



BOUWEN EN RENOVEREN

DE **GIDS** VAN DE
GEÏNFORMEERDE **BOUWER**



FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie

Vooruitgangstraat 50 – 1210 Brussel

Ondernemingsnr.: 0314.595.348



○ 0800 120 33 (gratis nummer)



○ FODEconomie



○ @fodeconomie



○ [linkedin.com/company/fod-economie](https://www.linkedin.com/company/fod-economie) (tweetalige pagina)



○ [instagram.com/fodeconomie](https://www.instagram.com/fodeconomie)



○ [youtube.com/user/FODEconomie](https://www.youtube.com/user/FODEconomie)



○ economie.fgov.be

Verantwoordelijke uitgever:

Séverine Waterbley

Voorzitter van het Directiecomité

Vooruitgangstraat 50 – 1210 Brussel

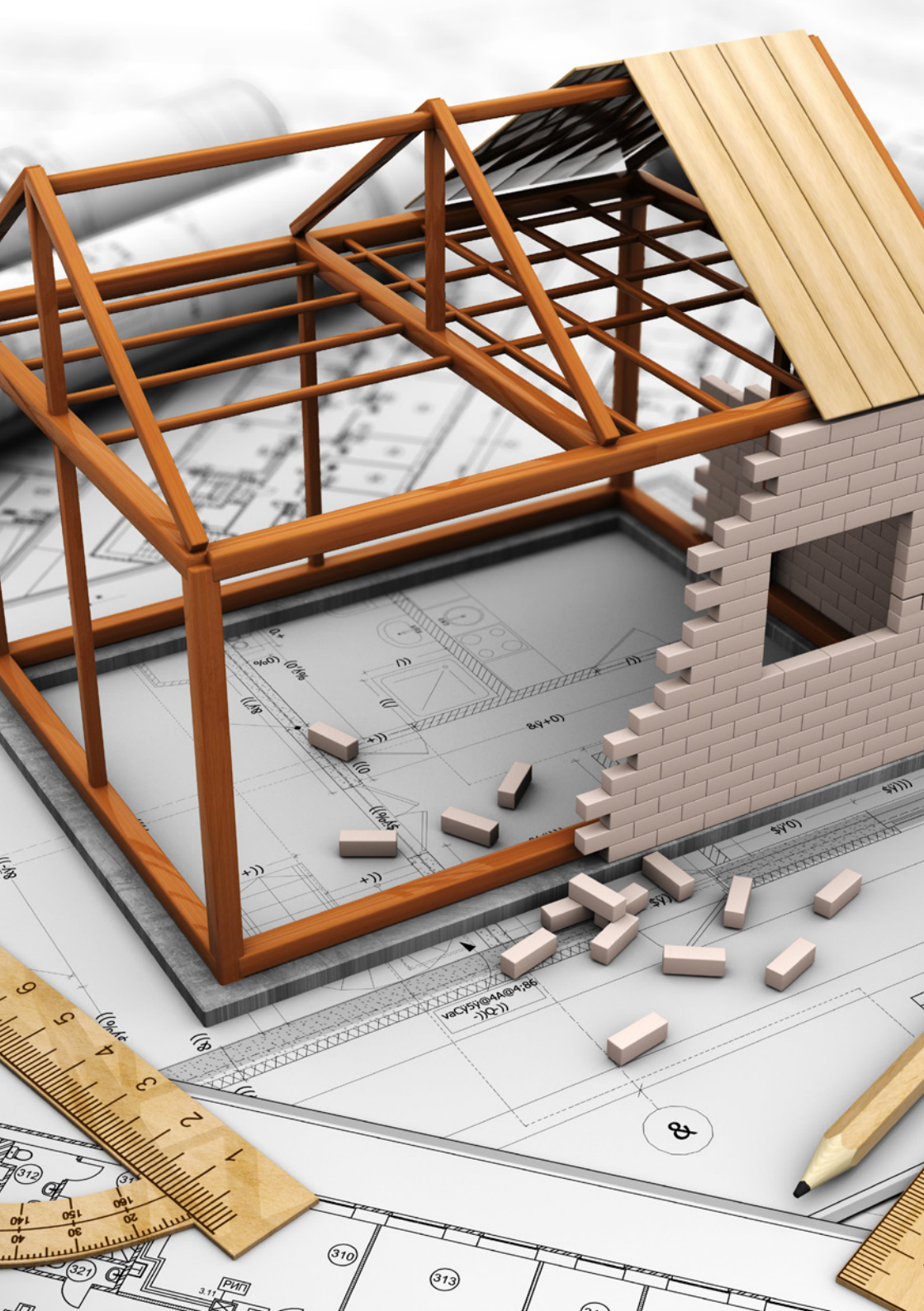
Internetversie

Illustraties: © Adobe Stock

040-24

Inhoud

Bouwen, renoveren of werken uitvoeren: een gids voor een succesvol verhaal!	5
1. Een architect kan u helpen	6
2. Zoek uit of uw project een omgevingsvergunning nodig heeft	7
3. Maak een gedetailleerd en realistisch budget op	8
4. Neem een betrouwbare aannemer onder de arm	10
5. Vraag een schriftelijke offerte aan voor de start van de werken	12
6. Lees de algemene voorwaarden voordat u uw handtekening plaatst en wees alert voor buitensporige voorschotten, hoge cashbetalingen en factuurfraude	14
6.1. Voorschotten	14
6.2. Volledige betaling voor aanvang werken	15
6.3. Vermijd cashbetalingen	15
6.4. Factuurfraude	15
7. Een contract is bindend voor beide partijen	16
8. Laat u goed verzekeren	18
8.1. De verplichte verzekering 10-jarige aansprakelijkheid	19
8.2. De verplichte verzekering beroepsaansprakelijkheid (niet van toepassing op de aannemer)	21
9. Aankoop op plan of via sleutel-op-de-deur: u bent beschermd	22
10. Wat als het misgaat?	26
10.1. Alternative geschillenoplossing	26
10.2. Rechtbank	28
10.3. Orde van architecten	28
10.4. ConsumerConnect	29
10.5. Faillissement	29



Bouwen, renoveren of werken uitvoeren: een gids voor een succesvol verhaal!

Hebt u een ideale bouwgrond op de kop getikt en bent u van plan te bouwen? Of heeft uw huis een facelift nodig? Bouwen, renoveren of werken uitvoeren vergt een zorgvuldige voorbereiding.

Vooraleer u een contract afsluit met een of meer bouwprofessionals, is het belangrijk dat u zich grondig informeert, uw noden zo goed mogelijk omschrijft en u laat begeleiden bij de realisatie van uw project. Want, voorkomen is beter dan genezen!



1. Een architect kan u helpen

Wie een nieuwe woning bouwt of renovaties uitvoert waarvoor een vergunning verplicht is, moet beroep doen op een architect, tenzij de wetgeving uitdrukkelijk aangeeft dat de medewerking van een architect niet vereist is (zie punt 2).

Wanneer de bijstand van een architect verplicht is, is zijn tussenkomst noodzakelijk zowel voor het ontwerp (opmaak van plannen) als voor de controle op de goede uitvoering van de werken.

