

# Contract architect

typecontract 98.3\_2006

herstellingswerken, renovatie en onderhoud

*te gebruiken samen met barema 2006 in afwachting van een volledig nieuw contract*

## TUSSEN DE PARTIJEN

met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_, rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr./mevr. \_\_\_\_\_, voorzitter en dhr./mevr. \_\_\_\_\_, directeur,  
hierna genoemd "de bouwheer" enerzijds,

EN

Architectenbureau:

Vertegenwoordigd door:

Uitvoerend architect:

Of

Architect:

Adres:

BTW-nummer :

hierna genoemd "de architect" anderzijds,  
is overeengekomen hetgeen volgt :

## HOOFDSTUK 1: VOORWERP VAN HET CONTRACT

De bouwheer geeft aan de architect, die aanvaardt, de volgende opdracht:

(omschrijving opdracht)

(ligging : straat/wijk/fase)

(gemeente -deelgemeente)

(eventueel kadastrale percelen)

Deze opdracht omvat de voorstudie, het opmeten van de bestaande toestand, het opmaken van de schets(en), het voorontwerp, het uitvoeringsdossier en het dossier 'aanbestedingsklaar', het onderzoek van de ingediende offertes en het uitoefenen van de leiding der werken. De opdracht omvat alle prestaties die behoren tot of in verband staan met de volledige uitvoering van de hierna nader omschreven opdracht.

## HOOFDSTUK 2: SPECIFICATIE VAN DE OPDRACHT

### 2.0 voorafgaande opmerkingen

2.0.1 Bij het opmaken van de hiernavolgende documenten dient de architect de richtlijnen van de VMSW na te leven. Deze richtlijnen zijn o.a. vervat in (of in de meest recente versie):

A 2001

B 2005

C 2008

VM/B 97

STS

Deze stukken worden door de bouwheer kosteloos ter beschikking gesteld van de architect bij de ondertekening van het contract.

2.0.2 Al de hiernavolgende documenten worden slechts definitief nadat ze het gunsting advies/de goedkeuring hebben bekomen van de bouwheer en nadat in elke fase, na overleg, de VMSW voor financiering zal instaan.

2.0.3 De bouwheer behoudt zich het recht voor, na de diverse fasen het werk stop te zetten. Na iedere fase zal hij schriftelijk bevestiging geven tot aanvang van de volgende fase.

#### STUDIEFASE

### 2.1 voorstudie

2.1.1 De voorstudie omvat de analyse met de nodige schetsen voor de uitvoering van het in hoofdstuk 1 omschreven programma en zo nodig het onderzoek voor de samenstelling van het aanvraagdossier zoals vermeld in het Besluit van de Vlaamse regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten.

2.1.2 Het honorarium voor deze voorstudie bedraagt           euro, BTW niet inbegrepen, en wordt betaald bij de aflevering van de voorstudie aan de opdrachtgever. Beide partijen komen overeen dat dit bedrag in mindering zal komen op het honorarium voor de volledige opdracht wanneer overeenkomstig art. 2.3.1 de architect schriftelijk wordt gevraagd om het voorontwerp op te maken.

2.1.3 De documenten van de voorstudie mogen niet worden gebruikt voor stedenbouwkundige aanvragen of voor uitvoeringen en de architect behoudt in elk geval zijn auteursrechten.

#### UITVOERINGSFASE

### 2.2 opmeten van de bestaande toestand\*

### 2.3 schets(en)\*

2.3.1 De architect legt aan de bouwheer, op diens schriftelijk verzoek, als werkdocument, maximaal 2 schetsen op schaal van de te renoveren woningen voor. Deze schetsen moeten het mogelijk maken een principe van aangepaste woonindeling naar voor brengen.

2.3.2 Ingeval van afkeuring van de schets(en) door de bouwheer legt de architect er een andere voor binnen de           kalenderdagen.

