

CONTRACT ARCHITECT

TYPECONTRACT 98.3 – 2006 – HERSTELLINGSWERKEN, RENOVATIE EN ONDERHOUD

1 OVEREENKOMST

Tussen de partijen:

De BOUWHEER (SHM)

Rechtspersoon:

Naam :

Maatschappelijke zetel :

Vertegenwoordigd door de ondergetekende(n) :

Naam :

Adres :

Hierna genoemd 'de bouwheer'

EN

Architectenbureau:

Vertegenwoordigd door:

Uitvoerend architect:

Of

Architect:

Adres:

BTW-nummer :

hierna genoemd "de architect",

is overeengekomen hetgeen volgt:

2 VOORWERP VAN HET CONTRACT

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

- (omschrijving opdracht)
- (ligging: straat/wijk/fase)
- (gemeente - deelgemeente)

- (eventueel kadastrale percelen)

Deze opdracht omvat de voorstudie, het opmeten van de bestaande toestand de schets(en) opmaken, het voorontwerp, het uitvoeringsdossier en het dossier 'basisaanbesteding', het onderzoek van de ingediende offertes en de leiding van de werken uitoefenen.

De opdracht omvat alle prestaties die behoren tot of in verband staan met de volledige uitvoering van de hierna nader omschreven opdracht.

2.0 VOORAFGAANDE OPMERKINGEN

- 1 Bij het opmaken van de hiernavolgende documenten moet de architect de richtlijnen van de VMSW naleven. Deze richtlijnen staan in de recentste versie van de publicaties van de VMSW: de normen en richtlijnen sociale woningbouw, het administratief bestek en het bouwtechnisch bestek woningbouw. Deze stukken zijn te raadplegen op de VMSW-website.
- 2 Al de hiernavolgende documenten worden slechts definitief nadat ze de goedkeuring kregen van de bouwheer en nadat in elke fase, na overleg, de VMSW voor financiering zal instaan.

STUDIEFASE

2.1 VOORSTUDIE

- 1 De voorstudie omvat de analyse met de nodige schetsen voor de uitvoering van het in hoofdstuk 1 omschreven programma en zo nodig het onderzoek voor de samenstelling van het aanvraagdossier zoals vermeld in de recentste versie van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017.
- 2 Het honorarium voor deze voorstudie bedraagt euro, btw niet inbegrepen, en wordt betaald bij de aflevering van de voorstudie aan de opdrachtgever. Beide partijen komen overeen dat dit bedrag in mindering zal komen op het honorarium voor de volledige opdracht wanneer overeenkomstig artikel 2.3.1 de architect schriftelijk wordt gevraagd om het voorontwerp op te maken.
- 3 De bouwheer mag de documenten van de voorstudie mogen niet gebruiken voor de aanvragen van omgevingsvergunningen of voor uitvoeringen. De architect behoudt altijd zijn auteursrechten.

UITVOERINGSFASE

2.2 OPMETEN VAN DE BESTAANDE TOESTAND

2.3 SCHETSONTWERP(EN)

- 1 De architect legt aan de bouwheer, op diens schriftelijke vraag, als werkdocument een schetsontwerp op schaal van de te renoveren woningen voor. Het schetsontwerp moeten het minstens mogelijk maken de meest gunstige inplanting van de woningen te bepalen en moeten een principe van woonindeling naar voren schuiven.
- 2 Keurt de bouwheer het schetsontwerp af, dan legt de architect een ander schetsontwerp voor binnen de kalenderdagen.

- 3 Blijkt na het opmaken van het schetsontwerp dat het opgelegde programma onmogelijk te realiseren is en dit om redenen die niet aan de architect te wijten zijn, dan wordt de architect vergoed voor de uitgevoerde prestaties.

