De architect tekenend voor uw toekomst

ORDE VAN ARCHITECTEN

VLAAMSE RAAD fv

Bouwen met een architect

Een huis bouwen of verbouwen is geen alledaagse gebeurtenis maar een van de belangrijkste beslissingen in uw leven. Het is een boeiende ervaring die veel fijne momenten met zich meebrengt. Maar het houdt ook duidelijke keuzes in waarmee u uw verdere leven geconfronteerd blijft. Uw huis is dus meer dan een aantal vierkante meter en wat bakstenen of andere bouwmaterialen. Het is in de eerste plaats uw leef- en beleefomgeving.

Om van uw huis ook uw thuis te maken, moet u er zich goed in voelen. Een huis moet niet enkel mooi maar ook comfortabel en functioneel zijn. Een huis kan ook een identiteit hebben die overeenstemt met uw persoonlijkheid, uw omgeving en uw cultuur.

Een architect kan u helpen om dat te bereiken. Hij fungeert als uw vertrouwenspersoon, luistert naar uw wensen en heeft aandacht voor wat niet gezegd wordt. Zo kan hij een omgeving creëren die uw behoeften en uw gevoelens weerspiegelt.

Deze brochure heeft tot doel u inzicht bij te brengen in de opdracht van de architect bij het bouwproces en u te informeren over de rol die de architect kan vervullen bij het vertalen van uw wensen naar de werkelijkheid van het bouwen of verbouwen.

Vermindering van de btw

Voor bepaalde renovatie-, verbouwings-, herstellings- en onderhoudswerken aan gebouwen die voornamelijk of uitsluitend gebruikt worden als privéwoning kunt u een verlaagd btw-tarief genieten van momenteel (2011) 6% in plaats van 21%. Het verlaagd tarief geldt voor de volledige factuur, materialen én uitgevoerd werk, van diensten geleverd door algemene aannemers, metselaars, stukadoors, loodgieters enz. Soms zijn tijdelijk bijkomende fiscale gunstmaatregelen van toepassing. Wegens de vele en soms plotse wijzigingen in zo'n regeling is het raadzaam altijd de actuele toestand na te gaan. Uw architect kan u daar in bijstaan.

In sommige gevallen geniet u het 6%-tarief ook voor noodzakelijke afbraakwerken. Ook de levering en plaatsing van vaste installaties zoals centrale verwarming, elektrische installatie, gootstenen, bergkasten en rolluiken enz. komen in aanmerking. Een bijkomende voorwaarde is dat de werken gefactureerd moeten worden aan de eindgebruiker (eigenaar of huurder).

Op het ereloon van de architect geldt wettelijk het btw-tarief van 21%.

TIP

Uw architect kiezen

De snelste en eenvoudigste manier om een architect te vinden is de telefoongids raadplegen of surfen op het internet. De kans dat u langs die weg de architect van uw dromen vindt wordt echter groter als u grondiger te werk gaat.

Informeer bij familieleden, vrienden, kennissen, collega's en vaklui naar hun ervaringen met hun architect. Ga woningen bekijken die door hem of haar ontworpen zijn. Doorblader tijdschriften en andere publicaties, zoek naar woningen die u bevallen. Hou uw ogen open als u de baan op gaat en bel eventueel aan als u een woning ziet die u bevalt om de naam van de architect te vragen. De meeste bouwheren zijn blij met een positieve belangstelling en zullen u graag meer vertellen over hun bouwavontuur. Zij kunnen u zeggen hoe de samenwerking met hun architect verlopen is en hoe hij te werk gaat. U kunt ook deelnemen aan initiatieven ter promotie van kwaliteitsvolle architectuur zoals “Mijn Huis, Mijn Architect” en “De Renovatiedag”.

Een andere vraag die u zich moet stellen is of u met een groot architectenbureau of met een individueel werkende architect aan de slag wil. Grotere bureaus kunnen bijvoorbeeld zelf instaan voor een ingenieursstudie, wat interessant is als u kiest voor een meer complexe constructie. Met een individuele architect hebt u meer kans op persoonlijk contact en een persoonlijke service. Kiezen voor een architect uit de streek kan ook voordelen hebben. Hij of zij kent de regio, de ondergrond, plaatselijke vaklui, de stedenbouwkundige dienst en plaatselijke reglementen, en hij kan makkelijker en vaker de bouwplaats bezoeken.

Een goede vertrouwensrelatie is alleszins de beste garantie voor een geslaagd project. Neem daarom de nodige tijd om de architect te kiezen die het best bij u en uw project past. De lijst van bij de Orde ingeschreven architecten is beschikbaar op de website van de Orde van Architecten, **www.architect.be**.

Een eerste gesprek

Een verkennend gesprek met een architect kan makkelijk twee uren vergen. Meestal is dat vrijblijvend, dus zonder één van de partijen verder te verbinden. Maar dit is geen regel, zodat u het best van bij de aanvang de eventuele vergoeding van bepaalde prestaties aankaart. Een eerste gesprek is een goede manier om kennis te maken en standpunten toe te lichten en te vergelijken. De architect kan u zijn opvattingen over het beroep toelichten, referenties tonen en zijn manier van werken omschrijven. Hij stelt u daarbij vragen over uw wensen en huidige en toekomstige verwachtingen. De architect informeert ook over een mogelijke fasering van het project. Na de toewijzing van de opdracht kan de architect daar dan verder op in gaan.

