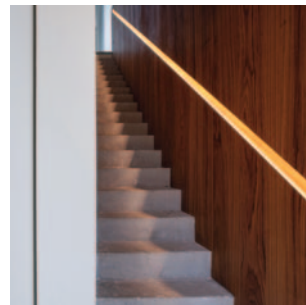


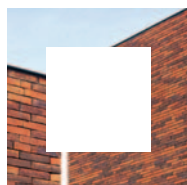


ORDE VAN ARCHITECTEN

VLAAMSE RAAD



**De architect
tekenend
voor uw
toekomst**





Bouwen met een architect



Bouwen of verbouwen is één van de belangrijkste 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.

De architect 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.

Met hij wordt hij/zij bedoeld.



Wanneer werken met een architect?



Aankoop op plan of casco

In de verkoopovereenkomst kan staan dat u verplicht bent om te werken met de architect die daarin wordt genoemd. Kiest u toch een andere architect, dan kan de verkoper zeggen dat u het contract niet naleeft. U kunt wel een beroep doen op een onafhankelijke architect om u bij te staan bij de voorlopige en definitieve oplevering.

Wanneer u een appartement of woning in casco koopt – dus waarbij enkel de ruwbouw staat en de volledige binnenafwerking nog moet gebeuren – 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.

Of u een architect moet inschakelen, hangt af van het soort werken én van de procedure (omgevingsvergunning, meldingsplicht of vrijstelling). Ook bij meldingsplichtige werken kan de medewerking van een architect verplicht zijn, behalve wanneer de ingreep uitdrukkelijk is vrijgesteld door de Vlaamse regelgeving. Raadpleeg daarom altijd de actuele voorwaarden en lijsten.

Meer informatie vindt u op omgevingsloketvlaanderen.be





Sleutel-op-de-deur

Sleutel-op-de-deur bouwen betekent dat u uw woning laat bouwen of renoveren door één bouwbedrijf dat alles regelt: van het ontwerp tot de volledige afwerking. U hoeft zelf geen aannemers te zoeken of de werken te coördineren. Bij de oplevering krijgt u een volledig afgewerkte woning, klaar om meteen in te trekken.

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

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 de architect u informatie en objectief advies geven over materialen en technische ingrepen om uw investering maximaal te laten renderen.

TIP Btw-vermindering voor renovatiewerken

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

Let op: de regels rond het 6%-tarief en de uitzonderingen wijzigen geregeld. Controleer daarom steeds de actuele voorwaarden op de website van de FOD Financiën (financien.belgium.be).

Op het ereloon van de architect en andere dienstverleners (ingenieurs, studiebureaus, verslaggevers, veiligheidscoördinatoren ...) is in principe het btw-tarief van 21 % van toepassing.

Wat doet een architect?

Volgens de wet (wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect) moet u een architect inschakelen om (1) de plannen op te maken en (2) na te gaan of de werken worden uitgevoerd zoals afgesproken en volgens de vergunning.



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

De architect moet u ook adviseren en u helpen om goede keuzes te maken tijdens het bouwproces. Hoe ver dat advies gaat, hangt af van wat u zelf al weet over bouwen of verbouwen en van wat u met de architect hebt afgesproken.

Advies en bijstand

BIJSTAND TECHNISCHE EN ARCHITECTURALE KANT VAN HET BOUWEN

Een belangrijk deel van de taak van de architect is u helpen bij de technische en praktische kant van uw project. Dat gaat bijvoorbeeld over de indeling, de constructie, details op het plan, en de kwaliteit van de uitvoering.

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.

De architect 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 helpt u bij de keuze van materialen.

Hij schrijft in het bestek (lastenboek) de materialen voor die geschikt zijn voor het beoogde gebruik of doeleinde. Merkt hij dat een keuze risico's of nadelen heeft (bv. een materiaal dat niet geschikt is), dan moet hij u daarvoor waarschuwen.

AANSTELLING VAN DERDE PARTIJEN

Sommige taken of studies zijn zo gespecialiseerd dat een andere expert nodig is (bijvoorbeeld stabiliteit, technieken, veiligheidscoördinatie of EPB/ventilatie). Als dat voor uw project nodig is, hoort de architect u daar op tijd over te informeren, zodat u (of de architect, als u dat afspreekt) de juiste specialist kunt aanstellen.

