

Thijs Eeckhaut  
[thijs.eeckhaut@confederatiebouw.be](mailto:thijs.eeckhaut@confederatiebouw.be)  
Coördinator  
Charter der Woningbouwers  
Tel: 02 511 57 63  
Fax: 02 514 18 75

**Ter attentie van de leden van de Charter der Woningbouwers**

Brussel, 22 september 2020

## **Huishoudelijk Reglement van het Charter der Woningbouwers**

---

### **VOORAFGAANDE TITEL**

Behoudens andersluidende bepaling wordt voor de toepassing van dit reglement verstaan onder:

1° Onderneming: Iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die overeenkomsten aangaat die vallen onder het toepassingsgebied van de Wet Breyne. Het gaat over de ondernemingen die als algemene aannemer, verkoper en/of ontwikkelaar aangesloten zijn bij de Federatie van Algemene Bouwaannemers, de Federatie Ontwikkelaars-Woningbouwers én het Charter der Woningbouwers.

2° Contract: Iedere overeenkomst die strekt (i) tot eigendomsovergang van een te bouwen of in aanbouw zijnde huis of appartement, alsmede op iedere overeenkomst waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een zodanig onroerend goed te bouwen, te doen bouwen of te verschaffen, mits het huis of het appartement tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting is bestemd en de koper of de opdrachtgever volgens de overeenkomst verplicht is voor de voltooiing van het gebouw een of meer stortingen te doen **ofwel** (ii) tot eigendomsovergang waarbij de verbintenis wordt aangegaan een huis of appartement, bestemd tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting, te verbouwen of uit te breiden waarbij de totale prijs van de verbouwings- of uitbreidingswerken hoger is dan het minimumbedrag waarvan de berekeningsmodaliteiten zullen bepaald worden door het koninklijke uitvoeringsbesluit van de Wet Breyne, en de koper of opdrachtgever volgens de overeenkomst verplicht is vóór de voltooiing van deze werken één of meer stortingen te doen.

### **ARTIKEL 1 - Doel van het Charter der Woningbouwers**

De Federatie van Ontwikkelaars-Woningbouwers, een organisatie binnen de Federatie van Algemene Bouwaannemers (FABA), heeft een Charter der Woningbouwers uitgewerkt.

Dit Charter heeft tot doel de consument te helpen een ernstige en professionele onderneming te vinden zodat hij zijn bouwproject in alle sereniteit verwezenlijkt.

### **ARTIKEL 2 - TOETREDINGSVOORWAARDEN**

De ondernemingen kunnen enkel het label van het Charter der Woningbouwers voeren als ze strikt voldoen aan de volgende voorwaarden:

I/ De ondernemingen, lid van het Charter, zijn lid van de Federatie van Ontwikkelaars-Woningbouwers en derhalve ook van de Federatie van Algemene Bouwaannemers en van de Nationale Confederatie Bouw;

II/ De ondernemingen, lid van het Charter, hebben een stevige financiële basis en beschikken over technische middelen en mensen om het bouwproject van de kandidaat-koper of de bouwheer uit te voeren. De ondernemingen die aangesloten zijn bij het Charter beschikken aldus over een erkenning afgeleverd door de Erkenningscommissie van de Federale Overheidsdienst Economie in categorie D (Algemene Aannemingen van Bouwwerken) en minstens in Klasse 2. Zij hebben aldus een eigen vermogen van minimaal 45.000 EUR en minstens 4 werknemers op hun payroll of ze voldoen aan gelijkwaardige voorwaarden vooraf goedgekeurd door het Secretariaat van het Charter. Voor de evaluatie van de voorwaarden van gelijkwaardigheid houdt het Secretariaat rekening met de ouderdom en de soliditeit van de onderneming.

### **ARTIKEL 3 - Verbintenissen van de ondernemingen die lid zijn van het Charter**

I/De ondernemingen, lid van het Charter, onderwerpen zich op strikte wijze aan de voorschriften van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (hierna “de wet Breyne”) en bieden derhalve onder meer de volgende garanties aan de kandidaat-koper of bouwheer:

- a) Een totaalprijs voor de verwezenlijking van de werken, die wordt vastgelegd bij de ondertekening van de overeenkomst, en die de bouw omvat van een bewoonbare en leefbare wooneenheid. Deze prijs moet onder meer alle elementen omvatten die verband houden met de stabiliteit, de ruwbouw en met de stedenbouwkundige voorschriften van het project die de onderneming kende of had moeten kennen op het moment van de ondertekening van de overeenkomst.
- b) Een voorschot beperkt tot maximum 5% van het bedrag van de werken;
- c) De betaling van tussentijdse facturen in de loop van de werken naargelang hun vordering;
- d) Een verbintenis van de onderneming om de noodzakelijke herstellingen uit te voeren die de kandidaat-koper zou hebben meegedeeld op het moment van de oplevering of binnen de twaalf daaropvolgende maanden;
- e) Een financiële waarborg, onder de vorm van een borgtocht of een voltooiingswaarborg, en dit om de correcte voltooiing van de werken te verzekeren.

