

Hoe uw werf beheren

VOORBEREIDING EN OPVOLGING



homegrade
brussels

Uw werf beheren: beheer van het budget, de professionals en de formaliteiten

Een goede voorbereiding van uw werf is essentieel voor het vlotte verloop ervan.

Deze brochure is bedoeld voor alle particulieren die van plan zijn werkzaamheden aan een onroerend goed te laten uitvoeren en leidt u stap voor stap door de belangrijkste punten waarop u moet letten; geldende regelgeving, rol en verantwoordelijkheden van de actoren, keuze van een aannemer, opvolging van de werkzaamheden...

Met deze informatie kunt u uw werf beter beheren, de dialoog met uw partners verbeteren en bepaalde valkuilen vermijden.

Onze eerste tip: omring u met vertrouwenspersonen!



De eerste vragen die u zich moet stellen

Wat is mijn project?

Om uw project te definiëren, moet u eerst uw eigendom goed kennen, wat niet altijd gemakkelijk is wanneer u net hebt gekocht. Hier zijn een paar aandachtspunten:

- De huidige staat: de samenstelling van de muren, de draagmuren, het thermische en akoestische isolatieniveau, de conformiteit van de elektrische installatie, de normen waaraan het verwarmingssysteem voldoet.
In geval van verkoop moet de verkoper aan de koper een postinterventiedossier (PID) overhandigen met alle nuttige informatie over de reeds uitgevoerde werkzaamheden.
- De mogelijkheden van het goed om naargelang de behoeften te worden benut: uitbreidingsmogelijkheden, oriëntatie/bezinning...
- De gebreken van het goed: pathologieën, eventuele stedenbouwkundige inbreuken die moeten worden geregulariseerd.

Bepaal vervolgens uw behoeften op het gebied van ruimte (eventuele renovatie en/of verbouwingen) en uw ambities op het gebied van energieprestaties.

Informeer naar de regelgeving (stedenbouw, energieprestaties van gebouwen...) en bepaal of u met een architect wilt of moet samenwerken (zie p.5).

Ga dan na of uw ambities verenigbaar zijn met uw budget. Tussen wat u wil bereiken en wat u kan bereiken, zit soms een marge!

Afhankelijk van uw budget kan het zijn dat u bepaalde werken voorrang moet geven.

Wat is mijn budget?

Om een goed budget op te stellen moet u zich bewust zijn van alle uitgaven die uit het project zullen voortvloeien. Voor een realistisch budget moet rekening worden gehouden met de verschillende kosten die samen de totale prijs vormen:

- de kosten van de werkzaamheden, inclusief btw + een reserve voor onvoorziene uitgaven van ongeveer 10% van het bedrag van de werken;
- het ereloon voor de architect, de ingenieur, de EPB-adviseur en de veiligheids- en gezondheidscoördinator, als die er zijn;
- een eventuele verzekering Alle bouwplaatsrisico's (ABR);
- een eventuele dubbele huur tijdens de duur van de werken;
- diverse administratieve kosten in verband met de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en van plaatsreservaties op de weg.



Moet u een kostenraming maken van de werken zonder een offerte te hebben ontvangen? Reken tussen € 800 en € 1.200/ m² voor een renovatie naargelang het gewenste afwerkingsniveau.

Ga na welke premies of subsidies u kunt krijgen

Het Brussels Gewest heeft een reeks financiële stimulansen in het leven geroepen in de vorm van premies, subsidies en leningen voor werken, die het hele gamma van mogelijke werkzaamheden bestrijken. Elk gezin in Brussel heeft er recht op, al variëren de mogelijkheden naargelang het inkomen en het statuut (eigenaar-bewoner of eigenaar-verhuurder).



Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest biedt premies en stimulansen om de renovatie van gebouwen aan te moedigen. Deze financiële steun varieert regelmatig. Ga naar www.renolution.brussels voor meer informatie en om te weten of u er recht op hebt.

Informeer vooraf naar de procedures en de technische en/of administratieve voorwaarden waaraan moet worden voldaan om ervan te kunnen genieten.

Voelt u zich al overrompeld? Doe een beroep op de adviseurs/adviseuses van Homegrade. Zij kunnen u vanaf het begin van uw project helpen met alle technische of administratieve vragen.

Hoe moet uw project eruitzien?



De actoren van een project en hun verantwoordelijkheden

De verschillende betrokken partijen

De bouwheer (BH): degene die de werken bestelt, u dus. Als u iemand opdracht geeft het project voor u te beheren, wordt dat een gedelegeerd bouwheer genoemd.

De architect (AR): degene die het project ontwerpt volgens uw verwachtingen en uw budget, en zorgt voor de succesvolle voltooiing ervan



Een architect vinden? Raadpleeg de website van de Orde van Architecten: www.architect.be en de website van Architecten-Bouwers: www.a-b.be

Het studie bureau (Ing): afhankelijk van de bijzonderheden van uw project zal uw architect een beroep doen op een studie bureau voor stabiliteit en/of speciale technieken, om de nodige studies en berekeningen uit te voeren.

De EPB-adviseur: als erkend specialist helpt hij uw architect ervoor te zorgen dat het project de door de wet vereiste energieprestaties van gebouwen (EPB) behaalt. Bij een ingrijpende renovatie is het verplicht een beroep op hem te doen. Bij een eenvoudige renovatie kan uw architect de administratieve taken in verband met de EPB-verklaringen voor zijn rekening nemen (zie p.10).

De aannemer (AN): degene die uw werken uitvoert. U kan één contract met een algemeen aannemer (AA) aangaan, ofwel meerdere contracten met verschillende aannemers (afzonderlijke bouwuitvoerders) afsluiten.

De coördinator veiligheid en gezondheid (CVG): degene die zorgt voor het naleven van de veiligheid op de werf. Het is verplicht om er een beroep op te doen wanneer verschillende aannemers gelijktijdig of opeenvolgend interventies doen op dezelfde werf en wanneer de werf groter is dan 500m². Onder de 500m² kan de architect of aannemer deze rol vervullen indien zij de vereiste opleiding hebben gevolgd.



De verantwoordelijkheden van de bouwheer

Als bouwheer kunt u vrij uw contractanten kiezen maar u moet een reeks wettelijke verplichtingen naleven en u krijgt strafrechtelijke sancties in geval van niet-naleving.

