



## Stappen bouwproces

Onze werkwijze kunnen we het beste weergeven met behulp van een stappenplan. Dit plan geeft de verschillende fases<sup>1</sup> in het bouwproces weer. U kunt alle stappen doorlopen of delen ervan. Zo kunnen we bijvoorbeeld alleen een schetsontwerp maken, een vergunning aanvragen en/of een aannemer selecteren. Elke opdracht is uniek en vraagt daarom een eigen aanpak. De gewenste aanpak bespreken we vooraf met u.

### 1. Uw vraag

U wilt uw huis gaan (ver)bouwen. In deze fase is het belangrijk om met elkaar om de tafel te zitten voor een persoonlijke kennismaking en om inzicht te krijgen in uw wensen, ideeën en verwachtingen. Bij voorkeur op locatie zodat wij een beeld krijgen van de bestaande situatie. Wij zorgen er uiteindelijk voor dat uw wensen helder verwoord worden in een programma van eisen. Dit programma van eisen vormt de basis voor het ontwerp. Daarnaast leggen wij vast voor welke werkzaamheden u ons wilt inschakelen zodat wij een offerte kunnen uitbrengen. Tot slot maken we een globale planning en afspraken over de communicatie.

De stappen in deze fase:

- Persoonlijk(e) gesprek(ken) en locatiebezoek;
- Opstellen en akkoord programma van eisen;
- Offerte en akkoord ontwerp en overige werkzaamheden;
- Globale planning en afspraken communicatie.

### 2. Ontwerp

In de ontwerpfase kijken we naar de mogelijkheden voor uw verbouwing of nieuwbouw. De basis hiervoor vormt het programma van eisen, maar ook de omgeving van het huis of het perceel. Door middel van een schetsontwerp bespreken we verschillende varianten met u. We visualiseren uw nieuwe woonomgeving zodat u een duidelijk beeld heeft van hoe het er straks uit komt te zien. Het gaat hierbij om de indelingsmogelijkheden, verschijningsvorm (o.a. gevels), toe te passen materiaal en de ruimtelijke beleving (o.a. daglicht). Het schetsontwerp kan door middel van een 3D-impressie of maquette verhelderd worden. Uiteindelijk resulteert deze fase in een definitief ontwerp waarbij we op papier uw huis gebouwd of verbouwd hebben.

De stappen in deze fase:

- Weergeven van huidige situatie (huis, perceel, omgeving)
- Bespreking(en) schetsontwerp(en);
- Uitwerking en akkoord definitief ontwerp;
- Planning (gewenste opleveringsdatum) en globale bouwkostenraming

---

<sup>1</sup> Gebaseerd op Consumentenregeling van de Algemene Nederlandse Beroepsvereniging van Architecten.



### 3. Omgevingsvergunning aanvragen

Afhankelijk van de omvang van de verbouwing, is een omgevingsvergunning vereist. Hierbij wordt uw nieuwbouw- of verbouwingsplan getoetst aan wet- en regelgeving (o.a. bestemmingsplan en monumentenzorg). In sommige gevallen is een verbouwing vergunningsvrij en wordt deze fase overgeslagen. Indien u wilt weten of en welke vergunning u nodig heeft, kijk dan op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Om tijd en geld te besparen, bestaat deze stap vaak uit twee fasen. In de eerste fase vindt vooroverleg met de gemeente plaats om alvast een uitspraak van de gemeente te verkrijgen. Daarna wordt in fase twee de definitieve aanvraag ingediend.

De stappen in deze fase:

- Vaststellen benodigde vergunningen;
- (Voor)overleg met gemeentelijke instanties over omgevingsvergunning;
- Indienen aanvraag en akkoord omgevingsvergunning.

