Document i.v.m. de informatie- en adviesplicht van de architect en de privacywetgeving (GDPR)

1 – Informatieplicht als architect

Basisgegevens:

Architect Jo Decaesteker (éénmanszaak)
Brouwerijweg 2, 8906 Elverdinge
Tel.: 057 / 36 08 31 - GSM: 0479 / 52 92 84
Email: jo@decaesteker.be
Website: https://www.decaesteker.be
Btw-nummer: BTW BE 0704 553 632

Opdracht van de architect: op 'n paar uitzonderingen na, moet elk vergunningplichtig project *volledig* worden geleid door *een* architect: van ontwerp (bouwaanvraag) tot en met uitvoering (werf/oplevering). Dat is vaak één architect, maar het mag per fase ook een andere zijn. Als dit gekend is bij het indienen van de bouwaanvraag, wordt dat daarbij aangegeven. Als de situatie daarna verandert, worden de Orde van de Architecten, de verzekeraar van de architect en de vergunningverlenende overheden daarvan op de hoogte gebracht.

De architect heeft het *alleenrecht* op (de taken van) zijn opdracht: hij draagt er immers de verantwoordelijkheid voor en hij is er ook wettelijk voor verzekerd (10-jarige aansprakelijkheid). Zogenaamde bouwcoördinatoren kunnen deeltaken doen, maar mogen en kunnen de taken en de bijhorende verantwoordelijkheid van de architect niet overnemen. De architect staat de bouwheer bij gedurende het hele bouwproces (voor de loten en verantwoordelijkheden bepaald in het contract, en dat minstens voor de vergunde werken).

Orde van Architecten: ik ben als architect ingeschreven bij de Westvlaamse raad van de Orde van Architecten met stamnr. **A001368**. De beroepsplichten van de architect kunnen geraadpleegd worden op de website van de Orde van Architecten: https://www.architect.be/architecten/reglement-van-beroepsplichten - op deze website zijn ook de contactgegevens van de Orde te vinden.

Beroepsvereniging: ik ben lid van het NAV (beroepsvereniging voor architecten: Netwerk Architecten Vlaanderen: www.nav.be)

Aansprakelijkheid architect: bij een volledige opdracht (incl. werfopvolging) ben ik als architect 10 jaar aansprakelijk (vanaf de voorlopige oplevering). Ik ben daarvoor verzekerd bij Protect NV, Jetse steenweg 221, 1080 Brussel onder polisnr. **00/A11747**.

Aansprakelijkheid aannemers: aannemers mogen de werken **NIET** starten zonder verzekeringsattest van hun 10-jarige aansprakelijkheid (Wet Peeters-Borsus, 31 mei 2017). Dit zijn (in eerste instantie) de aannemers ruwbouw, buitenschrijnwerken en dakwerken.

Kosten en verplichtingen die zich in veel gevallen voordoen: (de onderstreepte komen veruit altijd voor bij werken aan woningen)

- Sonderingen (onderzoek naar de stabiliteit van de grond i.f.v. funderingen) – (wordt soms vereist door verzekeringen)
- Landmeter: opmetingen perceel/gebouw, uitzetten van de werf
- Veiligheidscoördinator (verplicht vanaf 2 aannemers, waarvan de zelfbouwende of meewerkende bouwheer er één is)
- EPB verslaggever (verplicht als er ruimtes voor menselijk verblijf/gebruik verwarmd of gekoeld worden)
- Ventilatieverslaggever (als ventilatie verplicht is)
- Keuring rioleringen

***Mogelijke*, extra studies/kosten** die zich kunnen voordoen:

- Stabiliteitsstudie (kan geëist worden door de verzekeraar van de architect)
- Technische studies (verwarming, ventilatie, sanitair, elektriciteit, enz.)
- Andere studies die zich opdringen i.f.v. de uitvoerbaarheid en/of vereiste normen/reglementeringen of metingen (bijv. akoestiek, mobiliteitsstudie, integrale toegankelijkheid, milieu-aspecten, …)
- ABR verzekering (verzekering alle bouwplaatsrisico's waarbij alle partijen tijdens de werf verzekerd zijn.)

Ereloon architect: dit wordt bepaald op basis van één van de volgende mogelijkheden, of een combinatie daarvan:

- **een percentage op de bouwkost.**
  - Het **percentage** hangt af van een combinatie van het type werk en de complexiteit ervan. Gebruikelijke percentages zijn 7, 10, 12 en zelfs 14% op de bouwkost, gaande van nieuwbouw over verbouwingen tot restauratie.