Zelfs als het niet verplicht is om een architect onder de arm te nemen, geeft hij u van het begin tot het eind waardevolle ondersteuning bij uw project: realistische kostenraming, ontwerp, advies, controle op de uitvoering van de werken, enz.

De opdracht en het ereloon van uw architect worden nauwkeurig beschreven in de [architectuurovereenkomst](#) die u met hem of haar afsluit. Het is in uw eigen belang om erop toe te zien dat effectief een schriftelijk contract wordt afgesloten!

Voor het ereloon van de architect bestaan geen vaste tarieven. Het contract kan verschillende methodes hanteren om het ereloon te berekenen: een uurvergoeding, een percentage van de waarde van de werken, een forfaitair bedrag, ..., of een combinatie van verschillende methodes. Wordt er een uurvergoeding gehan-

teerd? Dan kan u via deze [rekentool](#) het gemiddeld aantal uren berekenen dat de architect nodig heeft om zijn opdracht te voltooien.

Om het beroep te mogen uitoefenen moet een architect ingeschreven zijn bij de Orde van Architecten. De lijst van bij de Orde ingeschreven architecten in uw regio vindt u terug op deze [website](#). De architecten die op deze lijst staan, zijn in orde met hun verplichte verzekeringen (zie punt 8).

Bezoek de website van de [Orde van Architecten](#) voor meer informatie over de samenwerking met de architect en om te verifiëren of uw architect wel degelijk bij de orde is ingeschreven.

2. Zoek uit of uw project een omgevingsvergunning nodig heeft

Informeer bij de dienst ruimtelijke ordening van uw gemeente voor welke handelingen of werken een omgevingsvergunning nodig is voor het pand dat u wilt bouwen, verbouwen of uitbreiden. Een architect kan u daarbij ook helpen.

U vindt ook informatie over ruimtelijke ordening en stedenbouwkundige vergunningen op de websites van het [Vlaams](#), [Waals](#) en [Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#).

Laat u niet verleiden: (ver)bouwen of uitbreiden zonder de vereiste vergunning kan verregaande gevolgen hebben, zelfs tot jaren na het einde van de werken! U kan bv. worden verplicht om alle werken ongedaan te maken.



3. Maak een gedetailleerd en realistisch budget op

Breng alle kosten van uw project in kaart en ga na of u over voldoende budget beschikt. Doe dat vóór u een contract met een aannemer ondertekent en met uw bouw- of renovatiewerken begint. Uw architect kan u daarbij helpen.

Ga na of u een lening nodig hebt voor uw budget. Neem in dat geval een clause over de toekenning van uw krediet op in uw contract met een aannemer.

Voorbeeld van een opschortende voorwaarde verbonden aan het verkrijgen van een krediet:

“Huidige overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van verkrijging door de bouwheer van een krediet ten belope van een bedrag van X euro, aan een normale marktrentevoet.

Deze opschortende voorwaarde zal verwezenlijkt moeten worden binnen een termijn van X weken/maanden volgend op de ondertekening van deze overeenkomst.

