

<b>HAAL HET BESTE UIT UW WONING. UW APPARTEMENT VERBOUWEN DOET U ZÓ.</b>		
<p>Wilt u de indeling van uw woning verbeteren?  Een indruk krijgen van wat daar zoal bij komt kijken?  Stap voor stap kunnen beslissen op welke punten u advies vraagt?  En precies weten wat dat advies gaat kosten?</p> <p><b>Hier vindt u een stappenplan voor een succesvolle verbouwing.</b>  Als u voor advies op alle hier beschreven punten kiest, wordt het een zorgeloze verbouwing.  Als u tijd en zin heeft, kunt u veel zelf doen. Kortom, u kunt zelf bepalen op welke punten u advies wilt.</p>		
<b>1</b>	<b>Mogelijkheden verkennen + definitief plan maken voor een woning tot circa 75 m<sup>2</sup></b>	kosten incl. btw: uren
<p><i>Vóór aanvang van een verbouwing is het belangrijk de woning in te meten en alle informatie op tekening te zetten. Met deze informatie kan de aannemer goed geïnformeerd worden. Hoe beter hij weet wat de bedoeling is, hoe preciezer hij zijn offerte kan maken. Zo voorkomt u financiële tegenvallers tijdens de verbouwing en onduidelijkheid en discussie over wat de juiste uitvoering is.</i></p>		
a	De woning samen bekijken en bespreken welke mogelijkheden er zijn	€ 150: 2
b	De bestaande situatie inmeten, incl. elektrapunten, radiatoren, etc.	€ 225: 3
c	De bestaande situatie op tekening zetten (plattegrond)	€ 450: 6
d	Een nieuwe indelingsvariant tekenen (plattegrond)	€ 300: 4
		1.125:
<b>Extra's</b>		
e	Desgewenst nog een extra indelingsvariant tekenen (plattegrond) <i>Dit is alleen nodig als het eerste voorstel u niet aanspreekt.</i>	€ 150: 2
f	Overleg met een constructeur <i>Advies van een constructeur is noodzakelijk als bijvoorbeeld wanden weggebroken moeten worden. Het is van belang vast te stellen of die wanden wel of niet dragend zijn en, als het een dragende wand betreft waarin grote openingen gemaakt moeten worden, een berekening te laten maken waaruit blijkt welke afmetingen de te plaatsen balk moet hebben. Het uurtarief van een constructeur is circa € 100 incl. BTW, advies + berekening voor één opening kost circa 4 uur.</i>	€ 75: 1
		€ 400:
g	Vaststellen + tekenen definitieve plattegrond	€ 150: 2
h	Overleg + detailtekeningen nieuwe situatie (zoals bijv. indeling keuken en/of badkamer, wand met schuifdeuren, etc.)	€ 300: 4

