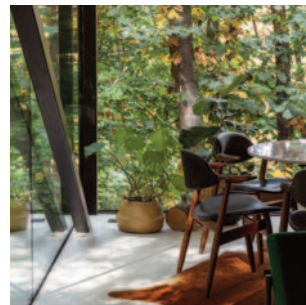




ORDE VAN ARCHITECTEN

VLAAMSE RAAD



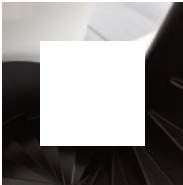
---

**De architect  
tekenend  
voor uw  
toekomst**





# Bouwen met een architect



Bouwen of verbouwen is één van de meest belangrijke gebeurtenissen in uw leven.

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

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

Een architect is de best geplaatste persoon om een leefomgeving te creëren die het best aansluit bij uw behoeften en gevoelens. Hij fungeert als uw vertrouwenspersoon en luistert naar uw wensen.

Hij ontwerpt, helpt u doorheen alle administratie, en begeleidt en adviseert u bij de aanbesteding en de uitvoering van de werken.

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





# Wanneer werken met een architect?



## Aankoop op plan of casco

In de verkoopovereenkomst van een perceel kan geldig worden bedongen dat de koper bij het oprichten van een gebouw een beroep moet doen op de architect die in deze verkoopovereenkomst is aangewezen. Indien de opdracht dan aan een andere architect wordt toevertrouwd, kan de koper een contractuele tekortkoming worden verweten.

U kunt wel een beroep doen op een onafhankelijke architect om u bij te staan bij de voorlopige en definitieve oplevering.

Wanneer u een casco appartement of woning koopt, kunt u voor de verdere afwerking wel vrij uw eigen architect kiezen.

## Wettelijke verplichting

De Belgische wetgeving verplicht u om een beroep te doen op een architect voor elke bouw of verbouwing waarvoor een omgevingsvergunning vereist is – behalve voor de wettelijk vastgestelde uitzonderingen. Meer informatie vindt u op [omgevingsloketvlaanderen.be](http://omgevingsloketvlaanderen.be)

Als een melding of vergunning nodig is, dan is de medewerking van een architect ook nodig, tenzij het gaat om een ingreep die bij besluit van de Vlaamse Regering werd vrijgesteld. De volledige lijst staat in [het besluit van de Vlaamse Regering dat ingrepen vrijstelt van de medewerking van een architect](#).





a

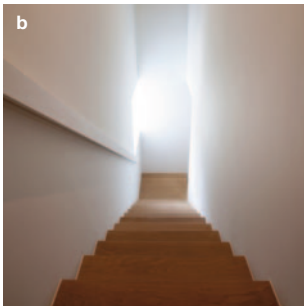
## Sleutel-op-de-deur

Met uitzondering van de gevallen waarin de architectenopdracht valt onder het toepassingsgebied van de wetgeving over overheidsopdrachten, kunt u als opdrachtgever volkomen vrij uw architect kiezen.

Ook bij sleutel-op-de-deur bouwen kunt u wel degelijk vrij uw architect kiezen. Meer zelfs: dit is ten stelligste aan te raden omdat een onafhankelijk architect het best geplaatst is om uw belangen tijdens het bouwproces optimaal te behartigen.

## Renovatie- of verbouwproject zonder verplichte medewerking

Als een melding of vergunning niet nodig is, dan is ook de medewerking van een architect niet nodig. Maar ook wanneer het niet verplicht is, kan de samenwerking met een architect u tal van voordelen opleveren. Zo is een architect de aangewezen begeleider bij uw renovatie- of verbouwproject. Hij kan nagaan wat de mogelijkheden van uw project zijn op de langere termijn, bijvoorbeeld op het vlak van de te behalen energiedoelstellingen. Ook kan hij u informatie en objectief advies geven over materialen en technische ingrepen om uw investering maximaal te laten renderen.



b

## TIP Btw-vermindering voor renovatiewerken

Onder bepaalde voorwaarden geldt voor de renovatiewerken een btw-tarief van 6 % (in plaats van 21 %).

Meer informatie over de voorwaarden en uitzonderingen vindt u op de website van de FOD Financiën ([financien.belgium.be](http://financien.belgium.be)).

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

# Wat doet een architect?

Overeenkomstig de wet (wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect) moet men een beroep doen op de medewerking van een architect voor het opmaken van de plannen en de controle op de uitvoering der werken, voor welke door de wetten, besluiten en reglementen een voorafgaande aanvraag om toelating tot bouwen is opgelegd.



## Begeleiding doorheen het bouwproces

In de praktijk is de rol van de architect echter niet beperkt tot het tekenen van bouwplannen en het controleren van de uitgevoerde werken. Het omvat ook de praktische begeleiding doorheen het bouwproces op basis van de specifiek overeengekomen architectenopdracht.

## Advies en bijstand

Daarnaast heeft de architect de plicht om advies en bijstand te verlenen aan de opdrachtgever. De draagwijdte van de advies- en bijstandsverplichting van de architect hangt af van de eigen kennis en competenties waarover de opdrachtgever beschikt met betrekking tot de oprichting van het bouwwerk waarvoor hij een beroep doet op een architect.

## BIJSTAND TECHNISCHE EN ARCHITECTURALE KANT VAN HET BOUWEN

De bijstand van de opdrachtgever bij de zuiver technische en architecturale aspecten van het bouwproject, behoort tot de kern van de advies- en bijstandsverplichting van de architect. Dit onderdeel van de advies- en bijstandsverplichting sluit immers rechtstreeks aan bij de verplichte bouwbijsstand bij het opstellen van de plannen en behoort aldus tot het monopolie van de architect.

De architect is op de hoogte van de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op de constructie en inrichting van het gebouw. Hij kan u helpen bij het opvragen en vergelijken van offertes, daarbij rekening houdend met de vakbekwaamheid en referenties van de uitvoerders en uw financiële slagkracht.

Hij moet de opdrachtgever ook raad geven over de mogelijke technische oplossingen en uitvoeringsmethodes die kunnen worden toegepast. Druist een door de opdrachtgever of aannemer voorgestelde uitvoeringsmethode in tegen de regels van de kunst, dan moet de architect hierop wijzen.

