

Bouwen met een architect – versie okt. 2008

BUREAUVOORSTELLING

Historiek:

Het architectenbureau werd opgericht in 1965 door architect Erik Van Biervliet. Sedert 1988 fungeert het bureau onder een b.v.b.a.-vennootschapsvorm dat vanaf 1996 geleid wordt door architect Tom Van Biervliet. In februari 2000 verhuisde het kantoor van de Sint-Annarei 11 naar de Koningin Elisabethln 53. Tom Van Biervliet, Isabelle Caestecker en Guy Volbrecht vormen de vaste kern van het architectenbureau. Daarnaast doen wij een beroep op stagiairs en freelance medewerkers. De gemiddelde personeelsbezetting omvat 4 voltijdse plaatsen.

Ligging:

Makkelijke bereikbaarheid is een troef: Het kantoor is gelegen op de Brugse binnenring, tussen Ezelpoort en Komvest. Parking voor eigen garage!

Activiteiten:

Ons bureau situeert zich zowel in de particuliere als de openbare sector, gaande van ééngezinswoningen, meergezinswoningen & appartementen, villa's, industriebouw, tot publieke werken zoals scholen, musea, enz... Ook in de sociale woningbouw heeft ons kantoor reeds een lange traditie. Naast nieuwbouw zijn wij tevens gespecialiseerd in renovatie en restauraties. Het (ver-)bouwen van fermettes, pastoriewoningen, veranda's enz... ligt niet in de lijn van onze activiteiten. Het accent ligt evenwel op totaal-projecten in een moderne, hedendaagse, kwaliteitsvolle en authentieke architectuur.



Koningin Elisabethlaan 53
8000 Brugge
t 050 67 51 16
f 050 67 51 17

BTW BE 434.731.729
KBC 476-7058091-75

tom@van-biervliet.be

SCHETSONTWERP

In eerste instantie wordt er een bespreking gehouden teneinde het beoogde bouwprogramma en wensenpakket te overlopen. Voorafgaandelijk gaat de bouwheer best eens langs bij de Technische Dienst van zijn gemeente, alwaar hij de bouwvoorschriften opvraagt. Hij bezorgt een kopij van deze voorschriften samen met het kadasterplan (te verkrijgen in het Kadaster - Langerei 7 te Brugge) en het opmetingsplan van het terrein. Eventueel dient een landmeter aangesteld te worden, of doet de architect de opmeting (wat gebruikelijk is bij renovaties).

Het schetsontwerp van de architect omvat de opmaak van ontwerptekeningen op schaal 1/100 (grondplannen – principedoor snede – gevels) overeenkomstig het uitvoerig besproken bouwprogramma. De architect voegt hierbij een 3-dimensionele voorstelling ter verduidelijking van het concept. Het schetsontwerp omvat tevens een ruwe raming, die reeds een duidelijke indicatie geeft van de grootteorde van het te voorziene budget.

Het spreekt voor zich dat er tijdens en na de bespreking van het 1ste schetsontwerp een aantal opmerkingen zullen geformuleerd worden. Het schetsontwerp wordt in die zin verder aangepast en geoptimaliseerd. Concreet volgt na een 3 tot 4-tal besprekingen een definitief schetsontwerp, waarbij zowel architect als bouwheer op dezelfde golflengte zitten.



ONTWERP

Alvorens het project verder uit te werken naar een definitief voorontwerp, zal de architect een gedetailleerde raming van het project opmaken. Deze raming is tot op zo'n 5 % nauwkeurig.

Wanneer de bouwheer met de begroting akkoord gaat, en beslist om over te gaan tot realisatie, zal er een definitief contract opgesteld worden tussen bouwheer en architect. (zie verder)

In het geval dat er, om een of andere reden, geen verdere samenwerking zou zijn, wordt een forfaitair ereloon aangerekend voor de opmaak van het schetsontwerp (€ 1.000,- excl. btw voor bvb. een nieuwbouwwoning). Dit bedrag wordt tijdens de voorbespreking in onderling overleg vastgesteld in een précontract.



BOUWAANVRAAG

Na ondertekening van het definitieve contract wordt het ontwerp uitgewerkt naar bouwaanvraag. Het bouwaanvraagdossier bestaat uit volgende documenten, opgesteld door de architect:

- Plannen: funderingen – rioleringen – grondplannen – doorsneden – gevels – dakenplan – liggingplan – situering- en omgevingsplan – terreinprofiel.
- Opstellen van het bouwaanvraagformulier, tevens te viseren door de Orde Van Architecten
- Opstellen van het Statistisch Formulier I of II
- Fotoreeks van het perceel
- Berekening i.f.v. regenwatercapaciteit – watertoets
- Beschrijvende nota

