

Juridische implicaties
van
samenwerkingsvormen
in de bouw:

Het bouwteam



Christophe Lenders
Joris Wouters



GSJ
ADVOCATEN

Gedeelde kennis is dubbele kennis

Inhoud

- I. Algemeen
- II. Wat is een Bouwteam
- III. Contractuele structuur
- IV. Wanneer en hoe samenwerken?
- V. Takenverdeling
- VI. Aansprakelijkheid
- VII. BIM



I.

Algemeen

- Samenwerken in de bouw kent vele vormen, bv:
 - ✓ De “THV” (thans “maatschap”)
 - ✓ Onderaanneming
 - ✓ Ad hoc consortium
 - ✓ ...
- Bovenstaande zaken komen vandaag niet aan bod. Wel zal meer ingegaan worden op het “Bouwteam”.

II.

Wat is een bouwteam?

- Geen wettelijke definitie
 - ✓ Nederland: uitvoerder/aannemer samen met de ontwerpers, architecten en ingenieurs, betrekken in de ontwerpfase van het project
 - ✓ Stuurgroep Werken in een Bouwteam, een innovatief bouwproces definieert ruimer:

“Een bouwteam is een samenwerking tussen bouwprofessionals van bij de start van de opdracht (ontwerpfase) tot aan de oplevering.”

- ✓ Bouwteam vs. Ontwerpteam ?
- Samenwerking tijdens ontwerpfase en/of tijdens uitvoeringsfase
- Belangrijke meerwaarde lijkt samenwerking te zijn tussen alle bouwprofessionals, ontwerpers en uitvoerders in ontwerpfase, al dan niet zeer vroeg
 - ✓ Gedeelde kennis is dubbele kennis
 - ✓ Geen (minder) onduidelijkheden en misverstanden tijdens de uitvoering (verrekeningen ..)
 - ✓ Beheersen uitvoeringstermijn realisatie bouwwerk
 - ✓ Duidelijk budget en voor de bouwheer: voor aanvang van de werken een forfaitaire prijs

- Brochure NAV, Bouwunie, Vlaamse Confederatie Bouw en ORI:
 - ✓ Essentie: Uitvoerders zo vroeg mogelijk betrekken bij het voorbereidende proces voor de realisatie van een bouwwerk
 - ✓ Bouwheer formuleert, in samenwerking met de adviseurs en ontwerpers, de doelstellingen, de functionele analyse, het budget en de succesfactoren van het project
 - ✓ Aannemers adviseren vanuit hun expertise (bouwtechnieken, kostencalculatie en uitvoeringstechnieken)

- Brochure NAV, Bouwunie, Vlaamse Confederatie Bouw en ORI geeft voorstel van definitie:

“Een bouwteam is een projectgebonden samenwerking, van bij de start van de opdracht (ontwerpfase) tot aan de uitvoeringsfase, waarin naast andere bouwprofessionals minstens de bouwheer, ontwerpers, advies- en ingenieursbureaus en uitvoerders zijn betrokken, met als doel een meerwaarde te creëren voor de opdrachtgever door de optimalisatie van onder andere resultaat, kost, termijn en/of kwaliteit.”

III.

Contractuele structuur

A) In hoofdzaak twee “modellen” van bouwteams

- Ontwerp nog volledig vrij
- Ontwerp al (voor een deel) ingevuld door opdrachtgever

A.1 Ontwerp nog volledig vrij

- Heel open model: iedereen wordt van bij aanvang betrokken
- Partijen gaan samen werken om te bepalen hoe ze best bepaald programma binnen bepaald budget gaan realiseren
- Nog geen aannemingsovereenkomst
- Afspraken maken wanneer doelstelling niet gehaald wordt (het lukt niet):
 - Bv. heeft aannemer recht op betaling voor zijn prestaties? In principe wel, tenzij blijkt dat hij fouten heeft begaan
- Naar circulariteit lijkt dit meest aangewezen model: vanaf dag één kunnen circulariteitsvereisten betrokken worden in de samenwerking en doelstellingen
- Vraag stelt zich hoe opdrachtgever te overtuigen om circulariteit al mee te betrekken vanaf het volledige begin? Mogelijks bezwaren inzake timing, budget...

A.2 Ontwerp al voor (een deel) ingevuld door de opdrachtgever

- Opdrachtgever heeft al ontwerp klaar door medewerking architect (deze laatste behoudt dus klassieke positie)
- Daarna wordt aannemer betrokken die zich op basis van voorlopig ontwerp en documenten zal verbinden tot “plafondprijs” en uiterlijke termijn. Wel al overeenkomst tussen opdrachtgever en aannemer
- Er kunnen door opdrachtgever al eisen/garanties inzake circulariteit worden gevraagd
- In bouwteam verder gaan optimaliseren naar bv. prijs en termijn
- Mogelijkheid om te voorzien in boni.
- Risico aannemer: gebonden door plafondprijs
- Ook hier stelt zich hoe opdrachtgever te overtuigen om circulariteit toe te passen

IV.

