



Gemeente Eindhoven
t.a.v. Yuen Leng Wu
Postbus 90150
5600 RB Eindhoven

Betreft : FC Eindhoven AV - offerte 4 kleedlokalen (J10161)

Eindhoven, 11 augustus 2025

Geachte Yuen Leng Wu,

Hartelijk dank voor uw aanvraag honorarium op te geven voor architectenwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw kleedlokalen + verenigingsruimte voor FC Eindhoven AV aan de Velddoornweg te Eindhoven.

Uitgangspunten voor deze opgave is het Haalbaarheidsonderzoek deel III d.d. 11-8-2025 en uw conceptplanning d.d. 13-5-2025

Het plan omvat de bouw van een 2-laags gebouw totaal circa 1200m2 BVO met o.a. kleedruimten, verenigingsruimten (kantine) en een buitenterras.

De planvorming en engineering van het project zal in nauwe samenwerking met opdrachtgever en de overige ontwerppartners / bouwpartners in (bouw)teamverband geschieden.

Wij werken het project uit met behulp van BIM (Building Information Modelling) en zetten het 3D-model op met Autodesk Revit. Voor ons gaat BIM verder dan het opzetten van een 3D-model. Juist de integrale aanpak van het proces vormt de werkelijke toegevoegde waarde. Het BIM kan dienen als interactief 3D communicatie- en controlemiddel om vroegtijdig te waarborgen dat wordt voldaan aan de wensen van de opdrachtgever. De keuze voor BIM levert bij ons geen meerkosten op maar wel juist een meerwaarde.

Aandacht voor duurzaamheid, energiebesparing en toekomstwaarde, in samenspraak met opdrachtgever en overige adviseurs, is onderdeel van ons advies; wij noemen dit bewust bouwen.

Deelofferte 4 Kleedlokalen (projectcode J10161); onze werkzaamheden voor dit deel zullen bestaan uit:

Onderstaand een beknopte omschrijving van de werkzaamheden zoals die door ons zullen worden uitgevoerd. De uitgebreide omschrijving van geselecteerde taken volgens de DNR-STB 2014 die door de architect worden verricht en de uren-onderbouwing zijn als bijlage toegevoegd.

2. Voorontwerp

De werkzaamheden voor deze fase omvatten, nadat de aannemer en overige adviseurs zijn geselecteerd, het in bouwteamverband ontwikkelen van een globale voorstelling van het bouwproject voor wat betreft de architectonische verschijningsvorm, de indeling, de structurele en constructieve opzet en de financiële aspecten, met als resultaat:

- a. vastlegging definitieve stedenbouwkundige inpassing van het gebouw;
- b. de ruimtelijke en architectonische voorstelling van het bouwproject inclusief 3D-visualisaties;
- c. toetsing en inpassing door middel van ruimtelijke reservering voor de constructies en W.- en E.-installaties;
- d. de globale materialisering en dimensionering van het bouwkundig werk en principe-detailing;
- e. maken schetsontwerp;
- f. advisering m.b.t. de bouwkosten;
- g. vooroverleg Welstand;
- h. verzorgen van een presentatie aan omwonenden/geïnteresseerden/gebruikers;
- i. voeren alle voor het proces benodigde besprekingen met opdrachtgever, aannemer, overheid en adviseurs.

PAUWERT
architectuur.

Jeroen Boschlaan 1
5642 AP Eindhoven
T 040 281 27 82
E info@pauwert.nl
www.pauwert.nl

Kleedlokalen (J10161) : Honorarium Voorontwerp excl. BTW

€ 15.310,-



3. Definitief ontwerp / aanvraag Omgevingsvergunning

De werkzaamheden voor deze fase omvatten het vastleggen van het bouwproject voor wat betreft de definitieve verschijningsvorm, de interne en externe structuur en constructieve opbouw en het verkrijgen van een beeld per element voor wat betreft opbouw, materiaal en afmetingen en het verkrijgen van een compleet beeld per ruimte. Vervolgens het vastleggen van het bouwproject op een dusdanige wijze dat de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd;

- het verder vastleggen van de functionele en ruimtelijke indeling en de architectonische verschijningsvorm;
- de bouwkundige integratie van de constructies, brandtechnische- en bouwfysische aspecten en W.- en E.-installaties;
- de verdere materialisering en dimensionering van het bouwkundig werk en principe-detailering voor zover nodig voor de definitieve architectonische bepaling;
- goedkeuring Welstand;
- het maken van de bouwaanvraagtekeningen inclusief bouwbesluit/BBL-tekeningen en -berekeningen;
- coördineren bouwaanvraagstukken overige adviseurs;
- (het voorbereiden van) de aanvraag omgevingsvergunning;
- advisering m.b.t. de bouwkosten;
- voeren van voor deze fase benodigde besprekingen met opdrachtgever, aannemer, overheid en adviseurs.

