

## Verzoeningscommissie bouw.

De verzoeningscommissie bouw is een buitengerechtelijke geschillencommissie opgericht door Bouwunie, Embuild, FAB, Test-Aankoop en NAV. Deze commissie behandelt technische geschillen in de bouw door tussenkomst van 'experten-verzoeners'.



### Voorkomen en oplossen.

Voorkomen is beter dan genezen en dat geldt ook voor bouwgeschillen. Zo kan de particuliere bouwheer, net zoals de aannemer en de architect, zich tegen incidenten wapenen door een beroep te doen op de Verzoeningscommissie Bouw.

De meeste bouwprojecten verlopen rimpelloos, maar er blijft altijd de kans dat er iets fout loopt. Die vrees neemt nog toe als men hoort hoe lang gerechtelijke procedures kunnen aanslepen en dat risico wil je natuurlijk niet nemen. Het gebeurt niet zelden dat het conflict vastloopt of dat de partijen aarzelen om zich tot het gerecht te wenden. Ook al omwille van de zware en buitensporige kosten van een gerechtelijke procedure in verhouding tot de inzet van het geschil.

Nu bestaat er evenwel een andere procedure, die buiten de rechtbank loopt en die sneller en goedkoper is 'de Verzoeningscommissie Bouw'.

### Doel en middel.

Het doel van de commissie is geschillen regelen door rekening te houden met de standpunten van de betrokken partijen, in het kader van een procedure die snel en goedkoop is en slechts een minimum aan formaliteiten vergt. Dus dure en lang aanslepende procedures voor de rechtbank vermijden.

De Verzoeningscommissie Bouw behandelt technische geschillen in de woningbouw, voor particulieren die een bouwgeschil hebben met hun architect of aannemer. Ze doet daarvoor beroep op eigen onafhankelijke experts. Via het onderzoek van de experts van de verzoeningscommissie probeert zij de bouwtechnische geschillen op te lossen en de partijen te verzoenen op snelle en vlotte wijze.

### **Op welk moment de verzoeningscommissie inschakelen?**

Om een beroep te doen op een buitengerechtelijke instantie zoals de Commissie, moeten de partijen het eens zijn om het geschil buiten de rechtbank te houden (arbitrage) en het aan de Commissie voor te leggen. Dit akkoord kan al vastgelegd worden op het ogenblik dat de aannemingsovereenkomst of het architectencontract wordt gesloten, waarin een betreffende clause rechtstreeks opgenomen wordt. Maar dit akkoord kan ook na het ontstaan van een geschil worden gesloten, door het ondertekenen van een standaarddocument, met wettelijke clause, waarmee de bevoegdheid van de Commissie erkend wordt.

#### Opgelet bij onderaannemers!

Wanneer de algemene aannemer deze bevoegdheidsclause opneemt in zijn contract met de bouwheer, moet hij ervoor zorgen dat in zijn contracten met de onderaannemers deze clause eveneens wordt opgenomen. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat nadien nog procedures moeten gevoerd worden voor de gewone rechtbank om tot een totaaloplossing te komen.

### **Werkwijze**

De verzoeningscommissie hoort de klachten en wanneer ze dit technisch nodig vindt, doet ze een beroep op één van haar deskundigen. Deze komt ter plaatse en probeert een voorstel te formuleren waarin alle partijen zich kunnen terugvinden. Centraal staat dus zijn verzoeningsrol. Lukt dit echter niet, dan schrijft de deskundige bemiddelaar zijn vaststellingen en besluiten neer in een verslag dat partijen achteraf in principe niet meer kunnen betwisten. Dergelijk verslag wordt een 'derde-bindend-advies' genoemd.

Een procedure voor de verzoeningscommissie is bijgevolg geen verloren tijd en biedt een belangrijke meerwaarde voor partijen, namelijk het technisch bindend advies van de experts bemiddelaars.

Wanneer partijen niet tot een verzoening komen en zich alsnog tot de rechter wenden, zal deze in principe geen nieuwe expert moeten aanstellen, maar zich onmiddellijk kunnen buigen over de juridische kant van de zaak. Alvorens zich over de grond van de zaak te kunnen uitspreken, moeten de rechters immers bijna altijd een deskundige aanstellen die het probleem ter plaatse komt bekijken. De klachten over de werking van het gerecht nemen voor bouwgeschillen dan ook schrikwekkende vormen aan. Termijnen van 5 tot 10 jaar procederen, gerechtskosten die het veelvoudige zijn van de inzet van het geschil, deskundigen die jarenlang talmen of helemaal niet deskundig zijn, ... .

