

Architectuurovereenkomst

In het grijs: de bijzondere bepalingen voor contracten met consumenten,
Wijzigingen t.o.v. 2018
Keuzeopties mbt clausules of invulvelden
Informatief

TUSSEN

De heer/Mevrouw «Opdrachtgever1_Voornaam» «Opdrachtgever1_naam» -
«Opdrachtgever2_Voornaam» «Opdrachtgever2_naam»
Rijksregisternummers en
Gehuwd, wettelijk samenwone d, samenwonend, ...
Die handelen in het kader van hun privéleven,

Met KBO-nummer ...

Die handelen in hun professionele activiteit,

Woonplaats «Opdrachtgever_adres», «Opdrachtgever_postcode»
«Opdrachtgever_Gemeente»
("naam onderneming", " vorm rechtspersoon", "adres zetel", "BTW nummer BE",
- vertegenwoordigd door xxx en/of yyy, in hun hoedanigheid van bestuurders)
tel. «Opdrachtgever_telefoon»
E-mail "Opdrachtgever"

Hierna genoemd "**de Opdrachtgever**"

ENERZIJD

EN

(Architect/ Architectenvennootschap of tijdelijke maatschap / tweede architect) ,

Vertegenwoordigd door xx, Architect, bestuurder,

Ingeschreven op de tabel / op de lijst van de stagiairs, onder het inschrijvingsnr. xxxxxx), van
de Raad van de Orde van Architecten, Provincie xxx, adres + tel.

Maatschappelijke zetel (adres):

Ondernemingsnummer BE:

Telefoonnummer(s):

E-mailadres:

Hierna genoemd "**de Architect**",

ANDERZIJD

Samen "**de Partijen**", wordt het volgende overeengekomen:

1. HET VOORWERP VAN DE ARCHITECTUUROVEREENKOMST

De Opdrachtgever wenst een Bouwproject, waarvoor een Omgevingsvergunning (Bouwvergunning in Brussels Gewest) vereist is, in het kader van zijn privéleven/beroepsactiviteit te realiseren op de Bouwplaats, en doet een beroep op de Architect om het Bouwproject te ontwerpen, de plannen op te stellen en de uitvoering ervan op de werf te controleren, tegen betaling van het ereloon van de Architect.

De Opdrachtgever heeft kennisgenomen van de wettelijke informatie over de Architect op zijn website/via zijn brief of email van xx/xx/20xx, gevoegd in de bijlage, en de wettelijke taken van de Architect en het ereloon.

De Partijen hebben over de inhoud van deze overeenkomst onderhandeld en willen in deze schriftelijke overeenkomst het Bouwproject, de omvang van hun taken en aansprakelijkheid, het ereloon van de Architect en andere afspraken duidelijk vastleggen. Zij willen het Bouwproject in wederzijds vertrouwen en op professionele wijze realiseren.

Deze Architectuurovereenkomst geldt als start voor het Bouwproject. Het is voor de duurtijd tot de realisatie van het Bouwproject afgesloten; het einde ervan wordt in artikel 12 bepaald.

2. DE BOUWPLAATS EN ZAKELIJKE RECHTEN

De Bouwplaats ligt op het adres (straat – nr – land/postcode – gemeente), is kadastraal gekend onder (CaPaKey-code ref kadaster) en heeft een oppervlakte van ongeveer m². De Opdrachtgever bezorgt de vroegere bouwplannen, postinterventiedossiers en de gegevens m.b.t. het terrein (meetstaten, de opmeting, het afpalingplan, het oppervlakte- en nivelleringsplan) aan de Architect.

De Opdrachtgever is eigenaar/vruchtgebruiker/erfpachter/opstalhouder van de Bouwplaats, en voegt hierbij de notariële akte die de hoedanigheid bevestigt en alle informatie over andere zakelijke rechten op de Bouwplaats (zoals erfdienstbaarheden en nabuurschap), de terreingegevens, stedenbouwkundige voorschriften en overige noodzakelijke informatie en voorschriften.

De Bouwplaats heeft als bestemming: ééngezinswoning, gemengde woning, meergezinswoning, appartementsgebouw, burelen, handelsruimte, atelier, opslagplaats, fabriek, sociale woningen, sportzaal...

Op de Bouwplaats zijn de bouwvoorschriften van het Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (CoBAT) - Code wallon du développement territorial (CoDT) Vlaamse/Brusselse/Waalse Gewest van toepassing, de stedenbouwkundige voorschriften, het Ruimtelijk Uitvoeringsplan en de verkavelingsvergunning xxx. De Opdrachtgever informeert de Architect hierover, en de Architect zal waken over de naleving ervan.

3. HET BOUWPROJECT EN HET BOUWBUDGET

3.1. Het Bouwproject

Het Bouwproject bestaat in de realisatie van een **nieuwbouw, volledige renovatie, gedeeltelijk renovatie, uitbreiding van** de Bouwplaats, met ca. xx m² oppervlakte. Het **programma van het Bouwproject, conform de verslagen van de besprekingen,** en het schetsontwerp in de Bijlage vormen het wederzijds overeengekomen Bouwproject.

De Opdrachtgever wenst **dat het project van de architect omvat wat volgt:**

- de gesloten ruwbouw
- de volledige opdracht met inbegrip van alle afwerkingen
- de volledige opdracht, met uitsluiting van.....

Het project omvat:

- de volledige afbraak van bestaande bouwwerken
- de gedeeltelijke afbraak van bestaande bouwwerken, zijnde.....
- de afbraak met behoud van de bestaande structuur van het gebouw
- de omgevingsaanleg (terrassen en opritten)

Het Bouwproject omvat niet:

- de opmeting, de afpaling en de prestaties van de landmeter in verband met de oppervlakte van het terrein, de beschrijving/het opmetingsplan van het gebouw en de voorafgaande plaatsbeschrijving
- de gespecialiseerde studies inzake grondonderzoek, stabiliteitonderzoek en de studies m.b.t. speciale technieken
- de administratieve opvolging i.v.m. de aansluiting van nutsvoorzieningen,
- de risicoanalyse, de plaatsbeschrijving en de opmaak van een asbestinventaris,
- de omgevingstudie en/of tuin- en groenaanleg
- de binneninrichting en decoratiewerken

3.2. Wijzigingen aan het Bouwproject

Elke wijziging van dit Bouwproject zal schriftelijk worden vastgelegd, **in verslagen door de Architect of** ondertekend door de Opdrachtgever en de Architect in een "Bijvoegsel" aan deze overeenkomst.

3.3. De uitvoering van het Bouwproject

De uitvoering van het Bouwproject gebeurt **in algemene Aanneming/ in aanneming per lot/ in regie.** De Opdrachtgever dient zelf de overeenkomsten met de uitvoerende partijen te onderhandelen, en de Architect hierover te informeren.

3.4. Het Bouwbudget

Het Bouwbudget van het hierboven beschreven Bouwproject wordt door de Partijen op Euro vooropgesteld, zonder btw noch de erelonen van de Architect of andere dienstverleners in de bouw.

Optie :Voor het ontwerp werd op xxx een raming opgemaakt en besproken. Op basis hiervan zijn Partijen overeen gekomen het ontwerp te behouden en de vergunningsaanvraagplannen en documenten op te maken.

Optie: Het getekende project houdt rekening met een vierkantemeterprijs van +/- x €/m² inclusief BTW en exclusief ereloon Architect en andere dienstverleners in de bouw.