Geef uw architect zoveel mogelijk informatie. Hoe duidelijker u uw leefgewoonten en verwachtingen meedeelt, hoe beter de architect later zijn voorontwerp volgens uw wensen kan opmaken. Zelfs kleine details in de architectenopdracht kunnen van belang zijn om van uw toekomstige huis uw thuis te maken.

Het kan gebeuren dat u na een eerste gesprek met twijfels blijft. In dat geval staat het u vrij een andere architect te raadplegen. Maak wel duidelijke afspraken over de manier waarop de eerste bespreking wordt beëindigd. Als u meent uw geschikte architect gevonden te hebben, kunt u hem of haar een opdracht geven.

Een architect kunt u niet vroeg genoeg inschakelen

Betrek uw architect al bij uw allereerste plannen, hoe vaag die misschien nog zijn. Laat hem al meedenken over de aankoop van een bouwterrein of een bestaand gebouw. Sommige architecten rekenen zo'n eerste contact niet aan. Anderen vragen een uurloon of een vast bedrag. Aarzel niet daarover vooraf duidelijke afspraken te vragen.

TIP

Het contract met de architect

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

De architect gaat dan in die fase al na of uw wensen budgettair en stedenbouwkundig wel haalbaar zijn. Bestaat er een kans dat uw dromen niet realistisch zijn, dan kan een beperkte opdracht u veel nutteloze kosten en tijdverlies besparen.

Als u het eens bent over zijn taak en honorarium, 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 som ieders rechten en plichten zo volledig mogelijk op.

Er bestaan weliswaar modelcontracten, maar u moet een overeenkomst opmaken 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, staat in het contract vermeld welke taken u van de architect mag verwachten, welk honorarium hij hiervoor aanrekent en welke de betalingsmodaliteiten zijn.

In het contract kunt u opnemen welk budget u ter beschikking stelt. Let er op of de btw en het ereloon al dan niet in dit bedrag zijn inbegrepen. Een van de taken van de architect houdt in dat hij uw budget onder controle moet houden. In grote lijnen kunnen we stellen dat de architect een drastische overschrijding van het voorziene budget moet signaleren zodra hij dit vermoedt.

De mogelijke overschrijding van het budget is uiteraard makkelijker te voorzien bij een nieuwbouw dan bij een verbouwing waar sneller onvoorziene situaties kunnen voorkomen.

Als de architect een mogelijke overschrijding van een voorzien budget gesignaleerd heeft en de plannen eventueel moeten worden gewijzigd of het budget aangepast, kan desgevallend een wijziging van de architectenovereenkomst worden overwogen.

Het ereloon

Voor het ereloon van de architect bestaan geen vaste tarieven. Om achteraf discussie te vermijden maakt u daarover het best van in het begin duidelijke en sluitende afspraken.
Voor elke opdracht aan de architect moet over het ereloon onderhandeld worden, rekening houdend met de taken en de omvang van de opdracht. Een vrije onderhandeling over de overeenkomst voor de architectenopdracht is de regel. Wel is de architect wettelijk verplicht minstens de stedenbouwkundige aanvraag op te maken en controle uit te oefenen op de uitgevoerde werkzaamheden.

Het ereloon kan op verschillende manieren bepaald worden. Het kan berekend worden als percentage van de waarde van het uitgevoerd werk; het kan een forfaitair bedrag zijn; er kan een uurvergoeding overeengekomen worden; u kunt een combinatie van deze mogelijkheden afspreken. De architect moet op een duidelijke en voor de bouwheer begrijpelijke wijze omschrijven welke diensten hij contractueel levert en aanrekent.

De betaling van het ereloon gebeurt naarmate de werken vorderen en zoals in het contract wordt opgenomen. De hiernavolgende verdeling is een mogelijkheid:

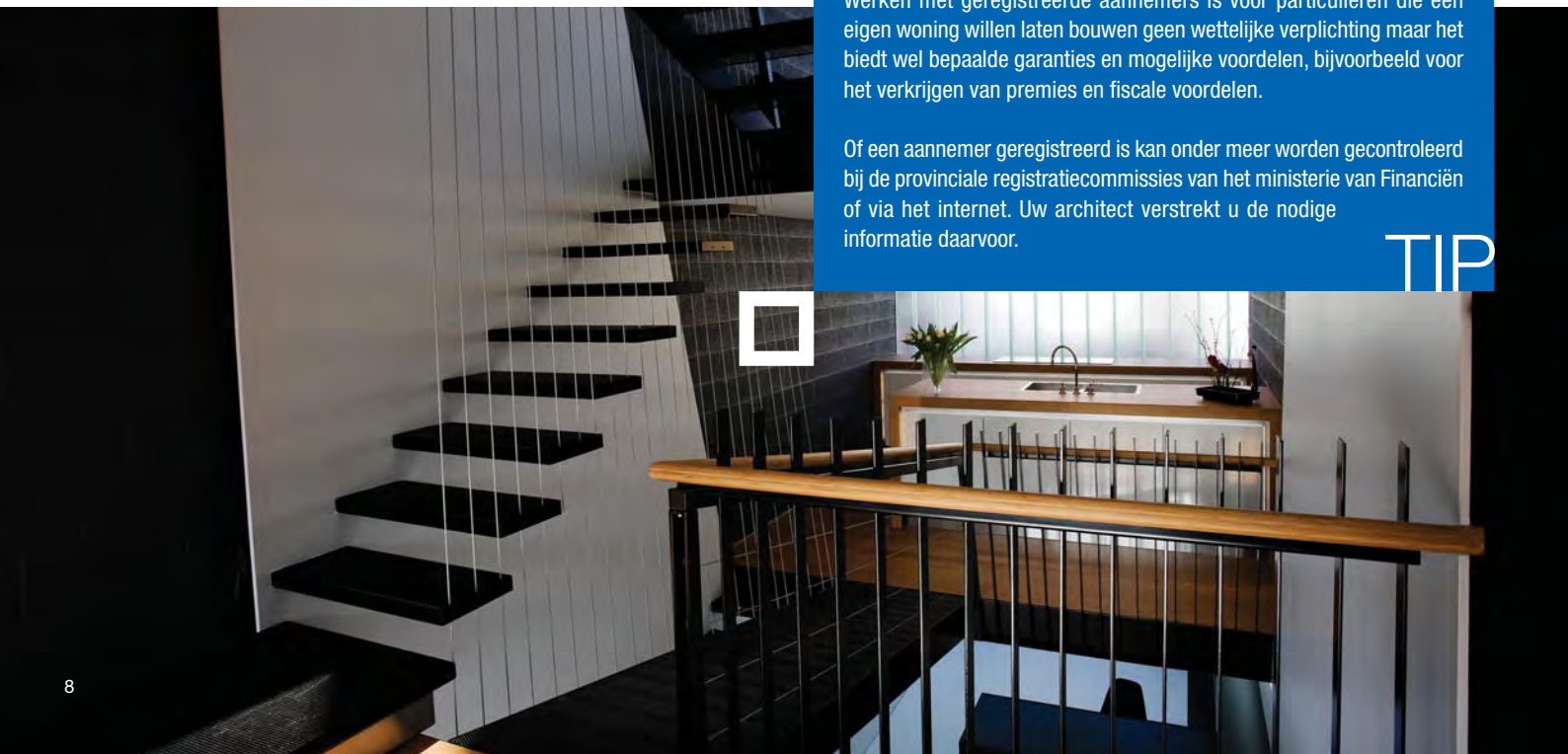
- een overeengekomen voorschot, eventueel voor voorafgaande prestaties, opmeting en dergelijke,
- 20% bij het overhandigen van het definitief voorontwerp,
- 20% bij het overhandigen van de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning,
- 20% bij het overhandigen van het aanbestedingsdossier voor de aannemers,
- 30% naarmate de werken vorderen,
- het saldo bij de voorlopige oplevering.

Kies een geregistreerde aannemer

Werken met geregistreerde aannemers is voor particulieren die een eigen woning willen laten bouwen geen wettelijke verplichting maar het biedt wel bepaalde garanties en mogelijke voordelen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van premies en fiscale voordelen.

Of een aannemer geregistreerd is kan onder meer worden gecontroleerd bij de provinciale registratiecommissies van het ministerie van Financiën of via het internet. Uw architect verstrekt u de nodige informatie daarvoor.

TIP



Het takenpakket van de architect

De rol van de architect is niet beperkt tot het tekenen van bouwplannen en het controleren van de uitgevoerde werken maar 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 regelt in de praktijk uw vergunningsaanvraag, vraagt de offerten van de aannemers op en vergelijkt de offerten. Dit betekent echter niet dat hij ook onderhandelt over de offerten.

De architect controleert de kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden, ziet de facturen (vorderingsstaten) van de aannemers na, eventueel op specifieke vraag, en levert bijstand bij de oplevering van het werk.

Het voorontwerp

Een ontwerp is zelden meteen raak. Dikwijls moet een idee enige tijd bezinken of rijpen, zowel bij u als bij de architect. Daarom maakt de architect eerst een studie van het bouwproject waarbij hij rekening houdt met uw wensen en behoeften, uw budget, het bouwterrein en de stedenbouwkundige voorschriften. Het resultaat is een voorontwerp dat u een duidelijk beeld geeft van uw toekomstige woning.

Een goed doordacht voorontwerp is van essentieel belang. Het vormt namelijk de basis voor alles wat volgt. Neem dus 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 latere fases van het bouwproces kan de werken vertragen en de kosten doen oplopen.

Zolang de belangrijkste projectgegevens, zoals de locatie en het programma niet wijzigen, kunnen aanpassingen binnen de opdracht leiden tot verschillende voorontwerpen, in de praktijk veelal beperkt tot maximum drie. De architect werkt de laatste, in samenspraak goedgekeurde versie uit en vult die aan met een beschrijving van de materialen en een eerste (of aangepaste) raming van de bouwkost. Als u een maquette van het voorontwerp wenst, mag de architect voor deze prestatie een bijkomende vergoeding aanrekenen.

