

BIJZONDER BESTEK VM/B 2017 - TWEEDE DEEL

VOOR OPDRACHTEN VAN WERKEN AFGESLOTEN DOOR SOCIALE WOONACTOREN

1 BORGTOCHT (ARTIKEL 17 § 2 EN ARTIKEL 25)

De aanbestedende overheid eist geen borgtocht voor opdrachten waarvan het opdrachtbedrag kleiner is dan vijftigduizend euro (50.000 euro). De borgtocht wordt berekend op basis van het opdrachtbedrag.

Gunt de aanbestedende overheid de aannemer verschillende percelen van één opdracht? Dan betaalt de aannemer een borgtocht per perceel.

2 BIJKOMENDE VERZEKERINGEN

Naast de wettelijk verplichte verzekeringen voorzien in het KB Uitvoering (cf. artikel 24) moet de aannemer, op zijn kosten, volgende verzekeringen nemen:

- De aannemer verzekert de gebouwen tegen elk brandgevaar en natuurrampen, dit voor de waarde van zijn werken. De aannemer sluit de verzekering in het voordeel van de aanbestedende overheid voor de volledige opdrachtduur, tot aan de 30ste dag na de voorlopige oplevering van de hoofdopdracht.
- De aannemer verzekert zich voor de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid (Wet Peeters-Borsus).

Hij overhandigt een kopie van de verzekeringspolissen aan de aanbestedende overheid: hij moet op elk ogenblik kunnen bewijzen dat de verschuldigde premies betaald zijn.

3 MELDINGSPLICHT

Voordat zijn opdracht start, moet de aannemer de RSZ correct informeren over:

- aard van de werken
- locatie
- identiteit van de aanbestedende overheid
- identiteit van de onderaannemer(s)
- datum afsluiten van de overeenkomst
- bedrag van de werken
- duur van de werken
- begin- en einddatum tussenkomst onderaannemer(s)

Meldt de aannemer de werken niet of niet tijdig? Dan is hij de RSZ 5% verschuldigd op het totale bedrag exclusief btw van deze werken. De aannemer vrijwaart de aanbestedende overheid voor elke boete of schade.

4 WERFREGISTRATIE (ARTIKEL 78)

De aannemer moet zich strikt houden aan de bepalingen van artikel 78 van het Koninklijk Besluit van 14 januari 2013, zoals gewijzigd bij het Koninklijk Besluit van 22 juni 2017. Een boete valt ten laste van de partij die in gebreke is gebleven bij het naleven van de verplichtingen rond werfregistratie.

5 UITVOERINGSTERMIJN (ARTIKEL 76)

De uitvoeringstermijn staat altijd in kalenderdagen. Deze termijn staat in het 1ste deel van het VM/B 2017 en in de bestelbrief aan de aannemer. Bij tegenstrijdigheid geldt altijd de termijn vermeld in het 1ste deel van het VM/B 2017.

Bij een openbare of niet-openbare procedure, waarbij de uitvoeringstermijn een gunningscriterium is, is de termijn voorgesteld in de offerte van de inschrijver en aanvaard door de aanbestedende overheid, de enige die geldt.

6 GELIJKTijdIGE WERKEN (ARTIKEL 77)

De aannemer moet rekening houden met alle andere werken die gelijktijdig met zijn opdracht gebeuren om een afgewerkt en bewoonbaar geheel te realiseren. Bij twijfel vraagt hij aan de afgevaardigde van de aanbestedende overheid om hem het grondgedeelte dat hij zonder bezwaren mag gebruiken, precies aan te duiden.

Bij wegen-, riolerings- en andere nutsvoorzieningswerken mag geen enkele inrichting gebeuren op het grondgedeelte dat hiervoor voorbehouden is. De aannemer moet erop letten deze werken niet te bemoeilijken; daartoe moet hij alle nodige maatregelen treffen.

De aannemer moet de ontwerper wijzen op de werken die andere aannemers moeten uitvoeren zodat hij zelf ononderbroken kan verder werken. Anders is hij mee verantwoordelijk voor eventuele vertragingen hierdoor. Deze gelijktijdigheid van werken kan niet resulteren in een schadeclaim aan de aanbestedende overheid.

