

Bouwkunde 2

verbouwen van woningen

Doel: Meer informatie over het verbouwen van een woning

- Stappenplan maken
- Renovatie
- Onderdelen van het huis
- Kosten van een verbouwing
- Onderzoek naar mogelijkheden

Stappenplan

1. Eerst denken dan doen
2. Kosten in de hand houden
3. Financiering verbouwingen
4. Aannemer inschakelen of niet
5. Voorbereiding – Tekenaarwerk en vergunningen
6. Offerte
7. Planning
8. Verbouwingen uitvoeren

1. Eerst denken dan doen

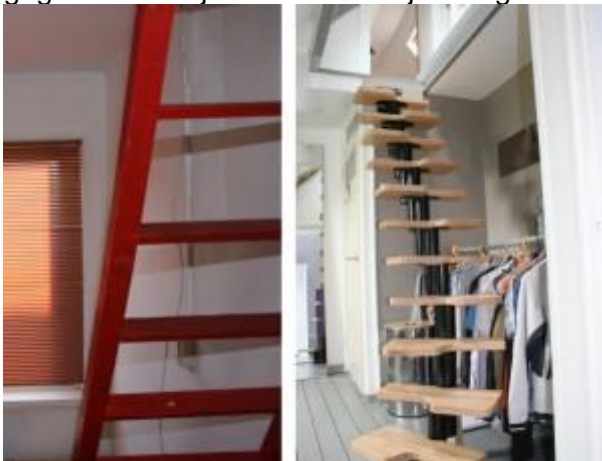
Sommige willen direct de [sloophamer](#) te hand nemen wanneer ze een huis hebben gekocht. Toch is het slim als je gaat verbouwen om veel tijd in de voorbereiding te steken. Dit komt later dubbel en dwars terug. Plannen en budgetteren is de basis van een goed geplande verbouwing. Hiermee valt of staat je verbouwing. Tekenen hoort hier natuurlijk ook bij. Ga met het gezin opschrijven wat jullie willen en hoe je het wil financieren en als je dat duidelijk hebt dan kun je gaan schetsen en tekenen voor verbouwen.

2. Kosten in de hand houden

De verbouwing is misschien wel de fase in je leven waar je even te weinig invloed op je uitgavenpatroon hebt. De kosten in de hand houden tijdens de verbouwing is niet altijd makkelijk. Voordat de aannemer aan de slag gaat moet je dus zoveel mogelijk zaken duidelijk op papier hebben. In de verbouwtool kun je precies berekenen wat de kosten zijn van je verbouwingsplannen, zo ook van je vloer. Kijk [hier wat jij er aan hebt](#). Begin op tijd met het aanvragen van meerdere offertes.

3. Financiering verbouwingen

Ga je geld lenen voor het verbouwen of ga je je spaargeld gebruiken om de verbouwing te betalen? Een bank zal niet zomaar een hogere financiering geven. Dit heeft natuurlijk ook te maken met de kosten en wat je op de spaarrekening hebt. Verzamel al je financiële gegevens en kijk hoeveel euro je nodig denkt te hebben.



4. Aannemer inschakelen of niet

Je kunt een aantal keuzes maken. Je kan:

- Zelf de verbouwing uitvoeren
- Een aannemer de verbouwing laten doen
- Zelf iemand inhuren
- Een combinatie van bovenstaande zaken

Als je gaat verbouwen en je besteedt alles uit, kies je voor gemak. Wanneer je alles zelf doet heb je ook al het werk. De aannemer kies je als er werkzaamheden zijn die je zelf niet ziet zitten of niet kunt. Het eenvoudige van een aannemer, is dat hij alle mensen regelt die voor het [verbouwen](#) voor jou aan de slag gaan. Zo kom je in contact met allerlei klussers en kom je tot een goed akkoord. Vraag tijdig meerdere offertes aan en lees deze goed door, zodat je de beste prijs hebt voor je verbouwing!

5. Voorbereiding – Wie heb je nodig?

De vraag is hoeveel en welke personen je allemaal nodig hebt voor de verbouwing. Wil je nieuwe kozijnen laten plaatsen, het dak vervangen, de binnenmuren stuken of een nieuwe keuken in de verbouwing? Of doe je alleen een keukenrenovatie en zoek je één handig mannetje? Die heeft misschien ook weer een loodgieter, elektricien en gasfitter nodig.

