

# **Ontwerp van protocol van bouwwerken uitgevoerd door een zelfbouwer**

## **Voorafgaande uiteenzetting**

### 1. Zelfbouw:

Zelfbouw - dit is de uitvoering van een deel van de werken door de opdrachtgever zelf – is een nieuwe manier om een duurzaam bouwwerk te realiseren die een grote technische precisie vereist van de zelfbouwer, die vaak een leek is.

De opdrachtgever-zelfbouwer moet het bouwwerk uitvoeren zoals een professioneel dit zou doen, met alle constructieve waarborgen inzake de stabiliteit en de stevigheid van het gebouw en met een goede kwalitatieve afwerkingsgraad.

Hij moet werken in overeenstemming met de normen en de regels van de kunst.

Deze werkwijze vereist vaak een technische omkadering van de opdrachtgever-bouwer en een perfecte coördinatie met de eventuele professionele aannemers die tussenkomen op de werf.

Er moet eveneens bijzondere aandacht worden besteed aan de veiligheid, van zodra niet-professionelen actief deelnemen aan het uitvoeren van de werken.

Werken die worden uitgevoerd door een zelfbouwer kunnen derhalve slechts een afdoende niveau van kwaliteit en veiligheid behalen indien een praktisch draaiboek met afspraken en een aantal voorbepaalde regels met betrekking tot de uitvoering van de werken en de werforganisatie worden nageleefd.

### 2. Het uitvoeren van de werken in zelfbouw:

Huidig protocol heeft dan ook als doel het kader en de voornaamste modaliteiten van de uitvoering van de werken vast te leggen, rekening houdend met de actieve participatie bij de realisatie van het bouwproject door een opdrachtgever die eveneens tussenkomt in hoedanigheid van aannemer.

Rekening houdend met deze dubbele hoedanigheid, zal de zelfbouwer 'de opdrachtgever-bouwer' worden genoemd.

Dit protocol moet dan ook worden beschouwd als een bindend kader dat verplicht door elk van de tussenkomende partijen op de werf strikt moet worden nageleefd teneinde een bouwwerk te realiseren dat beantwoordt aan de verwachtingen van de opdrachtgever.

Een vlot verloop van werken die geheel of gedeeltelijk door een zelfbouwer worden uitgevoerd, vereist bijgevolg een verhoogde medewerking en transparantie tussen alle onderscheiden tussenkomende partijen op de werf, waaronder de opdrachtgever, de aannemer, de architect, de veiligheidscoördinator, de EPB-verslaggever, de ingenieur, enz...

De uitvoering van een soms substantieel deel van de werken door de opdrachtgever-bouwer impliceert dat hij voorafgaand aan de opstart van de werf beschikt over de vereiste technisch competenties om een werk uit te voeren dat kwalitatief beantwoordt aan de technische normen en de regels van de kunst.

Het is eveneens essentieel dat de opdrachtgever-bouwer zich welbewust is van zijn grenzen en dat hij zich waar nodig, hetzij voor de opstart van de werf, hetzij lopende de werkzaamheden, laat bijstaan door een technisch raadsman (architect of aannemer) die als taak heeft te verzekeren dat de opdrachtgever de nodige theoretische kennis en praktische vaardigheden heeft om de taken uit te voeren die hem zijn toebedeeld.

Deze nieuwe tussenkomenende partij zal de technisch raadsman worden genoemd.

De opdrachtgever-bouwer verbindt er zich toe de instructies van de architect na te leven.

### 3. Doeleinden:

Het doel van een werf gerealiseerd in zelfbouw moet erin bestaan de goede uitvoering van het werk te garanderen met het oog op de realisatie van een stevig en duurzaam bouwwerk.

Ook budgettaire overwegingen blijven een van redenen om te kiezen voor zelfbouw.

