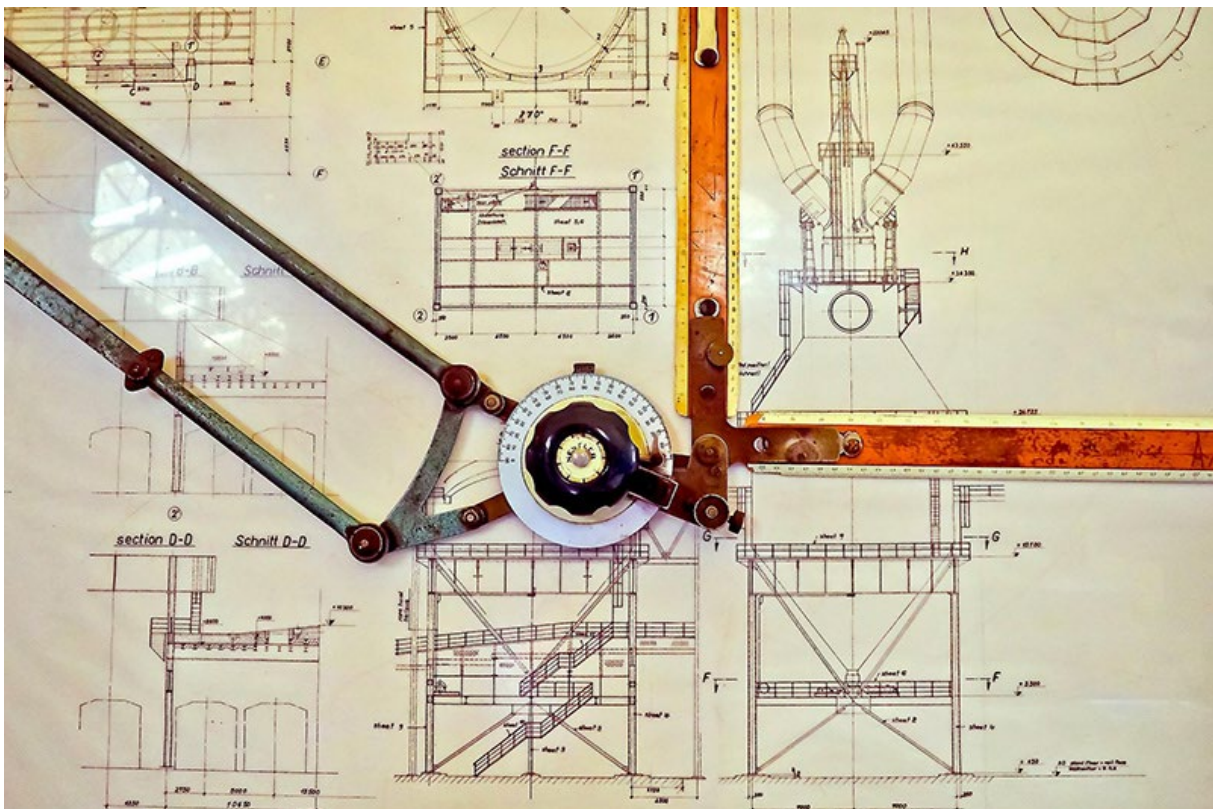


Architect.

Om het bouwproces op een veilige manier te laten verlopen voorziet de wet dat je voor de opmaak van de plannen en de opvolging van de bouwwerken een architect moet aanstellen. In principe is het zo dat van zodra er bouw-constructieve ingrepen dienen te gebeuren, je een architect zal moeten aanspreken. Bij nieuwbouw zal je steeds een architect moeten aanstellen.

Voor bepaalde kleine, niet bouw-constructieve werkzaamheden ben je evenwel niet verplicht om gebruik te maken van een architect. Uiteraard mag je voor deze kleine werken ook een architect aanspreken, of de deskundigheid van andere vakspecialisten inroepen.

