

# Huis verbouwen checklist

By Esther Bliekers

- Voor u beslist om te gaan verbouwen
  - Zet eerst je wensen op een rij en bepaal je budget.
  - Indien je op zoek gaat naar een aannemer, vraag eerst eens rond in je eigen omgeving naar ervaringen van anderen.
  - Heeft u uw ideeën opgeschreven?
  - Heeft u het idee besproken met uw gezinsleden?
  - Heeft u (genoeg) inspiratie opgedaan?
  - Zijn er oplossingen bij die u aanspreken?
  - Heeft u een stijl in gedachten?
  - Wat wilt u gaan verbouwen?
  - Wat zijn de gevolgen voor de rest van het huis?
  - Vraag een aannemer om referenties.
  - Vraag een aannemer om een offerte.
  - De aannemer geeft in een offerte een beschrijving van alle gewenste activiteiten en de bijbehorende kosten.
  - Je kunt natuurlijk verschillende offertes aanvragen ter vergelijking.
  - Heb je eenmaal een aannemer gekozen, dan kun je op basis van de offerte de plannen verder invullen. Overleg dit goed met je aannemer.
  - Check bij de gemeente of je voor je verbouwing vergunningen nodig hebt. Je aannemer kan dit ook voor je verzorgen.
  - Een hypothecaire lening is in veel gevallen de beste wijze om de verbouwing te bekostigen.
  - Bent u goed geïnformeerd over de kosten?
  - Hebt u grote verbouwingsplannen? Hou er dan rekening mee dat u een stedenbouwkundige vergunning nodig hebt vooraleer u van start gaat met de werken.
  - Zit u op dezelfde golflengte met uw architect en deelt u zijn ideeën over de bouw van uw woning?
  - Check, voordat je vergunning wilt aanvragen, ook even bij de burens hoe zij tegenover je verbouwing staan. Zij hebben namelijk het recht om bezwaar te maken tegen een verbouwing en tja? een goede buur is toch altijd beter dan een verre vriend.
- Ja, u gaat verbouwen, en dan...
  - Heeft u uw programma van eisen opgeschreven?

- Heeft gekeken of wensen niet met elkaar in tegenspraak zijn?
- Heeft u met uw bank gesproken over de financiering?
- Heeft u uw budget vastgesteld?
- Zet samen met je aannemer alle afspraken op papier voordat de werkzaamheden van start gaan.
- Maak een Verbouwingsovereenkomst.
- Houd tijdens de verbouwing contact met de aannemer.
- Wees aanwezig tijdens de oplevering
- Controleer of de werkzaamheden zijn uitgevoerd volgens afspraak.
- Ontdek je na oplevering toch nog gebreken,
- Neem dan direct (!) contact op met de aannemer.
- Heeft bij uw gemeente en energiebedrijf geïnformeerd of u in aanmerking komt voor subsidies?
- Heeft u een voorlopige planning opgesteld, rekening houdend met onder andere vergunningsprocedures
- Heeft u bij uw verzekeringsmaatschappij geïnformeerd over de verbouwing?
- Heeft u bedacht hoe of waar u tijdens de verbouwing gaat wonen?
- Heeft u bedacht of en waar u uw meubels tijdelijk wilt opslaan?
- Heeft u met alle burens gesproken over uw plannen?
- Tijdens de verbouwing
  - Is het afvoeren van bouwafval geregeld?
  - Wordt de bouwplaats netjes gehouden?
  - Verloopt de uitvoering volgens de planning?
  - Zijn de bestelde materialen op tijd?
  - Houden de onderaannemers zich aan de afspraken?
  - Denk aan de betalingstermijnen van de vakman?
  - Houdt u een overzicht bij van de meevallers en de extra kosten?
  - Worden eventuele schades gemeld bij de aannemer of verzekeringsmaatschappij?
- Oplevering
  - Is het werk op de afgesproken dag (voor bewoning) gereed ?
  - Wie is naast de vakman tijdens de oplevering aanwezig?

- Heeft u de technische omschrijving, de offerte en de tekeningen bij de hand?
- Heeft u of de aannemer een lijst met gebreken bijgehouden?
- Wanneer zullen de geconstateerde gebreken zijn verholpen?
- Is er een opleveringrapport door de aannemer of (interieur) architect opgesteld?
- Is alle afval verwijderd?
- Zijn alle verfspatten, lijmresten, cement sluiers verwijderd?
- Probeer of alle ramen en deuren goed open en dicht kunnen
- Probeer of het slot bruikbaar is.
- Glas- en schilderwerk - is het schilderwerk netjes (geen strepen en druiptvlekken) uitgevoerd?
- Is het glas kras- en breukvrij?
- Tegelwerk - is het voegwerk in de gewenste kleur uitgevoerd
- Sanitair/ loodgieterswerk - controleer of alle kranen werken
- Controleer of het water goed wegloopt
- Elektriciteit - is er een groepenschema?
- Controleer of er "prik" staat op de wandcontactdozen
- Cv-installatie - controleer of alle radiatoren bedienbaar zijn
- Is de service handleiding bijgeleverd
- Denk ook hieraan
  - Liggen alle afspraken met uw architect vast in een contract?
  - Hebt u een voorlopige aansluiting voor water en elektriciteit voorzien op de werf?
  - Hebt u een geregistreerde aannemer gekozen?
  - Hebt u een veiligheidscoördinator als u minstens 2 aannemers hebt?
  - Weet u van welke renovatie- en andere premies u kunt genieten?
  - Hebt u de woonkredietformule op uw maat gekozen?
  - Hebt u een afspraak gemaakt met uw kredietspecialist om uw kredietaanvraag te tekenen?
  - Bent u goed verzekerd tegen mogelijke risico's?
- Na de verbouwing
  - Vergeet het kadaster niet op de hoogte te brengen binnen 30 dagen na uw verhuizing. Deze administratie berekent het kadastraal inkomen van uw nieuwe eigendom. De onroerende voorheffing is gebaseerd op het kadastraal inkomen.

- Binnen 3 maanden na de berekening van uw kadastraal inkomen moet u een aangifte doen bij de btw-administratie.
- Heeft u de opstal- en/ of inboedelverzekering verhoogd?
- Ga nu die leuke woon accessoires kopen!
- Bewaar alle contracten en bijbehorende stukken
- Bewaar de bouwvergunning, subsidie aanvraag, etc.
- Heeft u de aannemer gevraagd waar de leidingen lopen, voor het geval dat u gaat boren?
- Tijdens de bouw wordt veel water gebruikt: in stukwerk, voegen, "natte" vloeren. Dit bouwvocht moet kunnen verdampen. Goed ventileren gedurende een aantal maanden is onontbeerlijk.
- Binnen 3 maanden na de oplevering kunt u, afhankelijk van de overeenkomst, gebreken laten herstellen door de aannemer. Meld de gebreken schriftelijk.
- Onderhoud
  - Bijvoorbeeld buitenschilderwerk bijhouden,
  - Goten schoonmaken,
  - Goed ventileren,
  - Kleine reparaties,
  - Bitumen op een plat dak,
  - Service cv-installatie (service contract cv-installateur)