
ERELOONCONTRACT VERKAVELING MET LANDMETER

Tussen XXX,
hierna genoemd
"de opdrachtgever" enerzijds,

en

xxxxxxx bv, met maatschappelijke zetel te xxxx,
xxxxxxx, vertegenwoordigd door dhr. ir. xxxx, bestuurder, hierna genoemd "de ontwerper"
anderzijds,

wordt overeengekomen hetgeen volgt :

xxxxxxx wordt gelast met studieopdracht van het ontwerp van infrastructuur alsook met de opmaak en uitzetten van de afbakeningsplannen en het waarnemen van de leiding en het toezicht over de werken van volgend project :

XXX : XXX

en dit onder volgende voorwaarden :

1. Omschrijving van de opdracht:

- 1.1 Bij de start van het project zullen eerst alle voorwaarden en opportuniteiten worden overwogen en van daaruit zal een inrichtingsplan worden opgemaakt. Naast de landschappelijke inkleding van de site zal ook voldoende aandacht besteed worden aan het waterbeheersings- en mobiliteitsaspect. Uit het definitief inrichtingsplan zal uiteindelijk het verkavelingsplan worden opgemaakt.
- 1.2 Daarna wordt het ontwerp van de infrastructuur opgemaakt overeenkomstig de technische voorschriften op gebied van riolering en weguitrusting opgelegd door het gemeentebestuur of riool- of wegbeheerder en het verkavelingsdossier overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door het gemeentebestuur en het overeengekomen inrichtingsplan opgemaakt door de architect van de opdrachtgever.
- 1.3 Het studiebureau zal eveneens de leiding en het toezicht van de uitvoering van de werken waarnemen, evenals de nodige coördinatie uitvoeren met andere betrokken partijen (nutsmaatschappijen, gemeentelijke diensten, ...).

2. Dossierverloop:

- 2.1 Globale opmeting van het terrein:
 - Opmeting bestaande toestand met hoogtes, alle groenelementen en waterpartijen, hoogtes aansluitende straten en rioleringen,
 - Foto's van de bestaande toestand
- 2.2 Inrichtingsstudie:
 - er wordt een voorstel van inrichtingsplan opgemaakt.
 - Onderzoek en studie van alle randvoorwaarden.
 - Opmaak structuurschetsen met de visie van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.
 - Inrichtingsplan met de gebouwentypes, krachtlijnen met betrekking tot de buitenruimte, natuurtaal en waterhuishouding,
 - via overleg wordt de haalbaarheid van het inrichtingsplan getoetst.
 - het inrichtingsplan wordt aangepast ingevolge geformuleerde opmerkingen.
 - Definitief voorstel inrichtingsplan (eindconclusie).

2.3 Voorontwerp:

- Op basis van goedgekeurd inrichtingsplan wordt een uitgewerkt voorontwerp van de infrastructuurwerken en hydraulische studie van de waterhuishouding, buffering en infiltratie voor pré- advies aan de waterloopbeheerder en rioolbeheerder opgemaakt.
- het voorontwerp wordt vervolgens voorgelegd aan alle betrokken partijen.
- termijn 1^o voorontwerp : 2 maand
- het maximaal aantal aanpassingen aan het voorontwerp wordt beperkt tot 2 (= 3 versies)

2.4 Ontwerp Infra:

- op basis van een goedgekeurd voorontwerp wordt een volledig ontwerp uitgewerkt:
 - infrastructuurdossier met bijhorend bestek, raming en plannen.
 - omgevingsaanvraagdossier en watertoets.
 - machtigingen voor riool-, water- en wegbeheerders.
- overleg met alle betrokken partijen.
- termijn ontwerp : 2 maand
- het maximaal aantal aanpassingen aan het ontwerp wordt beperkt tot 1 (= 2 versies)