→ **Verplichting om een beroep te doen op professionals**

Een professioneel aannemer ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO), en als de wet daarin voorziet, een architect, een coördinator veiligheid en gezondheid, een EPB-adviseur.

→ **Verkrijgen van stedenbouwkundige vergunning (SV)**

U draagt de verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van de vergunning, ook al is het de architect die het aanvraagdossier voor SV opstelt en indient. Vergeet niet uw gemeentebestuur op de hoogte te brengen van de begin- en einddatum van de werken.

→ **Informatieplicht...**

... alle nuttige informatie met betrekking tot het gebouw (voorbeeld: aanwezigheid van een ondergronds buizenstelsel) en het tijdig nemen van beslissingen (voorbeeld: keuze van betegeling).

→ **Betaling van de facturen volgens de contractuele voorwaarden**

Opgelet voor de betalingstermijnen van de facturen! Een factuur kan zonder geldige reden niet worden ingehouden.

→ **Inhoudingsplicht als de aannemer schulden heeft**

Controleer of uw aannemer fiscale of sociale schulden heeft. Is dat het geval, dan moet u een bepaald percentage van het factuurbedrag inhouden en dit doorstorten aan de RSZ (sociale schulden) of aan de FOD Financiën (fiscale schulden).



Voor meer info, raadpleeg www.checkobligationderetenu.be en www.socialsecurity.be

→ **Verantwoordelijkheid voor overlast aan derden**

Om u in te dekken tegen schaderisico's aan derden veroorzaakt door uw werf (burenhinder, stoffelijke schade...), is het raadzaam een verzekering Alle Bouwplaatsrisico's af te sluiten.

→ **Breng het kadaster op de hoogte**

Elke verbouwing of uitbreiding van uw eigendom, verdeling of samenvoeging met een ander eigendom, moet binnen 30 dagen na de datum van voltooiing van de werkzaamheden worden gemeld bij het lokaal controlekantoor van het kadaster.

De verantwoordelijkheden van de architect

De architect is gebonden aan een deontologie en moet bepaalde verplichtingen naleven:

- de onafhankelijkheid van zijn opdracht ten overstaan van het beroep van aannemer;
- ingeschreven zijn in de Orde van Architecten;
- Een volledige opdracht uitvoeren: zodra de stedenbouwkundige vergunning is verkregen, is de architect verplicht toezicht te houden op de bouwplaats of dit deel van de opdracht aan een andere architect over te dragen. In geen geval kunt u het stellen zonder toezicht!

De architect is wettelijk verplicht een architectenovereenkomst met u te ondertekenen. Dit contract legt hem een reeks verplichtingen op:

- **de advies- en bijstandsverplichting ten aanzien van zijn cliënt;**
- **in het kader van zijn ontwerpdracht** stelt de architect alle technische en administratieve plannen en documenten op. Voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning (SV) verdedigt hij het project bij de overheden maar hij is niet noodzakelijk verantwoordelijk als de vergunning niet verkregen wordt.
- **de verplichting om de nodige verzekeringen af te sluiten**, met name de verzekering tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, die de kosten in verband met ontwerpfouten dekt: de architect begaat een fout wanneer hij een technisch ongeschikte oplossing voorschrijft of een onvolledig lastenboek opmaakt. Deze ontwerpfouten worden beoordeeld volgens de regels van goed vakmanschap, de geldende normen en de voorschriften van de fabrikant van de materialen.
- **de verplichting van controle op de uitvoering van de werken** in overeenstemming met wat hij heeft voorgeschreven en binnen de overeengekomen termijnen;
- **de verplichting om zich te laten omringen door de vereiste professionals** zoals de veiligheids- en gezondheidscoördinator, de EPB-adviseur, de studie bureaus voor stabiliteit en speciale technieken indien nodig. Bovendien heeft de architect een verplichting tot controle en coördinatie van het werk van deze laatste.



Voor meer info, raadpleeg www.architect.be en www.archionweb.be

De verantwoordelijkheden van de aannemer

Elke aannemer moet beschikken over een toegang tot het beroep wanneer hij in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) ingeschreven is.



Om de toegang van uw aannemer tot het beroep te controleren, raadpleeg kbopub.economie.fgov.be

Zodra de offerte of de aannemingsovereenkomst ondertekend is, moet de aannemer aan volgende verplichtingen voldoen:

- **De adviesverplichting ten overstaan van zijn cliënt:** de aannemer moet nagaan of de werken technisch uitvoerbaar zijn, en zo niet, weigeren om deze uit te voeren.
- **De verantwoordelijkheid voor de werfplaatsen en de opgeslagen materialen.** Deze verplichting loopt vanaf de opening van de werf tot de voorlopige oplevering of tot wanneer u uw intrek neemt.
- **De goede uitvoering van de werken:** de aannemer levert en gebruikt de materialen overeenkomstig de regels van goed vakmanschap, de plannen en het lastenboek opgemaakt door de architect of overeenkomstig de offerte en de voorschriften van de fabrikanten.
- **De tienjarige aansprakelijkheid en waarborg voor verborgen gebreken, gedekt door een verplichte verzekering tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid:** de tienjarige waarborg voor rekening van de aannemer dekt alleen de ruwbouwwerken (muren, skelet, dak, inclusief dichtheid van de bouwschil). De overige geleverde materialen en technische installaties hebben een kortere en variabele garantietermijn.
- **De naleving van de termijnen:** in overeenstemming met wat contractueel is bepaald. Wanneer geen termijn werd vastgesteld, moet de aannemer de werken binnen een redelijke termijn afronden. Het is raadzaam de uitvoeringstermijn van de werken in de aannemingsovereenkomst te preciseren en er ook de vertragsvergoedingen in te voorzien.
- **De aansprakelijkheid van de onderaannemers.** In geval van onderaanneming heeft de aannemer dezelfde verantwoordelijkheden als wanneer hijzelf de werken zou uitvoeren. Behoud niettemin de controle over wie op uw werf rondloopt!