De architect moet de opdrachtgever ook bijstaan bij de keuze van de materialen. Omwille van zijn professionele vakkennis wordt de architect geacht in zijn bestek (lasten-

boek) materialen voor te schrijven die aangepast zijn aan het gebruik waarvoor zij worden bestemd. Op de architect rust in dit verband niet alleen een mededelingsplicht, maar ook een waarschuwingsplicht. Wanneer het gebruik van een bepaald materiaal een bezwaar oplevert, dient de architect de opdrachtgever hiervan te verwittigen.

## AANSTELLING VAN DERDE PARTIJEN

Wanneer bepaalde studies of taken niet door de architect kunnen worden uitgevoerd – omwille van hun techniciteit en/of wanneer ze contractueel zijn uitgesloten uit de opdracht van de architect, zoals gespecialiseerde studies inzake stabiliteit en technieken, veiligheidscoördinatie, EPB- en ventilatieverslaggeving – dan moet de architect de opdrachtgever tijdig informeren omtrent de noodzaak om hiervoor een gespecialiseerd studiebureau aan te stellen.

## DE KEUZE VAN DE AANNEMER EN DE AANBESTEDING

De architect kan de opdrachtgever bijstaan bij de keuze van de aannemer. Daarbij rust op de architect niet alleen de verplichting om zijn cliënt te informeren over de technische bekwaamheid van de aannemer, maar ook om hem in te lichten over de waarborgen die de aannemer biedt.

Op zoek naar de geschikte aannemer? Ga naar [buildyourhome.be](http://buildyourhome.be) of [vinduwaannemer.be](http://vinduwaannemer.be)



## WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De advies- en bijstandsverplichting blijft niet beperkt tot de loutere technische aspecten van de uit te voeren werken, maar strekt zich ook uit tot andere domeinen die er onlosmakelijk mee verbonden zijn. De architect wordt onder meer geacht op de hoogte te zijn van de essentiële wettelijke en reglementaire bepalingen die op de constructie en inrichting van het gebouw van toepassing zijn en moet de opdrachtgever hierover inlichten. Dit onderdeel van de advies- en bijstandsverplichting vloeit voort uit het reglement van beroepsplichten dat bepaalt dat de architect “waakt over het naleven van de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op de hem toevertrouwde opdracht”.

Wat betreft juridisch advies kan van de architect enkel worden verwacht dat hij de opdrachtgever adviseert aangaande zaken die behoren tot zijn beroepskennis.



---

# Uw architect vinden

De snelste en meest eenvoudige manier om een architect te vinden is via het internet; de meeste architecten beschikken over een website waar zij zich profileren en referenties presenteren. De kans dat u de juiste architect vindt, wordt echter groter als u wat grondiger te werk gaat. Informeer bij familieleden, vrienden, kennissen, collega's en vaklui naar hun ervaringen met een architect. Ga woningen bekijken die door hun architect ontworpen zijn. Doorblader tijdschriften en andere publicaties.

Kijk goed rond wanneer u onderweg bent. Bel aan wanneer u een woning ziet die u bevalt. Vraag naar de naam van de architect, hoe hij te werk is gegaan en hoe de samenwerking is verlopen. De meeste opdrachtgevers zullen blij zijn met de belangstelling die u toont en u graag meer vertellen over hun bouwavontuur.

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



[www.architect.be](http://www.architect.be)







# Een eerste gesprek

Een eerste, verkennend gesprek met een architect kan vrijblijvend zijn, dus zonder dat één van de partijen zich verder verbindt.

Dit is echter geen vaste regel; het is dan ook aan te raden om de eventuele vergoeding van bepaalde prestaties van bij het begin te bespreken.

Een eerste gesprek is een goede manier om nader kennis te maken, ideeën uit te wisselen en te kijken of het met de architect klikt.

De architect kan u referenties tonen en u informeren over zijn manier van werken en zijn opvattingen over het beroep. Hij stelt u vragen over uw wensen en uw huidige en toekomstige verwachtingen.

Geef uw architect zoveel mogelijk informatie, ook over uw bouwprogramma en bouwbudget.

Hoe duidelijker u uw leefgewoonten en verwachtingen omschrijft, hoe beter de architect de opdracht kan inschatten. Ook kleine details kunnen van groot belang zijn om van uw toekomstige woning een echte thuis te maken.

## **TIP Schakel uw architect zo vroeg mogelijk in**

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. Een architect die van bij het prille begin wordt ingeschakeld, kan het potentieel van uw bouwgrond bekijken, helpen bij het inschatten van uw budget en u al een eerste beeld geven van hoe uw toekomstige woning er zou kunnen uitzien.

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

# Het contract

## Maak uw contract duidelijk en ondubbelzinnig op

Als u het eens bent over zijn opdracht en honorarium, dan legt u deze in overeenstemming met de architect vast in een schriftelijke overeenkomst. Dit contract moet in het belang van beide partijen worden ondertekend op het moment dat de noodzakelijke gegevens voor de overeenkomst voldoende gekend zijn. Het contract is een belangrijk document en bewijsstuk bij een mogelijke conflictsituatie. Stel het dus duidelijk en ondubbelzinnig op en maak een zo volledig mogelijke opsomming van ieders rechten en plichten. In elk contract moet ook vermeld staan hoe het ereloon wordt bepaald en betaald.

## Precontractuele fase

In sommige gevallen kan de omvang van de opdracht niet van bij het begin worden bepaald. De partijen komen dan ten minste overeen dat ze hun voorafgaande intenties aan mekaar te kennen zullen geven. In andere gevallen wordt een overeenkomst ondertekend voor het maken van een voorstudie en een analyse van programma en budget, of wordt een intentieverklaring voor de voorbereidende fase van het architectuurontwerp – met omschrijving van de inhoud – ondertekend.

Mochten uw dromen toch onrealistisch blijken te zijn, dan kan een beperkte opdracht u veel nutteloze kosten en een hoop tijdverlies besparen. Indien er wordt beslist om samen verder te werken, dienen beide partijen vervolgens nog een definitieve architectenovereenkomst op te maken.

