

Aanwezig: Paula Henderickx, Voorzitter
Luc Van Hove, Burgemeester
Joris Geens, Steven Van Staeyen, Rudolf
Willems, Mieke Maes, Jelle Lauwereys,
Schepenen
Jozef Oorts, May Peeters, Paul Stulens, Hans
Soetemans, Luc Verelst, Oliver Vertruyen, Mieke
De Moor, Dirk Vercammen, Betty Bossaerts,
Jordi De Vlam, Maria Van Rompaey, Ward
Peeters, Tom Van Bergen, Monique Suls, Marijke
Lambrechts, Paul Nagels, leden
Annick Smeets, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

Openbaar

GOEDKEUREN VAN DE OVEREENKOMST MET BETREKKING TOT DE AFBRAAK VAN 1 WONING, GESTAAN EN GELEGEN, LIERSEBAAN 153 TE MASSENHOVEN EN BOUW VAN NOODWONINGEN

De OCMW-raad,

Gelet op het decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017.

Gelet op de Organieke Wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

Gelet op zijn beslissing van 17 september 2020, waarbij akkoord werd verleend om een projectvoorstel voor noodwoningen in te dienen bij het agentschap Wonen Vlaanderen, en waarbij burgemeester en algemeen directeur gemachtigd werden om een onderhandse verkoopovereenkomst onder opschortende voorwaarde van het bekomen van 50% subsidies in voormeld projectvoorstel, te ondertekenen voor de schattingsprijs van 235.000 euro namens OCMW Zandhoven met de eigenaars van de woning gelegen te 2240 Zandhoven, Liersebaan 153, ten kadaster gekend, sectie A, nummer 1027_A_0098_N_000_00 en waarbij het Vast Bureau gelast werd met de verdere samenstelling van het dossier.

Gelet op de mail van 14 december ll. van dhr. Matthias Diependaele, Vlaams minister bevoegd voor oa. Wonen, waarin hij meedeelt dat het ingediende projectvoorstel van Zandhoven gunstig werd beoordeeld en in aanmerking komt voor de 50% subsidie.

Gelet op zijn beslissing van 21 januari 2021 waarbij beslist werd de eigendom, gelegen te 2240 Zandhoven, Liersebaan 153 ten kadaster gekend, sectie A, nr. 1027_A_0098_N_000_00 in der minne en uit de hand aan te kopen.

Overwegende dat voor de afbraak van de woning en de bouw van nieuwe noodwoningen een architect dient aangesteld te worden die het OCMW bijstaat voor:

- 1) Het opmaken van voorontwerpen o.b.v. het reeds opgemaakte schetsontwerp dd. 6/10/2020;
- 2) het opmaken van een bouwaanvraagdossier voor een stedenbouwkundige vergunning;
- 3) het opmaken van het aanbestedingsdossier, stabiliteitsstudie inbegrepen;
- 4) de controle van de uitvoering der werken (algemeen nazicht, geen permanent toezicht) d.m.v. wekelijkse werfvergaderingen en werfverslagen;

5) de coördinatie van de werken en het nazicht van de vorderingen;

6) de bijstand bij de verrichtingen die nodig zijn voor de oplevering der werken.

Gelet op het ereloonvoorstel van Architectenkantoor Wouters-Doms bvba, Fruithoflaan 7 te 2520 Emblem - Ranst;- dat voormeld architectenkantoor reeds kennis heeft van het dossier en met succes heeft bijgedragen tot de indiening en goedkeuring van het subsidiedossier bij het Agentschap Wonen Vlaanderen;- dat het architectenbureau in het recente verleden reeds meerdere projecten voor de gemeente heeft uitgevoerd en dat deze gebeurd zijn tot ieders tevredenheid;- dat, om voormelde reden, ons niets weerhoudt om de opdracht m.b.t. de afbraak van de woning in de Liersebaan 153 en de bouw van nieuwe noodwoningen te gunnen aan voormeld architectenkantoor.

Overwegende dat de kostprijs voor deze architectuuropdracht zich onder de grens van 30.000,00 euro bevindt en dat bijgevolg de procedure aanvaarde factuur kan toegepast worden.

