

BOUWCONSTRUCTIES e.d

TIPS:

Om op de hoogte te blijven en zijn, is het van belang dat je weet hoe alles letterlijk en figuurlijk in elkaar zit.

Hieronder treft u een aantal bouwkundige zaken die op bouw tekeningen vaak worden weergegeven en andere zaken die noodzakelijk zijn om een bouw project goed en vlot te laten verlopen.

Wat dient men o.a. te weten? b.v:

VRAAG: *Welke vergunningen zijn nodig voor een bouwproject?

- **ANTWOORD:** De afdeling Gebouw Inspectie, het Gemeentelijk Bureau van Welstand en Planning of de afdeling Vergunningen van uw (deel)Gemeente beschikt over een lijst van vergunningen en inspecties met betrekking tot bouw- en bestemmingsplannen die vereist zijn voor nieuwbouw of verbouwingen.

VRAAG: *Kan ik tijdens de uitvoering nog een wijziging in het project aanbrengen?

- **ANTWOORD:** Dit is afhankelijk van de aard van de wijziging en het moment waarop het verzoek zich voordoet, maar meestal is dit inderdaad mogelijk. Houd er wel rekening mee dat dergelijke veranderingen van grote invloed kunnen zijn op de uiteindelijke kosten en bouwtijd.

VRAAG: *Zijn er voorwaarden waarmee ik rekening moet houden?

- **ANTWOORD:** Op alle leveringen en diensten zijn de "Algemene Voorwaarden" van toepassing. In dit geval die van de Aanneming van Werk.

VRAAG: *Kan en mag ik mijn eigen materialen leveren?

- **ANTWOORD:** Vaak mag dat, maar de aannemer is gerechtigd om 10% t/m 15% aan u door te berekenen van de waarde van deze materialen, vanwege winst derving! Overleg daarom, vooraf, met de aannemer!

BOUWKAVEL KOPEN?

wilt u een bouwkaavel kopen, maar je hebt geen idee waar je moet beginnen. Waar moet je op letten? Wat zijn de do's en don'ts? Hoe groot moet de bouwgrond zijn? En hoe zit het met het bestemmingsplan? Om toch goed voorbereid te zijn, hebben wij een aantal aandachtspunten voor u op een rijtje gezet. **1. De afmeting:** is de kavel groot genoeg voor het soort huis dat u wilt bouwen? En blijft er dan voldoende ruimte over voor een tuin en eventueel een garage? **2. De vorm:** de vorm kan bepalend zijn voor het type woning dat u kunt bouwen. Zo is een vierkante/rechthoekige kavel makkelijker te situeren dan een lange, smalle kavel. . **3. De bestemming:** een kavel heeft altijd een bestemming. Is dit een woonbestemming? Dan mag u er een woning op bouwen! Heeft de kavel een agrarische bestemming? Dan moet er waarschijnlijk een wijziging worden aangebracht in het bestemmingsplan. Dit kan een langdurig en tijdrovend proces zijn!

4. De voorschriften: bijna iedere kavel heeft bebouwingsvoorschriften. Deze voorschriften zorgen ervoor dat de woning past binnen het straatbeeld. Dit is ook iets om mee te nemen in je overweging. Andere dingen die handig zijn om te weten voordat je begint met de bouw van je droomhuis, zijn: • **Is er een schoongrondverklaring voor de bouwgrond?** Veel woningbouwers bouwen alleen op een bouwrijpe grond. • **Hoe diep moet er gefundeerd worden, en is heiwerk noodzakelijk?** Niet overal in Nederland hoeft geheid te worden. Dit hangt af van hoe diep de draagkrachtige grond zit. Ofwel: of de grond hard genoeg is. • **Wat is de grondwaterstand?** Een hoge grondwaterstand kan leiden tot natte muren als het geregend heeft. Voor je de kavel koopt, moet je je dus goed laten inlichten door de makelaar. Neem desnoods een deskundige mee die je kan adviseren. Het belangrijkste aspect bij een bouwgrond kopen is je gevoel: voelt het plekje goed? Zie je jezelf op die plek wonen? Als het antwoord 'ja' is, is de eerste stap naar het kopen van een kavel gezet!

BOUWRIJP MAKEN

De kavel is natuurlijk een belangrijk onderdeel van je nieuwbouwplannen. Deze moet bouwrijp zijn voor er kan worden gestart met de bouw. Maar als je aan het dromen bent over het laten bouwen van het perfecte huis, denk je vaak niet na over de kleine dingen die erbij komen kijken. En terecht: waarom zou je je daar nu al druk over maken? Toch is het belangrijk om te weten dat je op bepaalde dingen moet letten bij het kopen van een bouwgrond. Zo zal je waarschijnlijk het woord 'bouwrijpe kavel' wel eens hebben horen vallen. Maar wat is een bouwrijpe kavel? **BOUWRIJP IS** Veel bouwers vragen om een bouwrijpe kavel om op te bouwen. Dit betekent dat het bouwterrein vrij is van obstakels, dat de grond schoon is, en de nodige voorzieningen (nutsvoorzieningen, wegen, etc.) aanwezig zijn. Het kan bijvoorbeeld zijn dat er eerst een oud huis gesloopt moeten of dat de grond verontreinigd is. Dit moet eerst netjes worden afgewerkt en opgeruimd. Maar het kan ook zijn dat de grond opgehoogd, verbeterd of vlak gemaakt moet worden. Ook begroeiing zoals bomen en struiken moeten verwijderd worden. De bouwer moet bij wijze van direct de schop in de grond kunnen steken om te starten met de bouw.