2.3.3 Indien na het opmaken van de schets(en) blijkt dat het onmogelijk is het opgelegde programma te verwezenlijken en dit om redenen die niet aan de architect te wijten zijn, wordt de architect vergoed voor de uitgevoerde prestaties.

## 2.4 voorontwerp

2.4.1 Na gunstig advies door de VMSW van de schets en indien de bouwheer beslist de studie verder te zetten, vraagt hij de architect schriftelijk om het voorontwerp op te maken. Het voorontwerp wordt opgemaakt in exemplaren en behelst de documenten zoals opgesomd in de C2008/ontwerp concept, Hoofdstuk 1 Geïntegreerd ontwerpen deel 31: samenstelling dossier, voorontwerp.

De bouwheer verbindt er zich toe de nodige gegevens m.b.t. het situatieplan aan de architect te verstrekken. Dit voorontwerp moet aan de bouwheer voorgelegd worden binnen de maanden nadat de hierboven vermelde opdracht daartoe gegeven werd.

2.4.2 Bij het uitwerken van het voorontwerp houdt de architect rekening met de aanbevelingen van de IVA Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed, van het betrokken gemeentebestuur en, indien nodig, van het provinciebestuur of van het Agentschap Infrastructuur, indien de gebouwen opgericht worden langs wegen die beheerd worden door deze besturen. De architect zal eveneens rekening houden met de aanbevelingen van de water- en energiedistributiemaatschappijen en met de eventuele adviezen van commissies en stuurgroepen.

2.4.3 Indien de opdracht de inbreng van specialisten vereist, stelt de architect de ontwerper(s) der speciale technieken en stabiliteit, hierna ingenieur(s) genoemd, aan. Hij brengt zijn keuze ter kennis van de bouwheer die de VMSW ervan op de hoogte brengt. De bouwheer beschikt over een termijn van kalenderdagen om zijn eventuele bezwaren tegen de voorgestelde ingenieur(s) kenbaar te maken. Na deze termijn sluit de architect met de ingenieur een overeenkomst tot vaststelling van wederzijdse rechten en plichten, inzonderheid wat betreft de respectievelijke en/of wederzijdse aansprakelijkheid naar de bouwheer toe.

Nadat zijn ereloonnota's door de architect voor akkoord zijn geïseerd, zal het aan de ingenieur(s) verschuldigd ereloon rechtstreeks door de bouwheer, onder verantwoordelijkheid van de architect, worden uitbetaald.

De architect zendt zo spoedig mogelijk aan deze personen alle aanwijzingen die hen moeten toelaten hun opdracht te vervullen, met name plannen, beschrijvingen, schetsen.

De door de architect, die als coördinator van de volledige opdracht optreedt, opgemaakte plannen en documenten beantwoorden aan de gedetailleerde gegevens die voortvloeien uit de gespecialiseerde studies, inzonderheid wat betreft de speciale funderingen, de gewapend-betondorsneden, het geraamte, de doorvoeringen, de plaats van de verwarmingsbuizen, van de kokers voor ventilatie, de afmetingen van de stookplaats, van de schoorsteen, van de schachten en machinekamers voor de hijstoestellen, de plaats van de elektrische leidingen, borden en apparaten, enz... Hij richt zich rechtstreeks tot hen om de nodige inlichtingen te verkrijgen voor het maken van de studie.

De architect verwittigt tijdig de bouwheer van elke tekortkoming of nalatigheid vanwege de ingenieur(s) in het kader van de coördinatie en indien deze tekortkomingen of nalatigheden van dien aard zijn dat de uitvoering van de studie wordt verhinderd of vertraagd.

2.4.4 Binnen de 90 kalenderdagen geeft de bouwheer kennis aan de architect van het al dan niet gunstig advies door de VMSW van het voorontwerp. Ingeval van ongunstig advies zal de bouwheer de redenen hiervan meedelen en de architect verzoeken een aangepast voorontwerp voor te leggen binnen de kalenderdagen.

