



ECOSIP in de Benelux is de bouwmanager als het gaat om een compleet casco FC-SIP woning
 ECOSIP in de Benelux werkt hierbij samen met architecten & ingenieurs atelier PAA!
 ECOSIP in de Benelux werkt als bouwmanager niet met hoofdaannemer maar met licentie aannemers om kosten te besparen voor de opdrachtgever

ECOSIP in de Benelux als Bouwmanager. (Versie januari 2019, daarmee vervallen alle voorgaande versies)

Onder redactie van ir. J. Pruijn architect SBA eigenaar van www.dearchitekt.nl

ECOSIP in de Benelux als Bouwmanager is ontstaan door gebruik te maken van de SIP panelen bouwmethodiek en ontstaat de mogelijkheid om hoofd-bouwdelen op te splitsen en door afzonderlijke aannemers op te leveren. ECOSIP als Bouwmanager coördineert het proces van de deel oplevering tot het complete gebouw er staat. ECOSIP als Bouwmanager heeft de kennis en ervaring om alle disciplines te overzien en te beoordelen onder redactie van ir. J.G.T. Pruijn architect SBA en tevens eigenaar van www.derachitekt.nl .

1

De opdrachtgever kan bij deze bouwmethode nu ook zelfwerkzaamheden uitvoeren volgens een planning met eigen oplevering en een procesverbaal van oplevering.

Onze ECO aannemers hebben veel ervaring met CPO (zelfbouwen) in Nederland en in België en hebben expertise met de SIP bouwmethodiek. Het bouwproces is transparant, de details zijn helder . Bouwdelen zijn zo aan te wijzen die op een volgend opgeleverd kunnen worden. In dit proces kunt u als opdrachtgever uw zelfwerkzaamheden ook uitvoeren, onderstaand leest u daarover meer over. Bij dit bouwproces wordt gestreefd zo min mogelijk verwevenheid met bouwdelen. Bij dit bouwproces komt een hoofdaannemer niet van pas en daarmee vervalt ook een veel duurder bouwproces. Tevens kunt u bij een hoofdaannemer niet zomaar zelfwerkzaamheden tussendoor gaan doen, nee u dient bij een hoofdaannemer te wachten tot na de oplevering wanneer u zelf aan de gang wilt gaan.

Als Bouwmanager eerst de voordelen van het SIP bouwsysteem op een rij:

- gewicht beperking
- luchtdicht
- wind en regendicht (FC / Mgo-SIP)
- snelle bouwwijze , vlotte plaatsing
- wanden zijn bij gebruik van FC / Mgo-SIP gelijk klaar om te worden afgewerkt, dus geen extra gipskartonplaat aan de binnenwanden aan te brengen zoals dat bij de SBO uitvoering nodig is in verband met brandresistentie
- U= 0.15 w/m2K, de Passivhausnorm als referentie isolatie kader, wordt reeds bereikt bij een SIP met dikte 250mm bij het gebruik van de standaard EPS isolatie.
- afwerking van de buitengevel is van alles mogelijk, uiteraard afhankelijk van de orde in uw woonplaats.

Goede gang van zaken .

Wij krijgen heel veel aanvragen om een prijs offerte te maken op basis van een idee en/of schetsje.

Dat is **een goed begin** en een ideaal uitgangspunt om uw bouwkosten nu direct aan te pakken en voor ECOSIP in de Benelux als Bouwmanager te kiezen die uw bouwproces regelt en daarmee op uw bouwkosten bespaart.

Op basis van een idee/schetsje is geen echte offerte te geven. Wel kunnen wij u op weg helpen een indicatie prijs te geven met een zeer gunstige vanaf prijs €235,- / m3 incl. btw. op basis van onze vele referentie projecten en waarin de volgende producten worden geleverd:

- Fundering op staal
- Casco van SIP panelen waarbij de U-waarde lager ligt dan de huidige norm, geen koude bruggen zoals die bij standaardbouw wel bij de spouwmuur over de gehele lengte optreedt
- Kunststof kozijnen van Duits topmerk Aluplast of vergelijkbaar met HR++ glas
- Begane grondvloer met vloerverwarming
- Een nominale luchtdichtheid



ECOSIP in de Benelux is de bouwmanager als het gaat om een compleet casco FC-SIP woning
 ECOSIP in de Benelux werkt hierbij samen met architecten & ingenieurs atelier PAA!
 ECOSIP in de Benelux werkt als bouwmanager niet met hoofdaannemer maar met licentie aannemers om kosten te besparen voor de opdrachtgever

Met deze prijzen zijn wij de goedkoopste en ook kwalitatief beste SIP bouwer op de markt.