Overwegende dat voor het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag en de bijhorende aansprakelijkheidsverzekering de architect een contract met de opdrachtgever moet afsluiten.

Overwegende dat, gelet op het voorgaande, het noodzakelijk is om een 'overeenkomst architect - opdrachtgevers' af te sluiten voor de aanstelling van de architect.

Gelet op het ontwerp van 'overeenkomst architect - opdrachtgevers' dat wordt voorgelegd.

Overwegende dat met de inhoud van deze overeenkomst akkoord gegaan kan worden.

Overwegende dat het OCMW Zandhoven bij het afsluiten van de 'overeenkomst architect - opdrachtgever' moet vertegenwoordigd worden;- dat het derhalve noodzakelijk is twee personen aan te stellen die bij de ondertekening van bedoeld contract het OCMW Zandhoven zullen vertegenwoordigen en gerechtigd zullen zijn dit contract rechtsgeldig te ondertekenen.

Publieke stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1.

Zijn goedkeuring te verlenen aan navolgende overeenkomst tussen het OCMW Zandhoven en Architectenkantoor Wouters-Doms bvba, gevestigd te Fruithoflaan 7, 2520 Emblem - Ranst inzake de architectuuropdracht voor de afbraak van een woning gelegen te Liersebaan 153 en de bouw van nieuwe noodwoningen.

OVEREENKOMST ARCHITECT - OPDRACHTGEVERS

Tussen de ondergetekenden:

OCMW Zandhoven, vertegenwoordigd door mevr. Paula Henderickx, voorzitter van de OCMW-raad en mevr. Annick Smeets, Algemeen Directeur, hierna genoemd <<de opdrachtgever>>, met adres Liersebaan 12 te 2240 Zandhoven, aan de ene zijde,
en

Architectenkantoor Wouters-Doms bvba, hierna genoemd <<de architect>>, vertegenwoordigd door Marijke Doms, zaakvoerder, gevestigd te Fruithoflaan 7 te Emblem-Ranst, ingeschreven op de tabel van de Orde der Architecten van de provincie Antwerpen (Rucaplein 104, 2610 Wilrijk), aan de andere zijde,

is overeengekomen wat volgt:

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is aan de architect, met betrekking tot het bouwen van noodwoningen, de opdracht te geven zoals nader bepaald in artikel 3.

De architect is niet de gemandateerde van de opdrachtgever.

Deze overeenkomst is een middelenverbintenis waarbij de architect zijn opdracht vervult door tijdig de nodige prestaties te leveren welke noodzakelijk zijn in functie van de aard en de belangrijkheid van de verschillende administratieve en constructieve uitvoeringen.

Artikel 2 Bepaling van de bouwwerken

De uit te voeren werken omvatten het volgende: het afbreken van een bestaande woning en het bouwen van noodwoningen gelegen Liersebaan 153, 2240 Zandhoven.

Artikel 3 Opdracht en verplichtingen van de architect

De architect is de ontwerper van het project en de raadgever bij de uitvoering ervan. Hij dient de belangen van de opdrachtgever in vertrouwen en met ijver, in overeenstemming met de wet, het algemeen belang en zijn deontologie (reglement beroepslichten Orde van Architecten:

<https://www.architect.be/nl/juridisch/wetteksten-aanbevelingen/reglement-van-16-december-1983-van-beroepslichten-door-de-nationale-raad-van-de-orde-der-architecten-vastgesteld/>).

3.1 De aan de architect gegeven opdracht omvat:

- 1) Het opmaken van voorontwerpen o.b.v. het reeds opgemaakte schetsontwerp dd. 6/10/2020;
- 2) het opmaken van een bouwaanvraagdossier voor een stedenbouwkundige vergunning;
- 3) het opmaken van het aanbestedingsdossier, stabiliteitsstudie inbegrepen (in onderaanneming);
- 4) de controle van de uitvoering der werken (algemeen nazicht, geen permanent toezicht) d.m.v. wekelijkse werfvergaderingen en werfverslagen;
- 5) de coördinatie van de werken en het nazicht van de vorderingen;
- 6) de bijstand bij de verrichtingen die nodig zijn voor de oplevering der werken

3.2 Maken geen deel uit van de overeenkomst: plaatsbeschrijvingen, topografische opmetingen betreffende het perceel, de inplanting en het volume bestaande woning, bodemstudies, deskundige onderzoeken, muurovernames, archeologienota, sloopinventaris of sloopopvolgingsplan, epb- en ventilatieverslaggeving, veiligheidscoördinatie, technische studies betreffende elektriciteit, verlichting, verwarming, koeling, ventilatie en sanitair en kortom de niet in 3.1 vermelde opdrachten.

