

UW WERKZAAMHEDEN VOORBEREIDEN

Checklist Bestek - Algemeenheden

Bijgewerkt in juli 2025



Het bestek is een belangrijk document want zodra dit door beide partijen is ondertekend, wordt het een **aannemingsovereenkomst**. Sommige bestekken gaan vergezeld van algemene voorwaarden (vaak op de achterzijde) die het juridische kader vormen waarvan het belangrijk is kennis te nemen. Bij gebrek aan algemene voorwaarden is de overeenkomst onderworpen aan het gemeen recht¹.

Het is daarom van essentieel belang om alle elementen in het bestek te controleren. Deze checklist kan u daarbij helpen.

Voordat u een bedrijf aanspreekt

Controleer of het bedrijf wel degelijk is ingeschreven bij de **Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO)**, of het een btw-nummer heeft en of het niet failliet is. Met de [opzoekingsmodule van de KBO](#)  kunt u deze controles uitvoeren. Controleer er ook of het bedrijf over de nodige vaardigheden beschikt voor de uit te voeren werkzaamheden en over de toegang tot het beroep², indien vereist, door de rubriek **Ondernemersvaardigheden** te raadplegen.

In Brussel en Wallonië zijn bouw- en renovatiebedrijven namelijk onderworpen aan de toegang tot het beroep voor de gereguleerde activiteiten die ze uitoefenen³. De toegang tot het beroep van het bedrijf is ook een vereiste voor het verkrijgen van premies.



Wat is een gereguleerde activiteit?

Het merendeel van de bouw- en renovatieactiviteiten is gereguleerd (ruwbouw, elektriciteit, verwarming, sanitair, betegeling, dakbedekking en waterdichting, schrijnwerkerij, eindafwerking enz.). Het koninklijk besluit van 29 januari 2007 bevat een lijst hiervan in titel 1⁴.

STAP 1

Vóór het bezoek van de aannemer

- Definieer duidelijk uw project en de vragen die u hem wilt stellen.
- Controleer bij de dienst stedenbouw van uw gemeente of voor uw project een stedenbouwkundige vergunning vereist is.
- Voor werkzaamheden die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen van een gebouw in mede-eigendom, moet u toestemming vragen aan de syndicus en/of de mede-eigendom.
- Bereid alle documenten voor die u in uw bezit heeft (plannen, EPB-certificaat, conformiteitsverslagen elektriciteit/gas, asbestinventaris, enz.).
- Zorg ervoor dat het terrein van de toekomstige werf toegankelijk is wanneer de aannemer langskomt.

¹ Burgerlijk Wetboek, boek 5 "Verbintenissen" van 28 april 2022

² Overeenkomstig het koninklijk besluit van 29 januari 2007 betreffende de beroepsbekwaamheid voor de uitoefening van zelfstandige activiteiten van het bouwvak en van de elektrotechniek, alsook van de algemene aanneming.

³ De materie is geregionaliseerd sinds de 6e staatshervorming.

⁴ https://www.ejustice.fgov.be/cgi_loi/article.pl?language=nl&lg_txt=n&type=&sort=&numac_search=&cn_search=2007012950&caller=SUM&&view_numac=2007012950fx

STAP 2

Inhoud van het bestek

Om rechtsgeldig¹ te zijn, moet een bestek voor werkzaamheden **ten minste** de volgende wettelijke vermeldingen bevatten:

- De naam en/of maatschappelijke benaming van de aannemer, het adres en het ondernemingsnummer.
- De beschrijving en de aard van de te verlenen diensten en eventuele leveringen.
- De forfaitair berekende prijs of de prijs bepaalbaar door verwijzing naar criteria die een direct verband houden met de aard van de dienst.
- De datum en de geldigheidsduur van het bestek.
- De schatting van de duur van de uitvoering.
- En uiteraard ook de contactgegevens van de klant en het adres van de werf.

Weergave van de prijzen in een bestek

Omwille van de begrijpelijkheid, duidelijkheid en analyse van de prijzen is het raadzaam dat het bestek bepaalde informatie nauwkeurig vermeldt en als volgt wordt weergegeven:

	MC 	H 	EP 	Prijs excl. btw	Prijs excl. btw opties
1. Dak					
1.1 Isolatie van plat dak					
PUR-plaat (<i>merk en type</i>) 12 cm ($\lambda=0,022/R=5,45$)	m ²	30	€ 90	€ 2.700	
Meerlaagse bitumineuze afdichting	m ²	30	€ 110	€ 3.300	
Optie Vervanging van muurafdekplaten	lm	45	€ 120		€ 5.400
2. Sanitair					
2.1 Badkameruitrusting					
Levering badkuip (<i>merk, model en afmetingen</i>)	stuk	1	€ 900	€ 900	
Plaatsing badkuip	FF	1	€ 300	€ 300	
Warm- en koudwaterleidingen	FF	1	€ 250	€ 250	
Totaal excl. btw				€ 7.450	€ 5.400
Btw 6%				€ 447	€ 324
Totaal excl. btw				€ 7.897	€ 5.724

 MC = Meetcode, H = Hoeveelheden en EP = Eenheidsprijs

¹ Artikel 16 van het koninklijk besluit van 30 juni 1996 betreffende de prijsaanduiding van producten en diensten en de bestelbon (BS 30.07.1996)