De na te leven regelgeving

De gewestelijke regelgeving inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening, het BWRO

Het BWRO (Brussels wetboek van ruimtelijke ordening) is van toepassing op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en bestaat uit 13 hoofdstukken, waarbij de volgende van belang zijn voor elke particulier die een gebouw renoveert:

- **Hoofdstuk 3: De gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen (GSV) en gemeentelijke verordeningen:** verduidelijken de regels met betrekking tot de kenmerken van gebouwen en hun onmiddellijke omgeving.
De GSV definieert de na te leven bouwprofielen: mogelijke uitbreidingsvolumes, minimumafmetingen van kamers en vensters, hoogte onder plafond...
Bij renovatie is, afhankelijk van het specifieke geval, een kleine tolerantie toegestaan, dit wordt "streven naar de norm" genoemd. Deze normen moeten altijd worden nageleefd, zelfs wanneer de geplande werkzaamheden niet aan een stedenbouwkundige vergunning zijn onderworpen.
- **Hoofdstuk 4: De stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen en attesten:** verduidelijkt de handelingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en alle modaliteiten voor het onderzoek van de aanvragen.

Architect en stedenbouwkundige vergunning (SV), de hoofdzaken

Wanneer is het verplicht een beroep te doen op een architect? Zodra de geplande werken aan een SV zijn onderworpen.

Voor welke werken is een SV verplicht?

U hebt een stedenbouwkundige vergunning nodig voor de meeste bouw-, afbraak-, renovatie- en verbouwingswerken en de werken voor de bestemmingswijziging van een gebouw. Deze is in bepaalde specifieke gevallen verplicht:

- wijziging van het bestaande volume (afbraak, verhoging, uitbreiding, dakvenster, toevoeging van een terras...);
- wijziging van een structureel element (opening in draagmuren, vergroting van een opening, trapopening voor nieuwe trap...);
- wijziging van de bestemming van een gebouw of van het aantal woningen binnen het gebouw;
- wijziging van het uitzicht van de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

Voor bepaalde werken van "geringe omvang" kan een SV-aanvraag zonder architect worden ingediend, zoals werken die het uitzicht wijzigen van gevels die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, maar die geen invloed hebben op de structurele elementen.

De Brusselse Huisvestingscode

Stelt de minimumnormen voor veiligheid, gezondheid en uitrusting van te huur aangeboden woningen vast.



Voor meer info, raadpleeg de Brusselse Huisvestingscode op www.ejustice.just.fgov.be

De specifieke normen voor gas- en elektriciteitsinstallaties

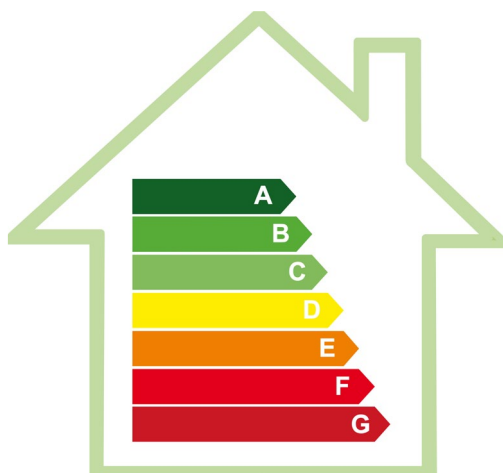
Deze worden gevalideerd door een conformiteitscertificaat, afgegeven door een erkende instantie en/of uw verwarmingsinstallateur indien deze "Cerga"-gehabiliteerd is.



Voor meer informatie over de erkende controleorganismen voor de elektrische installaties, ga naar www.economie.fgov.be

De wetgeving inzake de energieprestatie van gebouwen (EPB)

De EPB-regelgeving is het belangrijkste gewestelijke juridische instrument om het primaire energieverbruik en de broeikasgasemissies ten gevolge van de exploitatie van gebouwen te verminderen.



Deze bestaat uit drie delen:

Het luik "technische installaties": bevat de EPB verwarming en -klimaatregeling. Alle werkzaamheden met betrekking tot dit soort installaties zullen dus aan de nodige eisen moeten voldoen.

Het luik "**Werken**": betreft elke bouw- of renovatiehandeling aan een onroerend goed waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en omschrijft:

- ① **de eisen**: de EPB legt de te behalen prestaties vast volgens de categorieën van werkzaamheden: eenvoudige renovatie – zware renovatie – met nieuwbouw gelijkgestelde renovatie. Voor elke categorie stelt de EPB eisen vast inzake isolatie, luchtdichtheid en ventilatie. Voor zware renovaties of met nieuwbouw gelijkgestelde renovaties legt de EPB ook eisen vast inzake het **primaire** energieverbruik **en de netto-energiebehoefte voor verwarming**.
- ② **de administratieve procedures**: u moet verschillende formulieren voorleggen, opgesteld door een EPB-adviseur of door uw architect enkel in het geval van een eenvoudige renovatie.

Het luik "EPB-certificaat": voert een verplicht certificatiesysteem in voor woningen en kantoorruimte die te koop of te huur worden gesteld. Het certificaat geeft een algemene energieprestatieklasse van het goed, waardoor kandidaat-kopers woningen kunnen vergelijken door er het veronderstelde energieverbruik in op te nemen.

Moet ik de EPB naleven als mijn werkzaamheden niet aan een SV onderworpen zijn en geen betrekking hebben op verwarming?

Als uw werkzaamheden betrekking hebben op een onderdeel van de bouwschil, met inbegrip van ramen, is het sterk aan te raden de EPB-normen voor isolatie en ventilatie te volgen. Ten eerste garandeert het u het optimum tussen de investering en het verwachte resultaat. Vervolgens zou het Brussels Gewest tegen 2030 zijn wetgevend apparaat moeten versterken om bepaalde isolatiewerken verplicht te stellen en zo de EPB-eisen uit te breiden tot alle gebouwen in Brussel.



Voor meer info, raadpleeg www.leefmilieu.brussels

De voorbereidende studies

Een goede voorbereiding van uw werf is essentieel voor de goede uitvoering ervan. Alvorens met de eigenlijke werkzaamheden te beginnen, moet een aantal documenten worden opgesteld en ondertekend, waarin zeer duidelijk wordt beschreven wat er zal worden gedaan en hoeveel het zal kosten.

Met een architect werken

Wanneer u een beroep doet op de diensten van een architect, gaat u een contractuele relatie aan tussen drie partijen: u (de BH), de architect (AR) en de aannemer (AN). Wanneer iedereen zijn rol correct vervult, garandeert deze relatie de goede uitvoering van het werk en wordt u zo goed mogelijk beschermd.

De overeenkomst: vóór een eerste schets zal de architect u een contract laten ondertekenen waarin de omvang van zijn opdracht, de berekeningswijze van zijn ereloon en diverse voorwaarden worden gepreciseerd.