    - De **bouwkost**: dit is ofwel…
        - …de **werkelijke** bouwkost: het ereloon stijgt of daalt naargelang de werkelijke kost (bijv. een groter ontwerp of duurdere materialen geven een hoger ereloon).
        - …de **ingeschatte** bouwkost, op basis van het te realiseren ontwerp in m²: dit geeft een vaste (forfaitair) ereloon. In eerste instantie is dit een ruwe inschatting van de grootte van het project maar het wordt definitief bepaald bij het indienen van de bouwaanvraag.
- **een percentage op basis van één of meerdere prijsoffertes en/of prijsramingen van één of meerdere aannemers**. Dit ereloon is in eerste instantie ook forfaitair.
- **in regie**: een vastgelegd tarief per uur met een vastgelegd minimum en maximum totaalbedrag. U betaalt nooit minder dan het minimum, maar ook nooit meer dan het maximum. Dit principe dekt de verzekeringen van de architect en onverwachte complexiteit. Het ereloon in regie wordt meestal voor (kleinere) verbouwingen toegepast.
- **als forfaitair bedrag:** deze prijszetting wordt toegepast bij bepaalde werken, bijv. omdat hun inhoud/omvang ervan eerder beperkt is en/of omdat het een puur administratief dossier is, zonder echte verantwoordelijkheden (bijv. een regularisatie).

Het ereloon is doorgaans niet in één keer, maar in minstens 4 à 5 schijven te betalen naargelang de voortgang van het dossier/project, tenzij voor een puur administratief of klein dossier (bijv. voor een regularisatie van een gegeven toestand): dan wordt het in één keer aangerekend. Het ereloon is altijd onderhevig aan 21 % BTW (het betreft een dienst).

Aanvraag omgevingsvergunning (de "bouwaanvraag"): procedure: als een architect verplicht is, moet er een digitale bouwaanvraag ("aanvraag omgevings-vergunning") worden ingediend. Deze strikte procedure neemt tijd in beslag. Het basisschema van een aanvraag is principieel als volgt:

- Indienen van de aanvraag - vanaf het indienen
- Volledigheids- en ontvankelijkheids-onderzoek: **maximum 30 dagen**
- Vanaf datum van de volledigheids- en ontvankelijkheidsverklaring:
    - Indien eenvoudig dossier: **max. 60 dagen** tot aan de vergunning/weigering
    - Indien "gewoon" dossier: **max. 105 dagen** tot aan de vergunning/weigering
        - De eerste 30 dagen van deze 105 dagen is een openbaar onderzoek
        - Een te ontvangen affiche moet gedurende 30 dagen uithangen
        - In die periode kunnen aanpalende buren bezwaren indienen
- Vergunning of weigering: bij vergunning mogen de werken **niet** onmiddellijk starten: vanaf de vergunningsdatum is er een beroepsperiode: **35 dagen** de (te ontvangen) vergunningsaffiche uithangen.
- Indien in deze beroepsperiode geen beroep werd aangetekend, mogen de werken starten.

Eenvoudig of gewoon dossier: 60 of 105 dagen behandelingstijd: dit hangt af van de stad die o.m. eenzijdig beslist of de aanvraag een ingrijpende verandering betreft. Heel vaak wordt besloten dat het een gewoon dossier betreft (105 dagen), met openbaar onderzoek dus.

In het *minst gunstige* geval, duurt het dus ***theoretisch gezien*** **zo'n 170 dagen (ca. 5 en een halve maand)** vanaf het indienen van de aanvraag tot wanneer de werken mogen starten. Dat is lang: **houd hier dus rekening mee bij het vastleggen van bijv. aannemers en andere bouwpartners.** Deze termijn is natuurlijk theoretisch: het gaat vaak sneller. De architect is echter niet verantwoordelijk voor de tijd die de stedenbouwkundige dienst(en) en adviesverleners in de vergunningsprocedure nemen binnen de wettelijk vastgelegde maximumtermijnen.

Opleveringen (einde van de werken):

Het einde van de werken bestaat uit zogenaamde "opleveringen": eerst de *voorlopige* en 1 jaar automatisch daarop volgend de *definitieve* oplevering. In dat jaar moeten de aannemers de gemelde, zichtbare gebreken kosteloos herstellen/aanpakken. Het gaat om gebreken in/door de uitvoering van de werken.