Kleedlokalen (J10161) : Honorarium DO / aanvraag Omgevingsvergunning excl. BTW € 20.812,--

4. Technisch ontwerp; Bestektekeningen

De werkzaamheden voor deze fase omvatten de verdere technische engineering en het nauwkeurig vastleggen van het bouwproject op een zodanige wijze dat het uitvoeringscontract kan worden gesloten en dat kan worden voldaan aan de daaruit voortvloeiende verplichtingen ten aanzien van de gegevensverstrekking bij de aanvang van het werk, met als resultaat:

- de bestektekeningen, -details en vormbladen;
- een specificatie van ruimtedelen en bouwdelen en de definitieve keuzen voor materiaalgebruik, afwerking en kleurgebruik;
- t.b.v. het V&G-dossier het opstellen van het V&G-plan ontwerpfase;
- het aanleveren van de benodigde output als .pdf, .ifc en .dwg bestand (inclusief bladopmaak, teksten en maatvoering);
- voeren van voor deze fase benodigde besprekingen met opdrachtgever, aannemer, overheid en adviseurs.

Kleedlokalen (J10161) : Honorarium Bestektekeningen excl. BTW € 23.186,--

5. Uitvoeringsgereed - Werktekeningen

De werkzaamheden voor de fase uitvoeringsgereed omvatten:

- het vervaardigen en tijdig ter beschikking stellen van de bouwuitvoeringstekeningen (werktekeningen);
- het erop toezien dat het werk wordt uitgewerkt naar eisen van het gesloten uitvoeringscontract;
- het controleren op de hoofdvorm, plaats en hoofdmaat van de door de aannemer of andere derden vervaardigde tekeningen en dergelijke;
- organisatie en coördinatie project;
- benodigde afstemming met opdrachtgever, aannemer en adviseurs.

Kleedlokalen (J10161) : Honorarium Werktekeningen excl. BTW € 11.973,--

6. Uitvoering - Esthetische Begeleiding

Tijdens de uitvoeringsfase hebben we 40 uur opgenomen voor de Esthetische begeleiding. Onderdeel van de Esthetische begeleiding zijn 2 bouwplaats bezoeken inclusief bemonsteringsmoment (1x ruwbouw en 1x afbouw).

Kleedlokalen (J10161) : Honorarium Esthetische begeleiding excl. BTW € 3.191,--



Totaal Honorarium offerte 4 Kleedlokalen (J10161) excl. BTW incl. onkosten € 74.472,--

Opdrachtgever verstrekt aan architect per onderdeel een deelopdracht.

Aanpassingen naar aanleiding van herziene inzichten van de opdrachtgever nadat een fase was afgesloten en/of wijzigen van de uitgangspunten of uitlopen van de planning, maken geen onderdeel uit van deze aanbieding.

Honorarium is prijsvast tot 1 januari 2027 en wordt daarna voor de nog niet gestarte fases jaarlijks geïndexeerd conform de CAO-loonindex voor architectenbureaus.

Niet in het honorarium begrepen zijn:

- werkzaamheden t.b.v. sloop bestaande bebouwing;
- civieltechnische en landschappelijke werkzaamheden;
- interieurwerkzaamheden;
- het maken van de BENG-berekeningen;
- honoraria landschapsarchitect, constructeur, bouwfysisch-, brand-, W.- en E. en overige adviseurs.

Declaraties zullen maandelijks worden ingediend op basis van de voortgang van onze werkzaamheden.

Betalingstermijn declaraties binnen 30 dagen na factuurdatum.

Voor de opdracht zijn de Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, zoals beschreven in 20191001 Rechtsverhouding Gemeente Eindhoven architect ingenieur e.d. op de DNR 2011 van toepassing.

