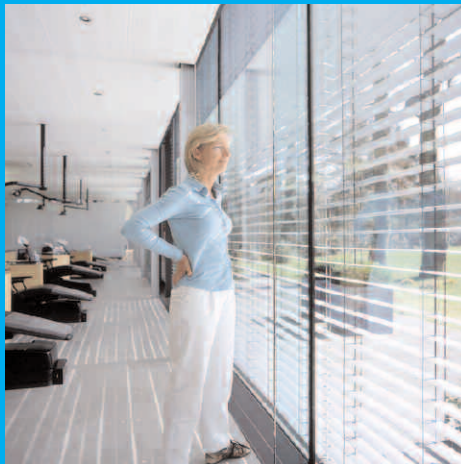


# Bouwen met een architect



Als ik van woning zou moeten veranderen,  
zou ik best in mijn praktijk willen gaan wonen.  
Het is mooi en het is van mij.

De opdrachtgever Christel Gooris



Wij hebben niet alleen het gebouw, maar  
ook het interieur ontworpen. Daarmee is  
een logisch object ontstaan dat helemaal  
klopt. Het is als een maatkak dat optimaal is  
in het gebruik.

De architect Ben Baudoin en Ilona van Alphen

Steeds meer mensen doen het. Zelf een huis laten bouwen. Of een winkel, een kantoor, een verenigingsgebouw of een ander object. Zelf bouwen zet de deur open naar het verwezenlijken van een droom. De vraag is: hoe pak je dat aan? Eén mogelijkheid is om, zonder inschakeling van een architect, een min of meer kant-en-klaar bouwpakket neer te zetten. Op zich prima. Maar maatwerk is het niet. Specifieke wensen kunnen niet of slechts ten dele gerealiseerd worden. Terwijl de realisatie van persoonlijke wensen juist het grote pluspunt van zelf bouwen behoort te zijn.

Wie met een architect aan de slag gaat, krijgt zijn droom wél in beeld. Want een architect beschikt over de expertise om wensen en voorstellingen gestalte te geven. Hij zal, samen met de opdrachtgever tot dat specifieke ontwerp komen op basis waarvan gebouwd kan worden. Omdat het maatwerk is, voldoet het eindresultaat helemaal aan alle esthetische, functionele en technische wensen.

Maar een architect kan meer. Hij adviseert in het voortraject, regelt bouwvergunningen, beoordeelt offertes van aannemers en houdt toezicht tijdens de bouw. Daarmee bespaart de architect zijn opdrachtgever veel zorg en geld.

De architect zal in het beginstadium toetsen in hoeverre wensen en budget van de opdrachtgever met elkaar in overeenstemming zijn. En bij het verstrekken van de opdracht legt hij in een contract vast



wat er precies gebouwd gaat worden, wanneer dat gebeurt en wat het totaal gaat kosten. De opdrachtgever weet dus vooraf exact waar hij aan toe is.

Bouwen met een architect. Ideaal voor wie een huis, winkel of ander object helemaal naar eigen wens wil bouwen, uitbreiden of verbouwen. Wat kan een architect precies voor u betekenen? Hoe werkt het? Wat kost het? Op deze en vele andere vragen geeft deze brochure van de Bond van Nederlandse Architecten antwoord. Wilt u meer weten? Surf naar [www.bna.nl](http://www.bna.nl).

### Een goed begin: de oriëntatiefase

Het allereerste dat een opdrachtgever moet doen, is bepalen wat hij wil. Daarbij gaat het om verschillende aspecten: wat vindt hij mooi, waar wil hij bouwen, welke functies moet het object herbergen, hoe zit het met planning en budget? De architect kan u hierbij van dienst zijn. Omdat hij wel houvast nodig heeft, is het goed om eerst zelf enkele vragen te beantwoorden en bepaalde knopen door te hakken.

