

CHECKLIST: NAAR EEN CORRECTE OFFERTE

Tijdens een bouwtraject telt iedere euro. Hoe goed je je aan jouw bouwbudget zal kunnen houden, hangt voor een groot deel af van jouw zoektocht naar de geschikte aannemers. En welke offertes ze aan jou voorleggen. Met deze checklist helpen we je de beste aannemers te vinden.

✓ WACHT NIET OP JE ARCHITECT

De weg naar een bouwbudget in evenwicht begint bij een tijdige zoektocht naar de geschikte bouwpartner. Want hoe minder tijd en opties je hebt, hoe groter de kans dat de prijs de hoogte ingaat.

Sommige aannemers hebben het traditioneel extra druk, zoals ruwbouwaannemers en pleisterwerkers. Soms is hun agenda meerdere maanden tot zelfs een jaar vooruit volzet.

Gebruik de periode tot het afronden van je definitieve woningontwerp dus optimaal om een duidelijk beeld te krijgen van wie je graag aan jouw zijde hebt als aannemer.



Heb je bijvoorbeeld al een goede tip gekregen van vrienden of familieleden, maar liggen je bouwplannen nog niet in een definitieve plooi? Pols toch al eens bij de aannemer in kwestie hoe zijn planning er in de nabije toekomst uitziet.

✓ MEETSTATEN BINNEN? TIJD VOOR ACTIE

Van zodra er een akkoord is over het ontwerp van je woning, begint je architect met het opstellen van je bouwaanvraag en de daarbij horende meetstaten. Deze meetstaten geven in detail weer welke werken er onder iedere bouwpost (ruwbouw, dakwerken, chape, pleisterwerken, sanitair...) vallen en wat de kost per m2 bedraagt. Het uitgangspunt voor de aannemers om hun offerteprijzen op te baseren.



Eens jouw architect jouw bouwplannen in deze meetstaten heeft gegoten, kun je – om tijd te winnen – in principe al beginnen met het uitsturen van offerteaanvragen naar de gewenste aannemers.

Let wel: je meetstaten zijn nog niet 100% definitief op dit moment. Pas als de gemeente jouw officiële bouwaanvraag heeft goedgekeurd, ongeveer drie tot vier maanden na uitsturen, stelt je architect het uitvoeringsdossier op, met daarin de definitieve meetstaten. Maar zolang je plannen niet wijzigen, blijven ook je meetstaten onveranderd.

✓ WERK ALLE VRAAGTEKENS WEG

Met een beetje geluk heb je van iedere aannemer een offerte binnengekregen. Nu is het tijd om de offertes onderling te vergelijken.

De regel hier is: hoe meer details, hoe beter. Een offerte die veel ruimte voor interpretatie laat, onderteken je beter niet, hoe aantrekkelijk de prijs ook is. Want zodra jouw handtekening onder de offerte staat, is het jouw woord versus dat van de aannemer.

Stel dus zeker de nodige vragen bij je offertes:

- Kloppen de vermelde materialen?
- Waar starten en stoppen de verantwoordelijkheden voor de aannemer op de werf?
- Hoe lang gelden de vermelde prijzen in de offerte? Is er sprake van een vervaldatum?
- Wat zijn de afspraken rond eventuele meerkosten of kortingen?
- Wat zijn de exacte afspraken rond betalingen: vast bedrag vs. in regie, eventuele voorschotten, betalingstermijnen...
- Wat met aansprakelijkheid bij gemaakte fouten of geleden schade?

Ben je niet 100% zeker van je zaak? Vraag desnoods om meer details over de werken en laat de offerte opnieuw opstellen. Of betrek een expert ter zake. Misschien je architect, als dit in je samenwerkingsovereenkomst is opgenomen?



Opgelet: sommige offertes vermelden enkel het bedrag exclusief btw. Voor een nieuwbouwproject dien je dus nog 21% bij te rekenen op het totaalbedrag.

✓ IS DE OFFERTE GRATIS?

Een gratis en vrijblijvende offerte, het lijkt de logica zelve. Toch is het mogelijk dat een aannemer kosten aanrekent voor het opstellen van de offerte. Dat is op zich niet wettelijk verboden, maar hij moet hier wel duidelijk op voorhand over communiceren. Vraag dus steeds zwart op wit naar een 'gratis en vrijblijvende' offerte.

✓ VRAAG MEERDERE OFFERTES

Hoe meer offertes je opvraagt, hoe duidelijker je een beeld kan vormen van de correcte prijs voor de job. We raden aan om minstens drie offertes op te vragen bij verschillende aannemers. Vijf is nog beter om te kunnen inschatten welke offertes te hoog, maar ook opvallend laag liggen qua prijs. Misschien heeft je architect ook wel een paar interessante contactgegevens?

Tip: aannemers brengen dagelijks maar weinig tijd door achter hun pc of smartphone. Speel kort op de bal: beperk je mailverkeer met de aannemer en pons regelmatig telefonisch over de status van je offerteaanvraag.



✓ WEES KRITISCH VOOR ELKE OFFERTE

Conclusie: offertes opvragen en vergelijken is geen werkje om licht over te gaan. Integendeel: het is misschien wel een van de belangrijkste momenten tijdens je bouwavontuur.

Door op tijd je zoektocht aan te vatten, het tempo erin te houden en iedere offerte met een kritische blik te bekijken, ben je hoe dan ook op de goede weg richting een aangenaam bouwproject, met een budget in evenwicht.