Optie: Het bouwvolume laat volgens de voorschriften ongeveer xxx m² toe. De Opdrachtgever wenst de volledige oppervlakte te behouden. Er wordt afgesproken het ontwerp zo uit te tekenen en vervolgens te ramen. Schetsontwerp en raming vormen de basis waarop het richtinggevend bouwbudget wordt vastgelegd en het ontwerp indien nodig wordt aangepast. De Architect en Opdrachtgever komen overeen, waar nodig/indien gewenst, het project aan te passen en/of te faseren en/of af te werken in functie van het beschikbare budget, teneinde programma, afwerking en budget in evenwicht te brengen.

Het Bouwbudget maakt niet de definitieve kostprijs van het Bouwproject uit. De reële kost hangt immers af van de offertes van de aannemers, de stijging van de prijzen van de arbeidskosten of materialen na vastlegging van het Bouwbudget, de wijzigingen of bijkomende werken die de Opdrachtgever vraagt tijdens elke fase, de bijkomende vereisten van de vergunnende overheid, de reële toestand van het bestaande gebouw, de resultaten en vereisten van de bodemstudie voor de funderingen en vereisten die blijken uit andere gespecialiseerde studies (indien mogelijk benoemen: stabiliteit, energie, archeologie, bodemsanering, ...). De extra prestaties die voortvloeien uit het ingebreke blijven of het faillissement van een of meerdere aannemers zijn niet begrepen in dit budget.

Optie : Het Bouwbudget maakt geen resultaatsverbintenis uit. De Architect zal de Opdrachtgever verwittigen indien hij tijdens de gunning en de uitvoering van het Bouwproject vaststelt dat de globale kosten het Bouwbudget met *meer dan 15 %* overschrijden. In dat geval zullen de Partijen in goed vertrouwen zoeken naar oplossingen die het Bouwproject niet in gevaar brengen. De overschrijding van het budget die buiten enige fout van de Architect voorkomt, is geen grond van opzeg, noch ontbinding van het Architectuurcontract.

4. TAKEN VAN DE ARCHITECT

4.1. De Wet op de bescherming van de titel en van het beroep van architect.

De Opdrachtgever is verplicht een Architect aan te stellen voor het opmaken van de plannen en de controle op de uitvoering van de werken, waarvoor een Omgevingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning door de wetgeving is opgelegd. De Architect is de professionele raadgever van de Opdrachtgever, die te goeder trouw en naar best vermogen deze opdracht ten minste tot en met de uitvoering van de ruwbouwwerken zal uitvoeren. Hij garandeert niet de goede uitvoering door de aannemers, noch het naleven van de termijnen of het budget, noch de controle op de afwerkingswerken.

In toepassing van artikel 4 van de wet van 20 februari 1939 op het Architectenberoep, mag de Architect de opdracht voor het opmaken van een uitvoeringsontwerp voor de ruwbouwwerken niet aanvaarden zonder tegelijkertijd te zijn belast met de controle op de uitvoering der werken. Van dit beginsel wordt enkel afgeweken wanneer de Architect de garantie heeft dat een andere Architect, ingeschreven op een tableau van de Orde of op een lijst van stagiairs, met de controle belast is.

Het is de Architect toegestaan taken te laten uitvoeren door zijn hulppersoneel, weliswaar steeds onder de leiding en controle van de Architect, met dien verstande dat de taken die wettelijk enkel door Architecten uitgevoerd mogen worden gebeuren door hulppersoneel die op de tableau van de Orde van Architecten zijn ingeschreven.

4.2. De fases en deeltaken

De opdracht van de Architect bestaat uit de volgende afzonderlijke fases:

4.2.1. Studiefase

- Het verzamelen van de gegevens die nodig zijn voor het ontwerp;
- De studie van de behoeften van de Opdrachtgever;
- De studie van de bestemming en de technische en juridische voorwaarden van het Bouwproject;
- Het nazicht van de stedenbouwkundige verplichtingen
- Bezoek aan de Bouwplaats en adviseren inzake een grondonderzoek;
- Een schatting van de kosten van de verschillende delen van het Bouwproject.

4.2.2. Fase voorontwerp

- Het maken van de architecturale schetsen – maximaal x voor eenzelfde Bouwproject;
- Een (te definiëren aantal) programmabesprekingen
- Het adviseren over en het opvolgen van het grondonderzoek;
- In voorkomend geval, het adviseren over en aanleveren van aantal gegevens voor het archeologisch vooronderzoek;
- In voorkomende geval, het opvolgen van de coördinator-ontwerp inzake veiligheid en gezondheid op de werf evenals de verslaggever voor de EnergiePrestatie en Binnenklimaat (EPB);

4.2.3. Fase aanvraag vergunning

- Het opmaken van het administratief dossier om de Omgevingsvergunning aan te vragen en de opvolging ervan.
- **Verplicht bij Bouwprojecten tot 500 m²:** De opdracht van of de aanstelling van een coördinator-ontwerp en een coördinator-verwezenlijking inzake veiligheid en gezondheid op de werven. De Architect zal de veiligheidscoördinator, als dienstverlener van de Bouwheer, verzoeken bij het einde van die opdracht aan de Opdrachtgever een exemplaar van het dossier over te maken. Dit document zal het volgende inhouden:
 - ° het veiligheids- en gezondheidsplan
 - ° het (eventuele) coördinatiedagboek
 - ° het post-interventiedossier;
- Het opmaken van een presentatie via maquette of Virtual reality of bijkomende kopie van de plannen;
- De Opdrachtgever begeleiden bij het onderhandelen voor de overname van gemene muren ;
- Een expert aanstellen voor het opstellen van een Proces-Verbaal van plaatsbeschrijving van de naburige panden.

4.2.4. Uitvoeringsfase

4.2.4.1. Uitvoeringsfase van de ruwbouwwerken

- De opmaak van het uitvoeringsdossier:
 - ° voor de gesloten ruwbouw wind- en waterdicht
 - ° voor de afwerkingswerken die een oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen en voor de renovatiewerken die de stabiliteit van het gebouw wijzigen, na het bekomen van de Omgevingsvergunning en volgens de erin opgelegde voorwaarden **en de regelgeving**;
- Het uitwerken van detailplannen ten behoeve van de aannemers;
- Het opstellen van **een werkbeschrijving / meetstaten / het lastenboek** voor de gesloten ruwbouwlotten: afbraak, graafwerken, metsel-, staal-, hout- en betonwerken, buitenschrijnwerken, daktimmer- en dakbedekkingswerken, **ingesloten** isolatie;
- Het adviseren over de noodzaak en keuze van gespecialiseerde studies inzake stabiliteit die de ruwbouwwerken beïnvloeden. De opdracht van de Architect is beperkt tot de overeenstemming van de technische studies met het Architectuurontwerp, en de integratie ervan.
- Optie : Bijstand bij de keuze van aannemer(s) en de aanbesteding vanuit het oogmerk van technische bekwaamheid, waarborgen en woningbouwwetgeving;
- De opvolging van de EPB-verslaggeving (**EPB-adviseur in Brussels gewest**) en andere aanbevelingen m.b.t. de water- en winddichte ruwbouw;
- De coördinatie van stabiliteitsingenieur, aangesteld door de Opdrachtgever;
- **Optie : De planning en coördinatie van de afzonderlijke aannemers wordt uitgevoerd door : de Opdrachtgever/een project-manager/de architect.**

4.2.4.2. Uitvoeringsfase van de afwerkingen

of

- Het opstellen van meetstaven en/of het lastenboek voor de bouwtechnische loten: isolatiewerken, luchtdichtheid, elektriciteit, sanitair, ventilatie, airco, beveiliging, branddetectie, verwarming, domotica, akoestiek, lift,...;
- Het Opstellen van de meetstaten en/of het lastenboek voor de loten in de afwerkingsfase: elektriciteit, sanitair, verwarming, ventilatie, airco, beveiliging, domotica, branddetectie, akoestiek, pleisterwerken, vloer- en muurafwerkingen, gevelafwerking, balustrades, binnenschrijnwerk, decoratiewerken;
- Het evalueren van het Energieprestatieverslag en het project dienovereenkomstig aan te passen;
- Optie : De planning en coördinatie van de afzonderlijke aannemers wordt uitgevoerd door : de Opdrachtgever/een project-manager/de architect.