Om te beginnen: wat vindt u mooi? Het handige aan gebouwen is dat u ze overal ziet. Door goed te kijken en te bepalen wat wel en juist niet aanspreekt, kunt u een voorkeur ontwikkelen. Leg een map aan van foto's die u op straat maakt en uit architectuur- en woonbladen knipt. Selecteer in het

#### De BNA-architect

Als u als opdrachtgever kiest voor een lid van de BNA kunt u rekenen op een aantal waarborgen. BNA-leden ondertekenen de gedragsregels van de vereniging. Deze hebben betrekking op de onafhankelijkheid van de architect en zijn verantwoordelijkheid ten opzichte van de opdrachtgever. Een BNA-architect is verplicht een beroepsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. U kunt ervan uitgaan dat een lid van de BNA op een verantwoorde wijze werkt en naar tevredenheid van opdrachtgevers. Bij problemen kunnen zowel de opdrachtgever als een architect zich kosteloos wenden tot de deken. Dit is een door de BNA ingestelde regionale vertrouwenspersoon die geraadpleegd kan worden voor advies en bemiddeling. De BNA kent ook een College van Toezicht dat klachten in behandeling neemt.

'Mijn studeerkamer vind ik het mooist. Door de glazen buitenwanden geniet ik optimaal van het uitzicht op weilanden en bomen'.





Zelf nog meegedacht over het ontwerp?

**Het ontwerp is ontstaan vanuit een dialoog. Ik had zelf nagedacht over de inrichting en de indeling. Qua uitstraling wilde ik een strak, fabriekachtig iets waarin beton en glas de boventoon zouden voeren. Tijdens onze eerste gesprekken zag ik al snel iets moois verrijzen. Toen werd mij duidelijk dat je niet zonder architect kunt als je specifieke wensen hebt. Ik ben ook bij een leverancier van catalogusgebouwen geweest, maar dat sprak mij niet aan. Ik houd niet van standaard.**

Hoe verliep de samenwerking met de architect?

**Prima. Tijdens grote delen van het proces was hij mijn steun en toeverlaat. Aan zijn expertise op het gebied van bijvoorbeeld materialen en nieuwe**



**mogelijkheden heb ik erg veel gehad. Tijdens de bouw waren er wel wat probleempjes met de aannemer, maar dat is een ander verhaal.**

Blij met het eindresultaat?

**Ja. Ik heb echt iets moois gekregen. Als mensen binnenkomen, staan ze er van te kijken.**

Wat vindt u het zelf het mooiste onderdeel?

**Mijn studeerkamer. De buitenwanden zijn helemaal van glas. Ik geniet dus optimaal van het uitzicht op een oude boerderij, weilanden en bomen. Dat geeft veel rust. En dat is in zeer welkom contrast met de drukte van het werk.**

beeldmateriaal, zodat u na verloop van tijd een goed beeld heeft van wat u voor ogen staat. Ook belangrijk: waar gaat u bouwen? In een dichtbevolkt land als Nederland is het vinden van een kavel nog niet zo eenvoudig. Gelukkig heeft de overheid maatregelen genomen om zelf bouwen te stimuleren. Eén daarvan is dat gemeenten een flink deel van de uit te geven bouwgrond beschikbaar zullen stellen aan particuliere opdrachtgevers. De gemeente van uw keuze is dan ook de eerst aangewezen instantie om de zoektocht naar een kavel te beginnen. Maar u kunt ook terecht bij makelaars, op internet en eventueel bij andere partijen zoals projectontwikkelaars en bouwbedrijven. Op het moment dat u een kavel op het oog heeft, is het verstandig om de locatie te toetsen op een aantal criteria, zoals ligging (druk/rustig), kwaliteit (liggen er voorzieningen als riolering en stroom?), formaliteiten (zoals een bestemmingsplan) en de grootte (biedt het ruimte aan het object dat u wilt gaan bouwen?).

Een volgend punt is de vraag wat u met en binnen het te bouwen object van plan bent. Met andere woorden: hoe moet de indeling eruit gaan zien? Als het om een huis gaat, is bijvoorbeeld het aantal kamers van belang. Misschien wilt u daarbij rekening houden met eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen uw huishouden, zoals gezinsuitbreiding of het kunnen inrichten van een werkplek aan huis. Als het om een kantoor gaat, zult u voorbereid willen zijn op groei of krimp van het aantal medewerkers.



Wellicht is het handig om het gebouw zo in te richten dat een deel ervan met enkele simpele ingrepen omgebouwd kan worden tot een zelfstandig te verhuren unit.

