



Uw eigen huis bouwen in Buurtschap Harnas Molen

Een avontuur

Waarschijnlijk bouwt u maar één keer in uw leven een eigen huis, dat is een spannend avontuur, daar wilt u plezier aan beleven en dat wilt u ook goed doen. De plek bij de Woudselaan in Den Hoorn is landelijk en romantisch. Een prachtige locatie, dus de start is al vast goed.

Wat verwacht ik van een eigen huis?

Een rare vraag? Nee hoor, iedereen geeft daar een ander antwoord op. De één wil een zo panoramisch mogelijk uitzicht met veel glas, de ander liever besloten hoekjes, de volgende een keukeneiland zowat midden in de woonkamer, weer een ander een grote boeren woonkeuken met een woeste schouw. Rode pannen, antraciet pannen, een rieten kap, een kekke steen, ook de buitenkant van uw huis is een onderwerp van groot belang.

Programma van eisen

U zult dus moeten nadenken hoe u wilt wonen. Dat kunt u het best in heldere tekst op papier zetten en het daar samen met uw partner en andere huisgenoten over eens worden. Daarbij is het belangrijk niet alleen aan het heden te denken, maar ook aan de mogelijke wensen voor de toekomst zoals u die voor ogen heeft. Dat document heet formeel een programma van eisen, wat vriendelijker: een wensenlijstje. Het is nooit spijkerhard, want onderweg worden wensen bijgesteld en plannen gewijzigd, soms als gevolg van voortschrijdend inzicht, helaas ook wel eens omdat de ambitie niet helemaal past bij het beschikbare budget.

Voorschriften

U heeft te maken met regels en voorschriften. Een aantal voorschriften gaat over de maat van het huis, de plaats op de kavel, de vorm en hoogte van het dak, enzovoort. De bedoeling daarvan is dat uw huis past in het landschap. Andere voorschriften zijn meer technisch van aard. Het huis moet bijvoorbeeld stevig geconstrueerd zijn, er moet geventileerd worden, het huis mag niet teveel energie verbruiken en meer van dat soort bepalingen. Hiermee wordt beoogd dat uw eigen gezondheid niet in gevaar komt. Verder zijn er zaken van min of meer maatschappelijk belang, zoals het energieverbruik. Het is het handig als uw wensenlijstje binnen de voorschriften past.

Met wie ga ik in zee?

Er zijn meer wegen die naar een nieuw huis leiden. Zit u slecht in uw tijd? Vindt u iets aardigs in het overvloedige aanbod van cataloguswoningen? Wilt u misschien zekerheid? Dan bent u met een cataloguswoning sneller onder de pannen dan wanneer u een maatpak verlangt. Wilt u meer persoonlijke expressie in uw droomhuis, dan neemt u een architect in de arm.

Beide opties komen hier aan bod. De cataloguswoning beknopt. De keuze voor een architect uitgebreider, omdat u daarbij voor meer keuzes staat.

De cataloguswoning

Op dit moment is de concurrentie in de bouw moordend. Dus u kunt tegen zeer redelijke kosten uw huis uit het aanbod realiseren. Kijk daarvoor bijvoorbeeld eens op <http://www.cataloguswoningen.nl/>

Er zijn wel ten minste drie zaken waar u goed op moet letten:

1. Hoe staat de ondernemer er financieel voor? Kan hij een bankgarantie geven?

2. Het huis wordt vaak standaard aangeboden met een basisuitrusting.

Uw wensen, zoals meer stopcontacten, een fraaiere badkamer of keuken, een erker aan het huis, een grotere garage en andere afwijkingen t.o.v. het standaardproduct kunnen wel gerealiseerd worden, maar kosten vaak fors meer.

Bij een aantal aanbieders is zulk meerwerk het 'verdienmodel'.

3. De regelgeving is voortdurend in beweging, zo is per 1 januari 2011 een nieuwe, zeer zuinige energieprestatienorm (epc) van kracht. Dit voorschrift heeft nieuwe verwarmings-, koel- en ventilatietechnieken tot gevolg. Dat vergt aanpassingen aan de cataloguswoning die er, ook financieel, niet om liegen.

Bouwen met een architect

Er zijn net zoveel soorten architecten als er architecten zijn, maar er zijn wel nuances. Zoals ervaring, zakelijkheid, creativiteit, technische kennis en bijvoorbeeld meer of minder kostenbewustzijn.

Dat maakt de keuze voor een architect een persoonlijke, het moet op zijn minst klikken.

Hoe komt u aan een architect?

