



Lux Alma

Samenwerkende Architecten

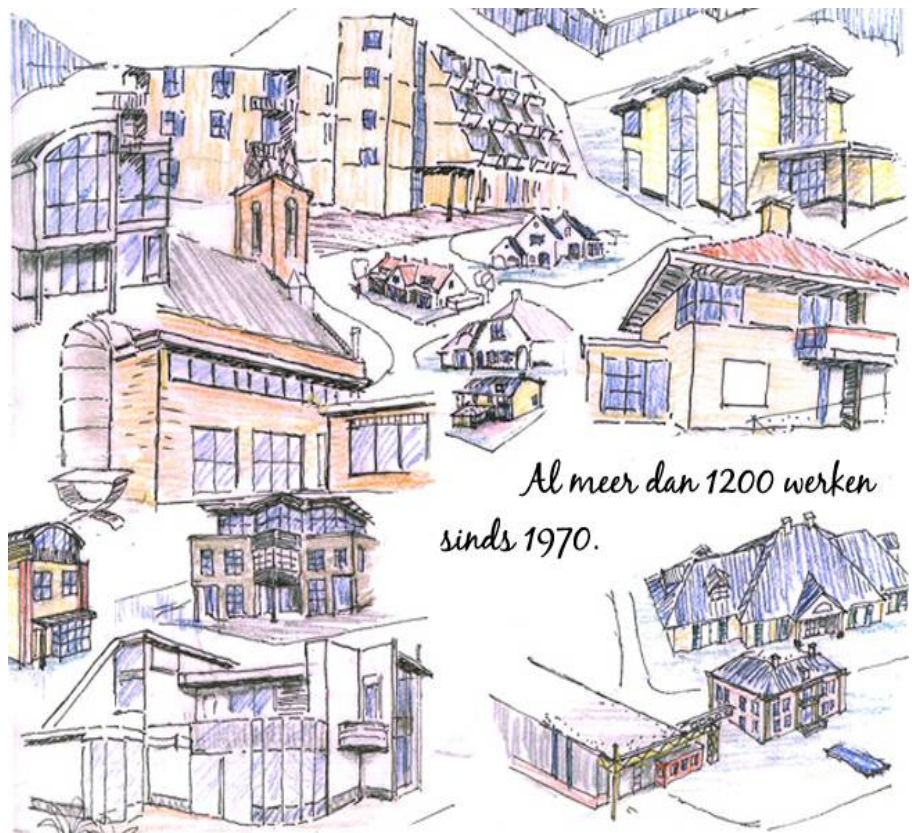
Architectenbureau Jos & Alexander Warmenhoven

BNA Architect - Bond Nederlandse Architecten

Aan- en verbouw

(en bijgebouwen)

**Uitleg over: de procedure,
de bouwkosten
en het honorarium.**



versie:
contactgegevens:

08-11-2011
Architectenbureau
Jos & Alexander Warmenhoven
Kerklaan 70,
2171 GD,
Sassenheim

telefoon:
fax:
mobiel J. Warmenhoven:
mobiel A. Warmenhoven:

0252 - 21.07.72
0252 - 218544
06-51.83.50.45
06-403.60.304

website:
email:

www.architectenbureau-warmenhoven.nl
info@architectenbureau-warmenhoven.nl

Aan- en verbouw (en bijgebouwen)

Uitleg over de procedure:

Hoe komen we van uw wensen en ideeën, naar de realisatie er van.
Dit is de procedure die we dan gaan volgen:

Procedure:

- 1) Oriënterend gesprek over uw wensen (kosteloos)
- 2) Onderzoek bij gemeente naar bestemmingsplan en vergunningsvrije mogelijkheden. *
- 3) Evt. tekeningen van de bestaande toestand opvragen bij gemeente en/of opmeten. *
- 4) Overleg over de mogelijkheden evt. met schetsen. *

Als de omvang van het werk bekend is.

- 5) Offerte voor alle architectenwerkzaamheden
- 6) Ontwerpfase met diverse overleggen
- 7) Technisch uitwerken
- 8) Laatste controle door opdrachtgever.
- 9) Informeren bureaus (door opdrachtgever)

- 10) Formulieren invullen t.b.v. bouwaanvraag (bij vergunningsvrij niet nodig)
- 11) Bouwaanvraag indienen (bij vergunningsvrij niet nodig)

- 12) indien nodig extra rapporten aanvragen, zoals een constructieberekening.
- 13) Aanbestedingsfase
- 14) Uitvoering en oplevering.

Dit is de complete procedure van begin tot eind.

Natuurlijk zijn er verschillen in bouwplannen, maar voor een verbouwing is dit gebruikelijk.

