

SCHOUPS

Contracteren & aanbesteden in België

Basisreflexen bij het oversteken van de grens

26 maart 2026



Schoups

kleinschalig

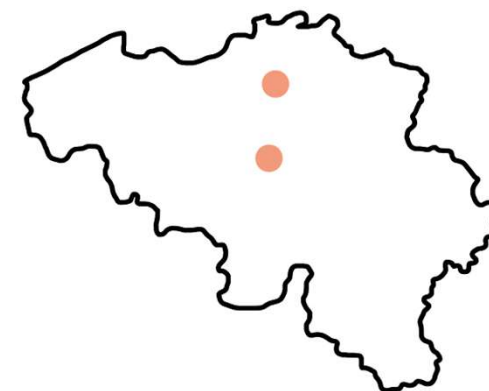
- nichepraktijkgebieden en expertise
- flexibiliteit en hoge responsiviteit
- sterke focus op kwaliteit en duurzame connectiviteit met uw organisatie
- onze ambitie is om uw vertrouwde adviseur te zijn



Een rijke geschiedenis van 75 jaar

Een team van meer dan 110 specialisten met kantoren in Antwerpen en Brussel

Gespecialiseerd in milieurecht, bouwrecht, fusies en overnames, handelsrecht, vastgoed, projectontwikkeling en sociaal recht



Opschalen

- breedte van de praktijk (met uitzondering van: belastingrecht, intellectueel eigendomsrecht en mededingingsrecht)
- nauwe samenwerking met vooraanstaande niche-advocatenkantoren op het gebied van uitgesloten onderwerpen en grensoverschrijdende zaken

Schoups

Toegevoegde waarde:

- Efficiënte opvolging: we combineren strategisch toezicht door senior medewerkers met uitvoering door junior medewerkers om de kosten te optimaliseren.
- Reactiviteit: dankzij de duidelijke organisatie van ons team en de welomschreven taakverdeling binnen het team kunnen we snel reageren en direct communiceren.
- Volledige ondersteuning voor NL/FR, met Engelstalige deliverables indien nodig
- We adviseren onze klanten niet alleen, maar bieden ook juridische opleidingen aan waarin we onze uitgebreide kennis over relevante onderwerpen delen.



Erkenning in toonaangevende juridische gidsen

“No nonsense and direct approach. Very accessible and quick response. Friendly collaboration and of course very knowledgeable in the subject.”

“Focused team with a very strong focus on getting results. Availability at all time is impeccable and makes sure that no time is wasted and pressure stays on the counterpart to get things moving.”

“The firm are really professional in providing their services to clients. The advice they give is both complete and practical, keeping the client in mind.”

“Excellent service in terms of reaction time and availability. Experience and knowledge level is very high. The team feels like a partner that has the same mindset as the client.”

Vier overkoepelende domeinen: onze
expertise is complementair

CONSTRUCTION
& REAL-ESTATE

BUSINESS

PUBLIC

SOCIAL



Business

- Vennootschapsrecht en M&A
- Handelsrecht
- Distributierecht & marktpraktijken
- Insolventie
- Herstructurering
- Arbitrage en bemiddeling



Construction & Real Estate

- Privaat en publiek bouwrecht
- Vastgoed en projectontwikkeling
- Huurrecht
- Internationale bouwcontracten
- Bemiddeling en arbitrage



Public

- Aanbestedingsrecht
- Omgevingsrecht
- Klimaat en hernieuwbare energie
- PPS (Publiek-Private Samenwerking)
- Overheidspersoneel
- Sociaal strafrecht

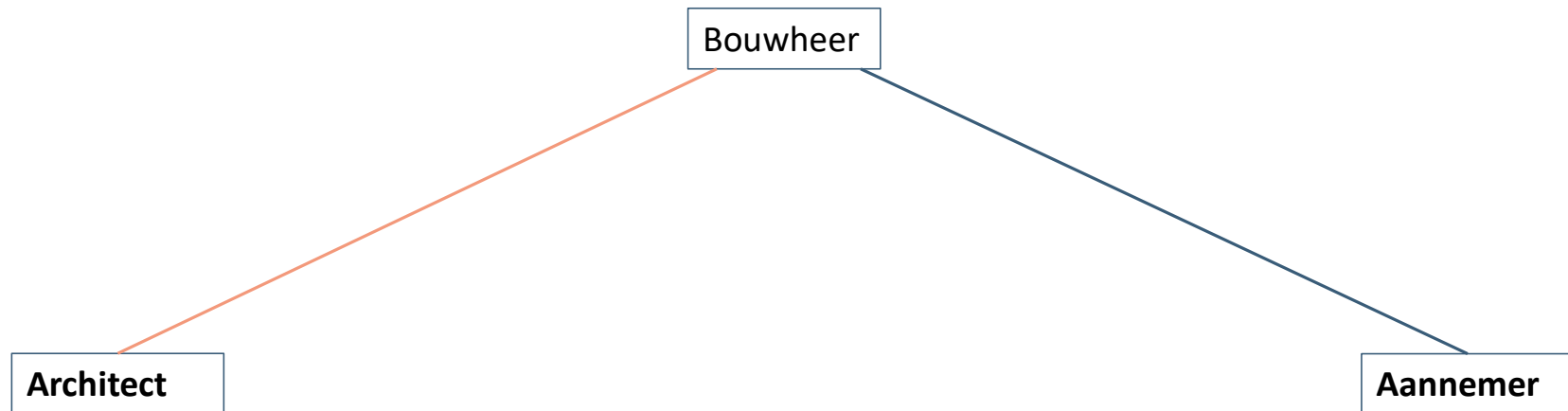


Social

- Individueel arbeidsrecht
- Collectief arbeidsrecht
- Bedrijfstransformatie
- Due diligence
- Sociale inspectie + sociaal Strafrecht
- Sociale verplichtingen in de bouw
- Privacy & gegevensbescherming



