



WOONVERZEKERING + BOUWRISICO'S

Waarborg Bouwrisico's. Technisch-commercieel argumentarium

Heeft iemand die aan bouwen of verbouwen begint, wel een waarborg Bouwrisico's nodig?
Elke aannemer, architect of ingenieur heeft toch een aansprakelijkheidsverzekering?
Volstaat het niet dat u een brandverzekering en een polis BA Gezin heeft? Was het maar waar ...

De waarborg Bouwrisico's bestaat uit 4 luiken.

- Twee luiken Zaakschade:
diefstal van bouwwerken en/of bouwmaterialen enerzijds
en beschadiging van bouwwerken anderzijds.
- Een luik Lichamelijke Ongevallen: medische kosten en begrafeniskosten (LO).
- Een luik Aansprakelijkheid voor schade aan derden (BA).

De waarborg Bouwrisico's is een facultatieve waarborg binnen de woningpolis die steeds de beide luiken Zaak schade en het luik Lichamelijke Ongevallen omvat. Het staat u vrij daarboven het luik Aansprakelijkheid voor schade aan derden (BA) te onderschrijven.

De voordelen van de waarborg Bouwrisico's in de Fidea woonverzekering

1. Een verzekering voor alle partijen

- Zodra het om een verzekerd schadegeval 'zaakschade' gaat, garandeert deze waarborg aan u een schadevergoeding, in alle omstandigheden en onafhankelijk van wie op het ogenblik van het schadegeval het risico of de verantwoordelijkheid draagt
- Deze waarborg voorkomt bij een eventueel schadegeval iedere langdurige discussie over de verantwoordelijkheid en alle onaangename verrassingen.
- Ook de onbezoldigde helpers op de werf zijn voldoende beschermd: hun aansprakelijkheid is verzekerd, net als hun medische kosten ingevolge een ongeval

2. De volledige aansprakelijkheid van de bouwheer is gewaarborgd

De waarborg Bouwrisico's geeft, al dan niet in combinatie met de polis BA Gezin, aan u de volledige garantie dat uw burgerlijke aansprakelijkheid tijdens de opbouw van of de verbouwingswerken aan uw woning verzekerd is.

Enkele kenmerken van de waarborg Bouwrisico's

1. Ruim toepassingsgebied

- Verbouwings- en renovatiewerken kunnen verzekerd worden, net zoals nieuwbouw.
- Door de waarborgen Burgerlijke Aansprakelijkheid van de onbezoldigde helpers en de Lichamelijke Ongevallen van de bouwheer en onbezoldigde helpers, is de waarborg ook bijzonder nuttig voor zelfbouwers.

2. Waarborguitbreidingen

- De waarborg Burgerlijke Aansprakelijkheid wordt uitgebreid naar onbezoldigd helpers.
- Uitvoeringsfouten zijn gedekt wanneer ze worden begaan door een geregistreerde aannemer, ongeacht of er een architect (al dan niet met volledige opdracht) bij het project betrokken is.
- Er wordt een waarborg Lichamelijke Ongevallen (medische kosten) toegevoegd.

3. Lage vrijstelling

De vroegere vrijstelling in zaakschade en Burgerlijke Aansprakelijkheid ad 750 euro werd teruggebracht naar de klassieke vrijstelling van ongeveer 220 euro. (maandelijks geïndexeerd)

4. *Afstand van verhaal*

- De waarborg Bouwrisico's voorziet automatisch in een afstand van verhaal t.o.v. onbezoldigde helpers.
- Er is echter geen afstand van verhaal op aannemers en architecten.

Toepassingsgebied

1. *Doelgroep*

De waarborg Bouwrisico's is de ideale oplossing voor iedereen die bouw-, verbouwings- of renovatieplannen koestert. Of het nu om een nieuwbouw dan wel om een verbouwing gaat, of u een zelfbouwer bent die met enkele vrijwilligers werkt dan wel een bouwheer die alles aan een architect en aannemers toevertrouwt: deze waarborg biedt u de gepaste bescherming. Het moet daarom niet noodzakelijk om grote werkzaamheden gaan: ook wanneer u zelf de elektriciteit in uw woning legt of sanitair installeert, om het maar bij die voorbeelden te houden, is deze waarborg zonder meer nuttig.