Wanneer en hoe
samenwerken?

A) Wanneer samenwerken?

- met het oog op de samenwerking in de voorafgaandelijke fase vóór de uitvoering van de werken
- met het oog op de samenwerking zowel voorafgaandelijk als tijdens de uitvoering van de werken
- met het oog op de samenwerking tijdens de uitvoeringsfase van de werken

B) Hoe ?

- Een afsprakennota tussen de verschillende bouwpartners waarbij elke bouwpartner een eigen overeenkomst heeft gesloten met de bouwheer en tussen de bouwpartners (en al dan niet met de bouwheer) een afsprakennota wordt gesloten met het oog op de praktische samenwerking.
- Een samenwerkingsovereenkomst tussen de verschillende bouwpartners die zich organiseren om samen een offerte in te dienen/een verbintenis aan te gaan naar een persoon toe om een bepaald werk te realiseren en daarvan het genot te verschaffen aan een begunstigde zonder dat deze begunstigde bouwheer is (de Promotor - DBF(M) –formule).

- Een samenwerkingsovereenkomst tussen de verschillende bouwpartners die zich organiseren om samen een offerte in te dienen/een verbintenis aan te gaan naar een persoon toe om een bepaald werk te realiseren in opdracht van de bouwheer begunstigde (de Bouwheer – DB(F)(M)-formule).

C) Het belang van het maken van schriftelijke afspraken

- Het Programma
 - ✓ Waartoe worden prestaties geleverd?
 - ! Aannemers, architecten en ingenieurs zijn gehouden te informeren bij de opdrachtgever wat die juist wenst. Onduidelijkheid wordt veelal in het nadeel van de architect, ingenieur en aannemer uitgelegd.
- Vergoeding van de prestaties in de studiefase
 - ✓ In principe zijn alle kosten die een aannemer draagt in de hoop een opdracht binnen te halen, zonder recht op vergoeding ten voordele van de aannemer maar weerlegbaar door aan te tonen dat er reeds sprake is van een aannemingsovereenkomst of een zgn. vooraannemingsovereenkomst.
 - ✓ Het wordt (meer) algemeen aanvaard dat architecten, studiebureaus en ingenieurs recht hebben op een vergoeding voor de voorstudies die zij verrichten met het oog op de toekenning van een architectenopdracht (omdat hun gewone beroepsbezigheid net het uitvoeren van studies is).

- Belang van duidelijkheid omtrent takenverdeling: discussie en risico dat “achteraf” taak bij welbepaalde partij wordt gelegd die daarvoor dan verantwoordelijkheid wordt geacht te hebben gedragen.
- Aansprakelijkheden
 - ✓ Ook zonder geschreven overeenkomst draagt éénieder een “aansprakelijkheid”.

v.

Takenverdeling

A) Vrij taken te verdelen ?

- Wie doet wat?
- Beperkte vrijheid ?
 - Voor de studiefase: de Architectenwet (en het Reglement van Beroepsplichten) is van Openbare Orde. Strijdigheid daarmee leidt tot de nietigheid van de overeenkomst.
 - Voor de uitvoering van de werken: Vestigingswetgeving
 - Voor uitvoering van welbepaalde werken moet aannemer de juiste vakkennis hebben om zich te mogen vestigen (bv. metsel- en betonwerken). Bepaling van Openbare Orde. Strijdigheid met deze bepaling brengt de nietigheid van de overeenkomst met zich
- Opgelet: nietigheid kan tevens leiden tot nietigheid van de met deze nietige overeenkomsten verbonden overeenkomsten

B) De Architectenwet als keurslijf voor elke bouwpartner

- Belang keurslijf van de Architect?
 - Taken die behoren tot de wettelijke opdracht van de Architect behoren tot diens exclusieve bevoegdheid en verantwoordelijkheid
 - Verbod voor aannemer en ingenieur (niet-architect) om taken uit te voeren die behoren tot diens monopolie
 - Schending van deze bepaling leidt tot de nietigheid van deze bepaling: dus voor élke partner bij bouwteam belangrijk !

