



Verstorings van de markt van de bouwmaterialen: aandachtspunten voor de prijsherziening van (woningbouw)contracten die vallen onder de Wet Breyne.

In onze nota van 2 april 2021, dewelke werd bijgewerkt op 24 juni 2021, hebben wij u een overzicht gegeven van de mogelijkheden die u als onderneming heeft om te reageren of anticiperen op de ingrijpende prijswijzigingen van o.a. bouwmaterialen. Deze nota beperkte zich evenwel tot een bespreking van de mogelijke actiemiddelen voor contracten die **niet** onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne (lees: de woningbouwwet) vallen, omdat deze onderworpen zijn aan bijzondere regels.

Wat niet kan?

De prijs van overeenkomsten waarop de Wet Breyne van toepassing is, kan immers niet zomaar worden gewijzigd of herzien. Zo is het bijvoorbeeld niet mogelijk om een dergelijk contract af te sluiten tegen een variabele prijs (ook niet met "open boek"), hetgeen wel mogelijk is in andere aannemingscontracten¹. Dit verbod vloeit voort uit het feit dat overeenkomsten, die vallen onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne, steeds de **totale prijs** van het huis, het appartement, de verbouwing of de uitbreiding moeten omvatten en dit samen met de betalingsvoorwaarden. Deze prijs moet bovendien alle werkzaamheden dekken die nodig zijn om het huis af te werken naar een staat van 'normale bewoonbaarheid'.

Wat wel kan?

De prijs van een overeenkomst 'Wet Breyne' kan enkel worden gewijzigd of herzien indien uw contract een zgn. '**prijsherzieningsclausule**' bevat.² Dit is een clausule die een herzieningsformule bevat waarin gewerkt wordt met precieze parameters. Op basis van deze formule kunnen u en uw klant de impact van wijzigende bouwmaterialen (en/of arbeidskosten) op de in het contract overeengekomen prijs berekenen. De prijsschommelingen van de materialen, grondstoffen, producten of arbeid moeten gebaseerd zijn op het door de wet bepaalde maandelijks indexcijfer, hetgeen impliceert dat enkel de index I of de index I-2021 van toepassing zijn.³

¹ art. 7 e van de wet van 9 juli 1971, de zgn. Wet Breyne

² Hieruit volgt dat andere clausules, zoals een clausule van onvoorziene omstandigheden, geen aanleiding kunnen geven tot een heronderhandeling of wijziging van de prijs, daar dit in strijd zou zijn met artikelen 7, e) en 13 van de Wet Breyne.

³ Inderdaad de "schommelingen van de materialen, grondstoffen en producten" moeten gebaseerd worden "op het maandelijks indexcijfer, berekend op basis van een jaarlijks verbruik van de voornaamste materialen en grondstoffen door het bouwbedrijf op de binnenlandse markt. Dit indexcijfer is bepaald door de Commissie van de prijslijst der bouwmaterialen, die zetelt in het Ministerie van Economische Zaken". art. 1 § 2 et art 1 § 4 van het KB van 21 oktober 1971



Waarmee moet ik als onderneming rekening houden bij het opstellen van mijn contracten?

Als u gebruik wenst te maken van een prijsherzieningsclausule, dan dient u rekening te houden met de hiernavolgende bijzonderheden:

- **Maximaal 80%** van de prijs⁴ (lees: de prijs opgenomen in de overeenkomst) **van het gebouw** kan onderworpen worden aan een herziening⁵, hetgeen betekent dat de prijs van het gebouw voor minstens 20% onveranderlijk moeten blijven;
- De herziening moet per schrijf berekend worden⁶, waaruit volgt dat de herziening niet in één keer mag worden doorgerekend aan de klant;
- Een herziening moet zowel in positieve als in negatieve zin mogelijk zijn. Dit betekent dat de prijs van het gebouw, naargelang de omstandigheden, zowel naar boven als naar beneden moet kunnen worden aangepast.

Aanbeveling van de Confederatie Bouw:

Omwille van de hiervoor aangehaalde redenen, raadt de Confederatie Bouw haar leden aan om in hun contracten 'Wet Breyne' een prijsherzieningsclausule op te nemen die voldoet aan de hiervoor opgesomde voorwaarden. Voor de volledigheid bezorgen wij u hieronder een voorbeeld van een dergelijke clausule.

Artikel X. Herziening van de prijs

De in dit artikel vastgestelde prijs is voor herziening vatbaar.