## 2.5 uitvoeringsdossier

2.5.1 Na gunstig advies door de VMSW van het voorontwerp geeft de bouwheer de architect schriftelijk opdracht het uitvoeringsdossier op te maken. Dit uitvoeringsdossier wordt

opgemaakt in exemplaren en behelst de documenten zoals opgesomd in de C2008/ontwerp concept, Hoofdstuk 1 Geïntegreerd ontwerpen deel31: samenstelling dossier, uitvoeringsdossier.

:2.5.2 Wanneer de studies voldoende gevorderd zijn of wanneer de noodzaak zich doet gevoelen, moet de architect tenminste de drie volgende coördinatievergaderingen beleggen.

- vergadering bij de goedgekeurde schets<sup>♦</sup>;
- vergadering bij het voorontwerp ;
- vergadering bij het ontwerp.

Het zijn algemene vergaderingen; zij vinden plaats in de zetel van de bouwheer, met deelneming van de ingenieur(s); zij gaan de officiële afgifte van de schets, het voorontwerp en het ontwerp vooraf. Na het verzoek van de architect om deze vergaderingen te beleggen, stuurt de bouwheer de uitnodigingen.

2.5.3 Het uitvoeringsdossier wordt aan de bouwheer voorgelegd binnen de maanden nadat de opdracht hiertoe werd gegeven.

2.5.4 Binnen de 90 kalenderdagen geeft de bouwheer kennis aan de architect van het/de al dan niet gunstig advies/goedkeuring van het uitvoeringsdossier. Ingeval van ongunstig advies/niet-goedkeuring zal de bouwheer de redenen hiervan mededelen en de architect verzoeken een aangepast ontwerp voor te leggen binnen de kalenderdagen.

## 2.6 Dossier ‘aanbestedingsklaar’

2.6.1 Na het gunstig advies door de VMSW van het uitvoeringsdossier maakt de architect het dossier ‘aanbestedingsklaar’ op in exemplaren. Dit dossier bevat dezelfde documenten als het uitvoeringsdossier met verwerking van de eventueel gemaakte opmerkingen van de VMSW en is bestemd om ter inzage te worden gelegd of verkocht aan kandidaatinschrijvers.

2.6.2 De kosten verbonden aan het samenstellen van deze exemplaren vallen ten laste van de architect. Eventueel bijkomende exemplaren kunnen aan kostprijs aangerekend worden aan de bouwheer.

2.6.3 Het dossier ‘aanbestedingsklaar’ moet aan de bouwheer voorgelegd worden binnen de maand(en) na kennisgeving van de opdracht.

2.6.4 De architect is ertoe gehouden het nazicht der biedingen, overeenkomstig de voorschriften vervat in de onderrichtingen van de VMSW, nauwgezet te doen. Het verslag van dit nazicht dient binnen de 10 of 20 kalenderdagen na de datum van de opening van de inschrijvingen, naargelang het om een aanbesteding of een offerteaanvraag gaat, aan de bouwheer bezorgd te worden. Bovenvermelde termijnen worden verlengd met 20 kalenderdagen indien aan de inschrijver(s) nadere uitleg moet worden gevraagd.

## 2.7 leiding der werken

2.7.1 De opdracht van de architect behelst ook de leiding van de werken en de controle op de uitvoering ervan tot bij de definitieve oplevering, de deelneming aan de keuringen, alsmede het nazicht en de eventuele verbetering van de door de aannemer voorgelegde documenten.

De architect dient rekening te houden met de bepalingen van het aannemingscontract en de bouwheer bij te staan bij het doen naleven ervan.

