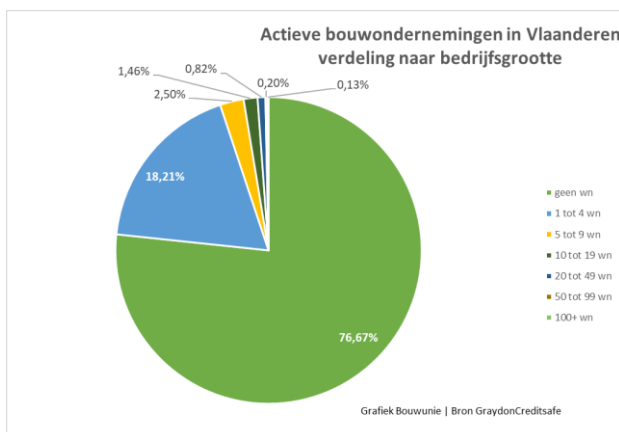


SECTORFICHE BOUW

Actief in de Vlaamse bouwsector

Vlaanderen telde eind 2022

- **102.745 actieve bouwbedrijven** waarvan 77% zonder personeel
 - 10.636 starters (-11%)
 - 1.080 faillissementen (+37%)
- 23.968 bouwwerkgevers
 - 1-4 werknemers 18.712
 - 5-9 werknemers 2.570
 - 10-19 werknemers 1.503
 - 20-49 werknemers 845
 - 50-99 wn 208
 - 100-199 75
 - 200-499 47
 - 500+ 8

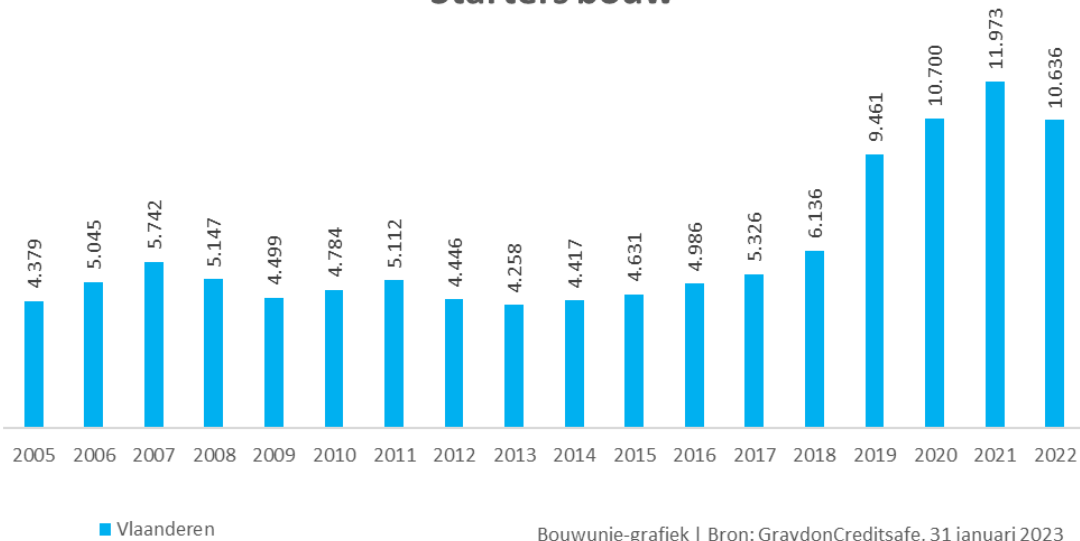


- **180.100 rechtstreekse jobs**

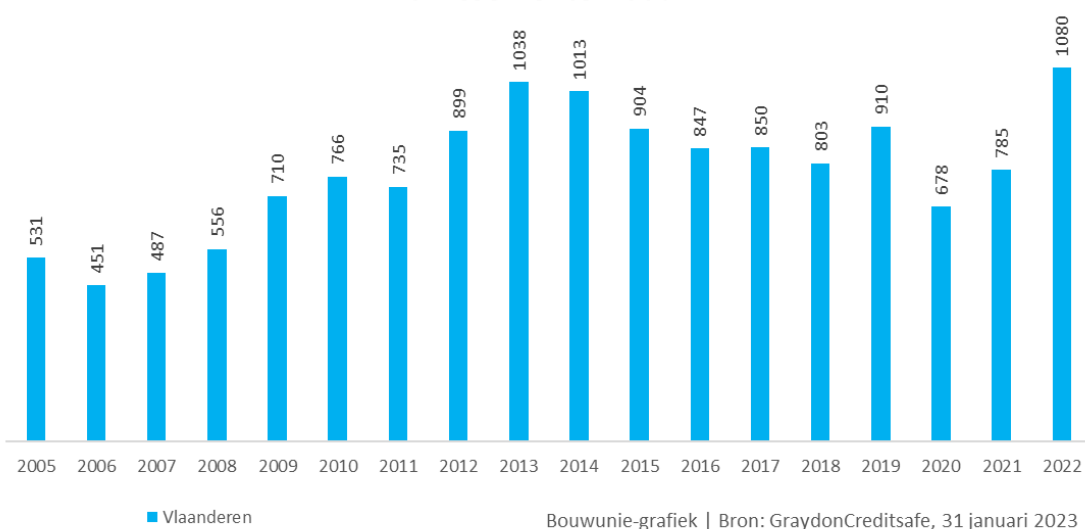
- arbeiders 96.600
- bedienden 36.500
- uitzendarbeiders 4.600
- zelfstandigen 42.400