BIJ HET BOUWRIJP MAKEN VAN DE GROND MOET JE LETTEN OP::

- De bereikbaarheid van de kavel
- De schoongrondverklaring: de grond mag niet verontreinigd zijn
- Obstakels zoals boomstronk en, oude funderingen & putten

Veel bouwbedrijven bieden de mogelijkheid om de woning casco op te leveren. Maar, wat betekent dit eigenlijk? En waarin verschilt een cascowoning van een sleutelklare oplevering?

CASCO = RUWBOUW

Een casco opgeleverde woning wil zeggen dat de bouwer van het huis alleen de ruwbouw verzorgt. Je huis wordt dan wind- en waterdicht opgeleverd: inclusief ramen, deuren, glas en dakpannen. Verder zal je alles zelf moeten doen. Het voordeel van cascobouwen is dat het financieel voordeliger is. De uren van bouw personeel hoef je niet te betalen, maar voer je zelf uit. Je kunt de binnenkant helemaal naar eigen smaak en budget inrichten. Verder kun je zelf je bouwtempo bepalen.

DE AFBOUW

De afbouwfase komt dus voor je eigen rekening! Zowel in financieel opzicht als met klussen. Denk hierbij aan:

- Aftimmerwerk
- Schilderwerk
- Installaties
- Tegelwerk
- Sanitair
- Afwerkvloeren
- Stucwerk
- Binnenwanden
- Binnendeurkozijnen
- De trap

Vaak is tussen sleutel klaar en casco nog van alles mogelijk. Zo wordt vaak het sanitair, tegelwerk en schilderwerk door de opdrachtgever zelf uitgevoerd, en de rest door de aannemer. Ook hier is het van groot belang dat er duidelijk gecommuniceerd wordt met de aannemer, zodat hij de benodigde voorzieningen kan treffen, bijvoorbeeld voor het leidingwerk. Belangrijk is dus dat je óf zelf heel handig bent, óf familie, vrienden en kennissen hebt die handig zijn. Daarnaast moet je kunnen plannen en organiseren, want er komt veel kijken bij het zelf afbouwen van de woning.

Organisatietalent is dus een belangrijke eigenschap. Ook goed contact met de aannemer is onmisbaar: duidelijke afspraken maken en goed communiceren zorgt voor een zo optimaal mogelijk proces. Ook is het goed om te weten dat veel aannemers een andere afwerking hanteren. Hierdoor is vergelijken soms lastig. Zorg

dus dat je een lijst hebt van alle werkzaamheden die wel en niet uitgevoerd worden. Zo kom je niet voor verrassingen te staan. Ook is het een goed idee om vooraf een beraming van de overige kosten te maken. Denk hierbij aan de aanleg van de nutsvoorziening, de bouwstroom van na de ruwbouw etc.

Leuk weetje over casco, het woord casco komt van het Spaanse woord voor scheepsromp!

FUNDERING

Voor velen van ons is het bouwen van je eigen huis een droom die uitkomt. In die droom denk je dan aan prachtige woningen, je denkt aan nieuwe meubels, je denkt aan ruimte en comfort en je denkt aan het geluk makende gevoel van je eigen thuis! Hate to break it. to you, maar een droomhuis bouwen is ook hard werken: rommel en dingen die misgaan. Dat hoort er nu eenmaal bij. Maar gelukkig zijn er bouwbedrijven die (het meeste van) deze narigheid op zich nemen.

Om een huis stevig in de grond te verankeren, wordt een fundering onder het huis gelegd. De fundering is dan ook de eerste stap die een aannemer uitvoert. Als de bouw is uitgezet en de bouwput ontgraven, wordt als eerste de fundering van je nieuwe huis aangebracht. Er zijn verschillende soorten funderingen, afhankelijk van de aard van de ondergrond en het gewicht van het huis.

EEN GOEDE FUNDERING STAAT ALS EEN HUIS

Als onderdeel van de ruwbouw is de fundering heel belangrijke eerste stap. Maar ook voordat de bouw begint, is de bouwer al bezig met de fundering, het type fundering en kracht die erop komt te rusten. Het voorwerk begint namelijk allemaal met sonderingen. Deze sonderingen zijn boringen in de kavel om het type ondergrond, de draagkracht en de diepte van de ondergrond hiervan te berekenen. Sonderingen verschaffen de constructeur alle informatie, zoals drukvastheid, die hij nodig heeft om te bepalen of er op vaste grond gefundeerd kan worden of dat er geheid moet worden. Daarnaast bepaalt de constructeur welke funderingsconstructie er gelegd moet worden op basis van de sonderingen.