6. Voorbereiding – Tekenwerk en vergunningen

Nu weet je wat je wilt qua verbouwingen, wie je nodig hebt en wie wat gaat uitvoeren. Maar heb je ook de volgorde duidelijk? Dit moet het liefst zo nauwkeurig mogelijk. Zo weet je wanneer het even moeilijk wordt tijdens de verbouwing, precies hoe je verder moet gaan. Schrijf het voor jezelf helemaal uit.

Een voorbeeld: Nieuw dakkapel

- Bouw vergunning nodig?
- Bouw tekening maken
- Bouw vergunning aanvragen (weken)
- Buren overleggen links, rechts, voor en achter.
- Welke hoogte?
- Bouw offertes aanvragen (tegelijk)
- Bouw offertes vergelijken (na 2 weken)
- Toetsen aan budget
- Doen of niet doen?
- Overleggen met partner of die dezelfde mening heeft over verbouwen
- Keuze leverancier
- Met aannemer/ leverancier kijken naar besparingsmogelijkheden
- Met aannemer/ leverancier kijken naar verbeteringen ontwerp
- Etc.

Je renovatie begint ook hier met een vooropgezet plan. Elke stap in dat [verbouw stappenplan](#) is onderverdeeld in meerdere deel stappen. Zo weet je precies wat je moet doen in de voorbereiding van je verbouwing.

Kleine renovatie/ verbouwing

Voor een kleine klus zoals het behangen afstomen in een kamer:

- Behangstomer huren
- Vriend of vriendin bellen om te helpen
- Afspreken wanneer en hoe laat
- Behang verwijderen
- Vuilniszakken om direct alles op te ruimen

7. Offerte

Het volgende stadium is het opvragen van een offerte bij de aannemers. Of liever nog meerdere offertes bij meerdere aannemers als je een scherpe prijs wilt. Als je gaat verbouwen kies in ieder geval een goede aannemer [en vergelijk alle offertes](#).

8. Planning



Als je gaat verbouwen ben jij de grootste belanghebbende van je verbouwing. De aannemer, architect of andere mensen zijn dat niet. Daarom moet je dus zelf een planning zoals in de [Verbouwtool](#) hebben. Het liefst maak je die zelf want dan weet je pas echt wat er gaat gebeuren. Tijdens een verbouwing moet je op anderen vertrouwen maar je moet zelf willen weten wat en wanneer ze allemaal aan het bouwen zijn in je huis.

Dit is de ervaring van Jason tijdens zijn verbouwing:

9. Verbouwingen uitvoeren

Dan begint het pas echt. Als je alles hiervoor zorgvuldig hebt gedaan dan moet dit een soepel verbouw proces worden. De aannemer of jijzelf gaat beginnen met verbouwen. De materialen zijn besteld en de mensen zijn geregeld. Toch is dit niet het moment om achterover te leunen wanneer je alles hebt uitbesteed. Betaal niet vooruit en hou dus een vinger aan de pols tijdens het verbouwen! Blijf praten met de aannemer en blijf ook de afspraken vastleggen tot en met de oplevering.

Bij een verbouwing hoort voor sommigen ook een garantie. Dit is volgens ons altijd verstandig en lees deze ook goed door. Zorg er voor dat je referenties hebt (het liefst van vrienden of kennissen), dat het bedrijf is aangesloten bij een betrouwbare instantie of keurmerk label en dat je alle afspraken op papier hebt. Daarnaast kun je kiezen voor een goede garantie zoals BouwGarant (bekijk [interview](#) van verbouwkosten met Bouwgarant) en kijk voor bijvoorbeeld kunststof kozijnen of het bedrijf aangesloten is bij een [VKG](#). Zorg in ieder geval voor een goede betalingsregeling waarbij je nooit 'voorfinanciert'.

De grotere projecten tijdens de verbouwing laten de meeste mensen door vakmensen doen. We hebben het dan over het sanitair, [dakkapel](#) en kozijnen. Dit zijn projecten waar je meestal een vakman voor nodig hebt. Hij denkt met je mee en kijkt naar alle verbouw mogelijkheden. Zaken zoals de juiste isolatie en hoogte voor een dakkapel bijvoorbeeld. De aannemer maakt dan een plan van aanpak voor verbouwen en voert die uit.

