



De architect tekenend voor uw toekomst



ORDE VAN ARCHITECTEN
VLAAMSE RAAD

□ Inhoud

Bouwen met een architect	3
Uw architect vinden	5
Een eerste gesprek	6
Het contract met de architect	7
Het ereloon	8
Het takenpakket van de architect	9
Aansprakelijkheidsverzekeringen	13
Veiligheidscoördinatie, EPB-verslaggeving en ventilatieverslaggeving	15
Auteursrecht	16
Wat als het even mis gaat	17
Samengevat	19
Over de Orde van Architecten	21



Bouwen met een architect



Bouwen met een architect

Bouwen of verbouwen is één van de meest belangrijke gebeurtenissen in uw leven. Het is een uitermate boeiende ervaring die veel fijne en intense momenten met zich meebrengt. Bouwen of verbouwen houdt ook in dat u een hele reeks ingrijpende beslissingen moet nemen. Beslissingen die gevolgen hebben voor uw verdere leven. Uw thuis is veel meer dan een aantal kubieke meters baksteen, hout, glas en beton. In de eerste plaats is het uw leef- en leefomgeving.

Om van uw woning uw thuis te maken, moet u er zich goed in voelen. Een woning moet niet enkel mooi zijn, maar ook comfortabel, functioneel, energiezuinig en duurzaam. Elke woning heeft zijn eigen identiteit en weerspiegelt de persoonlijkheid en cultuur van haar bewoners.

Een architect is de best geplaatste persoon om een leefomgeving te creëren die het best aansluit bij uw behoeften en gevoelens. Hij fungeert als uw vertrouwenspersoon en luistert naar uw wensen. Hij ontwerpt, helpt u doorheen alle administratie, en begeleidt en adviseert u bij de aanbesteding en de uitvoering van de werken.

Deze brochure geeft u een betere kijk op de opdracht van de architect tijdens het bouwproces en vertelt u meer over de rol die de architect kan vervullen bij het realiseren van uw wensen. ■





Btw-vermindering voor renovatie en/of herstellingswerken

Onder bepaalde voorwaarden is een verlaagd btw-tarief van toepassing. Meer informatie over de voorwaarden en uitzonderingen vindt u op de website van de FOD Financiën (financien.belgium.be).

Op het ereloon van de architect en andere dienstverleners (ingenieurs, studiebureaus, verslaggevers, veiligheidscoördinatoren...) geldt steeds het wettelijk het btw-tarief van 21%.

TIP



Uw architect vinden

De snelste en meest eenvoudige manier om een architect te vinden is via het internet; de meeste architecten beschikken over een website waar zij zich profileren en referenties presenteren. De kans dat u de juiste architect vindt, wordt echter groter als u wat grondiger te werk gaat. Informeer bij familieleden, vrienden, kennissen, collega's en vaklui naar hun ervaringen met een architect. Ga woningen bekijken die door hun architect ontworpen zijn. Doorblader tijdschriften en andere publicaties. Kijk goed rond wanneer u onderweg bent. Bel aan wanneer u een woning ziet die u bevalt. Vraag naar de naam van de architect, hoe hij te werk is gegaan en hoe de samenwerking is verlopen. De meeste bouwheren zullen blij zijn met de belangstelling die u toont en u graag meer vertellen over hun bouwavontuur.

Om het beroep te mogen uitoefenen in België moet een architect ingeschreven zijn bij de Orde van Architecten. De lijst van bij de Orde ingeschreven architecten vindt u terug op de website van de Orde van Architecten – Vlaamse Raad: **www.architect.be**. ■





Een eerste gesprek



Een eerste gesprek

Een eerste, verkennend gesprek met een architect kan vrijblijvend zijn, dus zonder dat één van de partijen zich verder verbindt. Dit is echter geen vaste regel; het is dan ook aan te raden om de eventuele vergoeding van bepaalde prestaties van bij het begin te bespreken. Een eerste gesprek is een goede manier om nader kennis te maken, ideeën uit te wisselen en te kijken of het met de architect klikt. De architect kan u referenties tonen en u informeren over zijn manier van werken en zijn opvattingen over het beroep. Hij stelt u vragen over uw wensen en uw huidige en toekomstige verwachtingen.