Hij bezoekt geregeld, minstens eenmaal per week en meer indien nodig, de bouwplaats om:

- de aannemer(s) nuttige bevelen en richtlijnen te geven;
- de controle uit te oefenen op de vordering der werken;
- eventueel materialen te aanvaarden of te weigeren;

---

<sup>♦</sup> schrappen indien niet van toepassing

- de uitgevoerde werken te controleren;
- het bijhouden van de planning te controleren en nota te nemen van de vordering der werken;
- het dagboek der werken bij te houden en daarin de bemerkingen te noteren die nodig zijn;
- werfverslagen te maken;
- een advies uit te brengen of een beslissing te nemen in verband met de verzoeken die uitgaan, zowel van de bouwheer als van de aannemer en zijn leveranciers;
- de documenten en de staten der uitgevoerde werken te verifiëren die door de aannemer werden ingediend;
- de diverse gelijktijdige aannemingen te coördineren, enz.

Hij moet de door de bouwheer belegde vergaderingen bijwonen en er het verslag van opstellen.

Bij het begin der werken ziet hij de inplanting van de gebouwen na en onmiddellijk na de graafwerken beslist hij of wijzigingen aan de uit te voeren funderingen dienen te worden aangebracht<sup>♦</sup>. Hij vermeldt zijn beslissingen terstond in het dagboek der werken.

Hij verleent de bouwheer zijn medewerking, steeds in het kader van zijn contract, wanneer deze laatste ertoe besluit maatregelen van ambtswege te nemen.

Indien ook een beroep wordt gedaan op ingenieurs specialisten, waakt hij erover dat de studies in verband met de uitvoering der werken volkomen worden gecoördineerd.

2.7.2 De architect mag behoudens dringende spoed, slechts opdracht geven aan de aannemer tot wijziging van de aanneming na daartoe door de bouwheer schriftelijk gemachtigd te zijn.

Bijkomende werken geven slechts aanleiding tot ereloon in de mate dat ze niet te voorzien noch te voorkomen zijn. Deze regel zal heel strikt toegepast worden.

### HOOFDSTUK 3: VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ARCHITECT

3.1 Overeenkomstig artikel 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek is de architect gedurende 10 jaar, te rekenen vanaf de datum van de voorlopige oplevering verantwoordelijk voor de door hem ontworpen gebouwen.

3.2 De architect erkent uitdrukkelijk dat deze verantwoordelijkheid niet beperkt wordt door het nazicht dat in de opeenvolgende fasen van de opdracht uitgevoerd wordt door de bouwheer en/of de VMSW.

Dit nazicht is enkel van algemene aard en heeft alleen betrekking op het naleven van de normen van de VMSW en op de kostprijs der werken. Het is dus geenszins te beschouwen als een volledige controle van de technische gegevens van het dossier. Het is evenwel duidelijk dat de opmerkingen die werden gemaakt op één der documenten van het dossier dat aan de architect wordt terugbezorgd eveneens gelden voor al de andere stukken waaruit het dossier is samengesteld en dat de architect er bijgevolg moet zorg voor dragen de verschillende gegevens van het dossier met elkaar in overeenstemming te brengen.

De architect neemt de verantwoordelijkheid voor de door hem aanvaarde suggesties uitgaande van de VMSW of de bouwheer.

3.3 De architect neemt eveneens de verantwoordelijkheid op zich voor de keuze van alle door hem aanvaarde systemen of materialen die in het kader van een offerteaanvraag voorgesteld worden door de inschrijvers. Hij is ertoe gehouden deze voorstellen grondig te onderzoeken alvorens ze te aanvaarden of te verwerpen.

---

<sup>♦</sup> schrappen indien niet van toepassing

Ingeval hij ze verwerpt, dient hij zijn beslissing in een gedetailleerde nota, gericht aan de bouwheer, te verantwoorden.

**3.4** Overeenkomstig de Wet van 20 februari 1939 en het Koninklijk Besluit van 25 april 2007 moet de architect zijn aansprakelijkheid die voortvloeit uit de activiteit als architect laten dekken door een verzekering.

