



Tarifieringsbureau
Bouw

Jaarverslag 2024



Inhoud

I. Inleiding	3
II. Samenstelling van het Tarifieringsbureau	4
III. De werking van het Tarifieringsbureau	4
IV. Statistieken	4
1. BA 10 verzekering	4
2. Verzekering BA Beroep	5
V. Problemen waarmee het Tarifieringsbureau geconfronteerd werd.	6
1. Aanvrager is onderworpen aan de verzekeringsplicht	6
2. Gestarte en/of aanvaarde werken	7
VI. Tariefvoorwaarden van de verzekeraars	8
1. Verzekering BA 10	8
2. Verzekering BA Beroep	11
VII. Conclusie	13



I. Inleiding

De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in de bouwsector¹ (hierna ‘Wet Verzekering BA 10’) bepaalt in artikel 10 dat de Koning een Tarifieringsbureau kan oprichten met het oog op het verzekeren van de dekking van de risico’s bedoeld in die wet voor personen die krachtens de wet gehouden zijn tot de verzekeringsplicht, maar die geen dekking vindt op de reguliere markt.

De Koning heeft bij besluit van 4 februari 2020² het Tarifieringsbureau opgericht dat tot taak heeft de premie en de voorwaarden vast te stellen waaronder een verzekeringsonderneming dekking kan bieden voor verzekeringsplichtigen die geen dekking vinden op de reguliere markt.

Dit Tarifieringsbureau voert ook de taken uit in het kader van de wet van 9 mei 2019 betreffende de verplichte verzekering van de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid in de bouwsector³ (hierna ‘Wet Verzekering BA Beroep’)⁴.

De Wet Verzekering BA 10 geeft het Tarifieringsbureau de opdracht om jaarlijks te rapporteren over zijn werking⁵. De Wet Verzekering BA Beroep omvat deze opdracht niet, maar uit artikel 10 §1 Wet Verzekering BA Beroep dat bepaalt dat het Tarifieringsbureau bedoeld in de Wet Verzekering BA 10 ook bevoegd is om de premie en de voorwaarden te bepalen voor verzekeringsplichtigen krachtens de Wet Verzekering BA Beroep, wordt afgeleid dat deze uitbreiding van de opdracht ook geldt voor de opdracht van rapportering.

Huidig verslag rapporteert dus over de werking van het Tarifieringsbureau in 2024 zowel voor aanvragen voor een verzekering BA 10 als voor aanvragen voor een verzekering BA Beroep, die bij het Tarifieringsbureau zijn ingediend door verzekeringsplichtigen die geen dekking konden vinden op de reguliere markt of door hun tussenpersoon.

¹ Artikel 20/1 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect bepaalt dat ze ook ‘Wet betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid’ wordt genoemd.

² Koninklijk Besluit van 4 februari 2020 betreffende het Tarifieringsbureau “Bouw” en de Compensatiekas (in verslag “KB Tarifieringsbureau Bouw”)

³ Artikel 31 van de wet van 9 mei 2019 betreffende de verplichte verzekering van de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid van architecten, landmeters-experten, veiligheids- en gezondheidscoördinatoren en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van diverse wetsbepalingen betreffende de verzekeringsburgerrechtelijke aansprakelijkheid in de bouwsector bepaalt dat deze wet ook ‘Wet betreffende de verplichte verzekering van de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid in de bouwsector’ wordt genoemd.

⁴ Art. 10 §1 Wet Verzekering BA Beroep

⁵ Art. 10 §4 Wet Verzekering BA 10



De wetgever vraagt⁶ ook een analyse van de tariefvoorwaarden toegepast door de verzekeraars. Deze informatie werd in het Verslag 2021-2022 gegeven en aangezien dezelfde analyse ook geldt voor 2024 is deze tekst in deel VI van dit verslag hernomen.

II. Samenstelling van het Tarifieringsbureau

Het Tarifieringsbureau Bouw bestaat uit door de Koning benoemde leden, vijf leden die de verzekeringsondernemingen vertegenwoordigen, twee leden die de architecten vertegenwoordigen, twee leden die de aannemers vertegenwoordigen en één lid dat de consumenten vertegenwoordigt.

