

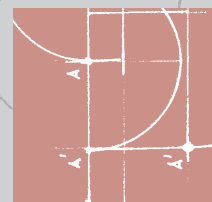
## **COMPENDIUM**

(o.; - s of compendia) [Lat. *compendium*],  
samenvattend handboek waarin de hoofdlijnen  
en het begrippenapparaat van een wetenschap of  
vakgebied zijn weergegeven. [winst, besparing,  
bekorting, kortste weg, eig. meewegen] van *com*  
[samen] + *pendere* [wegen]



JOHAN  
RUTGEERTS

# BOUW- & PLANOLOGISCH COMPENDIUM



Dit compendium is opgevat als een alfabetische rangschikking van alle bouw- en planologische termen die dagelijks in de sector gebruikt worden. Met de vele verwijzingen en het trefwoordenregister moet het voor de lezer gemakkelijk om zijn/haar weg te vinden. We vertrouwen erop dat deze eerste – studenteneditie – voldoet aan de verwachtingen en zien suggesties voor verbetering en/of aanvulling van dit compendium met veel belangstelling tegemoet. Dit boek werd met uiterste zorg en precisie samengesteld. Desondanks is het niet uitgesloten dat er foutieve vermeldingen in voorkomen. Onze excuses hiervoor. Noch de auteur noch de uitgever kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden.



U kan ons contacteren via  
B-111  
B-111 architectenvennootschap B.V.B.A.  
Kortrijksepoortstraat 111 – B-9000 Gent tel 00 32 9 220.00.02  
www.b-111.be of b-111@b-111.be

© De auteur  
© Academia Press

Eekhout 2  
9000 Gent  
Tel. 09/233 80 88 Fax 09/233 14 09  
Info@academiapress.be www.academiapress.be

De uitgaven van Academia Press worden verdeeld door:

J. Story-Scientia nv Wetenschappelijke Boekhandel  
Sint-Kwintensberg 87  
9000 Gent  
Tel. 09/225 57 57 Fax 09/233 14 09  
Info@story.be www.story.be

Ef & Ef Media  
Postbus 404  
3500 AK Utrecht  
info@efenefmedia.nl  
www.efenefmedia.nl

Rutgeerts, Johan  
Bouw- & Planologisch Compendium  
Gent, Academia Press, 2012

ISBN 978 90 382 2025 3  
D/2012/4804/209  
NUR1 648  
U 1900

De auteur en de uitgever hebben geprobeerd alle rechthebbenden op illustraties te contacteren. Personen die zich alsnog in hun rechten voelen geschaad worden verzocht contact op te nemen met de uitgeverij.

Niets uit deze uitgave mag worden veeleenvoudigd en/of vermenigvuldigd door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

---

## WOORD VOORAF



Omdat we van diverse richtingen aan de mouw getrokken werden om één en ander op een rijtje en ook eens op papier te zetten, hebben we er niet kunnen aan weerstaan: een compendium samenstellen waarin (alle) bouw- en planologische termen gedefinieerd, uitgelegd en verklaard worden.

En dan gebeurt het onvermijdelijke: het wordt een zoektocht waarbij het ene woord het andere meebrengt. Zo raakt dit werk nooit af; er is altijd wel iets dat moet verklaard worden. Ook om een andere reden zal het nooit 'af' of 'volledig' zijn. We leven in een land waarbij de overheid haar ambities in regels omzet die om de haverklap moeten bijgestuurd worden wegens te ingewikkeld, te lastig voor henzelf, niet werkbaar of achterhaald. Reden genoeg om regels met regels aan te passen. In onze zoektocht zijn we ook gestoten op diverse – lokale – reglementeringen die vaak de wenkbrauwen doen fronsen. Misschien is dit werk een aanleiding tot vereenvoudiging. Laten we hopen.

We hebben dit werk geschreven voor al wie bij bouwen, plannen en onroerend goed betrokken is.

In de eerste plaats voor hen die het moeten *bedenken*: architecten, ingenieurs, interieurarchitecten, stedenbouwkundigen en planologen.

Maar het boek is er ook voor hen die het moeten *beoordelen*: ambtenaren, rechters, juristen, deskundigen en commissieleden die een houvast willen.

Het compendium is er ook voor hen die het moeten *doen*: aannemers, uitvoerders, makelaars, projectontwikkelaars en landmeters die dagelijks geconfronteerd worden met terminologie en reglementering.

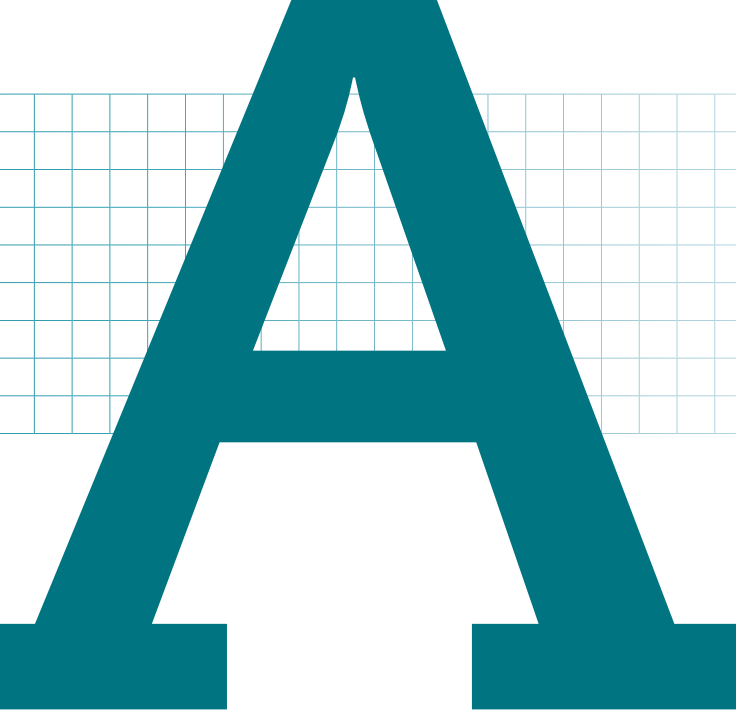
En deze publicatie is er tenslotte ook – waarom niet – voor hen die iets *verwachten*: de bouwheer, de opdrachtgever.

