

Inhoudstafel

Woord van de Voorzitter

1. Inleiding
2. Algemene kenmerken van de Verzoeningscommissie Bouw
 - 2.1. De context waarin ze werd opgericht
 - 2.2. Een beperkte bevoegdheidsniche – verantwoording
 - 2.3. De voordelen van de inschakeling van de Commissie
 - 2.4. Kort overzicht van de procedure aan de hand van een schema
3. Activiteiten van de Commissie
 - 3.1. Activiteiten vóór de startfase
 - 3.2. Het concrete beheer van de dossiers
 - 3.3. Activiteiten op middellange termijn
4. Beheersorganen van de Commissie: beknopt overzicht
5. Budget
6. Statistieken
 - 6.1. Algemeen overzicht
 - 6.2. De aard van de gewenste inlichtingen en de behandeling ervan
 - 6.3. Onontvankelijke aanvragen
 - 6.4. Onvolledige dossiers
7. Statistieken 2021 en commentaar
 - 7.1. Algemeen
 - 7.1.1 Behandeling in Nederlandstalige en Franstalige kamer
 - 7.1.2 Hoedanigheid van de verzoeker
 - 7.1.3 Aantal aanstellingen van een expert
 - 7.1.4 Kwalificatie van de deskundige
 - 7.1.5 Resultaat van de procedure
 - 7.1.6 Kost van de procedure
 - 7.1.7 Doorlooptijd van de procedure
 - 7.1.8 Tussenkost van advocaten
 - 7.1.9 Bevoegdheidsbeding in de nieuwe contracten
 - 7.2 Technische aard van de geschillen
 - 7.2.1 Ruwbouw
 - 7.2.2 Dak
 - 7.2.3 Vocht
 - 7.2.4 Centrale verwarming
 - 7.2.5 Vloerbekleding
 - 7.2.6 Ramen –Veranda –Trappen
 - 7.2.7 Gemengd
 - 7.2.8 Muurbekleding
 - 7.2.9 Toelichting aan de hand van een concreet geval

Woord van de Voorzitter

In 2001 hielden de Confederatie Bouw, Bouwunie, de Koninklijke Federatie van Architectenverenigingen van België en Test-Aankoop de Verzoeningscommissie Bouw boven de doopvont. Na een zeer intense voorbereiding werd in 2002 overgegaan tot het eigenlijke werk, namelijk de behandeling van technische bouwgeschillen. Eind 2005 sloot NAV, de Vlaamse Architectenorganisatie, zich aan bij het initiatief.

De oprichting van een systeem om geschillen op te lossen in een sector zoals de woningbouw is een bijzonder ambitieus project. Het groot aantal partijen, de hoogdringendheid en niet in het minst de zware financiële implicaties vormen de grootste uitdagingen. Reden om bijzonder voorzichtig en selectief te werk te gaan en bepaalde keuzes te maken.

Eén van die keuzes is de louter technische - en niet de juridische - benadering van het geschil door middel van een minnelijke expertise. Bouwgeschillen oplossen veronderstelt per definitie een technische expertise. Voeg hieraan toe de verzoenende rol van de deskundige die de partijen met zijn technische knowhow bijstaat en de wil van de partijen om snel en kostenbesparend tot een oplossing te komen. Dergelijke formule is maar mogelijk wanneer er een ware mentaliteitswijziging komt bij de bouwparticipanten. Hierbij spelen de beroeps- en verbruikersverenigingen die zich rond het initiatief gevonden hebben een zeer belangrijke rol. Zij doen permanent aan bewustwording bij hun respectievelijke leden om de voordelen van de buitengerechtelijke geschillenbehandeling te promoten. Ook de verzekeraars die bouwrisico's dekken worden gesensibiliseerd en erop gewezen dat kiezen voor verzoening in belangrijke mate kan bijdragen tot het reduceren van zowel hun eigen beheerskosten van het bouwgeschil als van de maatschappelijke kost ervan. En niet in het minst is er het signaal van de Minister van Justitie, dat het initiatief op een substantiële wijze ondersteunt. Deze bewustwording heeft reeds vruchten afgeworpen.

Alvorens de resultaten van 2021 te belichten, is het belangrijk om even stil te staan bij de formule waarop de geschillenbehandeling steunt. De hoofdvoorwaarde om de Verzoeningscommissie in te schakelen is de vrije wil van alle partijen. Immers, zonder het akkoord van de betrokken bouwparticipanten om het geschil niet voor de rechtbank maar voor de Commissie te brengen, kan de procedure niet worden opgestart. Maar éénmaal het akkoord er is, moeten alle bouwparticipanten de rit uitdoen. Deze rit kan eindigen in een verzoening of in geval van niet verzoening in een technisch bindend verslag vanwege de deskundige. Het bindend karakter van het verslag houdt in dat de partijen de technische bevindingen en conclusies van de deskundige in principe niet meer kunnen aanvechten voor de rechter. Deze formule heeft het voordeel dat er door alle partijen werkelijk gestreefd wordt naar verzoening, met de spreekwoordelijke stok achter de deur.

Twintig jaren werking van de Commissie bevestigt de grote vraag naar en behoefte aan informatie en begeleiding tijdens het bouwen. De Commissie is tevens een loket geworden voor het publiek dat juridische of praktische hulp zoekt in het domein van de bouwsector.

Gezien het toenemende aantal dagelijkse telefonische contacten is het duidelijk dat de Commissie steeds vaker vragen moet beantwoorden die buiten haar bevoegdheidssfeer vallen.

De economische crisis speelt zeker een rol in deze toename. Het secretariaat tracht aan de verzoeken te voldoen en deze naar de juiste diensten door te verwijzen.

In 2021 zien we ook een explosie van het aantal brieven (bv. het uitbrengen van een advies, het indienen van een dossier, de follow-up van dossiers) als volgt: 1338 e-mails (937 in 2019), 80 klachten die door de ombudsdienst zijn doorverwezen (78 in 2020) en de 78 aanvragen via onze «online formulieren».

Deze aanvragen mondden uit in 140 klachtendossiers. Hiermee is het aantal ingediende dossiers met 16% gestegen t.o.v. 2020 (120).

De Commissie bereikt opnieuw een interessant aantal verzoeningen, dat stijgt van 57% in 2020 naar 68% in 2021. Hoe dan ook zijn de bouwparticipanten tevreden over de aangereikte oplossingen en de tussenkomst van onze 243 experts. Hun kwaliteiten van verzoener vullen hun technische bekwaamheid perfect aan. Partijen zijn er zich tevens van bewust dat “een goed compromis beter is dan een goede rechtszaak”.

Het instandhouden van het aantal experts en vooral de geografische spreiding ervan wordt één van de belangrijkste uitdagingen voor 2022. We stellen vast dat ons experten bestand aan verjonging toe is en dat er in bepaalde gebieden, zoals het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Vlaams-Brabant, een tekort is aan experts.

Niet onbelangrijk is de vaststelling dat ook een aantal (bijna 28%) advocaten beroep doet op de procedure van de Commissie (25% in 2020). Dit relatief groot aandeel wijst op een toenemend vertrouwen vanwege de advocatuur in de Commissie. Ook zij beseffen dat een goedkope, snelle en doeltreffende expertise een belangrijke inkorting inhoudt van de vaak lang aanslepende procedures en kadert in een goede dienstverlening.