A – De constructie van het huis

De constructie van het dak en gevel moet goed zijn. Als het scheuren of doorzakking vertoont dan is dat de eerste aanleiding om daar te beginnen met verbouwen. Als het dak houtrot vertoont, niet geïsoleerd is, niet stevig genoeg is of andere gebreken vertoont dan is dat zeker de plaats om te beginnen met verbouwen. Tenminste: als je fundering en gevel voor de rest goed zijn.

De gevel, dak en fundering van je huis zijn belangrijk omdat die samen met de binnenmuren de basis van je huis zijn. Bij een verbouwing is hier een deel vaak niet goed van. Dit wordt vaak snel zichtbaar tijdens een verbouwing. Maar dit kun je pas goed constateren als je de plafonds, vloerafwerking en voorzetwanden en kasten hebt gesloopt in huis. Scheuren in muren en slechte plekken in huis worden zichtbaar. Schrik er niet te hard van want het is bijna altijd te renoveren. Dan kun je het nu tijdens de verbouwing ook meteen goed doen.

B – De keuken renovatie

Tijdens een verbouwing is een juiste locatie voor alles belangrijk. Je begint dus door te kijken naar de locatie van de keuken. Ben je tevreden over de plaatsing of wil je de keuken liever ergens anders? Voor het verplaatsen of plaatsen van een nieuwe keuken moeten alle leidingen aangepast worden tijdens het verbouwen. Leidingwerk van gas en water komt heel nauw. Als de keukenzetter dit niet kan, heb je daar een specialist voor nodig. Dit kost extra geld dus hou hier rekening mee met je budget.



De keuken renoveren

Is het keukenblok nog goed genoeg om te renoveren of moet hij compleet vernieuwd worden? De kosten van de keuken verbouwen worden daar uiteraard in grote mate door bepaald. Het kopen is het makkelijkste onderdeel. De problemen ontstaan vaak in het goed laten plaatsen met de juiste aansluitingen en in de juiste [verbouwing volgorde](#). Met een duidelijke planning is dit te voorkomen.

C – De badkamer renovatie

De badkamer is een waardevolle plek. Hoe groter hoe beter en met de juiste indeling en materialen zorgt dit ook voor een eventuele verkoop voor een meerwaarde. Als je dan toch gaat verbouwen is het de moeite waard om te zorgen dat al je wensen zoals een bad, inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en veel ruimte erin komen. Online kun je voor een verbouwing veel materialen erg goedkoop vinden, dat scheelt veel ten opzichte van de bouwmarkt en speciaalzaak.

D – Zolder verbouwing

Als je nieuwe dakplaten hebt geplaatst, het dak hebt geïsoleerd of als het dak al goed is dan kun beslissen of je de zolder gaat verbouwen. Je kunt met de zolder veel meerwaarde creëren als je een dakkapel plaatst. Als je wat meer informatie wilt over de verbouwing van je zolder, kijk dan op [Zolder verbouwen](#)

E – Woonkamer

De woonkamer is de ruimte waar je het meeste leeft. Deze verbouwing is vaak makkelijker dan een keuken of badkamer. Zorg er wel voor dat je de kosten van de vele m² afwerk materiaal scherp hebt. De [verbouwkosten](#) van de woonkamer kunnen zo flink oplopen maar je kunt veel besparen door zelf deze verbouwing te doen.

Je weet wat je zelf wel en niet kunt verbouwen. Start met stuken, schilderen, de vloer leggen, tegelen in een deel van je huis waar het niet zo opvalt en ga het gewoon proberen. Als je echter geen tijd of zin hebt dan is het verstandig om er niet zelf aan te beginnen. Wil je het wel dan kan je natuurlijk veel klussen gaan leren, bijvoorbeeld als je net een [huis gekocht](#) hebt. Met de voorbereiding van de verbouwing en de kosten ervan kunnen wij je helpen.

Hoe lang duurt de verbouwing?