Deze eerste – voorlopige en studentenversie – is een aanzet. Er zijn nog zoveel items die opgedolven en uitgewerkt moeten worden, of aangevuld of gecorrigeerd. Uw vragen, bemerkingen en voorstellen zijn dus meer dan welkom. Want u weet er vast ook wat van! Misschien moeten we wel eens samen rond de tafel zitten...

Met dank tot slot aan de medewerkers van B-111 voor hun gewaardeerde opmerkingen en tips. En ook aan allen die ons regelmatig iets bijleren of wegwijs maken.

*Gent, september 2012*

*Johan Rutgeerts*



## AANEENGESLOTEN BEBOUWING

In de strikte zin: gebouwen die zonder tussenruimte naast elkaar gebouwd zijn en één geheel vormen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt: gebouwen die vormelijk een aaneengesloten aanblik vormen.

Zie [Inplanting](#)



## AANKOOPPLICHT

De aankoopplicht behoort tot één van de vier instrumenten (Aankoopplicht – Onteigening – Recht van Voorkoop – Rooilijnplannen) die overheden hebben om tot de actieve realisatie van een plan van aanleg over te gaan.

### Aankoopplicht - VCRO

De eigenaar van een onroerend goed kan van het Vlaamse Gewest de verwerving daarvan eisen indien hij aantoonst dat, ten gevolge van de vaststelling van één of meer al dan niet opeenvolgende ruimtelijke uitvoeringsplannen, de waardevermindering van zijn onroerend goed ernstig is of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt.

De bepalingen van titel IV, hoofdstukken I, II en VII, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op deze aankoopplicht.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden en de procedure van de aankoopplicht. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze van berekening van het bedrag van de aankoopprijs waarop de eigenaar recht heeft.

Het bedrag dat de eigenaar van het Vlaamse Gewest ontvangt met toepassing van dit artikel, wordt in voorkomend geval verminderd met het bedrag dat de eigenaar reeds heeft ontvangen ten gevolge van planschade voor hetzelfde onroerend goed. Hetzelfde geldt wat betreft de bedragen die reeds werden ontvangen ten gevolge van kapitaalschade in de zin van boek 6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Wanneer een eigenaar toepassing maakt van deze aankoopplicht, kan hij jegens het Vlaamse Gewest en met betrekking tot hetzelfde onroerend goed geen aanspraak meer maken op schadeloosstellingen ingevolge planschade of patrimoniumverlies of op de toepassing van enige andere aankoopplicht.

Zie [Onteigening // Planneninstrumentarium // Recht van Voorkoop // Rooilijnplan](#)

## AANNEMER

De aannemer is de vakkundige die zich verbindt om, tegen overeengekomen prijs, voor rekening van de opdrachtgever, bepaalde werken en/of leveringen uit te voeren.

Een aannemer kan zijn:

- een natuurlijke persoon
- een rechtspersoon (vennootschap)

Afgezien van zijn statuut en zijn gewone contractuele verplichtingen is de aannemer, krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, gedurende 10 jaar aansprakelijk voor het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van een gebouw door een gebrek aan dit gebouw, zelfs door ongeschiktheid van de grond.

Zie [Aansprakelijkheid](#)

## Aannemer – Algemene Aannemer – Onderaannemer

De algemene aannemer neemt het werk in zijn geheel aan. In de praktijk zal hij voor één of meerdere onderdelen van het werk beroep doen op onderaannemers. De algemene aannemer blijft evenwel verantwoordelijk voor het werk van zijn onderaannemers.

Zie [Aannemingsovereenkomst // Bouwpromotor // Bouwcoördinator // Werf](#)

## Aannemer – Kennis van het basisbeheer

Sedert 1 januari 1999 moet elke kmo - hetzij als eenmanszaak, hetzij als vennootschap - die een activiteit wenst uit te oefenen waarvoor een inschrijving in het ondernemersregister vereist is, haar kennis van het bedrijfsbeheer kunnen bewijzen. Het is van geen belang of de activiteit uitgeoefend wordt als hoofdberoep of als bijberoep. Daarnaast moeten de personen die een gereguleerd beroep willen uitoefenen, het bewijs leveren van hun specifieke beroepskennis.

De kennis van het bedrijfsbeheer houdt de kennis in van:

- het recht (burgerlijk recht, handelsrecht, specifieke reglementeringen, sociaal statuut van de zelfstandigen, verzekeringen,...);
- van de handel (handelsbeleid, inkoop, verkoop, voorraadbeheer, betalings- en kredietbeleid...);
- de boekhouding (wettelijke bepalingen inzake de boekhouding van zelfstandigen en kmo's, vereenvoudigde boekhouding en invoering van de gedeeltelijke dubbele boekhouding, BTW, fiscaliteit,...);
- algemene kennis van de informatica.

Deze kennis kan bewezen worden door:

- het ondernemingshoofd zelf;
- of zijn echtgeno(o)t(e);
- of de partner met wie hij minstens drie jaar samenwoont;
- of een hiervoor aangenomen werknemer;
- of, in een vennootschap, de persoon die het dagelijks bestuur uitoefent.

## Aannemers – Vestigingswet

Men kan van een aannemer verwachten dat hij een minimum aan kennis heeft om de werken die hem toevertrouwd worden vakkundig uit te voeren.

Volgens de wet van 15 december 1970 behoort de aannemer tot de zogenaamde gereguleerde beroepen. Dit wil zeggen dat hij het beroep slechts mag uitoefenen indien hij het bewijs van vakbekwaamheid heeft geleverd. In de praktijk betekent dit dat hij moet beschikken over het getuigschrift van vakbekwaamheid en voldoende kennis hebben omtrent bedrijfsbeheer.

Tot voor 1 juli 2003 moesten de getuigschriften voorgelegd worden aan de 'Kamers voor Ambachten en Neringen' (KAN). Sinds 1 juli 2003 zijn deze kamers afgeschaft en dient men de nodige getuigschriften voor te leggen bij de inschrijving of wijziging van inschrijving bij het handelsregister. De inschrijving gebeurt nu in de zogenaamde ondernemersloketten.