Voor meer info over honorariaberekeningen en modelcontracten, raadpleeg www.architect.be

De studieopdracht: tijdens de studiefase volgt het werk van de architect altijd een zeer nauwkeurig stappenplan waarbij u aan het eind de architecturale en technische prijspartijen steeds nauwkeuriger valideert en verfijnt:

- voorstudie en eerste schetsen; het is mogelijk een eerste overeenkomst voor schetsen te ondertekenen. Als u tevreden bent met de voorstellen van de architect, ondertekent u een uitbreiding of een nieuwe overeenkomst voor het vervolg.
- voorontwerp;
- samenstelling van het dossier van de stedenbouwkundige vergunning (SV);
- samenstelling van het uitvoeringsdossier: bevat uitvoeringsplannen, een Bijzonder Bestek (BB) waarin elke werkpost in detail is opgenomen, evenals een meetstaat die de uit te voeren hoeveelheden vermeldt. Bij de overhandiging van een offerte vult de aannemer de meetstaat in met zijn eenheidsprijzen;
- opvolging van de aanbestedingen en hulp bij de keuze van de aannemer; uw architect helpt u bij de analyse van de offertes en de keuze van de aannemer. Hij stelt ook de aannemingsovereenkomst op die u met de aannemer zult ondertekenen (zie p.15);

De opvolging van de werf: verplicht voor werken waarvoor een stedenbouwkundige bouwvergunning vereist is.

De oplevering van het werk (zie p.15)

De andere betrokken partijen:

De stabiliteitsingenieur: meet en schrijft de elementen voor met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw. Hij neemt de tienjarige aansprakelijkheid ervan op zich, op voorwaarde dat u zelf met hem een contract hebt gesloten. Anders is het de verantwoordelijkheid van de architect die u zal aanstellen in geval van problemen.

De ingenieur speciale technieken: onder speciale technieken wordt verstaan alles wat te maken heeft met de productie van warmte (sanitair water en verwarming), elektriciteit en ventilatie. De ingenieur speciale technieken meet en schrijft de technische installaties voor waarvoor hij verantwoordelijk is in geval van een rechtstreekse contractuele relatie.

De EPB-adviseur: u moet drie formulieren voorleggen, opgesteld door een EPB-adviseur of door uw architect enkel in het geval van een eenvoudige renovatie:

- het EPB-voorstel, bij de aanvraag voor SV gevoegd: dit is een intentieverklaring met de technische keuzes die het mogelijk maken te voldoen aan de eisen waaraan het project is onderworpen;
- de EPB-kennisgeving van het begin van de werken: informeert over de start van de werken en de beschikbaarheid van de berekeningen die zijn uitgevoerd om aan de EPB-eisen te voldoen;
- de EPB-aangifte: opgesteld bij de oplevering van de werken, verklaart aan de hand van berekeningen dat de EPB-eisen (al dan niet) werden nageleefd.

De Coördinator veiligheid-gezondheid: ter herinnering, coördinatie is verplicht wanneer verschillende aannemers gelijktijdig of achtereenvolgens op de werf werken.

De coördinator zal drie belangrijke documenten opstellen:

- het veiligheids- en gezondheidsplan dat tijdens het projectontwerp is opgesteld;
- het coördinatieboek met alle veiligheidsopmerkingen tijdens de werf;
- het postinterventiedossier (PID) wordt aan het einde van de bouwplaats overhandigd en bevat alle nuttige documenten betreffende de uitgevoerde werken (beschrijving van de installaties, technische fiches,..) en het toekomstige onderhoud van het gebouw.



Bewaar zorgvuldig alle officiële documenten die u tijdens de studie en tijdens de werf hebt ontvangen.

Zonder architect renoveren

In dit geval staat u contractueel alleen tegenover de aannemer die u hebt gekozen. Er zijn geen plannen, geen lastenboek en geen meetstaat, alleen maar een offerte van de aannemer met een beschrijving van de werken, hun prijs, de verkoops- en betalingsvoorwaarden. U en u alleen moet dus beoordelen of de werken beschreven in de offerte aan uw verwachtingen voldoen. Om alle misverstanden en elk risico op supplementen te vermijden, moet het bestek zo nauwkeurig mogelijk zijn.



Wees waakzaam voor de aangeboden materialen. Vraag gerust advies aan commercieel onafhankelijke personen.

Er zijn ook bronnen met technisch referentiemateriaal, zoals het WTCB (Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf) en Leefmilieu Brussel.

De regels van goed vakmanschap

Of u nu zelf een beschrijving van de werkzaamheden hebt opgesteld of de keuze aan de aannemer overlaat, elke aannemer is verplicht de werkzaamheden uit te voeren volgens de "regels van goed vakmanschap".

De Technische Voorlichtingen (TV) van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf en de technische specificaties (STS) met betrekking tot de normen gepubliceerd door de Federale Overheidsdienst Economie worden beschouwd als de regels van goed vakmanschap.



Voor meer info over de TV, STS, energiepremies, renovatiepremies, raadpleeg:

www.wtcb.be

www.statbel.fgov.be

www.leefmilieu.brussels

www.huisvesting.brussels

www.renovation.brussels



De aanstelling van de aannemer

De aanstelling van de aannemer vangt aan bij de ondertekening van de offerte of van de aannemingsovereenkomst. Voor elk type renovatiewerk is een goede offerte essentieel. De offerte, die door beide partijen wordt ondertekend, wordt een contract dat iedereen moet naleven. Bij een betwisting dient ze als referentie. Ze moet dus zo duidelijk, nauwkeurig en volledig mogelijk.

Vind een aannemer

Naast mond-tot-mondreclame zijn er gespecialiseerde databanken, die het voordeel bieden dat het gebruik reeds is gecontroleerd.



