Hoe neemt u een architect onder de arm?

Kiezen staat vrij

Zoveel mensen, zoveel smaken. Het spreekt vanzelf: uw architect kiest u geheel vrij. Er zijn wel een paar uitzonderingen. Indien u er zich bij de aankoop van een stuk bouwgrond contractueel toe verbindt met een bepaalde architect te werken, moet u zich aan het contract houden.

Ook wanneer u een project­woning koopt of laat bouwen, legt u de keuze van de architect in de handen van de bouwpromotor. In dat geval heeft u echter het recht de hulp van een eigen architect in te roepen om de plannen, de bestekken, de goede uitvoering en de zorgvuldige oplevering na te zien. Voor het honorarium moet uw architect een regeling treffen met de architect van de promotor. U hoeft dus niet bij te betalen.

Het contract met de architect

Wie gaat bouwen doet een zeer belangrijke investering en mag daarom best kieskeurig zijn. Het verdient zelfs aanbeveling om met één of verschillende architecten te gaan spreken voor u uw definitieve keuze maakt. Dergelijke gesprekken zijn niet bindend. Vraagt u een architect om heel concrete informatie, dan mag hij u daarvoor wel een honorarium aanrekenen. Dat dient om de kosten te vergoeden die hij heeft moeten maken om die informatie voor u in te winnen. Tot meer verbindt u zich daarmee echter niet.

Beschikt u over bouwgrond en hebt u het vaste voornemen om te bouwen, dan kunt u de architect van uw keuze ook vragen om enkele schetsen en een kostenraming te maken. In dat geval maakt u het best vooraf een duidelijke afspraak over de kosten en het honorarium. Indien u met dezelfde architect verder werkt, zal dat een verschil maken.

Het is architecten deontologisch niet toegestaan een uitvoeringsplan af te leveren indien zij niet met een volledige opdracht noch met de controle op de uitvoering van de werken zijn belast. Het is evenwel mogelijk om een andere architect in te schakelen voor de controle.

Van een architectencontract voor een volledige opdracht is slechts sprake indien, algemeen gesproken, aan de volgende voorwaarden is voldaan:

* zowel u als de architect hebben begrepen en aanvaard dat hij belast is met het maken van de plannen en de controle over de werken.
* uw keuze is gevallen op een bepaald studie­ontwerp dat beantwoordt aan de richtlijnen van Stedenbouw
* de bouwkosten zijn ernstig geraamd, blijven binnen het voorgestelde budget en de bouw kan normaal binnen de afgesproken tijd gerealiseerd worden

Indien u het met de architect niet expliciet gehad hebt over zijn honorarium, wordt ervan uitgegaan dat beide partijen stilzwijgend het gebruikelijke tarief, zoals bepaald door de Orde van Architecten, hebben aanvaard.

Wat met standaardcontracten?

Er zijn verschillende 'modellen' in omloop voor het opmaken van een architectencontract . Ze verschillen niet alleen in lengte maar hebben andere strekkingen. Modellen zijn altijd algemeen. Architecten zijn verplicht hun beroepsaansprakelijkheid te laten verzekeren en willen daarom een contract dat zeer nauwgezet is.

Een goed contract dient aangepast te zijn aan elke specifieke situatie.

Wetenswaardigheden

Algemene aannemer

Elk standaard architectencontract gaat ervan uit dat voor de werkzaamheden een algemene aannemer wordt ingeschakeld. Wilt u uw huis per ambacht laten bouwen en wordt daarvoor een beroep gedaan op verschillende aannemers, dan rijst het probleem van de coördinatie van de werkzaamheden op de bouwplaats. U kunt van uw architect niet verwachten dat hij permanent blijft toezien. Toch heeft hij de algemene leiding. Dat betekent dat hij de uitvoering van de werken moet controleren. Van het graven van de bouwput, de bepaling van de hoogteligging tot de voltooiing van de woning. Voor grote werken wordt een opzichter ingeschakeld. Bij de bouw van privéwoningen wordt daarvan afgezien om het huis betaalbaar te houden.

Gesplitste aanbesteding

In geval van 'gesplitste aanbesteding', kunt u uw architect wel belasten met de coördinatie. Zijn honorarium komt dan wel hoger te liggen: 1,5 % van de prijs van de aannemingen. De meerprijs compenseert de bijkomende lasten voor de bestekken voor de controle op de uitvoering, de verschillende opleveringen en het nazien van de rekeningen.

Bouwterrein

De architect moet het bouwterrein en de omgeving ervan kennen. De geschiktheid van de grond is zijn verantwoordelijkheid. Indien een grondonderzoek noodzakelijk blijkt, zijn de kosten ervan voor uw rekening. U stelt immers de grond ter beschikking en geniet uiteindelijk van een stevig bouwwerk. De architect mag echter geen grondonderzoek eisen als dat alleen maar dient om zichzelf veilig te stellen. Overigens is elk grondonderzoek relatief. Bouwgrond die 'draagkrachtig' bevonden is kan immers nog altijd zwakke plekken vertonen als vroeger ergens een beekje gelopen heeft, een bom gevallen is, vuilnis gestort werd...

Architectencontract

Een architectencontract dient niet uitsluitend om het honorarium van de architect veilig te stellen. Ook zijn plichten moeten erin vastgelegd zijn. Het heeft immers geen zin om de aannemer strikte termijnen op te leggen als niet bepaald is tegen welke datum het uitvoeringsplan en de bestekplannen voor de inschrijving van de werken klaar moeten zijn.