



Opleveringsdraaiboek – Voorlopige Oplevering

Onder de Wet Breyne

OPLEVERINGSDRAAIBOEK VOOR KOPERS – VOORLOPIGE OPLEVERING ONDER DE WET BREYNE

Inhoudstafel

1. Inleiding
2. Wettelijk kader
3. Voorbereiding op de voorlopige oplevering
4. Checklist documenten en technische keuringen
5. Gemeenschappelijke delen: wat moet in orde zijn?
6. Sleuteloverdracht en betaling
7. Meerwerken en uitgestelde werken
8. Verzekeringen en blokpolis
9. De opleveringsdag zelf: praktische stappen
10. Na de oplevering: opvolging en ingebrekestelling

1. INLEIDING

De voorlopige oplevering is een belangrijk juridisch moment in het bouwproces. Vanaf deze dag gaat het bezit over naar de koper en start de aansprakelijkheid voor zichtbare gebreken. Dit draaiboek helpt u stap voor stap om goed voorbereid, met kennis van zaken én met uw rechten in de hand naar deze dag toe te leven.

2. WETTELIJK KADER

De Wet Breyne (9 juli 1971) regelt de bescherming van kopers bij sleutel-op-de-deurprojecten. Deze wet is van dwingend recht. Dit betekent dat partijen niet contractueel mogen afwijken van de bepalingen zoals:

- betaling in schijven
- voorlopige oplevering gekoppeld aan betaling slotfactuur
- aansprakelijkheid voor gebreken
- eigendomsoverdracht bij ondertekening PV

3. VOORBEREIDING OP DE VOORLOPIGE OPLEVERING

- Controleer de voorziene opleveringsdatum in de verkoopovereenkomst
- Stuur indien nodig tijdig een aangetekende ingebrekestelling bij laattijdigheid
- Contacteer uw bank om betaling voor te bereiden
- Bevestig datum en uur met aannemer/promotor schriftelijk

4. CHECKLIST DOCUMENTEN EN TECHNISCHE KEURINGEN

Vraag deze documenten minstens 5 werkdagen op voorhand op:

- Definitieve plannen en lastenboek
- Technische fiches en keuringsattesten (elektriciteit, gas, lift, brandveiligheid, ventilatie)
- Overzicht meerwerken en uitgestelde werken
- Blokpolis van gemeenschappelijke delen
- Ontwerp van proces-verbaal voorlopige oplevering

5. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN: VOORWAARDEN VÓÓR OPLEVERING

Bij appartementen mag géén privatieve oplevering plaatsvinden zonder:

- veilige en toegankelijke trappenhal (met leuningen)
- gekeurde en in dienst gestelde lift
- actieve en gekeurde brandveiligheidsinstallatie

6. SLEUTELOVERDRACHT EN BETALING

- Sleutels worden pas overhandigd na betaling slotfactuur
- Uitgestelde werken worden pas betaald na uitvoering en goedkeuring
- Hou rekening met eventuele boetes wegens laattijdige oplevering
- Noteer de sleuteloverdracht schriftelijk (datum + handtekening)

7. MEERWERKEN EN UITGESTELDE WERKEN

- Meerwerken worden gefactureerd na uitvoering of volgens de afgesproken fases
- Uitgestelde werken (zoals binnendeuren, meubilair...) moeten op de PV vermeld worden
- Termijnen voor uitvoering van opmerkingen: max. 35 werkdagen (korter voor dringende punten)

8. VERZEKERINGEN EN BLOKPOLIS

- De blokpolis (VME) dekt alle vaste delen volgens standaardafwerking
- Luxueuze meerwerken moet u apart verzekeren in uw inboedelpolis
- Controleer of de polis actief is vanaf uw intrede
- Vraag naar de contactpersoon bij schade vóór VME wordt opgericht

9. DE OPLEVERINGSDAG ZELF: STAPPEN

1. Neem een expert of adviseur mee
2. Vraag minstens 3 uur tijd voor controle
3. Doe eerst een snelle controle vóór betaling
4. Betaal het openstaande saldo indien akkoord
5. Noteer álle opmerkingen, gebreken en afspraken in het PV

6. Ondertekenen pas na grondige controle

7. Vraag een kopie van het ondertekende PV + bewijs van sleuteloverdracht

10. NA DE OPLEVERING

- Volg de hersteltermijnen strikt op
- Stuur een aangetekende ingebrekestelling bij niet-naleving
- Laat definitieve oplevering pas doorgaan als alle punten volledig opgelost zijn
- Documenteer alles schriftelijk en met foto's

VRAGEN?

