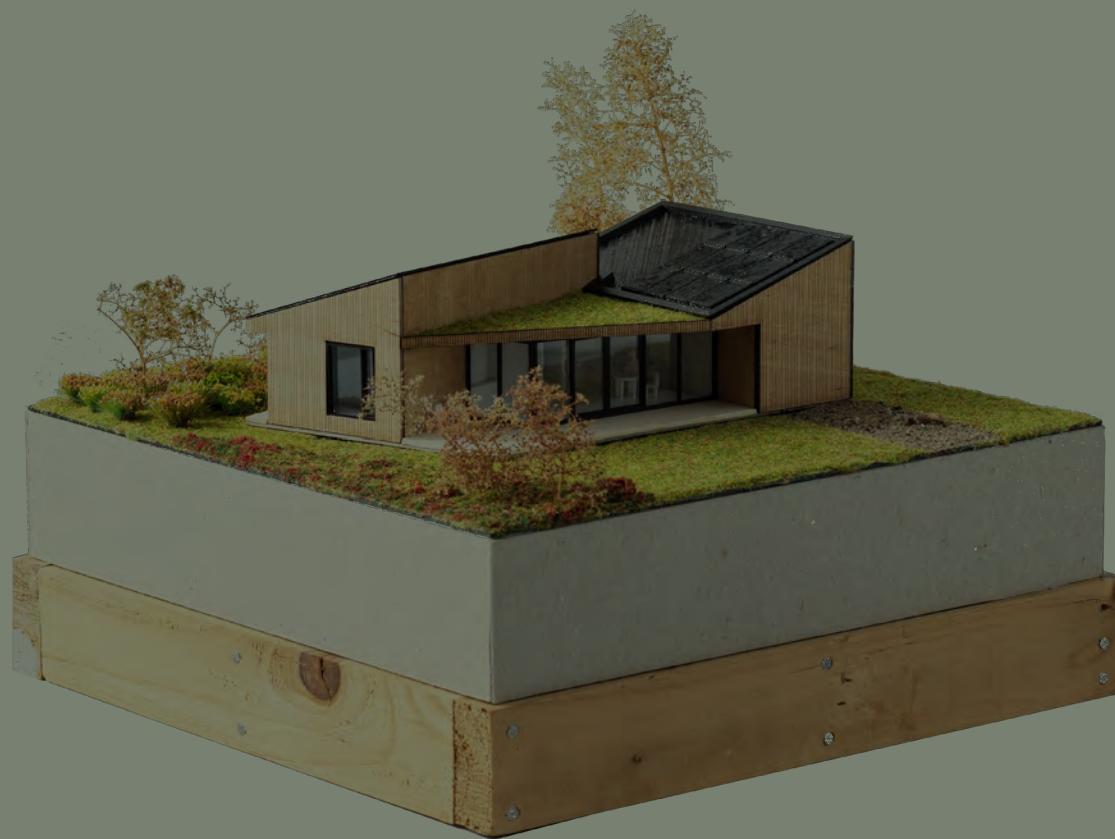


Geef uw duurzame woonwens vorm

naar eigen inzicht
samen met een architect



INFORMATIE BROCHURE

ATELIER ZWEERS



Tailor-made wonen

Welkom bij de informatie brochure van Atelier Zweers. Via deze brochure laten we je graag kennismaken met ons bureau en onze projecten. Zelfbouw is maatwerk dat tijdens het maakproces met een persoonlijke en vakkundige aanpak wordt gecompimenteerd. Samen geven we je woonwens een unieke en eigentijdse vorm die met plezier wordt gerealiseerd.

Atelier Zweers is een kleinschalig architectenbureau dat zich specialiseert in particuliere opdrachten en zelfbouw. We ontwerpen met het oog op een groene toekomst en streven ernaar gezonde leefruimtes te creëren waarbij functionaliteit voorop staat. Gezonde gebouwen die de kwaliteit van het leven verbeteren. Met toewijding zijn we een betrokken partner in het bouwproces, vanaf de allereerste schets tot aan de uiteindelijke bouw. Zo voegen we aanzienlijke meerwaarde toe aan elk project.

Ieder project is geworteld in een unieke vraag of wens, wat resulteert in oplossingen die net zo uniek zijn als de mensen die erin zullen wonen. Maar ook moet de woning toekomstbestendig zijn en waardevol blijven voor meerdere generaties. Omdat elk persoon uniek is, verdient elke woning ook een unieke benadering, volledig op maat gemaakt voor uw levensstijl, gezinssituatie en persoonlijke smaak.