Oprachten voor de afwerking van de woningen (andere dan de hoofdopdracht) moeten ook rekening houden met de vooruitgang van de hoofdopdracht. Deze werken zullen gedeeltelijk of helemaal uitgevoerd worden zodat zij zich in de vooruitgang van de hoofdopdracht inpassen. De aannemers die deze opdrachten uitvoeren, moeten zich strikt houden aan de instructies van de aanbestedende overheid. Deze opdrachten moeten beëindigd zijn voor of samen met de einddatum van de hoofdopdracht.

7 PRIJSHERZIENING (ARTIKEL 38/7)

De aannemer maakt een forfaitaire verrekening op voor de schommelingen van de lonen en sociale lasten en voor de schommelingen van de prijzen van de materialen en producten aangewend of verwerkt in de aanneming. Dit gebeurt alleen voor de opdrachten waarvoor het geraamd bedrag per perceel hoger is dan honderdtwintigduizend euro (120.000 euro) en wanneer de initiële uitvoeringstermijn meer dan 120 werkdagen of 180 kalenderdagen beslaat. Hierop gelden de volgende voorwaarden.

7.1 TOEPASSING

De aannemer moet zijn inschrijvingsbedrag vastgesteld hebben op basis van:

- het geheel van de economische en sociale voorwaarden van de arbeidsmarkt
- de marktprijzen van de in de opdracht aangewende of verwerkte materialen
- de dienstmarkten

De aannemer is verplicht prijsherziening toe te passen op de hele opdracht, eventuele verrekeningen inclusief. De aannemer maakt de prijsherziening op volgens de maandelijkse staten van de uitgevoerde werken waarover u meer leest in de rubriek betalingsmodaliteiten.

7.2 BEREKENINGSWIJZE

De aannemer berekent de prijsherziening volgens de hierna vermelde forfaitaire formule:

$$p = P_1 \left(a \frac{s_1}{S} + b \frac{i_1}{I} + c \right) + P_2 \left(a \frac{s_2}{S} + b \frac{i_2}{I} + c \right) + \dots + P_n \left(a \frac{s_n}{S} + b \frac{i_n}{I} + c \right)$$

$$D = p - (P_1 + P_2 + \dots + P_n)$$

$$a + b + c = 1$$

waarin:

p	= aangepaste prijs van de werken, rekening houdend met de schommelingen die leiden tot een prijsherziening.
P_n	= bedrag van de werken uitgevoerd tijdens de laatste maandelijkse periode van de uitvoeringstermijn.
P₁, P₂ ... P_{n-1}	= werkelijke bedragen van de werken die tijdens de verschillende maandelijkse perioden worden uitgevoerd. De aannemer maakt de prijsherziening op volgens de maandelijkse staten van de uitgevoerde werken waarover u meer leest in de rubriek betalingsmodaliteiten.
a	= conventionele parameter van het in de opdracht opgenomen aandeel van de handenarbeid. Dit is de handenarbeid op de bouwplaats, in een fabriek en in de werkplaats. Deze parameter is 0,40 voor al de opdrachten van werken, voltooiingwerken inbegrepen. Uitzondering zijn afzonderlijke opdrachten: voor schilderwerken is de parameter 0,60; voor verwarmingsinstallaties, herstelling van deze installaties, het installeren van personen- en goederenliften is de parameter 0,55.
S	= S wordt uitgedrukt in een getal met drie decimalen voor de categorieën A, B, C & D en een getal met vier decimalen voor de categorieën Elektrische installaties & Liftinstallaties. Deze term vertegenwoordigt het conventionele gemiddelde loon, vermeerderd met de sociale lasten en verzekeringen die ten lasten van de werkgever vallen, dat geldt 10 kalenderdagen vóór de uiterste datum waarop u de offerte moest indienen. De waarde S geeft de voor het bouwbedrijf geldende loonschalen en percentages van sociale lasten en verzekeringen weer, zoals bepaald door de federale overheidssdienst Economie, K.M.O., Middenstand en Energie. Categorie A: Algemene aanneming, ruwbouw Categorie B: Dakbedekkingen – Voegwerken Categorie C: Bevloering – Plafonnering – Bepleistering Categorie D: Andere afwerkingen of Schilderwerken of Verwarmingsinstallaties (niet-elektrisch)

Er is een onderscheid tussen ondernemingen van 20 of meer werknemers en ondernemingen van minder dan 10 werknemers. Voor ondernemingen met een aantal werknemers van 10 tot en met 19 wordt de waarde S toegepast voor ondernemingen van 20 of meer werknemers.

