

## **Samenwerken met MMX architecten**

## **1: waarom eigenlijk een architect inschakelen?**

De architect zorgt voor een juiste vertaling van regelgeving en voorschriften zoals bouwbesluit, burgerlijk wetboek, plaatselijke verordeningen en voorschriften voor de kavel of bouwgrond. Door de contacten met diverse partijen als adviseurs, constructeur, aannemer en overheden ontstaat een coördinerende taak voor de architect die de opdrachtgever veel zorgen uit handen neemt.

De (ver)bouw van de eigen woning is voor veel particuliere opdrachtgevers de eerste keer dat ze direct te maken hebben met bouwen en alle daarbij behorende facetten. Het is van groot belang om bij dit veelomvattende proces een goede begeleiding te zoeken die de opdrachtgever met raad en daad terzijde staat. Dit is de rol van de architect.

Een andere meerwaarde om het ontwerpproces samen met een architect aan te gaan is het feit dat deze door kennis en ervaring meer mogelijkheden en inspirerende oplossingen aan kan dragen voor uw huis en kavel waardoor nieuwe opvattingen kunnen ontstaan of juist bestaande ideeën bevestigd worden.

## **2: voorbereidingen**

### *Programma van eisen.*

In uw gedachten zullen er waarschijnlijk al allerlei zaken bekend zijn die gerealiseerd moeten worden in de nieuwe woning. Wellicht zijn er al duidelijke voorkeuren voor architectuur of materialisering. Het is verstandig om dit op papier zetten en die voorkeuren te documenteren. Het kan dan gaan om praktische zaken, zoals de plek en grootte van een keuken of een hoeveelheid slaapkamers, maar ook om minder tastbare zaken als bezonning, licht en onderlinge relaties.

Door het noteren van al deze wensen en eisen ontstaat er een duidelijk document waarmee uw architect aan de slag kan gaan. Belangrijk daarbij is om bij het maken van deze wensenlijst u niet te laten leiden door beperkingen van kavel of bouwgrond of al dan niet vermeende kosten. Daag uw architect uit om oplossingen te vinden die op het eerste gezicht tegenstrijdige belangen kunnen verenigen. Daarin schuilt zijn kunst.

U kunt dit document samen met uw architect opstellen, hij zorgt er dan voor dat hij aanvullende vragen stelt zodat uw wensen nog duidelijker zijn.

### *Beeldmateriaal*

Door het verzamelen van beeldmateriaal van voor u aansprekende of juist niet aansprekende projecten en voorbeelden ontstaat een goed referentiebeeld voor het vinden van een bijpassende architect. Dit beeldmateriaal geeft de geselecteerde architect tevens waardevolle informatie over uw verwachtingen.

### *Budget*

Door middel van het maken van investeringsbegroting wordt het budget bepaald voor bouw van de woning. De architect kan u hierbij assisteren. Hij dient het budget vervolgens tijdens het ontwerp- en bouwproces te bewaken.

### **3: een architect zoeken en vinden**

Er is een groot aantal architectenbureaus in Nederland. Het vinden van uw architect kan daarom lastig zijn. Er zijn een aantal internetsites waarop architectenbureaus zich kunnen presenteren en waar meer informatie over de selectie van een architect te vinden is. Op deze internetsites en uiteraard de sites van architecten zelf is goed te zien of de ontwerpstyl aansluit bij uw voorkeur.

Daarnaast is het verstandig om andere zaken te laten meewegen in uw keuze:

- Technische kennis en ervaring
- Ervaring met vergunning
- Serviceniveau (bv ramingen, bouwbegeleiding etc)

### **4: kennismaking**

Het ontwerpen en bouwen van een huis is een intensief, persoonlijk en langdurig proces. Het is dan ook van groot belang dat het 'klikt' tussen opdrachtgever en architect.

Ons architectenbureau heeft dan ook de volgende werkwijze:

na een eerste kennismaking maken wij een eerste schets of idee voor de nieuwe woning. Deze is gebaseerd op de (gewenste) kavel of bouwgrond, het programma van eisen en het beschikbare budget. Dit idee wordt aan u **vrijblijvend** gepresenteerd waarna beide partijen weten of de wensen en eisen op een juiste manier vertaald zijn in het ontwerp. Mocht dit idee uitnodigen tot een verdere samenwerking dan zal een offerte volgen voor de architectenwerkzaamheden op basis van een vast honorarium en met als contractuele vorm "De Consumentenregeling 2006 Rechtsverhouding Consument – Architect CR 2006" uitgegeven door de BNA. Hierin staan de algemene voorwaarden, rechten en plichten vermeld voor beide partijen. Deze regeling is specifiek ontwikkeld voor opdrachtverlening door particuliere opdrachtgevers.