DE KEUZE VAN DE AANNEMER EN DE AANBESTEDING

De architect kan u helpen bij het kiezen van een aannemer. Hij kan mee kijken naar ervaring, referenties en of het voorstel past bij uw project. Ook kan hij u uitleggen welke garanties en afspraken belangrijk zijn.

Op zoek naar de geschikte aannemer? Ga naar buildyourhome.be of vinduwaannemer.be

TIP

De morele gedragsregels die de architect moet naleven bij de uitoefening van zijn beroep zijn neergeschreven in het Reglement van beroepsplichten. U vindt deze terug op architect.be.

Het Reglement van beroepsplichten is vastgelegd door de Nationale Raad van de Orde van Architecten en goedgekeurd bij koninklijk besluit.

WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De architect moet ook rekening houden met de belangrijkste regels die gelden voor uw project (bijvoorbeeld stedenbouw, veiligheid, energie-eisen en andere basisvoorschriften). Hij hoort u daarover te informeren en u te waarschuwen wanneer een keuze of uitvoering problemen kan geven.

Van uw architect mag u ook verwachten dat hij u wijst op regels die belangrijk zijn voor het ontwerp en de uitvoering van uw project. Let wel: een architect is geen advocaat. Voor echt juridisch advies denk aan onduidelijke contracten (wat is inbegrepen en wat niet), discussies over meerwerken of bijkomende kosten, ernstige vertragingen of problemen bij de oplevering schakelt u het best een jurist of advocaat in.

Uw architect vinden

De snelste en meest eenvoudige manier om een architect te vinden is via de zoekmachine 'Vind een architect' op architect.be, de website van de Orde van Architecten – Vlaamse Raad. Daar vindt u alle Vlaamse en Brusselse architecten die ingeschreven zijn bij de Orde van Architecten en dus het beroep van architect mogen uitoefenen. U kunt er zoeken op basis van naam, gemeente of de postcode en uw resultaten verfijnen met handige selectiefilters, zodat u meteen de architect vindt die het best bij uw project past. Naast een voorstelling van het architectenkantoor, hun specialisaties en inspirerend fotomateriaal van gerealiseerde projecten, kunnen de zoekresultaten ook overzichtelijk op een kaart weergegeven worden.

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.

De beste manier om snel de juiste architect te vinden voor uw project.

Vind een architect
op architect.be





Een eerste gesprek

Een eerste kennismakingsgesprek met een architect is vaak vrijblijvend, dus zonder dat één van de partijen zich verder verbindt. Dat is wel geen vaste regel. Bespreek daarom meteen of er kosten zijn voor voorbereidende prestaties (bv. een plaatsbezoek, opzoekwerk of een eerste schets) en maak daar duidelijke afspraken over.

Gebruik dit gesprek om uw plannen en vragen te bespreken en te kijken of het met de architect klikt. De architect kan u referenties tonen en u meer vertellen over zijn manier van werken. Vertel zo concreet mogelijk wat u wilt bouwen of verbouwen, hoe u vandaag woont en wat u in de toekomst nodig hebt. Geef ook uw bouwprogramma (bv. aantal kamers, functies, uitbreidingsplannen) en uw bouwbudget mee. Hoe duidelijker u uw leefgewoonten en verwachtingen omschrijft, hoe beter de architect de opdracht kan inschatten. Ook ogenschijnlijk kleine details kunnen van groot belang zijn om van uw toekomstige huis 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

Bent u het eens over de opdracht en het ereloon? Leg die afspraken dan vast in een schriftelijk contract dat u allebei ondertekent. Doe dat zodra de belangrijkste informatie bekend is (wat u precies vraagt, welke stappen de architect doet, en hoe er wordt betaald). Een duidelijk contract helpt misverstanden te voorkomen en is ook handig als er later discussie ontstaat. Noteer daarom zo concreet mogelijk wat ieders taken zijn en hoe het ereloon wordt berekend en betaald.

Eerst een beperkte opdracht (precontract of intentieverklaring)

Soms kan de omvang van de opdracht niet van bij het begin worden bepaald, bijvoorbeeld omdat het budget of de mogelijkheden van het terrein nog moeten worden onderzocht. In dat geval kunt u eerst een beperkte opdracht vastleggen, bijvoorbeeld voor het maken van een voorstudie en een analyse van het programma en het budget of voor het maken van een schetsontwerp.

