

Bouw je eigen droomhuis

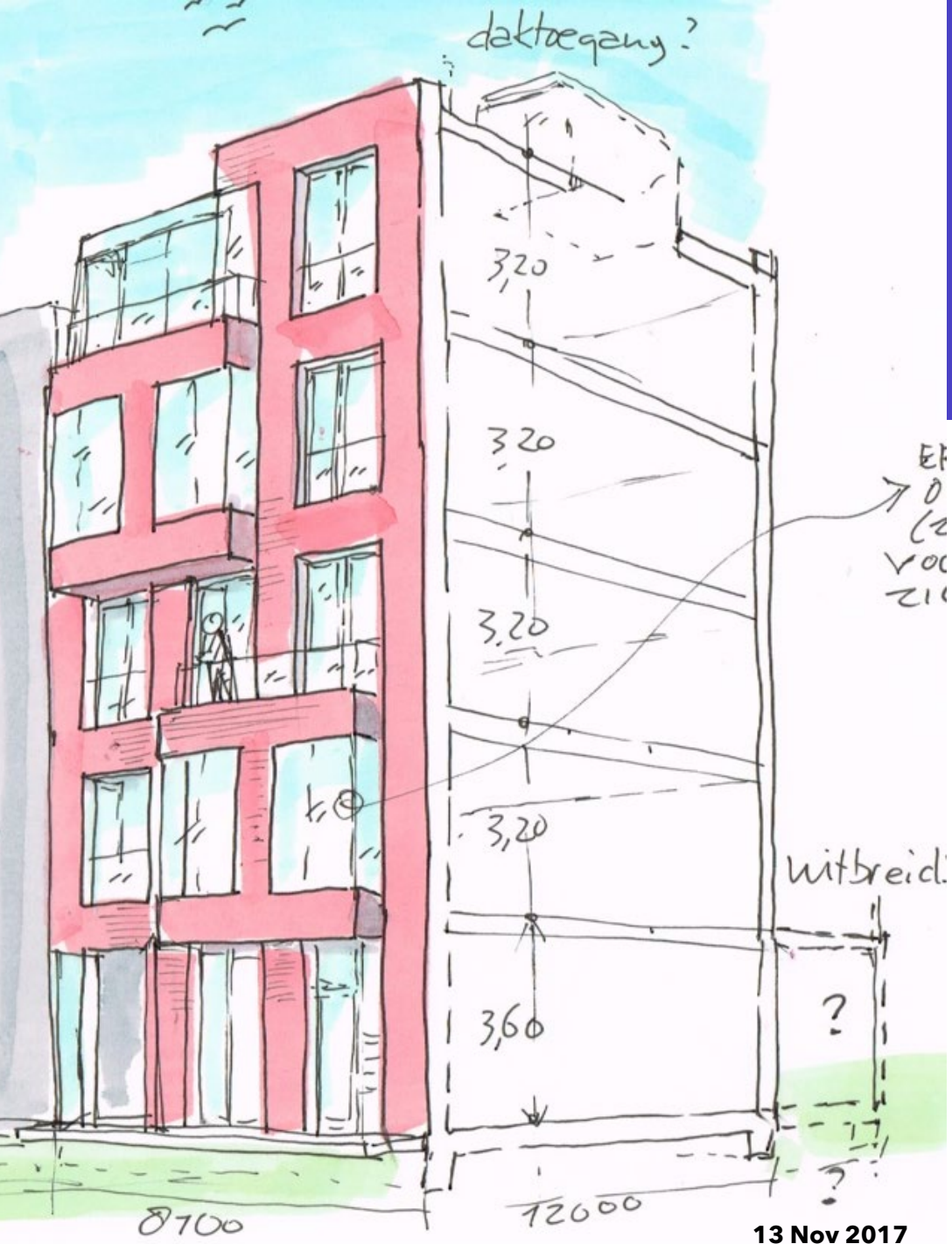
Woonhuis en 2
appartementen



Agenda



- Ontwerpfase / Architect
- Vergunningen
- Samenwerken (toekomstige) burens
- Selectie bouwer en aanbesteding
- Bouwproces
- Financiering
- Planning doorlooptijd