*De gereguleerde activiteiten in de bouwsector zijn onder te brengen in 9 deelgebieden. Zodra de beroepsbekwaamheid voor één van de activiteiten van een deelgebied kan aangetoond worden, mogen ook de andere activiteiten van dat deelgebied uitgeoefend worden. Bijvoorbeeld: iemand die sloopwerken uitoefent, mag ook metsel- en betonwerken uitoefenen.*



De vestigingswetgeving is van openbare orde. Dit wil zeggen dat contracten, afgesloten in strijd met de vestigingswetgeving, gesanctioneerd kunnen worden met een absolute nietigheid. Sedert 1 april 2010 heeft de overheid haar toezicht op de vermelding van de activiteiten in de KBO sterk verscherpt. Wie activiteiten uitoefent die niet zijn opgenomen in de KBO, riskeert een administratieve geldboete van 500 tot 2.000 EUR. De onderneming die activiteiten uitoefent, zonder over de ondernemersvaardigheden te beschikken, kan bovendien veroordeeld worden tot sluiting.

Hoofdcategorie	
Beroep	Gereguleerd sinds
Algemeen aannemer	
voor rekening van derden, in uitvoering van een aannemingscontract, een gebouw bouwen, verbouwen, laten bouwen of verbouwen zodat dit afgewerkt wordt, en daarvoor een beroep doen op meerdere onderaannemers.	
Ruwbouw	
aannemer van metsel- en betonwerken	24.12.1964
aannemer van sloopwerken	09.12.1986
Stukadoor-, cementeer- en dekvloeractiviteiten	
pleister- en stukadoorswerk	22.09.1961
chapewerken (dekvloeren)	
gyprocwerken	
Tegel-, marmer- en natuursteenactiviteiten	
plaatsen van vloer- en wandtegels	31.01.1969
bekleding en herstelling van marmeren of natuurstenen tegels of elementen	29.05.1965 / 26.05.1966
Dakdekkers- en waterdichtingsactiviteiten	
bouw van daken	
plaatsen van dakbedekkingen	07.02.1975
zinkwerken, plaatsen van dakgoten en regenafvoerbuizen	07.02.1975
waterdicht maken van bouwwerken	03.10.1986
Schrijnwerker – glazenmaker	
schrijnwerk (ongeacht het materiaal: aluminium, hout, metaal, PVC)	13.12.1960
glaswerken	29.03.1974
Eindafwerkingsactiviteiten	
schilderwerken	19.07.1963
plaatsen van behang en soepele wand- en vloerbekledingen	22.10.1969
Installatieactiviteiten	
installatie van centrale verwarming, klimaatregeling, gas	11.03.1961
installateur van verwarming met gas en met individuele toestellen	07.02.1975
installateur-frigorist	07.02.1975
loodgieterswerk	05.07.1984
Elektrotechniek	
elektrotechnische activiteiten	31.10.1969

Hoofdcategorie	
installatie van lichtreclame	10.06.1983
installateur beveiligingsinstallaties	

Schrijnwerkers die gespecialiseerd zijn in het plaatsen van brandwerende deuren hebben geen exclusief vestigingsbesluit maar het valt aan te raden om voor het plaatsen van deze deuren enkel beroep te doen op schrijnwerkers die hiervoor de nodige opleiding gehad hebben en op een correcte wijze attesten kunnen afleveren.

### Aannemer – Verplicht lidmaatschap

Bouwfirma's, naargelang hun activiteiten, dienen zich aan te sluiten bij één van de volgende wetenschappelijke centra :

- voor alle bouwactiviteiten: WTCB, KB van 23/09/59;
- voor alle wegebouwactiviteiten: OCW, KB van 05/05/52.

### Aannemer – Erkenningsreglementering

Naast de registratie kan de aannemer ook een erkenning aanvragen. Hij moet dit doen wil hij in aanmerking komen voor het aannemen van overheidsopdrachten.

Ze worden ingedeeld in categorieën, ondercategorieën en klassen.

De normen tot erkenning worden bepaald in functie van:

- de eigen geldelijke middelen
- de vakbekwaamheid voor het soort werken
- het aantal personeelsleden
- de reeds gelijktijdige omvang der uitgevoerde werken De erkenning wordt geregeld bij de besluitwet van 3 februari 1947, gewijzigd bij KB van 11 april 1974, wet van 14 juli 1976, bij wet van 8 augustus 1980.

De solvabiliteit wordt nagegaan aan de hand van de verhouding tussen eigen middelen en het totaal vermogen zoals gehanteerd bij de Nationale Bank van België. (KB van 20.

VII.2000 – euro art.29)

	Eigen vermogen	Omzet in minstens 3 jaar van de totale laatste 8 jaar	Grootte van de werken uitgevoerd de laatste 8 jaar	
			aantal	grootte per werk
klasse 2	45.000	400.000	2	89.000
			3	55.000
			4	37.500
			5	27.500
klasse 3	85.000	750.000	2	178.000
			3	110.000
			4	75.000
			5	55.000

klasse 4	150.000	1.350.000	2	325.000
			3	200.000
			4	137.000
			5	100.000
klasse 5	308.000	2.750.000	2	580.000
			3	360.000
			4	246.000
			5	179.000
klasse 6	550.000	5.000.000	2	1.117.000
			3	725.000
			4	500.000
			5	365.000
klasse 7	895.000	10.700.000	2	2.100.000
			3	1.300.000
			4	887.000
			5	645.000
klasse 8	1.800.000	18.600.000	2	3.465.000
			3	2.150.000
			4	1.470.000
			5	1.070.000

Iedere aannemer die een overheidsopdracht wil uitvoeren, zowel de hoofd- als de onderaannemer(s), heeft een erkenning nodig als de prijs van het werk hoger ligt dan een bepaald drempelbedrag. De erkenningsreglementering heeft tot doel de openbare opdrachtgevers de noodzakelijke waarborgen te verschaffen aangaande de financiële en technische criteria en competentie van de aannemers. Het betreft uitsluitend werken en geen leveringen of diensten. Voor werken van een categorie lager dan € 75.000 en van een ondercategorie lager dan € 50.000 is geen erkenning vereist.