Koningin Elisabethlaan 53
8000 Brugge
t 050 67 51 16
f 050 67 51 17

BTW BE 434.731.729
KBC 476-7058091-75

tom@van-biervliet.be

NEVENSTUDIES

Naast de architectuuropdracht zijn er meestal nog een aantal nevenopdrachten te voorzien:

OPMETINGSPLANNEN

Het opmeten van bestaande panden wordt uitgevoerd door ons eigen bureau met aangepaste meetapparatuur (lasermeting e.a.). Het opmeten en uittekenen van gebouwen wordt uitgevoerd in regie, d.w.z. aan € 50,00-/uur excl. 21% btw. Indien gewenst kan de bouwheer dit overlaten aan een landmeter. Bij niet-bebouwde percelen beschikt de bouwheer meestal reeds over een opmetingsplan van de landmeter (zie notariële akte).

GRONDSONDERING

Tijdens de ontwerpfase is het noodzakelijk (zeker bij nieuwbouw) om een grondsondering te laten uitvoeren door een gespecialiseerde firma. Zij onderzoeken immers de bodemgesteldheid, waardoor we i.o.m. de ingenieur de meeste economische funderingswijze kunnen toepassen. Een grondsondering is te begroten op zo'n € 500,- à € 700,- excl. 21% btw.

VEILIGHEIDSCOORDINATIE

Voor het indienen van de bouwaanvraag dient het ontwerp nagezien te worden door de veiligheidscoördinator. Tijdens de uitvoering van de werken zal deze coördinator erop toezien dat alles conform de wettelijke veiligheidsvoorschriften uitgevoerd wordt. Hij maakt na de werken tevens een post-interventiedossier op, omvattende de as-built-plannen, de technische fiches van de gebruikte materialen, onderhoudsvoorschriften, fotomateriaal tijdens de werken (o.a. leidingen technieken) enz... Dit post-interventiedossier is van groot belang bij een eventuele toekomstige verkoop van de woning!

De architect zorgt voor het contract tussen de bouwheer en de veiligheidscoördinator. Kostprijs te voorzien (excl. 21% btw): € 800 à 1.000,- voor nieuwbouw, en € 500 à 700,- voor renovaties.

Het staat de bouwheer uiteraard vrij een eigen coördinator aan te stellen.

E.P.B.-VERSLAGGEVER

Bij het indienen van de bouwaanvraag zal de architect alle gegevens m.b.t. isolatie en ventilatie overmaken aan de EPB-verslaggever. Deze verslaggever beoordeelt of het project voldoet aan de wettelijke eisen (Energie-prestatie-maatregel) en laat eventueel het ontwerp bijsturen. Hij doet tevens aangifte bij de officiële instanties en controleert de effectieve uitvoering van de voorziene energiemaatregelen. De kostprijs te voorzien voor de EPB-verslaggever bedraagt ongeveer 2/3 van de kostprijs van de veiligheidscoördinator.

STABILITEITSSTUDIE

Tijdens de behandeling van de bouwaanvraag op de Technische Dienst van de gemeente, zal de ingenieur het project verder uitwerken i.f.v. de stabiliteit. Hij bepaalt wat de meest optimale funderingswijze is, berekent de grootte van de metalen liggers, kolommen, betonbalken en gewelven. Wij doen hiervoor een beroep op externe ingenieurs. De bouwheer zal met de ingenieur (die hij ook, indien gewenst, zelf mag aanstellen) een apart contract ondertekenen.

STUDIE TECHNIEKEN

M.b.t. de studie van de elektriciteitswerken, sanitair en verwarming, zal de architect een algemeen concept voorstellen. De gedetailleerde uitwerking er van gebeurt door de installateurs zelf (vb. berekening vermogen ketel, ...). De architect zal tevens een verlichting- en elektriciteitsplan opstellen dat kan dienen als basis voor prijsvraag. Indien gewenst kan de klant bijkomend beroep doen op een extern studiebureau voor de uitwerking van de (speciale) technieken (vb. lift – domotica – alarm...).

STUDIE INTERIEUR

Het interieurontwerp (ingemaakte kasten, keuken, decoratiewerken) is niet inbegrepen in de architectuuropdracht. Wel stellen wij een basisplan van de keuken en badkamer ter beschikking, dat verder kan uitgewerkt worden door de keukeninstallateur.

AANBESTEDING

Vanaf het ogenblik dat de architect beschikt over de stabiliteitsgegevens van de ingenieur, alsook over de EPB-richtlijnen, worden bestekken en meetstaten opgesteld. In deze bestekken worden alle uit te voeren werken nauwkeurig omschreven qua materiaal, uitvoeringswijze, specifieke eisen en de te volgen normeringen. De meetstaat omvat de gedetailleerde berekening van de hoeveelheden (m, m², m³, ...) van de uit te voeren posten.