II/ De ondernemingen, lid van het Charter, informeren de consument via hun website en via hun contract over hun lidmaatschap met het Charter en over de mogelijkheid om klacht in te dienen bij de Toezichtcommissie van het Charter der Woningbouwers. Met het oog op deze controle maken zij hun contract over aan het Secretariaat van het Charter.

### **ARTIKEL 4 - Secretariaat van en toetreding tot het Charter der Woningbouwers**

Het Secretariaat van het Charter der Woningbouwers wordt verzorgd door de Federatie van Algemene Bouwaannemers (FABA).

Het Secretariaat controleert of de kandidaat-leden voldoen aan de toetredingsvoorwaarden bepaald in artikel 2, alsook de verbintenissen bepaald in artikel 3. Het kan te allen tijde controleren of de bestaande leden nog steeds voldoen aan de voorwaarden en verbintenissen bepaald in voormelde artikelen. Daartoe neemt het Secretariaat met name de volgende acties:

- Het controleert of de lidmaatschapsbijdragen aan de beroepsorganisatie werden betaald. In geval van niet-betaling krijgt het (kandidaat-)lid een verzoek om dit in orde te brengen. In geval

van niet-betaling na herinnering, weigert of schrapt het Secretariaat de toetreding van de onderneming tot het Charter;

- Het controleert of het (kandidaat-)lid (nog) voldoende erkend is of voldoet aan solvabiliteitscriteria en technische en menselijke vaardigheden die gelijkwaardig zijn. Als dit niet het geval is, dan weigert het de toetreding tot het Charter of schrapt het het lid uit het ledenbestand van het Charter;
- Het controleert of het (kandidaat-)lid het logo van het Charter en zijn lidmaatschap met het Charter duidelijk vermeldt op zijn website. Als dit niet het geval is en na herinnering, schrapt het Secretariaat het lidmaatschap van de onderneming tot het Charter en dit zes maanden na voormelde herinnering.
- Het verzoekt de tot het Charter toegetreden ondernemingen om één keer per jaar hun modelcontracten over te maken om te controleren of hierin het logo is vermeld alsook de mogelijkheid die aan de consument wordt geboden om beroep te doen op het controlemechanisme van het Charter. Als dit niet het geval is, dan zal het dit opmerken bij de onderneming en hem vragen om zich in regel te stellen. De onderneming lid van het Charter heeft zes maanden de tijd om een nieuw modelcontract aan het Secretariaat te bezorgen waarin een duidelijke verwijzing staat naar het Charter. Na het verstrijken van deze termijn zal het Secretariaat de onderneming verwijderen uit de lijst van leden van het Charter.

Het Secretariaat krijgt niet de opdracht om na te gaan of de aannemingscontracten die het ontvangt van de tot het Charter toegetreden ondernemingen in overeenstemming zijn met de wet Breyne, met de regelgeving betreffende consumentenovereenkomsten of enige andere regelgeving van toepassing op deze contracten.

Alle beslissingen van het Secretariaat worden binnen een redelijke termijn overgemaakt aan de Voorzitter van de Toezichtcommissie en worden op anonieme wijze meegedeeld op de volgende Raad van Bestuur van de Federatie van Ontwikkelaars-Woningbouwers.

De kandidaat-leden van het Charter der Woningbouwers vullen een aanvraag in tot toetreding tot het Charter en sturen dit aan het Secretariaat van het Charter der Woningbouwers. Het Secretariaat controleert of ze voldoen aan de toetredingscriteria van het Charter en maakt het aanvraagdossier over aan de Raad van Bestuur van de Federatie van Ontwikkelaars-Woningbouwers. De Raad keurt de aanvraag tot toetreding tot het Charter goed of af. Dit is een soevereine beslissing.

Het Secretariaat werkt de lijst van ondernemingen, lid van het Charter, regelmatig bij op de website [www.charterwoningbouw.be](http://www.charterwoningbouw.be), naargelang (i) de aanvragen tot toetreding of de beslissingen tot schrapping genomen met toepassing van het hoger vermeld artikel 2 en (ii) de sancties waartoe beslist werd door de Toezichtcommissie met toepassing van artikel 8. Elk jaar deelt het de bijgewerkte lijst van de ondernemingen lid van het Charter mee aan de Raad van Bestuur van de Federatie van Ontwikkelaars-Woningbouwers.