## Pas uw contract aan aan uw specifieke situatie

Er bestaan weliswaar modelcontracten, maar u maakt best een overeenkomst op die aangepast is aan uw specifieke situatie. Naast de algemene zaken zoals de volledige identiteit van beide partijen en de gegevens van de bouwplaats en het project, omvat de overeenkomst ook een omschrijving van de opdracht en de gegevens inzake de verzekering.

## Geef aan welk bouwbudget u vooropstelt

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



# Het ereloon

Voor het ereloon van de architect bestaan geen vaste tarieven. Bespreek daarom op voorhand goed wat u van de architect verwacht. Leg alle gemaakte afspraken duidelijk vast in een geschreven overeenkomst.

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

## Betaling van het ereloon

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

De meeste architecten rekenen niets aan voor een eerste, vrijblijvend gesprek.

Maar zodra de architect diensten levert en bijvoorbeeld ontwerpschetsen maakt, een plaatsbezoek uitvoert of informatie opvraagt, mag hij voor deze prestaties een vergoeding aanrekenen. Treedt de architect ook op als EPB-verslaggever, ventilatieverslaggever of veiligheidscoördinator, dan moet dat apart worden verrekend.

## Bereken uw bouwbudget

Via een [online rekentool](#) van de KU Leuven die u terugvindt op onze website, kunt u berekenen hoeveel werkuren een architect gemiddeld presteert bij een nieuwbouw- of verbouwingsproject. Vermenigvuldig dit aantal met het gemiddelde uurloon van uw architect en u heeft een indicatie van het benodigde bouwbudget.





# De fases van mijn bouwproces



Wat gebeurt er tijdens elke bouwfase?  
Wat zijn de taken en verantwoordelijkheden van de architect, de opdrachtgever en de aannemer?

De Belgische wetgeving verplicht u om een beroep te doen op een architect voor elke bouw of verbouwing waarvoor een bouwvergunning vereist is – behalve voor de wettelijk vastgestelde uitzonderingen. Meer informatie daarover vindt u op [omgevingsloketvlaanderen.be](http://omgevingsloketvlaanderen.be).

De architect is tijdens elke bouwfase gehouden om zijn deontologische verplichtingen na te leven. Deze worden omschreven in het [Reglement van beroepsplichten](#) van de Orde van Architecten.

## Vorbereiden van mijn project

Deze eerste fase omvat een onderzoek op basis waarvan de architect nagaat of uw wensen stedenbouwkundig en budgettair haalbaar zijn.

## TAKEN VAN DE ARCHITECT

De invulling van de taken van de architect hangt af van de complexiteit en de kenmerken van het (ver)bouwproject.

Onderstaande taken zijn noodzakelijk om de goede uitvoering van het onderzoek te verzekeren:

- **Analyse van het programma van eisen**  
(= de wensen van de opdrachtgever)  
Hierbij gaat de architect samen met u na welke doelstellingen u hebt op esthetisch, technisch en technologisch vlak. Hoe meer documenten en informatie u hebt, bijvoorbeeld plannen van de bestaande toestand, hoe beter de architect uw wensen kan omzetten in werkelijkheid.
- **Plaatsbezoek**
- **Verzamelen van informatie bij betrokken stedenbouwkundige diensten en andere administraties**  
De architect doet navraag bij de stedenbouwkundige diensten om te weten welke stedenbouwkundige regels van toepassing zijn op het project.
- **Opmaken van ontwerpschetsen**
- **Opmaken van een beknopte kostenraming**

## AANVULLENDE TAKEN

Deze taken horend bij het onderzoek kunnen door de architect worden uitgevoerd, maar ook door een andere bouwprofessional. Maak hierover altijd duidelijke afspraken.

- **Medewerking verlenen bij het opstellen van het programma van eisen**
- **Opmeten van de bestaande toestand**
- **Bijstand verlenen aan de opdrachtgever bij het toevertrouwen van specifieke studies aan derde partijen**  
Zoals topografische opmetingen, bodemproeven, beknopte opmeting van bestaande gebouwen, omgevingsstudies of erfgoedstudies.
- **Opstellen van een samenvatting over de algemene inrichting en de technische oplossingen**