Ontwerpfase

- Selectie architect en type huis
 - Kijk in nieuwbouwprojecten (Delft, Leiden, Amsterdam)
 - Maak foto's (moodboard)
 - Kennismakingsgesprek
 - Pitch Architect
- Contract Architect
 - Wat wil je uitbesteden
 - Begeleiding tijdens het bouwproces
 - Opbrek clause
- **Ontwerpfase**
 - Indeling gebouw
 - Per verdieping
 - Wensenlijst, ruimtes
 - Materiaal

1	Haalbaarheidsstudie (SO)
2	Voorontwerp (VO)
3	Definitief Ontwerp (DO)
4	Omgevingsvergunning (OV)
5	Technische ontwerp
6	Bestek/ Technische omschrijving
7	Aannemersselectie, prijsvorming
8	Aanbesteding, door derden
9	Werk-/ uitvoeringstekeningen
10	Esthetische directievoering bouw





Vergunning

Supervisoren/stadsarchitecten

Vergunning gemeente (Plangarant voert uit)

- Toetsing Kavelpaspoort
- Toetsing Bouwbesluit
- GPR berekeningen
- Sonderingsonderzoek
- Bodemonderzoek
- Constructie tekeningen
- Akoestisch bouwfysisch rapport
- Brandadviseur



terras deels over parkeerdek BNO heen tot grens parkeerplaatsen kavel 02

Vergunning Prorail uitbesteedt via bouwadviseur₄

Samenwerken toekomstige burenen

- Bijeenkomsten georganiseerd door de gemeente
- Buren bijeenkomsten
- Samen aanbesteden of inkopen (Planning en afspraken)
- Bodemlussen (warmtepomp)
- Heien en Fundering
- Bouwen
- Probleemathiek nieuwe buurt





Selectie Bouwer

- Ontwerp en bestek
- Selectie bouwer
 - Wensen en budget
 - Ruwbouw en/of afbouw
 - Vraag naar ervaring andere zelfbouwers
 - Kennismakingsgesprek - **klik**
 - Pitch bouwer
 - Prijsopgaaf
- Contract Aannemer
 - Intentieverklaring / opbrekclausule
 - Veel documenten met tekeningen en details
 - Maak je **bestek zo uitgebreid mogelijk**
 - Werkbare dagen
 - Meerwerk is kostbaar



Bouwproces

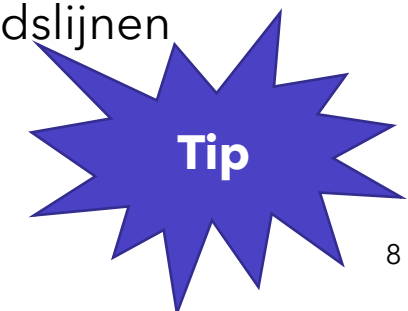
- Bouwvergadering
 - Voortgang, planning, details, notulen en afspraken
- Bodemlussen, heien, fundering
- Ruwbouw
 - Vloeren (inclusief afvoer en electriciteit)
 - Doorlooptijden !!
- Afbouw
 - Veel kijken (in het pand)
 - Details, uitwerken
 - Intensief begeleiden

