

Artikel 1: Bouwplaats gegevens en bepalingen van de bouwwerken

De OPDRACHTGEVER verklaart eigenaar te zijn van de grond/het te renoveren gebouw.

Verklaart over de nodige machtiging te beschikken om te bouwen op het bouwperceel/werken uit te voeren aan voorgemeld gebouw.

De OPDRACHTGEVER bezorgt de BOUWCOÖRDINATOR de goedgekeurde bouwvergunning of melding der werken. Bij renovatie dient het EPC label bezorgd te worden indien deze verkregen is bij recentelijk aankoop van de woning (wettelijk verplicht).

Als er volgens de aard der werken architect, stabiliteitsingenieur, veiligheidscoördinator of EPB verslaggever dient aangesteld te worden kan dit enkel in samenspraak met de BOUWCOÖRDINATOR.

De BOUWCOÖRDINATOR stelt op basis van het voorgelegde programma en eisen een voorlopige raming op aan de hand van standaardprijslijsten per eenheid die als basis genomen worden voor de berekening van de "coördinatie fee". De raming is louter indicatief om een prijsindicatie aan te geven van wat de werken vermoedelijk kunnen kosten. Dit bedrag geldt niet als een overeengekomen kostprijs met de BOUWCOÖRDINATOR en houdt geen enkele aansprakelijkheid in van de BOUWCOÖRDINATOR i.v.m. de uiteindelijke kostprijs voor het project.

De BOUWCOÖRDINATOR gaat met betrekking tot het budget slechts een middelenverbintenis aan de uiteindelijke kostprijs wordt bepaald tussen de OPDRACHTGEVER en de aannemer(s).

Artikel 2: Opdracht en verplichtingen van de BOUWCOÖRDINATOR

2.1. Opdracht

De OPDRACHTGEVER bevestigt uitdrukkelijk dat de architect, ten einde te voldoen aan deze wettelijke verplichtingen de opdracht volledig zal toegewezen worden aan de BOUWCOÖRDINATOR.

2.2. Opdracht omschreven

De opdracht wordt uitgevoerd zoals omschreven in de offerte

2.3. Controle op uitvoering

De BOUWCOÖRDINATOR en de BOUWHEER zullen, vooraleer de betrokken bouwpartner tussenkomt op de werf, een verzekeringsattest opvragen waaruit moet blijken dat dient tienjarige aansprakelijkheid zoals vastgelegd in artikel 1792 BW voor dit project is verzekerd. De BOUWCOÖRDINATOR en de OPDRACHTGEVER verbindt zich ertoe enkel bouwpartners aan te stellen en toe te laten op de werf die dit attest dienen voor te leggen. Ten einde de BOUWCOÖRDINATOR toe te laten zijn controleopdracht uit te voeren, zal de OPDRACHTGEVER de BOUWCOÖRDINATOR tijdig op de hoogte brengen van de aanstelling van de bouwpartner in kwestie en diens geplande tussenkomst als deze aangesteld wordt of werd door de OPDRACHTGEVER.

De controle op de werken omvat de algemene controle op de uitvoering, conform aan de goedgekeurde plannen en de regels van de kunst.

De controle houdt geen bestendig toezicht of leiding van de werken in en is een nazicht van wat de aannemer heeft uitgevoerd of op dat ogenblik uitvoert. De controle op de uitvoering van de werken houdt enkel een algemeen nazicht van de werken in, met uitsluiting van het permanent toezicht op de verwerking van de materialen, waarvoor de aannemer verantwoordelijk is. De BOUWCOÖRDINATOR kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor het feit dat ten gevolge van zijn controle reeds uitgevoerde werken moeten afgebroken of gewijzigd worden. De BOUWCOÖRDINATOR is evenmin verantwoordelijk voor de gebeurlijke vertraging te wijten aan de gevolgen van de weigering van de aannemer om zijn fouten te herstellen.

De controle zal onder meer worden uitgevoerd door werfbezoeken waarvan de BOUWCOÖRDINATOR het tijdstip en de frequentie autonoom bepaalt in functie van de aard en de vooruitgang van de werken. De BOUWCOÖRDINATOR zal minstens 1 maal per week de werf bezoeken alsmede op belangrijke tijdstippen in het verloop van de werkzaamheden mits hij tijdig door de uitvoerders en/of de opdrachtgever op de hoogte wordt gebracht van de planning van de werken.

Op regelmatige basis zal een genummerd werfverslag worden opgesteld dat aan alle belanghebbenden zal bezorgd worden. De mededeling per e-mail geldt als bewijs van verzending. De goedkeuring van het werfverslag zal steeds als eerste agendapunt op de volgende werfvergadering worden besproken.