Het bouwen van een huis of een ander object is, net als het kopen ervan, een forse investering. De vier grootste posten zijn de aanschaf van de grond, de bouw van de woning, de inrichting en buitenvoorzieningen zoals een tuin of een parkeerfaciliteit. Alle wensen op deze gebieden moeten binnen uw budget passen. Een andere randvoorwaarde kan de planning zijn. Misschien heeft u uw nieuwe onderkomen absoluut op een bepaalde datum nodig, misschien is er nauwelijks of geen sprake van tijdsdruk. Het is in alle gevallen verstandig om op zijn minst een globale planning vast te stellen. Dat komt de voortgang van een omvangrijk project als het zelf bouwen altijd ten goede.

Het opdrachtgeverschap: alleen of met anderen?

Na de oriëntatiefase dient zich een nieuwe keuze aan. Zelf bouwen kun je namelijk alleen doen, maar ook met anderen.

In het laatste geval heet dat collectief opdrachtgeverschap. In feite nemen meerdere partijen met elkaar het initiatief tot een bouwproject. Een belangrijk voordeel van deze aanpak is financieel van aard. Zo kan inkoopvoordeel behaald worden bij het bestellen van materialen, maar ook bij het

#### Anders bouwen

Deze brochure beschrijft een proces waarin een architect een exclusief ontwerp maakt, dat geheel aansluit bij uw wensen. Het is een intensief proces dat u echt maatwerk biedt. Architecten hebben ook andere mogelijkheden bedacht om beter aan uw individuele wensen tegemoet te komen dan wanneer u een kant-en-klaar huis koopt. Bij systeembouw-woningen profiteert u van de voordelen van standaardisatie. De architect maakt dan bijvoorbeeld gebruik van een 'blok-kendoos' of van op de markt verkrijgbare bouwelementen waarmee uw woning wordt samengesteld. Dat geeft minder keuzevrijheid dan wanneer de architect een ontwerp speciaal voor u maakt, maar u hebt vooraf wat meer inzicht in tijd en budget. Doordat er een architect bij het proces is betrokken kunt u rekenen op een goed ontwerp dat aan alle functionele, technische en esthetische eisen voldoet.



Als je een huis bouwt, moet je het goed doen. Per slot van rekening ga je er in leven.

De opdrachtgever Henk Jan en Anja Greven



Deze opdrachtgever wilde niet alleen een huis, maar had ook architectonische ambitie. Dat heeft het mogelijk gemaakt om een uitgesproken gebouw te ontwerpen; met schuine en gekromde lijnen en door traditionele en moderne materialen te combineren.

De architect Bauke Tuinstra i.s.m. Hans Heijdeman

inschakelen van een architect en een aannemer. Bovendien hoeft er geen geld uitgegeven te worden aan eventuele projectontwikkelaars. De collectieve opdrachtgevers ontwikkelen per slot van rekening zelf. Een ander pluspunt is de invloed op de directe omgeving van de eigen woning, winkel of kantoor. Als groep drukt u een stempel op een compleet project van meerdere bouwobjecten in plaats van op een enkel gebouw.

Zelf bouwen met meerdere mensen brengt wel enkele specifieke aspecten met zich mee waar u niet aan voorbij kunt gaan. Essentieel is dat alle betrokkenen hetzelfde voor ogen staat. Daar zal behoorlijk wat overleg voor nodig zijn. Ook de organisatie dient in orde te zijn. Vaak wordt daarvoor een vereniging of een stichting opgericht. Het bestuur van de vereniging of stichting zal gesprekspartner zijn van alle partijen, zoals de aannemer en de architect. Het is daarbij zeer onpraktisch om over elke beslissing ruggespraak te houden. Bij het opstellen van de statuten moet daarom een evenwicht gevonden worden tussen inspraak van de betrokkenen en slagvaardigheid.

Individueel opdrachtgeverschap zal doorgaans hogere kosten met zich meebrengen dan collectief opdrachtgeverschap. Groot voordeel is natuurlijk dat u, binnen de grenzen die de overheid aan het zelf bouwen stelt, alleen maar met uw eigen meningen en ideeën te maken heeft. Of u nu alleen of met anderen gaat bouwen, een



architect kan in beide gevallen veel voor u betekenen. Het volgende deel geeft een beeld van het volledige proces waaruit de samenwerking met een architect bestaat. Het doel is om vooraf duidelijk te maken wat u kunt verwachten, waar u aan moet denken en waar de meerwaarde van een architect uit kan bestaan. Houd daarbij in het achterhoofd dat de omschrijvingen voornamelijk richtlijnen zijn. Er is geen sprake van een plichtmatig karakter. Iedere opdrachtgever heeft de vrijheid om met zijn architect specifieke afspraken maken.