Ondernemingen aangesloten bij de Confederatie Bouw:
www.buildyourhome.be

Erkende EPB-verwarmingsinstallateurs: www.leefmilieu.brussels

CERGA-installateurs: www.gas.be

Ambachtslui opgenomen in het Register van de beroepen van het architecturaal patrimonium: www.metiersdupatrimoine.brussels

Ondernemingen van de cluster ecobuild.brussels: www.ecobuild.brussels

Ondernemingen uit de sociale economie: www.1819.brussels

Wat moet ik controleren

- Controleer via de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) of de aannemer wel ingeschreven is, niet in een faillissementsprocedure verwickeld is, en de vereiste toegangen tot het beroep heeft voor de geplande werkzaamheden. Bepaalde beroepsvaardigheden worden immers gereguleerd door de toegang tot het beroep. In totaal zijn er 10 in de bouwsector:

- ① ruwbouw: metsel-, beton- en sloopwerken
- ② stukadoor-, cementeer- en dekvloeractiviteiten
- ③ tegel-, marmer- en natuursteenactiviteiten
- ④ dakdekkers- en waterdichtingsactiviteiten
- ⑤ schrijnwerkers- en glazenmakersactiviteiten
- ⑥ algemeen schrijnwerk
- ⑦ eindafwerkingsactiviteiten: verven, behangen en plaatsen van soepele vloerbekledingen
- ⑧ installatieactiviteiten voor centrale verwarming, klimaatregeling, gas en sanitair
- ⑨ elektrotechnische activiteiten
- ⑩ algemene aannemingsactiviteiten

- Controleer ook of de aannemer sociale en/of fiscale schulden heeft. Dan moet u een bepaald percentage van het factuurbedrag inhouden en afdragen aan de RSZ (sociale schulden) of aan de FOD Financiën (fiscale schulden).



Voor meer info, raadpleeg www.checkobligationeretenu.be

- Voor bepaalde soorten werken moeten ondernemingen bovendien erkend zijn:
 - **erkend EPB-verwarmingsinstallateur** voor de oplevering van verwarmingssystemen;
 - **erkend CERGA-installateur** voor elke interventie op het gasdistributienet;
 - **erkende controle-organismes** voor de oplevering van werken aan gas- en elektriciteitsinstallaties.

Een offerte vragen en analyseren

Vraag altijd een offerte bij ten minste 3 verschillende ondernemingen voor hetzelfde werk. Op die manier kunt u prijzen vergelijken en de concurrentie laten spelen.

Vergelijk ook de manier waarop de werken worden uitgevoerd en de aangeboden materiaalsoorten. Vraag gerust om uitleg als u niet begrijpt wat er beschreven is of om verduidelijking bij posten die te beknopt worden beschreven.



Hoe nauwkeuriger en vollediger de beschrijving van de werkzaamheden, hoe kleiner de kans op discussie tijdens de uitvoering en hoe gemakkelijker het zal zijn om in beroep te gaan als zich problemen voordoen.

Vraag ook de technische fiches van de leveringen, en zelfs een schema van de werken en adressen van de referentiewerven.

Pak de planningsaspecten aan: uitvoeringstermijnen van de werken, datum waarop de werken kunnen aanvangen.

Vergeet niet de technische eisen op te nemen die nodig zijn om aan de normen te voldoen en de premies te verkrijgen.

Om bijkomende kosten te vermijden en de conformiteit van het uitgevoerde werk te garanderen, moet u in de offerte ook de controle- of certificatieposten opnemen (voorbeelden: conformiteitsverslag elektrische installatie, controleverslag gasinstallatie, EPB-oplevering verwarming).

Controleer de verkoops- en betalingsvoorwaarden. Wees op uw hoede voor te hoge voorschotten. Een aanvaardbaar voorschot mag maximaal 30% bedragen en niet meer dan 40% van het budget uitmaken.

Zodra u een aannemer hebt gekozen, kunt u altijd om een aanvullende offerte, wijzigingen of verduidelijkingen vragen. Bevestig mondelinge opmerkingen en besluiten die de offerte wijzigen of verduidelijken, altijd schriftelijk of per e-mail.

De uiteindelijke keuze: Neem altijd de tijd om na te denken en te vergelijken. Onderteken niet zomaar een bestek omdat de aannemer een goede indruk op u maakt of omdat hij u zogenaamd zeer voordelige voorwaarden biedt.

De inhoud van een "goede" offerte

Idealiter moet de offerte volgende elementen bevatten:

- de gegevens van de aannemer: naam, adres, ondernemingsnummer (= btw-nummer). Ter herinnering, met deze gegevens kunt u nagaan of deze onderneming in de Kruispuntbank van Ondernemingen is ingeschreven en of ze de toegangen tot het beroep heeft;
- uw naam en adres, en het adres van de werf als dit verschillend is;
- de gedetailleerde beschrijving van de uit te voeren werken. Deze preciseert:
 - de uitgevoerde taken,
 - de hoeveelheden, de referenties van de geplaatste materialen of de referenties van de werktekening of van het lastenboek overhandigd aan de aannemer.
- de gedetailleerde kosten van de verschillende werkposten;
- de spreiding van de betalingen (percentage voorzien bij de bestelling aan het begin van de werken, eventueel gedurende de werken, aan het einde van de werken, bij de oplevering);
- eventuele varianten;
- een vermelding van de duur van de werken en van de tijd die nodig is om het materiaal te bestellen;
- de geldigheidsduur van de offerte;
- de procedure voor een oplevering van de werken (zie hieronder);
- de datum en handtekening van de aannemer, en die van u als u besluit een bestelling te plaatsen.

De aannemingsovereenkomst

De aannemingsovereenkomst is een aanvullende overeenkomst op de offerte die u met de aannemer ondertekent. Ze bevat clausules in verband met de voortgang van de werkzaamheden die u beter beschermen dan een gewone offerte. Deze bevat onder andere:

- de voorwaarden voor supplementen in geval van bijkomende werken of wijzigingen in de oorspronkelijk geplande werkzaamheden;
- de gedetailleerde planning van de werkzaamheden;
- de berekeningswijze voor de schadevergoeding in geval van vertragingen door toedoen van de aannemer;
- de schadevergoeding die door beide partijen moet worden betaald in geval van ongerechtvaardigde contractbreuk.

Het is sterk aan te raden een aannemingsovereenkomst te ondertekenen wanneer een woning geheel of gedeeltelijk wordt gerenoveerd. Zelden wordt een dergelijke overeenkomst ondertekend wanneer de offerte betrekking heeft op één enkel werk (bv. vervanging van de verwarmingsketel).

Uw werf gaat van start, waar moet u aan denken?

Sluit een verzekering Alle Bouwplaatsrisico's af

Uw aannemer is verzekerd voor de bouwschade en voor schade aan derden via een verzekering Alle Bouwplaatsrisico's (ABR). Het is raadzaam dat u ook uw aandeel in de verantwoordelijkheid via dit verzekeringstype dekt. Praat erover met uw makelaar!

Ten aanzien van de Gemeente

Stel de Gemeente in kennis van de start van de werken per aangetekend schrijven gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen en aan de Gemachtigde Ambtenaar. Er zijn downloadbare standaardmodellen.