Het beperken van de bouwkost door het uitvoeren van werken in zelfbouw mag evenwel nooit afbreuk doen aan kwalitatieve eisen waaraan een bouwwerk moet voldoen. Bovendien moeten steeds de normale regels inzake de veiligheid op de werf in acht worden genomen.

### 4. Toepassingsgebied:

Huidig protocol is opgesteld in het belang van alle tussenkomenende partijen op de werf. Het heeft tot doel het verloop van de werf te vergemakkelijken.

## **Regels van de werf:**

### Artikel 1. Geheel of gedeeltelijke uitvoering van de werken in zelfbouw:

Een bouwwerk dat in zelfbouw wordt gerealiseerd door de opdrachtgever-bouwer, wordt gekenmerkt door de tussenkomst van een niet-professionele partij op de werf.

De opdrachtgever-bouwer voert op deze wijze werken uit voor zijn eigen rekening, in hoedanigheid van aannemer.

Bij het uitvoeren van deze werken moeten de administratieve vergunningen (verkavelingsvergunning, stedenbouwkundige vergunning, ...) strikt worden nageleefd, overeenkomstig het ontwerp van de architecte en onder zijn controle, eventueel met de bijstand van een technisch raadsman.

Het naleven van de stedenbouwkundige vergunning en van de andere administratieve vergunningen vormen een essentiële verbintenis van de opdrachtgever met het oog op de goede verwezenlijking van de werken.

Elke afwijking van de stedenbouwkundige vergunning kan strafrechtelijk worden gesanctioneerd.

Indien de technische raadsman niet beschikt over de noodzakelijke competenties of kwalificaties, kan de architect zich verzetten tegen zijn tussenkomst en de aanstelling van een bekwame technische raadsman eisen.

## Artikel 2. Rol van de partijen:

De opdrachtgever-bouwer wordt derhalve belast met de opdracht, de rol en de aansprakelijkheden van bouwheer, maar eveneens met die van aannemer die handelt voor zijn eigen rekening.

Rekening houdend met deze bijkomende rol van aannemer die op hem rust bovenop zijn rol van bouwheer, verbindt de opdrachtgever-bouwer zich ertoe om het ontwerp van de architect strikt en volledig na te leven en rekening te houden met alle opmerkingen die in het kader van de controle op de uitvoering van de werken worden geformuleerd door de architect die optreedt overeenkomstig de wettelijke opdracht die aan hem werd toevertrouwd in het belang van de bouwheer en in het algemeen belang.

De architect voert in alle onafhankelijkheid de opdracht uit die hem door de opdrachtgever-bouwer is toevertrouwd, te weten een volledige wettelijke opdracht die zowel betrekking heeft op het ontwerp als op de controle van de uitvoering van de werken.

Er wordt herhaald dat de controle op de uitvoering van de werken niet het bestendig toezicht van de werken inhoudt.

De taak van bestendig toezicht op de werf behoort toe aan de opdrachtgever-bouwer die zich desgewenst altijd daarbij kan laten bijstaan door een technisch raadsman om hem te helpen bij deze taak.

De architect zal dus op regelmatige basis werfverslagen opstellen van de voornaamste fasen van de werf, die hij zal overmaken aan de opdrachtgever-bouwer evenals aan de professionele aannemers die eventueel tussenkomen voor een deel van de werken.

De werken worden opgeleverd zoals bij elke andere werf met dien verstande dat de opdrachtgever-bouwer de werken die hij zelf heeft uitgevoerd, moet aanvaarden op basis van de aanbevelingen van de architect en in functie van de opmerkingen die bij de oplevering door de architect worden gemaakt.

### Artikel 3. Technische competenties:

De verwezenlijking van een bouwwerk vereist een minimum aan technische competenties in hoofde van de opdrachtgever-bouwer.

De opdrachtgever-bouwer verbindt er zich toe geen werken uit te voeren waarvoor hij niet beschikt over de vereiste technische kwalificaties, theoretische kennis of praktische vaardigheden.