De bouwheer stelt alles in het werk om de financiering te verkrijgen.

Indien de opschortende voorwaarde niet kan worden verwezenlijkt, verbindt de bouwheer zich ertoe om de onmogelijkheid van het verwezenlijken van de opschortende voorwaarde per mail/aangetekende brief, binnen een termijn van X dagen te rekenen van de datum van de overeenkomst te melden, bij gebreke waarvan de overeenkomst als definitief zal worden beschouwd.

Indien de bouwheer geen krediet verkrijgt, zal hij het bewijs moeten leveren dat hij bij X kredietinstellingen geen enkel krediet heeft kunnen bekomen binnen de overeengekomen termijn. In dat geval wordt de overeenkomst geacht nooit te hebben plaatsgevonden."

Zo kunt u de uitvoering van de werken uitstellen of het contract opzeggen, zonder dat u een verbrekingsvergoeding hoeft te betalen als u het krediet niet krijgt. Opgelet: u moet niettemin bewijzen dat u de nodige inspanningen hebt gedaan om een vraag tot krediet in te dienen bij verschillende kredietgevers.

Bepaalde financiële maatregelen, zoals leningen tegen verlaagde tarieven, premies, subsidies, belastingverlagingen en belastingvoordelen, kunnen u ook helpen bij de financiering van uw project.

Die steun wordt op gewestelijk ([Vlaanderen](#); [Wallonië](#); [Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#)), provinciaal of gemeentelijk niveau onder bepaalde voorwaarden en op basis van bepaalde criteria toegekend. Neem contact op met de verschillende administraties of raadpleeg hun websites om te weten te komen op welke steun u recht hebt en onder welke voorwaarden.

Houd er ook rekening mee dat grote renovatiewerken een impact kunnen hebben op het [kadastraal inkomen](#) van uw woning.

Tot slot profiteert u bij de renovatie van een woning die al minstens tien jaar bewoond is, van een [verlaagd btw-tarief van 6 %](#). Daarvoor krijgt u van de aannemer een te ondertekenen attest dat het aantal jaar dat het gebouw bewoond werd vermeldt.



4. Neem een betrouwbare aannemer onder de arm

Of u nu bouwt, renoveert of andere werken laat uitvoeren in uw woning, neem geen overhaaste beslissingen en doe een beroep op een betrouwbare aannemer. Kent u een aannemer op basis van positieve ervaringen van kennissen, vrienden en familie of via mond-tot-mondreclame, dan hoeft u meestal niet verder te zoeken (onder voorbehoud van enkele gebruikelijke controles, zoals de inschrijving in de Kruispuntbank van Ondernemingen - KBO). Soms kan ook een architect een betrouwbare aannemer voorstellen. Maar wat kunt u doen als u geen aannemer kent? U kunt gebruikmaken van de volgende tips of het advies van een architect vragen om een betrouwbare onderneming te vinden.

Betrouwbare aannemers:

- moeten ingeschreven zijn in de Kruispuntbank van Ondernemingen en hun activiteiten geregistreerd hebben op basis van de correcte NACE-codes;
- hebben geen sociale en/of fiscale schulden en zijn solvabel;
- moeten verzekerd zijn voor de tienjarige aansprakelijkheid als de bouwwerf de verplichte tussenkomst van een architect vereist;
- hebben de vereiste beroepsbekwaamheid (voor Brussel en Wallonië);
- hebben een correct adres, waar bouwactiviteiten plaatsvinden, materieel is opgeslagen of bestelwagens aanwezig zijn. Het gaat niet om een “postbus”-onderneming;
- werken aan hun identiteit, uitstraling, marketing (telefoonnummer, e-mailadres...) en geven zodoende makkelijk contactgegevens of info van werkreferenties mee;
- hebben beroepskennis, waardoor zij heel goed technische uitleg verschaffen, en werkreferenties aanbevelen;
- stellen een correcte (niet noodzakelijke de laagste) prijs in vergelijking met andere aannemers en verstrekken een gedetailleerd technisch aanbod;
- vragen redelijke voorschotten die de prefinanciering van aan te kopen materiaal of het uit te voeren maatwerk dekken;
- geven bij de offerte de algemene voorwaarden mee, waarin duidelijke betalingsvoorwaarden staan, en zijn steeds bereid om te antwoorden op vragen om uitleg;
- stemmen ermee in samen te werken met een architect en hebben u ingelicht over eventuele nodige vergunningen;
- stellen een redelijke aanvangsdatum voor de werken vast en geven info over de duur van de werken.

In de [checklist](#) op onze website vindt u meer informatie over elk van deze punten.



5. Vraag een schriftelijke offerte aan voor de start van de werken

Voor u een contract tekent, laat u best een schriftelijke kostenraming (gedetailleerde prijsofferte) opstellen, die de volgende elementen bevat:

- naam, adres en ondernemingsnummer van de onderneming;
- beschrijving en aard van de te leveren diensten en eventuele leveringen;
- prijs (forfaitair bedrag of andere, afhankelijk van de aard van de gevraagde werken en diensten of van de te leveren goederen, de totale prijs en de prijzen per kostenpost en, als een voorschot wordt gevraagd, het bedrag en het moment van betaling ervan alsook de vermelding of tussentijdse facturen zullen worden opgesteld);
- aanvangsdatum van de werken (vooral als er een voorschot wordt gevraagd) en de duur van de werken;
- datum en geldigheidsduur van de offerte.

