



ALGEMENE AANNEMING

De oplossing voor
elk bouwproject

De algemene aannemer...



... de orkestleider van uw projecten

Bouwen is een **belangrijke** beslissing

En het is zeker raadzaam zich te bezinnen vooraleer eraan te beginnen en de tijd te nemen om inlichtingen in te winnen.

Er bieden zich verschillende formules aan, waaruit de bouwheer een keuze zal moeten maken. Één van die formules is een beroep doen op een algemeen aannemingsbedrijf, wat heel wat voordelen biedt.

Daarnaast biedt ook het Charter der Woningbouwers, belangrijke waarborgen aan de bouwheren; de ondernemingen die het Charter ondertekenden moeten immers niet enkel voldoen aan een reeks vooraf bepaalde voorwaarden, maar bovendien gaan zij een aantal verbintenissen aan, zoals de naleving van de wet Breyne.

U vindt hierover in deze brochure meer inlichtingen. Onze Federatie en haar leden staan tot uw beschikking.



HET ALGEMEEN aannemingsbedrijf

DE ALGEMENE BOUWAANNEMER:

Het algemeen aannemingsbedrijf kan worden gedefinieerd als een onderneming die de verantwoordelijkheid op zich neemt om alle bouwactiviteiten te realiseren en te coördineren; de algemene aannemer verzorgt, voor een in het contract bepaalde prijs en binnen een overeengekomen termijn, de levering van een volledig voltooid bouwwerk.

De algemene aannemer globaliseert en coördineert dus alle bouwactiviteiten die noodzakelijk zijn voor de realisatie van een bouwwerk. Hij neemt de volledige verantwoordelijkheid voor de uitgevoerde werken op zich.

Dit is een totaal andere formule dan een beroep doen op een loutere coördinator van werken, die zich ertoe beperkt de bouwheer in contact te brengen met de verschillende

aannemers, maar die zelf geen verantwoordelijkheid opneemt voor de uitvoering van de werken.

De algemene aanneming houdt voor de bouwheer eveneens een aanzienlijke vereenvoudiging van de te nemen stappen in : het is de vakman die al deze aspecten op zich neemt en die een "eindproduct" aflevert, volledig conform het overeengekomen programma, prijs en termijn.

DE OPLOSSING



De kenmerken van de algemene aanneming

1 Eén enkel contract, één enkele gesprekspartner

Door een beroep te doen op een algemeen aannemingsbedrijf, zal de opdrachtgever slechts met één gesprekspartner moeten onderhandelen, namelijk de **algemene aannemer**, aan wie hij de zorg toevertrouwt om het gebouw te realiseren en om alle bouwwerkzaamheden te coördineren.

De bouwheer sluit dus één enkel contract af met de algemene aannemer, die zijn enige medecontractant zal zijn. Het is ook op hem dat de opdrachtgever een beroep zal doen voor raadgevingen of eventuele problemen tijdens of zelfs na de uitvoering van de werken.

2 Slechts één persoon aansprakelijk

Overeenstemming tussen de uitvoering van het ontwerp, naleving van de globale prijs en van de uitvoeringstermijn an de werken:

de bouwheer zal slechts met één verantwoordelijke te maken hebben en zal niet geconfronteerd worden met de vervelende situatie dat de verantwoordelijkheden verdeeld zijn over de verschillende aannemers die de werken uitvoeren.

3 Een optimale coördinatie

De coördinatie van de technische aspecten en van de opeenvolging van de verschillende aannemers met het oog op de naleving van de uitvoeringstermijn gebeurt op die wijze onder

optimale omstandigheden, omdat het algemeen aannemingsbedrijf geregeld werkt met dezelfde onderaannemers en vertrouwd is met de coördinatie van werken.

4 Geen financiële verrassingen

De prijsofferte van de algemene aannemers is een globale prijs, die alle werken, zowel de ruwbouw als de afwerking, omvat alsmede de coördinatiekosten; zo beschikt de bouwheer van in het begin over een betrouwbare globale kostenraming en heeft hij een vrij nauwkeurig beeld van het budget dat hij dient te voorzien. Bovendien is ook de vergelijking tussen de offertes en bijgevolg de keuze van de onderneming veel gemakkelijker.