De opdrachtgever-bouwer verklaart bijgevolg dat hij voldoende geïnformeerd is over de regels van de kunst met betrekking tot deze werken en dat hij het nodige heeft gedaan om alle technische inlichtingen in te winnen die nodig zijn voor de uitvoering van het gedeelte van de werken dat hem is toevertrouwd.

Indien dit niet het geval is, komt het toe aan de architect om te beslissen of een technisch raadsman de opdrachtgever-bouwer dient bij te staan gedurende de looptijd van de werf.

De opdrachtgever-bouwer verbindt er zich toe om een technisch raadsman aan te stellen indien de architect dit nodig acht.

Indien de opdrachtgever-bouwer nalaat om beroep te doen op de diensten van deze technisch raadsman en/of indien blijkt, lopende de werf, dat de bouwheer-aannemer niet beschikt over de kwalificaties of technische competenties die vereist zijn om een werk uit te voeren overeenkomstig de regels van de kunst, kan de architect zijn opdracht schorsen totdat een technisch raadsman is aangesteld.

Indien blijkt dat zelfs de bijstand van een technisch raadsman aan de opdrachtgever-bouwer niet toelaat om een deel van de werken uit te voeren, verbindt de opdrachtgever-bouwer zich ertoe om deze posten toe te vertrouwen aan een professionele aannemer binnen de kortst mogelijke termijnen, teneinde de voortgang van de werf niet te belemmeren.

Indien de opdrachtgever-bouwer deze regeling niet naleeft die de goede voortgang van de werf moet toelaten, wordt de werf stilgelegd en wordt de architectenopdracht definitief beëindigd na een ingebrekestelling door de architect indien die niet wordt gevolgd door een definitieve en door de architect goedgekeurde oplossing binnen een termijn van.....dagen (overeen te komen).

In voorkomend geval, is de opdrachtgever-bouwer op ernstige wijze tekort gekomen aan zijn verbintenissen en worden de totale erelonen van de architect betaald voor de reeds uitgevoerde prestaties en gemaakte kosten, evenals een winstvergoeding op het saldo van de erelonen voor het nog resterende deel van de opdracht van de architect in overeenstemming met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de architectenovereenkomst.

De verbintenissen om een bouwwerk op te richten dat beantwoordt aan de van kracht zijnde technische normen, de regels van de kunst en vanzelfsprekend de vereisten inzake de

stabiliteit en stevigheid, verplichten de opdrachtgever-bouwer om strikt deze essentiële verbintenis bij de realisatie van een werf gerealiseerd in zelfbouw na te leven.

Deze verbintenis wordt aldus opgelegd aan de opdrachtgever-bouwer in zijn belang met het oog op een kwalitatief en duurzaam bouwwerk.

#### Artikel 4. Zware fout van de architect:

In geval van een zware fout van de architect zullen de voorwaarden van de ontbinding van de overeenkomst op gelijkaardige wijze vastgelegd worden na een ingebrekestelling waaraan geen gevolg wordt gegeven.

In voorkomend geval worden door de opdrachtgever-zelfbouwer de totale erelonen van de architect betaald voor de reeds uitgevoerde prestaties en gemaakte kosten.

#### Artikel 5. Planning:

De realisatie van een werf in zelfbouw vereist dat voldoende tijdig en voorafgaand aan de uitvoering van de werken een precieze en dwingende planning wordt overgemaakt van de tussenkomsten van de zelfbouwer, alsmede van de eventuele professionele aannemers.

De planning bevat de lijst van de voornaamste fases van de werf.

De planning blijft onder de controle van de architect die deze planning moet goedkeuren in functie van zijn taak om alle essentiële fases van de werf te controleren en met het oog op de goede uitvoering van deze taak.

De opdrachtgever-bouwer verbindt er zich toe om deze planning strikt na te leven.

Elke afwijking van de planning moet voorafgaandelijk schriftelijk worden goedgekeurd door de architect die daartoe ten minste 72 uur op voorhand moet worden gewaarschuwd.