Houd er rekening mee dat het niet verplicht is om een offerte op te maken, en dat die ook niet gratis moet zijn. Voor de aannemer zijn offerte opstelt, moet die u wel duidelijk informeren over het feit dat u daarvoor moet betalen.

Moet u een voorschot betalen? Dan moet de aannemer verplicht een bestelbon opmaken.

Voor u akkoord gaat met een offerte of bestelbon, bekijkt u die best in detail, eventueel met de hulp van uw architect. Vraag ook naar de documenten die de algemene voorwaarden en de betalingsmodaliteiten vermelden. Aarzel niet om uitleg te vragen aan de aannemer.



6. Lees de algemene voorwaarden voordat u uw handtekening plaatst en wees alert voor buitensporige voorschotten, hoge cashbetalingen en factuurfraude

Neem vóór ondertekening de tijd om de algemene voorwaarden te lezen.

Aarzel niet om de aannemer om toelichting te vragen of een aantal voorwaarden aan te passen, als dat gegrond is. Hier zijn enkele belangrijke punten om in acht te nemen:

6.1. Voorschotten

In de bouw worden geregeld voorschotten gevraagd. Vermijd dat die onredelijk zijn. Voor grootschalige projecten is het beter om, na de eerste aanbetaling, pas te betalen naarmate de werkzaamheden vorderen.

Als het bedrag van het voorschot u overdreven lijkt, kan u onderhandelen om dit te verlagen en uitleg vragen aan de onderneming (Waarvoor dient dit voorschot?

Waarom een dergelijk bedrag? Is het mogelijk dit te verminderen? enz.). Als het voorschot wordt verlaagd, kan de onderneming een toeslag op de uiteindelijke prijs aanrekenen.

Afhankelijk van de verantwoording van de aannemer kan u akkoord gaan of verzoeken om een lager voorschot te betalen.

6.2. Volledige betaling voor aanvang werken

Wantrouw ondernemingen die vragen om de volledige som van de overeenkomst te betalen voor het begin van de werken. Een contractuele clausule waarbij voorschotten worden gevraagd die neerkomen op 100 % van de kostprijs vooraleer er tot uitvoering van de werken wordt overgegaan, kan op basis van het Wetboek Economisch Recht als een onrechtmatig beding worden beschouwd. Zo wordt immers een duidelijk onevenwicht tussen de rechten en de plichten van de aannemer en de consument gecreëerd. Aanvaard dergelijke clausule dus niet als consument!

Als u dit toch doet, zal u in geval van problemen nog moeilijk het voorgeschoten geld kunnen recupereren.

6.3. Vermijd cashbetalingen

Tracht ook zoveel mogelijk cashbetalingen te vermijden; betaalt u toch cash, eis dan zeker een bewijs van betaling. Let op voor cashbetalingen van grote bedragen. Houd er rekening mee dat het totaalbedrag aan cashbetalingen binnen eenzelfde contract nooit meer dan 3000 euro mag bedragen. Kies zoveel mogelijk voor betaling per bankoverschrijving of langs elektronische weg, maar let op voor factuurfraude.

6.4. Factuurfraude

Consumenten zijn immers regelmatig het slachtoffer van factuurfraude waarbij het rekeningnummer van de aannemer die de werken heeft uitgevoerd of van de leverancier wordt veranderd. De oplichters nemen de identiteit aan van de aannemer of leverancier in kwestie en verzoeken om de betaling van een factuur. Tracht betalingen op de rekening van oplichters te vermijden door steeds te controleren of het rekeningnummer waarop u betaalt wel overeenstemt met het rekeningnummer van uw aannemer zoals het is vermeld in het contract of in de aanvaarde offerte.



7. Een contract is bindend voor beide partijen

Zijn de twee partijen het eens over de voorwaarden en ondertekenen ze een offerte of bestelbon, dan is het contract gesloten. Beide partijen moeten zich vanaf dat moment aan de voorwaarden houden. Als er wijzigingen nodig zijn, neemt de aannemer die, en ook de gevolgen die daarmee gepaard gaan (prijs, termijn), op in een bijlage. Vraag altijd een schriftelijke bevestiging van wijzigingen, dit laat u toe om over de nodige bewijzen te beschikken van wat overeengekomen werd. Probeer evenwel wijzigingen na de contractsluiting te vermijden. Ze vergroten het risico op discussies en verzwaren meestal zowel de prijs als de uitvoeringstermijn.

Zowel u als de aannemer moeten alles in het werk stellen om aan de voorwaarden van het contract te voldoen.

Uitzondering: onrechtmatige bedingen

In een contract dat afgesloten wordt tussen een onderneming en een consument, mogen er geen voorwaarden opgenomen worden die, alleen of in samenhang met een of meer andere bedingen of voorwaarden, **een kennelijk onevenwicht** schept tussen de rechten en plichten van de partijen **ten nadele van de consument**.

