

Cerina Marchetta

De verbouw gids

The title 'De verbouw gids' is rendered in a large, bold, black sans-serif font. The letters are decorated with various construction-related icons: a power drill is positioned to the left of the 'D'; a screwdriver is placed inside the 'v'; a paint roller is integrated into the 'w'; a yellow sponge is placed inside the 'g'; and a white pipe with a U-bend is positioned below the 'g'. A solid yellow horizontal bar is located at the bottom of the 'g'. The 'i' in 'gids' has a yellow dot above it.

Lannoo

INHOUD

Hoe gebruik je dit boek	9
Voorwoord	11

Woning in zicht 14

Bouwen of verbouwen	15
De oefening van de vijf vragen	15
Liefde maakt blind	18
Advies van experts	19
Over het budget	20
Over bouwovertredingen	21
Over zonevreemde gebouwen	24
Drie objectieve factoren	26
Factor 1: budget, in geld en tijd	26
Factor 2: het EPC	29
Factor 3: beschermd erfgoed	32

Een verbouwing voorbereiden 34

Bouwpartners kiezen	37
De architect	38
De bouwkundig ingenieur	58
De bouwcoördinator	62
De EPB-verslaggever, ventilatieverslaggever en veiligheidscoördinator	65
Keurder riolering	73
Asbestdeskundige	76
Sloopopvolgingsplan	78
Contracten opstellen	79
Een krabbel	79
Waterdicht	80

Verbouwen met het oog op de toekomst 82

Materiaalkeuzes	83
Energiezuinig	84

Isoleren 86

Een paar technische termen	87
Soorten isolatie	89
Drie grote oppervlakken	92

Technieken 127

Hernieuwbare energie	128
Ventilatiesysteem	141
Elektrische installatie	145
Sanitaire installaties	149

Buitenschrijnwerk 151

Beglazing	151
Raamprofielen	153

Een-twee-drie: start 160

Financiële check 161

Verbouwpremies	161
BTW-tarief	162

Bouwpartners-check 163

(Totaal)aannemer(s) kiezen	166
Over offertes	167

Planning 171

Een goede volgorde	172
Proactief inspelen op onvoorziene omstandigheden	186
Aansturen van de verschillende bouwpartners	186

Nutsvoorzieningen 188

Elektrische voorzieningen	188
Water	190

Veelvoorkomende problemen	191
Opstijgend vocht	192
Problemen met de fundering	193
Problemen met dragende muren	194
Problemen met de structuur	194
Verborgene leidingen	195
Asbest	195

Safety first	195
Beschermkledij	196
Persoonlijke bescherming	196

Het financiële plaatje **200**

Meerkosten	202
Onvoorziene problemen	202
Wijzigingen tijdens de bouw	202
Vertragingen	203
Prijsstijgingen van materialen	203
Onrealistische offerte	204

De uitgaven bewaken	205
Visueel overzicht	205
Afspraken bij meerwerken	206
Betaling van de facturen	207

De oplevering	208
Voorlopige oplevering	208
Definitieve oplevering	211

Aansprakelijkheden	212
Zichtbare gebreken	212
Verborgene gebreken	213

In geval van discussies	218
Verzoeningscommissie bouw	218
Discussies tijdens oplevering	219
Discussies na oplevering	220

De ultieme relatietest

222

De relatie met je bouwpartners	224
Afspraken versus verwachtingen	224
Respectvol communiceren	224
Live communiceren	226
Maak geen verhalen in je hoofd	227
Vertrouw op de expertise van je bouwpartner	228
Wat als je gehost wordt?	229
 De relatie met je liefdespartner	 229
Valkuil 1: de verbouwing neemt alles over	230
Valkuil 2: elkaar verwijten maken	231
Valkuil 3: alles tegelijk willen doen	232
 De relatie met familie en vrienden	 233
Jij beslist	233
Eén communicatielij	234
Second opinion	234
Eindverantwoordelijkheid	235

Het ABC van woningonderhoud

236

Buiten	238
De gevel	238
Het dak	243
Zonnepanelen	244
De riolering	245
 Binnen	 248
Afvoerbuizen	248
Technieken	249
 Nawoord	 253
Appendix	257
Lexicon	261
Nuttige links	265

Hoe gebruik je dit boek

Dit boek is een gids en een handleiding tegelijk. Het leest vlot door, maar is ook opgebouwd als een praktisch naslagwerk. De structuur en icoontjes helpen je om snel de juiste informatie te vinden of net even dieper te graven.