2.5 Ontwerp verkaveling:

- Opmaak nodige documenten voor de verkavelingsaanvraag, met stedenbouwkundige voorschriften, motivatienota, verkavelingsplan
- overleg met alle betrokken partijen.
- termijn ontwerp : 1 maand
- het maximaal aantal aanpassingen aan het ontwerp wordt beperkt tot 1 (= 2 versies)

2.6 Aanbesteding:

- er wordt een prijsvraag aan een 8-tal aannemers georganiseerd. De lijst van de uit te nodigen aannemers wordt vooraf met de opdrachtgever overeengekomen.
- de uitgenodigde aannemers kunnen de dossiers digitaal bij de ontwerper opvragen.
- de offertes dienen te worden ingediend bij de opdrachtgever.
- nadien gebeurt een technisch en rekenkundig nazicht door de ontwerper en wordt een voorstel van gunning opgemaakt.
- termijn aanbesteding : 1 maand (3 weken voor verdeling en indienen van de offertes en 1 week voor nazicht offertes).
- er wordt uitgegaan van 1 aanbesteding in het normaal ereloon, elke extra aanbesteding dient apart te worden vergoed.

2.7 Uitvoering:

- wanneer een aannemer aangesteld is, volgt het studiebureau de werken wekelijks op tot en met de oplevering van de werken.
- de nodige proef- en werkverslagen worden door het studiebureau opgemaakt.
- controle maandelijkse vorderingsstaten van de aannemer.
- coördinatie met de nutsmaatschappijen om hun werken achtereenvolgend op de infrastructuurwerken te laten uitvoeren.
- termijn uitvoering der werken is afhankelijk van het aannemingsbedrag.
- het maximaal aantal aanpassingen aan de plannen van de uitvoering zonder meerkost van de werken wordt beperkt tot 1 (= 2 versies)

- 2.8 Oplevering:
- een as-buildossier met een overzicht van de uitgevoerde hoeveelheden, bedragen en beproeving gebaseerd op het as-buildplan.
 - onderzoek tot voorlopige oplevering en (na 2 jaar waarborgtermijn) definitieve oplevering met opmaak van proces-verbaal.
- 2.9 Opmaak afbakeningsplannen en uitpalen van de percelen:
- uitzetting van de rooilijn en de voorlopige perceelspalen.
 - per verkocht lot wordt door ons een afbakeningsplan opgemaakt en een uitpaling met definitieve perceelpalen uitgevoerd.
 - de opdrachtgever dient de notaris mede te delen dat hij bij de verkoop van de respectievelijke loten de ontwerper minstens 1,5 maand voor de respectievelijke aktedatums dient te verwittigen zodat de landmeter de grenzen kan materialiseren met eigendomspalen voor de aktedatum en de precadastratie tijdig aangevraagd kan worden. Deze materialisatie gebeurt slechts éénmalig.
 - Bij de definitieve oplevering dient een opmetingsplan voor kosteloze grondafstand opgemaakt te worden en bezorgd aan de opdrachtgever in de nodige aantal exemplaren.

3. Honorarium (ereloon):

3.1 Honorarium globale opmeting

Voor de opmeting wordt een prijs aangerekend van **XXX EUR/ha (excl. 21% BTW)** met een minimum van 1.750 EUR.

De opmeting van de bestaande toestand en de opmaak van het afbakeningsplan van de projectzone (evaluatie grensbepaling door beëdigd landmeter) zullen wij gratis uitvoeren als de opdracht van de opmaak de afbakeningsplannen per lot aan ons wordt toegewezen (zie honorarium 3.4). Zo niet wordt een bedrag aangerekend volgens artikel 3.1.

3.2 Honorarium inrichtingsstudie

Het ereloon zal vergoed worden volgens de geleverde prestaties (uren). Gelet op de verkregen informatie gaan wij voorlopig uit van een budget van **XXX,- EUR (excl. 21% BTW)** om deze studie af te werken.

Na de afwerking van de inrichtingsstudie zal een gedetailleerd overzicht van de prestaties aan de opdrachtgevers worden overhandigd. De vervoerskosten en de planafdruk van de documenten zijn inbegrepen in het uurloon.