In die fase beschikt u het best al over een onderzoek naar de bodemstabiliteit en een correcte opmeting en uittekening van het perceel of de bestaande toestand van een gebouw. Dit kan problemen in een latere fase vermijden.

De aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning

Op basis van het goedgekeurde voorontwerp stelt de architect het dossier samen voor de stedenbouwkundige aanvraag. Het dossier voor de aanvraag omvat onder meer alle wettelijk vereiste officiële formulieren, in het vereiste aantal exemplaren door de bouwheer ondertekend; een situatieplan in de gemeente; een correct inplantingplan dat uw woning situeert op het terrein en eventueel ten opzichte van aanpalende constructies; de grondplannen, doorsneden en geveltekeningen; de vereiste foto's van het terrein of de bestaande toestand; de aansluiting op openbare leidingen van de nutsvoorzieningen; de nodige informatie over bouwmaterialen en -technieken. U moet het dossier indienen bij de gemeentelijke overheid die op haar beurt, voor zover dit vereist is, de stukken overmaakt aan de betrokken diensten: Ruimte en Erfgoed Vlaanderen, de administratie van Wegen en Verkeer, Aminal, Natuur en Bos, Monumentenzorg, de brandweer, de administratie van het Kadaster enz. Bij het afgeven levert de gemeente verplicht een ontvangstbewijs af. De termijn waarbinnen de gemeente moet beslissen over de stedenbouwkundige aanvraag ligt wettelijk vast.

Het uitvoeringsdossier

Wanneer u de stedenbouwkundige vergunning hebt ontvangen, maakt de architect een uitvoeringsdossier op. Dit dossier omvat niet alleen de uitvoeringsplannen en de nodige bijpassende detailtekeningen maar ook een bestek (of lastenboek of technische beschrijving) en eventueel een samenvattende of gedetailleerde opmetingstaat. Dit laatste is geen wettelijk verplicht document maar wel zeer bruikbaar voor prijsaanvragen waarover in detail kan overeengekomen worden bij het opmaken van het contract.

Het administratieve lastenboek beschrijft de rechten en plichten van de partijen voor de uitvoering en omvat onder andere contractuele bepalingen met de aannemers over de aanneming, de uitvoering en de kostprijs, de uitvoeringstermijn, eventuele boetes en waarborgen, enz.

De technische beschrijving, ook gekend als bijzonder bestek, omschrijft alle bijzonderheden van het gebouw, de ligging, de aard van de werken, de uitvoering en de kwaliteit en verwerking van de materialen. Eventuele detailtekeningen kunnen bepaalde constructie-elementen verduidelijken. Ze geven een beter inzicht in de uitvoering van de ruwbouw en de afwerking. Het aantal detailtekeningen is afhankelijk van de moeilijkheid van het project. In de opmetingstaat of beschrijvende opmeting staan de hoeveelheden van alle materialen die gebruikt worden.
Aan de hand van het uitvoeringsdossier kunnen de aannemers een nauwkeurige en gedetailleerde offerte opstellen. Dring er bij de aannemers op aan een gedetailleerde offerte op te maken met vermelding van alle eenheidsprijzen.

Eventueel samen met u controleert de architect of de offertes van de aannemers volledig zijn en of zij beantwoorden aan de plannen en de bestekken. Hij adviseert u over de beste keuze, rekening houdend met prijs en kwaliteit maar ook met de vakbekwaamheid, referenties en kredietwaardigheid van de aannemer. De architect gaat ook na of de aannemer geregistreerd en beroepsaansprakelijk verzekerd is. De architect kan u informeren over de consequenties van deze zaken.

De meeste architecten stellen aannemers voor waarmee ze eerder al samenwerkten. Ze kennen de vakbekwaamheid en de werkwijze van deze aannemers. Eventuele problemen kunnen op een meer vriendschappelijke manier sneller opgelost worden. Let er wel op dat de architect op elk moment geacht wordt uw belangen te verdedigen en dus onafhankelijk van de aannemer moet zijn. U kunt de lijst met door de architect voorgestelde aannemers eventueel aanvullen met anderen die degelijk werk geleverd hebben bij familie of vrienden.

De architect kan altijd de nodige bijstand verlenen bij de aanbesteding, dit is bij het afsluiten van een overeenkomst voor de aanneming of het contract met de aannemer.

Geen problemen met de btw

Bloed- en aanverwanten tot de tweede graad (ouders, grootouders, broers en zussen) mogen op de bouwplaats een handje toesteken zonder het risico te lopen van zwartwerk beticht te worden. Op hun kosteloze hulp en op eigen werk hoeft u geen btw te betalen, tenzij zij zelf het beroep van aannemer uitoefenen.

Om achteraf problemen te vermijden laat u de btw-controleur voor aanvang van het werk per aangetekend schrijven weten welke werken u zelf wil uitvoeren en wie u daarbij zal helpen. Noteer gedurende de werken dagelijks de begin- en einddatum van het eigen werk en de naam van de personen die gratis hebben geholpen. Dit verslag krijgt meer gewicht als u het laat ondertekenen door een officiële of bevoorrechte getuige zoals de wijkagent, de gemeentesecretaris of de burgemeester.

