

MODELCONTRACT VENTILATIEVERSLAGGEVER

Tussen de ondergetekenden:

**De AANGIFTEPLICHTIGE (SHM)**

Rechtspersoon

Naam

Maatschappelijke zetel

Vertegenwoordigd door de ondergetekende(n)

Naam

Adres

Hierna genoemd de ‘aangifteplichtige’

EN

**De VENTILATIEVERSLAGGEVER**

Natuurlijk persoon

Naam

Adres

Rechtspersoon

Naam

Maatschappelijke zetel

Vertegenwoordigd door de ondergetekende(n)

Naam

Adres

Geregistreerd bij een erkend kwaliteitskader en opgenomen op de lijst met erkende verslaggevers.

Hierna genoemd de ‘verslaggever’

**Voor het BOUWPROJECT:**

Referentienummer bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW):

Omschrijving:

Ligging:

Wordt het onderstaande overeengekomen:

## Artikel 1 - Opdracht

1.1 De aangifteplichtige geeft aan de verslaggever de opdracht om de ventilatieverslaggeving te voorzien conform:

* de beschrijving van het kwaliteitskader Ventilatie.
* de bepalingen van het Energiedecreet van 8 mei 2009, het Energiebesluit van 19 november 2010 en de latere wijzigingen.
* STS-P 73-1 – systemen voor basisventilatie in residentiële toepassingen, inclusief alle bijlagen en latere wijzigingen evenals het werkgroepdocument en alle latere wijzigingen.
* de specifieke strengere eisen van de aangifteplichtige en/of de VMSW, omschreven in de bijlage[[1]](#footnote-1). Deze bijlage is aangehecht aan de overeenkomst om er integraal deel van uit te maken.

1.2 De verslaggever brengt advies uit, bij het uitwerken van het voorontwerp en in alle volgende stadia van het bouwproject, om de vooropgestelde prestaties te optimaliseren. Hij zal op uitnodiging van de aangifteplichtige of de architect ook aanwezig zijn op belangrijke vergaderingen.

## Artikel 2 - Verplichtingen van de aangifteplichtige

De aangifteplichtige verbindt zich ertoe:

2.1 de verslaggever tijdig alle nodige gegevens te bezorgen zodat deze advies kan uitbrengen in de verschillende fasen van het bouwproces, de eisen kan controleren en het ventilatievoorontwerp en het ventilatieprestatieverslag (conform de uitgevoerde werken) kan opmaken. Deze gegevens zijn onder meer: de plannen, details en bestekken, de inschrijving/offerte van de aannemer, de technische fiches ...; deze lijst is niet exhaustief;

2.2 in zijn overeenkomsten met de verschillende bouwpartners erop toe te zien dat deze partners de verslaggever de nodige informatie bezorgen en dat zij instaan voor de juistheid ervan;

2.3 de verslaggever op de hoogte te brengen van alle wijzigingen die gebeuren tijdens het ontwerp en/of de uitvoering;

2.4 de verslaggever toe te laten de werf en de omgeving te betreden om de nodige controles uit te voeren;

2.5 de verslaggever binnen de 7 kalenderdagen op de hoogte te brengen van de ingebruikname of de voorlopige oplevering van de woningen;

2.6 ten laatste een maand na de voorlopige oplevering alle gegevens over te maken aan de verslaggever zodat deze voldoende tijd heeft om het ventilatieprestatieverslag op te maken (nodig voor de EPB-aangifte);

2.7 het ventilatieprestatieverslag, de ondertekende startverklaring, EPB-aangifte en alle bewijsdocumenten te archiveren en bij te houden voor een periode van 10 jaar na het indienen van de aangifte.

## Artikel 3 - Verplichtingen van de ventilatieverslaggever

De verslaggever staat in voor:

### 3.1 Coördinatie

De ventilatieverslaggever treedt op als ventilatiecoördinator. Hij zorgt hierbij voor de nodige registraties bij kwaliteitskader en stuurt de deelverslaggevers aan met de verschillende deeltaken (o.a. installateurs, ingenieur technieken en architect). De ventilatieverslaggever werkt hiervoor continu in samenspraak met de ingenieur technieken. Hij zorgt dat alle aspecten van het ventilatieontwerp en de uitvoering met elkaar overeenstemmen.

