



Alles wat je moet weten

In 8 stappen naar
een huis dat
bij je past 

VAN IDEE NAAR PLAN

Het start met een gedachte



Als je dit boekje openslaat doe je dat waarschijnlijk omdat je bouw- of verbouwplannen hebt. Misschien staat de bank of stoel waarop je nu zit over een jaar wel op een heel andere plek. Een leuke en spannende tijd staat voor de deur. Maar nu: vragen, heel veel vragen.



- Welke stijl past bij mij en de omgeving?
- Welke uitstraling heeft mijn huis?
- Wat is er mogelijk binnen mijn budget?
- Hoeveel slaapkamers moeten er komen?
- Wat mag er op de kavel waarop ik wil (ver)bouwen?
- Wil ik een energieneutraal huis?
- Hoeveel zonnepanelen heb ik nodig?
- Met welke regels moet ik rekening houden?
- Hoe lang gaat het allemaal duren?
- Vergeet ik niet iets?

Goed nieuws voor jou: dit boekje geeft antwoord op veel van deze praktische vragen. Maar we beginnen bij het begin. Aan de hand van 8 overzichtelijke stappen laten we zien wat er moet gebeuren om te komen tot een huis dat past bij jón – een huis waarin je je fijn voelt. Dat brengt ons bij de belangrijkste vraag van allemaal:

— Waar word jij blij van?

Van een vers gezette cappuccino in de tuin als de rest van het gezin nog slaapt? Van knutselen aan je motor terwijl je uitkijkt over de weilanden? Van een fijne thuiswerkplek? Van een diner met vrienden op de zaterdagavond middenin je woonkeuken?

Een huis ontwerpen gaat niet over de keuze voor vormen en materialen, maar over het vertalen van gevoel en beleving. Pas als je goed hebt bepaald waar je blij van wordt, kunnen we komen tot een huis dat bij je past. En dus is het tijd om al je referentiekaders los te laten.



Joeri Loozeman
joeri@yellowlines.nl
06 832 066 86

OM TE BEGINNEN

5 gouden regels



I

Zeg altijd wat je denkt

Het ontwerpen van een nieuw of te verbouwen huis is een intensief proces – een samenwerking tussen opdrachtgever, ontwerper en uiteindelijk ook een bouwbedrijf. Om tot een huis te komen dat past bij jónu, is het van belang dat je jouw mening niet onder stoelen of banken steekt. Laat van je horen. Als we op de goede weg zijn, maar vooral ook als je bepaalde dingen anders wilt of ziet.

II

Luister naar jezelf

De bouwwereld zit vol stereotypes en dogma's. We kunnen alle clichés verwerken in jouw huis, maar dan is de kans groot dat het uiteindelijke huis niet bij jou past. Vergeet daarom alle verwachtingspatronen en standaarden in de bouw. Het toilet hoeft echt niet per se naast de trap. Gangbare keuzes zijn oninteressant. Luister vooral heel goed naar jezelf.

III

Luister naar elkaar

Veel huizen worden door meerdere mensen bewoond. Omdat we allemaal anders zijn, is het belangrijk om goed naar elkaar te luisteren. Ook als je gewend bent om normaliter het woord te doen namens het hele gezin. Op sommige momenten is het slim om even stil te zijn en goed naar de ander te luisteren.

IV

Maak tijd vrij

Een huis bouwen of verbouwen is best een intensief proces. Niet alleen de bouw, ook het voortraject vraagt veel aandacht en energie. Houd hier rekening mee. Zorg dat je ruimte hebt in je agenda om bezig te zijn met jouw toekomstige leefplek. Het is een flinke investering, dus je kan het beter maar serieus nemen.