5 Een kortere uitvoeringstermijn

De afwerking is inbegrepen in de globale planning die de algemene aannemer vooraf heeft uitgewerkt. Hij neemt hiervoor de volledige verantwoordelijkheid op zich – zelfs indien een van de onderaannemers eventueel in gebreke zou blijven.

De risico's op vertraging van de werken doordat één of meerdere onderaannemers de vooropgezette planning niet correct naleven, zijn bijgevolg heel wat geringer en worden in ieder geval ten laste genomen door de algemene aannemer.



6 De veiligheidscoördinatie

Bij werven waar er minstens 2 verschillende aannemers gelijktijdig of opeenvolgend aanwezig zijn, moet er een veiligheidscoördinatie gebeuren. De algemene aannemer is vaak, om niet te zeggen altijd, bereid en in staat om deze opdracht op zich te nemen.

7 De wet Breyne

Wanneer de opdrachtgever de bouw van zijn woning toevertrouwt aan een algemene aannemer is de wet Breyne van toepassing (**wet van 9 juli 1971 tot regeling van de bouw van woningen en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen**).

Deze wet bevat een aantal specifieke beschermingsmaatregelen voor de opdrachtgever, een bescherming die enkel van toepassing is wanneer de opdrachtgever kiest voor een algemene aannemer (zie hoofdstuk Charter).

Kortom: beroep doen op een algemene aannemer betekent voor de bouwheer tijdwinst, financiële winst en een betere juridische bescherming.

The background is a photograph of a construction site, overlaid with a semi-transparent red filter. It shows several workers wearing white hard hats and safety vests, standing on a wooden structure. In the background, there are brick buildings under construction, including a prominent one with a gabled roof and a chimney. The sky is cloudy.

HET CHARTER der woningbouwers

Wat is het charter en wat zijn haar doelstellingen?

Het Charter is in feite een kwaliteitsmerk. De ondernemingen die lid zijn van het Charter profileren zich uitdrukkelijk naar het publiek toe dat ze volgens de regels van de kunst zullen bouwen, en dat ze daarbij de wettelijke rechten van de bouwheer volledig zullen respecteren.

Een dergelijk uitdrukkelijk engagement mag misschien verwonderen, omdat men ervan mag uitgaan dat elke aannemer

altijd conform de beroepsregels en de rechtsregels werkt. Maar hier gaapt er soms een kloof tussen wens en werkelijkheid.

Enkele jaren geleden waren er immers heel wat malafide aannemers op de woningbouwmarkt actief die hun bouwheren met heel wat problemen opzadelden en tegelijk de sector een slechte naam bezorgden. Als reactie hierop had een groep woningbouwers op eigen initiatief een soort

van kwaliteitslabel in het leven geroepen : het Charter.

Alle ondernemingen die lid werden van het Charter engageerden zich uitdrukkelijk om de bepalingen van de Wet Breyne (= de Woningbouwwet) na te leven.

De bouwheren die beroep doen op een onderneming die lid is van het Charter mogen er dus zeker van zijn dat hun wettelijke rechten gerespecteerd zullen worden.

Waarom bouwen met een lid van het charter?



Een eigen woning bouwen is voor de meeste mensen een belangrijke mijlpaal, en meestal doet men dit maar één keer in zijn leven. Vandaar dat het erg belangrijk is dat dit proces gebeurt volgens de regels van de kunst.

De bouwheren die beroep doen op een lid van het Charter krijgen de garantie dat ze met een vakbekwame en betrouwbare onderneming in zee gaan.

Immers, niet om het even wie kan zomaar lid worden van het Charter. Om lid te mogen worden moeten de bouwbedrijven aan een aantal voorwaarden voldoen.

1

Vooreerst moeten ze erkend zijn in minimaal klasse 2 van categorie D, hetgeen betekent dat zij op technisch, economisch, en financieel vlak een gezonde onderneming te zijn. De controle hiervan gebeurt door de neutrale erkenningscommissie van de overheid.