Met een schetsje alleen bent u er niet.

U kunt met een prima idee en/of schetsje nooit een omgevingsvergunning of een aannemingsovereenkomst bekomen. Waarom niet? Alleen een (kort) bestek en bestektekening zijn juridische handvatten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning bij uw gemeente en offertes bij onze aannemers.

Uiteraard kunnen wij u helpen als Bouwmanager en uw idee met deze handvatten te voorzien.

Samen met experts op het gebied van SIP panelen architectuur & ingenieurs bureau PAA! (www.dearchitekt.nl) wij met ECO aannemers samen. Met de juiste spelers in huis kunnen wij uw idee/schetsje geheel realiseren en/of met ingeplande zelfwerkzaamheden en dat op zeer kort termijn.

2

De volgende stappen zijn nodig om u die handvatten te leveren en uw idee te realiseren samen met u.

- A) Architecten & ingenieursbureau PAA! (www.dearchitekt.nl) internationaal en expert op gebied van SIP panelen zal voor u die handvatten leveren, daarbij kunt u de netto kosten voor kortbestek / technische omschrijving en bestektekening van de netto aanneemsom aftrekken, onder voorwaarden. Om uw plannen te bespreken kunt u met deze professional een afspraak maken. De tarieven voor consultering staan in de disclaimer op de site ECOSIP.nl. Tevens vindt u daar een offerte met vanaf prijzen om tot een (kort) bestek en bestektekening te komen gebaseerd op de mijn BEN-woning Kievit en mijn Nulenergie-woning Raaf op basis. Wanneer de m3 en complexiteit van uw idee/schetsje afwijken van de standaard wordt u dat ook aangegeven en een standaard plus uurtarief berekend. Met het (kort) bestek en bestektekening krijgt u een duidelijke aanneemprijs en kunt u de bouwvergunning aanvragen.
- B) Bij akkoord van u neemt Bouwmanager ECOSIP in de Benelux de coördinatie van de bouw op zich. Eventuele werkzaamheden van u worden gecombineerd en ingepland met de werkzaamheden van de aannemer. De kosten voor deze diensten zijn laag (voorwaarden op de ECOSIP.nl) en u verdient aan het feit dat een hoofdaannemer niet meer overal zijn winstmarges opzet en dat scheelt erg veel. **Wanneer u zelf werkzaamheden wilt inplannen geeft u dat al aan in het traject komende tot een aannemingsovereenkomst / bouwvergunning en daarmee automatisch ook de toestemming aan ECOSIP in de Benelux om als Bouwmanager op te treden anders wordt er niets gecoördineerd, gepland en vastgelegd, want dat is de taak van de Bouwmanager en zal in een overeenkomst worden vastgelegd zodat iedere speler in dit bouwproces exact weet waar die aan toe is.**
- C) Met het (kort) bestek en bestektekeningen kunt u een WABO, omgevingsvergunning aanvragen, dat kunnen wij voor u doen. Uiteraard dient er ook een constructie tekening en berekening te komen daar zorgt onze SIP constructeur voor. Wanneer het om een kleine opbouw of aanbouw gaat zitten de kosten voor deze expert in de netto aanneemprijs. Bij grotere projecten zijn kosten afhankelijk van de complexiteit van de opgave. De EPC / daglicht / ventilatie berekening worden altijd apart berekend, ziet u de standaard prijs tabel op de site onder disclaimer. Mogelijk andere WABO / omgevingsvergunning / bouwvergunning verplichtingen zoals geluid is afhankelijk van de ligging van het object en zijn niet altijd van toepassing.
- D) Bouwmanager ECOSIP in de Benelux zal u benaderen om vast te stellen of u zelfwerkzaamheden wilt uitvoeren. En zo ja wordt hiervan een lijst opgemaakt en doorgenomen met de aannemers om een goede bouwplanning te maken in combinatie met



ECOSIP in de Benelux is de bouwmanager als het gaat om een compleet casco FC-SIP woning

ECOSIP in de Benelux werkt hierbij samen met architecten & ingenieurs atelier PAA!

ECOSIP in de Benelux werkt als bouwmanager niet met hoofdaannemer maar met licentie aannemers om kosten te besparen voor de opdrachtgever

het (kort) bestek, bestektekeningen, constructie tekeningen en EPC. De aannemers maken een offerte voor hun bouwdeel binnen het project .