Hierbij zullen volgende uurlonen van KVIV toegepast worden van 1/01/2016 categorie B geïndexeerd naar 1/01/2024 en met toepassing van een korting van **xxx%**. Deze tarieven zijn indexeerbaar met de prijsindex voor diensten PC200-Technische profielen-Nace7100 – volgens landsgemiddelde.

Functie	Uurloon 2016	Uurloon 2024	Korting XXX%
Projectmanager (cat. 2)	143,50 EUR/u	166,58 EUR/u	XXX EUR/u
Projectleider/deskundige (cat. 3)	114,50 EUR/u	132,92 EUR/u	XXX EUR/u
Tekenaar/landmeter (cat. 6)	75,50 EUR/u	87,64 EUR/u	XXX EUR/u
Administratief bediende (cat. 8)	54,50 EUR/u	63,27 EUR/u	XXX EUR/u

3.3 Honorarium verkavelingsdossier

Voor de opmaak van het verkavelingsdossier (plan + stedenbouwkundige voorschriften + project-motivatienota, rooilijnplan), vragen wij een forfaitair bedrag van **XXX,- EUR (excl. 21% BTW)**.

3.4 Honorarium infrastructuurdossier

Het ereloon bedraagt een percentage van de kostprijs uit te voeren infrawerken (riolerings- en wegeniswerken(KW_i)nutsleidingen niet inbegrepen) en van de omgevingswerken (groen en voetpaden (KW_o) op basis van het KVIV-barema I klasse 1 met toepassing van een korting :

- Lot infra: $P_i = \mathbf{XXX} \times 7,1786 \times (KW_i \times 10^{-6})^{-0,194121}$
- Lot omgeving: $P_o = \mathbf{XXX} \times 7,1786 \times (KW_o \times 10^{-6})^{-0,194121}$

(ter info: op basis van schets worden de infrawerken geraamd op XXX en de omgevingswerken op XXX, die leiden tot een P_i = xxx% en een P_o = xxx%).

- In dit honorarium zijn inbegrepen de kosten voor het opmaken en afleveren van 1 omgevingsaanvraagdossier.
Indien de vergunning wordt geweigerd hebben wij dezelfde begeleiding aangeboden, maar met ongunstig resultaat tot gevolg waar wij niet verantwoordelijk voor zijn. Daarom menen wij recht te hebben op de ingehouden vergoeding ongeacht het feit of de vergunning verleend of geweigerd wordt.
- In dit honorarium zijn niet inbegrepen de kosten voor de opmeting van de asbuiltoestand, dienstig voor de opmaak van het as-builtplan. Wij controleren wel de door de aannemer geleverde asbuiltoepmeting en leveren op basis van zijn gegevens een as-builtdossier af.
- In dit honorarium is enkel het coördineren van studie/werken van de nutsmaatschappijen voorzien, niet het controleren van de nutswerken. Voor de uitgevoerde werken van de nutsmaatschappijen kan het studiebureau eveneens niet verantwoordelijk worden gesteld.

3.5 Honorarium percelering

In deze opdracht wordt het afpalen van de weggrenzen (rooilijnen) en het opmaken van de afbakeningsplannetjes en uitzetten van de percelen op het terrein. Het uitzetten van de weggrenzen (rooilijnen) wordt maximum 2 maal uitgevoerd tijdens de werffase:

- bij opstart van de infrastructuurwerken
- bij opstart van de nutswerken

Hiervoor vragen wij een vergoeding van :