Woonhuis AJ
te Enschede

Atelier Zweers is een veelzijdig bureau dat zich toelegt op het volledige ontwerpproces, van A tot Z. Onze ontwerpbenadering is gebaseerd op samenwerking en co-creatie, waarbij we gezamenlijk op zoek gaan naar efficiënte en optimale ruimtelijke oplossingen van hoogwaardige kwaliteit. Wij waarborgen dat het ontwerp binnen het vastgestelde budget wordt gerealiseerd, en ontzorgen in het gehele bouwproces. Met betaalbare begeleiding en advies, gebaseerd op onze rijke ervaring, staan we aan uw zijde vanaf de allereerste schets tot aan de succesvolle oplevering van uw nieuwe thuis.

Wat doet Atelier Zweers	5
Wat kost Atelier Zweers	9
Hoe gaat Atelier Zweers te werk	13
Over Atelier Zweers	19
Contactgegevens	20



Woonhuis TM

Door het opendraaien van de twee volumes ontstaat er een intiem terras in het midden dat er voor zorgt dat de avondzon tot diep in de woning doordringt.



Wat doet Atelier Zweers

Als architect en bouwkundige creëer ik op maat gemaakte ontwerpen voor mijn opdrachtgevers, waarbij ik rekening houd met diverse factoren, waaronder budget, je wensen, en de technische en juridische haalbaarheid. Samen verkennen we je ideeën en behoeften, en ik help deze te vertalen naar een unieke woning en ruimte. Mijn persoonlijke aanpak staat garant voor een woning die naadloos aansluit bij je levensstijl en waarden, terwijl duurzaamheid altijd een prioriteit is.

Bij Atelier Zweers geloven we in co-creatie. Samenwerken is de sleutel tot succes. Jij brengt je visie en dromen, en ik voeg mijn professionele ervaring en creativiteit toe om iets buitengewoons te creëren.

Woonhuis ML kosten € 670.000,-
inclusief btw, grond 1995 m2, woning 250 m2 en ontwerp/ advieskosten.





“Architectuur is een proces met een persoonlijke touch”

Bij Atelier Zweers gaat architectuur verder dan alleen het ontwerpen van gebouwen; het gaat om het creëren van unieke, functionele, en duurzame leefomgevingen. Wij geloven in luisteren naar elkaar, zodat we je specifieke wensen en behoeften kunnen vervullen. Onze op maat gemaakte woonhuizen zijn niet alleen prachtige leefruimtes voor het heden, maar ze hebben ook een positieve impact op hun omgeving en zijn ontworpen met oog op de toekomst. We streven ernaar om huizen te bouwen die niet alleen mooi zijn voor jou, maar ook waardevol zijn voor de volgende generaties.

Van A tot Z

Het ontwerpproces begint vanuit twee perspectieven: de buitenkant en de binnenkant, waardoor we zowel esthetische als functionele optimalisatie kunnen bereiken. Naast het ontwerp begeleid ik je gedurende het hele bouwproces.

Ik ben verantwoordelijk voor bouw- en vergunningsaanvragen, coördineer het bouwteam en zorg ervoor dat het technische en administratieve aspect van het contract met de aannemer soepel verloopt.

