



In deze memo

- Waarom een prijsherziening
- De prijsherzieningsformule
- De berekening
- Een meer specifieke herzieningsformule
- Nog goed om weten

Een prijsherzieningsclausule moet je op voorhand overeenkomen in het contract, niet achteraf.

De prijsherziening

De prijs die je met je klant of je opdrachtgever afspreekt, maakt deel uit van de aannemingsovereenkomst en is daarin zelfs een belangrijk element. Als de bouwmaterialen vervolgens plots duurder worden, of als de lonen geïndexeerd worden, dan komt die eerder afgesproken prijs niet meer overeen met de echte kostprijs van het werk op het moment van uitvoering. Dit brengt de winstgevendheid van je project in het gedrang. Een prijsherzieningsclausule of clausule die de prijs aanpast met de evolutie van bouwmaterialenprijzen, lonen en sociale lasten, kan dan de schade beperken. Een prijsherzieningsclausule heb je vaak bij overheidsopdrachten. Maar je kan die zelf ook opnemen in je B2B- of B2C-contracten.

Waarom een prijsherziening?

In de tijdspanne tussen de offerte voor, en de uiteindelijke toewijzing en uitvoering van een opdracht kunnen de lonen en sociale lasten, en de prijzen van materialen, grondstoffen en producten wijzigen. Zeker wanneer daartussen veel tijd verloopt. Om met deze schommelingen rekening te houden, pas je een prijsherziening toe.

Bij overheidsopdrachten bepaalt het opdrachtgevend bestuur een prijsherzieningsformule en herzieningsmodaliteiten. Deze informatie vind je terug in de opdrachtdocumenten (het bestek).

In private contracten, B2B en B2C, bepalen de contractpartijen of er al dan niet een prijsherziening van toepassing is en wat de modaliteiten zijn.

Hoe ziet de prijsherzieningsformule er concreet uit?

Een prijsherzieningsformule in de bouwsector is klassiek gebaseerd op actualisatie van én de uurlonen en sociale lasten én de prijzen van de gebruikte materialen, grondstoffen of producten. Die actualisatie gebeurt aan de hand van objectieve parameters, waarden en indexen die gepubliceerd worden door de FOD Economie en Statbel zoals de waarden S (evolutie van lonen en sociale lasten voor bouwarbeiders), de index I-2021 (prijzevolutie van een korf van veel gebruikte materialen en producten in de bouw), bepaalde afzetprijnsindexen, de consumptieprijsindex ...

De in de bouwsector meest gebruikte prijsherzieningsformule ziet er zo uit:

$$p = P \times [a \times (s : S) + b \times (i-2021 : I-2021) + c]$$

- p = herziene prijs
- P = oorspronkelijke prijs
- s = waarde van de index S op het moment van de herziening
- S = waarde van de index S op het moment van de offerte (contract/opening inschrijvingen)
- i-2021 = waarde van de index i-2021 op het moment van de herziening
- I-2021 = waarde van de index i-2021 op het moment van de offerte (contract/opening inschrijvingen)

Prijs

We rekenen met het **bedrag exclusief btw**.

Waarden van s

De s-waarden slaan op de **arbeidskostenevolutie**. Er zijn twaalf mogelijke s-waarden, naargelang het type van werk en de bedrijfsgrootte (aantal werknemers).

Wat de werken betreft:

- categorie A: algemene aanneming, ruwbouw
- categorie B: dakbedekkingen, voegwerken
- categorie C: bevloering, plafonnering, bepleistering
- categorie D: andere afwerkingen, schilderwerken, verwarmingsinstallaties (niet-elektrisch)

Het belangrijkste aandeel van de werken in de opdracht bepaalt de categorie. Dat onderscheid is er omdat de sociale lasten anders zijn voor die diverse categorieën (onder andere buitenwerken of niet).

Er zijn drie bedrijfsgroottecategorieën

- bedrijven met minder dan 10 werklieden
- bedrijven met 10 tot 20 werklieden
- bedrijven met 20 of meer werklieden

In de formule nemen we de s-waarden van de maand zelf. Bij overheidsopdrachten moet je voor de grote S-waarde, de waarde nemen van **10 dagen vóór** de openingsdatum van de inschrijvingen. Bijvoorbeeld: overheidsopdracht met openingsdatum inschrijvingen van 3 mei 2022 en vordering van februari 2023: we nemen de S-waarde van 23 april 2022 en de s-waarde van februari 2023.

Index i-2021

De i-waarden slaan op de evolutie van de **materialenprijzen**.

Sinds januari 2023 heeft de nieuwere index i-2021 de oudere index I definitief vervangen. In de formule nemen we voor de i-waarden telkens de waarde van de voorafgaande maand.

Bv: offerte van oktober 2022 en herziening in februari 2023: we nemen als I-2021 de waarde van september 2022 en voor de i-2021, de waarde van januari 2023.