Een erkenning is vereist in de volgende gevallen:

- alle overheidsopdrachten : werken voor de federale staat, de gewesten, de gemeenschappen en de parastatalen;
- opdrachten van andere rechtspersonen waarop de wet op de overheidsopdrachten van toepassing is;
- privéwerken die voor minstens 25 % door de genoemde overheden worden betaald (bv. monumenten);
- ook meer en meer privéopdrachtgevers vragen dat de aannemer erkend is.

De aanbestedende overheid raamt eerst de uitvoeringskosten, stelt een bestek op en bepaalt daarin welke erkenning de aannemer moet hebben. Ze vermeldt dus welke categorie, ondercategorie en klasse. Als een aannemer echter een offerte indient waarvan het bedrag in een hogere klasse thuishoort, moet hij een erkenning hebben in die hogere klasse. De aannemer kan een erkenning aanvragen die geldt voor alle opdrachten van een bepaalde soort, maar hij kan ook een eenmalige erkenning vragen voor een afzonderlijke overheidsopdracht. De aard en de moeilijkheidsgraad van de overheidswerken bepaalt de categorie en de ondercategorie. Wie erkend is voor een bepaalde categorie is daarom nog niet

erkend voor alle daarbij horende ondercategorieën. Bij inschrijving is de erkenning nog niet verplicht. Dit is pas wanneer de overheid het werk gunt.

De erkenning is in principe vijf jaar geldig en moet aangevraagd worden bij de Erkenningcommissie die vaststelt dat de aannemer aan de financiële en technische vaardigheden voldoet. Na deze vijf jaar wordt de erkenning herzien. Beschikt de aannemer over verschillende erkenningen, dan worden alle erkenningen bij de herziening van één ervan nagekeken.

De erkenning kan ook herzien worden binnen de termijn van 5 jaar

- wanneer de erkende aannemer op een gegeven ogenblik in een hogere klasse wil of nog meer categorieën of ondercategorieën wil;
- wanneer het bevoegde gewest, op advies van de Erkenningcommissie, vaststelt dat de aannemer niet meer aan de voorwaarden voldoet. De erkenning kan ook aangepast worden
- omdat de aannemer belastingschulden maakte of RSZ-achterstallen moet vergoeden;
- omdat de opdrachtgever een klacht tegen de aannemer indiende voor een grove fout bij de uitvoering van het werk;
- omdat de aannemer gerechtelijk veroordeeld werd voor een misdrijf dat van dien aard is dat het de beroepsmoraal aantast;
- of bij andere ernstige tekortkomingen.

In deze gevallen kan het bevoegde gewest sancties treffen die de vorm kunnen aannemen van een deklassering, de intrekking of de schorsing van de erkenning of de uitsluiting van alle openbare aanbestedingen.

Ondernemingen die pas starten of een nieuwe activiteit ontplooiën kunnen een voorlopige erkenning krijgen.

Klasse	Per werk	Totaal in uitvoering
1	Tot 135.000 €	682.000 €
2	Tot 275.000 €	2.200.000 €
3	Tot 500.000 €	4.000.000 €
4	Tot 900.000 €	7.000.000 €
5	Tot 1.810.000 €	14.500.000 €
6	Tot 3.225.000 €	26.000.000 €
7	Tot 5.330.000 €	43.000.000 €
8	Meer dan 5.330.000 €	260.000.000 €

(KB van 20.VII.2000 – euro art.29)

Indeling volgens categorieën en ondercategorieën van werken

A	Aannemingen van baggerwerken	
	A 1	Lichten van schepen en opruimen van wrakken
B	Algemene aannemingen van waterbouwkundige werken	
	B 1	Ruimen van waterlopen
C	Algemene aannemingen van wegenbouwkundige werken	
	C 1	Gewone rioleringswerken

	C2	Watervoorzieningen en leggen van allerhande leidingen
	C 3	Niet-elektrische verkeerstekens langs verbindingswegen, allerhande, niet-elektrische veiligheidsinrichtingen, afsluitingen en schermen
	C 5	Bitumineuze verhardingen en bestrijkingen
	C 6	Leggen van sterkstroom- en telcommunicatiekabels in sleuven, zonder aaneenkoppeling
	C 7	Horizontale doorpersing van buizen voor kabels en leidingen
<b>D</b>	Algemene aannemingen van bouwwerken	
	D 1	Alle ruwbouwwerken en onder kap brengen van gebouwen
	D 4	Geluids- en warmte-isolatie, lichte scheidingswanden, valse plafonds en blinde vloeren, al dan niet geprefabriceerd
	D 5	Schrijnwerk in het algemeen, houten spanten en trappen
	D 6	Marmer- en steenhouderswerk
	D 7	Smeedwerk
	D 8	Dakbedekking in asfalt of gelijkaardige producten en dichtingswerken
	D 10	Tegelwerk
	D 11	Pleister- en raapwerk
	D 12	Niet- metalen en niet- asfaltbedekkingen
	D 13	Verfwerk
	D 14	Glazenmakerswerk
	D 15	Parketwerk
	D 16	Sanitaire installaties en verwarmingsinstallaties met gas door middel van individuele toestellen
	D 17	Centrale verwarming, thermische installaties
	D 18	Ventilatie, luchtverwarming en airconditioning
	D 20	Metalen schrijnwerk
	D 21	Reinigen en opknappen van gevels
	D 22	Metalen dekbedekking en zinkwerk
	D 23	Restauratie voor ambachtslieden
	D 24	Restauratie van monumenten
	D 25	Muur- en vloerbekledingen met uitzondering van marmer-, parket-, en tegelwerk
	D 29	Vloerdeklaag en bekleding van industriële vloeren
<b>E</b>	Algemene aannemingen van burgerlijke bouwwerken	
	E 1	Moerriolen
	E 2	Paalfunderingen, dam- en diepwanden
	E 4	Horizontale doorpersingen van samenstellende elementen van kunstwerken
<b>F</b>	Algemene aannemingen van metaalconstructies	
	F 1	Montage- en demontagewerken ( zonder leveringen )
	F 2	Bouw van metalen draagstructuren
	F 3	Industrieel schilderwerken

