
INFOTOPICS

WWW.INFO TOPICS.BE

BRITSELEI 88 2000 ANTWERPEN 03.226.22.19

SUCCESVOL MANAGEMENT VAN **BOUWPROJECTEN**

20 oktober '05

SINT-NIKLAAS

HOTEL SERWIR

DE ARCHITECT

&

HET BOUWPROCES

KEUZE
PROJECTDEFINITIE
TAAK EN OPDRACHT
ERELONEN

JOHANRUTGEERTS
ARCHITECT-URBANIST- M.B.M.
Hoofddocent Bouwmanagement
Hogeschool voor Wetenschap & Kunst
Departement architectuur – Sint-Lucas Brussel & Gent

www.johanrutgeerts.be

1. Keuze van de architect

1.1 Keuze van de architect - kwaliteitscriteria

Er zijn verschillende criteria waarop men een architect kan selecteren:

- creativiteit
- referenties van vergelijkbare projecten
- referenties omtrent de werkmethode (stiptheid, volledigheid, werfopvolging, sturing, vlotheid in samenwerking met andere partners)
- omvang van het bureau
- bekendheid (uitpakken met een 'vedette')
- vertrouwensrelatie (we kennen elkaar en we hebben veel vertrouwen in elkaar)
- de prijs (het gevraagde ereloon)

Sommigen hanteren ook andere criteria op basis wedstrijd omtrent een idee-ontwerp al dan niet gekoppeld aan een kostenraming.

Deze formule kan succes hebben maar houdt een aantal risico's in. Vanuit de vraagzijde moeten er vooraf objectieve criteria opgelegd worden. De randvoorwaarden en de wijze waarop zal beoordeeld worden dient vooraf goed duidelijk gemaakt te worden.

Veel overheidsinstellingen hanteren stevast een aantal criteria die – in het kader van de wet op de overheidsopdrachten – rigoureuus moeten bekend gemaakt en opgevolgd dienen te worden.



Het belang dat aan elk criterium zal gehecht worden is essentieel

Bij wijze van voorbeeld

Architecturale kwaliteiten van het voorgestelde schetsontwerp	50 %
Beoordeling begeleidende nota bouwconcept	20 %
Samenstelling bouwteam en levering diensten	10 %
Referenties architectuur	5 %
Referenties dienstverlening	5 %
Uitvoeringstijd	5 %
Ereloon	5 %

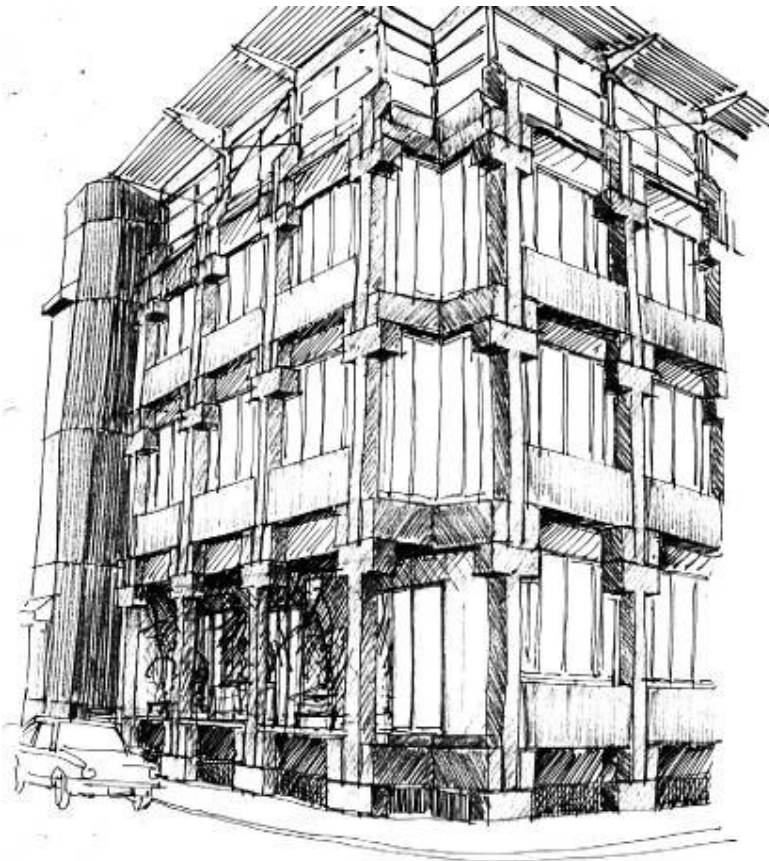
Het valt meteen op dat het belang dat aan elk criterium gehecht wordt zeer verschillend is.

Het zal velen opvallen dat het criterium tijd en geld in bovenstaande tabel een zeer bescheiden impact heeft. Dit wil niet zeggen dat dit geen belangrijke economische factoren zijn die we hier wensen te minimaliseren, doch de kwaliteit van een gebouw zal er niet beter op worden indien men de kostprijs van het ereloon een hoge ponderatie toekent bij de beoordeling van de kwaliteiten van een architect. Over het ereloon later nog meer.

De reden waarom we de elementen referenties evenmin veel gewicht in de beoordeling meegeven heeft te maken met de complexiteit van architectuuropdrachten.

1.2 Keuze van de architect – inspiratie

Goede gebouwen en per definitie goede architectuur ontstaat maar door de gunstige samenloop van diverse factoren. Aan de basis liggen steeds een geïnspireerd architect maar een minstens even geïnspireerde opdrachtgever. Wat niet wil zeggen dat de opdrachtgever over dezelfde vaardigheden moet beschikken als zijn architect noch bijzondere kennis of inzichten hebben in het domein van de architectuur. De opdrachtgever moet ook niet in de plaats willen treden van de architect.



VERBOUWING
GOVERNEMENTSPLAAT 22
sept
J. P. J. van der Pijl
sept. 1998

Een goede opdrachtgever is in de eerste plaats iemand die heel precies zijn noden (niet zijn wensen) kan formuleren en met een kritische ingesteldheid naar de visie en ontwikkeling ervan naar de architect luistert en hem/haar stimuleert om verder te denken dan hij/zij op het eerste gezicht voor mogelijk hield.

Deze complexe wisselwerking is helaas niet bij elke opdracht aanwezig wat zich vertaalt in vaak minderwaardige gebouwen en dito architectuur. Vandaar dat een beoordeling op dit vlak vaak slechts de boordeling op amper de helft van het verhaal is.

Voor niet professionele opdrachtgevers valt het niet mee om op basis van een schetsontwerp aan de hand van objectieve criteria een onderscheid te maken tussen twee of meerdere voorstellen van projecten.

Het moeilijkste taak van de opdrachtgever is de projectdefinitie.

2. Projectdefinitie

2.1 Projectdefinitie - definitie

Wat houdt zo'n project definitie allemaal in ?

Een projectdefinitie is meer dan het opstellen van een gewenst programma. Noch minder is het een beschrijven van een bepaalde bouwstijl.

Projectdefinitie start rond de vragen

- waarom bouwen wij ?
- waarom op die lokatie ?
- wat verwachten we van het gebouw ?
- wat verwachten we op termijn van het gebouw ?
- hoe willen we dat de gebruikers reageren op het gebouw ?
- hoe willen we dat de omgeving reageert op het gebouw ?

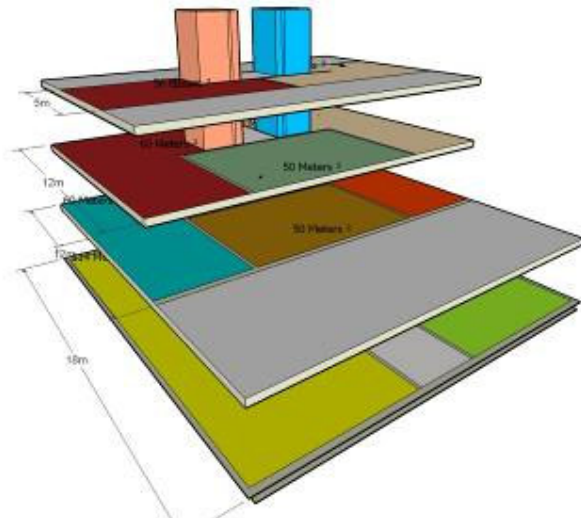
De projectdefinitie is een vertaling van de bedrijfsvisie van het bedrijf, de instelling, de organisatie.