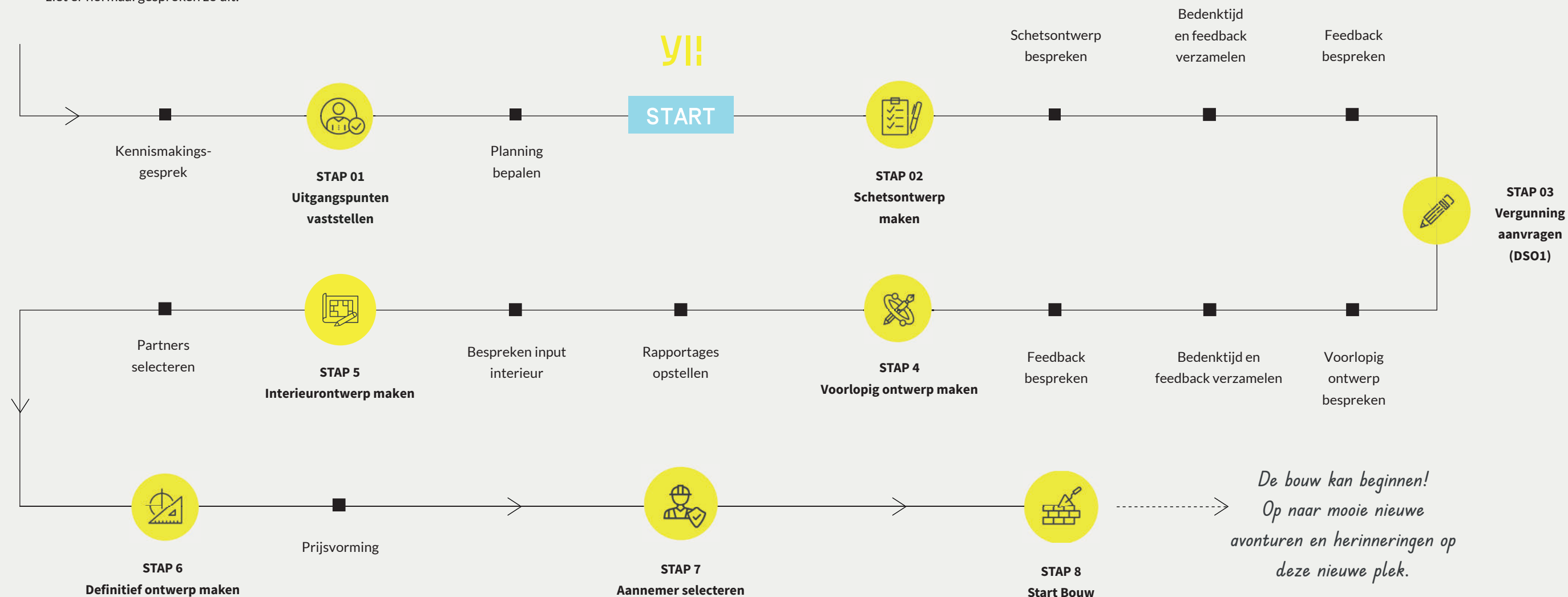
V

Wees scherp op je budget

Bijna niemand wint de loterij en dus is geld heel bepalend in het traject wat voor je ligt. Ons advies: bepaal een maximum en spreek dit uit. Bewaak je grenzen goed en schep altijd duidelijkheid over de financiële mogelijkheden.

Tijdslijn

Voor het ontwerpproces, inclusief de vergunningsaanvraag en het vinden van een aannemer, trekken we een half jaar uit. De planning ziet er normaal gesproken zo uit:



STAP 01

Ontdek wat past bij jou



Nadat we kennis hebben gemaakt, zoomen we in op jouw leven. Wanneer voel jij je prettig? Wat doe je zoal in en rondom het huis en waar word je blij van? Die vragen stellen we ook aan je (eventuele) toekomstige medebewoners. De antwoorden in deze stap vormen het vertrekpunt voor alle stappen die volgen.

STAP 1/8



Wie doet wat?

Jij: Het is fijn als je je in deze stap open en kwetsbaar opstelt. Doe alsof je er de loterij hebt gewonnen en bedenk waar je blij van wordt. De rest komt later wel. We ontvangen graag een moodboard van je: een collage met afbeeldingen (op papier of digitaal) waarin je laat zien wat je aanspreekt qua vormen en stijl.

Team Yellowlines: We zien het in deze stap als onze taak om je te prikkelen. We gaan proberen om je uit bestaande denkpatronen te krijgen. Daarnaast gaan we een overzicht maken van jullie wensen. Geen zorgen, we zullen zekerstellen dat we niets vergeten.