Wij danken u voor het in ons gestelde vertrouwen en zien uw reactie met interesse tegemoet.

Hoogachtend,

Henk Schoones
Pauwert Architectuur

bijlage : 3711 FC Eindhoven AV - Taakbeschrijving 3+4 architectenopdracht d.d. 11-8-2025
3711 FC Eindhoven AV - PLVA/Urenonderbouwing 3+4 d.d. 11-8-2025



code	soort	keuze	taakomschrijving
Voorontwerp			
Architectuur / bouwkunde			
04.04.020	N	X	Uitwerken stedenbouwkundige inpassing gebouw in omgeving
04.04.030	N	X	Ontwerpen functionele en ruimtelijke indeling gebouw
04.04.035	N	X	Ontwerpen architectonische verschijningsvorm gebouw
04.04.050	N	X	Presenteren Voorontwerp Architectuur/bouwkunde
04.04.055		X	Maken schetsontwerp Architectuur/bouwkunde
04.04.080		X	Verwerken programmatische aanpassingen in Voorontwerp Architectuur/bouwkunde
04.04.090		X	Maken 3D-visualisaties Architectuur/bouwkunde
Ontwerpintegratie			
04.11.010	N	X	Coördineren en integreren deelontwerpen Voorontwerp
04.11.020	N M	X	Onderling beoordelen Voorontwerp per deelontwerp (M-taak)
Geld			
04.12.050	N	X	Adviseren kosten-kwaliteit
Organisatie / procesintegratie			
04.13.010	N	X	Organiseren project
Tijd			
04.14.010.01		X	Bijdrage leveren aan planning, Architectuur/bouwkunde
Informatie en communicatie			
04.15.010	N M	X	Voeren van overleg met de opdrachtgever (M-taak)
04.15.020	N M	X	Deelnemen aan ontwerpteamvergaderingen (M-taak)
04.15.030	N M	X	Voeren van overleg met externe specialisten (M-taak)
04.15.040	N M	X	Voeren van overleg met bevoegde instanties (M-taak)
04.15.080	M	X	Verzorgen presentaties aan en overleg met bewoners, gebruikers en anderen (M-taak)
Kwaliteitszorg en risico's			
04.16.010.01	N	X	Analyseren en behandelen projectrisico's Architectuur/bouwkunde
04.16.030.01	N	X	Toetsen Voorontwerp Architectuur/bouwkunde aan PvE en toepasselijke wettelijke regelgeving
04.16.051	M	X	Leveren informatie t.b.v. een duurzaamheidskeurmerk (nader te bepalen) (M-taak)
Vergunningen			
04.17.050		X	Indienen bescheiden t.b.v. welstandstoets
Definitief Ontwerp			
Architectuur / bouwkunde			
05.04.020	N	X	Vastleggen definitieve stedenbouwkundige inpassing gebouw
05.04.030	N	X	Vastleggen functionele en ruimtelijke indeling gebouw
05.04.035	N	X	Vastleggen architectonische verschijningsvorm gebouw
05.04.040	N	X	Ontwerpen globale materialisatie gebouw
05.04.050	N	X	Bijdrage leveren aan herijken V&G-risico-inventarisatie en -evaluatie, Architectuur/bouwkunde
05.04.060	N	X	Presenteren Definitief Ontwerp Architectuur/bouwkunde
05.04.070	N	X	Maken schriftelijke toelichting op Definitief Ontwerp Architectuur/bouwkunde
05.04.080		X	Opstellen bijdrage Architectuur/bouwkunde aan aanvraag omgevingsvergunning bouwen
Ontwerpintegratie			
05.11.010	N	X	Coördineren en integreren deelontwerpen Definitief ontwerp
05.11.020	N M	X	Onderling beoordelen Definitief Ontwerp per deelontwerp (M-taak)
05.11.040	N	X	Uitvoeren V&G-coördinatie voor het ontwerp
Geld			
05.12.050	N	X	Adviseren kosten-kwaliteit



