



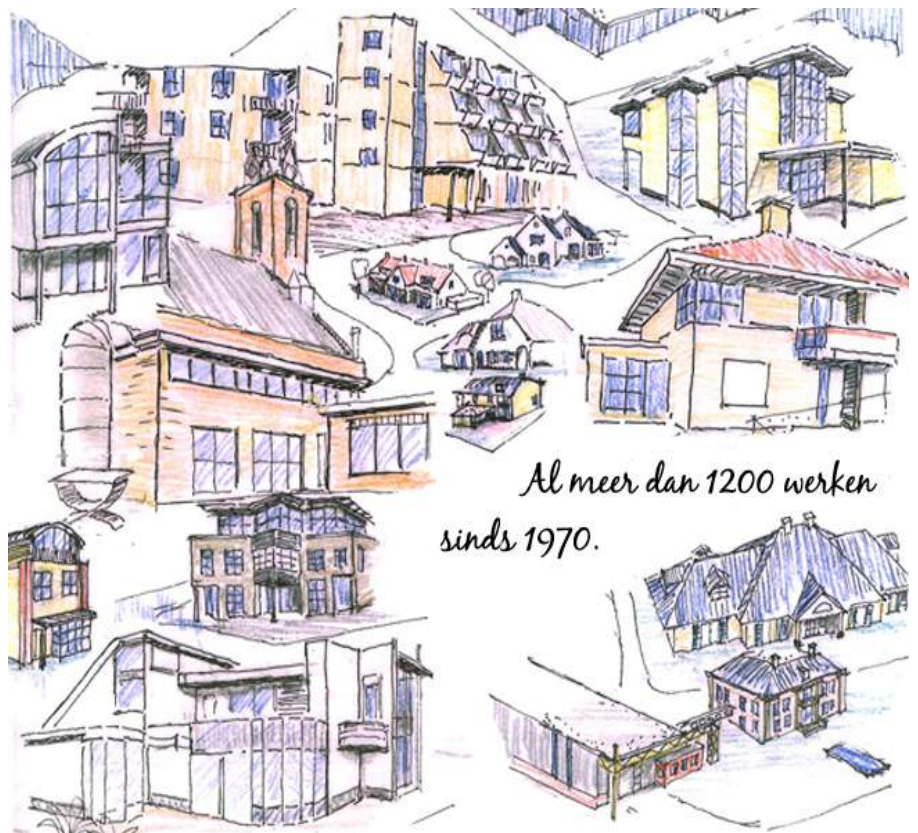
Lux Alma

V.O.F. Samenwerkende Architecten

**Architectenbureau Jos & Alexander Warmenhoven**

BNA Architect - Bond Nederlandse Architecten

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



versie:  
contactgegevens:

01-01-2010  
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](http://www.architectenbureau-warmenhoven.nl)  
[info@architectenbureau-warmenhoven.nl](mailto:info@architectenbureau-warmenhoven.nl)

# 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:

- 1) *Oriënterend gesprek*
- 2) *Vooronderzoek/programma van eisen*
- 3) *Schets ontwerp fase*
- 4) *Contractovereenkomst*
- 5) *Definitief ontwerp fase*
- 6) *Bouwaanvraag fase 1*
- 7) *Bouwvoorbereidings fase*
- 8) *Bouwaanvraag fase 2*
- 9) *Aanbestedingsfase*
- 10) *Uitvoeringsfase*
- 11) *Opleveringsfase*

Dit is de complete bouw van begin tot eind.

Natuurlijk zijn er verschillen in bouwplannen, maar voor middelgrote (woning) tot grote (bedrijf of kantoor) plannen is dit de procedure.

Kleine aanbouwen of bouwwerken hebben soms een lichte of geen vergunning nodig en dat maakt de zaak alleen maar eenvoudiger. (bij een lichte bouwvergunning zijn fase 6 , 7 en 8 samengevoegd)

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

Uitleg over de fasen die het plan doorloopt wordt hieronder gegeven.

## **1) Oriënterend gesprek**

U kunt ons vrijblijvend bellen voor een oriënterend gesprek.