Als administratieve verplichting moet u de beëindiging van het werk aan het kadaster meedelen en moet u gedurende vijf jaar zorgvuldig alle facturen en leveringsbewijzen bewaren van materialen en gereedschappen die u voor eigen gebruik hebt gekocht.

TIP

De veiligheidscoördinator, een bijkomende partij in de bouw

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 veiligheids-coördinator.

In principe moet de architect de veiligheidscoördinator aanstellen en dat al in de fase van het ontwerp. De bouwheer moet wel de vergoeding van de veiligheidscoördinator betalen. Hiertoe wordt voor alle partijen een bijzondere aanstellingsovereenkomst opgemaakt. Mits een bijkomende opleiding en kwalificatie kan uw architect zelf de taak van veiligheidscoördinator op zich nemen, maar dit is geen vanzelfsprekendheid.

De veiligheidscoördinator stelt een aantal documenten op die de veiligheid moeten bevorderen, zowel bij het ontwerp als tijdens de uitvoering en het gebruik van en eventuele toekomstige werkzaamheden aan het gebouw. Het postinterventiedossier (PID) is een noodzakelijk document bij een eventuele latere verkoop. De architect verstrekt u hierover ten gepaste tijde alle nodige inlichtingen.

TIP

Controle op de bouwplaats

Eenmaal het aannemingscontract getekend is, kunnen de werken echt van start gaan. De architect is wettelijk verplicht 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 eventuele problemen voorkomt en deze desnoods oplost. De architect controleert ook het tijdschema van de werken indien daarover bij de aanbesteding met de aannemer(s) afspraken zijn gemaakt. Hij gaat ook na of de materialen overeenstemmen met de vereisten van het lastenboek en adviseert bij de planning van de verschillende aannemingen. De architect legt alles vast in een bouwplaatsverslag met vermelding van datum en uur van de bouwplaatsbezoeken, een bondige commentaar op de uitgevoerde werken, de vorderingen van het werk, eventueel uitzonderlijke weersomstandigheden en de periodes waarin geen werken werden uitgevoerd en met de genomen beslissingen. Een goede gewoonte wil dat alle betrokken partijen dit verslag op een bij voorkeur wekelijkse bouwplaatsvergadering ondertekenen.

Wanneer de architect niet beantwoordt aan de verwachtingen die geformuleerd zijn in de architectenovereenkomst, kunt u hem voor gebeurlijke gebreken verantwoordelijk stellen. Wijs hem bij een gebrekkige uitvoering van zijn taak schriftelijk op zijn controleplicht.

De bouwplaats begeleiden tot de oplevering

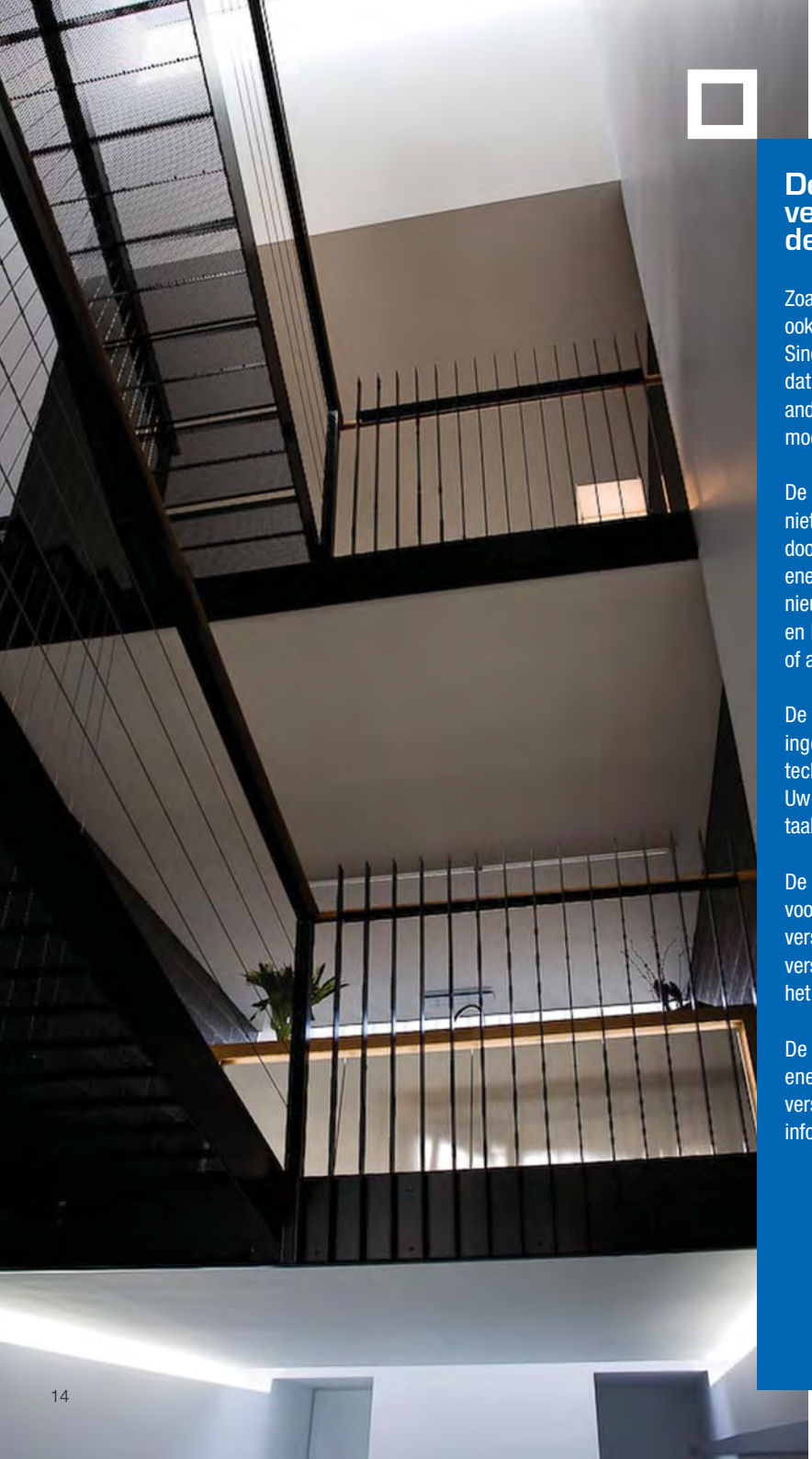
Eenmaal de werkzaamheden in algemene of in afzonderlijke loten opgesplitste aanneming beëindigd zijn, kunnen ze worden opgeleverd. De aannemer moet om de oplevering verzoeken. Als de wet-Breyne van toepassing is of als dit contractueel zo is bepaald, gebeurt de oplevering in twee fasen, een voorlopige en een definitieve oplevering.

