



Lux Alma

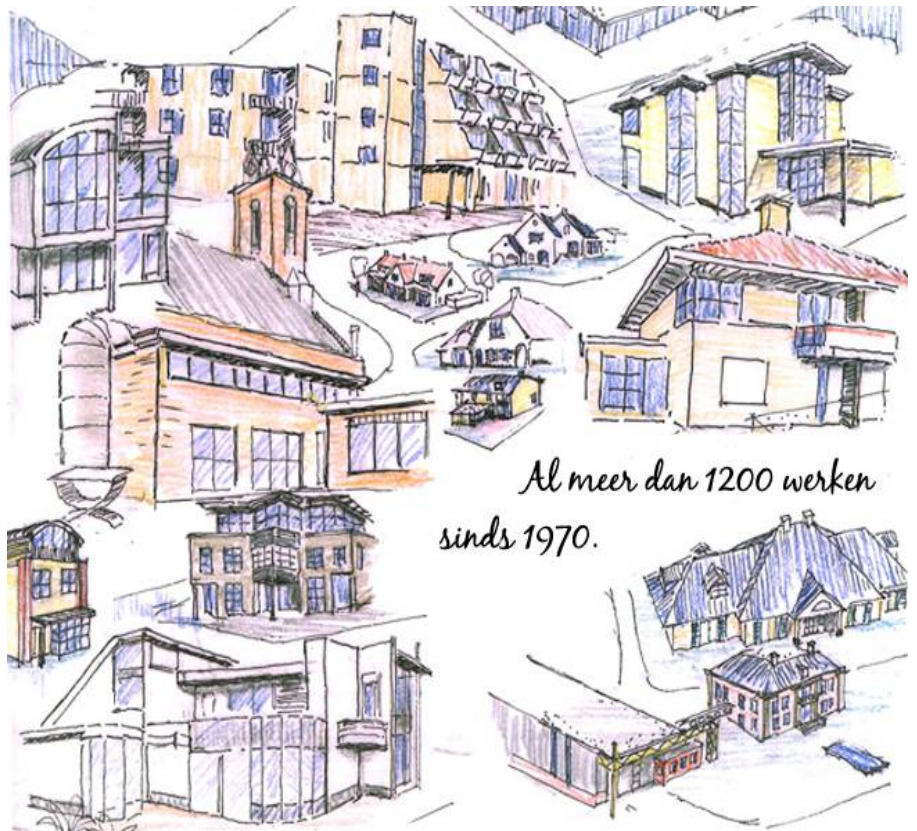
Samenwerkende Architecten

Architectenbureau Jos & Alexander Warmenhoven

BNA Architect - Bond Nederlandse Architecten

Nieuwbouw

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



versie:
contactgegevens:

01-12-2011
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

Nieuwbouw

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) *Opdracht tot het maken van een schetsplan op basis van uw wensen en onderzoek bouwmogelijkheden.*
- 3) *Onderzoek bij gemeente naar bestemmingsplan.**
- 4) *Locatie onderzoek en kadastrale gegevens opvragen**
- 5) *Overleg met opdrachtgever over de mogelijkheden **
- 6) *Maken van een schetsplan **

Wanneer schetsplan akkoord is en de hoeveelheid werk min of meer bekend is.

- 7) *Offerte voor alle architectenwerkzaamheden*
- 8) *Ontwerpfase met diverse overleggen*
- 9) *Evt. vooroverleg gemeente*

Wanneer opdrachtgever akkoord is met het plan:

- 10) *Informereren burens (door opdrachtgever)*
- 11) *Principeverzoek aanvragen bij gemeente:*
-toets aan het bestemmingsplan, de welstandscommissie en de bouwverordening.
- 12) *plan aanpassen aan evt. opmerkingen gemeente.*

Na goedkeuring principeverzoek.

- 13) *Technisch uitwerken, met evt. bestek.*
- 14) *Extra rapporten aanvragen, zoals een constructieberekening, sondering, schoongrondverklaring etc.*
- 15) *Gefaseerde omgevingsvergunning aanvragen:*
-toets aan o.a. bouwbesluit, constructie, energieprestatie, brandweereisen.

Na verlening omgevingsvergunning.

- 16) *Aanbestedingsfase*
- 17) *Uitvoering met 2 wekelijkse overleggen.*
- 18) *Oplevering.*

Dit is de complete procedure van begin tot eind.