De voorlopige oplevering kan op 2 manieren plaatsvinden:

- via een officiële rondgang met de aannemers, de bouwheer en de architect waarbij in het *proces verbaal van oplevering* de zichtbare gebreken/fouten per lot/aannemer worden opgesomd. Alle partijen ondertekenen dit gedateerde document.
- ofwel stilzwijgend, door de (gedeeltelijke) ingebruikname van (een deel van) het gebouw. De architect legt dit vast in een (werf)verslag.

Vanaf de *voorlopige oplevering* begint de 10-jarige aansprakelijkheid van de aannemers en de architect te lopen.

Bij de definitieve oplevering moet er geen actie worden ondernomen. Het betekent dat de aannemers hun verplichtingen zijn nagekomen en dat de bouwheer de werken verder zonder reserves aanvaardt.

2 – GDPR / privacywetgeving

Van de privacywetgeving (Europees de GDPR: General Data Protection Regulation, of – in België - de AVG, nl. de Algemene Verordening Gegevensbescherming), die op 25 mei 2018 van kracht ging, dient u het volgende te weten:

a. Van de klant (bouwheer/bouwheren) worden volgende persoonsgegevens (indien voorkomend) bijgehouden:

   1. Naam en voornaam van de aanvrager(s)
   2. Huwelijksstaat/samenlevingsvorm van de aanvragers
   3. Rijksregisternummer(s) (noodzakelijk voor de aanvraag van de omgevingsvergunning)
   4. Adressen (thuis- en werfadres)
   5. Telefoonnummer(s)
   6. Email-adres(sen)
   7. BTW nummer(s)

b. Naargelang de toepassing ervan worden de noodzakelijke onderdelen van deze gegevens bijgehouden/vermeld in:

   8. Analoog in documenten, plannen e.d. in het kantoor van de architect, enkel voor hem toegankelijk.
   9. Digitaal – op PC, tablet en smartphone, waarvan de toegang beveiligd is met wachtwoord en/of toegangscode
   10. In al dan niet digitale briefwisselingen (incl. e-mails)
   11. Ontwerp- en uitvoeringstekeningen (digitaal en analoog)
   12. Uitvoeringsdossiers: meetstaten, bestekken, prijsvergelijkingen, vorderingsstaten e.d.

c. Deze gegevens worden enkel en alleen aangewend om de uitvoering van onze overeenkomst mogelijk te maken (incl. de daaruit voortvloeiende wettelijke verplichtingen) en om de voor het project vereiste communicatie te realiseren met/tussen de bouwheer en/of verschillende actoren, zijnde:

   1. De vergunningsverlenende overheden en hun adviesverleners
   2. Studiebureaus (stabiliteit, technieken, akoestiek, milieu, …)
   3. EPB-verslaggever
   4. Ventilatieverslaggever
   5. Veiligheidscoördinator
   6. Aannemers
   7. Fabrikanten/leveranciers van materialen
   8. Actoren i.f.v. vereiste keuringen en metingen
   9. Extra actoren/raadgevers i.f.v. het project
   10. De boekhouding van de architect
   11. De verzekeringsmaatschappij en -makelaar van de architect

d. Deze gegevens worden bijgehouden tot op het einde van de 10-jarige aansprakelijkheid (indien voorkomend) van de architect.

e. Behoudens de noodzakelijke en/of wettelijk vereiste communicatie en tijdsperiode hierboven vermeld, heeft de bouwheer recht op:

    1. Toegang/inzage van de gegevens
    2. Verbetering van de gegevens
    3. Verwijderen van de gegevens
    4. Beperking van de verwerking van de gegevens
    5. Inperken van de overdraagbaarheid van de gegevens
    6. Bezwaar tegen verwerkingen van de gegevens voor direct marketing en profiling
    7. Bezwaar tegen verwerkingen van de gegevens voor wetenschappelijk of historisch onderzoek of statistische doeleinden die niet in het algemeen belang zijn
    8. Verzet tegen beslissingen op basis van alleen geautomatiseerde verwerkingen
    9. Klachten bij de toezichthoudende autoriteit(en)

Gedaan te Elverdinge,

Architect Jo Decaesteker