

Van contracteren tot oplevering: wettelijk kader, rechten, plichten & aansprakelijkheden

Excellente bouwcontracten

Operationele én juridische valkuilen bij het opstarten, uitvoeren en evalueren van complexe bouwcontracten!

- > Hoe geeft u vorm aan een succesvol bouwcontract?
- > Hoe vindt u uw weg doorheen het mijnenveld van aansprakelijkheden, van contracteren tot oplevering?
- > Hoe wapent u zich tegen de meest voorkomende procedures bij conflicten?

Onder de deskundige leiding van:

Karliën Meert
Senior Associate
LYDIAN

Jan Maertens
Senior Associate
LYDIAN



Waarom dit programma?

HET BOUWCONTRACT ALS BASIS VOOR ELK SUCCESVOL BOUWPROJECT

In complexe bouwprojecten is het bouwcontract dé basis voor het succes van het project. Het niet zorgvuldig en doordacht vastleggen van verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden kan desastreuze gevolgen hebben voor u als opdrachtgever, architect, (onder-)aannemer, leverancier of adviseur. Schadeclaims ten gevolge van geschillen en conflicten rond bouwcontracten en -projecten zijn bij het afsluiten van een slecht opgesteld contract onvermijdelijk. Hierdoor kan de continuïteit van het bouwproject in gevaar komen en zijn de financiële en operationele verliezen soms niet te overzien.

De samenwerking tussen de verschillende spelers blijft echter een uiterst complex proces waarbij de rechten en plichten van alle partijen vooraf helder dienen te worden gedefinieerd en vastgelegd. Daarom organiseert het IFBD i.s.m. Lydian dit unieke seminar 'Excellente Bouwcontracten'.

HOE VERTAALT U DIT NAAR EEN OPERATIONEEL CONTRACT?

Het is dan ook cruciaal om (economisch, juridisch en operationeel) goede contracten in het kader van bouwwerken te onderhandelen en op te laten stellen. Maar waar moet u als bouwheer of aannemer op letten? Waar kan het verkeerd lopen? Welke rechten heeft u? En welke plichten? Hoe onderhandelt u het meest voordelige contract in het kader van de specifieke situatie?

AANSPRAKELIJKHEID BIJ BOUWPROJECTEN EN -CONTRACTEN

Door de toename aan verscheidenheid aan bouwcontracten en samenwerkingsovereenkomsten ontstaan in de praktijk steeds vaker discussies over de aansprakelijkheid. Reden te meer om ook hier uitgebreid bij stil te staan. U leert met welke aansprakelijkheden u kan worden geconfronteerd en hoe u zich hiertegen kan verzekeren.

EN WAT BIJ BETWISTING?

Bij betwisting, procedures en deskundigenonderzoek vormt het contract steeds de basis. Ook al heeft u te goeder trouw gehandeld, het contract is het uitgangspunt voor elke procedure. Reden te meer om dit contract reeds van bij het begin helder én éénduidig op te stellen, dit zowel in het belang van het bouwproject als in uw persoonlijke belang. Tijdens dit programma leert u alles over de meest voorkomende procedures en de risico's verbonden aan een procedureslag.

HET NIEUWE GOEDERENRECHT: SINDS 1 SEPTEMBER 2021 IN VOEGE

Het Burgerlijk Wetboek, intussen meer dan 200 jaar oud, zit boordevol regels die uw relatie met andere partijen, zoals uw bouwheer, uw onderaannemer, uw burens, ... bepalen. De nieuwe wet van 4 februari 2020 (in voege sinds 1 september 2021) voert echter een 'Boek 3. Goederen' aan het nieuwe Burgerlijk Wetboek toe, afgestemd op onze huidige maatschappij. Hierin heeft de wetgever heel wat wetgeving in verband met roerende en onroerende goederen samengebracht en gemoderniseerd. Onze expert docenten staan dan ook even stil bij de impact hiervan op uw bouwprojecten en -contracten.