Icoontjes onderweg

Gebruik naast de hoofdstukken de icoontjes om snel te herkennen welk type informatie je voor je hebt: praktisch, informerend, inspirerend of verduidelijkend.

De kaders bundelen allerlei nuttige informatie.



info



tip



weetje



materiaal



let op



safety



Hey, aangenaam, ik ben Cerina. Ik ben getrouwd en heb samen met mijn echtgenoot twee kinderen, een jongen van tien jaar en een meisje van veertien jaar.

Als klein meisje was ik al gefascineerd door de bouw. Wat daar ongetwijfeld iets mee te maken heeft, is dat de bouwmaterialen van het aannemersbedrijf dat mijn vader en zijn broer hadden opgestart in onze tuin opgestapeld lagen. Als we verstoppertje speelden, verschool ik me tussen de snelbouwstenen en isolatieplaten en vond niemand me terug. Ik wist het zeker: ik zou metselaar worden.

Op mijn zestiende mocht ik tijdens de zomer mee op de werf werken. Toen is me duidelijk geworden dat die harde stiel niets voor mij was. Ik koos voor een andere, fysiek minder zware uitdaging: ik zou architect worden! Zo gezegd, zo gedaan.

Op mijn 23ste studeerde ik af als architect. Na een stage van twee jaar kriebelde het toch te hard en kon ik de lokroep van het aannemersbedrijf van mijn vader en nonkel niet meer weerstaan. In september 2007 zette ik mijn eerste stapjes in de wereld van de aannemerij. In het begin werkte ik als calculator: die is verantwoordelijk voor het maken van nauwkeurige kostenramingen en begrotingen. Ondertussen ben

ik medezaakvoerder van ons bouwbedrijf, samen met mijn zus en broer. We hebben het familiebedrijf overgenomen en zorgen – elk met onze eigen expertises en sterktes, en samen met onze medewerkers – ervoor dat onze klanten kunnen thuiskomen in hun eigen stekje.

Als het kan, willen we allemaal graag een eigen woning. Eigendom in de vorm van vastgoed – een eigen huis of appartement – is en blijft erg belangrijk. De ene bekijkt zijn vastgoed zakelijk – het is een investering en moet renderen – de andere ziet het als een veilige plek voor familiegluk.

Ik schrijf dit boek omdat ik vanuit mijn praktijkervaring merk dat het voor de meeste mensen geen evidentie is om dit voor elkaar te krijgen. Bouwen, verbouwen, herbouwen, renoveren, restaureren... Het brengt veel onzekerheid, stress en kopzorgen met zich mee. En dat hoeft niet per se!

Het is niet de bedoeling om in dit boek uit te leggen hoe je funderingen giet. Ik ga je niet leren metselen en ook niet leren hoe je elektriciteitskabels aansluit. Als je dat onder de knie wilt krijgen, bestaan er cursussen en opleidingen voor. De technieken evolueren ook zo snel dat die informatie al snel verouderd zou zijn. Nee, met deze verbouwgids wil ik je vooral helpen om orde te scheppen in de chaos die verbouwen is. Want ja: er zullen dingen mislopen. Dat is iets wat ik je al met 100% zekerheid kan vertellen. Een gewaarschuwd man/vrouw is er echter twee waard, dus laat mij jullie gids zijn om die onvoorziene omstandigheden (die vaak gepaard gaan met onvoorziene kosten) tot een minimum te beperken. Met dit boek boordevol handige informatie en praktische tips kun je een goed team samenstellen, een betere planning maken, minder onverwachte kosten hebben en minder verbouwstress tout court. Ik bespreek het volledige

verbouwproces, van a tot z, van partner- en materiaalkeuze tot ruwbouw en afwerking. Want dit boek is voor alle verbouwers, groot en klein. Ik wilde een overzichtelijke gids maken die je alles vertelt, maar waarin je ook kunt selecteren wat op jouw situatie van toepassing is.



