



Het (ver)bouwen van een woning, kantoor of bedrijfsgebouw, school of praktijkruimte is voor degene die daar voor de eerste keer mee te maken krijgt vaak een onoverzichtelijke puzzel. En er staan veel ongevraagde "adviseurs" langs de kant, die allemaal hun eigen belangen nastreven.

Waar dan behoefte aan is heet een vertrouwenspersoon, die alleen de belangen van de opdrachtgever behartigt. Dat blijkt uit het feit, dat die niet alleen onafhankelijk is, zonder banden met overige partijen in het bouwproces, maar ook dat hij alleen door de opdrachtgever wordt betaald. Dus géén provisies van belanghebbende partijen (aannemers, leveranciers, designwinkels), maar uitsluitend honorarium van de opdrachtgever.

Die rol van vertrouwenspersoon kan alleen maar worden opgebouwd in een rechtstreeks contact. Daarom zal ik, voordat er een pen op papier wordt gezet, proberen om zo goed mogelijk de wensen en dromen van de opdrachtgever te leren kennen in een persoonlijk gesprek. Dat gesprek kost de opdrachtgever niets.

Als het "klikt", en de opdrachtgever zijn wensen heeft verteld, moet ik nagaan of ik zo'n opdracht kan aanvaarden. Dat heeft dan niet alleen te maken met de gewenste "capaciteit" in tijd en productie, maar ook met de maatschappelijke verantwoordelijkheid waaraan ik ben gehouden.

Het verdere proces is in verschillende fasen te verdelen. Hieronder ga ik in op die fasen, zoals die worden vermeld in de [CR2006](#) .

Bij de [DNR2005](#) is het bouwvoorbereidingsproces in kleinere stukken verdeeld en soms anders benoemd, maar komt in grote lijnen overeen met de hieronder aangegeven verdeling. Inmiddels is de DNR2011 verschenen. Ook deze regeling kunt u in digitale vorm downloaden.

Voor de goede orde: alleen bij de grotere opdrachten zijn voor een goede (ver)bouwvoorbereiding de genoemde fasen nodig. Bij sommige kleinere projecten kunnen werkzaamheden worden overgeslagen, alles is goed onderling overleg. In ieder geval de kostenramingen/ begrotingen zullen door een onafhankelijke kostendeskundige worden opgesteld, om elke beïnvloeding te voorkomen.

Hieronder wordt een volledige opdracht beschreven, zoals die idealiter verloopt. Sommige opdrachtgevers geven er echter de voorkeur aan, om en aantal (latere) fases zelf uit te voeren. Dat is natuurlijk hun goed recht, maar ik adviseer ze altijd om bij de uitvoering toch minimaal de esthetische directievoering op te dragen om ervoor te zorgen, dat ze ook krijgen wat ze tijdens de planvorming is voorgelegd.

Op basis van de op te dragen taken zal ik vervolgens een offerte maken, waarin vermeld wordt welke [regeling](#) van toepassing is, wat de opdracht inhoudt en welke fasen en bijbehorende werkzaamheden (taken) er zijn opgenomen. De planning van de werkzaamheden is daar ook in opgenomen, met de overleg- en beslismomenten van de opdrachtgever.

Meestal wordt opdracht gegeven per fase. Na iedere fase is er weer een Go/NoGo-moment. De door de opdrachtgever goedgekeurde resultaten van de afgeronde fase zijn dan de input voor de volgende fase.

[<terug>](#)