Hierin komen uw wensen aan de orde en zullen wij u helpen met het maken van een programma van eisen. aan bod komen ook: het contract met de architect, het budget en tijdschema.

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

## **2) Vooronderzoek/programma van eisen**

Wij gaan bij de gemeente onderzoeken wat de mogelijkheden zijn.

## **3) Schets ontwerp fase**

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 en zal worden afgerekend op urenbasis.

## **4) contractovereenkomst**

Indien we een plan moeten gaan uitwerken in de definitieve ontwerpfase dient u te bepalen welke methode van architectenhonorarium voor u het gunstigste / meest wenselijk is, bijvoorbeeld doorwerken op urenbasis, een percentage van de bouwkosten, of een vast bedrag (op basis van uren of bouwkosten).

(Zie hieronder voor uitleg over honorarium)

## **5) Definitief ontwerp fase en voorbereiding bouwaanvraag fase 1**

Na uw goedkeuring van het schetsplan en contractovereenkomst gaan we over tot het maken van een definitief ontwerp. Het definitief ontwerp bestaat uit de plattegronden, aanzichten en doorsneden 1:100 evt. beeldbepalende details en een situatie.

Indien 1e fase bouwaanvraag bij gemeente, behandeling duurt gemiddeld 6 weken.

Hierbij wordt het plan getoetst aan het bestemmingsplan, de welstandscommissie en de bouwverordening.

Als voor het bouwplan een vrijstelling nodig is zal de behandeling langer duren en legeskosten zijn hoger (vraag na bij gemeente) Soms is een grondonderzoek vereist dit zal dan gedaan worden door een extern bureau.

## **6) Bouwaanvraag fase 1**

De vergunning eerste fase heeft betrekking op: Het bestemmingsplan, de welstand en de bouwverordening.

Om te kunnen bouwen is tweede fase ook nodig, dat is een technische uitwerking van het plan. Het handige van deze methode van de bouwvergunning in 2 fasen is dat indien het werk niet door kan gaan door bijv. het bestemmingsplan of bezwaren, dat zo iets dan in een vroeg stadium bekend is.

## **7) Bouwvoorbereidingsfase en voorbereiding bouwaanvraag fase 2**

Voor de bouwvoorbereiding en de 2e fase bouwvergunning wordt het plan helemaal gedetailleerd uitgetekend.

- konstruktiebestektekening: 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. (eventueel)

Tevens zullen een aantal andere zaken nodig zijn voor het verkrijgen van de 2e fase vergunning. 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)(indien nodig)
- archeologisch onderzoek (indien nodig)
- flora fauna onderzoek (indien nodig)
- watertoets, waterschap (indien nodig)

## **8) Bouwaanvraag fase 2**

Indienen 2e fase bouwaanvraag bij gemeente, de behandeling hiervan duurt gemiddeld 6 weken.

## **9) Aanbestedings fase**

Als het er naar uitziet dat de 2e fase vergunning afgegeven gaat worden gaan we op zoek naar een geschikte aannemer.

Gebruikelijk is dat 2 of 3 aannemers een prijs maken aan de hand van de tekeningen en evt. een bestek. Een bestek is de omschrijving van het werk, heel gedetailleerd, wat wel en wat niet in de offerte moet worden opgenomen. In de omschrijving wordt de gewenste kwaliteit en de eventuele stelposten voor nog onbekende zaken, als bijv. welk type deur, hang en sluitwerk of tegels vastgelegd, verzekering, garantie en duur van het werk enz.

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)

## **10) Uitvoeringsfase**

De aannemer met de laagste prijs krijgt de opdracht en er zal een datum worden afgesproken om het werk te beginnen. Wij zullen als architect nauw contact met de opdrachtgever en de aannemer onderhouden.