+ 44.000 gedetacheerde buitenlanders

Starters bouw



Faillissementen bouw



Verzekeringen voor de bouwsector

Verplichte verzekering

- **10-jarige aansprakelijkheid**

Wat? Een verzekering voor aannemers die meewerken aan de gesloten ruwbouw van gebouwen die bestemd zijn voor bewoning (vnl. appartementen en eengezinswoningen) en waarvoor de tussenkomst van een architect verplicht is. Zowel voor nieuwbouw als voor renovatie.

Wat is verzekerd? De 10-jarige aansprakelijkheid cfr. art. 1792 en 2270 BW, maar beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw. Waterdichtheid wordt enkel verzekerd wanneer de soliditeit of stabiliteit van de woning in het gedrang komt. De dekking is tot tien jaar na de aanvaarding van de werken.

Aan te raden verzekeringen

- **Alle Bouwplaats Risico's (ABR)**

Wat? Deze verzekering biedt een bescherming tegen de schade veroorzaakt aan het bouwwerk tijdens de uitvoering van de werken en eventueel tijdens de onderhoudsperiode en dit voor een bepaalde werf. De verzekering kan zowel de aannemer als de architect als de bouwheer verzekeren en soms ook nog andere partijen. Voordeel van deze verzekering is dat alle partijen door één verzekering worden gedekt en dat de verschillende partijen niet naar elkaar moeten verwijzen om de aansprakelijkheid door te schuiven. Problemen zouden zo sneller moeten kunnen opgelost worden.

Wat is verzekerd? De verzekering zal bijvoorbeeld tussenkomen bij schade door diefstal, storm, brand en bij schade aan derden.

Opgelet: De bouwheer kan deze verzekering ook afsluiten. Kijk dan goed na of u als aannemer ook verzekerd bent en voor welke waarborgen, wat de hoogte van de franchise is, ...

- **Burgerlijke aansprakelijkheid bouwwerken**

Deze verzekering dekt de risico's waarvoor u als aannemer aansprakelijk kan gesteld worden tijdens en na de uitvoering van de bouwwerken aan derden.

Deze verzekering dekt niet de schade aan het bouwwerk zelf of de niet-correcte uitvoering van de aannemingsovereenkomst.

Voorbeeld: een kabel die graakt wordt tijdens graafwerkzaamheden

- **Machinebreuk**

Een op maat opgestelde verzekering voor machines, zowel mobiele als vaste. U kiest zelf welke machines u laat verzekeren en tot in zekere mate ook de risico's die u wil laten dekken. Dit gaat dan om de dekking van bv. onvoorziene en plotse schade door brand, diefstal, een aanrijding, een val, een storm, een onhandig manoeuvre, ...

Niet: schade door slijtage, ten gevolge van foutief gebruik, als gevolg van dronkenschap, ...

Speciale verzekering

- **Verzekering montageproeven**

Verzekert goederen die beschadigd werden tijdens de montage of tijdens de proefperiode. Het moet wel gaan om metalen constructies, mechanische, elektrische of elektronische machines, toestellen en installaties, montage-uitrustingen, ... De schade moet het gevolg zijn van onvoorzienbare en plotse gebeurtenissen zoals

- Onhandigheid, onervarenheid, vandalisme of kwade wil van personeelsleden of van derden
- Fouten in het ontwerp, de constructie, de plannen, de werkplaats of de montage