Klassieke uitvoering



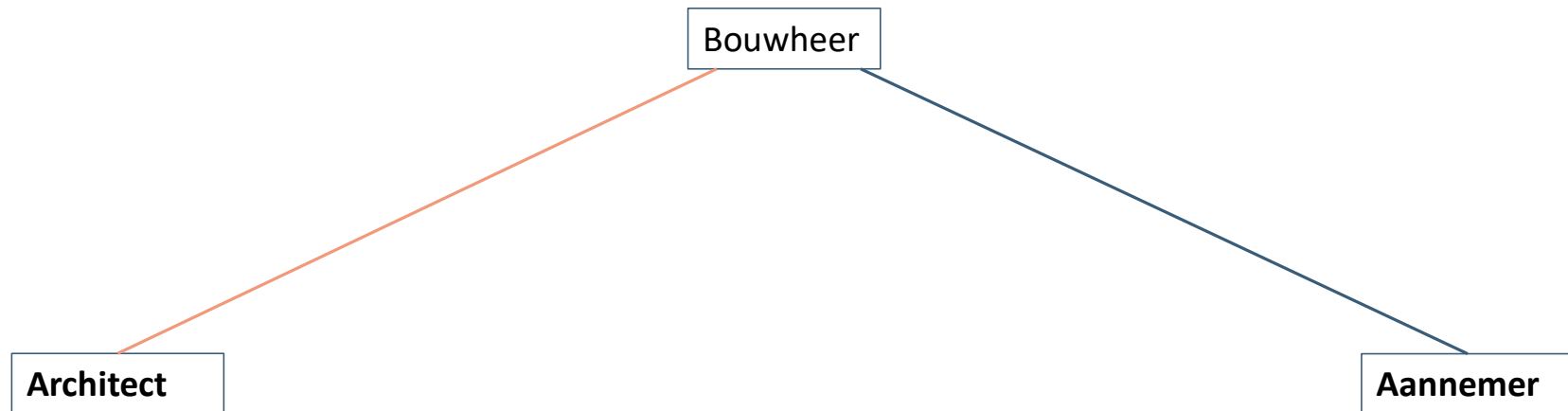


Wettelijke opdracht en wettelijk monopolie

- **Verplichte tussenkomst voor werken waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, tenzij vrijgesteld per KB of beslissing van de gouverneur (art. 4 Architectenwet 1939)**
 - ➔ wettelijk monopolie van openbare orde:
 - Opmaken van de plannen i.e. **ontwerptaken**
 - **Controle** op uitvoering van de werken
 - Advies en bijstand (budget, advies bij aannemerskeuze, technisch adviseren, vorderingen aannemer nakijken, oplevering begeleiden...)
- Onafhankelijkheid en onverenigbaarheden

