

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

Internetversie

Illustraties: © Adobe Stock

040-24



Op zoek naar een goede aannemer? Deze checklist helpt u om de juiste keuze te maken.

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.

Als u twijfelt over de uitleg van de aannemer, die u overweegt in te huren, doe dan geen beroep op die aannemer!

Betrouwbare aannemers

- moeten ingeschreven zijn in de Kruispuntbank van Ondernemingen en hun activiteiten geregistreerd hebben.

Tip 1: *ga na of er een ondernemingsnummer vermeld wordt op de offerte. Als er geen ondernemingsnummer vermeld staat, doe geen beroep op de diensten van de aannemer.*

Tip 2: *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 tewerk?

Bezoek de website van de Kruispuntbank van Ondernemingen¹ (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.

Hebben aannemers geen (geldig) ondernemingsnummer? Dan zijn ze niet ingeschreven en werken ze illegaal. Vermijd in dat geval om beroep te doen op de diensten van de aannemer.

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

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 die officieel is ingeschreven. Vermijd aannemers die werken willen uitvoeren waarvoor ze niet zijn ingeschreven!

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



- hebben een correct adres en oefenen hun activiteiten niet uit op een “postbus”-adres.

Tip: geef het adres in van de onderneming in een zoekmotor (bv. Google Maps) en ga na 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 bouwactiviteiten kan plaatsvinden. Dat kan wijzen op een “postbus”-bedrijf. In dat geval doe geen beroep op dat bedrijf.

- hebben geen sociale en/of fiscale schulden en zijn solvabel.

Tip: Check of de aannemer sociale en/of fiscale schulden heeft of niet. Als de onderneming sociale en/of fiscale schulden heeft, wil dat zeggen dat ze, zelfs al is het maar tijdelijk, financiële problemen heeft. In dat geval doe geen beroep op die onderneming!

Hoe gaat u tewerk?

Surf naar www.checkinhoudingsplicht.be. Geef 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



Betrouwbare aannemers

- vragen geen excessieve voorschotten en voorzien duidelijke betalingsvoorwaarden.

Tip 1: sluit schriftelijke contracten met duidelijke betalingsafspraken (betaaldatum, betalingstermijn enz.) en tracht zoveel mogelijk cashbetalingen van hoge bedragen te vermijden (het is in het kader van eenzelfde contract verboden om meer dan 3.000 euro in cash te betalen). Eis een betalingsbewijs als u cash betaalt.

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. Een clause die een aanbetaling van 100% voor de installatie of de uitvoering van de werken eist, moet u onmiddellijk verontrusten. U kunt haar betwisten door de onrechtmatigheid ervan in te roepen, te meer omdat een aanbetaling van 100% neerkomt op de volledige betaling van de uiteindelijke prijs vooraleer de werken worden uitgevoerd en dit kan grote risico's inhouden.

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. Wanneer voor u de voorschotten en betalingsschijven niet correct aanvoelen, ga dan niet met de aannemer in zee.

Tip 4: verzeker er u van dat er een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een krediet in uw overeenkomst is inbegrepen, als u een krediet nodig hebt voor uw budget (zie punt 3).

○ zijn voldoende kredietwaardig.

Tip: vraag betalende informatie op bij informatieverstrekkers gespecialiseerd in kredietanalyses en gegevens over bedrijven, zoals Creditsafe of Companyweb. Soms is het verstandig om geld uit te geven aan betaalde informatie over de financiële gezondheid van een bedrijf om onaangename verrassingen te voorkomen.

Hoe gaat u tewerk?

Als u als consument belangrijke investeringen aangaat – waarvoor leningen voor lange duur worden gesloten – dan is het zeker gerechtvaardigd om betalende informatie op te vragen bij leveranciers die gespecialiseerd zijn in het opmaken van kredietrapporten en bedrijfsdata, zoals GraydonCreditsafe of Companyweb.

De liquiditeiten, omzet en winstgevendheid alsook de solvabiliteitsratio (verhouding eigen vermogen en capaciteit van schuldaflossing) van een onderneming zijn uiterst interessante inlichtingen die u moeten kunnen toelaten om te bepalen of bijkomende garanties dienen te worden gevraagd of om te bepalen dat de risico's te groot zijn om in zee te gaan met dergelijke onderneming.

Ook de inhoud van de verkregen bedrijfsdata (aantal faillissementen, voortdurende adreswijzigingen...) kan erop wijzen dat men te maken kan hebben met oplichters.



Betrouwbare aannemers

- moeten verzekerd zijn voor de tienjarige aansprakelijkheid, als de bouwwerf de verplichte tussenkomst van een architect vereist.

Tip: vraag aan de aannemer het bewijs te leveren van het intekenen op de verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid.

Hoe gaat u tewerk?