### 4. Technische specificatie/bestek

In deze fase wordt het definitief ontwerp omgezet in bouwtekeningen en eventueel een bestek. De bouwtekeningen zijn van verschillende schalen en detailniveaus. Dit is afhankelijk van de complexiteit van het werk en de fase in het bouwproces. Bouwtekeningen worden o.a. gebruikt voor de aanvraag van een omgevingsvergunning (stap 3), voor het aanvragen van offertes (stap 5) en uiteindelijk tijdens de bouw zelf (stap 6) gebruikt. De mate van detaillering neemt toe naarmate we verder in het bouwproces zitten.

De stappen in deze fase:

- Maken van bouwtekeningen;
- Maken van bestek;
- Coördinatie adviseurs constructie en werkbouwkundige en elektrotechnische installaties.



## 5. Prijs- en contractvorming

In deze fase stellen we samen met u vast hoe het selectieproces eruit ziet. We vragen offertes aan bij één of meerdere aannemers. Bij een kleine verbouwing worden vaak offertes aangevraagd bij afzonderlijke specialisten in de bouw. De bouwtekeningen en het bestek vormen het uitgangspunt voor de offertes.

Nadat we een keuze hebben gemaakt, zal het contract ondertekend worden. Dit is een nauwkeurige omschrijving van de verbouwing, inclusief planning van werkzaamheden en een specificatie van materialen, kosten en bouwmethoden.

De stappen in deze fase:

- Advies en voorstel selectieprocedure (o.a. selectiecriteria, uit te nodigen bedrijven (o.a. aannemers of andere specialisten in de bouw) aanbesteding of niet);
- Aanvragen en beoordelen offertes;
- Overleg met leveranciers;
- Keuze en contractondertekening.

## 6. Uitvoering en bouw

In deze fase beginnen we met de bouw. De uitvoering is altijd de meest bijzondere fase in het bouwproces. Alle onderdelen komen bij elkaar en de diverse ruimtes worden ineens tastbaar.

Indien er sprake is van een complexe verbouwing dan houden wij regelmatig werkbijeenkomsten en bouwvergaderingen. In de werkbijeenkomst nemen we samen met de uitvoerder het werk door voor de aankomende periode. In de bouwvergaderingen bespreken we samen met u en de aannemer het werk en nemen we besluiten over eventueel meer- en minderwerk. Het is noodzakelijk om tijdens de bouw regelmatig te controleren of de uitvoering volgens planning en de tekeningen verloopt. Maar ook of de gebruikte materialen over de gewenste kwaliteit beschikken. Deze controles voeren wij graag voor u uit.

Bij een kleinschalige verbouwing zal het overleg informeler plaatsvinden. U kunt ons telefonisch raadplegen over bepaalde bouwkundige vragen of problemen. De exacte invulling stemmen we samen met u af.

De stappen in deze fase:

- Daadwerkelijk bouwen of verbouwen van huis;
- Houden van bouwvergaderingen en/of bouwbesprekingen en maken van verslagen;
- Financiële rapportage, controle rekeningen en budgetbewaking;
- Rapportage en bewaking tijdsplanning;
- Advies en controle uitvoering (tekeningen, kwaliteit materialen en uitvoering).



## 7. Oplevering & nazorg

Wanneer de uitvoering is afgerond en de verbouwing is opgeleverd, lopen wij samen met u en de aannemer het werk door. Indien er gebreken geconstateerd worden, maken we duidelijke afspraken over hoe en wanneer deze worden verholpen. Dit leggen we vast in een zogenaamd proces-verbaal van oplevering. Uiteindelijk streven alle partijen ernaar dat u tevreden bent met de verbouwing of nieuwbouw. We evalueren daarom met u hoe u het gehele bouwproces en de samenwerking ervaren heeft.

Tot slot kunt u altijd contact met ons opnemen indien gebreken zich pas na enige tijd voordoen. Samen met de aannemer kijken we naar oplossingen. Het gaat hierbij vaak om onderhoud van het werk gedurende de onderhoudsperiode.

De stappen in deze fase:

- Eindcontrole werkzaamheden en proces-verbaal van oplevering;
- Controle eindafrekening;
- Evaluatie bouwproces en samenwerking;
- Onderhoud van het werk gedurende de onderhoudsperiode.