Voorbeeld: kraan die moet opgebouwd worden op de werf

Niet-bouwspecifieke verzekeringend

- Verplicht
 - Objectieve aansprakelijkheid bij brand of ontploffing (d.i. verzekering ingeval van brand of ontploffing in een voor het publiek toegankelijke ruimte zoals een toonzaal of winkel)
 - Personeel: arbeidsongevallenverzekering
- Aan te raden
 - Burgerlijke aansprakelijkheid ondernemingsrisico's (d.i. aansprakelijkheid voor schade toegebracht aan derden)
 - Brandverzekering gebouw
- Eventueel
 - Cybercrimeverzekering

Verzekering van voertuigen

- Verplicht
 - Burgerlijke aansprakelijkheid auto
- Aan te raden
 - Bestuurdersverzekering
 - Verzekering diefstal inhoud bestelwagen

Wetgeving

Meer info vind je in de Wegwijzer, in de pocket 'basisbegrippen uit de bouw' en op de website van Bouwunie.

Bouwunie kan de aannemer hierover uitgebreid informeren en advies op maat geven.
We hebben ook modelcontracten, -documenten, tools, ... die het de aannemer hierbij gemakkelijker maken.

Btw-tarieven in de bouw

21%-tarief

Het normale btw-tarief voor goederen en diensten bedraagt 21%.
In afwijking hiervan gelden er verlaagde tarieven voor goederen en diensten expliciet opgenomen in de bijlage bij het KB nr 20. Hiervoor gelden dan specifieke voorwaarden.

12%-tarief

Werken die betrekking hebben op sociale woningen en sociale woningbouw en die uitgevoerd worden voor bijzondere klanten zoals een huisvestingsmaatschappij, OCMW of provincie kan u factureren met 12% btw.

6%-tarief

Bepaalde werken mag u factureren met 6% btw. Het gaat vooral om renovatie-, verbouwings-, instandhoudings- en structurele onderhoudswerken aan woningen ouder dan 10 jaar.

Het is sinds 2007 mogelijk om in bepaalde steden een oude woning volledig te laten afbreken om er op dezelfde plaats een nieuwe te bouwen, en dit met 6% btw, zowel voor de afbraakwerken als voor het optrekken en de volledige afwerking van de nieuwe woning.

Tijdelijk, tot eind 2023, geldt in heel België een 6%-btw-regeling voor afbraak en heropbouw van een woning. Bouwunie is vragende partij om deze maatregel te verlengen.

Tienjarige aansprakelijkheid voor ondernemers, architecten

Aannemers, onderaannemers, architecten, raadgevende ingenieurs en ontwerpers moeten gedurende tien jaar instaan voor de gebreken aan het bouwwerk die de stabiliteit daarvan of één van de hoofdbestanddelen in het gedrang brengen.

Welke gebreken vallen onder de tienjarige aansprakelijkheid?

Volgende gebreken vallen bv. onder de tienjarige aansprakelijkheid: grove gebreken aan het opgerichte bouwwerk, gebreken tengevolge van de ongeschiktheid van de grond, ernstige stoornissen die de stabiliteit van het bouwwerk in gevaar brengen, waterdichtingsproblemen.

En de verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid dan?

De verzekeringsplicht geldt voor bouwprojecten – woningen of appartementen – waarvan de stedenbouwkundige vergunning definitief goedgekeurd wordt vanaf 1 juli 2018.

Enkel de aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector

die prestaties of werken uitvoeren die de gesloten ruwbouw realiseren zijn onderworpen aan de verzekeringsplicht. Installateurs technieken dus niet. De verzekeringsplicht is ook beperkt tot werven waarvoor het wettelijk verplicht is een beroep te doen op een architect.

Wet Breyne

Voor een gewoon aannemingscontract wordt de inhoud ervan hoofdzakelijk overgelaten aan de wil van de partijen. Zij regelen onderling min of meer die zaken en modaliteiten, die ze zelf willen. Maar wanneer het contract de bouw van een woning of appartement voor particulieren tot voorwerp heeft, liggen de kaarten anders. De wetgever heeft het noodzakelijk geacht om bouwheren die in zee gaan met een algemene aannemer of bouwpromotor, te beschermen.

We lichten even toe wat werken onder toepassing van de wet Breyne (ook Woningbouwwet genoemd) in de praktijk betekent.

Het toepassingsgebied

Wordt aan de volgende voorwaarden tegelijkertijd voldaan, dan is de Wet Breyne van toepassing. Het moet gaan om ...