Geef uw architect zoveel mogelijk informatie, ook over uw bouwprogramma en bouwbudget. Hoe duidelijker u uw leefgewoonten en verwachtingen omschrijft, hoe beter de architect de opdracht kan inschatten. Ook kleine details kunnen van groot belang zijn om van uw toekomstige woning een echte thuis te maken. ■



Een architect schakelt u best zo vroeg mogelijk in

Betrek uw architect al bij uw allereerste plannen, hoe vaak die misschien nog zijn. Laat hem al meedenken over de aankoop van een bouwterrein of een bestaand gebouw. Een architect die van bij het prille begin wordt ingeschakeld, kan het potentieel van uw bouwgrond bekijken, helpen bij het inschatten van uw budget en u al een eerste beeld geven van hoe uw toekomstige woning er zou kunnen uitzien.

Sommige architecten rekenen zo'n eerste contact niet aan, anderen vragen een uurloon of een vast bedrag. Maak hierover vooraf duidelijke afspraken.

TIP



Het contract



Het contract met de architect

De architect is deontologisch verplicht een schriftelijk contract op te stellen voor elk opdracht die hij uitvoert. Het contract moet duidelijk de wederzijdse verplichtingen van de partijen omschrijven.

Voor u de architect belast met een volledige opdracht, kunt u een contract sluiten voor bijvoorbeeld een haalbaarheidsonderzoek, al dan niet met voorafgaand onderzoek van de stedenbouwkundige mogelijkheden, een eerste kostenraming of zelfs een ontwerpvoorstel. Dit kan een afzonderlijke opdracht zijn die vastgelegd wordt in een precontract dat later uitgebreid kan worden naar een contract voor een volledige opdracht.

De architect kan in die eerste fase al nagaan of uw wensen budgettair en stedenbouwkundig wel haalbaar zijn. Mochten uw dromen toch onrealistisch blijken te zijn, dan kan een beperkte opdracht u veel nutteloze kosten en een hoop tijdverlies besparen.

Als u het eens bent over zijn taak en honorarium, dan legt u de samenwerking met de architect vast in een contract. Dit contract wordt in het belang van beide partijen het best ondertekend op het moment dat de noodzakelijke gegevens voor de overeenkomst voldoende gekend zijn.

Het contract is een belangrijk document en bewijsstuk bij een mogelijke conflictsituatie. Stel het dus duidelijk en ondubbelzinnig op en maak een zo volledig mogelijke opsomming van ieders rechten en plichten.

Er bestaan weliswaar modelcontracten, maar u maakt best een overeenkomst op die aangepast is aan uw specifieke situatie. Naast de algemene zaken zoals de volledige identiteit van beide partijen en de gegevens van de bouwplaats en het project, omvat de overeenkomst ook een omschrijving van de opdracht en de gegevens inzake de verzekering. In het contract moet ook vermeld staan hoe het ereloon wordt bepaald en welke de betalingsmodaliteiten zijn.

In het contract kunt u opnemen welk budget u ter beschikking stelt. Het is aan te raden dat u bij vaststelling van het budget voldoende transparant en in alle vertrouwen communiceert met uw architect en in overleg voldoende marge inbouwt. De architect waakt over het bouwbudget; hij zal dan ook in eerste instantie nagaan of het vooropgestelde budget haalbaar is voor het bouwprogramma dat u als opdrachtgever gerealiseerd wil zien. ■



Het ereloon

Voor het ereloon van de architect bestaan geen vastgelegde tarieven. Om achteraf discussies te vermijden, maakt u het best van in het begin hierover duidelijke en sluitende afspraken.

Bij de onderhandeling over het ereloon dient u rekening te houden met de omvang van de opdracht en het bijhorende takenpakket van de architect. Een studie in 2015 uitgevoerd door de KU Leuven wees uit dat een nieuwbouw eengezinswoning van 200 m² gemiddeld 331 werkuren opslorpt, een grondige verbouwing van 200 m² gemiddeld 603 werkuren. Dit om u maar een idee te geven van de werklust van een architect. Met de online rekenmodule (raadpleegbaar op www.architect.be) kunt u zelf berekenen hoeveel werkuren een architect gemiddeld presteert bij een nieuwbouw- of verbouwingsproject.

Het ereloon kan op verschillende manieren worden bepaald. Het kan berekend worden als percentage van de reële bouwkost of aan de hand van het aantal te bouwen vierkante meters, het kan een forfaitair bedrag zijn, er kan een uurvergoeding overeengekomen worden of u kan een combinatie van deze mogelijkheden afspreken. De architect moet op een duidelijke en voor de opdrachtgever begrijpelijke wijze omschrijven welke diensten hij contractueel levert en aanrekent.

De betaling van het ereloon gebeurt naarmate de werken vorderen en volgens de voorwaarden die in het contract zijn opgenomen.

Raadpleeg op www.architect.be de brochure “Het gewicht van de architectenopdracht” voor meer informatie over de bepaling van een correct ereloon. ■



Het takenpakket van de architect

Voor werken waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is, is in principe ook de medewerking van een architect verplicht.