Tevens worden de ontwerptekeningen uitgewerkt tot uitvoeringstekeningen, met aanduiding van alle noodzakelijke uitvoeringdetails.

Het bestek, de meetstaat en de uitvoeringstekeningen vormen het aanbestedingsdossier. Dit aanbestedingsdossier wordt door de architect bezorgd aan een 5-tal aannemers die hiervoor een offerte zullen opmaken. De keuze van deze aannemers gebeurt i.o.m. de bouwheer, die tevens aannemers mag aanbrenge. Wij werken dus niet met vaste aannemers waardoor wij onze onafhankelijkheid kunnen blijven garanderen.

Volgens het type project wordt er gewerkt met één algemene aannemer, ofwel in verschillende loten met zogenaamde nevenaannemers.

Na ontvangst van de offertes zal de architect de prijzen controleren en verwerken in een overzichtstabel. Hij zal de bouwheer adviseren tot toewijzing van de werken aan de aannemer. De architect zal tevens de contracten verzorgen tussen aannemer en bouwheer.

Er wordt uitsluitend gewerkt met geregistreerde aannemers die beschikken over de nodige erkenning. Indien echter de bouwheer toch beslist te werken met een niet-geregistreerde aannemer, dat vervalt de aansprakelijkheid van de architect op deze werken.

Indien zou blijken dat vb. wegens recente prijsstijgingen, de offerte het voorziene budget overschrijdt, dan zal de architect i.o.m. de bouwheer mogelijke alternatieven onderzoeken (vb. door een aangepaste materiaalkeuze, een fasering van de werken enz...).

UITVOERING VAN DE WERKEN

De architect coördineert de uitvoering van de werken. Er is een wekelijkse werfvergadering (op een vaste dag en vast uur) waarbij de architect, in het bijzijn van de bouwheer, de werken controleert en bijstuurt waar nodig. Hij bezorgt de aannemer bijkomende detailtekeningen en richtlijnen teneinde het werk perfect te kunnen realiseren. De opmerkingen en gemaakte afspraken worden door de architect genoteerd in een omstandig werkverslag, dat naar alle partijen per fax of per e-mail verspreid wordt. De architect houdt alle partijen steeds op de hoogte van de actuele werfplanning.



NAZICHT VAN DE REKENINGEN

Er worden geen voorschotten betaald aan de aannemers! De aannemer mag wel op het einde van elke maand zijn uitgevoerde werken factureren. Hij bezorgt aan de architect zijn gedetailleerde berekening (vorderingsstaat) ter nazicht. Pas na goedkeuring door de architect, mag de aannemer zijn vorderingsstaat factureren.

De aannemer zal tevens 5% van het aannemingsbedrag als borg stellen. Dit betekent concreet dat de aannemer pas na beëindiging van alle werken, de resterende 5% mag factureren.

OPLEVERING DER WERKEN

Bij het einde van de werken voert de architect een inspectie uit en vermeld eventuele gebreken in een proces-verbaal van voorlopige oplevering. Eventuele resterende werken worden uitgevoerd binnen een onderling bepaalde redelijke termijn. Vanaf de voorlopige oplevering mag de woning in gebruik genomen worden, en start de 10-jarige aansprakelijkheid van de architect én aannemer. Concreet kan de bouwheer, in de komende 10 jaar, bij problemen (barstvorming, lekkage, ...) onmiddellijk de architect en aannemer contacteren, die op zich het gebrek kosteloos in orde dienen te brengen.



Koningin Elisabethlaan 53
8000 Brugge
t 050 67 51 16
f 050 67 51 17

BTW BE 434.731.729
KBC 476-7058091-75

tom@van-biervliet.be

ERELOON VAN DE ARCHITECT

In principe werken wij op een forfaitaire basis, d.w.z. dat er een vaste prijs wordt afgesproken voor de volledige opdracht. Deze vaste prijs wordt afgesproken na goedkeuring van het schetsontwerp door de bouwheer.

Het ereloon wordt berekend op basis van de bruto-oppervlakte van het gebouw, vb. bij nieuwbouw à € 75,- tot € 85,- / m² excl. 21% btw. Er wordt tevens rekening gehouden met de moeilijkheidsgraad en de ligging van het project.

Het staat de klant ook vrij om op procentuele basis te werken. In dat geval wordt de (oude) Deontologische Norm nr. 2 van de Orde van Architecten gehanteerd. Ervaring leert echter dat een forfaitaire overeenkomst duidelijkheid verschaft voor beide partijen.