Voor de afzonderlijke opdrachten voor installaties van personen- en goederenliften (categorie liftinstallaties), wordt rekening gehouden met het nationaal referentieloon dat door de federale overheidsdienst Economie, K.M.O., Middenstand en Energie wordt aangenomen voor fabriek en werkplaats verhoogd met het percentage sociale lasten en verzekeringen.

Voor de afzonderlijke opdrachten betreffende elektrische installaties (categorie elektrische installaties) wordt rekening gehouden met het minimumuurloon van de hulpwerkman verhoogd met het percentage sociale lasten.

Er is een onderscheid tussen ondernemingen van 10 of meer werknemers en ondernemingen van minder dan 10 werknemers.

Per opdracht geldt maar 1 categorie. De aannemer kiest de categorie volgens het belangrijkste aandeel van de werken in die opdracht.

$s_1, s_2 \dots s_n$	= gemiddeld uurloon (vastgesteld volgens dezelfde methode als bij de berekening van S) dat geldt op de 1ste dag van de periode in de vorderingsstaat. s_1 is het gemiddelde uurloon vanaf de startdatum van de werken. s_n is het gemiddelde uurloon op de eerste dag van de laatste staat van de uitgevoerde werken, opgemaakt tijdens de contractuele uitvoeringstermijn.
b	= conventionele parameter van het in de opdracht opgenomen aandeel van de aangewende of verwerkte producten. Deze parameter is 0,35. Uitzondering voor de afzonderlijke opdrachten: bij schilderwerken is de parameter 0,15, bij de installatie of herstelling van verwarmingsinrichtingen en van personen- en goederenliften 0,20.
I	= maandelijks indexcijfer (Mercuriale - Index I 2021) berekend door de federale overheidsdienst Economie, K.M.O., Middenstand en Energie via een jaarlijks verbruik van de bijzonderste materialen en stoffen door het bouwbedrijf op de binnenlandse markt. Dit cijfer gaat over de kalendermaand vóór de uiterste indieningsdatum van de offertes.
$i_1, i_2 \dots i_{n-1}$	= hetzelfde indexcijfer (Mercuriale - Index I 2021), maar dit geldt voor de kalendermaand vóór de eerste dag van de periode in de vorderingsstaat.
i_n	= hetzelfde indexcijfer (Mercuriale - Index 2021), maar dit geldt voor de kalendermaand vóór de eerste dag van de laatste termijn die binnen de contractuele uitvoeringstermijn valt.
c	= vast deel dat niet voor herziening vatbaar is ($c = 0,25$).
D	= bedrag van de prijsherziening.
$\frac{s_1}{S}$ en $\frac{i_1}{I}$	= De verhoudingen $\frac{s_1}{S}$ en $\frac{i_1}{I}$ worden beperkt tot een getal met 5 decimalen; het vijfde decimaal verhoogt u met 1 als het zesde decimaal gelijk is aan of hoger is dan 5. De uitkomst van de vermenigvuldiging van deze quotiënten met de waarde van de parameters a en b, beperkt u ook tot 5 decimalen. Het vijfde decimaal verhoogt u met 1 als het zesde decimaal gelijk is aan of hoger is dan 5.

Belangrijk: de aannemer mag de parameters a,b en c en de gekozen categorie tijdens de opdracht niet wijzigen.

7.3 BEREKENINGSWIJZE BIJ VERTRAGING (ARTIKEL 94)

Zijn er werken die de aannemer uitvoert tijdens de periode dat hij met vertraging werkt? Is deze vertraging te wijten aan de aannemer? Dan berekent de aannemer de prijssherziening van deze werken via de voor de aanbestedende overheid voordeligste berekeningsmethode (zie artikel 94).

De aannemer berekent de gemiddelde prijssherzieningscoëfficiënt ook tot op het vijfde decimale cijfer.

8 **BETALINGSVOORWAARDEN (ARTIKEL 66 EN 95)**

De aannemer kan tussentijds betalingen ontvangen. Het totaal van deze tussentijdse betalingen is gelimiteerd tot 95% van het totale opdrachtbedrag en de door de aanbestedende overheid goedgekeurde wijzigingen aan de opdracht.