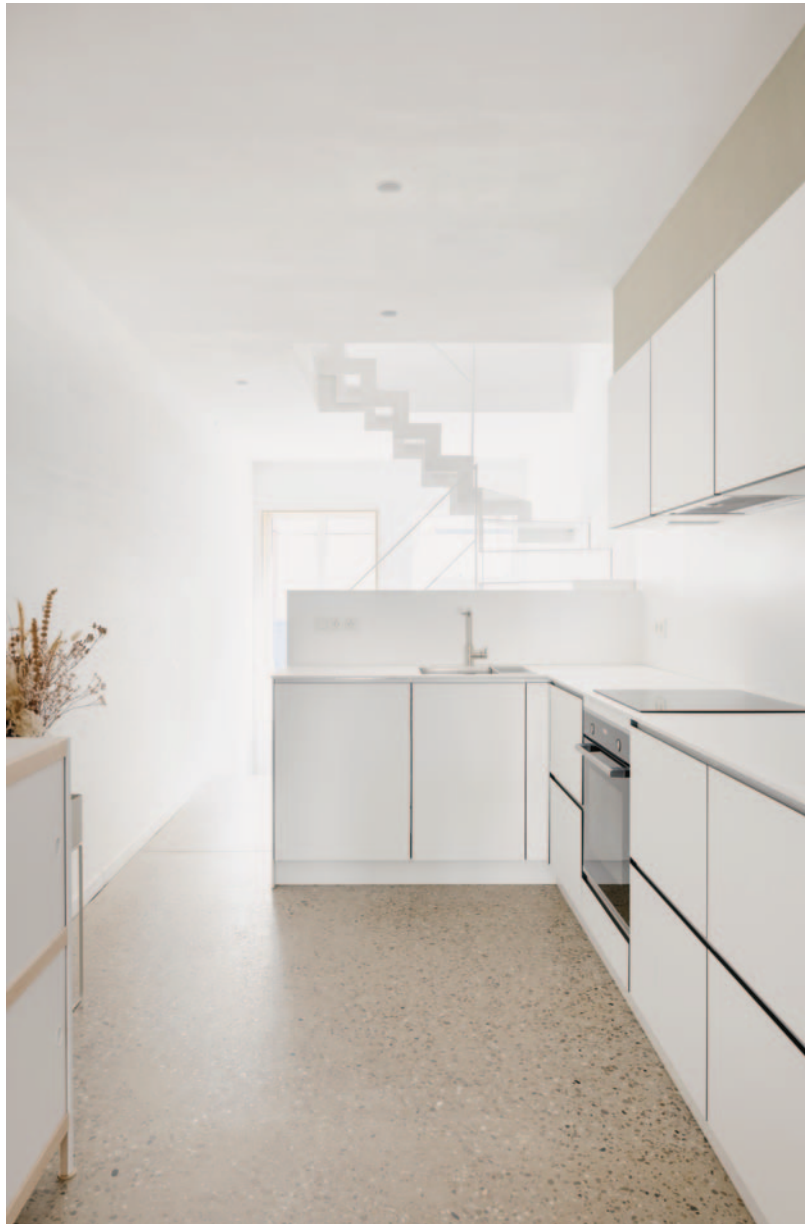


## TAKEN VAN DE OPDRACHTGEVER

- **Aanleveren van het programma van eisen (= uw wensen)**  
Als opdrachtgever is het je taak om uw (ver)bouwproject inhoudelijk zo goed mogelijk te definiëren en de karakteristieke eigenschappen door te geven aan uw architect (bijvoorbeeld de bouwstijl, het gewenste aantal kamers, badkamers, auto-staanplaatsen, ...).
- **Aanleveren van informatie die gerelateerd is aan het terrein of het bestaande gebouw**
- **Bepalen van het bouwbudget**  
In functie van het vooropgestelde bouwbudget doet de architect een eerste summier onderzoek naar de technische haalbaarheid van het bouwproject. Hij geeft ook een eerste summier advies over de financiële, technische en omgevingsrechtelijke haalbaarheid van het project.
- **Betaling van verschuldigde honoraria**

## TAKEN VAN DE AANNEMER

In deze fase is er nog geen aannemer.





## Van schets tot definitief ontwerp

Op basis van uw wensen en behoeften, uw budget, het bouwterrein en de voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning, maakt de architect een voorontwerp dat uiteindelijk uitmondt in een definitief ontwerp.

### TAKEN VAN DE ARCHITECT

De invulling van de taken van de architect hangt af van de complexiteit en de kenmerken van het (ver)bouwproject.

Onderstaande taken zijn noodzakelijk om te komen tot een definitief ontwerp:

#### ■ Opmaken van een beknopte kostenraming en een gedetailleerd budget

Het [Reglement van beroepsplichten](#) van de Orde van Architecten verplicht de architect om de opdrachtgever budgettaire bijstand te verlenen.

- In de fase van het voorontwerp moet de architect zijn opdrachtgever informeren over de financiële mogelijkheden en de financiële haalbaarheid van het bouwproject. Het voorontwerp moet zodanig opgemaakt zijn dat het binnen de grenzen blijft van het initieel, voorlopig geraamde bedrag.
- Tijdens de fase van het definitief ontwerp dient de architect een gedetailleerd budget op te stellen en de opdrachtgever nauwkeurig te informeren omtrent de te verwachten kosten verbonden aan de realisatie van het definitief ontwerp.

#### ■ Bijstand verlenen bij het toevertrouwen van specifieke studies aan derde partijen en de coördinatie van hun werkzaamheden

Denk hierbij aan bodemproeven, stabiliteitsstudies, veiligheidscoördinatie, brand- en inbraakveiligheid, akoestiek, verwarming, ventilatie, ...

#### ■ Afstemmen van het ontwerp op de resultaten van de specifieke studies toevertrouwd aan derde partijen

Hierbij houdt de architect rekening met het programma van eisen van de opdrachtgever.

#### ■ Afstemmen van het ontwerp op de normen en reglementen die van toepassing (kunnen) zijn

#### ■ Bevragen van de diensten voor de brandpreventie

#### ■ Opmaken van het ontwerp dossier en de voorstelling

- In de fase van het voorontwerp bestaat het ontwerp dossier uit een eerste grafische vertaling van het programma van eisen, een beschrijvende nota en een beknopte kostenraming. In overleg met de opdrachtgever wordt het ontwerp dossier aangepast en verder uitgewerkt.
- Tijdens de fase van het definitief ontwerp bestaat het ontwerp dossier uit een gedetailleerd voorontwerp (plannen, met aanduiding van doorsneden, gevels, gabarieten, materialen en constructiesystemen), een beschrijvende nota en een gedetailleerde kostenraming.





## AANVULLENDE TAKEN

Deze taken in aanloop naar het definitieve ontwerp kunnen door de architect worden uitgevoerd, maar ook door een andere bouwprofessional. Maak hierover altijd duidelijke afspraken.

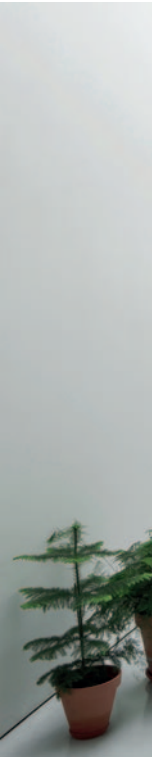
- **Aanvullende terreinopmetingen en opmeting van de bestaande gebouwen**
- **Verduidelijken van de technische opties**

## VERPLICHTINGEN EN TAKEN VAN DE OPDRACHTGEVER

- **Aanpassen van het programma van eisen en/of het bouwbudget**  
Het is belangrijk dat u bij de vaststelling van het budget voldoende transparant en in alle vertrouwen communiceert met uw architect en in overleg voldoende marge inbouwt.
- **Aanstellen van derde partijen**  
Denk hierbij aan net(werk)beheerders, keukenbouwers, decorateurs, alarminstallateurs, ...
- **Onderzoeken van subsidies en premies**  
Deze taak kan ook aan de architect worden toevertrouwd.