2. *Aard van de woning*

De waarborg Bouwrisico's is enkel bestemd voor particulieren en beoefenaars van vrije beroepen, niet voor aannemers of bouwpromotoren. Zowel nieuwbouw- als verbouwings- of renovatieprojecten kunnen worden verzekerd. Loutere afbraakwerkzaamheden evenwel niet. Voor de niet-verzekerbare bouwprojecten biedt een klassieke verzekering Alle Bouwplaatsrisico's een gepaste oplossing.

3. *Bouwperiode*

De waarborg Bouwrisico's vangt aan op het ogenblik dat de bouwmaterialen op de bouwplaats aankomen en eindigt bij de ingebruikname van het gebouw in geval van nieuwbouw, of bij het voltooiën van de werkzaamheden en in geval van verbouwing of renovatie. De ingebruikname van het gebouw (bij nieuwbouw) blijkt dan uit het geheel van feitelijke omstandigheden.

De standaard bouwperiode bedraagt 12 maanden maar kan, bijvoorbeeld voor zelfbouwers, met perioden van 12 maanden verlengd worden.

Wordt het gebouw vroeger in gebruik genomen, dan eindigt de verzekering bouwrisico's op de dag van die ingebruikname, zonder premie teruggave.

Zaakschade

In dit luik worden de bouwwerken en/of de bouwmaterialen (zoals verlichting, sanitaire toestellen, een in te bouwen keuken, ongeacht of deze al zijn geïnstalleerd of niet) verzekerd. De waarborg geldt evenwel niet voor werfmaterieel nodig voor de uitvoering van de werken, zoals de werfkeet, betonmolens, elektrische werktuigen, kranen en dergelijke.

1. *Diefstal van de bouwwerken/bouwmaterialen*

In geval van diefstal of poging tot diefstal op de bouwwerf vergoedt de maatschappij het verlies en de beschadiging van de gestolen of beschadigde bouwwerken/bouwmaterialen.

2. *Beschadiging van de bouwwerken*

Het luik "beschadiging van de bouwwerken" dekt elke beschadiging aan de bouwwerken op de bouwwerf.

Een voorbeeld:

Door uitzonderlijke regenval overstroomde het centrum van Leopoldsborg, waarbij de kelder van een woning in aanbouw onder water liep. Schade 35.000 €. Dergelijke schade door natuurkrachten is uitgesloten in de standaardwaarborgen van een woningpolis, maar wordt wel vergoed dankzij de waarborg Bouwrisico's.

3. Foutieve uitvoering

Schade die het gevolg is van een foutieve uitvoering is verzekerd voor zover een geregistreerde aannemer de uitvoeringsfout heeft begaan;

Een voorbeeld:

De bewapening van een betonnen balk werd verkeerd geplaatst door het personeel van een geregistreerde aannemer. Tijdens de afwerking van het gebouw werden barsten en scheuren vastgesteld. Onmiddellijke schoring voorkwam een instorting. Herstellingskost: 17.500 €. De maatschappij vergoedt daarenboven ook het gebrekkige gedeelte, nl. de betonnen balk zelf.

Een belangrijk voordeel voor u is dat mogelijke discussies over welke (onder)aannemer nu eigenlijk de fout heeft begaan, voor u geen vertraging oploopt. De maatschappij vergoedt de schade onmiddellijk en verhaalt deze achteraf zelf op de aansprakelijke persoon. Het geeft u de garantie dat u niet van het kastje naar de muur wordt gestuurd.

4. Ontwerp-, teken-, of rekenfouten

Schade door een ontwerp-, teken- of rekenfout is verzekerd op voorwaarde dat een architect gelast is met een volledige opdracht voor de gesloten ruwbouw (= ruwbouw met dak en ramen). Een volledige opdracht omvat het ontwerp en de controle op de uitvoering. Hier is het gebrekkig gedeelte eveneens gedekt.