De aannemer vraagt deze betalingen aan via een maandelijke vorderingsstaat van de uitgevoerde werken. U leest hieronder hoe dit werkt. Werkt de aannemer een bepaalde maand niet, dan maakt hij een nulstaat op.

Tussentijdse betalingen zijn geen betalingen van een gedeelte van de opdrachtsom, in de zin van artikel 1791 van het Burgerlijk Wetboek. Dit zijn voorschotten op de uitbetaling van de totale prijs. De verantwoordelijkheid van de aannemer loopt door gedurende de volledige opdracht tot en met de definitieve oplevering.

8.1 PERIODE VAN DE MAANDELIJKSE VORDERINGSSTAAT

	Start	Einde
eerste vorderingsstaat	contractuele begindatum van het werk	laatste dag van die lopende kalendermaand
tweede en volgende vorderingsstaten	eerste dag van de maand	laatste dag van die maand
laatste vorderingsstaat	eerste dag van de maand	werkelijke voltooiingsdatum

8.2 EEN VORDERINGSSTAAT OPMAKEN

De maandelijke vorderingsstaten moeten de verschillende posten in dezelfde volgorde vermelden als de samenvattende opmeting bij de offerte. Bij elke post duidt de aannemer aan:

- het volgnummer
- de voorziene hoeveelheid
- de eenheidsprijs
- de werkelijk uitgevoerde hoeveelheid (totaal sinds start van de werken)
- het product van de eenheidsprijs met deze hoeveelheid

Hierna vermeldt de aannemer de regelmatig goedgekeurde wijzigingen aan de opdracht en bijkomende werken op dezelfde manier.

De aannemer nummert en dateert elke vorderingsstaat en ondertekent per opdracht (per perceel). Dit doet hij voor elk toegewezen perceel. Bij elke vorderingsstaat voegt hij een gedateerde en ondertekende schuldvordering.

De betaling van de prijssherzieningen (zie ook de rubriek 'Prijssherziening') gebeurt samen met de maandelijke vorderingsstaat van die uitgevoerde werken. Het uitgevoerde bedrag, na aftrek van de eventueel bij de offerte toegestane korting, vermenigvuldigt de aannemer met de geldende prijssherzieningscoëfficiënt.

8.3 EEN VORDERINGSSTAAT VERZENDEN

Onmiddellijk na een maandelijkse periode verstuurt de aannemer de maandelijkse vorderingsstaat, de schuldvordering en de berekening van de prijssherziening in tweevoud en aangetekend naar de aanbestedende overheid.

Hij mag deze ook bezorgen tegen een gedateerd en ondertekend ontvangstbewijs of tegen een bewijs dat beide partijen regelmatig noteren in het dagboek van de werken.

8.4 VERIFICATIETERMIJN AANBESTEDENDE OVERHEID

Zodra de aanbestedende overheid de vorderingsstaat en de schuldvordering ontvangt, beschikt de aanbestedende overheid over een verificatietermijn van 30 kalenderdagen.

De controle verloopt als volgt:

- de ontwerper/leidend ambtenaar kijkt de hoeveelheden van de uitgevoerde werken, de prijssherziening en de 95%-limiet na en verbetert als dit nodig is. Dit is zijn verantwoordelijkheid.
- De ontwerper plaatst zijn handtekening voorafgegaan door de vermelding: “Vorderingsstaat goedgekeurd en voor betaling aanvaard”.
- De ontwerper verstuurt de (verbeterde) vorderingsstaat van de uitgevoerde werken naar de aanbestedende overheid.
- De aanbestedende overheid maakt een proces-verbaal op. Daarin vermeldt hij de werken die voor betaling zijn aanvaard en het volgens hem verschuldigde bedrag inclusief prijssherziening.

De aanbestedende overheid brengt de aannemer hiervan onmiddellijk op de hoogte.

8.5 FACTURATIE

De aannemer dient dan binnen de vijf kalenderdagen zijn factuur in. Zodra de aanbestedende overheid deze factuur ontvangt, verstuurt ze (een kopie van) de goedgekeurde vorderingsstaat samen met een betalingsaanvraag en exemplaar van deze factuur naar de VMSW¹. De VMSW betaalt de factuur in naam van de SHM, de aanbestedende overheid.

