

ALGEMENE DIRECTIE COLLECTIEVE ARBEIDSBETREKKINGEN

Directie van het beheer van de paritaire comités

BEPALING VAN HET BEVOEGDE PARITAIR COMITE

Thesaurus : Onroerend goed, renovatie en onderhoud

1. Beschrijving activiteit/instelling

Een particulier of een onderneming renoveert of onderhoudt gebouwen waarvan hij eigenaar is, ofwel om deze te verhuren, ofwel om ze opnieuw te verkopen, ofwel voor zijn eigen gebruik.

Het gaat hier niet om een activiteit van een onderneming in onroerend goed (= voor rekening van derden).

2. Bevoegd paritair comité

- als het om een particulier of een onderneming gaat die onroerend goed renoveert of onderhoudt om het te verhuren:

Voor de arbeiders die voornamelijk bouwwerkzaamheden verrichten:

Het paritair comité voor het bouwbedrijf nr. 124, opgericht bij het koninklijk besluit van 04.03.1975 (Belgisch Staatsblad van 19.04.1975), laatst gewijzigd bij het koninklijk besluit van 04.08.2014 (Belgisch Staatsblad van 21.08.2014).

“de ondernemingen waarvan de gewone activiteiten bestaan in de opbouw, de verbouwing, de afbouw, het onderhoud, de herstelling of het slopen van bouwwerken”

Voor de andere arbeiders (met inbegrip van de arbeiders die nu en dan bouwwerkzaamheden verrichten) en voor de bedienden:

Het paritair comité voor het beheer van gebouwen, de vastgoedmakelaars en de dienstboden nr. 323, opgericht bij het koninklijk besluit van 01.06.1978 (Belgisch Staatsblad van 05.08.1978), laatstelijk gewijzigd bij het koninklijk besluit van 22.12.2010 (Belgisch Staatsblad van 19.01.2011).

“het beheer van eigen onroerend vermogen, ander dan in mede-eigendom”

- indien het gaat om een particulier of een onderneming die onroerend goed renoveert om het opnieuw te verkopen (= projectontwikkeling):

Voor de arbeiders die bouwwerkzaamheden uitvoeren:

Het paritair comité voor het bouwbedrijf nr. 124, opgericht bij het koninklijk besluit van 04.03.1975 (Belgisch Staatsblad van 19.04.1975), laatst gewijzigd bij het koninklijk besluit van 04.08.2014 (Belgisch Staatsblad van 21.08.2014).

“de ondernemingen waarvan de gewone activiteiten bestaan in de opbouw, de verbouwing, de afbouw, het onderhoud, de herstelling of het slopen van bouwwerken”

“de ondernemingen en de particulieren, die geregeld gebouwen optrekken voor eigen rekening of voor de verkoop ervan”

“Tot de bevoegdheid van het paritair comité behoren eveneens, de ondernemingen, met name de natuurlijke personen of de rechtspersonen, of de particulieren, die normaal geen activiteiten in de bouwsector uitoefenen maar occasioneel toch bouwwerken in eigen beheer uitvoeren met daartoe speciaal in dienst genomen werklieden uit de bouwsector en met de bedoeling het gebouwde geheel of gedeeltelijk te verkopen. De bevoegdheid van het paritair comité is beperkt tot de duur van die bouwwerken en tot voormelde werklieden.”

Voor de arbeiders die geen bouwwerkzaamheden verrichten :

Het aanvullend paritair comité voor werklieden nr. 100, opgericht bij koninklijk besluit van 04.11.1974 (Belgisch Staatsblad van 07.12.1974), laatst gewijzigd bij koninklijk besluit van 10.04.2014 (Belgisch Staatsblad van 25.04.2014)

Voor de bedienden :

Het aanvullend paritair comité voor bedienden nr. 200, opgericht bij koninklijk besluit van 04.11.1974 (Belgisch Staatsblad van 19.12.1974), laatst gewijzigd bij koninklijk besluit van 10.04.2014 (Belgisch Staatsblad van 25.04.2014)

- als het gaat om een particulier die onroerend goed renoveert of onderhoudt voor eigen gebruik:

Het aanvullend paritair comité voor de non-profitsector nr. 337, opgericht bij koninklijk besluit van 14.02.2008 (Belgisch Staatsblad van 27.02.2008), gewijzigd bij koninklijk besluit van 10.04.2014 (Belgisch Staatsblad van 25.04.2014)

“Vallen eveneens onder de bevoegdheid van het Aanvullend Paritair Comité voor de non-profitsector, de privépersonen die voor hun eigen rekening personeel tewerkstellen voor hun persoonlijke dienst of deze van hun gezin, met uitzondering van de werknemers die onder de bevoegdheid vallen van het Paritair Comité voor de landbouw, van het Paritair Comité voor het tuinbouwbedrijf en van het Paritair Comité voor het bosbouwbedrijf en de werknemers onder arbeidsovereenkomst voor dienstboden. ”

3. Motivatie

Een onderneming of een particulier die onroerend goed renoveert of onderhoudt om het te verhuren oefent wel degelijk een activiteit uit inzake "beheer van eigen onroerend vermogen" in de zin van PC 323.

Aangezien het PC 323 uit zijn bevoegdheidsgebied "de werklieden die werken uitvoeren die ressorteren onder de bevoegdheid van het Paritair Comité voor het bouwbedrijf" uitsluit, ressorteren de werklieden die vallen onder het bevoegdheidsgebied van PC 124 niet onder dit paritair comité, dit wil zeggen de werklieden die voornamelijk bouwwerkzaamheden uitvoeren in het kader van aan activiteit van verhuring van onroerend goed.

De werknemers die nu en dan bouwwerkzaamheden uitvoeren worden niet bedoeld door de uitsluiting van PC 323 en vallen dus onder dit comité.

Daarentegen mag de activiteit van "beheer van eigen onroerend vermogen" in de zin van PC 323 niet worden verward met projectontwikkeling, activiteit die bestaat uit het kopen of laten bouwen van onroerend goed om

het opnieuw te verkopen om er een onmiddellijke commerciële winst uit te halen. Deze laatste activiteit valt dus niet onder PC 323. Zij zal vallen onder de PC's 100 en 200, met uitzondering van de arbeiders tewerkgesteld in de bouw of de renovatie van onroerend goed dat bestemd is om te worden verkocht.

Tenslotte is de renovatie of het onderhoud van een onroerend goed voor eigen gebruik (zonder de bedoeling om het verkopen of te verhuren) geen economische activiteit. De particulieren vallen onder PC 337; wat betreft de bedrijven die onroerend goed laten renoveren of onderhouden voor eigen gebruik, vallen de arbeiders die voor deze taak worden ingezet onder het paritair comité dat bevoegd is voor de economische hoofdactiviteit van de werkgever.

Zie ook ondernemingen in onroerend goed

Datum : 2015.07.02