

Boek 7 BW: het nieuwe fundament onder de bouwsector

Ongeveer een jaar geleden bespraken we op diverse juridische werkgroepen de komst van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek "Bijzondere contracten", en waarschuwden we dat de bouwsector zich maar beter kon voorbereiden op deze wijzigingen. Ondertussen is er heel wat water naar de zee gevloeid. Op 16 juli 2026 keurde de Kamer de tekst goed. Tijd voor een update: wat zijn de meest opvallende wijzigingen, wanneer begint de klok écht te tikken, en wat betekent dat voor de contracten die je vandaag al hebt lopen?

Meest opvallende wijzigingen

De rode draad doorheen de vernieuwing van het Burgerlijk Wetboek is ook zichtbaar in Boek 7, waar vereenvoudiging en modernisering centraal staan, zonder een radicale breuk te maken met de bestaande rechtspraktijk die vandaag vooral voortvloeit uit de heersende rechtspraak.

Zo voorziet de wetgever in een overkoepelend gemeenrechtelijk dienstencontract, waarbinnen expliciet melding wordt gemaakt van het "aannemingscontract" — wat de bijzondere aandacht voor de bouwsector onderstreept. Voorts worden een aantal bijzondere, maar vanzelfsprekende verbintenissen gecodificeerd, zoals de wederzijdse samenwerkingsverbintenis en de coördinatieverplichting van de bouwheer. Ook de "ongekende omstandigheden" — niet te verwarren met de imprevisieleer (artikel 5.74 BW) of overmacht — krijgen een plaats in Boek 7. Daarnaast wordt de dubbele oplevering gecodificeerd, al dienen partijen dat opleverproces voortaan wel expliciet contractueel te voorzien. De verplichte dubbele oplevering onder de Woningbouwwet blijft uiteraard onverkort overeind.

De meest opvallende wijziging is wellicht die aan de termijnen. De conformiteitstermijn, de vroegere "waarborgtermijn" van tien jaar die begint te lopen vanaf de aanvaarding van de werken, blijft overeind. Dat is geen toeval: de wetgever bevestigt hiermee uitdrukkelijk het bestaande regime, veeleer dan er iets nieuws tegenover te plaatsen.

Wel werd er gesleuteld aan de vroegere "proceduretermijn", die nu plaatsmaakt voor een bouwheer-vriendelijkere kennisgevings- en verjaringstermijn. Zodra een gebrek wordt ontdekt, moet de bouwheer de aannemer daarvan op de hoogte brengen binnen een redelijke termijn, ten vroegste vanaf de levering. Voor zichtbare gebreken verandert dat weinig aan wat vandaag al geldt, maar voor verborgen gebreken brengt de wetgever wel degelijk een verschuiving: waar de rechtspraak vandaag doorgaans verwacht dat de bouwheer na de kennisgeving ook meteen een vordering instelt, volstaat onder Boek 7 de loutere kennisgeving. Pas daarna begint een verjaringstermijn van twee jaar te lopen waarbinnen de bouwheer daadwerkelijk naar de rechter moet stappen en een rechtsvordering dient in te stellen. Die termijn wordt geschorst zodra partijen ernstige onderhandelingen voeren of een gerechtelijke of buitengerechtelijke expertise wordt opgestart — wat bouwheren enige ademruimte geeft

om eerst een minnelijke oplossing te zoeken zonder daarbij hun rechten te verspelen. Zoals we in onze voorgaande bijdrage al aanhaalden, betekende dit dat wanneer de kennisgeving gebeurt op dag 364 van jaar negen, er daarna nog eens twee jaar bijkomt — zodat de facto een "conformiteitstermijn" van twaalf jaar kon ontstaan.

De wetgever is, op verzoek van de bouwsector, aan dat knelpunt tegemoetgekomen door een absolute grens in te bouwen: tien jaar en drie maanden na de aanvaarding kan geen vordering meer worden ingesteld, ongeacht wanneer het gebrek werd ontdekt of hoe lang de kennisgevings- en verjaringstermijn onderweg werden geschorst. Dit is de zogenaamde vervaltermijn.

Voor stabiliteitsbedreigende gebreken, die de wetgever nu samenbrengt in één enkel artikel in plaats van verspreid over de vroegere artikelen 1792 en 2270 oud BW, geldt diezelfde vervaltermijn, maar dan zonder de tussenstap van een aparte kennisgevingstermijn. Het gebrek moet zich in dat geval uiterlijk tien jaar na de aanvaarding manifesteren.

Met uitzondering van deze stabiliteitsbedreigende gebreken — die van openbare orde blijven — kan van de overige termijnen contractueel wel worden afgeweken.

Wanneer begint de klok te lopen?

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek treedt in werking twaalf maanden na publicatie in het Belgisch Staatsblad. Op het moment van het schrijven van dit artikel – 23 september 2026 – werd boek 7 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Het kersverse boek 7 zal dus vanaf september 2027 in werking treden. Dat lijkt nog ver weg, maar wie actief is in de bouwsector weet dat vandaag getekende contracten vaak nog jaren doorlopen, en dat de problemen die daaruit voortvloeien zich soms pas jaren na de handtekening manifesteren.

De overgangsbepalingen van het wetsontwerp bepalen dat overeenkomsten die na de inwerkingtreding worden gesloten, onder het nieuwe Boek 7 vallen.

Wie echter ná de inwerkingtreding van Boek 7 nog (rechts)handelingen stelt die voortvloeien uit een verbintenis die daarvóór is ontstaan, blijft in principe onder het oude regime vallen — tenzij partijen contractueel anders overeenkomen. Vertaald naar de werf: een aannemingsovereenkomst die je vóór de inwerkingtreding van Boek 7 sluit, blijft doorgaans onder het huidige recht ressorteren. Oud en nieuw recht zullen dus nog een tijdlang naast elkaar blijven bestaan, en voor wie met standaardcontracten werkt is dat een goede reden om nu al vast te leggen welk regime van toepassing moet zijn.

Moet je nu alles herschrijven?

Hoewel Boek 7 geen revolutie is en vooral tot doel heeft een duidelijk wettelijk kader te scheppen voor partijen die geen afwijkende afspraken maken, is het toch een nuttig moment om de aannemingsovereenkomsten andermaal onder de loep te nemen en al dan niet af te stemmen op de aankomende wetgeving.

Een aantal clausules verdienen daarbij bijzondere aandacht: de prijsbepaling en -herziening in het licht van de nieuwe regeling voor ongekennde omstandigheden, het onderscheid tussen inontvangstname en aanvaarding bij de dubbele oplevering, de aansprakelijkheidstermijnen na aanvaarding, en de beëindigingsclausules.

Uiteraard dient bij de herschrijving van de aannemingsovereenkomst steeds rekening gehouden te worden met onrechtmatige bedingen, niet alleen ten aanzien van consumenten, maar ook in een B2B-relatie.

In de huidige, complexe bouwsector, die steeds afhankelijker wordt van diverse partijen en van een constant veranderende geopolitieke situatie die haar invloed laat voelen op de olie- en materiaalprijzen, vormt een overeenkomst waarin partijen hun wederzijdse rechten en plichten vastleggen het startpunt van elke gezonde relatie. Het is dan ook sterk aan te bevelen om nu al werk te maken van een evenwichtige en duidelijke overeenkomst.

Ruben Vandenrijn