De docenten



Sinds 2015 adviseert **Karlien Meert** de klanten van Lydian bij het opstarten en opvolgen van complexe bouwprojecten. Als Senior Associate Lawyer binnen de afdeling Real Estate & Construction, spitst zij zich toe op het vastgoedrecht in de breedste

zin (koopovereenkomsten, opties, erfpacht, opstal, erfdienstbaarheden, appartementsmede-eigendom), huurrecht (voornamelijk handelshuur- en kantoorhuur) en aannemingsrecht (deskundigenonderzoek, aansprakelijkheidsrecht, voorlopige en definitieve oplevering, onderaanneming). Karlien verleent advies en bijstand inzake de realisatie van logistieke, commerciële en residentiële vastgoedprojecten aan de verschillende actoren in de vastgoedsector (bouwpromotoren, (onder) aannemers, architecten,...), waarbij de focus ligt op het opstellen van verschillende types van overeenkomsten (huurovereenkomsten, aannemingsovereenkomsten, bouwteamovereenkomsten,...) alsook geschillenbeslechting. Daarnaast heeft Karlien ook een ruime expertise in het begeleiden van vastgoedtransacties (share deals, asset deals, due diligence).



Jan Maertens is sinds 2018 actief bij Lydian binnen het departement Real Estate & Litigation. Als Senior Associate omvatten zijn belangrijkste opdrachten het behandelen van geschillen en geschillenbeslechting met betrekking tot vastgoed. Verder is hij

betrokken bij transactioneel gerelateerd vastgoedwerk (due diligence, bijstand bij onderhandelingen over zowel activa- als aandelentransacties), het opstellen van contracten (verkoop- en huurovereenkomsten, aannemingsovereenkomsten, SPA's,...) en het adviseren van de belangrijkste actoren in de vastgoedsector (zowel publieke als private entiteiten). Verder legt Jan zich ook toe op het huurrecht, aannemingsrecht en bouwrecht. Daarnaast heeft Jan ook een bijzondere interesse in blockchain-gerelateerde toepassingen voor de vastgoedsector en adviseerde hij reeds verschillende startups bij hun projecten. Tot slot is Jan ook verbonden aan de KU Leuven als praktijkassistent voor het vak Geschiedenis van het Publiekrecht.

Direct bruikbare en consulteerbare informatie

Aan de hand van concrete documenten die u later terug kan gebruiken, worden de verschillende overeenkomsten in de bouw overlopen. U krijgt tientallen nuttige tips en leert werkbare strategieën die u toelaten in het mijnenveld van aansprakelijkheden en procedures uw weg te vinden. Om zo het beste contract te onderhandelen ...



BLOK 1 – INLEIDING TOT HET NIEUWE GOEDERENRECHT

- ◆ Wettelijk kader.
- ◆ Structuur van het nieuwe Boek 3.
- ◆ Inwerkingtreding en overgangsbepalingen.
- ◆ Meest opvallende wijzigingen per titel:
 - ❖ Algemene bepalingen
 - ❖ Indeling der goederen
 - ❖ Eigendom
 - ❖ Mede-eigendom
 - ❖ Burenrelaties
 - ❖ Vruchtgebruik
 - ❖ Erfpacht
 - ❖ Opstal

BLOK 2 – INTERVENIANTEN IN HET BOUWPROCES

- ◆ Welke partijen zijn betrokken bij het bouwproces?
 - ❖ De opdrachtgever
 - ❖ De architect
 - ❖ De aannemer
 - ❖ De onder- en nevenaannemer
 - ❖ De promotor
 - ❖ De veiligheidscoördinator
 - ❖ Het controleorganisme
 - ❖ De ingenieur en het studiebureau
 - ❖ De project manager
 - ❖ De leverancier
 - ❖ Het bouwteam
 - ❖ De EPB-verslaggever
- ◆ Aan welke regelgeving zijn deze partijen onderworpen?
- ◆ Welk soort overeenkomsten sluiten deze partijen af?
- ◆ Welke documenten zijn noodzakelijk?