4.2.5. De controle op de uitvoering der werken

4.2.5.1. De controle op de uitvoering van de ruwbouwwerken

De controle houdt een algemeen en periodiek nazicht in op de werf volgens de evolutie en de moeilijkheidsgraad van de werken, de controle op de naleving van de Omgevingsvergunning en de plannen, doch maakt geen permanent toezicht uit.

De controletaak van de Architect heeft enkel betrekking op de hierboven beschreven taken. De Opdrachtgever moet de Architect raadplegen voor elke wijziging aan het Bouwproject en informeren m.b.t. de niet geplande afwerkingswerken om te oordelen over de impact ervan op de constructie en stabiliteit.

De Architect vergewist zich hierbij van de goede staat van de uitgevoerde werken en van het goede verloop van de werken met betrekking tot het bouwprogramma, de regels van de kunst en de contractuele overeenkomst. Het aantal werfbezoeken wordt door de Architect bepaald i.f.v. het programma. De controle vermindert geenszins de verantwoordelijkheid van de aannemers inzake de regels van goed vakmanschap.

Optie : Extra werfbezoeken op vraag van de Opdrachtgever, die de Architect niet nodig acht, worden afzonderlijk vergoed.

Gezien het regelmatig maar niet permanente karakter van de werfbezoeken is het niet abnormaal dat gebreken eerder door de Opdrachtgever of derden worden vastgesteld. In dergelijk geval zal de Opdrachtgever de Architect informeren. Het later vaststellen van een gebrek niet aanzien worden als een tekort in de werfcontrole.

De Opdrachtgever zorgt ervoor dat de werf permanent toegankelijk is voor de Architect zodat deze op elk mogelijk tijdstip zijn controle kan uitvoeren. De Architect ontvangt de nodige toegangssleutels en zal vooraf geen afspraak moeten maken om de werf te betreden.

De Architect stelt werfverslagen op, waarin hij de stand van het Bouwproject beschrijft, richtlijnen aan de uitvoerende aannemers opneemt, en gebreken vermeldt. De werfverslagen zijn een schriftelijke weerslag van werfbezoeken of -interventies op initiatief van de Architect of op afroep. De Architect verstuurt ze per email aan alle betrokkenen. De werfverslagen zijn bindend ten aanzien van de aannemers voor de aanbevelingen indien binnen de 2 werkdagen na ontvangst geen bezwaar ertegen is kenbaar gemaakt.

4.2.5.2. De controle op de uitvoering van de afwerkingen

De controle op de afwerkingswerken is beperkt tot de volgende loten: (opsommen). De Architect zal hiervan werfverslagen opstellen en aan de betrokken aannemer versturen.

4.2.6. Het nazicht van de vorderingsstaten en de facturen

Het nazicht houdt in dat de Architect nakijkt of de vorderingsstaat/factuur overeenstemt met de geleverde materialen en uitgevoerde werken ten aanzien van de offerte van de betrokken aannemer. Hij zal de Opdrachtgever informeren over zijn vaststellingen. De Opdrachtgever staat in voor het betalen of betwisten van de facturen. Om deze taak correct uit te kunnen voeren zal de Opdrachtgever steeds de vorderingsstaten en facturen tijdig aan de Architect overhandigen. Het niet voorleggen van deze stukken betekent dat de Architect hier ook geen enkele verantwoordelijkheid voor kan nemen.

4.2.7. De bijstand bij de oplevering

Deze bijstand omvat het adviseren van de Opdrachtgever over al dan niet te nemen beslissingen omtrent weigering, aanvaarding, verrekeningen, gedeeltelijke niet-uitvoering door de aannemer, of inroepen van het contractuele schadebeding.

4.2.8. As-built attest

Enkel voor het Vlaams gewest

Op verzoek van de Opdrachtgever kan de Architect een As-Built-atteest afleveren ingevolge artikelen 4.2.7 en 4.2.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4.3. Samenwerkende architecten

De taakverdeling tussen de samenwerkende Architecten is als volgt : ...

5. INFORMATIE OVER HET BOUWRECHT

Elk bouwproject is onderworpen aan diverse wetgevingen. Deze worden **in Bijlage 17.1** zoveel mogelijk ten behoeve van de Opdrachtgever opgesomd. Hij moet zich op de hoogte stellen van de recentste normen, en desgevallend erkende experts met een opdracht contracteren. De Architect kan de Opdrachtgever op zijn vraag bijkomende informatie verschaffen, met dien verstande dat de Architect geen juridisch geschoold expert is **en hiervoor geen aansprakelijkheid opneemt.**

6. TAKEN VAN DE OPDRACHTGEVER

- a. De Opdrachtgever zorgt tijdig voor de nodige fondsen voor het nakomen van deze overeenkomst en de aannemingsovereenkomsten van het Bouwproject. Hij betaalt het ereloon van de Architect.
- b. De Opdrachtgever bezorgt de Architect alle informatie over de Bouwplaats en de zakelijke rechten zoals besproken in artikel 2. Hij ondertekent alle aanvragen voor het bekomen van de vergunningen voor het Bouwproject en oefent alle beroepsmiddelen uit tegenover de betrokken overheid of tegenover derden. Alle administratiefrechtelijke of burgerlijke documenten betreffende het Bouwproject worden onmiddellijk aan de Architect overgemaakt.
- c. De Opdrachtgever maakt **tijdig / binnen de xx dagen na ontvangst ervan** de nodige keuzes inzake het ontwerp, detailontwerpen en de materialen, en informeert de Architect hiervan per e-mail.
- d. De Opdrachtgever kiest, na advies van de Architect, **in functie van het Bouwproject** bekwame en solvabele aannemers van bouwwerken die beschikken **over de wettelijk verplichte en de door de Architect gevraagde** verzekeringen. **De Opdrachtgever vraagt hiervan de attesten en voorwaarden op.** Hij kiest na advies van de Architect bekwame technische raadgevers.

De clausule hieronder is enkel van toepassing voor de projecten in het Brussels en Waals gewest

Hij wordt afdoend geïnformeerd door de Architect van de verplichting om beroep te doen op gekwalificeerde aannemers, die toegang hebben tot het beroep voor alle werken die hen worden toevertrouwd wanneer zij de hoedanigheid hebben van KMO volgens de wet van 1 februari 1998 ter bevordering van het zelfstandig ondernemen.

- e. De Opdrachtgever stelt de Architect schriftelijk op de hoogte van de bekomen Omgevingsvergunning en van de startdatum van de bouwwerken. Wijzigingen aan het ontwerp en hun gevolgen dienen door de Opdrachtgever onmiddellijk en schriftelijk aan de Architect gemeld te worden.
- f. De Opdrachtgever zal zich niet inmengen in de opdracht van de Architect. Hij geeft nooit rechtstreeks richtlijnen aan de uitvoerders. Indien nodig **of op verzoek van de**

Architect zal hij de aannemer of andere bouwactoren in gebreke stellen bij het niet opvolgen van de opmerkingen van de Architect, en eventueel de uitvoering in rechte vorderen of de aannemer met een rechterlijke machtiging laten vervangen.

