

De 10 geboden van de kandidaat-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 (tweetalige pagina)

instagram.com/fodeconomie

youtube.com/user/FODEconomie

economie.fgov.be

Verantwoordelijke uitgever:
Regis Massant
Voorzitter a.i. van het Directiecomité
Vooruitgangstraat 50 — 1210 Brussel

Wettelijk depot: D/2020/2295/05
© fotos : https://stock.adobe.com/
030-20



Bouwen & renoveren

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

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



1. Een architect kan u helpen

Wie een nieuwe woning bouwt of renovaties uitvoert waarvoor een omgevingsvergunning of –melding verplicht is, moet in de meeste gevallen een beroep doen op een architect.

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.

U vindt een architect in uw regio via de Orde van Architecten.

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.

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



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 clausule over de toekenning van uw krediet op in uw contract met een aannemer. 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.

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

Die steun wordt op federaal, gewestelijk, 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.

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.

- Raadpleeg zijn website, vraag naar voorbeelden van werken of referenties.
- Controleer of de aannemer is geregistreerd bij de Kruispuntbank van Ondernemingen voor dat type werk.

- Ga na of de ondernemer geen schulden heeft via de website checkinhoudingsplicht.be van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid en de Federale Overheidsdienst Financiën.

- Kies voor een transparante, serieuze en beschikbare aannemer die een gedetailleerde en technisch onderbouwde offerte opstelt, in functie van de aard van de werken.

- Kies voor de beste prijs-kwaliteitsverhouding.

Een architect kan u bijstaan in uw zoektocht naar een betrouwbare aannemer.



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 het bedrijf;
- 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);

- geschatte duur van de diensten. Als een voorschot nodig is, moet de aannemer u informeren over de leveringsdatum of de termijn voor de voltooiing 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 hij 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.



6. Lees de algemene voorwaarden voordat u uw handtekening plaatst

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, indien dat gegrond is.

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.

Vraag in ieder geval waarom een voorschot nodig is en eis voor elke betaling een factuur! Voor bouwwerken is een factuur immers verplicht.

Kies tot slot voor betaling per bankoverschrijving of langs elektronische weg. Houd er rekening mee dat het totaalbedrag aan cashbetalingen binnen eenzelfde contract nooit meer dan 3.000 euro mag bedragen.



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, moet u die vermelden in een bijlage die de mogelijke gevolgen beschrijft (prijs, termijn ...).

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

8. Laat u goed verzekeren

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

Uw verzekeraar of verzekeringstussenpersoon staat tot uw beschikking om u te helpen bij het bepalen van de nuttige verzekeringsdekkingen die u best afsluit afhankelijk van uw project, zoals Alle Bouwplaatsrisico's verzekering (ABR-verzekering) en de rechtsbijstandsverzekering.

Uw verzekeraar kan u ook informeren over de verzekeringsdekkingen die soms verplicht kunnen zijn voor uw architect en uw aannemer(s).

Aarzel niet om hem te contacteren voor meer informatie.





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 is dwingend: het is niet mogelijk om er van af te wijken.

De wet Breyne bepaalt 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);
- duidelijke aansprakelijkheidsregels: de verkoper is niet alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken, ook de tienjarige aansprakelijkheid voor zware, zelfs bij de definitieve oplevering zichtbare gebreken, berust bij hem.

Naast de algemene informatieverplichting moeten de notaris en de architect ook aan bemiddeling en controle doen, schrijft de wet voor.

Wanneer in de overeenkomst iets staat dat strijdig is met de wet Breyne, worden die clausules als ongeschreven beschouwd.

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.

10. Vermijd de valkuilen

Ook al biedt de regelgeving een goede juridische bescherming, blijf waakzaam om uw project tot een succes te maken!

- Laat u adviseren, bijvoorbeeld door een architect, bankier of uw verzekeraar.
- Ga na welke vergunningen nodig zijn.
- Stel een realistisch budget op.
- Vraag referenties van aannemers en vergelijk.
- Vraag gedetailleerde schriftelijke prijsoffertes.
- Lees alle documenten grondig na en stel vragen als ze niet duidelijk zijn.
- Neem bedenktijd voordat u een contract ondertekent.
- Wees op uw hoede voor al te aantrekkelijke offertes.
- Betaal enkel als u een factuur krijgt en betaal geen buitensporige cash bedragen.
- Controleer altijd of het rekeningnummer van de begunstigde klopt voordat u een betaling doet.
- Laat u niet beïnvloeden of onder druk zetten.
- Ken uw rechten en plichten.

Waar kan ik terecht?

Federale Overheidsdienst Economie 0800 120 33 (gratis nummer) www.economie.fgov.be	▶ Handelspraktijken – consumentenbescherming – Kruispuntbank van Ondernemingen
Federale Overheidsdienst Financiën 02 572 57 57 www.financien.belgium.be www.checkinhoudingsplicht.be	▶ Kadastraal inkomen – belastingvoordelen – belastingverminderingen ▶ Eventuele fiscale of sociale schulden van de onderneming
Brussels Hoofdstedelijk Gewest www.be.brussels www.huisvesting.brussels	▶ Ruimtelijke ordening – stedenbouw – financiële steun
Vlaams Gewest 1700 www.wonenvlaanderen.be www.energiesparen.be	▶ Ruimtelijke ordening – stedenbouw – financiële steun ▶ Energiepremies
Waals Gewest 1718 www.wallonie.be	▶ Ruimtelijke ordening – stedenbouw – financiële steun
Gemeente- en provinciebesturen	▶ Vergunningen – financiële steun
Assuralia www.abcverzekering.be	▶ Verzekeringen
Orde van architecten www.architect.be	▶ Lijst van architecten
NAV www.zoekeenarchitect.be	▶ Architecten in Vlaanderen
Confederatie Bouw www.buildyourhome.be	▶ Aannemers uit uw regio en informatie voor de (ver)bouwer
Bouwunie www.vinduwaannemer.be	▶ Informatie over kmo's die actief zijn in de bouwsector
Test Aankoop www.test-aankoop.be	▶ Consumentenrechten
Verzoeningscommissie Bouw www.bouwverzoening.be	▶ Bemiddeling bij technische bouwgeschillen
FSMA www.wikifin.be	▶ Algemene en financiële informatie

Deze publicatie is het resultaat van een samenwerking tussen de FOD Economie, de beroepsfederaties van de bouw-, architectuur- en verzekeringssector, Test Aankoop en de Verzoeningscommissie Bouw.













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