De minister bevoegd voor verzekeringen kan een waarnemer in het Tarifieringsbureau afvaardigen⁷.

III. De werking van het Tarifieringsbureau

Het Tarifieringsbureau oefent zijn activiteiten uit bij het Belgisch Gemeenschappelijk Waarborgfonds, dat ook instaat voor het secretariaat.

In het [jaarverslag 2021-2022](#), is de werkwijze van het Tarifieringsbureau beschreven. Deze werkwijze is in 2024 onveranderd gebleven.

IV. Statistieken⁸

1. BA 10 verzekering

- 23 ontvankelijke aanvragen werden ingediend bij het Tarifieringsbureau, waarvan 20 dossiers werden afgesloten zonder gevolg, omdat de vereiste informatie niet werd overgemaakt, ook niet nadat het secretariaat de ontbrekende informatie bij de aanvrager had opgevraagd.
- 28 niet-ontvankelijke aanvragen werden geweigerd door het Tarifieringsbureau. Er werden twee soorten motiveringen gegeven voor deze weigeringen: (1) de werken zijn reeds aanvaard en de BA 10 is dus al beginnen lopen of (2) het betrof een aanvraag voor een verzekering die niet in het toepassingsgebied van de Wet Verzekering BA 10 viel en dus niet verplicht is.

⁶ Artikel 10 §4 Wet Verzekering BA 10.

⁷ Artikel 10 §3, laatste lid Wet Verzekering BA 10

⁸ Deze statistieken betreffen de aanvragen ingediend in 2024



- 1 aanvraag heeft het voorwerp uitgemaakt van een offerte die zonder gevolg is gebleven.
- 2 contracten werden onderschreven nadat de aanvrager de voorgestelde premie en verzekeringsvoorwaarden had aanvaard.

De redenen die de verzekeraars op de reguliere markt gaven voor de weigering waren in veel gevallen de laattijdige aanvraag van de verzekering, maar ook het feit dat bepaalde risico's niet binnen de acceptatiepolitiek van de betrokken verzekeraar vallen.

2. Verzekering BA Beroep

- 9 aanvragen werden ingediend bij het Tarifieringsbureau, waarvoor 9 offertes zijn overgemaakt.
- Er werden 6 contracten onderschreven. 3 contracten betreffen een hernieuwing. Deze verzekeringnemers hadden gedurende een jaar een verzekering via het Tarifieringsbureau en hebben na de opzegging op eindvervaldag door de beherende verzekeraar opnieuw een aanvraag ingediend. De contracten via het Tarifieringsbureau worden jaarlijks beëindigd om verzekeringsplichtigen in de bouwsector aan te sporen om een verzekering op de reguliere markt te zoeken.
- 3 aanvragen hebben dus het voorwerp uitgemaakt van een offerte die zonder gevolg is gebleven.

De weigeringen van de verzekeraars voor een verzekering BA Beroep bevatten meestal geen reden voor de weigering. Maar uit de schadestatistieken die bij de aanvragen waren gevoegd, kon afgeleid worden dat de schadestatistiek in de meeste gevallen minstens één van de redenen voor de weigering zou kunnen zijn.

Het Tarifieringsbureau heeft in 2024 geen enkele aanvraag voor een verzekering BA Beroep na stopzetting ontvangen.



V. Problemen waarmee het Tarifieringsbureau geconfronteerd werd.

1. Aanvrager is onderworpen aan de verzekeringsplicht.

Een aanvraag is ontvankelijk wanneer ze uitgaat van een kandidaat-verzekeringnemer (of diens tussenpersoon) die onderworpen is aan de verzekeringsplicht.

Het Tarifieringsbureau kreeg van de wetgever de opdracht een aanvraag te beoordelen wanneer de kandidaat-verzekeringnemer niet kan voldoen aan zijn verzekeringsplicht.

Voor de BA 10 verzekering bepaalt artikel 5 van de Wet Verzekering BA 10 dat iedere architect, aannemer of andere dienstverlener van de bouwsector waarvan de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang kan komen als gevolg van handelingen die hij beroepshalve op in België gelegen woningen verricht of van handelingen van zijn aangestelden, verplicht moet gedekt worden door een verzekering.

