



Een aannemer kiezen

Een goede offerte voor goed uitgevoerde werken



stadswinkel
.brussels 

advies over duurzaam wonen

Een aannemer kiezen

Een goede offerte is fundamenteel voor alle soorten renovatiewerken. De offerte, die door beide partijen wordt ondertekend, wordt een overeenkomst die iedereen moet naleven. In geval van betwisting dient het als referentie. Daarom moet het zo duidelijk, nauwkeurig en volledig mogelijk zijn.

De aannemer moet de werken uitvoeren overeenkomstig de offerte, maar ook volgens de regels van de kunst. De Technische Voorlichtingsnota's (TV) van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf en de Technische Specificaties (STS) die gerelateerd zijn aan de normen uitgegeven door de Federale Overheidsdienst Economie, worden beschouwd als de regels van de kunst (opgelet : deze documenten zijn betalend).

Meer informatie

over de TV: www.wtcb.be

over de STS: www.statbel.fgov.be

U vindt de actieve links op de elektronische versie van deze brochure (www.curbain.be); u kunt ook onze informatieve dienstverlening contacteren (02 219 40 60).

Een aannemer selecteren

Waar een aannemer zoeken ? Ondervraag eerst de mensen in uw omgeving. Hebben zij in het verleden een beroep gedaan op een aannemer ? Kende hun werf een goed verloop, zonder overschrijding van de termijnen of overfacturering en andere onaangename verrassingen?

Raadpleeg daarna de gespecialiseerde gegevensbanken; dat is beter dan «blindelings» te zoeken op het internet:

www.ikzoekenvakman.be

Ondernemingen aangesloten bij de Confederatie Bouw

www.leefmilieubrussel.be

Erkende EPB-verwarmingsinstallateurs

www.aardgas.be

CERGA-installateurs

www.patrimoine-metiers.be

Ambachtslui opgenomen in het Register van de beroepen van het architecturaal patrimonium

www.cluster-ecobuild.com

Ondernemingen van de Brusselse Cluster-Ecobuild

www.saw-b.be

Ondernemingen uit de sociale economie

Voordat u de geselecteerde aannemers contacteert en een offerte vraagt, kunt u enkele verificaties doen betreffende hun referenties.

Controleer eerst en vooral of de aannemer wel ingeschreven is bij de **Kruispuntbank van Ondernemingen** – afgekort KBO. U kunt dit opzoeken via het ondernemingsnummer van de aannemer (gelijk aan zijn BTW-nummer), via zijn naam of adres, of ook nog via een activiteitssector.



De KBO is een gegevensbank aangemaakt door en in beheer van de *Federale Overheidsdienst Economie, K.M.O., Middenstand en Energie* waarin de identificatiegegevens van ondernemingen zijn opgenomen. Sommige van deze gegevens zijn publiek:

- het ondernemingsnummer
- het statuut (het moet actief zijn)
- de BTW-plicht
- de maatschappelijke zetel van de onderneming
- de datum van de oprichting
- de juridische situatie (normaal, in opening van faillissement,...)
- de beroepsbekwaamheid (zie hieronder)

De KBO raadplegen:
www.economie.fgov.be

Sommige beroepsbekwaamheden zijn gereguleerd door de **toegangen tot het beroep**. In de bouwsector bestaan er 10 in totaal:

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

Iedereen die één van deze activiteiten wil uitoefenen moet over de beroepsbekwaamheid beschikken (door opleidingen en/of zijn ervaring). Verifieer dus via de KBO of de gekozen aannemer, voor het werk dat u hem eventueel wil toevertrouwen, de toegang tot het beroep heeft.

Wanneer u gecontroleerd hebt of de aannemer op wie u beroep wenst te doen wel ingeschreven is in de KBO, of hij niet in een faillissementprocedure is en of hij toegang tot het beroep heeft, vraag hem dan een offerte.

Geregistreerde ondernemingen, erkende ondernemingen... begrippen die verduidelijkt moeten worden

Sinds 1 september 2012 werd de **registratie van aannemers** afgeschaft. De informatie met betrekking tot de fiscale en sociale wetten van ondernemingen is beschikbaar via de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Er zijn ook **erkende EPB-verwarmingsinstallateurs** (voor de oplevering van condensatieketels), **CERGA-verwarmingsinstallateurs** (die aan de gasinstallatie kunnen werken) en **erkende controle-organismes** voor de oplevering van werken aan gas-en elektriciteitsinstallaties.

