

Alles wat u moet regelen, controleren en weten voor u begint

Deze checklist helpt u stap voor stap door uw renovatieproject. Vink af wat gedaan is, en mis niets belangrijks. Opgesteld door H-Buildings, uw betrouwbare aannemer in Vlaanderen.

■ 1. Voorbereiding & Planning

- ☐ **Renovatiedoelen bepalen**
Wat wil u bereiken? Energiebesparing, uitbreiding, modernisering, comfort?
- ☐ **Budget vastleggen**
Inclusief buffer van 10-15% voor onvoorziene kosten
- ☐ **Prioriteiten bepalen**
Welke werken zijn urgent (dak, technieken) en welke zijn wenselijk?
- ☐ **Tijdlijn opstellen**
Wanneer moet de renovatie klaar zijn? Rekening houden met levertijden
- ☐ **Tijdelijke woning regelen (indien nodig)**
Bij volledige renovatie: waar woont u tijdens de werken?

■ Tip: Plan altijd een buffer van minstens 15% bovenop uw budget. Renovaties brengen bijna altijd onverwachte zaken aan het licht, zoals verborgen vochtproblemen of verouderde leidingen.

■ 2. Vergunningen & Administratie

- ☐ **Nagaan of omgevingsvergunning nodig is**
Structurele werken, uitbreidingen, wijziging gevel of dak vereisen bijna altijd een vergunning
- ☐ **Architect inschakelen indien vereist**
Verplicht bij werken > 40 m2 bruto vloeroppervlak of constructieve wijzigingen
- ☐ **EPB-verslaggever aanstellen**
Verplicht bij ingrijpende energetische renovatie (IER)
- ☐ **Vergunning aanvragen via Omgevingsloket**
Online via omgevingsloket.be — doorlooptijd: 60 tot 105 dagen
- ☐ **Gemeente informeren bij werf op openbaar domein**
Werkkeet, container of steiger op de stoep? Toelating nodig
- ☐ **Renovatieplicht controleren**
Bij aankoop woning label E of F: 5 jaar tijd om te renoveren naar label D

■ Tip: De renovatieplicht geldt voor elke woning gekocht na 1 januari 2023 met EPC-label E of F. U heeft 5 jaar de tijd om minstens label D te halen.

■ 3. De juiste aannemer kiezen

- ☐ **Minimum 3 offertes aanvragen**
Vergelijk altijd minstens 3 aannemers voor een eerlijk beeld
- ☐ **Controleer of aannemer geregistreerd is**
Verifieer via vinduwaannemer.be of buildyourhome.be
- ☐ **Referenties en realisaties bekijken**
Vraag naar uitgevoerde projecten en neem contact op met vroegere klanten
- ☐ **Offerte grondig vergelijken**
Let op: zijn materialen inbegrepen? Wat valt buiten de offerte?
- ☐ **Aannemingscontract laten opstellen**
Vaste prijs, betalingstermijnen, startdatum en opleveringsdatum vastleggen
- ☐ **Verzekeringen controleren**
Burgerlijke aansprakelijkheid en BA na levering verplicht voor erkende aannemer
- ☐ **Betalingsplan afspreken**
Nooit 100% vooraf betalen. Gangbaar: 30% start - 40% midden - 30% oplevering

■ Tip: De goedkoopste offerte is zelden de beste keuze. Let op wat er NIET in de offerte staat, dit zijn de meerwerken die u later duur komen te staan.

■ 4. Technische & Structurele Werken

Ruwbouw & structuur

- ☐ **Staat van de fundering laten controleren**
- ☐ **Dak inspecteren en indien nodig renoveren**
Dakisolatie + dakdichtheid tegelijk aanpakken is meest kostenefficiënt
- ☐ **Gevels en buitenmuren nakijken op vochtproblemen**
- ☐ **Structurele aanpassingen (dragende muren) correct uitvoeren**
Altijd met stabiliteitsstudie en architect

Technieken

- ☐ **Elektrische installatie laten keuren (AREI)**
Verplicht bij verkoop of renovatie van de elektrische installatie
- ☐ **Verwarmingssysteem evalueren**
Warmtepomp, gasketel of stookolieinstallati, keuze bepaalt subsidies
- ☐ **Sanitaire leidingen nakijken**
Oude loden of koperen leidingen best vervangen
- ☐ **Riolering controleren en aanpassen**
Scheiding van regen- en afvalwater verplicht in Vlaanderen
- ☐ **Ventilatie voorzien (systeem A, B, C of D)**
Verplicht bij ingrijpende renovatie, systeem D (dubbele flux) meest efficiënt

■ 5. Isolatie & Energie

- ☐ **Dakisolatie**
Minimale R-waarde: 6 m2K/W meest rendabele investering
- ☐ **Spouwmuurisolatie of buitenmuurisolatie**
Spouw: $R \geq 2$ | Buiten: $R \geq 4.5$ (naargelang situatie)

**Vloerisolatie**

Zeker bij renovatie begane grond op volle grond

**Nieuwe isolerende ramen (HR++)**

U-waarde $\leq 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$ | Ook kader telt mee

**Zonnepanelen overwegen**

Bij ingrijpende renovatie: interessant te combineren met dakrenovatie

**Premies en subsidies aanvragen**

Mijn VerbouwPremie via woningpas.vlaanderen.be | Vraag dit aan voor werken starten



Tip: Vraag altijd premies aan VOOR de start van de werken. Achteraf aanvragen wordt in de meeste gevallen geweigerd. Meer info via woningpas.vlaanderen.be

■ 6. Binnenafwerking

**Vloeren kiezen en plaatsen**

Keramik, parket, gietvloer - keuze afstemmen op verwarming (vloerverwarming?)

**Binnenwanden en plafonds afwerken**

Pleisterwerken, gypoc, schilderwerken

**Keuken en badkamer renoveren**

Plan tijdig: leveringstermijnen lopen op tot 12 weken

**Binnenschrijnwerk (deuren, kasten)**

Maatwerk of standaard, afstemmen op stijl en budget

**Schilderwerken**

Muren, plafonds, ramen en deuren, best als laatste fase

■ 7. Buitenwerken & Tuin

**Oprit en terrassen aanleggen**

Klinkers, beton of natuursteen, planning na structurele werken

**Hemelwaterput plaatsen**

Verplicht bij nieuwbouw en grote renovatie in Vlaanderen

**Drainage en afwatering regelen**

Scheiding regen- en afvalwater verplicht

**Omheining en tuinmuren**

Afstemmen met burens over erfafscheiding

**Buitenschilderwerken en gevelreiniging**

■ 8. Oplevering & Nazorg

**Voorlopige oplevering uitvoeren**

Samen met aannemer alles overlopen, lijst van punten opstellen

**Punchlist opstellen en aftekenen**

Alle resterende punten schriftelijk vastleggen met deadline

**Garantietermijnen noteren**

10 jaar voor ruwbouw (wet Breyne) | 2 jaar voor overige werken

**Alle attesten en certificaten verzamelen**

EPB-attest, elektrische keuring, EPC na renovatie

**Definitieve oplevering ondertekenen**

Pas ondertekenen als alle punten van de punchlist afgewerkt zijn

**Dossier bewaren voor later**

Plannen, facturen, attesten, vergunning, bewaar alles digitaal



Tip: Onderteken de definitieve oplevering pas als alle werken volledig afgewerkt zijn. Na ondertekening gaat de garantietermijn lopen en zijn verdere klachten moeilijker in te dienen.

H-Buildings begeleidt uw project van A tot Z