

Verbouwwijzer

De Verbouwwijzer is een initiatief van
BouwGarant, Vereniging Eigen Huis, Milieu Centraal en SBR

Wilt u woonruimte uitbreiden? Een aanbouw kan verrassend veel ruimte opleveren. Maar wat is er allemaal mogelijk, en heeft u een bouwvergunning nodig? Het is belangrijk om deze en andere zaken goed op een rij te hebben, voordat de aannemer van start gaat.

Deze Verbouwwijzer biedt u een compleet overzicht van de keuzes waarvoor u komt te staan wanneer u een aanbouw wilt laten plaatsen. Zo bent u goed voorbereid op een gesprek met de aannemer. Dat is het begin van een verbouwing met meer resultaat.

Aanbouw



De **Verbouwwijzer Aanbouw** is een gezamenlijke uitgave van **BouwGarant, Vereniging Eigen Huis, Milieu Centraal** en **SBR**.



Het kwaliteitslabel **BouwGarant** is erop gericht de consument optimale zekerheid te bieden. Een onafhankelijke instelling controleert de BouwGarant-aannemer op tal van eisen inzake de bedrijfsvoering, kwaliteit en service aan de klant.



Vereniging Eigen Huis is een onafhankelijke consumentenorganisatie en belangenbehartiger voor huidige en toekomstige huiseigenaren en appartementseigenaren.



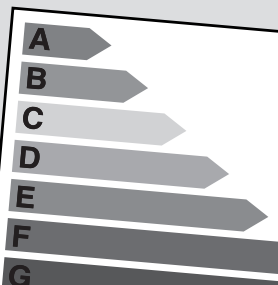
Milieu Centraal is een landelijke voorlichtingsorganisatie die consumenten praktische en betrouwbare informatie biedt over mogelijkheden om in het dagelijks leven rekening te houden met energie en milieu.



SBR is een kennisinstituut voor de bouwnijverheid, dat zich richt op bouwtechniek en bouwproces. SBR richt zich voornamelijk op de professionele bouwpartijen (aannemer, architect, adviseur) in de woning- en utiliteitsbouw.

Energie label

Bij verkoop van een woning is tegenwoordig een energielabel verplicht. Nu rekening houden met voldoende extra isolerende maatregelen en een zuinig verwarmingssysteem zal een beter energielabel opleveren.





De eerste stappen

- Aanbouw of serre?
- Overwegen of u een architect wilt inhuren
- Wensenlijst maken (zie Bespreken met de aannemer)
- Nagaan of architect, aannemer aan kwaliteitsgaranties voldoet
- Referenties architect, aannemer vragen
- Nagaan of architect, aannemer ervaring heeft met gebruik van milieuvriendelijke materialen en energiebesparende maatregelen
- Checken vergunningplicht (houdt rekening met eisen Bouwbesluit)
- Budget bepalen / financiering regelen
- Rechtsbijstandsverzekering afsluiten (houdt rekening met wachttijd van 3 maanden)

@ internet

www.verbouwwijzer.nl (>serre)

www.bouwgarant.nl

www.vrom.nl/bouwvergunningen_online

Aanbouw of serre?

Een aanbouw is een uitbreiding van de woonruimte. Wanneer u de gevel naar de woning intact wilt laten, en de extra ruimte is onverwarmd en bestaat voornamelijk uit glas, dan spreken we van een serre. Dit type bouwwerk stelt andere eisen aan onder meer de bouwvergunning, de fundering en de isolatie. Meer informatie over de serre vindt u in de Verbouwwijzer Serre (www.verbouwwijzer.nl > serre).