**Weet wat
je wilt**

Bouwproces: Planning en to do's

19014 KAVEL02 DELFT																							
jaar	2020 - 2021	week	wk 43	wk 44	wk 45	wk 46	wk 47	wk 48	wk 49	wk 50	wk 51	kerst	wk 1	wk 2	wk 3	wk 4	wk 5	wk 6	wk 7	wk 8	wk 9	wk 10	
datum	24-9-2020	Partij																					
ref	Bouwplaats																						
1	Terrain inrichting (kwal, toilet, etc.)	Granneman	■	■																			
2	Grondwerk fundering aanhalen (derden)	vd Spek		■	■																		
3	Overdracht onderbouw (Batenburg)	Batenburg			■																		
	Materieel inzet																						
4	Mobiele kraan 80 tons tzv. Ruwbouw	Blansjaar																					
5	Spering SK 488-AT4 tzv. Gevelsdek	Blansjaar																					
6	Gevelsdeger	Granneman																					
7	Goederenlift	Granneman																					
	Onderbouw/fundering																						
8	Maatvoering/telew. kalkzandsteen	DT-maatvoering																					
9	Lijmwerk kalkzandsteen thv fundering	Calidura/Wester																					
10	Begane grondvloer	Bruis Beton																					
11	Wapening + randbekisting	Granneman/Hot																					
12	Druklaag/schijven storten	Granneman																					
	Bovenbouw																						
13	B1 - Hoofdmaatvoering	DT-maatvoering																					
14	B1 - Prefab betonwanden KERN	Bruis Beton																					
15	B1 - Kalkzandsteenwanden	Calidura/Wester																					
16	B1 - Ordenlagen 1e verdieping	Granneman																					
17	B1 - Breedplaat 1e verdieping	Bruis Beton																					
18	B1 - Installaties 1e verdieping	Oudshoorn/Rade																					
19	B1 - Randkist en boverwapering	Granneman/Hot																					
20	B1 - Storten druklaag	Granneman																					
21	B2 - Hoofdmaatvoering	DT-maatvoering																					
22	B2 - Prefab betonwanden	Bruis Beton																					
23	B2 - Plaatsen prefab trappen/bordes	Steenhuis Beton																					
24	B2 - Kalkzandsteenwanden	Calidura/Wester																					
25	B2 - Ordenlagen 2e verdieping	Granneman																					
26	B2 - Breedplaat 2e verdieping	Bruis Beton																					
27	B2 - Installaties 2e verdieping	Oudshoorn/Rade																					
28	B2 - Randkist en boverwapering	Granneman/Hot																					
29	B2 - Storten druklaag	Granneman																					
30	B3 - Hoofdmaatvoering	DT-maatvoering																					
31	B3 - Prefab betonwanden	Bruis Beton																					
32	B3 - Plaatsen prefab trappen/bordes	Steenhuis Beton																					
33	B3 - Kalkzandsteenwanden	Calidura/Wester																					
34	B3 - Ordenlagen 3e verdieping	Granneman																					
35	B3 - Breedplaat 3e verdieping	Bruis Beton																					
36	B3 - Installaties 3e verdieping	Oudshoorn/Rade																					
37	B3 - Randkist en boverwapering	Granneman/Hot																					
38	B3 - Storten druklaag	Granneman																					
39	B4 - Hoofdmaatvoering	DT-maatvoering																					
40	B4 - Prefab betonwanden	Bruis Beton																					
41	B4 - Plaatsen prefab trappen/bordes	Steenhuis Beton																					
42	B4 - Kalkzandsteenwanden	Calidura/Wester																					
43	B4 - Ordenlagen 3e verdieping	Granneman																					
44	B4 - Breedplaat 3e verdieping	Bruis Beton																					
45	B4 - Installaties 3e verdieping	Oudshoorn/Rade																					
46	B4 - Randkist en boverwapering	Granneman/Hot																					
47	B4 - Storten druklaag	Granneman																					
48	B5 - Hoofdmaatvoering	DT-maatvoering																					
49	B5 - Prefab betonwanden	Bruis Beton																					
50	B5 - Plaatsen prefab trappen/bordes	Steenhuis Beton																					

- Zorg dat je keuzes tijdig bij de bouwer zijn
 - Electriciteit
 - Spotjes
 - Keuken
 - Badkamer
 - Vloeren soort en hoogte
- Agendapunt bouwoverleg doorgeven keuzes
 - Weet wat de keuzedeadlines zijn !!
 - Aanvraag electriciteit, water. internet
- Maak een planning met actiepunten en tijdslijnen
- Huiswerklijstje





Financiering

- Maak een uitgebreid uitgaven budget
 - 5% onvoorzien
 - Inrichting (vloer, wand, keuken)
- Weet wat je zelf kan/wilt inbrengen
- Kijk wat je kan lenen
- Taxatie huidige en nieuw te bouwen huis
- Eisen hypotheekverstrekker
 - Bouwgarant /woningborg (maximum)
 - Bank garantie
- Ga in gesprek met verschillende hypotheekverstrekkers



Planning - Doorlooptijd

- **Nov 2017** Schets huis en ruwe calculatie
- 21 Febr 2018 Loting
- 10 Maart 2018 Kavelkiesdag
- Mei 2018 Voorlopig ontwerp
- Juli 2018 Eerste sketch up straat
- Oktober 2018 Stadsbouwmeesters
- Juli 2019 Bouwvergunning
- September 2019 Huizen kijken burens (schaal)
- Maart - Nov 2019 Prorail vergunning (gezamenlijk)
- Januari 2020 Contract Bouwer **(Febr 2019 - Jan 2020)**
- **Maart 2020** **Levering Kavel**
- Mei - Juni 2020 Gezamenlijk Bodemlussen en heien
- September 2020 Start fundering
- November 2020 Start Bovenbouw
- Januari 2022 Oplevering / Verhuizing



**Succes met je droomhuis
in Delft !**



Van Leeuwenhoekpark 23





Ruim 5 jaar,
veel kennis, kunde
en 3902 e-mails later....