3.3 Bouwaanvraagdossier (digitaal, in het omgevingsloket):

- afbraak bestaande woning;
- bouwen nieuwe noodwoningen;

3.4 Controle op de uitvoering:

- De controle op de uitvoering van de werken bestaat in een algemene leiding met uitsluiting van bestendig toezicht op de aanwending van de materialen, waarvoor de aannemer volledig verantwoordelijk blijft. De architect zal de nodige werfbezoeken afleggen.
 - De controle op de werken omvat de algemene controle op de uitvoering, conform aan de goedgekeurde plannen en de regels van de kunst.
 - De architect kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor het feit dat ten gevolge van zijn controle reeds uitgevoerde werken moeten afgebroken of gewijzigd worden. De architect is evenmin verantwoordelijk voor de gebeurlijke vertraging ten wijten aan of gevolgen van de weigering van de aannemer om zijn fouten te herstellen.
 - In principe per week en telkens als de opdrachtgever of de architect het nodig achten of vereist wordt door de vordering der werken, zal een werfvergadering plaatsvinden waarvan een genummerd verslag wordt gemaakt;
- Alle bevindingen, opmerkingen en voorstellen in verband met de uitvoering der werken worden door de architect of zijn afgevaardigde geacteerd in het werfverslag dat verspreid wordt onder alle betrokkenen, per e-post, uiterlijk 5

werkdagen na de vergadering;

- Elke wijziging in de uitvoering evenals alle noodzakelijk geachte bijkomende werken zullen, vooraleer aan de aannemers te worden besteld, voorgelegd worden aan de opdrachtgever met een omstandig verslag van de architect. Zij zullen enkel worden uitgevoerd na schriftelijke bestelling door de opdrachtgever

- Ten einde de architect toe te laten zijn controleopdracht uit te voeren, zal de opdrachtgever de architect tijdig op de hoogte brengen van de bouwpartner in kwestie en diens geplande tussenkomst.

3.5 In geval van de toekenning van een gedeeltelijke opdracht of verbreking van de overeenkomst door de opdrachtgever, erkent de opdrachtgever dat de architect hem heeft geïnformeerd dat de werken niet kunnen uitgevoerd worden zonder werfcontrole van een andere architect. De opdrachtgever verplicht zich ertoe in voorgaand geval de coördinaten van deze laatste door te geven aan de architect.

3.6 Elke wijziging van de bouwaanvraagplannen en/of lastenboek zal voorafgaandelijk tussen de partijen besproken worden. Deze zullen opgenomen worden in een verslag dat aan de opdrachtgever zal toegestuurd worden per e-mail. De opdrachtgever wordt geacht met de wijziging akkoord te gaan indien hij na ontvangst van het verslag hierop niet binnen 5 werkdagen op dezelfde wijze reageert.

Artikel 4 Verantwoordelijkheid van de opdrachtgever

De opdrachtgever tekent alle aanvragen nodig voor het bekomen van de vergunning en die betrekking hebben op de in artikelen 1 en 2 vermelde werken, en wendt in voorkomend geval persoonlijk alle rechtsmiddelen aan tegen de betrokken overheid of tegen derden.

De opdrachtgever bezorgt onverwijld aan de architect alle administratieve of burgerrechtelijke stukken bestemd voor de conceptie of de uitvoering van de werken (o.a. eigendomstitels, juiste terreingegevens met afpalingen en terreinhoogten, erfdiensbaarheden, stedenbouwkundige voorschriften, melding indien perceel gelegen in vastgestelde archeologische zone, ...).