Een projectdefinitie loopt samen met de bedrijfscultuur:

- open communicatie vs geslotenheid;
- precisie vs nonchalance;
- ordening vs flexibiliteit;
- strakheid vs creativiteit;
- goedkoop vs duur

Dit zijn vragen waarop een architect onmogelijk kan antwoorden en in de plaats treden van de opdrachtgever.

Een gebouw voor een bedrijf of een organisatie neerzetten verschilt in wezen niet van het bouwen van een individuele woning, alleen is soort vragen dat men zich dient te stellen om tot een projectdefinitie te komen sterk verschillend.



2.2 Projectdefinitie – het belang van het gebouw voor de organisatie

Het gaat niet enkel om wat we graag hebben - veel licht – veel ruimte – een prachtig zicht – een praktische indeling -

Het gaat om het belang van het nieuwe gebouw.

Hoe belangrijk is dit nieuwe gebouw voor de organisatie ?

Hoe belangrijk is het voor het publiek dat er rechtstreeks mee te maken heeft ?

Hoe kunnen we verschillende – tegenstrijdige ? – belangen op elkaar afstemmen ?
 Willen we met ons gebouw onze producten laten zien ?
 Is ons gebouw een vitrine ?
 Durven we laten zien wat we maken ? Hoe we iets maken ?
 Hebben we een gebouw met een ziel ?
 Zijn we een gebouw met een clubhuisgevoel aan het zetten ?



Zijn we een gebouw niet aan het over-definiëren en over-dimensioneren zodat het op vrij korte termijn niet onbruikbaar wordt wegens onaanpasbaar aan de nieuwe situatie ?

Mag of moet een gebouw nadrukkelijk aanwezig zijn of hebben we liever dat het er bijna niet is ?

Vaak luid de opdracht voor bvb hoofdkantoren: ze moeten macht en prestige uitstralen, wat vaak veel zegt over het begrip macht en hoe de directie ermee omspringt.

Er zijn vrije en onvrije gebouwen: gebouwen waar men de autonomie kan vergroten of verkleinen.

Maar er zijn ook gebouwen die een visie uitstralen: een boodschap die weergeeft hoe we in de toekomst willen werken. Gebouwen die het begrip duurzaamheid uitstralen.

Gebouwen kunnen ook gemaakt zijn om de samenwerking te bevorderen, die de muren van de ego's binnen het bedrijf kunnen slopen .

Een projectdefinitie is het resultaat van een zoektocht van al deze bedenkingen en facetten. Hoe belangrijker en omvangrijker het gebouw is, hoe meer tijd men moet investeren in het bepalen van de projectdefinitie;

Op basis van die projectdefinitie is het mogelijk om een masterplan of ideeën-schema neer te zetten. Bij een selectieprocedure van een architect kan men nagaan welke architect het dichtst bij die projectdefinitie staat.

Maar het zal inmiddels duidelijk zijn dat het opstellen van een projectdefinitie niet behoort tot de reguliere opdrachten van het bedrijfsmanagement. Men kan zich hierin het best laten bijstaan door professionelen die herover kunnen reflecteren.

Het weze ons toegelaten erop te wijzen dat er in die sector maar heel weinig professionelen zijn die over gebouwen op een abstracte manier kunnen reflecteren. Heel vlug belandt men in gesprekken die het hebben over vierkante meters, aantal bouwlagen, parkeermogelijkheden, bouwstijl en eenheidsprijzen. De typische makelaarspraatjes die echter niets gemeen hebben met het begrip projectdefinitie.

2.3 Projectdefinitie en kostprijs

Duur ?

Het opmaken van een projectdefinitie lijkt op het eerste gezicht duur en tijdrovend. Maar dat is ten onrechte. In veel gevallen helpt het de organisatie of het bedrijf vooruit in het denken over de toekomst van het bedrijf. En het zou onverstandig zijn hiervoor niet de nodige tijd uit te trekken en ook de tijd te nemen om één en ander tot bezinking en rijping te laten komen. Bouwen is immers een dure aangelegenheid – zowel in de oudheid als vandaag – en het zou onverstandig zijn om over één nacht ijs te gaan. Een verkeerde visie kan leiden tot een verkeerd gebouw wat de zaak dubbel zo duur maakt.

Het moet immers duidelijk zijn dat niet de architecten aan de basis liggen van het gebouwde milieu, wel de opdrachtgevers.¹ Hun taak en opdracht mag dus niet geminimaliseerd worden. Allen is hij het niet gewoon om met deze begrippen om te gaan vermits bouwen voor de meesten geen courante bezigheid is.



En zelfs professionele bouwheren weten hoe belangrijk een goede projectdefinitie is.

Om uit het cocoon van het abstracte denken te raken kunnen we opdrachtgevers een eind op weg helpen.

Er zijn vijf items waar de opdrachtgever aandacht voor moet hebben:

- de inplanting
- de structuur
- de installaties
- de indeling
- de afwerking

2.4 Projectdefinitie - de inplanting.

De inplanting is een stedelijke footprint die een gebouw of infrastructuurwerken nalaten. Onze steden staan – gelukkig – nog vol met gebouwen die er vaak reeds eeuwen staan en ons loop- en circulatiepatroon dagelijks beïnvloeden. Een slechte inplanting – ook op het micro-niveau van het eigen terrein – kan bijgevolg jarenlange negatieve gevolgen hebben voor gebruikers.

¹ bOb Van Reeth – Vlaamse bouwmeester 1998-2005

Het heeft voor ondergetekende een aantal jaren geduurd tot we tot het besef zijn gekomen dat stedenbouw belangrijker is dan architectuur. Goede architectuur in een slecht stedenbouwkundig concept levert alleen maar slecht beleefbare ruimtes op en is en blijft een slechte omgeving. Omgekeerd, een goed doordachte stedenbouwkundige omgeving met slechte tot schreeuwlelijke architectuur blijft nog altijd een goede omgeving om in te vertoeven.



2.5 Projectdefinitie - De structuur.

Het klinkt pretentiefus maar in principe moeten we de ambitie hebben om gebouwen neer te willen zetten die minstens vierhonderd jaren willen meegaan. Het klinkt paradoxaal maar eigenlijk is de snelheid waarmee we gebouwen afbreken veel groter dan dat we ze kunnen opbouwen.

Waarom? Omdat naar verluid die gebouwen niet meer aangepast zijn aan onze hedendaagse noden. Indien gebouwen niet meer passen aan ons steeds wijzigend levenspatroon vinden we vaak er niets beter op dan ze te slopen. En maken we nieuwe gebouwen die zagezegd veel beter aan onze nieuwe behoeften en levenswijze aangepast zijn. Tot we na een korte termijn, hoogstens één generatie verder, beseffen dat ook dat weer niet blijkt te kloppen en we weer op zoek zijn naar een nieuwe, aangepaste omgeving. De cycli waarbinnen zich dit afspeelt worden alsmaar korter.

Het lijkt er wel op dat we op de duur nog enkel met het aanpassen van onze omgeving bezig zijn. Economisten zullen hier niet ontevreden over zijn vermits nieuwe behoeften ook aanleiding geven tot steeds maar nieuwe uitdagingen en impulsen en zo zorgen voor meerwaarden die de economische molen draaiend houden.