Concreet

Na afloop van deze stap hebben we een duidelijk beeld waar jij en je eventuele medebewoners blij van worden en wat bij jou/jullie past. We zetten al jullie wensen overzichtelijk op een rij.

Planning

Stap 1 is de belangrijkste stap. Voor deze stap trekken we in ieder geval één week uit. Meer tijd nodig? Geen probleem. We gaan niets overhaasten.



Tip

Maak een bord aan op Pinterest en pin daarop alles wat je aanspreekt. Je kunt deze zo gemakkelijk met ons delen. Via bovenstaande QR code vind je online onze eerdere projecten. Bezoek ook eens het Duurzaamheid Inspiratie Centrum in Broekland. Hier kom je alles te weten over mogelijkheden rondom duurzaamheid in je huis.

7 VRAGEN

Om erachter te komen wie jij bent...

Hoe ziet een ideale vrije dag eruit?

Wat is op dit moment je favoriete plek in huis?

Wat zou je willen veranderen aan de plek waar je nu woont?

Vul in!

Wat doe je het meest als je thuis bent?

Als geld geen rol speelt, wat zou je dan zonder twijfel realiseren?

Wat waren fijne plekjes in het huis waar je bent opgegroeid?

Welke toekomstplannen heb je?

STAP 02

Het schets ontwerp



Als we weten waar je blij van wordt en de uitgangspunten kennen, gaan we aan de slag met het schetsontwerp. Met deze schets laten we je zien hoe jouw huis eruit zou kunnen komen te zien. Een schets is geen huis in detail, maar geeft wel een goed beeld. Aan jou de taak om lekker veel feedback te geven.

STAP 2/8



Wie doet wat?

Jij: Zodra we het schetsontwerp aan je gepresenteerd hebben, willen we graag je ongezouten feedback. We gaan immers voor een huis dat 100% past bij jouw leven. Laat je gevoel spreken en denk kritisch na over wat we hebben bedacht.

Team Yellowlines: In het schetsontwerp proberen we in ieder geval drie elementen terug te laten komen: licht, hoogte en uitzicht. Deze elementen zorgen samen voor een gevoel van ruimte, iets wat in de regel als prettig wordt ervaren. Uiteraard lichten we het schetsontwerp aan je toe.

Concreet

Het schetsplan bestaat uit plattegronden, gevelaanzichten en 3D-perspectieven. Bij de schets geven we een indicatie van de bouwkosten. Ben je écht niet tevreden met wat we hebben bedacht? Of heb je genoeg aan enkel het schetsontwerp? Je bent vrij om de samenwerking op dit punt te beëindigen.

Planning

Voor het maken van een schetsontwerp nemen we 2 weken de tijd. Daarna maken we een afspraak om het plan door te nemen.



Tip

Probeer het schetsontwerp te spiegelen aan je input in stap 1. Is er gedacht aan plek voor de kinderen om te spelen? Waar kan ik op zondagmiddag een kop thee drinken met uitzicht over de tuin? Kortom: past dit huis bij hoe je er dagelijks in leeft en beweegt?

Rekenvoorbeeld



Op de volgende pagina vind je een voorbeeld van een kostenoverzicht. Om je een idee te geven. De uiteindelijke kostenopbouw is afhankelijk van jouw budget en situatie. Grond- en bouwkosten heb je bijvoorbeeld zelf in de hand. Net als de kosten voor de vloerafwerking, inrichtingen, keuken, terreinverharding en tuin.

Totaal budget: € 900.000

Variabele kosten

Grond	260.000
Bouwkosten	500.000
Legeskosten (2% van de bouwsom)	8.500

Totaal variabele kosten: € 768.500

Vaste kosten

Vloerafwerking en stoffering	25.000
Interieur & verlichting	20.000
Keuken	30.000
Terreinverharding en tuin	25.000
Ontwerpkosten	11.500
Technische omschrijving	1.700
Bbl, BENG- en Aeries-rapportage	3.050
Constructieberekening en sondering	3.000
Aansluitingen (water, elektra en riolering)	5.000

