

*Dit is ons stappenplan, waarin helder beschrijven hoe wij het hele ontwerpproces in 9 fases aanpakken.*

### 1. KENNISMAKING OP LOCATIE

Daar begint het natuurlijk mee. We komen graag bij je langs om te zien hoe je woont en te horen wat je wilt. Dat kost geen geld, maar wel wat tijd. We kijken rond en stellen veel vragen over je huidige situatie en je wensen voor de toekomst.

Dit is de verkennende fase.

- \_ We sturen je van tevoren een vragenlijst toe om je wensen alvast te inventariseren. Dat geeft jou de gelegenheid er vast over na te denken en ons een idee van waar het om gaat.
- \_ Ter plekke vragen we nog even door, zodat we in de volgende fase samen met jullie een goed Programma van Eisen kunnen opstellen. Dat gaat niet alleen over hoe je wilt leven, maar ook over budget en planning.
- \_ We bezichtigen het huis (opruimen hoeft niet, we weten hoe een huis eruit ziet waarin geleefd wordt).

### 2. OFFERTE

Natuurlijk wil je weten hoeveel het allemaal kost. Nadat we bij je langs zijn geweest, maken we een offerte, conform de Consumentenregeling 2013 Rechtsverhouding consument-architect CR 2013. Daarin worden de kosten per fase gespecificeerd. Als we besluiten het traject samen aan te gaan, maken we ook afspraken per fase. Dat betekent dat je na afronding van een van de 8 punten hieronder niet meteen aan de volgende fase vastzit. We doen het graag stap voor stap.

### 3. VOORBEREIDING VOOR HET ONTWERP

Ben je benieuwd naar onze ideeën? Dan gaan we voor je aan de slag. Stap één is het helder krijgen van je wensen en het in kaart brengen van de staat van het pand of de kavel.

- \_ Vaststellen Programma van Eisen: dit is het pakket van wensen dat als uitgangspunt dient voor het voorlopig ontwerp.
- \_ Digitaliseren van de bestaande situatie: bij een verbouwing is het van belang goede digitale tekeningen te hebben om mee te gaan ontwerpen. We kunnen de bestaande bouwtekeningen digitaliseren. Als die er niet zijn, laten we de woning inmeten, waarna we de tekeningen meteen digitaal maken.

### 4. VOORLOPIG ONTWERP (VO)

In deze fase krijg je eerste schetsen te zien. Het ontwerp wordt in beeld gebracht, maar is nog niet tot in detail uitgewerkt. Op basis van je feedback bepalen we hoe we verder gaan.

- \_ In het VO presenteren we de functionele en ruimtelijke indeling van de woning.
- \_ We doen een zonstudie die laat zien hoe het daglicht naar binnen valt.
- \_ Bij het VO horen 3 besprekingen. We laten plattegronden, doorsneden en 3D-beelden zien en eventueel maken we ook een maquette.
- \_ Na de tweede VO-bespreking doen we een haalbaarheidsstudie. Daarvoor overleggen we met de constructeur over de constructieve onderdelen en zo nodig ook met de gemeente. We laten indien gewenst ook een voorlopige calculatie maken, om een indicatie te kunnen geven van de kosten.

### 5. DEFINITIEF ONTWERP (DO)

Als je akkoord hebt gegeven op het voorlopig ontwerp, start de volgende fase: de uitwerking van de eerste schetsen tot een definitief ontwerp. Het DO laat precies zien wat er straks wordt gebouwd en met welke materialen.

- \_ In deze fase wordt je reactie op de eerste tekeningen verwerkt. We passen het ontwerp aan en komen met een definitief plan.
- \_ Het DO omvat meer dan de indeling en het constructieve ontwerp alleen: we maken ook plannen voor elektra, vloeren, tegels, materialen en kleuren.
- \_ Deze fase bestaat uit verschillende ontwerprondes en 3 besprekingen.

### 6. BOUWVOORBEREIDING EN VERGUNNINGEN

Na akkoord op het DO maken we de bestektekeningen. Die zijn nodig voor het indienen van de omgevingsvergunning en voor het opvragen van offertes bij aannemers.

- \_ We zorgen voor bestektekeningen met plattegronden, gevels en doorsneden op schaal 1 : 100.
- \_ We leveren principedetails op schaal 1 : 5 van gezichts-bepalende bouwdelen (conform het Besluit Indieningsvereisten)
- \_ We maken een afwerkstaat (sanitairlijst, materialen e.d.).
- \_ We nemen de tekeningen van de constructeur op in de bestektekeningen.
- \_ Als het pakket compleet is, dienen we de omgevingsvergunning in en gaan we verder met de aanbesteding.

Z.O.Z.

## 7. AANBESTEDING

Na het opstellen van het bestek en het indienen van de bouw aanvraag begint de uitvoeringsfase. Nu moet de aannemer en onderaannemers gekozen worden. Dat kan op basis van aanbesteding, waarbij verschillende aannemers een offerte uitbrengen. De keus is groot en kiezen kan lastig zijn: waar moet je op letten? Wij helpen je graag bij die selectie.

- \_ We adviseren bij de voorselectie van aannemers.
- \_ We versturen alle benodigde tekeningen en rapporten naar potentiële partijen.
- \_ We maken een beknopte nota van inlichtingen waarin vragen van aannemers in 1 document worden beantwoord en naar alle betrokken partijen worden gestuurd.
- \_ We verzamelen alle offertes en vergelijken en beoordelen deze samen met jullie.

## 8. WERKTEKENINGEN

Werktekeningen gaan nog een stap verder dan bestek-tekeningen. Ze zijn bedoeld om de aannemer zijn werk goed te kunnen laten doen, en dus veel gedetailleerder. Wij kunnen het hele werktekeningenpakket voor de aannemer maken, dat we vooraf met je doornemen. Het pakket bestaat uit:

- \_ Plattegronden en doorsneden op schaal 1 : 50 met details op schaal 1 : 5.
- \_ Voor elke ruimte maken we wanduitslagen waarop de exacte positie van sanitair, elektra, wand- en vloer afwerking staan. Hierop zie je bijvoorbeeld waar de stopcontacten komen, hoe er getegeld wordt en welke kleur het wordt.
- \_ Kozijntekeningen.

## 9. BEGELEIDING UITVOERING

In de laatste fase van het traject is het vooral belangrijk om in de gaten te houden of alles tijdens de bouw wel zo wordt gedaan en gemaakt als afgesproken is. Als architect en ervaren bouwbegeleiders kunnen wij deze laatste fase begeleiden.

- \_ Toezicht houden op de werkzaamheden van alle betrokkenen.
- \_ Bouwvergaderingen houden en verslagen maken.
- \_ Bijhouden en controleren van het meer- en minderwerk van de aannemer. Al het meerwerk wordt aan je voorgelegd ter akkoord voordat het uitgevoerd wordt.
- \_ Controleren termijnrekeningen van de aannemer.
- \_ Het opleveren van de bouw of verbouwing.
- \_ De controle van de eindafrekening van de aannemer.

**MEER WETEN? BEL OF MAIL ONS EVEN, 06 27 08 77 44**