Verbouwplannen? Vergroot je kennis! Het is handig dat je weet wat pakweg 'EPC' of 'omgevingsvergunning' is als iemand je hierover aanspreekt. Het is fijn om te weten waarop je moet letten en waaraan je het best extra aandacht besteedt. Dat is goed voor je gemoedsrust.

Veel (ver)bouwgroetjes,

Cerina



HOOFDSTUK 1

Woning in zicht



BOUWEN OF VERBOUWEN

De oefening van de vijf vragen

Het is zover: het kriebelt. Je bent op het punt gekomen dat je een eigen woning wilt. Een huis dat helemaal van jou of van jullie zelf is. Proficiat! Aangezien je dit boek leest, neem ik aan dat je geen kant-en-klare woning uit een nieuwbouwproject wilt kopen, of dat dit om de een of andere reden geen optie is. De eerste belangrijke beslissing die je dan nu nog moet nemen, is bepalen of je gaat bouwen of verbouwen.

Voor sommigen is dit meteen duidelijk. Anderen hebben wat meer twijfels of willen alle opties in de weegschaal leggen om te wikken en te wegen en zo de keuze te maken die het best bij hen past. Weet je het meteen? Super! Dat is gemakkelijk en meteen al een zorg minder.

Ben je er nog niet uit? Maak je geen zorgen. Ik raad mensen dan aan om een oefening te maken: de oefening van de vijf vragen. Elke vraag behandelt een topic die je kan helpen bij je beslissing. Het is dan ook belangrijk dat je eerlijk en kritisch antwoordt. Als je een partner hebt met wie je een woning wilt (ver)bouwen, doen

jullie deze oefening het best samen. Een goede raad: het heeft geen zin om jezelf iets wijs te maken of niet eerlijk te zijn tegen jezelf of je partner. Een bouwgrond of een te verbouwen huis erven is geweldig, maar als een van jullie niet op die plek wil wonen, kun je dit het best uitspreken en samen een ander plan bedenken. Goed? Hier gaan we...



1 Waar wil je wonen?

Locatie, locatie, locatie: het blijft megabelangrijk. Natuurlijk is het belangrijk dat je huis staat op een plaats waar je graag wilt wonen. Wat wil jij? Hou je van de stad, waar alles dichtbij is? Verkiest je het platteland om te kunnen genieten van de natuur? Of kijk je toch liever naar een nieuwbouwwijk dicht bij je ouders? Heb je bouwgrond geërfd of gekregen? Ga dan na of die op een plaats ligt waar je wilt wonen. Ik kan me voorstellen dat stadsmensen niet snel naar de Ardennen zullen verkassen, en natuurliefhebbers zullen drukke stadskernen willen vermijden.

2 Wat is het aanbod?

Is er – in de streek waar je wilt wonen – bouwgrond te koop? Zijn er woningen die je charmeren en binnen je budget passen? Nee? Dan doe je er goed aan om toch ook eens een andere streek te ontdekken. Als je daar het pand of de bouwgrond van je dromen vindt, ben je misschien wel bereid om de stap te zetten.