Indien u dit wenst houden wij bouwcontrole op het werk. (zie architectenhonorarium) Wij controleren het werk op de bouw. We controleren dat, datgene wat overeengekomen is met de aannemer ook daadwerkelijk wordt aangebracht. Wij zijn bij problemen het aanspreekpunt voor de aannemer en blijven uw belangen behartigen in de tweewekelijkse bouwvergaderingen. Wij begeleiden dan ook met bijv. het uitzoeken van afwerkingen en materialen zoals deuren tegels,deurbeslag etc. en adviseren daarin. Als u uw eerste woning laat bouwen, is dat zeer aan te raden.

Voor verbouwingen is er in de regel geen bouwcontrole met bouwvergaderingen nodig. Hierbij is er sprake van kwaliteitscontrole en geregelde bouwbezoeken. Natuurlijk zijn wij voor alle vragen van opdrachtgever of aannemer beschikbaar.

## **11) Opleverings fase**

Bij de oplevering van het werk zijn wij aanwezig om samen met u het werk te controleren, of de aannemer aan zijn verplichtingen heeft voldaan. Als alles nu in orde is zit ons werk er op, en heeft u een prachtig gebouw, aanbouw of woning.

# Samenvatting typen bouwvergunningen

|  | type aanvraag bij gemeente         | behandelingsduur gemeente             | toetsing aan:   | ter inzagelegging (periode dat bezwaar door omwonenden kan worden ingediend) |
|--|------------------------------------|---------------------------------------|---|--|
| <b>nieuw bouw/<br/>grote verbouwing</b>                          | reguliere 1e en 2e fase vergunning | 1e fase: 6 weken*<br>2e fase: 6 weken | 1e fase:<br>-stedenbouwkundige voorschriften<br>-eisen van welstand<br>-bouwverordening<br><br>2e fase:<br>-bouwtechnische eisen<br>-bouwbesluit eisen<br>-brandweer eisen<br>-energieprestatie eisen<br>-daglicht eisen<br>-ventilatie eisen<br>-diverse onderzoeken zoals bodemonderzoeken, sonderingen | 6 weken  |
| <b>kleine verbouwing</b>   | lichte bouwvergunning              | 6 weken*                              | -stedenbouwkundige voorschriften<br>-eisen van welstand<br>-bouwtechnische eisen<br>-bouwverordening  | 6 weken  |
| <b>kleine verbouwingen in de bouwvergunningsvrije categorie.</b> | geen vergunning nodig              |                                       |   |  |

\* De afhandelingstermijn is niet van toepassing bij een strijdigheid met het bestemmingsplan.

Voor de behandelingsduur geldt dat de gemeente deze verlengt met de tijd die het duurt om nog ontbrekende stukken aan te leveren. De legekosten van de bouw aanvraag verschillen per gemeente. Deze zijn op te vragen bij de gemeente.

# Uitleg over de bouwkosten

## Kosten bij nieuwbouw

Voor een schatting van de kosten en tijd voor een kantoor / bedrijfshal of andere gebouwen is het gewenst om een afspraak te maken. Deze zaken zijn te complex voor een eenvoudige schatting. De schatting voor een nieuwbouwwoning staat hieronder.

### **Nieuwbouw van een woning :**

Heeft u een stuk grond / kavel en u wilt een huis bouwen? Dan is het natuurlijk van belang om te bekijken wat zoiets zou kunnen gaan kosten. Voor het schatten van de kosten van een nieuwe woning gebruiken we een kubieke meterprijs (Euro/m<sup>3</sup>). Voor een woning met 3-4 slaapkamers, keuken, woonkamer, werkkamer en badkamer etc. zal de inhoud gemiddeld tussen de 600 -700 m<sup>3</sup> liggen.

Het bouwen van een nieuwe woning kost gemiddeld tussen de 400 en 500 Euro / m<sup>3</sup> excl. btw (2009)

dit bedrag is exclusief: (extra kosten)

- grond
- inrichting
- adviseurskosten
- onderzoekskosten (bijv. grondonderzoek)
- tuinaanleg
- keukeninrichting
- gemeentelijke leges
- centrale verwarming

maar dit bedrag is inclusief:

- fundering, evt. heien.
- vloeren en kappen,
- alle metselwerken
- stucadoors
- tegelwerken
- elektrische installatie
- loodgieterswerkzaamheden, riolering
- timmerwerken
- glaswerk
- schilderwerk
- dakdekkerswerken

De hoogte van dit bedrag is van een aantal dingen afhankelijk:

- De materialen die worden gebruikt voor de afwerking.
- Gebruik van bijzondere constructies
- Toegankelijkheid van de bouwplaats
- De grootte van het huis
- Indien er sprake is van repetitie van dezelfde woningen zal de prijs lager zijn.