In de eerste jaren van zijn werking heeft het Tarifieringsbureau een aantal aanvragen ontvangen voor een verzekering BA 10 van aannemers of architecten die voor zichzelf de diensten voor hun eigen woning hadden geleverd. Omdat zij niet verzekeringsplichtig waren, werd een weigering geformuleerd. In 2024 heeft het Tarifieringsbureau nog 11 aanvragen ontvangen voor werken van een aannemer die zowel bouwheer als aannemer was.

In 2024 ontving het Tarifieringsbureau ook een aanvraag voor een BA 10 verzekering van een architect, voor het indienen van de (regularisatie) van de aanvraag van een bouwvergunning. Een architect dient een BA 10 verzekering te sluiten voor onroerende werken waarvoor een voorafgaande toelating tot bouwen vereist is. Artikel 19/2 van de wet Verzekering BA 10 bepaalt welke gegevens het door de verzekeraar te verstrekken attest dient te omvatten. In punten 16 en 17 is bepaald dat (1) de verwijzingen naar de stedenbouwkundige vergunning en (2) de datum van afgifte van de stedenbouwkundige vergunning in het attest moeten opgenomen worden. Op basis van deze elementen heeft het Tarifieringsbureau beslist dat er voor betrokkene nog geen verzekeringsplicht bestond.



2. Gestarte en/of aanvaarde werken

Zoals ook in de vorige jaren, betroffen de meeste aanvragen voor een verzekering BA 10 in 2024 werken die reeds gestart en, in verschillende gevallen, reeds beëindigd waren. Verschillende verzekeraars die de dekking van deze werken weigerden, hebben in hun weigering expliciet meegedeeld dat het feit dat de werken reeds gestart waren, de reden is voor de weigering. Het Tarifieringsbureau heeft één aanvraag ontvangen voor werken die nog niet gestart waren.

De Wet Verzekering BA 10 bepaalt in artikel 12 §1 dat alvorens enig onroerend werk aan te vatten de aannemers en andere dienstverleners het verzekeringsattest moeten overhandigen aan de bouwheer en aan de architect.

Deze aannemers en dienstverleners in de bouwsector werden dus niet geweigerd omdat hun risico te zwaar is, maar omdat ze niet hebben voldaan aan hun plicht tot het sluiten van de verzekeringsovereenkomst op het ogenblik dat de wetgever het vereist.

Verschillende verzekeraars die in het Tarifieringsbureau vertegenwoordigd worden, geven aan dat zij voor deze werken, die al gestart zijn, in veel gevallen toch een verzekering aanbieden, om verschillende redenen, eigen aan de onderneming. In de meeste gevallen wordt de verzekering toch geboden als de aanvrager reeds over een abonnementspolis heeft. Het blijft ook in die gevallen moeilijk, als de termijn van de BA10 al loopt en de dekking pas later wordt gevraagd.

Ondanks het feit dat de wet Verzekering BA 10 reeds een aantal jaren in werking is, worden de verzekeraars nog steeds geconfronteerd met verzekeringsaanvragen die te laat worden ingediend. Vaak komt de vraag voor een verzekering pas als de notaris er bij de verkoop van een recent gebouwde woning op toeziet dat de verkoper het verzekeringsattest overhandigt aan de verkrijger.. Als de verzekeraars de aanvraag tot dekking weigeren, komt het dossier bij het Tarifieringsbureau, dat ook in 2024 verschillende aanvragen ontving voor een verzekering BA 10 voor werken die reeds gestart zijn.

Als de werken nog niet aanvaard zijn, kan het Tarifieringsbureau vragen om het risico te laten onderzoeken door een controleorganisme⁹ om het risico beter te kennen en om de verzekeraarbaarheid te beoordelen.