Zo'n beperkte start kan u veel tijd en kosten besparen als later blijkt dat uw plannen niet haalbaar zijn. Beslist u daarna om samen verder te gaan, dan maakt u een volledig architectencontract op voor de rest van het traject.

Zorg dat uw contract is aangepast aan uw specifieke situatie

Er bestaan modelcontracten, maar gebruik die best enkel als vertrekpunt. Zorg dat het contract aangepast is aan uw situatie en uw project. Neem minstens op: de gegevens van beide partijen, het adres van de werf, een duidelijke omschrijving van wat de architect zal doen, hoe en wanneer er wordt betaald, en welke verzekeringen van toepassing zijn.

Geef aan wat uw bouwbudget is

Zet in het contract welk budget u vooropstelt en wat u in dat budget meerekent (bv. btw, erelonen, technieken, afwerking). Bespreek dit open met uw architect en voorzie samen een realistische marge voor onvoorziene kosten. De architect kan mee inschatten of uw wensen en het bouwprogramma passen binnen het budget en zal u waarschuwen wanneer het ontwerp of de keuzes het budget dreigen te overschrijden.

TIP Checklist: wat zet u best in uw contract met de architect

- de volledige identiteit van beide partijen;
- de gegevens over de bouwplaats;
- de omschrijving van het project en van de opdracht;
- richtdata start en einde werken;
- het beschikbare budget en wat als die zou worden overschreden;
- de verzekeringsgegevens van de architect en de opdrachtgever;
- de bepaling van het ereloon en de betalingsmodaliteiten;
- precieze takenpakket van de architect;
- clause voor wanneer de samenwerking zou worden stopgezet.

Het ereloon

Er zijn geen vaste of officiële tarieven voor het ereloon van een architect. Spreek daarom op voorhand duidelijk af wat u van de architect verwacht en hoeveel dat kost. Leg die afspraken altijd schriftelijk vast.

Het ereloon kan op verschillende manieren worden berekend: als percentage van de bouwkost, als vaste prijs, gerekend per uur (in regie), of als combinatie van deze mogelijkheden. Belangrijk is dat u precies weet welke prestaties inbegrepen zijn (en welke niet), en wanneer er extra kosten kunnen bijkomen.

Betaling van het ereloon

Meestal betaalt u het ereloon in schijven, naarmate het project vordert (bijvoorbeeld na het ontwerp, na de vergunning, tijdens de werffase). De betaalmomenten staan best duidelijk in het contract.

Een eerste kennismakingsgesprek is vaak gratis, maar dat is niet verplicht. Zodra de architect echt werk levert (bv. een plaatsbezoek, schetsen, info opvragen), kan hij dat aanrekenen.

Neemt de architect ook een extra rol op (bv. EPB-verslaggever, ventilatieverslaggever of veiligheidscoördinator), spreek dan apart af wat dat kost.

Bereken uw bouwbudget

Via de online rekentool van de KU Leuven (archimath.systeme-d.com) 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



In dit hoofdstuk vindt u een praktische leidraad van wat er gebeurt tijdens elke bouwfase. U leest ook wat telkens de taken en verantwoordelijkheden zijn van de architect, de opdrachtgever en de aannemer.

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 heeft op esthetisch, technisch en technologisch vlak. Hoe meer documenten en informatie u heeft, 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 beroepspllichten](#) 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.

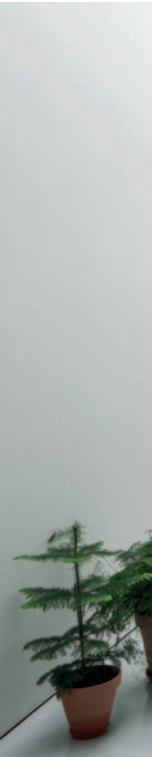
- **Aanvullende terreinopmetingen en opmeting van de bestaande gebouwen**
- **Verduidelijken van de technische opties**

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 een administratief dossier**
- **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**
- **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 verantwoordelijkheid valt 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 of vinduwaannemer.be.

