

Richtlijn Gezonde Architecten selecties



Aanleiding

Architectenselecties zijn op veel manieren op te zetten. Maar welke vorm de opdrachtgever ook kiest, deze vorm van marktwerking is pas effectief als er goede afstemming is tussen vraag en aanbod. Daarvoor moet het aanbod onderling goed te vergelijken zijn en dat kan alleen met een uitgebalanceerde uitvraag. Zo'n uitvraag beantwoordt aan de verplichtingen uit de Gids Proportionaliteit en beperkt de organisatiekosten van de aanbesteding. Tevens voorkomt het 'gedoe' tijdens de beoordeling en teleurstellende resultaten.

Ook deelnemende architecten hebben baat bij een heldere, evenwichtige uitvraag. Zij zijn samen met opdrachtgevers verantwoordelijk voor gezonde selectieprocedures met eerlijke kansen en goede uitkomsten.

Deze richtlijn geeft aanbevelingen om vanuit die gezamenlijke verantwoordelijkheid tot een gezonde architectenselectie binnen de wettelijke kaders te komen. Het geeft een afwegingskader om de juiste uitvraag te kiezen en de tenderkosten evenwichtig te verdelen.

Evenwichtige uitvraag

Iedere opdracht heeft zijn eigen context, dus architectenselecties vragen om maatwerk. Aanbestedingen zijn bovendien kostbaar. Daarom is het belangrijk de juiste uitvraag te kiezen (zie bijlage 1). Dat is de uitvraag die past bij de opdracht en die de tenderkosten beperkt. Centrale vraag om de juiste uitvraag te kiezen is: wat heeft de opdrachtgever nodig om de meest geschikte architect voor zijn of haar project te selecteren? Belangrijk is te beseffen dat een aanbesteding vooral bedoeld is als instrument om de beste architect te selecteren. Voor het zuiver selecteren op basis van het beste plan bestaat een aparte procedure: de prijsvraag.

Bureaupresentatie

Meestal volstaat bij een aanbesteding een bureaupresentatie om de meest geschikte architect te selecteren. Dat is een lichte uitvraag, met minimale inspanning en kosten voor opdrachtgever en architecten. Aangezien geen ontwerpwerkzaamheden gevraagd worden bij deze uitvraag, is er optimale vrijheid en interactie tijdens het ontwerpproces dat volgt na de aanbesteding.

Voorbeeld: bureaupresentatie

Bij de architectenselectie voor een nieuwbouw brede school te Oegstgeest werd nadrukkelijk niet een visie of ontwerp uitgevraagd. De geselecteerde bureaus moesten zichzelf en het beoogde projectteam op locatie nader presenteren. Om de architecten zich op hun gemak te laten voelen mochten ze zelf weten of deze presentatie plaats vond op hun kantoor of bij een referentieproject. De presentatie werd beoordeeld op dezelfde criteria als in de selectiefase. Daarnaast waren bonuspunten te verdienen op de aspecten architectuur, duurzaamheid, samenwerken en multifunctionele inrichting.

architectenselectie brede school Het DOK
opdrachtgever: ABS Nieuw-Rhijngeest
adviseur: Trajectum

De uitvraag geeft inzicht in de manier van werken van de architect en biedt de mogelijkheid te selecteren op de 'klik' tussen opdrachtgever en architect. De opdrachtgever moet dan wel vooraf aangeven hoe zij deze klik beoordeelt. Het is verstandig te verlangen dat de persoon die de presentatie geeft, betrokken is bij de uitvoering van de opdracht.

Visiepresentatie

Wil de opdrachtgever inzicht in de eerste ideeën van de architect over de opgave, dan kan een visiepresentatie uitkomst bieden. Dit vergt meer tijd en kosten van de architect dan een bureaupresentatie. Omdat de ideeën pril en globaal zijn bij deze uitvraag, hebben opdrachtgever en architect nog ruime vrijheid en interactie tijdens het ontwerpproces dat volgt op de aanbesteding. De visiepresentatie geeft inzicht in werkwijze en kennisniveau van de architect in relatie tot de opgave. Het geeft ook inzicht in de vraag hoe de architect de opdrachtgever betreft in het ontwerpproces.

