

“Bedrijfspannd (ver)bouwen? Waar let je op en welke 10 valkuilen kom je tegen?”



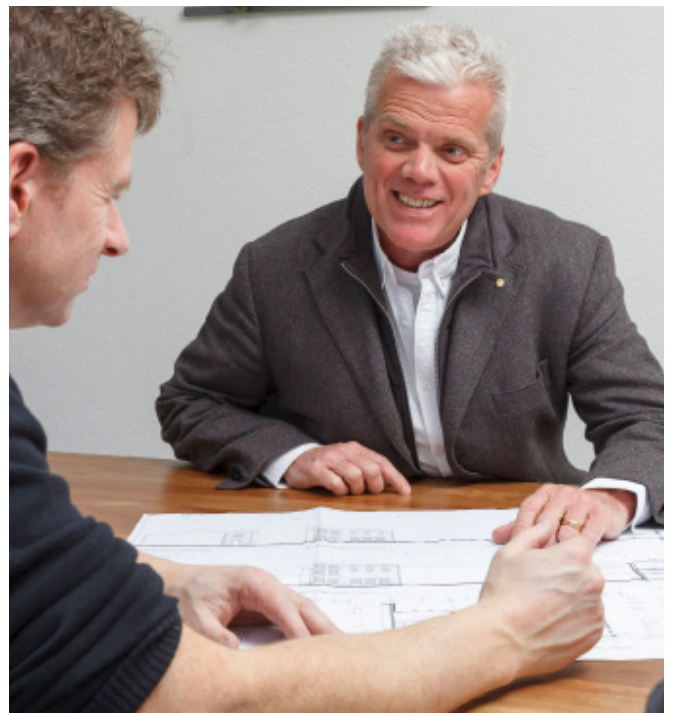
“De top 10 van valkuilen die je kunt tegenkomen en hoe je er niet in trapt!”

Een winkel of een bedrijfspannd bouwen lijkt zo simpel: je huurt een aannemer, je geeft je wensen door en twee maanden later staat jouw nieuwe pand op de plek waar jij dat wil. Klinkt goed, toch? Helaas laat de praktijk zien dat er behoorlijk wat valkuilen kunnen zijn, waar je van te voren wel even over na moet denken. Te vaak komt het voor dat deadlines niet gehaald worden, dat de prijs toch hoger blijkt dan aanvankelijk was ingeschat of dat jouw wens achteraf niet haalbaar blijkt.

Goede aannemers zijn schaars aan het worden. Datzelfde geldt voor arbeidskrachten. Het is en blijft vakwerk, alleen steeds minder mensen voeren dit vakwerk goed uit. Des te meer redenen om ervoor te zorgen dat jij van te voren alles goed voorbereid hebt, zodat je bij aanvang niet voor onverwachte verrassingen komt te staan. We vertellen je in dit e-book over de valkuilen die je kunt tegenkomen en hoe je voorkomt dat je er in trapt.

Inhoudsopgave

1. Geen heldere planning
2. Onderschatting impact van ver(nieuw)bouw
3. Gevoel gaat voor feiten
4. Prijs gaat voor kwaliteit
5. Afspraken zijn niet vastgelegd
6. Benodigde vergunning is niet gecheckt
7. Offertes zijn niet vergeleken
8. Project duurt langer dan gepland
9. Project is duurder dan gepland
10. Men denkt alles zelf te kunnen