## VERPLICHTINGEN EN TAKEN VAN DE AANNEMER

In deze fase worden de opdrachten toegewezen en aannemers en andere bouwpartners gekozen. Zij hebben op dit moment nog geen taken of verplichtingen.



## Indienen van de omgevingsvergunning

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

### TAKEN VAN DE ARCHITECT

De invulling van de taken van de architect hangt af van de complexiteit en de kenmerken van het (ver)bouwproject.

Onderstaande taak is noodzakelijk om te komen tot de indiening van de omgevingsvergunning:

- **Samenstellen en opmaken van het dossier voor de aanvraag van de omgevingsvergunning**

De architect is verplicht om een ontwerp op te stellen dat voor vergunning in aanmerking komt.

Het definitief ontwerp moet daarom:

- Voldoen aan alle bouwtechnische vereisten, met in het bijzonder deze die betrekking hebben op stabiliteit en waterdichtheid.
- In overeenstemming zijn met alle wettelijke bepalingen, met in het bijzonder die van het omgevingsrecht (ruimtelijke ordening, stedenbouw, milieu en bodem).

In geval van weigering is het de opdrachtgever die een beroep moet instellen. Is de vergunningsaanvraag onontvankelijk of afgewezen omwille van manifest wettigheidsbezwaar, dan is de architect verantwoordelijk.

### AANVULLENDE TAKEN

Deze taken in aanloop naar de indiening van de omgevingsvergunning kunnen door de architect worden uitgevoerd, maar ook door een andere bouwprofessional. Maak hierover altijd duidelijke afspraken.

- **Samenstellen en opmaken van administratieve dossiers (EPB, kadaster, inplanting, ...)**
- **Bijstand verlenen aan de opdrachtgever bij aanvullende verplichtingen**
- **Bijstand verlenen aan de opdrachtgever bij eventuele beroepsprocedures**







## VERPLICHTINGEN EN TAKEN VAN DE AANNEMER

In deze fase zijn er nog geen  
verplichtingen voor de aannemer.

## VERPLICHTINGEN EN TAKEN VAN DE OPDRACHTGEVER

- **Goedkeuren en ondertekenen van alle vereiste documenten**
- **Indienen van het dossier in het omgevingsloket**  
In de praktijk is het de architect die het omgevingsdossier indient. Het is wel aan de opdrachtgever om ervoor te zorgen dat de nodige vergunningen voor het project op tijd worden afgeleverd.
- **Opvolgen van het dossier tijdens de beoordeling**
- **Indienen van een eventueel beroep**



## Uw aannemer(s) kiezen

Enmaal het aannemingscontract getekend is, kunnen de werken echt van start gaan.

### TAKEN VAN DE ARCHITECT

De invulling van de taken van de architect hangt af van de complexiteit en de kenmerken van het (ver)bouwproject.

Onderstaande taak is noodzakelijk om te komen tot een aanbestedingsdossier:

- **Nagaan of de tussenkomsten van de andere bouwpartners overeenstemmen met het project**  
Bijvoorbeeld: nakijken of de plannen van de stabiliteitsingenieur of de HVAC-plannen overeenstemmen met de plannen van de architect.



### AANVULLENDE TAKEN VAN DE ARCHITECT

Deze taken kunnen door de architect worden uitgevoerd, maar ook door een andere bouwprofessional. Maak hierover altijd duidelijke afspraken.

- **Opmaken aanbestedingsdossier voor de uitvoering en de realisatie van het project**  
Grafische documenten voor de realisatie van het project, bestemd voor de aannemer.
- **Opstellen uitvoeringsdetails**  
(Grafische) documenten voor de technische uitwerking en realisatie, bestemd voor de bouwpartners.
- **Opmaken uitvoeringstekeningen en technische voorschriften**
- **Coördinatie met de veiligheidscoördinator**
- **Opstellen van bestek en meetstaten**  
Een bestek of lastenboek is een gedetailleerde technische beschrijving van het werk met opgave van de te gebruiken materialen, tekeningen, de kwaliteitseisen, de bedongen voorwaarden, de kosten, ed. Het bestek vormt het uitgangspunt voor de aannemingsovereenkomst en de controle van de (kwaliteit van de) uitgevoerde werken. Een meetstaat is een gedetailleerde opmeting van de hoeveelheden benodigde materialen.
- **Verzamelen en vergelijken van offertes en openbare aanbestedingen**
- **Verdelen van de aanbestedingsdossiers onder derde partijen**
- **Integratie van de verwachte energetische prestaties in de technische voorschriften**
- **Medewerking verlenen aan de opdrachtgever bij de opstelling van de aannemingsovereenkomsten**



## VERPLICHTINGEN EN TAKEN VAN DE OPDRACHTGEVER

- **Keuze van de aanneming van bouwwerken**  
Bij het bouwen van uw project, kunt u kiezen voor een algemene of een gesplitste aanneming. Bij een algemene aanneming kiest u voor één hoofdaannemer die verantwoordelijk is voor het hele bouwproject. Wanneer u opteert voor een gesplitste aanneming daarentegen, kiest u voor elke specifieke opdracht een andere aannemer.
- **Ondertekenen van de aannemingsovereenkomst(en)**  
Wettelijk gezien zijn er geen specifieke clausules die in het aannemingscontract moeten worden opgenomen. Het is wel aan te raden om zoveel mogelijk concrete afspraken vast te leggen.

## VERPLICHTINGEN EN TAKEN VAN DE AANNEMER

- **Ondertekenen van de aannemingsovereenkomst**



## Uitvoering van de werken

De architect doet de controle op de uitvoering van de werken. De aannemer moet de werken uitvoeren volgens de regels der kunst en volgens de door de architect gegeven richtlijnen.

### TAKEN VAN DE ARCHITECT

De invulling van de taken van de architect hangt af van de complexiteit en de kenmerken van het (ver)bouwproject.

Onderstaande taken zijn noodzakelijk om te komen tot een uitvoering van de werken:

#### ■ Controle op de uitvoering 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 en nagaat of deze overeenstemmen met de afgeleverde omgevingsvergunning, de plannen en het bestek. De architect gaat ook na of de aannemer de vooropgestelde uitvoeringstermijnen naleeft.