Partijen die een beroep doen op de verzoeningscommissie kunnen zich niet verschuilen achter allerhande procedureslagen om het geschil nodeloos lang te rekken. Bovendien kan de verzoeningscommissie een beroep doen op gespecialiseerde deskundigen bemiddelaars, elk bijzonder competent in hun domein.

### **Verloop van de procedure**

Op een inleidingszitting wordt overgegaan tot de aanstelling van een deskundige als er een technisch onderzoek nodig is. Wanneer een partij niet verschijnt, wordt deze geacht in te stemmen met hetzij het voorstel tot verzoening hetzij met de beslissing tot aanstelling van een expert bemiddelaar.

Wanneer een partij niet verschijnt op de door de expert bemiddelaar belegde vergaderingen, wordt deze geacht in te stemmen met de vaststellingen die deze expert tijdens deze vergaderingen doet.

Het voordeel van de procedure bestaat erin dat de partijen hun geschil persoonlijk, technisch en vanuit hun eigen vakbekwaamheid, zonder bijstand van een advocaat kunnen behartigen. Het gaat immers meestal om een zuivere technische aangelegenheid waarbij de competentie bij de mensen van het vak zelf ligt. De verzoeningscommissie richt zich dan ook tot bouwheren, aannemers en architecten die zo goed mogelijk willen samenwerken.

## **Bevoegdheidsclausule**

Wanneer het contract wordt afgesloten met de architect en/of de aannemer wordt hierin al best expliciet opgenomen dat wanneer een geschil zich zou voordoen, partijen akkoord zijn dit geschil eerst voor te leggen aan de verzoeningscommissie.

Een standaardformulering van de bevoegdheidsclausule:

*Wordt overeengekomen tussen genoemde partijen:*

'Elk technisch geschil met betrekking tot de uitvoering van de werken die het voorwerp uitmaken van het huidige contract, kan op verzoek van één der bouwparticipanten aanhangig gemaakt worden voor de Verzoeningscommissie Bouw. Eénmaal de Verzoeningscommissie kennis heeft gekregen van het geschil, kunnen de andere bouwparticipanten die de huidige bevoegdheidsclausule hebben aanvaard, zich niet meer onttrekken aan de bevoegdheid van de Verzoeningscommissie. De Verzoeningscommissie kan een deskundige verzoener, desgevallend bijgestaan door een sachteur (subexpert), aanduiden die optreedt overeenkomstig het reglement van de Verzoeningscommissie Bouw. Deze deskundige staat de bouwpartijen bij met zijn technische kennis en streeft in de eerste plaats de verzoening na. In geval van niet verzoening, stelt de deskundige verzoener een gemotiveerd technisch verslag op dat bindend is voor de betrokken bouwparticipanten. De partijen erkennen in het bezit te zijn van een exemplaar van het reglement en er volledig mee in te stemmen. Elke partij verbindt er zich toe deze clausule in te lassen in de overeenkomsten die zij afsluit met derden, met het oog op de uitvoering van het huidige contract.'

### MEER INFO

<https://www.bouwverzoening.be/>

## **Omvorming van Verzoeningscommissie Bouw naar een nieuwe Ombudsdienst Bouw.**

Er komt vanaf 2026 een federale ombudsdienst voor alle bouw- en verbouwschillen tussen consumenten en aannemers of architecten. De huidige Verzoeningscommissie Bouw wordt daarvoor uitgebouwd tot een volwaardige Ombudsdienst Bouw. Dat zijn de bouwsector en staatssecretaris voor Consumentenbescherming Alexia Bertrand (Open VLD) overeengekomen. Op dit moment worden klachten over bouwproblemen nog versnipperd behandeld.

Wie nu problemen heeft met een aannemer of architect kan op dit moment contact opnemen met twee verschillende diensten. Welke dienst dat precies is, hangt af van de aard van het probleem. Zit je met een uitgesproken technisch probleem, dan kan de Verzoeningscommissie Bouw je helpen. Op voorwaarde dat je aannemer aangesloten is bij één van de partners van die commissie, zoals de Bouwunie, Netwerk Architecten Vlaanderen (NAV) en de Confederatie Bouw. Ook kunnen beide partijen nog achteraf onderling beslissen hun probleem door de commissie te laten beslechten. Als het probleem eerder juridisch van aard is, dan moet je naar de Consumentenombudsdienst stappen, maar het is een algemene dienst die niet gespecialiseerd is in bouwgeschillen. In tegenstelling tot bij de Verzoeningscommissie Bouw hebben zij geen specifieke expertise over bouwen en verbouwen. Bovendien zijn veel geschillen vaak zowel juridisch als technisch van aard, dus dat moet anders en beter.