Men kan op die onaangepastheid op twee manieren reageren:

- of we gaan goedkoop bouwen zodat we over twintig jaar er geen spijt van moeten hebben dat ons gebouw zowel fiscaal als bouwfysisch afgeschreven is;
- of we bouwen structuren van een dergelijke duurzaamheid en eenvoud tegelijk dat over vierhonderd jaar deze gebouwen nog steeds kunnen gebruik worden.

Het is utopisch te denken dat verder dan vijftien jaar in de toekomst kunnen kijken over wat dan concreet onze behoeften gaan zijn. Maar het is niet utopisch te denken dat we in staat zijn gebouwen te maken die dermate ruim en gemakkelijk zitten, dat ze op verschillende wijze kunnen gebruikt worden zonder ingrijpende, structurele veranderingen.

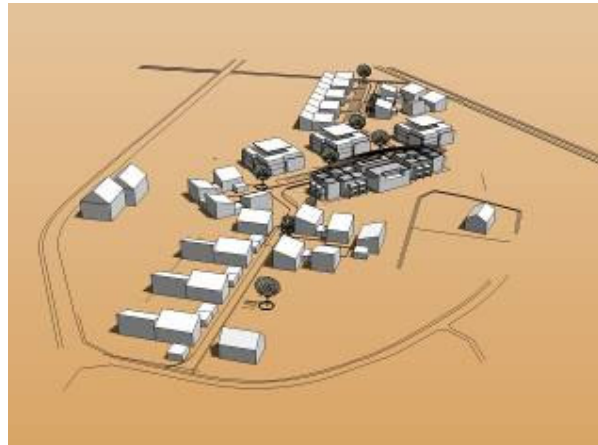
Het volstaat dat dergelijke gebouwen beantwoorden aan een evenwichtige projectdefinitie en over een duurzame structuur beschikken.

Zo bestaan er voor stations, luchthavens of opera's niet honderden verschillende modellen of structuren die allemaal even goed zouden kunnen werken. Voor de meeste van onze gebouwen bestaan er hooguit en handjevol werkbare patronen waarbij de architectuur op een

heel creatieve manier kan inspelen maar in wezen zijn deze gebouwen (voor zover ze goed geconcipeerd zijn) te herleiden tot enkele basisstructuren.

Zo ook voor kantoren, dienstencentra, bedrijfsgebouwen, productiecentra en dergelijke meer.

2.6 Projectdefinitie - De installaties.



Installaties zijn wellicht nog het meest aan wisselwerking onderhevig. De levenscyclus van een technische installatie is amper 20 à 30 jaar. Op het vlak van klimaat- en vochtregeling, akoestiek en domotica dreigen we zelfs stilaan de pedalen te verliezen. Hier ontstaat een merkwaardig fenomeen. Opdrachtgevers zijn vlugger geneigd te 'investeren' in vaak ingewikkelde, gesofistikeerde technologische toestanden dan in architectuur. Maar een goed geconcipeerde architectuur heeft vaak minder nood aan technologische toestanden die het gebouw leefbaar moeten maken.

2.7 Projectdefinitie - Indeling.

Heel strikte, heel strakke indelingen leiden tot zeer vlug verouderde gebouwen. Een gebouw indelen in kamertjes en vestibules geeft het vaak een levensduur mee van amper tien jaar mee.

2.8 Projectdefinitie - Afwerking.

Vaak het meest modegebonden element van een gebouw. De opsmukoperatie. Maar een slecht gebouw kan je niet aantrekkelijk maken met een mooie afwerking. Het is als met een mooie vrouw; zelfs met lelijke kleren blijft ze een mooie vrouw. Omgekeerd werkt niet. De levensduur van een afwerking overspant vaak niet een periode van vijf jaar. Hoe minder nadrukkelijk de afwerking merkbaar is, hoe langer ze meegaat.

En dan is er nog steeds plan-B.
Kleur. Werken met doordachte kleuren kan architectuur doen leven.

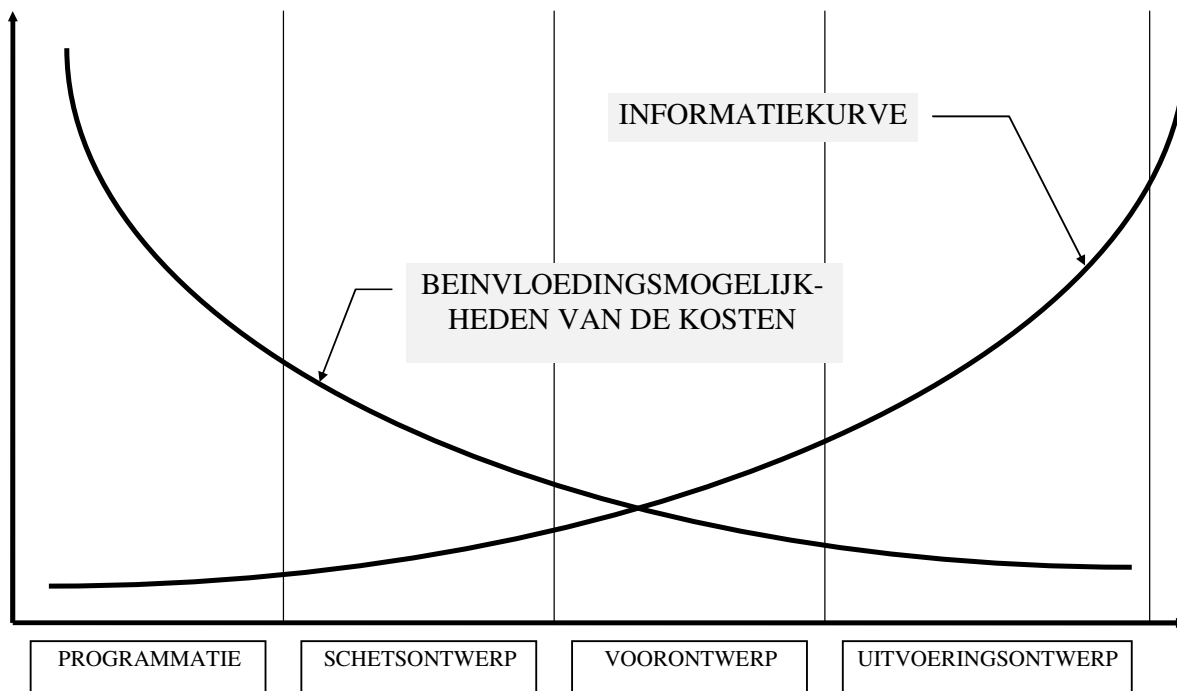
Het is duidelijk dat hoe meer middelen in de eerste twee facetten geïnvesteerd worden – inplanting en structuur -, hoe duurzamer en goedkoper een gebouw wordt. En daar wil het soms wel eens mislopen. In moderne kantoorgebouwen bespaart men bijvoorbeeld op de structuur van het gebouw door er geen ramen in te plaatsen die open kunnen. Het verluchtingsprobleem



wordt dan opgelost met een airconditioning. Maar die behoort tot een minder duurzame invalshoek. Ze vreet energie, heeft een hoge milieukost als ze moet weggehaald worden om een nieuwe installatie te plaatsen. Meestal worden deze exploitatiekosten niet meegerekend in de kostprijs van een gebouw.

Conclusie: goede architectuur kost geen euro meer dan slechte.²

Het antwoord op dit soort vragen zou de keuze van de architect moeten bepalen. Vraag is of opdrachtgever dit soort vragen steeds stellen.



² bOb van Reeth – Vlaams Bouwmeester – De Morgen, 30 juli 2001.

3. De taak en de opdracht van de architect

3.1 Wat behoort tot de standaard prestaties van een architect.

De orde van architecten heeft in 1984 de taakomschrijving van de architect omschreven als een volledige opdracht indien volgende prestaties worden geleverd:³

- het verzamelen en collationeren van de gegevens;
- de studie van het programma
- de schets van het voorontwerp
- het administratief dossier
- het dossier voor de bestelling: plannen, geschreven documenten en verslag van de aanbesteding;
- het uitvoeringsdossier en de opdracht voor de controle der werken;
- de bijstand bij de oplevering en het nazicht van de rekeningen.