Om standaardmodellen voor de bekendmaking van de start van de werken te downloaden, ga naar www.stedenbouw.irisnet.be

Vraag de nodige vergunningen om een deel van de openbare weg te bezetten voor alles wat betrekking heeft op steigers, palissaden, containers, liften en het parkeren van voertuigen. U kunt deze stappen zelf ondernemen in overleg met uw aannemer of ze in de offerte laten opnemen.

Ten aanzien van de aannemer

Preciseer de planning: de aannemer moet u een gedetailleerd tijdschema van de verschillende geplande interventies verstrekken. Zo kunt u de goede voortgang van uw werf volgen en eventuele vertragingen voorkomen.

Definitieve materiaalkeuze: sommige opties zullen gevalideerd worden. Men kan u vragen om bepaalde afwerkingsmaterialen te kiezen (tegels, vloer, enz.). U moet deze keuzes tijdig valideren, zodat de aannemer het werk volgens de planning kan uitvoeren. Pas op voor de bestellingstermijnen!

De facturen betalen: gewoonlijk zal bij de ondertekening van de offerte een voorschotfactuur zijn betaald en zal bij de aanvang van de werkzaamheden een eerste termijn moeten worden betaald. Deze regelingen worden altijd contractueel vastgelegd in de offerte of de aannemingsovereenkomst.



Op de werf

De plaatsbeschrijving uitvoeren: Het is ten stelligste aangeraden om - vóór het begin van de werken - een plaatsbeschrijving te maken van uw goed, de naburige gebouwen en zelfs van de stoep en van de weg (vooral als u de gebouwstructuur wijzigt).

Deze documenten zullen de juridische grondslag vormen indien u uw verzekering moet inschakelen. Zonder plaatsbeschrijving worden uw burens te goeder trouw geacht als ze schade als gevolg van de werken aangeven.

Bescherming van de structuren: eis de volledige bescherming van de structuren die tijdens de werken kunnen worden beschadigd: glaspanelen, bescherming van houten vloeren en trappen,... Controleer dit punt met de aannemer aan het begin van de werken.

Aanplakking van het bericht van de afgifte van SV: tenminste 8 dagen voor de start van de werken. Er zijn downloadbare standaardmodellen.

Coördinatie Veiligheid-gezondheid: controle op de correcte toepassing van het veiligheids- en gezondheidsplan tijdens de werfinstallatie, door de verantwoordelijke persoon. De correcte toepassing wordt genoteerd in het logboek en gevalideerd tijdens de eerste werfvergadering.



Uw werf opvolgen

De werfbezoeken

Om ervoor te zorgen dat de werkzaamheden vlot verlopen, is het raadzaam uw werf regelmatig te bezoeken. Zo kunt u de voortgang van de werkzaamheden zien, en de naleving van de planning en de kwaliteit van de werken beoordelen. Wanneer uw werken door een architect worden opgevolgd, wordt elke week een vergadering met alle actoren van uw werf georganiseerd.

De verslagen (PV)

Na elke werfvergadering stelt uw architect een verslag van deze vergadering (PV) op. Dit document legt alle elementen vast die tijdens de vergadering werden besproken, herinnert aan de uit te voeren posten en termijnen en vermeldt alle gebrekkige uitvoeringen. Het verslag dat door alle partijen werd goedgekeurd heeft juridische waarde en vormt de basis om alle geschillen te regelen.

De vorderingsstaten

In geval van een grootschalig bouwproject maakt uw aannemer een maandelijkse "vorderingsstaat" op die de architect al dan niet valideert. Met dit document kunnen de betalingen in termijnen worden opgesteld, naargelang de effectief uitgevoerde werkzaamheden.

De controle van de facturen

Voor elke betaling is de aannemer verplicht een factuur op te stellen, met vermelding van de offerte, de verschillende contactgegevens, het ondernemingsnummer en een factuurnummer, een datum, de betrokken posten en het bedrag inclusief btw. Ongeacht de omvang van de werkzaamheden, worden deze steeds in schijven betaald, of maandelijks al naargelang de vorderingsstaten. Deze schijven worden contractueel overeengekomen in de offerte of in de aannemingsovereenkomst.

Voordat u betaalt, controleer - of laat uw architect controleren - of het werk correct werd uitgevoerd. In het algemeen moet, behalve de voorschotfactuur, het percentage van het te betalen bedrag worden gekoppeld aan de voortgang van de werkzaamheden! Betaal nooit het grootste deel van de werken vóór ze daadwerkelijk begonnen zijn. Betaal ook nooit het volledige bedrag voordat de werken voltooid zijn.



Controleer of de gevraagde bedragen overeenstemmen met de voortgang van de werkzaamheden!

Contante betaling: het maximaal toegestane bedrag in België is € 3.000. Vraag altijd een ontvangstbewijs!

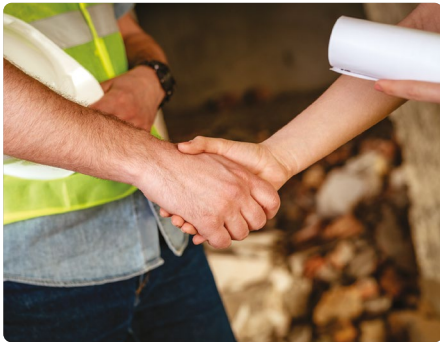
De oplevering van de werken

Aan het einde van de werf wordt een vergadering van de oplevering van de werken gepland met de aannemer en de architect, zo nodig. Deze vergadering schetst de stand van zaken en valideert (al dan niet) het uitgevoerde werk.

Voor werken van geringe omvang wordt gewoonlijk tot een eenmalige oplevering overgegaan.

Voor grotere werven gebeurt dit in twee fasen:

- de voorlopige oplevering (VO), die uitspraak doet over zichtbare gebreken en die het uitgevoerde werk voorlopig valideert; bij validatie kan 2,5% van de inhouding worden vrijgegeven.
- de definitieve oplevering (DO) één jaar later. Gedurende deze periode kunt u eventuele verborgen gebreken vaststellen.



Een oplevering kan worden aanvaard of geweigerd, en uitgesteld als er een te grote tekortkoming is.

Bent u bij de definitieve (of eenmalige) oplevering van mening dat de werken volgens uw wensen zijn uitgevoerd en aan de oorspronkelijke offerte voldoen, dan kan u de resterende 2,5% inhouding vrijgeven of de saldofactuur betalen. Zo niet kan u door dit ingehouden bedrag druk uitoefenen op de aannemer.