* bij punt 2 t/m 6 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 7). (punt 2 t/m 6 schetsplan vanaf ongeveer 60 uren)

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) Opdracht tot het maken van een schetsplan op basis van uw wensen en onderzoek bouwmogelijkheden.

Als u ons opdracht geeft tot het maken van een schetsplan en de bouwmogelijkheden te onderzoeken dan gaan we aan het werk.

3) Onderzoek bij gemeente naar bestemmingsplan. (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.

4) Locatie onderzoek en kadastrale gegevens opvragen (urenvergoeding)

5) Overleg met opdrachtgever over de mogelijkheden evt. met schetsen. (urenvergoeding)

Na het onderzoek van het bestemmingsplan en de locatie overleggen we over de mogelijkheden.

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

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.

6) Maken van een schetsplan. (urenvergoeding)

Wij maken een schetsplan met plattegronden, aanzichten en evt. een 3d schets.

7) Offerte voor alle architectenwerkzaamheden

Als duidelijk is wat er kan en mag dan kunnen we redelijk goed bepalen hoe groot het gebouw gaat worden.

De grootte van het gebouw is de basis voor het honorarium.

Als het gebouw later groter zal worden omdat er bijvoorbeeld nog een uitbouw aan moet komen, dan wordt het honorarium daaraan aangepast.

8) 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.

9) evt. vooroverleg gemeente

Het vooroverleg kan de bouwaanvraag soepeler laten verlopen door het in kaart brengen van de mogelijke problemen.

Wanneer opdrachtgever akkoord is met het plan:

10) Informeren burens (door opdrachtgever)

Het is natuurlijk netjes om de burens te informeren over de plannen. Het plan is nog niet ingediend en er kan nog iets gewijzigd worden mocht dat een bezwaar van de burens voorkomen.

11) Principeverzoek aanvragen bij gemeente:

-toets aan het bestemmingsplan, de welstandscommissie en de bouwverordening.

Het principeverzoek vragen we aan met tekeningen met daarop:

-de situatie schaal 1:500 / 1000

-de plattegronden van de begane grond en de verdiepingen, schaal 1:100

-de aanzichten, schaal 1:100

-doorsneden, schaal 1:100 en evt. beeldbepalende details.

Het principeverzoek heeft betrekking op: Het bestemmingsplan, de welstand en de bouwverordening.

Om te kunnen bouwen is ook een omgevingsvergunning nodig. Eerst vragen we een principetoestemming.

Het voordeel hiervan is dat in een vroeg stadium bekend is of het plan in deze vorm akkoord is.

12) plan aanpassen aan evt. opmerkingen gemeente.

Wij leggen het plan zo goed mogelijk uit aan de welstand en aan de ambtenaar die het plan in behandeling heeft. Het kan echter zo zijn dat er een wijziging moet komen als de gemeente daar een goede reden voor heeft.

Na goedkeuring principeraanvraag.

13) Technisch uitwerken, met evt. bestek.

Voor de bouwvoorbereiding en omgevingsvergunning aanvraag wordt het plan helemaal gedetailleerd uitgetekend.

- constructiebestektekening: fundering, riolering, vloerconstructie, begane grond, verdieping, kap, balklagen
- werktekeningen: doorsnedes 1:20 met details 1:10
- werktekeningen: plattegronden 1:20 of 1:50
- kozijntekening: schaal 1:20 met principedetails 1:10 / 5 / 2.

14) Extra rapporten aanvragen, zoals een constructieberekening, sondering, schoongrondverklaring etc.

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

- de constructie (berekeningen sterkte)
- de bouwbesluitberekeningen. (berekening EPC, licht, ventilatie, evt. geluid)
- grondonderzoek (sondering, schoongrondverklaring)
- archeologisch onderzoek (indien nodig)
- flora fauna onderzoek (indien nodig)
- watertoets, waterschap (indien nodig)
- vuurlast berekening (indien nodig) (biji bedrijfsbebouwing)

15) Omgevingsvergunning aanvragen:

- toets aan o.a. bouwbesluit, constructie, energieprestatie, brandweereisen.

Na verlening omgevingsvergunning.

16) Aanbestedingsfase

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

Gebbruikelijk is dat 2 of 3 aannemers een prijs maken aan de hand van de tekeningen en een evt. bestek.