- XXX EUR per uitzetting en op te maken afbakeningsplan per lot (ten laste van de toekomstige kopers). Hierbij zijn alle prestaties m.b.t. prekadastratie inbegrepen.
- XXX EUR per halve dag voor uitzetten van de rooilijnen (vanaf 3^e beurt).
- De verloning van de afbakeningsplannen van de loten gebeurt door de facturatie aan de respectievelijke kopers, te bezorgen aan de notaris. De verkavelaar verbindt zich ertoe op te nemen in de compromis en akte van de verkoop der loten dat het opmetingsplan verplicht dient afgeleverd te worden door bureau xxxx. Indien binnen een termijn van 2 jaar na de voorlopige oplevering van de wegenis niet alle loten zijn verkocht, worden de afbakeningsplannen van de niet verkochte loten opgemaakt en gefactureerd aan de opdrachtgever. Indien geen nieuwe wegenis in de verkaveling worden aangelegd worden de afbakeningsplannen van de niet verkochte loten opgemaakt en gefactureerd aan de opdrachtgever binnen de 2 jaar na het verkrijgen van de vergunning.
- De ontwerper verkrijgt het recht tot exclusiviteit voor het opmeten en uitpalen van de afzonderlijke loten, over te dragen aan derden, die echter alle verplichtingen in deze overeenkomst verder moeten naleven. De ontwerper brengt de opdrachtgever van deze overdracht schriftelijk op de hoogte.

3.6 Uitbetaling van het honorarium

Het honorarium wordt als volgt onderverdeeld en afgerekend :

1. fase globale opmeting
 - tot 100 % globale opmeting (3.1) na het afleveren van de opmeting.
2. fase inrichtingsstudie
 - tot 100 % van hogervermeld honorarium inrichtingsstudie (3.2) na voorleggen tussentijdse schuldvordering (driemaandelijks).
3. indienen voorontwerpdossier
 - tot 20 % van hogervermeld honorarium infrastructuurdossier (3.4) te rekenen op het bedrag van de raming indien meer dan drie maanden na de opstart van het voorontwerp zijn verstreken.
 - tot 30% van hogervermeld honorarium infrastructuurdossier (3.4) te rekenen op bedrag van de raming indien meer dan zes maanden na de opstart van het voorontwerp zijn verstreken.
 - Indien de studie van het project meer dan 4 maanden on hold wordt geplaatst om redenen waaraan de ontwerper geen schuld treft en er hierdoor nog geen volwaardig voorontwerp kan afgewerkt worden, kan er een voorschot ter waarde van de geleverde prestaties worden gevorderd.
4. indienen omgevingsaanvraagdossier verkaveling en infra
 - tot 60 % van hogervermeld honorarium infrastructuurdossier (3.4) te rekenen op het bedrag van de raming.
 - tot 100% van hogervermeld honorarium verkavelingsdossier (3.3)
5. bij aflevering omgevingsvergunning
 - tot 70 % van hogervermeld honorarium infrastructuurdossier (3.4) te rekenen op het bedrag van de raming.
6. na de uitvoering van de rioleringswerken
 - tot 85 % van hogervermeld honorarium infrastructuurdossier (3.4) te rekenen op het bedrag van het aanbod van de toegewezen aannemer.
7. na de uitvoering van alle werken en aflevering van het as-buildossier :
 - tot 100 % van hogervermeld honorarium infrastructuurdossier (3.4) te rekenen op de werkelijke kostprijs der werken (herzieningen inbegrepen) na de voorlopige oplevering der werken.
8. bij aflevering afbakeningsplan per lot (inclusief uitzetting)
 - tot 100 % van hogervermeld honorarium parcelering (3.5).