Zwijgen is toestemmen! Als u niet tot de oplevering van de werken overgaat en het saldo betaalt zonder opmerkingen te maken aan de aannemer, is de oplevering zogezegd stilzwijgend.

De waarborgen

De contractuele waarborgen moeten in de offerte worden opgenomen; ze stemmen meestal overeen met de waarborg van de fabrikant en dekken uitsluitend de gebrekkigheid van het materiaal en van de uitrustingen.

Sommige werken zijn gedekt door de "tienjarige aansprakelijkheid" (artikels 1792 en 2270 van het burgerlijk wetboek): de aannemer wordt aansprakelijk gesteld, zelfs indien dit niet in de offerte werd voorzien, in het geval van gebrekkige uitvoeringen die de stevigheid of de stabiliteit van de constructie schaden. Dit is meer bepaald het geval voor alle dichtingswerken en werken die betrekking hebben op de structuur van het gebouw.

Wat te doen bij een geschil?

De minnelijke procedure

Voer eerst en vooral een voorafgaand gesprek met uw aannemer en/of uw architect. Meld de problemen schriftelijk. Bevestig de opmerkingen en beslissingen die werden genomen, ook altijd schriftelijk. Als er niets gebeurt, stuur dan een aangetekend schrijven (eventueel via een advocaat) waarin de problemen worden opgesomd en waarin hij in gebreke wordt gesteld om deze te verhelpen.

De juridische eerstelijnsbijstand

U kunt bij een advocaat een gratis consult en een eerste advies krijgen via de juridische eerstelijnsbijstand. Er bestaan ook wetten op de consumentenbescherming, die u beschermen tegen onrechtmatige bedingen die in de bestekken en contracten werden opgenomen.

Als de twee partijen een oplossing willen vinden maar ze zijn het oneens, kunnen ze een beroep doen:

- op de diensten van de **vrijwillige bemiddeling**, ongeacht het type probleem: een bemiddelaar, erkend door de federale bemiddelingscommissie, wordt dan vrij gekozen door de partijen, die een protocol ondertekenen en een bemiddeling ondernemen om een oplossing te vinden. De beslissing die de bemiddelaar neemt, na de partijen te hebben gehoord en de problemen te hebben vastgesteld, heeft kracht van wet.
- op de **Verzoeningscommissie Bouw**, als het geschil uitsluitend betrekking heeft op een technisch probleem. De procedure zal maximum 6 maanden bedragen en de beslissing die deze Commissie heeft genomen, zal eveneens kracht van wet hebben.

U kunt samen met de aannemer ook anticiperen op alle problemen door een **bevoegdheidsclausule** voor de verzoeningscommissie bouw te ondertekenen vóór de werken; deze clausule stipuleert dat elk technisch geschil met betrekking tot de uitvoering van de werken waarop dit contract betrekking heeft, op verzoek van één van de contractanten, aanhangig kan gemaakt worden voor deze Commissie.



Voor meer info, raadpleeg
www.baliebrussel.be
www.justitie.belgium.be
www.bouwverzoening.be

De juridische tweedelijnsbijstand / beroep bij de rechtbanken

Als geen van de eerder aangehaalde pistes tot een resultaat leidt, rest u nog het beroep bij de rechtbanken.

Voor geschillen tot € 2.500 kan een bemiddelingsprocedure worden ingeleid bij de vrederechter. Boven € 2.500 is de rechter van de rechtbank van eerste aanleg of van de rechtbank van koophandel bevoegd.

Als uw inkomsten niet hoger liggen dan een bepaald bedrag, kunt u genieten van de gratis of gedeeltelijk gratis hulp van een advocaat via de juridische tweedelijnsbijstand. U kunt ook een beroep doen op een "rechtsbijstands"verzekering als deze clausule in uw verzekeringscontracten is opgenomen ("Woning" of "Alle Bouwplaatsrisico's").

Voor gratis juridisch advies over uw rechten en gerechtelijke procedures kunt u terecht bij een justitiehuis.



Voor alle nuttige adressen, raadpleeg www.just.fgov.be



Voor meer info over de juridische tweedelijnsbijstand, raadpleeg www.aidejuridiquebruxelles.be



Als u een overeenkomst met uw architect of aannemer zonder wettelijke reden verbreekt, zult u een schadevergoeding moeten betalen volgens de bepalingen van de overeenkomst.

Enkele juridische begrippen

Middelen- of resultaatsverbintenis

De verplichtingen voor de architect zijn meestal verplichtingen tot middelen, terwijl die van de aannemer hoofdzakelijk verplichtingen tot resultaten zijn.

In solidum veroordeling

Wanneer een fout werd begaan op de werf, waarvan de oorsprong tegelijk voortvloeit uit de verantwoordelijkheid van de aannemer (uitvoeringsfout) en die van de architect (ontwerpfout of nalatigheid van controle op de werf), dan moeten deze laatsten er zich hoofdelijk toe verbinden om de bouwheer van het benadeelde werk voor 100% te vergoeden.

Dat betekent in het bijzonder dat, wanneer één van beiden failliet is, de andere verplicht is om alleen en voor 100% de schadevergoeding ten overstaan van de bouwheer van het benadeelde werk op zich te nemen..

Enkele concrete gevallen

- **Uw architect of aannemer voert zijn prestaties niet uit:** u kan dan een retentierecht uitoefenen en uw betalingsverplichting opschorten. In dat geval moet u eerst uw tegenpartij aanmanen om de situatie te regulariseren. Als u gerechtelijke stappen onderneemt, kan de rechter de dienstverrichter dwingen zijn werk uit te voeren op straffe van dwangsommen of de ontbinding van de overeenkomst bevelen met schadevergoeding;
- **De relatie met uw architect loopt fout:** in onderling overleg kunt u de relatie beëindigen.



Voor meer info, raadpleeg de website van de Orde van Architecten www.architect.be

- **Uw aannemer heeft de werken slecht uitgevoerd:** bij gebrekkige uitvoering is de aannemer verplicht elk gebrek te herstellen zonder extra kosten. Deze herstelling, "in natura" genoemd, moet alle materiële schade, afbraak inbegrepen, dekken; in sommige gevallen kan de herstelling in natura worden vervangen door het betalen van een schadevergoeding.

