



Het bestek

Een bestek is een prijsofferte die u door de aannemer wordt overhandigd voor de uitvoering van een werk. Niet alleen laat het u toe om op voorhand de prijs en de aard van dit werk te kennen, het verbindt ook degene die het heeft opgemaakt en, eens ondertekend door beide partijen, wordt het een echt contract.



Met de steun
van het Brussels
Hoofdstedelijk
Gewest

IS HET GRATIS?

Het bestek is meestal gratis. Het is een dienst aangeboden aan de klanten. Indien dit niet het geval is, moet de aannemer verplicht en van tevoren de klant informeren over de prijs voor het opmaken van een bestek.

Het bestek verplicht u tot niets t.o.v. de aannemer: u heeft maar verplichtingen vanaf het ogenblik dat u het ondertekent.



IS HET NUTTIG?

Het bestek is onmisbaar, op zijn minst om twee redenen:

1° het laat u toe om de prijs te vergelijken, de manier waarop de verschillende aannemers van plan zijn het werk uit te voeren, en het soort materialen dat ze voorstellen. De vergelijking van de bestekken zal u helpen om die aannemer te kiezen die u de beste verhouding kwaliteit/prijs biedt.

2° Wanneer het bestek door de aannemer en door uzelf is ondertekend, wordt het dus een contract dat ieder moet naleven. In geval van betwisting dient het als referentie. Het moet dus zo duidelijk, nauwkeurig en volledig mogelijk zijn.

HOE TE WERK GAAN?

Er zijn twee manieren mogelijk:

1° ofwel laat u het initiatief aan de aannemer door hem een bestek voor een welbepaald werk te vragen. Dit bestek zou de materialen die door de aannemer zijn voorgesteld, moeten vermelden, de kosten van de werken (materiaal + arbeidskosten) en eventueel de methode van toepassing indien er verschillende zijn. In dit geval kan het bestek varianten voorzien in functie van de verschillende mogelijkheden die door de aannemer zijn voorgesteld.

2° ofwel doet u beroep op een architect, als de taak u te zwaar lijkt. Naargelang de omvang van uw werken kan zijn rol verschillend zijn. De architect kan een « volledige » opdracht verzekeren, vanaf het voorontwerp tot de oplevering. Hij kan ook een « gedeeltelijke » opdracht verzorgen, zoals het vragen van bestekken bij de aannemers. In dat geval zal de architect u advies geven over de te ondernemen werken, en zal hij dan een lastenboek opmaken, dat aan verschillende aannemers wordt toevertrouwd die een prijsofferte zullen overhandigen.

Onderteken van tevoren een contract met de architect dat de grenzen en de kostprijs van zijn tussenkomst vaststelt.

Denk er ook aan dat indien voor uw werken een stedenbouwkundige vergunning nodig is, het beroep op een architect meestal verplicht is, behoudens enkele uitzonderingen.

WAT MOET EEN BESTEK AANGEVEN?

Het Koninklijk Besluit van 30 juni 1996 bepaalt dat een bestek de volgende elementen moet vermelden:

- de naam en het adres van de aannemer, alsook het nummer van het handelsregister;
- de beschrijving en de aard van de te verlenen diensten en leveringen;
- de prijs;
- de datum en de geldigheidsduur van het bestek;
- een schatting van de duur van de werken.

Voor uw eigen informatie kan het bovendien eventuele varianten voorstellen of vergezeld zijn van een technische documentatie bezorgd door de fabrikanten

van materialen. Het is ook wenselijk dat de inlichtingen betreffende de aannemer erop vermeld worden: registratienummer, erkenningsnummer (zie hieronder).

Tenslotte kan u uw aannemer, als u deze hebt gekozen, eventueel wijzigingen of eventueel preciseringen vragen. Hoe vollediger en nauwkeuriger het bestek is, hoe minder het risico op meningsverschillen bij de uitvoering van de werken, en hoe vlotter uw verweer zal verlopen in geval van problemen.

Opgelet: als u beslist om een bestelling te plaatsen, dank er dan aan dat uw handtekening alsook die van de aannemer, noodzakelijk zijn om het bestek contractueel te maken.

Er bestaan informatiebronnen die referenties samenstellen zoals

- de N.B.N., Normen van het Belgisch Instituut voor Normalisatie
- de T.V., Technische Voorlichtingsnota's van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf
- de A.T.G., Technische Goedkeuringen, die het gebruik van een bouwproduct voor een welbepaalde toepassing garanderen.

Het belangrijkste is om informatie zonder enige commerciële verplichting te verzamelen.

VOORALEER U TEKENT...