Voorbeeld: visiepresentatie

Voor het Kind-, Opgang- en Zorgcomplex aan de Aleyda van Raephorstlaan wilde de gemeente Rotterdam een architect selecteren. Er werd daarom uitdrukkelijk geen ontwerp gevraagd. De geselecteerde bureaus moesten een plan van aanpak en een visie op de opgave presenteren. Ieder bureau had een uur: twintig minuten voor een vormvrije presentatie door de beoogde projectarchitect en veertig minuten voor een vraaggesprek. Dat werd beoordeeld aan de hand van vooraf gepubliceerde beoordelingscriteria.

architectenselectie KOZ Aleyda van Raephorstlaan
opdrachtgever: gemeente Rotterdam

Voorbeeld: structuurontwerp

Bij de architectenselectie voor de nieuwe brede school Houthaven wilde de gemeente Amsterdam inzicht in de beoogde ontwerpoplossing. Daarom moesten de geselecteerde bureaus een structuurontwerp en een visie op de opgave aan de hand van kernbegrippen indienen. Gezien de gevraagde inspanning bood de gemeente een ontwerpvergoeding van € 5000. Het plan moest gepresenteerd worden voor de beoordelingscommissie. De architecten wilden zoveel mogelijk presenteren, daar heeft de gemeente actief in gestuurd. Niet gevraagde zaken werden niet beoordeeld.

architectenselectie brede school Houthaven
opdrachtgever: gemeente Amsterdam

Ontwerp

In het geval dat de opdrachtgever meer inzicht wil in de ontwerpoplossing kan hij om een ontwerp vragen. Er zijn in principe twee uitwerkingsniveaus mogelijk: een structuurontwerp (SO) of een voorontwerp (VO). Het SO geeft een *globaal* inzicht in de beoogde inpassing in de stedenbouwkundige context en een *globale* visualisatie van het beoogde functionele en architectonische ontwerp. Het VO geeft inzicht in de *uitgewerkte* inpassing in de stedenbouwkundige context en visualiseert het *uitgewerkte* functionele en architectonische ontwerp. Een passend VO kan het proces versnellen. Een ontwerp biedt architecten daarnaast de mogelijkheid zich te onderscheiden met creatieve en innovatieve ontwerpvoorstellen.

Het uitvragen van een ontwerp heeft ook mogelijke nadelen. De uitgangspunten van het ontwerp (SO) of het ontwerp op hoofdlijnen (VO) worden vastgesteld tijdens de aanbesteding. Aanpassingen van het ontwerp na de aanbesteding zijn juridisch niet altijd toegestaan. Terwijl een goed ontwerp vraagt om een intensieve dialoog tussen architect en gebruiker(s). Hoe meer ontwerpwerk gevraagd wordt, hoe wenselijker het is tijdens de aanbesteding individuele sessies te organiseren met architecten en gebruikers. Als dit gebeurt, moet de opdrachtgever de informatie-uitwisseling tijdens deze sessies goed monitoren; alle deelnemers hebben immers recht op dezelfde informatie. Ook moet de beoordeling objectief te onderbouwen zijn. En als een oordeel subjectief is, moet de opdrachtgever deze goed toelichten. Objectiviteit aanbrengen kan met een gewogen *expert opinion*.

Heeft het gevraagde VO geen betrekking op installaties, dan kan dit de integrale ontwerp aanpak op het gebied van duurzaamheid, bouwfysica en kostenbewustzijn belemmeren. Een opdracht op basis van *total engineering* kan dan een optie zijn. Gezien de gevraagde inspanningen is het redelijk hierbij een inschrijvingvergoeding te overwegen.

Dit alles maakt dat een ontwerp als uitvraag relatief veel tijd en geld kost. Deze uitvraag moet niet lichtzinnig gekozen worden, maar op basis van een zorgvuldige afweging van de voor- en nadelen. Een prijsvraag kan een interessant alternatief zijn, wanneer de opdrachtgever primair geïnteresseerd is in een goed ontwerp.