Belangrijke wijzigingen of beslissingen genotuleerd in een werfverslag dienen medeondertekend te worden door de opdrachtgever of per afzonderlijke post aan de betrokken partijen overgemaakt.

De BOUWCOÖRDINATOR is niet verantwoordelijk indien de aannemer geen gevolg geeft aan de opmerkingen vermeld in de werfverslagen of weigert om de vereiste herstellingen/of aanpassingen uit te voeren.

2.4. Andere taken

2.4.1 bijstand bij oplevering

De BOUWCOÖRDINATOR verleent bijstand bij de oplevering van de werken tussen de aannemers en OPDRACHTGEVER. De taak van de BOUWCOÖRDINATOR bestaat er bij de oplevering van de werken in de OPDRACHTGEVER bij te staan en te oordelen of het werk door de aannemer of de aannemers overeenkomstig de plannen en het bestek uitgevoerd is. Hij adviseert de opdrachtgever of eventuele tekortkomingen dienen aanleiding te geven tot herstelling of weigering van de oplevering.

2.4.2. Nazicht van de rekeningen

De BOUWCOÖRDINATOR verleent bijstand bij het nazicht van de rekeningen. Hij adviseert de OPDRACHTGEVER omtrent de juistheid van de aangerekende bedragen in het licht van de uitgevoerde werken. Dit nazicht houdt evenwel geen aanvaarding in van de facturen. Enkel de OPDRACHTGEVER is hiertoe bevoegd.

2.5. Grenzen van de taak van de BOUWCOÖRDINATOR

2.5.2 Aard van de verbintenissen

De overeenkomst is een middelenverbintenis waarbij de BOUWCOÖRDINATOR zijn opdracht vervult door tijdig de nodige prestaties te leveren die zich opdringen door de aard van belangrijkheid van de constructieve uitvoeringen.

2.5.3. De hieronder vermelde prestaties maken GEEN deel uit van de overeenkomst

- De topografische opmeting van bouwterreinen, opmeting van bestaand gebouwen en van aanpalende eigendommen
- Het grondonderzoek zelf en de hiermee gepaard gaande sonderingen, graafwerken, enz...
- Opzoekingen en enquêtes naar ondergrondse leidingen, funderingsresten en andere verborgen hindernissen
- De eigenlijke technische studies zelf van stabiliteit, EPB, EPC, elektriciteit, verwarming, sanitair, binnen uitrusting, tuinaanleg en andere gespecialiseerde technieken
- Het opstellen van de staten van bevinding (plaatsbeschrijving)
- De studie van de binnenhuisinrichting, decoratie en inrichting
- De administratieve verrichtingen voor overname van scheidingsmuren
- Deskundige onderzoeken

Artikel 3: Betalingsmodaliteiten

- i. Volgens vaste afgesproken prijs
 - a. 30% voorschot bij ondertekening offerte
 - b. 60% wordt verdeeld over de maanden die de bouwwerken duren en wordt maandelijks gefactureerd. Bv bouw duurt 3 maand = vanaf start van de werken tot einde zal er per maand 20% van de offerte gefactureerd worden
 - c. 10% bij voorlopige oplevering
- ii. De werken worden opgevolgd volgens een coördinatie fee* (vermeld in offerte)
 - a. 30% voorschot bij ondertekening van de offerte
 - i. 30% wordt berekend op basis van de kostenraming
 - b. Bij elke binnenkomende factuur die gelinkt is aan het bouwproject wordt de coördinatie fee verrekend
 - i. Factuur van strak plan volgt na ontvangst factuur aannemer en niet vast maandelijks
 - c. 30% voorschot wordt van de eerste binnenkomende facturen van aannemers afgehouden
- iii. De werken worden uitgevoerd in regie per uur aan 70euro/uur excl BTW
 - i. Gepresteerde uren worden bijgehouden door middel van tijdsregistratie, de vordering met vermelding van de uren wordt telkens voor facturatie voorgelegd ter goedkeuring.
 - ii. Factuur kan wekelijks, 2 wekelijks of maandelijks om een goed overzicht te kunnen behouden van de gepresteerde uren t.o.v het budget

*De coördinatie fee wordt voorlopig berekend op basis van de raming deze bij het bestek hoort. Het zal aangepast worden volgens de werkelijke kostprijs, inbegrepen de herzieningen..

3.2. Betalingsvoorwaarden

De betalingen zullen geschieden binnen de 8 kalenderdagen na factuurdatum

Een geprotesteerd factuur dient binnen de 8 kalenderdagen per aangetekend schrijven ter kennis gebracht worden aan de BOUWCOÖRDINATOR, omvattende de reden van het protest.