Wanneer de uitgevoerde werken op het ogenblik van de aanvraag al aanvaard zijn door de opdrachtgever, is de termijn van de tienjarige aansprakelijkheid beginnen te lopen. In zulk geval is het verzekeringstechnisch niet meer mogelijk om een verzekeringsovereenkomst af

⁹ Artikel 18 KB Tarifieringsbureau Bouw



te sluiten die een waarborg verleent vanaf de aanvaarding. Voor zulke aanvragen kan het Tarifieringsbureau dus geen verzekering bieden die de Wet Verzekering BA 10 respecteert. De wet vereist in artikel 7 immers een dekking voor de schade opgelopen gedurende de periode van tien jaar volgend op de aanvaarding van de werken. Deze aanvragen worden ook gekwalificeerd als niet-ontvankelijk.

Uit de aanvragen die het Tarifieringsbureau heeft ontvangen, is gebleken dat het niet altijd duidelijk is of er een aanvaarding van de werken is gebeurd. De aanvaarding van de werken is een feitenkwestie, en dus een bewijskwestie, die in concreto moet beoordeeld worden.

VI. Tariefvoorwaarden van de verzekeraars

Artikel 10 §4 Wet Verzekering BA 10 bepaalt dat het verslag van het Tarifieringsbureau (dat ook de Verzekering BA Beroep betreft), ook een analyse moet omvatten van de tariefvoorwaarden die worden toegepast door de verzekeraars. In dit deel wordt dus een overzicht gegeven van de elementen waarmee de verzekeraars rekening houden om de dekkingen en de tariefvoorwaarden te bepalen van de verzekeringen BA 10 en BA Beroep die ze aanbieden.

1. Verzekering BA 10

1.1. Dekkingsformules

- Verzekering BA 10 voor één of meer verzekeringplichtigen voor een bepaald bouwwerk;
- Verzekering BA 10 afgesloten op jaarbasis voor één of meer verzekeringplichtigen voor alle bouwwerken die gedurende een bepaald jaar worden uitgevoerd (abonnements-formule).

Er zijn dus twee assen te combineren: enerzijds 1 project of alle projecten van een jaar en anderzijds 1 verzekeringplichtige of meerdere verzekeringplichtigen.

Voorbeelden:

- Verzekering BA 10 van alle verzekeringplichtigen (alle aannemers, architecten en andere dienstverleners en hun onderaannemers) voor een bepaald bouwwerk = Globale Polis voor een Project.



- Verzekering BA 10 voor de hoofdaannemer (en zijn onderaannemers) om alle bouwwerken te dekken die worden uitgevoerd tijdens een jaar (formule Jaarabonnement) = Polis van de verzekering BA 10 opgesteld volgens het model van de polis Burgerlijke Aansprakelijkheid Onderneming.
- Verzekering BA 10 die door een niet-verzekeringsplichtige wordt gesloten, bijvoorbeeld een bouwheer, voor rekening voor dienstverleners die verzekeringsplichtig zijn = Verzekering voor rekening.

1.2. Acceptatiecriteria

- Alle criteria die de wet bepaalt;
- De hoedanigheid van de verzekeringsaanvrager (aannemer, architect, promotor-verkoper, promotor-aannemer, individuele bouwheer, ...);
- Voor een aannemer: heeft deze bij de verzekeraar bij wie hij de aanvraag verzekering BA 10 indient, een verzekering BA Onderneming;
- Is er voor de werf een verzekering Alle Bouwplaatsrisico's;
- De waarde van de werken van het bouwproject waarvoor de verzekering BA 10 wordt gevraagd (vanaf een bepaald bedrag kan de verzekeraar de aanvaarding laten afhangen van een controle);
- Het aandeel in de werkzaamheden van een onderneming dat wordt uitbesteed aan onderaannemers.
- Werken die reeds gestart zijn, of opgeleverd zijn (en dus niet meer kunnen gecontroleerd worden) en laattijdige aanvraag verzekeringsattest;
- Reeds vastgestelde problemen bij het bouwwerk.

1.3. Tarifieringscriteria

De tarifiering gebeurt op basis van voormelde acceptatiecriteria en volgende elementen :

- De verzekeringsformule binnen voormelde 2 assen : verzekering Project-Abonnement en 1 of meerdere verzekeringsplichtigen;
- De aard van het bouwwerk: woning of appartementsgebouw of gebouw met minstens 50 % bewoning;
- De aard van de werken waarvoor de verzekering gevraagd wordt :
 - ✓ Funderingen, volledige ruwbouw, dakbedekking, buitenschrijnwerk, gevelrenovatie, sleutel-op-de-deur, ...
 - ✓ nieuwbouw of renovatie/verbouwing/uitbreiding of combinatie van de twee of heropstart van een werf die stil lag.