Contacteer ons vrijblijvend. Informatie kost u niets – fouten bij oplevering helaas wel.

Juridische Bijlage – Samenvattende Wetgeving bij Voorlopige Oplevering (België)

1. Wet Breyne (Wet van 9 juli 1971)

Toepassing: van toepassing op sleutel-op-de-deurprojecten, verkoop op plan en woningbouw door een aannemer of bouwpromotor.

Belangrijke principes:

- De wet is van dwingend recht → afwijkingen in contracten zijn ongeldig.
- Betalingen gebeuren in schijven gekoppeld aan de voortgang van de werken.
- Voorlopige oplevering is een essentieel moment → vereist voor betaling slotfactuur.
- Eigendomsoverdracht gebeurt bij ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering.
- Tienjarige aansprakelijkheid voor ernstige gebreken (art. 1792 en 2270 BW).

Relevante artikels:

- Art. 1-14 Wet Breyne
- Art. 10: Verbod op eisen van betaling zonder overeenkomstige voortgang
- Art. 14: Strafbepaling voor overtreding van art. 10 (gevangenisstraf en geldboete)

2. Burgerlijk Wetboek (oud en nieuw BW)

Art. 14 Wet Breyne (i.v.m. art. 10):

- Het eisen of aanvaarden van betaling in strijd met de wet is strafbaar.
- Sancties: gevangenisstraf van 8 dagen tot 1 maand en geldboete.

Aansprakelijkheid:

- Art. 1792 BW: Tienjarige aansprakelijkheid voor aannemers en architecten voor ernstige gebreken die de stabiliteit van het gebouw in het gedrang brengen.
- Art. 2270 BW: Deze termijn is onverminderbaar.

3. Technische verplichtingen en keuringen

Voor een geldige voorlopige oplevering zijn de volgende attesten en keuringen verplicht:

- Elektriciteit: keuringsverslag volgens AREI
- Gasinstallatie: attest van conformiteit
- Ventilatie (EPB): verslag ventilatieverslaggever
- Liften: keuring volgens KB van 9 maart 2003
- Brandveiligheid: controle en goedkeuring branddetectie-/ontruimingsinstallatie

Zonder deze attesten is een voorlopige oplevering juridisch niet aanvaardbaar.

4. Verzekeringsverplichtingen

- De bouwheer (voorlopig: promotor/aannemer) moet instaan voor een ABR-polis tijdens de werken.
- Na voorlopige oplevering neemt de VME (vereniging van mede-eigenaars) de blokpolis over voor gemeenschappelijke delen.
- Deze polis dekt vaste delen van de privatieve eenheden volgens standaardafwerking.

Let op: Indien brand ontstaat via gemeenschappelijke delen terwijl de brandveiligheid niet in orde is, kan de blokpolis tussenkomst weigeren (volgens interpretaties van verzekeraars).

5. Rechten van de koper bij voorlopige oplevering

- Recht op plaatsbezoeken voor controle tijdens de werken
- Recht op volledige en duidelijke documentatie vooraf
- Recht op noteren van opmerkingen in het proces-verbaal
- Recht om de oplevering te weigeren indien:
 - De woning niet bewoonbaar is
 - Gemeenschappelijke delen niet toegankelijk of veilig zijn
 - De vereiste keuringen ontbreken

6. Procedure bij problemen

- Opmerkingen niet uitgevoerd binnen afgesproken termijn? Stuur een aangetekende ingebrekestelling.
- Oplevering geweigerd wegens juridische tekortkomingen? Laat een gerechtsdeurwaarder vaststellingen doen.
- Bij weigering om opmerkingen te noteren: u hebt recht om dit zelf in het PV te laten vermelden.

Opmerking: Deze juridische bijlage is een samenvattend naslagwerk. Voor bindend juridisch advies, raadpleeg steeds een jurist gespecialiseerd in bouwrecht.

Laat u goed informeren. Een correcte oplevering begint met kennis van uw rechten.

VG Expert bv
 Kleine Steenweg 77B
 2221 Booischot
 0472 59 18 98
info@vgexpert.com
www.vgexpert.com