In de praktijk is de rol van de architect niet beperkt tot het opmaken van plannen, nodig voor het aanvragen van de vergunning, en het controleren van de uitgevoerde werken. Ze omvat ook de praktische begeleiding doorheen het bouwproces op basis van de specifiek overeengekomen architectenopdracht.

De architect is uw vertrouwenspersoon die uw wensen omzet in werkelijkheid. Hij staat u bij in de keuze van bouwmaterialen en kan u helpen bij het opvragen en vergelijken van offertes, daarbij rekening houdend met de vakbekwaamheid en referenties van de uitvoerders en uw financiële slagkracht.

De architect is op de hoogte van de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op de constructie en inrichting van het gebouw. Hij controleert de kwaliteit van de werkzaamheden en of de werken uitgevoerd zijn conform de plannen, het bestek en conform de regels van de kunst. Tijdens het gehele bouwproces is de architect uw onafhankelijke adviseur die u bijstaat met objectieve informatie over materialen, technieken (sanitair, elektriciteit, verwarming, ventilatie...) en de geldende regelgeving. ▶



Het takenpakket



Het voorontwerp

De architect maakt een studie van het bouwproject waarbij hij rekening houdt met uw wensen en behoeften, uw budget, het bouwterrein en de voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning. Het resultaat is een voorontwerp dat u een eerste beeld geeft van hoe uw toekomstige woning er kan uitzien.

Een goed doordacht voorontwerp is van essentieel belang, het vormt namelijk de basis voor alles wat volgt. Neem dus ruim de tijd om het grondig te evalueren. Als het ontwerp niet beantwoordt aan uw verwachtingen, is dit het geschikte moment om bij te sturen. Wijzigingen doorvoeren tijdens het bouwproces kan de werken vertragen (bijvoorbeeld door het moeten aanvragen en laten afleveren van nieuwe vergunningen) en de kosten doen oplopen.

In deze fase beschikt u best al over een onderzoek van de bodemstabiliteit, de bodemsamenstelling en een correcte opmeting en uittekening van het perceel of de bestaande toestand van een gebouw. Bespreek dit tijdig met uw architect.

De aanvraag van de omgevingsvergunning

Op basis van het goedgekeurde ontwerp en na eventuele raadpleging van de betrokken diensten, stelt de architect de plannen op voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

De aanvraag moet digitaal ingediend worden op het omgevingsloket. De voorwaarden en procedure vindt u terug op:

www.omgevingsloketvlaanderen.be





Het takenpakket

Het uitvoeringsdossier

Wanneer u de omgevingsvergunning hebt ontvangen, maakt de architect een uitvoeringsdossier op dat naast de uitvoeringsontwerpplannen en de detailtekeningen eventueel een bestek (lastenboek) en een samenvattende of gedetailleerde meetstaat kan bevatten. Deze kunnen hun nut bewijzen bij het opvragen van prijsoffertes en bij de controle op de uitvoering van de werken. Voor het ontwerp van technieken en stabiliteitsstudies kan de opdrachtgever in overleg met de architect een beroep doen op een ingenieur stabiliteit en technieken.

Het bestek beschrijft de rechten en plichten van de partijen voor de uitvoering; het omvat onder andere contractuele bepalingen met de aannemers over de uitvoering, kostprijs en uitvoeringstermijn. Het technische bestek omschrijft alle bijzonderheden van het gebouw, de aard en uitvoering van de werken en de kwaliteit en verwerking van de materialen. Detailtekeningen kunnen bepaalde constructie-elementen verduidelijken. In de meetstaat staan de hoeveelheden van alle materialen die gebruikt worden.

Aan de hand van het uitvoeringsdossier kunnen de aannemers een gedetailleerde offerte opstellen. Dring er bij de aannemers op aan een gedetailleerde offerte op te maken met vermelding van alle eenheidsprijzen.

Controle op de bouwplaats

Eenmaal het aannemingscontract getekend is, kunnen de werken echt van start gaan. De architect is wettelijk verplicht om de uitgevoerde werken te controleren. Dit betekent dat hij geregeld de uitgevoerde werken van de aannemer inspecteert, zijn aandacht vestigt op eventuele uitvoeringsfouten en samen met hem mogelijke problemen voorkomt en deze desgevallend oplost.