Kleinere aanbouwen of dakkapellen aan de achterzijde van een woning hebben soms geen vergunning nodig en dat maakt de zaak alleen maar eenvoudiger, fase 10 en 11 zijn dan niet nodig.

Om te weten of u een vergunning nodig heeft en wat wij voor u kunnen betekenen, informeer ons over uw plannen en wij geven u in een oriënterend gesprek antwoord.

* bij punt 2, 3 en 4 rekenen we aanvankelijk op urenbasis vergoeding. Als het werk dan eindigt omdat er te weinig mogelijkheden zijn, rekenen we dat af, anders worden de eerder gemaakte uren onderdeel van de offerte voor het hele werk. (punt 5)

Beschrijving onderdelen procedure:

1) Oriënterend gesprek over uw wensen (kosteloos)

U kunt ons bellen voor een vrijblijvend oriënterend gesprek.

In dit gesprek komen uw wensen aan de orde en zullen wij u helpen met het maken van een programma van eisen.

aan bod komen ook: de opdrachtbevestiging aan de architect, het budget, en dit stappenplan.

Indien u dan wilt afzien van het project, is dat geen probleem.

2) Onderzoek bij gemeente naar bestemmingsplan en vergunningsvrije mogelijkheden (urenvergoeding)

Wij gaan bij de gemeente onderzoeken wat de mogelijkheden zijn:

-binnen het bestemmingsplan.

-binnen het evt. vrijstellingenbeleid van het bestemmingsplan.

-binnen het evt. kruimelgevallenbeleid van de gemeente.

-bij vergunningsvrij bouwen.

3) Evt. tekeningen van de bestaande toestand opvragen bij gemeente en/of opmeten. (urenvergoeding)

4) Overleg over de mogelijkheden (urenvergoeding)

Na onderzoek van de mogelijkheden maken we een schetsplan aan de hand van uw wensen.

Indien u na het onderzoek en schetsplan wilt afzien van een vervolg, bijvoorbeeld omdat de mogelijkheden te gelimiteerd zijn, is dat geen probleem dan zal worden afgerekend op urenbasis.

5) Offerte voor alle architectenwerkzaamheden

Als duidelijk is wat er kan en mag dan kunnen wij goed schatten hoeveel tijd we er aan kwijt zullen zijn. Als het werk dan niet doorgaat omdat er te weinig mogelijkheden zijn dan rekenen gewoon de gemaakte uren af. Als het werk wel doorgaat ontvangt u een offerte voor het totale werk inclusief de al gemaakte uren. Die worden dan niet apart meer afgerekend.

U kunt kiezen welke methode van architectenhonorarium voor u het meest wenselijk is, bijvoorbeeld doorwerken op urenbasis, een percentage van de bouwkosten, of een vast bedrag.

(Zie verderop voor uitleg over honorarium)

Gebruikelijk is het afspreken van een vast bedrag als honorarium.

6) Ontwerp fase met diverse overleggen

Wij maken een ontwerp aan de hand van, uw wensen, het programma van eisen, de technische mogelijkheden en de wettelijke eisen, bestemmingsplan / bouwbesluit etc.

Hierover voeren we een aantal keer overleg.

Het ontwerp bestaat uit de plattegronden, aanzichten en doorsneden 1:100 evt. beeldbepalende details en een situatie.

7) Technisch uitwerken

Na uw goedkeuring van het ontwerp gaan we de tekeningen verder technisch uitwerken.

De technische uitwerking bestaat bijvoorbeeld uit:

-constructietekening: fundering, riolering, vloerconstructie, begane grond, verdieping, kap, balklagen

-werktekeningen: doorsneden 1:20 met details 1:10

-werktekeningen: plattegronden 1:20 of 1:50

-kozijntekening: schaal 1:20 met principedetails 1:10 / 5 / 2

8) Laatste controle door opdrachtgever.

Als de tekeningen akkoord zijn dan maken we ze gereed om in te dienen.

9) Informeren burens (door opdrachtgever)

Met de tekening kunt u naar uw burens gaan. Deze hoeven dan niet uit de krant te vernemen wat uw plannen zijn en dat is wel zo netjes. Ze zullen er ongetwijfeld overlast van hebben.

Het kan ook goed zijn om te bepalen waar de scheiding van een uitbouw komt te liggen.

Als de burens zelf ook plannen hebben om in de toekomst uit te breiden dan is het voor hen voordelig om de buitenmuur voor de helft op hun grond te laten zetten. In dat geval is de nieuwe muur voor hen te gebruiken om zelf een uitbouw mee te maken.

Als ze het niet toestaan zult u op eigen grond de uitbouw moeten zetten. In dat geval mag de buurman geen gebruik maken van de muur en er bij wijze van spreken niet eens een spijker in slaan om iets op te hangen.

