

Betrokken partijen bij een bouwproject

Opdrachtgever

De opdrachtgever is de partij die andere partijen opdracht verleent het gebouw te ontwerpen en bouwen. De opdrachtgever neemt (bij de meeste bouwvormen) het risico van de ontwikkeling op zich en is de toekomstige eigenaar van het gebouw. De opdrachtgever kan een ontwikkelende partij zijn, zoals een woningcorporatie of een projectontwikkelaar, maar ook de toekomstige gebruiker van het pand. Taken van de opdrachtgever omvatten het opstellen van een programma van eisen, het aanvragen van de benodigde vergunningen, het selecteren en aansturen van de verschillende partijen, de controle van de kwaliteit, de planning en de begroting.

Architect

De architect ontwerpt op basis van het Programma van Eisen het bouwkundig plan. Achtereenvolgens worden een schetsontwerp, een voorlopig ontwerp, een definitief ontwerp en een bestek opgesteld. De bestekstekeningen en de bestekomschrijving zijn de basis voor de werktekeningen van de aannemer bij de realisatie. Een architect kan ook de opdracht krijgen voor directievoering tijdens de bouw: hij is dan in de realisatiefase verantwoordelijk voor de juiste technische uitvoering van het project.

Aannemer

De aannemer levert de meest tastbare bijdrage aan het proces: het is de partij die het bouwproject daadwerkelijk realiseert. Bij 'traditionele' projecten wordt een aannemer na afronding van het definitief ontwerp, middels een aanbesteding, bij een project betrokken. Er kunnen ook andere organisatiemodellen worden toegepast (b.v. Design & Build en Turn-Key), waarbij een aannemer al in een eerder stadium bij een bouwproject wordt betrokken en de opdrachtgever dus reeds in de ontwerpfase van zijn specifieke expertise gebruik kan maken.

Installatieadviseur

Bij specifieke bouwprojecten kan tijdens de ontwerpfase een installatieadviseur worden ingeschakeld om de architect te adviseren ten aanzien van de toe te passen elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties en om een ontwerp voor de installaties op te stellen.

Constructeur

Bij specifieke bouwprojecten kan tijdens de ontwerpfase een constructeur worden ingeschakeld om de architect te adviseren ten aanzien van de toe te passen constructie(onderdelen) en om de constructie te ontwerpen.

Bouwmanager

Een bouwmanager kan worden ingeschakeld om het gehele bouwproject (en alle betrokken partijen) van initiatief tot en met realisatie te organiseren, aan te sturen en te beheersen. Hierbij neemt hij diverse werkzaamheden van de opdrachtgever over, zoals het aanvragen van de benodigde vergunning, de aansturing van de verschillende partijen en de controle van de kwaliteit, de planning en de begroting. Verder kan hij onder andere adviseren ten aanzien van het programma van eisen, de investeringskosten, de planning, het ontwerp en de realisatie.

Gemeente

De gemeente speelt als lokale overheid een belangrijke rol bij de realisatie van nieuwe huisvesting. Zij stelt kaders voor welzijnsbeleid, ruimtelijke ontwikkeling en vestigingsklimaat, toetst de ingediende bouwplannen, verleent de benodigde vergunningen en voert benodigde procedures uit.

Daarnaast kan de gemeente ook een samenwerkingspartner zijn met betrekking tot het gebruik van het gebouw, indien de gemeente toekomstig eigenaar of medegebruiker (in het geval van een multifunctioneel gebouw) zal zijn. Het is dus mogelijk dat zowel de afdelingen financiën, ruimtelijke ordening als onderwijs en bijvoorbeeld sociale zaken bij een huisvestingstraject betrokken zijn.

Woningcorporatie

De primaire rol van woningcorporaties is de zorg voor sociale huisvesting. Daarnaast zijn woningcorporaties het afgelopen decennium in het verlengde van 'wonen' ook actief op het aangrenzende terrein van maatschappelijke vastgoedontwikkeling (welzijn, onderwijs en zorg). Er zijn reeds vele voorbeelden van succesvolle ontwikkelingen van Brede scholen, veelal in combinatie met de bouw van koop- en huurwoningen.

Projectontwikkelaar

Een projectontwikkelaar realiseert voor eigen rekening en risico gebouwen (van initiatief tot en met realisatie), met als doel deze met winst te verkopen. De werkzaamheden van een projectontwikkelaar bedragen onder andere: verwerven van locaties, (coördineren van) planontwikkeling en aansturen van het realisatieproces.

Veel Nederlandse ontwikkelaars zijn gelieerd aan een bouwonderneming, een financiële instelling of een belegger.

Belegger

De doelstelling van institutionele beleggers – meestal pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en beleggingsfondsen – is het behalen van een zo hoog mogelijk rendement op de ingelegde middelen, om zodoende de toekomstige verplichtingen veilig te stellen. Het bezit van vastgoed is voor een belegger geen doel op zich maar een beleggingsinstrument dat concurreert met andere beleggingsmogelijkheden, zoals vastrentende waarden en aandelen.

Financiers

Indien het eigendom van vastgoed niet geheel wordt overgedragen aan een belegger, worden de meeste vastgoedprojecten (gedeeltelijk) gefinancierd met een lening van een algemene bank of een gespecialiseerde hypotheekbank. Als zekerheidsstelling verkrijgt de geldschieter een hypotheek op het object, vaak nog aangevuld met andere zekerheden.