

Bouwkunde 1

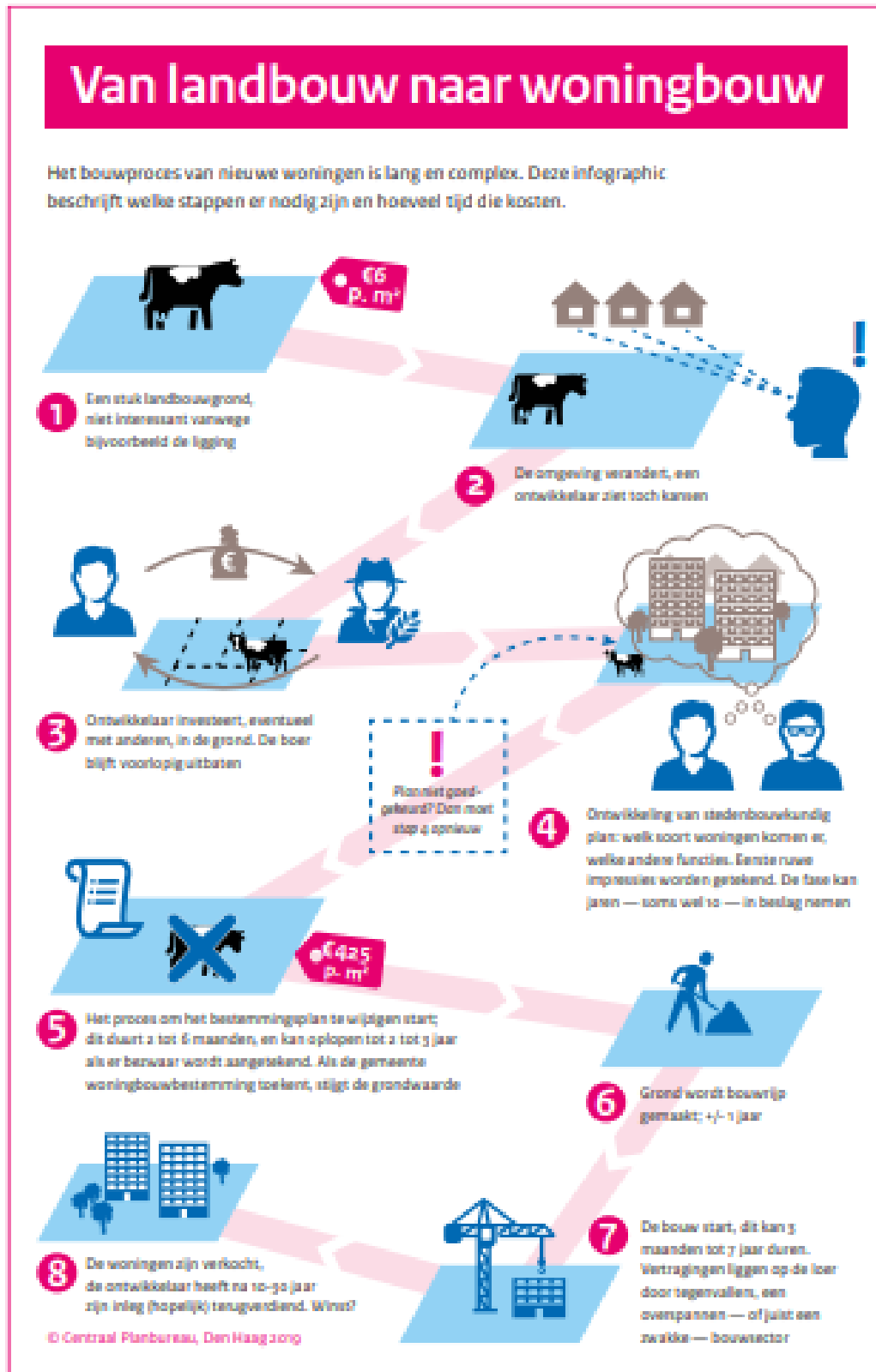
Het bouwproces

Doel: Meer informatie over het bouwproces

- Van weiland tot woonwijk
- Het bouwproces in het kort: stappen in het proces
- Vergunningen e.d.
- De uitvoering

Het bouwproces: van weiland tot woonwijk

Bron CPB



Het bouwproces in het kort: stappen in het proces

Bron: <https://www.judex.nl/rechtsgebied/bouwen-wonen-huren/zelf-een-huis-laten-bouwen/artikelen/het-bouwproces-van-a-tot-z-in-het-kort/>

Als u van plan bent om zelf een kavel grond te kopen om hier uw droomhuis op te laten bouwen, dan is het verstandig om stil te staan bij de belangrijkste stappen van een dergelijk bouwproces. Op hoofdlijnen zijn deze stappen als volgt samen te vatten:

- U koopt eerst een kavel grond. Bij de gemeente waar u zou willen bouwen kunt u informeren of er bouw kavels beschikbaar zijn. Ook kunt u makelaars benaderen met de vraag voor u op zoek te gaan naar een geschikt bouw kavel. Ook kunt u op bouw kavels.nl en op funda.nl meer informatie vinden over beschikbare bouw kavels.
- Waar u vooral op moet letten is of het kavel dat u op het oog heeft wel een woonbestemming heeft. Heeft u een kavel met een andere bestemming gekocht, zoals bijvoorbeeld een agrarische bestemming, dan mag u daar in beginsel geen woning op bouwen
- Nadat u een kavel heeft gekocht ontwerpt u een woning. Het is gebruikelijk en ook aan te bevelen dat u daarvoor een architect in de arm neemt. De samenwerking tussen u en de architect wordt vastgelegd in een zogenaamde Architectenovereenkomst.
- Als de bouwplannen klaar zijn dient er bij de gemeente een bouwvergunning aangevraagd en verleend te worden. Ook in deze vergunningenprocedure kunt u tegen een aantal problemen aanlopen.
- Daarna moet er een bouwbedrijf geselecteerd worden om het bouwplan te realiseren en moet het bouwplan uitgevoerd worden. Bij het uitzoeken van een aannemer verdient het de voorkeur een aannemer in de arm te nemen die is aangesloten bij het Garantie Instituut Woningbouw (GIW).
- Het GIW biedt u een waarborg voor het geval de aannemer onverhoopt failliet zou gaan en bovendien is er een garantieregeling voor het geval er na de oplevering van uw woning nog gebreken blijken te zijn.
- Als u het bouwen en (laten) ontwerpen van een eigen woning vergelijkt met het kopen van een reeds ontworpen nieuwbouwwoning dat moet u rekening houden met een aantal voor- en nadelen.

Voordelen:

- U krijgt de kans om een woning helemaal naar uw persoonlijke wensen te laten ontwerpen.
- Als u bepaalde specifieke woonwensen heeft, zou het laten bouwen van een eigen woning wel eens goedkoper kunnen uitpakken dan het kopen van een reeds ontworpen nieuwbouwwoning met daaraan verbonden dure meerwerkzaamheden.
- U bent direct eigenaar van de grond en niet pas op het moment dat de woning opgeleverd wordt zoals het geval is bij een reeds ontworpen nieuwbouwwoning.

Nadelen:

- Het gehele bouw- en ontwerpproces vergt veel meer tijd, deskundigheid en aandacht.
- Bij problemen tijdens de bouw of in de ontwerpfase kan het lastig zijn om te bepalen wie er voor bepaalde schade verantwoordelijk is. Bij de koop van een kant en klaar huis is het vaak eenvoudiger om de ontwikkelaar of aannemer aansprakelijk te stellen.

Bouwregels & vergunningen:

- Controleer het bestemmingsplan
- Overleg bij bouwplannen met uw burens
- Informeer bij uw gemeente over vergunningen
- Ook met vergunning kunt u onrechtmatig handelen
- Bouwen zonder vergunning is risicovol

Verbouwen van een bestaande woning

- Neem altijd een deskundige mee bij de oplevering
- Houd de bouwtijd in de gaten
- Meld alle gebreken ook na de oplevering

Het bouwproces: 3 fases in de uitvoering

Bron: eigen huis

De bouw van een nieuwbouwwoning in een project duurt gemiddeld een jaar. Het is even geduld hebben dus. Wat gebeurt er allemaal in die twaalf maanden? Het bouwproces doorloopt 3 fases: de ruwbouwfase, de afbouwfase en de oplevering.

Fase 1: de ruwbouw

Het woord zegt het eigenlijk al: dit is de 'ruwe bouw' van de woning. Onder ruwbouw vallen bijvoorbeeld de fundering, de riolering, een groot deel van de leidingen, de dragende muren en het dak. Als de ruwbouwfase is afgerond, is de nieuwbouwwoning wind- en waterdicht.

Fase 2: de afbouw

De afbouwfase draait om de afwerking: de nieuwbouwwoning wordt klaargemaakt voor bewoning. Denk bij de afbouw aan:

- Het plaatsen van een dekvloer, geschikt om straks vloerbedekking op te leggen.
- het stuken van de plafonds en het afwerken van de wanden.
- het plaatsen van de binnenwanden, binnendeurkozijnen en binnendeuren.
- het plaatsen van de trap; soms valt dit ook onder ruwbouw.
- het aanbrengen van overige installaties en leidingen, zoals elektra en een ventilatiesysteem.
- het schilderwerk, het tegelwerk en, als je dit niet zelf na de oplevering doet, het plaatsen van de keuken en badkamer.

Fase 3: de oplevering

De laatste fase bij de bouw van een nieuwbouwwoning is de oplevering. Tijdens de oplevering loop je samen met de bouwer de woning rond om te controleren of alle werkzaamheden volgens plan en correct zijn uitgevoerd. Hierna vindt vaak de sleuteloverdracht plaats. Je bent dan officieel eigenaar van de woning. Het inrichten kan beginnen!

Feedback

Graag horen we wat je van deze Inspiratiebrief vindt.

[Klik hier om dat in te geven.](#)