



**Van plan om te bouwen of te verbouwen?**

**Enkele nuttige tips...**



# Van plan om te bouwen te verbouwen?

*Enkele nuttige tips...*

Wil je je huis graag bouwen of uitbreiden of heeft je appartement daarentegen nood aan een renovatie? Bij elk verbouwingsproject horen een aantal administratieve stappen en voorzorgen.

## 1 Bepaal je budget

- Controleer of je de verschillende kosten voorzien hebt in je budget: het bedrag van de werken zelf, het ereloon van de architect, de kost van de bouwvergunning, enz.
- Zet een stukje van je budget opzij voor onvoorziene kosten (wanneer de prijs in de offerte overschreden wordt ...).
- Je kan verschillende premies krijgen voor het verbeteren van je woning. De premie kan door de gemeente worden gegeven, maar ook door het gewest of door de provincie.

## 2 Informeer je bij de gemeente

- De regels die je moet volgen bij het bouwen/verbouwen van je woning, verschillen wanneer je in het Vlaamse, Waalse of Brussels Hoofdstedelijk Gewest woont.
- Ga langs bij de dienst stedenbouw van je gemeente. Leg je project voor en vraag de nodige informatie: Mag je de voorziene werken uitvoeren? Heb je er een vergunning voor nodig? Welke voorwaarden moet je respecteren bij het uitvoeren van de werken?
- Als je een premie wil aanvragen, verzamel dan de nodige documenten en dien op tijd je dossier in.

## 3 Vraag je bouwvergunning aan

- Kies een architect in wie je het volste vertrouwen hebt. Je hebt hem nodig om:
  - de plannen voor de verbouwing of de bouwing te tekenen ;
  - het dossier mee op te stellen voor het aanvragen van je bouwvergunning ;
  - de uitvoering van de werken op te volgen.
- Jij of je architect vraagt een bouwvergunning aan bij de stedenbouwkundige dienst van je gemeente. Je mag pas met de werken starten nadat je je vergunning hebt gekregen.

## 4 Zoek een goede aannemer

- Je hebt je bouwvergunning gekregen en kan niet wachten om de werken te zien vorderen.
- Je moet bekendmaken dat je een vergunning voor de werken hebt gekregen. Plak daarom de vergunning op een bord op het terrein waar de werken zullen worden uitgevoerd. De vergunning moet zichtbaar blijven tijdens de duur van de werken.
- Als je architect geen bepaalde aannemer kan voorstellen, vraag dan eens rond in je omgeving: misschien raadt iemand je een goede aannemer aan.
- Als je tussen verschillende aannemers moet kiezen, vraag hen dan om referenties, check of ze erkend zijn, enz. Vraag hen om een offerte op te stellen en vergelijk die.
- Wees op je hoede bij offertes die onklopbare prijzen bieden, die weinig informatie over de aannemer bevatten, die vragen om cash te betalen, enz. Het kunnen tekenen zijn dat de aannemer niet betrouwbaar is.
- Heb je een geschikte aannemer gevonden? Onderteken dan samen een overeenkomst en bepaal daarin wanneer de werken plaats zullen hebben.

Opgelet, je hebt 5 jaar de tijd om je werken uit te voeren en af te ronden vanaf de dag waarop je je bouwvergunning hebt gekregen.

## 5 Onderschrijf de noodzakelijke verzekeringen

Denk aan een rechtsbijstandsverzekering bij ARAG. Wij staan je bij wanneer je bijvoorbeeld een conflict hebt met je aannemer. ARAG is een onafhankelijke en gespecialiseerde verzekeraar. Een afzonderlijk rechtsbijstandscontract is een garantie voor kwaliteit.

- Je kan ook een verzekering voor 'alle bouwplaatsrisico's' nemen ('ABR-verzekering'). Die verzekering beschermt je wanneer er bijvoorbeeld een diefstal op de werf plaatsvindt.



### Cijfers



Geldigheidsduur van een bouwvergunning:

**2 jaar**



Gemiddeld aantal bouwvergunningen dat jaarlijks wordt afgegeven voor verbouwingswerken:

**27 000**



Minimumtermijn die je tussen het krijgen van je bouwvergunning en de start van je werken moet laten:

**20 dagen**

## 6 Start de werken

- Denk eraan om je buren te verwittigen voor de hinder tijdens de komende periode.
- Ga regelmatig langs op de werf. Zo kan je de werken mee opvolgen.
- Vraag borden voor een parkeerverbod aan als dat nodig is voor een container of een vrachtwagen. Je vraagt de borden aan op je gemeente.
- Als je zelf de werken uitvoert, vergeet dan niet dat bepaalde werken gekeurd moeten worden, zoals bijvoorbeeld elektriciteitswerken.

## 7 Breng de administratie op de hoogte

- Verwittig je gemeente bij het begin en het einde van de werken. Daar kijken ze na of je de voorwaarden van je bouwvergunning hebt nageleefd.
- Het bedrag van je onroerende voorheffing kan stijgen. Dat is zo als je kadastraal inkomen moet worden aangepast door de uitgevoerde werken.

### Geïnteresseerd in rechtsbijstand ingeval van juridische geschillen met uw aannemer?

**ARAG LegalU** is een product juridische bijstand die verder gaat dan een traditionele verzekering. Wij stellen u een gepersonaliseerde oplossing voor voor elk sleutelmoment in uw leven. Deze oplossing omvat begeleiding, advies en preventie. U geniet van een dekking en een premie die beiden perfect aansluiten bij uw persoonlijke situatie.

*Wilt u een offerte op maat?*

Gebruik de **ARAG LegalU simulator** op [www.arag.be](http://www.arag.be) of contacteer uw makelaar

## Meer informatie

Bel onze **Legal Helpline** op **+32 2 643 13 93** als je verzekerd bent bij Arag voor een antwoord op je vragen.

<https://www.belgium.be/nl/huisvesting>

<http://www.bouwverzoening.be/>  
(om een klacht te melden tegen je aannemer, je architect, ...)

<https://www.premiezoeker.be/>

(om na te gaan welke premies je kan aanvragen)

[www.arag.be](http://www.arag.be)

Volg ARAG op sociale media



**ARAG SE - Branch Belgium**  
Marsveldplein 5 -  
1050 Brussel  
Tel. 02/643.12.11  
Fax: 02/643.13.01  
KBO 0846.419.811  
ARAG SE - ARAG Platz 1 -  
40472 Düsseldorf, Duitsland  
RC Gerecht van eerste aanleg  
van Düsseldorf, HRB 66846