

Bouwen zonder miserie met de vzw Architecten-Bouwers

De lente zit in de lucht en dat is traditiegetrouw het moment waarop heel wat mensen die een huis willen laten bouwen of verbouwen zich reppen naar bouw- en interieurbeurzen om ideeën op te doen voor hun ultieme droom. Dat de realisatie van die droom voor menigeen vaak een ware nachtmerrie wordt door conflicten met aannemers, prijsoverschrijdingen, papieren rompslomp e.d. is een publiek geheim. Toch kan het ook anders. Wie een beroep doet op de vzw Architecten-Bouwers is verlost van al die kopzorgen en mag er zeker van zijn dat zijn huis binnen de gestelde termijn en de overeengekomen prijs wordt opgeleverd. De architect begeleidt heel het bouwproces en hij is de enige waarmee de opdrachtgever te maken heeft. Architecte Kati Lamens uit Grimbergen is sinds 1 januari van dit jaar voorzitter van de beroepsvereniging Architecten-Bouwers waarbij intussen zo'n 100 architecten uit het hele land zijn aangesloten. Haar collega Steven Daelman is voorzitter van het dienstencentrum van Architecten-Bouwers dat instaat voor een optimale begeleiding van de aangesloten leden.

'Ruim zeventig procent van mijn klanten maakt gebruik van de formule van Architecten-Bouwers', vertelt Kati Lamens. 'Vooral jonge tweeverdieners met kinderen hebben geen of weinig tijd om met aannemers te onderhandelen, laat staan de bouwwerf op te volgen om verdragingen te vermijden en erop toe te zien dat de afgesproken prijs wordt gerespecteerd. Veel mensen kiezen daarom voor een kant en klare woning, waarvan de prijs vastligt en waarbij ze zich geen zorgen hoeven te maken over de contracten met de aannemers of over de levering van de bouwmaterialen. Daar staat als nadeel tegenover dat je als bouwheer een standaardmodel moet kiezen uit een catalogus en dat geen rekening wordt gehouden met je individuele wensen. Architecten-Bouwers biedt een alternatief; onze vereniging combineert de voordelen van de aanpak van de klassieke architect met de formule van sleutel-op-de-deur', aldus Kati Lamens en Steven Daelman.

Eén aanspreekpunt

Als je een woning laat ontwerpen door Architecten-Bouwers ben je als bouwheer vrij om een bepaalde stijl of bepaalde materialen te kiezen. 'We leveren een volledig geïndividualiseerd project op maat van de klant, waarbij de architect zijn onafhankelijkheid behoudt ten aanzien van de aannemers. Zo heeft de klant de garantie dat zijn belangen voor de volle honderd procent door de architect wor-

den behartigd, terwijl dit in mindere mate het geval is bij sleutel-op-de-deur woningen', benadrukken Kati en Steven. Ze sommen nog verschillende andere voordelen op: 'Voor de bouwheer is de architect het enige aanspreekpunt. Hij hoeft zich dus geen zorgen te maken over de tijdige oplevering noch over de kwaliteit van de uitvoering. In de formule van Architecten-Bouwers krijgt de architect immers een mandaat of volmacht van de klant om aannemers en leveranciers te kiezen, de werken op de werf te coördineren en te controleren. De architect betaalt ook de facturen. Op die manier wordt de klant verlost van veel papieren rompslomp, maar hij behoudt wel gedurende het hele bouwproces inspraak in het bouwproject. Een ander niet te onderschatten voordeel van onze aanpak is dat de bouwheer verzekerd is tegen het overschrijden van de prijs en de bouwtermijn. De vereniging Architecten-Bouwers verbindt er zich toe het bouwproject binnen een vooraf bepaald budget en een afgesproken termijn op te leveren. Bij budgetoverschrijdingen of vertraging moet de verzekeringsmaatschappij de klant daarvoor vergoeden.' Om dat laatste in de mate van het mogelijke te vermijden, werd door inspraak in het bouwproject een scenario opgesteld waarbij weinig aan het toeval wordt overgelaten. De architect maakt eerst het bouwdoosje op en dient dit vervolgens in bij de NV dienstencentrum Architecten-Bouwers, die het controleert en verifieert. Ervaren architecten van Architecten-Bouwers bekijken daarna of het vooropgestelde budget en de geplande bouwtermijn realistisch zijn. Pas na een positieve beoordeling door de NV dienstencentrum van de vereniging Architecten-Bouwers wordt het