Blijft ook in 2021 de belangrijke uitdaging om aan de strenge Europese regels inzake de buitengerechtelijke geschillenbehandeling te voldoen. Inderdaad, sinds 2015 legt Europa haar lidstaten op om het systeem van alternatieve geschillenbeslechting te ontwikkelen en te verbeteren. België organiseerde met de wet van 4 april 2014 de buitengerechtelijke regeling van consumentengeschillen, waarbij de beslechting van consumentengeschillen zowel voor consumenten als voor ondernemingen doeltreffender, sneller en toegankelijker wordt. Deze wet legt aan de Verzoeningscommissie bepaalde voorwaarden op, zoals de verplichting om een geschil binnen drie maanden en hoogstens zes maanden op te lossen. Eenieder die vertrouwd is met bouwgeschillen, beseft dat deze termijnen bijzonder kort zijn en een grote inspanning vragen van zowel de partijen als de deskundige-verzoeners.

De Commissie werd in 2015 door de FOD Economie erkend als “gekwalificeerde entiteit”.

De erkenning als gekwalificeerde entiteit heeft de plaats van de Commissie ongetwijfeld nog meer zichtbaar gemaakt. De samenwerking met de FOD Economie is zeer belangrijk omdat hun ombudsdienst een cruciale rol speelt in het oriënteren van geschillen naar de Commissie. Sedert de oprichting van de federale ombudsdienst werden reeds 922 klachten doorverwezen naar de Commissie.

Het wordt ook uitkijken naar de gevolgen van de verplichte verzekering voor aannemers voor bouwwerken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven na 1 juli 2018.

Op grond daarvan moet de aannemer een verplichte tienjarige verzekering afsluiten voor alle bouwwerken die hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning en waarvoor een beroep moet worden gedaan op een architect. Die verzekering dekt de wettelijke aansprakelijkheid voor de schade die de stevigheid of de stabiliteit van de ruwbouw van het gebouw in het gedrang kan brengen, gedurende een periode van 10 jaar vanaf de oplevering.

Deze verzekering betekent dat de verzekeraars een belangrijke rol zullen spelen bij het afhandelen van bouwgeschillen. Onze ervaring met de verplichte verzekering voor architecten leert dat de architecten zeer terughoudend geworden zijn om deel te nemen aan elke vorm van buitengerechtelijke geschillenbehandeling.

Uit onze statistieken blijkt dat het nog steeds een grote en boeiende uitdaging is om de partijen ervan te overtuigen voor een buitengerechtelijke oplossing te kiezen. De specifieke kenmerken van bouwgeschillen (aantal partijen, inzet, technische moeilijkheden) kunnen echter verklaren waarom het zo moeilijk is aan dergelijke eisen te voldoen: een dagelijkse inspanning is dus noodzakelijk. De Commissie hoopt de steun van de particuliere en de openbare sector te behouden en zo haar bekendheid bij het grote publiek te vergroten.

Het jaar 2021 ondervindt nog steeds de gevolgen van de post-covidsituatie, niet alleen wat het procedurele aspect betreft, maar vooral ook door de financiële onzekerheid die deze crisis voor alle bij de bouw betrokken partijen heeft teweeggebracht.

Tot slot willen wij nog meegeven dat de Commissie haar werk wil blijven voortzetten niettegenstaande de meerinspanningen die ze moet leveren om aan de strenge voorwaarden die haar als gekwalificeerde entiteit worden opgelegd inzake opleiding, administratie en termijnen te kunnen voldoen. Daartegenover staat dat zij het alsmaar met minder middelen moet stellen. We noemen dit de paradox van Europa: geschillenbehandeling wordt meer en meer geprivatiseerd met méér controle en meer administratie, doch met minder middelen.

Niettemin is het dankzij de steun van de Minister van Justitie en de onbaatzuchtige inzet van de beroeps- en verbruikersorganisaties, dat wij in staat zijn om de noodzakelijke inspanningen aan te houden om bouwgeschillen op een goedkope, professionele en snelle manier op te lossen.

Wij hopen onze rol in het algemeen belang nog lang te kunnen spelen en zo onze erkenning en know-how bij de openbare instellingen jaar na jaar te kunnen consolideren.

Geert Coene, Voorzitter, Brussel 25/07/2022

1. Inleiding

De Verzoeningscommissie Bouw is bevoegd om technische geschillen te behandelen tussen particulieren enerzijds en aannemers en/of architecten anderzijds. De procedure is gericht op het snel oplossen van die geschillen onder de hoede van een deskundige-verzoener, met weinig kosten en met een minimum aan formaliteiten. De procedure kan leiden tot een verzoening of tot een expertiseverslag.

De Commissie werd opgericht op initiatief van de vier organisaties die de drie traditionele bouwpartijen vertegenwoordigen. De particuliere bouwheer wordt vertegenwoordigd door Test-Aankoop, de aannemers door de Confederatie Bouw en Bouwunie, en de architecten door de Koninklijke Federatie van Architectenverenigingen van België (FAB). Recentelijk voegden we daar nog een nieuwe partner aan toe, met name de NAV die samen met de FAB de architecten vertegenwoordigt. Deze verschillende organisaties staan borg voor de representativiteit van de Commissie en promoten haar diensten bij hun respectievelijke leden.

Dit jaarverslag bevat een beschrijving van de doelstellingen en de werkwijze van de Commissie. Het bevat de statistieken met toelichtingen over de geschillen die bij de Commissie aanhangig gemaakt werden in 2021.

2. Algemene kenmerken van de Commissie

2.1 De context waarin ze werd opgericht

Twee harde vaststellingen lagen aan de basis van de oprichting van de Verzoeningscommissie Bouw:

- Enerzijds slepen gerechtelijke procedures over het algemeen lang aan en zijn ze duur. Hoewel er veel bouwgeschillen bestaan, wil men dikwijls niet zijn toevlucht nemen tot de rechtbank, juist vanwege de lange duur van rechtszaken - termijnen van 3 tot 8 jaar zijn niet uitzonderlijk - ofwel omdat het financiële belang van het geschil te klein is in verhouding tot de kosten van een gerechtelijke procedure. Dergelijke termijnen en de tamelijk hoge toegangsdrempel tot het gerecht vormen dan ook een zwaar struikelblok, niet alleen voor particulieren die te maken krijgen met slecht uitgevoerde bouwwerken maar ook voor vakmensen geconfronteerd met slechte betalers.
- Anderzijds vertonen bouwgeschillen zeer dikwijls technische aspecten en geen juridische. Maar de technische kwaliteit van de gerechtelijke expertise en de termijn waarbinnen ze worden uitgevoerd, durven nogal eens uiteenlopen. De wet van 15 mei 2007 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek betreffende het deskundigenonderzoek heeft nog altijd geen officiële criteria voor het selecteren en aanstellen van gerechtsdeskundigen bepaald. Het is bovendien afwachten of de maatregelen die ze invoert tot het bespoedigen van de gerechtelijke expertise efficiënt en voldoende zullen zijn.

De oplossingen die de Commissie biedt voor deze moeilijkheden en het feit dat de drie traditionele bouwactoren vertegenwoordigd zijn in alle structuren van de Commissie, vormden voor de Minister van Justitie de aanzet om de nodige logistieke werkingsmiddelen en financiële steun te geven aan de Commissie. De Commissie hoopt uiteraard dat de middelen die haar ter beschikking worden ~~zijn~~ gesteld zullen worden gehandhaafd en dat de FOD Justitie zal worden erkend om zijn

activiteiten, die in het algemeen belang noodzakelijk zijn, voort te zetten.

2.2 Een beperkte bevoegdheidsniche - verantwoording

Het is op de eerste plaats van belang te onderstrepen dat de Verzoeningscommissie Bouw een buitengerechtelijke instantie is. Ze kan zich dan ook nooit zelf bevoegd verklaren en zich de natuurlijke bevoegdheid van de rechtbanken toe-eigenen. De partijen die bij het geschil betrokken zijn, moeten dus eerst akkoord gaan om het geschil toe te vertrouwen aan de Commissie.