2 Daarnaast moeten ze de bepalingen van de Wet Breyne naleven.

Concreet betekent dit dat ze in hun aannemingsovereenkomsten bepaalde aspecten heel duidelijk moeten vermelden:

De overeengekomen prijs en de termijn waarbinnen de werken moeten klaar zijn.

De dubbele oplevering van de werken. Bij de voorlopige oplevering kan de bouwheer nog opmerkingen maken. Pas een jaar later volgt de definitieve oplevering. In die tussenliggende periode heeft de bouwheer kunnen merken welke gebreken er eventueel nog aan de woning zijn, zodat deze alsnog kunnen hersteld worden.

De voorschotregeling. De bouwonderneming mag vóór de aanvang der werken maximum 5 % van de waarde van het contract als voorschot vragen.

De factuurbetaling. De facturen mogen enkel slaan op werken die al effectief uitgevoerd zijn, en ze mogen de kosten van deze uitgevoerde werken nooit overschrijden. Met andere woorden, nieuwe tussentijdse voorschotten vragen aan de bouwheer is verboden.

Waarborg. De bouwonderneming moet een borgtocht stellen ten belope van 5 % van de waarde van het contract. Indien het werk niet volledig of niet correct wordt uitgevoerd, dan dient deze borgtocht voor het schadeloosstellen van de bouwheer. Deze borg is geblokkeerd en wordt pas vrijgegeven na goedkeuring door de bouwheer.

3



Een onderneming die lid is van het charter voldoet dan ook aan de strenge vereisten inzake betrouwbaarheid, ernst en financiële stabiliteit.

Een derde groot voordeel om sloop te gaan met een lid van het Charter is het volgende: in geval van betwisting gaat deze aannemer ermee akkoord om eerst via een erkend bemiddelaar te proberen een minnelijke schikking te bereiken.

Een dergelijke bemiddelingspoging wordt ondernomen door een erkend, neutraal en objectief bemiddelaar. Het is dan ook logisch dat beide partijen tezamen kiezen op welke bemiddelaar ze beroep willen doen.

Een van de voordelen van bemiddeling is dat deze procedure veel goedkoper is en véél sneller verloopt dan een 'gewone' gerechtelijke procedure, dus hier kan iedereen bij winnen. Bovendien wijzen de statistieken uit dat bemiddeling in 80 % van de gevallen tot een bevredigende oplossing leidt voor beide partijen.

Belangrijk om weten is ook dat de bemiddeling enkel een poging tot minnelijke schikking inhoudt. Als de bemiddeling niet tot een bevredigend voorstel leidt, dan blijven beide partijen altijd het recht behouden om alsnog naar de rechtbank te stappen.

4 Last but not least dient te worden benadrukt dat alle leden van het Charter eveneens gehouden zijn tot de vervulling van een aantal bijkomende engagements en voorwaarden, die thans niet in de Wet Breyne zijn voorzien.

Zo is ieder lid van het Charter onderworpen aan de onderzoeksbevoegdheid van een onafhankelijke controlecommissie. Deze commissie ziet toe op de naleving van de bepalingen van de Wet Breyne en buigt zich eveneens over klachten die worden ingediend tegen een lid van het Charter wegens niet-naleving van voormelde bepalingen.

Klachten over louter technische aspecten worden niet door de controlecommissie behandeld.

Kandidaat-bouwers hebben er dus alle belang bij een beroep te doen op een lid van het charter.

Alle oplossingen en voorbeelden voorgesteld in het kader van deze pocket zijn puur informatief. Bij gebruik van deze oplossingen in projecten dient steeds de toepasbaarheid en relatie met alle bouwaspecten gecontroleerd te worden. De auteurs kunnen niet verantwoordelijk gesteld worden voor een verkeerde interpretatie, evenmin voor de gevolgen van deze informatie. De stellingen, visies, oplossingen en de weergave ervan zijn voor rekening van de betreffende auteurs in hun naam of hoedanigheid. De Federatie van Algemene Bouwaannemers kan hiervoor niet aangesproken worden. Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden veelevoudigd, opgeslagen in geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de auteurs.