Kati Lamens

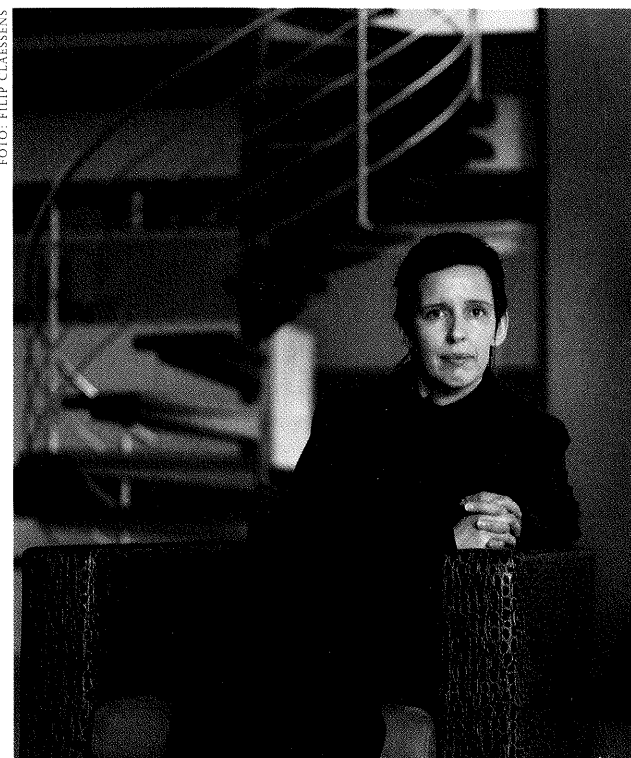


FOTO: FILIP CLAESSENS

dossier ingediend bij de verzekeringsmaatschappij. 'De haalbaarheid van het geplande bouwproject wordt dus in feite driemaal getoetst: ten eerste door de architect, ten tweede door een team van Architecten-Bouwers en ten derde door de verzekeringsmaatschappij', benadrukken onze gesprekspartners. 'Omdat de vereniging Architecten-Bouwers meerdere dossiers indient bij dezelfde verzekeringsmaatschappij, kan de klant zich bovendien tegen bijzondere gunstige voorwaarden laten verzekeren tegen een of meerdere partners die in gebreke zouden blijven. Bij een eventueel conflict hoeft de klant niets te ondernemen, maar is het de verzekering die de procedure tegen de aannemer inleidt en opvolgt.'

Klant en architect worden er beter van

In de formule van de Architecten-Bouwers is de architect duidelijk de spilfiguur bij de verwezenlijking van het bouwproject. 'We willen als vereniging een tegengewicht bieden tegen een tendens die de architect almaar meer ondergeschikt en afhankelijk maakt van de bouwfirmas', verduidelijken Lamens en Daelman. 'Met onze beroepsvereniging die in 1985 werd opgericht, willen we de architect opnieuw meer gewicht en invloed geven in het hele bouwproces.'

De vereniging Architecten-Bouwers telt momenteel ongeveer 100 leden, maar volgens Steven Daelman en Kati Lamens zullen er dat in de nabije toekomst heel wat meer worden. 'Architecten-Bouwers werkt met een formule die zowel voor de bouwheer als de architect erg aantrekkelijk is. De klant weet zich verzekerd van maximaal comfort en juridische zekerheid, terwijl de architect een totaaloverzicht behoudt over de werken. Dat biedt hem de garantie dat de eigenheid van zijn design tijdens het bouwproces niet verloren gaat. De vereniging Architecten-Bouwers bundelt daarnaast een aantal diensten voor de architect en investeert in vorming van de leden om hen beter op hun nieuwe taak voor te bereiden.'