- Wat is het Keurslijf:
 - Artikel 4 Architectenwet
 - Ontwerp en Controle op de uitvoering
 - Controle op de uitvoering van de werken dient de Architect ten persoonlijke titel uit te voeren
 - Reglement Beroepsplichten (Hof van Cassatie 6 januari 2012)

“De overeenkomst bepaalt onder de hierna vermelde opdrachten deze waarmee de architect belast is:

 - *het collationeren van de gegevens die nodig zijn voor het ontwerp;*
 - *de studie van het programma;*
 - *de schets en het voorontwerp;*
 - *het administratief dossier;*
 - *het dossier van de bestelling: plannen, geschreven documenten en verslag van de aanbesteding;*
 - *het uitvoeringsdossier en de opdracht voor de controle der werken;*
 - *de bijstand bij de oplevering en het nazicht der rekeningen.”*

- De Ontwerptaak behoort tot de exclusieve bevoegdheid van de Architect. Uitvoeringstekeningen niet.
 - Eerste nuancering. Wat behoort tot het Ontwerp, het monopolie van de Architect. Grote D, kleine d ?
 - Wat voorwerp uitmaakt van de bouwaanvraag en de verkregen vergunning
 - Rechtsliteratuur: *“représentation graphique du bâtiment projeté, résumant en réalité la conception de l’oeuvre architectural, ils présupposent l’accomplissement de “toute une série de démarches antérieures (étude de sol, examen de construction, réalisation d’avant-projet, etc..) qui font partie du monopole.”*

- Wat kan voor de aannemer zijn en wat kan voor de ontwerper zijn ?
 - De plannen van de architect moeten de aannemer in staat stellen om de werken naar behoren uit te voeren: naast vergunde plannen, ook bijkomende en meer gedetailleerde grondplannen of doorsnedes, details van moeilijke of delicate uitvoeringswijze (?)
 - Aannemer: opstellen uitvoeringsplannen – controle architect (?)

- Tweede nuancering. De Architect is gerechtigd specialisten in te schakelen. *Wanneer beroep gedaan wordt op de medewerking van een technisch adviseur, behoudt de architect alle prerogatieven van zijn opdracht.*
 - De Architect doet beroep op een co-ontwerper. De Architect dient te integreren en blijft aansprakelijk.
 - De Architect doet beroep op een specialist voor zaken die hij niet geacht wordt te kennen (bv. stabiliteitsingenieur). In dat geval is het zijn taak de opdrachtgever bij te staan bij de keuze van deze specialist en draagt hij de verantwoordelijkheid voor deze keuze. Voor de studie zelf draagt hij geen verantwoordelijkheid, tenzij het gaat om zaken die hij vanuit zijn kennis had moeten opmerken.

VI.

Aansprakelijkheid

A) Aansprakelijkheid voor de taken die worden uitgevoerd

- Principe: ieder blijft aansprakelijk voor de taken die aan hem worden toevertrouwd en die door hem worden uitgevoerd

B) Aansprakelijkheid voor informatie- en waarschuwingsplicht

- Op elke bouwpartner rust een informatie- en waarschuwingsplicht: deze verplichting dient verder geconcretiseerd worden in het licht van de taak die op bouwpartner rust

- Maar, op elke bouwpartner rust ook een informatie- en waarschuwingsplicht met betrekking tot voorafgaande handelingen van andere bouwpartners
 - Waarschuwen van fouten van voorgaande bouwpartner die men had moeten of kunnen voorzien en waardoor men werk niet kan uitvoeren;
 - Waarschuwen voor “flagrante fouten” van andere bouwpartner, te weten fouten die men vanuit zijn eigen kennis had moeten opmerken.
- Er is ook sprake van een “weigeringsplicht”: plicht om in bepaalde gevallen medewerking te weigeren dan wel een voorbehoud te formuleren
 - Wanneer de uitvoering van de werken geen enkel nut kan hebben of een nadeel zal genereren dat onevenredig groot is in vergelijking met het voordeel dat hij met de uitvoering van de dienst nastreeft;
 - Wanneer de uitvoering onwettig is;
 - Wanneer de uitvoering de stabiliteit van het werk in het gedrang kan brengen;
 - Wanneer de richtlijnen de veiligheid van de opdrachtgever of van andere personen in het gedrang kunnen brengen;

C) *In concreto*

- Aansprakelijkheid aannemer:
 - Voor de aan hem toevertrouwde taken
 - Informatie- en waarschuwingsplicht
 - Rekening houden met specialisatie aannemer, kennis opdrachtgever
 - Aannemer moet bouwheer waarschuwen indien plannen, tekeningen, bestekken gebreken vertonen en die hij dient op te merken

- Aansprakelijkheid ingenieur:
 - Voor de aan hem toevertrouwde taken
 - Informatie- en waarschuwingsplicht

- Aansprakelijkheid architect:
 - Voor de aan hem toevertrouwde taken
 - Aansprakelijkheid voor taken die hij niet aan derde kan toevertrouwen
 - Informatie- en waarschuwingsplicht

D) Aansprakelijkheid beperken ?

