



## bouwen met een architect

Steeds meer mensen doen het. Zelf een huis laten bouwen, samen met een architect. Het zet de deur open naar het verwezenlijken van een droom. Want een architect kan al uw esthetische, functionele en technische wensen omzetten in een concreet ontwerp en uiteindelijk een bouwwerk.

Maar een architect doet meer. Hij adviseert in het voortraject, regelt bouwvergunningen, beoordeelt offertes van aannemers en houdt toezicht tijdens de bouw. Daarmee bespaart de architect u geld en tijd en neemt hij u veel zorgen uit handen. En vooraf weet u als opdrachtgever precies waar u aan toe bent. 'Als je een huis bouwt, moet je het goed doen. Per slot van rekening ga je er in leven.'

Dit antwoordde opdrachtgever Henk Jan Greven, op de vraag waarom hij een architect inschakelde voor de bouw van zijn gecombineerde woning/kantoor. Na afloop had hij er geen spijt van: "Het was leuk en spannend. Ik zou het zo weer doen. Vooraf hadden wij op internet ook nog wel naar cataloguswoningen gekeken. Maar dan heb je dus niets bijzonders."

Ook de ervaringen van andere opdrachtgevers ondersteunen de meerwaarde van architecten.

Zelf bouwen met een architect is een interessant maar zeer uitgebreid proces. Waar moet u beginnen? Het traject valt uiteen in grofweg in drie delen, die elk weer hun eigen stappen kennen:

### 1. de voorfase

oriëntatie (wat wilt u precies), de beslissing om alleen of met anderen een opdracht te verstrekken en de keuze voor een architect

### 2. het ontwerp- en bouwproces

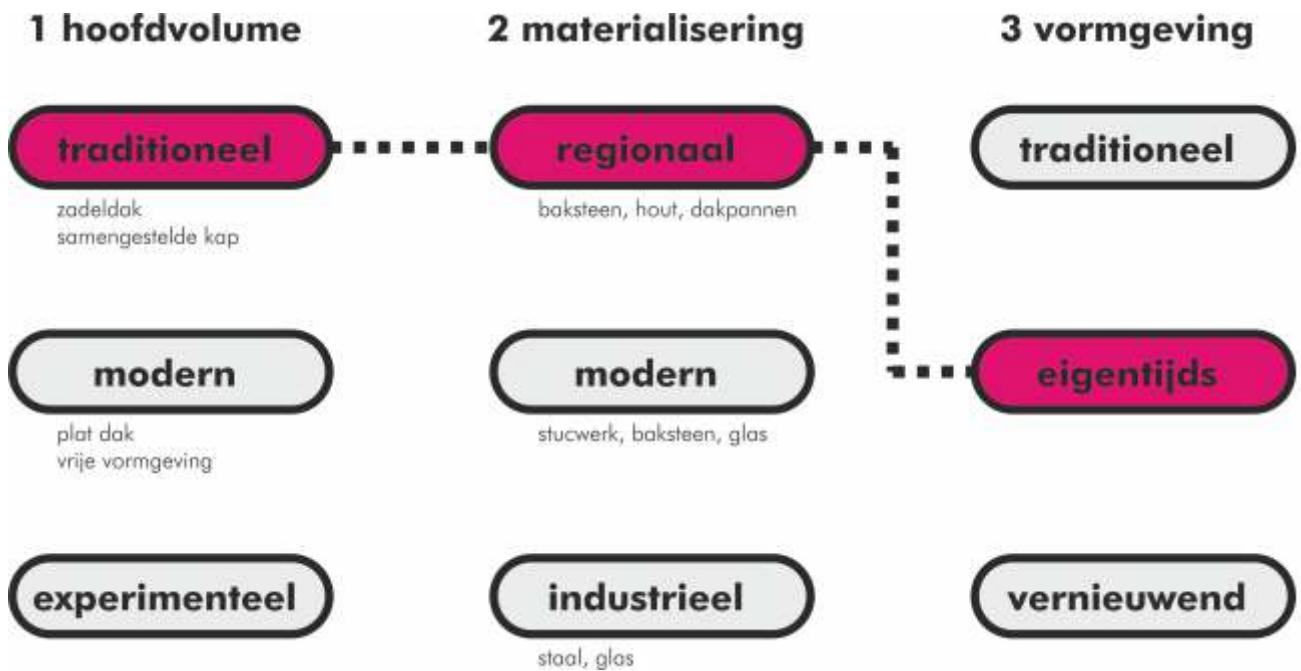
Dit bestaat uit negen stappen, van het afstemmen van uw wensen op de randvoorwaarden (beschikbare oppervlakte, bestemmingsplan, budget) via het voor- en definitief ontwerp tot aan de keuze voor de aannemer en de bouw

### 3. de nazorg

het oplossen van eventuele losse eindjes, financiële afhandeling, enzovoort.