Uw verbouwing in goede handen

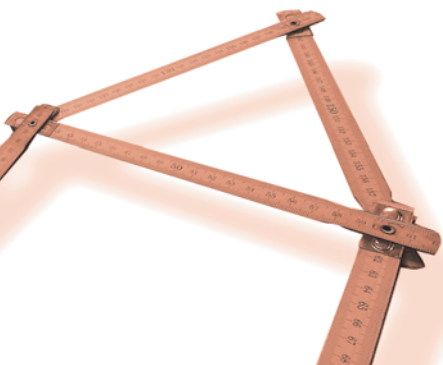
Zoek een goede aannemer. Bij voorkeur één die kwaliteitsgaranties kan bieden. Een BouwGarant-aannemer biedt deze garanties (www.bouwgarant.nl). Werk uw plannen zoveel mogelijk uit voordat u een aannemer een offerte laat uitbrengen. Vraag eventueel bij een tweede aannemer ook een offerte aan. Maak met de aannemer duidelijke afspraken over eventuele kosten van het uitbrengen van de offerte.

Energiebewust en comfortabel bouwen

Rekening houden met het milieu kan u veel opleveren, zoals een comfortabel huis en een besparing op uw energierekening. Wanneer u bij het plaatsen van een aanbouw rekening wilt houden met het milieu, is het belangrijk om bij het zoeken van een aannemer te informeren of hij ervaring heeft met het gebruik van milieuvriendelijke materialen en het toepassen van energiebesparende maatregelen.

Bouwvergunning

Voor het plaatsen van een aanbouw is meestal een vergunning nodig. Op www.vrom.nl/bouwvergunningen_online kunt u kijken hoe het zit met de vergunningplicht in uw situatie. Houdt er rekening mee dat elke verbouwing aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit moet voldoen.



Bespreken met de aannemer

- Houtskelet bouw of gemetseld**
- Dak:**
 - plat of hellend
 - materiaal
- Isolatie: raam-, vloer-, gevel-, dakisolatie**
- Dakgoot en regenwaterafvoer**
- Lichtkoepel of lichtstraat**
- Kozijnen:**
 - hergebruik bestaand kozijn
 - schuifpui of tuindeuren
 - hout, kunststof of aluminium (indien hout: juiste kwaliteit en verantwoord geproduceerd)
 - ventilatiooster of klepraam
- Ramen:**
 - HR++glas
 - benutten zonne-energie (groot raam op zuiden, klein raam op noorden)
 - zonwering
- Verwarming:**
 - radiatoren aan de muur of in convectorput, vloer- en/of wandverwarming
 - lage temperatuursysteem (vloer-, wandverwarming)
 - voldoet capaciteit bestaande ketel?
- Elektriciteit:**
 - stopcontacten en lichtpunten: waar en hoeveel?
 - uitbreiding van het aantal groepen nodig?
 - uitbreidingsmogelijkheden voor telefoon, kabel, elektra

Nu volgt een toelichting op enkele punten uit de lijst hiernaast. Meer informatie over kozijnen en beglazing leest u in de Verbouwwijzer Kozijnen.

Uitgebreidere informatie over isoleren staat in de Verbouwwijzer Isoleren. Achterin deze folder en op www.verbouwwijzer.nl vindt u verwijzingen naar meer informatie over de overige punten.

Isoleren

De isolatiewaarde van isolatiemateriaal moet minimaal voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit.

Als u uw aanbouw extra energiezuinig en comfortabel wilt maken, dan kunt u kiezen voor een hogere isolatiewaarde. Op www.milieucentraal.nl (trefwoord: isoleren) kunt u bekijken wat de mogelijkheden in uw situatie zijn, inclusief de investering, besparing en terugverdientijd.

Bij een goede isolatie is het belangrijk om ook goed te ventileren. Anders kunnen er vochtproblemen ontstaan. Bewust ventileren kost maar weinig energie. Meer informatie: www.milieucentraal.nl (trefwoord: vocht en ventilatie).

Verwarming

Voor de verwarming van de aanbouw kunt u kiezen voor vloer- en/of wandverwarming of verwarming met radiatoren. Vloer- en wandverwarming kan aangesloten worden op een lage temperatuur verwarmings-systeem. Zo'n systeem is comfortabel en zuiniger met energie. Een ander voordeel is de gezondere lucht doordat er geen stofnesten ontstaan.