code	soort	keuze	taakomschrijving
Organisatie / procesintegratie			
05.13.010	N	X	Organiseren project
Tijd			
05.14.010.01		X	Bijdrage leveren aan herijken planning Architectuur/bouwkunde
Informatie en communicatie			
05.15.010	N M	X	Voeren van overleg met de opdrachtgever (M-taak)
05.15.020	N M	X	Deelnemen aan ontwerpteamvergaderingen (M-taak)
05.15.030	N M	X	Voeren van overleg met externe specialisten (M-taak)
05.15.040	N M	X	Voeren van overleg met bevoegde instanties (M-taak)
05.15.080	M	X	Verzorgen van voorlichting, inspraak, overleg, begeleiding en advisering van bewoners, gebruikers en
Kwaliteitszorg en risico's			
05.16.010.01	N	X	Analyseren en behandelen projectrisico's Architectuur/bouwkunde
05.16.024	M	X	Leveren informatie t.b.v. een duurzaamheidskeurmerk (nader te bepalen) (M-taak)
05.16.030.01	N	X	Toetsen Definitief Ontwerp Architectuur/bouwkunde aan PvE en toepasselijke wettelijke regelgeving
Technisch Ontwerp			
Architectuur / bouwkunde			
06.04.030	N	X	Uitwerken Technisch Ontwerp Architectuur/bouwkunde
06.04.070	N	X	Bijdrage leveren aan herijken V&G-risico-inventarisatie en -evaluatie, Architectuur/bouwkunde
06.04.080	N	X	Presenteren Technisch Ontwerp Architectuur/bouwkunde
OntwerpinTEGRatie			
06.11.010	N	X	Coördineren en integreren deelontwerpen Technisch ontwerp
06.11.020	N M	X	Onderling beoordelen Technisch Ontwerp per deelontwerp (M-taak)
06.11.081	N	X	Integreren technische specificaties
Geld			
06.12.050	N	X	Adviseren kosten-kwaliteit
Organisatie / procesintegratie			
06.13.010	N	X	Organiseren project
Tijd			
06.14.010.01	N	X	Bijdragen aan herijken planning, Architectuur/bouwkunde
Informatie en communicatie			
06.15.010	N M	X	Voeren van overleg met de opdrachtgever (M-taak)
06.15.020	N M	X	Deelnemen aan ontwerpteamvergaderingen (M-taak)
06.15.030	N M	X	Voeren van overleg met externe specialisten (M-taak)
06.15.040	N M	X	Voeren van overleg met bevoegde instanties (M-taak)
Kwaliteitszorg en risico's			
06.16.010.01	N	X	Herijken en behandelen projectrisico's Architectuur/bouwkunde
06.16.024	M	X	Leveren aanvullende informatie t.b.v. een duurzaamheidskeurmerk (nader te bepalen) (M-taak)
06.16.030.01	N	X	Toetsen Technisch Ontwerp Architectuur/bouwkunde aan PvE en toepasselijke wettelijke regelgeving
Vergunningen			
06.17.070	M	X	Indien van toepassing: indienen aanvullende gegevens en bescheiden t.b.v. omgevingsvergunning bou
Prijs- en Contractvorming			
Contracten			
07.02.050		X	Adviseren bij aanbesteden Architectuur/bouwkunde
Architectuur / bouwkunde			
07.04.020	N	X	Beoordelen van door aanbieders ingediende alternatieven Architectuur/bouwkunde



code	soort	keuze	taakomschrijving
Uitvoering - Uitvoeringsgereed Ontwerp			
Architectuur / bouwkunde			
08.04.010	N	X	Uitvoeringsgereed maken Technisch Ontwerp Architectuur/bouwkunde t.b.v. start bouw
08.04.140		X	Controleren gedetailleerde uitwerkingen van derden op bouwkundige en architectonische consequent
Ontwerpintegratie			
08.11.010	N	X	Coördineren en integreren deelontwerpen Uitvoeringsgereed Ontwerp
08.11.015	N M	X	Onderling beoordelen Uitvoeringsgereed Ontwerp per deelontwerp (M-taak)
Informatie en communicatie			
08.15.020	N M	X	Voeren van overleg met opdrachtgever (M-taak)
08.15.040	N M	X	Deelnemen aan bouwteamvergaderingen (M-taak)
08.15.080	M	X	Voeren van overleg met externe specialisten (M-taak)
08.15.090	M	X	Voeren van overleg met bevoegde instanties (M-taak)
Kwaliteitszorg en risico's			
08.16.010.01	N	X	Herijken en behandelen projectrisico's Architectuur/bouwkunde
08.16.044	M	X	Leveren aanvullende informatie t.b.v. een duurzaamheidskeurmerk (nader te bepalen) (M-taak)
08.16.050.01	N	X	Toetsen Uitvoeringsgereed Ontwerp Architectuur/bouwkunde aan PvE en toepasselijke wettelijke reg
08.16.060	N	X	Controleren werk- en productietekeningen bouwkundig werk van derden
Uitvoering			
Architectuur / bouwkunde			
09.04.010		X	Afleggen incidentele werkbezoeken Architectuur/bouwkunde
09.04.020		X	Ondersteunen directie op gebied van bouwtechniek
09.04.030		X	Uitvoeren esthetische begeleiding Architectuur/bouwkunde
Informatie en communicatie			
09.15.020	N M	X	Voeren van overleg met opdrachtgever (M-taak)