G	Algemene aannemingen van grondwerken	
	G 1	Borings- en sonderingswerken en injecties
	G 2	Draineerwerken
	G 3	Beplantingen
	G 4	Speciale bekledingen voor sportvelden
	G 5	Afbraakwerken
H	Algemene aannemingen van spoorwerken	
	H 1	Lassen van spoorstaven
	H 2	Plaatsen van stroomdraden
K	Algemene aannemingen van mechanische uitrustingen	
	K 1	Uitrustingen van kunstwerken en industriële mechanica
	K 2	Installaties van overladings- en hijstoestellen (kranen, rolbruggen ... )
	K 3	Oliemechanische uitrustingen
L	Algemene aannemingen van hydromechanische uitrustingsinstallaties	
	L 1	Installaties van leidingen
	L 2	Uitrustingen van pomp- en turbinestations
M	Algemene aannemingen van elektronische uitrustingen	
	M 1	Elektronische uitrustingen met industriële of hoge frequentie met inbegrip van de uitrusting van voedingsstations
N	Algemene aannemingen van transportinstallaties in gebouwen	
	N 1	Liften, goederenliften, roltrappen en roltatpijten
	N 2	Vervoer langs kokers of buizen van voorwerpen, documenten of goederen (pneumatisch, mechanisch ... )
P	Elektrische installaties	
	P 1	Elektrische installaties in gebouwen, inbegrepen de installaties voor stroomgeneratoren
	P 2	Elektrische en elektromechanische installaties van kunstwerken en nijverheidsinrichtingen en elektrische buiteninstallaties
	P 3	Installaties van bovengrondse elektriciteitsleidingen
	P 4	Elektrische installaties en haveninrichtingen
S	Algemene aannemingen van telecommunicatie-uitrustingen en van het databeheer	
	S 1	Openbare telefoon- en telegraafuitrustingen
	S 2	Uitrustingen voor afstandsbediening, afstandscontrole en afstandsmeting
	S 3	Uitrusting voor radio- en televisieuitzendingen, radar en antenne-installaties
	S 4	Uitrustingen voor informatieverwerking en procesregeling
T	Speciale installaties	
	T 2	Bliksemafleiders, ontvangantennes
	T 3	Koelinrichtingen
	T 4	Uitrustingen voor wasserij en grote keukens
	T 6	Slachthuisinrichtingen
	U	Installaties voor huisvuilverwerking

V	Installaties voor waterzuivering
V	Installaties voor waterzuivering
V	Installaties voor waterzuivering

## Aannemer – Beroepsverbod

Wie strafrechtelijk veroordeeld is wegens fiscale fraude en wegens bepaalde misdrijven (valsheid in geschrifte, diefstal, omkoping van openbare ambtenaren, oplichting, bankbreuk, enz.) kan sedert 1 september 1998 tegelijk veroordeeld worden tot het verbod om nog bepaalde functies uit te oefenen in sommige vennootschappen.

Het beroepsverbod houdt in dat men het verbod opgelegd kan krijgen om “persoonlijk of door een tussenpersoon” een van de volgende functies of beroepen uit te oefenen:

- de functie van bestuurder, commissaris of zaakvoerder in een vennootschap op aandelen, een bvba of een coöperatieve vennootschap;
- enige functie waarbij macht wordt verleend om een van die vennootschappen te verbinden;
- de functie van persoon belast met het bestuur van een vestiging van een buitenlandse vennootschap in België;
- het beroep van effectenmakelaar of correspondent-effectenmakelaar.

Het beroepsverbod is facultatief: de rechter kan maar moet het niet opleggen. Daartegenover staat dat de rechter het beroepsverbod kan uitspreken zodra men - zelfs voorwaardelijk - als dader of medeplichtige strafrechtelijk veroordeeld wordt voor een strafbaar feit of poging daartoe. Als de rechter een beroepsverbod uitspreekt, dan moet hij daarvan meteen de duur vaststellen. Die mag niet minder zijn dan drie jaar, maar ook niet meer dan 10 jaar. Het aldus aangepaste beroepsverbod - dat voordien reeds bestond ten aanzien van personen die strafrechtelijk veroordeeld zijn wegens bankbreuk - zal ook uitgesproken kunnen worden ten aanzien van personen die strafrechtelijk veroordeeld worden wegens misbruik van vennootschapsgoederen.

## AANNEMINGSOVEREENKOMST

Aannemingsovereenkomsten kunnen naar gelang de aard van de werken en de opdrachtgever verschillen naar vorm en modaliteiten.

Werken met een hoofdaannemer
Men maakt het contract op met één hoofdaannemer die op zijn beurt diverse onderaannemers aanstelt, volgens hun specialiteit; de opdrachtgever kent slechts één contractant die zowel voor de uitvoering van de werken van de onderaannemers aansprakelijk is als voor het respecteren van de uitvoeringstermijn als voor de werfcoördinatie.
Werken met nevenaannemers
Er worden verschillende aannemers aangesteld door de opdrachtgever, elk volgens hun eigen specialiteit; de timing en de coördinatie der werken evenals de werfinrichting berust bij de opdrachtgever; de eventuele tekortkoming bij de grensvlakken van de diverse nevenaannemers is vaak moeilijk te bepalen of vast te leggen.
Werken met een pilootaannemer
Er wordt één pilootaannemer aangesteld die instaat voor de algemene coördinatie van de werf en daarnaast worden verschillende nevenaannemers aangesteld door de opdrachtgever; ook hier is een groot deel van de aansprakelijkheid verspreid over de diverse nevenaannemers.

## Aannemingsovereenkomst – Elementen – Documenten

Een contract met een aannemer bestaat uit verschillende elementen:

- het bevel tot aanvang der werken;
- de plannen;
- de detailtekeningen;
- het bestek (de algemene aannemingsvoorwaarden en de technische bepalingen);
- de meetstaat (detail – en samenvattende meetstaat).