<b>2</b>	<b>Offerte aanvragen bij verschillende aannemers</b>		
	<i>Om de hoeveelheid uren en materiaalkosten die een aannemer berekent goed te kunnen vergelijken is het verstandig meerdere offertes aan te vragen. Drie offertes is meestal voldoende, dan wordt duidelijk welke inschatting van bijv. het aantal uren het meest realistisch is.</i>		
a	Lijst maken van door de aannemer uit te voeren werkzaamheden + omschrijving van toe te passen materialen <i>Voorbeelden hiervan zijn welke leidingen te verleggen, welke radiator(en) te verplaatsen, welk type deur toe te voegen, welk type glas voor de douche te gebruiken en in welke afmetingen, hoe wanden en plafonds af te werken etc.</i>	€ 225	3
b	Vaststellen welke werkzaamheden u zelf wilt uitvoeren (zoals bijv. schilderwerk)		
c	Definitieve lijst maken van door de aannemer uit te voeren werkzaamheden	€ 75	1
d	Installatietekening elektra <i>Het is belangrijk om voor aanvang van de verbouwing vast te stellen waar stopcontacten en lichtschakelaars nodig zijn. Mogelijk vervallen stopcontacten doordat er muren worden weggebroken en moeten deze elders worden toegevoegd, of misschien wilt u extra stopcontacten of lichtschakelaars. Op deze tekening kunnen ook de aansluitpunten voor de keukenapparatuur toegevoegd worden en zo nodig de nieuwe plaats van de radiatoren.</i>	€ 225	3
e	Overleg met verschillende aannemers	€ 225	3
f	Indien nodig een omgevingsvergunning (is bouwvergunning) aanvragen <i>Leges voor een omgevingsvergunning bedragen ca. 3% van de verbouwkosten tot max € 50.000 (kosten voor advies en inrichting, zoals de keuken, het sanitair en de vloerafwerking tellen niet mee!)</i>	€ 450	6
<b>3</b>	<b>Planning en begeleiding van de verbouwing</b>		
	<i>Nadat u besloten heeft met welke aannemer u in zee wilt gaan, kan de verbouwing beginnen. Om de kans op oplevering op de juiste datum te vergroten, is het cruciaal hierover duidelijke afspraken te maken met de aannemer en de planning op papier te zetten.</i>		
a	Planning doornemen met aannemer en afspraken vastleggen	€ 150	2
b	Overleg met aannemer circa 1 uur per week en bij 4 weken verbouwen <i>Het is belangrijk de vorderingen van de verbouwing dagelijks even met de aannemer te bespreken. Dit kost circa een half uur per dag en kunt zelf doen. Daarnaast is het verstandig om eenmaal per week de uitvoering door mij te laten controleren zodat eventueel tijdig bijgestuurd kan worden en ik advies kan geven bij onvoorziene situaties die zich tijdens een verbouwing vrijwel altijd voordoen.</i>	€ 300	4

<b>4 Bouwbudget en financiering bepalen, een rekenvoorbeeld</b>		
Aankoopbedrag appartement/verdieping incl. kosten koper		€ 265.000
Extra hypotheek, bouwdepot en/of eigen geld voor de verbouwing		+ € 30.000
	<b>totaal</b>	<b>€ 295.000</b>
	advies interieurarchitect zonder extra's, bij 4 weken verbouwen	€ 2.325
	<b>totaal</b>	<b>€ 2.325</b>
	circa 0,8% van	€ 295.000
	advies interieurarchitect incl. extra's, bij 4 weken verbouwen	€ 3.000
	advies constructeur	€ 400
	<b>totaal</b>	<b>€ 3.400</b>
	circa 1,2% van	€ 295.000
	advies interieurarchitect incl. extra's + aanvraag omgevingsvergunning, bij 4 weken verbouwen	€ 3.420
	advies constructeur	€ 400
	3% leges omgevingsvergunning bij een bouwsom (excl. de kosten voor advies, en inrichting zoals keuken en sanitair) van € 20.000	€ 600
	<b>totaal</b>	<b>€ 4.420</b>
	circa 1,5% van	€ 295.000
<b>5</b> <i>Voor een verbouwingen in Haarlem of Amsterdam reken ik geen reistijd en reiskosten. In andere plaatsen reistijd en reiskosten in overleg.</i>		
<b>Reacties van opdrachtgevers</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li><i>'Het eerste waar wij complimenten over krijgen als mensen bij ons op bezoek komen is de manier waarop ons appartement is ingedeeld. Door Sjanneke's advies kunnen wij optimaal gebruik maken van de 60 m<sup>2</sup> die ons appartement te bieden heeft. Wij zijn iedere dag weer blij dat we besloten hebben haar in te schakelen!' Daan Heijink en Raisa Schiller (Amsterdam)</i></li> <li><i>'Als je denkt dat iets niet mogelijk is word je verrast door wat Sjanneke met de ruimte doet. Ons huis is na de verbouwing van de bovenverdieping een pracht geheel geworden.'</i> Sandra van Woerkens en Jacques van der Meer (Haarlem)</li> </ul>		