Bij gebreke daaraan kan de architect de werf opschorten.

Elke belangrijke en niet gerechtvaardigde afwijking van de planning kan een ernstige tekortkoming uitmaken van de verplichtingen van de opdrachtgever-bouwer.

De realisatie van werken in zelfbouw vereist immers noodzakelijkerwijze dat de architect in de mogelijkheid wordt gesteld om de verrichtingen inzake de controle op een perfect voorspelbare wijze uit te voeren in het belang van de opdrachtgever-bouwer.

#### Artikel 6. uitwisseling van informatie:

De realisatie van een werf in zelfbouw vereist een uitwisseling van informatie die volledig en transparant is.

De opdrachtgever-bouwer verbindt er zich toe aan de architect op regelmatige basis (meer precies overeen te komen met de architect bij de aanvang van de werf) een e-mail te zenden waarin de voortgang van de werken wordt beschreven.

Op dezelfde wijze houdt de opdrachtgever-bouwer de architect op de hoogte van elke belangrijke fase van de werf, in overeenstemming met hetgeen de planning bepaalt ten einde de architect toe te laten zijn controleopdracht na te leven.

De architect maakt zijn werkverslagen over aan de opdrachtgever-bouwer en aan de aannemer per e-mail (de opdrachtgever-bouwer, de eventuele professionele aannemers en de architect verbinden zich ertoe hun e-mails op regelmatige basis te consulteren).

Bij gebreke aan reactie binnen de ..... dagen (overeen te komen), worden de werkverslagen van de architect beschouwd als aanvaard.

Wanneer de opdrachtgever-bouwer de verslagen van de architect onderzoekt, wordt hij geacht alle bewoordingen ervan begrepen te hebben en derhalve de draagwijdte te kennen van alle eventuele opmerkingen voor zover deze hem aanbelangen.

Als de opdrachtgever-bouwer bepaalde opmerkingen die opgenomen zijn in het werkverslag niet begrijpt, moet hij de architect en de eventuele technische raadsman onmiddellijk hiervan per e-mail in kennis stellen en hen op een duidelijke en precieze manier ondervragen over de elementen die een probleem vormen voor de opdrachtgever-bouwer.

De architect verbindt er zich toe te antwoorden binnen de 72 uur.

#### Artikel 7. Het budget:

Het budget van de werken wordt door de architect bepaald op basis van objectieve criteria.

Het komt dus overeen met het budget om het bouwwerk te laten uitvoeren door een professionele aannemer et dient als basis voor de berekening van de erelonen van de architect.

De opdrachtgever-bouwer moet aan de architect alle elementen meedelen die de architect moeten toelaten om de evolutie van het budget van de werf na te gaan.

Daartoe maakt op regelmatige basis aan de architect een samenvattend overzicht over van de facturen van de aankoop van materiaal met de nodige stavingsstukken.

#### Artikel 8. De grenzen van de tussenkomst van de opdrachtgever-bouwer:

Het is de opdrachtgever-bouwer verboden om werken uit te voeren die betrekking hebben op de stabiliteit van het gebouw, zonder uitdrukkelijke en geschreven toelating van de architect.

Bijvoorbeeld moet het leggen van geprefabriceerde welfsels of poutrelle uitgevoerd worden door een professionele aannemer onder de controle van de een architect.

De lijst van deze voorbeelden is vanzelfsprekend niet limitatief.

Dit engagement maakt eveneens een essentiële verbintenis uit voor de opdrachtgever-bouwer en dit omwille van veiligheidsredenen maar ook omwille van de vereisten inzake stevigheid en stabiliteit van de uit te voeren die zowel in het belang van de opdrachtgever-bouwer als in het algemeen belang worden gesteld.

#### Artikel 9. Verplichte tussenkomende partijen op de werf:

De opdrachtgever-bouwer verbindt er zich toe te werken met aannemers die beschikken over de vereiste professionele competenties om de gevraagde werken uit te voeren.