De facturatie van de btw gebeurt volgens de geldende btw-wetgeving. Dit houdt onder andere in dat bij facturatie, wanneer er verschillende btw tarieven of vrijstellingen van toepassing zijn, de maatstaven van heffing op de factuur altijd door de facturerende partij, namelijk de opdrachtnemer, uitgesplitst dient te worden. Dit is in de btw wetgeving opgenomen in artikel 5, 8° van het Koninklijk besluit nr.1 van 29 december 1992 met betrekking tot de regeling voor de voldoening van de belasting over de toegevoegde waarde tot uitvoering van het btw-Wetboek. Deze uitsplitsing moet ook gebeuren indien de factuur met verlegging van heffing aangerekend wordt, het btw-bedrag zelf moet niet vermeld worden. Facturen zonder deze wettelijk verplichte uitsplitsing van de maatstaven van heffing zullen als onregelmatig beschouwd worden en geweigerd worden, zonder dat de betalingstermijn begint te lopen.

¹ Modelformulieren voor het berekenen van prijssherzieningen en voorschotten zijn te raadplegen via <https://www.vmsw.be/Home/ik-ben-professioneel/Woningbouw-en-renovatie/Uitvoering-van-de-werken/Betalingen/Maandelijkse-betalingen>.

8.5.1 Elektronische facturatie

De facturatie verloopt conform het KB van 9 maart 2022 betreffende de modaliteiten aangaande de verplichting voor de ondernemers op het gebied van elektronische facturering in het kader van overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten.

8.5.2 Eindsaldo

De prijs van de opdracht wordt vereffend na de volledige uitvoering van de werken. Bij dit eindsaldo houdt de aanbestedende overheid de boetes, de met de aannemer overeengekomen waarborgen en/of andere afhoudingen volgens het contract af.

Binnen een termijn van 30 kalenderdagen informeert de aanbestedende overheid de aannemer over de goedkeuring van het proces-verbaal van voorlopige oplevering en het goedgekeurde saldobedrag. Deze termijn start op de datum van de voorlopige oplevering.

De aannemer dient dan binnen de vijf kalenderdagen zijn factuur in waarvan het bedrag overeenstemt met het goedgekeurde eindsaldo. Zodra de aanbestedende overheid deze factuur ontvangt, stuurt hij ze samen met een betalingsaanvraag naar de VMSW. Boeten/straffen mogen de heffingsbasis van de btw niet verminderen.

8.5.3 Onderaannemers

Als de aannemer de opdracht al dan niet volledig toevertrouwt aan onderaannemers, kunnen de onderaannemers zich beroepen op artikel 1798 van het Burgerlijk Wetboek.

8.5.4 Subsidiare hoofdelijke aansprakelijkheid/inhoudings- en stortingsplicht

De aannemer verbindt zich ertoe altijd de wettelijke inhoudings- en stortingsplicht voor sociale en/of fiscale schulden correct na te leven wanneer hij facturen van zijn onderaannemer volledig of deels betaalt.²

De aannemer verbindt zich ertoe bovenvermelde verplichting contractueel op te leggen aan alle onderaannemers van deze overheidsopdracht. Alle onderaannemers van deze overheidsopdracht moeten deze inhoudings- en stortingsverplichting ook contractueel opleggen aan hun onderaannemers.

Ontvangt de aannemer een aangetekende ingebrekestelling van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid (RSZ) en/of de fiscus, dan is hij verplicht om de gevorderde bedragen volgens de (subsidiare) hoofdelijke aansprakelijkheid te vereffenen. Hij doet dit ten laatste 30 dagen na de verzending van een aangetekende ingebrekestelling.

De aannemer is hoofdelijk aansprakelijk voor alle sociale en/of fiscale schulden die de aanbestedende overheid zou moeten betalen volgens de bovenvermelde subsidiare hoofdelijke aansprakelijkheid. Elke betaling die de aanbestedende overheid als hoofdelijke aansprakelijke uitvoert, wordt van rechtswege en zonder ingebrekestelling gecompenseerd met alle openstaande en toekomstige vorderingen. De aannemer vrijwaart de aanbestedende overheid voor elke boete of schade. Elke inbreuk of nalatigheid in dit verband is een ernstige tekortkoming van de aannemer.