3 Hoe wil je wonen?

Wat zijn je behoeften? Misschien wil je niets minder dan je droomhuis, alles zelf bepalen en dus vanaf nul beginnen. Misschien ben je hulpbehoevend en moet er van alles op jouw maat zijn, wat moeilijker wordt in een bestaande woning. Misschien wil je voor je ouders zorgen, ze dicht bij je hebben en dus een kangoeroewoning bouwen. Misschien ben je gek op de authentieke charme van een boerderij

of herenhuis, zelfs al moet daar nog het een en ander aan gebeuren. Misschien hebben jij en je partner een nieuw samengesteld gezin, hebben jullie samen zes kinderen en willen jullie hen allemaal een eigen kamer geven. Behoeftes zijn heel persoonlijk, heel individueel en daarom van cruciaal belang voor het bepalen van het type woning. Je kunt niet met acht mensen in een woning met drie slaapkamers gaan wonen. Ja, alles kan, maar om de lieve vrede te bewaren lijkt me dat geen aanrader.

4 Welk budget heb je ter beschikking?

Heb je de financiële middelen om én een bouwgrond te kopen én een woning te bouwen? Wil je liever starten met een bestaand pand dat niet al te veel verbouwingswerken nodig heeft en doe je alles in stapjes? Of heb je de centen voor een totaalverbouwing waarbij het hele pand gestript wordt?

5 Wat voel je?

Misschien word je wel gewoon verliefd op een bestaand pand of op de ligging van een bepaalde bouwgrond. Dat was bij mij zo. Als Zonhovenaar was er geen haar op mijn hoofd dat er aan dacht om ooit in Maaseik te gaan wonen. Tot mijn man me meenam naar een stuk bouwgrond waarop we ook effectief een huis hebben gebouwd en waar we nu al bijna tien jaar wonen. In Maaseik, ja.

Klaar? Bekijk je antwoorden of leg ze naast elkaar en denk of praat er rustig over. Misschien vallen niet alle wensen te verenigen en moeten er opofferingen gebeuren. Misschien moet de stadsmens toch even de omgeving gaan verkennen omdat het budget geen woning in de stad toelaat, of moet je die mooie boerderij links laten liggen omdat er te veel verbouwd moet worden.

De keuze tussen bouwen of verbouwen is er een die alleen jij kunt maken. Houd daarbij vooral rekening met de eerste vier antwoorden. Het vijfde 'gevoelspunt' loopt zowat overal doorheen. Ook in de beslissing over waar je wilt wonen, speelt emotie mee.

Weet je niet zeker of je wilt bouwen dan wel verbouwen? Neem er deze oefening bij en stel je noden en wensen kritisch in vraag. Het zal je zeker helpen.

En de winnaar is...

Bouwen

Komt 'bouwen' als winnaar uit de bus? Dan kun je in deze gids zeker bruikbare informatie vinden, zoals over het voorbereidende werk, het kiezen van de juiste partners en het budget. Die zaken kom je in beide scenario's tegen. Maar in dit boek, dat natuurlijk niet voor niets *De verbouwgids* heet, ligt de focus op verbouwen, omdat dit toch nog net dat tikkeltje uitdagender kan zijn. Er zijn iets meer addertjes onder het gras, dingen die je het best op voorhand weet om goed voorbereid te zijn en het klussen zo goed mogelijk te laten verlopen. Dus deel ik in dit boek al mijn advies, tips en weetjes over verbouwen, zoals ik dat ook deed voor de koppels die deelnamen aan het tv-programma *Huis Gemaakt*. Ik ben er zeker van: als je een verbouwproces kunt managen, dan lukt het bouwproces ook.

Verbouwen

Je hebt beslist om te gaan verbouwen. Yes! Wat nu? Verbouwen begint natuurlijk met iets dat al bestaat. Het is het (gedeeltelijk) vernieuwen, veranderen of vergroten van een bestaand bouwwerk. De eerste stap is dus: dat bouwwerk — een pand — kopen! Dit is voor sommigen misschien al voer voor een eerste stressje, want wáár moet je allemaal op letten?