## **ARTIKEL 5 - Toezichtcommissie van het Charter**

Er wordt een Toezichtcommissie van het Charter der Woningbouwers opgericht.

Deze is uitsluitend bevoegd voor de behandeling van de klachten van de leden van het Charter en van de kandidaat-kopers of bouwheren van Woningen in het kader van hun bouwproject voor de niet-naleving van de bepalingen van de wet Breyne, van de regelgeving betreffende consumentenovereenkomsten en van de modaliteiten van het Charter. De klachten over technische bouwaspecten behoren niet tot de bevoegdheid van de Commissie.

De Toezichtcommissie is samengesteld uit:

**Charter der Woningbouwers**  
Lombardstraat 34 - 42 1000 Brussel  
02 511 65 95 – 02 514 18 75  
[www.faba.be](http://www.faba.be) – [faba@confederatiebouw.be](mailto:faba@confederatiebouw.be)

- Minstens twee onafhankelijke juristen (advocaten, notarissen, magistraten...). Één van hen neemt het Voorzitterschap van de Commissie waar en de andere het Ondervoorzitterschap;
- Één vertegenwoordiger van de bankensector aangeduid door de Belgische Federatie van de Financiële Sector (FEBELFIN);
- Één vertegenwoordiger van de architecten aangeduid door de Federatie van de Architectenverenigingen van België (FAB);
- Één vertegenwoordiger van de notarissen aangeduid door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

De Commissie kan slechts geldig samenkomen wanneer minstens drie van haar leden aanwezig zijn, onder wie minstens de Voorzitter of de Ondervoorzitter. De Commissie neemt haar beslissingen bij eenvoudige meerderheid van de stemmen van haar aanwezige leden. Bij staking van stemmen is de stem van de Voorzitter, of in geval van diens afwezigheid de stem van de Ondervoorzitter, doorslaggevend.

Er wordt presentiegeld toegekend aan de leden van de Toezichtcommissie op basis van een tarief goedgekeurd door de Federatie van Algemene Bouwaannemers (Faba). De tarieven worden als volgt bepaald:

- De Voorzitter: 750,00 EUR per zitting
- De Ondervoorzitter: 500,00 EUR per zitting
- De overige leden: 450,00 EUR per zitting

Voor haar vergaderingen en zittingen kan de Commissie samenkomen via videoconferentie of fysiek op de zetel van de Federatie van Algemene Bouwaannemers (FABA) of op elke andere plaats die de Commissie wenselijk acht.

De Commissie wordt bijgestaan door het Secretariaat van het Charter, dat erbij aanwezig is zonder stemgerechtigd te zijn.

#### **ARTIKEL 6 - Indienen van een klacht bij de Toezichtcommissie**

De klachten moeten worden ingediend bij de Toezichtcommissie:

- hetzij met een gewone brief "Ter attentie van de Voorzitter van de Toezichtcommissie van het Charter der Woningbouwers", Federatie van Algemene Bouwaannemers, Lombardstraat 34-42 te 1000 Brussel;
- hetzij met een eenvoudige mail [infocharter@confederatiebouw.be](mailto:infocharter@confederatiebouw.be);
- of via de website van het Charter [www.charterwoningbouw.be](http://www.charterwoningbouw.be) met het daartoe bestemde klachtenformulier.

Om ontvankelijk te zijn moet de klacht ondertekend zijn en minstens volgende elementen bevatten:

- De gegevens (voornaam, naam, adres, telefoon- of gsm-nummer, e-mailadres) van de klager;
- De gegevens (naam, adres, ondernemingsnummer) van de onderneming tegen wie de klacht wordt neergelegd;

- Een kopie van het contract van de onderneming tegen wie de klacht wordt neergelegd;
- Een beknopte beschrijving van het bouwproject en van de elementen van de klacht en van de bijbehorende bewijzen - te sturen als bijlage bij de klacht.

De klacht kan met name gaan over de volgende kwesties (deze lijst is niet limitatief):

- de onderneming is voornemens om, zelfs met de instemming van de kandidaat-koper of de bouwheer, supplementen aan te rekenen bovenop de oorspronkelijk voorziene prijs voor elementen die te maken hebben met de werken nodig voor de normale bewoonbaarheid van de wooneenheid of voor de voltooiing ervan zoals voorzien in de plannen of het lastenboek;
- De onderneming is voornemens om, zelfs met de instemming van de kandidaat-koper of de bouwheer, supplementen aan te rekenen bovenop de oorspronkelijk voorziene prijs, die niet overeenstemmen met de verzoeken tot wijziging of supplementen gedaan door de kandidaat-koper of de bouwheer;
- de oorspronkelijk overeengekomen prijs werd eenzijdig gewijzigd;
- de waarborg werd niet of slechts gedeeltelijk gesteld;
- er werd een voorschot gevraagd dat groter is dan 5% van de waarde van het contract;
- de bedragen van de tussentijdse facturen waren merkkelijk hoger dan de waarde van de reeds daadwerkelijk uitgevoerde werken;
- ...