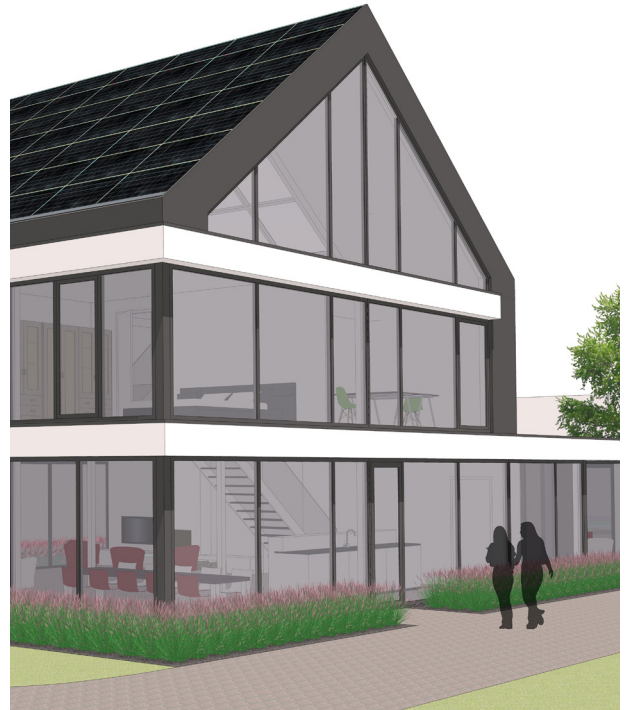
1 GEEN HELDERE PLANNING

Je bedrijf groeit uit zijn voegen en er moet iets gebeuren. Gewoon de bovenverdieping aanpakken en er kunnen tien nieuwe mensen bij. En je hebt haast, dus begin je gewoon en je ziet wel waar het schip strandt. Dat kan natuurlijk, maar we raden het niet aan. Wanneer je je verbouwing niet goed plant, loop je tegen een hoop stress aan, je komt extra kosten tegen, de bouw gaat veel langer duren dan je wilt en het eindresultaat wordt niet wat je ervan hoopte.

Een verbouwing moet je echt goed voorbereiden. Laat je goed voorlichten, werk een plan zo volledig mogelijk uit en schrijf alles op. Bedenk eerst wat het einddoel is van de verbouwing. Zorg dat je duidelijk uitwerkt wat waar moet komen. Als het gaat om uitbreidingen op de huidige situatie, zorg dan ook dat je in deze planning uitzoekt of er wel of geen vergunningen nodig zijn.

Doe vervolgens gedegen onderzoek naar de kosten. Wanneer je nauwkeurig van tevoren uitzoekt wat alles precies kost, loop je gedurende het project tegen veel minder onverwachte financiële dompers aan. Een laatste tip: Probeer je planning toe te voegen aan het contract dat je met ingehuurde partijen maakt, inclusief eventuele tekeningen, een omschrijving en je begroting. Zo creëer je het beste uitgangspunt om je bouw of verbouwing tot een succes te maken.

KUN JE JE CLIËNTEN NOG WEL ONTVANGEN ALS DE VOORGEVEL HALF OPEN LIGT?



2 ONDERSCHATTING IMPACT VAN VERBOUW- INGEN

Vol goede moed beginnen en er halverwege achter komen dat werken terwijl een loodgieter drie dagen lang het water afsluit of er dagenlang gefreesd wordt tijdens je vergaderingen geen pretje is. Dit is één van de meest gehoorde klachten. Veel mensen beseffen niet dat een verbouwing veel meer impact heeft op de werkzaamheden. Je wordt volledig uit je routine gehaald. Niet voor één dag, maar voor langere tijd.

Bedenk goed wat de consequenties zijn van de verbouwing die je wilt gaan (laten) uitvoeren. Welke werkzaamheden worden er door verstoord en moeten wellicht tijdelijk op een andere locatie plaatsvinden? Kun je je cliënten nog wel ontvangen als de voorgevel half open ligt? Vragen waar je op voorbereid moet zijn.

Houd er ook rekening mee dat een verbouwing altijd iets langer kan duren dan van tevoren is ingeschat. Kun je dat financieel aan? Goede begeleiding en advisering van begin tot eind kan je hierbij helpen.

3 GEVOEL GAAT VOOR FEITEN

Wanneer je bedrijven inhuurt voor je verbouwing, zorg ervoor dat je de verantwoordelijken daar gezien of gesproken hebt. Het gevoel moet goed zijn wanneer je met hen in zee gaat.

Hoe goed de resultaten en recensies van een bedrijf ook zijn, als je twijfelt is het verstandig hen niet in te schakelen. Een bouwproject is prijzig en duurt een tijdje, dan loop je ook lange tijd rond met een twijfelachtig of zelfs naar gevoel. Dat kan heel vervelend zijn.

Dus lees je goed in, ga er eens langs, spreek met ze en zorg dat je gevoel klopt, want “bouwen is een duur feestje, doe het dan ook met mensen waarmee je een feestje wilt vieren!”



Voor meer informatie:



info@bban.nl



033 - 456 31 95

4 PRIJS GAAT VOOR KWALITEIT

Dit is een heel begrijpelijke denkwijze. Het is allemaal al duur genoeg, dus waar je kunt besparen doe je dat. Logisch. Maar in de bouw is dat niet altijd handig. Goedkoop kan in de vastgoedwereld zo maar eens duurkoop worden.