Het is gebruikelijk bij nieuwbouw dat we samen met u 2 of 3 aannemers selecteren en een prijs laten maken op basis van de tekeningen

en een bestek (hierin staat o.a. omschreven, welke materialen er gebruikt moeten worden en aan welke eisen het gebouw moet voldoen).

De aannemers komen dan tegelijk met een offerte en de laagste krijgt dan het werk.

Dit is een eerlijke manier van aanbesteden, en je weet precies wat je krijgt.

## Kosten bij verbouw

Bij verbouwingen is de kubiekemeterprijs vaak hoger doordat er vaak ook in het bestaande gedeelte het nodige gedaan moet worden bijv. nieuw stucwerk, reparaties en ondersteuningsconstructies, verwarming en riolering omleggen etc.

Bij verbouwingen vragen we vaak 2 aannemers die we voor dit werk geschikt achten of een aannemer waar u zelf goede ervaringen mee heeft om op basis van de tekeningen een offerte te laten maken, met een gedetailleerde offerte beschrijving, zodat er een goede vergelijking mogelijk is.

Voor meer informatie hierover kunt u contact met ons opnemen en kunnen we op details ingaan.

# Architectenhonorarium

## Honorarium bij nieuwbouw of grote verbouwingen

Er zijn voor ons honorarium verschillende mogelijkheden

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

Wanneer wij na oriënterende gesprekken opdracht krijgen om onderzoek te doen bij de gemeente en een schetsplan te maken dan werken wij op urenbasis. In de contractovereenkomstfase (punt 4) komt pas ter sprake hoe we het honorarium verder zullen vaststellen. Indien u kiest voor optie B of C, dan zijn deze eerder gemaakte uren in het percentage of het vaste bedrag inbegrepen.

### Uitleg

A. Werken op urenbasis doen we vaak bij kleinere werken zoals verbouwingen, principeaanvragen en kleine renovaties. Wij rekenen hierbij:

**67,50 Euro / uur + 5 % van het honorarium voor algemene kosten (incl. print en kopieerkosten) excl. btw.**  
In de beginfase van een groot project wordt er ook op urenbasis gewerkt omdat we nog geen zicht hebben op de uiteindelijke kosten. Na de schetsfase wordt vaak het definitieve honorarium vastgesteld met behulp van methode B of C en hierin zijn de uren die in het begin zijn gemaakt verwerkt.

B. Bij een percentage van de bouwkosten kijken we naar de offerte van de aannemer die het werk zal gaan uitvoeren met evt. wijzigingen en aanvullingen. Voor het volledige werk punten 1 t/m 11 uit de procedure rekenen we: **8 % van de bouwkosten + 5 % van het honorarium voor algemene kosten (incl. print en kopieerkosten) excl. btw. (totaal dus 8,4 % van de bouwkosten excl. btw.)**

C. Indien u het aantrekkelijker vindt om **vooraf een vast bedrag vast te stellen** voor de totale architectenkosten kan dat ook. Dat heeft ook onze voorkeur. Hierbij stellen we eerst de honorariumgrondslag vast en rekenen daarvan een percentage als honorarium. Deze honorariumgrondslag berekenen we door het kubieke meters dat het gebouw zal worden te vermenigvuldigen met de geschatte kosten per kubieke meter (gemiddeld tussen de 400-500 Euro / m<sup>3</sup> excl. btw.).