Onrechtmatige bedingen gaan niet over de vraag of de door de onderneming gevraagde prijs redelijk is in verhouding tot het geleverde werk of niet. Het is geen kwestie van economische gelijkheid, maar van juridische gelijkheid in de contractvoorwaarden. Zo is een beding dat stelt dat de consument een vergoeding verschuldigd is in geval van laattijdige betaling onrechtmatig, als de algemene voorwaarden van de betrokken onderneming niet voorzien in een soortgelijke schadevergoeding ten laste van de onderneming wanneer zij vertraging heeft bij het nakomen van haar verplichtingen.

Elk onrechtmatig beding is van rechtswege verboden en nietig. U kan dus niet verplicht worden om uitvoering te geven aan een onrechtmatig beding, ook al heeft u het contract ondertekend! Aarzel niet om uw aannemer een bepaalde clause in het contract te doen toelichten als u zich daar vragen bij stelt. Hou er rekening mee dat zowel de aannemer als de consument rechten én verplichtingen hebben. Clausules waarvan de toepassing louter afhangt van de wil zelf van de aannemer kunnen niet. Tekortkomingen door de consument of de aannemer moeten beide worden gesanctioneerd. Kortom, evenwichtige contracten met duidelijke afspraken vermijden heel wat problemen.

Meer informatie over onrechtmatige bedingen vindt u op de [website](#) van de FOD Economie. Specifiek voor renovatiewerken heeft de FOD Economie ook een [document](#) opgesteld met de meest voorkomende contractvoorwaarden die verboden zijn.



8. Laat u goed verzekeren

Het is belangrijk om goed verzekerd te zijn en om dienstverleners te kiezen die het ook goed zijn!

Enerzijds zijn er een aantal nuttige, maar niet-verplichte, verzekeringen die u zelf kan afsluiten, zoals de verzekering “Alle Bouwplaatsrisico's” (ABR-verzekering) en de rechtsbijstandsverzekering. Een ABR-verzekering of werfverzekering dekt doorgaans schade aan de werf, de werken en de materialen die plaatsvinden tijdens bouw- of renovatiewerken. Uw verzekeraar of verzekeringstussenpersoon kunnen u helpen bij het bepalen van de nuttige verzekeringsdekkingen die u best afsluit afhankelijk van uw project.

Anderzijds zijn er ook verzekeringen die verplicht afgesloten moeten worden door sommige bouwpartners. Zij zijn verschillend voor de aansprakelijkheid die gedekt wordt, de personen voor wie zij verplicht geldt, alsook voor de bouwwerken waarvoor het verplicht is ze aan te gaan.

Twee verzekeringen zijn verplicht in de bouwsector.

8.1. De verplichte verzekering 10-jarige aansprakelijkheid

Deze verzekering dekt de gebreken in de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw, wanneer die de soliditeit of de stabiliteit van de woning in gevaar brengen.

De verzekering tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid is verplicht voor de werken:

- waarvoor de tussenkomst van een architect wettelijk verplicht is (dit zijn werken die een stedenbouwkundige vergunning vereisen);
- waarvoor na 1 juli 2018 een definitieve bouwvergunning werd afgeleverd;
- van renovatie of bouw van een woning (dus een gebouw bestemd voor bewoning);
- voor een woning gelegen in België.

De volgende actoren moeten zich verzekeren:

- de architect (architecten die voorkomen in de [lijsten](#) van de Orde van Architecten zijn verzekerd);
- de aannemers;
- elke andere dienstverlener in de bouwsector, met uitzondering van de bouwpromotoren, die intellectuele prestaties verlenen (bv. een studiebureau).

De tienjarige aansprakelijkheid loopt gedurende een periode van tien jaar na de aanvaarding van de werken. De aanvaarding is het moment waarop u bevestigt dat de werken correct werden uitgevoerd (in principe is dat bij de definitieve oplevering, tenzij contractueel werd voorzien dat de aanvaarding bij de voorlopige oplevering plaatsvindt).

Vóór het begin van de werken moeten de aannemers en andere dienstverleners u en uw architect een attest bezorgen van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering. De architect moet daarop toezien. De gegevens van de verzekering moeten ook vermeld worden in alle contractuele documenten, van zodra die ter beschikking zijn.

De verzekeraars zorgen voor een gestandaardiseerd verzekeringsattest. Dat verzekeringsattest wordt voor de start van de werken overhandigd aan de bouwheer, en aan de architect. Als er een verkoop plaatsvindt vooraleer de periode van de dekking (10 jaar) is afgelopen, moet de notaris het register nakijken en het resultaat van de consultatie moet in de akte worden vermeld.

U heeft er alle belang bij om zelf ook de bouwactoren die zich moeten verzekeren erop te wijzen dat ze hun verzekeringsattest tijdig moeten overmaken binnen hun wettelijke verplichtingen. Wacht dus niet de aanvang van de werken af, maar onderneem zelf ook actie, waardoor u zichzelf beschermt.

