

Verbouwwijzer

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

Wilt u van een donkere rommelzolder een leefbare ruimte maken? Met een dakraam haalt u veel licht in huis; met een dakkapel extra licht en ruimte. Maar wat is er allemaal mogelijk, en heeft u een bouwvergunning nodig?

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

Dakraam en dakkapel



De Verbouwwijzer Dakraam en dakkapel 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 huis- en appartementseigenaren.



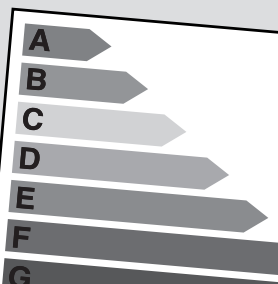
Milieu Centraal is een landelijke voorlichtingsorganisatie die consumenten praktische en betrouwbare informatie biedt over mogelijkheden om in het dagelijks leven rekening te houden met energie en milieu.



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

- Dakraam of dakkapel?
- Wensenlijst maken (zie Bespreken met de aannemer)
- Nagaan of aannemer aan kwaliteitseisen voldoet
- Referenties aannemer vragen
- Nagaan of aannemer ervaring heeft met gebruik van milieuvriendelijke materialen en energiebesparende maatregelen
- Checken bouwvergunningplicht
- Budget bepalen / financiering regelen
- Rechtsbijstandverzekering afsluiten (houdt rekening met wachttijd van 3 maanden)

internet

www.verbouwwijzer.nl

www.bouwgarant.nl

www.vrom.nl/bouwvergunningen_online

Dakraam of dakkapel?

Voor gebruik van de zolder als hobbyruimte en/of opslagruimte is het plaatsen van een dakraam wellicht een betere keus dan een dakkapel. Een dakraam is eenvoudiger aan te brengen, goedkoper en vergt minder materiaal, waardoor het ook vanuit milieuoogpunt gunstiger is. Gaat het om een verwarmde leefruimte of slaapkamer, dan is het aanbrengen van een goed geïsoleerde dakkapel zinvol, vanwege de extra bruikbare ruimte met stahoogte in de dakkapel.

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 comfortabele woning en een besparing op uw energierekening. Wanneer u bij het plaatsen van een dakraam of dakkapel 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 dakraam heeft u meestal geen bouwvergunning nodig; dit is afhankelijk van de



afmetingen. Voor een dakkapel is de bouwvergunningplicht niet alleen afhankelijk van de afmeting, maar ook van de plaats op het dak.

Op www.vrom.nl/bouwvergunningen_online kunt u kijken wat in uw situatie vereist is. De dakkapel moet altijd aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit voldoen (regels voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid). Overleg dit met de aannemer.



Bespreken met de aannemer

- Plaats op dak en afmetingen**
- Traditionele bouw of kant-en-klare dakkapel**
- Dakconstructie**
- Isolatie:**
 - isolatie zijwanden en dak
 - keuze isolatiemateriaal
- Dak:**
 - plat of hellend
 - materiaal
- Bekleding zijkanten en boeidelen:**
 - materiaal
- Kozijnen:**
 - hout, kunststof of aluminium (indien hout: juiste kwaliteit en verantwoord geproduceerd)
- Ramen:**
 - indeling vaste ramen, draai-, draaikiep- en/of uitzetramen
 - gewoon dubbel glas of HR++glas
 - daglichttoetreding (raamoppervlak tenminste 10% van vloeroppervlak van de ruimte)

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.

Dakkapel: traditioneel gebouwd of kant-en-klaar

Een kant-en-klare dakkapel bestaat uit één of enkele grote delen en wordt in één dag geplaatst. Bij deze bouwwijze ontstaat in de regel minder afval, de dakkapel is snel te plaatsen, weegt weinig, gaat lang mee en is makkelijk in het onderhoud. Voordeel van een traditioneel gebouwde dakkapel is dat deze meer vrijheid biedt in afmeting, ontwerp en materiaalkeuze.

Dakconstructie

Het komt nogal eens voor dat bij plaatsing van een dakraam of dakkapel een dwarsbalk (gording) moet worden doorbroken. In dat geval dient de dakconstructie goed te worden opgevangen. Uw aannemer is op de hoogte van de eisen die aan de constructie worden gesteld.

