

Samenwerken via onderaanneming in de bouwsector

Onderstaande informatie maakt u een beetje wegwijs in de voor- en nadelen van onderaanneming. Wenst u meer uitgebreid advies, vraag dan raad aan experts.

Wat is onderaanneming:

Een onderaannemer is eenieder die er zich toe verbindt, hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks, in welk stadium ook, tegen een prijs het aan de aannemer toevertrouwde werk of een onderdeel ervan uit te voeren of te laten uitvoeren.

Voordelen voor de hoofdaannemer:

- De onder- en hoofdovereenkomst leiden een eigen en autonoom leven.
- Onderaanneming biedt bedrijven de mogelijkheid om op een flexibele manier gespecialiseerde werknemers in te zetten;
- Zeker opdrachten waartoe zowel arbeidsintensieve als kapitaalsintensieve taken behoren bieden kansen voor sociale economiebedrijven om als onderaanneming in te staan voor de arbeidsintensieve, manuele of repetitieve taken. Op die manier kan de hoofdaannemer zijn specialisatie uitvoeren en de onderaannemer een andere specialisatie.

Voordelen voor de onderaannemer:

- De afspraken die de aannemer maakt met de opdrachtgever binden de onderaannemer niet. Omgekeerd is de opdrachtgever niet gebonden door wat de aannemer met de onderaannemer heeft afgesproken.
- Als in het bestek een prijssherzieningsclausule is opgenomen, dan is de hoofdaannemer verplicht om bij een prijssherziening ook de onderaannemer in te lichten en hem een prijssherziening toe te laten.
- De onderaannemer beschikt wel over een rechtstreekse vordering tegenover de opdrachtgever voor de bedragen die de hoofdaannemer aan hem verschuldigd is, voor zover de opdrachtgever nog schulden heeft aan de hoofdaannemer.
- Onafhankelijkheid van de aanvaarding/oplevering van de werken van de onderaannemer: de aanvaarding van de werken van de onderaannemer kan niet worden uitgesteld tot de algemene aanvaarding en de aanvaarding van de werken van de onderaannemer betekent niet dat de opdrachtgever de werken aanvaardt.

Nadelen voor de hoofdaannemer:

- De hoofdaannemer bevindt zich steeds in de moeilijkste positie: hij heeft een contractuele overeenkomst met de opdrachtgever en een contractuele overeenkomst met één of meerdere onderaannemers.
- De hoofdaannemer moet de afspraken tussen hem en de opdrachtgever naleven, zonder dat hij deze automatisch aan de onderaannemer kan opleggen. Anderzijds zijn de afspraken tussen hoofdaannemer en onderaannemer niet automatisch door te schuiven naar de opdrachtgever (bvb. prijs voor meerwerken).

- De hoofdaannemer kan de opmerkingen van de opdrachtgever niet zondermeer doorschuiven naar de onderaannemer (bvb. technische afspraken in het lastenboek, dat niet aan de onderaannemer is voorgelegd of opgelegd). Omgekeerd staat de hoofdaannemer wel ten overstaan van de opdrachtgever in voor eventuele uitvoeringstekorten van de onderaannemer.

Nadelen voor de onderaannemer:

- De onderaannemer is mogelijk niet ingelicht over de technische afspraken tussen de opdrachtgever en aannemer, hetgeen de goede uitvoering van zijn opdracht belemmert.
- De onderaannemer heeft geen recht op bonussen waartoe hij zelf heeft bijgedragen.

Praktisch:

- Zowel de hoofdaannemer als de onderaannemer moeten in orde zijn met de uitsluitingsgronden zoals RSZ, faillissement, belastingen, schulden,
- Het blijkt dat het voor elke partij aangewezen is om de diverse overeenkomsten goed op mekaar af te stemmen. Dit wordt ook wel de “transparantie” van de overeenkomsten genoemd.
- Voorzie dat de technische afspraken tussen opdrachtgever en hoofdaannemer mee opgenomen worden in de onderaannemingsovereenkomst, in het belang van zowel hoofdaannemer als onderaannemer (technische transparantie).
- Voorzie als hoofdaannemer steeds algemene onderaannemingsvoorwaarden per onderwerp, die duidelijk en transparant zijn.
- De prijs tussen de opdrachtgever en de hoofdaannemer kan afhankelijk worden gemaakt van de prijs die de beoogde onderaannemer(s) bied(t)(en).
- De uiteindelijk aan de onderaannemer te betalen prijs kan worden afhankelijk gemaakt van de prijs die in de hoofdaannemingsovereenkomst wordt bekomen, voor zover deze prijsbepaling niet louter van de hoofdaannemer afhangt.
- De eisbaarheid van de betalingen aan de onderaannemer kunnen worden afhankelijk gemaakt van de betaling aan de hoofdaannemer. Dit kan in de mate dat de niet-betaling aan de hoofdaannemer niet wordt veroorzaakt door een aan hem toerekenbare fout.
- De onderaannemer kan zijn factuur rechtstreeks vorderen aan de opdrachtgever als de hoofdaannemer niet betaalt nadat reeds een aangetekend schrijven werd verstuurd. Door in het contract met de onderaannemer een meldingsplicht op te nemen kan de hoofdaannemer altijd weten welke brieven de onderaannemer aan de opdrachtgever verstuurt.
- De oplevering/aanvaarding van de werken van de onderaannemer kan afhankelijk gemaakt worden van de gunning van de oplevering/aanvaarding door de opdrachtgever.
- Maak clauses in verband met bevoegde rechtbank, arbitrage, bemiddeling, toepasselijk recht, gelijkloidend in de aannemings- en onderaannemingsovereenkomst.
- Stilzwijgende aanvaarding van de werken van de onderaannemer door de hoofdaannemer kan vaak tot problemen leiden als er achteraf wordt vastgesteld dat er toch iets niet in orde was. Maak een aanvaarding dus altijd officieel via een brief, een mail of een attest van goede uitvoer.