De opdrachtgever verklaart eigenaar te zijn van de grond/het af te breken gebouw. Hij zal de juiste terreinbegrenzing aanduiden, indien nodig met een landmeter.

De opdrachtgever gaat voorafgaandelijk na of er fiscale en/of sociale schulden in hoofde van de aannemer(s) bestaan. Bij elke betaling van een factuur zal de opdrachtgever het bestaan van fiscale en/of sociale schulden nagaan en in voorkomend geval de inhoudingen en doorstortingen betreffende deze factuur ten voordele van de RSZ en/of fiscus verrichten.

De opdrachtgever meldt tijdig aan de architect het uitzetten van de werf en de start der werken zodat de nodige verplichtingen kunnen uitgevoerd worden en de controle op de werf mogelijk is.

Artikel 5 Oplevering der werken

Wanneer de architect de opdrachtgever bijstaat bij de oplevering van de werken, oordeelt hij of eventuele tekortkomingen dienen aanleiding te geven tot herstelling, prijsverlaging of weigering van aanvaarding. De opdrachtgever kan de aldus verstrekte voorlichting slechts op eigen risico voorbijzien.

Wanneer de werken zijn beëindigd wordt overgegaan tot de voorlopige oplevering ervan. Hiervan wordt een proces-verbaal opgesteld. Deze voorlopige oplevering geldt als aanvangsdatum van de 10-jarige aansprakelijkheidsperiode. Indien er geen voorlopige oplevering gebeurt geldt de ingebruikname zonder voorbehoud van de opdrachtgever als voorlopige oplevering.

Een jaar na de voorlopige oplevering is de definitieve oplevering automatisch verworven indien de opdrachtgever geen geschreven opmerking heeft gemaakt.

Artikel 6 Ereloon van de architect

De partijen komen overeen dat het ereloon wordt vastgesteld op de vaste som

van:

19.350,00 euro (excl. 21% BTW) .

Dit ereloon zal als volgt betaald worden:

5.000,00 euro (excl. BTW) bij het indienen bouw aanvraag dossier

5.000,00 euro (excl. BTW) bij de opmaak aanbestedings dossier

2.000,00 bij het beëindigen ruwbouwwerken

1.750,00 bij het beëindigen dakwerken

1.250,00 bij het winddicht staan van de werken

1.750,00 bij het beëindigen uitvoering leidingen technieken

1.750,00 bij het beëindigen vloerwerken

850,00 euro (excl. BTW) bij de voorlopige oplevering

Het ereloon brengt verwijlinteressen op tegen de wettelijke van kracht zijnde rentevoeten vanaf de dertigste dag volgend op de datum van de ereloonstaat, en dit zonder aanmaning.

Een geprotesteerde ereloonnota dient binnen de acht dagen per aangetekend schrijven ter kennis gebracht worden aan de architect, omvattende de redenen van het protest.

Artikel 7 Eventuele uitbreiding van de opdracht

Op het ogenblik van het indienen van het aanvraag dossier voor een stedenbouwkundige vergunning erkent de opdrachtgever dat de plannen overeenstemmen met het programma en het gewenste uitzicht van het ontworpen gebouw. Wijzigingen aan de plannen na het bekomen van de bouwtoelating zullen aanleiding geven tot een bijkomend ereloon en desgevallend – indien wettelijk vereist – tot het indienen van een nieuw aanvraag dossier voor een stedenbouwkundige vergunning.

Iedere uitbreiding van de opdracht van de architect zal aanleiding geven tot een bijkomend ereloon dat tussen de partijen overeengekomen wordt, en hetzij forfaitair zal worden vastgelegd in overleg tussen partijen, hetzij in regie zal worden vergoed tegen volgende tarief (excl. BTW en onkosten): 65,00 euro/u. Deze bijkomende prestaties maken deel uit van een voorafgaandelijke en schriftelijke overeenkomst. De impact van deze bijkomende diensten op de voorziene planning voor het project wordt dan tevens begroot en desgevallend aangepast.

Artikel 8 Verbreking van de overeenkomst

De opdrachtgever kan ten allen tijde op eenzijdige wijze de overeenkomst beëindigen. Dan betaalt hij aan de architect het ereloon van de uitgevoerde prestaties.