Elke factuur die niet betaald wordt binnen de termijn voorzien in de eerste alinea, brengt van rechtswege en zonder ingebrekestelling een nalatigheidsinterest op aan de wettelijke intrest, verhoogd met 3% en vermeerderd met een forfaitaire verhoging van 10% van het nog verschuldigde saldo van het factuur, met een minimum van 75EUR excl btw. De BOUWCOÖRDINATOR is gerechtigd zijn prestaties op te schorten indien de factuur en/of de intrest niet uiterlijk binnen de 30 kalenderdagen na toezending zijn betaald.

3.3. Financiële gevolgen van wijzigingen

Wanneer grondige wijzigingen door de OPDRACHTGEVER aan het project worden aangebracht of wijzigingen die zich voordoen ten gevolge van vereisten die worden opgelegd door de vergunningverlenende overheid waardoor er extra werken dienen uitgevoerd te worden door de BOUWCOÖRDINATOR kan deze daarop aanspraak maken op een extra vergoeding.

Als er gewerkt wordt volgens coördinatie fee is het onmogelijk de opdracht of aanneming te reduceren tot een absoluut minimum. Het minimumbedrag van het project bij samenwerking volgens coördinatie fee is 50000€ excl btw. Als er rond de 50000€ gaat wordt er gewerkt volgens een vaste afgesproken prijs

Artikel 4: Termijnverlengingen

4.1.

Indien de uitvoeringstermijn van de werken met ten minste 3 maanden verlengd wordt door vertraging veroorzaakt door de OPDRACHTGEVER, mag de BOUWCOÖRDINATOR en/of aannemer een bijkomende vergoeding vragen voor de hierdoor gecreëerde meer prestaties, aan het tarief van 70 euro/uur excl btw. In geval de OPDRACHTGEVER zelf werken zal uitvoeren of deze zelf zal uitbesteden aan aannemers diegene niet aangesteld zijn door de BOUWCOÖRDINATOR dienen deze zich ten allen tijde aan de planning van de BOUWCOÖRDINATOR te houden. In geval aannemers die aangesteld zijn door de BOUWCOÖRDINATOR vertraging oplopen als gevolg van nalatigheid of vertragingen om welke reden dan ook door de aannemers aangebracht door de OPDRACHTGEVER zal de aantoonbare geleden schade van alle aannemers die hier de nadelen van ondervinden vergoed worden.

Artikel 5: Aansprakelijkheid van de BOUWCOÖRDINATOR en verzekeringen

5.1.

De verplichte 10-jarige aansprakelijkheid is niet van toepassing voor de BOUWCOÖRDINATOR.

De verzekeringsplicht is beperkt tot werven waarvoor het wettelijk verplicht is een beroep te doen op een architect dus waar de stedenbouwkundige vergunning verplicht is.

De verzekering moet onderschreven worden voor aanvang van de werken. De verzekerde aansprakelijkheid moet verband houden met de problemen van stevigheid, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw. De waterdichtheidsproblemen moeten de stabiliteit van het gebouw in gevaar brengen. In andere gevallen bent u niet verplicht een verzekering af te sluiten, maar u kunt dit risico natuurlijk altijd vrijwillig verzekeren.

De BOUWCOÖRDINATOR kan nooit aansprakelijk worden gehouden voor laattijdige uitvoeringen, tenzij deze is te wijten aan een fout in zijn hoofdfe.

5.2.

De BOUWCOÖRDINATOR draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor de handelingen of fouten van de andere bouwpartners, die tussenkomen in de oprichting van het gebouw tegenover wie hij geen enkel verplichting heeft. De BOUWCOÖRDINATOR is slechts verantwoordelijk voor zijn eigen fouten.

De BOUWCOÖRDINATOR kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de handelingen of fouten van de veiligheidscoördinator, architect, ingenieur of epb verslaggever

5.3.

De OPDRACHTGEVER aanvaardt dat de BOUWCOÖRDINATOR nooit een solidum gehouden kan zijn met de andere bouwpartners voor wie hij nooit verplichtingen heeft ten opzichte van de OPDRACHTGEVER voor schade ten gevolge van gebreken welke niet onder toepassing van de art1792 en 2270 BW vallen. De OPDRACHTGEVER zal de BOUWCOÖRDINATOR slechts aanspreken voor zijn aandeel in de schade.

5.4.

De BOUWCOÖRDINATOR kan niet aansprakelijk gesteld worden, ook niet in ondergeschikte orde, voor de verborgen gebreken van materialen van de onderdelen en de door de leverancier of producent opgelegde verwerking.