### Samenwerken met een architect: het proces

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 verwezenlijken. 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 hierna stuk voor stuk omschreven:

- de keuze voor een architect
- projectdefinitie
- het verstrekken van een opdracht
- afstemming wensen en randvoorwaarden
- het voorontwerp

#### Welstand

Bij de aanvraag van een bouwvergunning kan uw bouwplan besproken worden in de gemeentelijke welstandscommissie. Er vindt dan een toetsing plaats op 'redelijke eisen van welstand', met andere woorden of het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf als in de omgeving passend is. De criteria waaraan getoetst wordt zijn vastgelegd in de welstandsnota. De commissie is wisselend samengesteld, maar vaak zijn architecten, stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten vertegenwoordigd.

'Het pand is echt heel bijzonder. De buitenkant heeft een industriële uitstraling. Het is precies geworden zoals ik het me had voorgesteld'.





## Woning/kantoor Greven, Sneek

De opdrachtgever: Henk Jan en Anja Greven

Is dat nou lastig, zelf bouwen?

**Je hoort altijd dat het zoveel gedoe is. Maar ik vond het leuk en spannend. Al die creativiteit en al dat nadenken... ik putte er echt energie uit. Ik zou het zo weer doen.**

Hoe is het ontwerp tot stand gekomen?

**In Leeuwarden staat een prachtige brandweerkazerne. Ik dacht: als ik ooit eens een huis wil bouwen, moet het daar op lijken. Dat is één van de redenen waarom ik Bauke Tuinstra heb benaderd, want hij heeft ook die kazerne ontworpen. Maar verder heb ik hem veel vrijheid gegeven. We hebben geen lange inhoudelijke discussies gevoerd, want ik had vertrouwen in zijn kwaliteiten. Natuurlijk heeft hij wel presentaties van zijn ontwerpen gehouden. Eén keer deed hij dat met een gekleid model. Dat maakte het zeer inzichtelijk. Uiteindelijk is het pand precies geworden zoals ik het mij had voorgesteld.**

Heeft het bouwen met een architect meerwaarde?

**Zeker. Op internet heb ik nog wel naar catalogus-woningen bekeken. Die hebben ook zo hun charme, omdat je zekerheid koopt. Zo'n woning is al honderd keer gebouwd, dus die honderd-en-eerste keer dat het voor jou gebeurt zal het zeker goed gaan. Maar dan heb je dus niets bijzonders. En ik wilde in mijn huis echt iets van mijzelf kunnen leggen.**

Is dit nou uw droomhuis?

**Ja! Het is echt heel bijzonder, met vier vides en een grote hal waar ik mijn verzameling van vijftig pendules kwijt kan. Ook de buitenkant mag er zijn, met een industriële uitstraling en apart materiaalgebruik.**

Hoe was de nazorg?

**Na de oplevering had ik last van lekkages. De architect is er achter aan gegaan en heeft ervoor gezorgd dat de aannemer het verholpen heeft. Echt prima geregeld, allemaal.**



- het definitief ontwerp
- de bouwvoorbereiding
- het technisch ontwerp
- de keuze van de aannemer
- de uitvoering
- de oplevering

## De keuze voor een architect

Bij de keuze voor een architect draait het om twee vragen: spreekt zijn werk u aan en zit u met hem op het zakelijke en persoonlijke vlak op één lijn?

Het werk van de architect kent u waarschijnlijk van de straat. Meer objecten of nadere informatie erover is vaak beschikbaar via zijn website. Ook kunt u documentatie bij hem opvragen. Bedenk daarbij wel dat eerder werk gebouwd is voor een andere opdrachtgever. Het is tot stand gekomen op basis van de wensen en omstandigheden van dat specifieke project.

Net zo belangrijk als het werk is de persoon van de architect. Maak vrijblijvend kennis en kijk of het klikt. U heeft vaak een lange weg met elkaar te gaan. Een dergelijke relatie moet op vertrouwen gebaseerd zijn. Bereid u goed op het eerste gesprek voor. Vraag de architect wat hij voor u kan doen en hoe hij uw wensen binnen planning en budget en conform de te maken afspraken denkt te realiseren. Vraag ook referenties op. Voor wie heeft hij eerder gewerkt en hoe is dat gegaan? Aarzel niet om de



referenties daadwerkelijk te bellen. Vraag ook naar professionaliteitskenmerken: beschikt de architect bijvoorbeeld over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering?