Ook in die allerlaatste fase zal de architect u bijstaan. Want hij is de regisseur die gedurende het gehele traject het overzicht behoudt. Hij let erop dat gebeurt wat moet gebeuren.

Of het nu gaat om de bouw van uw droomhuis, een kantoor, verenigingsgebouw of ander object; de architect zorgt ervoor dat uw gebouw aan het einde van de rit staat als een huis.



## de voorfase

### 1. Oriëntatie

- wat vindt u mooi?

Kijk om u heen op straat, informeer u via bladen en websites, leg een map aan van beeldmateriaal.

- waar gaat u bouwen?

Informeer naar beschikbare kavels bij gemeente, makelaars, projectontwikkelaars, bouwbedrijven en via internet. Houd rekening met aan- of afwezigheid van voorzieningen, bestemmingsplan, enzovoort.

- welke functies moet uw bouwobject krijgen?

Denk na over zaken als het aantal kamers, eventuele toekomstige gezinsuitbreiding of een (toekomstig) kantoor aan huis.

- hoe zit het met uw planning en budget?

De vier grootste financiële posten zijn de aanschaf van de grond, de bouw van de woning, de inrichting en buitenvoorzieningen. Past dit allemaal binnen uw budget? En wanneer heeft u uw te bouwen object nodig? Het is in alle gevallen verstandig om op zijn minst een globale planning vast te stellen.

### 2. Alleen bouwen of met anderen?

Zelf bouwen kun je alleen doen, maar ook met anderen. In het laatste geval heet dat collectief opdrachtgeverschap. U verstrekt dan een opdracht samen met anderen.

Dat heeft verschillende voordelen, zoals inkoopvoordeel en het delen van kosten. Het brengt ook een aantal aandachtspunten met zich mee, zoals de vereiste eensgezindheid.

Diverse gemeenten geven financiële ondersteuning voor collectief opdrachtgeverschap van particulieren. Ook worden er initiatieven genomen om dit te faciliteren, zoals [Architectenbouwers.nl](http://Architectenbouwers.nl) en [Tweekap.nl](http://Tweekap.nl).

Bent u in uw eentje opdrachtgever, dan is er sprake van individueel opdrachtgeverschap. Dat brengt doorgaans hogere kosten met zich mee, maar heeft als voordeel dat u geen rekening hoeft te houden met wensen en meningen van anderen.

### 3. De keuze voor een architect

Net zo belangrijk als het werk is de persoon van de architect. Maak vrijblijvend kennis en kijk of het klikt.

U heeft namelijk vaak een lange weg met elkaar te gaan. Bereid u goed op het eerste gesprek voor. Bespreek wat de architect voor u kan betekenen en vraag ook referenties op. Informeer ook naar professionaliteitskenmerken: beschikt de architect bijvoorbeeld over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering? Handig voor als er iets mis gaat! Bij architecten die zijn aangesloten bij de BNA zijn al deze kwesties goed geregeld. Bovendien beschikt de BNA over instanties om te bemiddelen in de gevallen dat er in de samenwerking onverhoopt iets misgaat.



## het ontwerp- en bouwproces

Zelf bouwen bestaat vrijwel altijd uit een lang en complex proces. Dat klinkt misschien afschrikwekkend, maar dat hoeft het niet te zijn. Zeker niet als u zich laat bijstaan door een architect. Hij is immers in staat om uw wensen zo optimaal mogelijk te verwezen-lijken. Daarnaast neemt hij u veel zorgen uit handen.

De samenwerking met een architect kent veel verschillende fasen. Om het totale proces inzichtelijk te maken, worden deze fasen hierna stuk voor stuk kort omschreven:

### 1. Bepaling van de werkzaamheden

Misschien kunt u de architect al voor het verstrekken van de opdracht een compleet programma van eisen/wensen overhandigen. Maar misschien kan hij, vanuit zijn expertise, alternatieven aandragen waardoor hij u op andere, betere ideeën brengt. Dit adviestraject kunt u vooraf als aparte opdracht verstrekken (om daarna te kijken of u met de architect verder wil), of opnemen als onderdeel van de hele opdracht.

De andere werkzaamheden zijn onder te verdelen in de ontwerpfase, de voorbereiding op de bouw en de bouw zelf. U kunt de architect inschakelen voor één, twee of alle fasen. Deze laatste optie heeft vaak een positieve invloed op de kwaliteit van het eindresultaat.