Dat was en blijft een eerste beperking in de ontwikkeling van de activiteiten van de Commissie, en niet de minste wanneer men bedenkt dat reeds ruziënde partijen niet erg geneigd zijn om over wat dan ook nog akkoord te gaan, laat staan om samen een bepaling te ondertekenen die bevoegdheid verleent aan de Commissie.

Dit element blijft voor een deel de belangrijke discrepantie verklaren tussen het aantal klachten dat de Commissie ontving en het aantal dossiers dat geldig aanhangig kon worden gemaakt bij de Commissie. Speelt uiteraard ook het feit dat veel contacten worden genomen met de Commissie, los van enig geschil en louter om informatie over haar werking te krijgen.

In 2021 bleef de Commissie promotie voeren rond het belang voor de bouwparticipanten om reeds van bij de contractsluiting de bevoegdheidsclausule in het aannemings- en architectencontract te voorzien, en dus alvorens een geschil ontstaat. Zodoende zal op een meer systematische wijze beroep kunnen worden gedaan op de Commissie. Deze inspanning bleef nog altijd vruchten afwerpen aangezien in 2021, 42% van de dossiers een bevoegdheidsbeding in de contracten bevatte. Dit cijfer is toegenomen in vergelijking met 2020 (39%).

Anderzijds blijft de Commissie beperkt in haar bevoegdheid: ze is geen arbitrale instantie en zal dit zeer bewust ook niet worden. Zij heeft dus geen rechtsprekende bevoegdheid en kan het geschil niet juridisch benaderen.

Zij is slechts bevoegd voor technische geschillen. De klacht van de bouwheer moet betrekking hebben op een of meer gebreken in het ontwerp¹ of de uitvoering² van de werken. Of, de bouwheer moet er minstens gewag van maken in zijn verdediging in het kader van een klacht van de aannemer of de architect wegens niet-betaling van hun prestaties.

Ten slotte verantwoordt de deelname van Test-Aankoop dat de bevoegdheid van de Commissie beperkt blijft tot bouwgeschillen die voortvloeien uit bouwwerken waarvan de uiteindelijke bestemming een particulier is.

De Commissie is niet bevoegd voor geschillen tussen professionele bouwheren³ en aannemers en/of architecten, noch voor geschillen louter tussen aannemers onderling of tussen aannemers en architecten, zelfs niet bij werken voor rekening van een particulier.

¹ Onaangepaste afmeting van de badkamer (onvoldoende ruimte voor het plaatsen van het bad), onvoldoende vrije traphoogte, verkeerde draairichting van deuren, enz...

² Loskomen van het plafond, oneffenheid of loskomen van een vloerbekleding, poreus ze opvoegen, enz...

³ Een handelaar die als natuurlijke persoon of als firma optreedt.

2.3 De voordelen van de inschakeling van de Verzoeningscommissie Bouw

De procedure verloopt met een minimum aan formaliteiten, binnen strikt bepaalde termijnen en met beperkte kosten. Ze levert steeds een nuttig resultaat op, zelfs wanneer de verzoening mislukt. De Commissie doet een beroep op bekwame deskundigen, die aangezocht worden naargelang hun specialisatie(s) in een of andere bouwtechniek.

Enkele concrete voorbeelden van de voordelen die de inschakeling van de Commissie oplevert:

- Een minimum aan formaliteiten
 - geen tussenkomst van een deurwaarder
 - enkel voor sommige mededelingen worden aangetekende brieven gebruikt
 - een advocaat is niet onmisbaar
- Snelheid
 - een termijn van maximum 6 maanden: voor elke fase van de procedure is een specifieke termijn vastgelegd
 - procedurele kunstgrepen die rechtszaken rekken, krijgen geen kans
- Beperkte kosten
 - een vast basisbedrag van 332.5 €⁴ per partij, dit bedrag dekt de kosten van het eerste plaatsbezoek en, bij niet verzoening, de kosten indien dit al mogelijk is van het opstellen van het proces-verbaal van verzoening of van het bindende technische verslag
 - gelijke verdeling van de kosten over alle betrokken partijen
 - wanneer het eerste plaatsbezoek vruchteloos was, worden de kosten van elk later bijkomend onderzoek eerst berekend volgens de officiële tarieven van de Commissie en wordt er pas tot de uitvoering ervan overgegaan mits akkoord van ten minste één van de partijen, die het bedrag dan ook voorschiet.
 - een advocaat is niet onontbeerlijk
- Objectiviteit: de Commissie bestaat uit drie partijen: in alle structuren zetelen een gelijk aantal vertegenwoordigers van consumenten, van aannemers en van architecten.
- Bekwaamheden van de deskundigen

Het zijn

- vakmensen die nog actief zijn op bouwplaatsen en die 10 jaar ervaring hebben als architect, ingenieur of aannemer en een grondige opleiding voor expertise en verzoening hebben gekregen
- of
- gerechtsdeskundigen voor bouwwerken met een ervaring van 10 jaar op het gebied van expertises die nog steeds actief zijn en die aanbevolen worden door advocatenkantoren die in bouwgeschillen gespecialiseerd zijn, meer bepaald omwille van hun kwaliteiten als verzoeners.

⁴ Btw 21% inbegrepen

- Het resultaat is steeds nuttig, zelfs als de verzoening mislukt
 - wanneer men in de eerste stadia van de procedure niet tot een verzoening komt, stelt de deskundige-verzoener een bindend technisch verslag op; het verslag kan niet worden aangevochten voor de rechtbank⁵
 - het bindende karakter van het verslag is van essentieel belang:
 - het spoort de partijen aan tot ernstige verzoeningspogingen
 - bij mislukking van de verzoening kan het de eventueel daaropvolgende gerechtelijke procedure aanzienlijk versnellen, aangezien de rechter meestal geen nieuwe expertise zal laten uitvoeren maar zijn uitspraak zal baseren op het bestaande technische verslag.

2.4 Overzicht van de procedure

De procedure begint uiteraard met het officieel indienen van het dossier door de verzoeker. Die datum is van essentieel belang, aangezien hij het vertrekpunt vormt voor alle volgende termijnen. Het dossier wordt dan ook pas als officieel ingediend beschouwd op één van de volgende data:

- de datum waarop het door de verzoeker ingevulde standaard klachtenformulier teruggestuurd wordt, samen met zijn stukken en, zeer belangrijk, samen met het -door de betrokken partijen- ondertekende bevoegdheidsbeding.
- de datum van het opsturen van het ondertekende bevoegdheidsbeding, wanneer de ondertekening ervan heeft plaatsgevonden nadat de verzoeker het standaard klachtenformulier naar de Commissie heeft teruggestuurd.

De doorlooptijd van een zaak wordt vaak (ongunstig) beïnvloed door de werklust van de deskundige, de houding van partijen en niet in het minst door het aantal partijen en de moeilijkheidsgraad.

3. De activiteiten van de Commissie

3.1. Voorbereidende activiteiten

De oprichting van de Verzoeningscommissie en de effectieve inwerkingtreding ervan zijn uiteraard voorafgegaan door meerdere jaren van intense activiteit. Ook naar aanleiding van dit jaarverslag kan het interessant zijn om even terug te komen op deze voorafgaande activiteiten.

- Het opstellen van de statuten van de vzw

Hoewel de statuten gebaseerd zijn op die van een klassieke statutaire organisatie met een raad van bestuur en een algemene vergadering, diende men bij het opstellen van de statuten er toch speciaal op te letten dat de vier oprichtende organisaties in elke structuur evenwichtig vertegenwoordigd zouden zijn. Daartoe hanteerde men twee principes om de samenhang van het geheel en de objectiviteit van de genomen beslissingen te garanderen.