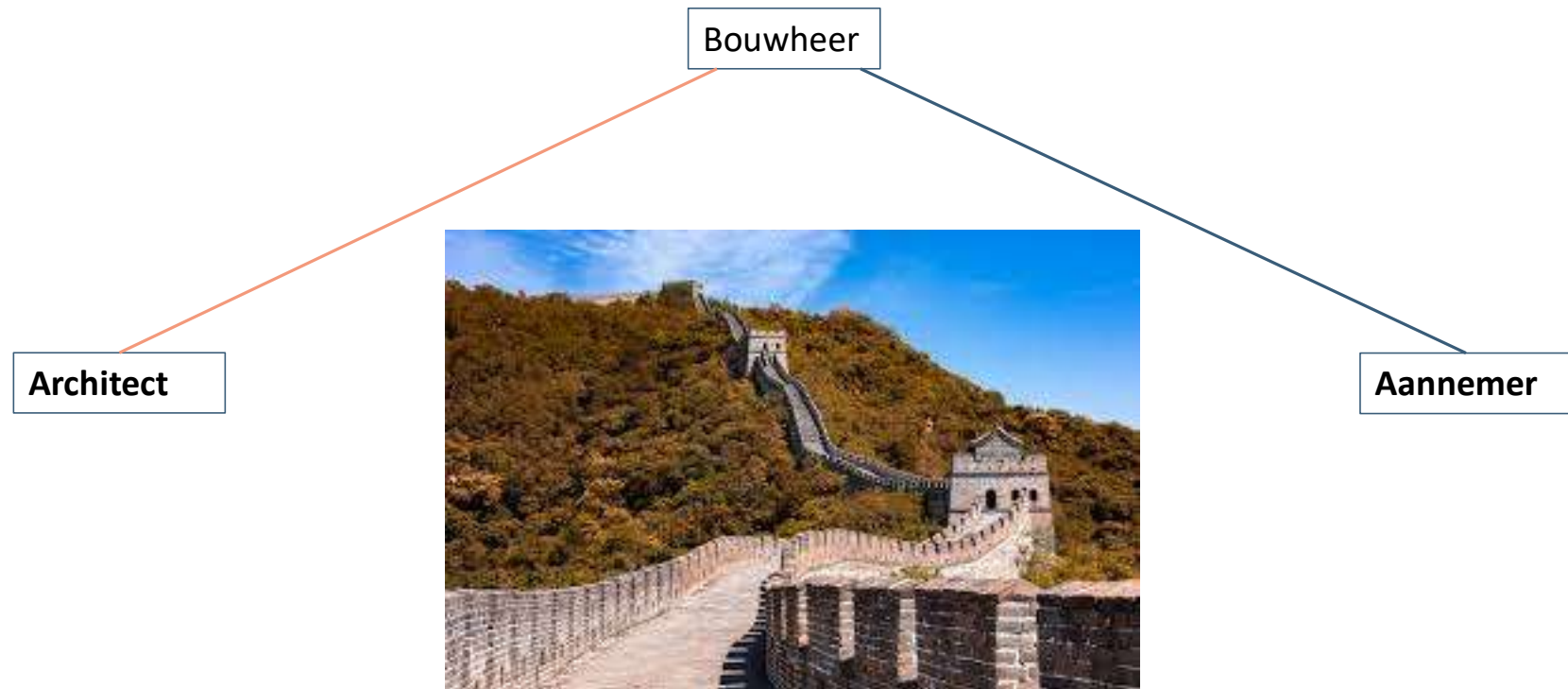


Klassieke uitvoering





Klassieke uitvoering







Artiest



Vakman



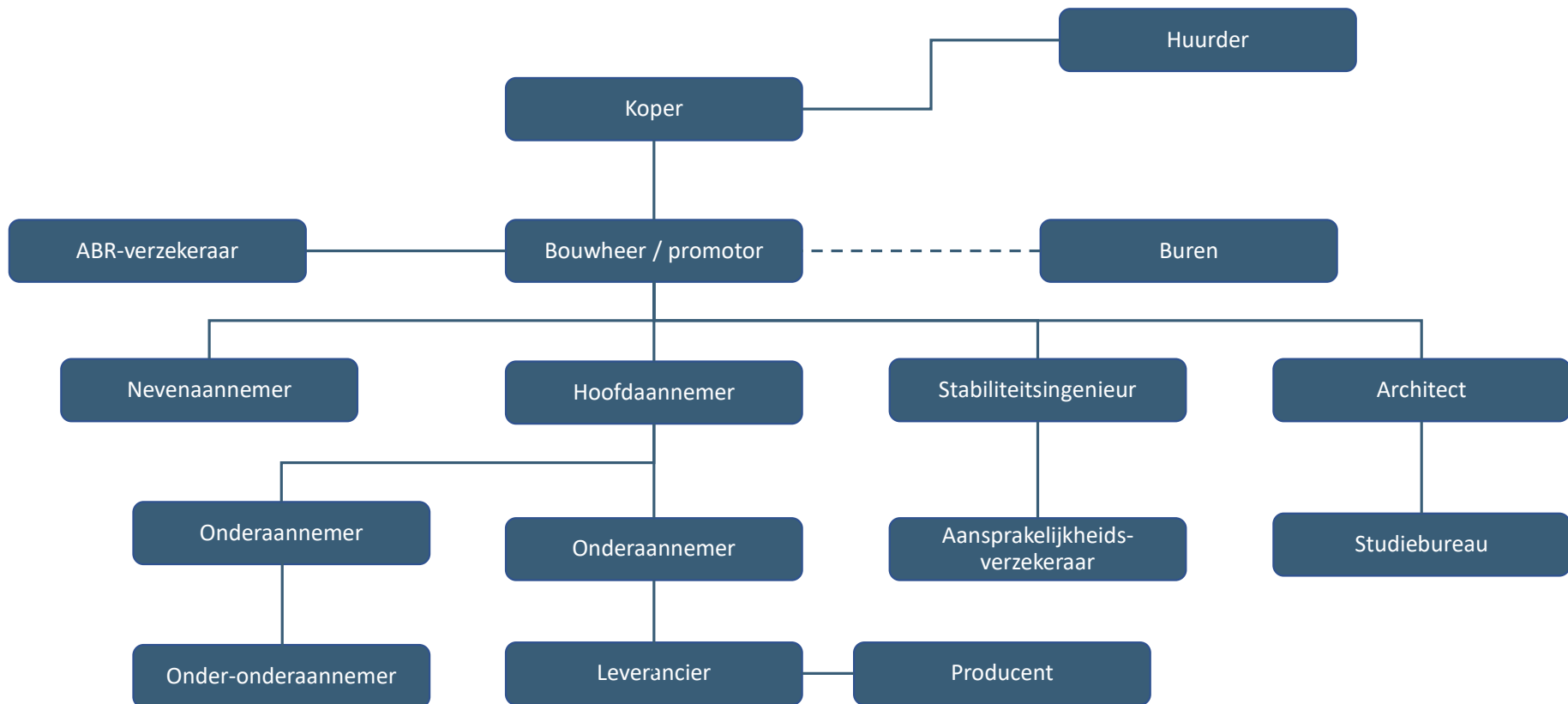


Artiest



Vakman







Geen UAV / UAV-GC

- Principe: contractsvrijheid
- Geen gangbaar gebruikte contractmodellen





Geen UAV / UAV-GC

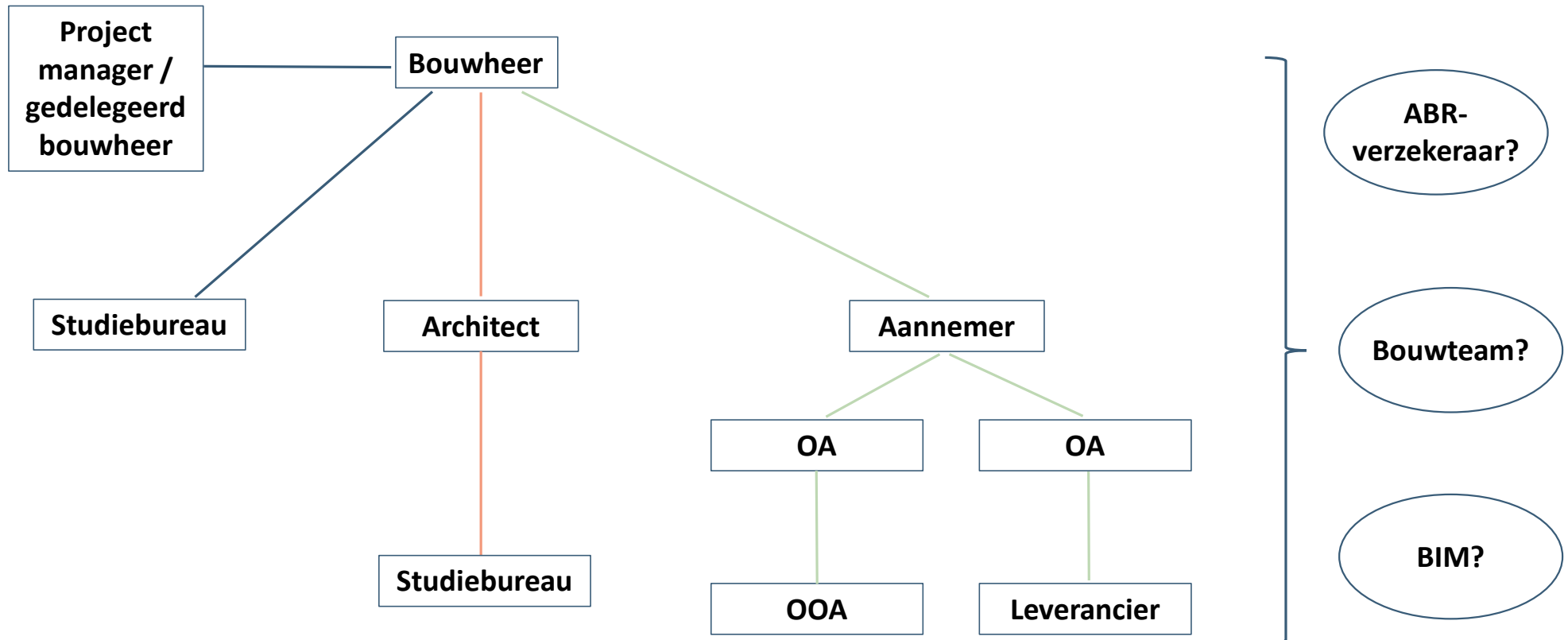
- Principe: contractsvrijheid
- Geen gangbaar gebruikte contractmodellen