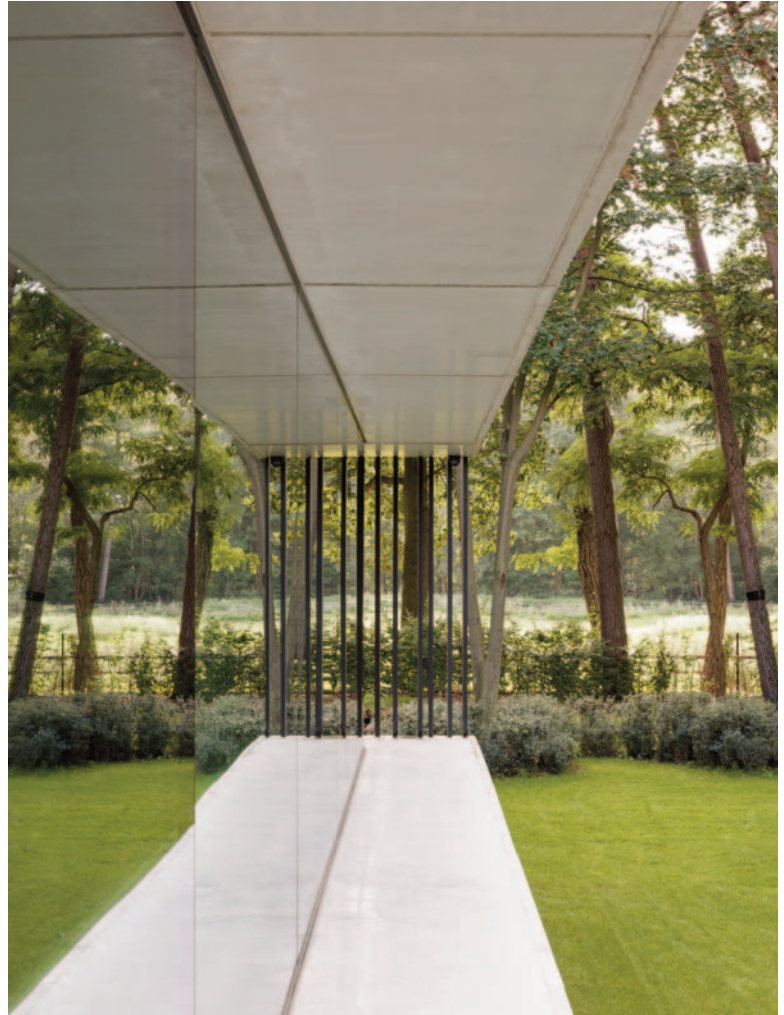
Check zijn referenties voor u met een aannemer in zee gaat. Controleer of de aannemer geregistreerd is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen voor het type werk dat hij zou uitvoeren. Ga na of hij geen schulden heeft via checkinhoudingsplicht.be.

Let op met de zogeheten duivelsdriehoek: goed, goedkoop en snel – in de praktijk krijg je ze zelden alle drie tegelijk – 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 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 verantwoordelijkheid geldt 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 onderneming ontheven van haar aansprakelijkheid voor eventuele zichtbare gebreken (behalve degene die u bij de oplevering hebt gemeld of die de stabiliteit van het gebouw in gevaar brengen); gaat de tienjarige aansprakelijkheid van de onderneming in (aansprakelijkheid gedurende 10 jaar voor gebreken die de stabiliteit van het gebouw of een van de essentiële delen daarvan in het gedrang brengen).

Verzekeringen in de bouw

Tienjarige aansprakelijkheid en beroepsaansprakelijkheid

In de bouwsector zijn sommige verzekeringen verplicht.

Welke verzekering nodig is, hangt af van uw project en van de rol van de bouwpartner (architect, aannemer, studiebureau, ...).

De twee belangrijkste zijn: (1) de verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid en (2) de verzekering voor de beroepsaansprakelijkheid.