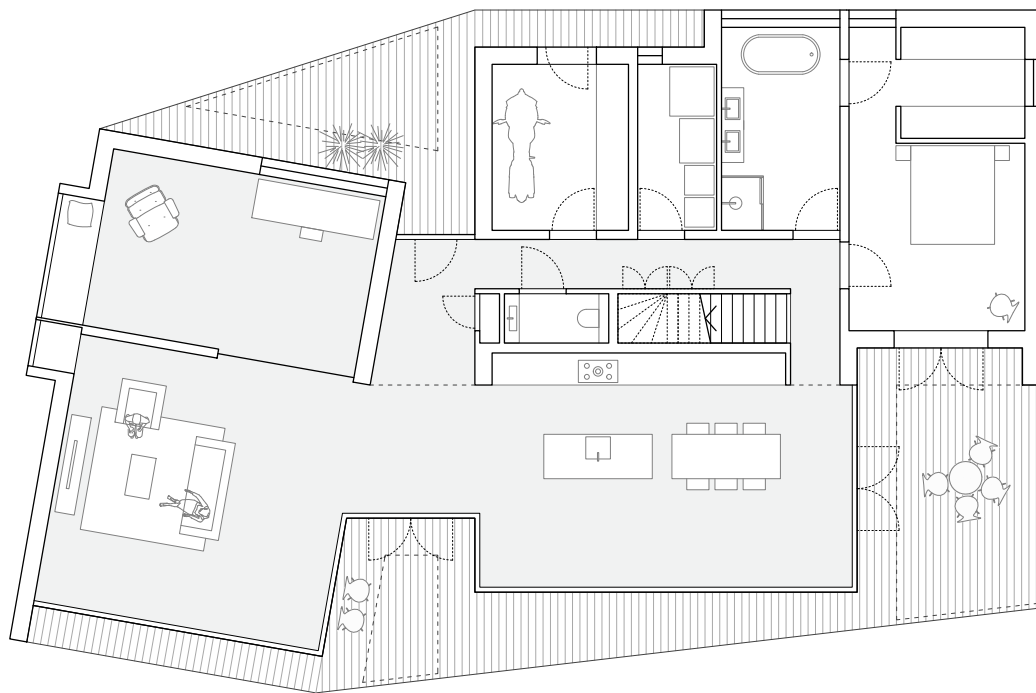
De bouw

Door zorgvuldige evaluatie en selectie van aannemers op basis van kwaliteit en prijs, waarborg ik de beste waarde voor mijn opdrachtgevers. Op de bouwplaats houd ik toezicht op het esthetische aspect en zorg ik ervoor dat alle afspraken worden nagekomen. Dit alles met als doel om jouw zorgen weg te nemen gedurende het hele ontwerp- en bouwproces.

Totaalpakket

Mijn dagelijkse werkzaamheden omvatten het vertalen van jullie wensen in gedetailleerde tekeningen, visualiseren van het interieur en exterieur van het nieuwe ontwerp, maken van bouwtechnische tekeningen en documentatie, opstellen van kostenramingen, coördineren van het bouwteam, aanvragen van omgevingsvergunningen, selecteren van aannemers, uitvoeren van kwaliteitscontroles en het bewaken van het budget en de planning.

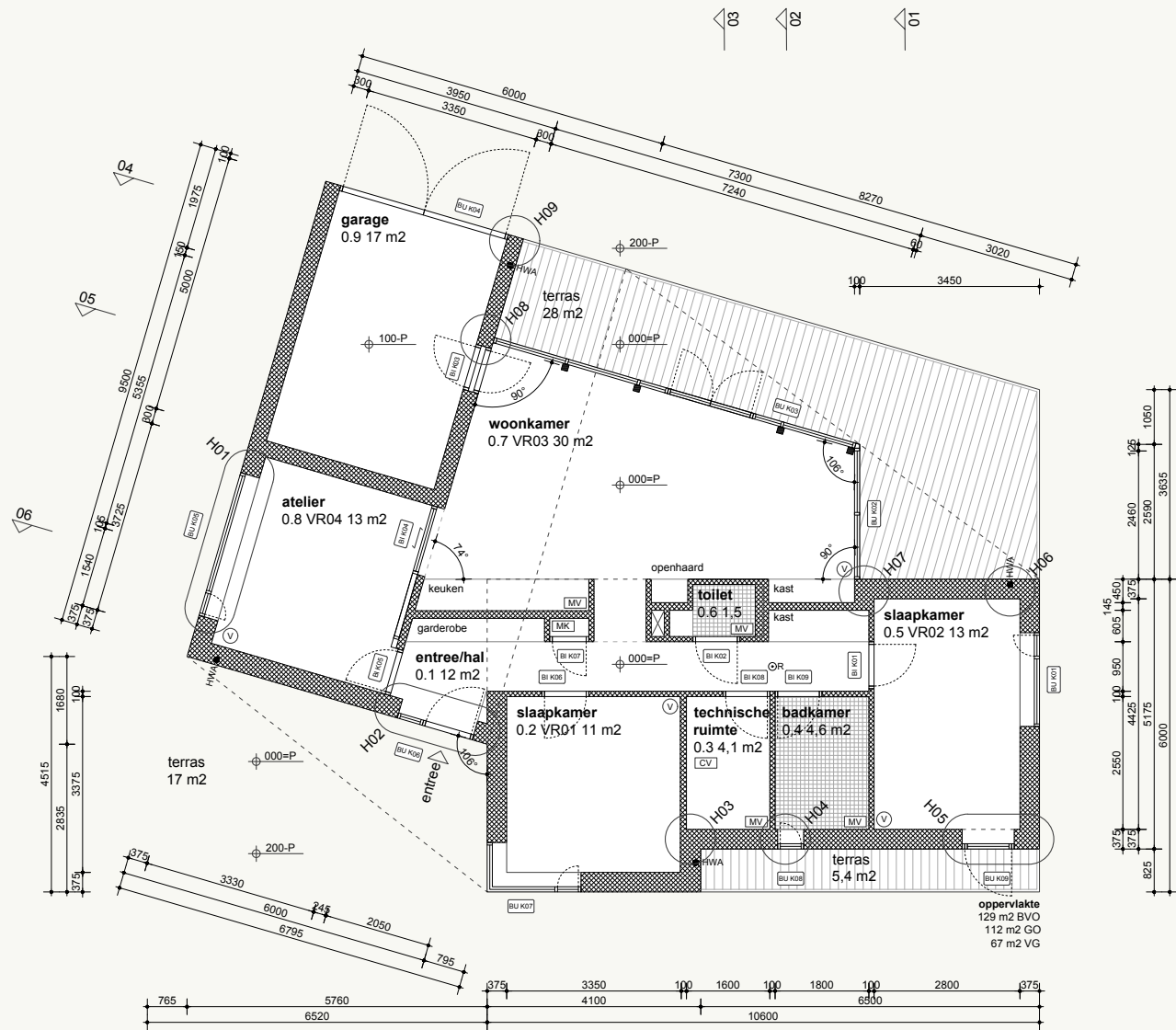
Bij Atelier Zweers gaat het niet alleen om het bouwen van huizen; het gaat om durven dromen en het realiseren van unieke, duurzame leefruimtes die een leven lang meegaan. Samen maken we wonen op maat werkelijkheid.