Er dient aangestipt dat deze lijst van taken geen van overheidswege verplicht karakter inhoudt. Het deontologisch reglement stelt enkel dat er verplicht een geschreven contract moet zijn, ten laatste op het moment dat de opdracht bepaald werd. Deze overeenkomst moet duidelijk de wederzijdse verplichtingen der partijen bepalen, zoals zij uit onderhavig reglement voortvloeien.



Het lijstje van hierboven vraagt enige nadere uitleg.

3.2 Taak en opdracht - Het verzamelen en collationeren van de gegevens.

Het verzamelen van gegevens moet men niet enkel zien in het kader van de terreingegevens. Het behoort tot de taak om alle mogelijke gegevens van het terrein te verzamelen, zeker in verband met de stedenbouwkundige voorwaarden maar ook, het eventueel bodemonderzoek, de mogelijke zichtbare erfdienstbaarheden en eventueel het vermoeden van grondvervuiling.

Maar er zijn ook heel wat andere gegevens te verzamelen, voornamelijk in functie van de studie van het programma. Dit kan gaan van brandvoorschriften, ARAB-reglementering, reglementering inzake milieuvoorschriften, behandeling van voedingswaren, toegankelijkheid van gebouwen voor personen met verminderde beweeglijkheid, ...

Het spreekt voor zich dat er hier een goede samenwerking met de opdrachtgever moet heersen. Het is immers normaal dat heel specifieke opdrachten heel specifieke kennis inzake reglementering vragen waarbij de opdrachtgever vaak over een niet geringe kennis beschikt die hij ter beschikking van de architect zal stellen.

³ Art. 20 van het door de Nationale Raad van de Orde van Architecten vastgelegde Reglement van Beroepsplichten, goedgekeurd bij KB van 18 april 1985.

Toch kan een architect zijn verantwoordelijkheid niet ontlopen. Heel wat reglementering is van openbare orde en moet nagevolgd worden.

Het woord *collationeren* wil zeggen dat de architect de beschikbare teksten met de oorspronkelijke teksten moet vergelijken.

We hebben dit steeds een merkwaardige uitdrukking gevonden in het reglement van beroepslichten. Het lijkt eerder op een ambtelijke taak, weggelegd voor kantoorclerken die de authenticiteit van bepaalde stukken moeten nagaan. We hebben ons meermaals afgevraagd of hier niet het woord *collectioneren* bedoeld was in de zin van het verzamelen van alle nodige gegevens. Hoe dan ook, het is niet slecht dat de architect, en de beoefenaars van intellectuele beroepen in het algemeen, niet afgaan op geruchten of vermeende juistheden maar zich effectief grondig documenteren over de vigerende reglementeringen en hierbij uitgaan van de originele teksten.



3.3 Taak en opdracht – de studie van het programma

De studie van het programma is reeds uitgebreid aan bod gekomen onder het hoofdstuk projectdefinitie.

3.4 Taak en opdracht – het voorontwerp

De schets en het voorontwerp zijn vaak de leukste onderdelen van de opdracht. De zoektocht naar wat architectuur kan worden.

De keuze in expressie hiervan is vrij: dat mogen zowel losse schetsen zijn als technisch uitgewerkte tekeningen op schaal, 3-D modellen of maquettes. Voorwaarde is dat de opdrachtgever zich een duidelijk beeld kan vormen van het ontwerp, met aanduiding van de materialen en een kostenraming (zie verder).

Hoe duidelijk deze gegevens moeten zijn hangt in sterke mate af van het ruimtelijk inzicht van de opdrachtgever. Voor de ene is planlezen geen enkel probleem; bij complexere situaties zijn doorsneden, perspectieven of maquettes noodzakelijk om een duidelijk beeld te vormen.

Het aantal voorontwerpen is



nergens wettelijk bepaald maar volgens de tradities zijn drie voorontwerpen een standaard. Het eerste voorontwerp kan in een aantal gevallen beschouwd worden als een sneuvelontwerp doch de daaropvolgende voorontwerpen moeten in principe in een progressieve ontwerplijn liggen. Alsmear afwijkende ontwerpen illustreren dat hetzij de opdrachtgever hetzij de architect niet goed weten wat ze willen en er misschien beter aan doen de opdracht te stoppen en ergere aanvaringen te vermijden.

Het getuigt van professionalisme indien van elke bespreking een verslag wordt opgemaakt waarin de besproken punten aangehaald worden en de genomen beslissingen geacteerd worden. In een vorig tijdperk zou dergelijke verslaggeving misschien nog de indruk gewekt hebben van een vorm van wantrouwen tussen opdrachtgever en architect; vandaag in het e-mail tijdperk is dit minder het geval. Dergelijke verslaggeving is nuttig voor beide partijen: het helpt de ideeën klaar en duidelijk te formuleren en op een rijtje te zetten. Het helpt belangrijke elementen van minder belangrijke te onderscheiden en indien men hierbij een vast stramien doorloopt worden misverstanden vermeden.

Een steeds terugkerend stramien bij de bespreking van voorontwerpen zou kunnen zijn:

- inplanting
- interpretatie van het programma
- architectuur en vormgeving
- technieken en uitrustingen
- conformiteit met van toepassing zijnde reglementering
- budget
- to-do list

3.5 Taak en opdracht - Beslissingsmomenten.

Vanaf het ogenblik dat voorontwerpen gemaakt worden zijn er ook beslissingsmomenten in te lassen. Na bespreking en overweging is het aan de opdrachtgever om al dan niet zijn goedkeuring te hechten aan reeds genomen opties en/of beslissingen.



Dit is noodzakelijk om de progressie van het ontwerp in goede banen te leiden. Het is aan de architect om erover te waken dat deze beslissingsmomenten duidelijk en helder geformuleerd worden. De vertrouwelijke relatie en dito omgang die er tussen een architect en opdrachtgevers noodzakelijkerwijs vaak is, weerhoudt sommigen ervan om de zakelijke afspraken op papier te stellen wat in het verder verloop van het bouwproces soms tot pijnlijke misverstanden kan leiden of zelfs het misbruik ervan.

3.6 Taak en opdracht – administratief dossier

Pas als het voorontwerp definitief goedgekeurd is kan men overgaan tot het opmaken van het administratief dossier.

Het administratief dossier bestaat uit alle stukken die nodig zijn voor het bekomen van de stedenbouwkundige vergunningen.

Dat zijn standaard:

- de plannen (op te maken volgens de besluit van de Vlaamse regering)
- de weergave van de bestaande toestand
- de foto's
- de administratieve formulieren
- de motivatienota
- het statistisch formulier
- de warmteverliesberekening, binnenkort te vervangen door de EPB;
- de watertoetsformulieren

In geval van bijzondere vergunningen kunnen daar ook andere elementen bijkomen.

Het administratief dossier kan in zijn eenvoudigste vorm in principe geen probleem zijn. Het invullen van de ruimte in Vlaanderen is de laatste jaren geen evidentie meer.

Indien er voor het terrein waarop men zal bouwen strikte regels zijn onder vorm van bepalingen van een verkavelingsvergunning, een plan van aanleg (BPA of APA) of een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) zijn er in principe evenmin problemen. De regels zijn gekend, de modaliteiten waarbinnen er eventueel van de regels mag afgeweken worden eveneens.

Vanaf het ogenblik dat er afgeweken wordt leeft men in een zeker vacuüm. Het vragen om van de bestaande reglementering af te wijken is een recht, het inwilligen ervan niet.

Men hangt in deze materie af van

- de stedenbouwkundige ambtenaar
- de vergunningverlenende overheid (meestal het college van burgemeester en schepenen)
- en derden (buren en/of belanghebbenden)



Voor die gebieden waar er geen strikte, juridisch vastgelegde regels bestaan zijn er meer problemen te verwachten.