Verwar een geregistreerde onderneming niet met een erkende onderneming: de **erkenning** is voor een onderneming alleen maar verplicht om aan overheidsopdrachten deel te nemen.

Een offerte vragen

Enkele voorafgaande tips:

- 1. Stel een listing op van de** uit te voeren **werken** (zelfs een heel eenvoudige) ; zo kunt u een balans opmaken van uw prioriteiten en vergeet u niets bij het bezoek van de aannemer.
- 2. Vraag op zijn minst 3 offertes** voor hetzelfde werk, zodat u kunt vergelijken. Opgelet: vergelijk niet alleen de prijs, maar ook:
 - de manier waarop de werken uitgevoerd worden,
 - de soorten gebruikte materialen.

Op die manier kunt u verschillende aannemers ontmoeten, met verschillende handelwijzen en een verschillende aanpak.

Vergeet niet het volgende te vragen bij hun eerste bezoek:

- adressen van referentiewerven,
- de termijn voor het ontvangen van de offerte (hebt u op de afgesproken datum niets ontvangen, reageer dan onmiddellijk),
- de mogelijke datum waarop de werken van start kunnen gaan.



U kunt op drie verschillende manieren een offerte aanvragen:

1. U laat het initiatief aan de aannemer door hem een offerte voor een welbepaalde werkzaamheid te vragen. De afgeleverde offerte zou dan de materialen die door de aannemer zijn voorgesteld, moeten vermelden, de kosten van de werken (materiaal + arbeidskosten), en eventueel de methode van uitvoering indien er verschillende zijn.

Een werktekening maken vergt van uw kant een voorbereidend documentatiewerk.

Er bestaan referentiebronnen zoals:

- de Technische Voorlichtingsnota's (TV) en andere publicaties van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf en de Technische Specificaties STS (deze documenten zijn betalend),
- de documenten van de energie- en renovatiepremies, die vragen om bepaalde preciseringen in de facturen te vermelden.

In dit geval kan de offerte varianten voorzien naargelang de verschillende mogelijkheden die door de aannemer zijn voorgesteld.

2. U vraagt advies aan de aannemer, waarbij u de plaatsing van welbepaalde materialen en/of een bepaalde uitvoering eist.

U kunt dan vooraf een werktekening opstellen: u vermeldt er het type van materialen die de aannemer moet gebruiken, met eventueel de hoeveelheid en de uitvoeringsmethode. De aannemer zal u dan een prijsofferte overhandigen.

Meer informatie over de TV: www.wtcb.be
de STS: www.statbel.fgov.be
de energiepremies: www.leefmilieubrussel.be
de renovatiepremie: www.huisvesting.irisnet.be

3. U doet beroep op een architect, als u de taak te zwaar vindt. Hij zal dan een bestek maken dat aan verschillende aannemers wordt toevertrouwd, die hun prijs zullen overhandigen. U bent degene die de uiteindelijke beslissing neemt betreffende de keuze van de aannemer, met behulp van de architect.

Een architect vinden
de orde van architecten: www.architect.be
de architecten-bouwers: www.a-b.be/nl/home

Inhoud van een «goede» offerte:

Idealiter moet de offerte de volgende elementen bevatten:

1. 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 toegang tot het beroep heeft.
2. uw naam en adres, evenals het adres van de werf als dit verschillend is.
3. 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 bestek overhandigd aan de aannemer.
 Hoe nauwkeuriger en vollediger deze beschrijving is, des te minder kans er is op een discussie bij de uitvoering van de werken, en hoe vlotter de gerechtelijke stappen bij problemen zullen verlopen.
4. de gedetailleerde kosten van de verschillende werkposten.
5. het spreiden van de betalingen (% voorzien bij de bestelling, aan het begin van de werken, eventueel gedurende de werken, aan het einde van de werken, bij de oplevering).
6. eventuele varianten.
7. een vermelding van de duur van de werken en van de tijd die nodig is om het materiaal te bestellen.
8. de geldigheidsduur van de offerte.
9. de procedure die wordt voorzien voor een oplevering van de werken (zie hieronder).
10. de datum en handtekening van de aannemer en van uzelf, als u beslist om bestellingen te plaatsen.
11. een bevoegdheidsbeding ten gunste van de verzoeningscommissie bouw (zie hieronder).



Keuze van de offerte

Neem steeds de tijd om na te denken en te vergelijken. Teken geen offerte in een opwelling op basis van de goede indruk die de aannemer maakt, of naar aanleiding van de zogezegd zeer voordelige voorwaarden die deze u zou voorspiegelen.