De aannemer kan de voorlopige oplevering vragen zodra hij oordeelt dat hij de aanneming beëindigd heeft of dat normale bewoning mogelijk is. Samen met uw architect gaat u na of alle werken uitgevoerd zijn volgens de vereiste kwaliteitsnormen. Wanneer prijsaanpassingen en de prijs van eventuele meerwerken niet eerder werden besproken en vastgelegd, worden deze op dat moment kritisch doorgelicht. Van de oplevering wordt een procesverbaal opgemaakt op datum, dat alle partijen ondertekenen. Als er geen tevredenheid is over het geleverde werk, kan de oplevering voorwaardelijk zijn of compleet geweigerd worden.

Voorwaardelijke weigering houdt in dat de aannemer alle eventuele gebreken die u vaststelt binnen een op dat moment vast te stellen termijn moet herstellen, eventueel op straffe van een daaraan gekoppelde waarborgsom.

Opgelet: als u de woning zonder voorbehoud betrekt, kan dat beschouwd worden als een onvoorwaardelijke stilzwijgende aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Na verloop van een bepaalde termijn, bijvoorbeeld 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.



De E(nergie)-P(restatie)-B(innenklimaat)-verslaggever: een nieuwe partner in de bouw

Zoals in alle Europese landen moet iedere bouwer en verbouwer sinds 2006 ook in Vlaanderen aandacht schenken aan energiebesparende maatregelen. Sinds 1 januari 2006 is in Vlaanderen namelijk een EPB-decreet van kracht dat deze maatregelen vastlegt. Dit decreet verplicht de bouwheer onder andere tot het aanstellen van een EPB-verslaggever die een EPB-aangifte moet opmaken.

De EPB-aangifte is de berekening en de bewijsvoering of de woning al dan niet voldoet aan de gestelde energetische eisen. De aangifte gebeurt online door de verslaggever. Dit resulteert in het energieprestatiecertificaat dat de energetische kwaliteiten van de nieuwe woning aangeeft. Hierdoor kunnen nieuwe woningen op hun energiezuinigheid met elkaar vergeleken worden en kunnen gunstigere gebouwen een hogere waarde en eventueel fiscale of andere voordelen genieten.

De verslaggever moet houder zijn van het diploma van burgerlijk ingenieur, ingenieur-architect, architect, industrieel ingenieur, bio-ingenieur of technisch ingenieur of beschikken over een gelijkwaardige kwalificatie. Uw architect kan dus mits een afzonderlijke vergoeding eventueel zelf de taak van EPB-verslaggever op zich nemen.

De aanstelling van de verslaggever moet in principe ten laatste acht dagen voor de start van de werkzaamheden gebeuren. Op dat ogenblik moet de verslaggever namelijk de startverklaring indienen. Aan te raden is dat de verslaggever al een tijd vroeger wordt aangesteld zodat hij al in de fase van het ontwerp een berekening van de woning op het vlak van EPB kan maken.

De verslaggever reikt samen met de aangifte van de EPB het energieprestatiecertificaat uit voor de woning. Ook over deze materie verstrekt uw architect u op het juiste moment alle noodzakelijke of nuttige informatie.

TIP

De vrije keuze van architect

■ Geregeld leest of hoort u dat de vrije keuze van architect ontzettend belangrijk is. Waarom is dat zo?