Het invullen van de ruimte is immers gebonden aan het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Deze baseert zijn advies op zowel de juridische randvoorwaarden (onder meer op basis van ministeriële omzendbrieven) en de ruimtelijke consideraties of stedenbouwkundige overwegingen, inclusief de architecturale interpretatie.

Dit advies moet bevestigd of verworpen worden door de vergunningverlenende overheid en mag niet gesanctioneerd worden door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar noch door derden die in een hele reeks gevallen mee over de schouder kijken.

In beide gevallen – zowel bij de ruimtelijk gedetermineerde gebieden als bij de gewone bestemmingsgebieden van de gewestplannen – kunnen adviesverlenende instanties eigen voorwaarden stellen en adviezen verlenen waarmee al dan niet rekening hoeft gehouden te worden;

Het zijn:

- de brandweer;
- de diensten van monumentenzorg;
- de afdelingen van de diensten leefmilieu;
- de openbare vervoersmaatschappijen
- ...

Zij kunnen eisen dat de ingediende ontwerpen aangepast worden dan wel goedgekeurd mits het opleggen van bepaalde voorwaarden of een negatief advies uitbrengen.

Tegen het negeren van hun advies bij het toekennen van een vergunning kunnen ook deze instanties in beroep gaan.

Het vooroverleg met de vergunningverlenende overheid in de beslissende fase van het voorontwerp is bijgevolg van cruciaal belang. Het kan zekere tijdsinsten opleveren door tijdig het voorontwerp ter bespreking voor te leggen.

Het dient echter gezegd dat het verlenen van een vergunning ook een politieke daad is. Het zijn de verkozenen van het volk die de uiteindelijke beslissing nemen vermits zij aangeduid zijn als de verantwoordelijken voor het invullen van de ruimte.

Deze beslissing wordt beïnvloed door hun eigen inzichten maar ook in sterke mate door de adviezen van de ambtenaren en vaak ook door de mening van particulieren en/of belanghebbenden tot actiegroepen.

Een groot deel van de ingediende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen gaat in rechte lijn door de eindmeet van de administratieve procedure. Doch een steeds groeiend aantal dossiers stuit op een reeks moeilijkheden en bezwaren die de procedure – in de ogen van de architecten en de opdrachtgevers – nodeloos verzwaren.



Zelfs voorafgaande besprekingen zijn vaak geen garantie tot positieve vergunningen. Ambtenaren zijn niet gebonden aan de afspraken, gemaakt tijdens het vooroverleg. En steeds meer stelt men vast dat noch ambtenaren nog de politieke mandatarissen zich lenen tot het formuleren van een klaar en duidelijk standpunt tijdens het vooroverleg. De beslissingen worden nog steeds genomen buiten het gezichtsveld van de aanvrager wat hen alle

mogelijkheden biedt om – meestal tot hun grote spijt of de schuld van anderen – de aanvraag te weigeren.

Om die reden is het voor de opdrachtgever en de architect van bijzonder belang om beiden aanwezig te zijn tijdens de voorbesprekingen met de bevoegde instanties en desgevallend de gemaakte afspraken via mail of dergelijke te bevestigen, kort na de gevoerde besprekingen.

Wij raden de opdrachtgevers ten stelligste af om in deze materie enkel hun architect af te vaardigen; hun eigen aanwezigheid is van even groot belang om rechtstreeks de bezwaren en/of objecties te vernemen die een beslissing kunnen beïnvloeden.

De termijnen waarbinnen een procedure moet behandeld worden liggen wel vast maar er zijn zoveel uitwijkmogelijkheden dat de overheid niet echt gebonden is aan deze termijnen. De voorafgaandelijke besprekingen kunnen ook tijd in beslag nemen, aanpassingen vergen, bijkomende studies vergen zoals de opmaak van een masterplan, een milieu-effecten rapport (MER).

Het is eveneens duidelijk dat deze prestaties niet tot de standaard opdracht behoren vermits voorafgaandelijk niet duidelijk is wat precies zal gevraagd worden.

Het uitvoeringsdossier kan in principe maar opgemaakt worden van zodra de vergunning op verleend is. Immers, de vergunningverlenende overheid kan lasten en voorwaarden opleggen aan een vergunning die in de loop van de procedure niet gekend waren. Zelfs indien dit de uitvoering van het project ten gronde niet belemmert, is het niet uitgesloten dat de opgelegde voorwaarden tot aan de structuur van het project raken waardoor de studie en het ontwerp geheel of gedeeltelijk moeten hervat worden.

Bij grote opdrachten, waarbij aanzienlijke investeringen op het spel staan kan men natuurlijk niet wachten tot een procedure volledig rond is en dan zal een regeling moeten getroffen worden om de extra prestaties te vergoeden en een tijdsbesparing te realiseren.



3.7 Taak en opdracht – uitvoeringsdossier

Het uitvoeringsdossier omvat alle documenten die het een aannemer mogelijk moeten maken om het ontwerp ondubbelzinnig te realiseren op de meest eenvoudige wijze. Het is tevens het dossier dat zal dienen als basis om twee of meerdere kandidaat uitvoerders aan de economische concurrentietoets te onderwerpen.

In deze fase worden de plannen geoptimaliseerd, voorzien van alle nodige technieken, de stabiliteitsberekeningen, het uitwerken van constructie- en afwerkingsdetails, het opmaken van de bestekken en de meetstaten.⁴

⁴ van Dale kent het woord *meetstaten* niet; men spreekt nog steeds van borderellen want meetstaat zou een te letterlijke vertaling van het Franse *métrier*.



Het is bijgevolg een zeer belangrijke fase in het ontwerpproces. Grondige studie kan leiden tot meer doordachte technische oplossingen en laat toe om volledigheid na te streven. Er is niets ergerlijker voor opdrachtgevers om tijdens de werken te moeten vaststellen dat een aantal aspecten of delen van de uitvoering vergeten zijn of slordig werden uitgewerkt. Volumineuze bundels zijn geen garantie hiervoor. Het spuien van teksten is op zich geen referentie.

Ook hier is de inbreng van de opdrachtgever niet te onderschatten. Er dient regelmatig werkoverleg te zijn waarbij – weer volgens een vast stramien – alle aspecten van het bouwwerk doorlopen worden:

	type	materiaal	kostprijs	uitzicht	veiligheid	wijze van aanbrenge	Bouw fysische eigenschappen	compatibiliteit	gebruiks gemak	onderhoud	
Funderingen											
Structuur											
Dragende elementen											
Niet dragende elementen											
Gevelinvulling											
Dakafwerking											
Materialen											
Binnenafwerking											
TI elektriciteit											
TI verwarming											
TI koeling											
TI verluchting											
TI sanitair											
TI brandbeveiliging											
TI communicatie											
TI inbraakbeveiliging											
TI transport											
Vaste inrichting											
VI meubilair											
VI voorzieningen personeel											
VI apparaten											
VI voorzieningen gebruikers											

De veelheid van facetten en aspecten geeft aan dat er in overleg met de opdrachtgever en architect, over heel wat beslissingen moeten genomen worden voor de toewijzingsprocedure kan beginnen. Opdrachtgevers moeten er zich van bewust zijn dat zij hier veel tijd voor zullen moeten vrijmaken. De stelling 'mijn architect zorgt voor alles' is een verkeerde aanpak. De architect is weliswaar van heel veel makten thuis en is zeer goed geplaatst om het overzicht te bewaren en details in het geheel te plaatsen maar een belangrijk aandeel in deze fase is de beslissingen voorbereiden en voorleggen. Het is uiteindelijk de opdrachtgever die de beslissingen neemt.

We huldigen hier het principe dat de architect *the decision maker is, not the decision taker*. Dergelijke absolute stellingen nopen tot enige relativisering.