Duidelijkheid

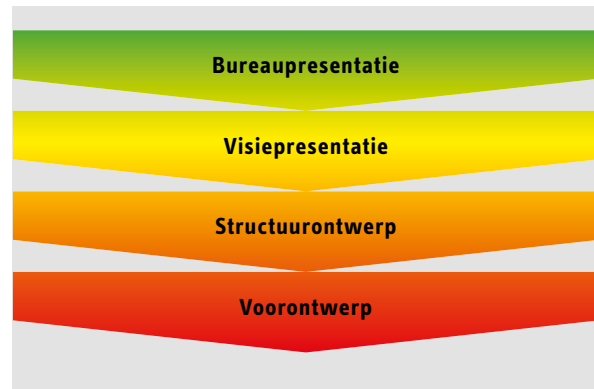
Duidelijke *deliverables* bij de uitvraag (zie bijlage 1) zijn een *must*. Een heldere afbakening van de uitvraag zorgt ervoor dat iedereen weet waar hij of zij aan toe is. Het waarborgt dat de inschrijvingen onderling goed te vergelijken zijn en voorkomt dat architecten te veel of juist te weinig werk aanleveren. Duidelijkheid over *deliverables* impliceert dat de beoordelingscriteria en de aanbestedingsdocumenten afgestemd zijn op de aard en het uitwerkingsniveau van de gekozen uitvraag. Te gedetailleerde informatie stuurt impliciet aan op een (te) gedetailleerd uitwerkingsniveau van de inschrijvingen. In een aanbesteding volstaat meestal een compacte samenvatting van het ruimtelijk en functioneel programma van eisen en hoeven geen lijvige boekwerken verstrekt te worden. Duidelijke *deliverables* veronderstellen ook dat de opdrachtgever vooraf bepaalt hoe om te gaan met architecten die de spelregels negeren. Door het aanleveren van meer of gedetailleerder werk dan in de uitvraag gevraagd is, zijn inschrijvingen niet meer goed te vergelijken en lopen de tenderkosten rap op. Architecten hebben hier ook een eigen verantwoordelijkheid. Zij moeten de verleiding weerstaan meer werk te leveren dan gevraagd. Zij moeten ook afwegen of de tenderkosten in verhouding staan tot (de kans op) de opdracht. Is de tender niet in balans, dan moeten zij dit zo spoedig mogelijk melden aan de opdrachtgever.

Redelijke verdeling tenderkosten

Is de uitvraag eenmaal gekozen, dan is het tijd om de financiële consequenties te bekijken. In de ideale situatie staan de tenderkosten in verhouding tot de opdracht. Het is maatschappelijk onwenselijk dat opdrachtgever en architecten onnodig hoge kosten maken in de aanbesteding: de tender moet in balans zijn. Als de tenderkosten te hard oplopen, is een aanpassing van de uitvraag gewenst.

Vergoeding

De Gids Proportionaliteit raadt aan een inschrijvergoeding te overwegen als een substantieel deel van de opdracht tijdens de aanbesteding uitgevoerd moet worden. Als de uitvraag om ontwerpwerk vraagt, is hiervan al snel sprake.



Kader voor het overwegen van de redelijkheid van een inschrijvergoeding

Bij een bureaupresentatie is er geen ontwerpinspanning. Een vergoeding is dan ook niet aan de orde. De inschrijving is te beschouwen als reguliere acquisitie. Uitzondering hierop is natuurlijk als de uitvraag aanzienlijke inspanningen verlangt, zoals bij een zeer uitgebreid plan van aanpak. Bij een visiepresentatie ligt dit anders. Visievorming is een integraal onderdeel van het ontwerpproces. Bij deze uitvraag kan een vergoeding gepast zijn. Een SO of VO vergt een aanzienlijke inspanning, waarvoor een vergoeding meestal op zijn plaats is. Het besluit hierover ligt per casus anders. Daarom is het verstandig te controleren of de *deliverables* in overeenstemming zijn met de gekozen uitvraag (zie bijlage 1). Dit om te voorkomen dat de opdrachtgever onbedoeld teveel of juist te weinig inspanningen vraagt.

Redelijk

Een inschrijvergoeding hoeft niet kostendekkend te zijn, maar uiteraard moet deelname aan aanbestedingen wel rendabel zijn. Een redelijke vergoeding voorkomt 'afhakers' (minder keus voor de opdrachtgever), 'gedoe' tijdens de uitvoering van de opdracht en creatieve en economische uitputting van de branche. Een vergoeding, maar ook het overwegen ervan, is een investering in een goede relatie tussen opdrachtgever en architect. De opdrachtgever doet er goed aan, vooral openheid te geven over zijn overwegingen bij de redelijkheid van een inschrijvergoeding, inclusief het beoogde bedrag. Dit draagt bij aan het wederzijdse begrip. Bovendien stelt het architecten in staat een weloverwogen keuze te maken of zij aan de aanbesteding willen deelnemen.