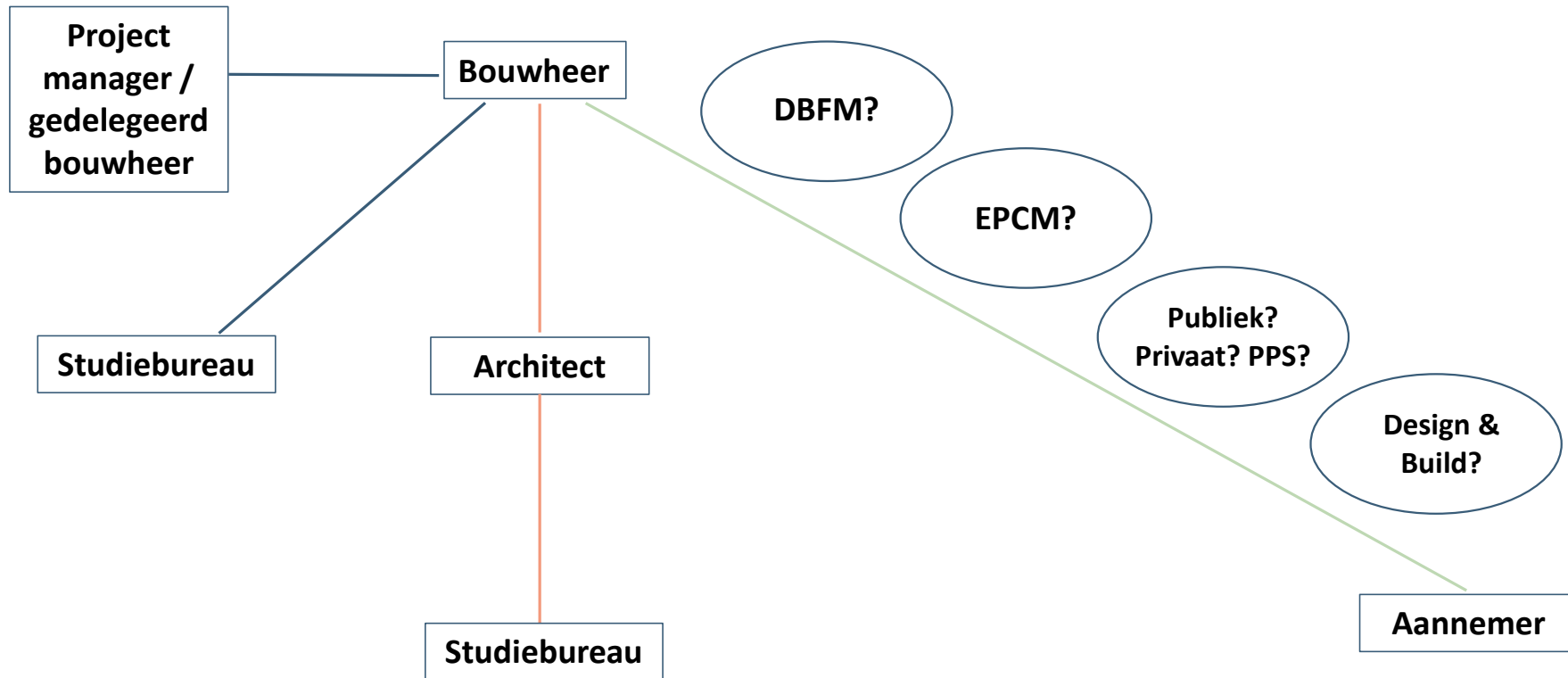
MAAR

- Economisch sterkere partij bepaalt speelveld
- Steeds een onderhandeling (time + money)
- Diversiteit aan templates
 - In-house
 - Diverse beroepsorganisaties
 - FIDIC, NEC
- De wetgever grijpt in
 - Onrechtmatige bedingen
 - Sociaalrechtelijk verplichte bedingen











Onrechtmatige bedingen

- Herkenbaar: B2C
- Verregaander: ook B2B
 - Geen “kennelijk onevenwicht schept tussen de rechten en plichten van de partijen”
 - “Zwarte lijst” = altijd verboden
 - “Grijze lijst” = vermoed verboden te zijn behoudens bewijs van het tegendeel

Sociaalrechtelijke clausules

- Verplicht in geschreven en ondertekend document om sancties te voorkomen
- Betaling minimumlonen, tegengaan van sociale dumping, veiligheid, voorkomen van illegal arbeid...



Zwarte lijst

[Art. VI.91/4](#). Zijn onrechtmatig, de bedingen die ertoe strekken :

1° te voorzien in een onherroepelijke verbintenis van de andere partij terwijl de uitvoering van de prestaties van de onderneming onderworpen is aan een voorwaarde waarvan de verwezenlijking uitsluitend afhankelijk is van haar wil;

2° de onderneming het eenzijdige recht te geven om een of ander beding van de overeenkomst te interpreteren;

3° in geval van betwisting, de andere partij te doen afzien van elk middel van verhaal tegen de onderneming;

4° op onweerlegbare wijze de kennisname of de aanvaarding van de andere partij vast te stellen met bedingen waarvan deze niet daadwerkelijk kennis heeft kunnen nemen vóór het sluiten van de overeenkomst.





Grijze lijst

[Art. VI.91/5](#). Worden behoudens bewijs van het tegendeel vermoed onrechtmatig te zijn de bedingen die ertoe strekken :

- 1° de onderneming het recht te verlenen om zonder geldige reden de prijs, de kenmerken of de voorwaarden van de overeenkomst eenzijdig te wijzigen;
- 2° een overeenkomst van bepaalde duur stilzwijgend te verlengen of te vernieuwen, zonder opgave van een redelijke opzegtermijn;
- 3° zonder tegenprestatie het economische risico op een partij leggen indien die normaliter op de andere onderneming of op een andere partij bij de overeenkomst rust;
- 4° op ongepaste wijze de wettelijke rechten van een partij uit te sluiten of te beperken in geval van volledige of gedeelde wanprestatie of gebrekkige uitvoering door de andere onderneming van een van haar contractuele verplichtingen;
- 5° onverminderd artikelen 5.90 tot 5.96 van het Burgerlijk Wetboek, de partijen te verbinden zonder opgave van een redelijke opzegtermijn;
- 6° de onderneming te ontslaan van haar aansprakelijkheid voor haar opzet, haar zware fout of voor die van haar aangestelden of, behoudens overmacht, voor het niet-uitvoeren van de essentiële verbintenissen die het voorwerp van de overeenkomst uitmaken;
- 7° de bewijsmiddelen waarop de andere partij een beroep kan doen te beperken;
- 8° in geval van niet-uitvoering of vertraging in de uitvoering van de verbintenissen van de andere partij, schadevergoedingsbedragen vast te stellen die kennelijk niet evenredig zijn aan het nadeel dat door de onderneming kan worden geleden.





Aansprakelijkheid van de aannemer





Aansprakelijkheid van de aannemer

- Tijdens de uitvoering van de werken
- Na de aanvaarding



Aanvaarding



Tijdens de uitvoering van de werken

- **Principe:** contractuele aansprakelijkheid van de aannemer
- **Voorbeelden:**
 - conforme uitvoering van de werken
(wettelijke bepalingen / contractuele documenten / regels van de kunst)
 - tijdige uitvoering van de werken
 - informatieplicht – spreekplicht
 - bewarings- en restitutieplicht
 - veiligheidsverplichting (o.a. Welzijnswet)
 - contractuele wanprestaties van de onderaannemer
(o.g.v. art. 5.202 BW en art. 1797 oud BW)





Tijdens de uitvoering van de werken

- **Principe:** contractuele aansprakelijkheid van de aannemer
 - Resultaat- / middelenverbintenis
 - Contractuele beperkingen = geldig
 - **Uitzonderingen**
 - verboden door / afwijking van bijzondere wettelijke bepalingen of een verbodsbepaling van openbare orde of dwingend recht
 - vrijstelling persoonlijke opzettelijke fout of bedrog
 - ledere zin of betekenis ontnemen aan door partijen beoogde verbintenissen



Na de aanvaarding van de werken

▪ Aanvaarding

- = kantelmoment in aansprakelijkheidsregime
 - = goedkeuring van het werk
 - geen vormvereisten
-
- Gekoppeld aan **oplevering** (voorlopige/definitieve)



"I think I've spotted your problem."