In hoever je de samenwerking met de architect voorziet, moet je vooraf duidelijk afspreken en vastleggen in een overeenkomst. De taak van de architect zal minstens bestaan uit de opmaak van de bouwplannen en het toezicht op de werf. In de meeste gevallen zal een volledige opdracht aan de architect toevertrouwd worden. Dit zal in belangrijke mate afhangen van je eigen betrokkenheid in het bouwproces, je eigen kennis, de tijd en energie die je hiervoor zelf kan of wenst uit te trekken. De architect zal gedurende de volledige periode van het bouwproces je raadsman en vertrouwenspersoon zijn in een bouwproces waarbij je gedurende een langere periode intensief met elkaar zal moeten samenwerken. Het is daarom belangrijk dat het tussen jou en de architect klikt.



Orde van architecten.

De Orde van architecten is een bij wet ingesteld rechtspersoon die bevoegd is voor de vaststelling van de beroepspllichten van de architect. Om in België hun beroep te mogen uitoefenen, moeten architecten ingeschreven zijn op een van de tabellen van de Orde of op een van de lijsten van stagiairs. Haar kernopdracht bestaat uit het opstellen en waken over de voorschriften van de plichtenleer (deontologie) voor wie het beroep van architect in België uitoefent.

De beroepsregels die de architect in acht moet nemen, hebben voornamelijk tot doel zijn professionele onafhankelijkheid te vrijwaren. Een architect mag dus niet onderworpen zijn aan de andere partijen in het bouwproces, zoals de aannemer, de bouwpromotor of de materiaalproducent en evenmin aan zijn opdrachtgever.

Wie van oordeel is dat een architect de regels van de plichtenleer van zijn beroep met de voeten treedt, kan klacht indienen bij de Orde van Architecten. Indien de feiten als ernstig dienen te worden beschouwd zal de klacht onderzocht worden via een wettelijk vastgelegde procedure, in de provinciale raad van de Orde op wiens tabel de betrokken architect is ingeschreven.

Creatief en technisch onderlegd.

Een architect is de best geplaatste persoon om een leefomgeving te creëren die het best aansluit bij jouw behoeften en thuis voelen. Een woning moet niet enkel mooi zijn, maar ook comfortabel, functioneel, energiezuinig en duurzaam. Elke woning heeft zijn eigen identiteit en weerspiegelt de persoonlijkheid en cultuur van haar bewoners.

Hij fungeert als je vertrouwenspersoon en luistert naar je wensen. Hij ontwerpt, helpt je doorheen alle administratie, en begeleidt en adviseert je bij de aanbesteding en de uitvoering van de werken. Laat je dromen en ideeën gerust de vrije loop: ook op kleinere oppervlaktes en met minder grote middelen kunnen mooie projecten worden gerealiseerd. Elke architect is een allrounder die luistert naar je noden en verlangens, creatief met ruimte omspringt en inventieve oplossingen bedenkt. Hij is op de hoogte van de allernieuwste materialen en technieken en creëert de leefwereld die aansluit bij jouw persoonlijkheid. Last van bouwstress? Geen nood: als vertrouwenspersoon en kwaliteitsbewaker loodst de architect je doorheen elke fase van het bouwproces. Daarbij houdt hij het budget en de planning in het oog. Een architect helpt je bovendien bij het vervullen van je administratieve verplichtingen en vist mee uit voor welke bouwpremies je in aanmerking kan komen.

De architect levert je advies en informatie over technische kwesties en begeleidt je bij de vergelijking van de aannemersoffertes en de keuze van de aannemers. Hij stelt het dossier samen voor de aanvraag van de omgevingsvergunning en controleert of de werken worden uitgevoerd zoals het hoort. Van zijn controlebezoeken aan de bouwplaats kan hij werfverslagen opstellen waarin alle belangrijke ontwikkelingen (fouten, keuzes materialen, technieken, vertragingen, meerwerken...) worden gedocumenteerd.

Een eerste gesprek.

Een eerste, verkennend gesprek met een architect kan vrijblijvend zijn, dus zonder dat één van de partijen zich verder verbindt. De architect kan je referenties tonen en je informeren over zijn manier van werken en zijn opvattingen over het beroep. Hij stelt je vragen over je wensen en je toekomstige woonverwachtingen.

Het voorontwerp.

