

## MET WIE BOUW JE JE HUIS?

### Verschillende typen bouwprocessen

Er bestaan verschillende vormen van zelfbouw. Als zelfbouwer ben je altijd zelf opdrachtgever, maar je kunt delen van het proces in meer of mindere mate uitbesteden aan andere partijen. In hoofdlijnen onderscheiden we vier verschillende typen bouwprocessen, waarbij ontwerp en uitvoering gescheiden of juist gecombineerd uitgevoerd kunnen worden door een partij. Dit zijn: bouwen met een architect, catalogusbouwer, bouwteam of bouw het zelf.

#### 1. Bouwen met een architect

Een architect is als beste in staat om je wensen om te zetten in een ontwerp en kan je mogelijkheden laten zien, waar je in eerste instantie misschien niet aan gedacht zou hebben. Je krijgt zo een uniek ontwerp geheel op je wensen afgestemd.

Bij de keuze van een architect draait het om twee vragen: spreekt het werk je aan en zit je zakelijk en persoonlijk met hem/haar op één lijn. Op de [website van de BNA](#), de Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus, vind je meer informatie over het selecteren van een architect en adviezen over de contractvorming.

Naast het maken van het ontwerp regelt de architect ook vaak de aanbesteding; de architect vraagt verschillende offertes aan bij(hoofd)aannemers waar hij/zij ervaring mee heeft. Je kunt zelf bepalen hoe uitgebreid de opdracht is die je aan de architect geeft. Je kunt bijvoorbeeld alleen een ontwerp laten maken, maar ook de verdere uitwerking, aanbesteding en het toezicht tijdens de bouw door de architect laten uitvoeren. Spreek dit van tevoren duidelijk met elkaar af.

Voordelen van het bouwen met een architect:

- Uniek ontwerp op maat
- Flexibel in keuze aannemer en onderaannemers, keuze op basis van concurrentie door het opragen van verschillende offertes

Nadelen van het bouwen met een architect:

- Totale kosten zijn vaak in de eerste ontwerpfase niet inzichtelijk omdat de calculatie door aannemers pas bij de aanbesteding gebeurt.
- Doordat niet op voorhand afspraken met een aannemer zijn gemaakt kan de genoemde flexibiliteit een nadeel zijn in een tijd dat aannemers meer dan voldoende werk hebben. Dit drijft de prijs op.

Je bent, op enkele kavels na, niet verplicht een architect in te schakelen maar dit wordt wél aanbevolen. Regelmatig is op donderdagavond bij het Expertteam Zelfbouw een architect in de Kavelwinkel aanwezig waaraan je vrijblijvend advies kunt vragen. Kijk [hier voor data van het Expertteam Zelfbouw](#).

#### 2. Bouwen met een catalogusbouwer

Bij dit type bouwproces kies je een kant-en-klaar woningontwerp uit de catalogus van een bouwbedrijf. Vaak bieden zij woningen in meerdere stijlen aan, bijvoorbeeld een landhuis, notaris-, of jaren 30- woning. Het ontwerp van de woning is van tevoren gemaakt en doorgerekend door de bouwer. Vooraf is duidelijk wat de (vanaf)prijs van

#### Met wie bouw je je huis?

de woning zal zijn. Het ontwerp kun je in overleg met - de architect in dienst van - de catalogusbouwer meestal op specifieke wensen afstemmen. De keuzevrijheid is echter beperkt tot de mogelijkheden van het bouwsysteem waarbinnen de catalogusbouwer werkt.

Bij het bouwen met een catalogusbouwer heb je tijdens het gehele proces met één partij te maken, dat kan voor- en nadelen hebben. Maak aan het begin van het traject goede (prijs)afspraken. Het kan verstandig zijn een bouwbegeleider of andere adviseur mee te laten kijken met de offerte en aan te wijzen als toezichthouder tijdens de bouw.