- g. De Opdrachtgever dient eigen werken volgens de regels van de kunst en binnen de afgesproken termijnen van het Bouwproject uit te voeren. Wanneer de Opdrachtgever zelf voor de levering van materialen instaat, verklaart hij zich bevoegd om deze te keuren en hun conformiteit met het lastenboek na te gaan. Hij zal tevens instaan voor hun tijdige levering.
- h. De Opdrachtgever zal alle vorderingsstaten voor schriftelijk advies aan de Architect overmaken. Hij zal slechts betalingen uitvoeren nadat hij in het bezit gesteld is van de documenten die daartoe in het aannemingscontract voorzien zijn.
- i. Clausule enkel van toepassing voor het Brussels en Waals gewest
Bij iedere betaling zal de Opdrachtgever de geldigheid van de registratie van de aannemer nagaan.
- j. Clausule enkel van toepassing voor Opdrachtgevers B2B
De Opdrachtgever dient voor elke betaling aan de aannemer te controleren of deze fiscale en/of sociale schulden heeft en in voorkomend geval de inhoudingen en doorstortingen ten voordele van de fiscus en/of de RSZ verrichten. Alle gevolgen van het niet-naleven van de inhoudings- en doorstortingsplicht zijn uitsluitend ten laste van de Opdrachtgever.
Hij brengt de Architect op de hoogte van de bedragen die aan de aannemer(s)/fiscus/RSZ gestort worden.
- k. **Bouwreglementering**
De Opdrachtgever verbindt zich ertoe om de verplichtingen die hem worden opgelegd door de regelgeving na te leven: zoals beschreven in de bijlage 17.1, en die onder meer omvatten veiligheid en gezondheid, energieprestatie, keuringen bodemsanering, archeologie, hemelwateropvang. Deze verplichtingen kunnen niet als een taak van de Architect aangemerkt worden.
- l. **Verplichte verzekering voor alle bouwactoren bij woningbouw in België**
De Opdrachtgever kan enkel aannemers en intellectuele bouwactoren tot de werf toelaten die geldige verzekeringsattesten BA Tienjarige voorleggen en zal deze aan de Architect bezorgen.
- m. De Opdrachtgever zal op eerste verzoek meewerken aan de oplevering van het Bouwwerk.

7. ERELOON VAN DE ARCHITECT(EN)

7.1. Het ereloon van de Architect wordt vastgelegd als volgt

7.1.1. Erelon voor de opdracht van het Bouwproject

Elke Architect bepaalt hier duidelijk zijn ereloonberekening en de facturatiemethodiek.

Optie : Het ereloon van de Architect wordt bepaald door een percentage op de globale werkelijke waarde van het Bouwproject, zonder taksen, d.w.z. op alle reële uitgaven tot de volledige voltooiing, zonder toerekening van kortingen of minwaardes en de economische waarde van de eigen werken door de Opdrachtgever uitgevoerd.

De in dit artikel vermelde bedragen voor uur- en forfaitaire vergoedingen volgen de gezondheidsindex. Bij elke verjaring van de contractdatum worden de vermelde eenheidsprijzen aangepast aan de nieuwe index. De basisindex is deze van 2 maand voorafgaand aan de maand van ondertekening. De nieuwe index deze van twaalf maand later.

7.1.2. Andere opdrachten of bijkomende prestaties:

Aan (EUR/u) in regie

- wijzigingen door de Opdrachtgever, door een derde of door een overheid gevraagd,
- wijzigingen aan het Bouwproject na de grondstudie m.b.t. de draagkracht,
- wijzigingen aan het Bouwproject na het definitieve ontwerp,
- het faillissement van een aannemer of dienstverlener,
- een verlenging van een Bouwproject met meer dan drie maanden,
- uitzonderlijke onvoorzienbare omstandigheden buiten de wil van de Partijen,
- uitzonderlijke tussenkomsten van overheidsadministraties.

- voor premieaanvragen,
- aanvraag aansluiting aan de diverse distributienetten en nutsbedrijven
- overname gemene muur, afpaling
- voorafgaande onderzoeken,
- prestatie als veiligheidscoördinator,
- overeenstemming met het Algemeen Reglement over ArbeidsBescherming of andere niet bouwgerelateerde regelgevingen,
- planing en coördinatie van de verschillende aannemers.

7.1.3. Onkosten

Worden afzonderlijk aangerekend:

- Alle plannen en documenten in één papieren exemplaar en/of een elektronische versie worden gratis aan de Opdrachtgever geleverd. Bijkomende exemplaren worden gerekend aan de prijs van xx €.
- De aansprakelijkheidsverzekering van de Architect die wordt berekend als een percentage op de bouwkost.

- De bijstandsprestaties van de bijkomend door de overheid opgelegde maatregelen over EPB/ventilatie/veiligheid.
- Verplaatsingen buiten een straal van 15 km van de zetel van de Architect worden aangerekend aan de kilometervergoeding voor ambtenaren, op heden xx €/km.
- Een forfaitaire dossierkost van xx wordt aangerekend voor het openen en bijhouden van het dossier. Hierin zitten o.a. verplaatsingen, kopies, verzekeringspremies, archivering, enz... verrat.

7.1.4. Belastingen

De Belasting op de toegevoegde waarde en andere taken op het ereloon zijn ten laste van de Opdrachtgever en zijn niet in de bovenvermelde bedragen verrat.

7.2. Opeisbaarheid van het ereloon

Te bepalen in functie van berekening ereloon : in schijven of maandelijks of per fase
Het ereloon wordt voorlopig berekend op basis van het bouwbudget bepaald in art. 3.4. Het saldo wordt berekend op de reële kostprijs.

Voorbeeld

- 10% Inwerkingstelling : bij ondertekening van het Architectuurcontract,
- 15% Voorontwerp : bij afgifte van het voorontwerp,
- 15% Definitief Ontwerp : bij afgifte van definitief ontwerp dat gebruikt wordt voor de aanvraag van de omgevingsvergunning,
- 30% Uitvoeringsontwerp : bij afgifte van de aanbestedingsdocumenten
- 30% Controle op de werf en oplevering: volgens vooruitgang van de werken vanaf de aanvang van de bouwwerf,

7.3. Betaaltermijn en -voorwaarden

Alle bedragen aan de Architect verschuldigd zijn uitsluitend betaalbaar door middel van storting op het IBAN rekeningnummer BExx xxxx xxxx xxxx binnen de 15 dagen. Elke betwisting over een ereloonnota moet binnen de 15 dagen schriftelijk aan de Architect betekend worden.

(professionele opdrachtgever)

Ieder bedrag dat niet betaald is binnen de 15 dagen wordt zonder ingebrekestelling en van rechtswege met xx% (interestvoet ECB + 8) en met 40,- euro als forfaitaire inningskost, onverminderd de reële inningskosten.

(opdrachtgever in privéleven)

Bij niet-betaling binnen de 15 dagen, is de Opdrachtgever na ingebrekestelling door de Architect en na een bijkomende termijn van 15 dagen bovenop het factuurbedrag een moratoire interest aan de wettelijke interestvoet verschuldigd. Daarenboven wordt de factuur verhoogd met 40,- euro als forfaitaire inningskost, onverminderd de reële inningskosten .

Bij niet-betaling heeft de Architect het recht zijn prestaties, inz. de vergunningsaanvraag, de aanbestedingen, de controle tijdens de ruwbouwfase en de oplevering, te schorsen na kennisgeving met een termijn aan de Opdrachtgever, de aannemer, en een vergoeding voor zijn inkomstenverlies of kosten voor zijn hulppersoneel tijdens de schorsing te vorderen. Hij zal tevens het stilleggen van de Bouwwerf tijdens de ruwbouwfase aan de Provinciale Raad van de Orde van Architecten en de Gemeente melden.

8. OPLEVERING VAN HET BOUWPROJECT

8.1. Oplevering van de ruwbouwwerken

Zodra de uitvoeringsfase van de ruwbouwwerken (zie artikel 4.2.4.1) is beëindigd, belegt de meest gerede Partij een vergadering met alle partijen in het Bouwproject om over te gaan tot de oplevering. Indien hij dit niet doet binnen de maand na het einde van de werken of de uitvoeringsfase van de afwerkingen start, of overgaat tot volledige betaling van alle facturen zonder enig schriftelijk voorbehoud geldt dit als stilzwijgende aanvaarding door de Opdrachtgever.