Meer informatie over verzekering 10-jarige burgerlijke aansprakelijkheid vindt u op de [website](#) van de FOD Economie.

Ten slotte is het nuttig om te weten dat, vermits de kosten van de verzekering in hoofde van de aannemer steeds wordt doorgerekend in de prijs van de erelonen en de werken die u betaalt, het opportuun kan zijn dat u zelf een verzekering sluit die de tienjarige aansprakelijkheid van de architect, de aannemers en zijn onderaannemers dekt. Bepaalde verzekeringsmaatschappijen bieden dit verzekeringsproduct aan. Informeer hiernaar bij uw verzekeringsmaatschappij.

8.2. De verplichte verzekering beroepsaansprakelijkheid (niet van toepassing op de aannemer)

Deze verzekering dekt de aansprakelijkheid van de actoren in het bouwproces voor de intellectuele prestaties die zij leveren in het kader van de bouwwerken, met uitzondering van de 10-jarige burgerlijke aansprakelijkheid.

Die verzekering is verplicht voor alle bouwwerven gelegen in België, ongeacht de tussenkomst van een architect en het al dan niet hoofdzakelijk bestemd zijn van het gebouw voor bewoning;

De volgende professionals in de bouw moeten zich verzekeren:

- de architect (architecten die voorkomen in de [lijsten](#) van de Orde van Architecten zijn - verzekerd);
- de landmeter-expert;
- de veiligheidscoördinator;
- elke andere dienstverlener in de bouwsector (met uitzondering van de bouw-promotoren en de aannemer) die hoofdzakelijk intellectuele prestaties verleent (bijvoorbeeld: ingenieurs, studiebureaus (stabiliteit, speciale technieken...), projectmanagers, quantity surveyors, auditeurs en ook EPC-verslaggevers en energieauditeurs.

De gegevens van de verzekering moeten vermeld worden in alle contractuele documenten die opgesteld worden door deze professionals.

Ga na of, afhankelijk van uw situatie, de betrokken personen een dergelijke verzekering hebben afgesloten.

Meer informatie over verplichte verzekering beroepsaansprakelijkheid vindt u op de [website](#) van de FOD Economie.



9. Aankoop op plan of via sleutel-op-de-deur: u bent beschermd

Controleer altijd vóór de ondertekening van een contract of de wet Breyne in uw geval van toepassing is.

Die wet biedt uitgebreide bescherming aan wie een huis laat bouwen of een huis op plan koopt bij een bouwpromotor of aannemer. De wet Breyne kan ook van toepassing zijn bij een verkoop van een bewoning die al bestaat als de verkoper zich ertoe verbindt om die bewoning te vergroten of op aanzienlijke wijze te veranderen. De totale prijs van de werkzaamheden moet dan ten minste 80 % van de verkoopprijs van de bewoning uitmaken en meer dan 18.600 euro bedragen.

De wet Breyne is dwingend: het is niet mogelijk om ervan af te wijken.

De wet Breyne bepaalt ook dat de toekomstige eigenaar volledige en correcte informatie moet krijgen. De overeenkomst vermeldt daarom verplicht bepaalde voorwaarden.

De wet garandeert de toekomstige eigenaar onder meer het volgende:

- bij het sluiten van de overeenkomst mag het voorschot maximaal 5 % van de totale prijs bedragen;
- strikte betalingsmodaliteiten: de betaling van het saldo gebeurt in schijven die niet hoger liggen dan de waarde van de al uitgevoerde werken;
- een vooraf vastgestelde totaalprijs;
- de oplevering gebeurt verplicht in twee fasen: een voorlopige en een definitieve, waar minimum een jaar tussen moet liggen;
- er is een verplichte garantie van 5 % (erkende aannemer) of 100 % (niet-erkende aannemer); verifieer of de aannemer is erkend via de [website](#) van de FOD Economie en vraag het bewijs van borgstelling voor aanvang van de werken;
- duidelijke aansprakelijkheidsregels: de verkoper is niet alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken, ook de tienjarige aansprakelijkheid voor zware, zichtbare of verborgen gebreken die de stabiliteit of de soliditeit van de bewoning aantasten, zelfs als die gebreken al zichtbaar waren bij de definitieve oplevering.

Naast de algemene informatieverplichting moeten de notaris en de architect ook aan bemiddeling en controle doen, schrijft de wet voor. In de praktijk wordt een verkoopbelofte ondertekend vooraleer de verkoopakte zelf bij de notaris wordt verleden. Die verkoopbelofte wordt zeer regelmatig ondertekend buiten de aanwezigheid van de notaris, wat wettelijk toegelaten is.

Bescherm uzelf en laat de verkoopbelofte nalezen door de notaris op wie u later een beroep zal doen voor het verlijden van de verkoopakte. Op die manier kan de notaris tijdig bepalen of de overeenkomst voldoet aan de vereisten van de wet Breyne en vermijdt u vele problemen.

Elke bepaling (clausule) van een overeenkomst die in strijd is met de wet Breyne wordt geacht nietig en van geen waarde te zijn. Het is echter raadzaam om uw overeenkomst (de verkoopbelofte) door de notaris te laten controleren, zodat de clausules worden verwijderd en er later geen discussie ontstaat.