Bouwen of ingrijpend renoveren is een complexe aangelegenheid. Uw woning moet esthetisch en technisch afgestemd zijn op uw voorkeuren en behoeften. De kostprijs moet passen binnen uw financiële mogelijkheden. De uitvoering moet correct gebeuren. Alle bijkomende voorwaarden moeten vervuld zijn: stedenbouwkundige vergunning, as built-attest, energieprestatie en binnenklimaat, veiligheidscoördinatie, diverse normen en voorschriften, bijvoorbeeld met betrekking tot de akoestiek of de brandveiligheid.

Voor dit ingewikkelde traject kunt u terugvallen op één vertrouwenspersoon: uw architect. Hij ontwerpt voor u een woning die u in alle opzichten (esthetisch, technisch, financieel, ruimtelijk) past als een maatpak. Hij geeft u advies en informatie over technische kwesties. Hij begeleidt u bij de vergelijking van de aannemersoffertes en de keuze van de aannemers. Hij wijst in de meeste gevallen een veiligheidscoördinator aan. Hij stelt het dossier voor de bouwaanvraag samen. Hij controleert of de werken worden uitgevoerd zoals het hoort. Van zijn controlebezoeken aan de bouwplaats stelt hij werfverslagen op waarin alle belangrijke ontwikkelingen (fouten, vertragingen, meerwerken) zijn gedocumenteerd. Hij waarschuwt u als het gevaar rijst dat u bepaalde voorschriften of reglementeringen (bouwrichtlijnen, energieprestaties) niet zou respecteren. Hij staat u bij tijdens de oplevering, zodat u niet alleen moet optornen tegen de aannemer. Hij verwittigt u als het prijskaartje dreigt te ontsporen.

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 wil kopen?

Met behulp van een maquette of een 3D-tekening kan hij u ruimtelijk inzicht bieden in de woning die u zal krijgen. Zo kan hij u helpen bij nog tal van andere zaken, zoals de overname van een gemene muur, het opmaken van de contracten met aannemers of andere bouwpartners, de coördinatie van de werken, de controle van de facturen en tussentijdse afrekeningen.

Bij dit alles respecteert uw architect een heleboel regels die wettelijk of via zijn beroepsplichtenleer (de zogenaamde 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.

Bovendien is de architect als enige bouwpartner wettelijk verplicht om zich te verzekeren voor zijn tienjarige aansprakelijkheid. Hij is dus, kort samengevat, uw garantie op een geslaagd bouwproces.

Meteen begrijpt u waarom de vrije keuze van de architect zo belangrijk is. Het stelt u als bouwheer in staat om zich te beschermen tegen malafide bouwpartners en om de beste prijs/kwaliteit te krijgen.

■ Kunt u uw architect 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 als u kiest voor deze oplossing, kunt u wel degelijk vrij uw architect kiezen. Meer zelfs, dit is ten stelligste aan te raden. Verkopers van een sleutelklaar te bouwen woning kaarten hun klanten soms een architect aan die ogenschijnlijk slechts een peulschil kost. Eventueel halen ze als reden voor die lage kostprijs het argument aan dat werfcontroles toch niet nodig zijn.

Verleidelijk, maar … Wie zal uw belangen verdedigen? Wie zal kritisch toekijken op de uitvoering van de werken? Een aannemer die zichzelf controleert: hoe goedgelovig kunnen we zijn? Wie zal bij de oplevering gepast uitkijken naar fouten die nog moeten worden hersteld? Bent u er zeker van dat u op het einde van de rit financieel beter af bent? Dat u een optimale prijs/kwaliteit krijgt?

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

TIP

Er is slechts een geval waarin de vrije keuze van de architect niet haalbaar is: als u een nieuw te bouwen appartement koopt. Dat is ook begrijpelijk. De verkoper treedt op dat ogenblik op als bouwheer en sluit de architectuurovereenkomst met de architect. In zo'n geval bent u koper en geen bouwheer. In geval u een casco appartement of woning koopt kan u voor de verdere afwerking vrij uw eigen architect kiezen.

Samengevat: wat is belangrijk voor u?

De keuze van architect bepaalt in sterke mate het verder verloop van uw bouwproces. Maak er dus werk van. Peil of het persoonlijk klikt, of u op dezelfde golflengte zit, of de architect begrijpt waar u naartoe wil, of hij uw wensen kan invullen.

Maak een goede schriftelijke overeenkomst op met uw architect. Leg daarin een correcte vergoeding vast. Beknibbelen op bijvoorbeeld de werfcontrole is een slecht idee, en dat om meerdere redenen. Omdat uw architect wettelijk verplicht is de werken te controleren, zal de onderlinge verstandhouding er onder lijden. De werken laten uitvoeren zonder controle door de architect kan u achteraf ook zuur opbreken. U riskeert een strafrechtelijke boete. De werken kunnen worden stilgelegd. Bij uitvoeringsfouten kunt u zelf mee opdraaien voor de schade die u daardoor lijdt.