In een werfverslag kan de architect noteren en vastleggen wat op de werf gebeurt en wat er wordt besproken. Bij eventuele discussies kunnen werfverslagen dienen om bepaalde zaken te helpen bewijzen. ►

De bouwplaats begeleiden tot de oplevering

Eenmaal de aannemer van oordeel is dat zijn werkzaamheden beëindigd zijn, kan hij de voorlopige oplevering aanvragen. Bij het aanvaarden van de voorlopige oplevering neemt de opdrachtgever de bouwwerken in ontvangst. Vanaf dan draagt hij de volle verantwoordelijkheid als eigenaar. Een jaar na de voorlopige oplevering kan een definitieve oplevering plaatsvinden. Dit kan, wanneer dit zo contractueel is bepaald, ook stilzwijgend gebeuren.

De architect levert u bijstand bij de voorlopige en definitieve oplevering met de aannemer(s). Van de voorlopige en definitieve oplevering wordt best een proces-verbaal opgemaakt op datum dat door alle partijen wordt ondertekend. Als opdrachtgever heeft u het recht om opmerkingen te formuleren of om de voorlopige of definitieve oplevering gemotiveerd te weigeren.

Een voorwaardelijke weigering houdt in dat de aannemer de eventuele gebreken die u vaststelt moet herstellen binnen een op dat moment te bepalen termijn, vooraleer u de werken kan aanvaarden en het goed of de woning betrekken. Dit op straffe van een daaraan gekoppelde waarborgsom als garantie voor de correcte uitvoering. Opgelet: als u de woning zonder voorbehoud betreft, kan dat beschouwd worden als een onvoorwaardelijke stilzwijgende aanvaarding van de voorlopige oplevering. ■

Het takenpakket





Aansprakelijkheidsverzekeringen

De wettelijke verzekeringsplicht

De wettelijke verzekeringsplichten in de bouwsector zijn vandaag gespreid over twee verschillende wetten naargelang de toepasselijke beroepsaansprakelijkheid. Beide wetten vindt u terug op de website economie.fgov.be

- **Verzekering tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid**

De eerste wet legt de aannemers, de architecten en de andere dienstverleners in de bouwsector (bv. studiebureaus inzake stabiliteit) in geval van woningbouw de verplichting op om hun tienjarige aansprakelijkheid te verzekeren. De tienjarige aansprakelijkheid kan worden ingeroepen voor fouten of gebreken die de stevigheid, stabiliteit of waterdichtheid in gevaar brengen en die te wijten zijn aan fouten van aannemers en andere dienstverleners (architecten, studiebureaus, ...) tijdens de uitvoering van hun opdracht.

- **Verzekering burgerlijke beroepsaansprakelijkheid**

De tweede wet verplicht alle beoefenaars van intellectuele beroepen in de bouwsector (architecten, ingenieurs, landmeters-experten, studiebureaus, projectmanagers, ...) hun burgerlijke beroepsaansprakelijkheid te verzekeren.

De deontologische verzekeringsplicht

Bovenop de hierboven vermelde wettelijke verzekeringsplicht is de architect vanuit het Reglement van beroepslichten (vastgesteld door de Nationale Raad van de Orde van Architecten en goedgekeurd bij koninklijk besluit) ook verplicht om zijn tienjarige aansprakelijkheid te verzekeren voor bouwwerken die niet onder de wettelijk verplichte verzekering inzake woningbouw vallen. ■



De wet Breyne

De woningbouwwet van 9 juli 1971, beter bekend als de wet Breyne, biedt de bouwer van een huis en de koper van een te bouwen woning (verkoop op plan, aanneming sleutel-op-de-deur) een uitgebreide bescherming op verschillende vlakken.

De wet Breyne is bedoeld om misbruik door verkopers, bouwpromotoren en aannemers tegen te gaan. Deze wettelijke regeling is van dwingend recht, wat betekent dat de verkoper er niet zomaar van kan afwijken en u een andersluidend contract kan voorleggen. U moet een duidelijk contract krijgen waarin een aantal verplichte vermeldingen moeten worden opgenomen. De verkoper is ook tien jaar aansprakelijk voor fundamentele gebreken aan het gebouw.

Als de wet Breyne van toepassing is, of als dit zo contractueel is bepaald, gebeurt de oplevering in twee fasen: de voorlopige oplevering en de definitieve oplevering. De tienjarige aansprakelijkheid start meestal bij de voorlopige oplevering.

Na verloop van een termijn, ten vroegste één jaar na de voorlopige oplevering, volgt de definitieve oplevering. De definitieve oplevering kan stilzwijgend verlopen of gepaard gaan met een laatste bezoek aan de woning, waarbij nog eventuele onvolkomenheden en gebreken die tijdens dat jaar zichtbaar zijn geworden, kunnen worden vastgesteld en verholpen.