Ze vormen één contractueel geheel. Indien er tegenstrijdigheden tussen de diverse documenten zouden voorkomen geldt de volgende regeling - men noemt dit ook de *voorrangsregeling bij tegenspraak*:

voor de documenten opgemaakt door de architect is de volgorde : de instructies gegeven op de werf > de detailtekeningen > de algemene uitvoeringsplannen > de inplantingsplannen > het bijzonder bestek > het algemeen bestek > de opmetingsstaat;

Voorrangsvolgorde bij tegenspraak in de teksten: wetten & decreten > koninklijke besluiten > ministeriële besluiten > ministeriële omzendbrieven > normen > type-bestekken > STS- en technische voorlichtingsnota's van het WTCB > documentatiebladen van het MOW.

Het art. 3 §1 en 2 de Algemene Aannemingsvoorwaarden voor de Overheidsopdrachten stelt: *De technische specificaties die op de opdracht toepasselijk zijn, worden aangevuld met mallen, stalen, modellen, types en dergelijke, die hierna de documenten en voorwerpen worden genoemd. Deze documenten en voorwerpen zijn door de aanbestedende overheid gemerkt. De werken, leveringen en diensten moeten in alle opzichten overeenstemmen met de plannen, documenten en voorwerpen die van toepassing zijn op de opdracht. Zelfs bij ontstentenis van contractuele technische specificaties moeten de werken, leveringen en diensten op alle punten aan de regels van goed vakmanschap voldoen. Indien de werken, leveringen en diensten tegelijk omschreven worden door de plannen, modellen en stalen, en voor zover het bestek geen tegenstrijdige bepalingen bevat, bepalen de plannen de vorm, de afmetingen en de aard van het materiaal waaruit het product is vervaardigd; de modellen dienen slechts voor het onderzoek van de afwerking en de stalen om de kwaliteit na te gaan.*

Zie [Voorrangsregel bij tegenspraak](#)

## Aannemingsovereenkomst – Algemene Aannemingsvoorwaarden – AAV

Bij overheidsopdrachten liggen de AAV vast in Koninklijke en ministeriële besluiten. Hierover valt niet te onderhandelen. Door zijn inschrijving verklaart de aannemer zich akkoord met deze AAV.

Bij opdrachten voor private werken zijn de AAV van de overheidsopdrachten van rechtswege niet van toepassing. Het staat iedere opdrachtgever vrij om deze AAV geheel of gedeeltelijk op te nemen in de AAV van het bestek. Ook hier geldt het principe dat de inschrijver zich door zijn inschrijving akkoord verklaart met de AAV die op dat ogenblik duidelijk omschreven waren.

De bepalingen die hiervoor in aanmerking komen zijn:

- voorwerp van de opdracht - doel en omvang;
- gunningwijze van de opdracht en prijsvorming;
- het administratief verloop bij de uitvoering van de werkzaamheden;
- de wijze van betalen.



## Aannemingsovereenkomst – AAV – Voorwerp

Hierin wordt uiteengezet wat het voorwerp is van de aanneming. Belangrijk is dat onder de term ‘aanneming van werken’ wordt verstaan: het voorbereiden, opmeten, leveren, plaatsen en verwerken van materialen en bijhorende diensten, dit tot een volledige afwerking, in overeenstemming met de plannen, detailtekeningen en beschrijving en onderrichtingen die door de architect zullen gegeven worden tijdens de uitvoering der werken en de regels van goed vakmanschap.

De bedoeling van deze overeenkomst is een resultaatverbintenis te krijgen van een geheel afgewerkt product met performantie-uitslag. Daarmee wordt bedoeld dat slechts zeer beperkte vrijheden aan de aannemer kunnen worden toegestaan in de keuze van materialen en uitvoering, na uitdrukkelijke en voorafgaande goedkeuring door de opdrachtgever én de architect. De opgegeven prijzen zullen door hun prestatie-eigenschap en performantie, d.w.z. tot een resultaatverbintenis moeten leiden.

De inschrijvers zijn verplicht hun eventuele opmerkingen schriftelijk te formuleren *bij het indienen* van hun inschrijving.

Zowel bij nieuwbouw als bij verbouwing dient de aannemer voorafgaandelijk de bouwplaats of het te verbouwen gebouw te bezichtigen. Hij kan hiervoor de sleutel bij ofwel de opdrachtgever ofwel de architect bekomen teneinde de situatie ter plaatse te verkennen. De inschrijver kan zich achteraf niet meer beroepen op onvoorziene omstandigheden bij de uitvoering van de werken die hij redelijkerwijs had moeten zien als beroepsbeoefenaar bij het bezoeken van de bouwplaats.

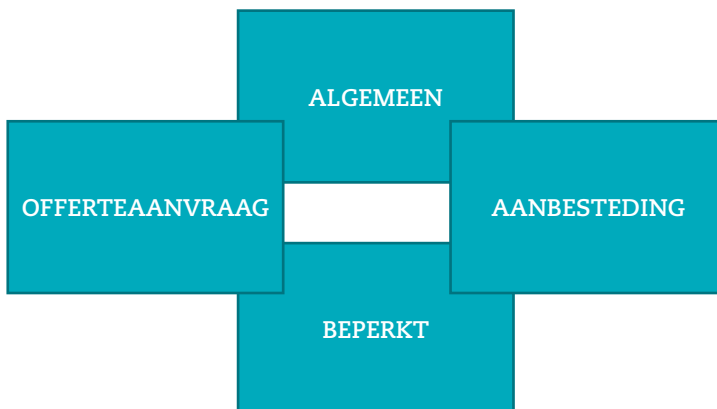
De inschrijvingen moeten steeds volgens het model worden ingediend dat de architect opmaakt tegen een op voorhand bepaalde datum en moeten op het adres van de opdrachtgever en/of architect ingediend worden.