8.5.5 Verklaring aannemer en aanbestedende overheid over de naleving van minimumlonen

De aanbestedende overheid verklaart dat ze aan de aannemer heeft meegedeeld dat hij inlichtingen over het verschuldigde loon kan terugvinden op de website <https://minimumlonen.be/index.html> en

² Dit is volgens artikel 30 bis van de wet van 27 juni 1969 tot herziening van de besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders en artikel 53 t.e.m. 59 van de wet van 13 april 2019 betreffende Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen.

<http://www.werk.belgie.be/defaultTab.aspx?id=6224> als het gaat om een buitenlandse aannemer (info over arbeidsvoorwaarden bij detachering).

De aannemer bevestigt door het indienen van zijn offerte:

- dat de aanbestedende overheid hem heeft meegedeeld op welke website hij de informatie kan vinden over het verschuldigd loon.
- dat hij zijn verplichting om tijdig het verschuldigde loon van zijn werknemers te betalen, naleeft en zal naleven.

Deze verklaringen van de aanbestedende overheid en de aannemer stellen de aanbestedende overheid vrij van de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de betaling van het loon dat de aannemer aan zijn werknemers verschuldigd is voor de arbeidsprestaties die zij hebben verricht voor de aanbestedende overheid³.

Elke betaling die de aanbestedende overheid als hoofdelijke aansprakelijke uitvoert, wordt van rechtswege en zonder ingebrekestelling gecompenseerd met alle openstaande en toekomstige vorderingen.

De aannemer vrijwaart de aanbestedende overheid voor elke schade of boete die de aanbestedende overheid zou oplopen. Elke inbreuk of nalatigheid in dit verband is een ernstige tekortkoming van de aannemer.

Een schorsing van de werken die het gevolg is van het niet naleven van deze verplichtingen, geeft geen recht op een verlenging van de uitvoeringstermijn.

8.6 OVERDRACHT VAN SCHULDVORDERINGEN

De schuldvorderingen van de opdrachtnemers uit hoofde van de uitvoering van een overheidsopdracht mogen tot aan de voorlopige oplevering niet het voorwerp zijn van beslag, verzet, overdracht of inpandgeving behoudens de uitzonderingen op deze regel zoals voorzien in artikel 87/1 van de Wet overheidsopdrachten.

9 DAGBOEK DER WERKEN (ARTIKEL 83)

De aanbestedende overheid houdt het dagboek bij voor iedere opdracht, vanaf de start van de werken.

Het dagboek der werken moet zich altijd op de bouwplaats bevinden in het lokaal dat de aanbestedende overheid hiervoor koos. Het dagboek blijft daar tot aan de voorlopige oplevering van de opdracht.

De aannemer kan het ter plaatse vrij raadplegen. Hij ontvangt wekelijks de voor hem bestemde kopie van de notities en tekent deze als bewijs van ontvangst. Notities opgenomen in werfverslagen maken integraal deel uit van dit dagboek.

10 VERREKENINGEN (ARTIKELS 38/1, 38/2, 38/4, 38/5, 38/6, 80 EN 81)

10.1 VERMOEDELIJKE HOEVEELHEDEN (VH) (ARTIKEL 81)

In de samenvattende opmetingsstaat staat bij sommige hoeveelheden VH (Vermoedelijke Hoeveelheid). De vermoedelijke hoeveelheden voert de aannemer uit tegen prijslijst. De andere hoeveelheden in de samenvattende opmetingsstaat zijn forfaitair.

³ Dit is volgens artikel 35/6/3, §1 van de loonbeschermingswet van 12 april 1965, ingevoegd bij wet van 11 december 2016, houdende diverse bepalingen inzake detachering van werknemers.

Vermoedelijke Hoeveelheden rekent de aanbestedende overheid af via het document VA1⁴.