De architect is en blijft de beoefenaar van een vrij beroep en moet in die hoedanigheid in alle vrijheid en onafhankelijkheid beslissingen kunnen nemen die raken aan de fundamentele waarden en technische bases van een project.

Zo dient een architect zich te verzetten tegen het gebruik van een staalconstructie – die wellicht goedkoper is en sneller gemonteerd kan worden – zo de brandveiligheid ervan niet of onvoldoende kan gegarandeerd worden.

Sommige keuzes van materialen of afwerkingen kunnen een totaal verkeerd beeld doen ontstaan, tegengesteld aan het vooropgezette concept. Dit heeft niets met esthetiek te maken – in tegenstelling tot wat vaak gedacht wordt – maar met het globale concept en de perceptie die kan versterkt worden dan wel teniet gedaan worden.



Het is de taak en de verantwoordelijkheid van de architect om te wijzen op bepaalde effecten en gevolgen van de keuzes. In het ergste geval moet hij zijn opdracht staken of opschorten, vooral als het elementen betreft die te maken hebben met openbare orde en veiligheid.

Ook hier blijkt dat verslaggeving geen overbodige luxe is en het beslissingsproces bevordert.

Een volledig bouwrijp uitvoeringsdossier bestaat uit:

- plannen, doorsneden gevels
- bestek (ken) – administratief en technisch
- meetstaten (detail en samenvatting)
- detailtekeningen
- inschrijvingsformulieren

3.9 Taak en opdracht - bestekken

De opbouw van bestekken omvat steeds twee luiken:

- het administratief gedeelte
- het technisch gedeelte

Het administratief gedeelte is noodzakelijk omdat er – buiten de wet op de overheidsopdrachten – geen wetgevend werk bestaat rond de algemene aannemingsvoorwaarden. Dit deel van het bestek zal beschrijven hoe de wijze van verrekenen gebeurt, de uitvoeringsperiode, de prijsherziening, de eigendomsoverdracht, de aansprakelijkheden, de wijze van nazicht van rekeningen, betalingen, keuren van de werken, wijzigen van de werkzaamheden ...

Er zijn ook een aantal praktische werfinrichtingen af te spreken:

- afsluitingen en beveiligen van de werf;
- nutsvoorzieningen – wie betaalt wat;
- elementaire voorzieningen;
- beschikbare ruimte;

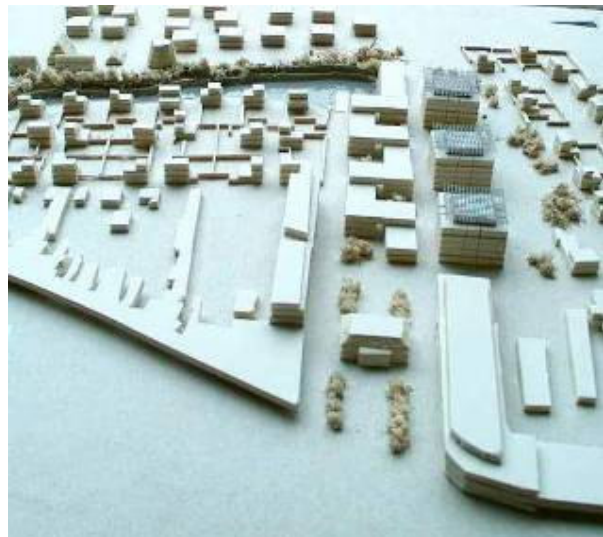
De beschrijving van deze algemene aannemingsvoorwaarden is belangrijk omdat deze voorwaarden bepalend zullen zijn hoe de afspraken zullen gevolgd moeten worden. Bij ontstentenis van deze administratieve bepalingen gelden de verkoopsvoorwaarden van de aannemer die vaak minder interessant zullen zijn voor de opdrachtgever. Er zijn niet zoveel aannemers die zich uit vrij wil willen binden aan strikte uitvoeringstijden en spontaan bereid zijn schadevergoedingen te betalen in geval van termijnoverschrijding.

Het beschrijven van het technisch gedeelte zou zich moeten beperken tot al wat men niet tot uitdrukking kan brengen via de plannen en de tekeningen.

Het is een gebruik dat in de XVIII^e eeuw is ontstaan waarbij men overstapte van het werken in regie naar werken tegen vooraf vastgestelde prijzen. Een bondige beschrijving van wat precies verwacht wordt is hierbij noodzakelijk.

In principe geeft een technisch bestek per werkonderdeel aan

- hoe er gemeten wordt
- welk materiaal er zal gebruikt worden
- wat de voorbereidende werkzaamheden zijn van dit werkonderdeel
- hoe de eigenlijke werken uitgevoerd zullen worden
- de eventuele bijzondere plaatsingsvoorschriften
- de controle en keuringsaspecten
- de nabehandeling of nazorg



Sinds de invoering van de informatica is de opbouw van bestekken grondig gewijzigd. Tot groot ongenoegen van de aannemers is het gebruik van standaardbestekken geen vaste regel. Elke architect of studiebureau heeft zowat zijn eigen methode en eigen wijze van opbouwen. De één globaliseert graag verschillende posten tot één geheel, een ander zal er de voorkeur aan geven om alles zoveel mogelijk op te

splitsen. Nog anderen zweren bij een opbouw rond de soorten van materialen of net niet, per stielkorps of rond een min of meer gangbare wijze van uitvoeren.

Het hoeft dan ook niet te verwonderen dat er vaak discussies ontstaan tijdens de uitvoering waarbij de ene veronderstelt dat de in de eenheidsprijs alles wat erbij hoort vervat zit, terwijl de aannemer net het omgekeerde beweert.

Zo kan het zijn dat in het ene bestek, alle hulpstukken van een dakbedekking in de eenheidsprijs van de aanneming voorzien zijn – waarbij het aandeel hulpstukken soms bijna de helft van de gewone eenheidsprijs dakbedekking kost ; in een ander bestek is het niet uitgesloten dat alle te meten hulpstukken apart beschreven en gemeten zijn. In het eerste geval is de aannemer verplicht een vrij complexe berekening te maken om tot een concurrentieel eenheidsprijs te komen; in het tweede geval is het voor de aannemer veel gemakkelijker om een correcte prijs neer te zetten.

Men kan aanvoeren dat beide methodes toch op hetzelfde neerkomen. Dit is juist behalve in het geval van wijziging van de uitvoering. Bij het vergroten of verkleinen van het dak zal de eerste berekeningsmethode het moeilijker maken om tot een correcte verrekening te komen dan in het tweede geval. Dit soort discussies kan men best vermijden.

Erger wordt het wanneer het bestek voor meerdere posten de studie naar de aannemer doorschuift. Het kan gaan om berekeningen van zowel structurele elementen, technische installaties, bouwfysische parameters, uitvoeringsmethodes en dergelijke meer. Het is evident dat dergelijke bestekken aanleiding geven tot discussies tijdens de uitvoeringsfase omdat een deel van de verantwoordelijkheid voor de uitvoering over geheveld wordt naar de aannemer die daar vaak niet om vraagt.

Door het feit dat de aannemer met eigen voorstellen mag afkomen bij de inschrijving maakt de evaluatie ervan ook niet gemakkelijker op.
Conclusie: om een goede keuze te maken op basis van vergelijkbare gegevens moet men beschikken over een goed uitgewerkt dossier waarvan alle uit te voeren elementen grondig beschreven en nauwkeurig gemeten zijn.

Het vertrouwen in een aannemer gebeurt reeds van bij de inschrijving:

De correctheid bij het invullen van de inschrijving

Het nauwkeurig nazicht van de hoeveelheden;
het eventueel halen van fouten in de berekeningen en/of het wijzen op eventuele tegenstrijdigheden in het bestek of tegenstrijdigheden tussen bestek en plannen.

Deze leemten zijn niet als fouten aan te rekenen tegenover de architect of het studiebureau – het is immers utopisch te denken dat in dergelijke dossiers geen fouten zouden sluipen - voor zover ze binnen het redelijke blijven.