4. Bijkomende ereloonvoorwaarden

- 4.1 het max. aantal vergaderingen in voorontwerpfase wordt beperkt tot 3.
Het max. aantal vergaderingen in ontwerpfase wordt beperkt tot 2.
Bijkomende vergaderingen dienen extra vergoed te worden aan een forfait van XXX EUR per vergadering.
- Het max. aantal werfvergaderingen wordt beperkt tot het aanbestedingsbedrag/25.000 EUR en afgerond naar de hogere eenheid.
Bijkomende werfvergaderingen dienen extra vergoed te worden aan een forfait van XXX EUR per vergadering.
- 4.2 het ereloon op de uitvoering voor bijkomende werken zal worden vergoed aan hetzelfde tarief, voor zover deze bijkomende werken noodzakelijk zijn voor de realisatie van de verkaveling en voorafgaandelijk aan de opdrachtgever worden bekend gemaakt en goedgekeurd.
- 4.3 De minverrekeningen die het gevolg zijn van een beslissing van de opdrachtgever geven aanleiding tot uitbetaling van een vergoeding in verhouding tot het reeds geleverde werk met een maximum van 70% van het ereloon op het deel van de werken dat in min wordt gebracht berekend op basis van de kostenraming of van de laagste offerte.
- 4.4 indien het gunningsbedrag meer dan 10% in min afwijkt van het gemiddelde van de offertes van inschrijver 2° en 3° bij aanbesteding wordt volgens correctiefactor toegepast (afgerond op 4 cijfers na de komma)
- $$\frac{\text{gemiddelde van de offertes 2° en 3°}}{\text{laagste offerte}}$$
- 4.5 in geval de opdrachtgever extra aanpassingen vraagt bij het opmaken van het (voor)ontwerp en/of bij de uitvoering der werken of de overheid bijkomende richtlijnen geeft die aanleiding geven tot technische opmerkingen en eventuele herzieningen van het ontwerp of verkavelingsplan, zijn de kosten voor deze wijzigingen of aanpassingen ten laste van de opdrachtgever.
Hierbij zullen uurlonen van artikel 3.2 toegepast worden.
- 4.6 Voor meerprestaties in geval van faling van de aannemer, voor een belangrijke overschrijding van de uitvoeringstermijn (minimum 15% van de voorziene uitvoeringstermijn en niet te wijten aan meerwerken) en in uitzonderlijke gevallen, mits uitdrukkelijk akkoord van de opdrachtgever, is deze laatste aan de ontwerper een vergoeding verschuldigd die in principe de wezenlijk gedane kosten van alle aard moet dekken.
- 4.7 Alle plannen en documenten worden digitaal afgeleverd . Analoge documenten en plannen , eventueel ten dienste van de vergunning-houdende maatschappijen, zullen worden aangerekend tegen een prijs, overeenkomstig de werkelijke afdrukkosten
- 4.8 De factuur zal via mail overgemaakt worden op volgend adres :
-
De B.T.W. van 21% op het bedrag van het honorarium is ten laste van de opdrachtgever
- 4.9 De honoraria zullen aan de ontwerper uitbetaald worden door overschrijving op bankrekening IBAN xxxxxxxx van het xxxxxxxxxxxx, adres ten laatste binnen de 30 dagen na factuurdatum.

5. Taken die niet zijn voorzien in de overeenkomst

5.1 Specifieke opdrachten door externen uit te voeren:

- Uitvoeren infiltratieproeven en plaatsen peilbuizen
- Geotechnische onderzoek door een laboratorium
- Sloopopvolgingsplan (Tracimatdeskundige), Technisch Verslag (bodemsaneringsdeskundige) en archeoloog (archeologische prospectie en opmaak archeologienota)
- ETW voor ecologische - waardebeoordeling van het bomenbestand
- Veiligheidscoördinatie (ontwerp en verwezenlijking).
- Passende beoordelingen,
- Sloopdossier

Voor deze taken zal het studie bureau 3 offertes opvragen aan de externen en voorleggen aan de opdrachtgever. Hiervoor wordt 10% AKW gevraagd op de laagste offerte

5.2 Uitzonderlijke opdrachten:

- Project-Merscreeningsnota
- Impactstudie bemaling op verontreinigde gronden
- Milieuvergunning klasse 2 voor de bemaling
- Berekening boscompensatie
- Mobiliteitstudie/mober
- Hydronautstudie met infoworks
- Opmaak grondbalans
- De organisatie, opmeten en uittekenen van de proefsleuven om de ligging van de bestaande nutsleidingen te evalueren.
- Opmaak dwarsprofielen van de loten na de uitvoering van de wegenis
- Specifieke documenten gevraagd door de vergunningsverlenende instantie en niet noodzakelijk volgens het vergunningsdecreet of normenboek.
- 3D simulatiebeelden
- Onderzoek van de private afkoppeling van de bestaande gebouwen. Wij hebben wel een afkoppelingsdeskundige in dienst die deze taak zelf kan uitvoeren.
- Buurtwegprocedure (verleggen of afschaffen buurtweg). Wij hebben een beëdigd landmeter in dienst die deze taak zelf kan uitvoeren.
- Opmaak rooilijnplan ingeval van groepswoningbouwproject

