

DE CHECKLIST










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

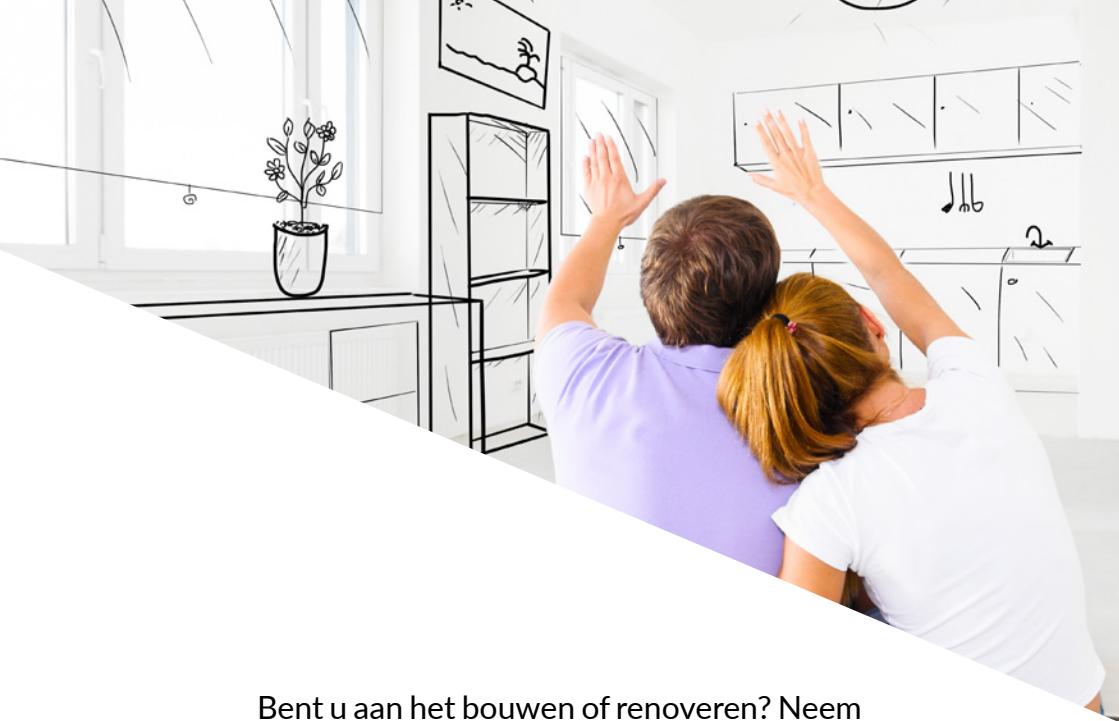
Verantwoordelijke uitgever:

Séverine Waterbley
Voorzitter van het Directiecomité
Vooruitgangstraat 50 – 1210 Brussel

Wettelijk depot: D/2023/2295/05

Illustraties: © Adobe Stock

036-23



Bent u aan het bouwen of renoveren? Neem alle kansen te baat om van uw project een succes te maken!

Twee gouden regels: bereid uw project goed voor en kies een betrouwbare aannemer.

Weet u niet zeker waar u moet beginnen? Volg onze checklist: hij somt de elementen op die u moet controleren voor u uw aannemer inhuurt. Zo beperkt u de risico's en onaangename verrassingen.

De aannemer

- moet ingeschreven zijn in de Kruispuntbank van Ondernemingen en zijn activiteiten geregistreerd hebben op basis van de NACE-codes

Tip: raadpleeg de interface KBO Public Search van de Kruispuntbank van Ondernemingen en ga na of de onderneming wel degelijk is ingeschreven, welke haar meegedeelde activiteiten zijn en of ze niet failliet is.

Hoe gaat u te werk?


Afspraak op de [Kruispuntbank van Ondernemingen](#)¹ (KBO). Vul het ondernemingsnummer van de aannemer in en klik op “zoek”. Het ondernemingsnummer vindt u op de offerte van de aannemer. Dat nummer stemt overeen met het btw-nummer.

Heeft de aannemer geen (geldig) ondernemingsnummer? Dan is hij niet ingeschreven en werkt hij illegaal. Vermijd dat!

Indien hij wel is ingeschreven in de KBO, krijgt u een pagina te zien met de gegevens van de aannemer. Indien u bovenaan, naast de rubriek “rechtstoestand”, de vermelding “opening faillissement” ziet staan, dan betekent dat dat de aannemer zich in een faillissementsprocedure bevindt. Vermijd dat!

Als u een pagina verder naar beneden scrolt, komt u bij de rubriek “activiteiten”. Hier vindt u de activiteiten waarvoor de aannemer zich heeft ingeschreven. Controleer of de werkzaamheden waarvoor u een beroep wilt doen op de aannemer, effectief voorkomen in de lijst met de activiteiten waarvoor hij officieel is ingeschreven. Vermijd aannemers die werken willen uitvoeren waarvoor ze niet zijn ingeschreven!

1 <https://kbopub.economie.fgov.be/kbopub/zoeknummerform.html>

- 
- moet verzekerd zijn voor de tienjarige aansprakelijkheid, indien de bouwwerf de verplichte tussenkomst van een architect vereist

Tip: *verzeker u ervan dat de aannemer verzekerd is voor de tienjarige aansprakelijkheid door hem te vragen het bewijs te leveren van het intekenen op deze verzekering.*

Hoe gaat u te werk?

Tijdens een bouw- of renovatieproject zijn architecten en aannemers onderworpen aan een tienjarige aansprakelijkheid. Dat betekent dat die personen dus voor een periode van tien jaar na de aanvaarding van de werken aansprakelijk kunnen worden gesteld voor problemen die verband houden met de stevigheid, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw.

Die aansprakelijkheid moet door een verzekering gedekt worden voor alle renovatie- of bouwwerken van een gebouw bestemd voor bewoning - in België - met een bouwvergunning afgeleverd na 1 juli 2018 waarvoor de tussenkomst van een architect verplicht is.

De aannemer moet u een attest van de verzekeringsmaatschappij kunnen voorleggen waaruit blijkt dat hij wel degelijk verzekerd is, en dat nog vóór de start van de werken.

De aannemer

- heeft de vereiste beroepsbekwaamheid (voor Brussel en Wallonië)

Tip: indien het gaat om een aannemer gevestigd in Brussel of in Wallonië, nagaan via de KBO of hij effectief over een toegang tot het beroep beschikt. In Vlaanderen is de wetgeving over de toegang tot het beroep opgeheven.

Hoe gaat u te werk?

Aannemers die gevestigd zijn in Brussel of in Wallonië moeten aantonen dat zij over de vereiste beroepsbekwaamheid beschikken indien zij werkzaamheden willen uitvoeren waarvoor zo'n beroepsbekwaamheid verplicht is.

De verplichte beroepsbekwaamheden in Brussel vindt u op deze [website](#)².

De verplichte beroepsbekwaamheden in Wallonië vindt u op deze [website](#)³.

U kan de beroepsbekwaamheden waarover de aannemer beschikt eenvoudig nagaan via het de [Kruispuntbank van Ondernemingen](#)⁴ (KBO). Vul het ondernemingsnummer van de aannemer in en klik op "zoek". Het ondernemingsnummer vindt u op de offerte van de aannemer. Dat nummer stemt overeen met het btw-nummer. U krijgt een pagina te zien met de gegevens van de aannemer. Als u naar beneden scrollt, komt u bij de rubriek "toelatingen". U vindt hier een lijst van de beroepsbekwaamheden waarover de aannemer beschikt.

Opgelet: die regelgeving bestaat niet meer in Vlaanderen.

2 <https://economie-werk.brussels/bouw-stappen>

3 https://economie.wallonie.be/Dvlp_Economique/Projets_thematiques/Regionalisation/Starter/Comp_Sectorielles/construction/entreprise_generale.html

4 <https://kbopub.economie.fgov.be/kbopub/zoeknummerform.html>



- werkt aan zijn identiteit, uitstraling, marketing

Tip: ga na of de bedrijfswagen een logo of de coördinaten van de onderneming bevat, of de website van de onderneming referenties bevat of als « fictief » uitstalraam dient.

- heeft een correct adres, het gaat niet om een “postbus”-onderneming.

Tip: het adres van de onderneming in een zoekmotor (bv. Google Maps) intikken en nagaan waar de onderneming zich bevindt, of er tekenen van bouwactiviteit zijn. Of er een parking voor bestelwagens is, voor materialen, enz. Wees behoedzaam voor aannemers die hun (enig) adres hebben gevestigd bij een bedrijvencentrum waar in feite geen activiteiten uitgeoefend kunnen worden voor de bouw. Dat kan wijzen op een “postbus”-bedrijf.



De aannemer

- heeft beroepskennis en heeft werkreferenties

Tip 1: raadpleeg de website van de aannemer, vraag naar voorbeelden van werken of referenties. Contacteer de personen die de onderneming heeft vermeld en begeef u ter plaatse om de kwaliteit van de verwezenlijkte werken na te gaan.

Tip 2: vertrouw op “mond op mond- reclame”, als een kennis heeft gewerkt met dezelfde aannemer en tevreden is, dan zal het vaak niet gaan om een oplichter.

Tip 3: Vraag om raad en uitleg wanneer de onderneming een bestek maakt, hoe gaat hij het werk technisch aanpakken (werkt hij alleen of met onderaannemers?), over welke beroepsbekwaamheden beschikt de onderneming, vraag om werkreferenties te mogen bezoeken.

Tip 4: indien de aannemer met onderaannemers werkt, vraag hun coördinaten en controleer hun betrouwbaarheid met behulp van deze checklist.

- stelt een correcte prijs in vergelijking met andere aannemers en verstrekt een gedetailleerd aanbod

Tip 1: vraag meer dan 1 offerte op – idealiter 2 tot 3 offertes - zodat u kan vergelijken en ook beter de juiste vragen kan stellen met het oog op het testen van de vakkennis. Een onbetrouwbare aannemer heeft geen overheadkosten (d.w.z. kosten die verbonden zijn aan de normale bedrijfsvoering) zoals een regulier bouwbedrijf, hij stelt dan ook een abnormaal lage prijs voor. Blijf kritisch tegenover te aanlokkelijke aanbiedingen.

Tip 2: vraag aan de aannemer om zijn aanbod zoveel als mogelijk gedetailleerd te maken om u ervan te vergewissen wat er in de prijs is inbegrepen.

Tip 3: lees aandachtig alle documenten en stel vragen indien die niet duidelijk zijn. Neem bedenktijd alvorens de overeenkomst te ondertekenen.



De aannemer

- vraagt geen excessieve voorschotten en voorziet duidelijke betalingsvoorwaarden

Tip 1: sluit schriftelijke contracten met duidelijke betalingsafspraken (wanneer, betalingstermijn enz.) en tracht zoveel mogelijk cashbetalingen van hoge bedragen te vermijden (het is in het kader van eenzelfde contract verboden om meer dan 3000 euro in cash te betalen).

Tip 2: vermijd om voorschotten te betalen die u te hoog lijken en vraag uitleg aan de aannemer. Laat u niet beïnvloeden of onder druk zetten.

Tip 3: verricht betalingen naarmate de vordering van de werkzaamheden na de ontvangst van de facturen. Ga altijd de juistheid van het rekeningnummer van de begunstigde na alvorens een betaling te verwezenlijken.

Tip 4: verzeker er u van dat er een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een krediet in uw overeenkomst is inbegrepen, indien u een krediet nodig hebt voor uw budget.

○ heeft geen sociale en/of fiscale schulden en is solvabel

Tip 1: *Check of de aannemer sociale en/of fiscale schulden heeft of niet. Indien de onderneming sociale en/of fiscale schulden heeft, wil dat zeggen dat zij, zelfs al is het maar tijdelijk, financiële problemen heeft. U moet dan dubbel voorzichtig zijn.*

Hoe gaat u te werk?

Surf naar www.checkinhoudingsplicht.be. Geeft bovenaan het ondernemingsnummer van de aannemer in. Het ondernemingsnummer vindt u op de offerte van de aannemer. Dat nummer stemt overeen met het btw-nummer. U krijgt twee rubrieken te zien: 1 voor de fiscale schulden en 1 voor de sociale schulden. Groen betekent dat er geen achterstallige schulden zijn. Rood betekent dat er wel achterstallige schulden zijn. Wanneer u klikt op de icoon "+", krijgt u de mogelijkheid om een attest te bekomen van uw consultatie.

Tip 2: *vraag betalende informatie aan betalende informatieverstrekkers gespecialiseerd in kredietanalyses en gegevens omtrent bedrijven, zoals Credisafe of Companyweb.*



De aannemer

- stemt ermee in samen te werken met een architect en heeft u ingelicht over eventuele nodige vergunningen.

Tip 1: De tussenkomst van een architect is verplicht bij grote renovaties waarvoor u een vergunning moet bekomen. De architect is eveneens de beschermer-raadgever van de bouwheer.

De onbetrouwbare aannemer zal er alles aan doen om voor vergunningsplichtige werken, de architect buitenspel te zetten.

Wil je weten of de aanstelling van een architect verplicht is, klik hier voor Vlaanderen⁵, klik hier voor Wallonië⁶, en klik hier voor Brussel⁷.

Tip 2: Werk nooit zonder architect als dit wettelijk verplicht is. Als een architect niet wettelijk verplicht is, blijft het zeker nuttig om ook dan beroep te doen op een architect, of ook nog een bank of een verzekeraar om u bij te staan.

5 <https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/stedenbouwkundige-handelingen>

6 <https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-un-permis-durbanisme>

7 http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning?set_language=nl

- stelt een redelijke aanvangsdatum voor de werken vast

Tip: vraag om uitleg indien de aannemer onmiddellijk op (zeer) korte termijn uw werken kan uitvoeren en verzoek hoelang de werken zullen duren want de agenda's van de aannemers zijn meer dan gevuld. Een onbetrouwbare aannemer zal evenwel beloven de werken binnen zeer korte termijn te beginnen maar zal ze hierbij niet noodzakelijk helemaal uitvoeren.

Nuttige links

Federale Overheidsdienst Economie

Uw rechten:

<https://economie.fgov.be/nl/themas/consumentenbescherming/een-woning-bouwen-kopen>

Hoe opkomen voor uw rechten:

<https://economie.fgov.be/nl/themas/consumentenbescherming/opkomen-voor-uw-rechten/uw-huis-laten-bouwen>

Kruispuntbank van Ondernemingen:

<https://kbopub.economie.fgov.be/>

Federale Overheidsdienst Financiën

<https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/>

<https://www.checkinhoudingsplicht.be/>

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

<https://huisvesting.brussels/bouwen-verbouwen/>

<http://stedenbouw.irisnet.be/>

Vlaams Gewest

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen>

Waals Gewest

<https://www.wallonie.be/fr/vivre-en-wallonie/habitat-et-energie/construire-ou-renover>

Orde van architecten

<https://www.architect.be/nl/ik-verbouw/>

Lijst van architecten:

<https://api.cnoa-nroa.be/archiconsult/architects/lists>

Embuild (voorheen Confederatie Bouw)

Aannemers en vakmannen zoeken:

<https://www.buildyourhome.be/nl/aannemer-zoeken>

Bouwen van A tot Z:

<https://www.buildyourhome.be/nl/bouwen>

Bouwunie

Aannemers en vakmannen zoeken (enkel Vlaanderen):

<https://www.buildyourhome.be/nl/aannemer-zoeken>

Hoe herken je een goede aannemer?:

<https://vinduwaannemer.be>

Test Aankoop

<https://www.test-aankoop.be/woning-energie/kopen>

Verzoeningscommissie Bouw

<https://www.bouwverzoening.be/>

Consumentenombudsdienst

<https://consumentenombudsdienst.be/nl>

*Deze publicatie werd opgesteld door de FOD Economie,
in samenwerking met Embuild en Bouwunie.*



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