- E) Wanneer u met de offerte van de aannemers akkoord gaat worden de aanneemovereenkomsten opgesteld en het planning schema met oplevertermijnen per bouwonderdeel vastgesteld. In de planning worden ook de eventuele eigen werkzaamheden meegenomen zodat met zekerheid de bouw binnen de gestelde periode tot stand komt. Bij elke bouwdeel oplevering wordt ook een proces verbaal van oplevering opgemaakt. Let u op dat ook uw eigen werkzaamheden die tussen de uitvoering van de ECO aannemer vallen aan een tijdslimiet is gebonden. Bij overschrijding van het oplevertermijn zal ECOSIP als Bouwmanager gerechtigd zijn actie te ondernemen en ook wanneer het uw eigen bouwdeel betreft het door een aannemer dit bouwdeel af te ronden zodat de volgende aannemer zijn deel spoedig kan aanvagen. De kosten die hierbij ontstaan worden verrekend als meerwerk, wat u uiteraard zelf in de hand heeft en omwille van de voortgang nodig is om tot een spoedige oplevering te komen.

Met de bouwmethode die ECOSIP in de Benelux hanteert is het mogelijk om de bouwonderdelen te scheiden.

Uw eigen werkzaamheden in te plannen en per bouwdeel op te leveren. Bij reguliere bouw is dit niet mogelijk omdat er zoveel bouwprocessen verweven zijn en er een hoofdaannemer is die ook een stuk duurder is omdat deze de winst marges inpikt ook met betrekking van de onderaannemers.

Definitie

*ECOSIP in de Benelux treedt bij het uitvoeren van de projecten op als **Bouwmanager** en werkt **niet** meer met een hoofdaannemer waarbij u uw eigen werkzaamheden pas kan doen na oplevering en deze werkwijze ook nog eens een stuk duurder is. Wij werken als **Bouwmanager** met aannemers waarbij u ook uw zelfwerkzaamheden tussendoor kan uitvoeren en hiervan ook een oplevering komt en vastgelegd in een procesverbaal van oplevering, om problemen naderhand te voorkomen. Hoe doen wij dat ? **Elk bouwdeel wordt apart opgeleverd en dat kan bij deze SIP bouwmethode die helder, eenvoudig is. Ziet u de details op de website en wat doet de Bouwmanager ECOSIP in de Benelux.***

Vooraf geeft u ECOSIP in de Benelux toestemming om als Bouwmanager u project te organiseren. Zoals reeds aangegeven geeft u ECOSIP in de Benelux automatisch toestemming om als Bouwmanager op te treden wanneer u kiest voor de SIP bouwmethode en mogelijkheden heeft om zelf werkzaamheden uit te voeren en of onze aannemers bouwdelen uitvoeren. De voorwaarden dat ECOSIP in de Benelux als Bouwmanager optreedt vindt u op de site onder disclaimer / voorwaarden die vnl. zich richten op de voortgang van het project en wat te doen bij overschrijding van ingeplande termijnen en wat te doen als er slecht werk is afgeleverd, dat geldt voor u maar ook voor de ECO aannemers van ECOSIP .

Wat exact een Bouwmanager voor u kan betekenen.

ECOSIP in de Benelux als Bouwmanager.

ECOSIP in de Benelux is als Bouwmanager voor een bouwproject degene die de complete bouw coördineert en volgt. De voorwaarden stellen dat de bouwonderdelen worden uitgevoerd door aan ECOSIP in de Benelux gerelateerde aannemer(s) om een voordeliger prijs te bedingen voor de

klant die ervoor staat met betere kwaliteit en energie zuinigheid.

ECOSIP in de Benelux kan op basis van uw gewenste zelfwerkzaamheid geldend als een separate



ECOSIP in de Benelux is de bouwmanager als het gaat om een compleet casco FC-SIP woning
 ECOSIP in de Benelux werkt hierbij samen met architecten & ingenieurs atelier PAA!
 ECOSIP in de Benelux werkt als bouwmanager niet met hoofdaannemer maar met licentie aannemers om kosten te besparen voor de opdrachtgever

oplevering binnen de reeks van op te leveren bouwonderdelen door de gespecialiseerde aannemer(s) in een contract vooraf vastleggen.

U wilt bouwdelen zelf uitvoeren eventueel met assistentie van een specialist, dat kan allemaal en wordt in het contract vastgelegd.

Aannemers leveren de bouwdelen op zodat met een volgend bouwdeel gestart kan worden, er wordt dan ook met elke separate aannemer een aannemingscontract afgesloten. Zo ook wordt met u een contract afgesloten wanneer u bepaalde bouwdelen zelf wilt uitvoeren dat past binnen het gehele Werk.