De planning van de verbouwing heeft er veel mee te maken. Of je nu zelf gaat verbouwen of mensen in gaat schakelen voor je verbouwing, in beide gevallen krijg je te maken met aandachtspunten. Als je alles zelf doet dan gebeurt het vaak dat het eigen klustempo overschat wordt. Klussen duren zomaar dubbel zo lang of zaken worden vergeten. Een kleine buffer in tijd is dan welkom, vooral als je dubbele woonlasten hebt of je oude huis snel moet verlaten.

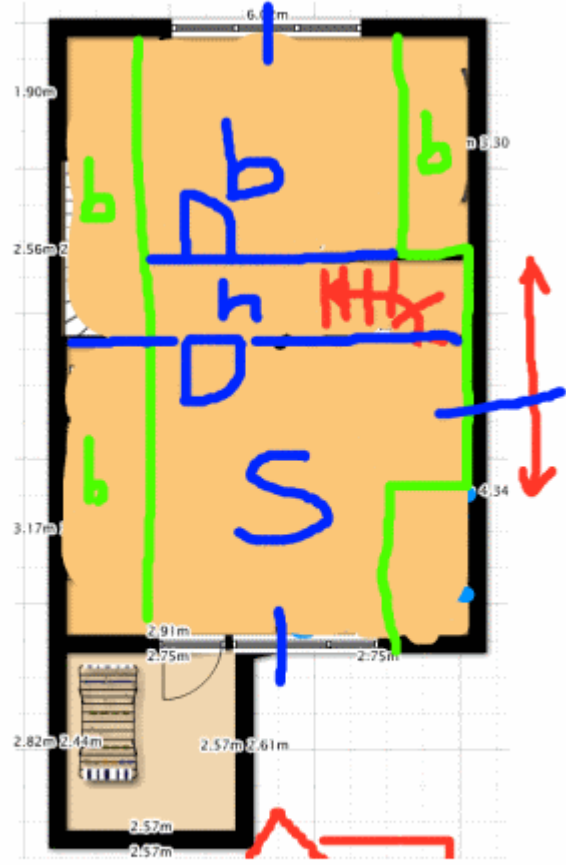
Dit is alvast een begin met aandachtspunten voor je verbouwing. Als je meer wilt dan kun je eens kijken naar die [Verbouwtool](#). De [Verbouwtool](#) helpt met een betere, snellere en goedkopere verbouwing. Met het stappenplan heb je letterlijk een stappenplan voor een makkelijkere verbouwing en met de planning krijg je echt grip op de uitvoeringsfase.

Geen risico's lopen

Een goed kostenoverzicht voordat je begint geeft rust waardoor alles beter en sneller verloopt. Je krijgt geen gedoe over de planning en meerwerk heb je ook niet meer omdat je echt alle kosten in beeld hebt en dat kan met deze simpele verbouwhulp.

