

(ver)bouwen moet leuk zijn

Bouwen moet leuk zijn ... maar verbouwen ook!

'Bouwen moet leuk zijn' is het motto van Casa RAT SMA. En dat geldt zeker ook voor verbouwen. Nieuw bouwen is veel gemakkelijker: het gebeurt op een andere plek dan waar u nu woont of werkt, er hoeft niet te worden aangesloten op bestaande constructies en installaties en het is veel eenvoudiger om vooraf alles te bedenken en uit te tekenen.

Verbouwen kan dan ook alleen maar leuk zijn, als voorbereiding en uitvoering goed op elkaar zijn afgestemd. Daar komt het nodige bij kijken! Ondanks dat elke verbouwing anders is, komen de meeste stappen in de voorbereiding aardig met elkaar overeen. Bij vrijwel al deze stappen kan een architect behulpzaam zijn, maar u kunt vaak ook veel zelf doen. Belangrijk is wel dat alle benodigde stappen gezet worden, en dat iedereen ook weet wie welke taak uitvoert.

Daarom heeft Casa RAT SMA dit draaiboek *(ver)bouwen moet leuk zijn* ontwikkeld. Het beschrijft de stappen van voorbereiding tot en met oplevering en biedt hulpmiddelen om deze stappen zo zorgvuldig mogelijk te zetten. De beschrijving beperkt zich tot de onderwerpen die rechtstreeks met het bouwen te maken hebben. Onderwerpen als financiering, fiscale zaken, meubilering, verhuizing e.d. zijn buiten beschouwing gelaten.



De fasering van het bouwproces

De **Taakbeschrijving voor consumentenwerkzaamheden** (zie hiernaast) deelt het bouwproces, en daarmee de mogelijke werkzaamheden van de architect, in een aantal stappen of fases in. Deze stappen worden vrijwel altijd in dezelfde volgorde doorlopen. Bij kleine projecten gaan de stappen vaak ongemerkt in elkaar over.

De stappen (fases) van het bouwproces:

1. voorbereiding
2. voorontwerp
3. definitief ontwerp
4. technische specificatie / bestek
5. contractvorming
6. gunning
7. uitvoering en oplevering
8. directievoering

Offertes en contracten van Casa RAT SMA verwijzen altijd naar de hier genoemde fases. U kunt dus tijdens het bouwproces voortdurend nagaan of alle afgesproken architectenwerkzaamheden daadwerkelijk verricht zijn.

Achter in de ordner treft u een uitvouwblad waarop de fases volledig zijn uitgesplitst. Hier vindt u ook de belangrijkste 'mijlpalen' terug en kunt u de vorderingen van het proces van stap tot stap bijhouden.

De **tabbladen** van dit draaiboek volgen de nummering van de stappen. Op deze wijze kunt u tekeningen, aantekeningen en andere documenten eenvoudig per fase ordenen. Als de bouw straks klaar is, heeft u een mooi naslagwerk, waarin u alles wat met de bouw te maken heeft eenvoudig kunt terugvinden!

Casa RAT SMA

Julianalaan 14
3247 AH Dirksland

Casa
RAT SMA

telefoon 0187 603918
fax 0187 603952
mobiel 06 53639899

email info@casaratsma.nl
websites www.casaratsma.nl
en www.bouwenmoetleukzijn.nl

Bent u klant of opdrachtgever?

De meeste dienstverleners zien u als 'klant' of als 'cliënt'. In de architectenwereld wordt u 'opdrachtgever' genoemd.

De titel 'opdrachtgever' geeft het al aan: u geeft de opdracht. Casa RAT SMA beschouwt zichzelf als adviseur van de opdrachtgever: u beslist zelf wat u met het advies doet.

Zo bepaalt u ook zelf welke werkzaamheden u bij Casa RAT SMA neerlegt. Dit draaiboek brengt alle mogelijke deelwerkzaamheden in kaart.

BNA en consument

Casa RAT SMA is aangesloten bij de BNA, de Bond van Nederlandse Architecten. Als lid van de BNA hanteert Casa RAT SMA de DNR 2005 als algemene voorwaarden. In de DNR 2005 wordt de rechtsverhouding tussen opdrachtgever en architect geregeld.

Speciaal voor consumentenopdrachten, waaronder ook uw opdracht valt, heeft de BNA de Consumentenregeling 2006 opgesteld. Casa RAT SMA heeft hieraan, als lid van een werkgroep van de BNA, een bijdrage geleverd.