#### **ARTIKEL 7 - Klachtenprocedure**

Elke klacht wordt overgemaakt aan de Voorzitter van de Commissie door het Secretariaat, dat er de ontvangst van bevestigt in naam van de Voorzitter.

Wanneer de Voorzitter vaststelt dat er een belangenconflict is met een van de partijen, dan wordt de functie van de Voorzitter waargenomen door de Ondervoorzitter. De Voorzitter en de Ondervoorzitter behoren tot een verschillende taalrol. Zij nemen het Voorzitterschap waar van de zittingen naargelang de taalrol van de klacht die hen wordt voorgelegd.

De Voorzitter beoordeelt de ontvankelijkheid en de ernst *prima facie* van de klacht. Hij kan bijkomende informatie vragen aan de eiser. Hij roept de Commissie binnen een redelijke termijn samen wanneer hij oordeelt dat de klacht ontvankelijk en volledig is. Hij kan vragen dat de partijen worden gehoord tijdens de vergadering van de Commissie.

Wanneer één van de leden van de Commissie vaststelt dat er een belangenconflict is met een van de partijen, dan verlaat dit lid de vergadering van de Commissie wanneer deze de betrokken klacht gaat behandelen, de partijen waarop de klacht betrekking heeft gaat horen, hen zal trachten te verzoenen en desgevallend zal beslissen tot één van de sancties bedoeld in artikel 8.

De Toezichtcommissie probeert het conflict tussen de partijen op te lossen. Wanneer een akkoord wordt bereikt, dan engageren beide partijen zich om de bepalingen ervan na te leven. Een verzoeningsovereenkomst wordt voorbereid door het Secretariaat op basis van de engagementen aangegaan door de partijen.

De leden van de Toezichtcommissie en het Secretariaat hebben een strikte geheimhoudingsplicht (behalve bij een openbaar gemaakte sanctie - zie artikel 8).

Het Secretariaat kan enkel op anonieme wijze verslag uitbrengen van de ontvangen klachten en van de beslissingen van de Toezichtcommissie bij de Raad van Bestuur van de Federatie van Ontwikkelaars-Woningbouwers.

### **ARTIKEL 8 - Sancties in geval van niet-naleving van het Charter**

In geval van schending van zijn engagementen, kan een onderneming, lid van het Charter, een sanctie opgelegd krijgen door de Toezichtcommissie. In dat geval moet hij vooraf worden gehoord.

De Commissie kan volgende sancties opleggen:

- Een mondelinge of schriftelijke verwittiging;
- De terugbetaling door de onderneming, ten belope van een maximumbedrag van 15.000 euro, van de kosten nodig voor het nazicht van het modelcontract van de in gebreke blijvende onderneming en/of van de kosten gemaakt door de Federatie van Algemene Bouwaannemers (FABA) voor de behandeling van de klachtenprocedure wanneer deze gegrond wordt bevonden;
- De schorsing van het lidmaatschap met het Charter gedurende 3 tot maximum 6 maanden met weglating van de onderneming tijdens deze periode van de lijst van ondernemingen lid van het Charter;
- De uitsluiting van het Charter met definitieve weglating van de onderneming van de lijst van ondernemingen lid van het Charter.

### **ARTIKEL 9 - Wijziging van het Reglement van het Charter en bekendmaking van berichten**

De Voorzitter van de Toezichtcommissie van het Charter kan, na raadpleging van de Commissie, een wijziging aan het reglement van het Charter der Woningbouwers voorstellen aan de Commissie op zijn initiatief, op verzoek van een lid van de Commissie of op verzoek van de Voorzitter van de Federatie van Ontwikkelaars-Woningbouwers.

Dit voorstel wordt ter goedkeuring voorgelegd op de vergadering van de Raad van Bestuur van de Federatie van Ontwikkelaars-Woningbouwers.

De Voorzitter van de Toezichtcommissie van het Charter kan, na raadpleging van de Commissie, de bekendmaking van een bericht houdende verduidelijking of interpretatie van het Charter voorstellen aan de Federatie van Ontwikkelaars-Woningbouwers.