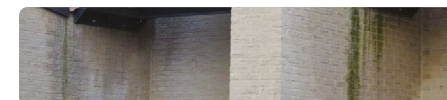


Stelt u schade vast door een gebrekkige uitvoering, dan moet u de aannemer hiervan zo vlug mogelijk schriftelijk op de hoogte brengen om de omvang van de schade te beperken.

- **U stelt een gebrek vast na de oplevering van de werken:** alleen voor werken die onder de tienjarige aansprakelijkheid (d.w.z. ruwbouw, inclusief de dichtheid van de gebouwschil) of onder de garantie van twee jaar vallen, kan een klacht worden ingediend.



Scheur in muur



Abnormale watervlekken

- **Uw aannemer is failliet gegaan:** in geval uw aannemer failliet gaat, neem dan zo snel mogelijk contact op met de curator.
- **Uw aannemer vraagt te veel supplementen.** Als u tijdens de werf een post wil laten uitvoeren die aanvankelijk niet gepland was, vraagt u best eerst een schriftelijke offerte aan de aannemer voordat u zich verbindt; een aannemer mag u geen supplementen vragen zonder uw voorafgaande schriftelijke toestemming.



U kan de relevante informatie vinden via de website www.economie.fgov.be of via het ondernemingsnummer op de website van de Kruispuntbank van Ondernemingen www.economie.fgov.be.



Homegrade publiceert regelmatig nieuwe thematische brochures over de meest voorkomende Brusselse erfgoedelementen (gevels, glas-inloodramen, sgraffiti, balkons, vloerbekledingen, daklijsten, historische vensters, deuren, liften...), en de huisvesting: renovatie (isolatie, akoestiek, veiligheid & uitrusting, ramen, verwarmingsketels, ventilatie, verwarming, regenwatertank, hernieuwbare energie, circulaire economie...), mede-eigendom, gemeenschap, aankoop, verhuur...

U vindt alle brochures op www.homegrade.brussels of in depermanentedienst. En neem gerust contact op met onze adviseurs als u vragen heeft!



Indien u een ambachtsman of bedrijf zoekt dat gespecialiseerd is in herstellings-, conserverings- of restauratiewerken van elementen van uw woning, bekijk dan www.beroepenvanhetergoed.brussels.

Op deze website vindt u meer dan 150 professionelen die werkzaam zijn in het Brussels Gewest.

Referenties en foto's van de werken helpen u de specialist voor uw project te kiezen.



Nuttige links

Sluit een verzekering af:

www.socialsecurity.be

Controleer of de aannemer toegang heeft tot het beroep:

www.kbopub.economie.fgov.be

Verzoeningscommissie Bouw:

www.bouwverzoening.be

Federale Overheidsdienst Justitie:

www.justitie.belgium.be

Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) :

www.economie.fgov.be

Orde van Architecten:

www.architect.be

Vind een ambachtsman voor uw project:

www.metiersdupatrimoine.brussels

Meer informatie over de huisvesting, het erfgoed, het milieu en de stedenbouw in Brussel:

www.leefmilieu.brussels

www.renolution.brussels

www.urban.brussels

www.huisvesting.brussels

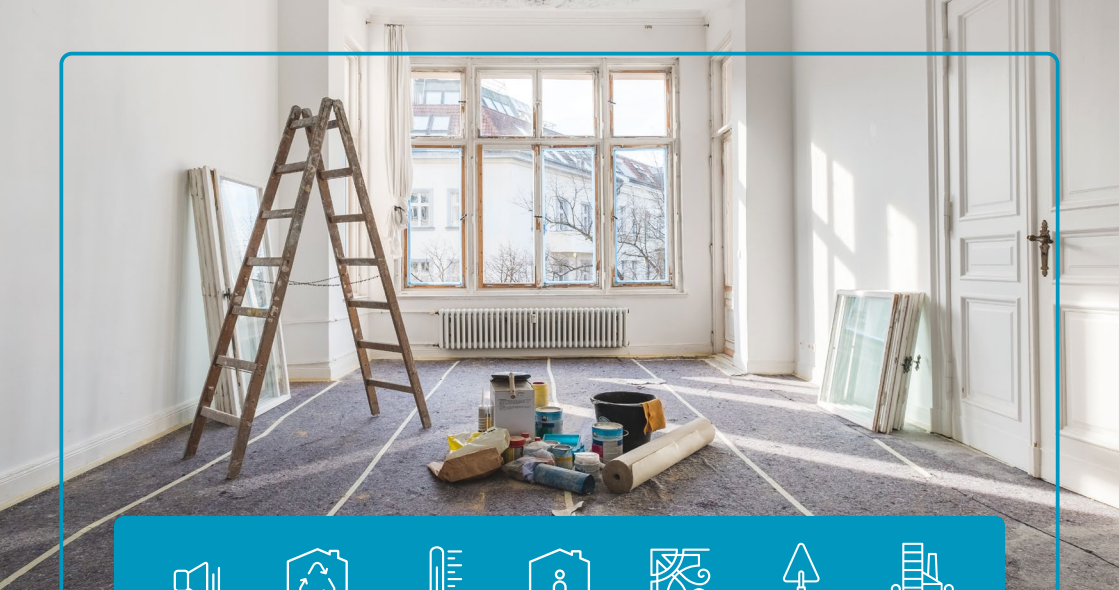
www.gidsduurzamegebouwen.brussels

Redactie: Marie de Jaer en Céline Raulier, Homegrade

Uitgever: Homegrade

Datum en plaats van publicatie: Brussel, 2022

Fotoverantwoording: Homegrade, tenzij anders vermeld



AKOESTIEK



DUURZAME
GEBOUWEN



ENERGIE



HUISVESTING



ERFGOED



RENOVATIE



STEDENBOUW



Hoe kunt u Homegrade contacteren?

Gratis infoloket



Queteletplein 7
1210 Brussel

van dinsdag tot vrijdag van 10u tot 17u zaterdag
(behalve schoolvakantie)
van 14u tot 17u



Publicaties

www.homegrade.brussels



Facebook

[@homegrade.brussels](https://www.facebook.com/homegrade.brussels)

Infolijn



1810 van dinsdag tot vrijdag
van 10u tot 12u en van 14u tot 16u



**Beroepen van het architecturaal
patrimonium**

www.beroepenvanheterfgoed.brussels

Contacteer ons via onze website



www.homegrade.brussels

Alle diensten van Homegrade zijn gratis.