Het laten aanvangen van de werken door de opdrachtgever zonder dat hij de architect hiervan schriftelijk in kennis heeft gesteld, het niet opvolgen door de opdrachtgever van de aanbevelingen van de architect of het begaan door de opdrachtgever van een overtreding van een wettelijke of een reglementaire bepaling van dwingend recht, zijn inbreuken op de vertrouwensrelatie tussen opdrachtgever en architect en geven de architect het recht de overeenkomst te verbreken zonder afbreuk te doen aan zijn recht op het ereloon van de uitgevoerde prestaties.

In het geval van een verbreking van de overeenkomst na aanvang van de werken, vangt de tienjarige aansprakelijkheid van de architect alsook zijn aansprakelijkheidstermijn van 1 jaar voor de lichte verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1792 en 2270 BW, aan op de datum van de verbreking.

Artikel 9 Aansprakelijkheid van de architect

De contractuele en tienjarige aansprakelijkheid van de architect zijn bepaald door de van kracht zijnde wetten en de deontologie van de architect.

Voor de toepassing van de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek zal de datum van de voorlopige oplevering van de werken het beginpunt zijn van

de termijn van tienjarige aansprakelijkheid.

De aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek wordt conventioneel beperkt tot een periode van 1 jaar na de voorlopige oplevering. Elke rechtsvordering uit dien hoofde is slechts ontvankelijk mits ze ingesteld wordt binnen een termijn van zes maanden na de dag dat de opdrachtgever kennis had of had moeten hebben van het gebrek.

De geldelijke gevolgen van de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid inbegrepen de tienjarige waarborg zijn gedekt door een verzekering bij de firma Protect (Jetse Steenweg 221 te 1080 Brussel, info@protect.be, tel. 02/411 41 14) met polisnummer 00/A.4172.

De architect neemt geen financiële lasten op zich wegens vergissingen en fouten van andere te bouwers zoals van aannemers, van ingenieurs e.a.)

Hij is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de gebreken eigen aan de opvatting of vervaardiging van de materialen en/of leveringen.

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

De architect is tot geen enkele vorm van aansprakelijkheid gehouden indien de opdrachtgever afwijkt van de door de overheidsinstanties goedgekeurde plannen of tekeningen en kan de opdracht hierdoor verbreken (art. 11). De opdrachtgever zal de architect vrijwaren indien deze aansprakelijk zou worden gehouden in geval van overtredingen op de stedenbouwkundige wetgeving ingevolge een feit te wijten aan de opdrachtgever.

Er is wederzijds aangenomen dat de architect geen enkele verantwoordelijkheid in solidum draagt met andere bouwpartners voor wie hij nooit verplichtingen heeft tegenover de opdrachtgever.

Artikel 10 Diverse

Voor alle aangelegenheden die niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst zijn geregeld, zal toepassing gemaakt worden van de regels en gebruiken die door de Orde der Architecten zijn bekrachtigd.

Artikel 11 Privacy

Het ondertekenen van dit contract houdt in dat u instemt met het feit dat wij bepaalde persoonlijke gegevens nodig hebben en deze uitsluitend zullen gebruiken voor het uitvoeren van onze diensten/taken m.b.t. deze overeenkomst.

Artikel 2.

Mevr. Paula Henderickx en mevrouw Annick Smeets, respectievelijk voorzitter van de OCMW-raad en algemeen directeur worden gemachtigd deze overeenkomst te ondertekenen namens het OCMW van Zandhoven.

Artikel 3.

Afschrift van deze beslissing zal aan Architectenkantoor Wouters-Doms bvba en aan de financieel directeur worden overgemaakt.

Goedkeuren verslag

VERSLAG VORIGE ZITTING.

Gezien er tijdens de raadzitting van heden geen verdere opmerkingen worden gemaakt over de redactie van de notulen van de OCMW-raad van 21 januari 2021, en overeenkomstig art. 32 van het decreet Lokaal Bestuur, zijn de notulen van bedoelde zitting, goedgekeurd.

Namens de OCMW-raad,



Annick Smeets
Algemeen directeur



Paula Henderickx
Voorzitter