

## 1. Juridische Identiteit

- **Bedrijfsnaam:** [verborgen]
- **Rechtsvorm:** SRL (Société à responsabilité limitée), equivalent van een BV (Besloten Vennootschap) in het Nederlands.
- **BTW-nummer:** [verborgen]
- **Maatschappelijke zetel:** [verborgen] [verborgen]
  - **Opmerking:** Dit adres is een bekend bedrijvent centrum en coworkingruimte [verborgen] De vestiging op een dergelijk adres kan wijzen op een zeer kleine structuur zonder eigen fysieke kantoren.
- **Oprichtingsdatum:** 8 juni 2023 (Geverifieerd via Companyweb).
- **Bronvermelding van de gegevens:** Companyweb, Kompas.

## 2. Sociale Bewijskracht & Marktpositie

- **Webaanwezigheid:** Er is een e-mailadres [verborgen] maar er werd geen actieve website gevonden in de voorbereidende data. De online aanwezigheid is zeer beperkt.
- **Sociale media:** Geen specifieke profielen voor het bedrijf gevonden; de gevonden links verwijzen naar de operator van het bedrijvent centrum.
- **Recensies:** Er zijn geen significante openbare recensies beschikbaar voor deze specifieke Belgische entiteit.
- **Aantal werknemers:** 0,2 VTE (Voltijdsequivalent) volgens de meest recente financiële gegevens (Bron: Companyweb). Dit duidt op een structuur die bijna uitsluitend met onderaannemers werkt of waar enkel de zaakvoerder actief is.
- **Analyse:** Het bedrijf is een zeer recente entiteit (opgericht in juni 2023) met een minimale publieke voetafdruk en een quasi onbestaande personeelsstructuur. Dit vormt een risico voor de continuïteit en de capaciteit om een project van deze omvang te beheren.

## 3. Audit van de Diensten

De offerte omvat een totaalrenovatie met afbraak-, ruwbouw-, dak-, schrijnwerk-, technieken- en afwerkingswerken.

- **Materialen:** De gespecificeerde merken zijn van professionele kwaliteit (Kommerling voor ramen, Niko voor elektriciteit, Derbigum en Utherm voor het platte dak, Knauf MP75 voor pleisterwerk). Dit is een positief punt.
- **Hoeveelheden en eenheden:**
  - **Forfaitaire prijzen:** De overgrote meerderheid van de posten wordt aangeboden als "Forfait" (vaste prijs). Dit maakt elke controle op de werkelijke hoeveelheden en eenheidsprijzen onmogelijk en bemoeilijkt de verrekening van meer- of minderwerk.

- **Inconsistentie in oppervlaktes:** Er is een onlogisch verschil tussen de oppervlaktes voor verschillende werken in dezelfde ruimte: strippen van muren (35 m<sup>2</sup>), pleisterwerk (70 m<sup>2</sup>) en schilderwerk (95 m<sup>2</sup>). Dit wijst op een gebrek aan nauwkeurigheid in de opmeting.
- **Toeslag voor snijverlies:** Een toeslag van 20% voor snijverlies op tegels (post 25 en 41) is buitensporig hoog. Een standaard in de sector is 10-15%.
- **Technische duidelijkheid:**
  - **Kritieke ontbrekende informatie:** De bijlage met de technische specificaties van het Kommerling-schrijnwerk (€ 7.000) ontbreekt. Zonder deze details (profieltype, U-waarde, type beglazing, beslag) is de post niet te evalueren.

#### 4. Financiële Gezondheid

- **Analyse:** Volgens de beschikbare gegevens (Bron: Companyweb) rapporteerde het bedrijf een brutomarge van € 34.352,23. Gezien de recente oprichtingsdatum (juni 2023) en de zeer beperkte personeelsbezetting (0,2 VTE), is de financiële stabiliteit en draagkracht van de onderneming moeilijk in te schatten, maar moet als een significant risico worden beschouwd voor een project van bijna € 60.000. Er is geen gevestigde financiële historiek.

#### 5. Details van de Offerte

- **Totaalbedrag (incl. BTW):** € 59.020,80
- **BTW-tarief:** 6%. Dit is correct voor renovatiewerken aan een privéwoning ouder dan 10 jaar in België.
- **Betalingschema (volgens algemene voorwaarden, art. 7):**
  - 30% bij de bestelling (€ 17.706,24)
  - 40% tijdens de uitvoering van de werken (€ 23.608,32)
  - 30% bij de oplevering (€ 17.706,24)
- **Analyse:** Een voorschot van 30% is marktconform. De tweede schijf van 40% is echter vaag omschreven ("tijdens de werken") en niet gekoppeld aan specifieke, afgeronde fases (mijlpalen). Dit betekent dat 70% van het totale bedrag betaald kan zijn voordat de werken voltooid zijn, wat een aanzienlijk risico inhoudt voor de klant.