Een goed doordacht voorontwerp vormt de basis voor alles wat volgt. Neem dus ruim de tijd om het grondig te evalueren. Als het ontwerp niet beantwoordt aan je verwachtingen, is dit het geschikte moment om bij te sturen samen met de architect. Als het voorontwerp totaal niet beantwoordt aan jouw verwachtingen, kan je de samenwerking met de architect in deze fase stopzetten en hem vergoeden voor de geleverde prestaties.

De omgevingsvergunning.

Op basis van het goedgekeurde voorontwerp en na eventuele raadpleging van de betrokken overheidsdiensten, stelt de architect de plannen op voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. De aanvraag moet digitaal ingediend worden op het omgevingsloket en gebeurt meestal door de architect.

Het uitvoeringsontwerp.

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

Offertes aanvragen en beoordelen.

Aan de hand van het uitvoeringsdossier kunnen de aannemers een gedetailleerde offerte opstellen. Dring er bij de aannemers op aan een gedetailleerde offerte op te maken met vermelding van alle eenheidsprijzen. Laat je bij voorkeur bij de beoordeling ervan bijstaan door je architect.

Controle van de werken.

De architect is wettelijk verplicht om de uitgevoerde werken te controleren. Dit betekent dat hij geregeld de uitgevoerde werken van de aannemer inspecteert, zijn aandacht vestigt op eventuele uitvoeringsfouten en samen met hem mogelijke problemen voorkomt en deze desgevallend oplost. Het is ook mogelijk voor de controle van de werken een andere architect aan te stellen dan deze die de plannen opmaakte, al gebeurt dit zelden.

De bouwplaats begeleiden tot de oplevering.

Bij het aanvaarden van de voorlopige oplevering neemt de opdrachtgever de bouwwerken in ontvangst. Vanaf dan draagt hij de volle verantwoordelijkheid als eigenaar. De architect levert je bijstand bij de voorlopige en definitieve oplevering met de aannemer(s).

Van de voorlopige en definitieve oplevering wordt best een gedateerd en door alle partijen ondertekend proces-verbaal opgemaakt. Ook als bouwheer heeft u het recht om opmerkingen te formuleren of om de voorlopige of definitieve oplevering gemotiveerd te weigeren. Je kan je daarbij ook extra laten bijstaan door een andere bouwdeskundige.

Het contract met de architect.

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

Er bestaan weliswaar modelcontracten, maar je maakt best op basis hiervan een overeenkomst op maat, die aangepast is aan uw specifieke situatie. Laat deze en andere overeenkomsten best nalezen door je juridisch raadsman (advocaat).

Het ereloon.

Voor het ereloon van de architect bestaan geen vastgelegde tarieven. Om achteraf discussies te vermijden, maakt je het best van in het begin hierover duidelijke en sluitende afspraken. Bij de onderhandeling over het ereloon dien je rekening te houden met de omvang van de opdracht en het bijhorende takenpakket van de architect. 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.

Aansprakelijkheid.

Zichtbare gebreken moeten uiterlijk bij de voorlopige oplevering worden meegedeeld. Vanaf de voorlopige oplevering blijven de architect en de aannemer nog tien jaar aansprakelijk voor eventueel opduikende problemen. Let wel, de tienjarige aansprakelijkheid betreft enkel ernstige gebreken die de stevigheid van het gebouw of van een belangrijk onderdeel ervan in het gedrang brengen. De tienjarige aansprakelijkheid dekt dus niet alles. Bovendien geldt ze enkel als de gebreken niet zichtbaar waren bij de voorlopige oplevering of als ze uitdrukkelijk vermeld werden in het proces-verbaal van de voorlopige oplevering. Fouten in de afwerking hebben meestal niet zo'n verreikende gevolgen en vallen daardoor meestal buiten de tienjarige aansprakelijkheid.

MEER INFO – orde van architecten – <https://www.architect.be/nl/>

Vind een architect – [zoekmodule](#) – orde van architecten

<https://www.architect.be/nl/vind-een-architect/>

MEER INFO – Nationaal Architecten Verbond – <https://www.nav.be/>