieve zin is niet toegestaan, beter mag wel)
- Bouwleges gaan omlaag!

Wat verandert met de nieuwe wet kwaliteitsborging? (2)

Aannemer

- Vaker en langer aansprakelijk voor gebreken na oplevering
- Na 3 maanden eindbetaling via notaris
- Afhankelijk van contract ook verantwoording voor andere partijen
- Kosten instrument afhankelijk van kwaliteit aannemer
- Moet opleverdossier aanleveren en laten goedkeuren door toegelaten instrument
- ***Kan zich beter onderscheiden in kwaliteit en onder verzekerde garantie leveren***
- ***Financiering en reserving faalkosten?***
- Aanvankelijk stijging bouwkosten maar afhankelijk van kwaliteit
-

Consument / eigenaar / opdrachtgever

- Krijgt meer kwaliteit en bescherming tegen gebreken
- Na 3 maanden aan notaris laten weten of eindbetaling overgemaakt kan worden
- Moet zelf of met adviseur vergunning aanvragen en instrument kiezen?
- Minder leges (-2%?)
- ***Wil vaker garanties en een goede verzekering en ook eis hypotheekbank?***
- ***Kosten verzekering en eis bij hypotheek?***
- Wil ondersteuning van professionele partij
- Onafhankelijke toetsers geeft meer inzicht in kwaliteit en gebreken bij oplevering
- Aanvankelijke stijging bouwkosten?
-

Toename van claims en procedures!!!!

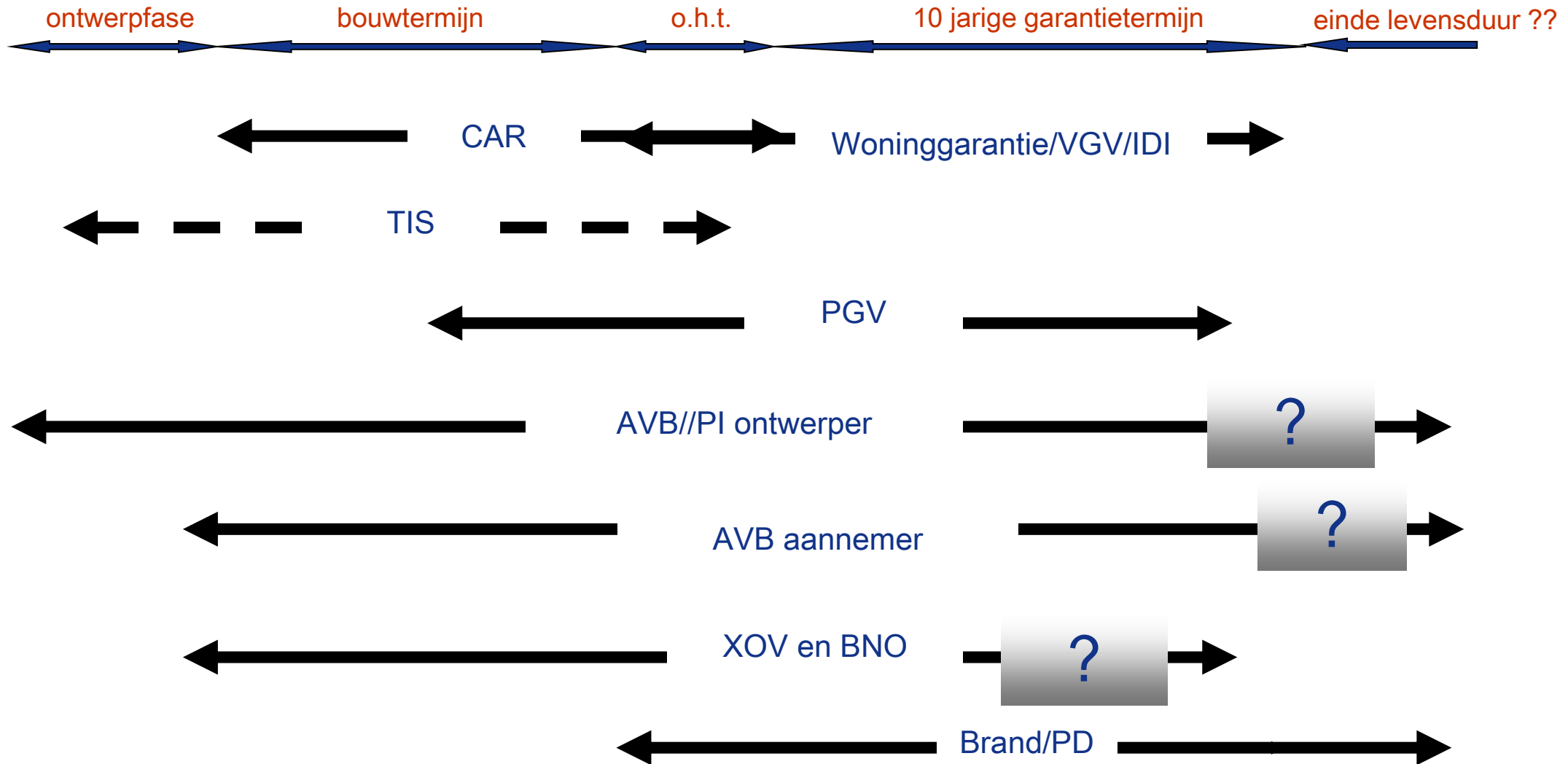
Welke risico's op schade zijn er?