Een voorbeeld:

De ingenieur vergat de trekankers in een dakconstructie. De dakspanten drukten de buitenmuren uit elkaar. Schade 25.000 €.

5. Gebrekkige draagkracht van de ondergrond of stabiliteitsproblemen

Schade door een gebrekkige draagkracht van de ondergrond of door problemen met betrekking tot de stabiliteit is verzekerd op voorwaarde dat voor de aanvang van de werken een stabiliteitsstudie en een grondonderzoek werden uitgevoerd. Ook het gebrekkig gedeelte is gedekt.

6. Belangrijkste uitsluitingen

- De waarborg Bouwrisico's is geen garantieverzekering. Er is dus enkel tussenkomst in geval van materiële schade: een beschadiging aan het bouwwerk. Voor bouwwerken die niet voldoen aan de technische bepalingen van het lastenboek of de plannen of voor het vervangen van bouwmaterialen die gebreken vertonen, geldt de waarborg niet.
- Schade door gebreken in de waterdichtheid t.g.v. zijdelingse of ondergrondse infiltratie van grond of regenwater is uitgesloten. Hier denken wij uiteraard aan de gebreken in de waterdichtheid van kelders en gevels. Zoals u begrijpt een onverzekerbaar risico.
- Schade zoals gebruiksderving, winstderving, contractuele boetes, huurverlies en alle andere zuivere financiële schade is uitgesloten.
- Schade die verband houdt met het niet naleven van stedenbouwkundige of milieubeschermingsvoorschriften is niet verzekerd.
- Er is ook geen tussenkomst bij contractuele geschillen. Denk bijvoorbeeld aan geschillen in verband met de facturatie, de kwaliteit van de uitvoering, en dergelijke.

7. *Vrijstelling*

De algemene vrijstelling is ook hier van toepassing, nl. 199,67 euro.

(consumptie-index 115.94 november 2004 – basis 1996 = 100).

Aansprakelijkheid voor schade aan derden

Deze waarborg kan facultatief worden onderschreven. Hij dekt de burgerlijke aansprakelijkheid van de verzekeringsnemer-bouwheer en de onbezoldigde helpers (in geval van zelfbouw) voor schade die ten gevolge van de bouwwerkzaamheden aan derden veroorzaakt wordt. De bouwheer en onbezoldigde helpers worden m.b.t. de lichamelijke schade onderling als derden beschouwd. Deze aansprakelijkheidsdekking geldt niet ten voordele van de aannemer, architect, ingenieur of studiebureau.

1. *Waarborgen*

Het is niet denkbeeldig dat een bouwheer ook een polis BA Gezin heeft onderschreven en denkt dat de waarborg Bouwrisico's er dubbelgebruik mee uitmaakt. De polis BA Gezin dekt immers de aansprakelijkheid van de bouwheer voor schade aan derden tijdens zijn privéleven, maar dan enkel als het gaat om plotse en onverwachte schade. Vermits het specifieke bouwrisico zo eigen is aan de bouwwerken en de schade zeker niet plots en onverwacht zal optreden, houdt de polis BA Gezin geen of onvoldoende dekking in voor de bouwheer en zijn onbezoldigde helpers.

De ervaring leert dat bij eender welke schade aan een naburig of aanpalend gebouw, u steeds in gebreke wordt gesteld. Ook al kan u de schade afwentelen op de aannemer door één of andere uitvoeringsfout aan te tonen, de forse expertise- en/of verdedigingskosten vallen in elk geval te uwen laste van u als bouwheer.

In die optiek biedt de waarborg Bouwrisico's, in combinatie met de polis BA Gezin, dan ook de meest volledige dekking van het aansprakelijkheidsrisico van de bouwheer.

2. *Belangrijke uitsluitingen*

- Gebruiksderving en economisch verlies in gevolge de beschadiging van kabels en leidingen tijdens bijvoorbeeld graafwerken.
- Het niet naleven van milieubeschermingsvoorschrift en in het algemeen milieuverontreiniging die niet voortvloeit uit een plotselinge en onverwachte gebeurtenis.