Opgelet! De wet Breyne is niet van toepassing wanneer u met verschillende aannemers afzonderlijke contracten afsluit voor de uitvoering van aparte bouwopdrachten (ruwbouw, dakwerken, verwarming, elektriciteit, schilderwerken ...). Uw architect blijft evenwel instaan voor het toezicht op de werken en de coördinatie tussen de verschillende aannemers.

Meer informatie over de wet Breyne vindt u op de [website](#) van de FOD Economie.

Bij vragen over de wet Breyne kan u contact opnemen met uw notaris.





10. Wat als het misgaat?

Heeft u een geschil met uw architect of aannemer? Probeer eerst contact op te nemen met uw architect of aannemer om tot een oplossing te komen. Lukt dat niet? Uit uw ongenoegen dan via een geschreven document (brief of e-mail). Zo hebt u een schriftelijk bewijs als het tot een proces komt. Maak gebruik van deze [typebrief](#).

10.1. Alternative geschillenoplossing

Lukt het niet om rechtstreeks tot een oplossing te komen met uw architect of aannemer? Dan hoeft u niet onmiddellijk naar de rechtbank te stappen. Probeer eerst tot een oplossing te komen via alternatieve geschillenoplossing.

Bij technische problemen

Hebt u net gebouwd of gerenoveerd? Vertoont het metselwerk barsten? Is het dak niet waterdicht? Zijn de voegen van het tegelwerk gebrekkig uitgevoerd? Dan kan u een beroep doen op de [Verzoeningscommissie Bouw](#).

De Verzoeningscommissie Commissie komt tussenbeide in alle technische geschillen die rijzen tussen de consument en de architect en/of de aannemer(s) die betrokken zijn bij particuliere bouw- of renovatiewerken. De diensten van de Verzoeningscommissie Commissie zijn niet gratis maar het is nog altijd veel goedkoper dan een rechtszaak. Meer informatie vindt u hier over de [tarieven](#).

Bij niet-technische problemen

Heeft u een geschil met uw architect of aannemer over de geldigheid van een contractuele clausule, over de betaling van een [factuur](#) of andere juridische problemen? Dan kan u een beroep doen op de [Consumentenombudsdienst](#).

De Consumentenombudsdienst buigt zich over geschillen tussen een consument en een onderneming die gaan over de uitvoering van een verkoops- of dienstencontract. Hij vervult volgende opdrachten:

- De consument informeren over de mogelijkheden die er zijn om een consumentengeschil buitengerechtelijk (in der minne) op te lossen;
- Alle klachten van consumenten in ontvangst nemen en ze doorsturen naar de bevoegde dienst;
- Zelf de klacht behandelen om tot een minnelijke schikking te komen wanneer geen enkele andere ombudsdienst u kan helpen.

De behandeling van uw dossier door de Consumentenombudsdienst is gratis.

10.2. Rechtbank

Heeft u voor uw consumentengeschil geen oplossing kunnen vinden via alternatieve geschillenoplossing? En berust u niet in de zaak? Dan rest u enkel [de rechtbank](#). Voor geschillen tot 5.000 euro is de vrederechter bevoegd in België. Ligt uw eis boven dat bedrag, dan moet u naar de rechtbank van eerste aanleg. De bijstand van een advocaat is in dat geval zeker aangewezen.

U kan ook een beroep doen op juridische eerstelijnsbijstand, die door advocaten (gratis) wordt verstrekt in een buurtcentrum, waar u praktische en juridische informatie krijgt, maar ook een eerste juridisch advies. Men kan u daar ook doorverwijzen naar een instantie of organisatie die gespecialiseerd is in uw probleem.

Als u daarvoor niet voldoende financiële middelen hebt, kunt u een beroep doen op de [juridische tweedelijnsbijstand](#) (vroeger “pro-Deoadvocaten” genoemd). Afhankelijk van uw inkomen, krijgt u een volledige of gedeeltelijke kosteloze juridische bijstand.

10.3. Orde van architecten

Bent u van mening dat de architect zich niet houdt aan zijn wettelijke of deontologische verplichtingen? Dan kan u dit schriftelijk (e-mail of brief) melden aan de provinciale raad van de Orde van Architecten waarbij de architect is ingeschreven. De Orde van Architecten behandelt enkel deontologische kwesties en spreekt zich dus niet uit over technische kwesties.

Heeft u een betwisting met uw architect over het bedrag van zijn honoraria? Dien dan een gezamenlijk verzoek tot vaststelling van honoraria in bij de bevoegde provinciale raad van de Orde van Architecten. De beslissing van de provinciale raad is bindend en de procedure is kosteloos.

Meer informatie over wat de Orde van Architecten voor u kan doen, vindt u op deze [website](#).

10.4. ConsumerConnect

Uw aannemer of architect weigert om het contract toe te passen of respecteert het niet? In sommige gevallen kunnen die tekortkomingen ook een inbreuk uitmaken op de economische regelgeving waarop de Economische Inspectie toezicht houdt. U kan een melding indienen via [ConsumerConnect](#). De bevoegde diensten binnen de Economische Inspectie analyseren de ontvangen meldingen en starten waar nodig een onderzoek.