2.4 VOORONTWERP

- 1 Nadat de bouwheer het schetsontwerp goedkeurde, vraagt hij de architect schriftelijk om het voorontwerp op te maken. De architect maakt het voorontwerp in exemplaren op/bezorgt het voorontwerp digitaal¹. Het voorontwerp bevat de documenten zoals opgesomd in de dossiersamenstelling van de VMSW. Deze dossiersamenstelling vindt u op de VMSW-website.
De bouwheer verbindt zich ertoe de nodige gegevens over het situatieplan aan de architect te bezorgen. De architect moet dit voorontwerp binnen de maanden nadat hij de opdracht kreeg aan de bouwheer voorleggen.
- 2 Bij het uitwerken van het voorontwerp houdt de architect rekening met de stedenbouwkundige voorschriften, de aanbevelingen van de stad of de gemeente en de adviesverlenende instanties. De architect houdt ook rekening met de aanbevelingen van de nutsmaatschappijen.
- 3 De architect stelt de ontwerper(s) van de speciale technieken en stabiliteit aan, hierna ingenieur(s) genoemd. Hij informeert de bouwheer hierover die daarna de VMSW hiervan op de hoogte brengt. De bouwheer beschikt over een termijn van kalenderdagen om zijn eventuele bezwaren tegen de voorgestelde ingenieur(s) kenbaar te maken. Na deze termijn sluit de architect met de ingenieur een overeenkomst om de wederzijdse rechten en plichten vast te stellen, in het bijzonder de respectievelijke en/of wederzijdse aansprakelijkheid naar de bouwheer toe.
Nadat de architect de ereloonnota's voor akkoord viseerde, betaalt de bouwheer het aan de ingenieur(s) verschuldigd ereloon rechtstreeks, onder verantwoordelijkheid van de architect, uit.
De architect zendt zo spoedig mogelijk aan deze personen alle aanwijzingen die hen moeten toelaten hun opdracht te vervullen, met name plannen, beschrijvingen, schetsen.
De door de architect, die als coördinator van de volledige opdracht optreedt, opgemaakte plannen en documenten beantwoorden aan de gedetailleerde gegevens die voortvloeien uit de gespecialiseerde studies, in het bijzonder de speciale funderingen, de gewapend-betondoorsonden, het geraamte, de doorvoeringen, de plaats van de verwarmingsbuizen, van de kokers voor ventilatie, de afmetingen van de stookplaats, van de schoorsteen, van de schachten en machinekamers voor de hijstoestellen, de plaats van de elektrische leidingen, borden en apparaten, enz. Hij richt zich rechtstreeks tot hen om de nodige inlichtingen te verkrijgen om de studie te maken.
De architect verwittigt tijdig de bouwheer van elke tekortkoming of nalatigheid vanwege de ingenieur(s) bij de coördinatie en als deze tekortkomingen of nalatigheden de uitvoering van de studie verhinderen of vertragen.
- 4 Binnen de 90 kalenderdagen informeert de bouwheer de architect van het al dan niet gunstig advies van de VMSW op het voorontwerp. Bij een ongunstig advies zal de bouwheer de redenen hiervan meedelen en de architect vragen een aangepast voorontwerp voor te leggen binnen de kalenderdagen.

2.5 UITVOERINGSDOSSIER

- 1 Na goedkeuring van het voorontwerp geeft de bouwheer de architect schriftelijk opdracht het uitvoeringsdossier op te maken. De architect maakt dit uitvoeringsdossier in exemplaren op/bezorgt dit uitvoeringsdossier digitaal². Dit uitvoeringsdossier bevat de documenten zoals vereist volgens de dossiersamenstelling, die beschikbaar is op de VMSW-website.

¹ Keuze te maken

² Keuze te maken

2 Wanneer de studies voldoende gevorderd zijn of wanneer dit nodig is, moet de architect ten minste de drie volgende coördinatievergaderingen beleggen.

- 1ste vergadering bij de goedgekeurde schets
- 2de vergadering bij het voorontwerp
- 3de vergadering bij het ontwerp

Dit zijn algemene vergaderingen: zij vinden plaats in de zetel van de bouwheer, met deelneming van de ingenieur(s). Deze vergaderingen gaan de officiële afgifte van de schets, het voorontwerp en het ontwerp vooraf. Nadat de architect vroeg om deze vergaderingen te beleggen, verstuurt de bouwheer de uitnodigingen.

3 Binnen de 90 kalenderdagen informeert de bouwheer de architect van het al dan niet goedkeuren van het uitvoeringsdossier. Bij een ongunstig advies zal de bouwheer de redenen hiervan meedelen en de architect vragen een aangepast ontwerp voor te leggen binnen de kalenderdagen.