Totaal vaste kosten: € 124.250

Totaal: € 892.750

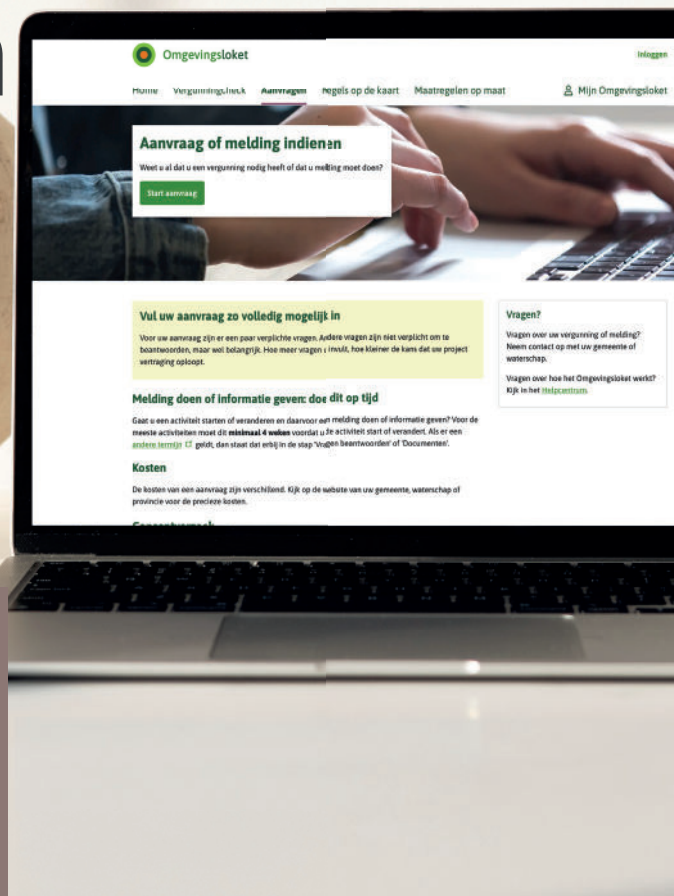
Dit is een voorbeeld. De uiteindelijke kostenopbouw is afhankelijk van jouw budget en situatie. Grond- en bouwkosten heb je bijvoorbeeld zelf in de hand, net als de kosten voor de vloerafwerking, inrichtingen, keuken, terreinverharding en tuin.

Legeskosten verschillen per gemeente en ook kosten voor aansluitingen en de inhuur van externe bureaus variëren. Uiteindelijk is bouwen maatwerk.

STAP 03

Vergunning aanvragen

Om te kunnen bouwen heb je een vergunning nodig. Daarmee toon je aan dat het plan in overeenstemming is met de geldende regelgeving. Er moeten een aantal vragen beantwoord worden. De antwoorden op deze vragen moeten positief zijn om een vergunning te krijgen. Goed nieuws: de aanvraag regelen wij.



STAP 3/8



Wie doet wat?

Jij: Wij vragen als gemachtigde de vergunning aan voor jou en regelen alles. Het enige wat je hoeft te doen is een bevestiging in de berichtenbox van MijnOverheid te bevestigen.

Team Yellowlines: Wij coördineren en regelen de vergunningsaanvraag. Hiervoor werken we samen met gespecialiseerde bureaus, bijvoorbeeld voor de constructieberekening. Van de voortgang van alle aanvragen en berekeningen houden we je op de hoogte. Komen er vragen vanuit de gemeente, dan zullen we die beantwoorden. Waar nodig gaan we in overleg.



Planning

Het voorbereiden van de aanvraag DSO-1 duurt ongeveer 2 weken. Nadat de aanvraag de deur uit is, duurt het 8 weken voordat je de vergunning binnen hebt. De gemeente kan de termijn eenmalig met 6 weken verlengen.

Concreet

Voor de vergunningsaanvraag werken we samen met een extern bureau. Dit bureau levert drie rapporten op: een BBL-toets, een BENG-berekening en een milieuprestatieberekening. Verder laten we een constructeur meekijken naar de constructieve veiligheid van de woning. Aerius-berekeningen (stikstof) maken we zelf.