### **5: wat kost een architect?**

Het honorarium van een architect wordt veelal nog uitgedrukt in een percentage van de bouwsom, meestal liggend tussen 6% en 15% van de bouwsom (dus niet de stichtingskosten).

De hoogte van het percentage is afhankelijk van de grootte en complexiteit van de opdracht. Daarnaast speelt de grootte van het architectenbureau een belangrijke rol. Een groter bureau met veel personeel heeft uiteraard veel meer vaste kosten die ook naar kleine opdrachtgevers doorberekend worden. Een klein bureau zonder (vast) personeel heeft minder kosten en kan dus ook een scherpere aanbieding doen. Voor een bureau als MMX is het dus mogelijk om zeer scherpe offertes neer te leggen die liggen tussen de 6 en 10% van de bouwsom, e.e.a. naar gelang van de opdracht.

## **6: start van het ontwerpproces**

Na het tekenen van de overeenkomst start de verdere uitwerking en zoektocht naar het maatpak dat uw woning moet worden. Een leuk en inspirerend proces waarbij het ontwerp stapsgewijs verder uitgewerkt wordt:

### ***a: voorlopig ontwerp***

Tijdens de fase van het voorlopig ontwerp ontstaat een eerste vertaling van de belangrijkste wensen en uitgangspunten in een schetsontwerp. De verschillende ruimtes in de woning krijgen hun plek en het beeld van de woning heeft vorm gekregen.

Door middel van computersimulaties of een maquette begint het ontwerp tot leven te komen. Na overleg worden de schetsen geformaliseerd in een Voorlopig Ontwerp. Op basis van dit VO kunnen benodigde adviseurs zoals een constructeur, bouwfysicus, en/of een installatiedeskundige.

### ***b: definitief ontwerp***

Na goedkeuring van het voorlopig ontwerp volgt de technische uitwerking van de woning. Het eindresultaat van deze fase is een tekeningenset die bij de gemeente ingediend kan worden als vergunningsaanvraag. De constructieve en bouwkundige opzet van de woning en de benodigde installaties zijn bepaald.

Vaak is het slim om voordien met de betreffende gemeente vooroverleg te hebben over de in te dienen tekeningen om later vertraging te voorkomen. Met name eisen vanuit het bestemmingsplan en de welstand kunnen bepalend zijn.

### ***c: een aannemer vinden***

De bouwaanvraagtekeningen geven nog te weinig informatie voor een aannemer om een goede offerte te kunnen aanbieden. De ontwerptekeningen worden nu dan ook nog verder uitgewerkt met o.a. kozijnstaten, detailtekeningen, kleurenstaten, afwerkstaten en een uitgebreide technische omschrijving van de woning.

Het is verstandig om hier ruim de tijd voor te nemen zodat deze uitgebreide aanbestedingsstukken een goede basis voor een offerteaanvraag bij 1 of meerdere aannemers vormen. Op deze manier worden verrassingen in de uitvoeringsfase grotendeels voorkomen. Uiteraard is een slimme keuze van een aannemer of meerdere aannemers ook van groot belang voor kwaliteit en de uiteindelijke prijs.

Ook kan het verstandig zijn om met meerdere kaveleigenaren (indien van toepassing) aanbestedingen te organiseren om op die manier voordeel te halen uit diverse gedeelde kostenposten. Denk daarbij aan grondonderzoek, paalfunderingen en eventueel zelfs aannemers.

### ***d: contractvorming***

Na het beoordelen van de diverse offertes kan gestart worden met het opzetten van een aannemersovereenkomst gecombineerd met de diverse contractstukken. Uiteraard kan het zijn dat de offerte niet aansluit op het budget. Bij overschrijdingen van minder dan 15% zijn vaak slimme aanpassingen of wijzigingen mogelijk die het toch mogelijk maken om tot overeenstemming te komen zonder dat er veel kwaliteiten ingeleverd hoeven te worden.

### ***e: Uitvoeringsfase***

Een aantal weken na tekenen van de aannemersovereenkomst kan gestart worden met de bouw. De architect begeleidt de bouw en zorgt voor een soepel bouwproces en bewaakt tevens de financiële uitgangspunten en budget. Tijdens bouwvergaderingen wordt de voortgang besproken en komen eventuele extra wensen aan de orde.

**Een bijzonder proces waarbij het fantastisch is om te zien hoe uw dromen omgezet worden in tastbaar materiaal!**

Januari 2011, **MMX** architecten:

Arjan van Ruyven en Michiel van Pelt