⁵ Behalve om zeer beperkte redenen, namelijk: schending van de rechten van de verdediging, een expert die zijn bevoegdheid te buiten gaat of een manifest onredelijk verslag indient (bv.: hoewel hij slechts beperkte lekken had vastgesteld op één kant van een schuin dak, beveelt de expert de volledige herstelling aan van alle andere delen).

De mandatarissen werden onderverdeeld in drie colleges met elk een gelijk aantal stemmen: het eerste college is dat van de vertegenwoordigers van de consumenten, die allemaal van Test-Aankoop afkomstig zijn, het tweede is dat van de vertegenwoordigers van de aannemers, van wie twee derde tot de Confederatie Bouw behoren en een derde tot Bouwunie, en het derde college is dat van de architecten, die vertegenwoordigd zijn door de Koninklijke Federatie van Architectenverenigingen van België (Fab), stichtend lid en NAV, de Vlaamse architecten organisatie, toetredend lid sedert eind 2005.

In alle structuren worden de beslissingen met een meerderheid van twee derde plus één van de stemmen genomen, met dien verstande dat unanimitéit vereist is in colleges waarvan meer dan één organisatie deel uitmaakt.

De statuten werden gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 19 april 2002, pagina 3969.

- Het opstellen van de basisdocumenten

Het opstellen van de basisdocumenten vergde zeer veel aandacht. Er zijn in totaal acht documenten, namelijk:

- Het procedurereglement: er waren verscheidene versies nodig om tot een definitieve tekst te komen, die tegelijk een maximale rechtszekerheid, voldoende soepelheid en een snelle procedure biedt. Delicate punten waren het vastleggen van realistische termijnen voor elke procedurefase, het bepalen van de juridische draagwijdte van het begrip "bindend technisch verslag" en het bepalen van de deskundigen erelonen die redelijk zouden zijn voor de partijen en voldoende voor de deskundige-verzoeners
- Het protocol voor het aanstellen van de deskundige-verzoeners en het bepalen van de expertisedaden: hierin staan de verbintenissen die de deskundige-verzoener aangaat bij het uitvoeren van de opdrachten die de Commissie hem toevertrouwt, meer bepaald wat de geldende tarieven en de proceduretermijnen betreft
- De deontologie van de deskundige-verzoener
- Het standaard klachtenformulier: bij het ontwerpen van dit document werd gestreefd naar een systematisering van de klachten om ze volledig, leesbaar en dus snel behandelbaar te maken
- De standaardvragenlijst: dit document werd ontworpen met dezelfde doelstellingen als het vorige formulier. Het is bestemd voor de andere partijen dan de verzoeker, opdat zij hun standpunt zouden kunnen formuleren ten aanzien van dat van de verzoeker en eventueel andere verwerende partijen (bv. onderaannemers) bij het geschil zouden kunnen betrekken
- De officiële ereloontarieven voor de deskundige-verzoeners
- Het standaardbeding waarmee bevoegdheid wordt toegekend aan de Commissie
- De standaardbeslissing voor het aanstellen van de deskundige-verzoener: dit document vergemakkelijkt het werk van de Commissie en biedt tegelijk de mogelijkheid om een beschrijving op maat te maken van de toegekende opdracht naargelang de concrete klacht

- Het aantrekken van deskundige-verzoeners

Er werd bijzonder veel aandacht besteed aan het aantrekken van deskundige-verzoeners, gezien het doorslaggevend belang van hun optreden omdat de geschillen enkel vanuit technisch oogpunt behandeld worden.

De toelatingsvoorwaarden en de manier waarop de deskundige-verzoeners worden aangetrokken, werden uitgelegd in punt 2.3 hierboven.

De Commissie startte een nieuwe wervingsprocedure teneinde nieuwe deskundigen aan te trekken die gespecialiseerd zijn in materies waarvoor momenteel te weinig experts voorhanden zijn. Er wordt uitgekeken naar nieuwe en goedkopere opleidingen, in het bijzonder om meer aannemers te vormen.

3.2. Het concrete beheer van de dossiers

In de schoot van de Commissie werden twee verzoeningskamers opgericht, de ene voor de behandeling van Nederlandstalige dossiers, de andere voor Franstalige dossiers. Het is voor deze kamers dat de inleidende zittingen plaatsvinden en dat er op basis van het schriftelijke dossier en de mondelinge uiteenzettingen van de partijen wordt bepaald om welk soort technisch probleem het gaat. De kamer is dan in staat om de deskundige-verzoener aan te stellen die technisch gezien en geografisch gelegen, het best geschikt is voor deze zaak.

In 2021 kwamen de verzoeningskamers 7 keer bij elkaar.

De Commissie heeft alles in het werk gesteld om zich aan te passen aan de gezondheids crisis van 2020. Om aanzienlijke vertragingen in de procedure te voorkomen, werden de hoorzittingen met de camera gehouden, terwijl het tegengestelde karakter van de procedure vooraf werd gediend.

3.3. Activiteiten op middellange termijn

Naast de consolidatie van de werking van de Commissie, haar budget en haar uitstraling door middel van een doelgerichte campagne, meer bepaald tijdens Batibouw, moet er geleidelijk aan een systeem worden ingevoerd waarmee de werkzaamheden van de deskundige-verzoeners geëvalueerd kunnen worden. Er wordt gedacht aan een snel en eenvoudig systeem om het werk van de deskundige-verzoeners te beoordelen aan de hand van objectieve criteria zoals:

- De naleving van de procedureregels en meer bepaald van de termijnen door de deskundige-verzoener
- Het vermogen om tot een verzoening te komen
- Het feit dat het bindende technische verslag niet wordt betwist

Op termijn kan men eventueel denken:

- Aan het invoeren van een evaluatie van de technische relevantie van de verslagen van de deskundige-verzoeners door een college van deskundigen waarin architecten, ingenieurs en aannemers zouden zetelen. De voor evaluatie aangeboden verslagen moeten natuurlijk anoniem

worden gemaakt, zowel wat betreft de bij het geschil betrokken partijen, als, om evidente redenen van objectiviteit en collegialiteit wat betreft de identiteit van de deskundige-verzoener die het voor evaluatie aangeboden verslag heeft opgesteld.

- Na het afsluiten van de procedure voor de Commissie, aan het opsturen aan de partijen, van een formulier om te peilen naar de mate waarin ze tevreden zijn over het optreden van de Commissie, meer bepaald inzake de termijnen, de kosten, de leesbaarheid en de doeltreffendheid van het werk van de deskundige en het bereikte resultaat.

4. Beheersorganen – beknopt overzicht

Zoals elke VZW is de Commissie onderworpen aan de wet op de verenigingen zonder winstoogmerk. Ze bestaat dus uit een algemene vergadering en een raad van bestuur.

Sedert september 2001 bekleedt Emmanuelle Salvatori de functie van secretaresse (griffier). Haar taak bestaat natuurlijk niet enkel uit het voorbereiden en opvolgen van de geschillendossiers. Ze moet ook de telefoon opnemen en antwoorden op de vele vragen die telefonisch en schriftelijk worden gesteld. Het secretariaat staat ook in voor het logistieke en administratieve beheer van de vzw. Ten slotte moet ze zorgen voor de concrete opvolging van sommige beslissingen van de raad van bestuur, zoals het organiseren van persconferenties en promotiecampagnes van de Commissie, meer bepaald op Batibouw (Brussel). Haar stipte aanwezigheid, bij een aantal expertises, herinnert partijen en deskundigen eraan dat de Commissie toekijkt op het verloop van de expertises die zij beveelt.