LIEFDE MAAKT BLIND

Na het beantwoorden van de vijf vragen weet je niet alleen of je wilt bouwen dan wel verbouwen, je weet meteen ook al meer over de woning die je zoekt. Dit vergemakkelijkt de zoektocht naar het juiste pand toch al een beetje. Nu komt het er dus op aan om een woning te vinden waar je een klik mee hebt. Een woning waar je je thuis voelt, zelfs al moet er nog het een en het ander aan gebeuren. Zoals ik al zei loopt dat gevoel overal doorheen. In het beste geval wandel je tijdens het huizenjagen opeens een woning binnen waarvan je zegt: 'Ja, dit is het.' Je bent verliefd, op de ruimte, de huiselijkheid, de authentieke elementen, de stijl, de tuin of de omgeving... Je voelt gewoon: dit klopt. Daarna komt de ratio weer om het hoekje piepen, voor een meer kritische screening, waarbij je opnieuw een aantal objectieve factoren in de weegschaal moet leggen.

Stel, je hebt je oog laten vallen op een charmant rijtjeshuis in het midden van je favoriete stad. *Yip, you're in love*. Alleen, het pand is er niet al te best aan toe. Het moet eigenlijk volledig gestript worden...

- De keuken en badkamer zijn gedateerd en aan vernieuwing toe.
- De gevel is geklasseerd (daarover later meer) en moet in de originele staat hersteld worden.
- Het dak zit vol asbest en moet volledig vernieuwd worden.
- De ramen hebben nog enkel glas, wat niet energiezuinig is.
- De muren zijn niet geïsoleerd.
- Er wordt nog met mazout verwarmd.
- Er zijn duidelijke vochtproblemen, die niet te wijten zijn aan een slechte verluchting van het pand, maar eerder te maken hebben met een slecht opgebouwde constructie waarin elke vorm van waterdichting vergeten is.
- De vloer van de bovenverdieping zakt bijna in als je erop stapt, want die bestaat namelijk alleen uit een dunne houten constructie.

Maar de gevel is zó charmant, en je wilt het toch echt héél graag kopen, en je ziet jezelf hier al helemaal in wonen samen met je partner, je kinderen en je kat! Kun je dit pand renoveren? Ja, want in de bouw is er een oplossing voor alles. Het hangt er maar vanaf hoeveel tijd en geld je kunt spenderen. Het spreekt voor zich dat een dergelijke verbouwing veel meer investering vraagt dan een pand dat je alleen maar een beetje extra moet isoleren en van nieuwe ramen voorzien. Volg zeker je hart, maar vergeet niet: liefde maakt blind.

ADVIES VAN EXPERTS



Voor ik de drie objectieve factoren doorloop die in de weegschaal moeten liggen, nog even deze 'boodschap van algemeen nut'. Ga, als het even kan, met iemand met kennis van zaken kijken naar het pand dat je wilt kopen. Misschien ken je wel een aannemer, een architect, een bouwkundig ingenieur of iemand die optreedt als expert bij bouwgeschillen? Als je niemand in je kennissenkring kunt aanspreken, is het wel de moeite om zo iemand onder de arm te nemen. Dat kost je iets, maar het kan je achteraf veel kopzorgen besparen.

Over het budget

Een eerste goede reden om met een expert te overleggen, is meer inzicht krijgen in de werkelijke kosten van je verbouwproject. Wat in jouw ogen een geweldige en goed onderhouden woning lijkt, kan in de ogen van een bouwexpert andere koek zijn. Bijvoorbeeld:

- Het buitenschrijnwerk (de ramen en buitendeuren) zien er nog goed uit, maar het is enkel glas. Die moeten dus vervangen worden door dubbel of zelfs driedubbel glas.
- Ja, het is lekker warm in de woning, maar dat vraagt te veel energie. Er zit namelijk geen isolatie in de muren en in het dak. Dit moet nog gebeuren. Het oude mijn-huisje van mijn nonna is ook altijd lekker warm, maar haar gasrekening torenhoog.
- Oei, er is schimmel in de woning. Komt dit door een slechte ventilatie en is dit gemakkelijk op te lossen, of is er ergens een lek dat hersteld moet worden?