4

ECOSIP in de Benelux heeft contacten met ECO-aannemers en architecten & ingenieursbureau PAA! , www.dearchitekt.nl , die gespecialiseerd zijn in SIP bouw. Bij grote projecten wordt er samengewerkt met PRAESENTECO b.v. een duurzame projectontwikkelaar.

Volgens Bouwmanagers is het onvoorstelbaar hoe onprofessioneel veel mensen aan een project beginnen. Niet alleen onderschatten ze de bouwkosten, ook realiseren mensen zich vaak vooraf niet wat er tijdens de bouw allemaal nog bij komt kijken. Bouwen is een serieus en complex proces vol valkuilen.

In België waar veel meer mensen dan bij ons zelf hun huis bouwen, is het een bekend verschijnsel. Nederlanders die een eigen huis willen bouwen, denken nog steeds dat ze van alle problemen verlost zijn als ze met in project ontwikkelaar in zee gaan. In de praktijk is het zo dat een reguliere project ontwikkelaar een tekening en een bestek maakt en zijn geld beurt. Daarbij krijgt de afwerking aan de binnenzijde van de woning vaak niet genoeg aandacht. Wijzigingen tijdens de bouw worden vaak dure posten omdat er niet van te voren goed met de klant is doorgesproken wat het resultaat zal zijn. Logisch dat de klant tijdens de bouw vaak wordt geconfronteerd met onverwachte kosten.

Wat moeten we dan wél doen als we een bouwkvael hebben gekocht waarop we ons kasteeltje willen bouwen of wanneer we ons bestaande huisje willen ombouwen tot een prachtige villa?

Een Bouwmanager in de arm nemen!

5

De details van de gang van zaken.

In een eerste gesprek inventariseert ECOSIP als bouwmanager wat de klant wilt en of dat haalbaar is binnen het beschikbare budget. ECOSIP als Bouwmanager wordt automatisch in het leven geroepen en zal u vragen daarvoor een overeenkomst te ondertekenen waarin staat wat de omschrijving, opdracht en kosten zullen zijn zodat beide partijen weten wat ze aan elkaar hebben.

Dan stapt de ECOSIP Bouwmanager met de klant naar SIP architect PAA! , www.dearchitekt.nl , om het plan verder uit te werken. Met deze architect komt u tot een professioneel plan. De kosten hiervoor vindt u op de Ecosip site onder disclaimer, zijn duidelijk en wordt er bij de standaard ontwerpen gewerkt met een vaste prijs, bij afwijkende opdrachten wordt een plus uurtarief gerekend. Samen met PAA! vertaald u uw wensen in een gebouw. Pas als er aan de bestektekening en kort bestek (technische omschrijving) begonnen kan worden, komt ECOSIP in de Benelux er weer bij.

ECOSIP in de Benelux hebben tijdens het ontwerp proces tussen u en PAA! contact over prijzen. En kijkt mee naar de bouwtechnische kanten en controleer of dit gebouwd kan worden voor het



ECOSIP in de Benelux is de bouwmanager als het gaat om een compleet casco FC-SIP woning
 ECOSIP in de Benelux werkt hierbij samen met architecten & ingenieurs atelier PAA!
 ECOSIP in de Benelux werkt als bouwmanager niet met hoofdaannemer maar met licentie aannemers om kosten te besparen voor de opdrachtgever

eerder besproken budget. Dat gebeurt vóór dat met de architect PAA! naar de welstand wordt gegaan voor een vooradvies.”

Als welstand vooradvies akkoord is, kan de architect PAA! EPN/EPC, constructie tekeningen en berekeningen, kort bestek en bestektekeningen gaan maken voor de bouwvergunning (WABO onderdeel) en andere vergunningen aanvragen voor het droomhuis. Zijn de vergunningen binnen, dan neemt Bouwmanager ECOSIP in de Benelux het over en bij onduidelijkheden kan altijd de SIP architect PAA! geraadpleegd worden en blijft na de bouwvergunning nog altijd standby en komt regelmatig controleren.

Bouwmanager ECOSIP in de Benelux maakt samen met de klant een werkbeschrijving van de bouw van de woning. Daarvoor bespreken ze elk detail van de woning. Van deurklink tot badkamertegels, van scharnieren tot verlichtingsplan en van plinten tot CV-installatie.

Alles wordt verder aangevuld als dat nog nodig zou zijn in de technische beschrijving. Een bestek of technische omschrijving is geen must maar wel een instrument dat gelieerd is aan aannemingscontracten. Het maken van die technische beschrijving kost veel energie, er wordt veel overlegd met de klant.