Deze verzekering dekt ten minste :

- 1) Elke vorm van contractuele of buitencontractuele aansprakelijkheid wegens handelingen die architecten of hun aangestelden beroepshalve stellen, zowel vóór als ná de aanvaarding van de werken, met inbegrip van de tienjarige aansprakelijkheid en de gemeenrechtelijke contractuele aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken ná aanvaarding van de werken.
- 2) De burgerlijke gevolgen van de strafrechtelijke verantwoordelijkheid wegens handelingen die architecten of hun aangestelden beroepshalve stellen.

Naam verzekeringsonderneming :

Polisnummer van de verzekering :

Coördinaten van de Raad van de Orde van Architecten die kan worden geraadpleegd met het oog op de naleving van de verzekeringsplicht :

**3.5** De architect verbindt er zich toe zijn verzekeringscontract te laten gelden tot 10 jaar na de voorlopige oplevering van de werken die het voorwerp uitmaken van deze architectuurovereenkomst.

Hij moet derhalve op elk moment het bewijs kunnen voorleggen van het afsluiten van een dergelijke verzekering alsmede van het betalen van de premie.

**3.6** De tussenkomst van de bouwheer in de premie is vervat in het ereloontarief, bepaald volgens het in hoofdstuk 7 vermelde barema.

#### **HOOFDSTUK 4: EINDE VAN DE OPDRACHT**

**4.1** De opdracht van de architect neemt een einde op de datum bepaald door de definitieve oplevering.

**4.2** Ingeval de architect zijn verbintenissen niet nakomt, behoudt de bouwheer zich het recht voor bij de ontbinding van het contract een schadevergoeding te eisen.

**4.3** Onverminderd alle andere rechten en na eventuele toepassing van inhoudingen op het ereloon, kan de bouwheer zonder enige schadevergoeding een eind aan dit contract maken in de volgende gevallen, maar onverminderd de honoraria die verschuldigd zijn voor goedgekeurde prestaties:

- a) wanneer de architect zijn verplichtingen niet nakomt of indien de ingediende documenten fouten of vergissingen bevatten die ze onbruikbaar maken;
- b) wanneer de architect zijn beroepsactiviteiten stopzet;
- c) wanneer de architect in de onmogelijkheid verkeert de in dit contract voorgeschreven prestaties te leveren, behoudens geval van overmacht;
- d) wanneer de architect kennelijk onvermogen wordt.

Ziekten en ongevallen die werkonbekwaamheid ten gevolge hebben, dienen beschouwd te worden als geval van overmacht voor zover de architect de bouwheer daarvan in kennis stelt zodra de gebeurtenis zich voordoet.

**4.4** De bouwheer en de architect kunnen een eind maken aan het contract in geval van overmacht, namelijk ingeval van ziekte of ongeval waardoor het de architect onmogelijk is het contract verder uit te voeren.

In dit geval worden de verschuldigde honoraria berekend naar rato van de werkelijk uitgevoerde taken.

4.5 In de gevallen voorzien in de punten 4.3. en 4.4. mogen de documenten en plannen na afrekening zonder bijkomende vergoeding gebruikt worden door de bouwheer om te voorzien in het in gebreke blijven van de architect, die afziet van alle eigendomsrechten op deze documenten.

## HOOFDSTUK 5: ALGEMENE BEPALINGEN

5.1 Alle door de architect opgestelde documenten worden door hem gedagtekend en ondertekend.

5.2 De architect heeft het recht zijn werk te signeren in de materie. Deze signatuur dient in overeenstemming te zijn met de beroepslichtenleer.

5.3 Indien de ontwerper de hem bij dit contract opgelegde termijnen niet eerbiedigt zal hij, behoudens in geval van overmacht en na een aangetekende ingebrekestelling, een schadevergoeding verschuldigd zijn van       euro per kalenderdag vertraging.