5. Budget

De Verzoeningscommissie wordt gesubsidieerd door de FOD Justitie. De logistieke infrastructuur, die hoofdzakelijk uit kantoren en computers bestaat, alsook de bezoldiging van de secretaresse, vallen ten laste van de FOD. Die beleidskeuze werd ingegeven door de wil van Justitie om de nadruk te leggen op een snelle en menselijke behandeling en een meer voordelige regeling van geschillen. De politiek stimuleerde terecht het gebruik van buitengerechtelijke procedures. Door haar doelstellingen en werking past de Verzoeningscommissie dus zeer goed in dat kader. De financiën van de Commissie zijn onderworpen aan de begrotingsregels van overheidsinstellingen en de toegekende bedragen worden elk jaar in detail gepubliceerd in het Belgische Staatsblad. Het KB heeft een toelage van € 67.000 toegekend aan de VZW Verzoeningscommissie Bouw voor het begrotingsjaar 2020.

Naast deze onontbeerlijke steun van de overheid mag de Commissie rekenen op de even onmisbare inbreng in natura van de door de stichtende organisaties ter beschikking gestelde vertegenwoordigers die door hun inzet, knowhow en ontelbare werkuren de effectieve werking van de Commissie mogelijk maken.

6. Statistieken

6.1 Algemeen overzicht

In 2021 werden 113 nieuwe dossiers ingeleid en behandeld. Voeg daarbij de 27 dossiers, die ingediend waren eind 2020 en behandeld en afgesloten werden in 2021, dan komen we aan 140 behandelde dossiers: een mooie stijging, t.o.v. 2020

Er is een toename van 20 zaken, hetgeen kan worden verklaard door de toename van onvolledig ingediende zaken in 2021 (83) in vergelijking met 2020 (64)

71 dossiers bleven onvolledig, ondanks de persoonlijke tussenkomst van de Commissie om partijen te overtuigen om toe te treden tot de procedure.

Kortom, in 2021 werden 113 nieuwe zaken bij de Commissie ingediend en 27 overgedragen zaken uit 2020 werden behandeld en in 2021 afgerond.

Vier positieve tendensen kunnen worden vermeld:

- Gemeenten en publieke instanties vragen naar de tussenkomst van onze Commissie; de GOMB die de bevoegdheid van de Commissie voorziet in haar contracten heeft meerdere dossiers ingediend.
- Het bevoegdheidsbeding wordt in toenemende mate ingelast in de verschillende bouwcontracten zelf. In dat geval is de bevoegdheid van de Commissie vanaf het begin verzekerd en is niet langer afhankelijk van de twijfelachtige wil van de partijen om na het ontstaan van het geschil, nog samen het beding te ondertekenen en naar de Commissie te stappen. Zo werd in 2021, 42% van dossiers rechtstreeks ingediend op basis van de voorafgaandelijk voorziene clause in het contract (39% in 2020). Meer en meer zal de promotie van de Commissie gaan over het inlassen van het bevoegdheidsbeding in de contracten dat als een label van vertrouwen bedoeld is om zowel bouwheren, aannemers en architecten gerust te stellen.
- Advocaten en rechtbanken respecteren de bevoegdheid van de Commissie; rechters verklaren zich onbevoegd wanneer bouwgeschillen in strijd met het bevoegdheidsbeding toch voor de zetel komen.
- Meer en meer gebruiken mede-eigenaarsverenigingen de procedure, waaruit het vertrouwen in de Commissie blijkt. Maar dit kan leiden tot een langere procedurele doorlooptijd, gezien het aantal betrokken partijen en de technische reikwijdte van het geschil.

Ook in 2021 moest de Commissie zich ontfemen over andere zaken dan de eigenlijke behandeling van geschillen. Het secretariaat ontving heel wat vragen per telefoon, per brief en per e-mail om inlichtingen en juridische adviezen. Er zijn opvallend veel vragen in verband met de stijging van de materiaalprijzen of de beperking van de beschikbare voorraden.

Telefoongesprekken zijn dagelijks een belangrijke bron van informatie. Wij stellen vast dat zowel de privé of openbare sector de Commissie systematisch als een informatiekanaal in de bouw beschouwen. Heel wat aanvragen worden naar de Commissie doorverwezen door verzekeringsmaatschappijen, banken, gemeenten...

Het aantal verzoeken om informatie per e-mail is opnieuw sterk gestegen, nl. van 1067 in 2020 tot 1497 in 2021. Deze bron is voor verzoekers het kanaal bij uitstek geworden. Het aantal postbrieven daarentegen is verwaarloosbaar geworden.

We moeten daaraan toevoegen dat de Commissie, als gekwalificeerde entiteit, het grootste aandeel van de klachten ontvangt via het platform van de FOD Economie. In 2021 werden 80 schriftelijke klachten overgemaakt. Daarnaast verwijst de ombudsdienst de consument vrijwel systematisch door naar de Commissie om juridische als bouwtechnische informatie.

Ook het Gewest en de gemeenten verwijzen particulieren of vakmensen door naar de Commissie, zowel m.b.t. juridische vragen als voor het behandelen van een bouwgeschil.

6.2 De aard van de gewenste inlichtingen en de behandeling ervan:

Naast de vraag om een bouwgeschil te behandelen, wordt de Commissie alsmaar meer benaderd met allerlei vragen om informatie, zoals:

- Waar vind ik een advocaat om mij voor de rechtbank te verdedigen?
- Wat kost een gerechtelijke procedure en hoe lang duurt de procedure?
- De naam van een expert om een advies te bekomen inzake een opgedoken gebrek.
- Hoe weet ik of mijn aannemer over de nodige bekwaamheden beschikt?
- Kan ik na tien jaar nog een geschil aanhangig maken?
- Hoe zit het met voorlopige en definitieve opleveringen?
- Hoe zit het met de reikwijdte van de tienjarige garantie?
- Hoe zit het met de stijging van de prijs van materialen?

De Commissie neemt ook kennis van vragen om doorverwezen te worden naar de bevoegde instanties of om bijgestaan te worden door een expert van de Commissie als technisch adviseur. Hoewel dit strikt gezien niet tot de bevoegdheid van de Commissie behoort, trachten onze juristen de gestelde juridische vragen zo objectief en snel mogelijk te beantwoorden. In dit verband heeft de Commissie besloten een beroep te doen op de diensten van een juridisch adviseur om zo snel mogelijk te kunnen antwoorden op verzoeken om informatie die niet strikt technisch van aard zijn.

6.3. Onontvankelijke aanvragen

Zuiver juridische aangelegenheden (zoals bijvoorbeeld een vraag over ten onrechte aangerekende supplementen) behoren niet tot de bevoegdheid van de Commissie. De aanvragers worden dan ook doorverwezen naar de bevoegde instanties.

In 2021 kreeg de Commissie maar één klacht m.b.t. problemen die buiten de bevoegdheid van de Commissie liggen.

Dit zeer geringe aantal niet-ontvankelijke dossiers is te verklaren door het feit dat de bevoegdheidsfilter van de Commissie stroomopwaarts wordt toegepast: zowel de website als het secretariaat informeren de aanvragers wanneer zij contact opnemen.

6.4. Onvolledige dossiers

Bepaalde dossiers konden niet behandeld worden wegens het ontbreken van het onmisbare akkoord tussen alle partijen om een beroep te doen op de Commissie. 83 dossiers werden onvolledig ingediend in 2021, 71 daarvan zijn onvolledig gebleven.