Vanaf het ogenblik dat de aannemer zijn ondertekende inschrijving indient, heeft hij er zich toe verbonden het werk tegen de gestelde prijs uit te voeren. Van zodra de opdrachtgever hem een bestelbrief toestuurt moet hij het werk uitvoeren. Hij kan er zich niet meer aan onttrekken. Indien hij dit toch doet kan hij eventueel opdraaien voor de kosten van wederaanbesteding en eventuele vertraging.

## Aannemingsovereenkomst – AAV – Wijze van Gunnen van de Opdracht

Onder gunnen van een opdracht wordt bedoeld: het toewijzen aan één van de deelnemende inschrijvers.

De algemene voorwaarden zullen dus vermelden of het gaat om een algemene- of beperkte offerte aanvraag of aanbesteding.



Bij een offerteaanvraag is de opdrachtgever niet verplicht de laagste inschrijver de opdracht te gunnen; bij een aanbesteding is hij dit wèl verplicht.

Bij een algemene (of openbare) offerteaanvraag of aanbesteding mag iedere aannemer (die beantwoordt aan de vooropgestelde erkenning) meedingen; bij een beperkte aanvraag worden slechts een beperkt aantal aannemers verzocht mee te dinggen.

### Aannemingsovereenkomst – AAV – Varianten

Eventuele varianten dienen afzonderlijk te worden opgegeven en worden verantwoord door bijgevoegde technische documenten. In elke prijs is verondersteld inbegrepen : het leveren en plaatsen volgens de regels van goed vakmanschap met resultaatverbintenis.

### Aannemingsovereenkomst – AAV – Aard van de Aanneming

De aanneming maakt het voorwerp uit van een overeenkomst tegen ofwel totale prijs,

- volgens prijslijst,
- tegen terugbetaling,
- tegen stelprijzen,
- gemengde overeenkomst.

De overeenkomst tegen totale prijs is een overeenkomst waarbij een forfaitaire prijs alle prestaties (werken, leveringen en diensten), die onder de overeenkomst vallen, dekt of die uitsluitend forfaitaire posten omvat.

De overeenkomst volgens prijslijst is een overeenkomst waarbij alleen de eenheidsprijzen van de prestaties forfaitair zijn; de te betalen prijs wordt verkregen door de eenheidsprijzen toe te passen op de hoeveelheden der verrichte prestaties.

De overeenkomst tegen terugbetaling is een overeenkomst waarbij de uitgevoerde prestaties, na controle, worden betaald op basis van de kostprijzen en van de daarop als winst toegepaste verhogingen. De kostenbestanddelen die mogen aangerekend worden, de wijze waarop de kostprijzen worden berekend en de omvang van de als winst toegepaste verhogingen worden uitdrukkelijk in de overeenkomst bepaald.

De overeenkomst tegen stelprijzen is een overeenkomst waarbij de inschrijver voor diverse bouwelementen eenheidsprijzen per meeteenheid opgeeft die zullen verrekend worden naar gelang de gebruikte hoeveelheden. Er is geen verrekening voorzien voor die elementen en hun hoeveelheden die niet gekozen worden bij de uitvoering.

De gemengde overeenkomst is een overeenkomst waarbij de prijzen worden vastgesteld volgens de verschillende wijzen waarvan sprake in de overeenkomst tegen totale prijs, volgens prijslijst, tegen stelprijzen en tegen terugbetaling.

In de opmetingsstaat worden de hoeveelheden aangeduid als volgt:

- vermoedelijke hoeveelheden (VH);
- alle andere hoeveelheden moeten beschouwd worden als forfaitaire hoeveelheden (FH);
- verplichte varianten zullen afzonderlijk vermeld worden en mogen niet in het geheel van de aannemingsom worden opgenomen.

Bij forfaitaire hoeveelheden (FH) zijn de berekende hoeveelheden niet meer voor herziening vatbaar; de inschrijver wordt verondersteld deze hoeveelheden gecontroleerd te hebben bij het indienen van zijn inschrijving.

Bij vermoedelijke hoeveelheden (VH) worden de hoeveelheden na uitvoering ter plaatse opgemeten en vermenigvuldigd met de door de inschrijver opgegeven eenheidsprijzen. Wijzigingen, verrekeningen e.d., worden geregeld zoals beschreven in de algemene voorwaarden.

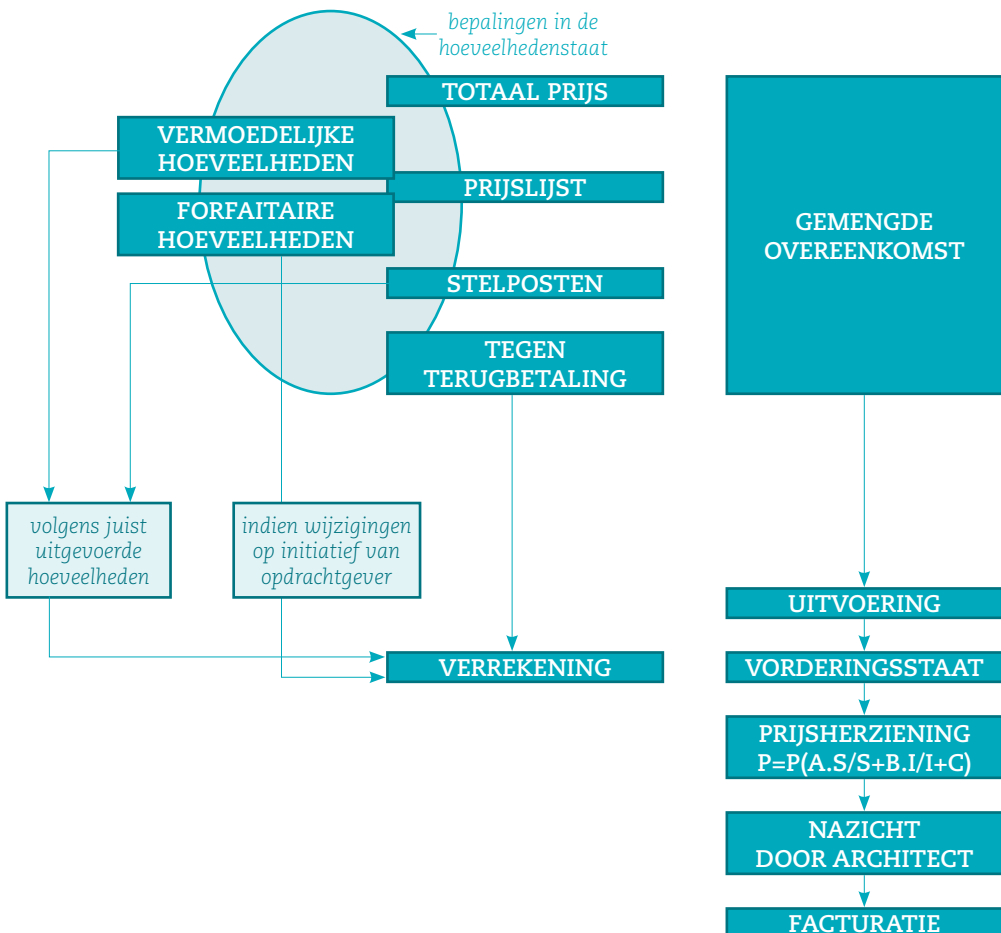
Met uitzondering van de posten in de opmetingsstaat aangeduid met S.O.G. en voor dewelke er sommen over het geheel dienen te worden opgegeven, maakt iedere aanneming het voorwerp uit van een gemengde overeenkomst.