- Het bestek wordt opgedeeld in afzonderlijke posten (bijv.: dak, sanitaire voorzieningen, enz.).
- De prijzen worden vermeld met een hoeveelheid en een eenheidsprijs voor elk werk. Vermijd bij voorkeur globale prijzen, omdat dit de beoordeling van de prijs en de vergelijking met andere bestekken bemoeilijkt. Het kan ook leiden tot extra kosten tijdens de werken.
- De werkzaamheden zijn voldoende in detail beschreven: soort materiaal, merk, model, energieprestatie in geval van isolatie (R-waarde, lambda, dikte) enz.
- De prijs van de werkzaamheden waarvoor de materialen in de winkel moeten worden gekozen (bijvoorbeeld sanitaire voorzieningen of vloerbedekkingen) wordt opgesplitst in leveringskosten en plaatsingskosten. Zo kan een startbudget voor het product worden vastgesteld en kan dit later nog worden aangepast.
- Het bestek vermeldt de optionele of alternatieve werkzaamheden voor keuzes die nog niet zijn vastgelegd of voor elementen die tijdens de uitvoering moeten worden gecontroleerd.
- Het bestek vermeldt de totale prijs exclusief btw en inclusief de btw die van toepassing is (doorgaans 6% voor renovatie): <https://fin.belgium.be/nl/particulieren/woning/bouwen-verbouwen/verbouwen-btw-tarief> 

STAP 3

Vóór de ondertekening van het bestek (contractuele fase)

Controleer de algemene voorwaarden	Gebruikelijke voorwaarden
Het bedrag van het voorschot (die de bestelling van de materialen en de opstartkosten van de werkzaamheden dekt).	✓ Maximaal 30 tot 40 % (uitzonderlijk meer in geval van levering van dure materialen).
De factureringstermijnen	✓ Een factuur bij aanvang van de werkzaamheden, een of meer tussentijdse facturen naargelang de voortgang en een saldofactuur na voltooiing van de werkzaamheden.
De betalingstermijnen	✓ 15 dagen
De geldigheidsduur van het bestek	✓ 3 maanden
Indien er een clausule inzake prijsherziening is opgenomen	✓ De prijzen zijn vast maar een clausule kan voorzien in een prijsherziening tijdens de werkzaamheden in bepaalde situaties.
De garanties op de uitgevoerde werkzaamheden	Er wordt zelden een specifieke garantie gegeven in het bestek maar: ✓ De wet schrijft een minimumgarantie van 2 jaar voor op consumptiegoederen (materialen, voorzieningen) die zijn gekocht voor <u>renovatiewerkzaamheden</u>¹. ✓ De tienjarige aansprakelijkheid van het bedrijf kan worden ingeroepen voor gebreken die de stabiliteit van het gebouw in gevaar brengen. ✓ De aansprakelijkheid van het bedrijf kan worden ingeroepen voor lichte gebreken (gedurende twee tot drie jaar, afhankelijk van de rechtbank) in gevallen waarin de tienjarige aansprakelijkheid niet van toepassing is.
Het ontbreken van onredelijke voorwaarden (voorbeeld: "definitief bedrag van het bestek wordt 2 weken voor aanvang van de werken vastgesteld op basis van de materiaalprijzen").	
Uw verplichtingen als bouwheer (voorbereidende werken, ter beschikking stellen van water, elektriciteit, enz.).	
Wat is er geregeld met betrekking tot de administratieve stappen en vergunningen (wie is hiervoor verantwoordelijk en wie betaalt de kosten ervan): reservering van een parkeerplaats of stoep, plaatsing van steigers en containers, opening van meters, aansluitingen op nutsvoorzieningen ...	

¹ Wet van 1 september 2004 betreffende de bescherming van de consumenten bij verkoop van consumptiegoederen.

Aannemers zijn niet altijd bereid om hun algemene voorwaarden aan te passen. Soms is het beter om een ander bedrijf in te schakelen dan gebonden te zijn aan bepalingen waar u niet achter staat.

Andere aandachtspunten

- De **start van de werkzaamheden en de uitvoeringstermijnen** (soms is het mogelijk een schadevergoeding voor vertraging te voorzien om de uitvoering van de werkzaamheden binnen de gestelde termijn te garanderen)
- Het **ter beschikking stellen van alle documenten** die verband houden met de uitvoering van de werkzaamheden (technische fiches van de materialen, conformiteitsverslag voor elektriciteit en gas, EPB-oplevering van het verwarmingssysteem, enz.)
- Het **invullen van de nodige attesten** voor het aanvragen van **premies**
- Het opmaken van een fotografische **plaatsbeschrijving** vóór het begin van de werken en aan het einde ervan (aarzel niet om ook foto's te vragen tijdens de werken)
- Zo nodig, het ter beschikking stellen van de lijst **van onderaannemers**
- De tussenkomst van een **veiligheidscoördinator**, die verplicht is op elke werf waar meer dan één aannemer aan het werk is, zelfs als deze verschillende aannemers nooit tegelijkertijd aanwezig zijn. Voor werven van minder dan 500 m2 kan de functie van coördinator onder bepaalde voorwaarden¹ door de aannemer worden vervuld
- Toevoeging aan het bestek van alle andere elementen die voor u van belang zijn
- Om zeker te zijn van de kwaliteit van de aannemer, kunt u hem foto's van zijn eerdere realisaties vragen!

Hulp nodig?

Aarzel niet onze website homegrade.brussels te raadplegen voor een antwoord op uw vragen. Indien u niet vindt wat u zoekt of indien u meer informatie wenst, neem dan rechtstreeks contact met ons op via ons contactformulier, per telefoon of via ons Infopunt.



¹ Koninklijk besluit van 19 januari 2005 betreffende de bescherming van de veiligheid en de gezondheid van de werknemers op de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen

Auteurs : Elie Chabrilat, Bruno Durant en H       Dubois

Hoe ons contacteren?



Telefoon

1810 of 02 219 40 60



Openingstijden beschikbaar op de website van Homegrade



Loket

Queteletplein 7 - 1210 Brussel



Openingstijden beschikbaar op de website van Homegrade



Online

via het contactformulier
www.homegrade.brussels



leefmilieu
brussel
.brussels



urban.brussels