TIP

Veiligheid, EPB en ventilatie





Veiligheidscoördinatie, EPB-verslaggeving en ventilatieverslaggeving

Als opdrachtgever dient u een EPB-verslaggever, een veiligheidscoördinator en een ventilatieverslaggever aan te stellen. Hiervoor wordt een contract tussen de opdrachtgever en de dienstverlener opgesteld. Uw architect kan u hierbij helpen en ziet erop toe dat aan deze verplichting wordt voldaan. De vergoeding dient te worden gedragen door de opdrachtgever.

De veiligheidscoördinator

Om het aantal arbeidsongevallen op bouwplaatsen te verminderen kwam er onder de Europese regelgeving een wet tot stand die voor nagenoeg alle bouwwerkzaamheden de aanstelling verplicht van een veiligheidscoördinator.

De opdrachtgever dient de vergoeding van de veiligheidscoördinator te betalen. Hiervoor wordt een bijzondere aanstellings-overeenkomst opgemaakt. De veiligheidscoördinator stelt een aantal documenten op die de veiligheid op de bouwplaats moeten bevorderen vanaf het ontwerp, tijdens de uitvoering van de werkzaamheden en bij het gebruik van het gebouw.

De veiligheidscoördinator stelt het postinterventiedossier samen en houdt het bij tijdens het bouwproces. Het postinterventiedossier bevat alle nuttige elementen betreffende veiligheid en gezondheid waar bij latere werkzaamheden rekening mee moet worden gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk. Op het einde van zijn opdracht draagt de veiligheidscoördinator het postinterventiedossier over aan de opdrachtgever. Het postinterventiedossier is een noodzakelijk document bij een eventuele latere verkoop. De architect en/of de veiligheidscoördinator verstrekt u hierover de nodige inlichtingen.

De EPB-verslaggever

Na uitvoering moet het gebouw of moeten de werkzaamheden waarvoor u een omgevingsvergunning hebt ontvangen, voldoen aan eisen op het vlak van energieprestatie en binnenklimaat (= EPB-eisen). Als opdrachtgever van een renovatie- of nieuwbouwproject bent u verplicht om een EPB-verslaggever aan te stellen voor de indiening van de startverklaring en de opmaak van de EPB-aangifte.

De startverklaring moet door de EPB-verslaggever bij de overheid worden ingediend voor de start van de werkzaamheden. De EPB-aangifte is een conformiteitsdossier dat bij de overheid wordt ingediend voor een bouwproject waarvoor EPB-eisen gelden. In de aangifte beschrijft de verslaggever van het bouwproject alle maatregelen die genomen zijn om de EPB-eisen na te leven, en hij beschrijft of de woning al dan niet conform die eisen gebouwd of verbouwd werd. Het indienen van de EPB-aangifte gebeurt uiterlijk twaalf maanden na de ingebruikname of, bij nieuwbouw, twaalf maanden na het beëindigen van de werken.

De architect is in eerste instantie aangewezen voor het bepalen van maatregelen die het meest geschikt zijn om een EPB-conform gebouw te ontwerpen. Blijkt uit de berekening dat het ontworpen gebouw niet aan de EPB-eisen voldoet, dan signaleert de verslaggever dat aan de aangifteplichtige en aan de architect. Aan te raden is dat de verslaggever reeds in de ontwerpfasen een EPB-berekening maakt. Het bewijs dat een woning of gebouw voldoet aan de energieprestatieregelgeving, wordt immers pas geleverd na het uitvoeren van alle werken.

De ventilatieverslaggever

Voor alle nieuwbouwprojecten en energetische renovaties is het verplicht om voor de start van de werken, naast een EPB-verslaggever, ook een ventilatieverslaggever aan te stellen. Met deze maatregel wil Vlaanderen de luchtkwaliteit in woningen verhogen.

De ventilatieverslaggever stelt een ventilatievoorontwerp op dat het gekozen ventilatiesysteem en de ruimtelijke impact ervan in kaart brengt. De EPB-verslaggever voegt dit document toe in de startverklaring.

Nadat het ventilatiesysteem is geïnstalleerd en opgeleverd, maakt de ventilatieverslaggever een controleverslag op waarin alle EPB-gerelateerde prestatiewaarden worden vermeld. Dit verslag wordt doorgegeven aan de EPB verslaggever, die het nodig heeft voor de EPB-aangifte. ■



Auteursrecht

Tekeningen, plannen, doorsneden, schetsen en maquettes die door een architect worden opgesteld, kunnen auteursrechtelijk worden beschermd. Het auteursrecht houdt in dat niemand deze zonder toestemming van de auteursrechthebbende mag verspreiden, kopiëren of ze gebruiken om ermee te bouwen.