Beperk uw keuzemogelijkheden niet. Ga bij meerdere architecten langs en kijk wat qua aanpak, sfeer en kwaliteit het beste bij u past. Leer een architect kennen voordat u met hem in zee gaat.

### Projectdefinitie

Na het maken van uw keuze dient u te bepalen waarvoor u de architect precies wil inschakelen. Misschien heeft u uw oriëntatiefase zo grondig aangepakt, dat u de architect al voor het verstrekken van de opdracht een compleet programma van eisen en wensen kunt overhandigen. Misschien heeft u diverse keuzes nog niet gemaakt en wilt u de architect daarbij als adviseur inschakelen. Vanuit zijn expertise kan hij een bijdrage leveren aan uw oriëntatie op bijvoorbeeld de indeling, de gebruiksfuncties, het budget en de planning. Wellicht draagt hij alternatieven aan waardoor hij u op andere, betere ideeën brengt. Het eerste idee hoeft immers niet de beste oplossing te zijn.

Dit adviestraject kunt u vooraf als aparte opdracht verstrekken en daarna kijken of u met de architect verder wil. U kunt het ook opnemen als onderdeel van de reguliere opdracht.



Ik houd van mooie dingen en ik houd van unieke dingen. Die vind je niet in een catalogus. Daarom ben ik zelf gaan bouwen.

De opdrachtgever Henny van de Water



Elk geslaagd ontwerp vormt een originele versmelting van het karakter van de opdrachtgever en het handschrift van de architect. In dit geval is door een goede wisselwerking een weerbarstig huis met karakter ontstaan waarmee beiden tevreden zijn.

De architect Wicher van der Wal

De andere werkzaamheden in het proces, vanaf de opdrachtverstrekking, zijn grofweg onder te verdelen in drie fasen: de ontwerpfase, het technisch ontwerp en de bouw zelf. Bedenk vooraf goed bij welke fase u de architect nodig denkt te hebben. Wellicht komt u tot de conclusie dat u de architect voor het gehele traject wil inschakelen. Hij staat u dan bij vanaf het eerste advies, via het ontwerp tot en met de oplevering van het object. Deze vorm van totale samenwerking heeft vaak een positieve uitwerking op de kwaliteit van het eindresultaat.

### Het verstrekken van de opdracht

De gulden regel is: leg zoveel mogelijk vast. Dat vormt de beste garantie om nare verrassingen achteraf te voorkomen. Zodra bijvoorbeeld het bouwbudget vastligt, is de architect er verantwoordelijk voor dat het (bij een gelijkblijvende opdracht) niet overschreden wordt. Neem in de opdracht in elk geval op:

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

Overweeg ook om momenten in te bouwen om een opdracht te beëindigen. De afronding van het voorontwerp leent zich daar voor. U krijgt dan voor het eerst te zien wat het gaat worden. Misschien valt het tegen. Dan is het handig om de samen-

### De Nieuwe Regeling 2005

Bij de opdracht aan de architect moeten duidelijke afspraken worden gemaakt, die schriftelijk worden vastgelegd. De BNA heeft hiervoor algemene voorwaarden opgesteld, De Nieuwe Regeling 2005, (DNR 2005).

In dit document zijn afspraken met de architect vastgelegd. U vindt informatie terug over het totstandkomen van een opdracht, de wederzijdse verplichtingen die worden aangegaan en de aansprakelijkheid van de architect. In de bijbehorende Standaardtaakbeschrijving zijn omschrijvingen te vinden van de standaard- en mogelijke werkzaamheden van een architect. Het specifieke karakter van elke opdracht betekent wel dat aanvullende afspraken noodzakelijk zijn. Onderwerpen als de werkzaamheden van de architect, opdrachten aan andere adviseurs, planning, budget en advieskosten van de architect moeten altijd per opdracht worden vastgelegd.



'Ik ben elke dag weer blij met het resultaat. Het is een groot huis, maar ik voel mij er nooit verloren. Het is fantastisch om op maat te wonen.'

werking te kunnen beëindigen voordat u het vervolgetraject ingaat waarbij grote bedragen gespendeerd gaan worden.