De vereiste periodiciteit van de controle is afhankelijk van de omvang, de complexiteit en de vooruitgang van de werf, het aantal aanwezige aannemers en de moeilijkheidsgraad van de werken.

Let wel: de architect is geen toezicht-houder, opzichter of werfleider.

Hij geeft geen opdrachten aan de werknemers en hij ziet niet toe op de goede uitvoering, noch op het goed functioneren van zaken van technische of technologische aard die deel uitmaken van het construeren. Deze verantwoordelijkheden vallen onder de aannemer. Hij moet de werken uitvoeren volgens de regels der kunst en volgens de richtlijnen die gegeven werden door de architect.

#### ■ Opstellen van de werfverslagen

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

#### ■ Bijstand verlenen bij de oplevering

De architect levert u bijstand bij de oplevering met de aannemer(s). (Voor de oplevering, zie: taken van de opdrachtgever)

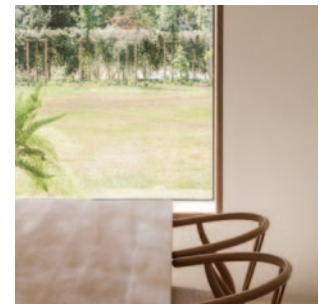
### TIP Voor het zoeken naar de geschikte aannemer

Laat u bij uw zoektocht naar de juiste aannemer(s) bijstaan door een architect. Of ga naar [buildyourhome.be](http://buildyourhome.be) of [vinduwaannemer.be](http://vinduwaannemer.be).

Check zijn referenties voor u met een aannemer in zee gaat.

Controleer of de aannemer geregistreerd is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen voor het type werk dat hij zou uitvoeren. Ga na of hij geen schulden heeft via [checkinhoudingsplicht.be](http://checkinhoudingsplicht.be).

Hou rekening met de zogeheten 'duivelsdriehoek' goed-goedkoop-snel en kies voor de beste prijs-kwaliteitsverhouding.





## AANVULLENDE TAKEN

Deze taken kunnen door de architect worden uitgevoerd, maar ook door een andere bouwprofessional. Maak hierover altijd duidelijke afspraken.

- **Controle van de tussentijdse (vorderingsstaten) en de finale afrekeningen**  
In functie van de vordering van de werfwerkzaamheden overeenkomstig het lastenboek.
- **Bijstand bij het aanvragen van toelagen en vergoedingen**
- **Bijstand bij procedures die voorafgaan aan het starten van de werf**
- **Nazicht van technische documenten die door de aannemers worden aangeleverd**
- **Nazicht van de technische interventies met de plannen**  
Nakijken of de technische plannen (HVAC, ...) in overeenstemming zijn met de architectuurplannen.
- **Opstellen van een lijst van gebreken en tekortkomingen**  
De architect kan vaststellen wat de eventuele waardeverminderingen voor het project kunnen zijn en oplijsten welke sancties eruit zouden kunnen voortvloeien.

## VERPLICHTINGEN EN TAKEN VAN DE OPDRACHTGEVER

- **Plaatsbeschrijving van aanpalende woningen en overname gemene muur**
- **Zorgen voor de vereiste vergunningen**  
Omgevingsvergunning, milieuvergunning, exploitatievergunning, kapvergunning, ...
- **Planning en uitvoering garanderen**  
Het is de taak van de opdrachtgever om ervoor te zorgen dat de werken kunnen starten en de planning kan gerespecteerd worden. Het bouwterrein moet dus toegankelijk zijn en de uitvoeringsplannen tijdig beschikbaar. Die verantwoordelijkheden gelden gedurende de hele uitvoeringstijd van de werken.
- **Veiligheid garanderen**  
De opdrachtgever staat in voor de veiligheid en de coördinatie op de werf. Als er meerdere aannemers aan het werk zijn op het bouwterrein, dan moet u een beroep doen op een veiligheidscoördinator.
- **Controleplicht**  
Als opdrachtgever moet u nagaan of uw aannemer fiscale of sociale schulden heeft, vooraleer u zijn facturen betaalt. Heeft de aannemer schulden, dan moet u 15 % van het bedrag van de factuur (zonder btw) inhouden en doorstorten aan de fiscus. Verlies deze controleplicht zeker niet uit het oog.
- **Goedkeuren van de werfverslagen**
- **Voorlopige oplevering en definitieve oplevering**  
De oplevering is een belangrijke mijlpaal: ze markeert het einde van de werf en bewijst dat de aannemer zijn verplichtingen is nagekomen. Met de oplevering van de werken verklaart de opdrachtgever dat hij de bouw of renovatie zonder reserves aanvaardt.

De oplevering gebeurt in twee keer: een voorlopige oplevering en een definitieve oplevering. Als de wet Breyne van toepassing is, is die tweevoudige oplevering verplicht.

De voorlopige oplevering is in de eerste plaats het feit dat de werken voltooid zijn en dat u uw intrek hebt genomen in de woning.

Daardoor kan de aannemer normaal gesproken het saldo van de prijs opeisen en start de periode waarin u een grondige controle van de werken kunt uitvoeren.

Met de definitieve oplevering erkent u na een bepaalde periode dat de werken goed zijn uitgevoerd.

Daardoor: wordt de aannemer ontheven van zijn aansprakelijkheid voor eventuele zichtbare gebreken (behalve degene die u bij de oplevering hebt gemeld of die de stabiliteit van het gebouw in gevaar brengen) en gaat de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer in (aansprakelijkheid gedurende 10 jaar voor gebreken die de stabiliteit van het gebouw of een van de essentiële delen daarvan in het gedrang brengen).