Woonhuis ML

Riante woonkamer / leefkeuken, thuishkantoor, twee badkamers, los toilet, drie slaapkamers, Masterbedroom met inloopkast, berging, en slime opbergkasten onder de trap. Plafondhoogte 3,2 meter, met in de woonkamer een vide. Houtskeletbouw met verhoogde isolatiewaarde, lucht-warmtepomp met zonnepanelen. Energielabel A+++

Elk ontwerp heeft zijn eigen unieke kenmerken en eigen verhaal, in veel gevallen is het de klant die een project echt bijzonder maakt. Wij geloven dat een persoonlijke aanpak essentieel is omdat het ons in staat stelt de diepste wensen en behoeften van onze klanten te begrijpen, wat leidt tot de realisatie van de best mogelijke ontwerpen.



Wat kost Atelier Zweers

De prijs wordt berekend op basis van een uurtarief, en is sterk afhankelijk van de gevraagde werkzaamheden en de omvang van het project. De prijzen verschillen dus per project. Als wij een prijs overeen zijn gekomen wordt dat de vaste prijs, er is geen onverwacht meerwerk of narekening. Tevens reken ik geen aparte reiskosten of extra voor maquette materiaal of printwerk.

Uurtarief

Mijn vaste uurtarief voor de ontwerp werkzaamheden is €70 per uur, voor het bouwkundig uitwerken en de coördinatie en begeleiding reken ik €50 per uur.

Honorarium

Naast het aantal uren wordt er ook gekeken naar de verhouding tussen het honorarium en de geschatte bouwkosten. Gemiddeld bedraagt mijn honorarium rond de 5 procent

van de aannemers kosten, vergelijkbaar met de kosten van andere adviseurs.

Het is uiteraard lastig om op voorhand de bouwkosten in te schatten, zelfs een prijslijst geeft tegenwoordig geen zekerheid. Als architect is het mijn streven om voor mijn opdrachtgevers de beste kwaliteit voor de beste prijs te krijgen. Mijn vaste prijs verandert niet als de bouwkosten hoger of lager uitkomen dan geschat.

Indicatie

De prijs voor een basisadvies kan al beginnen vanaf € 5.000 voor een nieuwbouw ontwerp, en zal in zijn totaliteit bij uitgebreide service gemiddeld rond € 15.000 uitkomen.

De prijs hangt sterk af van de complexiteit en specifieke eisen van het project. Voor een exacte prijs vraag vrijblijvend een offerte aan.



Vormstudie voor diverse opties van Woonhuis TM

Ik werk altijd in opties, het is nooit zo dat ik maar één voorstel doe, er valt altijd zelf te kiezen.

