



# ZOEKT U EEN ARCHITECT? EEN AANNEMER? WAAR MOET U OP LETTEN?

- Architect en aannemer spelen een cruciale rol bij het (ver)bouwen van een energiezuinige en ecologische woning. Hoe begint u aan de zoektocht? ALG 04 -

## 1. INLEIDING

Een woning bouwen of verbouwen gaat meestal gepaard met de nodige portie stress. Voor velen is het een nieuwe wereld en vaak weten ze niet hoe eraan te beginnen. Hoe pakt u nu zo'n (ver)bouwproject aan?

Wel eigenlijk is het heel eenvoudig. Indien u een stedenbouwkundige vergunning nodig heeft zult u ook een architect nodig hebben. Voor de uiteindelijke uitvoering van de werken, doet u beroep op een aannemer.

Maar hoe vindt u nu die ene architect die uw droomhuis zal verbouwen/ontwerpen? En waarop moet u letten bij uw zoektocht naar de aannemer voor de verwezenlijking van dat huis? In deze fiche vindt u een aantal nuttige tips.

## 2. DE ZOEKTOCHT NAAR EEN ARCHITECT

### 2.1. HEEFT U EEN ARCHITECT NODIG?

In heel wat gevallen is de medewerking van een architect vereist voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. Die architect stelt het aanvraagdossier op en zorgt voor alle nodige documenten en plannen. Hij vertaalt uw woonwensen in een concreet ontwerp. Hij kent de beste investeringen, de juiste materialen en is uw technisch raadman (elektrische en sanitaire aansluitingen, verwarming, verlichting...) Hij volgt de bouwwerken op en biedt u de garantie dat alles correct, binnen de geplande termijn en binnen uw budget wordt uitgevoerd.

Indien de medewerking van een architect niet vereist is, kan het toch nuttig zijn een architect te laten assisteren bij het opmaken van de vergunningsaanvraag en bij het ontwerpen van een duurzame woning.

#### **Heeft u een stedenbouwkundige vergunning nodig?**

In principe moet u voor elke bouw, afbraak, renovatie, verbouwing of bestemmingswijziging een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indienen. Voor sommige handelingen en werken is echter geen vergunning en dus architect vereist (besluit van 12 juni 2003 over de zogenaamde 'werken van geringe omvang').

Een overzicht van de werken die wel of niet een bouwvergunning nodig hebben, vindt u op de website van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: [www.bruxelles.irisnet.be](http://www.bruxelles.irisnet.be) > stedenbouw.

### 2.2. TIPS VOOR DE ZOEKTOCHT NAAR EEN ARCHITECT?

De keuze van de architect is cruciaal voor het (ver)bouwen van een woning. Hij is degene die uw wensen omzet in plannen, de controle voert over de werken, prijsoffertes vergelijkt en ervoor zorgt dat u uw budget niet overschrijdt. Het is dus heel belangrijk dat u en uw architect op dezelfde golflengte zitten.

Indien uw architect niet wakker ligt van het 'milieu', dan zal het ook moeilijker zijn hem of haar ervan te overtuigen een ecologische, gezonde en energiezuinige woning te verbouwen of te bouwen. Nochtans is daar geen uitzonderlijke kennis voor nodig. Een goed doordacht ontwerp volstaat: goede oriëntatie van de vensters, regenwaterwinning en gebruik, compactheid,



luchtdichtheid, voldoende isolatie, gezonde materialen, koudebruggen vermijden, doeltreffende isolatie,...