Een architect die een plan heeft getekend of een ontwerp heeft gemaakt dat aan onderstaande drie vereisten voldoet, kan rekenen op bescherming van het auteursrecht.

Creatief: het werk moet het resultaat zijn van een creatieve activiteit. **Concreet:** de creatie moet een concrete vorm hebben, op zodanige wijze dat ze met de zintuigen waarneembaar is. Een idee voor een grondplan, hoe revolutionair ook, kan onmogelijk beschermd worden. Eens het idee is opgetekend, op papier of digitaal, wordt het plan zelf wel beschermd door het auteursrecht.

Origineel: om auteursrechtelijk beschermd te zijn, moet een werk origineel zijn, wat betekent dat het de stempel moet dragen van de auteur.

In principe blijft het auteursrecht altijd bij de architect. ■



Kan u uw architecten in alle omstandigheden zelf kiezen?

Over deze vraag bestaan nogal wat misverstanden die soms in de hand worden gewerkt door bepaalde spelers op de bouwmarkt. Een eerste misverstand heeft betrekking op sleutel-op-de-deur bouwen. Ook voor deze oplossing kunt u wel degelijk vrij uw architect kiezen. Meer zelfs: dit is ten stelligste aan te raden omdat een onafhankelijk architect het best geplaatst is om uw belangen tijdens het bouwproces optimaal te behartigen.

Soms wordt kopers met zachte dwang de architect opgedrongen die de voorschriften voor een verkaveling heeft opgesteld of die een zogeheten masterplan voor een groep van woningen heeft gemaakt. Maar ook in die gevallen bent u niet verplicht om met deze architect in zee te gaan. Ook dan kan u zelf in alle vrijheid uw architect kiezen.

De vrije keuze van de architect is echter niet haalbaar wanneer u een nieuw te bouwen appartement of woning koopt. Dit is ook begrijpelijk, de verkoper treedt op dat ogenblik op als opdrachtgever en sluit de architectuurovereenkomst met de architect. In dat geval bent u koper en geen opdrachtgever. U kan wel een beroep doen op een onafhankelijk architect om u bij te staan bij de voorlopige en definitieve oplevering. Wanneer u een casco appartement of woning koopt, kan u voor de verdere afwerking wel vrij uw eigen architect kiezen.

TIP

Wat als het even mis gaat?



Wat als het even mis gaat?

De meeste opdrachtgevers kijken tevreden terug op de realisatie van de woning van hun dromen. Toch kunnen tijdens het bouwen altijd problemen, vergissingen en teleurstellingen opduiken. De wetgeving en goede afspraken en overeenkomsten met de betrokken bouwpartners zorgen ervoor dat u hiertegen beschermd bent.

Wat als er jaren na het bouwproject tekortkomingen opduiken?

Zichtbare gebreken moet u uiterlijk bij de voorlopige oplevering meedelen. Vanaf de voorlopige oplevering blijven de architect en de aannemer nog tien jaar aansprakelijk voor eventueel opduikende problemen. Let wel, de tienjarige aansprakelijkheid betreft enkel ernstige gebreken die de stevigheid van het gebouw of van een belangrijk onderdeel ervan in het gedrang brengen.

De tienjarige aansprakelijkheid dekt dus niet alles. Bovendien geldt ze enkel als de gebreken niet zichtbaar waren bij de voorlopige oplevering of als ze uitdrukkelijk vermeld werden in het proces-verbaal van de voorlopige oplevering.

Fouten in de afwerking hebben meestal niet zo'n verreikende gevolgen en vallen daardoor meestal buiten de tienjarige aansprakelijkheid.

Wat als ik het contract met de architect wil verbreken?

Als het voorontwerp totaal niet beantwoordt aan uw verwachtingen, kunt u de samenwerking met de architect in deze fase stopzetten en hem vergoeden voor de geleverde prestaties.

Wil u de samenwerking beëindigen na het ondertekenen van het contract, dan moet u naast de geleverde prestaties mogelijk ook een opzegvergoeding voor eenzijdige contractbreuk betalen. Vermeldt daarom steeds duidelijk in het contract wat de modaliteiten zijn bij een eventuele beëindiging. ►



Opgelet: als u de overeenkomst verbreekt in een latere fase, bijvoorbeeld na het verkrijgen van de omgevingsvergunning of tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, moet u voor de verdere opvolging van het bouwproject waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is, nog altijd een andere architect aanstellen.

Als u tijdens het bouwproces gefundeerde bedenkingen hebt bij de werkwijze van uw architect, kunt u de Orde van Architecten daarvan op de hoogte brengen. Klachten worden altijd behandeld op een discrete en objectieve manier. Let wel: de Orde van Architecten is enkel bevoegd voor deontologische kwesties en kan zich niet uitspreken over technische kwesties.