Begin met schetsen en zoeken naar oplossingen

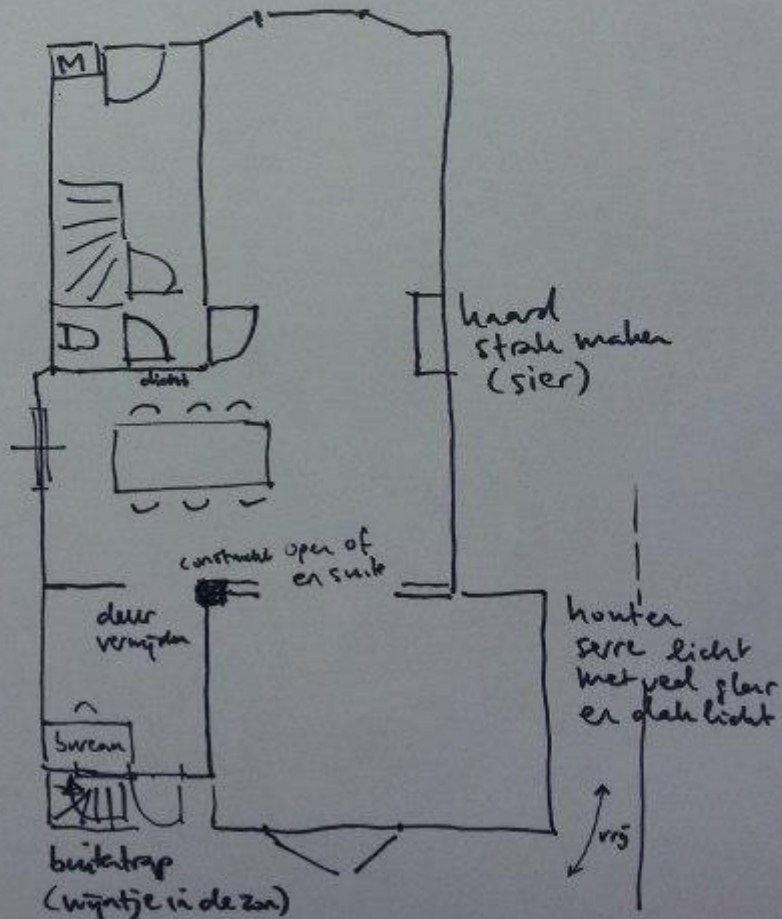




VERBOUWING OUD HUIS

BEGANE GROND

- + berging stucen en afwerken, niet rigoreus, wel deur + raam
- + serre zonder zijmuur te slopen, goedkope + wahlulijter-genees
wellicht
- + kan echt naar terre bouwer (onder regie aannemer) bv
- + werkplek in berging (aftrap)
- + en suite is optie = jaren 30 = authentiek?
 - ↳ oude openstaande deuren-opening, terugbrengen (= relatief simpel)
 - wel nieuwe vloer (isolatie, 1 niveau etc)