- een eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement (verkoop op plan), iedere overeenkomst waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een onroerend goed te bouwen (algemene aanneming - aanneming sleutel op de deur), te doen bouwen (projectontwikkeling) of te verschaffen (andere dan overige) ... Ingeval van discussie over het al dan niet vallen onder toepassing van de wet Breyne van het contract, zal de rechter zich niet laten leiden door de benaming van de overeenkomst, maar zal hij zich eerder laten leiden door de inhoud van het contract en de werkelijke bedoeling van de partijen.
- gelegen in België
De ligging van het onroerend goed is belangrijk, ongeacht de nationaliteit van de bouwparticipanten: de Franse aannemer die hier een woning bouwt voor zijn klant uit Nederland, valt onder de Wet Breyne! Het omgekeerde geldt natuurlijk ook: zodra u onze landsgrenzen oversteekt, is de Wet Breyne niet meer van toepassing. Maar de meeste Europese landen kennen een gelijkaardige wetgeving, informeer hier dus naar in het land van uw bestemming.
- dat bestemd is tot huisvesting
De bestemming moet hoofdzakelijk -dus niet uitsluitend - bewoning zijn. Gemengd gebruik is toegestaan op voorwaarde dat de bewoning minstens evenwaardig is met het gedeelte voor beroepsdoeleinden. Sluit u als kruidenier een overeenkomst waarin een 50-50 verdeling voorzien is tussen woongedeelte en bedrijfsruimte, dan zal dit contract onder toepassing van de Wet Breyne vallen.
- waarbij de koper verplicht is om voor de voltooiing minstens één storting te doen.
Dit criterium is vrij duidelijk, en doelt op de voorschotten die de klant betaalt. Wanneer het volledige bedrag betaald wordt ná de voltooiing, is de wet niet van toepassing. Het maximumvoorschot is wettelijk geregeld en bedraagt 5% van de totaalprijs van de werken.

De Wet Breyne en renovatiewerken

De wet spreekt van 'de eigendomsovergang van een woongelegenheden met de verbintenis ze te verbouwen of uit te breiden'. Renovatiewerken vallen onder toepassing van de wet voor zover alvast voldaan is aan alle hoger vermelde criteria. Hieruit volgt dat de zuivere verbouwingswerken zonder eigendomsoverdracht, hoe groot het bedrag van de verbouwingswerken ook, niet onder toepassing van de wet vallen. Daarnaast moet het bedrag van de werken minstens 18.600 euro bedragen én moet de totale prijs van de verbouwingswerken 80% van de aankoopprijs bedragen. De bedoeling van de wetgever is om kleine renovatiewerken uit te sluiten.

De waarborgen

De wetgever heeft de koper willen beschermen op verscheidene vlakken. Eén ervan betreft de waarborgregeling. Een onderscheid moet gemaakt worden al naargelang de aannemer al dan niet erkend is.

- De waarborg voor erkende aannemers
De erkende aannemer stelt een waarborg van 5% van de waarde van het gebouw. De 5% waarborg wordt gestort op de rekening van de Deposito- en Consignatiekas. Deze storting gebeurt ofwel door tussenkomst van de bank, ofwel stort de aannemer het bedrag zelf op de rekening van de Deposito- en Consignatiekas. Een derde mogelijkheid bestaat erin dat uw aannemer een beroep doet op een solidaire borgstellingskas, zoals bijvoorbeeld de Bouwunie Borgstellingskas, die officieel door de overheid erkend is.
- De waarborg voor niet-erkende aannemers
Het is mogelijk dat de aannemer niet erkend is of dat het gaat om een verkoop op plan door een bouwpromotor. De bouwpromotor heeft niet altijd de hoedanigheid van aannemer van werken in onroerende staat, en kan daardoor onmogelijk in aanmerking komen voor een erkenning als aannemer. De waarborg bedraagt in deze gevallen 100%. Uitsluitend de bank mag de zgn. voltooiings- of terugbetalingswaarborg stellen. Eén van beide vormen wordt gekozen. De voltooiingswaarborg garandeert de voltooiing van het huis; de terugbetalingswaarborg garandeert de terugbetaling van de reeds door de klant gestorte bedragen.

Op de vraag wie de naleving van de waarborgverplichting controleert, moet verschillend geantwoord worden naargelang de notaris al dan niet tussenkomt. De notaris komt enkel tussen bij de verkoop op plan en bij appartementsgebouwen omdat hij de notariële akte verlijdt. In die gevallen omvat zijn controleverplichting eveneens de controle op de gestelde waarborg; concreet d.m.v. het bewijs van inschrijving en een bericht van borgstelling.