Rekenvoorbeeld van een bouwbegroting

Bouwrijpe kavel	→ brochure van uw project	: €
Bouwkosten woning	→ aantal m2 x richtprijs per m2	: €
Onvoorzien	→ 5% van de bouwkosten	: €
Leges en heffingen	→ 3 tot 4% van de bouwkosten	: €
Ontwerp en advies	→ 10 tot 15% van de bouwkosten	: €
Aansluitkosten*	→ 2 tot 4% van de bouwkosten	: €
Financieringskosten	→ 5 tot 7% van de bouwkosten	: €
Totale realisatiekosten = Stichtingskosten		: €

(Inclusief of exclusief 21% BTW).

* Aansluitkosten voor stadswarmte, elektra, water en riolering

Bron: Zelfbouw brochure uitgegeven door de gemeente Amsterdam

“Investeer in een architect. Die let namelijk niet alleen op esthetiek, maar combineert dat ook met het praktische zoals de routing en functies van ruimtes. Het kost geld, maar zorgt voor een kloppend huis, zowel esthetisch als in gebruik.

Belangrijk is ook dat een bouwteam (opdrachtgever, architect en aannemer) met deze driehoeksverhouding een stabielere samenwerking vormt dan alleen opdrachtgever en de uitvoerende partij. We zien dat heel vaak misgaan”

Quote opdrachtgever Woonhuis TM

Lees het volledige artikel in **Casco Magazine**
Duurzame zelfbouw nummer 8 herfst 2023





Woonhuis TM

Woonkamer, riante leefkeuken, thuiswerkplek, badkamer, los toilet, drie slaapkamers, berging. Plafondhoogte 2,6 tot 3,2 meter. Houtskeletbouw met verhoogde isolatiewaarde, water-warmtepomp met zonnepanelen. Energielabel A+++



Woonhuis TM kosten € 480.000,-
inclusief btw, grond 2000 m2, woning 155 m2 en ontwerp/ advieskosten.

Hoe gaat Atelier Zweers te werk

Elk project bij Atelier Zweers wordt opgedeeld in verschillende stappen, waarbij we geleidelijk van een overzichtsniveau naar meer gedetailleerde niveaus gaan. De duur van dit traject kan variëren afhankelijk van de aard van de werkzaamheden. Hoewel onze aanpak kan variëren op basis van het specifieke project, doorlopen we doorgaans de volgende stappen:

Kennismakingsgesprek

Bij ons kennismakingsgesprek bespreken we uitvoerig de wensen en ideeën. We onderzoeken niet alleen de omvang van het huis en het aantal kamers, maar hechten ook bijzondere waarde aan de gewenste sfeer en esthetische kenmerken, zowel binnen als buiten. Al deze aspecten worden gedocumenteerd in wat we het 'Programma van Eisen' noemen. Dit programma wordt nauwkeurig afgestemd op het taakstellende bouwbudget.

Op basis van deze gegevens stellen we een vrijblijvende offerte op. Het kennismakingsgesprek is kosteloos en verkennend van aard.

Woonhuis ML
Maquette definitief ontwerp





1. Schetsontwerp

Nadat we de wensen en randvoorwaarden hebben verzameld tijdens ons gesprek, gaan we aan de slag met het schetsmatig uitwerken van verschillende opties voor het woonhuis. We geloven in keuzevrijheid, daarom bieden we nooit slechts één voorstel, maar presenteren we meerdere opties waaruit je kunt kiezen. Deze opties worden zorgvuldig uitgewerkt in zowel 2D-tekeningen als 3D-modellen.

Bij het schetsen houden we rekening met diverse cruciale aspecten, zoals de analyse van omgevingsfactoren, jullie programma van eisen, functionele relaties, slimme ruimtelijke oplossingen, en belangrijke overwegingen zoals bezonning en uitzicht. We laten ons ook inspireren door referentiebeelden die we samen met jullie selecteren, bijvoorbeeld van platforms zoals Instagram of Pinterest.

2. Voorontwerp

In deze fase gaan we over tot het maken van plattegronden, doorsneden en geveltekeningen van de meest veelbelovende opties die we hebben verkend. Met deze tekeningen en visuele representaties kunnen we de opties verder onderzoeken en gedetailleerder documenteren. Het voorlopige ontwerp blijft flexibel en we passen het aan totdat al jullie wensen en eisen zijn geïntegreerd. We staan open voor zo veel afspraken als nodig is om tot het perfecte ontwerp te komen.