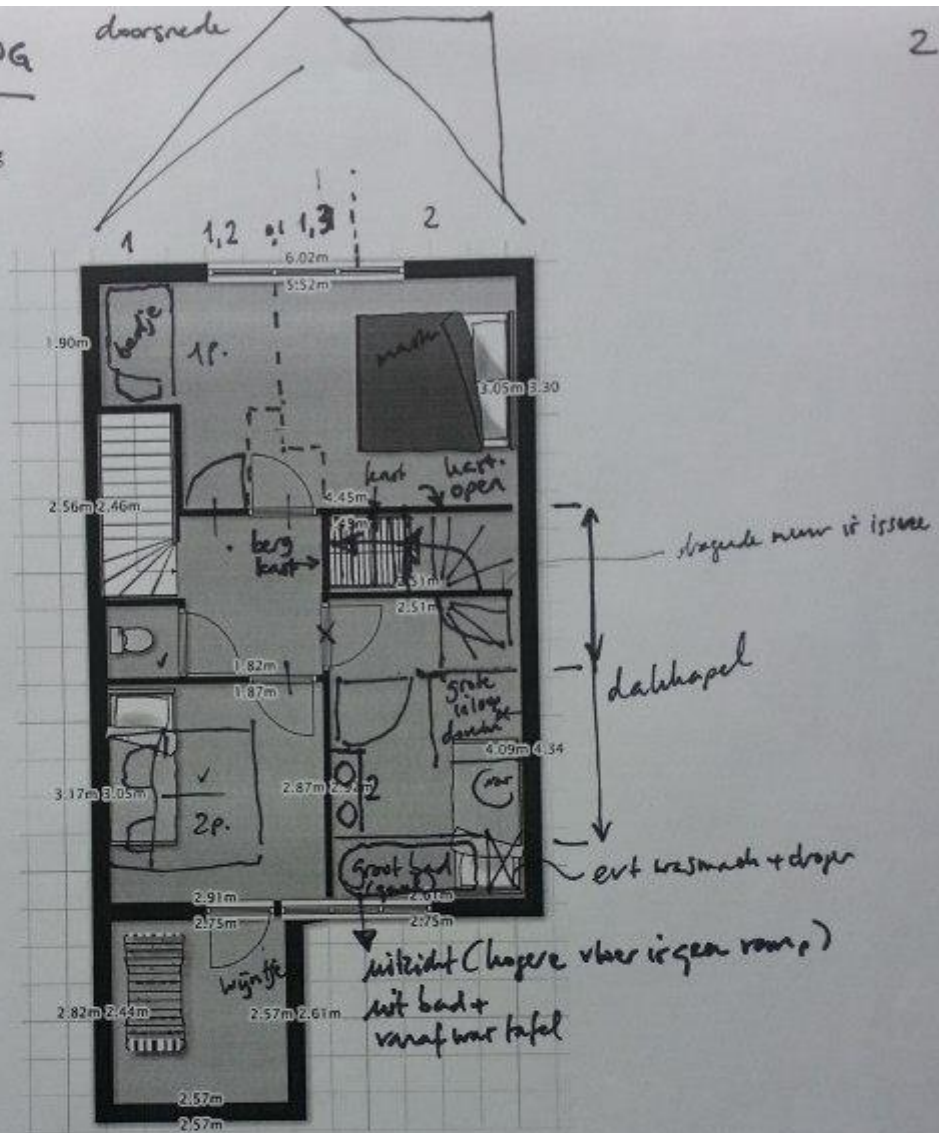


VERDIËPING

doorsnede

2

Eerste verdieping



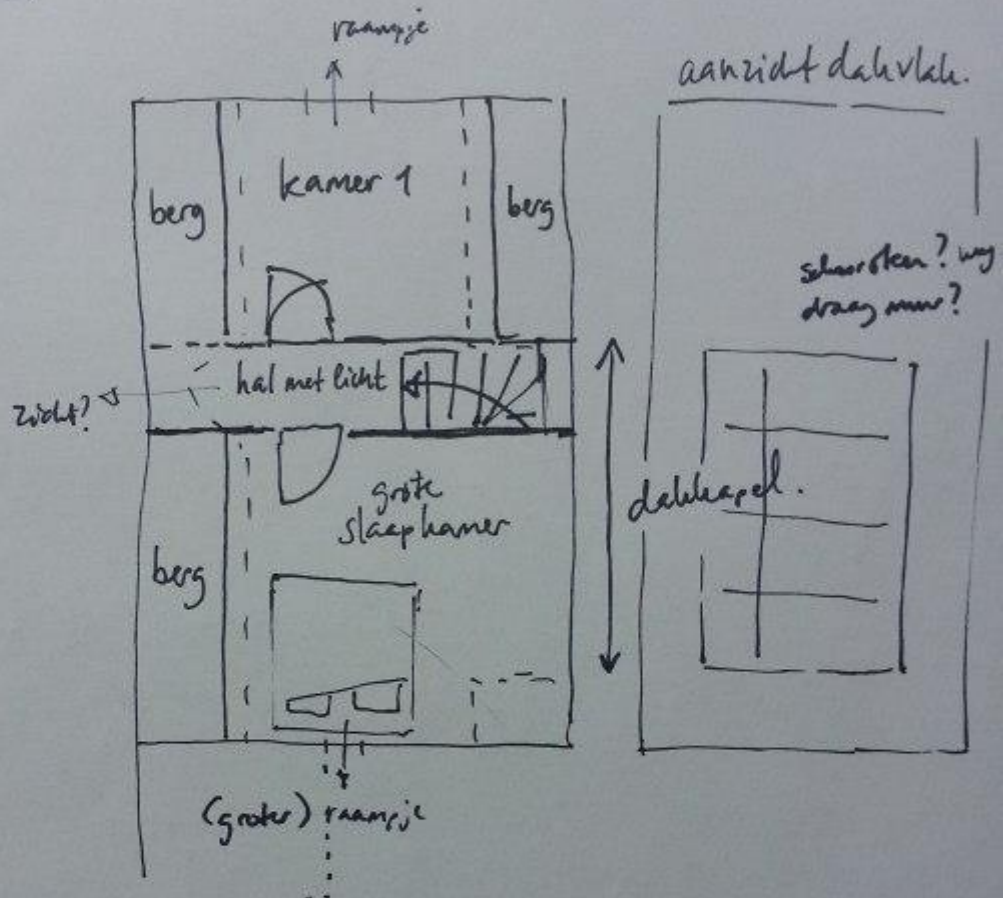
- + deuren handhaven = kosten ↓
- + badkamer uit zicht + geen niet in doorloop naar buiten (kan)
- + hal blijft klein.
- + 3^e slaapkamer (in die dalkepel) + bed.
- + meubel blijft groot.
- weinig ruimte bleef over
- draagmuur opening
- kosten dalkepel.
- schoorsteen moet weg.
- opstap in badkamer (om leedvloer + constructie)
↳ uit zicht badkamer?