In het geval van verbouw is het vaak nodig om een asbest-inventarisatie te laten maken. Bij een aanbouw van vijftig vierkante meter of meer moet er ook een verkennend bodemonderzoek worden gedaan. Zodra we alle informatie hebben, vragen we de vergunning aan.

STAP 04

Voorlopig ontwerp



Het voorlopig ontwerp of DSO1 (Digitaal Stelsel Omgevingswet) is een verdere uitwerking van het schetsontwerp. In deze stap verwerken we feedback en nieuwe ideeën. Aan het eind van deze fase weten we precies hoe het huis eruit komt te zien en hebben we keuzes gemaakt over het materiaalgebruik, positionering, volume, vorm, goot- en nokhoogtes.



Wie doet wat?

Jij: In stap 4 maken we keuzes en treden we in detail. Kijk dus kritisch naar de indelingen en afmetingen van de verschillende ruimtes en spiegel de ontwerpen nog eens aan de uitkomsten van stap 1. Past dit huis bij jou? Eventueel kan je in deze fase ook in gesprek gaan met een interieurontwerper en/of een landschapontwerper.

Team Yellowlines: In verschillende rondes werken we het schetsontwerp uit tot een voorlopig ontwerp. We leggen keuzes aan je voor en vertellen je wat er mogelijk is. We luisteren in deze fase zorgvuldig naar jouw specifieke wensen.

Concreet

Het voorlopig ontwerp bestaat, net als het schetsontwerp, uit plattegronden, gevelaanzichten en 3D-perspectieven. Voor een realistisch beeld zet je onze VR-bril op. Zo loop je als het ware door je huis. Soms ontstaat een voorlopig ontwerp in meerdere feedbackrondes. We gaan net zo lang door tot jij 100% tevreden bent.

STAP 4/8

Planning

Stap 4 is het meest arbeidsintensief. We trekken hier ongeveer 10 weken voor uit. In sommige gevallen zijn meerdere contactmomenten nodig.



Tip

Laat het schetsontwerp of een eerste versie van het voorlopig ontwerp ook eens aan iemand anders zien. Bezoek nog eens de kavel. Zie jij het ontwerp tot leven komen op die plek? Kijk om je heen en probeer het huis te visualiseren.

OM OVER NA TE DENKEN

Hoe duurzaam ga je?



Energieneutraal, gasloos of passief? Nul-op-de-meter, zelfvoorzienend, BENG, biobased of Natuur Inclusief Bouwen? Aan jou de keuze.

Welke termen zijn belangrijk en welke kun je direct weer vergeten?

Energieneutraal

Een energieneutraal huis (ook wel nul-op-de-meterwoning, BENG of ENG) wekt net zo veel energie op dan dat het verbruikt. Dit kun je bereiken door de juiste isolatie en installatietechniek toe te passen. Denk hierbij ook aan zonnepanelen, screens en de juiste beglazing. Een energieneutraal huis kan wel gewoon aangesloten zijn op het energienetwerk.



Zelfvoorzienend

Een zelfvoorzienend huis wekt, net als een energieneutraal huis, alle energie zelf op. Het verschil is dat de woning volledig zelfvoorzienend is, en dus niet aangesloten is op het energienet. Je zult de opgewekte energie dus op moeten slaan. Bijvoorbeeld met een accu.

Passief

Een passief huis is een huis dat niet of nauwelijks energie nodig heeft. Dat is mogelijk door het huis goed te isoleren en optimaal gebruik te maken van gratis warmte, zoals de zon en lichaamswarmte. Een passief huis kan tegelijkertijd energieneutraal of zelfvoorzienend zijn, maar dat hoeft in theorie niet. Een passief huis mag niet meer dan 15 kWh/m² per jaar verbruiken voor ruimteverwarming.

STAP 05

Het interieur ontwerp



In deze stap onderzoeken we welke stijl bij je past. We beginnen met het maken van een moodboard. Vervolgens kunnen we een compleet inrichtingsplan uitwerken. Hierbij begeleiden wij je volledig bij de inrichting en aankleding. Lichtplan en akoestiek zijn belangrijke onderdelen van het advies.



Wie doet wat?