Parameters a, b en c

A, b en c zijn de wegingscoëfficiënten van de diverse componenten. Ze geven weer wat het aandeel van arbeid en van materialen is in de totale prijs van de opdracht. Arbeid (a, behorend bij s/S), materialen (b, behorend bij i-2021/I-2021), en – vaak – een gedeelte dat niet voor herziening vatbaar is (c).

a + b + c = 1 of 100%

De waarden van de parameters a, b en c worden bepaald in de overeenkomst. Bij overheidsopdrachten legt de opdrachtgever (openbaar bestuur) die vast.

In de meest gebruikte formule zijn a en b beiden gelijk aan 0,40 en c = 0,20 maar dat kan variëren naargelang het om een meer arbeidsintensief werk gaat of niet. Een arbeidsintensief werk met weinig materialen zoals bv. een onderhoudscontract, zal een hoger aandeel arbeidskosten kennen en een lager aandeel materiaalkosten.

Het is ook mogelijk om 100% van de prijs voor herziening vatbaar te maken en alleen te werken met a en b (en geen c of c=nul). Maar niet altijd! In woningbouwcontracten, **Wet-Breyne-contracten is maar 80%** van de prijs voor herziening vatbaar (c is dus gelijk aan 0,20).

Opmerking: in een vorige editie van de wetgeving overheidsopdrachten, was ook maar 80% van de prijs voor herziening vatbaar. Vandaag bestaat die vereiste niet meer en kan 100% van de prijs voor herziening vatbaar zijn.

Hoe kan ik zelf een prijssherziening berekenen?

De prijssherzieningsformule vind je in het lastenboek of in de overeenkomst. Je moet vervolgens, overeenkomstig deze formule, de concrete waarden invullen.

De indices en waarden vind je terug op de website van de **FOD Economie**. Ook andere indexen zoals de afzetprijsindexen vind je op officiële websites bv. die van **Statbel**.

NOG GOED OM WETEN

Als je vooraf, in de overeenkomst, geen prijssherzieningsclausule overeenkomt met je klant of opdrachtgever, dan kan je er geen aanspraak op maken. Een prijssherziening werkt in twee richtingen en geldt dus zowel bij een stijging van de kosten als bij een daling. Je kan met andere woorden ook te maken krijgen met een negatieve prijssherziening en die moet je dan ook doorvoeren. Op de Bouwunie-website vind je meer informatie en adviesartikels over prijssherzieningen

- Private contracten: www.bouwunie.be/prijssherziening
- Overheidsopdrachten: www.bouwunie.be/overheidsopdrachten-prijssherziening

Bouwunie-leden vinden de meest gebruikte indexen en waarden, zoals de waarden van s en i, op de Bouwunie-website en wij begeleiden onze leden bij het correcte gebruik ervan (zie www.bouwunie.be/data).

We hebben ook een eenvoudige tool (excel) waarmee je snel een eenvoudige prijssherziening kan uitrekenen volgens de meest gebruikte formule:

www.bouwunie.be/prijsherzieningstool.

Buildwise heeft de RevTool waarmee je bijna automatisch en op maat prijssherzieningen berekent.

Aangepaste, meer specifieke prijssherzieningsformule

Een algemene formule is niet perfect omdat die uitgaat van gemiddelde, doorsnee waarden; van een gemiddeld loon met gemiddelde percentages aan sociale lasten én met een index i-2021 die de prijsevolutie volgt van welbepaalde materialen, grondstoffen en producten.

Het is mogelijk om een prijssherzieningsformule op maat uit te werken. Bijvoorbeeld door de materialencomponent uit te splitsen en/of ter vervanging van de algemene index nog een paar aparte materialen mee te nemen, materialen of producten die belangrijk zijn voor je project.

Die formule kan er dan als volgt uitzien, waarbij je bijvoorbeeld twee aparte materialen (m_1 en m_2) hebt.

$$p = P \times [a \times (s:S) + b_1 \times (m_1:M_1) + b_2 \times (m_2: M_2) + b \times (i-2021:i-2021) + c]$$

Je kan voor de waarden van m_1 en m_2 werken met de zogenaamde OW-waarden (zie 'Indexen Mercuriale, K1, K2 (XLSX, 79.19 KB) (2018-heden)') of met de afzetprijnsindexen. Deze zijn online te vinden bij de FOD Economie en Statbel (zie hierboven).

STEL JE VRAAG AAN



Anja Larik

ECONOMISCH ADVISEUR BOUWUNIE

☎ 02 588 42 01

✉ anja.larik@bouwunie.be

De redactie van deze bouwmemo heeft gestreefd naar een maximale betrouwbaarheid van de gepubliceerde informatie waarvoor zij echter niet aansprakelijk kan gesteld worden. De bouwmemo vormt een algemene benadering, zonder concrete oplossingen en antwoorden te bieden aan reële en concrete situaties. Bouwunie wijst dan ook elke aansprakelijkheid af voor schade van welke vorm ook die voortvloeit uit het gebruik van de aangeboden informatie.