### 2. Het verstrekken van de (deel)opdracht

Zodra het budget vastligt, is de architect er verantwoordelijk voor dat het (bij een gelijkblijvende opdracht) niet overschreden wordt. Neem daarom in de opdracht in elk geval op:

- budget (voor alle kosten)
- planning
- een globaal programma van eisen (wat gaat er zo ongeveer gebouwd worden)
- kwaliteit
- de werkzaamheden van de architect

Overweeg ook om zogenaamde uitstapmomenten in te bouwen. De oplevering van het voorlopig ontwerp leent zich daar goed voor. U krijgt dan voor het eerst te zien wat het gaat worden. Misschien valt het tegen. Dan is het handig om de samenwerking te kunnen beëindigen voordat u het vervolgtraject ingaat waarbij grote bedragen gespendeerd gaan worden.

Het verdient dus aanbeveling om een gefaseerde opdracht te verstrekken, die voor elke fase een honorarium voor de architect bevat en de mogelijkheid om te stoppen.

### 3. Afstemming wensen en randvoorwaarden

De architect kent de markt en de kosten en zal beoordelen of uw wensen realistisch zijn in relatie tot het budget. Gesprekken hierover monden uit in eerst een globaal - en daarna een definitief programma van eisen. Daarmee gaat de architect aan de slag.



#### 4. Het voorlopig ontwerp (VO)

Met tekeningen van de gevel, doorsneden, contouren en wellicht een maquette en een 3D-presentatie wordt in deze fase globaal duidelijk gemaakt hoe het object er uit zal gaan zien. Het VO vermeldt ook de te gebruiken materialen waarmee een globale kostenraming kan worden gemaakt.

#### 5. Het definitief ontwerp (DO)

Het DO is geen nieuw ontwerp, maar een uitwerking van het VO waarin alle door u en de architect besproken wijzigingen verwerkt zijn. Hiermee krijgt u dus te zien hoe het object er daadwerkelijk uit zal komen te zien. Alles heeft nu een definitief karakter. Aan de hand van het DO worden de wettelijk verplichte berekeningen uitgevoerd over onder meer daglichttoetreding, ventilatie en energieprestatie.

#### 6. De bouwvoorbereiding

Met het DO in de hand wordt een omgevingsvergunning (bouwvergunning) bij de gemeente aangevraagd. Een architect beschikt over de expertise en ervaring om discussies met de afdeling Bouwtoezicht op efficiënte wijze aan te gaan. Bovendien heeft een aanvraag al snel een streepje voor bij de beoordelaars van Bouwtoezicht en Welstand als een architect het indient. Ook voor hen is het prettig om met iemand te communiceren die weet waar hij het over heeft.

Bij de bouwvoorbereiding hoort ook het maken van het bestek of een technische omschrijving en de detailtekeningen. Op basis van deze documenten zullen aannemers hun offerte uitbrengen.

#### 7. De keuze voor de aannemer

Wie gaat de bouw uitvoeren? De architect kan meerdere, door hem geschikte aannemers, vragen om een offerte in te dienen. Ook kan besloten worden om één aannemer te benaderen. Bijvoorbeeld op aanbeveling van anderen, of omdat de architect goede ervaringen met hem heeft opgedaan. De architect zal de offerte inhoudelijk beoordelen om te zien of het precies aansluit op het bestek.

#### 8. De uitvoering

Zodra de bouw van start gaat, kan de architect als directievoerder zijn waarde bewijzen. Want hoewel alles vastligt, zal iemand toch in de gaten moeten houden of de vele betrokken partijen zich wel aan de afspraken houden. Worden inderdaad de juiste materialen gebruikt? Loopt alles nog steeds volgens planning? Is er niets vergeten? Als expert en ervaringsdeskundige zal niets de architect ontgaan.