Terwijl ik de voorbeelden aanhaal, zie je je verbouwbudget stijgen en gaat het veel verder dan een nieuw vloertje leggen en een nieuwe badkamer installeren. Dat weet je, denk ik, toch liever op voorhand, voor je aan het kopen gaat. Dat is de meerwaarde die een expert je biedt. Bepaalde items zijn ook geen ‘magje’, maar een ‘moetje’. Niet volgens mij of de bouwexpert, maar volgens de overheid. Zoals de dubbelglasnorm bijvoorbeeld.



Richtlijn van de overheid

Sinds 1 januari 2020 is de dubbelglasnorm verplicht in elke woning in Vlaanderen. Elke woning in Vlaanderen moet dus dubbele beglazing hebben. Als je een pand koopt waarin dat nog niet het geval is, weet je dat je dat in ieder geval al verplicht moet aanpakken tijdens het verbouwen.

Een ruwe inschatting

Je begrijpt dat de input van zo’n expert geen overbodige luxe is. Het kan een veel duidelijker beeld geven van de staat waarin de woning zich bevindt en van wat er zeker aangepakt moet worden bij het verbouwen.

Waarschijnlijk kan die persoon dan ook al een ruwe financiële inschatting van de werken maken. Architecten kunnen bijvoorbeeld een raming voor je maken. Dit zal heel summier en vrijblijvend zijn, maar zo heb je toch al een beetje een idee van de financiële consequenties van de opgemerkte gebreken. Het maakt nogal

een verschil als je een verbouwbudget van €100.000 dan wel €200.000 in het achterhoofd moet houden.

Zo een toertje met een expert en de bevindingen die daaruit voortvloeien, kunnen ook bepalend zijn voor het bod dat je op de woning gaat doen. Als blijkt dat er meer werk nodig is dan gedacht, waardoor het prijskaartje van de verbouwwerken de hoogte in gaat, en je daardoor minder voor de woning wilt bieden dan er gevraagd wordt, kun je die beslissing staven met wat je te weten bent gekomen. Wie weet kun je een stuk van de prijs afdoen en de centen die je daar bespaart overhevelen naar het verbouwbudget. Wie niet waagt, die niet wint!

Mijn gouden raad: ken je er zelf te weinig van, schakel dan zeker iemand in. Op het wereldwijde web vind je gegarandeerd iemand die je hiermee kan helpen.

Over bouwovertradingen

Als je een bestaand pand koopt, bestaat de kans dat het gebouw niet of niet volledig werd uitgevoerd volgens de afgeleverde bouwvergunning (nu omgevingsvergunning genoemd). Dit betekent dat er een bouwovertrading op rust. Bouwovertradingen zijn in principe bouw misdrijven.

We spreken over een bouwovertrading als de uitvoering van de vergunde plannen of het gebruik van het gebouw in strijd is met de door de gemeente afgeleverde omgevingsvergunning of wetgeving ter zake. Ook wanneer een bestaand gebouw zonder voorafgaande vergunning verbouwd of herbouwd wordt of van functie verandert, spreekt men over een bouwovertrading.

Voorbeeld 1: Je wilt een halfopen eengezinswoning (driegevelwoning) kopen. Je vindt de leefruimte wat klein, maar er is een veranda, dus kan de leefruimte uitgebreid worden. Probleem: de veranda is niet vergund.

Voorbeeld 2: Je bent een investeerder en ziet wel wat in een gesloten bebouwing (tweegevelwoning) in de stad waarin twee appartementen werden ondergebracht voor verhuur. Probleem: hier mogen alleen eengezinswoningen gerealiseerd worden. De appartementen zijn dus niet vergund.