Vaak op recomandatatie, want bekenden hebben goede ervaringen met een bepaalde architect. Maar steeds meer via internet, hierbij een paar webadressen:

<http://www.architectenweb.nl/> , <http://www.dearchitect.nl/portfolio> , <http://www.bna.nl/>

Waar moet ik tenminste op letten?

Voordat we uit de doeken doen wat de architect wel en niet voor u kan betekenen, eerst de minimum vereisten.

'Architect' is een beschermd titel, echte architecten staan ingeschreven bij de Stichting Bureau Architectenregister.

Ook is het van belang dat de architect waarmee u in zee gaat een beroeps-aansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten.

U moet naar beide feiten vragen.

Er zijn enkele duizenden ingeschreven architecten, een aantal daarvan is lid van de BNA, Bond van Nederlandse Architecten.

Op de site van de BNA staat een lezenswaardig blok met "Zelf bouwen met een architect": <http://www.bna.nl/opdrachtgevers/nl/bouwenmeteenarchitect>

Is het leuk?

Ja en nee.

Het ontwerpproces is wel leuk, er worden schetsen en tekeningen voor u gemaakt, het wordt weer een beetje veranderd omdat bijvoorbeeld de vleugel niet in de felle zon mag staan, er komt een erkertje bij, een speelhoek voor de (klein)kinderen, enzovoort, enzovoort. U ziet het groeien en u groeit mee in het ontwerp. Laten we er van uitgaan dat u blij bent met het ontwerp en dat het past binnen het budget.

Dan is het volgende leuke moment het heiwerk, daarna het zien bouwen van het huis en uiteindelijk de afwerking. Het wordt steeds echter en u wordt bevestigd in uw wensen.

Maar het proces tussen ontwerp en realisatie, daar is niet veel aardigheid aan. Hier wordt de bouwaanvraag geregeld en een flinke hoeveelheid saai reken- en advieswerk geproduceerd, sonderingen gemaakt, de constructieberekeningen, ventilatie- en daglichtberekeningen, de energieprestatie, een veiligheid- en gezondheidsplan gemaakt en meer zaken, waar u misschien nooit van gehoord heeft, maar daarvoor moet u wel betalen, ook bij de cataloguswoning.

Wat mag ik van de architect verwachten?

We gaan er even van uit dat u geen professionele opdrachtgever bent en zoveel mogelijk aan de architect over laat. Daarmee heeft de architect een behoorlijke verantwoordelijkheid, want hij/zij moet u zonder kleerscheuren door het hele proces heen helpen.

Een goede architect doet dat fluitend.

Uw architect is de spin in het web, laat adviseurs concurrerende offertes maken en bespreekt die met u, bewaakt het advies- en vergunningetraject, zorgt voor de aanbesteding en begeleidt de bouw. Uw architect bewaakt de kwaliteit en niet in de laatste plaats de kosten.

Dat wil zeggen dat de architect van u de complete opdracht krijgt van voorlopig ontwerp tot en met de begeleiding van de uitvoering en toezicht, en de andere technische adviseurs aanstuurt.

Kan ik ook een beperkte opdracht geven?

Zeker! U begint dan met de opdracht voor het voorlopig ontwerp. Bevalt het ontwerp u echter niet, ook niet nadat de architect in de gelegenheid is gesteld het plan alsnog naar uw wensen aan te passen, dan kunt u - na betaling van uitsluitend het voorlopig ontwerp - afscheid nemen. Als het ontwerp u wel bevalt, maar de architect u toch te jong of onervaren blijkt, kunt u ook van hem af. Al is het verstandiger om hem/haar te vragen een ervaren collega in de arm te nemen. Dit soort problemen komt gelukkig niet vaak voor.

Sommige opdrachtgevers denken slim te zijn. Zij laten een architect een voorlopig ontwerp maken en lopen daarmee naar een aannemer. Dat is minder handig dan het lijkt.

Zo'n plan moet toch nog technisch uitgewerkt worden en met alle berekeningen worden ingediend. Dus het kost uiteindelijk net zoveel als de opdracht bij de architect laten.

Bovendien bent u de onafhankelijke controle kwijt.

Stel dat zowel de architect als het voorlopig ontwerp bevallen, dan kunt u met de architect van uw keuze voluit verder.

Hoe krijg ik vat op de kosten?

De belangrijkste kostenfactoren worden in het rekenvoorbeeldje op blad 4 zichtbaar gemaakt. Die factoren zijn de grootte van het huis en de mate van luxe. Luxe zijn uitstulpingen als erkers, leuke hoekjes, veel doorbrekingen van het dak met flinke kapellen, kortom alles dat buiten de simpele doos van de eenvoudigste woning steekt.