- Ontwerp- en adviesfouten die leiden tot schaden tijdens voorbereiding, bouw, onderhoudstermijn, na oplevering tot einde levensduur
- Faillissement van bouwers en andere partijen tijdens voorbereiding, bouw, onderhoudstermijn, na oplevering tot einde levensduur
- Materiële schade aan het werk tijdens bouw en onderhoudstermijn door ongeacht welke oorzaak (van buitenkomend onheil en 3xF's)
- Materiële schade aan het werk na oplevering (verborgen gebreken, extra en duur onderhoud, eerdere vervanging)
- Vertraagde oplevering door problemen in de levering
- Problemen door tegenvallende prestaties
- Schade aan omgeving en derden zowel tijdens als na de bouw
- Letsel-/dood/gezondheid gebruikers en passanten
- Te lage verzekerde en/of gegarandeerde bedragen (bijv. PI, garanties)
- Gevolgschaden (huurinkomsten/-derving, extra kosten, bedrijfsschade)
-

Welke verzekeringen spelen hierbij een rol?

- **CAR** (Construction All Risk)-verzekering (bouw- en onderhoudstermijn)
- **AVB** (Aansprakelijkheidsverzekering voor Bedrijven)
- Beroepsaansprakelijkheidsverzekering (**PI**)
- **XoV** en **BNO** (aanvulling op PI en directe verzekering?)
- Verborgten Gebreken Verzekering (**VGV als** directe schadeverzekering met voordelen **TIS**)
- Garantie regelingen (**GIW** woninggarantieregelingen zijn mix-producten)
- Insurance **Bonds** (geen schadeverzekering maar overdracht zekerheid)
- Productgarantieverzekering (**PGV** als fabrieksgaranties falen)
- Opstalpolis en Bedrijfsschadepolis na oplevering (**PD** voor brand-, storm-, waterschade)
- Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering (**D&O** bescherming voor de bestuurder)

Welke verzekeringen spelen hierbij een rol? (2)



Welke verzekeringen spelen hierbij een rol? (3)

Ieder soort verzekering eigen kenmerken

- Looptijd van de verzekering (voor, tijdens, na)
- Opzegbaarheid (projectpolis- of van doorlopende dekking)
- Verschillende voorwaarden en uitsluitingen (per makelaar of maatschappij)
- Schadebehandeling
- Directe schadeverzekering of aansprakelijkheidsdekking
- Wie is de risicodrager en welke solvabiliteit (toezicht in NL?)
- Welke eigen risico's en (sub-)limieten?
- Verzekerd bedrag voldoende? (indexatie)
- Samenloop verzekeringen? (primaire of secundaire dekking)
- Directe verzekering of vangnet? (woninggarantieregeling of VGV)
- Denk aan subrogatie (verhaal verzekeraars)
- Schadeverloop en premies (aannemer)
-

Goed advies is noodzakelijk !!!

Aansprakelijkheid van kwaliteitsborger en instrumentbeheerder

- Kwaliteitsborgers aansprakelijk voor het voldoen van een bouwwerk aan het Bouwbesluit?
 - Kwaliteitsborgers aansprakelijk voor het voldoen van een bouwwerk aan de contracteisen van goed en deugdelijk werk?
 - Instrumentbeheerders aansprakelijk indien een kwaliteitsborger ten onrechte door hem is erkend, dat wil zeggen zijn werk niet naar behoren uitvoert en zo doende ten onrechte een verklaring als bedoeld in de wet afgeeft?
 - Toelatingsorganisatie aansprakelijk indien een instrument onterecht blijkt te zijn toegelaten, dat wil zeggen niet leidt tot een bouwwerk waarvan met voldoende vertrouwen kan worden vastgesteld dat het voldoet aan het Bouwbesluit?
-
- ✓ Contractuele relatie en onrechtmatig handelen t.o.v. van wie
 - ✓ Risico gestuurd toetsen versus beroepsfout
 - ✓ Onderzoek en bewijslastproblemen
 - ✓ Benodigde tijd voordat helderheid bestaat (arbitrage versus rechtspraak)
 - ✓ Verschil publiek- en privaatrecht
 - ✓ Schuldverdeling
 - ✓ Iemand moet er toch schuldig zijn en groei in claims cultuur

Dekking woningen voor bouwconsument / eigenaar (gewenste zekerheid investeerders/banken) op basis van een door de gekwalificeerde aannemer geleverde eigen schadeverzekering.

- Controle met juiste instrument volgens Risicomodel Komo
- Goedkeuringsverklaring en opleverdossier met toegelaten geborgd instrument
- Aanvullende opleveringservice particulieren???
- Rechtsbijstandverzekering vanaf start/koopcontract tot einde onderhoudstermijn
- Insolventie/afbouwverzekering vanaf start/koopcontract tot einde onderhoudstermijn
- *Constructieve gebreken dekking + dekking schil + installaties + componenten (afschrijving op basis verwachte levensduur). Dit is een first party dekking vergelijkbaar met BLP-cover uit UK.*
- Module secundaire schadeverzekering (CAR) tijdens bouwactiviteiten en 12 of 24 maanden onderhoudstermijn met als verzekerde alleen de bouwconsument (incl.werken door derden en eigen activiteiten)
- Module Brand Uitgebreid tot 1 of 2 jaar na oplevering.
- Module met extra dekking voor gebreken niet voldoen aan het bouwbesluit

Complexere en commerciële bouwwerken

- VGV (+ Componenten dekking), Insurance bonds en project PI
- TIS (erkend) met koppeling goedkeuringsverklaring aan het opleverdossier (toegelaten instrument?)

Conclusies en vragen

Zijn we er allemaal wel klaar voor

