



Introductie

U (ver)bouwd uw huis niet zomaar. U wilt dat uw huis mooier wordt en beter bij u past. Daar heeft u ongetwijfeld al ideeën over.

Het idee omzetten in werkelijkheid is voor velen een grote stap.
Hoe moet dat en kunnen we dat wel betalen?

Hoewel een architect u gedurende het gehele proces van dienst kan zijn is het inschakelen van een architect niet vanzelfsprekend.
Dat komt hoofdzakelijk omdat er geen duidelijk beeld is van wat een architect doet naast het maken van een ontwerp. Bovendien heerst het idee dat een architect duur is.

Daarom heb ik een 1,2,3 stappenplan gemaakt.

Stap 1 (ontwerp)
Stap 2 (procedures)
Stap 3 (bouw)

Hierin wordt duidelijk wat er allemaal bij een verbouwing (of nieuwbouw) komt kijken.

Als laatste heb ik nog een stap toegevoegd:

Stap 4 (opdracht)

Hierin leg ik uit wat ik als architect voor u kan betekenen en hoe u zelf de omvang van de opdracht kunt bepalen.

Met dit stappenplan hoop ik u meer inzicht te geven in het ontwerp- en bouwproces en de bijdrage die ik als architect kan leveren aan het verwezenlijken van uw droom.



Stap 1 2 3 4

ONTWERP

De ontwerpfase is in 2 delen geknipt.

deel 1

Na een startoverleg worden in het eerste deel van de ontwerpfase plattegronden, gevels, doorsnedes, situatietekening getekend. Ook worden voorstellen gedaan voor de toe te passen materialen, constructie en installaties. Als deze tekeningen klaar zijn vindt er een tussenoverleg plaats om te kijken of het ontwerp tot zover naar wens is. Eventueel kan nu ook getoetst worden of het ontwerp binnen het budget past en kan er een vooroverleg met de gemeente plaatsvinden. Eventuele op- of aanmerkingen worden in het tweede deel van de ontwerpfase verwerkt.

deel 2

In het tweede deel van de ontwerpfase wordt het ontwerp verder uitgewerkt. Er wordt steeds gedetailleerder naar alles gekeken. Aan het einde van de tweede fase zijn alle gegevens bekend. De plattegronden, gevels, materialen, constructies, installaties, maatvoeringen, enz. Nu is het ontwerp bijna klaar. In een laatste ontwerpoverleg wordt het definitieve ontwerp gepresenteerd. Eventueel kan getoetst worden of het ontwerp binnen het budget past. Als er nog (kleine) op- of aanmerkingen zijn of als het ontwerp niet binnen het budget past wordt het ontwerp aangepast zodat het helemaal naar wens is.

Stap 1 2 3 4

PROCEDURES

Er zijn twee heldere procedures te onderscheiden:

- | | | |
|---|--------------------------------------|------|
| 1 | bouwaanvraag | (BA) |
| 2 | aannemersselectie, bouwvoorbereiding | (BV) |

bouwvergunning, bouwaanvraag (BA)

In veel gevallen moet er eerst een bouwvergunning worden aangevraagd en afgegeven voordat er gebouwd mag worden.

Om de vergunning aan te vragen zijn bouwaanvraag tekeningen nodig. De bouwaanvraag tekeningen kunnen door de architect gemaakt worden op basis van de definitief ontwerp tekeningen. Er wordt extra informatie toegevoegd over b.v. de hoeveelheid daglicht en ventilatie, de hoogte van de traphekjes en de breedte van de deuren. Alles wat op de tekeningen staat moet aan de bouwregelgeving voldoen.

De gemeente heeft 8 weken de tijd om de aanvraag te beoordelen.

aannemersselectie, bouwvoorbereiding (BV)

Een aannemer selecteren kan op 2 verschillende manieren:

- 1 onderhandse aanbesteding
- 2 enkelvoudige uitnodiging

onderhandse aanbesteding

Aan 2,3 of 4 aannemers wordt gevraagd een prijs op te geven waarvoor hij het gebouw kan bouwen. Een van de aannemers krijgt de opdracht.

Om tot een complete prijsvorming te kunnen komen moeten er tekeningen gemaakt worden waar precies op staat wat de aannemer moet bouwen. Dit zijn de zogenaamde bouwvoorbereidingstekeningen. Ook wordt er een geschreven document gemaakt waarin zaken als kwaliteit, garanties, kleuren enz. omschreven staat. Dit heet een bestek of technische omschrijving. De bouwvoorbereidingstekeningen en het bestek vormen tezamen de contract stukken.

enkelvoudige uitnodiging

U kent een aannemer door wie u het gebouw wilt laten bouwen.

Ook in dit geval is het verstandig om alles wat van de aannemer verwacht wordt m.b.v. bouwvoorbereidingstekeningen en een technische omschrijving vast te leggen.



Stap 1 2 3 4

BOUW

Het bouwtraject bestaat grofweg uit twee onderdelen:

- 1 bouwuitvoering (UV)
- 2 bouwbegeleiding

bouwuitvoering

Alle mensen op de bouwplaats moeten weten wat en hoe er gebouwd moet worden. Daarvoor zijn uitvoeringstekeningen nodig. Op deze tekeningen staat alles heel gedetailleerd getekend.

bouwbegeleiding

Tijdens de bouw wordt een aantal zaken bewaakt:

- Komt de bouw overeen met de tekeningen
- Budget
- Planning

In een bouwvergadering komen deze zaken ter sprake. De directievoerder (dit kan de architect zijn) is degene die alles in de gaten houdt. De directievoerder zit de vergaderingen voor, maakt verslagen en treedt op als het budget en/of de planning dreigt te worden overschreden.

Als de architect niet de directie voert komt hij toch regelmatig op de bouwplaats voor esthetische begeleiding. Dit houdt in dat de architect in de gaten houdt of er wel gebouwd wordt zoals het is bedacht.

Stap 1 2 3 4

OPDRACHT

Het gehele proces vanaf ontwerp tot en met uitvoering is in verschillende fases te verdelen:

stap 1

Ontwerpfase

stap 2

Bouwaanvraag (BA)

Bouwvoorbereiding (BV)

stap 3

Bouwuitvoering (UV)

Directievoering

Esthetische begeleiding

Stel dat u mij een opdracht geeft voor alle fases dan wordt er gesproken van een 100% opdracht.

Stel dat u mij alleen een opdracht geeft voor STAP 1+2 dan is mijn opdracht kleiner en mijn honorarium lager.

Ook kunt u mij opdracht geven tot en met de bouwaanvraag (BA) fase.

Op deze manier kan een opdracht op maat samengesteld worden.

Wanneer de omvang van de opdracht duidelijk is kan ik een offerte maken. In de offerte neem ik per fase een bedrag op.

Ik start pas met de volgende fase wanneer de vorige fase is afgerond en ik opdracht heb gekregen voor de volgende fase.

Als onverhoopt geen opdracht wordt gegeven voor een volgende fase wordt deze, met inachtneming van de algemene voorwaarden, niet in rekening gebracht.

Overige adviseurs zoals b.v. de constructeur, installatieadviseur, kostendeskundige, enz. zijn niet in mijn offerte inbegrepen. Als u wilt kunnen ze wel opgenomen worden.