Het is handig om het akkoord van de toestemming op de tekening zelf vast te leggen met een handtekening van de burens. Zo ligt het tenminste vast. Als u in de toekomst problemen verwacht kunt u het beste e.e.a.

Vastleggen bij een notaris. (Dit is niet gebruikelijk.)

10) Formulieren invullen t.b.v. bouwaanvraag (bij vergunningsvrij niet nodig)

De aanvraagformulieren vullen wij in en de opdrachtgever geeft zijn / haar burgerservicenummer door.

11) Bouwaanvraag indienen (bij vergunningsvrij niet nodig)

12) indien nodig extra rapporten aanvragen, zoals een constructieberekening.

Soms zullen een aantal andere zaken nodig zijn voor het verkrijgen van de vergunning. De opdrachten aan externe bureaus worden door ons aangevraagd, in opdracht van u en rechtstreeks aan u in rekening gebracht.

-De constructieberekeningen worden door een constructeur gemaakt. (dit is meestal nodig)

De constructeur geeft bijvoorbeeld de lengte en het aantal palen aan die nodig zijn voor een uitbouw.

Ook de afmetingen van het staal en houten balklagen geeft hij aan.

-Een sondering van de grond (vaak is het wel bekend hoe de grondslag is bij een constructeur. In sommige gevallen dient er een sondering te worden uitgevoerd om de draagkracht te bepalen

-De bouwbesluitberekeningen. (berekening EPC, licht, ventilatie, evt. geluid). Dit is nodig als de bestemming gewijzigd wordt. Bijvoorbeeld om van een berging een woonruimte te maken.

Er zijn nog wel eens andere zaken nodig zoals een bodemonderzoek of een archeologisch onderzoek, maar dit zijn de meest gebruikelijke.

13) Aanbestedingsfase

Als het er naar uitziet dat de vergunning afgegeven gaat worden gaan we op zoek naar een geschikte aannemer.

Gebruikelijk is dat 2 aannemers een prijs maken aan de hand van de tekeningen.

Op deze manier zijn de offertes van de aannemers te vergelijken en vooraf weet u precies wat u krijgt voor welke prijs. (Wij helpen ook bij het vergelijken)

14) Uitvoering en oplevering.

De aannemer met de laagste prijs krijgt de opdracht en er zal een datum worden afgesproken om het werk te beginnen.

Indien u dit wenst houden wij kwaliteitscontrole op het werk door en geregelde bouwbezoeken. We controleren dat, datgene wat overeengekomen is met de aannemer ook daadwerkelijk wordt aangebracht en wij zijn dan bij problemen het aanspreekpunt voor de aannemer en blijven uw belangen behartigen.

Natuurlijk zijn wij voor alle vragen van opdrachtgever of aannemer beschikbaar.

Als alles nu in orde is zit ons werk er op, en heeft u een prachtig gebouw of woning.

Samenvatting typen bouwvergunningen

Type verbouwing/ aanbouw	type aanvraag bij gemeente	behandelingsduur gemeente	toetsing:	ter inzagelegging
VERGUNNINGSVRIJ				
verbouwing / aanbouw, <u>vergunningsvrij</u>	-	-	eisen vergunningsvrij volgens omgevingsvergunning of vergunningsvrij volgens bestemmingsplan bij bouw in achtertuingebied.	-
VERGUNNINGSPLICHTIG				
verbouwing / aanbouw, vergunningsplichtig	reguliere procedure	8 weken (met 6 weken te verlengen)	-bestemmingsplan -welstand -constructieberekeningen	6 weken
verbouwing / aanbouw, vergunningsplichtig (kruimelgevallenbeleid) bij: -kleine strijdigheid bestemmingsplan	reguliere procedure	8 weken (met 6 weken te verlengen)	-bestemmingsplan -welstand -constructieberekeningen -artikel 2.12 (kruimelgevallennota)	6 weken
verbouwing / aanbouw, vergunningsplichtig bij: -strijdigheid gebruik -strijdigheid bestemmingsplan -brandveiligheid -monumenten	uitgebreide procedure	26 weken (met 6 weken te verlengen)	-bestemmingsplan -welstand -constructieberekeningen -evt. monumentencommissie -evt. brandweer -evt. milieu -evt. flora en faunawet etc.	6 weken

Architectenhonorarium

Honorarium bij aan- en verbouw

Wanneer wij na het oriënterend gesprek de opdracht krijgen om onderzoek te doen bij de gemeente en de haalbaarheid te onderzoeken dan werken wij eerst op urenbasistarief.