Elektriciteit

Al in een vroeg stadium van de verbouwing moet bekend zijn waar de stopcontacten en de lichtpunten komen. Bedenk dus van tevoren hoe de aanbouw ingericht gaat worden. Wellicht bent u nu niet van plan om in de aanbouw een televisie, computer of telefoon te plaatsen. Wanneer u over een aantal jaar dit wel wilt, is het prettig als hier tijdens de bouw rekening mee is gehouden. Dit kan door een aantal loze, nog ongebruikte leidingen te laten leggen. Overleg met de aannemer of uitbreiding van de groepenkast nodig is.



📍 internet

www.verbouwwijzer.nl

www.milieucentraal.nl (> isoleren)

www.milieucentraal.nl (> vocht en ventilatie)

www.bouwgarant.nl (> downloads)

(vervolg)

- Uitbreiding keuken:**
 - warmwatervoorziening keuken
 - plaats (warm)wateraansluitpunten en -afvoer
 - gastoevoer: waar?
 - afvoerkanaal voor afzuigkap
 - waterbesparende voorzieningen
- Verbeterde naad- en kierdichting**
- Ventilatiesysteem (zodanig met geluidsdemping):**
 - capaciteit voor toe- en afvoer lucht
- Veiligheid:**
 - Inbraakwerendheid (ook bovenverdieping via plat dak)
 - hang- en sluitwerk:
Politiekeurmerk Veilig Wonen
 - slagvast glas
- Schilderen:**
 - gronden, aflakken: wat doet u zelf en wat besteedt u uit?
 - verfkeuze (oplosmiddelarm of oplosmiddelvrij)
- Afwerking:**
 - muren/plafond: wat doet u zelf en wat besteedt u uit?
 - materiaalkeuze vloerbedekking
- Afvoeren bouwafval**
- Onderhoud = behoud:**
 - wat en hoe vaak?
 - onderhoudschecklist downloaden van www.bouwgarant.nl

Duidelijke afspraken

- ❑ **Het contract**
- ❑ **Betalingsafspraken:**
 - vaste aanneemsom
 - meer- en minderwerk
 - betaling in termijnen
- ❑ **Verzekering aannemer:**
 - uitgebreide CAR-verzekering
 - VerBOUWgarantie

@ internet

www.eigenhuis.nl

www.bouwgarant.nl (>VerBOUWgarantie)



Het contract

Wanneer u met een aannemer overeenstemming bereikt, is het belangrijk om een gespecificeerd contract op te stellen. Hierin staat een uitgebreide werkbeschrijving met tekeningen, eventueel berekeningen, materiaalkeuze, tijdsduur en een prijsopgave. Wanneer u zelf werkzaamheden wilt uitvoeren, doe dit dan in goed overleg met de aannemer. Vereniging Eigen Huis heeft een standaard contract opgesteld, de Verbuwingsovereenkomst 1998 (www.eigenhuis.nl). Hierin staat ook beschreven wat de leveringsvoorwaarden zijn voor zowel de opdrachtgever als de aannemer. Met een BouwGarant-aannemer bent u ervan verzekerd dat alle afspraken zwart op wit staan, ook tussentijdse afspraken, bijvoorbeeld over meerwerk.

Betalingsafspraken

Bij verbouwingen is het gebruikelijk om met de aannemer vooraf een vaste aanneemsom af te spreken. De betaling gebeurt meestal in termijnen. Op www.bouwgarant.nl (>VerBOUWgarantie) staan richtlijnen voor een betalingsregeling passend bij de aanneemsom. Het kan gebeuren dat er tijdens de verbouwing wijzigingen in het oorspronkelijke plan ontstaan. Vraag de aannemer vooraf om een schriftelijke prijsopgave van eventueel meerwerk, de gevolgen voor de bouwtijd en -kosten.

Verzekering

Informeer of de aannemer goed is verzekerd. Een uitgebreide CAR-verzekering (Construction All Risks) biedt dekking bij schade die tijdens de verbouwing wordt aangericht aan het werk zelf, aan uw andere eigendommen of aan (eigendommen van) derden. Een BouwGarant-aannemer beschikt over een CAR- en aansprakelijkheidsverzekering. Daarnaast kunt u bij de BouwGarant-aannemer de VerBOUWgarantie afsluiten. Dit geeft zekerheid bij faillissement, kwalitatieve en constructieve gebreken.