De ventilatieverslaggever zorgt er tijdens het hele ontwerp- en bouwproces voor dat tijdig de nodige stappen worden gezet om het ventilatieontwerp op te maken, waarbij hij altijd de planning van het project respecteert.

### 3.2 Advies

De ventilatieverslaggever verbindt zich ertoe het ontwerpteam tijdens het volledige traject van ontwerp tot uitvoering te adviseren, om zo tot een optimaal resultaat te komen. De ventilatieverslaggever is betrokken bij het ontwerp (keuze ventilatiesysteem), de uitvoering (toevoer, doorstroom en afvoer) en de controle van de uitvoering. Hierbij moeten de verschillende scenario’s telkens met elkaar vergeleken kunnen worden om zo de uiteindelijke keuze te kunnen maken. Een voldoende aanwezigheid tijdens het ontwerpproces is vereist en maakt deel uit van de bepalingen in dit contract.

### 3.3 Verslaggeving

De opdracht omvat de opmaak en aangifte van onder meer het ventilatievoorontwerp (VVO) en het ventilatieprestatieverslag (VPV) per wooneenheid. De inschrijver dient alle documenten binnen de bepaalde termijnen, zoals beschreven in de besluiten en decreten, elektronisch in. De inschrijver draagt de boetekosten integraal als de opgelegde termijnen overschreden worden.

#### 3.3.1 Ventilatievoorontwerp (VVO)

Op vraag van de aangifteplichtige maakt de ventilatieverslaggever het VVO op tijdens de fase voorontwerp.

De architect, de ingenieur technieken en de aangifteplichtige leveren de nodige gegevens aan, zoals administratieve gegevens, technische gegevens en architectuurplannen. Tijdens de fase uitvoeringsdossier of basisaanbesteding zal de ventilatieverslaggever, in samenspraak met de ingenieur technieken en de EPB-verslaggever, het VVO finaliseren zodat dit voldoet aan de eisen van de aangifteplichtige. Na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning en vóór de opmaak van de startverklaring, dient de ventilatieversaggever het VVO elektronisch in bij het kwaliteitskader en bezorgt het VVO aan de EPB-verslaggever.

#### 3.3.2 Ventilatieprestatieverslag (VPV)

De ventilatieverslaggever stelt het prestatieverslag op en dient dit in bij het kwaliteitskader. Afhankelijk van het gekozen ventilatiesysteem controleert hij hiervoor of de prestaties van het geplaatste systeem voldoen aan de prestatie-eisen zoals opgelegd in het aannemingscontract. Als hij afwijkingen vaststelt, meldt hij dit onmiddellijk aan de aangifteplichtige en zijn ontwerpers.

Hiertoe zal de ventilatieverslaggever de technische fiches en uitvoeringsplannen van het ventilatiesysteem nakijken vóór de start van de plaatsing en hierover het nodige advies uitbrengen aan de aangifteplichtige.

Om de correcte werking van het systeem te controleren, voert de ventilatieverslaggever de nodige controles ter plaatse uit. Deze controles gebeuren vóór de voorlopige oplevering van de werken, zodat – als dit nodig is – de aannemer tijdig ertoe verplicht kan worden de installatie aan te passen zodat deze voldoet aan de gevraagde eisen. De ventilatieverslaggever staat in voor de nodige adviesverlening en het nazicht van de ventilatieprestatie als er tijdens de werken wijzigingen gebeuren tegenover het aannemingscontract. Dit gaat zowel over wijzigingen die een positieve als een negatieve invloed kunnen hebben op deze prestaties.

De ventilatieverslaggever voert alle controles uit die nodig zijn om tot een correct VPV te komen.

Onderstaande lijst is niet limitatief.

* Regelbare toevoer-, doorvoer- en afvoeropeningen: hier bestaat de taak erin om op de werf te controleren of alle debieten vanuit het ontwerp effectief gehaald worden.
* Mechanische ventilatie: de debieten die het ventilatiesysteem C of D behaalt, moeten door de verslaggever gemeten worden en in het verslag opgenomen worden .
* Elektriciteitsverbruik en algemene werking van de ventilatiesystemen.