De oplevering houdt de aanvaarding door de Opdrachtgever in van de werken in hun zichtbare toestand behoudens voor de schriftelijk overeengekomen herstellingen. De dag van de oplevering is de startdatum voor de contractuele en wettelijke waarborgperiodes.

De Architect verleent bijstand aan de Opdrachtgever bij de oplevering. Hij adviseert o.m. dat eventuele gebreken moeten hersteld worden of aanleiding geven tot een blijvende minderwaarde of de oplevering te weigeren.

De oplevering, behoudens stilzwijgende aanvaarding, wordt vastgelegd in een proces-verbaal dat door de Opdrachtgever, de Architect, eventuele dienstverlener(s) en de aannemer(s) wordt ondertekend. Aan de afwezige partijen stuurt de Opdrachtgever de processen-verbaal ter kennisgeving.

Vanaf de opleveringsdatum start de Tienjarige aansprakelijkheid van de Architect.

8.2. Oplevering van de afwerkingen

Zodra één van de afwerkingswerken (zie artikel 4.2.4.2) is beëindigd, belegt de meest gerede Partij een vergadering met de betrokken aannemer en de Opdrachtgever om over te gaan tot de oplevering. Indien hij dit niet doet binnen de maand na het einde van de werken of bij de ingebruikname van het gebouw, of overgaat tot volledige betaling van alle facturen zonder enig schriftelijk voorbehoud of de afwerking verderzet, geldt dit als stilzwijgende aanvaarding door de Opdrachtgever.

De oplevering houdt de aanvaarding door de Opdrachtgever in van de werken in hun zichtbare toestand behoudens voor de schriftelijk overeengekomen herstellingen. De dag

van de oplevering is de startdatum voor de contractuele waarborgperiode voor de licht verborgen gebreken.

Bij de oplevering van een lot van de afwerkingswerken geldt deze ten opzichte van de betrokken aannemer en voor de eraan verbonden taak van de Architect.

9. VERZEKERINGEN

9.1. Architect

De professionele burgerlijke beroepsaansprakelijkheid is gedekt door een verzekering, volgens de regelgeving over de verplichte verzekering beroepsaansprakelijkheid van architecten van bij de verzekeringsmaatschappij [AR-CO cv, Tasson Snelstraat 22, 1060 Brussel, KBO 0406.067.338, tel. 02.538 66 33, email info@ ar-co.be](#), onder het polisnummer xxx.

De waarborgen zijn

- **de aansprakelijkheid voor woningbouw in België** volgens de Wet van 31 mei 2017 is de contractuele aansprakelijkheid voor ernstige gebreken die de stabiliteit of de stevigheid van het Bouwwerk alsook de wind- en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw in gevaar brengen tot 10 jaar na de oplevering, en de buitencontractuele aansprakelijkheid ten aanzien van derden voor fouten ,
- **de aansprakelijkheid in andere bouwwerken** is de contractuele aansprakelijkheid tijdens de werf, de aansprakelijkheid voor ernstige gebreken die de stabiliteit of de stevigheid alsook de wind- en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw in gevaar brengen tot 10 jaar na de oplevering volgens artikel 1792 BW oud, en de buitencontractuele aansprakelijkheid ten aanzien van derden voor fouten,

9.2. Opdrachtgever

De Opdrachtgever sluit een aansprakelijkheidsverzekering af voor de werken die hijzelf uitvoert of voor de leveringen die hijzelf doet. Hiertoe zal hij de Architect een kopie van de Alle Bouwplaatsrisico polis (ABR) overmaken.

Vanaf de oplevering van de werken en ten vroegste bij de oplevering van de gesloten ruwbouw, zal de Opdrachtgever het Bouwproject verzekeren voor de schade door brand en aanverwante gevaren, storm, hagel en druk van sneeuw.

9.3. Facultatieve polissen:

9.3.1 Alle Bouwplaats Risico's (ABR)

De Partijen kunnen samen met de overige partners in het Bouwproject een verzekeringscontract "ALLE BOUWPLAATS RISICO'S" afsluiten (definiëren welke partij), die alle partijen van het "Bouwteam" als verzekerde opneemt in de polis: de Bouwhe(e)r(en), alle aannemers en hun onderaannemers, alle mede-aannemers en

hus onderaannemers, de Architect(en), de ingenieurs stabiliteit, de raadgevende ingenieurs, de veiligheidscoördinatoren, de studiebureau's, de leveranciers met plaatsing op de werf,....

Deze polis zal voorzien in een Divisie I "Schade aan het werk" (verzekering zaakschade).

Deze dekking omvat alle schade aan het Bouwproject in oprichting, zonder dat er op voorhand de aansprakelijkheden dienen bepaald te worden.

Voor de werken m.b.t. de verbouwing van een bestaand gebouw, zal er in de polis een uitbreiding voorzien worden om het "**Bestaand goed**" te dekken.

De schade te wijten aan een fout, een gebrek of een leemte in het ontwerp, in de berekeningen of in de plannen alsook aan het eigen gebrek van de materialen zal expliciet in de polis worden gedekt (**clause "Faulty part"**)

De polis zal eveneens voorzien in een Divisie II "Aansprakelijkheidsverzekering", die de buitencontractuele aansprakelijkheid dekt (artikels 1382 tot 1386 oud B.W.), alsook de foutloze aansprakelijkheid te wijten aan "burenhinder" (artikels 544 oud B.W. – art : 3:101 en 3:102 B.W.) en dit t.v.v. alle verzekerden.

De polis ABR zal bovendien expliciet voorzien in :

- Een **afstand van verhaal t.o.v. alle verzekerden**, behalve in geval van kwaadwilligheid;
- Een **onderhoudsperiode** van minimum 1 jaar na de voorlopige oplevering.

9.3.2 Andere

- Verzekering Woningbouw

Dekt de gevolgen van faillissement van de aannemers gesloten ruwbouw tijdens de werken.

- ...

10. AANSPRAKELIJKHEID VAN DE ARCHITECT

10.1. Inspanningsverbintenissen

De verplichtingen van de Architect zijn inspanningsverbintenissen. Een eventuele niet-nakoming van zijn verbintenissen en taken is slechts toerekenbaar indien hem een fout kan worden verweten volgens het criterium van de voorzichtige en redelijke persoon in dezelfde omstandigheden.

De Opdrachtgever dient inzonderheid een fout van de Architect in de volgende activiteiten voor zover opgenomen in de takenlijst van artikel 4 aan te tonen: in het ontwerp volgens de stand van de bouwtechniek, in zijn adviezen, bij laattijdig opstellen van plannen of indienen van documenten, bij de keuze van andere technische experts of in zijn controletaak op de werf, bij een budgetoverschrijding.

De Architect is niet aansprakelijk voor het niet bekomen van de Omgevingsvergunning, behoudens zijn opzet of zware fout. Door ondertekening van de bouwaanvraag verklaart de Opdrachtgever akkoord te gaan met het ingediende project. Indien de overheid en/of de Opdrachtgever wijzigingen oplegt of aanbrengt die niet in de stedenbouwkundige voorschriften vervat zijn en/of onvolledig of foutief zijn in de informatie, en/of wijzigingen na opmaak van de bouwaanvraagplannen, geeft dit recht op bijkomende vergoedingen. De Architect staat niet garant voor het bereiken van de EPB- en ventilatie-eisen.