Jij: We dagen je uit om te onderzoeken welke stijl je wil neerzetten in je nieuwe woning. Maak een moodboard en verzamel zoveel mogelijk afbeeldingen die jou aanspreken.

Team Yellowlines: Wij doen een voorzet in de keuzes die gemaakt moeten worden. We begeleiden je stap voor stap, van schets tot definitief ontwerp. Daarmee ligt er een document dat veel antwoorden geeft op vragen tijdens de bouw. Jullie wensen en stijlkeuzes zijn vertaald naar een compleet advies.

Concreet

Net als het ontwerp van de woning is het interieurontwerp ook een proces van schetsontwerp tot definitief ontwerp. Na het vastleggen van jullie wensen maken we een eerste indeling van de woning. Het definitief ontwerp bevat naast de stijlkeuze een advies voor: indeling en keukenopstelling, meubelplan, afwerking van vloeren, wanden en plafond, raambekleding, lichtplan met armaturen, inrichting sanitaire ruimtes en een overzicht van overige elementen, denk aan trappen, deuren, plinten en meer.

STAP 5/8

Planning

In de fase tussen het voorlopige ontwerp (VO) en het definitieve ontwerp (DO) gaan wij aan de slag met het interieurontwerp (IO).

Tip

Zijn er specifieke elementen uit het huidige interieur die een speciale plek moeten krijgen of mee moeten? Geef het aan!



Sindy Klunder
sindy@yellowlines.nl
06 150 085 50

STAP 06

Het definitieve ontwerp



In deze stap maken we het definitieve ontwerp. Dit is een gedetailleerde uitwerking van het voorlopig ontwerp, compleet met uitgewerkte gevelaanzichten en doorsneden. In deze stap wordt het technischer. Alle belangrijke keuzes heb je nu al gemaakt, dus je kunt gerust achterover leunen.

STAP 6/8



Planning

Voor stap 4 trekken we 8 weken uit.
Als we onverhoopt meer tijd nodig hebben, ben je de eerste die het hoort.

Wie doet wat?

Jij: In deze stap hoef jij in principe niets meer te doen. We houden regelmatig contact om bepaalde details door te spreken en je op de hoogte te houden van de voortgang. Jij kunt alvast research gaan doen naar aannemers (zie stap 7).

Team Yellowlines: In deze fase verwerken we de rapportages en constructie informatie.



Concreet

Het definitieve ontwerp is een uitgebreide samenstelling met daarin verschillende gevelaanzichten en detailtekeningen. In het definitieve ontwerp zie je meer technische informatie zoals welke ramen wel en niet open kunnen, waar rookmelders en afzuigpunten komen en wat de draairichtingen zijn van de binnendeuren. Ook vind je terug wat de afmetingen zijn van de trap en waar de zonnepanelen komen te liggen. Verder in het definitieve ontwerp: isolatiewaarden, specificaties van materialen zoals dakpannen, principe-details, informatie over de fundering, een gootdetail, een nokdetail en nog veel meer.

STAP 07

Een aannemer selecteren



Zodra de vergunningsaanvraag de deur uit is en alle stukken compleet zijn is het tijd om een aannemer te vinden die jouw huis gaat (ver)bouwen. Hiervoor kun je mensen in je omgeving raadplegen en rondkijken op internet. Als je het prettig vindt, kunnen we je helpen bij het vinden van een geschikte aannemer.



STAP 7/8

Wie doet wat?

Jij: De keuze voor een aannemer ligt bij jou. Vraag eens rond in je kennissenkring of bij familie. Sites als www.bouwnu.nl geven ook inzicht in aannemers (en hun prestaties). Als je zelf geen idee hebt, kunnen we een aantal namen noemen van bouwbedrijven waar wij goede ervaringen mee hebben.

Team Yellowlines: In stap 7 zijn wij jouw adviseur op afroep. De keuze maak je uiteindelijk zelf.



Concreet

Zorg bij de selectie van een aannemer dat je een klik hebt en maak persoonlijk contact. Het is toch een behoorlijke partnership dat je aangaat (inclusief flink geldbedrag). Dan kan het maar beter goed voelen. Aan het einde van stap 7 staan de handtekeningen op papier. Ook weet je op welke datum de bouw van jouw huis begint.