Naast de verwijzingen in de tekst vindt u hieronder adressen voor meer informatie over de keuzes waarvoor u komt te staan bij uw verbouwing.

www.verbouwwijzer.nl

Hier vindt u nadere informatie over alle punten uit deze Verbouwwijzer.

BouwGarant

Op www.bouwgarant.nl kunt u eenvoudig een aannemer in uw omgeving zoeken. Onderdeel van de website is de VerBOUWplanner, een handig hulpmiddel als u gaat bouwen of verbouwen. Ook kunt u hier de Verbouwingsovereenkomst 1998 downloaden.

Milieu Centraal

Rekening houden met het milieu kan u veel opleveren, zoals een comfortabele woning en een besparing op uw energierekening. Op www.milieucentraal.nl (trefwoord: Aanbouw maken) leest u welke milieuvriendelijke materialen en energiebesparende maatregelen u kunt toepassen bij het plaatsen van een aanbouw, en hoe u deze het beste kunt onderhouden. Op de site leest u wat in uw situatie mogelijk is, en kunt u uitrekenen hoeveel energie u kunt besparen.

Ministerie van VROM

Op www.vrom.nl staat onder het thema Bouwen en verbouwen uitgebreide informatie over bouwreggeving (bouwvergunningen en bouwtechnische eisen) en milieuvriendelijk verbouwen. Op de website vindt u ook informatie over het energieprestatieadvies (EPA).

SBR

Op www.sbr.nl (> Infobladen) vindt u technische achtergrondinformatie over verschillende bouwtechnische onderwerpen.

VACpunt Wonen

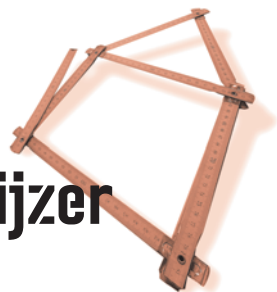
Op www.vacpuntwonen.nl en in de publicatie 'Tips voor een slimme indeling van uw woning' vindt u praktische informatie en tips over de inrichting van uw woning en woonomgeving. Ook is een gratis folder beschikbaar.

Vereniging Eigen Huis

Uitgebreide informatie over verbouwingen en onderhoud vindt u in de publicaties 'Verstandig Verbouwen' en 'Eigen Huis en Onderhoud', en in de webpublicatie 'De bouwvergunning'. Daarnaast biedt Vereniging Eigen Huis een cursus van twee avonden aan onder de naam 'Verbouwen; voorbereiding en praktijk'. Op www.eigenhuis.nl kunnen leden gratis de Verbouwingsovereenkomst 1998 downloaden. Tijdens de verbouwing en bij oplevering kunnen ze een bouwkundige keuring aanvragen. Leden kunnen ook gratis telefonisch advies inwinnen over bouwtechnische, juridische en financieel/fiscale zaken (tel. 033 - 450 7750).



Verbouwwijzer



Aanbouw

In de reeks Verbouwwijzers zijn verschenen:

- Aanbouw
- Badkamer en keuken
- Dak en dakgoot
- Dakraam en dakkapel
- Indeling van de woning
- Isoleren
- Kozijnen
- Serre

Verbouwwijzers worden ondersteund door het Platform Bewoners en Duurzaam Bouwen.

Dit platform bestaat uit:



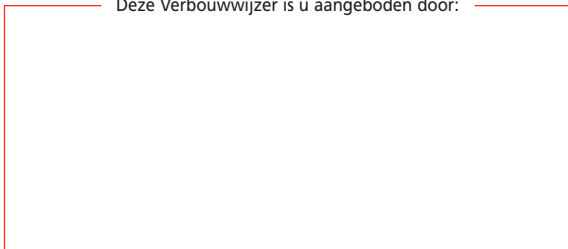
**KENNISNETWERK
DUURZAAM WONEN**



De Verbouwwijzers zijn mede mogelijk gemaakt door een financiële bijdrage van het Ministerie van VROM.



Deze Verbouwwijzer is u aangeboden door:



© 2008, BouwGarant, Vereniging Eigen Huis, Milieu Centraal en SBR