- Vraag aan vrienden en familie of zij ervaring hebben met een architect.
- Tijdens een kennismakingsgesprek leert u de architect beter kennen. Het is belangrijk dat het klikt op menselijk vlak. Het is immers moeilijk samenwerken met een architect waarmee u het niet goed kunt hebben. Maak uw wensen duidelijk en leg uit wat u van de architect verwacht. De architect zal aangeven wat u van hem (niet) mag verwachten. In dit gesprek zal de bouwvisie van de architect ook naar voor komen. U kunt na dit gesprek nog steeds beslissen een andere architect te zoeken.
- Misschien heeft de architect een website waar u nog meer te weten komt over de ontwerpvisie, andere projecten...
- Het is belangrijk dat de architect zijn vak goed kent, de juiste concepten uitwerkt en ook technisch sterk is. Dit kunt u nagaan door enkele van zijn realisatie te gaan bekijken. Deze geven eveneens een beeld op de bouwstijl van de architect. Peil even naar de ervaring van de bewoners met de architect.
- Heeft de architect ervaring in duurzaam bouwen? Indien niet: heeft de architect wel voldoende oor naar uw ecologische wensen? Het zal hem/haar natuurlijk meer energie vragen om zich in te werken in de ecologische materialen, energiezuinige concepten...
- Wenst u een lage energiewoning met een K-peil lager dan 30? U kunt in het contract opnemen dat dit moet bereikt worden.
- Zorg ervoor dat uw architect voldoende tijd en energie in woning kan steken. Betaal hem dan ook voldoende. U kunt bijvoorbeeld ook een premie afspreken die de architect ontvangt wanneer een zekere ecologische en energiezuinige resultaat bereikt wordt.

### 2.3. DE SAMENWERKING

- Indien u de architect gekozen hebt met wie u in zee wil gaan, maakt u best zo snel mogelijk duidelijke afspraken die u vastlegt in een contract.

Wat staat er in het contract?:

- omschrijving van de opdracht. (Dit kan een gehele of gedeeltelijke opdracht inhouden)
- raming van totale kostprijs
- verplichtingen van de architect (voor een volledige opdracht: studie en voorontwerp, opmaak bouwaanvraag, uitvoeringsdossier, opvolging van de werken, voorlopige en definitieve oplevering van de werken)
- ereloon van de architect (hoeveel, hoe en wanneer het wordt betaald).
- aansprakelijkheid van de architect met vermelding van verzekeringsmaatschappij
- verplichtingen van de bouwheer
- verloop van de oplevering
- juridische aspecten: toekenning van rechtsbevoegdheid bij geschillen

- Het hele ontwerpproces begint met een brainstormsessie samen met de architect. Hierin zal hij vragen naar uw leefgewoonten, wensen, budget... Al vanaf deze fase moet u de nadruk leggen op uw wens om energiezuinig en ecologisch te (ver)bouwen. De architect giet zijn idee over uw woning in een voorontwerp. Dit kan later in samenspraak met de bouwheer (uzelf) aangepast worden. Indien u niet akkoord gaat met het voorontwerp, kunt u beter de samenwerking stopzetten en de architect vergoeden voor het voorontwerp.
- De architect stelt de bouwaanvraag op en maakt een uitvoeringsdossier met gedetailleerde plannen en gedetailleerde raming en een gedetailleerde metingstaat. Met dit dossier kan er prijs gevraagd worden aan verschillende aannemers.
- De architect vergelijkt de offertes en in overleg met u wordt de aannemer gekozen. Deze zal de werken uitvoeren volgens de prijzen en de timing die vastgelegd worden in een contract tussen u en de aannemer. Uiteraard staat de architect u bij om de nodige documenten op te maken.
- De architect controleert ook de werken, geeft u raad en doet het nazicht van de facturen.
- In sommige gevallen wordt een forfaitair bedrag afgesproken of met uurlonen gewerkt om de prestaties van de architect te vergoeden. Doorgaans bestaat het ereloon van een architect uit een percentage van de uiteindelijke kostprijs van de werken. Bij een renovatie ligt dit percentage hoger dan bij een nieuwbouw. (grootte-orde 12% versus 6%). De percentages zijn niet wettelijk bepaald en variëren van architect tot architect. Hou er rekening mee dat de uiteindelijke kostprijs van de werken kan afwijken van de raming. Hoe



kleiner de (verbouwings)werken, hoe moeilijker het is om exact te ramen. Een afwijking tot 10% op de geraamde kostprijs is niet abnormaal.