- Iedereen neemt bepaalde ontwerpaspecten op zich
 - Zoek de fout ... ☹️
 - Weg open naar “in solidum” aansprakelijkheid ?
 - “In solidum” uitsluiten? Maar, is niet mogelijk voor gebreken die onder tienjarige aansprakelijkheid ressorteren (Cass. 5 september 2014)
- De waarschuwings-, informatie- en weigeringsverplichting: Beding “oren en ogen toe” geldig ?
 - Mogelijk te aanzien als een essentieel deel uitmaken van “opdracht” en dan niet ervan vrij te stellen

E) Aansprakelijkheid en circulariteit

- Wat met aansprakelijkheid voor materialen?
- Wat met verjaringstermijnen? In principe 10 jaar.

VII.

BIM

A) Algemeen

- Building Information Modelling:

Een methode om gegevens uit te wisselen tussen de verschillende partijen van een bouwproject. Dit doet men door het proces op een gestructureerde manier te organiseren en door digitale bouwmodellen op te bouwen en te delen tussen de verschillende partijen. Uit deze modellen kan men dan informatie afleiden die gebruikt kan worden om het project te ontwerpen en de uitvoering ervan virtueel voor te bereiden vóór de eigenlijke uitvoeringsfase van start gaat.

B) Zijn er bijzondere regels over BIM in het recht?

- Neen, het “gemeen recht” is van toepassing
- BIM is een werkmethode die haar weg dient te vinden in het bestaande contractueel kader
- Rekening houden met dwingende wetgeving, soms ook van openbare orde.
 - ✓ Architectenwet
 - Monopolie architect en onafhankelijkheid
 - ✓ Overheidsopdrachtenwetgeving
 - Strikt gereguleerd kader (in het kader van de gunning én de uitvoering)
 - Belang van de eerlijke mededinging

C) Wat is de impact van BIM op juridische verhoudingen?

- BIM en diens – al dan niet – juridische uitdagingen zijn afhankelijk van de door de opdrachtgever gegeven doelstellingen
- Wat zijn de BIM – doelstellingen? Het belang van het BIM - visiedocument
 - ✓ Gaat het over louter digitaliseren van plannen?
 - ✓ Over meer samenwerken van verschillende bouwpartners cfr. bouwteam? (geïntegreerde BIM)
- Er is geen “BIM” reglementering met eigen aansprakelijkheden

- Het belang van het uitwerken van een contractueel kader in functie van de BIM – doelstellingen
 - ✓ Duidelijk uitwerken in de architectenovereenkomst wat en hoe wordt gecontracteerd: De bepaling “Werken in BIM” volstaat niet.
 - ✓ Opletten met onderaannemers. Het bijkomend opleggen van voorwaarden, ook wat betreft werken in BIM en in het bijzonder de specificiteiten “*a posteriori*”, werkt niet

D) Aansprakelijkheid en BIM

- Iedereen is verantwoordelijk voor zijn eigen taken
- Het feit dat iets in BIM gebeurt verandert daar in principe niets aan
- Geen ogen en oren toe: elke bouwpartner is verantwoordelijk in het kader van de waarschuwing – en informatieplicht
- “*In solidum gehoudenheid*”: iedereen die een fout heeft begaan die aanleiding geeft tot éénzelfde schade is samen gehouden tot vergoeding van de gehele schade

E) BIM en de architect

- BIM verandert niets aan de Wet van 1939 en de regels inzake het monopolie en de onafhankelijkheid van de Architect
- De Architect beschikt over het monopolie en ook de verantwoordelijkheid tot het opstellen van plannen en de controle erop: BIM en het 3D gebeuren wijzigen dat niet:
 - ✓ Uitwerken van plannen gebeurt door de Architect dan wel onder diens verantwoordelijkheid: wijzigingen van die plannen ook!
 - ✓ Uitvoeringsplannen van de Aannemer ressorteren onder de verantwoordelijkheid van de Aannemer maar controletaak van de Architect blijft !

E) BIM en bouwteam

- BIM vereist niet steeds een bouwteam
- BIM kan veel inhouden of net zeer weinig: hangt af van BIM-visie van bouwheer

F) BIM en circulair bouwen

- BIM lijkt noodzakelijk om te komen tot circulaire economie inzake bouw
- BIM niet alleen voor ontwerp maar mogelijkheid om ganse levenscyclus van gebouw op te volgen
 - Ook onderhoudswerken kunnen worden verwerkt in BIM
 - Alle herstellingen en vervangingen voorzien in BIM
 - Op lange termijn zien wat er met bepaalde materialen moet gebeuren
 - Van bij aanvang mogelijk om reeds te voorzien

Contacteer ons

**Team Bouwrecht en
Overheidsopdrachten**

Christophe Lenders

Joris Wouters

Cindy Meynendonckx

Vicky Verlent

Lisa van Besouw

Maarten Vos

Julie Van Roey

Johan Van Gorp

GSJ Advocaten

Mechelsesteenweg 27

2018 Antwerpen

T +32 3 232 50 60

F +32 3 232 30 50

E jw@gsj.be