Maar een inschrijver die de onjuistheden of tegenstellingen opspoort of aangeeft laat minstens blijken dat hij de zaak ernstig bestudeerd heeft en vermoedelijk ook een correcte prijs zal aangerekend hebben.



Zelfs al is deze inschrijving duurder dan anderen, dan nog valt het te overwegen om deze in aanmerking te laten komen om het werk toe te wijzen. Elke opdrachtgever is er immers bij gebaat te werken met een aannemer die zijn dossiers nauwgezet volgt en bovendien ook nog winst maakt. Werken met bedrijven die geen winst maken druist in tegen het gezond verstand.

Er bestaat voor de private sector geen standaard bestek. De enige instelling die er in geslaagd is om een nieuw modern bestek op te maken volgens de bovenstaande principes is de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) die het basisprincipe overgenomen heeft van het NAV (Nationaal ArchitectenVerbond). Dit basisbestek werd doorkruist door een inbreng van Cobosystems en het WTCB waardoor er een product ontstaan is dat bij wijlen zeer uitgebreid is en het voor de aannemer niet altijd duidelijk of overzichtelijk maakt wat nu precies bedoeld wordt.

Maar het bestek heeft zeker de verdienste uitvoerig, vrij compleet en gestructureerd te zijn.

3.10 Taak en opdracht – gesplitste aanneming

Opsplitsing naar loten.

De keuze tussen één globale aanneming dan wel te opteren voor gesplitste aannemingen geeft in beide gevallen zowel voor- als nadelen die elke opdrachtgever maar eens op een rijtje moet zetten.

Globale aanneming	Gesplitste aanneming
Eén contract, één aanspreekpunt	Goedkoper.
Coördinatieprobleem ten laste van de aannemer	Nauwkeurige selectie van kwaliteitsaannemers is mogelijk.
Meer kans op doen respecteren van de voorziene uitvoeringstermijn	Meer kwaliteit voor dezelfde prijs.
Eén aanspreekpunt voor zichtbare en verborgen gebreken – geen doorschuiven van de aansprakelijkheid naar andere partijen	Coördinatiekost van architect vaak goedkoper dan deze van de globale aannemer.
	Wijzigingen tijdens de werken kunnen op een soepele manier bekomen worden.
Geen vat op de kwaliteit van de onderaannemers	Veel verschillende aanspreekpunten.
Niet goedkoop vermist coördinatievergoeding en winstmarges doorgerekend worden.	Uitgevoerde werken van vorige aannemers worden niet steeds gewaardeerd en gerespecteerd.
Meestal ‘grote doos’ met weinig persoonlijk engagement van de aannemer	Schade tijdens de werken vaak moeilijk aanwijsbaar.
Doet beroep op onderaannemers die vaak tegen te scherpe prijzen moeten werken	Uit de hand lopen van uitvoeringstermijnen – uitstellen van voorziene aanvangsdatum geeft aanleiding tot nog meer vertraging
Geen rechtstreekse bevelen kunnen geven aan de onderaannemers – in geval van wijzigingen kunnen de prijzen uit de hand lopen	Bewijslast bij zichtbare en verborgen gebreken ligt bij de opdrachtgever.

De praktijk heeft geleerd dat een opsplitsing naar een aantal grotere units de gulden middenweg geworden is.

Onze voorkeur gaat uit naar de volgende opsplitsing:

- lot afbraak
- lot gesloten ruwbouw (zogenaamd wind- en waterdicht)
- lot technieken (elektriciteit en fluïda)
- lot liften
- lot afwerking (afwerken van de oppervlakken en meubilair)

We stellen vast dat de aannemerswereld meer evolueert naar deze vraag van de markt. Afbraakwerken zijn een loutere resultaatsverbintenis en zijn niet erg kritisch op het vlak van het eindproduct.

Aannemers ruwbouw doen beroep op een zestal onderaannemers om het gebouw wind- en waterdicht te kunnen opleveren.

In het domein van de technieken blijven nog steeds twee grote groepen bestaan: alles wat met elektriciteit en domotica te maken heeft enerzijds – alles wat te maken heeft met sanitair, verluchting, verwarming en koeling vindt ook steeds meer onder één dak.

Liften zijn de meest eenvoudige aanneming en deze markt is niet erg groot wat de keuze naar kwaliteit een stuk eenvoudiger maakt.

Ook in de afwerking merken we een tendens tot groeperen van diverse stielkorpsen die hierin gespecialiseerd zijn.

3.11 Taak en opdracht - Werfopvolging.

De werfopvolging behoort tot de wettelijke opdracht van de architect luidens de wet van 20 feb1939. Een architect kan zich niet van deze opdracht ontheffen noch de opdrachtgever kan de architect ontslaan van deze opdracht. In voorkomend geval zit men in een vacuüm en behoort het tot de plicht van de architect om dit te melden aan de provinciale raad van de orde waaronder hij ressorteert en de lokale overheid.

Los van de reden van het ontslag dient er een architect aangeduid die de werf dan wel zal volgen.

Werfopvolging heeft meerdere redenen:

- erover waken dat de plannen uitgevoerd worden zoals ze vergund zijn (dit deel van de opdracht is gedeeltelijk van openbare orde);
- dat de werken uitgevoerd worden conform de contractuele bepalingen en de algemene regels van goed vakmanschap;
- het voeren van de directie, leiding en coördinatie van de werken;
- het geven van de nodige instructies op uitwerken van aanvullende detailtekeningen voor de goede afwerking van het project



Belangrijk bij de werfcontrole is de verslaggeving en de goede communicatie. Afspraken moeten opgevolgd worden en gecontroleerd. De architect heeft hierbij meer dan alleen een controlefunctie: hij moet ook sturen en de leiding nemen. Het is de architect die instaat voor de opmaak van de werfverslagen en de verspreiding ervan. In geval van onjuiste verslaggeving is het aan de overige partijen om hiertegen tijdig te reageren.

3.12 Taak en opdracht - Nazicht van de rekeningen.

Het is blijkbaar een fenomeen dat gelijktijdig ontstaan is bij de professionalisering en liberalisering van het aannemersbedrijf. Het is Napoleon die rond het jaar 1808 een decreet heeft uitgevaardigd waarbij het ereloon van de architect werd vastgelegd, inclusief een aandeel dat voorzien was voor de taak nazicht van de rekeningen.

Het moet zijn dat eindafrekeningen soms de neiging hadden enige onduidelijkheden te bevatten waarbij met kennis van zaken onderzocht moest worden of de rekeningen wel conform de gemaakte afspraken werden opgesteld.

In de praktijk komt het hierop neer dat de architect voorafgaandelijk de door de aannemer opgemaakte vorderingsstaten moet goedkeuren en nakijken of de aangerekende hoeveelheden en eenheidsprijzen overeenkomen met de geleverde prestaties. Pas wanneer de vorderingsstaten goedgekeurd worden mag de aannemer de factuur opmaken. De factuur mag opgemaakt worden op datum van de opmaak van de vorderingsstaat doch de betalingstermijn begint maar te lopen acht dagen na overhandiging van de betreffende vorderingsstaat aan de architect.

Door de rechtbanken wordt eveneens gesteld dat het tot de opdracht van de architect behoort om na te gaan of de aannemer op het ogenblik van de betalingsaanvraag in regel is met de vigerende wetgeving inzake registratie van aannemers.

4. Erelonen.

Het is een lange traditie dat architecten voor hun prestaties vergoed worden bij wijze van een percentage op het bedrag der uitgevoerde werken, exclusief belastingen.

4.1 Erelonen - norm

In 1963 heeft de orde van architecten een norm goedgekeurd waarbij vijf categorieën van werken werden vastgelegd. Voor elk van deze categorieën gold een vast percentage dat degressief werd naarmate de kostprijs van de werken steeg.