Na de aanvaarding van de werken

▪ Gevolgen

- Lichte zichtbare gebreken worden gedekt
- Aanvangspunt van de aansprakelijkheidstermijnen
 - Waarborgtermijn voor de licht verborgen gebreken
 - Tienjarige aansprakelijkheidstermijn voor de stabiliteitsbedreigende gebreken



Na de aanvaarding van de werken

- Mogelijke gronden
 - Aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken
 - Aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken
 - (Buitencontractuele aansprakelijkheid)

- ! Nieuw boek 7 Belgisch BW *on its way*



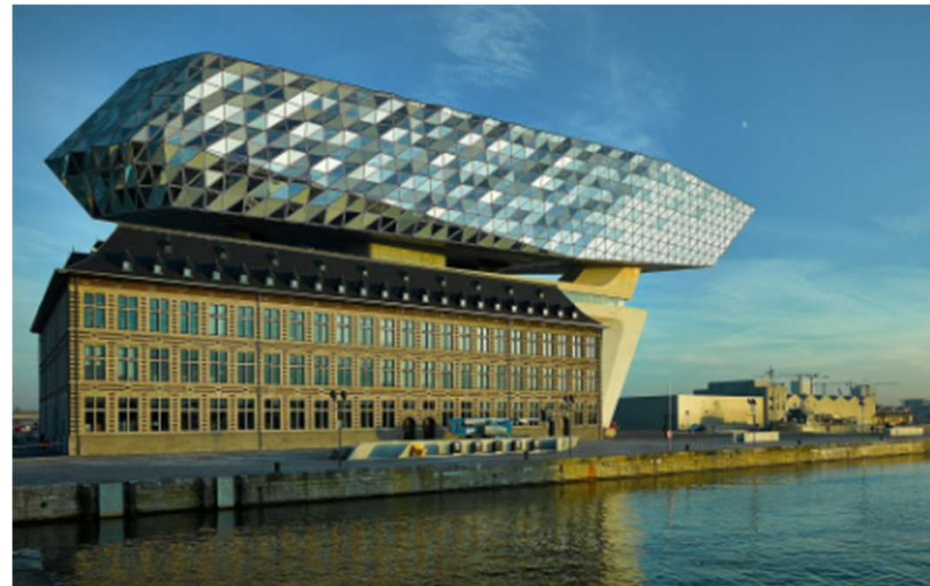
Stabiliteitsbedreigende gebreken

- **Vervaltermijn van 10 jaar**
- **Openbare orde**
 - ! **geen contractuele beperkingen en/of uitsluitingen mogelijk**
- **Voorwaarden**
 - Gebouw of groot werk van onroerende aard
 - Aangetast door een gebrek dat de stevigheid in het gedrang brengt of kan brengen
 - Niet: louter niet kunnen gebruiken volgens bestemming
 - Gevolg van een fout van de ontwerper, toezichthouder of aannemer
- **Zowel zichtbare als onzichtbare gebreken**



Stabiliteitsbedreigende gebreken

- Gebouw = elke materiële constructie die vast in de grond wordt geplaatst met duurzame materialen
- Grote onroerende werken: alle werken die met het gebouw een geheel uitmaken en er een hoofdbestanddeel van vormen, met uitsluiting van de niet essentiële onderdelen → in de praktijk ruim ingevuld (terras bv. niet → niet essentieel)
- Ook voor wegen, bruggen, terrassen, daken en technische installaties zoals CV of een kelder





Lichte verborgen gebreken

- Alle gebreken die niet onder het toepassingsgebied van de stabiliteitsbedreigende gebreken vallen, maar die voldoende ernstig zijn dat de bouwheer de werken niet aanvaard zou hebben indien hij de gebreken had gekend.
 - Gebrek = abnormaal kenmerk, dat bouwwerk min. ongeschikt maakt of gebruik vermindert.
- **Aanvullend recht:** partijen kunnen hieromtrent contractuele regelingen treffen
 - wettelijke uitzonderingen
 - overeenkomst mag niet worden uitgehold
 - B2C: consumentenbescherming
 - B2B: onrechtmatige bedingen



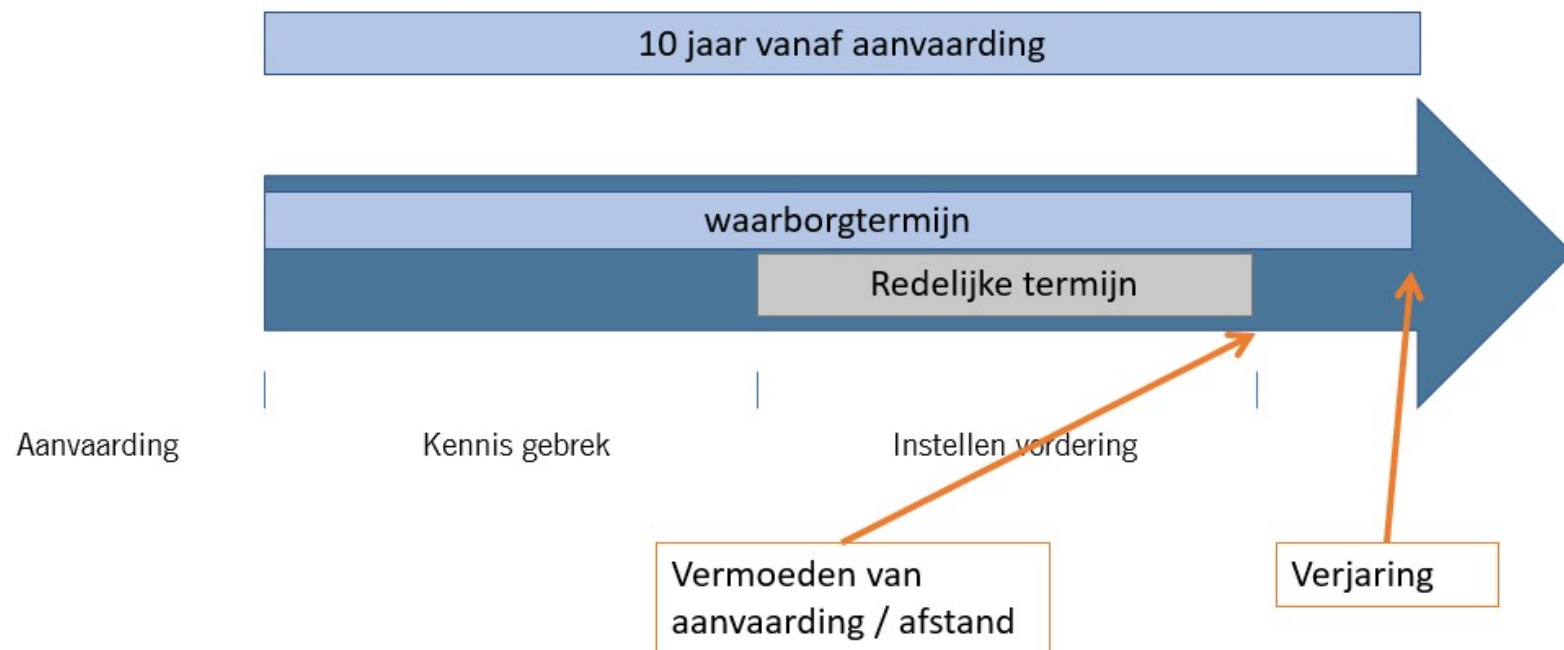
Lichte verborgen gebreken

▪ Termijnen

- *Waarborgtermijn*: 10 jaar (→ wordt vaak contractueel ingekort)
- *Proceduretermijn*: vordering in te stellen binnen redelijke termijn na ontdekking gebrek (→ wordt vaak contractueel verder gemoduleerd, o.a. door toevoeging van voorwaarden en/of aanduiding van een specifieke termijn)