10.2. Andere dienstverleners in de bouw

De stabiliteitsingenieur, de landmeter, de veiligheids- en gezondheidscoördinator, de verslaggever voor de EnergiePrestatie en Binnenklimaat (EPB), de ingenieur speciale technieken of andere dienstverleners in de bouwsector zijn geen hulppersoneel, onderaannemer noch aangestelde van de Architect. De Architect is niet aansprakelijk voor fouten in hun adviezen, noch in die van technische experts die geraadpleegd worden voor het Bouwproject.

De Architect is niet aansprakelijk voor gebreken in de uitvoering van het Bouwproject door de aannemer(s), voor hun laattijdige uitvoering, noch voor de gebreken van verwerkte materialen. Hij is niet aansprakelijk voor fouten van andere bouwactoren, waaronder de niet-toegang tot het beroep en het niet-respecteren van hun sociale en fiscale verplichtingen.

10.3. Aansprakelijkheid tot de oplevering van het Bouwproject

De oplevering per fase zoals bepaald in artikel 8 maakt een einde aan de contractuele verplichtingen van de Architect en geldt als aanvaarding van de prestaties van de Architect. De Architect staat nog enkel in voor de tekortkomingen of gebreken waarvoor uitdrukkelijk voorbehoud werd genoteerd, voor de bijstand bij de oplevering en de waarborg opgenomen in artikel 10.4.

Vanaf de datum van de oplevering per fase staat de Opdrachtgever in voor het onderhoud van het opgeleverde Bouwproject.

10.4. Aansprakelijkheid na de oplevering van het Bouwproject

10.4.1 Vanaf de oplevering start de waarborg voor lichte verborgen gebreken in de ruwbouw of in de diverse afwerkingen gedurende 3 jaar. De Opdrachtgever moet de fout van de Architect aantonen bij het ontstaan van het gebrek. Hij moet de Architect binnen de 6 maanden na vaststelling van het gebrek, en maximaal tot 6 maanden na de waarborgperiode hiervoor ingebreke stellen.

10.4.2 De Architect kan ook gedurende tien jaar na de oplevering van de uitvoeringsfase van de ruwbouwwerken aangesproken worden voor zijn fout bij het ontstaan van ernstige gebreken die de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de

gesloten ruwbouw aantasten (zoals bepaald in de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek).

10.5. Herstel van schade en schadebeperking

Indien de Architect een bewezen fout beging, zal hij in de eerste plaats de persoonlijke taak opnieuw in natura uitvoeren of door de aannemer of technische expert laten uitvoeren. De Opdrachtgever kan hiervoor geen bijkomende vergoeding eisen.

Indien een herstel in natura onmogelijk is, is de Architect uitsluitend gehouden tot de vergoeding van de redelijk voorzienbare, reële opgelopen materiële en immateriële schade. Bij de in artikel 10.4 .2 genoemde tienjarige aansprakelijkheid komt enkel de reële materiële en immateriële schade voor vergoeding in aanmerking.

De Opdrachtgever dient redelijke maatregelen te treffen om eventuele schadelijke gevolgen te voorkomen en te beperken. De redelijke kosten die hieraan werden besteed, kunnen bij fout van de Architect op hem worden verhaald. Indien de Opdrachtgever geen maatregelen neemt, ondanks een kennisgeving van de Architect hiertoe, komt de schade die hieruit voortvloeit voor zijn rekening.

Bij samenlopende fouten van de Architect en andere bouwactoren die tot het ontstaan van schade tijdens de werf of tot lichte verborgen gebreken na de oplevering leiden, is de Architect slechts gehouden de Opdrachtgever te vergoeden of de schade te herstellen ten belope van het procentueel aandeel van zijn fout ten opzichte van het procentueel aandeel in de fout van de andere bouwactoren.

11. VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE OPDRACHTGEVER

De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor afwijkingen van de Omgevingsvergunning en de goedgekeurde plannen, waartoe hij opdracht geeft, of zelf uitvoert, of uitdrukkelijk of stilzwijgend aanvaardt.

De Opdrachtgever kan enkel aannemers en intellectuele bouwactoren tot de werf toelaten die een geldig verzekeringsattest voor de Tienjarige aansprakelijkheid (allen) en de beroepsaansprakelijkheid (intellectuele bouwactoren) voorleggen .

De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor de keuring van alle installatie(s).

De Opdrachtgever is EPB-aangifteplichtig. Hij zorgt voor het aanstellen van de verslaggever, het opmaken van een voorcalculatie tijdens de ontwerpfase, het tijdig indienen van de startverklaring en het tijdig indienen van de EPB-aangifte.

De Opdrachtgever is ventilatie-aangifteplichtig. Hij zorgt voor het aanstellen van de verslaggever, het opmaken van een voorcalculatie tijdens de ontwerpfase, en het tijdig indienen van het ventilatievoorontwerp en het ventilatie-prestatieverslag.

De Opdrachtgever is verantwoordelijk voor het nazien van de fiscale en sociale zekerheidsbijdragen van de aannemer(s) vóór elke betaling, en draagt de financiële gevolgen ervan. Hij raadpleegt daarvoor de website van www.checkinhoudingsplicht.be.

De Opdrachtgever is aansprakelijk voor het voorkomen van en elke vergoeding voor bovenmatige burenhinder.

12. EINDE EN VERBREKING VAN DE OVEREENKOMST

De Architectuurovereenkomst eindigt met de oplevering van de volledige Bouwopdracht, bij opzeg of bij de betaling van het saldo van het definitief verschuldigde ereloon.

De Architectuurovereenkomst eindigt niet met het overlijden van de Architect, noch met de toetreding van de Architect tot een rechtspersoon, noch met de verkoop van het Bouwproject.

De overeenkomst wordt bij overlijden overgedragen aan een door de Opdrachtgever en de rechtsopvolger van de Architect gekozen architect. Bij toetreding tot een rechtspersoon wordt de overeenkomst aan die rechtspersoon overgedragen. De Opdrachtgever verbindt zich ertoe aan de rechtsopvolgers het ereloon voor de gerealiseerde fases te betalen.

De overeenkomst wordt bij verkoop van het Bouwwerk aan de overnemer overgedragen.

Beide Partijen kunnen in onderling akkoord de overeenkomst beëindigen. Indien de aanvraag tot Omgevingsvergunning is ingediend, moet de Opdrachtgever een andere Architect aanstellen voor de uitvoeringsfase van de ruwbouwwerken en de verschuldigde erelonen voor de prestaties tot de beëindiging betalen.

Als de uitvoering van dit contract niet kan verdergezet worden om redenen die niet te wijten zijn aan een der Partijen, zoals onder meer in geval van overmacht, zware ziekte, niet aan Partijen te wijten weigering van de omgevingsvergunning, zal de Opdrachtgever aan de Architect de erelonen betalen voor de uitgevoerde taken. In voorkomend geval zal geen enkele schadevergoeding verschuldigd zijn.

Beide Partijen kunnen de overeenkomst heronderhandelen bij verandering van omstandigheden die onvoorzienbaar waren bij de contractsluiting, de uitvoering buitensporig bezwaren, en niet toerekenbaar zijn aan één van de Partijen.