De ventilatieverslaggever maakt een VPV op na de voorlopige oplevering van de werken. Het VPV moet voldoen aan de bepalingen van STS-P 73-1, inclusief bijlagen en werkgroepdocument. Hij bezorgt tijdig een conform verklaard VPV aan de EPB-verslaggever zodat die de gegevens kan invoeren voor het eindverslag EPB. De ventilatieverslaggever bezorgt ook een conform verklaard VPV per wooneenheid aan de aangifteplichtige (digitaal of op papier). Hij bezorgt ook alle berekeningsgegevens en achtergrondinformatie digitaal aan de aangifteplichtige, om het postinterventiedossier te vervolledigen.

#### 3.3.3 Het inzamelen van alle nodige informatie, als volgt voorzien

* De aangifteplichtige of zijn ontwerpers bezorgen de plannen en het bestek.
* De verslaggever verzamelt zelf alle informatie – nodig om zo correct mogelijk de feitelijke toestand van het gebouw weer te geven – via strategische werfbezoeken; hij informeert de aangifteplichtige of zijn ontwerpers wanneer deze bezoeken moeten plaatsvinden; de aangifteplichtige of zijn ontwerpers verwittigen minstens twee werkdagen vooraf wanneer de werf bezocht moet worden.
* De verslaggever ontvangt van de aangifteplichtige of zijn ontwerpers alle facturen, technische fiches, andere documenten van de toegepaste materialen en installaties, de ondertekende as-builtplannen …
* De verslaggever kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor een foutieve aangifte als die voortvloeit uit niet te controleren verkeerde gegevens die de andere bouwpartners aanreikten.

## Artikel 4 - Erelonen

### 4.1 Het ereloon wordt als volgt bepaald (TE BEPALEN IN OVERLEG MET SHM)[[2]](#footnote-2)

… euro, forfait per wooneenheid (eventueel op te splitsen per type) te vermeerderen met de exacte kost voor de certificatie door het kwaliteitskader op het moment van indiening - dit bedraagt … euro per wooneenheid.

Het totale ereloon wordt nu geraamd op: … euro x … wooneenheden = … euro

Hierin zijn alle directe en indirecte kosten inbegrepen (inclusief verplaatsingen).

### 4.2 Dit ereloon is vorderbaar als volgt (TE BEPALEN IN OVERLEG MET SHM)[[3]](#footnote-3)

* …% na het opstellen en overhandigen van het ventilatievoorontwerp (VVO) aan de aangifteplichtige en zijn ontwerpers
* …% na het opstellen en indienen van het ventilatieprestatieverslag (VPV)

### 4.3 Verificatie- en betalingstermijn[[4]](#footnote-4)

Maak een keuze tussen optie a) of optie b). Schrap hierbij de optie die u niet wilt: optie a) verificatietermijn van 30 dagen met betalingstermijn van 30 dagen of optie b) géén verificatietermijn, wel betalingstermijn van 30 dagen.

1. De aangifteplichtige beschikt over een verificatietermijn van 30 dagen.

De verslaggever dient vooraf aan elke factuur een lijst van gepresteerde diensten in, die een overzicht biedt van de gefactureerde prestaties.

De lijst van gepresteerde diensten geldt als schuldvordering. Zodra de aangifteplichtige de lijst van gepresteerde diensten ontvangt, beschikt ze over een verificatietermijn van 30 dagen.

Na goedkeuring van deze lijst mag de verslaggever de factuur indienen. Hij beschikt over een termijn van vijf dagen om de factuur in te dienen voor het goedgekeurde bedrag.

De betaling gebeurt binnen een betalingstermijn van 30 dagen vanaf de beëindiging van de bovenvermelde verificatie, voor zover de aangifteplichtige beschikt over de regelmatig opgemaakte factuur.

1. Er is geen verificatietermijn.

De factuur geldt als schuldvordering. De betaling gebeurt binnen een termijn van 30 dagen na de ontvangstdatum van de factuur.

### Voor onvoorziene werken worden de prestaties gehonoreerd volgens hieronder vermelde barema’s

* architecten, ingenieurs 95 euro/uur
* tekenaars en aanverwante prestaties 50 euro/uur
* tekstverwerking en administratieve taken 40 euro/uur

Deze uurprijzen omvatten alle kosten, ook de afgelegde kilometers bij verplaatsingen. De verplaatsingstijd wordt als prestatietijd vergoed.