Tegelijkertijd starten we in deze fase met het samenstellen van een bouwteam, bestaande uit adviesbureaus en een aannemer. We geven de voorkeur aan een aannemer die in deze fase een prijsopgave kan doen, zodat we een solide basis hebben om op voort te bouwen. Als alternatief kunnen we in deze fase ook een onafhankelijke bouwkosten calculator inschakelen om ons een richtprijs te geven voor het ontwerp.

3. Definitief ontwerp

In de volgende fase concentreren we ons op het verbeteren en verder uitwerken van de gekozen optie. We definiëren de materialen en details die zullen worden gebruikt, met behulp van gedetailleerde tekeningen en 3D-model of maquettes om een visuele voorstelling te geven. Bovendien ontwikkelen we een digitaal 3D-bouwmodel dat kan worden gedeeld met externe adviseurs.

Tijdens deze fase begint onze samenwerking met externe bouwadviesbureaus, zoals energieadviseurs, constructeurs en de aannemer als onderdeel van ons bouwteam. De inbreng van deze experts wordt geïntegreerd in het ontwerp, zodat alle aspecten naadloos op elkaar aansluiten en optimaal functioneren.

Vervolgens wordt het ontwerp voorgelegd aan de gemeente voor toetsing. De specifieke criteria voor deze toetsing variëren per gemeente, dus we beginnen met het inventariseren van de vereisten om ervoor te zorgen dat het ontwerp aan alle voorschriften voldoet.

4. Contractvorming / Aanvraag vergunning

Het proces van contractvorming begint met het verstrekken van gedetailleerde informatie over de werkzaamheden en het ontvangen van offertes door de geselecteerde aannemers. Wij vertalen deze informatie en offertes naar duidelijke en begrijpelijke taal, en stellen een overzichtelijke vergelijking op. Samen met onze klanten maken we een weloverwogen keuze voor de beste aannemer, waarbij we selecteren op prijs, kwaliteit en planning.

Tijdens deze fase wordt de tekeningen-set van het definitieve ontwerp uitgebreid met alle benodigde informatie voor de Aanvraag Omgevingsvergunning. Daarnaast stellen onze adviseurs rapporten op die worden ingediend bij de vergunningsaanvraag. Een essentieel onderdeel van deze aanvraag is het opgeven van de bouwkosten, waarvoor we de offerte van de geselecteerde aannemer gebruiken. Het complete pakket wordt ingediend bij de gemeente, waar het wordt getoetst aan het bestemmingsplan en wordt voorgelegd aan de welstandscommissie.

5. Technisch ontwerp

Dit is de technische uitwerking van het definitieve ontwerp, waarbij ook eventuele aanvullingen of kostenbesparingen worden overwogen. Het omvat gedetailleerde beslissingen over materialen, constructie, installaties, detailtekeningen en afwerkstaten. Alle definitieve informatie van externe bouwadviesbureaus wordt verwerkt in de tekeningen en gecoördineerd. Daarom houden we regelmatig overleg met het team, waarvan ik de administratie bijhoud.

In samenwerking met de aannemer starten we het proces van bouwvoorbereiding en werktekeningen. Het is van groot belang om in deze fase de oorspronkelijke ontwerpprincipes te behouden, waardoor een formeel 'bestek' overbodig is.

6. Bouwbegeleiding

Tijdens de uitvoering van het project nemen we een actieve rol in het waarborgen van de voortgang volgens plan, inclusief de uitvoerende werkzaamheden, strikte tijdsplanning en budgetbeheer. Ons credo luidt: vertrouwen is belangrijk, maar controle is essentieel. We hechten veel waarde aan het nauwlettend monitoren van elke fase om ervoor te zorgen dat het project voldoet aan de gestelde doelen en normen.