5.5.

De BOUWCOÖRDINATOR heeft een verzekering onderschreven die zijn volledige beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheid waarborgt, exclusief 10jarige aansprakelijkheid. **Deze polis is geldig afgesloten bij de maatschappij Federale verzekeringen en kan overhandigd worden indien gevraagd.**

De OPDRACHTGEVER aanvaardt dat de burgerlijke aansprakelijkheid van de BOUWCOÖRDINATOR is beperkt tot de mate waarin en ten belope van het bedrag waarvoor hij is verzekerd.

5.6.

De controle opdracht van de BOUWCOÖRDINATOR beperkt zich tot de werken die opgenomen zijn in zijn bestek. Hij kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor uitvoeringen die door de OPDRACHTGEVER zelf zijn opgevolgd en de nadelige impact dat deze zouden kunnen veroorzaken op de werken die hierna volgen.

5.7.

De BOUWCOÖRDINATOR verplicht zich ertoe enkel bouwpartners aan te stellen die beschikken over de verzekeringen die hen wettelijk worden opgelegd. Zo verklaart de BOUWCOÖRDINATOR kennis te hebben van de wet van 31 mei 2017 betreffende verplichte verzekering van de 10-jarige burgerlijke aansprakelijkheid, die hem verplicht voor woningbouwprojecten enkel bouwpartners aan te stellen die een verzekeringsattest 10-jarige aansprakelijkheid kunnen voorleggen voor de werken die hun worden toevertrouwd.

Artikel 6: Verplichtingen van de opdrachtgever

6.1.

De OPDRACHTGEVER komt niet rechtsreeks tussen in de opdracht van de BOUWCOÖRDINATOR en geeft geen richtlijnen aan de uitvoerders zonder medeweten en instemming van de BOUWCOÖRDINATOR. De OPDRACHTGEVER zal de aannemer in gebreke stellen wanneer deze de opmerkingen van de BOUWCOÖRDINATOR niet opvolgt.

6.2.

De OPDRACHTGEVER die zelf werken uitvoert, verklaart zich hiertoe vakbekwaam. Hij verklaart de regels van de kunst te kennen en deze ook te zullen respecteren. Mocht lopende de uitvoering door de BOUWCOÖRDINATOR vastgesteld worden dat deze bekwaamheid om de werken uit te voeren niet aanwezig is, dan komen partijen overeen dat de OPDRACHTGEVER alsnog beroep zal doen op een bekwaame aannemer die beschikt over een vestigingsattest voor de werken in kwestie. Een weigering hiertoe vanwege de OPDRACHTGEVER kan door de BOUWCOÖRDINATOR worden beschouwd als een ernstige contractuele wanprestatie die een beëindiging van de samenwerking heeft conform artikel

6.3.

Wanneer de OPDRACHTGEVER zelf materialen bestelt, zorgt hij voor een tijdige levering en verklaart hij zich bevoegd om deze te keuren en hun conformiteit met het beschrijvend bestek na te gaan.

6.4.

De OPDRACHTGEVER verbindt er zich toe om voor de uit te voeren werken volgende polissen te onderschrijven. De BOUWCOÖRDINATOR kan deze polis ook afsluiten bij zijn verzekeringsmaatschappij, de kostprijs wordt bij aanvang der werken op het eerstvolgende factuur vermeld.

- ABR polis (alle bouwplaats risico's) met waarborgen voor de schade aan het werk, incl. deze veroorzaakt door conceptiefouten en aansprakelijkheid tov. Derden incl. deze op basis van art 544 BW, waarin de OPDRACHTGEVER, architect, BOUWCOÖRDINATOR en aannemers worden verzekerd

6.5.

Facturen, vorderingsstaten of betalingsvoorstellen die rechtstreeks aan de opdrachtgever worden voorgelegd dienen ten allen tijde door de BOUWCOÖRDINATOR nagekeken en goedgekeurd te worden, bij betalingen zonder goedkeuring kan de BOUWCOÖRDINATOR nooit verantwoordelijk gesteld worden voor de negatieve gevolgen dat deze betaling met zich kan meedragen.

6.6.

De OPDRACHTGEVER verbindt zich ertoe de door de regelgeving en het contract opgelegde verplichtingen inzake veiligheidscoördinatie te respecteren.

6.7.

De OPDRACHTGEVER verbindt zich ertoe het bouwwerk te laten oprichten in overeenstemming met de geldende regelgeving en regels van de kunst.

6.8.