Een punt van aandacht kan ook het auteursrecht zijn. De architect blijft eigenaar van het ontwerp, ook als daarna de opdracht beëindigd wordt. Wilt u in dat laatste geval zelf met het ontwerp door kunnen gaan, dan dient u dat bij de opdrachtverstrekking vast te leggen.

#### Afstemming wensen en randvoorwaarden

In de meeste gevallen zijn de opdrachtgever en de architect al voor de opdrachtverstrekking in gesprek over de wensen en de randvoorwaarden. Een van de eerste dingen die de architect doet, is ervoor zorgen dat deze twee zaken op elkaar aansluiten. De architect kent de markt en de kosten en kan beoordelen of de wensen realistisch zijn in relatie tot het budget. De architect beschikt ook over materialenkennis. Zo zal hij bijvoorbeeld kunnen constateren dat gebruik van door de opdrachtgever gewenste materialen botst met de verwachtingen ten aanzien van de duurzaamheid van het te bouwen object.

Op basis van deze gesprekken zal het globale programma van eisen uitmonden in een min of meer definitief programma van eisen. Daarmee gaat de architect aan de slag.



Waarom deze architect?

Hij werd mij aanbevolen door een aannemer. Het bleek te klikken. Niet alleen wat het huis betreft, maar ook op het menselijke vlak. We hebben hetzelfde gevoel voor humor.

Hoe ontstond het ontwerp?

Aan het begin van de rit overhandigde ik Van der Wal acht A4'tjes met mijn ideeën. Hoofdlijn was dat ik een woning wilde die elke dag een ontdekkingsreis zou zijn. Ik wilde geen gemakkelijk huis. Vanuit die abstracte uitgangspunten is de architect gaan schetsen. Na vele gesprekken ontstond uiteindelijk een plattegrond, waarbij de hele woning zich direct of indirect via de dubbelhoge woonhal opent naar de patio. De patio is een herinterpretatie van het gedachtegoed van de Mexicaanse architect Barragan. Op aangeven van Van der Wal heb ik werk van hem bestudeerd, om mijn ideevorming te stimuleren. Dat heeft prima gewerkt.

Blij met het resultaat?

Elke dag weer. Met 250 m<sup>2</sup> is dit een groot huis, maar ik voel mij er nooit verloren. Het is fantastisch om op maat te wonen. Mijn woonkamer is op zijn hoogste punt vijf meter. Het raam zit in de bovenste helft. Ik zie de wolken voorbij jagen en 's nachts de sterren. Maar de cataloguswoningen van mijn burens blijven onzichtbaar. Via de besloten patio heb ik zicht op mijn dojo waar mijn dochter en ik aan jiu-jitsu doen.

Was deze architect zijn geld waard?

Ja, want ik woon nu in een mooi huis. Bovendien heeft hij de bouwkosten gedrukt door met de aannemer te onderhandelen. Ook heb ik geprofiteerd van zijn overtuigingskracht bij de Welstandcommissie. Anders had ik met bruine dakpannen gezeten in plaats van de grijszwarte die ik per se wilde hebben.

Zelf bouwen; een aanrader?

Niet voor mensen die een gewoon huis willen. Maar als je een eigen smaak hebt wel. Ik ben erin geslaagd om met iemand anders iets te laten ontstaan wat ik in gedachten had. Wat is er nou mooier dan dat?



## Het voorontwerp (VO)

In deze fase krijgt uw huis, winkel, kantoor of ander gebouw voor het eerst echt gestalte. Met tekeningen van de gevel, doorsneden, contouren en wellicht een maquette en een 3D-presentatie wordt globaal duidelijk gemaakt hoe het object eruit zal gaan zien. Het is belangrijk dat u er als opdrachtgever op staat dat het ook echt inzichtelijk wordt. Want dit VO is in principe de kiem waaruit het uiteindelijke gebouw zal voortspruiten.

Het VO vermeldt ook de te gebruiken materialen en geeft een globale kostenraming. Samen met de architect spreekt u het geheel door en overlegt u of bepaalde wijzigingen doorgevoerd moeten worden.

## Het definitief ontwerp (DO)

Het DO is geen nieuw ontwerp, maar een uitwerking van het VO waarin alle door u en de architect overeengekomen 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. Het DO bevat bijvoorbeeld exacte maatvoeringen en een uitgesplitste raming van de kosten. Dit is in principe het laatste moment waarop u wijzigingen kunt aanbrengen zonder dat het direct extra kosten met zich meebrengt.