Daartegenover staat dat een algemene aannemingsovereenkomst in de regel onderhands tot stand komt, dus zonder tussenkomst en controle van de notaris. Hier moeten de partijen zelf waken over een correcte toepassing van de waarborgregeling.

De oplevering

De oplevering is bedoeld om na te gaan of de werken uitgevoerd zijn conform de plannen en bestekken. De opleveringsprocedure vindt haar oorsprong in de wetgeving overheidsopdrachten waar er sprake is van een zgn. gesplitste oplevering. Een voorlopige oplevering wordt, ten vroegste 1 jaar later, gevolgd door een definitieve oplevering. De tussenliggende periode van 1 jaar geldt als waarborgtermijn, waarin de aannemer de gebreken herstelt die na een bepaalde tijdspanne aan het licht zijn gekomen. Een termijn van 1 jaar omdat de wetgever minstens 1 seizoenswisseling (vooral één winterperiode) heeft willen laten voorbijgaan om de goede staat van een gebouw te evalueren.

De opleveringen moeten schriftelijk gebeuren en bovendien tegensprekelijk zijn opgesteld. Hoewel theoretisch gezien beide partijen het initiatief mogen nemen tot de oplevering, is dit in de praktijk meestal de aannemer.

De verzwaring van de aansprakelijkheid van de verkoper

Hetgeen hierna volgt, geldt uitsluitend voor de verkoper op plan.

De verkoper is steeds persoonlijk aansprakelijk wegens verborgen gebreken na de verkoop van een onroerend goed. Tevens rust op hem de tienjarige aansprakelijkheid zoals die ook van toepassing is op aannemers en architecten. Beide aansprakelijkheden kunnen niet contractueel opgeheven worden. Desgevallend wordt de clausule voor niet geschreven gehouden.

Wat gebeurt er met de tienjarige aansprakelijkheid ingeval de oorspronkelijke koper de woning binnen de tien jaar na oplevering verkoopt? Zolang de termijn van tien jaar nog niet verstreken is, geniet de koper-eigenaar de waarborgen ervan, ook al is de eigenaar niet de oorspronkelijke medecontractant van de bouwpromotor.

De bijzondere rol van de notaris en de architect

Als de notaris tussenkomt dan verwacht de Wet Breyne van hem dat hij - naast zijn algemene informatieverplichting - ook nagaat of de verkoper de verplichte informatie aan de koper heeft gegeven. De koper moet volgende informatie ontvangen: de identiteit van de eigenaar van de grond en de bestaande opstallen, gegevens over de stedenbouwkundige vergunning, het bestaan van een opschortende voorwaarde, de plans en bestekken, ondertekend door de architect, aangaande de uit te voeren werken worden als bijlage aan de akte gehecht, de totaalprijs van de werken, informatie omtrent overheidstegemoetkomingen, de uitvoeringstermijn van de werken, de wijze van oplevering, de erkenning van het feit dat partijen van alle stukken sedert vijftien dagen kennis hebben.

Tevens moet de notaris nagaan of aan de waarborgverplichting werd voldaan. Bovendien moet apart, en in vette lettertekens, het recht van de koper vermeld worden om de nietigheid van de overeenkomst of een welbepaalde clause in te roepen ingeval van overtreding van de regels inzake informatieplicht aan de koper en de waarborgverplichting.

Ook de architect heeft een bijzondere tweeledige verplichting. Deze moet de plannen en het bestek ondertekenen én daarnaast oefent de architect verplicht controle uit op de werken. Sanctieregeling bij het overtreden van de wet Breyne

De Woningbouwwet heeft tot doel de koper als economisch zwakkere partij te beschermen. Daarom is de wet hoofdzakelijk van dwingend recht, en is aan de koper de mogelijkheid geboden om in bepaalde gevallen de nietigheid van een clause of het ganse contract in te roepen.

De voorlopige oplevering dekt evenwel elke nietigheid.

Erkenning als aannemer voor openbare werken (overheidsopdrachten)

Er is een erkenning vereist voor overheidsopdrachten vanaf 75.000 euro wat betreft de categorieën (bijvoorbeeld A, B, D, F, ...) en 50.000 euro wat betreft de ondercategorieën (bijvoorbeeld D1 – ruwbouwwerken, D5 – schrijnwerk, D10 – tegelzetten ...). Deze bedragen gelden exclusief btw. Vanaf deze drempels geldt een erkenning in de klasse 1, die geldig is voor werken tot 135.000 euro (excl. btw). Dergelijke aanvraag is eerder eenvoudig. Voor opdrachten boven 135.000 euro (excl.) heeft u een klasse 2 of hoger nodig.