Verzekering Tienjarige aansprakelijkheid

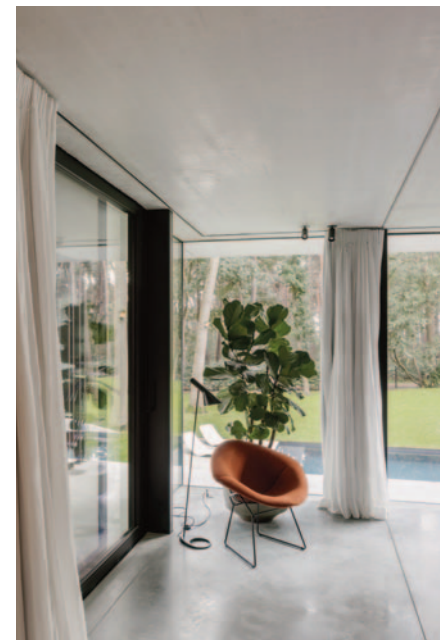
Voor aannemers, architecten en sommige andere betrokken dienstverleners (bv. stabiliteitsstudiebureaus) geldt de verplichting om hun tienjarige aansprakelijkheid te verzekeren.

De tienjarige aansprakelijkheid gaat over ernstige gebreken die de stevigheid of stabiliteit van het gebouw in gevaar brengen (en in sommige gevallen ook de waterdichtheid als dat gelinkt is aan de stabiliteit).

Verzekering Burgerlijke beroepsaansprakelijkheid

Alle beoefenaars van intellectuele beroepen in de bouwsector (architecten, ingenieurs, landmetersexperten, studiebureaus, projectmanagers, ...) zijn wettelijk verplicht om naast hun tienjarige aansprakelijkheid ook hun burgerlijke aansprakelijkheid te verzekeren.

Die verzekering dekt fouten in de professionele dienstverlening (bijvoorbeeld een fout in advies, plan of studie), binnen de grenzen van de polis. Welke risico's precies gedekt zijn, hangt af van de wettelijke regels en de afspraken in de verzekeringspolis.



Veiligheidscoördinatie, EPB-verslaggeving en ventilatieverslaggeving

Voor veel (ver)bouwprojecten moet u ook andere verplichte bouwpartners aanstellen, zoals een EPB-verslaggever, een veiligheidscoördinator en (in bepaalde gevallen) een ventilatieverslaggever. U sluit daarvoor meestal een apart contract met die dienstverlener, en u betaalt ook hun vergoeding. Uw architect kan u helpen om te bepalen wie u nodig heeft en wanneer.

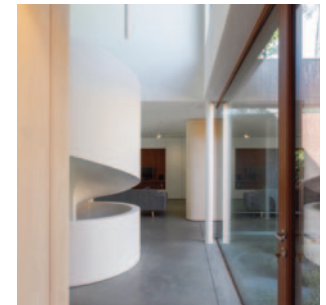
De veiligheidscoördinator

Om ongevallen op de werf te helpen voorkomen, moet er voor de meeste bouwerven een veiligheidscoördinator worden aangesteld. Die zorgt ervoor dat veiligheid al vanaf het ontwerp en tijdens de uitvoering wordt meegenomen.

U betaalt als opdrachtgever de veiligheidscoördinator. Meestal gebeurt dat via een aparte aanstellingsovereenkomst. De veiligheidscoördinator maakt documenten die helpen om de werf veilig te organiseren: al vanaf het ontwerp, tijdens de uitvoering en ook met het oog op later onderhoud of verbouwingen.



De veiligheidscoördinator stelt ook het post-interventiedossier samen (vaak afgekort als PID). Dat is een map met veiligheidsinformatie die later nuttig is, bijvoorbeeld bij onderhoud, herstellingen of een latere verbouwing. Op het einde van de werken krijgt u dit dossier. Bewaar het goed: het wordt vaak gevraagd bij een latere verkoop.



De EPB-verslaggever

In Vlaanderen moeten alle nieuwbouw-woningen en renovaties waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, voldoen aan bepaalde energieprestatienormen. Die normen worden de EPB-eisen genoemd. EPB staat voor 'Energieprestatie en Binnenklimaat'. De EPB-eisen gaan onder meer over isolatie, ventilatie en energieverbruik.