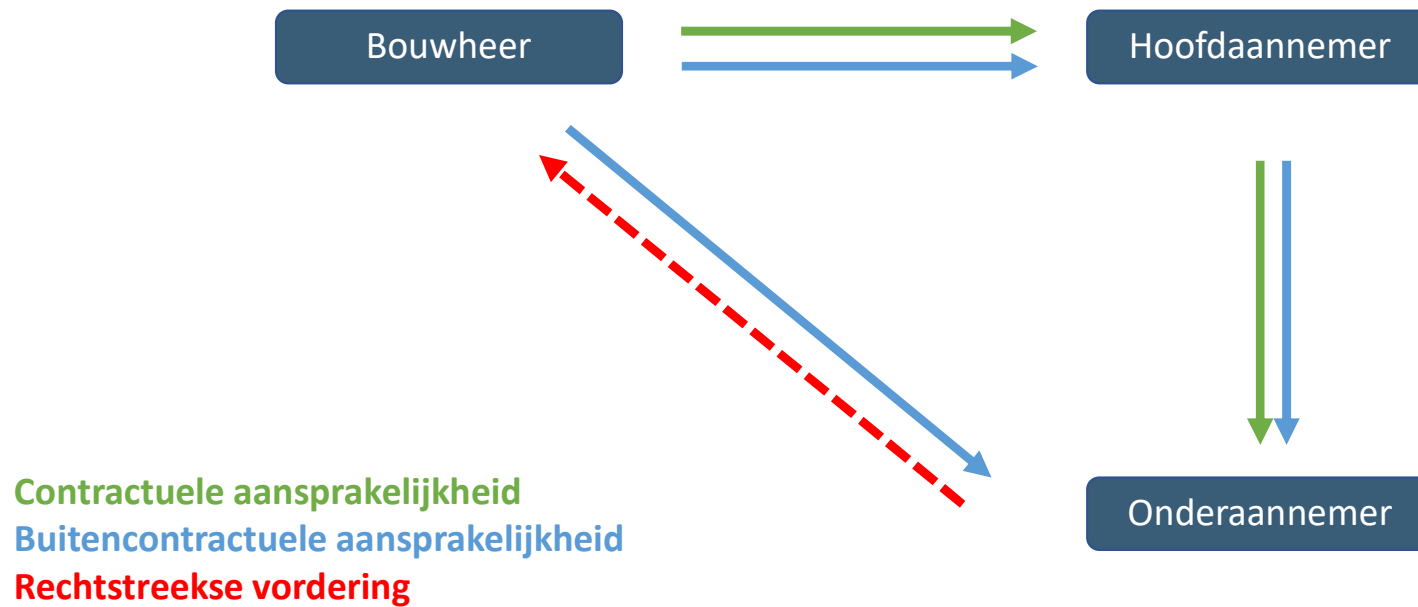


Lichte verborgen gebreken





Wie kan wie aanspreken (een overzicht)?





Quiz





Overheidsopdrachten - Aanbestedingen

- I. Erkenning voor overheidsopdrachten
- II. Trends in de gunningsfase
- III. Aandachtspunten bij de uitvoering





Erkenning voor overheidsopdrachten





I. Principe



- Voor uitvoering van overheidsopdrachten voor werken is specifieke **erkenning** vereist
 - Hoofdaannemer
 - Alle onderaannemers, waar ook in keten
- Afzonderlijke procedure bij [Federale Overheidsdienst Economie](#) – Erkenningscommissie
 - Geldigheidsduur: 5 jaar
- Algemene toetsing van geschiktheid, technische bekwaamheid en financiële draagkracht
- Opdeling in klassen en (onder)categorieën in functie van omvang en aard werken



I. Principe

Klasse	bedrag (exclusief B.T.W.)
1	tot 135.000 euro
2	tot 275.000 euro
3	tot 500.000 euro
4	tot 900.000 euro
5	tot 1.810.000 euro
6	tot 3.225.000 euro
7	tot 5.330.000 euro
8	meer dan 5.330.000 euro



II. Matiging

- Geen erkenning? *Ad hoc* bewijs dat voldaan is aan achterliggende voorwaarden
- De tijdelijke maatschap :
 - TM kan zich beroepen op erkenning van één van de leden (art. 11 Erkenningwet)
 - ⇒ Voldoende dat één van de leden een erkenning heeft
 - Opwaardering erkenning mogelijk
 - ⇒ Twee of meer leden erkend in dezelfde klasse en (onder)categorie -> TM wordt geacht erkenning van onmiddellijk hogere klasse te bezitten (uitz.: klasse 1)





Plaatsingsfase





I. De publicatie van opdrachten – [e-Procurement](#)

BO SA e-Procurement Start Bulletin der Aanbestedingen Visitekaartjes

Bulletin der aanbestedingen

🔍 School

Zoekcriteria

[Link naar zoekresultaten kopiëren](#)