## VERPLICHTINGEN EN TAKEN VAN DE AANNEMER

- **Uitvoering van de werken volgens de aannemings-overeenkomst (termijn en prijs), de plannen en het bestek, en volgens de regels van de kunst**  
De regels van de kunst kent geen wettelijke definitie. Maar het komt erop neer dat u van uw aannemer mag verwachten dat hij over de bijzondere kennis voor zijn beroep beschikt en de werken ook overeenkomstig de regels uitvoert.
- **Overhandigen van het verzekeringsattest**  
Vooraleer het werk aan te vatten, moeten aannemers en de andere dienstverleners in de bouwsector een verzekeringsattest overhandigen aan de opdrachtgever en aan de architect. Indien nodig, moet deze laatste het attest opeisen.
- **Informatie-, waarschuwings- en raadgevingsplicht**  
De aannemer heeft de verplichting om zijn opdrachtgever, voor het aanvatten van de werken waarvoor hij wordt gecontacteerd, correct te informeren over de keuze van de materialen en technieken en de wijze van de uitvoering van de werken.
- **Materialen goedkeuren**  
Het goedkeuren van materialen die op de werf geleverd worden, valt onder de verantwoordelijkheden van de aannemer.
- **Voorlopige oplevering en definitieve oplevering**

### TIP De wet Breyne

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

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

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

Na verloop van een termijn, maximum 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.

# Verzekeringen

## Verzekering Tienjarige aansprakelijkheid Verzekering Burgerlijke beroepsaansprakelijkheid

Tot nog toe hadden enkel de architect en de landmeter-expert een wettelijke verplichting om hun beroepsaansprakelijkheid te verzekeren. Deze situatie is recent gewijzigd. De wettelijke verzekeringplichten in de bouwsector worden voortaan gespreid over twee verschillende wetten naargelang de toepasselijke beroepsaansprakelijkheid.

### Verzekering Tienjarige aansprakelijkheid

Een eerste wet legt sinds 1 juli 2018 de aannemers, de architecten en de andere dienstverleners in de bouwsector (bv. studiebureaus inzake stabiliteit) de verplichting op om hun tienjarige aansprakelijkheid te verzekeren. De tienjarige aansprakelijkheid kan worden ingeroepen voor fouten of gebreken die de stevigheid, stabiliteit of waterdichtheid in gevaar brengen en die te wijten zijn aan fouten van aannemers en andere dienstverleners (architecten, studiebureaus, ...) tijdens de uitvoering van hun opdracht.

### Verzekering Burgerlijke beroepsaansprakelijkheid

Sinds 1 juli 2019 zijn alle beoefenaars van intellectuele beroepen in de bouwsector (architecten, ingenieurs, landmeterexperten, studiebureaus, projectmanagers, ...) wettelijk verplicht om naast hun tienjarige aansprakelijkheid ook hun burgerlijke aansprakelijkheid te verzekeren. Veiligheidscoördinatie, EPB-verslaggeving en ventilatieverslaggeving

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



# Veiligheidscoördinatie, EPB-verslaggeving en ventilatieverslaggeving

## De veiligheidscoördinator

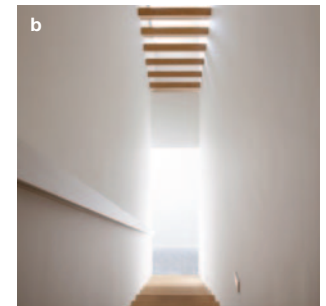
- **Veiligheidscoördinatie, EPB-verslaggeving en ventilatieverslaggeving**  
Om het aantal arbeidsongevallen op bouwplaatsen te verminderen kwam er onder de Europese regelgeving een wet tot stand die voor nagenoeg alle bouwwerkzaamheden de aanstelling verplicht van een veiligheidscoördinator.

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

De veiligheidscoördinator stelt het postinterventiedossier samen en houdt het bij tijdens het bouwproces. Het postinterventiedossier bevat alle nuttige elementen betreffende veiligheid en gezondheid waar bij latere werkzaamheden rekening mee moet worden gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk.



Op het einde van zijn opdracht draagt de veiligheidscoördinator het postinterventiedossier over aan de opdrachtgever. Het postinterventiedossier is een noodzakelijk document bij een eventuele latere verkoop. De architect en/of de veiligheidscoördinator verstrekt u hierover de nodige inlichtingen.





## De EPB-verslaggever

Sinds 1 januari 2006 moeten alle nieuwbouwwoningen en renovaties in Vlaanderen waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, voldoen aan bepaalde energienormen. Deze normen worden de EPB eisen genoemd (EPB staat voor Energieprestatie en Binnenklimaat).

Als opdrachtgever van een renovatie- of nieuwbouwproject bent u verplicht om een EPB-verslaggever aan te stellen voor de opmaak van de EPB-aangifte. Dit is een document waarin de verslaggever alle maatregelen beschrijft die genomen zijn of genomen moeten worden om de EPB-eisen na te leven en waar hij de bewijsvoering verzamelt of de woning al dan niet voldoet aan de gestelde energetische eisen.

De architect is in eerste instantie aangewezen voor het bepalen van maatregelen die het meest geschikt zijn om een EPB-conform gebouw te ontwerpen. Blijkt uit de berekening dat het ontworpen gebouw niet aan de EPB-eisen voldoet, dan signaleert de verslaggever dat aan de aangifteplichtige en aan de architect.

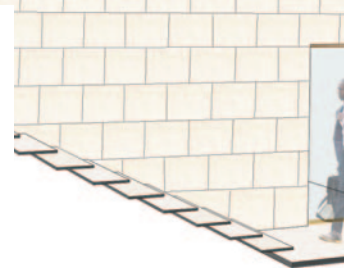
Aan te raden is dat de verslaggever reeds in de ontwerpfase een EPB-berekening maakt. Het bewijs dat een woning of gebouw voldoet aan de energieprestatieregelgeving, wordt immers pas geleverd na het uitvoeren van alle werken.

## De ventilatieverslaggever

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

Bij het definitieve ontwerp dient reeds een voorberekening te gebeuren inzake de wettelijk vereiste normen en ventilatiedebieten. Nadat het ventilatiesysteem is geïnstalleerd en opgeleverd, maakt de ventilatieverslaggever een controleverslag op waarin alle EPB-gerelateerde prestatiewaarden worden vermeld. Dit verslag wordt doorgegeven aan de EPB verslaggever, die het nodig heeft voor de EPB-aangifte.

In principe kan iedereen die met succes de opleiding heeft gevolgd en afgerond, optreden als ventilatieverslaggever.





# Auteursrecht

Tekeningen, plannen, doorsneden, schetsen en maquettes die door een architect worden opgesteld, kunnen auteursrechtelijk worden beschermd.