## Het technisch ontwerp

Aan de hand van het DO voert de architect wettelijk verplichte berekeningen uit over onder meer daglichttoetreding, ventilatie en energieprestatie. Deze gegevens zijn nodig om een bouwvergunning

### Bouwvergunning

In de Woningwet staat omschreven welke gegevens moeten worden verstrekt bij de aanvraag van een bouwvergunning. Het bouwplan wordt getoetst op de volgende aspecten:

- Voorschriften van stedenbouwkundige aard
  - Bestemmingsplan
  - Welstandscriteria
  - Gebruiksbepalingen
  - Bouwtechnische eisen op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid.
- Het is raadzaam om de architect te betrekken bij het aanvragen van een bouwvergunning. Met zijn expertise en ervaring kunnen ingewikkelde discussies over wet- en regelgeving efficiënt worden gevoerd.



te kunnen aanvragen. De aanvraag kan een ingewikkelde procedure zijn, waarbij de architect zijn meerwaarde kan bewijzen. Regelgeving op het gebied van bouwen is behoorlijk ingewikkeld en met een afdeling Bouwtoezicht kunnen langdurige discussies ontstaan. Een architect beschikt over de instrumenten om dit proces efficiënt af te handelen. 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 het technisch ontwerp hoort ook het schrijven van het bestek en het maken van de bestektekeningen van het gebouw waarop alles tot in detail staat ingetekend, tot de stroomvoorzieningen aan toe. Op basis van deze stukken maakt de architect zijn begroting, meestal met behulp van een gespecialiseerd bureau. Bovendien brengt een aannemer zijn offerte uit op basis van het bestek. Behalve dat u weet wat het prijskaartje wordt, stelt het bestek u ook in staat om de offertes van de aannemers te beoordelen.

### De keuze van de aannemer

Wie gaat de bouw uitvoeren? Het project kan aanbesteed worden. Dit betekent dat meerdere aannemers uitgenodigd worden om een offerte in te dienen. De architect kan, vanuit zijn expertise en ervaring, bepalen welke aannemers geschikt zijn om hiervoor te benaderen.



Het is echt mijn droomhuis geworden. Ik heb nog steeds het gevoel dat ik op bezoek ben bij mensen die een heel mooi huis hebben.

De opdrachtgever Thesi Geesink en Ron Wunderink



Aan dit huis kun je afzien dat de droom van de opdrachtgever en architect overeind zijn gebleven. Ondanks procedurele problemen, lijken de eerste schetsen en het eindresultaat erg op elkaar. Het ontwerp draagt duidelijk het stempel van de opdrachtgever.

De architect Joris Hoytema

#### Kosten van een architect

De architect vraagt advieskosten voor zijn werkzaamheden. Deze bestaan uit het honorarium, toezichtskosten en bijkomende kosten. De advieskosten worden bepaald door onder andere de aard, omvang en complexiteit van de opdracht. Naar keuze kan het honorarium gebaseerd worden op een van tevoren overeengekomen vast bedrag, op grond van de tijd die wordt besteed of op basis van een percentage van de bouwsom. Een eerste gesprek kost u niets en brengt geen verplichtingen met zich mee; u bent geheel vrij andere architecten te raadplegen. Pas als u de juiste gesprekspartner heeft gevonden, overeenstemming heeft bereikt over de taken van de architect en het bijbehorende honorarium, gaat u over tot het geven van een opdracht.

Een andere manier is om één aannemer te benaderen. Bijvoorbeeld op aanbeveling van anderen, of omdat de architect goede ervaringen met hem heeft opgedaan. De offerte wordt beoordeeld op basis van het bestek dat door de architect is gemaakt. De architect zal de offerte ook inhoudelijk beoordelen om te zien of dat wat de aannemer aanbiedt precies aansluit op het bestek.

#### 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? Worden er geen bouwfouten gemaakt? Dit lijkt een overzichtelijke taak. U kunt er uiteraard voor kiezen om het zelf te doen. Maar bouwen is een omvangrijk en complex proces. Er zijn al snel honderden aspecten die nadere inspectie behoeven. Bovendien zijn bepaalde zaken, zoals de aanleg van technische voorzieningen, achteraf nauwelijks meer met het blote oog te controleren. Als expert en ervaringsdeskundige zal de architect niets ontgaan. Ook beoordeelt hij de eindafrekening van de aannemer en begeleidt hij de oplevering.