"Ontbinding" vermijden, omdat deze terugwerkt tot begin van het contract met restitutie van alle erelonen

De Architectuurovereenkomst kan opgezegd worden na ingebrekestelling en hersteltermijn en opzeg van 30 dagen, mits het betalen van het ereloon aan de Architect verschuldigd voor de gerealiseerde fases, evenals de gemaakte kosten en extra prestaties:

- Bij daadwerkelijke inmenging van de Opdrachtgever bij het ontwerp of de uitvoering van het Bouwproject ondanks een waarschuwing van de Architect;
- Bij het overschrijden van het Bouwbudget met meer dan 15 % waarbij de Partijen na overleg geen oplossing vinden;
- Bij een ernstige tekortkoming van de andere partij;
- Bij het niet nakomen door de Opdrachtgever van de verbintenis om het gebouw conform de regelgevingen te laten oprichten;

De Architect mag de overeenkomst ontbinden:

- Als de Opdrachtgever geen akkoord geeft op het ontwerp binnen de periode van 15 dagen aan het verzenden ervan, en na schriftelijke aanmaning van de Architect
- Als hij een ernstig voorbehoud maakt tegenover de bekwaamheid en de solvabiliteit van een van de aannemers
- Bij gebreke aan het attest voor de verplichte verzekering voor woningbouw in België van een deelnemende bouwactor,
- Bij het verval van de Omgevingsvergunning omdat de Opdrachtgever de werken niet aanvat of ze niet verderzet.

Bij ontbinding is de Opdrachtgever (x % van) het gebudgetteerde ereloon verschuldigd.

Bij de eenzijdige opzeg van de Architectuurovereenkomst door de Opdrachtgever is hij een forfaitaire schadevergoeding voor winstderving aan de Architect verschuldigd ten bedrage van 10 % van het gebudgetteerde ereloon .

Bij de opzeg van de Architectuurovereenkomst door de Architect, is de Opdrachtgever het ereloon verschuldigd voor de gerealiseerde bouwfases en delen ervan.

In het geval van vervroegde verbreking, zal de termijn van de tienjarige aansprakelijkheid van de Architect aanvangen op de datum van deze beëindiging.

13. AUTEURSRECHT

De Architect, auteur van een creatie of van een uitvinding, is ertoe gemachtigd hiervoor auteursrechten en brevetrechten van derden te ontvangen. Hij geniet de auteursrechten op zijn plannen, studies, voorstudies. De auteursrechten omvatten de morele rechten (het recht op verspreiding, het vaderschapsrecht, het recht op eerbied voor de integriteit), en de vermogensrechten (reproductie, mededeling en volgrecht). Hij heeft het exclusief recht op reproductie van de plannen en het bouwwerk.

De Architect mag zijn naam of firma discreet aanbrengen op het Bouwwerk.

De Opdrachtgever aanvaardt en erkent het auteursrecht van de Architect. Hij kan de plannen slechts éénmaal laten uitvoeren, en moet de instemming van de Architect bekomen vooraleer wijzigingen aan te brengen.

14. TOEPASSELIJKE WETGEVING

De Architectuurovereenkomst is onderworpen aan het Belgische recht.

15. BEHANDELEN VAN CONFLICTEN

De Architectuurovereenkomst regelt voor de Partijen hun hoofdverbintenissen. Hieraan kan geen afbreuk gedaan worden door bijlagen, e-mails, brieven, plannen of werfverslagen. Wijzigingen aan de overeenkomst worden bij geschrift als “Bijvoegsel” opgemaakt. Wijzigingen aan het Bouwproject worden tevens door beide Partijen getekend.

Behalve in geval van hoogdringendheid, zullen de Partijen zich onthouden elkaar te dagvaarden zonder een voorafgaande in gebrekestelling. De Architect verbindt zich ertoe elke schriftelijke klacht van de Opdrachtgever binnen de 30 dagen schriftelijk te beantwoorden.

De Partijen zullen een conflict met betrekking tot de interpretatie of de uitvoering van deze overeenkomst, minnelijk pogen op te lossen, al dan niet met de hulp van derde personen.

Enkel de Belgische rechtbanken zijn bevoegd om de geschillen tussen Partijen te beslechten.

Bij een verschil van mening over de interpretatie van een clause van de Architectuurovereenkomst is de meest gunstige interpretatie volgens de algemene praktijken van het architectenberoep in het voordeel van de Opdrachtgever toe te passen.

Woorden met hoofdletters verwijzen naar de betekenis die éénduidig in de aanhef of in de overeenkomst worden gebruikt.

De eventuele nietigheid van een contractuele bepaling of een deel van de overeenkomst leidt enkel tot de nietigheid van die bepaling en niet tot de nietigheid van het geheel van de Architectuurovereenkomst.

16. DIVERSEN

16.1. Discretieplicht

Buiten het geval dat hij geroepen wordt om in rechte getuigenis af te leggen, is het aan de Architect verboden de geheimen waarvan hij uit hoofde van zijn staat of beroep kennis draagt, bekend te maken.

16.2. Woonkeuze

De Partijen kiezen als woonplaats voor elke kennisgeving de adressen die in de aanhef zijn vermeld.

16.3. Kennisgeving en geschrift

De kennisgeving is een mededeling van een beslissing of een feit van de ene aan de andere Partij. De kennisgevingen tussen Partijen worden per email uitgevoerd. De Opdrachtgever aanvaardt uitdrukkelijk dit communicatiemiddel. Het elektronisch adres is in de aanhef vermeld, en de Partijen zullen elkaar verwittigen als zij een ander email-adres willen gebruiken.

Onder "geschrift" begrijpen de Partijen het geheel van een boodschap in alfabetische en/of numerieke tekens die op een duurzame drager wordt gesteld en toegankelijk is voor beide Partijen : zowel papieren als elektronische documenten.

Een aangetekend geschrift kan op papier via de post of elektronisch via een geauthentificeerde elektronische brievenbus (eBox of Doccle of gelijkaardige) verzonden worden.

16.4. Privacyverklaring

De Architect gebruikt de gegevens van de Opdrachtgever enkel voor de uitvoering van dit contract en de eraan verbonden wettelijke verplichtingen inzake de bouw-of Omgevingsvergunning en de attestering van verplichte verzekeringen. Hij verwerkt de gegevens in bestanden en via computerinstallaties van het eigen kantoor of in een voor hem voorbehouden cloud-ruimte. Hij gebruikt de gegevens niet voor marketingdoeleinden, noch verkoopt of verhuurt hij ze aan derden. De Opdrachtgever kan de data inkijken, laten verbeteren of verwijderen na het einde van het contract. De persoonsgegevens zijn beperkt tot de identificatie van de Opdrachtgever, zoals opgenomen in de aanhef van deze overeenkomst.

16.5. Herroepingsrecht

Deze overeenkomst kwam tot stand na overleg en onderhandeling, en bevat bijgevolg geen herroepingsrecht.

17. BIJLAGEN

17.1 Informatie over het Bouwrecht

17.2 Omschrijving van Bouwproject (schetsontwerp – aanbestedingsdossier - ..)

17.3 Attest verplichte verzekering Tienjarige aansprakelijkheid woningbouw (later aan te leveren)

Opgesteld te xx, op xx maand 20xx, in zoveel gelijke exemplaren op papier als er Partijen zijn, waarvan elke Partij een gelijkvormig en ondertekend exemplaar heeft ontvangen.

In één elektronisch ondertekend exemplaar, waarvan elke Partij een kopie bekommt.

De Architect

De Opdrachtgever

DRAAFT

BIJLAGE 17.1 Informatie over het Bouwrecht

De bouwverplichtingen staan in grote mate in de volgende decreten:

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (BS 20.8.2009 en laatst aangepast op 9 juli 2021)
- Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (CoBAT) (BS 26 mei 2004 en laatst aangepast op 7 maart 2022)
- Code wallon du développement territorial (CoDT) (décret du 20.7.2016 et adapté le 3 mai 2021)

a. Veiligheid en gezondheid

De Wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk (artikel 14-32) en het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen verplichten de Opdrachtgever om een coördinator veiligheid en gezondheid aan te stellen voor de coördinatie zowel van het ontwerp als van de verwezenlijking van het bouwwerk.