Catalogusbouwers werken vaak met één bouwsysteem waarbinnen ze ontwerpen en bouwen. Meestal is dat een traditionele bouwmethode waarbij gebouwd wordt met kalkzandsteen, baksteen en beton. Alles wordt op de bouwplaats ter plekke uitgevoerd. Maar tegenwoordig bieden bouwers ook steeds meer catalogi aan die met andere bouwsystemen werken, zoals bijvoorbeeld staal- of houtskeletbouw. Meer informatie over verschillende bouwmethoden vind je in de themabijlage [Hoe bouw je je huis](#).

Voordelen van het bouwen met een catalogusbouwer:

- Prijs vooraf grotendeels bekend door standaardisatie van bouwonderdelen
- Gunstige prijs doordat de woning niet uniek is maar gebruik wordt gemaakt van standaardisatie

Nadelen van het bouwen met een catalogusbouwer:

- Weinig flexibiliteit in het ontwerp
- Standaardontwerpen passen niet altijd binnen de ruimtelijke regels van het kavelpaspoort
- Aanpassingen op de standaardontwerpen uit de catalogus kunnen kostbaar zijn
- Geen concurrentie bij de prijsbepaling

2

### 3. Bouwen met een bouwteam

Een bouwteam bestaat meestal uit een architect, hoofdaannemer en andere adviseurs. Als opdrachtgever geeft je dit team in een vroeg stadium in het ontwerpproces de opdracht samen aan het ontwerp- en bouwproces te werken. Meestal kennen de leden van het team elkaar en hebben zij vaker samengewerkt. Dit proces komt overeen met 'bouwen met een architect', met het verschil dat de uitvoerende partijen in dat geval geen team vormen en pas later in het proces erbij worden betrokken. Een bouwteam kan voordelen hebben omdat je op voorhand alle partijen bijeen hebt om gezamenlijk (prijs)afspraken mee te maken. Daarmee wordt in een vroeg stadium duidelijk wat wijzigingen in het ontwerp mogelijk voor consequenties kunnen hebben. Vooral bij wat meer complexe bouwwerken waar meerdere disciplines bij betrokken zijn wordt vaak voor het bouwen met een bouwteam gekozen.

Voordelen van het bouwen met een bouwteam:

- Alle partijen zijn vooraf bekend en (prijs)afspraken zijn vastgelegd
- Minder fouten en een efficiënter proces door onderlinge afstemming tussen de partijen

Nadelen van het bouwen met een bouwteam:

- Minder concurrentie bij de prijsbepaling

### Met wie bouw je je huis?

#### 4. Bouw het zelf

Dit is de meest pure vorm van zelfbouw waarbij je het totale bouwproces in eigen regie houdt. 'Bouw het zelf' hoeft niet direct te betekenen dat je ook letterlijk alles zelf gaat bouwen. Meestal wordt bedoeld dat je zelf het ontwerp maakt en/of de coördinatie voert over de bouw. En dat je daarbij zelf diverse adviseurs en (onder)aannemers inhuurt en aanstuurt. Ook bij deze vorm van zelfbouw bestaan varianten, met hulp van adviseurs kun je meer of minder werk in eigen hand houden of door andere partijen laten uitvoeren.

Voordelen van bouw het zelf:

- Optimale vrijheid omdat je alle regie in eigen hand hebt

Nadelen van bouw het zelf:

- Het kost veel tijd
- Je moet zelf het totaaloverzicht houden op verschillende (deel)gebieden. Voldoende kennis is een pré.

**TIP: [Advies keuze bouwproces](#)**

Om een keuze te kunnen maken uit de genoemde bouwprocessen en partijen kun je je laten adviseren door een bouwbegeleider. Op basis van je wensen en eisen kan een bouwbegeleider je daarbij helpen, je kunt een bouwbegeleider ook inhuren een deel van de werkzaamheden uit laten voeren als adviseur. Zie ook de themabijlage [Het zelfbouwproces, stap voor stap](#).