2.6 DOSSIER 'BASISAANBESTEDING'

1 Na goedkeuring van het uitvoeringsdossier bezorgt de architect het dossier 'basisaanbesteding' in exemplaren/digitaal³. Dit dossier bevat dezelfde documenten als het uitvoeringsdossier met verwerking van de eventueel gemaakte opmerkingen en is bestemd voor de kandidaat-inschrijvers. De dossiersamenstelling vindt u op de VMSW-website.

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

3 De architect moet het dossier basisaanbesteding' binnen de maand(en) na kennisgeving van de opdracht aan de bouwheer voorleggen.

4 De architect kijkt de offertes nauwgezet na op basis van de richtlijnen in de Handleiding Overheidsopdrachten voor opdrachten van werken in sociale woningbouw (terug te vinden via de website van de VMSW). De architect moet het verslag van dit nazicht binnen de of kalenderdagen na de datum van de opening van de inschrijvingen, naargelang het om een openbare of niet-openbare procedure gaat, aan de bouwheer bezorgen. Bovenvermelde termijnen worden verlengd met 20 kalenderdagen als aan de inschrijver(s) nadere uitleg moet worden gevraagd.

2.7 LEIDING VAN DE WERKEN

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

De architect moet rekening houden met de bepalingen van het aannemingscontract en de bouwheer bijstaan bij het doen naleven ervan.

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

- de aannemer(s) nuttige bevelen en richtlijnen te geven
- de controle uit te oefenen op de vordering van de werken
- eventueel materialen te aanvaarden of te weigeren
- de uitgevoerde werken te controleren
- het bijhouden van de planning te controleren en nota te nemen van de vordering van de werken
- het dagboek van de werken bij te houden en daarin de aanmerkingen te noteren die hij nodig acht

³ Keuze te maken

- werfverslagen te maken
- een advies uit te brengen of een beslissing te nemen in verband met de vragen van de bouwheer, de aannemer en/of zijn leveranciers
- de documenten en de staten van de uitgevoerde werken te verifiëren die de aannemer indiende
- de diverse gelijktijdige aannemingen te coördineren
- ...

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

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

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

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

- 2 De architect mag slechts opdracht geven aan de aannemer tot wijziging van de aanneming nadat de bouwheer hem daartoe schriftelijk machtigde. Een uitzondering is bij dringende spoed. Bijkomende werken geven slechts aanleiding tot ereloon in de mate dat ze niet te voorzien noch te voorkomen zijn. Deze regel zal heel strikt toegepast worden.

3 VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ARCHITECT

- 1 Overeenkomstig de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek is de architect 10 jaar lang, te rekenen vanaf de datum van de voorlopige oplevering, verantwoordelijk voor de door hem ontworpen gebouwen.
- 2 De architect erkent uitdrukkelijk dat deze verantwoordelijkheid niet beperkt wordt door het nazicht dat in de opeenvolgende fasen van de opdracht uitgevoerd wordt door de bouwheer en/of de VMSW. Dit nazicht is enkel algemeen en gaat alleen over het naleven van de normen van de VMSW en op de kostprijs van de werken. Het is dus geenszins te beschouwen als een volledige controle van de technische gegevens van het dossier. Het is evenwel duidelijk dat de opmerkingen die werden gemaakt op één van de documenten van het dossier dat aan de architect wordt terugbezorgd ook gelden voor al de andere stukken waaruit het dossier is samengesteld. De architect moet dus de verschillende gegevens van het dossier met elkaar in overeenstemming brengen. De architect is verantwoordelijk voor de door hem aanvaarde suggesties die de VMSW of de bouwheer gaven.
- 3 De architect is verantwoordelijk voor de keuze van alle door hem aanvaarde systemen of materialen die inschrijvers bij een offerteaanvraag voorstellen. Hij is ertoe gehouden deze voorstellen grondig te onderzoeken voordat hij ze aanvaardt of verwerpt. Als hij ze verwerpt, moet hij zijn beslissing in een gedetailleerde nota, gericht aan de bouwheer, verantwoorden.
- 4 De architect verzekert zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid, met inbegrip van zijn tienjarige aansprakelijkheid. De architect verzekert zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid overeenkomstig de bepalingen van de wet betreffende de verplichte verzekering van de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid in de bouwsector. De aansprakelijkheden die beoogd worden door de wet van 09 mei 2019 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in de bouwsector, worden overeenkomstig de bepalingen van deze wet verzekerd. De voorlopige oplevering houdt de aanvaarding van de werken in.