- De technische elementen en specificaties van het gebouw :
 - ✓ kwaliteit van de ondergrond, hellingsgraad terrein, aantal ondergrondse aantal bovengrondse verdiepingen;
 - ✓ houtskeletbouw of niet,
 - ✓ overspanningen en uitkragingen,
 - ✓ type van het dak (plat dak, hellend dak, groen dak),
 - ✓ ...
- Type van activiteit, zoals studieactiviteit (bv. architectuurplannen) ofwel uitvoeringsactiviteit (bv. funderingswerken, ruwbouwwerken, dakwerken, buitenschrijnwerk).

1.4. Optionele uitbreidingen van de dekking

- Hoger verzekerd bedrag dan de minimumbedragen van de Wet Verzekering BA 10;
- Dekking voor de burgerlijke aansprakelijkheid ten aanzien van derden en van de bouwheer en dekking voor burenhinder gedurende de periode van de BA 10;
- Dekking van de waterdichtheidsgebreken;
- Dekking voor afwerking en uitrusting;
- Dekking volgens de bouwnormen van kracht op moment van schade.

1.5. Tariefvoorwaarden

- Het tarief dat op basis van de tarifieringscriteria en van de eventuele optionele buitenwettelijke dekkingen wordt vastgesteld, wordt toegepast op het bedrag van de werkzaamheden waarvoor de verzekering BA10 wordt aangevraagd, namelijk de totale waarde, met of zonder BTW, van de ruwbouw, de gesloten ruwbouw, de sleutel op de deur, of de totale waarde van de werken ingeval van renovatie/verbouwing/uitbreiding;
- Onder bepaalde voorwaarden kan een vrijstelling voorgesteld worden die kan leiden tot een tariefverlaging.



2. Verzekering BA Beroep

2.1. Dekkingsformules

- Verzekering van de BA-beroep van de verzekerden in een jaarpolis o.b.v. de verzekerde activiteiten. Dit is een abonnementsformule waarin de verzekeringnemer alle te verzekeren opdrachten moet aangeven van de verzekerde activiteiten met de opgevraagde erelonen en/of de waarde van de uitgevoerde werken.
- In de jaarpolis is er een verzekerd bedrag per schadegeval met al dan niet een limiet per jaar.
- Verzekering van de BA-beroep van de verzekerden in een enige-werfpolis o.b.v. de verzekerde activiteiten. Dit is een projectpolis voor een welbepaald bouwproject en is in principe bedoeld voor de verzekering van de BA-beroep van ontwerpers die in een samenwerkingsverband werken voor dat welbepaald project. Deze verzekering kan ook onderschreven worden door een klant/verzekeringnemer die voor een welbepaalde werf specifieke voorwaarden wenst die afwijken van de voorwaarden van zijn jaarpolis. De enige-werf polis biedt doorgaans een dekking BA-beroep voor de ganse dekkingsperiode, vanaf ondertekening van het contract tot en met de periode van de tienjarige aansprakelijkheid na aanvaarding van de werken;
- In de enige-werfpolis is er een verzekerd bedrag per schadegeval met al dan niet een limiet voor de ganse periode.
- De marktvoorwaarden voorzien doorgaans een dekking voor de BA Beroep voor de verzekerde activiteiten met inbegrip van de verzekering BA 10 voor zowel de woningbouw als de niet-woningbouw.