De architect gaat de administratieve situatie na van de professionele aannemers die tussenkomen op de werf.

De opdrachtgever-bouwer verbindt er zich toe om de noodzakelijke contracten af te sluiten met de professionelen wier tussenkomst vereist is (onder meer de aannemers die noodzakelijk voor de goede realisatie van de werf, de stabiliteitsingenieur, de EPB-verslaggever, de veiligheidscoördinator,...).

Deze contracten zullen rechtstreeks door de opdrachtgever-bouwer worden afgesloten en worden voorafgaandelijk aan de aanvang van de werf aan de architect overgemaakt.

#### Artikel 10. Veiligheid op de werf:

De realisatie van de werken in zelfbouw vereist dat een bijzondere zorg wordt besteed aan de veiligheid, rekening houdend met de regelmatige tussenkomst op de werf van de opdrachtgever-bouwer.

De opdrachtgever-bouwer ziet erop toe dat hij vanaf de opstart van de werf beschikt over de noodzakelijke veiligheidsuitrustingen.

Hij ziet erop toe dat zijn uitrusting wordt gecontroleerd door de veiligheidscoördinator.

De veiligheidscoördinator en de opdrachtgever-bouwer organiseren regelmatige bezoeken aan de werf overeenkomstig een planning die wordt opgesteld in onderling overleg.

De veiligheidscoördinator waarschuwt de opdrachtgever-bouwer voor elk probleem dat de veiligheid op de werf in het gedrang kan brengen en vraagt om de onmiddellijke maatregelen te nemen die zich opdringen.

De veiligheidscoördinator controleert de effectieve tenuitvoerlegging van deze maatregelen.

Bij gebreke van aanpassing van de situatie en het nemen van de voorgeschreven maatregelen, verwittigt de veiligheidscoördinator onmiddellijk de architect per e-mail.

De architect neemt alsdan de beslissing om de werf op te schorten.

Indien de veiligheidscoördinator een ernstige tekortkoming met betrekking de veiligheid op de werf vaststelt, is het hem evenwel toegelaten zijn om de uitvoering van de werken onmiddellijk te onderbreken, zonder zelfs het akkoord van de architect af te wachten.

In voorkomend geval moet de architect vanzelfsprekend eveneens onmiddellijk worden gewaarschuwd.

#### Artikel 11. EPB-verslaggever:

De EPB-verslaggever ontvangt een kopie van de werfplanning opgesteld in onderling akkoord door de aannemers met de architect en een kopie van de werfverslagen.

De architect verbindt er zich toe om alles in het werk te stellen om de goede uitvoering van de werf in de best mogelijke voorwaarden mogelijk te maken.

Bijgevolg hangt het behalen van het resultaat op het niveau van de EPB af van het werk van de opdrachtgever-bouwer.

De opdrachtgever-bouwer erkent dat hij zich ervan bewust is dat de EPB-certificatie van zijn gebouw voor alles zal afhangen van de kwaliteit van zijn eigen werk en van dat van de aannemers. Dezelfde bedenkingen gelden eveneens voor wat betreft het al dan niet passief karakter van het bouwwerk indien dit type van gebouw was overeengekomen.

#### Artikel 12. Aanwezigheid op de werf en verzekering:

De opdrachtgever-bouwer ziet erop toe dat:

- de toegang tot de werf wordt beperkt tot personen die gemachtigd zijn er te werken;
- alle noodzakelijke verzekeringen worden onderschreven met het oog op de dekking van alle personen die werken of aanwezig zullen zijn op de werf en de gevolgen van hun handelingen.

#### Artikel 13. Meningsverschillen op de werf – conflicten:

Telkens wanneer een ernstig meningsverschil of conflict de uitvoering van de werken verstoort, verbinden de partijen zich ertoe zo spoedig mogelijk bijeen te komen op de werf.