FASEN

- Ideeën en ontwerp
- Bouwteam zoeken
- Voorbereidingen algemeen
- Bouw

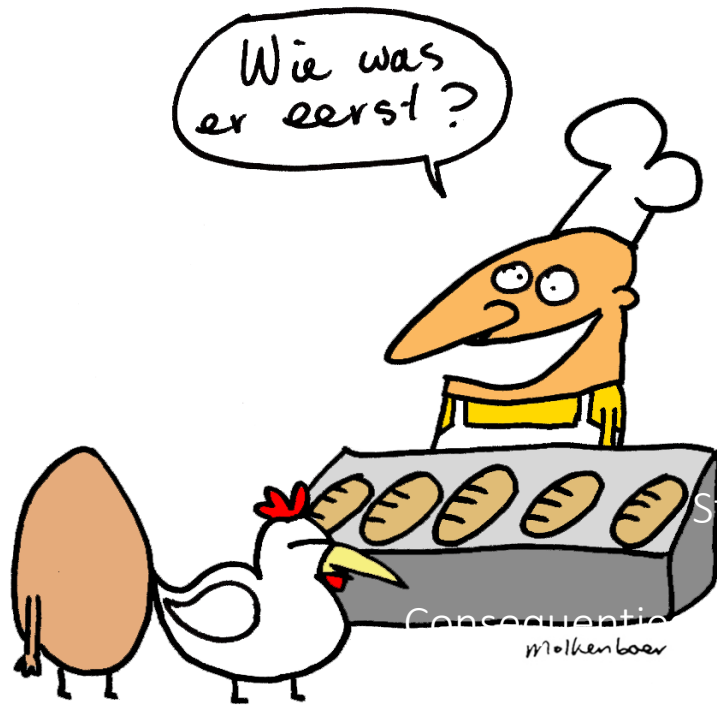
Tip: Nu goed nadenken, om later extra kosten te besparen





BOUWTEAM

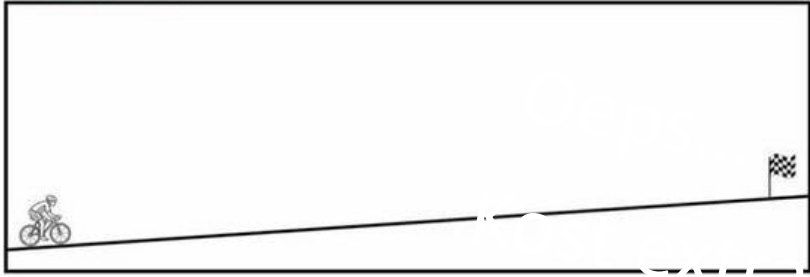
- Architect, constructeur, aannemer
- Beurzen, bekenden, buren
- Letten op stijl, klik, budget
- Bezoek woningen



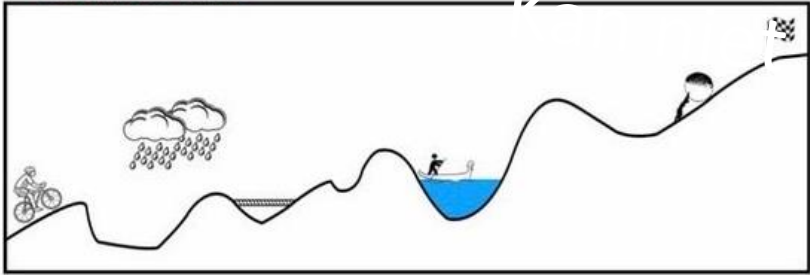
VOORBEREIDING

- Proces helder qua partijen/besluiten
- ProRail-vergunning kost tijd
- Duidelijke afspraken
- Tips Vereniging Eigen Huis

VERWACHTING:



MOGELIJKE REALITEIT:



BOUW

- Zichtwerk!
- Realiteit haalt de idealen in
- Planning bewaken
- Vergeet daarnaast niet te leven