OUDE WONING VERBOUWEN

3

20130404

ZOLDER

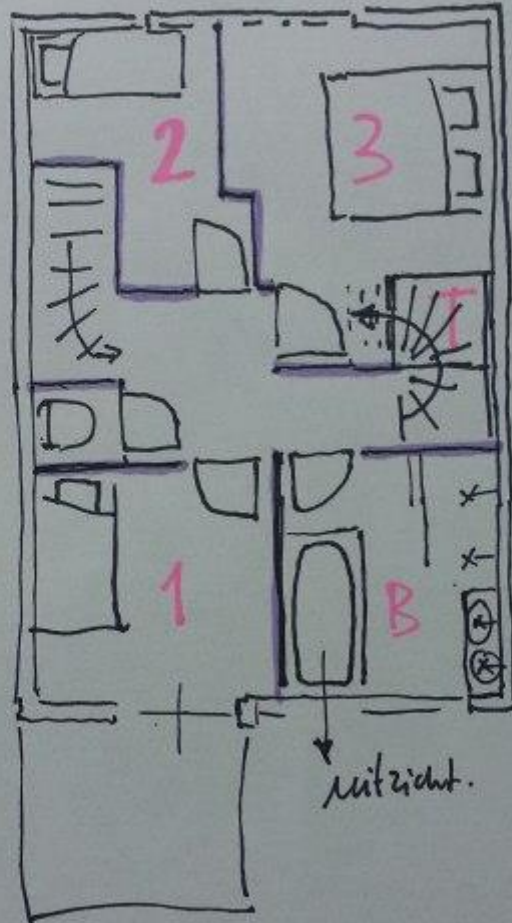


- + vaste trap
- + 2 kamers op zolder
- + licht in hal door brede dekhapel
- + veel starwint in grote slaapkamer
- + grote slaapkamer kan knikzipe (grote raampje?)
- constructie door break op veldspun
- schoorsteen weg.

VERDIEPING OPTIE 1

4

3 SLAAPKAMERS
+ BADKAMER
+ VASTE TRAP

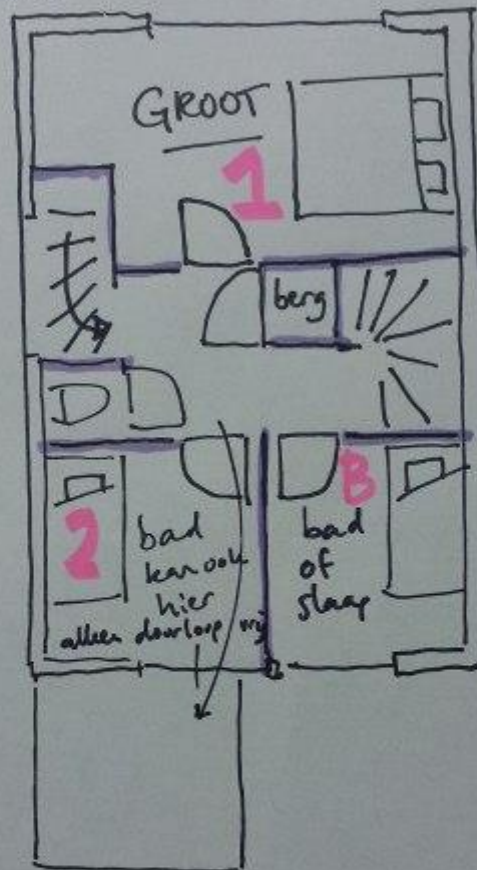


↑ daktrapel
optie badkamer
videlij

VERDIEPING OPTIE 2

5

- 2 GROTE SLAAPKAMERS (DUS 1 MINDER)
- + BADKAMER
- + VASTE TRAP.



↑
↓
dubbelzijdig smal
of breed
afh van
zolder

- + grote kamers
- + deuren behouden (grootendeel)
- + badkamer met uitzicht + groot
- 2 slaapkamers.
- schoorsteen moet weg

Feedback

Graag horen we wat je van deze Inspiratiebrief vindt.

[Klik hier om dat in te geven.](#)