Met de erkenning beschikt de aannemer over een soort kwaliteitslabel dat hem toelaat te werken voor de overheid. Het schept een vermoeden dat de aannemer zowel op technisch vlak als op financieel vlak voldoende slagkracht heeft.

De werken waarvoor een erkenning is vereist, zijn deze dewelke worden aanbesteed door publiekrechtelijke personen, zoals vermeld in de wetgeving inzake overheidsopdrachten, evenals dewelke worden aanbesteed door personen die voor de bedoelde werken door publiekrechtelijke personen worden gesubsidieerd.

Hoe geraak ik aan een erkenning?

Doe een beroep op de Bouwunie dienst erkenningen. Deze dienst ondersteunt aannemers bij hun dossieraanvraag en kan u in elke fase adviseren. Beroep doen op Bouwunie zal ervoor zorgen dat uw dossier beter en vollediger ingediend kan worden, alsook kan vermeden worden dat kostbare tijd verloren gaat.

Wat is het verschil tussen een werkmelding en Check-in-at-work?

Beide reglementeringen vinden hun thuisbasis bij de RSZ en de meldingen moeten via de website van de RSZ gebeuren. Ze hebben echter een andere doelstelling!

Werkmelding (aangifte van werken – art. 30 bis)

Elk werk vanaf 30.000 euro (excl. btw) moet door de hoofdaannemer (of door de bouwpromotor) worden gemeld aan de RSZ. Iedereen die dus rechtstreeks voor de opdrachtgever werkt, moet zijn werk voorafgaand melden aan de RSZ als dit werk 30.000 euro of meer bedraagt.

Vanaf het ogenblik dat men echter met onderaannemers wil werken, moet een werk veel sneller worden gemeld. De regel is "altijd melden", tenzij het om een werk gaat van minder dan 5.000 euro (excl. btw) waar slechts max. één onderaannemer aan de slag gaat.

De hoofdaannemer moet al zijn onderaannemers die aan de slag gaan op deze werf melden evenals alle onderaannemers van zijn onderaannemers, enz. Op deze manier krijgt de RSZ een overzicht van bijna alle werven waar aannemers actief zijn alsook van de keten van onderaannemers die wordt ingezet. Dit betekent dus ook dat als u als onderaannemer op uw beurt een beroep wenst te doen op een onderaannemer, u deze onderaannemer aan uw hoofdaannemer moet doorgeven!

Vergeet u deze meldingen te doen, dan staat hier een boete op van 5% van de waarde van het niet-gemelde werk.

U moet deze werkmeldingen doen via de website van de RSZ, 'aangifte van werken'. Werk bij voorkeur via de beveiligde modus. Zo heeft u minder ingavewerk.

Check-in-at-work (aanwezigheidsregistratie – CIAW)

Wanneer u gaat werken op een werf van meer dan 500.000 euro (excl. btw), moet u zich verplicht voorafgaand registreren. Het gaat om de registratie van de natuurlijke personen die daadwerkelijk aanwezig zullen zijn op de werf om de werken uit te voeren. Als u dus werken moet uitvoeren op een grotere werf, vraag dan altijd na bij uw opdrachtgever of bij uw hoofdaannemer of de aanwezigheidsregistratie van toepassing is.

Om deze aanwezigheidsregistratie te kunnen doen, moet u over het uniek identificatienummer beschikken van de werkmelding, zoals hierboven uiteengezet.

En het is uiteraard ook noodzakelijk dat u als aannemer opgenomen bent in de werkmelding!

Hoe die aanwezigheidsregistratie voor de onderaannemers gebeurt, wordt best tussen hoofd- en onderaannemer afgesproken. Staat de hoofdaannemer in voor deze registraties of zal de onderaannemer het zelf doen? En via welk systeem? Via uw pc, via uw smartphone, via geautomatiseerde systemen zoals track and trace,...

Er kunnen zware boetes opgelegd worden wanneer u niet in regel bent met deze CIAW! Bevraag u dus op voorhand en stel u in regel.

Borgstelling

Overheidsopdrachten

Wanneer u een overheidsopdracht binnenhaalt, moet u binnen de 30 dagen na de toewijzing door het openbaar bestuur een borgtocht van meestal 5% stellen, soms 10%. Wanneer u deze borgstelling laattijdig plaatst, riskeert u een boete.