Deze taken kunnen uitgevoerd worden in regie of na goedkeuring offerte

5.3 Mogelijke meerwerken ten gevolge van de procedureverloop

- Elk wijzigingsverzoek of bijkomende hydraulische studie die voorwaardelijk is opgelegd door de waterloopbeheerder ondanks een gunstig pre-advies.
- Taken die zouden voortvloeien uit eventuele herwerken van het omgevingsvergunning en beroepsschriften tijdens de vergunningsprocedure.
- Prestaties in functie van opmaak en herindiening naar aanleiding van een weigering of intrekking door de opdrachtgever.

Deze taken kunnen uitgevoerd worden in regie

6. Fasering

Het woonproject zal in maximaal 2 uitvoeringsfasen worden uitgevoerd: fase 1 infra (riolering en wegenis), fase 2 omgeving (groenaanleg en voetpaden).

Indien de opdrachtgever toch kiest voor bijkomende fasen of schorsingstermijnen, dan heeft de ontwerper het recht voor een aangepaste verloning voor deze bijkomende fasen. De planning van de uitvoering van de verschillende fasen zal in overleg met de opdrachtgever en de ontwerper bepaald worden.

7. Bijkomende bepalingen

De opdrachtgever zal geen overeenkomsten sluiten met een andere ontwerper om de studie, het toezicht van de werken of het uitpalen van de percelen uit te voeren, zonet heeft de ontwerper het recht een schadevergoeding van 10% op het nog opvraagbare ereloon te eisen. Zo de opdrachtgever de verkaveling in zijn geheel of gedeeltelijk doorverkoopt, zal in de akte van verkoop melding van deze overeenkomst gemaakt worden en dient de nieuwe eigenaar de voorwaarden van deze overeenkomst na te leven of tot een regeling met de ontwerper te komen.

Ingeval de opdracht wordt stopgezet door de opdrachtgever, tijdens de loop van de studie, dan dient de opdrachtgever de geleverde prestaties te vergoeden tot en met de fase waarin het dossier zich bevindt op moment van stopzetting.

Voor het verkavelingsdossier wordt de helft van het voorziene ereloon gevorderd.

Ingeval van onderbreking van de opdracht door de opdrachtgever van meer dan 1 jaar die aanleiding geeft van herwerken van het dossier door gewijzigde regelgeving dan heeft de ontwerper recht op bijkomende vergoeding voor het herwerken van het dossier.

8. Aanvullende richtlijnen:

- 8.1 Bij gebrek aan verdere duidelijke richtlijnen omtrent deze overeenkomst wordt aanvullend verwezen naar het OVIO-typebestek ontwerper infrastructuur versie 1.2 (oktober 2018) te downloaden op www.ovio-groep.be/downloads.
- 8.2 In de huidige aanneming is de Ethische Code Infra van toepassing en elke bouwpartner zal zich schikken naar de voorgeschreven regels, die terug te vinden zijn op de website www.bouwenaantheek.be. Deze code is juridisch niet afdwingbaar en het respecteren ervan gebeurt op vrijwillige basis.
- 8.3 Praktische Leidraad voor werken in de omgeving van nutsinfrastructuur op het openbaar domein in Vlaanderen versie 2019.

Aldus opgemaakt te xxxx, de XXX

Namens xxxxxxxx

Namens de opdrachtgever,

XXX

lasthebber voor xxxxxxxx

vertegenwoordigd door xxxxxx

Bestuurder

XXX

XXX