Dit even los van goudomrande badkamers, keukens en dergelijke.

Voor het rekenmodel gaan we uit van 15% voor alle adviseurs, de architect inbegrepen.

De post diversen staat voor gemeentelijke heffingen, leges, kopieerkosten en andere kleine kosten. Als het voor minder kan, is dat meegenomen, maar ga daar vooralsnog niet van uit.

Eenvoudige bouw kost ca. € 1.000/m² en luxe bouw ca. € 1.500/m² of zo u wilt, meer.

A

Kostenopstelling woning met een zekere luxe

| | | |
|-------------------------------|-------|----------------|
| totaal bouwbudget | | 850.000 |
| kavel vrij op naam | | -400.000 |
| hypotheekkosten | 1% | -4.000 |
| ontwerp en bouw | | 446.000 |
| 19% btw | 19% | -84.740 |
| idem exclusief btw | | 361.260 |
| adviseurs | 15% | -54.189 |
| diversen | 2% | -7.225 |
| kale bouwkosten | | 299.846 |
| bouwkosten per m ² | 1.500 | 200 |

B

Woning van eenvoudig ontwerp en uitvoering

| | | |
|-------------------------------|-------|----------------|
| totaal bouwbudget | | 850.000 |
| kavel vrij op naam | | -400.000 |
| hypotheekkosten | 1% | -4.000 |
| ontwerp en bouw | | 446.000 |
| 19% btw | 19% | -84.740 |
| idem exclusief btw | | 361.260 |
| adviseurs | 15% | -54.189 |
| diversen | 2% | -7.225 |
| kale bouwkosten | | 299.846 |
| bouwkosten per m ² | 1.000 | 300 |

C

Woning van eenvoudig ontwerp en uitvoering bij een kleiner budget

| | | |
|-------------------------------|-------|----------------|
| totaal bouwbudget | | 650.000 |
| kavel vrij op naam | | -350.000 |
| hypotheekkosten | 1% | -3.500 |
| ontwerp en bouw | | 296.500 |
| 19% btw | 19% | -56.335 |
| idem exclusief btw | | 240.165 |
| adviseurs | 15% | -36.025 |
| diversen | 2% | -4.563 |
| kale bouwkosten | | 199.577 |
| bouwkosten per m ² | 1.000 | 200 |

In de eerste twee rekenvoorbeelden gaan we uit van gelijke budgetten, **A** met een luxueus ontwerp en **B** met een woning van een eenvoudiger type.

Hier wordt zichtbaar dat u bij een vastgesteld budget met een eenvoudige woning meer vierkante meters kunt realiseren dan bij een luxe woning.

Dit is misschien wat ontnuchterend, maar wel de realiteit.

Is uw budget een beetje aan de krappe kant, zie **C**, dan kunt u met een eenvoudig ontwerp op een iets kleinere kavel toch uw droomhuis laten bouwen. En dat kan ook smaakvol en comfortabel zijn!



De kosten voor de kavel spreken voor zich. De hypotheekkosten zijn een aanname voor dit rekenmodel. De werkelijke hypotheekkosten zijn afhankelijk van uw mogelijkheden en keuzen.

Voordat u begint met het ontwerpproces is het verstandig om voor uzelf een taakstellend budget vast te stellen. Laat u tijdens het proces niet verleiden daarvan af te wijken.

Houdt voor u zelf de kosten bij en werk van grof naar fijn naarmate het proces vordert.

Uw waardebon voor 4 uur architect

U kunt mij, architect en schrijver van dit verhaal volkomen vrijblijvend en zonder enige verplichting inschakelen om samen met mij de eerste stappen te zetten in het proces. We zetten uw wensen helder op papier zetten en ik maak zo nodig daarvan de eerste vertaling in de vorm van een eenvoudige plattegrondsheets, zodat we een globaal beeld krijgen.

Dat betekent niet dat ik daarmee de architect van uw keuze voor de voeten wil lopen.

Het vergemakkelijkt wel een goede start en is daarmee een besparing in tijd.

Ook de door u geselecteerde architect kan met deze voorbereiding zijn voordeel doen. De makelaar maakt voor u een afspraak met mij. We gaan dan proberen duidelijk te krijgen wat u voor ogen staat en wellicht wat rust brengen in het spannende avontuur van het bouwen van uw eigen droomwoning.

Tot ziens!

Rustenburg 8
3111 AK Schiedam
T. 010 4262699
F. 010 4270440
M. 06 55321946
E. matthe@treijtel.com
I. www.treijtel.com