BLOK 3 – WETTELIJK KADER VAN HET BOUWCONTRACT

- ◆ Aanneming van werk:
 - ❖ Omschrijving en bestanddelen
 - ❖ Onderscheid met andere overeenkomsten
 - ❖ Beperking van de vrije keuze van medecontractant
 - ❖ De verbintenissen van de aannemer
 - ❖ De verbintenissen van de opdrachtgever
 - ❖ Onderaanneming
 - ❖ Het einde van de aannemings-overeenkomst
- ◆ Wet Breyne:
 - ❖ Toepassingsgebied
 - ❖ Waarborgen en aansprakelijkheden
 - ❖ Prijs en betaling
 - ❖ Sanctieregeling

❖ Knelpunten

BLOK 4 – BELANGRIJKE AANDACHTSPUNTEN IN BOUWCONTRACTEN

- ◆ Partijen
- ◆ Voorwerp
- ◆ Opdracht
- ◆ Aansprakelijkheden
- ◆ Toepasselijke documenten
- ◆ Planning
- ◆ Bouwbudget
- ◆ Leiding – relatie met andere intervenianten
- ◆ Betaling
- ◆ Verzekeringen
- ◆ Oplevering
- ◆ Beëindiging
- ◆ Intellectuele eigendomsrechten
- ◆ Vertrouwelijkheid
- ◆ Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank
- ◆ Opschortende voorwaarden
- ◆ Bijlagen

BLOK 5 – AANSPRAKELIJKHEDEN VAN DE BOUWACTOREN

- ◆ Buitencontractuele aansprakelijkheid:
 - ❖ Buitencontractuele aansprakelijkheid op grond van art. 1382 tot 1386 (oud) BW
 - ❖ Burenhinder op grond van art. 3.101 NBW
- ◆ Strafrechtelijke aansprakelijkheid.
- ◆ Tienjarige aansprakelijkheid.
- ◆ Contractuele aansprakelijkheid van de bouwpartners:
 - ❖ Aansprakelijkheid vóór de aanvaarding
 - ❖ Aansprakelijkheid na de aanvaarding
 - ❖ Verzekeringen gerelateerd aan het bouwen
 - ❖ Verzekering "Alle Bouwplaatsrisico's"
 - ❖ Verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid
 - ❖ Verzekeringen gerelateerd aan vastgoed en de exploitatie ervan
 - ❖ Brandverzekering
 - ❖ Algemene verzekering Burgerrechtelijke Aansprakelijkheid Ondernemingen ("BA Uitbating")
 - ❖ Beroepsaansprakelijkheidsverzekeringen

BLOK 6 – PROCEDURE EN DESKUNDIGEN-ONDERZOEK

- ◆ Vaak voorkomende procedures:
 - ❖ Verloop van de procedure
 - ❖ Hoe handelen?
 - ❖ Risico's verbonden aan procedureslag
 - ❖ Minnelijke regeling
- ◆ Het deskundigenonderzoek:
 - ❖ Begripsafbakening
 - ❖ Aanstelling van de deskundige en opdracht
 - ❖ Kortgeding / Voorlopige maatregel
 - ❖ Verloop deskundigenonderzoek
 - ❖ Bewijswaarde



Timing cursus

- 08.30 Ontvangst, registratie met koffie/thee.
- 09.00 Start van de trainingsdag (met voorstelling docent)
- 12.30 Lunch
- 17.00 Einde van de cursusdag.

Zowel in de voor- als namiddag wordt een korte (koffie-)pauze gehouden.

Verhoogde interactiviteit

De deelnemers krijgen uitgebreid de kans om hun eigen problematiek ter sprake te brengen. Om dit te realiseren, vragen wij op voorhand een beknopte beschrijving van de probleemstelling te formuleren. Op die manier kunnen wij de cursus volledig opstellen volgens uw eigen informatiebehoefte.