Op deze manier zijn de offertes van de aannemers te vergelijken en vooraf weet u precies wat u krijgt voor welke prijs. Een aanbesteding heeft meestal plaats op ons kantoor en daarbij komen de aannemers langs en worden de offertes gegeven en vergeleken. De laagste inschrijver krijgt het werk. Evt. latere wijzigingen in het plan worden als meer of minderwerk doorberekend.

De startdatum wordt beslist.

De aannemer maakt een aannemingsovereenkomst op.

17) Uitvoering met 2 wekelijkse overleggen.

Tijdens de overleggen wordt de voortgang besproken. In bouwverslagen worden de beslissingen en afspraken genoteerd.

18) Oplevering.

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

Samenvatting typen bouwvergunningen voor nieuwbouw

Type verbouwing/ aanbouw	type aanvraag bij gemeente	behandelingsduur gemeente	toetsing:	ter inzagelegging
VERGUNNINGSPLICHTIG				
Nieuwbouw vergunningsplichtig	Principeaanvraag	geen termijn	-bestemmingsplan -welstand	
Nieuwbouw vergunningsplichtig	reguliere procedure	8 weken (met 6 weken te verlengen)	-bestemmingsplan -welstand -constructieberekeningen -evt. brandweer -evt. milieu -evt. flora en faunawet etc.	6 weken
Nieuwbouw vergunningsplichtig bij: -strijdigheid gebruik -strijdigheid bestemmingsplan	uitgebreide procedure	26 weken (met 6 weken te verlengen)	-bestemmingsplan -welstand -constructieberekeningen -evt. brandweer -evt. milieu -evt. flora en faunawet etc.	6 weken

Architectenhonorarium

Honorarium bij nieuwbouw en grote verbouwingen

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 urenbasis.

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 twee mogelijkheden voor ons honorarium.

- A. Werken op urenbasis
- B. Een vooraf bepaald bedrag (meest gebruikelijk)

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.

- B. Indien u het aantrekkelijker vindt om een vast bedrag vast te stellen voor de totale architectenkosten kan dat ook. Dat is voor ons de gebruikelijke methode die al 35 jaar werkt.

We geven u na het schetsplan de offerte voor het gehele werk.

(na het schetsplan is het mogelijk vrij nauwkeurig te bepalen hoelang we nodig zullen hebben voor het uitwerken.)

- Evt. latere vergunningsvrije uitbreidingen kunnen alvast getekend worden en soms al tijdens de bouw meegenomen worden. (als dat van de betreffende gemeente is toegestaan)

Om in een eerder stadium een indicatie te geven van ons honorarium kunnen we ruwweg uitgaan van een kubieke meterprijs. Dan rekenen we de inhoud van de woning x een prijs per kubieke meter.

Wij gaan in dat geval uit van: (inhoud t/m 650 m3) € 32,50 / m3 excl. btw
(inhoud daarboven) € 22,50 / m3 excl. btw

Voorbeeld:

- Het honorarium van het hele werk voor een nieuwe woning van 780 m3 incl. aanbouwen is:

(t/m 650 m3)	650 m3 x € 32,50 / m3 =	€ 21.125,-- excl. btw
(daarboven)	130 m3 x € 22,50 / m3 =	€ 2.925,-- excl. btw
		-----+
Totaal excl. btw:		€ 24.050,-- excl. btw
Btw 19%		€ 4.569,50
		-----+
Totaal incl. btw:		€ 28.619,50 incl. btw.

Opmerking:

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.

Er 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.

Indien u het bouwplan wilt laten uitvoeren door een systeembouwer zoals bijv. Allurebouw (www.allurebouw.nl) of Livingstone (www.Livingstone.org), dan laten wij hen een prijs maken nadat de principeaanvraag is verleend. Zij vragen dan de omgevingsvergunning aan. Deze manier van werken heeft als voordeel dat we meerdere systeembouwers kunnen vragen zodoende een goede prijs te krijgen. Tevens kunnen wij u als onafhankelijk adviseur bijstaan tijdens het bouwproces. Systeembouwers zijn veelal goedkoper dan traditionele bouwers, de kwaliteit is goed, maar wijzigingen na en tijdens de bouw zijn moeilijk.

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.