Woningbouw volgens Wet Breyne

Ook in het kader van de Wet Breyne (deze is van toepassing ingeval van sleutelklaar bouwen) bent u eveneens verplicht een borgstelling of zelfs een voltooiingswaarborg te stellen. Erkende aannemers voldoen aan hun verplichting door een borgtocht van 5% te plaatsen. Niet-erkende aannemers moeten een voltooiingswaarborg van 100% stellen.

Bij onderaannemingscontracten of voor privé werken

Het komt steeds vaker voor dat uw hoofdaannemer of uw privé bouwheer contractueel vastlegt dat hij bij betaling van uw facturen 5 of 10% zal inhouden als waarborg voor de door u uitgevoerde werken. Laat deze inhouding op factuur steeds wijzigen in een borgstelling voor dit bedrag. Dit zorgt ervoor dat u meer liquiditeiten heeft en de vrijgave van de borg zal veelal vlotter verlopen.

Hoe een borgstelling plaatsen?

Een borgstelling kan op verschillende manieren worden geplaatst. U kan het geld zelf rechtstreeks storten bij de Deposito- en Consignatiekas. Dit is de duurste optie. U moet al het werk zelf doen en u kan niet meer over uw geld beschikken. Het is dus duidelijk dat we deze optie absoluut afraden! U kan een beroep doen op uw bank, maar dan wordt deze borgstelling veelal in rekening gebracht op uw kredietlijn. Toch zijn er bedrijven die erin slagen voordelige voorwaarden voor borgstellingen af te dwingen bij hun bankinstelling.

U kan een beroep doen op de Bouwunie Borgstellingskas, dat is een door de overheid officieel erkende borgstellingskas die uw borgen voor u in orde brengt. Om op de Bouwunie Borgstellingskas een beroep te kunnen doen, moet u wel beschikken over een financieel gezonde onderneming en over het nodige vakmanschap.

Aandachtspunten bij werken met onderaannemers

Regelmatig krijgen we vragen over samenwerken met een onderaannemer. Moet ik mijn onderaannemer ergens melden? En moet hij erkend zijn? We zetten de belangrijkste aandachtspunten op een rij.

Beroep doen op een onderaannemer

Mag u vrij kiezen om een onderaannemer in te schakelen? Daar beslist u inderdaad zelf over, tenzij uw contract met de opdrachtgever dit uitdrukkelijk verbiedt.

Contracteren

Hoofdaannemer en onderaannemer maken vaak mondelinge afspraken, op basis van vertrouwen in elkaar. Nochtans zijn duidelijke schriftelijke contracten een must. Bouwunie ontwikkelde diverse modelcontracten.

Overheidsopdrachten

Let bijvoorbeeld op het volgende :

- de verplichte identificatie van uw onderaannemers.
- u mag uitsluitend samenwerken met erkende onderaannemers.

Dus, vallen de werken die u toevertrouwt aan de onderaannemer onder de erkenningsreglementering, dient uw onderaannemer over de vereiste erkenning te beschikken.

Aangifte van werken en aanwezigheidsregistratie

Werken in onroerende staat moeten gemeld worden bij de RSZ. En in bepaalde gevallen is ook een aanwezigheidsregistratie verplicht.

Hoofdelijke aansprakelijkheid en sociale en fiscale schulden

U kan aansprakelijk gesteld worden voor de sociale en/of fiscale schulden van uw onderaannemers. Bouwunie heeft een bouwmemo waarin u leest hoe u dit kan vermijden!

De opdrachtgever / aannemer die werken laat uitvoeren door een aannemer / onderaannemer die sociale en/of fiscale schulden heeft op het ogenblik van het afsluiten van de overeenkomst, is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de sociale en/of fiscale schulden van de medecontractant. De hoofdelijke aansprakelijkheid geldt ook ten aanzien van de schulden van alle vennoten van de tijdelijke handelsvereniging (THV).

De hoofdelijke aansprakelijkheid voor de sociale schulden bedraagt 100% van de totale prijs van de werken die werden toevertrouwd aan de onderaannemer met sociale schulden. De hoofdelijke aansprakelijkheid voor de fiscale schulden bedraagt 35%. De hoofdelijke aansprakelijkheid vervalt volledig wanneer u correct de inhoudings- en doorstortingsverplichting nakomt bij alle betalingen.

Wat als zowel RSZ als fiscus u hoofdelijk aansprakelijk stellen?

Is de RSZ de 1ste schuldeiser in de tijd, die u hoofdelijk aansprakelijk stelt en komt de fiscus nadien, geldt het volgende:

- maximum 100% hoofdelijke aansprakelijkheid voor sociale schulden;
- 0% hoofdelijke aansprakelijkheid voor fiscale schulden.