In dat geval probeert de Commissie op vraag van de klagende partij de andere partijen te overtuigen om de bevoegdheid van de Commissie te aanvaarden en betrokken te worden in de procedure voor de Commissie. De belangrijkste argumenten zijn uiteraard de financiële argumenten: er moet geen advocaat worden geraadpleegd, de kosten worden verdeeld over de partijen, het saldo van de factuur zal vlugger betaald worden, enz.... Deze tussenkomsten van de Commissie hebben ertoe geleid dat 15% van de aanvankelijk onvolledige dossiers toch konden behandeld (10% in 2020)

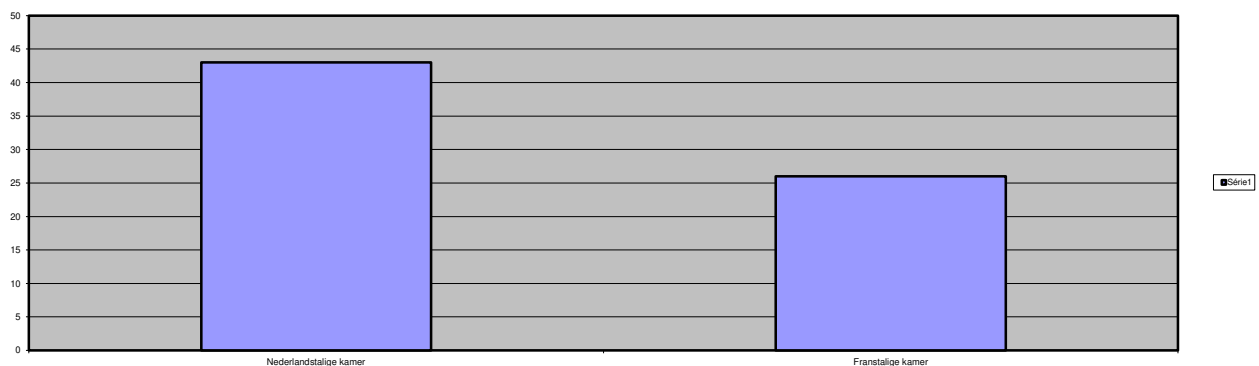
7. Statistieken 2021 en commentaren

7.1 Algemeen

De behandeling van de dossiers vormt de hoofdtaak van de verzoeningskamers binnen de Verzoeningscommissie Bouw. In 2021 werden in 69 dossiers in zitting behandeld, wat een status quo betekent t.a.v. 2020 (62).

7.1.1 Behandeling in de Nederlandstalige en Franstalige kamer

Dit jaar is het verschil tussen de Franstalige en Nederlandstalige ingediende dossier groter geworden. Inderdaad 38% van de dossiers werden door de Franstalige kamer behandeld (44% in 2020) en 62% voor de Nederlandstalige kamer (56% in 2020)

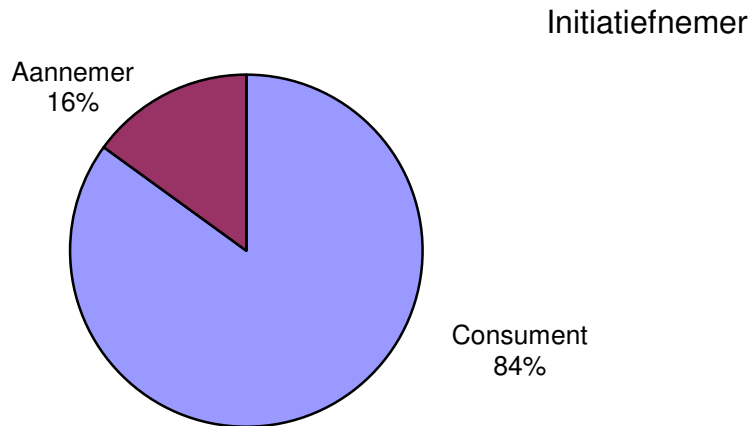


7.1.2 Hoedanigheid van verzoeker

Het initiatief om een dossier voor te leggen aan de Verzoeningscommissie Bouw kan uitgaan van elk van de drie bouwactoren: de opdrachtgever of de koper op plan, de aannemer of de architect. In 58 dossiers ging het initiatief uit van de consument en in slechts 11 zaken van de aannemer, een lichte stijging ten opzichte van 2020. Er werden geen dossiers ingediend door een architect (idem 2019).

Van de behandelde dossiers werden slechts 2 dossiers ingeleid door de advocaat van de bouwheer, een daling ten opzichte van 2020 (11%). In bijna 28% van de gevallen werd de aannemer en/of de bouwheer bijgestaan door een advocaat, wat een lichte stijging is. (2020: 26%).

Opgemerkt moet worden dat de meerderheid van de ingediende klachtendossiers enkel wordt ingediend tegen de aannemer, en dus zonder de architect te betrekken. In 8% van de dossiers wordt de architect ook ter verantwoording geroepen (idem 2020).



7.1.3 Aantal aanstellingen van een deskundige

4 dossiers (5%) van de 69 werden voor de opstart of tijdens de procedure stopgezet, hetzij omdat partijen beslisten om de procedure verder te zetten voor de rechtbank, hetzij wegens het faillissement van de aannemer voor of tijdens de procedure, hetzij na minnelijke regeling door de bemiddeling van de Commissie.

In 9 dossiers werd, na de benoeming van een deskundige, de procedure vroegtijdig beëindigd. Dit vanwege de weigering van een of meer partijen om de expertisekosten te betalen.

Samengevat: in 55 dossiers werd een deskundige aangesteld waarvan 9 achteraf stopgezet werden.

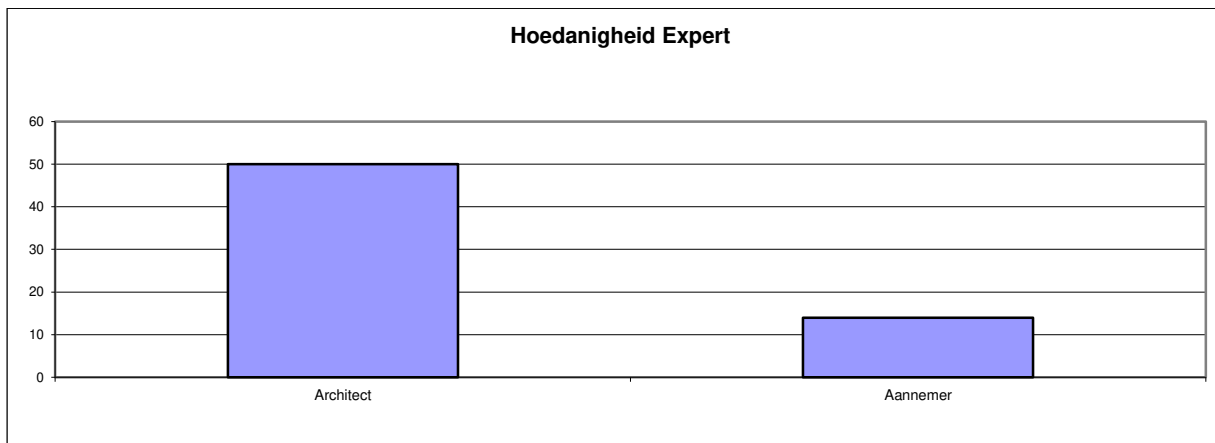
Momenteel zijn nog 9 dossiers hangende uit 2020.

Dit betekent dat 46 dossiers zullen resulteren in een verzoening of een expertiseverslag. Geen enkele zaak werd op de inleidende hoorzitting opgelost waardoor de aanstelling van een deskundige niet hoeft (1 in 2020).

7.1.4 Welk soort deskundige?

In 78% werd een architect of ingenieur als deskundige-verzoener aangesteld en in 22% werd een aannemer aangesteld. Dit laatste cijfer blijft constant ten opzichte van 2020.