Hebt u uw keus op een aannemer laten vallen, vraag hem dan eventueel om

- een aanvullende offerte,
- wijzigingen, of eventueel verduidelijkingen.

Bevestig de mondelinge opmerkingen en beslissingen die de offerte wijzigen of verduidelijken, steeds schriftelijk of per e-mail.

De waarborgen

De **contractuele waarborgen** moeten voorzien worden in de offerte; 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.

U kunt de aannemer vragen om een **oplevering van de werken** te voorzien. De oplevering is een vaststelling door de aannemer en uzelf om de goede uitvoering der werken te controleren, overeenkomstig de offerte (+ plannen en lastenboeken als er zijn), en ook overeenkomstig de regels van de kunst. Deze oplevering maakt de laatste betalingsschijf vrij. Voor een werf van grotere omvang kunt u een voorlopige oplevering voorzien (die uitspraak doet over de zichtbare gebreken), een jaar later gevolgd door de definitieve oplevering (voor de verborgen gebreken).

Enkele laatste tips

- Betaal nooit het volledige bedrag vóór het einde van de werken. Refereer aan de betalingsvoorwaarden die in de offerte vermeld zijn.
- Betaal nooit contant; vraag altijd een voorafgaande factuur vóór de betaling.
- Vermijd werken «in eigen beheer», dit wil zeggen op basis van een uurtarief, dat altijd meer ter discussie staat dan een vast tarief.

Bij problemen...

Als er een geschil is met de aannemer, zijn verschillende stappen mogelijk.

De minnelijke procedure

Voer allereerst een voorafgaand gesprek met uw aannemer en breng hem op de hoogte van de problemen. Bevestig de opmerkingen en beslissingen die bij deze gelegenheid werden genomen, altijd schriftelijk.

Als er niets gebeurt, stuur hem dan een aangetekend schrijven (eventueel door een advocaat) waarop de lijst met problemen vermeld worden en waarbij hij in gebreke wordt gesteld om hieraan te verhelpen.

De juridische eerstelijnsbijstand

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

Meer informatie over de juridische eerstelijnsbijstand:
www.baliebrussel.be

Als de twee partijen een oplossing willen vinden maar ze zijn het oneens, kunnen ze 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. Nadat de bemiddelaar de beide partijen gehoord heeft en de problemen heeft vastgesteld, neemt hij een beslissing die rechtskracht heeft.
- 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 rechtskracht hebben.

Meer informatie over de vrijwillige bemiddeling:
www.mediation-justice.be

U kunt samen met de aannemer anticiperen op alle problemen door een **bevoegdheidsbeding** voor de verzoeningscommissie bouw te ondertekenen vóór de werken; dit beding stipuleert dat elk technisch geschil met betrekking tot de uitvoering van de werken die het voorwerp uitmaken van het huidige contract, op verzoek van één van de bouwparticipanten, aanhangig kan gemaakt worden voor deze commissie.

Meer informatie over de verzoeningscommissie bouw:
www.bouwverzoening.be



De juridische tweedelijsbijstand / beroep bij de rechtbanken

Als geen van de eerder aangehaalde pistes tot een resultaat leidt, rest u nog het beroep bij de rechtbanken (Vrederegerecht of Rechtbank van 1^e aanleg of Rechtbank van koophandel).

In dit geval kunt u genieten van de gratis of gedeeltelijk gratis hulp van een advocaat via de juridische tweedelijsbijstand, als uw inkomsten niet hoger liggen dan een bepaald bedrag. U kunt ook beroep doen op een «rechtsbijstands»verzekering indien u dit type verzekering hebt afgesloten.

Meer informatie over de juridische tweedelijsbijstand:
www.baliebrussel.be

Voor meer info... neem contact op met de Stadswinkel

Gratis infoloket

Sint-Gorikshallen, Sint-Gorikspein 1 te 1000 Brussel
Van dinsdag tot vrijdag van 10 u tot 17 u
Zaterdag van 14 u tot 17 u

Infolijn 02/219 40 60

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

Uw vragen per e-mail

info@curbain.be



www.curbain.be



Publicaties



Facebook



Register van de
beroepen van het
patrimonium

Redactie: Patrick Herregods
Fotoverantwoording: Stadswinkel

Met de steun van



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST



stadswinkel
.brussels 

advies over duurzaam wonen