Zo gezegd ECOSIP in de Benelux werkt niet met een hoofdaannemer, maar in bouwteamverband. Bij ECOSIP in de Benelux wordt er voor elk bouwdeel mogelijk een aannemer ingezet die een eigen contract maakt en een oplevering doet. Onderaannemers worden hier dus volledige verantwoordelijke aannemers. Wanneer u dat wilt kunt u afzonderlijke bouwbedrijven in huren: Stukadoor, timmerman, elektricien, tegelzetter, noem maar op. Voor alle bouwonderdelen worden aparte offertes aangevraagd en termijn en voorwaarden gesteld met oplevering en kwaliteit.

Je krijgt daardoor een beter inzicht in wat alles kost én je draait als klant niet op voor de marges van de aannemer en zijn onderaannemers. Wat de klant daarmee verdient is meer dan wat ECOSIP in de Benelux als Bouwmanager kost.

Gegarandeerd.

Wij vragen afhankelijk van het soort bouwproject tussen 5 en 7 procent van de totale netto bouwkosten, maar de klant steekt de resterende marges in zijn eigen zak. Die kunnen oplopen tot wel 15 procent van de bouwsom.

De adviezen van ECOSIP in de Benelux als Bouwmanager zijn objectief, maar het is ook een kwestie van vertrouwen tussen de opdrachtgever.

Als de offertes zijn getekend, zit het grote werk voor de klant er op. Het bouwteam is samengesteld. Zijn ingehuurd projectmanager maakt de planning voor de bouw; een planning die is afgestemd met de verschillende bedrijven die er moeten komen werken.

Door toepassing van het SIP bouwsysteem wordt het mogelijk om per bouwdeel op te leveren. Tijdens de bouw houdt ECOSIP in de Benelux als Bouwmanager i.c.m. de architect van PAA! de kwaliteit van het werk en de financiën in de gaten.

Bouwmanager ECOSIP in de Benelux gaat bijna elke dag op elk bouwproject dat wij begeleiden, kijken of alles gebeurt zoals het afgesproken is. Soms is een paar minuten genoeg, soms ben je enkele uren bezig. Kosten voor meer of minder werk worden door de klant bepaald. Alleen als de klant tijdens de bouw nog iets extra's wenst te laten bouwen of juist iets niet wil laten bouwen dat wel gepland was, zijn hier meer of minder kosten aan verbonden.



ECOSIP in de Benelux is de bouwmanager als het gaat om een compleet casco FC-SIP woning
ECOSIP in de Benelux werkt hierbij samen met architecten & ingenieurs atelier PAA!
ECOSIP in de Benelux werkt als bouwmanager niet met hoofdaannemer maar met licentie aannemers om kosten te besparen voor de opdrachtgever

ECOSIP in de Benelux als Bouwmanager benadrukt dat zijn bedrijf geen werk aanneemt en dat ECOSIP in de Benelux dus geen aannemer is.

Er dient dan ook bij elk bouwonderdeel een aannemingscontract aangegaan te worden tussen opdrachtgever met de aannemer. Zelfwerkzaamheid van de opdrachtgever wordt in de planning opgenomen onder dezelfde normen als die voor een aannemer.

ECOSIP in de Benelux als Bouwmanager begeleidt een bouwproject en daaronder valt u met uw zelfwerkzaamheden ook.

Ons werk is heel transparant, alle prijzen zijn vooraf duidelijk.

De klant heeft als aanspreekpunt uitsluitend onze projectmanager die het hele project coördineert.

Er zijn per hoofdbouwdeel opleveringspunten, zeker als het gaat om verschillende aannemers die bouwdelen verzorgen. Tijdens de bouw wordt er steeds gecontroleerd. Als iets fout is, wordt dat tijdens de bouw meteen gecorrigeerd. Oplevering is bij Bouwmanager ECOSIP in de Benelux een continu proces.

Alle bouwzorgen van de klant liggen bij Bouwmanager ECOSIP in de Benelux.

ECOSIP in de Benelux heeft al klanten gehad die tijdens een grote verbouwing zes weken op vakantie gingen. Toen ze weer thuis kwamen was het werk klaar.

Verdien en doe zelf bouwdelen uitvoeren i.c.m. ECOSIP in de Benelux als Bouwmanager daar zijn we voor!

Met vriendelijke groet,
Het ECOSIP team

Onder redactie van ir. J. Pruijn architect SBA

Voor meer informatie over ECOSIP in de Benelux als Bouwmanager ziet u www.ecosip.nl voor de voorwaarden. Deze aangeboden informatie staat onder redactie en auteursrecht van Ir. J. Pruijn architect SBA, informatie op deze flyer is tijdelijk en niet bindend, overeenkomsten zijn bindend. V5 2019