Het is de taak van de opdrachtgever om een EPB-verslaggever aan te stellen. Voor de start van de werken maakt hij een startverklaring op, dat is een voorafberekening op basis van het ontwerp, het lastenboek en de offerte. De EPB-verslaggever dient dit document in bij het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap. Tijdens de uitvoeringsfase houdt hij bij welke zaken invloed kunnen hebben op de energieprestatie van het gebouw. Na het beëindigen van de werken stelt de verslaggever de EPB-aangifte op. Daarin beschrijft hij alle maatregelen die genomen zijn om de EPB-eisen na te leven. De verslaggever dient ook dit document in bij het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap.

Uw architect helpt u meestal bij het kiezen van ontwerpmaatregelen die goed scoren op energie (bv. isolatie, luchtdichtheid, ventilatie, technieken). De EPB-verslaggever rekent na of het ontwerp aan de EPB-regels zal voldoen.

Lijkt dat niet zo, dan geeft de EPB-verslaggever dat door zodat u en uw architect kunnen bijsturen.

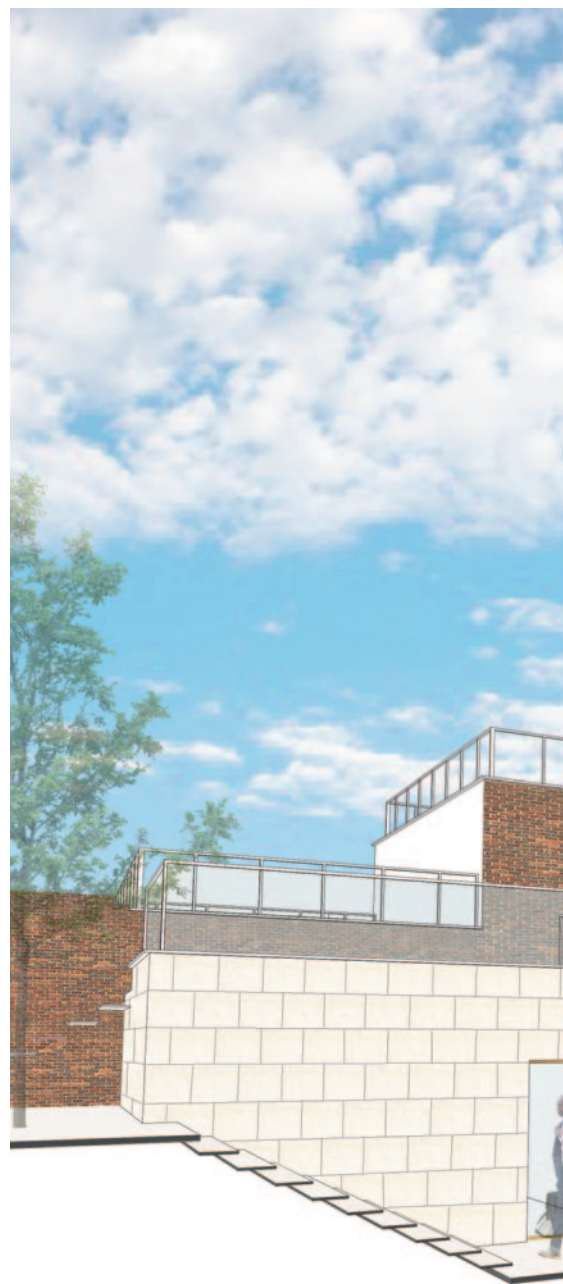
Het is slim om die EPB-berekening al vroeg in de ontwerpfase te laten maken. Zo weet u op tijd of er aanpassingen nodig zijn. De definitieve bevestiging dat alles in orde is, komt pas na de werken, wanneer de nodige bewijsstukken zijn verzameld.

De ventilatieverslaggever

Voor nieuwbouw en voor bepaalde ingrijpende renovaties moet u, naast een EPB-verslaggever, ook een ventilatieverslaggever aanstellen. Dat is bedoeld om een gezonde luchtkwaliteit in woningen te ondersteunen.

In de ontwerpfase wordt berekend welke ventilatie nodig is volgens de normen. Na de plaatsing controleert de ventilatieverslaggever het systeem en maakt hij een verslag. Dat verslag gaat naar de EPB-verslaggever en is nodig voor de EPB-aangifte.

Wie de erkende opleiding met succes volgt, kan optreden als ventilatie-verslaggever.