Planning

Voor stap 7 mag je zoveel tijd reserveren als je zelf wilt. Eventueel kan je al eerder in het ontwerpproces beginnen met oriënteren.

Tip

Als je appels met appels wilt vergelijken (en dat wil je) is het slim om een technische omschrijving te laten maken. Dit kunnen wij voor je regelen. In de technische omschrijving staat de kwaliteit van de bouwmaterialen omschreven. Ook staat hierin beschreven wanneer de aannemer moet beginnen en wanneer de woning moet worden opgeleverd.

STAP 08

Start bouw



Als er een overeenkomst met de aannemer is gesloten, kan de bouw beginnen. In principe zit onze taak er hier op. Uiteraard blijven we graag betrokken als externe adviseur of sparringpartner.

STAP 8/8



Wie doet wat?

Jij: Maak van de bouw een leuke tijd en laat regelmatig je gezicht zien. Probeer al vroeg te visualiseren hoe sommige keuzes uitpakken. Sommige bouwbedrijven geven je de mogelijkheid om tijdens de bouw kleine aanpassingen te doen. Dit kan soms handig zijn.

Team Yellowlines: Twijfel je of dat raam niet toch een meter naar rechts moet? Als je over bepaalde keuzes van gedachten wilt wisselen tijdens het bouwproces, kun je altijd bij ons terecht. Als het nodig is, gaan we met je mee naar de bouwplaats om te kijken.



Planning

De gemiddelde tijd voor de bouw van een nieuwbouwwoning is zes maanden.

Tip

Maak tijdens de bouw contact met de timmerman(nen). Een timmerman wil iets moois voor jou maken. Dan is het fijn als hij goed begrijpt wat jij wilt.

HET TOTAALPLAATJE

Voorwaarden en kosten



Voorwaarden

Wij werken graag op basis van vertrouwen. Dat neemt niet weg dat je als opdrachtgever graag ergens op terug wilt kunnen vallen. Op ons werk is De Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011) van toepassing. Dit zijn de algemene branchevoorwaarden voor ontwerpen, adviseren en organiseren voor de gebouwde omgeving voor opdrachtgever en -nemer. De DNR is een gezamenlijk initiatief van de Bond van Nederlandse Architecten (BNA) en NLingenieurs en beschikbaar op NLingenieurs.nl. Je kunt de voorwaarden ook bij ons opvragen.



Kosten

Een huis bouwen of verbouwen doe je niet iedere dag. Om ervoor te zorgen dat je niet voor verrassingen komt te staan, geven wij je graag zo goed mogelijk inzicht in de ontwerpkosten. Hieronder vind je een overzicht van alle ontwerp- en engineeringkosten die nodig zijn om te kunnen gaan bouwen, uitgesplitst in nieuwbouw en verbouw.

Nieuwbouw

Schetsontwerp:	€ 4000,-
Voorlopig ontwerp:	€ 2000,-
Interieurontwerp	€ 3750,-
Definitief ontwerp:	€ 5500,-
Technische omschrijving (KMA):	€ 1700,-
Legeskosten (afhankelijk van de gemeente):	1% - 3,5% van de bouwkosten
Bouwbesluitoets, MPG, BENG (extern bureau):	€ 1500,-
Aerius-berekening (stikstof):	€ 500,-
Constructieberekening, incl. sondering:	€ 3000,-

Bovengenoemde kosten excl. vrijstaande bijgebouwen.

Verbouwkosten (indicatief)

Schetsontwerp**:	€ 3000,-
Voorlopig en definitief ontwerp**:	€ 3000,-
Technische omschrijving*:	€ 1500,-
Asbestinventarisatie*:	€ 500,-
Constructieberekening, incl. sondering**:	€ 1500,-
Constructierapport v.v. funderingspalen*	€ 450,-

* Deze kosten zijn niet in alle gevallen van toepassing.
** Indicatieve prijs. Afhankelijk van de grootte van de verbouwing kunnen prijzen variëren.

ye|low | nes

Broeklanderdijk 30a
8107PC
Broekland

www.yellowlines.nl