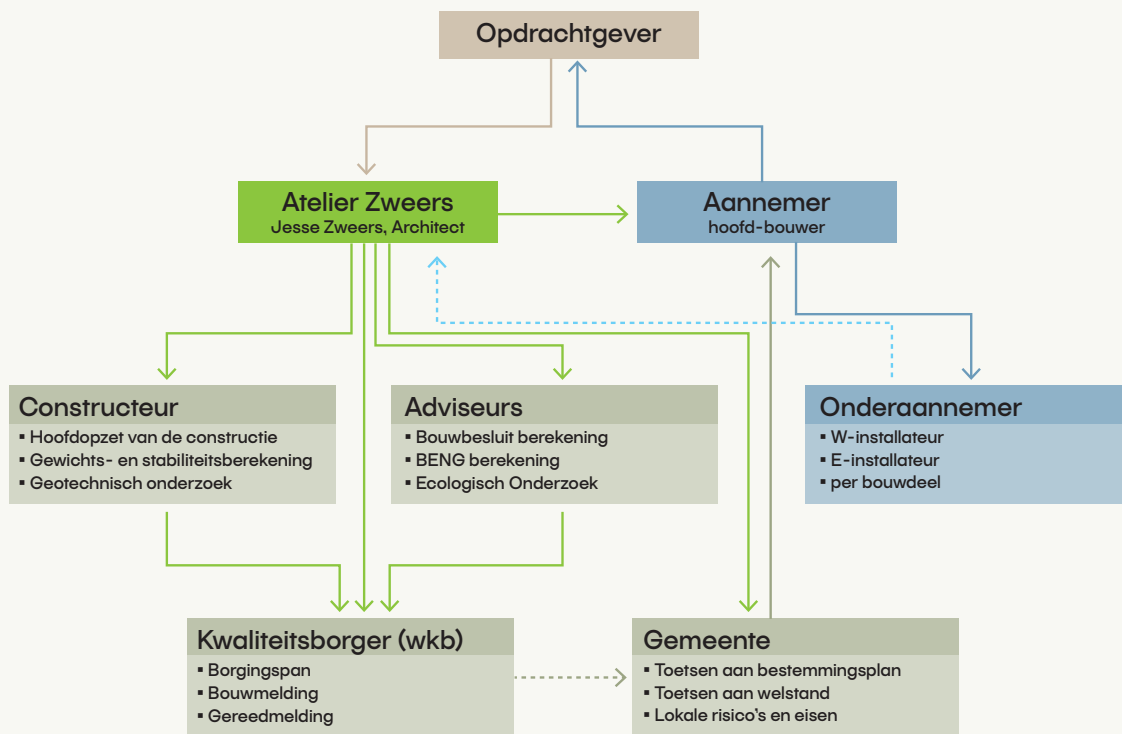
Wanneer de aannemer de werkzaamheden heeft voltooid, nemen we de tijd voor een grondige inspectie van het huis. Dit is een kritieke stap voor de eindcontrole en oplevering. We doorlopen alle aspecten zorgvuldig om te verzekeren dat alles in overeenstemming is met de oorspronkelijke plannen en specificaties. Deze grondige aanpak is een weerspiegeling van onze toewijding aan het leveren van kwalitatieve resultaten aan onze gewaardeerde klanten.



“Werken met lokale partijen
(be)spaart niet alleen geld,
maar is ook beter
voor het milieu”

Samen bouwen we aan een duurzame toekomst.
Bouw met natuurlijk materiaal voor een mooi,
praktisch, duurzaam ontwerp en vermijden
zo milieuvulling van kunststof en gebakken
bouwproducten.





Overzicht Bouwteam

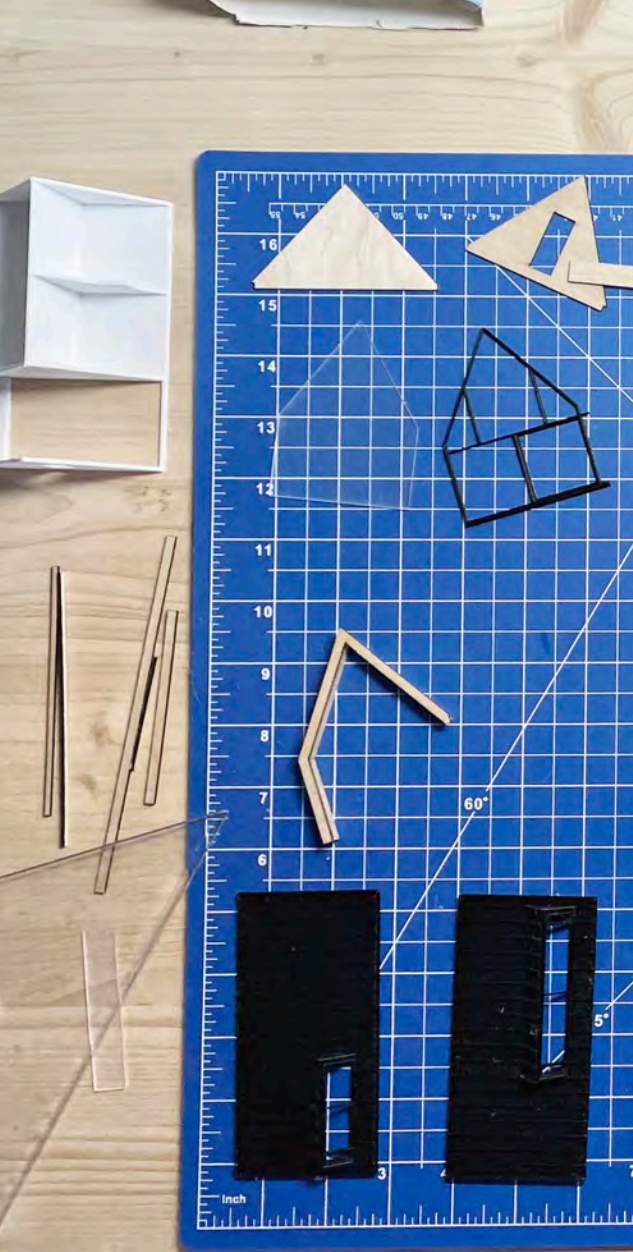
Ik heb een vast netwerk van adviseurs en ben ook geïnteresseerd in samenwerkingen met lokale partijen.