### 3. DE ZORGVULDIGE AANNEMER

#### 3.1. TIPS BIJ DE KEUZE VAN EEN AANNEMER

De aannemer voert de plannen uit en maakt uw droom werkelijkheid. De keuze van een goede aannemer bepaalt mee het succes van uw bouwproject. De aannemer moet belang hechten aan een goede, zorgvuldige en nauwkeurige uitvoering. De metsers moet immers aandacht hebben voor de goede plaatsing van isolatie, de elektriciens mag de luchtdichte afwerking niet doorboren, de schrijnwerker zal de voorkeur geven aan FSC-gelabeld hout, de installateur van de ketel zal de meest energiezuinige oplossing aanraden. Ervaring in energiezuinig en ecologisch bouwen is dus zeker een pluspunt. Een aantal tips alvorens uw zoektocht te beginnen:

- Vraag vrienden en familie of zij ervaring hebben met een aannemer (uit de buurt).
- Bezoek een aantal referentieprojecten en peil naar de ervaringen van de bewoners.
- Een aannemer uit de regio moet geen lange afstanden afleggen om tot de bouwwerf te komen. Dit spaart al heel wat energie, CO2 én vervoerskosten uit. Bovendien kent een lokale aannemer ook beter de lokale regels.
- Heeft de aannemer ervaring in duurzaam bouwen? Het is belangrijk dat de aannemer weet dat u een ecologische en energiezuinige woning wilt (ver)bouwen. Schakel daarom ook aannemers in die hiervoor openstaan en écht zo'n woning mee willen realiseren.
- Kies voor kwaliteit. Orde op de werf en nauwkeurigheid tijdens de werken leveren kwalitatief hoogstaand werk op.
- Kijk of het klikt. U zult intensief met de aannemer moeten samenwerken. Als u op dezelfde golflengte zit, kan dat een hoop ergernissen besparen.

#### 3.2. GEREGISTREERDE AANNEMER

Een geregistreeerde aannemer heeft een registratienummer bestaande uit zijn ondernemingsnummer gevolgd door een bijkomende cijfercode. Deze registratie is geen kwaliteitswaarborg, maar laat toe een bewijs te leveren dat de aannemer in orde is met zijn sociale en fiscale verplichtingen. U doet dan ook best beroep op een geregistreeerde aannemer. Doet u dat niet dan kunt u hoofdelijk aansprakelijk gesteld worden voor fiscale en sociale schulden van de aannemer.

Om in aanmerking te komen voor de energie- en ander premies en om belastingvermindering te genieten moet bovendien gewerkt worden met een geregistreeerd aannemer. Ook het verlaagde BTW-tarief van 6% geldt alleen bij samenwerking met een geregistreeerd aannemer.

Redenen genoeg dus om hierop te letten! Om na te gaan of een aannemer al dan niet geregistreeerd is, kunt u terecht bij het contactcenter van de FOD Financiën op het telefoonnummer 0257 257 57 (elke werkdag van 8 tot 17 uur). Zorg ervoor dat u het ondernemingsnummer van de betrokken aannemer bij de hand heeft.

#### 3.3. DE OFFERTE

Een prijs offerte, opgesteld door een aannemer, geeft u een idee van de kostprijs van de werken. Indien u voldoende verstand heeft van de uit te voeren werken, maakt u zelf (of u architect) een document op met de benodigde materialen, hoeveelheden en uitvoeringsmethoden waaraan de aannemer zich moet houden in zijn offerte. Dit vraagt van u natuurlijk veel voorbereidend werk, maar het vergemakkelijkt het vergelijken van de verschillende offertes achteraf. Alle aannemers moeten zich immers aan de vooropgestelde posten houden.

Voor werken waarvan u geen verstand heeft, kunt u het initiatief beter laten aan de aannemer zelf. Deze zal dan een bepaalde werkmethode en keuze van materialen voorstellen.

Vraag steeds meer dan één offerte aan! Dit laat toe om prijzen en werkmethoden te vergelijken.



Kijk goed na of de offerte volledig is. Welke posten werden wel en welke niet in de offerte opgenomen? Doe steeds een rekenkundige controle.

Het bestek is onontbeerlijk indien u een renovatiepremie wenst te bekomen.

Meer informatie over de vereisten van een dergelijke offerte vindt u op de website van de stadswinkel: [www.stadswinkel.be](http://www.stadswinkel.be)

#### 4. EEN ARCHITECT OF AANNEMER MET ERVARING IN DUURZAAM BOUWEN? WAAR VIND IK DIE?

De Brusselse cluster voor duurzaam bouwen "Ecobuild" groepeert vaklui, bedrijven en handelaars van de sector van duurzaam bouwen.