Isoleren

Het Bouwbesluit stelt bepaalde minimale eisen aan de verschillende isolerende maatregelen. Wilt u uw dakkapel extra energiezuinig maken, dan kunt u hogere eisen stellen aan de isolatiewaarde van het isolatiemateriaal en de dubbele beglazing. Hoe hoger de isolatiewaarde, hoe meer energie u bespaart. Op www.milieucentraal.nl (trefwoord: isoleren) kunt u uitrekenen hoeveel u jaarlijks met de verschillende isolatiematerialen kunt besparen op uw energierekening.

Brandveiligheid

Door het plaatsen van een dakkapel wordt vaak een nieuwe kamer gecreëerd. Ook vanuit deze nieuwe kamer moet men bij brand voldoende tijd en ruimte hebben om het huis te ontvluchten. Daarom is het belangrijk om materialen te gebruiken die voldoende weerstand bieden tegen branddoorslag en brandoverslag. Houdt ook de vluchtroute in de gaten: zorg dat u snel en veilig naar beneden en buiten kunt. Voorkom obstakels, let op de breedte en helling van de trap en de afstand tot de uitgang.

internet

www.verbouwwijzer.nl

www.milieucentraal.nl (> isoleren)

www.bouwgarant.nl (> downloads)



(vervolg)

- benutten zonne-energie (groot raam op zuiden, klein raam op noorden)
- zonwering

Veiligheid:

- inbraakwerendheid
- hang- en sluitwerk: politiekeurmerk Veilig Wonen
- slagvast glas
- brandveiligheid

Verwarming:

- plaats en capaciteit radiatoren

Verbeterde naad- en kierdichting

Aansluiting op het dak door middel van waterdichte lagen en goten:

- kunststofstroken of loodstroken
- verholen goot onder de pannen naast het dakraam of dakkapel

Regenwaterafvoer

Ventilatiesysteem (eventueel met geluidsdemping)

Schilderen (indien nodig):

- gronden, aflakken: wat doet u zelf en wat besteedt u uit?
- verfkeuze (oplosmiddelarm)

Afwerking zijwanden/plafond:

- wat doet u zelf en wat besteedt u uit?

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 Verboewingsovereenkomst 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 VerBOUW-planner, 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: dakraam en dakkapel) leest u welke milieuvriendelijke materialen en energiebesparende maatregelen u kunt toepassen bij het plaatsen van een dakraam of dakkapel. Ontdek wat in uw situatie mogelijk is, en hoeveel u kunt besparen.

Vereniging Eigen Huis

Uitgebreide informatie over verbouwingen en onderhoud vindt u in de uitgaven 'Verstandig verbouwen', 'Zolder bewoonbaar maken' en 'Eigen huis en onderhoud' en in de webpublicatie 'De bouwvergunning'. Daarnaast biedt Vereniging Eigen Huis de cursus (twee avonden) 'Verbouwen: voorbereiding en praktijk' aan. Leden kunnen gratis de Verbouwingsovereenkomst 1998 downloaden. Ook kunnen

zij bouwkundige keuringen aanvragen tijdens de verbouwing en bij de oplevering daarvan. Bovendien kunnen leden gratis telefonisch advies inwinnen over bouwtechnische, juridische en financieel/fiscale zaken (tel. 033-450 77 50). Meer informatie vindt u op **www.eigenhuis.nl**

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Op **www.politiekeurmerk.nl** vindt u informatie voor een inbraakveilige woning.

SBR

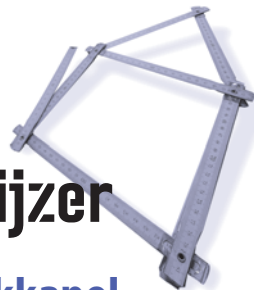
Op **www.sbr.nl** (> Infobladen) vindt u technische achtergrondinformatie over verschillende bouwtechnische onderwerpen.

Ministerie van VROM

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

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.



Verbouwwijzer

Dakraam en dakkapel

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:



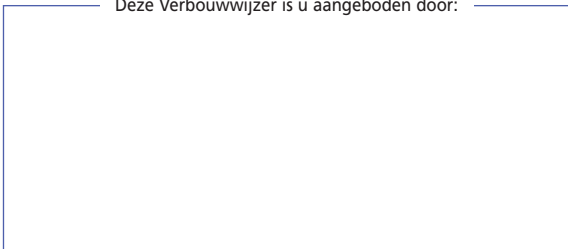
**KENNISNETWERK
DUURZAAM WONEN**



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