#### De oplevering

En dan is het grote moment daar: de oplevering. Na een intensieve voorbereiding en hard werken staat



'Ik wilde iets moderns dat toch zou passen tussen de 17<sup>e</sup> eeuwse pandjes. Zonder de architect was het niet gelukt om dit gebouwd te krijgen'.

uw droom 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.

Na de oplevering kunt u uw huis, kantoor of winkel in gebruik nemen. Gedurende een onderhoudsperiode van meestal zes maanden zullen gebreken, die bij de oplevering zijn geconstateerd, nog kosteloos worden verholpen.

Ook in die allerlaatste fase zal de architect u bijstaan. Per slot van rekening is hij de regisseur die in de loop van het gehele proces het overzicht behoudt en ervoor zorgt dat gebeurt wat moet gebeuren. Of het nu gaat om het afstemmen van uw eerste wensen op de randvoorwaarden, het maken van een goed, functioneel en mooi ontwerp, het anticiperen op 'gedoe' met bouwvergunningen of het aansturen van de aannemer; de architect zorgt ervoor dat uw gebouw aan het einde van de rit staat als een huis.





Mooie locatie...  
Er stond hier een oude loods. Die heb ik laten slopen om helemaal opnieuw te kunnen bouwen. Ik wilde iets moderns dat toch zou passen tussen de 17<sup>e</sup> eeuwse pandjes en pakhuizen van Prinseneiland. Het verwezenlijken van onze plannen had heel wat voeten in de aarde. De gemeente en enkele buurtbewoners lagen behoorlijk dwars. Er kwamen zelfs advocaten aan te pas. In de communicatie richting gemeente en advocaten heeft de architect veel voor mij kunnen betekenen. Hij kent de wegen en de materie en heeft uiteindelijk bereikt wat ons voor ogen stond.

Wat zijn bijzondere elementen aan uw pand?  
Het licht is dankzij een ingenieus systeem van houten lamellen volstrekt regelbaar. Dat is voor mij als beroepsfotografe belangrijk. Binnen zijn verder geen kamers.



Ik hou van open ruimtes en die heb ik gekregen. De buitenkant vind ik erg mooi. Daarin heb ik de architect de vrije hand gelaten. Al bij de eerste tekening was het raak. Daaruit blijkt ook wel hoezeer wij op één lijn zaten. En zitten. Want na vijf jaar intensief met elkaar te zijn opgetrokken, is een blijvende vriendschap ontstaan.

Heeft de architect ook de bouw begeleid?  
Ja. En dat was maar goed ook. Elke twee weken hadden wij bouwvergadering in de bouwkeet op een dekschuit hier voor de deur. De aannemer stelde regelmatig voor om zaken op een bepaalde manier aan te pakken. Als leek kon ik daar helemaal niets tegen in brengen. Gelukkig was de architect steeds aanwezig om ervoor te zorgen dat alles precies zo werd zoals het van tevoren bedacht was.

Tevreden over de architect?  
Zonder hem was het simpelweg niet gelukt om dit gebouwd te krijgen.

Colofon

Tekst  
Marc Mijer

Redactie en samenstelling  
Marieke van den Oever

Fotografie  
Maarten Noordijk  
Thesi Geesink

Vormgeving  
Reynoud Homan  
Krista Kolkman

Druk  
Aeroprint,  
Ouderkerk a/d Amstel

Met dank aan  
Thijs Asselbergs en  
Paul Seuntjens

Aan de teksten in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Uitgave  
Koninklijke Maatschappij tot  
Bevordering der Bouwkunst  
Bond van Nederlandse  
Architecten BNA  
Keizersgracht 321  
Postbus 19606  
1000 GP Amsterdam  
T 020 - 555 36 66  
F 020 - 555 36 99  
E bna@bna.nl  
I www.bna.nl

Informatie architecten  
Ben Baudoin en  
Ilona van Alphen  
www.baudoinvanalphen.nl

Bauke Tuinstra  
i.s.m. Hans Heijdeman  
www.gda-bv.nl

Wicher van der Wal  
www.scheffervanderwalarchitecten.nl

Joris Hoytema  
www.bbvh.nl