Dat betekent dat de honorariumgrondslag van een woning met een inhoud van 650 m<sup>3</sup> en met een kubieke meterprijs van 450 Euro/ m<sup>3</sup> zo'n 292.500,- Euro excl. btw. is. Voor het volledige werk punten 1 t/m 11 uit de procedure rekenen we: **8 % van de honorariumgrondslag + 5 % van het honorarium voor algemene kosten (incl. print en kopieerkosten) excl. btw. (totaal dus 8,4 % van de bouwkosten excl. btw.)**

### Opmerking

Het nadeel van methode B is, is dat er voor beide partijen lang onduidelijkheid bestaat over de hoogte van het honorarium. In methode C is dat opgelost door een fictief bedrag vast te stellen als bouwkosten dat niet meer afhankelijk is van de werkelijke bouwkosten.

Methode C is voor ons zeer gebruikelijk. Dit geeft vooraf duidelijkheid over het honorarium.

Voor B en C geldt een specifieke uitsplitsing van ons werk in percentages van het honorarium (zie bijlage in de SR' 97 contract honorariumafspraken)

zodat u in elke fase van ons werk weet hoeveel werk gedaan is. Ook als tussentijds de samenwerking wordt afgebroken.

Indien u het bouwplan wilt laten uitvoeren door een systeembouwer zoals bijv. Allurebouw ([www.allurebouw.nl](http://www.allurebouw.nl)) of Livingstone ([www.Livingstone.org](http://www.Livingstone.org)), dan laten wij hen een prijs maken nadat de eerste fase bouwvraag is verleend. Zij vragen dan de 2e fase bouwvergunning 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. Het honorarium tot en met de 1e fase en het klaarmaken voor een systeembouwer is: **5,2 % van de bouwkosten / honorariumgrondslag + 5 % van het honorarium voor algemene kosten (incl. print en kopieerkosten) excl. btw.**

Alle uren daarna zijn op urenbasistarief 67,50 Euro / uur + 5 % van het honorarium voor algemene kosten (incl. print en kopieerkosten) excl. btw.

Wij kiezen voor het van toepassing zijn van de S.R. '97. (standaardvoorwaarden rechtsverhouding tussen architect en opdrachtgever.) Onze opdrachten zijn zogenoemde beperkte opdrachten in de zin van deze S.R. '97.

# Architectenhonorarium

## Honorarium bij aan- of verbouw

Er zijn voor ons honorarium verschillende mogelijkheden

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

Wanneer wij na oriënterende gesprekken opdracht krijgen om onderzoek te doen bij de gemeente en een schetsplan te maken dan werken wij op urenbasis.

In de contractovereenkomstfase (punt 4) komt pas ter sprake hoe we het honorarium verder zullen vaststellen. 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 + 5 % van het honorarium voor algemene kosten (incl. print en kopieerkosten) excl. 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 + 5 % van het honorarium voor algemene kosten (incl. print en kopieerkosten) excl. btw. (totaal dus 10,5 % van de bouwkosten excl. btw.)**

Dit is hoger dan bij nieuwbouw omdat er relatief veel meet en tekenwerk voor nodig is. We gaan 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 **vooraf een vast bedrag vast te stellen** voor de totale architectenkosten kan dat ook. We zullen dan na de schetsontwerpwerpfase het honorarium vaststellen omdat dan ook meer duidelijk is over de hoeveelheid werk en de hoeveelheid benodigde uren.

U krijgt altijd een overzicht van de gedane werkzaamheden. Voor ons de gebruikelijke methode die al 35 jaar "werkt".

### Opmerking

Het honorarium van verbouwingen ligt gemiddeld tussen de 3500,- à 5000,- Euro. (voor de punten 1 t/m 11 uit de procedure) Het gaat dan bijvoorbeeld om het maken van een uitbouw aan de achterzijde of zijkant van de woning met eventueel een dakkapel erbij. Het maakt natuurlijk wel verschil of er goede tekeningen voorhanden zijn of dat alles opgemeten moet worden.

Voor hele kleine bouwaanvragen zoals alleen een dakkapel aanvraag, werken we alleen met methode A of C.

Wij kiezen voor het van toepassing zijn van de S.R. '97. (standaardvoorwaarden rechtsverhouding tussen architect en opdrachtgever.) Onze opdrachten zijn zogenoemde beperkte opdrachten in de zin van deze S.R. '97.