Jaarlijks, per 1 januari en dit vanaf 1 januari 2014, worden de uurprijzen geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. Basisindex januari 2013: 120,00. Alle bedragen zijn exclusief btw.

## Artikel 5 - Verantwoordelijkheid van de verslaggever

5.1 De verslaggever erkent uitdrukkelijk dat zijn verantwoordelijkheid niet overgedragen wordt door het nazicht dat de aangifteplichtige, de architect(en) van het bouwproject of de VMSW uitoefent. Dat nazicht is alleen algemeen: het gaat over het naleven van de bepalingen van de VMSW en over de algemene kwaliteit en de kostprijs van de werken. Het is dus absoluut geen volledige controle van de gegevens van de ventilatieverslaggeving.

5.2 De verslaggever is verantwoordelijk voor de suggesties die hij aanvaardt van de VMSW, van de aangifteplichtige of van de architect.

5.3 De verslaggever is verantwoordelijk voor alle door hem aanvaarde systemen die de inschrijvers bij een overheidsopdracht voorstellen.

5.4 Hij is ertoe gehouden deze voorstellen grondig te onderzoeken alvorens ze te aanvaarden of te verwerpen. Hij moet altijd zijn beslissing in een gedetailleerde nota, gericht aan de aangifteplichtige, verantwoorden.

5.5 De verslaggever kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor een foutieve verslaggeving als die voortvloeit uit niet te controleren verkeerde en/of gemanipuleerde gegevens, die andere bouwpartners opzettelijk aanreikten.

## Artikel 6 - Einde van de opdracht

6.1 De opdracht van de verslaggever eindigt na het indienen van het conforme ventilatieprestatieverslag bij het kwaliteitskader. Hij blijft het ontwerpteam echter zijn medewerking verlenen tot aan de definitieve oplevering.

## Artikel 7 - Vroegtijdige beëindiging van de opdracht

7.1. Als de verslaggever – zonder geldige reden – ervan afziet een opdracht die hij aanvaardde, verder te zetten, heeft hij alleen recht op het ereloon dat hem voor de geleverde prestaties verschuldigd is. De aangifteplichtige kan hierop eventueel een schadevergoeding inhouden, omdat hij een hoger ereloon moet betalen aan de verslaggever die de opdracht moet voltooien.

7.2. De aangifteplichtige kan, ongeacht alle andere rechten en zonder enige schadevergoeding, dit contract beëindigen in de hieronder opgesomde gevallen a) t.e.m. e). Hierbij zijn de erelonen voor goedgekeurde geleverde prestaties verschuldigd, na eventuele inhoudingen op het ereloon.

a) als de verslaggever zijn verplichtingen niet nakomt of als de door hem opgestelde documenten fouten of vergissingen bevatten die deze documenten onbruikbaar maken;

b) als het voor de verslaggever onmogelijk is de in het onderhavige contract voorziene prestaties te leveren. Behoudens gevallen van overmacht, zoals ziekte of een ongeval, die arbeidsongeschiktheid met zich meebrengen ;

c) als de verslaggever onvermogend wordt;

d) als de verslaggever de voorgeschreven termijnen na ingebrekestelling niet naleeft;

e) als de verslaggever zijn beroepsactiviteit stopzet zonder de aangifteplichtige een door hem aanvaarde opvolger voor te stellen.

7.3. Ziekten en ongevallen die voor arbeidsongeschiktheid zorgen, beschouwen we als gevallen van overmacht voor zover de verslaggever de aangifteplichtige hierover informeert zodra dit gebeurt.

Aangifteplichtige en verslaggever kunnen het contract beëindigen bij overmacht, namelijk bij ziekte of een ongeval waardoor de verslaggever onmogelijk het contract verder kan uitvoeren. Dan betaalt de aangifteplichtige het ereloon voor het bestelde deel of meer, als de verslaggever bewijzen voorlegt.