Auteursrecht

Plannen, tekeningen en schetsen die een architect maakt, kunnen beschermd zijn door het auteursrecht. Dat betekent dat u ze niet zomaar mag kopiëren, doorgeven of gebruiken om te bouwen zonder toestemming van de architect (of van wie de rechten heeft).

Niet elk plan is automatisch beschermd. Meestal is er auteursrecht als het ontwerp echt het resultaat is van eigen creatieve keuzes van de architect.

- **Creatief:** het ontwerp komt voort uit eigen keuzes en creativiteit.
- **Concreet:** het ontwerp moet ergens vastgelegd zijn (op papier of digitaal). Een idee is niet beschermd, maar een uitgetekend plan wel.
- **Origineel:** het ontwerp is herkenbaar 'eigen werk' en niet gewoon een kopie van iets anders.



Wat als het fout loopt?

Meestal verloopt een bouwproject vlot, maar er kunnen altijd misverstanden of problemen opduiken. Met duidelijke afspraken (contracten, plannen, verslagen) en door snel te reageren wanneer er iets misloopt, voorkomt u dat kleine kwesties grote discussies worden.

Wat als ik niet langer wil samenwerken met mijn architect?

Als het voorontwerp totaal niet aansluit bij wat u verwachtte, kunt u beslissen om niet verder te gaan. U betaalt dan de prestaties die de architect tot dan toe al heeft geleverd (zoals afgesproken in het contract).

Wilt u de samenwerking stopzetten nadat u het contract hebt ondertekend? Dan betaalt u meestal (1) wat de architect al heeft gedaan én (2) mogelijk een vergoeding omdat u het contract voortijdig beëindigt. Zet daarom in het contract duidelijk wat er gebeurt bij een stopzetting.

Let op: als de samenwerking in een latere fase wordt beëindigd (bijvoorbeeld na de vergunning of tijdens de werf), dan moet u voor de verdere opvolging een andere architect aanstellen. De werken mogen pas worden voortgezet zodra deze opvolgende architect officieel is aangesteld.

Wat kan ik doen bij een technisch geschil?

Bij een technisch geschil hoeft u niet meteen naar de rechtbank te stappen. Probeer eerst tot een oplossing te komen:

- 1) Bespreek het probleem zo snel mogelijk met de aannemer en/of architect.
- 2) Komt er geen oplossing? Bevestig uw klacht schriftelijk (bij voorkeur aangetekend) en vraag een duidelijke herstellingstermijn.
- 3) Lukt het nog niet, dan kunt u een onafhankelijke expert inschakelen om de situatie te bekijken.
- 4) Pas als het nodig is, schakelt u een advocaat in voor verdere stappen.





Wat als er later problemen opduiken?

Zichtbare gebreken meldt u best uiterlijk bij de (voorlopige) oplevering. Maar sommige problemen duiken pas later op. Om u hiertegen te beschermen, is er de tienjarige aansprakelijkheid. Stelt u binnen de tien jaar na de oplevering ernstige, verborgen gebreken vast, dan zijn de aannemer, de architect, of andere bouwpartners hiervoor aansprakelijk.

Het moet wel gaan om ernstige, verborgen gebreken die de stevigheid of stabiliteit van (een deel van) het gebouw in gevaar brengen.

Problemen met afwerking (bv. kleine scheurtjes in pleisterwerk, slecht afgestelde deuren, schilderwerk) zijn meestal geen 'ernstige gebreken' en vallen daarom vaak niet onder de tienjarige aansprakelijkheid.



Waarvoor kan ik terecht bij de Orde van Architecten?

Deontologische geschillen

Heeft u tijdens het bouwtraject serieuze vragen of zorgen over hoe uw architect werkt (bijvoorbeeld communicatie, afspraken, onafhankelijkheid)? Dan kunt u de Orde van Architecten contacteren. Klachten worden discreet en objectief bekeken.

Let op: de Orde van Architecten behandelt enkel klachten over beroepsgedrag, dus deontologische geschillen. Voor puur technische discussies (bv. is dit correct gebouwd of geplaatst?) is de Orde niet het juiste aanspreekpunt.