Dat is best een technisch en bouwkundig verhaal dus. Maar met deze begrippenlijst, weet je precies wat er wordt bedoeld.

Funderen op staal met betonstroken: dit betekent dat de fundering direct op de zandlaag wordt gebouwd. Het heeft dus niet met staal of metaal te maken. Dit wordt ook wel strokenfundering genoemd, omdat er stroken worden gestort, waarop later gebouwd gaat worden. Bij een prefab bouwer kan dit ook kant en klaar aangeleverd worden.

Grondverbetering: In sommige gevallen wordt de ondergrond verbeterd om zo de draagkracht te verbeteren. Bijvoorbeeld door het vervangen van niet-draagkrachtige grond zoals klei of veen.

Heiwerk: Als de grond niet draagkrachtig genoeg is voor een fundering op stroken, dan wordt er meestal een fundering met heipalen toegepast. Heipalen leiden het

gewicht van de toekomstige woning af naar dieper gelegen zandlagen, die wél stevig genoeg zijn om de constructie te dragen. Heien is het in de grond inbrengen van houten of betonnen heipalen.

Houten palen: bij houten palen moet de heipaal onder de laagste waterstand blijven om houtrot te voorkomen.

Betonnen opzetters: deze worden op de houten palen geplaatst. Hierover wordt een betonbalk gestort.

Heistelling: een machine die aanhoudend met een heiblok of hydraulische hamer op de kop van de paal staat om de betonnen palen in de grond te brengen.

Kalenderen: tellen hoeveel slagen met een heiblok nodig zijn om de paal een vooraf bepaalde afstand te laten zakken. Hieruit is af te leiden dat de paal in de vaste grond staat.

Koppensnellen: het verwijderen van beton aan de bovenzijde van de paal na het inheien van de palen.

Wapeningsstaven ook wapeningsstaal/staal: stalen staven in het beton die zichtbaar worden bij het koppensnellen. Deze worden vervlochten met de wapeningsstaven van de fundering.

Boorpalen: een andere manier van heien is met boorpalen. Eerst wordt een gat geboord in de grond die later wordt gevuld met beton en wapeningsijzer/staal.

BOUWGARRANTIES

Als je een nieuwe woning gaat bouwen, wil je graag zekerheid. Maar hoe lang geldt de garantie? Hoe zit het met de garantie op je nieuwe woning? En hoe lang heb je eigen bouwgarantie? Een nieuw huis is een grote aankoop. Waarschijnlijk zelfs de grootste die je in je leven gaat doen. Je wilt dan natuurlijk geen enkel risico lopen. Daarom hebben wij alles uitgezocht over nieuwbouwgarantie, de afwerking van opleveringspunten, de onderhoudsperiode en de garanties bij gebreken.

OPLEVERINGSPUNTEN

Bij oplevering van de woning kan de opdrachtgever aangeven welke punten niet naar wens zijn uitgevoerd. De aannemer heeft dan drie maanden om dit af te werken. Om hiervoor een zekerheid te geven, verstrekt de aannemer soms een bankgarantie van 5% van de aanneemsom. In andere gevallen kan er ook een bedrag (5%) in het depot bij de notaris gestort worden. Mocht de aannemer bij de afwerking van de opleveringspunten dan ernstig tekortkomen, kan de opdrachtgever de bankgarantie opeisen.

ONDERHOUD

Voor alle nieuwbouwwoningen geldt een nieuwbouwgarantie. In de onderhoudsperiode heb je volgens de bouwgarantie recht op onderhoud van gebreken aan de woningen. De onderhoudstermijn is meestal 6 maanden. Hierbij

gaat het om gebreken aan de woning die niet op het opleveringsrapport vermeld zijn en die ook pas daarna zichtbaar zijn geworden. Denk bijvoorbeeld aan een klemmende buitendeur, maar niet aan beschadigingen zoals krassen.

BOUW GARANTIE

Nadat de onderhoudsperiode van 6 maanden is afgelopen, geldt er ook nog een bouwgarantie. Nog vijf jaar na oplevering van de woning heb je garantie op verborgen gebreken die redelijkerwijs niet eerder ontdekt hadden kunnen worden. Dit recht vervalt als dit ooit anders is omschreven of afgesproken. Ook geldt de periode van dit recht niet op alle bouwonderdelen. Schilderwerk, dakbedekking en leidingwerk hebben bijvoorbeeld een kortere bouwgarantie dan vijf jaar. Deze beperkingen moeten dan schriftelijk zijn vastgelegd en deel uitmaken van de bouwgarantie overeenkomst.

CONSTRUCTIEVE GEBREKEN

Ook na de vijf jaar heb je in sommige (maar dan wel uitzonderlijke) gevallen nog recht op garantie op je nieuwbouw woning. Bij een nieuw huis is de aannemer tot tien jaar na oplevering verantwoordelijk voor ernstige of constructieve fouten waar bij bewoning onmogelijk is, of aanzienlijk gevaar oplevert.

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-