#### 9. De oplevering

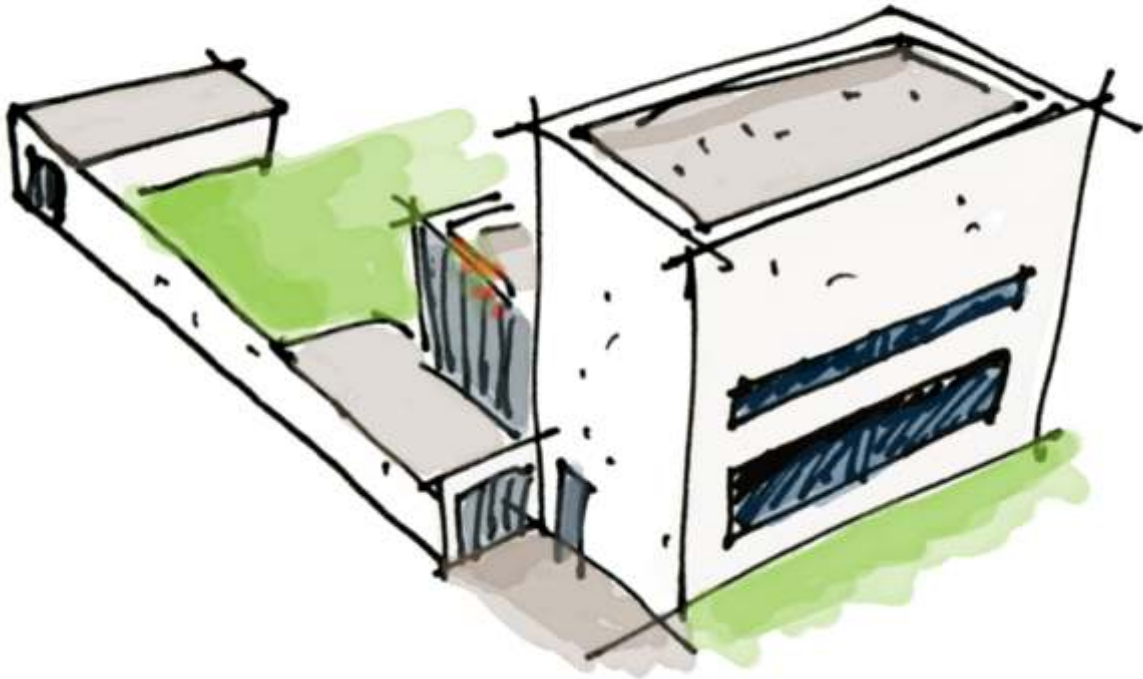
Na maanden en soms jaren van voorbereiding en hard werken staat uw droom eindelijk overeind. Reden voor een feestje, maar niet voordat alles uitvoerig gecontroleerd is. De praktijk leert dat er vrijwel altijd iets ontbreekt of niet helemaal volgens de afspraken is opgeleverd. De architect voert een inspectie uit en is in staat om gebreken te constateren en met de aannemer te bespreken hoe het zo snel mogelijk wordt opgelost.



## de nazorg

Na de eerste, voorlopige oplevering kunt u uw huis, kantoor of winkel in gebruik nemen. Gedurende een periode van meestal zes maanden zullen gebreken nog kosteloos worden verholpen. Indien deze aan het licht komen, helpt de architect om de klachten goed af te handelen. Daarnaast beoordeelt hij de eindafrekening van de aannemer.

De architect zorgt er dus tot ver na de oplevering voor dat u optimaal kunt genieten van uw zelf gebouwde object.



## de meerwaarde van de architect

Zelf bouwen, met een architect. Het heeft vele pluspunten. Voor alle duidelijkheid nog even alle voordelen op een rijtje:

### Maatwerk

Een architect vertaalt uw specifieke wensen naar het te bouwen object. U bent niet gebonden aan standaardoplossingen. Binnen uw budget en de overige randvoorwaarden is vrijwel alles mogelijk.

### Inspiratiebron

Een architect stimuleert de ideevorming en draagt alternatieven aan. Dit vergroot de kans op het meest optimale eindresultaat.

### Touwtjes in handen

Een architect vervult in alle fasen de rol van regisseur. Hij houdt het overzicht en zorgt ervoor dat het complexe proces van zelf bouwen voor de opdrachtgever behapbaar blijft.

### Vraagbaak

Of het nu om gebruik van bepaalde materialen gaat of om een vergunningsaanvraag: een architect kent alle mogelijkheden en onmogelijkheden. Hij beperkt het aantal onaangename verrassingen tot een minimum.

### Rots in de branding

Een architect vormt een buffer tussen u en alle andere betrokken partijen zoals aannemers en overheden. Hij zorgt ervoor dat u niet teveel betaalt en dat procedures niet langer duren dan noodzakelijk is. Bovendien controleert hij of alle andere betrokken partijen hun werk goed en conform afspraak hebben gedaan.

### Functionele meerwaarde

U krijgt een gebouw object dat alle door u gewenste woon-, werk-, verblijfs- en andere functies in zich verenigt.

### Esthetische meerwaarde

Het uiterlijk van zowel binnen- als buitenkant sluit aan bij wat u mooi vindt of wil uitstralen en zal ook in algemene zin als smaakvol ervaren worden.

### Technische meerwaarde

De technische voorzieningen in het object zijn gegarandeerd in orde en voldoen aan alle normen.

### Meer gebruiksgenot

Het dagelijks gebruik van een omgeving waarin u zich prettig voelt, draagt dagelijks bij aan uw welbevinden. Het object zit als gegoten.

### Maatschappelijke en culturele meerwaarde

Bouwen met een architect betekent zorg besteden aan alle aspecten. Hiermee draagt u bij aan de maatschappelijke en culturele waarde van de gebouwde omgeving.

### Geldelijke meerwaarde

Een architect let overal op. Dat komt de kwaliteit van het object ten goede. Meer kwaliteit betekent over het algemeen een hogere waarde. U investeert dus in een meeropbrengst bij eventuele verkoop.

Teksten: Marc Mijer i.o.v. BNA