Een aannemer wordt over het algemeen aangesteld in dossiers met uitvoeringsproblemen die beperkt blijven tot een welbepaald technisch domein (bv. het leggen van parket, plaatsen van sanitaire installatie, buitenschrijnwerk, dakwerken ...), ter discussie stonden.



7.1.5 Resultaat van de procedure

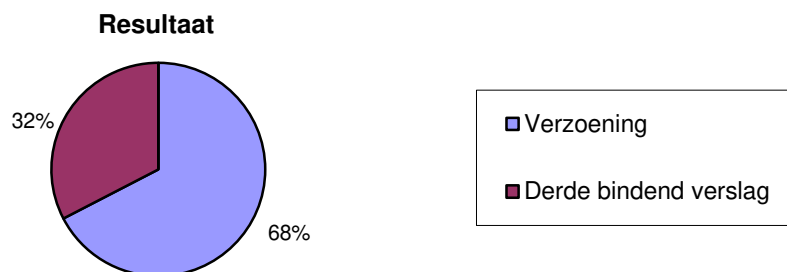
Zoals hoger vermeld werd in 46 dossiers een oplossing gevonden na aanstelling van een deskundige.

46 dossiers werden afgesloten.

In 68 % van de dossiers kon een verzoening worden bereikt tijdens het eerste plaatsbezoek of kort daarna.

In de 32% overige dossiers werd een verslag opgesteld, zoals de procedure het voorziet wanneer het niet tot een verzoening komt.

In 2021 bereikt de Commissie in 68% van de gevallen een verzoening, een bemoedigende stijging t.o.v. 2020 (57%).



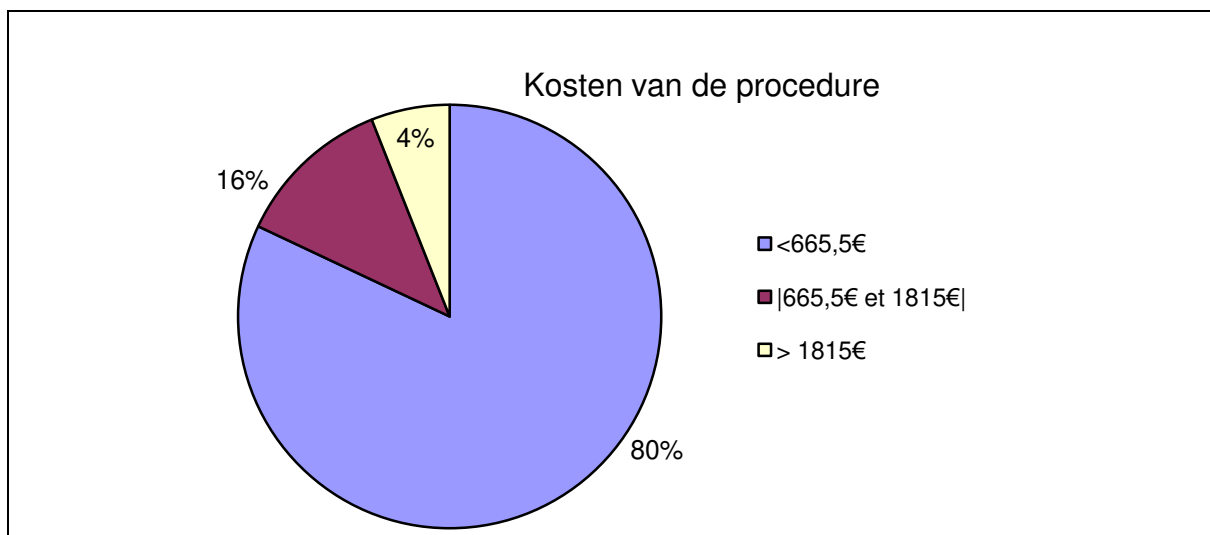
7.1.6 Kost van de procedure

De Verzoeningscommissie Bouw tracht de kosten zoveel mogelijk te drukken. Geschillen die bij een eerste plaatsbezoek meteen beslecht worden, geven aanleiding tot de betaling van het basisforfait van 332.75€/pp (met btw). Eventuele bijkomende plaatsbezoeken en bijkomende onderzoeken verhogen de kostprijs van de expertise.

De grafiek hieronder illustreert duidelijk het financiële voordeel dat partijen ondervinden n.a.v. de tussenkomst van de diensten van de Commissie.

80 % van de afgesloten dossiers werden afgehandeld binnen het basisforfait van 332.75€ per partij. Dit cijfer is lichte stijging tegenover 2020 (75%).

De overige 20% slaan op zware en complexe dossiers die niet konden afgehandeld worden binnen het basisforfait. Het aantal betrokken partijen, de omvang van de bouwplaats (appartementengebouw) of de aanwezigheid van een advocaat tijdens de procedure spelen uiteraard een rol in de prijs van de expertise.

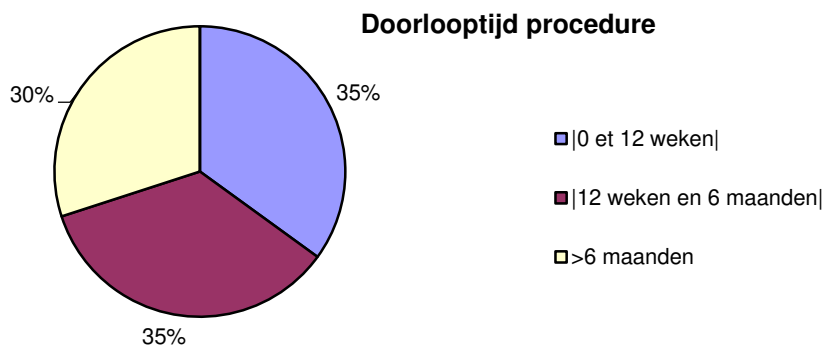


7.1.7 Doorlooptijd van de procedure

Eén van de troeven van de Verzoeningscommissie is vast en zeker de beperkte doorlooptijd. We baseren ons hier op het aantal afgesloten zaken in 2021, d.w.z. 60

In 70% van de afgesloten dossiers bereikten partijen een verzoening binnen de maximumtermijn van 6 maanden, waaronder 35% binnen de 12 weken. Met dit cijfer scoort de commissie slechter dan in 2020 (46%).

De experts hebben ook in 2021 bijzonder veel aandacht besteed aan het respecteren van de korte termijnen, niettegenstaande de moeilijkheidsgraad van sommige dossiers. Vaak werden de vertragingen door de partijen zelf veroorzaakt.



7.1.8 Tussenkomsst van advocaten

Bij een procedure voor de Commissie hoeft er geen advocaat aan te pas te komen. Verzoening is immers op de eerste plaats een zaak van de partijen, onder de hoede van een deskundige, en dit volgens een louter pragmatische en technische - en niet juridische - aanpak van het dossier.

In bijna 28% van de gevallen kwam een advocaat tussen ofwel reeds bij het indienen van de klacht, ofwel in de loop van de procedure (26% in 2020).

Dit betekent dat er een niet afnemend vertrouwen is vanuit de Balie om te kiezen voor de formule van de verzoening of het derden-bindend-advies.

7.1.9 Bevoegdheidsbeding in de nieuwe contracten

De tegenpartij overtuigen om naar de Commissie te stappen éénmaal het geschil is ontstaan, is niet evident. Vaak zijn partijen niet meer “on speaking terms” en wordt er naar de rechtbank gestapt.

Vandaar dat we aanbevelen om reeds op het ogenblik van de contractsluiting over te gaan tot het inlassen van het bevoegdheidsbeding. Het volstaat om een bepaling in de aannemings- of architectuurovereenkomst te doen opnemen waarin wordt vermeld dat partijen ingeval van geschil beroep zullen doen op de Commissie.