Nadat we daarover met u hebben gesproken en eventueel wat eenvoudige schetsen hebben gemaakt, geven wij een offerte voor het gehele werk inclusief de al eerder gemaakte uren.

Als er te weinig mogelijkheden zijn of het onhaalbaar blijkt dan rekenen we de gemaakte uren af.

Als we een plan gaan uitwerken zijn er een aantal mogelijkheden voor ons honorarium.

- A. Werken op urenbasis
- B. Een percentage van de bouwkosten
- C. Een vooraf bepaald bedrag (meest gebruikelijk)

Indien u kiest voor optie B of C, dan zijn deze eerder gemaakte uren in het percentage of het vaste bedrag inbegrepen.

Uitleg:

- A. Bij werken op urenbasis rekenen wij:

€ 67,50 Euro / uur excl. btw. (€ 80,33 / uur incl. btw.)

Wij geven regelmatig "updates" over het aantal uren dat in een werk gaat zitten zodat u steeds overzicht houdt over de kosten. Let op, het begeleiden van van een bouwvergunningsprocedure bij de gemeente is ca. 30% van ons werk.

- B. Bij een percentage van de bouwkosten rekenen we bij verbouwingen:

10% van de bouwkosten excl. btw.

Dit is hoger dan bij nieuwbouw omdat er relatief veel meet en tekenwerk voor nodig is. Voor de bouwkosten gaan we uit van de offerte van de aannemer die het werk zal gaan uitvoeren met evt. wijzigingen en aanvullingen.

(Wij berekenen geen honorarium over de de aanschaf van bijv. een keuken of centrale verwarming.)

- C. Indien u het aantrekkelijker vindt om een vast bedrag vast te stellen voor de totale architectenkosten kan dat ook. U krijgt altijd een overzicht van de gedane werkzaamheden. Voor ons de gebruikelijke methode die al 35 jaar werkt.

Opmerking:

Voor hele kleine bouwaanvragen zoals alleen een dakkapel aanvraag, werken we alleen met methode A of C. Op de werkzaamheden zijn de S.R. '97. (standaardvoorwaarden rechtsverhouding tussen architect en opdrachtgever.) van toepassing. Onze opdrachten zijn zogenoemde beperkte opdrachten in de zin van deze S.R. '97.

Voor veel verbouwingen zijn ook nog berekeningen nodig van een constructeur.

Zij berekenen bijvoorbeeld hoe groot een stalen bint moet zijn, of hoeveel palen er onder de aanbouw moeten komen. Deze berekeningen maken wij niet en zijn niet in ons honorarium inbegrepen.

Wij zorgen wel voor een offerte van een betrouwbare constructeur en deze gaat direct naar de opdrachtgever toe. Dat is wel zo transparant. Wij zullen onze tekeningen zo nodig aanpassen aan zijn / haar opmerkingen.

Veelgestelde vragen:

1.) Waar heb ik een architect voor nodig?

Wij kunnen voor u en samen met u een ontwerp maken.

Zo krijgt u wat u wilt, en is het tevens realiseerbaar.

Wij verzorgen de bouwaanvraag en u loodsen u door het vergunnings- en bouwproces.

Wij hebben veel ervaring in het bouwen en verbouwen en kunnen het maximale voor u er uit halen.

Tevens zullen wij ook onze mening geven of de aanbouw / verbouwing meerwaarde geeft aan de woning. In de toekomst is uw huis hierdoor beter verkoopbaar.

2.) Waarom is het verstandig om eerst een architect een ontwerp te laten maken alvorens een aannemer in te schakelen?

Als wij de tekeningen maken dan kunnen daarna 2 of meerdere aannemers een prijs maken.

Dat scheelt geld.

Wij kijken naar meer dan alleen het bouwen op zich.

Wij kijken ook hoe het er uit zal zien in de toekomst, hoe de ruimte ervaren wordt, of het bij het huis past en hoe het de meeste meerwaarde geeft. Daar zijn wij voor opgeleid en hebben daar veel ervaring mee. De regels van bestemmingsplannen, welstandsnota's, etc. interpreteren is ons dagelijks werk. Hierdoor kunnen wij het maximale er uit halen.

Wij zijn uw adviseur bij het overleg met de aannemer, bij geschillen en bij de oplevering.

Wij vertegenwoordigen altijd uw belangen.

3.) Werken wij met vaste aannemers?

Nee, Wij werken niet met vaste aannemers, een opdrachtgever is volledig vrij om iedere aannemer te kiezen die ze zouden willen.

Wij kennen wel veel aannemers uit de regio en kunnen een voorstel doen op basis van onze ervaringen.

Het vergelijken van de verschillende aannemersoffertes kunnen wij voor u doen.