Indien de opdracht enkel de gesloten ruwbouw omvat, wordt het ereloon uiteraard aangepast in verhouding met de effectief te superviseren werken. Bij kleinere werken wordt het ereloon uitgevoerd in regie à € 55,-/u

De betaling van het ereloon verloopt in verschillende schijven:

- 15% van het ereloon na bespreking van het voorontwerp
- 15% na goedkeuring van het ontwerp tot uitwerking naar bouwaanvraag
- 20% bij afgifte van het bouwaanvraagdossier
- 20% bij overhandiging van de aanbestedingsdocumenten
- 30% in verhouding met de vordering der werken

Wij benadrukken ten stelligste dat wij geen “percentjes” ophalen, noch via de leveranciers, nog via de aannemers. De toegestane kortingen zijn rechtstreeks aan de bouwheer toe te kennen!



Koningin Elisabethlaan 53
8000 Brugge
t 050 67 51 16
f 050 67 51 17

BTW BE 434.731.729
KBC 476-7058091-75

tom@van-biervliet.be

TIMING

Om van start te kunnen gaan met de effectieve uitvoering van de werken, is vaak rekening te houden met een voorbereidingsfase van ongeveer 1 jaar!

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende fases.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec
	ontwerpfase					bouwaanvraag			wachtijd (?)			
kennismaking bespreking programma + pré-contract			opmaak 1ste schets voorstelling 1ste schets	feedback bouwheer bespreking 2de schets	feedback bouwheer bespreking 3de schets detailraming	+ definitief contract uitwerken bouwaanvraag	indienen bouwaanvraag	stabiliteitsstudie ingenieur aanvang opmaak bestekken & meting opsturen naar aannemers		ontvangst offeres contract aannemer		
												start uitvoering +/- 10 maanden

Deze voorbereidingsfase kan eventueel ingekort worden afhankelijk van volgende factoren:

1. Indien er snelle beslissingen genomen worden tijdens de ontwerpfase, kan deze periode ingekort worden. Het is echter aangewezen om alle ontwerpaspecten grondig af te wegen. Hiervoor is tijd nodig. Het gaat immers over een uiterst belangrijk proces, dat bepalend is voor de rest van het bouwproces! Dus beter vooraf goed plannen, dan tijdens de uitvoering te moeten improviseren!
2. De behandelingperiode van het dossier op de Technische Dienst (gemeentelijk) en eventueel op Stedenbouw (provinciaal) is onvoorspelbaar. Gemiddeld is rekening te houden met 3 maanden.
3. De wachttijd van de aannemer is eveneens niet in te schatten. De duurste aannemer kan misschien onmiddellijk starten; de voordeligste aannemer heeft misschien een wachttijd van 4 maanden.

De uitvoeringperiode van de werken zelf is bij een normale nieuwbouwwoning gemiddeld 10 maanden. Afhankelijk van de afwerkingmaterialen kan dit langer zijn. Zo zal een parket slechts geplaatst kunnen worden, wanneer de dekvloer (chape) volledig uitgedroogd is. Soms zijn ook vorst en regen de spelbreker.

KOSTPRIJS VAN EEN GEBOUW

Als vuistregel kan gesteld worden dat een nieuwbouwwoning momenteel gemiddeld € 1.100,- à € 1.200,- per m² kost. Hierbij is nog 6% btw te voorzien bij verbouwingen, en 21% bij nieuwbouwprojecten.

Deze prijs omvat een betrekingsklare woning (volledig gepleisterd, met vloeren, binnendeuren, verwarming, elektriciteit, sanitair...), doch zonder de schilder- en decoratiewerken, toestellen en speciale technieken, los & vast meubilair, buitenaanleg en erelonen.

De eenheidsprijzen van renovatiewerken liggen verhoudingsgewijs hoger.

PREMIES & SUBSIDIES

Voor de meeste woningen zijn er subsidies en/of premies beschikbaar. Zo zijn er o.a. premies voor het plaatsen van dakisolatie en dubbel-isolerende beglazing (hoogrendementsglas). Ook m.b.t. de plaatsing van een cv-installatie, zonnepanelen, groendaken enz... kunnen er vaak subsidies verworven worden. Het is voor ons kantoor echter onmogelijk u te informeren over álle subsidies, gezien deze jaarlijks wijzigen en tevens kunnen verschillen van gemeente tot gemeente. Via www.premiezoeker.be kan je overigens een overzicht krijgen van alle premies die op uw project van toepassing kunnen zijn.

De subsidieaanvragen zijn ten laste van de bouwheer. Voor diverse premies zal de bouwheer overigens attesten ontvangen van de respectievelijke aannemers. Let wel: sommige premies moeten aangevraagd worden vóór aanvang der werken!

Specifieke restauratiepremie worden wel door ons kantoor verzorgd (in uurloon) wegens de complexiteit van dergelijke dossiers.

Nuttige links:

www.premiezoeker.be

www.van-biervliet.be



Koningin Elisabethlaan 53
8000 Brugge
t 050 67 51 16
f 050 67 51 17

BTW BE 434.731.729
KBC 476-7058091-75

tom@van-biervliet.be