			Voorcalculatie:				
Activiteiten			duur	uren	tot.	uurtar.	totaal
Algemeen / checklist	gereed	opmerkingen	wkn/aant	pw/st	uren	groep	kosten
Externe Besprekingen / Coördinatie / Presentaties							
Bouwteam besprekingen door architect/projectleider			5	2	10	130	1300
Coördinatie / correspondentie enz architect/projectleider			8	2	16	130	2080
Vooroverleg welstand incl. voorbereiding			2	4	8	130	1040
Presentatie(s) voor gebruikers/omwonenden incl. voorbereiding					8	130	1040
Begeleiden/adviseren bewoners/gebruikers					0		0
Projectinhoudelijk / Ontwerpen / Modelleren							
Bijstellen PvE (bijdrage)					2	130	260
Ontwerpuren architect					32	130	4160
Aanpassen tekening situatie					2	105	210
(Aanpassen) tekening plattegronden					32	105	3360
Aanpassen tekening gevels					32	105	3360
Aanpassen tekening doorsneden					8	105	840
Aanpassen Beeldbepalende details					8	105	840
(Aanpassen) 3D-visualisaties, boekjes enz.					24	105	2520
Kleuren- en materialenstaat (binnen/buiten)					4	130	520
Telmodellen + kengetallen					4	105	420
					0		0
Controle / Afstemming							
Controle op PvE en regelgeving					2	115	230
Installaties					4	115	460
Constructies					4	115	460
Bouwfysisch/Geluid/Brandveiligheid					4	115	460
Adviseurs overig					4	115	460
Kwaliteitscontrole / clashen					0		0
Fasedocument opstellen					0		0
totaal:					208		24020
Budget:			Voorcalculatiebedrag:				24020

			Voorcalculatie:				
Activiteiten			duur	uren	tot.	uurtar.	totaal
Algemeen / checklist	gereed	opmerkingen	wkn/aant	pw/st	uren	groep	kosten
Externe Besprekingen / Coördinatie / Presentaties							
Externe besprekingen door architect					4	130	520
Bouwteam besprekingen door projectleider			4	2	8	115	920
Coördinatie / correspondentie enz architect					4	130	520
Coördinatie / correspondentie enz proj.leider			8	2	16	115	1840
Presentaties incl. voorbereiding					4	130	520
Begeleiden/adviseren bewoners/gebruikers					0		0
Ontwerpen / Modelleren							
Ontwerpwerkzaamheden architect					16	130	2080
Tekenen situatie					2	90	180
Tekenen infrastructuur					0		0
Modelleren plattegronden					80	90	7200
Modelleren gevels					40	90	3600
Modelleren doorsneden					40	90	3600
Horizontale en vert. details			12	3	36	90	3240
(1x) verwerken feedback					40	90	3600
					0		0
Bouwbesluit (daglicht/verblijfsgebied/ventilatie/toiletaantal e.d.)					16	90	1440
GPR-berekening / duurzaamheid					0		0
MPG-berekening					0		0
BENG-berekening					0		0
Brandveiligheid/vluchtplan					0		0
Bouwfysisch					0		0
Kleuren- en materialenstaat					2	115	230
					0		0
Controle/Afstemming							
Stukken t.b.v. Aanvraag omgevingsvergunning					8	115	920
Terrein/Landschap					0		0
Installaties					4	115	460
Constructies					4	115	460
Bouwfysisch/Geluid/Brandveiligheid					4	115	460
Adviseurs overig					4	115	460
Kwaliteitscontrole / clashen					4	90	360
					0		0
Sloopvergunning							
Fasegoedkeuring opdrachtgever					0		0
totaal:					336		32610
Budget:			Voorcalculatiebedrag:				32610