Uitvraag	Volledige architectenopdracht	Opdracht tot Definitief ontwerp & esthetisch toezicht
Bureaupresentatie	0%	0%
Visiepresentatie	4%	8%
Structuurontwerp	6%	12%
Voorontwerp	15%	30%

Tenderinspanning als percentage van de opdracht (aan de hand van uurbesteding)

De redelijkheid van een inschrijfvergoeding kan beoordeeld worden aan de hand van de gevraagde (ontwerp)inspanning in relatie tot de omvang van de uiteindelijke opdracht (volledige of beperkte opdracht). De tenderkosten zijn sterk afhankelijk van de gekozen uitvraag en de complexiteit van de opdracht. Naar mate een groter deel van het ontwerpproces verplaatst wordt naar de aanbesteding, is het redelijk om een ruimere vergoeding te overwegen. Ook is het redelijk om een ruimere vergoeding te overwegen als de voortgang van het project of de definitieve omvang van de opdracht afhankelijk is van onzekere omstandigheden. Met het oog op een gezonde bedrijfsvoering van de deelnemende architectenbureaus, is het raadzaam om een inschrijfvergoeding van ten minste 30% van de te verwachten ontwerpkosten te overwegen.

Deze ontwerpkosten bestaan uit interne uren en externe kosten. Bij voorkeur maakt de opdrachtgever een realistische inschatting van deze kosten. In een architectenselectie moet het projectteam in korte tijd de ontwerpogave doorgronden en deze vertalen naar een passende inschrijving, die voldoet aan alle randvoorwaarden. Dat vraagt om de inzet van ervaren en gespecialiseerde medewerkers. Voor dergelijke medewerkers kan uitgegaan worden van een gemiddeld 'kaal' uurtarief van € 80 conform de CAO architectenbureaus ([advies interne uurtarieven, prijspeil 2016](#)). Voor een opdracht met een gemiddelde complexiteit (bij voorbeeld een brede school van ongeveer 5.000 m² BVO) spendeert een bureau grofweg 150 uur aan een visiepresentatie, 300 uur aan een SO en 600 uur aan een VO. Een snelle rekensom wijst dan uit dat een bureau ongeveer € 12.000 uitgeeft aan een visiepresentatie, € 24.000 aan een SO en € 48.000 aan een VO. Daar komen eventuele externe kosten (bij voorbeeld voor het laten maken van

Uitvraag	Volledige architectenopdracht			Opdracht tot Definitief ontwerp & esthetisch toezicht		
	beknopt	gemiddeld	uitgebreid	beknopt	gemiddeld	uitgebreid
Bureaupresentatie	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Visiepresentatie	0%	30%	40%	30%	50%	60%
Structuurontwerp	40%	50%	60%	60%	70%	80%
Voorontwerp	60%	70%	80%	Disproportionele uitvraag		
Definitief ontwerp	Disproportionele uitvraag			Disproportionele uitvraag		

Handreiking voor het overwegen van een minimale redelijke inschrijfvergoeding (als percentage van de geraamde tenderkosten deelnemers)

fotorealistische renders) nog bovenop. Soms staat het beschikbare budget bij de gekozen uitvraag geen inschrijfvergoedingen voor alle deelnemers toe. In dat geval is het aan te raden om een andere uitvraag te overwegen om toch te komen tot een passende selectie binnen de mogelijkheden van het budget. Of de opdrachtgever kan een tussenstap overwegen om het aantal architecten dat ontwerpwerkzaamheden moet verrichten te beperken.

Voorbeeld: tenderkosten

Het Ashram College verlangde een visiepresentatie. Het programma van eisen werd bewust zeer beknopt gehouden. Er werd geen ruimtestaat toegezonden. De summiere informatie kon dan ook niet gedetailleerd worden uitgewerkt. In de leidraad en de gezamenlijke briefing met alle architecten werd nadrukkelijk aangegeven dat er géén ontwerp werd gevraagd. De architecten waren daarmee gelijk geïnstrueerd voorafgaand aan de voorbereidingen voor de visiepresentatie. Deze briefing werkte zeer verhelderend. De architecten waardeerden dit zeer. Ook werd zeer specifiek aangegeven op welke punten gescoord kon worden, zodat de visiepresentatie gericht gemaakt kon worden.