“De door de architect
gemaakte maquette bracht
het ontwerp tot leven. Het
gaf goed inzicht in hoe de
verschillende ruimte zich tot
elkaar verhielden.”

Quote opdrachtgever Woonhuis TM





Over Atelier Zweers

Mijn naam is Jesse Zweers, architect met een sterke focus op particuliere opdrachten en een specialisatie in zelfbouwprojecten. Mijn passie ligt in het ontwerpen van duurzame gebouwen die niet alleen voldoen aan de hoogste milieunormen, maar ook een positieve invloed hebben op het klimaat. Ik streef naar ontwerpen die gebruik maken van milieuvriendelijke materialen en die de synergie tussen duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid benadrukken.

Mijn ontwerpaanpak is gebaseerd op een nauwe samenwerking en een persoonlijke benadering. Ik geloof dat het ontwerpproces een gezamenlijk avontuur is, waarbij we samenwerken om jouw visie en wensen tot leven te brengen. Het uiteindelijke doel is om gezonde, functionele en aantrekkelijke



ruimtes te creëren waarin wonen en werken een plezier zijn. Het is mijn missie om gebouwen te realiseren die niet alleen duurzaam zijn, maar ook praktisch en comfortabel in gebruik, en die bijdragen aan een betere leefomgeving voor iedereen.

Na meer dan tien jaar ervaring te hebben opgedaan bij gerenommeerde nationale en internationale architectenbureaus, heb ik in 2019 Atelier Zweers opgericht. Binnen mijn bureau onderhoud ik nauwe samenwerkingsverbanden met een vast netwerk van adviseurs en maak ik gebruik van freelance bouwkundigen voor extra capaciteit. De kleinschaligheid van mijn bureau biedt me de mogelijkheid om efficiënt te werken, met korte communicatielijnen en zonder grote overheadkosten.

Ik ben geregistreerd bij het Bureau Architectenregister en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Amsterdam. Daarnaast beschikt ons bureau over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering bij Centraal Beheer Achmea. Wij hechten waarde aan transparante en rechtsgeldige overeenkomsten en stellen onze contracten op volgens de BNA Consumentenregeling CR2013 of de rechtsverhouding opdrachtgever - architect, ingenieur en adviseur DNR2011.



Contactgegevens

Graag nodig ik je uit voor een vrijblijvend kennismakings- en adviesgesprek. Tijdens dit gesprek kunnen we je visie en wensen bespreken, en tevens de mogelijkheden voor samenwerking verkennen. Een goede klik is van groot belang, aangezien ik gedurende het hele project jullie aanspreekpunt ben en we veel contact zullen hebben. Ik kijk uit naar een succesvolle samenwerking.

Neem direct contact met mij op voor het plannen van een kennismakingsgesprek. Je kunt mij bereiken via telefoon of stuur een e-mail.

Telefoon (+31)6 111 2222 6
E-mail mail@atelierzweers.nl
Website www.atelierzweers.nl

Disclaimer: Deze brochure is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Ondanks onze zorgvuldigheid kunnen er geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze brochure. Het auteursrecht op de inhoud en de ontwerpen in deze brochure berust volledig bij Atelier Zweers.