Aldus werden, 42% van de zaken aanhangig gemaakt op basis van een bevoegdheidsbeding in de aannemings- of architectuurovereenkomst.

Dit cijfer is licht gestegen t.a.v. 2020 (39%).

Onze inspanningen om het nut van de rechtstreekse invoeging van de clause in overeenkomsten, met inbegrip van overeenkomsten voor architecten, te bevorderen, moeten dus worden voortgezet om dit cijfer in 2021 nog te verhogen en aldus de automatische toegang tot de procedure te vergemakkelijken.

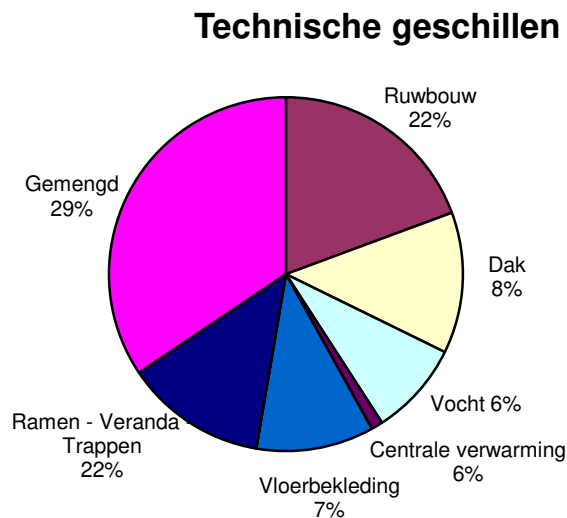
Wij hopen de steun te krijgen van de overheid – en waarom ook niet de rechtbanken? - om via voorlichtingscampagnes de bouwparticipanten ertoe aan te zetten om een buitengerechtelijke geschillenregeling op te nemen in hun contracten.

Ook de rol van bouworganisaties is van essentieel belang om hun leden te stimuleren om de bevoegdheidsclausule van de Commissie in hun contract op te nemen. We mogen echter niet vergeten dat ook de consument een rol speelt bij het opstellen van de contracten en deze zou moeten toezien dat het bevoegdheidsbeding wordt opgenomen. Het adagium "beter voorkomen dan genezen" speelt hier meer dan ooit.

7.2 Aard van de geschillen

De verzoeningskamers behandelen dossiers waarin technische geschillen van uiteenlopende aard voorkomen. Het technische geschil betreft bijvoorbeeld problemen inzake ruwbouw, afwerking, technische installaties of betwistingen met betrekking tot het concept of de inplanting van het gebouw. De meeste dossiers hebben betrekking op meerdere technische problemen.

Hierna geven we een overzicht van de geschillen naargelang hun technische aard. Deze opdeling kan kunstmatig overkomen, nu bouwtechnische problemen zich vaak niet beperken tot 1 specifiek probleem, en zich derhalve niet in een welbepaald vakje laten stoppen. Daarom hebben we bij de opdeling rekening gehouden met het voornaamste probleem in het desbetreffende dossier. Enkel dossiers waarin meer dan 3 verschillende technische problemen voorkomen, hebben we onder de noemer “gemengd” geplaatst.



7.2.1 Ruwbouw

Onder de noemer ruwbouw plaatsen we gebreken zoals barsten, slecht metselwerk, beton, stabiliteitsproblemen. Tal van dossiers hebben betrekking op de aanwezigheid van barsten of koudebruggen in het gebouw. Ook de uitvoering van het metselwerk (afwerkingsgraad bv.) of van een betonnen keldervloer wordt aan het oordeel van de deskundige overgelaten.

7.2.2 Dak

De meest voorkomende klacht betreft het niet waterdicht zijn van daken. De uitvoering van de dakconstructie of het al dan niet nauwkeurig aanbrengen van isolatie zijn voorbeelden van technische problemen die ter discussie staan.

7.2.3 Vocht

Onder deze noemer schuilen diverse problemen. Zo gaan veel dossiers over allerhande waterinfiltraties met bv. de beschadiging van de bepleistering tot gevolg.

7.2.4 Centrale verwarming

In geval van warmteverliezen staan de uitvoering en de berekening van de installatie door de aannemer in functie van de concrete behoeften, vaak ter discussie.

7.2.5 Vloerbekleding

Ter discussie staan onder andere de goede afwerking van de uitgevoerde werken, de aanwezigheid van de juiste kleuren en tinten, krassen, enz....De materialen waarop de klacht slaat zijn van diverse aard: stenen vloer, natuursteen, kurk en parket (o.m. loskomend parket, slecht afgewerkte naden of over de aanwezigheid van lijmresten, aanwezigheid van een voldoende aantal lagen vernis).

7.2.6 Ramen –Veranda – trappen

Wanneer volgens een opdrachtgever de ramen niet conform de regels van de kunst geplaatst werden, de maatvoering niet correct gebeurde, of raamtabletten onstabiel werden uitgevoerd, is het de taak van de deskundige te onderzoeken of de uitvoering al dan niet correct is.

7.2.7 Gemengd

Talrijke dossiers bevatten klachten van verschillende aard tegelijk. De opdrachtgever kaart tal van onvolkomenheden aan, die hij terecht of ten onrechte aan de architect of aannemer(-s) of aan beiden verwijt.

7.2.8 Muurbekleding

Deze nieuwe categorie betreft problemen betreffende plafonneringswerken, schilderwerken en het betegelen van muren

7.2.9 Toelichting aan de hand van een concreet geval

Het geschil

Amper 18 maanden na hun plaatsing blijken de nieuwe houten ramen (6 aan elkaar gekoppelde hoge kaders) wind- noch waterdicht te zijn. Het hout begint te rotten en waterkringen ter hoogte van de houtverbindingen doen zich voor.

De expert stelt een heleboel technische uitvoeringsfouten vast, onder meer dat:

- de ramen gemaakt zijn in zacht meranti en “de kwaliteit niet hebben die voor buitenschrijnwerk de voorkeur verdient”
- de ramen volledig houten ramen zijn zonder aluwaterlijst: het overtollige water in de natte kamer wordt enkel afgevoerd door boringen in de onder stijl van het kader; het aantal boringen(3 in plaats van minimum 6) is bovendien onvoldoende.
- de kaders waren onderaan opgespoten met silicone waarvan een deel de goede evacuatie van het water belemmert.

Proces-verbaal van verzoening

De expert kiest voor een verzoening door middel van het toekennen van minwaarde (kostenraming van wat de bouwheer zou moeten betalen aan een externe aannemer om de gebreken te verhelpen). Hij had immers vastgesteld dat het vertrouwen tussen de partijen die bovendien familie van elkaar waren, helemaal zoek was: één van de kaders werd een jaar na de plaatsing reeds vervangen; doch er werd na enkele weken reeds geklaagd over het binnensijpelen van water.

Toelichting

Dit concreet geval toont aan dat zelfs een verziekte relatie tussen de partijen de verzoening niet onmogelijk maakt. De snelheid waarmee de verzoening werd bereikt, amper drie weken na de aanstelling van de expert, is ook opmerkelijk: hij heeft zeer snel begrepen dat indien de partijen niets meer met elkaar wilden hebben wat de werken betreft, ze nochtans hun familiale relatie niet grondig of definitief wilden verstoren.

Verzoeningscommissie Bouw

Espace Jacquemotte

Hoogstraat 139

1000 Brussel

www.bouwverzoening.be

BIJLAGEN

1. Statuten zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad
2. KB voor de subsidies
3. Reglement
4. Tarieven
5. Bevoegdheidsbeding
6. Protocol met de deskundigen
7. Deontologie
8. Klachtenformulier
9. Vragenlijst
10. Model aanstelling deskundige