Architectenselectie Ashram College Alphen aan de Rijn
opdrachtgever: Ashram College
adviseur: ICSadviseurs

Bijlage 1 | Mogelijke uitvragen in de gunningsfase

Bureaupresentatie	<p>Omschrijving</p> <p>Een bureaupresentatie is een presentatie van de kennis, ervaring, werkwijze, filosofie en/of medewerkers van het bureau. Een bureaupresentatie kan vele vormen aannemen: een beschrijving van de aanpak van het bureau bij vergelijkbare opgaven, een projectbezoek, een presentatie van ontwerpteam, een assessment van de projectarchitect en/of -leider, et cetera.</p>
	<p>Deliverables</p> <p>In het kader van een bureaupresentatie kunnen de volgende zaken gevraagd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tekstuele/mondelinge presentatie, ondersteund met eigen referenties (projecten, publicaties, et cetera); geen schets of andere vorm van ontwerpwerkzaamheden. <p>De presentatie kan op locatie plaatsvinden (op het bureau of bij het project).</p>
Visiepresentatie	<p>Omschrijving</p> <p>Een visiepresentatie is een projectspecifieke visie op de ontwerpogave, rekening houdend met de voorwaarden in de uitvraag. De wijze waarop de architect zijn visie uitlegt, geeft inzage in de wijze waarop het ontwerpproces zal worden doorlopen.</p>
	<p>Deliverables</p> <p>In het kader van een visiepresentatie kunnen de volgende zaken gevraagd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tekstuele/mondelinge presentatie, ondersteund met eigen referenties (projecten, publicaties, et cetera) en schema's; hoogstens één karakteristieke schetsmatige impressie (ideeschets). <p>Aanvullende ontwerpschetsen of andere vormen van ontwerpwerkzaamheden vormen geen onderdeel van een visiepresentatie.</p>
Structuurontwerp (SO)	<p>Omschrijving</p> <p>Een structuurontwerp is een plan van aanpak voor het ontwerpproces, rekening houdend met de voorwaarden in de uitvraag, en een globale voorstelling van het project, dat een goed beeld geeft van de oplossingen op stedenbouwkundige schaal en van de hoofdvorm en hoofdindeling van het gebouw.</p>
	<p>Deliverables</p> <p>In het kader van een structuurontwerp kunnen de volgende zaken gevraagd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een stedenbouwkundig plan wat betreft bebouwing en landschap. • De hoofdvorm en hoofdindeling van de bebouwing, als vlekkenplan. • Een verkenning van de constructieve opzet (principes van de hoofddragstructuur). • Een advies over mogelijke energie- en installatieconcepten. • Maximaal 1 schetsmatige verbeelding van de buitenzijde van het gebouw. <p>Detailuitwerkingen zoals plattegronden van verdiepingen, materialisering, fotorealistische renders, kostenramingen, duurzaamheidsscores en dergelijke behoren niet tot de reguliere werkzaamheden bij een SO.</p>
Voorontwerp (VO)	<p>Omschrijving</p> <p>Een voorontwerp is een globale voorstelling van het bouwwerk, dat een goed beeld geeft van de situering, de functionele en ruimtelijke opbouw, bestemmingen, gebruiksvoorzieningen, de architectonische verschijningsvormen en de integratie van constructieve en installatietechnische aspecten.</p>
	<p>Deliverables</p> <p>In het kader van een voorontwerp kunnen de volgende zaken gevraagd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De stedenbouwkundige inpassing van het bouwwerk in zijn omgeving. • Ontwerp van de functionele en ruimtelijke indeling. • Ontwerp van de architectonische verschijningsvorm. • Een conceptueel ontwerp van de buitenruimte. • Richtinggevende adviezen op gebied van bouwfysica en akoestiek. • Het ontwerpen van de hoofdopzet van de draagconstructie. Inclusief voorlopige materiaalkeuze en globale dimensionering. • Het integreren van de deelontwerpen (bouwkundig, constructief, installatietechnisch). • Het ontwikkelen van een brandveiligheidsconcept. • 3 artist impressies; 2 buitenaanzichten en 1 binnenaanzicht. • Kostenraming op VO niveau.