[www.brusselsgreentech.be](http://www.brusselsgreentech.be) – Tel. 02 422 51 28

Het Vlaams Instituut voor Bio-Ecologisch bouwen en wonen (VIBE) heeft een volledige databank van architecten en aannemers die bio-ecologisch bouwen. Een aantal onder hen hebben eveneens het VIBE-label. Dit label is enig in zijn soort en een keurmerk voor bouwprofessionelen die de ware betekenis van 'duurzaam bouwen' in de praktijk brengen: constructies zetten die de tijd doorstaan, maar die bovendien het milieu en je gezondheid niet extra belasten.

[www.vibe.be](http://www.vibe.be) – Tel. 03 218 10 60

In Wallonië zijn de meeste producenten en leveranciers van ecologische materialen aangesloten bij de Cluster Eco-Constructie:

[clusters.wallonie.be/ecoconstruction](http://clusters.wallonie.be/ecoconstruction) – Tel. 081 71 41 00

Op de website van de MeMO-gids (Mens- en Milieuvriendelijk Ondernemen) vindt u een lijst terug van architecten en aannemers die mens- en milieuvriendelijke projecten nastreven.

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

Voor adressen van architecten of aannemers die voornamelijk energiezuinig bouwen kunt u terecht bij het PassiefHuisPlatform.

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

#### 5. CONCLUSIE

De architect en de aannemer zijn sleutelfiguren in een bouwproject.

De keuzes die tijdens de eerste weken van een project worden gemaakt, bepalen immers de volgende 50 jaar ! Het nut van een doordacht ontwerp wordt zo al snel duidelijk.

De creativiteit van de architect uit zich in de plannen die dan in werkelijkheid worden omgezet door de aannemer. Maar zelfs de beste plannen zijn waardeloos als ze slecht worden uitgevoerd.

Het is belangrijk dat het klikt op professioneel en persoonlijk vlak, dat u weet wat u wilt en dat u in alle duidelijkheid kan overleggen met uw architect !

#### 6. BIJKOMENDE INFORMATIE

##### 6.1. INFOFICHES LEEFMILIEU BRUSSEL

###### Particulier

ALG 01 – "Enkele definities: Duurzaam, ecologisch, energiezuinig... Wat is dat?"

ALG 02 – "Huren en verhuren"

ALG 03 – "Bouwen en verbouwen"

ALG 05 – "Een duurzaam ontwerp: hoe begint u eraan?"

##### 6.2. BRONNEN

Stappenplan "Nieuwbouw", [www.vibe.be](http://www.vibe.be) > downloads > Jeugdwerkinfrastructuur

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

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

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



### 6.3. LINKS

Leefmilieu Brussel: [www.leefmilieubrussel.be](http://www.leefmilieubrussel.be) – Tel. 02 775 75 75

De Stadswinkel vzw: [www.stadswinkel.be](http://www.stadswinkel.be) – Tel. 02 512 86 19

Geven, in opdracht van Leefmilieu Brussel, raad aan Brusselaars die vragen hebben rond duurzame stadsontwikkeling en wonen – overzicht van de premies

Ecobuild : [www.brusselsgreentech.be](http://www.brusselsgreentech.be) – Tel. 02 422 51 28

De Brusselse cluster voor duurzaam bouwen, die vaklui, bedrijven en detailhandelaars van de sector van duurzaam bouwen groepeert.

VIBE vzw - Natureplus: [www.vibe.be](http://www.vibe.be) – Tel. 03 218 10 60

Het Vlaams Instituut voor Bio-Ecologisch bouwen en wonen – Vertegenwoordiger van Natureplus in België. – Heeft een aantal fiches over de verschillende ecologische materialen voor muren en plafonds.

Cluster eco-construction : [clusters.wallonie.be/ecoconstruction](http://clusters.wallonie.be/ecoconstruction) – Tel. 081 71 41 00

Hierbij zijn de meeste producenten en leveranciers van ecologische materialen aangesloten (Wallonië)

Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening: [www.rru.irisnet.be](http://www.rru.irisnet.be) – Tel. 02 204 21 11

Orde van architecten: [www.ordevanarchitecten.be](http://www.ordevanarchitecten.be) – Tel. 02 643 62 00

Mijn huis mijn architect: [www.mijnhuismijnarchitect.com](http://www.mijnhuismijnarchitect.com) – Tel. 02 238 07 70