Vooraleer een bestek te ondertekenen met de aannemer, is het raadzaam om na te gaan of deze in orde is. De wet heeft de elementen bepaald die het statuut van aannemer vormen: de toegang tot het beroep, de registratie en de erkenning. Deze begrippen, die vaak verward worden, verdienen meer uitleg.

DE TOEGANG TOT HET BEROEP

De meeste beroepen uit de bouw zijn gereguleerd door een toegang tot het beroep, afgeleverd door de Kamers van Ambachten en Neringen. Voor een zelfstandige betekent dit attest dat hij blijk heeft gegeven van technische kennis en kennis inzake bedrijfsvoering. Voor een grotere onderneming volstaat het dat een persoon, tewerkgesteld bij de onderneming in het bezit is van het bekwaamheidsattest opdat de onderneming in het handelsregister wordt ingeschreven voor een bepaalde activiteit.

Er zijn 17 beroepen gereguleerd in de bouwsector.

Het betreft de volgende werken:

- betegeling
- dichtheid
- niet-metalen bedekkingen
- metselwerk en beton
- verven
- afbraakwerken
- beglazing
- zinkwerken en metalen bedekkingen
- schrijnwerk en timmerwerk
- plafonnering en cementering
- steenhouwen
- marmerbewerking
- aardgasverwarming door individuele toestellen
- elektriciteit
- centrale verwarming
- sanitair en loodgieterij
- behangen en plaatsen van muur-en vloerbekledingen



DE REGISTRATIE

De registratie bevestigt dat de aannemer in orde is op fiscaal gebied en voor de RSZ-bijdrage. In geval de werken strikt genomen geen betrekking hebben op de gezinswoning, zal de persoon die beroep doet op een niet-geregistreerd aannemer als hoofdelijk aansprakelijk beschouwd worden voor de fiscale en sociale schulden van de aannemer. De registratie is ook vereist voor het verkrijgen van het verlaagde BTW-tarief van 6% voor de renovatiewerken uitgevoerd in woningen van + 5 jaar, voor het bekomen van gewestelijke premies en subsidies, alsook om van belastingverminderingen te genieten.

Er zijn 29 registratiecategorieën. U kunt altijd bij het Ministerie van Financiën nagaan of de aannemer wel degelijk geregistreerd is in de categorie werken waarvoor hij u een bestek overhandigt.



DE ERKENNING

De erkenning, niet te verwarren met de registratie, vormt een vermoeden van financiële, economische en technische bekwaamheid. Het is een specifieke reglementering voor de toewijzing van openbare aanbestedingen. Ze heeft dus niet rechtstreeks betrekking op de particulier.

IN GEVAL VAN EEN GESCHIL...

De Confederatie Bouw, de Koninklijke Federatie der Architectenverenigingen van België en de organisatie voor de bescherming van de consument, Test-Aankoop, hebben de **Verzoeningscommissie Bouw** opgericht. Het doel van deze Commissie is het snel oplossen (maximum 6 maanden) van geschillen tussen de bouwheer, de architect en de aannemers, op het gebied van bouwen en renovatiewerken.

Door beroep te doen op deze Commissie kan men gerechtelijke procedures vermijden die voor de particulier altijd zwaar zijn. Haar samenstelling garandeert de objectiviteit van deze Commissie.

U vindt de coördinaten van de verschillende instellingen die in het kader van deze brochure vermeld werden op de site **www.curbain.be**.

U kunt ze ook telefonisch verkrijgen of langskomen op onze permanentie.

VOOR MEER INFORMATIE...

Info Renovatie

Een dienst van De Stadswinkel vzw

Ons Regionaal Infocentrum over Wonen bevindt zich in hartje Brussel, in de Sint-Gorikshallen (metro Beurs).

Een team van specialisten informeert u en geeft u gratis advies, ter plaatse, telefonisch en per e-mail.



Contacteer onze verschillende diensten:

Info Patrimonium, Info Energie en Info Renovatie van dinsdag tot vrijdag van 10 u tot 18 u, en zaterdag van 14 u tot 17 u

SINT-GORIKSHALLEN

Sint-Goriksplein 1

1000 Brussel

Tel. 02/512.86.19

Fax. 02/219.35.91

info@curbain.be

www.curbain.be



Redactie, illustratiemateriaal en fotoverantwoording: Patrick Herregods

Vertaling: Karin Brysens

Design: www.mazygraphic.be

Verantwoordelijke uitgever: Eddy Deruwe, Anspachlaan 59, 1000 Brussel

© Le Centre Urbain - De Stadswinkel, vzw – 1991-2007

Wettelijk Depot: D/2007/6636/4



DE STADSWINKEL
vzw