Bijlage 2 | Praktijkvoorbeelden van deliverables

Visiepresentatie (beknopt)

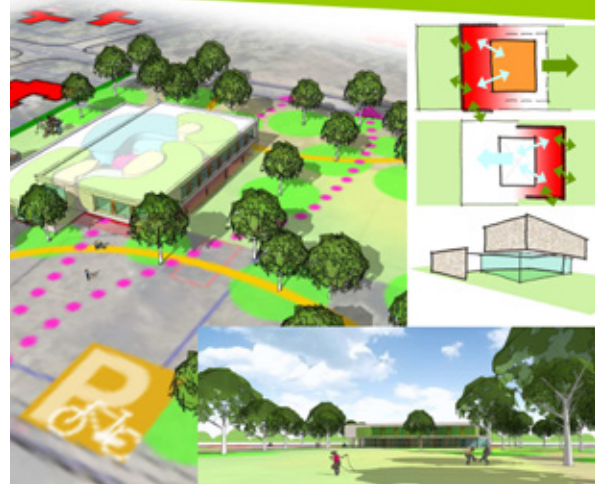
Project: Basisschool De Sonnewijzer (Son en Breugel)

Bureau: Bonnemayer Architecten

Deliverables: visie op de aanpak en opgave, toegelicht met referentiebeelden, schema's en grove ideeschetsen.

Inspanning:

80 UUR



Visiepresentatie (beknopt)

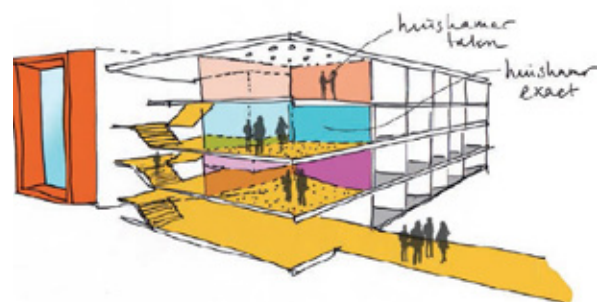
Project: Tabor College d'Ámpte (Hoorn)

Bureau: Koning Ellis Architecten

Deliverables: plan van aanpak en visie op de opgave, toegelicht met referentiebeelden, schema's en grove ideeschetsen.

Inspanning:

110 UUR



Visiepresentatie (beknopt)

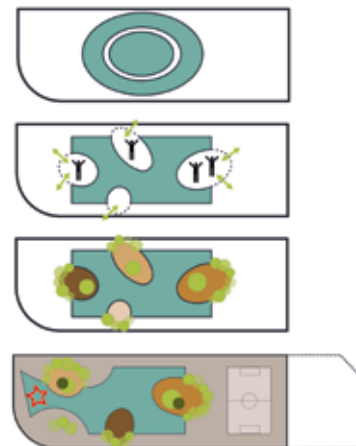
Project: Internationale School (Arnhem)

Bureau: IAA Architecten

Deliverables: visie op de opgave (inclusief varianten), toegelicht met referentiebeelden, schema's en grove ideeschetsen.

Inspanning:

125 UUR



Visiepresentatie (gemiddeld)

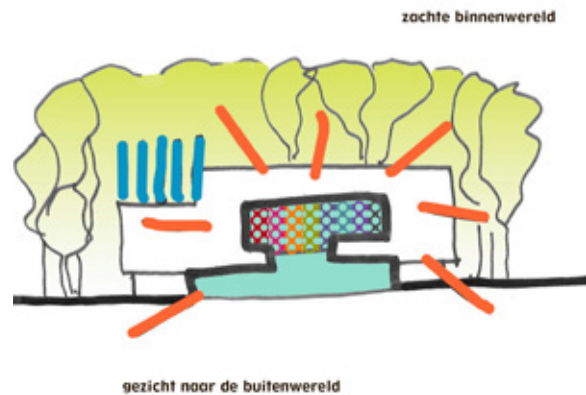
Project: KOZ Aleyda van Raephorstlaan (Rotterdam)

Bureau: Simone Drost Architecture
(copyright Drost + Van Veen Architecten)

Deliverables: plan van aanpak en visie op de opgave, toegelicht met referentiebeelden en schema's (geen ontwerpschetsen)

