



CHECKLIST

Hoe herken je een goede aannemer?

Gebruik deze checklist in eerste instantie om na te gaan of je aannemer in orde is met zijn wettelijke verplichtingen. Zo vermijd je al onaangename verrassingen. Daarnaast vind je in deze checklist enkele nuttige tips om een goede vakman te onderscheiden van de anderen. Het gaat niet enkel over de kwaliteit van de uitgevoerde werken maar ook over de timing en het respecteren van gemaakte afspraken.

Bouwproblemen voorkomen is beter dan ze achteraf te moeten rechtzetten. Ga dus resoluut voor een vakman en een goed contract.

Is mijn aannemer met alles in orde?

Je kan best nagaan of je aannemer de werken wel mag en kan uitvoeren én of hij geen schulden heeft. Dit geeft je meer zekerheid, o.a. minder kans op faillissement. Voor de consultaties heb je het ondernemingsnummer van de aannemer nodig.

⇒ Je kan dit checken op www.vinduwaannemer.be

- ☐ Mijn aannemer is in orde met zijn inschrijving in de KBO en bewijst zo de juiste ondernemersvaardigheden
Consulteren kruispuntbank van ondernemingen: typ 'public search KBO' in je zoekmachine (bv. Google) en je komt meteen op de juiste pagina terecht
- ☐ Mijn aannemer heeft geen fiscale of sociale schulden
Consulteren fiscale en sociale databank via checkinhoudingsplicht.be
De "inhoudingsplicht" geldt enkel voor professionele opdrachtgevers, niet voor particulieren. Maar u kan via deze weg wel snel nagaan of de aannemer waarmee u in zee gaat vrij is van fiscale en sociale schulden. De RSZ (sociale schulden) heeft enkel informatie over bedrijven mét personeel, niet over zelfstandigen.

Hoe herken ik een echte vakman?

- ☐ Mijn aannemer getuigt van zijn kennis en kunde, hij is op de hoogte van nieuwe technieken, regels, werkmethodes ...
De meeste mensen bouwen en verbouwen maar een keer in hun leven. Komt daar nog bij dat bouwen en grote verbouwingen een serieuze investering vergt. Redenen genoeg om je levensdroom te laten realiseren door vakmensen, aannemers die kwaliteit hoog in het vaandel dragen. Een vakman getuigt door zijn specifieke opleiding en ervaring van veel kennis en kunde. Ook de bouwsector ontsnapt niet aan technologische evoluties en wordt almaar complexer. Je vakman is hiervan op de hoogte en biedt de nodige garanties voor het beste resultaat.
- ☐ Mijn aannemer geeft advies
Al van bij het eerste gesprek ervaar je dat een goede vakman advies geeft. Over de technische kant van de opdracht (wat kan, wat niet, wat is beter), maar ook over financiële en fiscale voordelen zoals bv. over premies, het verlaagde btw-tarief en de energiebesparende maatregelen. Met zijn ervaring en kennis zal hij jou niet alleen wijzen op mogelijke technische problemen, onuitvoerbaarheden of risico's. Dankzij zijn technisch inzicht wijst hij jou ook op opportuniteiten waaraan je als leek misschien niet zou denken.
- ☐ Mijn aannemer werkt aan zijn herkenbaarheid
Informatie over het bedrijf en zijn activiteiten is terug te vinden in reclame, op de offerte, factuur, camionette, visitekaartjes, website ...
- ☐ Mijn aannemer is niet bang van kritische vragen
Gelegenheid om met je aannemer van gedachten te wisselen, te zeggen wat eventueel op je lever ligt en daar ook een afdoend antwoord op krijgen.
- ☐ Mijn aannemer is fier op zijn projecten, hij geeft mij enkele referenties

Ik heb een goed contract en een aangenaam contact

- ☐ Mijn aannemer rekent met de juiste prijs/kwaliteit-verhouding

Kwaliteit heeft zijn prijs. (Ver)bouwers kunnen aannemers met minder goede bedoelingen snel herkennen aan hun abnormaal lage prijzen, bedoeld om de prijsbewuste klant gemakkelijker over de streep te trekken.

Kwaliteit: kijk niet alleen naar de uitvoering van de werken maar ook naar de materialen waarmee je aannemer werkt, of hij maatregelen neemt om de hinder tijdens de werken te beperken ...

Prijs: wat is in de prijs inbegrepen en wat niet?

Voorschotten: Een voorschot is niet verkeerd en is in sommige gevallen echt nodig. Als voorfinanciering van aangekochte, soms op maat gemaakte, materialen of constructies. Maar wees argwanend als iemand overdreven voorschotten vraagt.

- ☐ Ik kan met mijn aannemer duidelijke en heldere afspraken afmaken

Essentieel om het bouwen aangenaam en vlot te laten verlopen, is een **goed contract**. Goede contracten kennen een evenwicht in de rechten en plichten van zowel aannemer als klant. Problemen voorkomen staat centraal. Van belang zijn afspraken rond de prijs (laat opsommen wat in de prijs begrepen is en wat niet) en de uitvoeringstermijn (niet alleen over de start van de werken is van belang maar ook de voortgang, m.a.w. zonder abnormale onderbrekingen), het schriftelijk overeenkomen van meerwerken (met ook hier duidelijke afspraken rond de prijs en het verlengen van de uitvoeringstermijn) en voldoende gedetailleerde en duidelijke lastenboeken, aan te leveren door de architect. Kortom, zoveel mogelijk factoren op voorhand afspreken en schriftelijk vastleggen, geeft minder discussies achteraf.

Een **open en eerlijke communicatie** is noodzakelijk om het bouwproces tot een goed einde te brengen. Maak met je aannemer duidelijke afspraken over de aanpak van de werken, wie voor wat instaat (bv. moet jij zorgen voor het leegmaken van de kamer, het afdekken van de meubels of de grond en/of de schoonmaak achteraf, of doet de aannemer dit voor jou) ...

Andere aandachtspunten

- ☐ Ik werk met een lokale aannemer

Een lokale aannemer kan gemakkelijk langskomen, niet alleen tijdens de werken maar ook erna, als je nog vragen hebt, er nog onderhoud moet gebeuren ... Bovendien heeft hij er alle baat bij om je een uitstekende service te bieden, om zijn reputatie hoog te houden. Mond-aan-mond-reclame is namelijk de belangrijkste reclame voor hem. Misschien heb je wel burens of vrienden voor wie hij al werkte? En hij kent de lokale situatie (over wat wel of niet mag en kan in jouw buurt) als geen ander ...

- ☐ Mijn aannemer werkt zelf mee op de werf of heeft iemand ter plaatse met wie ik goed kan communiceren en overleggen

- ☐ Mijn aannemer werkt veilig

- ☐ Mijn aannemer is lid van een beroepsorganisatie zoals Bouwunie

Beroepsorganisaties organiseren bijscholing en opleidingen om de aannemer op de hoogte te brengen van nieuwe ontwikkelingen in zijn branche en houden hem op de hoogte van wijzigingen in belangrijke wet- en regelgevingen. Als een aannemer lid is van een beroepsorganisatie wijst dit dikwijls op een grote betrokkenheid bij zijn vak.

- ☐ Mijn aannemer heeft nog een kwaliteitslabel of certificaat behaald

Heel wat aannemers kunnen hun klanten extra garanties bieden over hun ernst en vakmanschap. Ze hebben bewezen dat ze werken volgens de regels van de kunst of hebben een charter ondertekend. Ze kunnen hun klanten beter informeren en succesvol bijstaan in zijn of haar keuzes.

Maak de juiste keuze. Succes!