Het auteursrecht houdt in dat niemand deze zonder toestemming van de auteursrechthebbende mag verspreiden, kopiëren of ze gebruiken om ermee te bouwen.

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

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

In principe blijft het auteursrecht altijd bij de architect.

# Wat als het fout loopt?

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

## Wat als ik het contract met de architect wil verbreken?

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

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

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

## Wat kan ik doen bij een technisch geschil?

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

### ■ College van Deskundigen Architecten

Hier kunt u terecht voor meer informatie indien u een beroep wil doen op een onafhankelijke deskundige of expert.





#### ■ Verzoeningscommissie Bouw

De Verzoeningscommissie Bouw behandelt technische geschillen in de woningbouw, voor particulieren die een bouwgeschil hebben met hun architect of aannemer. Ze doet daarvoor beroep op onafhankelijke experts. Via het onderzoek van deze experts probeert de verzoeningscommissie de bouwtechnische geschillen op te lossen en de partijen te verzoenen om lange en dure procedures voor de rechtbank te voorkomen.

### Wat als er jaren na het bouwproject problemen opduiken?

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

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

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





# Waarvoor kan ik terecht bij de Orde van Architecten?

## Deontologische geschillen

Als u tijdens het bouwproces gefundeerde bedenkingen hebt bij de werkwijze van uw architect, kunt u de Orde van Architecten daarvan op de hoogte brengen. Klachten worden altijd behandeld op een discrete en objectieve manier.

**Let wel:** de Orde van Architecten is enkel bevoegd voor deontologische kwesties en kan zich niet uitspreken over technische kwesties.

De deontologie zit onder andere vervat in het **Reglement van beroepsplichten**, een set van morele gedragsregels die de architect moet naleven bij de uitoefening van zijn beroep.

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

## VOORBEELDEN VAN DEONTOLOGISCHE GESCHILLEN:

- De architect antwoordt niet meer, op e-mails of telefoons.
- Er is geen contract of het contract is onvolledig.
- Het budget wordt overschreden.
- De architect doet geen werkbezoeken of levert geen werkverslagen.
- Het ereloon is onrealistisch laag.
- Er is geen vooruitgang in het dossier, de indiening van de vergunning laat onnodig op zich wachten.
- De architect kan of wil geen bewijs van verzekering voorleggen.
- De procedure rond opvolging van een project wordt niet gerespecteerd.

## Betwisting honoraria

In geval van betwisting over het bedrag van de honoraria, kan de Orde van Architecten op gezamenlijk verzoek van de architect en van zijn opdrachtgever, het bedrag ervan vaststellen.

## Naleving verzekeringsplicht

De Orde van Architecten kan geraadpleegd worden met het oog op de naleving van de verzekeringsplicht.

## Bewijs van inschrijving

Bij de Orde van Architecten kunt u een document bekomen dat bevestigt of een architect al dan niet is ingeschreven op de tabel of op de lijst van stagiairs.

# Samengevat

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

De architect ontwerpt voor u een woning die u in alle opzichten (esthetisch, technisch, financieel, ruimtelijk) gegoten zit als een maatpak. Hij levert u advies en informatie over technische kwesties en begeleidt u bij de vergelijking van de aannemersoffertes en de keuze van de aannemers.

Hij stelt het dossier samen voor de aanvraag van de omgevingsvergunning en controleert of de werken worden uitgevoerd zoals het hoort. Van zijn controlebezoeken aan de bouwplaats kan hij werfverslagen opstellen waarin alle belangrijke ontwikkelingen (fouten, keuzes materialen, technieken, vertragingen, meerwerken, ...) worden gedocumenteerd.

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

Afhankelijk van de afspraken die u met uw architect maakt, kan zijn dienstverlening nog veel ruimer zijn. Hij kan bijvoorbeeld de financiële, technische of stedenbouwkundige haalbaarheid van uw plannen nagaan.

Is een bepaalde koopwoning wel geschikt om er uw woonprogramma in te realiseren binnen het vooropgestelde budget? Past de woning die u in gedachten hebt wel op het bouwterrein dat u van plan bent te kopen?

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

## **Meteen begrijpt u waarom de keuze van de architect zo belangrijk is:**

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

# Over de Orde van Architecten

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

De Orde van Architecten stelt de deontologische regels op voor het beroep van architect en waakt erover dat architecten deze naleven.

Op [www.architect.be](http://www.architect.be) vindt u alle architecten terug die in Vlaanderen het beroep van architect mogen uitoefenen. Als bouwer of verbouwer vindt u er ook allerhande informatie over het werken met een architect.

## BEELDMATERIAAL

- p. 5 (b), 8, 10, 11 (a), 18, 19 en 25 (b): Egide Meertens Plus Architecten - fotograaf: Philippe Van Gelooven
- p. 8 en 9: De Architecten NV - fotograaf: Hugo Van Beveren
- p. 26 en 27: Inclure Architecten

### Met dank aan Mijn Huis, Mijn Architect:

- p. 15: atelier tom vanhee - fotograaf: Filip Dujardin
- p. 16: BO architect - fotograaf: Luc Roymans
- p. 17: Acht en half architectuur - fotograaf: Piet-Albert Goethals

### Met dank aan At Home Publishers:

- Fotograaf: Yannick Milpas
- Cover en p. 2: BURO 2018 architecten
  - p. 3: Collectiv4 Architects
  - p. 4, 5 (a) en 21: Studio Okami Architecten
  - p. 6 en 7: MVDB architectuur

### Fotograaf: Evenbeeld

- p. 11 (b) en 25 (a): icoon.be architecten
- p. 12: INZICHT architecten
- p. 14 en 24: Bureau Buyse
- p. 20: Plano Architecten
- p. 28 en 29: ZOOM Architecten



**ORDE VAN ARCHITECTEN**

VLAAMSE RAAD

Tour & Taxis, Koninklijk Pakhuis  
Havenlaan 86c bus 101, 1000 Brussel  
Tel. 02 643 62 00 ■ [info@ordevanarchitecten.be](mailto:info@ordevanarchitecten.be) ■ [www.architect.be](http://www.architect.be)

© Orde van Architecten – Vlaamse Raad – februari 2024

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