De herziening geschiedt bij iedere betalingsschijf. De te betalen sommen worden bepaald door toepassing van de onderstaande formule op het bedrag van iedere betalingsschijf of staat van vordering van de werken, zoals die vastgesteld werden op basis van het contract:

$$p = P \left(a \frac{s}{S} + b \frac{i-2021}{I-2021} + c \right)$$

waarin :

P = de prijs vastgesteld in de overeenkomst

p = De herziene prijs, zijnde het aangepaste bedrag dat rekening houdt met de schommelingen van de lonen en van de sociale lasten en verzekeringen met betrekking tot de lonen, alsook de schommelingen in de prijzen van materialen, grondstoffen of bij de bouw gebruikte of verbruikte producten.

⁴ Voor de volledigheid dient hier te worden opgemerkt dat de herziening wegens schommelingen van de lonen en de sociale lasten ten hoogste betrekking mag hebben op 50% van de prijs van het gebouw. Aangezien maximaal 80% van de prijs van het gebouw in aanmerking komt voor herziening, zou men in dit geval slechts nog 30% van de prijs van het gebouw kunnen herzien in functie van andere prijschommelingen (bijvoorbeeld bouwmaterialen).

⁵ Bij overeenkomsten met betrekking tot de eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde woning wordt als prijs van het gebouw beschouwd: de totale prijs, verminderd met de prijs van de grond. Bij overeenkomsten tot eigendomsoverdracht van een huis of een appartement met de verbintenis tot het uitvoeren van verbouwings- of uitbreidingswerken, wordt als prijs van het gebouw beschouwd: de totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken (art. 1, § 1, tweede lid van het voormelde KB van 21 oktober 1971). Uit het voorgaande volgt dat de verkoopprijs van een gebouw dat wordt overgedragen **niet** in aanmerking komt voor herziening.

⁶ Artikel 10 van de wet en 1§2 van het KB



S = het gemiddelde uurloon⁷ dat geldt op de datum van de ondertekening van het contract verhoogd met het door de FOD Economie op dezelfde datum aangenomen totaalpercentage van de sociale lasten en verzekeringen

s = hetzelfde gemiddelde uurloon zoals het werd opgenomen vóór de aanvang van de werken waarvoor gedeeltelijke betaling wordt gevraagd, verhoogd met het door de FOD Economie op dezelfde datum aangenomen totaalpercentage van de sociale lasten en verzekeringen.

I-2021 = het indexcijfer⁸ op de dag van de ondertekening van de overeenkomst;

i-2011 = het indexcijfer zoals het werd opgenomen vóór de aanvang van de werken waarvoor gedeeltelijke betaling werd gevraagd.

c = het percentage van de bouwsom dat niet voor herziening vatbaar is (minstens 20% van de waarde van het gebouw)

In de herzieningsformule van onderhavige overeenkomst hebben de parameters a, b en c respectievelijk de hieronder opgegeven vaste waarden :

a =; b =; en c = 0,20

a = waarde niet groter dan 0,50

a+b = maximum 80% van de bouwprijs

De aan de parameters a, b en c toegekende waarden mogen tijdens de aanneming geen enkele wijziging ondergaan.

De herzieningsformule wordt op de volgende wijze opgelost:

- ieder van de breukgetallen s/S en i/I wordt herleid tot een decimaal getal met ten hoogste vijf cijfers na de komma, waarvan het vijfde verhoogd wordt met 1, indien het zesde gelijk is aan of hoger dan 5.
- voor de vaststelling van de producten uit de vermenigvuldiging van de aldus bekomen quotiënten met de waarde van de overeenstemmende parameter wordt slechts rekening gehouden met het vijfde cijfer na de komma, waarbij dit eveneens verhoogd wordt met 1, indien het zesde gelijk is aan of hoger dan 5.

De herziening is niet van toepassing op prestaties die worden uitgevoerd in een periode van laattijdigheid te wijten aan de aannemer.

⁷ gevormd door het gemiddelde van de lonen der geschoolde, gespecialiseerde en ongeschoolde arbeiders, zoals die door het Nationaal Paritair Comité van het Bouwbedrijf vastgesteld zijn voor de categorie die overeenkomt met de plaats waar de bouwplaats van de aanneming gelegen is

⁸ de index i-2021 dat berekend werd op basis van een jaarlijks verbruik van de voornaamste materialen en grondstoffen door het bouwbedrijf op de binnenlandse markt. Dit indexcijfer wordt bepaald door de Commissie van de Prijslijst der Bouwmaterialen die zetelt in de FOD Economie. De waarde ervan wordt iedere maand vastgelegd.