Wat moet ik doen bij een technisch geschil?

Bij een technisch geschil hoeft u niet onmiddellijk naar de rechtbank te stappen. Probeer best eerst met de betrokken partij(en) onderling tot een oplossing te komen. Wanneer u een tekortkoming vaststelt waarvoor geen oplossing wordt aangereikt, dan kan u de aannemer en/of architect hiervoor in gebreke stellen. Dit doet u best via een aangetekend schrijven. Met deze ingebrekestelling maant u de aannemer of architect aan om de tekortkoming te verhelpen. Wanneer u dit nodig acht, kan u zich laten bijstaan door een externe expert. Merkt u dat er ondanks alle verzoeningspogingen nog steeds de onwil is om de zaken te regelen, dan schakelt u best een advocaat in om u verder te adviseren en een eventuele gerechtelijke procedure in te leiden.

Op voorwaarde dat beide partijen hiermee instemmen, kunt u zich ook wenden tot de Verzoeningscommissie Bouw. Deze commissie komt tussenbeide in alle technische geschillen die rijzen tussen de consument en de architect en/of de aannemer(s) die betrokken zijn bij particuliere bouw- of renovatiewerken. Slaagt de Verzoeningscommissie er niet in het geschil op te lossen of het is geen technisch geschil, dan kunt u nog een erkende bemiddelaar inschakelen. Op de website van de FOD Justitie kunt u een bemiddelaar in uw buurt vinden. ■



Samengevat



Samengevat - De architect: ontwerper, adviseur en vertrouwenspersoon

Bouwen of ingrijpend renoveren is een complexe aangelegenheid. Uw woning moet esthetisch en technisch afgestemd zijn op uw voorkeuren en behoeften. De kostprijs van uw project moet passen binnen uw financiële mogelijkheden en de uitvoering moet correct gebeuren. Alle bijkomende voorwaarden moeten vervuld zijn: omgevingsvergunning, energieprestatie en binnenklimaat (EPB), veiligheidscoördinatie, diverse normen en voorschriften (bijvoorbeeld met betrekking tot akoestiek of brandveiligheid). Voor dit ingewikkelde traject kunt u terugvallen op één vertrouwenspersoon: uw architect.

De architect ontwerpt voor u een woning die u in alle opzichten (esthetisch, technisch, financieel, ruimtelijk) gegoten zit als een maatpak. Hij levert u advies en informatie over technische kwesties en begeleidt u bij de vergelijking van de aannemersoffertes en de keuze van de aannemers. Hij stelt het dossier samen voor de aanvraag van de omgevingsvergunning en controleert of de werken worden uitgevoerd zoals het hoort. Van zijn controlebezoeken aan de bouwplaats kan hij werkverslagen opstellen waarin alle belangrijke ontwikkelingen (fouten, keuzes materialen, technieken, vertragingen, meerwerken...) worden gedocumenteerd. ►

Hij waarschuwt u indien het gevaar rijst dat bepaalde voorschriften of reglementeringen (bouwrichtlijnen, energieprestaties) niet zouden worden gerespecteerd en kan u verwittigen wanneer het prijskaartje dreigt te ontsporen. Hij staat u bij tijdens de voorlopige en definitieve oplevering.

Afhankelijk van de afspraken die u met uw architect maakt, kan zijn dienstverlening nog veel ruimer zijn. Hij kan bijvoorbeeld de financiële, technische of stedenbouwkundige haalbaarheid van uw plannen nagaan. Is een bepaalde koopwoning wel geschikt om er uw woonprogramma in te realiseren binnen het vooropgestelde budget? Past de woning die u in gedachten hebt wel op het bouwterrein dat u van plan bent te kopen?

Met behulp van een 3D-model kan de architect u ruimtelijk inzicht bieden in de toekomstige woning. Hij kan u helpen bij nog tal van andere zaken, zoals de overname of het gemeen maken van een scheidingsmuur, de coördinatie van de werken, de controle van de facturen en tussentijdse afrekeningen.

Meteen begrijpt u waarom de keuze van de architect zo belangrijk is: de architect is uw garantie op een geslaagd bouwproces. De keuze van architect bepaalt in sterke mate het verdere verloop van uw bouwproces. Maak er dus werk van: ga na of het persoonlijk klikt, of u op dezelfde golflengte zit, of de architect goed begrijpt waar u naartoe wilt, of hij uw wensen kan invullen. Neem de nodige tijd om de architect te kiezen die het best bij u en uw project past. Bewust kiezen voor een architect is kiezen voor kwalitatief bouwen en wonen. Het is bovendien geen kost, maar een echte investering!