Opgelet: de Economische Inspectie komt niet tussen om individuele geschillen tussen consumenten en handelaars op te lossen. De Economische Inspectie kan wel, indien er een inbreuk werd vastgesteld op de economische regelgeving waarop het toezicht houdt, sanctionerend optreden.

10.5. Faillissement

Is uw aannemer failliet gegaan en zijn de werken nog niet (volledig) uitgevoerd of duiken er problemen op na de beëindiging van de werking? Uw rechten en de stappen die u moet ondernemen verschillen naargelang de stand van de zaken en het type contract dat u heeft afgesloten.

Maar eerst: hoe weet u dat de aannemer effectief failliet is verklaard? U kan dat eenvoudig nagaan via het [de Kruispuntbank van Ondernemingen](#) (KBO). Vul het ondernemingsnummer van de aannemer in en klik op “zoek”. Het ondernemingsnummer vindt u op de facturen van de aannemer en ook in het contract. Dat nummer stemt overeen met het btw-nummer. In de KBO krijgt u vervolgens een pagina te zien met de gegevens van de aannemer. Als u bovenaan, naast de rubriek “rechtstoestand”, de vermelding “opening faillissement” ziet staan, betekent dat dat de aannemer zich in een faillissementsprocedure bevindt. In dat geval zal er een curator aangesteld zijn geweest door de rechtbank die het beheer van de aannemer overneemt. U kan de gegevens van de curator terugvinden onder de rubriek “functies”.

Opgelet: u mag geen betalingen doen aan een aannemer in een faillissementsprocedure! Eventuele betalingen (indien verschuldigd) moeten uitsluitend aan de curator worden uitgevoerd.

De beëindiging van het aannemingscontract

De opening van een faillissementsprocedure heeft niet tot gevolg dat uw aannemingscontract automatisch wordt stopgezet, behalve als het contract een clausule bevat die bepaalt dat het contract wordt opgezegd in geval van faillissement (maar dat is vrij zelden het geval). U kan dus niet onmiddellijk een andere aannemer aanstellen om de werken uit te voeren. U moet eerst nagaan of de curator het contract wil verderzetten. De curator moet u binnen de 15 dagen antwoorden. Antwoord de curator negatief, of laat die na om te antwoorden, dan mag u ervan uitgaan dat het contract werd ontbonden en dat u een andere aannemer kan aanstellen. Om de termijn van 15 dagen te doen ingaan, moet de consument de curator een ingebrekestelling sturen waarin staat dat die binnen de 15 dagen een beslissing moet nemen. Zonder dat schrijven start de termijn van 15 dagen niet.

Reeds betaalde voorschotten

Wanneer de onderneming failliet is verklaard door een vonnis van de ondernemingsrechtbank ontstaat een bijzondere regeling voor o.a. de schuldeisers. De faillissementswet maakt een onderscheid tussen de bijzonder bevoorrechte schuldeisers (vb. de hypothecaire schuldeiser, de pandhoudende schuldeiser), de algemeen bevoorrechte schuldeisers (curator, personeel, btw en belastingen, sociale zekerheid) en de niet-bevoorrechte schuldeisers (de gewone schuldeisers). Als u, als consument, een voorschot hebt betaald aan een inmiddels failliet verklaarde onderneming, bent u **een niet-bevoorrechte schuldeiser**. Dat houdt in dat u pas een terugbetaling krijgt van uw voorschot nadat de wettelijke algemene en bijzonder bevoorrechte schuldeisers zijn betaald. Zonder bestelbon en betalingsbewijs kunt u de materialen niet recupereren, omdat die identificeerbaar moeten zijn als uw eigendom (en niet als eigendom van een andere klant van de aannemer).

Om een terug te eisen moet u een aangifte van schuldvordering indienen via [REGSOL](#). U moet eerst een account aanmaken door onderaan te klikken op “ik wil een schuldvordering indienen”. U volgt daarna de instructies over hoe u een account maakt en een schuldvordering indient.

Voltooiingswaarborg

Als uw project onder de wet Breyne valt (zie punt 9) en de werken nog niet afgevoerd waren toen de aannemer failliet ging, dan kan u mogelijks aanspraak maken op de voltooiingswaarborg die de aannemer had moeten verlenen via een bank. De voltooiingswaarborg bedraagt 5 % van de prijs van de werken als uw aannemer erkend was, en 100 % indien de aannemer niet erkend was. Neem contact op met de bank die de waarborg verleent. De bank zal met u een regeling treffen voor de vrijgave van de waarborg.

Verzekering voor de 10-jarige aansprakelijkheid

Duiken na het faillissement gebreken op aan de uitgevoerde werken? U kan de aannemer in principe niet meer aanspreken, maar u kan mogelijks wel nog beroep doen op de verzekering voor de 10-jarige aansprakelijkheid voor de gebreken die de soliditeit of de stabiliteit van de woning in gevaar brengen (zie punt 8.1).

Deze publicatie werd opgesteld door de FOD Economie.



FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie