

Hoe een aannemer zoeken

Auteur: **Steunpunt DUBO Vlaams-Brabant/Dialogo vzw/Evelien Willaert**

Plan je verbouwwerken of de bouw van een nieuwe woning en ben je nog op zoek naar een aannemer?

- Op de webpagina '[Hoe een aannemer zoeken](#)' van de FOD Economie vind je alvast een aantal tips met betrekking tot referenties, beroepsbekwaamheid, erkenning, sociale verplichtingen... van de aannemer.
- Ga ook na hoe een aannemer zich bekendmaakt: in reclame, op zijn website, visitekaartjes, bestelwagen, de offerte... Je mag verwachten dat een aannemer je adviseert en dat al van bij het eerste contact. Zo'n advies kan gaan over wat technisch haalbaar is, maar ook over premies of het BTW-tarief.
- Vraag altijd meer dan één offertes op. Zo kan je de verschillende posten en de prijzen onderling vergelijken. Hoe meer informatie je zelf bezorgt, hoe groter de kans dat je goede en vergelijkbare offertes krijgt. Bedenk op voorhand wat je wil, zet je programma van eisen op papier, overloop het met de aannemer en vraag een gedetailleerde offerte met afzonderlijke prijzen per post. Je kan je ook laten bijstaan door een architect die dan plannen, een lastenboek en een meetstaat opmaakt op basis waarvan de aannemer zijn offerte kan opmaken. Maak voorbehoud als prijzen uitzonderlijk laag zijn.
- Let er voor je een contract tekent, ook op dat de afspraken over prijs, timing en kwaliteit evenwichtig zijn.
- Werk zoveel mogelijk met lokale aannemers, zo beperk je het aantal kilometer en heb je een rechtstreekser contact met wie het werk uitvoert.

Aanvulling met betrekking tot de beroepsbekwaamheid

In Vlaanderen is de vestigingswet voor gereguleerde beroepen in de bouwsector (vereiste beroepskennis en attest bedrijfsbeheer) volledig **afgeschaft sinds 1 januari 2019**. Dit betekent dat voortaan iedereen deze beroepen mag uitoefenen, ook wie zijn beroepskennis niet kan bewijzen. In de [kruispuntpank voor ondernemingen](#) worden de verworven beroepsbekwaamheden wel nog vermeld.

Dit maakt het uiteraard heel wat moeilijker om een aannemer te kiezen. Vraag een aannemer in elk geval welke specialisaties hij heeft (renovatie, nieuwbouw, passief, houtskelet, warmtepompen,...). Als bijkomend criterium kan je nagaan of een aannemer lid is van een Een bijkomend criterium om een aannemer te selecteren kan zijn lidmaatschap van een beroepsvereniging. Een andere optie is dat je via deze weg op zoek gaan naar een aannemer:

- De **Confederatie Bouw** heeft een [databank](#) van aannemers die lid zijn van de Confederatie Bouw en die geen sociale en fiscale schulden hebben, met vermelding van hun specialisaties.
- Op de '[Vind uw aannemer](#)'-website van de **Bouwunie** krijg je een lijst van aannemers per categorie van werken, lid van de Bouwunie, met vermelding van hun specialisaties
 - Er vindt er ook een overzicht van aannemers met het label '[energiebewuste aannemer](#)' (EBA) en met '[bijna-energie neutrale \(BEN\) aannemer](#)' .
 - Je kan ook de checklist '[hoe herken je een goede aannemer](#)' doornemen.

Gecertificeerde aannemers en installateurs

Om in aanmerking te komen voor de energiepremie voor na-isolatie van spouwmuren, binnenisolatie van muren, zonneboiler, zonnepanelen, biomassaketels en warmtepompen moet je beroep doen op een gecertificeerde aannemer of installateur.

- www.energiesparen.be/spouwmuur: installateurs bekwaam voor het uitvoeren van na-isolatie van spouwmuren
- www.energiesparen.be/binnenisolatie/burgers: gecertificeerde aannemers binnenisolatie
- www.energiesparen.be/installateur: gecertificeerde installateurs van zonneboilers, zonnepanelen, biomassaketels en warmtepompen

Op www.butgb.be vind je ook een lijst van de installateurs die gecertificeerd zijn voor het plaatsen van [vloerisolatie met in-situ gespoten PUR](#).

Duurzaam bouwen

- Elk jaar in november organiseert BBL (Bond Beter Leefmilieu) in Vlaanderen en Brussel [Ecobouwers Opendeur](#). Op de website vind je er niet alleen een overzicht van alle opengestelde woningen, maar ook een [lijst met bouwprofessionelen](#) die door de openstellers van huizen aangeprezen worden.
- VIBE, een Vlaamse vzw die informatie verzamelt en verspreidt over gezond en milieuverantwoord bouwen, publiceert op hun website een lijst van [VIBE-bouwpartners](#).

Inhoudingsplicht in geval van fiscale en sociale schulden

Opdrachtgevers, aannemers en onderaannemers die de activiteiten (laten) uitvoeren die hieronder beschreven zijn, moeten nagaan of hun (onder)aannemers sociale of fiscale schulden hebben. Is dat het geval, dan moeten zij een **bepaald percentage van het factuurbedrag inhouden en doorstorten aan de RSZ (voor sociale schulden) of de FOD Financiën (voor fiscale schulden)**. In deze [samenvatting](#) vind je meer info over wat je dan moet doen.

Bouwformules

Bouwen met een algemene aannemer

Een algemene aannemer is verantwoordelijk voor de coördinatie van de werken, ook in geval van problemen bij onderaannemers.

Bouwen met een sleutel-op-de-deurfirma

Hier komt de architect vaak op de tweede plaats en is zijn onafhankelijkheid niet altijd duidelijk. Vaak maakt de architectenovereenkomst deel uit van het contract met de sleutel-op-de-deur firma. Naar garanties is het aangewezen hier te werken met een firma die het « [Charter der Woningbouwers](#) » ondertekend heeft. Sleutel-op-de-deur firma's zijn onderworpen aan de Wet Breyne en garanderen een uitvoeringstermijn en een bedrag.

Een gelijkaardige formule waarbij prijs en termijn gegarandeerd worden is de [architecten-bouwers](#). Hierbij wordt dan wel de rol van de architect weer belangrijk.

Bouwen met een architect en meerdere aannemers

Hier is het vertrouwen in de architect van groot belang. Deze formule laat ook toe zelf zaken uit te voeren. Deze formule is vaak goedkoper. Spreek op voorhand duidelijk met de architect af wie de

coördinatie van de werken gaat doen. Laat de architect steeds het contract met de aannemer mee ondertekenen zodat de architect aanvaardt dat er met die aannemer gewerkt wordt.

Verzoeningscommissie bouw

Om in geval van een technisch geschil met je aannemer te vermijden dat je een gerechtelijke procedure moet opstarten, is het aan te raden om in je overeenkomst met de aannemer te laten opnemen dat technische geschillen via de [verzoeningscommissie bouw](#) opgelost zullen worden. Vraag hiervoor om het [bevoegdheidsbeding](#) in het contract in te lassen.

Proclaimer

We doen er alles aan om de inhoud van de fiches zo correct en objectief mogelijk te maken. Heb je bedenkingen, laat het ons weten door een e-mail te sturen naar jouw steunpunt. Je kan het steunpunt van jouw provincie terugvinden op www.do.vlaanderen.be/provinciale-en-stedelijke-steunpunten.

Datum: 14 november 2019 (laatste wijziging fiche)

Alle rechten voorbehouden.

Niets uit deze fiche mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