U kunt hiervoor steeds contact opnemen met **Dirk Spillebeen** op het nummer: **+32 50 38 30 30** (e-mail: dirk@ifbd.be).

Excellente bouwcontracten

2026

> **Datum & locatie:** zie hiertoe onze website www.ifbd.be

> **Kostprijs:** € 795 (excl. BTW)

>>> INSCHRIJVEN

E-mail: info@ifbd.be  klik hier	Via onze website: ifbd.be  klik hier	Via QR: 	Telefoon: 00 32 50 38 30 30  Voor meer informatie omtrent uw inschrijving ...
---	---	--	---

>>> INSCHRIJVINGSMODALITEITEN

De deelnameprijs aan dit 1-daagse programma bedraagt **795 Euro** excl. 21% BTW. Dit bedrag is inclusief koude/warme dranken en een uitgebreide lunch tijdens de cursusdag. U ontvangt bovendien een **documentatiemap** die u als naslagwerk kunt raadplegen. Los van de eventuele subsidiëring van de Vlaamse Overheid (zie verder) geeft het IFBD per extra deelnemende collega **5% extra korting** op het **totaalbedrag** met een maximale **korting van 20%** (= 5 deelnemers of meer).

Na ontvangst van uw inschrijving krijgt u een **deelnamebevestiging** en een factuur. Een tweetal weken voor de cursus ontvangt u een **herinnering met nog enige praktische informatie** en een **routebeschrijving**.

DE VLAAMSE OVERHEID INVESTEERT IN OPLEIDING: TOT 30% KORTING!

Het IFBD is erkend als **gecertificeerd opleidingsinstituut**. Dit maakt dat u onze trainingen gedeeltelijk kunt betalen met de subsidies toegekend door de Vlaamse Overheid via het systeem van de "KMO-portefeuille". Indien uw bedrijf voldoet aan de vooropgestelde criteria kan u tot 30% besparen op de opleidingskost. Meer informatie omtrent het systeem kan u vinden op de website van de Vlaamse Overheid: www.kmo-portefeuille.be.

Annulatie.

We begrijpen dat andere prioriteiten kunnen optreden tussen uw inschrijving en de cursus. Indien wij minstens **2 weken voor de cursus** uw annulatie ontvangen zoeken we samen met u naar de beste oplossing. **Minder dan 2 weken voor de eerste cursusdag** bent u ons het integrale bedrag verschuldigd en wordt mogelijks een administratieve kost (€ 95) aangerekend. Wij zijn uiteraard steeds verheugd een collega te mogen verwelkomen in uw plaats.

HOTELOVERNACHTING OP DE LOCATIE VAN DE TRAINING

U kan op onze diverse trainingslocaties veelal een overnachting boeken om de cursus op een ontspannen manier te kunnen aanvatten en/of af te sluiten. Meer informatie hieromtrent vindt u op onze website of via volgende link: www.ifbd.be/nl/over-ons/algemene-voorwaarden

IFBD-DATABASE & GDPR

We houden u graag op de hoogte van de laatste evoluties binnen uw sector. Daarom hebben we uw gegevens opgenomen in onze database. Uw informatie is voor eigen gebruik, wordt beveiligd en nooit aan derden doorgegeven. Hiertoe nemen we alle nodige maatregelen. Te allen tijde heeft u - overeenkomstig de wet "verwerking persoonsgegevens" van 8/12/1992 en de "AVG-reglementering" van 24/5/2016 - recht op inzage, wijziging of verwijdering van uw gegevens. Meer informatie via onze webpagina www.ifbd.be/nl/GDPR of via e-mail: DPO@ifbd.be.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Op onze website op de pagina ifbd.be/nl/over-ons/algemene-voorwaarden vindt u al onze modaliteiten terug.