Is de fiscus de 1ste schuldeiser in de tijd, die u hoofdelijk aansprakelijk stelt en komt de RSZ nadien, geldt het volgende:

- maximum 35% hoofdelijke aansprakelijkheid voor fiscale schulden;
- maximum 65% hoofdelijke aansprakelijkheid voor sociale schulden.

De hoofdelijke aansprakelijkheid geldt voor de schulden van de medecontractant uit het verleden en deze ontstaan tijdens de uitvoering van de overeenkomst.

Deze regelgeving is van toepassing wanneer het werken in onroerende staat betreffen. Dit zijn quasi alle werken die betrekking hebben op gebouwen (nieuwbouw, renovatie van gebouwen, inrichtingswerken, verbouwingswerken...).

Ook het kuisen van gebouwen door kuisfirma's wordt hiermee bedoeld. Alsook grondwerken, bestratingswerken, aanleggen van tuinen en parken, aanleggen van opritten en parkings, enz.

Hoofdelijke aansprakelijkheid lonen

U kan opdraaien om de lonen te betalen van werknemers van andere werkgevers van de aannemersketen waarin u zit. De wetgever wil malafide praktijken aanpakken waarbij, vooral buitenlandse, werkgevers hun werknemers minder loon betalen dan de Belgische wetgeving hen oplegt.

Er zijn 2 regelgevingen waarbij (1) elke opdrachtgever, aannemer of onderaannemer kan aangesproken worden om de lonen te betalen van de werknemers van een (onder)aannemer lager in de keten wanneer deze zijn mensen niet het correcte loon betaalt. Of (2) enkel de rechtstreekse medecontractant hiervoor instaat.

Werken met buitenlandse aannemers

Als u werkt met buitenlandse aannemers zijn er een aantal zaken om rekening mee te houden. Denk daarbij aan Limosa, het PLF, detacheringsdocumenten, een fiscaal attest enzoverder. Bovendien zijn er diverse situaties denkbaar. Is de onderaannemer een buitenlandse werkgever of een zelfstandige? Of is het een Belgische onderaannemer met buitenlandse vennoten of werknemers? Vier aparte mogelijkheden waarvoor we telkens een aparte checklist hebben ontwikkeld, in het Nederlands, het Engels en het Frans.

Opletten met schijnzelfstandigheid !

Met het systematisch inschakelen van dezelfde onderaannemers die enkel voor u werken moet u opletten. Wanneer zou blijken dat een onderaannemer systematisch voor u werken uitvoert, zonder dat hij daarbij het werk zelf kan regelen, zelf beslist over vakantie, werkt met uw materialen enz. kan de inspectie besluiten tot schijnzelfstandigheid met alle gevolgen van dien, zoals boetes voor u beiden.

Bouwunie

Sinds 1959 verdedigt Bouwunie de belangen van haar leden: zelfstandigen en kmo's in de bouwsector. Bouwunie zorgt ervoor dat zij hun eigenheid kunnen bewaren.

Het beleid bij Bouwunie wordt bepaald door de bouwondernemers. Zij kunnen met hun vragen en verzoeken terecht op een makkelijk bereikbaar en flexibel werkend secretariaat dat zo kort mogelijk op de bal tracht te spelen. Daarvoor zorgen de korte hiërarchische lijnen in de organisatie en de snelle wisselwerking tussen de (bestuurs)leden.

Bouwunie heeft zich opgewerkt tot het kenniscentrum bij uitstek voor Vlaamse bouwkmo's. Bouwunie heeft de kennis en de ervaring in huis om hen snel de juiste info te bezorgen. Op maat en duidelijk verwoord. Bouwunie verstrekt gespecialiseerd advies, doet aan lobbying, legt eigen accenten, verkondigt eigen standpunten en biedt een platform waar collega's bouwkmo's elkaar kunnen ontmoeten. Al deze kwaliteiten hebben er samen met een democratische structuur en de samenwerking met Unizo toe geleid dat Bouwunie is kunnen uitgroeien en intussen 8.000 leden telt.

Bouwunie wil de bij haar aangesloten bouwondernemingen zo goed mogelijk wapenen tegen de nieuwe uitdagingen in het economische landschap. Hierbij staan de eigenheid van bouwkmo's, de strijd tegen de oneerlijke concurrentie, het streven naar betaalbaar bouwen en renoveren, het terugdringen van de overregulering en het voorbereiden op een moderne, digitale en circulaire bedrijfswereld voorop.