10.2 WIJZIGINGEN AAN DE OPDRACHT (ARTIKELS 38/1, 38/2, 38/4, 38/5 EN 38/6)

Iedere wijziging, toevoeging of weglating van werken komt in een verrekening VA2⁵. De aannemer mag de werken pas uitvoeren nadat de aanbestedende overheid dit document opmaakte. De aanbestedende overheid maakt de verrekeningen op basis van de forfaitaire hoeveelheden die nodig zijn om de wijzigingen uit te voeren. Als de precieze hoeveelheid nog niet gekend is, kan de aanbestedende overheid een artikel in vermoedelijke hoeveelheid opnemen in de verrekening. Dit artikel zal de aanbestedende overheid later afrekenen in een verrekening VA1.

Eventuele termijnwijzigingen door onvoorziene omstandigheden legt de aanbestedende overheid vast in een VA2. Na de voorlopige oplevering aanvaardt de aanbestedende overheid geen enkele verrekening voor wijziging, toevoeging of weglating van werken, behalve voor uitgestelde werken (zie rubriek voorlopige oplevering hierna).

In een verrekening kan men geen fouten rechtzetten die tijdens de plaatsingsfase niet werden gesignaleerd.

10.3 KORTING

Stond de aannemer een korting toe in de offerte, dan verminderen de eenheidsprijzen van alle posten in dezelfde verhouding. Dit geldt voor de bestaande eenheidsprijzen uit de offerte en voor overeengekomen eenheidsprijzen.

Alle prijzen op de verrekeningen (VA1 en VA2) zijn exclusief korting. Deze korting verrekent de aanbestedende overheid pas als hij de documenten van de eindafrekening opmaakt.

De nieuwe overeengekomen prijzen moet de aannemer terugrekenen naar datum opening bieding en zijn dus vatbaar voor prijsherziening.

11 VOORLOPIGE OPLEVERING (ART. 92)⁶

Geen enkele voorlopige oplevering mag plaatsvinden tijdens het jaarlijkse bouwverlof. Valt de datum voor de voorlopige oplevering toch tijdens het bouwverlof? Dan stelt de aanbestedende overheid het proces-verbaal of de weigering van voorlopige oplevering op binnen de 15 kalenderdagen na de laatste dag van het bouwverlof.

Maakt de aannemer een voorbehoud bij de voorlopige oplevering? Dan heeft dit geen enkele weerslag op de rechtsgeldigheid van de voorlopige oplevering, maar enkel op de eindafrekening/eindsaldo van de opdracht.

Uitgestelde werken

Kan de aannemer tijdelijk sommige werken niet uitvoeren, door omstandigheden onafhankelijk van zijn wil en/of van de wil van de aanbestedende overheid? Dan mogen de partijen beslissen dat de aannemer die

⁴ Modelformulieren VA1 zijn te raadplegen via <https://www.vmsw.be/Home/ik-ben-professioneel/Woningbouw-en-renovatie/Uitvoering-van-de-werken/Verrekeningen/Afrekening-artikelen-in-vermoedelijke-hoeveelheden>.

⁵ Modelformulieren VA2 zijn te raadplegen via <https://www.vmsw.be/Home/ik-ben-professioneel/Woningbouw-en-renovatie/Uitvoering-van-de-werken/Verrekeningen/Wijzigingen-aan-de-opdracht>.

⁶ Modelformulieren VO zijn te raadplegen via <https://www.vmsw.be/Home/ik-ben-professioneel/Woningbouw-en-renovatie/Oplevering/Voorlopige-oplevering/Bespreking-van-de-formulieren>.

werken na de voorlopige oplevering uitvoert. Hiervoor moeten beide partijen wel een 'protocol van de uitgestelde werken' (VO7⁷) opmaken.

12 AANSPRAKELIJKHEID VAN DE AANNEMER (ARTIKEL 84)

De aannemer die in de waarborgtermijn bepaalde werken of bepaalde delen van werken opnieuw uitvoert, herstelt of verbetert, moet dan ook veroorzaakte schade aan de aangrenzende delen (zoals schilderwerk, behangwerk, vloeren, enz...) herstellen.

Als de aannemer werken uitvoert, mag hij nooit het gebruik van eigendommen door wie dan ook hinderen. De aannemer moet veilig gebruik van deze eigendommen mogelijk maken. Die maatregelen zijn op zijn kosten.

⁷ Modelformulieren VO7 zijn te raadplegen via <https://www.vmsw.be/Home/ik-ben-professioneel/Woningbouw-en-renovatie/Oplevering/Voorlopige-oplevering/Bespreking-van-de-formulieren/VO7>.