Aard van de opdracht
Werken

Erkenningscategorie en -klasse

CPV-code

NUTS-code

Bouwen van een kleuterschool

☐ EU ☒ Competitie

Referentienummer
SAB BRAKEL (Vrije basisschool Sint Augustinus te Brakel)_pub01

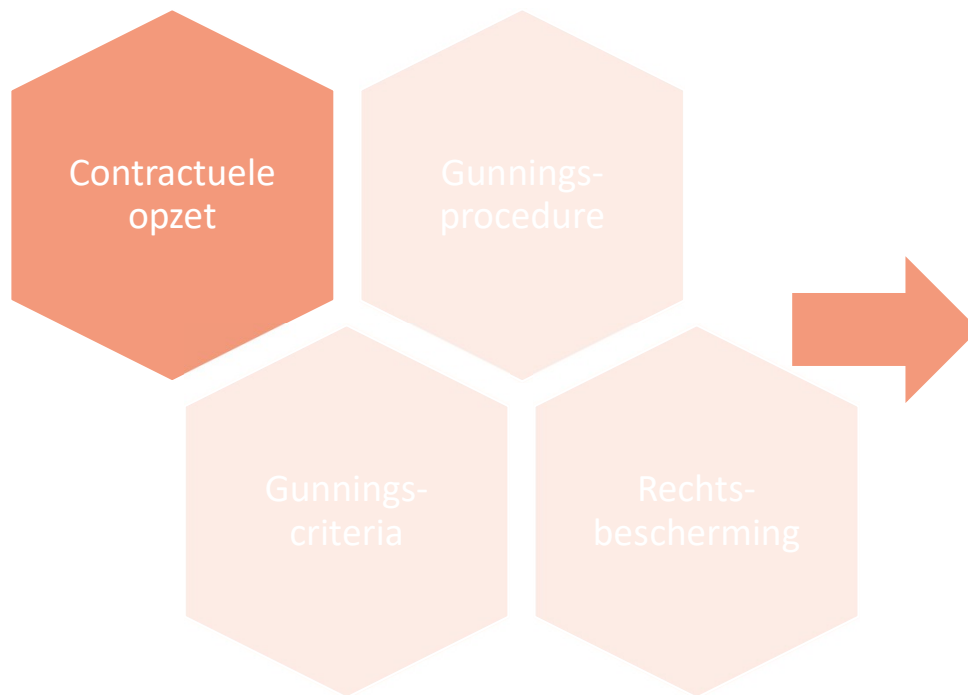
Verzenddatum 16/03/2026	Publicatiedatum 18/03/2026
----------------------------	-------------------------------

Uiterste indieningsdatum
27/03/2026 09:00 CET

Resterende tijd
2 dagen 15:14:19



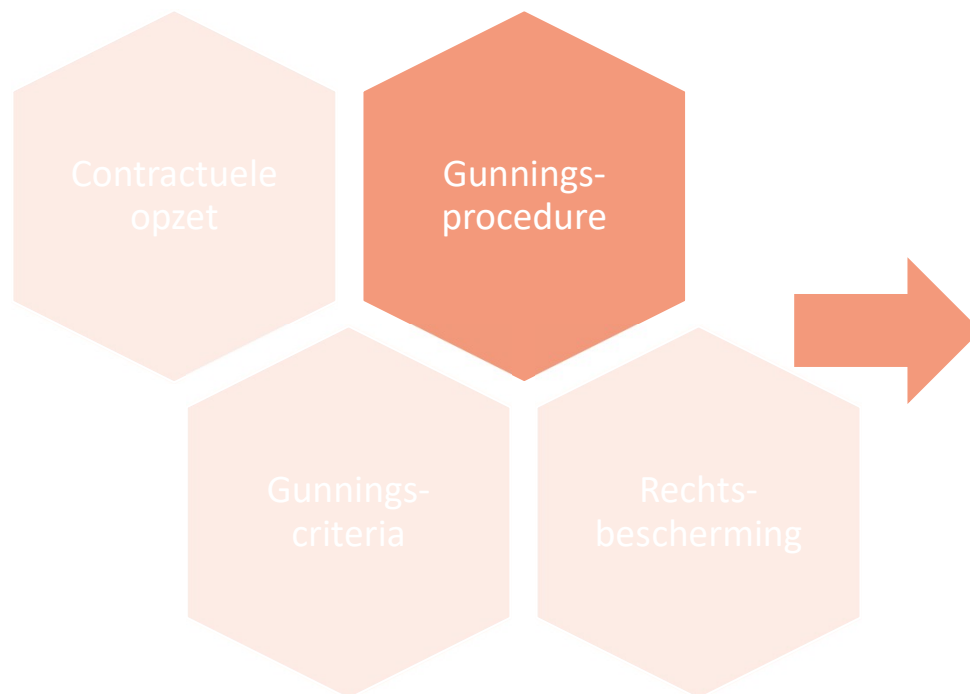
II. Trends



- Vaak opsplitsing in verschillende deelcontracten:
 - Architect
 - Studiebureaus
 - Aannemer
- Opkomst intensievere samenwerkingsvormen, maar nog vaak voorbehouden voor grote projecten (DBFM, Bouwteam, ...)



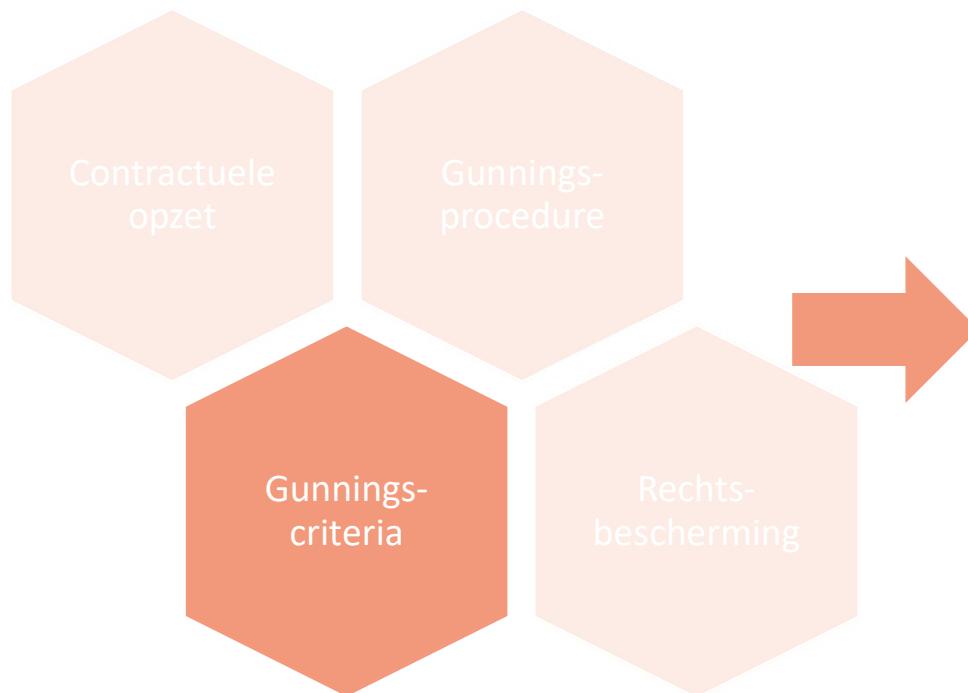
II. Trends



- Klassieke procedures boven
 - Openbare procedure
 - Niet-openbare procedure
- Voorzichtige beweging richting procedures met onderhandelingen
- Formele marktverkenning uitzonderlijk