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 die wel degelijk verzekerd is, en dat nog vóór de start van de werken.

- zijn verzekerd voor burgerlijke aansprakelijkheid.

Tip: *verzeker u dat de aannemer verzekerd is voor burgerlijke aansprakelijkheid door te vragen om het bewijs te leveren van het intekenen op die verzekering (de B.A.-verzekering).*

- hebben de vereiste beroepsbekwaamheid (voor Brussel en Wallonië).

Tip: *als het gaat om een aannemer gevestigd in Brussel of in Wallonië, ga na via de KBO of die effectief over een toegang tot het beroep beschikt. In Vlaanderen is de wetgeving over de toegang tot het beroep opgeheven.*

Hoe gaat u tewerk?

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

De verplichte beroepsbekwaamheden in Brussel vindt u op deze website². De verplichte beroepsbekwaamheden in Wallonië vindt u op deze website³.

U kan de beroepsbekwaamheden waarover de aannemer beschikt eenvoudig nagaan via het de Kruispuntbank van Ondernemingen⁴ (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 scrolt, 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_Economie/Projets_thematiques/Regionalisation/Starter/Comp_Sectorielles/construction/entreprise_generale.html.

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



Betrouwbare aannemers

- werken aan hun identiteit, uitstraling, marketing.

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

- hebben beroepskennis en hebben werkreferenties.

Tip 1: raadpleeg de website van de aannemer, vraag naar voorbeelden van werken of referenties. Denkt u erover om ter plaatse te gaan? Vraag de aannemer of die u in contact wil brengen met eerdere klanten, zodat u de kwaliteit van de verwezenlijkte werken kan nagaan. Een goede aannemer zal graag ingaan op uw verzoek.

Tip 2: vertrouw op “mond op mond- reclame”, als iemand in uw netwerk tevreden is over dezelfde aannemer, is de kans groot dat die betrouwbaar is.

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

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

- stellen een correcte prijs in vergelijking met andere aannemers en verstrekken 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 architect kan u hierbij helpen. 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. Ook bij de beoordeling of een prijs abnormaal laag is, kan een architect u bijstaan. Blijf kritisch tegenover te aanlokkelijke aanbiedingen.

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

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



Betrouwbare aannemers

- stemmen ermee in samen te werken met een architect en hebben 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. Een onbetrouwbare aannemer zal er alles aan doen om de architect te omzeilen bij werkzaamheden die een vergunning vereisen. Controleer of het aanstellen van een architect verplicht is in Vlaanderen⁵, in Wallonië⁶, en in 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.

- stellen een redelijke aanvangsdatum voor de werken vast.

Tip: vraag om uitleg als de aannemer onmiddellijk op (zeer) korte termijn uw werken kan uitvoeren. Informeer naar de uitvoeringstermijn, aangezien de agenda's van de aannemers vaak volgeboekt zijn. Een onbetrouwbare aannemer belooft misschien om snel te beginnen met de werken maar voert ze niet noodzakelijk volledig uit.

Nuttige links

Federale Overheidsdienst Economie

- [Uw consumentenrechten bij bouwen, kopen of renoveren](#)
 - [Hoe opkomen voor uw rechten als consument?](#)
 - [Kruispuntbank van Ondernemingen](#)
-

Federale Overheidsdienst Financiën

- [Federale belastingen, belastingvoordelen en belastingverminderingen](#)
 - [Eventuele fiscale of sociale schulden van de aannemer nagaan](#)
-

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

- [Algemeen](#)
 - [Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw](#)
 - [Premies, belastingen en financiering](#)
-

Vlaams Gewest

- [Algemeen](#)
 - [Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw](#)
 - [Premies, belastingen en financiering](#)
-

Waals Gewest

- [Algemeen](#)
 - [Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw](#)
 - [Premies, belastingen en financiering](#)
-

Orde van architecten

- [Algemeen](#)
- [Lijst van ingeschreven architecten](#)

Embuild (voorheen Confederatie Bouw):

- [Aannemers en vakmannen uit uw regio zoeken](#)
- [Bouwen van A tot Z](#)

Bouwunie

- [Aannemers en vakmannen uit uw regio zoeken](#) (enkel Vlaanderen)
- [Hoe herken je een goede aannemer?](#)

Test Aankoop

- [Algemeen_](#)
- [Woning kopen, verkopen of bouwen](#)

Verzoeningscommissie Bouw

- [Bemiddeling bij technische bouwgeschillen](#)

Consumentenombudsdienst

- [Bemiddeling in geval van niet-technische bouwgeschillen](#)

Deze publicatie werd opgesteld door de FOD Economie, in samenwerking met Embuild, Bouwunie en de leden van de Bijzondere raadgevende commissie Verbruik (brc Verbruik).



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