Wanneer je kiest voor goedkope producten, kan het zijn dat het op korte termijn alweer vervangen moet. Hartstikke fijn dat je hebt kunnen besparen op je materiaal, alleen nu moet je twee keer dezelfde verbouwing betalen. Uiteindelijk ben je dus alsnog een stuk duurder uit. Hogere kosten betekenen vaak lagere onderhoudskosten en langere levensduur.

Laat je goed informeren over je materiaalkeuze. Overleg met vakmensen hierover. Het kan heel goed dat je kunt besparen op materiaal, maar beter wel in overleg met experts.

Je kunt ook besparen op de prijs van vakmensen. Er zijn er altijd die onder de marktprijs voor je willen klussen. Pas daar mee op, want je weet niet of je ook goede kwaliteit in huis haalt. Weet wat je doet en laat je goed informeren.



5 AFSPRAKEN ZIJN NIET VASTGELEGD

Sommige processen gaan informeel van start: “we beginnen vast, dan gaat het sneller”. Dat klinkt heel prettig, maar vaak wijst de praktijk anders uit. Je komt gaandeweg altijd zaken tegen die anders moeten of die vertraging oplopen en wie is er dan verantwoordelijk?

Wij raden je aan om alles omtrent de bouw of verbouwing van je bedrijfspand vast te leggen. Juiste communicatie en het vastleggen van alle gemaakte afspraken leiden tot een goed verlopend proces en zorgen voor een bevredigend resultaat. En dat is tenslotte waar je naar streeft, toch?

7 OFFERTES ZIJN NIET VERGELEKEN

Duidelijkheid in het offertetraject voorkomt ruis en hogere prijzen achteraf. De offertes die je ontvangt moeten goed en volledig zijn en duidelijk laten zien waar de partij zich op baseert. Pas dan kun je goed vergelijken.

Zorg dus dat je meerdere offertes laat maken bij meerdere partijen. Als je maar één offerte laat maken, heb je geen vergelijk en weet je dus nooit of je duur uit bent of niet. Bovendien kan het zijn dat een offerte niet volledig is. Door er meerdere te vragen krijg je een beter beeld van wat nodig is en wat het kost. Het gaat dus niet alleen om wat eronder aan de streep staat. Een offerte kan

6 BENODIGDE VERGUNNING IS NIET GECHECKT

De bouw verloopt voorspoedig en alles lijkt perfect te gaan. Dan staat er ineens een ambtenaar van de Gemeente voor je pand met de vraag of je wel een milieuvergunning hebt voor dat nieuwe aircosysteem dat je op het dak geplaatst hebt. Als je daar niet een duidelijk antwoord op hebt, dan kan het maar zo zijn dat die ambtenaar de verbouwing stillegt, tot hij meer duidelijkheid krijgt. Dat kan behoorlijke vertragingen en teleurstellingen veroorzaken.

Houd bij het maken van je planning (tip 1) dus ook rekening met een eventuele aanvraag van vergunningen. Zorg dat je zelf op de hoogte bent waar je wel of niet een vergunning voor nodig hebt. Vertrouw niet alleen op de blauwe ogen van je aannemer, maar zorg dat je het dubbelcheckt.

Bedenk ook, dat er tijdens het proces wellicht wijzigingen plaatsvinden in de plannen en regelgeving van gemeentes, overheden en andere betrokken instanties. Het kan voorkomen dat je bij aanvang geen vergunning nodig had, maar halverwege het proces ineens wel. Dus zorg ook voor tussentijdse checks op vergunningen en laat je waar nodig goed informeren.

je informatie geven of je met professionals te maken hebt of met amateurs en dus voor welke partner je kiest voor je project.

8 PROJECT DUURT LANGER DAN GEPLAND

Er kunnen zich altijd incidenten voordoen waardoor projecten vertraging oplopen. Voorraden kunnen op zijn, onderdelen tijdelijk niet leverbaar, een tekort aan personeel, noem maar op.

Neem in je planning mee dat projecten eventueel onderweg vertraagd kunnen raken. Maak vooraf duidelijke afspraken betreffende de planning van de werkzaamheden en houd tussentijdse evaluaties, zodat je op tijd kunt bijsturen als iets uit de planning dreigt te geraken.