In heel wat bestekken en overeenkomsten is er ook sprake van een forfait. Men maakt hierbij een onderscheid tussen een *absoluut* - en een *relatief* forfait. We hebben reeds bestekken gezien met de vermelding dat het een overeenkomst betreft tegen een *relatief absoluut forfait*. Het is maar best deze termen achterwege te laten. Ze zijn rechtstreeks uit het Frans vertaald en geven aanleiding tot verwarring. We hanteren voor de toekomst enkel nog die termen (totaalprijs, prijslijst, terugbetaling, stelposten, gemengde overeenkomst...) die voorkomen in de wet op de gunning van overheidsopdrachten.

### Aannemingsovereenkomst – AAV – Aard van de Aanneming – Gemengde Overeenkomst

Het is quasi uitgesloten om een overeenkomst af te sluiten tegen één globale totaalprijs zonder de onderliggende eenheidsprijzen te kennen.

Een deel van de werkzaamheden is onmogelijk voorafgaandelijk correct in te schatten. Het aandeel funderingen alleen reeds geeft per definitie aanleiding tot verrekeningen.



Ook is het uitgesloten te vertrekken van de idee dat alle elementen voorafgaandelijk vastliggen zonder enige wijziging tijdens de uitvoering van de werken. Om die reden is het werken met eenheidsprijzen een noodzaak om discussies achteraf te vermijden. Het zorgvuldigheidsbeginsel noodzaakt tot het maken van een gemengde overeenkomst die er op gericht is partijen zo correct mogelijk te behandelen.

### Aannemingsovereenkomst – AAV – Uitvoeringstermijn

In de uiteenzetting van de algemene bepaling dienen diverse data opgenomen:

- de datum waarop de werken moeten / kunnen starten;
- de datum waarop de werken dienen beëindigd te zijn;
- het aantal toegestane werk- / kalenderdagen voor uitvoering;
- het aantal dagen waarbinnen de aannemer de werken dient aan te vatten na ontvangst van bevel tot aanvang der werken.

De aannemer ontvangt van de architect, binnen de met het werk en programma verenigbare termijnen, alle plannen en detailtekeningen, welke door de bouwheer zijn goedgekeurd en die nodig zijn voor de goede uitvoering van de werken. In deze documenten worden de vereiste afmetingen opgegeven. De plannen en documenten van wisseloplossingen, die door de aannemer worden aangebracht, blijven diens eigendom en mogen niet door derden gebruikt worden.

Voor het indienen van de inschrijving dient de aannemer er zich van te vergewissen of hij, rekening houdend met de toestand van het terrein en/of de bouwplaatsen en/of de vordering van de werken van de overige aannemers, met de werken kan beginnen. Zo met de werken niet kan begonnen worden, moet hij de bouwheer daarvan schriftelijk op de hoogte brengen, ten laatste op de datum waarop hij, volgens het uitvoeringsschema, met het werk moest beginnen. In voorkomend geval wordt de uitvoeringstermijn gewijzigd, in functie van de datum waarop werkelijk met de uitvoering der werken kan worden gestart.

Bij kalenderdagen tellen alle dagen vanaf de startdatum tot aan de dag dat de oplevering van de werken mogelijk moet zijn, inclusief verlof- en verletdagen.

Bij werkdagen tellen alleen de effectieve werkdagen, niet de verlofdagen, weerverlet, vorstverloven, heirkraft enz.

Zie [Planning // Weerverlet](#)

Indien tijdens de uitvoering der werken, bijkomende werken door de opdrachtgever aan de aannemer besteld worden, dan heeft deze recht op een termijnverlenging.

De termijnverlenging wordt als volgt bepaald: de in de overeenkomst voorziene uitvoeringstermijn vermenigvuldigd met de kostprijs van de meerwerken gedeeld door de initiële aannemingssom. Dit getal wordt vermenigvuldigd met de factor (1.5, 2, 2.5, 3 ...) naar gelang van de complexiteit van de meerwerken.

De bouwheer zal slechts termijnverlengingen toestaan bij vertraging door actie van de bouwheer of architect en door gevallen van overmacht zoals brand (veroorzaakt anderen dan de aannemer), vloed, aardbeving, oproer, oorlog; met uitzondering van stakingen, acties en brand uitgelokt en veroorzaakt door de aannemer of zijn personeel. De aannemer moet ter verantwoording van zulk een vertraging bewijzen dat de uitvoering werkelijk verstoord werd.

Voor geen enkele andere reden zal een termijnverlenging toegestaan worden.

Indien een schriftelijk verzoek voor verlenging van de uitvoeringstermijn in verband met bovenvermelde overmachten aan de bouwheer niet gebeurt binnen de 7 dagen na het begin van het voorval, zal geen verlenging toegestaan worden. In het geval de overmacht blijft voortduren is één verzoek voldoende.