

§7 alinea 5 a, b, c van art. 30bis van de wet van 27 juni 1969

Bouwpromotoren, sleutel-op-de-deurvennootschappen...

« Voor de toepassing van deze paragraaf, wordt met de aannemer gelijkgesteld :

- a) iedere aannemer die zijn eigen opdrachtgever is, dat wil zeggen de in § 1, 1°, a) bedoelde werken zelf uitvoert of laat uitvoeren voor eigen rekening om daarna dat onroerend goed geheel of gedeeltelijk te vervreemden;
- b) iedere aannemer die de in § 1, 1°, a), bedoelde werken voor eigen rekening uitvoert;
- c) voor de werken bedoeld in § 1, 1°, b), de persoon die een voorafgaande aangifte moet doen met het oog op de bescherming van de veiligheid en de gezondheid van de werknemers krachtens voormelde wet van 4 augustus 1996. »

Wat beoogt de wet?

- d) De wet beoogt de professionals in de vastgoedsector, d.w.z. de promotoren-bouwers, verkavelaars-investeerders vastgoed, dus de natuurlijke personen of rechtspersonen die beroepsmatig residentiële en professionele programma's concipiëren en uitvoeren of in dergelijke programma's investeren.
- e) De wet beoogt dus niet de bakker en beenhouwer die een goed bezit en die er werken in uitvoert om het door te verkopen. Wie geen vastgoedprofessional is in de zin van bovenvermelde definitie heeft enkel de hoedanigheid van bouwheer.

Praktische toepassing

- 1) Een bouwpromotor laat bouwwerkzaamheden uitvoeren op een terrein dat hij in bezit heeft. Het doel is om de percelen en de gebouwen door te verkopen. De bouwpromotor is bouwheer en aannemer-aangever. De ondernemingen waarop ze een beroep doet, zijn onderaannemer.
- 2) Een kerncentrale laat onroerende werken op haar site uitvoeren. Ze is bouwheer. De ondernemingen waarop ze een beroep doet, zijn aannemer-aangever.
- 3) Een sleutel-op-de-deurvennootschap koopt een terrein, verkrijgt de vergunning (ze heeft nog geen kopers) voor de bouw van 10 eengezinswoningen. De sleutel-op-de-deurvennootschap is bouwheer en aannemer-aangever. De ondernemingen waarop ze een beroep doet, zijn onderaannemer.
- 4) Als de sleutel-op-de-deurvennootschap een perceel en de eengezinswoning (of de bouw nu aangevat is of niet) aan een privé-persoon verkoopt, dan blijft de reeds uitgevoerde AVW geldig (en ook de eraan verbonden aanwezigheidsregistratie).
- 5) Een bouwpromotor laat een appartementsblok bouwen om deze appartementen dan later door te verkopen. Ongeacht de staat van voortgang van de werken bij de aankoop van een appartement door een privé-persoon, is de bouwpromotor bouwheer en aannemer-aangever voor het totale project. De kostprijs van het project is de kostprijs van de bouw van het appartementsblok.

- 6) Een vastgoedonderneming koopt een perceel. Dit wordt in 10 loten verkaveld. Voor het geheel van die loten heeft de vastgoedonderneming 1 verkavelingsvergunning en 1 bouwvergunning.

De bouwwerkzaamheden worden over de (nog niet verkochte) 10 loten uitgevoerd, dit op initiatief van de vastgoedonderneming. De bouw van de 10 huizen vormt 1 bouwproject. De vastgoedonderneming is de opdrachtgever en de aannemer-aangever voor het geheel van het project. De kost van het ganse project wordt in aanmerking genomen om te bepalen of er een verplichting tot aanwezigheidsregistratie (checkinetwork) is.

- 7) Een vastgoedonderneming (of een verkavelaar of een onderneming) koopt een perceel en krijgt een verkavelingsvergunning dat het haar mogelijk maakt het perceel in loten op te splitsen.

Het doel is om er woningen op te (laten) bouwen zodra de loten verkocht zijn en dit in functie van de eisen van elke (nieuwe) eigenaar. De woningen kunnen (geheel of gedeeltelijk) tegelijkertijd gebouwd worden.

In dit geval zijn de (nieuwe) eigenaars elk bouwheer voor het voor hen gebouwde goed; de onderneming waarop de bouwheer een beroep doet (de vastgoedonderneming of een andere onderneming) is voor artikel 30bis van de wet van 27 juni 1969 de aannemer-aangever.

Er zijn dus evenveel aangiften van werken 30bis als er verschillende bouwheren zijn. De vastgoedonderneming die voor de infrastructuurwerken op het ganse terrein instaat, is voor die werken de bouwheer en de aannemer-aangever. Deze moet dus voor deze infrastructuurwerken een melding van werken art. 30bis verrichten.

De aanwezigheidsregistratie van de werknemers vloeit voort uit de bedragen die betrekking hebben op elk van de aangiften van werken.

Hoe de kostprijs van de werken inschatten?

1. Basisprijs van de bouw ; de prijs van het terrein wordt niet in aanmerking genomen
2. De kostprijs van de afwerking moet erbij gevoegd worden
 - ⇒ als het niet om een cascoverkoop gaat en de werken door de bouwpromotor gedragen worden.
 - ⇒ als het in principe om een cascoverkoop gaat maar de bouwpromotor voor de afwerking zal instaan.

Probleem : vorige interpretatie → overgang

Tot 31/12/2013 werd de volgende interpretatie aan de teksten gegeven : de bouwpromotor of de sleutel-op-de-deurvennootschap waren bouwheer én aannemer-aangever wanneer zij de werken met eigen personeel uitvoerden. Ze werden als bouwheer beschouwd als ze niet met eigen personeel tussenkwamen. Gelet op de onzekerheid ten gevolge van de tekstwijziging is het redelijk om een overgangperiode te voorzien. Voor alle werken die reeds gemeld werden (door om het even wie), zullen de meldingen gehouden worden zoals ze zijn.

Alle werken die op 1 juli 2014 starten, moeten gemeld worden overeenkomstig de nieuwe wetgeving hierboven.