Duurt het project toch onverhoopt langer dan verwacht? Pas je planning aan en bekijk het vervolgtraject zorgvuldig, zodat eventuele deelprojecten niet afhankelijk worden van de vertraging.

9 PROJECT IS DUURDER DAN GEPLAND

Een verbouwing heeft tijd nodig. In die tijd kan er van alles gebeuren. Zo kan het ook voorkomen dat grondstoffen en onderdelen gaandeweg duurder worden dan in je budget was ingecalculeerd.

Daarnaast kan het voorkomen dat je tijdens de verbouwing toch meer werkplekken nodig blijkt te hebben of je magazijn moet toch groter. Kortom, ook je wensenpakket kan tussentijds veranderen.

Zorg dat je in elke fase van de bouw van je pand of panden het budget bewaakt door toetsing van het ontwerp en de werkzaamheden op basis van raming en begroting te toetsen.



10 MEN DENKT ALLES ZELF TE KUNNEN

Natuurlijk kun je een hoop zelf. Dat bespaart zeker kosten. Maar als je niet 100% zeker weet wat je aan het doen bent, kun je het beter aan vaklui overlaten.

Stel; het huidige bedrijfspand moet volledig plat om plaats te maken voor je nieuwe pand. Die sloop kun je vast zelf wel regelen. Sterker nog, leuk om te doen, lekker slopen. De praktijk wijst uit, dat hierdoor vaak extra onverwachte schadeposten ontstaan. Ook moet het uiteraard veilig gebeuren en daar zijn experts voor. Het kan je veel extra kosten geven als je je hierover niet goed laat inlichten.

Uiteindelijk ben je dan alsnog veel duurder uit. Het kan zeker geen kwaad om te kijken waar je kunt besparen en wat je zelf zou kunnen, maar laat je hierin goed begeleiden en adviseren.

CONCLUSIE

10 Tips voor een succesvolle verbouwing

1. Maak een planning.
2. Kies voor betrouwbare partners.
3. Laat prijs niet altijd boven kwaliteit gaan.
4. Zorg voor een realistisch plan.
5. Calculeer tegenslagen (en dus vertraging of meerkosten) in.
6. Baseer u op feiten en vraag referenties na.
7. Leg afspraken met aannemers en andere partijen schriftelijk vast.
8. Vraag minimaal drie offertes op.
9. Check de benodigde vergunningen van tevoren.
10. Wees eerlijk tegen uzelf.

Lees verder op de volgende pagina.

COLOFON

Uitgever BBAN

Auteur Peter van der Leij, Allerleij teksten

Vormgeving Vera Fabias-Verlaan, Eleven Eleven Creative Branding

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, door middel van druk, fotokopieën, geautomatiseerde gegevensbestanden of op welke andere wijze ook onder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Copyright © 2022 BBAN

Er komt zoals je heb kunnen lezen heel wat kijken bij een succesvol bouwproject. Wil je je goed laten begeleiden bij jouw bouwproject? Neem dan een professioneel bouwbegeleidingsbureau in de arm. Wij kennen het klappen van de zweep en helpen je graag.

BOUWKUNDIGE MISKLEUNEN VERMIJDEN

BBAN Bouwbegeleiding & Advies beschikt over uitgebreide bouwkundige kennis en is op de hoogte van de allerlaatste wet- en regelgeving. Hierdoor kunnen wij je behoeden voor bouwkundige miskleunen, onduidelijke afspraken, financiële tegenvallers en te late oplevering. Want die wil je natuurlijk vermijden! Omdat ook architecten, aannemers en bouwbedrijven weten wat ze aan ons hebben, kunnen wij goede deals sluiten. Van dat voordeel profiteer jij direct mee.

KOSTENINDICATIE VAN UW BOUWPLANNEN

Het is fijn om alvast een globaal inzicht te hebben van de te verwachten kosten. Onze [bouwcalculator](#) geeft je een ruwe schatting op basis van kengetallen en gemiddelden, die wij uit ervaring hebben vastgesteld. Voor een advies en een calculatie op maat, gericht op jouw situatie, raden we een vrijblijvend adviesgesprek aan. Neem hiervoor [contact](#) met ons op.

Veel succes met verbouwen!