3. *Verzekerde bedragen en vrijstelling*

De verzekerde bedragen belopen 18 miljoen euro voor lichamelijke letsels en 1,5 miljoen euro voor stoffelijke schade. De waarborg voor specifieke bouwrisico's bedraagt 250.000 euro. Ook hier wordt de algemene vrijstelling van 199,67 euro toegepast. (maandelijkse indexatie)

Ongevallen op de bouwwerf

Wanneer de bouwheer of zijn onbezoldigde helpers door de werkzaamheden het slachtoffer worden van een ongeval op de bouwwerf, dan vergoedt de maatschappij de medische en begrafeniskosten tot vijf jaar na het ongeval.

1. *Definitie van ongeval*

Letfels veroorzaakt door een langdurige overbelasting van pezen, gewrichten en spieren worden niet beschouwd als gevolg van een ongeval. Deze letsels worden dus nooit vergoed:

Enkele voorbeelden van verzekerde ongevallen:

Een onbezoldigde helper valt van een stelling en breekt zijn been.

De bouwheer wordt aan het hoofd getroffen door dakpannen die door een plotse windstoot naar beneden vallen.

Iemand zakt door een verrotte trap.

Enkele voorbeelden van niet-verzekerde ongevallen:

Een onbezoldigde helper heeft rugklachten na dat hij dagenlang met de kruiwagen heeft gewerkt.

De bouwheer sukkelde met een ontstoken kniegewricht nadat hij dagen in de weer is geweest met vloerwerken

2. Niet-verzekerde personen

Personen die tegen betaling werken (zoals zelfstandige ambachtslui, aannemers, architecten, ingenieurs,...), ook al is dit in het zwart, zijn net als kinderen onder de 14 jaar niet verzekerd in het luik Lichamelijke Ongevallen.

3. Verzekerde bedragen en vrijstelling

De medische kosten en begrafeniskosten worden vergoed tot 5.000 euro. De waarborg geldt evenwel slechts na tussenkomst van het ziekenfonds of een andere instelling. De vrijstelling bedraagt 50 euro.

Voor volgende gevallen gelden specifieke vergoedingsgrenzen:

- Brilmonturen worden vergoed tot 250 euro
- Tandprothesen worden vergoed tot 500 euro per tand.

Deze bedragen zijn niet geïndexeerd..

Tarief

- **Premievoet Zaakschade**
(omvat drie verplichte luiken: diefstal, beschadiging en Lichamelijke Ongevallen)=1,59‰

Premievoet BA

Indien geen aanpalende woningen: 0,20‰

totale premie wordt dan $1,59\text{‰} + 0,2\text{‰} = 1,79\text{‰}$

Indien aanpalende woningen: 4,50‰

totale premie wordt dan $1,59\text{‰} + 4,5\text{‰} = 6,09\text{‰}$

Deze premievoeten zijn exclusief taksen, die 15,75‰ bedragen.

Voorbeelden:

A) Bouwrisico

Kapitaal	150000€	Verzekering zaakschade	201.23 €
		Zaakschade en B.A. (niet aanpalend)	310.79 €
		Zaakschade en B.A. (wel aanpalend)	1057.38 €



B) Brandverzekering met globale waarborg (brand, storm, waterschade, glasbreuk, B.A.)

Kapitaal	150000 €	Basistarief eigenaar bewoner	187.50 €
		Tarief bij schade de laatste 5 jaar eigenaar bewoner	208.35 €
		Nieuwbouw (minder dan 15 jaar) Eigenaar bewoner	173.64 €

Extra kortingen in de brandpolis voor:

Eigenaar verhuurder

Op gedeelte gebouw hoger dan 200.0000 Euro (-20%)

Op gedeelte inhoud hoger dan 80.000 Euro (-20%)

Verhoogde vrijstelling (-7.5% tot - 45%)

Gebouw in opbouw -40% gedurende het eerste verzekeringsjaar.

opmerking

dit tarief houdt geen rekening met de specifieke premie voor risicoplaatsen ivm overstroming