7.4. De verslaggever mag veronderstellen dat de aangifteplichtige afziet van de uitvoering van de bestelde opdrachten, als deze de opdrachten niet goedkeurt en/of start of ze niet op normale wijze verderzet binnen een termijn van drie jaar vanaf de ondertekeningsdatum van onderhavige overeenkomst. In dat geval wordt de onderhavige overeenkomst opgezegd voor het niet uitgevoerde deel en kan de verslaggever aanspraak maken op de hierna bepaalde erelonen en schadevergoeding. Dan betaalt de aangifteplichtige het ereloon voor het bestelde deel en een schadevergoeding die 50% bedraagt van het ereloon voor de andere taken die voorzien waren voor het volgende deel van hun opdracht of meer, als de verslaggever bewijzen voorlegt.

7.5. In de gevallen van punt 7.1, 7.2 en 7.3 mag de aangifteplichtige de documenten en plannen na afrekening en zonder bijkomende vergoeding gebruiken om te voorzien in het gebreke blijven van de verslaggever, die afziet van alle eigendomsrechten op deze documenten.

7.6. Bij opschorting of beëindiging van zijn opdracht zal de verslaggever het kwaliteitskader hiervan verwittigen.

7.7. De verslaggever kan zijn opdracht beëindigen, zonder afbreuk te doen aan zijn recht op schadevergoeding, als de aangifteplichtige hem belemmert in het vervullen van zijn opdracht door niet de nodige gegevens te bezorgen, te weigeren de documenten te ondertekenen of door de toegang tot de werf te ontzeggen.

## Artikel 8 - Boetes

8.1. Als de verslaggever de wettelijk vastgelegde termijnen niet eerbiedigt, zal hij na een aangetekende ingebrekestelling, een schadevergoeding verschuldigd zijn van …… euro per kalenderdag vertraging. Een uitzondering hierop is bij overmacht. De verschuldigde schadevergoeding kan niet meer bedragen dan 10% van het totale ereloon voor de opdracht.

## Artikel 9 - Verzekeringen

9.1. De verslaggever verzekert zijn beroepsaansprakelijkheid.

De verzekering van de beroepsaansprakelijkheid zal uitwerking behouden voor een periode van tien jaar vanaf de voorlopige oplevering der werken. Op eenvoudige vraag van de aangifteplichtige moet de verslaggever een attest van deze verzekering voorleggen.

9.2. De verzekeringspremie is inbegrepen in het ereloon, betaald aan de verslaggever.

## Artikel 10 - Eigendomsrecht

10.1. De resultaten van de intellectuele prestaties zijn eigendom van de verslaggever. De aangifteplichtige kan ze gebruiken voor de doeleinden die het voorwerp uitmaken van deze overeenkomst en mits bronvermelding.

De aangifteplichtige en de VMSW hebben het recht om projectgegevens te gebruiken voor eigen statistieken en publicaties mits bronvermelding.

## Artikel 11 - Geschillen

11.1. Elk geschil dat tussen de partijen ontstaat door de interpretatie of de uitvoering van onderhavig contract, wordt voorgelegd aan de rechtbanken van het arrondissement van de maatschappelijke zetel van de aangifteplichtige.

Opgemaakt

te …………………………………………………………………………………………………………………………………………

op ……………………… in twee exemplaren.

Elke partij verklaart zijn exemplaar ontvangen te hebben.

Voor de aangifteplichtige Voor de ventilatieverslaggever

Naam: Naam:

Functie: Functie:

Handtekening: Handtekening:

**KOPIE OVER TE MAKEN AAN DE VMSW**

1. Noot 1: in de artikels 1.1, 4.1, 4.2, 4.3 en 8.1 moet u keuzes maken, in overleg met de SHM. In deze artikels vult u aan en/of schrapt u waar dit nodig is.
2. Noot 2: een digitale kopie van het ondertekende contract bezorgt u aan de afdeling Projectrealisatie van de VMSW, dienst studies bouw, via [energieprestatie@vmsw.be](mailto:energieprestatie@vmsw.be).

1. Schrappen als dit niet geldt. Als u de bijlage toevoegt, moet u alle pagina’s paraferen en onderaan ondertekenen. [↑](#footnote-ref-1)
2. Aanvullen en/of schrappen wat niet past in 4.1. [↑](#footnote-ref-2)
3. Aanvullen en/of schrappen wat niet past in 4.2. [↑](#footnote-ref-3)
4. Aanvullen en/of schrappen wat niet past in 4.3. [↑](#footnote-ref-4)