Bij dit alles respecteert uw architect een heleboel regels die wettelijk of via zijn beroepsplachtenleer (deontologie) zijn bepaald. De Orde van Architecten legt deze deontologie vast en controleert of ze wordt nageleefd. Zo beschermt de Orde zowel de consument (ú dus!) als de architect die zijn taak correct uitvoert. ■





Over de Orde van Architecten

De Orde van Architecten is een publiekrechtelijke instantie die werd ingesteld door de wet van 26 juni 1963. Om in België hun beroep te mogen uitoefenen, moeten architecten ingeschreven zijn op een tabel van de Orde of op een lijst van stagiairs.

De Orde is er in de eerste plaats voor het algemeen belang. Haar kernopdracht bestaat enerzijds uit het opstellen van de voorschriften van de plichtenleer voor wie het beroep van architect in België uitoefent en anderzijds dient de Orde te waken over de naleving van deze voorschriften van deze plichtenleer.

De beroepsregels die de architect in acht moet nemen, hebben voornamelijk tot doel zijn professionele onafhankelijkheid te vrijwaren. Een architect mag dus niet onderworpen zijn aan de andere partijen in het bouwproces, zoals de aannemer, de bouwpromotor of de materiaalproducent en evenmin aan zijn opdrachtgever. Deze onafhankelijkheid is immers zowel voor de kandidaat-(ver)bouwer als voor de maatschappij een belangrijke garantie voor de kwaliteit en de duurzaamheid van het bouwen. ►



Wat kan de Orde van Architecten voor u als opdrachtgever betekenen?

Voor deontologische geschillen kan u zich wenden tot de Orde van Architecten. In geval van betwisting over het bedrag van de honoraria, kan de Orde van Architecten op gezamenlijk verzoek van de architect en van zijn klant, het bedrag ervan vaststellen. Bij de Orde van Architecten kunt u een document bekomen dat bevestigt of een architect al dan niet is ingeschreven op een tabel of op een lijst van stagiairs.

Op www.architect.be vindt u alle architecten terug die in Vlaanderen het beroep van architect mogen uitoefenen. Als bouwer of verbouwer kunt u op www.architect.be ook terecht voor allerlei informatie over het werken met een architect. ■



Beeldmateriaal

met dank aan: Mijn Huis, Mijn Architect

cover en p. 2-3: STAARC Ingenieurs en Architecten – ir. architect Lore Verheyleweghen –
fotograaf Bram Tack / Anna Geets

p. 3: ARPA Architecten – architect Arnold Duiverman

p. 4, 5 en 20: BO architect – architect Rozemarijn Bormans – fotograaf Luc Roymans

p. 6, 10 en 21: Guerrilla office architects – architect Geert De Neuter –
fotograaf Steven Massart

p. 7 en 16-17: Architectenbureau De Lange – architect Kristof De Lange –
fotograaf Luc Roymans

p. 8 en 16: ArchitectenBureau Christian Delaey – architect Christian Delaey –
fotograaf Christian Delaey

p. 9 links: Architectenbureau Michel Muylaert – architect Michel Muylaert

p. 9 rechts: Architectuurburo Wydouw – architect Guy Wydouw – fotograaf Guy Wydouw

p. 11: Acht en half architectuur – architect Pieter Uyttenhove –
fotograaf Piet-Albert Goethals

p. 12-13: architect Joke Durieux – fotograaf Evenbeeld

p. 14: Helmut Jacobs Architect – architect Helmut Jacobs – fotograaf Helmut Jacobs

p. 18: Hugo Koch Architecten – architect Michael Koch – fotograaf Michael Koch

p. 19: atelier tom vanhee – architect Tom Vanhee – fotograaf Filip Dujardin

p. 22: Verhamme + De Vel Architecten – fotograaf Bild Studio

p. 22-23: G2architecten – architect Gregory Gebruers – fotograaf G2architecten /
Studio Kazak

De architect tekenend voor uw toekomst



ORDE VAN ARCHITECTEN

VLAAMSE RAAD

Tour & Taxis, Koninklijk Pakhuis
Havenlaan 86c bus 101, 1000 Brussel
Tel. 02 643 62 00 ■ Fax 02 643 62 19
info@ordevanarchitecten.be ■ www.architect.be

© December 2021 Orde van Architecten - Vlaamse Raad

De inhoud van deze publicatie is actueel op het moment van druk en is onderhevig aan eventuele wijzigingen in de wet- en regelgeving.