De morele gedragsregels staan in het Reglement van beroepsplichten (architect.be/architecten/reglement-van-beroepsplichten) en beschrijven hoe een architect zich professioneel hoort te gedragen. Een belangrijk punt in die regels is de onafhankelijkheid die de architect moet vrijwaren. Hij moet onafhankelijk zijn ten opzichte van andere partijen in het bouwproces, zoals de aannemer, de bouwpromotor of de materiaalproducent en zijn opdrachtgever. Zo blijft uw project beter beschermd.

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

Is er een discussie over het ereloon? Dan kunnen u en de architect samen aan de Orde van Architecten vragen om het bedrag te laten beoordelen en vaststellen.

Naleving verzekeringsplicht

Een architect is, in tegenstelling tot de aannemers, voor alle projecten wettelijk en deontologisch verplicht verzekerd, niet alleen voor de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, maar ook voor de beroepsaansprakelijkheid. U kunt de Orde van Architecten contacteren als u twijfelt of uw architect correct verzekerd is.

Aangezien er echter veel mogelijkheden zijn om zich te verzekeren, is het voor de Orde van Architecten echter wel onmogelijk om te garanderen dat elke ingeschreven architect voor elk project correct verzekerd is.

Bewijs van inschrijving

U kunt bij de Orde ook een bewijs opvragen dat een architect is ingeschreven op de tabel of op de lijst van stagiairs. Alleen wie is ingeschreven op een tabel van de Orde van Architecten of op de lijst van stagiairs is wettelijk gerechtigd om het beroep van architect in België uit te oefenen.

Samengevat

De architect: ontwerper, adviseur en vertrouwenspersoon

Bouwen, verbouwen of renoveren vraagt veel keuzes: ontwerp, budget, vergunningen en technische eisen (zoals EPB en veiligheid). Uw architect helpt u om dat traject te structureren en bewaakt mee de kwaliteit van uw project.

De architect:

- maakt een ontwerp dat in alle opzichten (esthetisch, technisch, financieel, ruimtelijk) voldoet aan uw wensen;
- levert u advies en informatie over technische kwesties;
- begeleidt u bij de vergelijking van de aannemersoffertes en de keuze van de aannemers;
- stelt het dossier samen voor de aanvraag van de omgevingsvergunning;
- controleert of de werken worden uitgevoerd zoals het hoort;

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

Afhankelijk van uw afspraken kan de architect ook extra ondersteunen, bijvoorbeeld met een haalbaarheidscheck (past het op het terrein, klopt het budget?), extra coördinatie, of hulp bij praktische vragen tijdens de uitvoering.

Daarom is de keuze van uw architect belangrijk. Neem de tijd om te bekijken of het klikt, of u dezelfde verwachtingen hebt en of de architect uw wensen goed begrijpt. 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 werd opgericht bij wet in 1963 en telt vandaag bijna 16.000 leden. Ze stelt de deontologische regels op voor het beroep van architect en ziet toe op de naleving ervan. Alle architecten die in België actief zijn, moeten verplicht ingeschreven zijn bij de Orde van Architecten.

De Orde biedt objectieve informatie aan het grote publiek over het werken met een architect en adviseert de overheden over wettelijke en bestuursrechtelijke maatregelen die het beroep raken.

Op architect.be vindt u alle Vlaamse en Brusselse architecten die het beroep mogen uitoefenen. Onze zoekmotor helpt u hieruit snel de juiste architect voor uw project te vinden. Wie bouwt, verbouwt of renoveert, vindt er alle informatie over het samenwerken met een architect.

BEELDMATERIAAL

- cover, p. 8 (a), 11 (a), 18 en 19: Egide Meertens Plus Architecten - fotograaf: Philippe Van Gelooven
- p. 8-9 (b): De Architecten NV - fotograaf: Hugo Van Beveren
- p. 20: Plano Architecten - fotograaf: Luc Roymans
- p. 26 en 27: Inclure Architecten

Met dank aan Mijn Huis, Mijn Architect:

- 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
- p. 2 en 3: Achtoptien architecten
- p. 4, 5 en 25: architect Kristof Van Hoof
- Fotograaf: Evenbeeld
- p. 6: Inclusief architecten
- p. 11 (b), 22, 24 en 31: icoon.be architecten
- p. 12 en 13: urbain architectencollectief
- p. 14 en 15: Bureau Buyse
- 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 ■ www.architect.be

© Orde van Architecten – Vlaamse Raad – mei 2026

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