Het totaal van de in de loop van de uitvoering van het contract uit dien hoofde verschuldigde schadevergoeding kan niet meer bedragen dan 5 % van het totale ereloon voor de opdracht.

## HOOFDSTUK 6: BIJZONDERE BEPALINGEN

6.1 De architect verbindt er zich toe uiterlijk 30 dagen na de aanvangsdatum der werken, een schaaltekening op schaal 5 mm per m van elk woningtype met overeenkomende summier beschrijving der werken, aan de bouwheer af te leveren. Deze schaaltekening zal de vrije gevelzichten, de grondplannen en een doorsnede weergeven. ♦

6.2 Indien de bouwheer de in deze overeenkomst bepaalde termijnen niet kan eerbiedigen, bijvoorbeeld ten gevolge van budgettaire beperkingen en dit tot gevolg heeft dat de architect dit dossier moet herzien, zal hij daarvoor recht hebben op een bijkomende passende vergoeding.

6.3 Indien de bouwheer deze overeenkomst eenzijdig beëindigt vóór zij volledig uitgevoerd is, heeft de architect recht op een vergoeding voor de reeds geleverde prestaties, met uitsluiting van elke winstdervingvergoeding en dit in afwijking van de deontologische norm nr. 2, als en voor zover de beëindiging geschiedt vóór het gunsting advies/de goedkeuring van het voorontwerp en vóór de indiening van de stedenbouwkundige aanvraag door de bouwheer. Bij eenzijdige beëindiging na dit gunsting advies/deze goedkeuring of na deze indiening van de stedenbouwkundige aanvraag heeft de architect recht op 50 % van het verschuldigde ereloon voor de normaal nog te leveren prestaties.

6.4 Alle ingediende documenten worden eigendom van de bouwheer.

De architect behoudt het auteursrecht van de door hem/haar ingediende documenten.

Door de ondertekening van de overeenkomst verleent de architect aan de bouwheer niettemin een gratis afstand van zijn auteursrechten voor wat betreft de fotografische weergave van de realisatie zowel in drukvorm als digitaal, voor tentoonstellingen en andere. De gratis afstand van auteursrechten ten gunste van de bouwheer geldt ook en onverkort voor de hierboven nader omschreven fotografische weergave van de plannen .

Bovenvermelde afstand van auteursrechten wordt eveneens gratis verleend aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Gewest voor wat betreft althans de fotografische weergave van de realisatie zowel in drukvorm als digitaal, tentoonstellingen en andere .

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen wordt door de architect tevens een gratis afstand van auteursrechten toegekend voor de hierboven nader omschreven fotografische weergave van de plannen gerealiseerd ten gunste van de bouwheer.

---

♦ schrappen indien niet van toepassing

## HOOFDSTUK 7 : ERELOON

7.1 Het ereloon van de architect wordt voor de gehele opdracht bepaald en betaald volgens de modaliteiten van het 'barema 2006' dat aangehecht is aan dit contract en dat bijgevolg er integraal deel van uitmaakt. De architect verklaart hiervan kennis te hebben genomen en het te aanvaarden.

## HOOFDSTUK 8 : BORGTOCHT

8.1 Conform art. 5 van de bijlage bij het KB van 26 september 1996 (Algemene Aannemingsvoorwaarden) stelt de architect een borgtocht ten bedrage van 5% van zijn oorspronkelijke aannemingssom. Deze borgtocht is niet verschuldigd ingeval het bedrag van de opdracht lager is dan 22.000 EUR excl. BTW .

## HOOFDSTUK 9 : TOEPASSELIJK RECHT - BESLECHTING VAN GESCHILLEN

9.1 Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht. Alle betwistingen in verband met de uitvoering, de interpretatie of de ontbinding van onderhavig contract zullen worden beslecht door de rechtbanken te Brussel die uitsluitend bevoegd zijn.

Opgemaakt te  
op  
in 3 exemplaren

De architect

De bouwheer