Minstens wordt verzekerd:

- De burgerlijke aansprakelijkheid bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 uit het Burgerlijk Wetboek voor een periode van 10 jaar na aanvaarding van de voorlopige oplevering, beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw, wanneer deze laatste de soliditeit of de stabiliteit van de woning in gevaar brengt.
- Elke vorm van contractuele of buitencontractuele aansprakelijkheid wegens handelingen die architecten of hun aangestelden beroepshalve stellen, zowel vóór als ná de voorlopige oplevering van de werken, met inbegrip van de tienjarige aansprakelijkheid (1792-2270 BW) en de gemeenrechtelijke contractuele aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken ná de voorlopige oplevering van de werken.
- De burgerlijke gevolgen van de strafrechtelijke verantwoordelijkheid wegens handelingen die architecten of hun aangestelden beroepshalve stellen.

Inschrijvingsnummer van de architect bij de Orde van Architecten:

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

Naam en ondernemingsnummer van de verzekeringsonderneming(en) :

Nummer van de verzekeringsovereenkomst(en):

- 5 De architect verbindt er zich toe zijn verzekeringscontract te laten gelden tot 10 jaar na de voorlopige oplevering van de werken die het voorwerp uitmaken van deze architectuurovereenkomst. Hij levert het bewijs van de verzekering(en) op eerste verzoek van de bouwheer.
- 6 De tussenkomst van de bouwheer in de premie is vervat in het ereloontarief, bepaald volgens het in hoofdstuk 7 vermelde barema.
- 7 Alvorens enig onroerend werk aan te vatten, overhandigen de verzekeringsplichtige bouwpartners aan de bouwheer en aan de architect een verzekeringsattest waaruit moet blijken dat hun tienjarige aansprakelijkheid overeenkomstig de wet van 09 mei 2019 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in de bouwsector verzekerd is. Indien nodig eist de architect dit verzekeringsattest op.
- 8 Op de werf overhandigt de architect op eerst verzoek een exemplaar van het attest van de verzekering, waarbij de verzekeringsonderneming bevestigt dat de verzekeringsdekking in overeenstemming is met de wet betreffende de verplichte verzekering van de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid in de bouwsector en haar uitvoeringsbesluiten.

4 EINDE VAN DE OPDRACHT

- 1 De opdracht van de architect eindigt op de datum van de definitieve oplevering.
- 2 Als de architect zijn verbintenissen niet nakomt, heeft de bouwheer het recht om bij de ontbinding van het contract een schadevergoeding te eisen.
- 3 Onverminderd alle andere rechten en na eventuele toepassing van inhoudingen op het ereloon, kan de bouwheer zonder enige schadevergoeding dit contract beëindigen in de volgende gevallen, maar onverminderd de honoraria die verschuldigd zijn voor goedgekeurde prestaties:
 - a wanneer de architect zijn verplichtingen niet nakomt of als de ingediende documenten fouten of vergissingen bevatten die ze onbruikbaar maken
 - b wanneer de architect zijn beroepsactiviteiten stopzet
 - c wanneer de architect in de onmogelijkheid verkeert de in dit contract voorgeschreven prestaties te leveren, behalve in geval van overmacht
 - d wanneer de architect kennelijk onvermogen wordt

Ziekten en ongevallen die voor werkonbekwaamheid zorgen, beschouwen we als overmacht als de architect de bouwheer hierover informeert zodra de gebeurtenis zich voordoet.

- 4 De bouwheer en de architect kunnen het contract beëindigen bij overmacht, namelijk bij ziekte of ongeval waardoor het de architect onmogelijk is het contract verder uit te voeren. Dan worden de verschuldigde honoraria berekend naar rato van de werkelijk uitgevoerde taken.
- 5 In de gevallen voorzien in de punten 4.3. en 4.4. mag de bouwheer de documenten en plannen na afrekening zonder bijkomende vergoeding gebruiken om te voorzien in het in gebreke blijven van de architect, die afziet van alle eigendomsrechten op deze documenten.