Financieel gewin

Natuurlijk rijst de vraag of de aanpak van Architecten-Bouwers duurder uitvalt dan bij de gebruikelijke procedure? Volgens Kati Lamens en Steven Daelman is dat zeker niet het geval. 'We rekenen het gangbare tarief van 8 procent voor het ereloon van de architect. Daarbij komt een vergoeding voor de coördinatie van de werken en de administratieve opvolging. Voorts een percentage voor de verzekeringspremie en een bijdrage in de administratiekosten van de NV dienstencentrum van Architecten-Bouwers. In totaal 13 procent. Met de formule van Architecten-Bouwers ben je financieel dus zelfs beter af, want vergeet niet dat sleutel-



Steven Daelman

op-de-deur firma's ongeveer 20 procent winstmarge nemen op de onderaannemingen. Bij een goed beheer van het budget kan de totale kostprijs bij de eindafrekening soms zelfs lager uitvallen dan oorspronkelijk begroot. Het batig saldo gaat dan in tegenstelling tot bij een kant en klare woning integraal naar de klant die het naar eigen goeddunken kan besteden. Als bouwheer moet je bovendien geen tijd investeren in moeilijke onderhandelingen met aannemers en leveranciers van materialen. Doordat de werken beter op elkaar worden afgestemd, bespaar je op de uitvoeringskosten. Aannemers plooiën

zich ook makkelijker naar de wensen van Architecten-Bouwers omdat ze op die manier hun toekomstige opdrachten veilig willen stellen. Als particulier heb je weinig verhaal tegen een aannemer die het budget overschrijdt, want de rechtbank staat een overschrijding toe van 10 procent. Bij Architecten-Bouwers moet de verzekeringsmaatschappij de klant vergoeden als het budget wordt overschreden, zelfs al gaat het maar om een euro. Tenslotte, als de architect om een of andere reden wegvalt, zal de vereniging Architecten-Bouwers in een vervanging voorzien. Het dossier blijft dus verzekerd ongeacht de persoon van de architect.

Veel opdrachtgevers denken ten onrechte dat ze kunnen besparen op de kosten voor het bouwproject door de rol van de architect te beperken. In de praktijk is het juist andersom: door de architect tot spilfiguur te maken van het bouwproject,

kunnen ze juist besparen op het totale prijskaartje', besluiten Kati Lamens en Steven Daelman heel zelfverzekerd.

Gerard Hautekeur

Meer informatie: vzw Architecten-Bouwers, Twee Huizenweg 75/15, 1200 Brussel, tel. 02-770 92 22 of via de website www.a-b.be

Construire sans soucis avec l'asbl Architectes-Bâtisseurs

Le printemps est dans l'air. La saison traditionnelle pour commencer à rêver de construire ou rénover sa maison. Les foires et salons du bâtiment et de la décoration intérieure foisonnent, vous submergeant d'idées pour réaliser votre rêve ultime. Malheureusement, la réalisation de ce rêve se transforme souvent en véritable cauchemar en raison de conflits avec des entrepreneurs, dépassements de budget, tracasseries administratives etc. Or, ces problèmes sont évitables. Si vous faites appel à l'asbl Architectes-Bâtisseurs, tous ces soucis vous seront épargnés et vous pouvez être sûr que votre maison sera terminée dans les délais prévus et au prix convenu. L'architecte accompagne tout le processus de construction et il est le seul interlocuteur du maître d'ouvrage. Depuis le 1er janvier dernier, l'architecte Kati Lamens de Grimbergen préside l'association professionnelle Architectes-Bâtisseurs qui regroupe entre-temps pas moins de 100 architectes aux quatre coins du pays.