Sinds 2004 is er een vacuüm ontstaan omtrent het toepassen van deze tarifiering vermits de orde van architecten door de Europese Commissie op de vingers getikt werd voor het publiceren van deze tarieven. De Commissie heeft geoordeeld dat het publiek bekend maken van deze tarieven, zelfs onder vorm van aanbeveling en derhalve zonder bindend karakter ten aanzien van wie dan ook, in strijd is met de regels van de vrije markteconomie. In de visie van de Commissie moeten de tarieven volledig vrij zijn en is het aan de architecten om hun aangerekende tarieven vrij te bepalen om aldus de concurrentie maximaal te laten spelen.

De Commissie argumenteert hierbij ook dat het aanrekenen van vaste tarieven geen garantie levert tot kwaliteit.

De traditie om een bepaald percentage van de totale bouwkost der werken als ereloon aan te rekenen is zeer oud. Onder de Franse Renaissance was het gebruikelijk om 5 % ereloon aan te rekenen.

Door de toename van de omvang van de opdracht van de architect is een ereloon van 7 a 8 % gebruikelijk, ook in de ons omringende landen. In Groot-Brittannië werden dezelfde ereloontarieven aangerekend als in onze voormalige deontologische norm nr 2 met dit verschil dat de opdracht en de verantwoordelijkheid van de architect in Groot-Brittannië veel minder omvangrijk en veel minder zwaar is.



4.2 Erelonen - De reële kostprijs van de prestatie

Niemand heeft ooit de reële kostprijs van de prestaties van een architect bestudeerd. De eerder aangehaalde percentages zijn steeds een gebruikelijk tarief geweest waarbij bij het ene werk dit tarief vrij gunstig uitkwam en bij een ander werk wellicht iets minder maar het gemiddelde bleek behoorlijk.

Het NAV heeft recent een nieuw programma ontwikkeld dat moet toelaten het ereloon te berekenen in functie van een aantal parameters die rekening houden met onder meer de moeilijkheidsgraad van het ontwerp, de vlotheid van samenwerking met de opdrachtgever en de soepelheid van de aannemer (s). Het resultaat is, dat naargelang alle parameters gunstig

uitvallen dan wel tegenvallen, de kostprijs van de prestatie kan variëren van het enkelvoudige tot het viervoudige.

Met dergelijke mogelijke variaties is het bijgevolg zeer moeilijk om een ereloon correct te bepalen. Want het programma spitst zich enkel toe op de woningbouw; voor alle andere opdrachten is het wellicht nog veel moeilijker.

Wat architecten het meeste stoort is dat het ereloon 'all in' beschouwd wordt. Of de prestaties nu vlot ingevuld kunnen worden dan wel of het hele bouwproces een opeenstapeling wordt van te nemen hindernissen: het ereloon blijft hetzelfde.

Nochtans dient erop gewezen te worden dat een contract tussen een opdrachtgever en een architect weliswaar slechts tussen twee partijen gesloten wordt, maar dat de prestatie ook beïnvloed wordt extra-contractuele partijen en waarvan de architect onmogelijk kan inschatten wat de kostprijs ervan zal zijn.

Het is als vragen aan een advocaat wat de kostprijs zal zijn van een procedure: het antwoord is steeds hetzelfde: we weten niet wat de tegenpartij allemaal aan obstakels zal opwerpen, dus werken we tegen vacatie.

De extra-contractuele partijen die in het bouwproces een belangrijk aandeel innemen zijn de vergunningverlenende instanties en de uitvoerende aannemers.

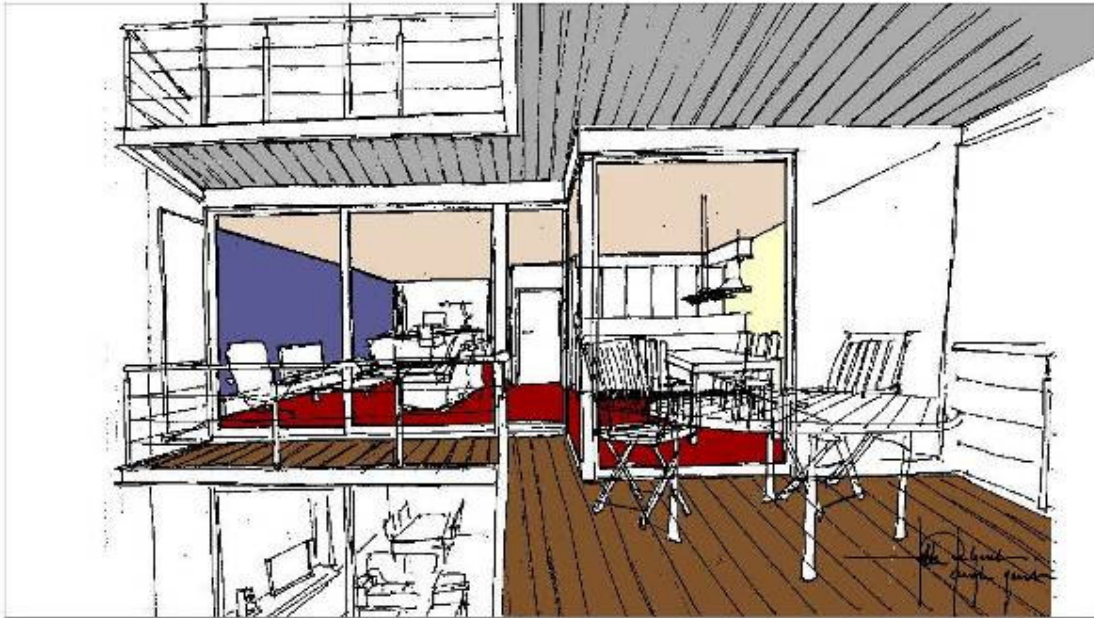
Het kan zijn dat de fase voor het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning zeer vlot verloopt maar de andere mogelijkheid, namelijk dat het een calvarieberg wordt is evenmin uitgesloten. Is de architect hiervoor verantwoordelijk? Moet hij de kosten en de lasten dragen van alle bijkomende prestaties? Wijzigingen van het ontwerp, beroepsprocedures, een tweede of een derde aanvraag indienen?



Bij de overheid is het de gewoonte om de uitvoeringstermijn van een bouwwerk vast te leggen. Is het dan ook niet normaal dat de architect voor de fase uitvoering der werken betaald wordt per prestatie. Een vast bedrag per werfvergadering en indien de werffase langer duurt omwille van externe factoren die niet aan de architect te wijten zijn, is het dan niet normaal dat de architect hiervoor bijkomend vergoed wordt.

We menen dat het volkomen normaal moet zijn dat een architect op voorhand de kostprijs van zijn prestaties berekent voor het aandeel werk dat hij zal leveren tussen hem en zijn opdrachtgever. Doch voor de prestaties die te maken hebben met de extra-contractuele partijen wordt een andere tarifiering toegepast, bij voorbeeld bij middel van vacaties.

Een dergelijke wijze van honorering is een veel eerlijker en correcter benadering dan het louter percentage systeem vermits hier ook een reukje aan zit: hoe duurder het project wordt, hoe meer de architect erop verdient en daar is geen enkele opdrachtgever bij gebaat.



WATERPOORT

Kortrijksepoortstraat 204, 9000 GENT

ONTWERP n.v.

De waterpoort 12 - 204 Kortrijksepoortstraat

APP. 2,4 en 6

nr. 41, 2004-03

conceptor: dr. Jean Thiery

tel: 09 220 00 02 info@johanrutgeerts.be

JOHANRUTGEERTS architect - raadgever

Kortrijksepoortstraat 111 9000 Gent tel: 09 220 00 02 info@johanrutgeerts.be

ARCHITECTENBUREAU JOHANRUTGEERTS

KORTRIJSEPOORTSTRAAT 111

9000 GENT 09 220 00 02

info@johanrutgeerts.be www.johanrutgeerts.be