2.2. Acceptatiecriteria

- Alle criteria die de wet bepaalt;
- Beroepsbekwaamheid: opleidingen, vereiste diploma's, kwalificaties of erkenningen, ervaring in de te verzekeren activiteiten;
- Aard en omvang van de te verzekeren activiteiten: bv. architect, studiebureau, ingenieur in stabiliteit, controleorganisme, landmeter, projectmanager, EPB-verslaggever, veiligheidscoördinator, ...;
- Type van opdrachtgevers (particulieren, ondernemingen, promotoren, projectontwikkelaars, bouwbedrijven, overheid, werken in onder aanneming ...);
- De schadestatistiek;



2.3. Tarifieringscriteria

- Aard van de verzekerde activiteiten :
 - ✓ Gewone architectuuropdracht of architectuuropdracht met inbegrip van de stabiliteitsstudies (hoger risico);
 - ✓ Eén verzekerde activiteit of meerdere;
 - ✓ Bij landmeters-experten: activiteiten voorbehouden aan landmeter-expert of ook inplanting van constructies;
 - ✓ Ingenieur speciale technieken kan zich bv. beperken tot enkel 'akoestiek'.
- De schadestatistiek (verzekering BA10, verzekering BA Beroep, BA-bedrijf);
- Wijze waarop de erelonen worden aangerekend: bv. erelonen op basis van het percentage op waarde werken, forfaitair, combinatie forfait + prestaties in regie, ...;
- Bedrag waarop de premievoet wordt toegepast: honoraria of waarde van de werken die het voorwerp uitmaken van de opdracht van de verzekeringsaanvrager;
- Verzekerde bedragen;
- ...

2.4. Optionele uitbreiding van de dekking

- Verhoogde verzekerde bedragen: lichamelijke schade, materiële en immateriële schade;
- Bijkomende specifieke activiteiten of opdrachten :
 - ✓ activiteiten: gespecialiseerde studies zoals akoestische studies, bemalingsstudies, energetische en milieustudies, ...
 - ✓ opdrachten: haalbaarheidsonderzoek, bodem en grondonderzoek, opmetingen, juridische bijstand overheidsopdrachten, projectmanagement, ...
- Specifieke contractuele verbintenissen bv. resultaatsverbintenissen voor werken die door aannemers worden uitgevoerd (kwaliteit, snelheid, uitvoeringsperiode) alhoewel de architecten dat niet in de hand hebben of afstand van verhaal ten opzichte van de opdrachtgever;
- alle soorten van geïntegreerde contracten in de vorm van Design, Build, Finance and Maintain-contract (DBFM), ... waar de aansprakelijkheid voor al deze fases ook ten laste kan vallen van de architect



2.5. Tariefvoorwaarden

Het tarief dat op basis van de tarifieringscriteria, van de eventuele optionele buitenwettelijke dekkingen, van de verzekerde bedragen, van een eventuele vrijstelling, ..., wordt vastgesteld, wordt toegepast op de erelonen van de verzekerde of op de waarde van de werken.

VII. Conclusie

Ook in 2024 werden een beperkt aantal aanvragen ingediend bij het Tarifieringsbureau, waarvan ook in 2024 slechts een klein aantal hebben geleid tot een aanbod en tot een verzekeringsovereenkomst. Voor verschillende aanvragen werd zoals in de vorige jaren niet de gevraagde informatie overgemaakt, ook niet na herhaaldelijk verzoek.

Dezelfde vragen die het Tarifieringsbureau heeft gesteld in het jaarverslag 2023 kunnen gesteld worden.

Betekent het beperkt aantal aanvragen bij het Tarifieringsbureau dat de meeste verzekeringsplichtigen een verzekeringsdekking vinden of blijven de werken of de dienstverlening onverzekerd?

Sommige verzekeraars zijn van oordeel dat het verzekeringsattest veel te moeilijk is om in te vullen. De actoren zouden niet over alle vereiste informatie beschikken en het attest niet kunnen vragen. Sommige aannemers hebben te weinig kennis, of staan administratief niet sterk genoeg om de aanvraag te doen.

De vraag kan gesteld worden of het doel van de wetgever bereikt wordt. Het Tarifieringsbureau heeft geen zicht op de bouwwerken waarvoor de verplichte verzekering(en) niet genomen werd(en). De handhaving van de verplichte verzekering in de bouw is geen opdracht van het Tarifieringsbureau maar is wel van belang. Zoals in de twee vorige verslagen dient het Tarifieringsbureau er opnieuw op te wijzen dat het zogenaamde register van de verplichte verzekeringsovereenkomsten van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in de praktijk nog niet gebruikt wordt en dat er dient vastgesteld te worden dat dit nog steeds het geval is in 2024.