#### 6. Juridische & Contractuele Beoordeling

- **Uitvoeringstermijnen (art. 8):** De algemene voorwaarden stellen expliciet dat de termijnen "**louter indicatief zijn en onze vennootschap niet binden**".
  - **KRITIEK RISICO:** Deze clausule is extreem nadelig voor de klant. Ze ontnemt de klant elk juridisch middel om de aannemer aan te spreken bij vertraging en er zijn geen vertragsboetes voorzien voor de aannemer.
- **Meerwerken (art. 3):** Elke wijziging of supplementair werk moet schriftelijk worden aanvaard. Dit is een standaardclausule, maar in combinatie met de forfaitaire prijzen

geeft dit de aannemer veel macht bij het bepalen van de prijzen voor meerwerk.

- **Garantie:** De voorwaarden verwijzen naar de wettelijke garanties, inclusief de tienjarige aansprakelijkheid.
- **Bevoegde rechtbank:** Rechtbanken van het arrondissement Brussel.
- **Vereiste erkenningen:** Voor dit type werk is geen algemene "erkenning" als aannemer vereist in België, maar de registratie in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) is essentieel en in orde. De klant dient de status van eventuele sociale of fiscale schulden te controleren via de online tool "Check Inhoudingsplicht".

## 7. Risicoanalyse

- **Verborgene kosten ("schaduwzones"):**

- Het massale gebruik van forfaitaire posten maakt het onmogelijk om de kosten te controleren. Elke afwijking van de offerte zal resulteren in meerwerkkosten die moeilijk te objectiveren zijn.
- De ontbrekende technische fiche voor het buitenschrijnwerk (€ 7.000) is een grote blinde vlek. De voorgestelde prijs kan betrekking hebben op een basismodel, waarbij elke upgrade (bv. drievoudig glas, kleur, veiligheidsbeslag) als supplement zal worden aangerekend.
- Kosten voor een eventueel verplichte veiligheidscoördinator zijn niet opgenomen.
- Afvoer van onvoorzien gevaarlijk afval (bv. asbest) is niet inbegrepen.

- **Risicomatrix:**

- **Identiteitsrisico: Laag.** Het bedrijf is officieel geregistreerd met een correct BTW-nummer.
- **Financieel Risico: Hoog.** Zeer jonge onderneming zonder bewezen financiële historiek, gevestigd in een bedrijvent centrum en met een personeelsbestand van nagenoeg nul. De financiële capaciteit om tegenslagen op te vangen is onbekend maar waarschijnlijk beperkt.
- **Uitvoeringsrisico: Hoog.** De forfaitaire prijzen, de inconsistente opmetingen en de vage betalingsvoorwaarden creëren een groot risico op discussies, meerkosten en een gebrek aan controle tijdens de uitvoering.
- **Contractueel Risico: Kritiek.** De clause die stelt dat uitvoeringstermijnen niet-bindend zijn, is onaanvaardbaar en legt al het risico van vertraging eenzijdig bij de klant.

## 8. Actieplan voor de Klant

- **3 technische onderhandelingsvragen:**

1. "Kunt u de posten die als 'Forfait' zijn opgegeven, uitsplitsen in eenheidsprijzen per m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup> of lopende meter, inclusief de geschatte hoeveelheden? Dit is essentieel voor de opvolging van de werf en de verrekening van eventueel meer- of minderwerk."

2. "De posten voor pleisterwerk (70 m<sup>2</sup>) en schilderwerk (95 m<sup>2</sup>) lijken niet met elkaar overeen te stemmen. Kunt u de berekening van deze oppervlaktes verduidelijken en specificeren welke muren en plafonds in elke post zijn inbegrepen?"

3. "De offerte verwijst naar een bijlage voor het Kommerling-schrijnwerk (post 12), maar deze is niet bijgevoegd. Kunt u de gedetailleerde technische fiche bezorgen met specificaties over het type profiel, de U-waarde van het glas en het profiel, het type beslag en de inbegrepen afwerking?"

• **Specifieke beschermingsclausule om in te voegen:**

Vraag om de volgende artikels in de algemene voorwaarden te schrappen en te vervangen door een specifieke clausule in de offerte zelf:

"In afwijking van de algemene voorwaarden komen partijen het volgende overeen:

1. **Betalingsplan (vervangt art. 7):** Het betalingsschema wordt gekoppeld aan concreet vastgestelde en door de klant schriftelijk goedgekeurde mijlpalen: 30% bij de bestelling, 30% na voltooiing van de ruwbouw- en dakwerken, 30% na voltooiing van de technieken en binnenafwerking, en 10% bij de definitieve oplevering zonder wezenlijke opmerkingen.

2. **Uitvoeringstermijn (vervangt art. 8):** De werken vangen aan op [startdatum] en worden definitief opgeleverd uiterlijk op [einddatum]. Bij vertraging in de oplevering die te wijten is aan de aannemer, is deze van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd van € 75 per kalenderdag vertraging, met een maximum van 10% van het totale offertebedrag."