Mits een goede keuze en een deugdelijke overeenkomst haalt u met uw architect een pertinente meerwaarde in huis voor uw bouw- of renovatieplannen. Hij zorgt dat u de beste kwaliteit krijgt voor uw budget. Daarbij kijkt hij verder dan vandaag, want uw woning moet ook morgen blijven voldoen aan de wijzigende behoeften van u en uw gezin. Hij houdt rekening met de toegankelijkheid van uw woning. Hij zorgt dat ze aanpasbaar is aan nieuwe omstandigheden, zoals gezinsuitbreiding, een inwonend familielid of een tijdelijk of blijvend probleem van mobiliteit. Hij gaat na hoe hij toekomstige kosten voor bijvoorbeeld onderhoud of energieverbruik kan beperken.

U ziet: bewust kiezen voor een architect is kiezen voor kwalitatief bouwen en wonen.

TIP

Wat als het even mis gaat?

De meeste bouwheren kijken tevreden terug op de realisatie van het huis van hun dromen. Toch kunnen tijdens het bouwen altijd problemen, vergissingen en teleurstellingen opduiken. Als bouwheer bent u daartegen beschermd door de wetgeving en door een goede communicatie en dito overeenkomsten met de betrokken bouwpartners.

Wat als er jaren na het bouwproject tekortkomingen opduiken?

Zichtbare gebreken moet u uiterlijk bij de voorlopige oplevering meedelen. Vanaf de voorlopige oplevering is de architect wel nog tien jaar aansprakelijk voor de door hem gemaakte fouten in het ontwerp. Hij blijft gedurende die periode ook aansprakelijk voor fouten in de controle op de werken. De aannemer van zijn kant is tien jaar aansprakelijk voor de uitvoering van het werk en voor voorheen onzichtbare gebreken in de materialen en de verwerking van die materialen. Eventueel krijgen de architect en de aannemer de aansprakelijkheid onderling verdeeld opgelegd.

De tienjarige aansprakelijkheid dekt niet alles. Ze geldt enkel als de fouten niet zichtbaar waren bij de oplevering of als ze uitdrukkelijk vermeld werden in het proces-verbaal van de oplevering. In principe dekt ze enkel fouten die de algemene veiligheid van de woning of van belangrijke delen ervan in gevaar brengen. Fouten in de afwerking hebben meestal niet dergelijke verreikende gevolgen en vallen daardoor grotendeels buiten de tienjarige aansprakelijkheid.

Wat als ik het contract met de architect wil verbreken?

Als de voorontwerpen totaal niet beantwoorden aan uw verwachtingen, kunt u de samenwerking met de architect beter al 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 schadevergoeding voor eenzijdige contractbreuk betalen.

Opgelet: als u de overeenkomst verbreekt in een latere fase, bijvoorbeeld na het verkrijgen van de bouwvergunning of tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, moet u voor de verdere opvolging van het bouwproject 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. De Orde heeft in het kader van de architectenopdrachten als taken onder meer het bijhouden van de lijst van de ingeschreven architecten en het bewaken van de deontologie van het beroep. De Orde behandelt eventuele klachten op een discrete en objectieve manier.

Stap ik naar de rechtbank als ik niet tevreden ben over mijn bouwpartners?

Om lange en dure juridische procedures te voorkomen, bestaat de Verzoeningscommissie Bouw. Deze commissie is samengesteld uit vertegenwoordigers van de aannemers- en architectenfederaties en van de consumentenorganisatie Test-Aankoop.

De verzoeningscommissie kan bij een ernstig onderling conflict worden geraadpleegd als dit contractueel werd vastgelegd of als de partijen hiermee instemmen.

De commissie fungeert niet als rechtbank. Bij eventuele geschillen stelt ze een deskundige aan (een architect, aannemer of ingenieur) die het probleem ter plekke bestudeert. Op basis van dit bezoek formuleert hij een voorstel tot verzoening.

Kunnen de partijen zich niet vinden in dit voorstel, dan schrijft de deskundige een verslag. Dit verslag is bindend wat de technische oorzaken van het schadegeval betreft en kan dienen als basis voor een mogelijke rechtszaak. Maar in heel wat gevallen kunt u beter trachten om het probleem in onderling overleg op te lossen.

www.architect.be

BEELDMATERIAAL
met dank aan:
Mijn Huis, Mijn Architect
Fotograaf: Marc Scheepers

p. 2, 3 en 7: architect Dirk Medland
p. 4: architect Ravestijn L.
p. 5: architecten Karin Janssens en Hans Weemaes
p. 6: ir. architecten Annemie Lowie en Dominiek Larsen
p. 8 en 14: ir. architect Peter Van Impe
p. 9: ir. architect Carol Bamps
p. 10: architect Jerry Popeye
p. 11: architect Sven Mouton
p. 12: architect Mark Van Acker
p. 13: architect Birger Willaert
p. 16: architecten Steven Broekx en Kurt Mekers
p. 17: architect Yves Luyckx
p. 18: architect Thomas Coucke

De architect tekenend voor uw toekomst

ORDE VAN ARCHITECTEN

VLAAMSE RAAD fv

Koningsstraat 144, 1000 Brussel ▪ Tel. 02 643 62 00 ▪ Fax 02 643 62 19
info@ordevanarchitecten.be ▪ www.architect.be

© 2011 Orde van Architecten ▪ Vlaamse Raad fv