5 ALGEMENE BEPALINGEN

- 1 Alle door de architect opgestelde documenten worden door hem gedagtekend en ondertekend.
- 2 De architect heeft het recht zijn werk te signeren in de materie. Deze signatuur moet overeenstemmen met de beroepsplichtenleer.
- 3 Als de ontwerper de hem bij dit contract opgelegde termijnen niet eerbiedigt, zal hij, behalve bij overmacht en na een aangetekende ingebrekestelling, een schadevergoeding verschuldigd zijn van euro per kalenderdag vertraging.
Het totaal van de in de loop van de uitvoering van het contract uit dien hoofde verschuldigde schadevergoeding kan niet meer bedragen dan 5% van het totale ereloon voor de opdracht.

6 BIJZONDERE BEPALINGEN

- 1 De architect verbindt er zich toe uiterlijk 30 dagen na de aanvangsdatum van de werken, een schaaltekening op schaal 5 mm per m van elk woningtype met overeenkomende summiere beschrijving van de werken, aan de bouwheer af te leveren. Deze schaaltekening zal de vrije gevelzichten, de grondplannen en een doorsnede weergeven.
- 2 Als de bouwheer de in deze overeenkomst bepaalde termijnen niet kan eerbiedigen, bijvoorbeeld door budgettaire beperkingen en dit tot gevolg heeft dat de architect dit dossier moet herzien, zal hij daarvoor recht hebben op een bijkomende passende vergoeding.
- 3 Als de bouwheer deze overeenkomst eenzijdig beëindigt vóór zij volledig uitgevoerd is, heeft de architect recht op een vergoeding voor de al geleverde prestaties, met uitsluiting van elke winstdervingvergoeding en dit in afwijking van de deontologische norm nr. 2, als en voor zover de beëindiging gebeurt vóór de goedkeuring van het voorontwerp en vóór de indiening van de aanvraag voor omgevingsvergunning door de bouwheer. Bij eenzijdige beëindiging door de bouwheer na deze goedkeuring of na de indiening van de aanvraag voor omgevingsvergunning heeft de architect recht op 50% van het verschuldigde ereloon voor de normaal nog te leveren prestaties.
- 4 Alle ingediende documenten worden eigendom van de bouwheer. De architect behoudt het auteursrecht van de door hem/haar ingediende documenten.
Door de ondertekening van de overeenkomst verleent de architect aan de bouwheer niettemin een gratis afstand van zijn auteursrechten voor de fotografische weergave van de realisatie in drukvorm en digitaal, voor tentoonstellingen en publicaties. De gratis afstand van auteursrechten ten gunste van de bouwheer geldt ook en onverkort voor de hierboven nader omschreven fotografische weergave van de plannen. Dit afstand van auteursrechten wordt ook gratis verleend aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Gewest voor de fotografische weergave van de realisatie in drukvorm en digitaal, voor tentoonstellingen en publicaties.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen krijgt van de architect ook een gratis afstand van auteursrechten voor de hierboven beschreven fotografische weergave van de plannen gerealiseerd ten gunste van de bouwheer.

7 ERELOON

- 1 Het ereloon van de architect wordt voor de hele opdracht bepaald en betaald volgens de modaliteiten van het "**barema 2006**" dat aangehecht is aan dit contract en dat er dus integraal deel van uitmaakt. De architect verklaart hiervan kennis te hebben genomen en het te aanvaarden.
- 2 Door de moeilijkheidsgraad van deze opdracht zal het bedrag dat van toepassing is in barema A verhoogd worden met volgende percentages, die voorkomen onder punt I.1.2 van het barema der erelonen:

1.	%
2.	%
3.	%
4.	%
5.	%
6.	%
totaal:	%

8 BORGTOCHT

- 1 De architect is verplicht een borgtocht te stellen als dit vereist is voor het opdrachtbedrag conform de regelgeving overheidsopdrachten.

9 TOEPASSELIJK RECHT - BESLECHTING VAN GESCHILLEN

- 1 Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht. Alle betwistingen over de uitvoering, de interpretatie of de ontbinding van onderhavig contract zullen worden beslecht door de rechtbanken van het arrondissement van de maatschappelijke zetel van de bouwheer.

Opgemaakt te
op
in drie exemplaren

De architect

De bouwheer