Inspanning:

172 UUR



Structuurontwerp (beknopt)

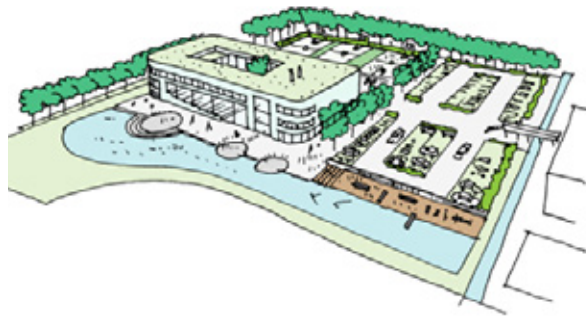
Project: VMBO Herbert Vissers College (Nieuw Vennepe)

Bureau: Studio Leon Thier architectuur & interieur
i.s.m. HET architectenbureau

Deliverables: plan van aanpak en visie op de opgave, toegelicht met referentiebeelden en schetsen (uitwerkingsniveau SO) van stedenbouwkundige inpassing, exterieur en interieur, plus visies op duurzaamheid, compactheid, flexibiliteit en uitbreidbaarheid.

Inspanning:

210 UUR



Structuurontwerp (gemiddeld)

Project: Brede school Sleeuwijk (Sleeuwijk)

Bureau: Spring Architecten

Deliverables: visualisaties en beknopte toelichting van stedenbouwkundige inpassing, exterieur, interieur en multifunctioneel gebruik (uitwerkingsniveau SO), plus visies op flexibiliteit, binnenklimaat en kosten in relatie tot duurzaamheid.

Inspanning:

250 UUR



Structuurontwerp (gemiddeld)

Project: Poppodium Neushoorn (Leeuwarden)

Bureau: DP6 architectuurstudio

Deliverables: plan van aanpak en visualisaties van stedenbouwkundige inpassing, logistiek, integratie van onderwijs, podiumkunsten en horeca (uitwerkingsniveau S0), plus visies op o.a. duurzaamheid, exploitatie en beheer, proces

Inspanning:

235 UUR



Structuurontwerp (uitgebreid)

Project: Het Activum (Hoogeveen)

Bureau: diederendirrix architecten

Deliverables: plan van aanpak en tekeningen van stedenbouwkundige inpassing, plattegronden van alle verdiepingen, gevels, doorsneden en impressies van interieur en exterieur (uitwerkingsniveau S0)

Inspanning:

300 UUR



Structuurontwerp (uitgebreid)

Project: Hyperion College (Amsterdam)

Bureau: Rudy Uytenga Architecten i.s.m. NEXT Architects

Deliverables: plan van aanpak en visualisaties van stedenbouwkundige inpassing, exterieur, hoofdmassa en oriëntatie gebouw, functionele indeling per verdieping (uitwerkingsniveau S0) en aanzet beeldkwaliteitsplan met referentiefoto's

Inspanning:

352 UUR



Voorontwerp (gemiddeld)

Project: Sportcentrum Europapark (Groningen)

Bureau: broekbakema architecten

Deliverables: visualisaties van stedenbouwkundige inpassing, exterieur, interieur en gecoördineerde plattegronden (uitwerkingsniveau VO), plus bouw-kostenraming op elementniveau en uitgewerkt BIM model

Inspanning:

623 UUR

+ externe kosten renderbureau



Voorontwerp (uitgebreid; total engineering)

Project: Focus Filmtheater (Arnhem)

Bureau: Ector Hoogstad Architecten

Deliverables: plan van aanpak en visualisaties en beknopte toelichting van stedenbouwkundige inpassing (massastudie), exterieur, interieur en gecoördineerde plattegronden.

Inspanning:

769 UUR

+ externe kosten renderbureau
& overige adviseurs



Voorontwerp (uitgebreid; total engineering)

Project: Bibliotheek en het Administratief Centrum (Gent)

Bureau: Kraaijvanger Architecten i.s.m. SAR Architecten

Deliverables: visualisaties van stedenbouwkundige inpassing, exterieur, interieur en gecoördineerde plattegronden, plus een plan van aanpak en bouw-kostenraming op elementniveau.

Inspanning:

454 UUR

+ externe kosten renderbureau,
urbesteding SAR & overige adviseurs