			Voorcalculatie:				
Activiteiten			duur	uren	tot.	uurtar.	totaal
Algemeen / checklist	gereed	opmerkingen	wkn/aant	pw/st	uren	groep	kosten
Externe Besprekingen / Coördinatie / Presentaties							
Externe besprekingen door architect					4	130	520
Bouwteam besprekingen door projectleider			5	2	10	115	1150
Coördinatie / correspondentie etc architect					4	130	520
Coördinatie / correspondentie etc proj.leider			8	2	16	115	1840
Ontwerpen / Modelleren							
Ontwerpwerkzaamheden architect					8	130	1040
Aanvullend tekenwerk situatie					2	90	180
Aanvullend tekenwerk infrastructuur					0		0
Aanvullend engineeren/modelleren plattegronden					60	90	5400
Aanvullend engineeren/modelleren gevels					40	90	3600
Aanvullend engineeren/modelleren doorsneden					40	90	3600
Aanpassen en tekenen extra horizontale en vert.					60	90	5400
Maken bestek / techn. omschrijving					0		0
Opstellen veiligheidsplan					4	90	360
Slooptekeningen/bestek					0		0
					0		0
Brandveiligheid / vluchtplan					0		0
Bouwfysisch					0		0
Installaties / electraplan					0		0
Kleur- en materialenstaat					12	115	1380
Afwerkstaat					8	90	720
Kozijnstaat					16	90	1440
Plafondplan					16	90	1440
Tegelplan					16	90	1440
Trappen					16	90	1440
Pantry/balie/overig interieur					0		0
Overige vormtekeningen					0		0
					0		0
Controle/Afstemming							
Vergunningen (aanvullende stukken)					4	115	460
					0		0
Terrein/Landschap					0		0
Installaties					8	115	920
Constructies					8	115	920
Bouwfysisch/Geluid/Brandveiligheid					8	115	920
Adviseurs overig					8	115	920
Opstellen projectplanning					0		0
Kwaliteitscontrole / Clashen					8	90	720
totaal:					376		36330
Budget:			Voorcalculatiebedrag:				36330

			Voorcalculatie:				
Activiteiten			duur	uren	tot.	uurtar.	totaal
Algemeen / checklist	gereed	opmerkingen	wkn/aant	pw/st	uren	groep	kosten
Externe Besprekingen / Coördinatie							
Externe besprekingen door architect					2	130	260
Bouwteam besprekingen door projectleider			4	2	8	115	920
Coördinatie / correspondentie enz architect					2	130	260
Coördinatie / correspondentie enz proj.leider			8	1	8	115	920
Begeleiden/adviseren bewoners/gebruikers					0		0
					0		0
Ontwerpen / Modelleren							
Ontwerpwerkzaamheden architect					4	130	520
Werktek. Situatie					4	90	360
Werktek. plattegronden					40	90	3600
Werktek. Gevels					32	90	2880
Werktek. doorsneden					32	90	2880
Werktek. horizontale en vert. details					40	90	3600
Werktek. kozijnstaat					0		0
Werktek. plafondplan					0		0
Werktek. tegelplan					0		0
Werktek. trappen					0		0
Werktek. pantry/balie/overig interieur					0		0
Werktek. overige vormtekeningen					0		0
Kleur- en materialenstaat					0		0
Afwerkstaat					0		0
Revisietekeningen					0		0
Gebruiksvergunning / ontruimingsplan					0		0
Controle / Afstemming							
					0		0
Terrein/Landschap					0		0
Installaties					4	115	460
Constructies					4	115	460
Bouwfysisch/Geluid/Brandveiligheid					4	115	460
Adviseurs overig					4	115	460
Kwaliteitscontrole / Clashen					8	90	720
totaal:					196		18760
Budget:	Voorcalculatiebedrag:						18760