Onderdeel van de Consumentenregeling is de Taakbeschrijving. Hierin zijn alle mogelijke taken die u aan de architect kunt opdragen opgenomen. Deze Taakbeschrijving dient als onderlegger voor dit draaiboek.

de architectenopdracht

De fases van het bouwproces

De Taakbeschrijving consumentenwerkzaamheden van de BNA deelt het bouwproces in in de volgende onderdelen, die al dan niet aan de architect kunnen worden opgedragen:

1. **voorbereiding** - analyse van de opdracht. Wat is de behoefte? Zijn budget en behoefte op elkaar afgestemd? Wat komt er allemaal bij kijken? Wie doet wat?
2. **voorontwerp** - omzetten van de wensen en de randvoorwaarden (regels) in een eerste ontwerp. Zijn de wensen haalbaar en klikt het tussen ontwerper en architect?
3. **definitief ontwerp** - het ontwerp krijgt haar definitieve vorm en materialisatie. Voldoet het ontwerp aan de verwachtingen, aan de wettelijke- en welstandseisen?
4. **technische specificatie / bestek** - het ontwerp wordt technisch uitgewerkt en de bouwvergunning wordt aangevraagd. De prijsvorming wordt voorbereid.
5. **contractvorming** - wie moet het gaan bouwen? Contacten worden gelegd, stukken worden aan de aannemer(s) verstrekt, offertes worden opgesteld.
6. **gunning** - er wordt onderhandeld over de bouwsom en de te verrichten bouwwerkzaamheden. Tenslotte wordt een contract met een aannemer gesloten.
7. **uitvoering en oplevering** - in overleg met de aannemer, onderaannemers en leveranciers worden de definitieve bouwtekeningen gemaakt.
8. **directievoering** - de bouw wordt begeleid tot en met de oplevering, waarbij gemaakte afspraken worden gecontroleerd en problemen worden opgelost.

Als opdrachtgever bepaalt u zelf welke werkzaamheden u zelf wilt en kunt uitvoeren en welke u aan professionals uitbesteedt. Dit hoeft u niet vooraf voor het hele proces te beslissen. **Opdrachten van Casa RATSMa worden altijd in fases ingedeeld. Niet verrichte werkzaamheden worden niet in rekening gebracht. U kunt dus voortdurend bekijken of de samenwerking bevalt en u genoeg waarde biedt om door te gaan.**

Dit draaiboek is opgezet om u tijdens het bouwproces zo veel mogelijk behulpzaam te zijn en helpt u om de advieskosten laag te houden. Bovendien helpt het om de bouwkosten onder controle te houden en tegenvallers tijdens de bouw te minimaliseren.

Een gedetailleerde beschrijving van de deelwerkzaamheden vindt u op het eerste blad van elke fase. Hier vindt u ook terug welke andere adviseurs eventueel kunnen worden ingeschakeld, wat voor tekenwerk en andere stukken u kunt verwachten, etc.

De vergoeding aan de architect

Bouwen moet leuk zijn, maar het kost uiteraard ook geld. U betaalt aan de aannemer voor materialen en arbeid, aan de gemeente leges voor de vergunning(en), aan het Rijk omzetbelasting (BTW, wordt afgedragen door de aannemer en de adviseurs) en aan de adviseurs een honorarium voor hun advieswerkzaamheden.

Ook Casa RATSMa werkt niet voor niets. Tijdens het eerste kennismakingsgesprek kan, op basis van de ervaring in soortgelijke projecten, een globale inschatting van de advieskosten voor onderdelen van de opdracht worden gegeven. Een definitieve opgave is dan nog niet mogelijk, omdat in de praktijk de omvang van de opdracht pas echt duidelijk wordt als het eerste ontwerp op tafel komt. Alleen voor bouwvragen waarbij de hoofdzaken al zijn uitgedacht, kan meteen een vaste prijs bepaald worden.

Vervolgens wordt per fase vooraf de vergoeding afgesproken, waarvan alleen wordt afgeweken als de omvang van de werkzaamheden door de opdrachtgever wordt aangepast. Als de opdrachtgever er de voorkeur aan geeft om alleen de werkelijk gemaakte uren te vergoeden, wordt een afspraak over het uurtarief gemaakt.

checklist hoe?

18. Gaat het om een rijks- of gemeente monument? Industrieel? Beschermd dorps- of stadsgezicht?
19. Past het plan binnen het Bestemmingsplan? Wat is de bestemming van de locatie? Past het ruimtelijk?
20. Is er bezwaar van belanghebbenden te verwachten?
21. Zijn er beperkingen vanuit het Waterschap e.d. ? Waterkering? Grondwaterwinning?
22. Zijn er problemen vanuit overige wetgeving te verwachten? Bouwbesluit? Burenrecht?
23. Is er een indicatie voor een bouwbudget? (BTW, kosten adviseurs, vergunningen, komt financiering rond, past budget bij ambitie?)
24. Worden er subsidies aangevraagd? Door wie?
25. Wordt er meer dan 10 m³ gesloopt? Wie vraagt de sloopvergunning aan?
26. Is er asbest aanwezig? Is dit blijvend of moet het verwijderd worden?
27. Wordt er grond verplaatst? Wie vraagt de schoongrondverklaring aan?
28. Is er een olietank o.i.d.? Is deze blijvend of moet deze verwijderd worden?
29. Is of wordt er een andere architect bij het plan betrokken (i.v.m. de gedragscode van de BNA)?
30. Zijn er bestaande tekeningen? Zijn deze digitaal beschikbaar?
31. Is er al een aannemer? Wordt er in bouwteamverband gewerkt?
32. Is er een constructeur? Zijn er andere adviseurs?
33. Heeft de opdrachtgever een rechtsbijstandverzekering die het bouwproces dekt?