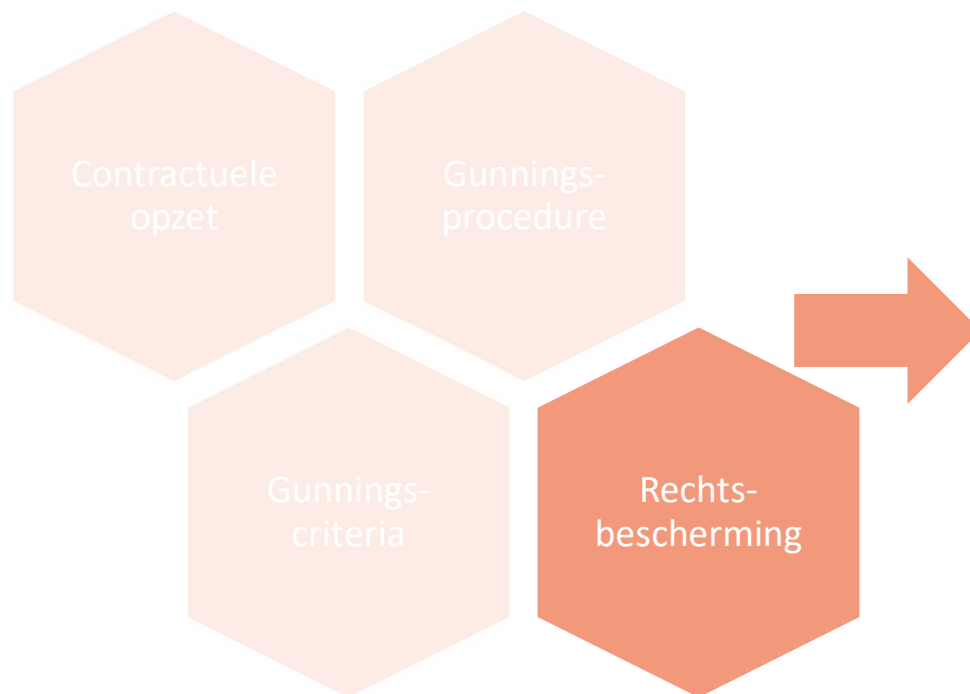
II. Trends



- Grote meerderheid wordt enkel op basis van **prijs** gegund
- Prijs-kwaliteit: prijs weegt vaak meer door dan kwaliteit



II. Trends



- Op einde van de rit, vordering tot schorsing binnen 15 kalenderdagen na kennisgeving gunningsbeslissing
- Gemotiveerd gunningsverslag ter controle verloop gunningsprocedure
- Onwettigheid bestek: in principe ook op einde van de rit, maar kan lonen om reeds in vroegere fase bezwaren te delen



Uitvoeringsfase





I. Contractueel en wettelijk kader

- Contractueel kader → gezamenlijke inhoud van:

- Alle opdrachtdocumenten, inclusief bijlagen
- De offerte op basis waarvan de opdracht aan de opdrachtnemer is gegund



- [Koninklijk Besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten \('AUR'\)](#)

→ Uitgangspunt: soort algemene voorwaarden voor uitvoering van alle overheidsopdrachten

→ Afwijkingen (art. 9 AUR)

- Slechts mogelijk onder strenge voorwaarden: controleer bestek
- Van aantal bepalingen kan nooit worden afgeweken

→ Dwingend contract



I. Contractueel en wettelijk kader

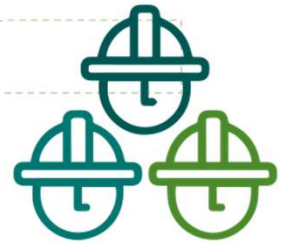
- Wettelijk kader:

Opdrachten gepubliceerd vóór 1 juli 2013	Opdrachten gepubliceerd tussen 1 juli 2013 en 29 juni 2017	Opdrachten gepubliceerd vanaf 30 juni 2017
Wet van 24 december 1993	Wet van 15 juni 2006	Wet van 17 juni 2016
"AAV 1996"	"AUR 2013"	"AUR 2017"

➔ **AUR** zijn van toepassing voor zover er niet rechtsgeldig van wordt afgeweken in de opdrachtdocumenten



II. Enkele thema's uit de AUR - Onderaannemers



- Sterke regulering beroep op **onderaannemers en onderaannemingsketen**:
 - Aanbesteder kan onderaannemers steeds controleren op uitsluitingsgronden (art. 12/2 AUR)
 - Verboden voor onderaannemer om geheel van opdracht in onderaanneming te geven (art. 12/3, § 1 AUR)
 - Beperking onderaannemingsketen tot 3 of 4 niveaus (art. 12/3, § 2 AUR)
 - Aanbesteder kan eisen dat onderaannemers voldoet aan minimeisen inzake technische en beroepsbekwaamheid van bestek (art. 12/ 4 AUR)
 - Iedere onderaannemer moet over geschikte erkenning beschikken voor werken die hij uitvoert, ongeacht plaats in de keten (art. 78/1 AUR)



II. Enkele thema's uit de AUR – Herzieningsclausules en formaliteiten

- Aantal standaard 'herzieningsclausules', o.a.:
 - Onvoorzienbare omstandigheden (art. 38/9 AUR)
 - Feiten ten laste van aanbesteder of opdrachtnemer (art. 38/11 AUR)
 - Herziening: verlenging uitvoeringstermijn, schadevergoeding, verbreking
 - Strengere formaliteiten wanneer opdrachtnemer zich hier wenst op te beroepen
- ➔ Meldingsplicht + indieningsplicht



NEW UPDATE



II. Enkele thema's uit de AUR - Herzieningsclausules en formaliteiten



▪ **STAP 1: Melding** feiten, omstandigheden en impact (art. 38/14 en 38/15 AUR)

- Wat? Feiten en omstandigheden
+
Bondige kennisgeving invloed op
verloop & kostprijs (inschatting,
voorlopige berekening)
- Termijn? Uiterlijk **30d.** na voordoen feiten /
na datum waarop opdrachtnemer
ze had moeten kennen
- Hoe? Schriftelijk
- Sanctie? Niet ontvankelijkheid

▪ **STAP 2: Indiening** behoorlijk becijferd en gerechtvaardigd verzoek (art. 38/16 AUR)

- Wat? Becijferde rechtvaardiging van de
claim
- Termijn? Vóór verstrijken contractuele
termijnen (termijnverlenging)
Binnen **90d.** na betekening PV
voorlopige oplevering of
waarborgperiode
(schadevergoeding)
- Hoe? Schriftelijk
- Sanctie? Op straffe van verval



Quiz (bis)



Q&A

SCHOUPS

Antwerpen

Mechelsesteenweg 127A bus 1
2018 Antwerpen
t. +32 3 260 98 60

Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel
t. +32 2 790 44 44

www.schoups.com

Bedankt voor uw aandacht



Els Op de Beeck

m. +32 479 524 718

els.op.de.beeck@schoups.be



Jens Rediers

m. +32 472 520 277

jens.rediers@schoups.be



Jef Feyaerts

m. +32 476 85 46 39

jef.feyaerts@schoups.be



Cédric Vandekeybus

m. +32 497 38 79 78

cedric.vandekeybus@schoups.be

SCHOUPS

Antwerpen

Mechelsesteenweg 127A bus 1
2018 Antwerpen
t. +32 3 260 98 60

Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel
t. +32 2 790 44 44

www.schoups.com

seminaries /
webinars



www.schoups.be/nl/events

SCHOUPS

Antwerpen

Mechelsesteenweg 127A bus 1
2018 Antwerpen
t. +32 3 260 98 60

Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel
t. +32 2 790 44 44

www.schoups.com