De integrale tekst kan worden bekomen via www.staatsblad.be, en www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie;

De studiefase van het Bouwproject kan niet worden aangevat zolang er geen coördinator-ontwerp is aangesteld, en de uitvoeringsfase evenmin zolang er geen coördinator-verwezenlijking is aangesteld.

b. Energieprestatieregelgeving en ventilatieverslaggeving

Het Decreet houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat voor gebouwen en tot invoering van een energiecertificaat van 7 mei 2006 van de Vlaamse Gemeenschap verplicht de Opdrachtgever een verslaggever EPB en Ventilatie aan te stellen.

De integrale tekst en informatie kan bekomen worden via e-mail naar energie@vlaanderen.be of www.energiesparen.be/epb/energieprestatieregelgeving.

Binnen de 6 maanden na de ingebruikname van het gebouw moet de verslaggever de EPB-aangifte indienen. De verslaggever bewaart het dossier zodat hij de benodigde stukken kan voorleggen bij controles door de overheidsadministratie.

Vanaf 1 januari 2016 zet het Vlaams Gewest in op de verbetering van de kwaliteit van ventilatiesystemen in residentiële gebouwen. Zie website www.energiesparen.be/epb/prof/kwaliteit-ventilatie.

Voor alle nieuwe en ingrijpende energetische te renoveren wooneenheden met Omgevingsvergunning vanaf 23/02/2017, zijn er twee verplichtingen voor de Opdrachtgever:

- Voor de start van de werkzaamheden en voor de opmaak van de EPB-startverklaring een ventilatievoorontwerp over het gekozen systeem en de ruimtelijke impact ervan laten opmaken;
- Na de uitvoering en voor de opmaak van de EPB-aangifte een prestatieverslag laten opmaken van het geplaatste systeem waarin het getoetst wordt aan de prestatiecriteria van de 'STS-ventilatie'.

Voor het Brusselse Gewest :

De Europese richtlijn betreffende de energieprestaties van gebouwen (EPBD of Energy Performance of Buildings Directive) werd in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest

omgezet door de Ordonnantie over de energieprestatie van gebouwen van 2 maart 2007. In verschillende uitvoeringsbesluiten zijn de EPB-eisen, de vorm en de inhoud van de documenten, de uitzonderingsmogelijkheden, het energieprestatiecertificaat en de erkenning van de EPB-adviseurs vastgelegd. Sinds 2 juli 2008 zijn de EPB-eisen van kracht voor het bouwen en renoveren van gebouwen.

- c. Het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering van 12 oktober 2001.
Dit decreet bepaalt de regels tot het gebruik van de uitgegraven bodem: indien het gaat om verdachte grond of de uitgegraven bodem omvat meer dan 250 m³, dan dient er bijkomend een technisch verslag gemaakt te worden door een bodemdeskundige en een bodem-beheer rapport door een bodem-beheersorganisatie. Deze regels gelden zowel voor het ter plaatse gebruiken van de aanwezige grond als voor de afvoer van grondoverschotten alsook voor de grondaanvoer.
Bij de verkoop van een grond moet de verkoper een bodemattest aanvragen. Het bodemattest wordt uitgereikt door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM). Het document geeft weer of de OVAM beschikt over relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Dat is het geval als een grond is opgenomen in het grondeninformatieregister (GIR).

Voor het Brusselse Gewest :

De ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems trad op 1 januari 2010 in werking, gewijzigd door de ordonnantie van 23/06/2017 (BS. 13/07/2017).

- d. De verplichtingen met betrekking tot de archeologieregelgeving.
De Opdrachtgever is sinds 01/06/2016 in bepaalde gevallen verplicht om een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan de vergunningsaanvraag, opgesteld door een erkende archeoloog. Het archeologisch vooronderzoek dient om te bepalen of er op het terrein al dan niet archeologisch erfgoed aanwezig is en om maatregelen voor te stellen hoe ermee om te gaan.
Zie website <http://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/archeologiewetgeving-voor-bouwheren-verkavelaars-en-ontwikkelaars-1>

Voor het Brusselse Gewest :

3 JULI 2008. - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de toestemming voor het uitvoeren van archeologische opgravingen en peilingen.
Zie website : [https://erfgoed.brussels/nl/doen/wettelijke-aspecten/preventieve-archeologie?set language=nl](https://erfgoed.brussels/nl/doen/wettelijke-aspecten/preventieve-archeologie?set_language=nl)

- e. De decreten inzake de woningkwaliteitsnormen
- Keuring elektriciteit: Een nieuwe elektrische aansluiting moet gekeurd worden (AREI keuringsattest) vóór indienststelling (koninklijk besluit van 8 september 2019). Om de veiligheid van elektrische installaties te verhogen moet de eigenaar om de 25 jaar de huishoudelijke elektrische installatie laten keuren. Ook wie een woning verkoopt die gebouwd is vóór 1981, moet een verslag van de elektrische keuring kunnen voorleggen.

- Asbestinventaris en attest vanaf 23 november 2022 : Bij de verkoop van een woning gebouwd voor het jaar 2001, is een asbestattest verplicht. Vanaf 2032 moet er voor elk gebouw dat is gebouwd voor 2001 een asbestattest zijn. Het asbestattest bevat informatie over asbest in de woning en toetst of de woning asbestveilig is. Een asbestattest is het resultaat van een asbestinventarisatie van een gebouw. Het attest wordt opgeleverd door OVAM voor elk gebouw apart.

f. Sociaalzekerheidsrechtelijke en fiscale plichten

De Opdrachtgever is hoofdelijk aansprakelijk met de aannemer voor de sociale en fiscale schulden tot een bedrag van de waarde van de werken. Indien de aannemer sociale schulden heeft op het ogenblik van de betaling van een factuur moet de Opdrachtgever 35 % inhouden en doorstorten aan de RSZ; bij fiscale schulden bedraagt de inhouding 15 % en te storten aan het Ministerie van Financiën. Deze verplichting is niet van toepassing op de Opdrachtgever – natuurlijke persoon die een Bouwproject uitvoert voor strikt privédoeleinden. Actuele informatie is te vinden op de volgende websites: www.economie.fgov.be, www.socialsecurity.be, www.minfin.fgov.be/ondernemingen/inhoudingsplicht.

g. Verplichting van scheiding hemelwater en afvalwater en regenwaterput

Besluit van Vlaamse regering van 5 juli 2013 : voor bouwaanvragen voor nieuwbouw of herbouw, ingediend sinds 1 januari 2014 gelden strengere regels: meestal is een regenwatersysteem voor hergebruik van regenwater verplicht, en een regenwaterput van minimaal 5.000 liter tot 10.000 liter.

h. Verplichte keuring van privé-rioleringen

Het ministerieel besluit van 28 juni 2011 betreffende de keuring en de binnen installatie van de privéwaterafvoer voert de verplichting in om voor de eerste ingebruikname een attest van conformiteit door een erkende keurder te bekomen. De keuring kan pas plaatsvinden als alle aansluitpunten in de woning aanwezig zijn. De Opdrachtgever dient de keuring aan te vragen, staat in voor de contacten met waterbeheerder en keurder, en staat in voor het verzamelen van alle bewijsstukken (plannen van de vergunde toestand, foto's van de uitvoeringen en eventueel facturen met betrekking tot de riolering). De lijst van de erkende keurders is te vinden op www.vlario.be.

i. Verplichte verzekering voor alle bouwactoren bij woningbouw in België.

De wet van 31 mei 2017 verplicht alle bouwactoren om de burgerrechtelijke Tienjarige aansprakelijkheid voor elke woningbouw in België te verzekeren tot maximaal 500.000 Euro voor materiële schade.

Alvorens enig onroerend werk aan te vatten, overhandigen de aannemers en de andere dienstverleners in de bouwsector een verzekeringsattest aan de bouwheer en aan de architect. In dien nodig eist hij het attest op.