Na het beëindigen van deze overeenkomst, zal de OPDRACHTGEVER voor de periode van 12 maanden geen beroep mogen doen op de aannemers die aangesteld zijn door de BOUWCOÖRDINATOR, dit om geen hinder te veroorzaken in andere projecten die de BOUWCOÖRDINATOR heeft lopen met deze aannemers en om de coördinatie fee te ontlopen. Indien dit het geval zou zijn en gemeld zou worden door de aannemers wordt er 5% van het totaalbedrag van de specifieke aannemer van uw eigen project gefactureerd.

Artikel 7: Verbreking van de overeenkomst

7.1.

Partijen kunnen te allen tijde op eenzijdige wijze de overeenkomst beëindigen.

Bij eenzijdige opzegging door de OPDRACHTGEVER, betaalt deze aan de BOUWCOÖRDINATOR het bedrag van de alreeds uitgevoerde werken en de coördinatie fee op de bestelde opdrachten/werken en een vergoeding voor de gerechtvaardigde kosten en de geleden schade die minimaal 20% bedraagt van het resterende bedrag van de opdracht.

Bij eenzijdige opzegging door de BOUWCOÖRDINATOR worden de geregistreerde uren van het project verrekend

7.2.

De BOUWCOÖRDINATOR kan de opdracht verbreken wegens ernstige tekortkomingen in hoofde van de OPDRACHTGEVER, zonder afbreuk te doen aan zijn recht om schadevergoeding te vorderen. Indien de OPDRACHTGEVER de aanbevelingen van de BOUWCOÖRDINATOR niet opvolgt of indien de OPDRACHTGEVER een overtreding begaat van een wettelijke of reglementaire bepaling van dwingend recht. De weigering van de OPDRACHTGEVER tot aanstelling van één van de in artikel 3 en 4 vermelde bouwpartners, niettegenstaande dit wettelijk verplicht is of de BOUWCOÖRDINATOR dit noodzakelijk acht, wordt aanzien als een ernstige tekortkoming in hoofde van de OPDRACHTGEVER.

Ook de OPDRACHTGEVER kan de opdracht verbreken wegens ernstige tekortkoming in hoofde van de BOUWCOÖRDINATOR in welk geval de OPDRACHTGEVER gerechtigd is een schadevergoeding te vorderen zoals omschreven in artikel 7.2.

Artikel 8: Opleveringen

8.1.

Wanneer de werken in zijn geheel beëindigd zijn, wordt overgegaan tot de voorlopige oplevering. De voorlopige oplevering geldt als goedkeuring van de werken door de OPDRACHTGEVER en als aanvangsdatum van de 10 jarige aansprakelijkheidsperiode. Indien er geen oplevering gebeurt, geldt het betrekken van de woning zonder enig voorbehoud van de OPDRACHTGEVER, als voorlopige oplevering. Enkel de architect is bevoegd de werken op te leveren ruwbouw wind en waterdicht als er sprake is van een omgevingsvergunning. Voor opleveringen van strak plan gelden de werfverslagen. Enkel als alle openstaande punten zijn afgevinkt als voldaan wordt dit gezien als een oplevering en akkoord van de geleverde werken door de aannemer

Wanneer de aannemer de voorlopige oplevering weigert te ondertekenen, is deze nochtans voor de BOUWCOÖRDINATOR of architect verworven wanneer zijn proces-verbaal door de OPDRACHTGEVER is ondertekend.

Artikel 9: Wijzigingen en verrekeningen

Wijzigingen tov. het bestek van de BOUWCOÖRDINATOR zullen vergoed worden volgens artikel 3 & 3.1

De verrekening zal naar de OPDRACHTGEVER worden opgestuurd via mail. De OPDRACHTGEVER wordt geacht met de wijziging akkoord te gaan indien hij na ontvangst van de verrekening niet binnen de 8 kalenderdagen op dezelfde wijze reageert.

Artikel 10: Diversen

10.1. Nietigheidsbedding

De nietigheid van een deel van de overeenkomst leidt niet op zich tot de nietigheid van het geheel van de overeenkomst

10.2. Betwistingen

Deze overeenkomst is onderworpen aan het Belgische recht.

Elk geschil dat zou kunnen rijzen naar aanleiding van de uitvoering of de interpretatie van deze overeenkomst, behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de Belgische rechtbanken.

Artikel 12: Commerciële informatie

De opdrachtgever geeft toestemming aan de BOUWCOÖRDINATOR om het bovenvermelde project door een fotograaf te laten fotograferen en foto's voor publicatie op sociale media en op de website te gebruiken. Met respect voor de privacy worden geen namen, adressen, gezichten vermeld of vertoond.