

Prijsherzieningsclausules in de bouwsector: het nieuwe normaal?

De prijzen van de bouwmaterialen en de lonen zijn al enige tijd aan een sterke opmars bezig, in het bijzonder door de gevolgen van de Covid-19-pandemie, de oorlog in Oekraïne en de nog steeds toenemende inflatie.

Om deze prijsstijgingen te kunnen opvangen, heeft een oude bekende sinds enige tijd opnieuw zijn intrede gemaakt in de (woning)bouwsector, namelijk de prijsherzieningsclausule. Zo een clausule laat de aannemer toe om zijn prijs aan te passen aan welbepaalde parameters en deze prijsstijging vervolgens door te rekenen.

Maar waarmee dienen aannemers, bouwheren en promotoren rekening te houden bij het opstellen van zo een clausule? In deze nieuwsbrief geven we een overzicht van de belangrijkste aandachtspunten.

In de bouwsector zijn personeelskosten en materiaalkosten de voornaamste kosten die een aannemer maakt. Mogelijke stijgingen van deze kosten kunnen contractueel worden opgevangen d.m.v. een prijsherzieningsclausule.

De formule om zulke prijsherziening te berekenen, en die wordt opgenomen in de prijsherzieningsclausule, bevat vaak verwijzingen naar bepaalde indexen die worden gepubliceerd, zoals onder meer de “index S” (voor de lonen en sociale lasten) en de “index I (2021)” (voor de materialen).[\[1\]](#) Dit valt te vergelijken met de indexkorf die we kennen voor werknemers, en die recent o.w.v. de inflatie veel ter sprake komt.

Voorwaarden - In private bouwcontracten zijn de contractspartijen in principe vrij om al dan niet een prijsherzieningsclausule op te nemen. Indien partijen de prijs na contractsluiting willen kunnen herzien, dienen zij wel een dergelijke clausule op te nemen.

Behoudens in bepaalde specifieke gevallen (zie verder) moet een prijssherzieningsclausule de voorwaarden van artikel 57 van de Economische Herstelwet van 30 maart 1976 naleven, namelijk:

- de overeengekomen prijssherzieningsclausule mag maar leiden tot een herziening van maximum 80% van de overeengekomen prijs;
- de prijssherziening mag enkel gebeuren op basis van parameters die de reële kosten vertegenwoordigen (bv. arbeid, materialen), waarbij het aandeel van deze parameters in de prijssherzieningsformule moet overeenstemmen met hun werkelijk aandeel in de te herziene prijs.

Een prijssherzieningsclausule dient voorts steeds in twee richtingen te werken. Zij moet dus tot zowel een stijging als tot een daling van de te herziene prijs kunnen leiden.

Niet-herzienbaar deel - Op de hoger aangehaalde 80 % - grens bestaan enkele uitzonderingen. Relevant voor private bouwcontracten is de beslissing van 19 mei 2010, waarbij toelating werd verleend aan bedrijven die behoren tot de sectoren “Contracting & maintenance” en “Montage en kranen” om prijssherzieningsclausules op te nemen in hun commerciële overeenkomsten die de overeengekomen prijs volledig mogen herzien (i.p.v. max. 80 %). Deze uitzondering is wel beperkt tot contracten die werken op basis van uurtarieven.

Relevante parameters - De Economische Herstelwet legt verder aan contractspartijen die een prijssherzieningsclausule willen bedingen op om nauwkeurig te overwegen op basis van welke parameters zij deze herziening van de prijs willen laten gebeuren. De Economische Herstelwet bevat namelijk het verbod van koppeling van een prijs of parameter aan de consumptieprijzenindex of enige andere algemene index (zoals de gezondheidsindex).

Partijen dienen bijgevolg gebruik te maken van objectieve relevante parameters om de overeengekomen prijs te herzien, zoals de S-index (lonen) en I-index (materialen) gepubliceerd door de FOD Economie. [\[2\]](#)

Recent is een nieuwe I-index voor materialen ingevoerd, namelijk de I-2021-index. De (oude) I-index wordt niet meer gepubliceerd sinds 1 januari 2023. Voor nieuwe overeenkomsten dienen de contractspartijen dus te werken met de (nieuwe) I-2021-index. Meer informatie over de toepassing van de I-2021-index vindt u op de website van de FOD Economie. [\[3\]](#)

Buitenlands element - Bepaalde diensten of contracten zijn niet onderworpen aan de Economische Herstelwet, zoals diensten verleend door een beoefenaar van een vrij beroep of in het kader van overheidsopdrachten. Zij moeten dus niet voldoen aan de voorwaarden van artikel 57 van de Economische Herstelwet.

Een interessante uitzondering vormen de contracten met een “buitenlands element”: hierop is de Economische Herstelwet in principe niet van toepassing, tenzij deze overeenkomsten betrekking hebben op prestaties uit te voeren in België door partijen die in België gevestigd zijn (art. 57, § 6 Economische Herstelwet). Dit laatste moet vermijden dat contractspartijen die prestaties uitvoeren in België door het louter van toepassing maken van een vreemd recht de gevolgen van de Economische Herstelwet zouden kunnen ontlopen.

Onderscheid met nieuw artikel 5.74 BW - De herziening van een contractprijs op basis van een contactueel prijsherzieningsbeding moet worden onderscheiden van een prijsherziening op grond van het nieuwe artikel 5.74 BW inzake verandering van omstandigheden.

Artikel 5.74 BW bepaalt dat een overeenkomst kan worden aangepast of beëindigd indien een verandering van omstandigheden na contractsluiting die niet voorzienbaar was voor en niet toerekenbaar is aan de schuldenaar, de uitvoering van de overeenkomst zodanig verzwaard zodat het niet meer redelijk zou zijn om de ongewijzigde uitvoering ervan te eisen.

Zelfs indien contractspartijen geen prijsherzieningsbeding hebben bedongen in hun overeenkomst, kan de overeengekomen prijs op grond van het voormelde artikel 5.74 BW nog steeds worden herzien, voor zover (i) artikel 5.74 BW van toepassing is op hun overeenkomst en partijen dit artikel in de overeenkomst niet hebben uitgesloten en (ii) aan de voorwaarden van artikel 5.74 BW is voldaan.

Sanctie - Een prijsherzieningsclausule die de voorwaarden van de Economische Herstelwet niet naleeft, is absoluut nietig. Dit wil zeggen dat het beding geacht wordt nooit te hebben bestaan. Het gevolg hiervan is dat een contractspartij die bedragen heeft betaald op basis van een nietige prijsherzieningsclausule, eerder betaalde indexaties in principe kan terugvorderen.

Indien u vragen heeft over een prijsherzieningsclausule in uw bouwovereenkomsten, algemene of bijzondere voorwaarden, kunt u steeds terecht bij Jens Rediers en Tom Lenaerts.

werd een nieuwe index (“Index I 2021”) ingevoerd, berekend vanaf november 2020. Het is de bedoeling dat contracten vanaf 2021 exclusief met deze nieuwe “Index I 2021” zouden werken.

[2] <https://economie.fgov.be/nl/themas/ondernemingen/specifieke-sectoren/bouw/prijsherzieningsindexen>

[3] <https://economie.fgov.be/sites/default/files/Files/Entreprises/Mercuriale-Hoe-de-index-I-2021-toepassen-in-een-prijsherzieningsformule.pdf>

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Antwerpen

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Regentschapsstraat 58 bus 8 - 1000 Brussel

info@schoups.be

www.schoups.com