De aankoop van een pand met een bouw misdrijf is snel gebeurd. Laat je daarom tijdens een pandbezoek zeker bijstaan door een deskundige – een architect is hier het best geplaatst. Als de vergunde plannen voorhanden zijn, kan hij de bestaande constructie daar snel mee vergelijken. Op deze manier kan een bouw misdrijf snel opgespoord worden. Als er geen vergunde plannen zijn en de verkoper niet weet of er een bouw overtreiding is gebeurd, kan de architect – of jijzelf – deze info opvragen bij de afdeling ruimtelijke ordening van de gemeente waar je pand zich bevindt.

?

Sinds 1999 bestaat de informatieplicht waarbij de notaris voorafgaand aan een verkoop bij de gemeente moet nagaan welke vergunningen er werden uitgereikt. De notaris moet ook nagaan of er bouw overtreidingen werden vastgesteld.

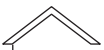
!

Let op: ondanks de informatieplicht kun je er niet blindelings op vertrouwen dat het pand dat je aankoopt geen bouw overtreiding heeft. Het feit dat er door de overheid geen bouw overtreiding werd vastgesteld, wil niet zeggen dat er geen is. De stedenbouwkundige dienst heeft namelijk niet altijd de mogelijkheid om te controleren of wat er staat ook effectief aangevraagd of vergund is. Daarom is de tussenkomst van een deskundige hier een absolute meerwaarde.

Aansprakelijkheid

Als nieuwe eigenaar van een gebouw met een bouw overtreiding ben jij aansprakelijk voor de bouw overtreiding. Een bouw overtreiding is namelijk gebonden aan het goed, waardoor de aansprakelijkheid bij de eigenaar van dat goed ligt, ook al heeft die de bouw overtreiding niet begaan.

Als je beslist om een pand met bouw overtreiding te kopen, kun jij dus aangesproken worden op de fouten die (een van) de vorige eigenaar(s) in het verleden heeft begaan. Meer nog: als je dit pand koopt en je kinderen erven het, dan worden zij als volgende eigenaars hier ook mee belast.



Een strafvordering is het recht van de overheid om het stedenbouwkundig misdrijf te vervolgen en straffen te vragen. Dit kan een gevangenisstraf (dit gebeurt zelden) en/of een geldboete zijn.

Een herstellvordering is het recht om herstel te eisen van het stedenbouwkundig misdrijf of de stedenbouwkundige inbreuk. In mijn voorbeeld van de

veranda zou dit betekenen dat de veranda afgebroken moet worden en dat de grotere leefruimte die je voor ogen had niet mogelijk is.

Misschien denk je: het gebouw staat er al zo lang, er kan niks meer gebeuren. Niet waar. Het kan zijn dat je alsnog een proces-verbaal ontvangt, ook voor een bouwovertreding die je niet zelf begaan hebt. Het kan zijn dat de vorige eigenaar een eerder verstuurd proces-verbaal genegeerd heeft en dat jij nu een vonnis tot afbraak of herstel in de oorspronkelijke staat in je brievenbus krijgt. Als nieuwe eigenaar ben je aansprakelijk en moet je dit vonnis uitvoeren. Als je dat niet doet, houd je het misdrijf in stand, wat ook strafbaar is.

Als je overweegt om een pand met een bouwovertreding te kopen, is het belangrijk om te weten of er nog een herstellvordering of een strafvordering op rust. Deze kunnen verjaren, maar dit betekent dan niet dat het pand vergund is.

De gevolgen van een onbezonnen aankoop kunnen zwaar doorwegen en wat jij voor ogen hebt, kan door onvergunde constructies volledig anders uitdraaien. Neem het zekere voor het onzekere, bevraag je goed en laat het zover niet komen!

Regulariseren

Als een bouwovertreding nog niet door de overheid is vastgesteld, wil dat niet zeggen dat dit nooit zal gebeuren. Er zijn verschillende situaties waarin een bouwovertreding nog aan het licht kan komen:

- Een vervelende buur dient een klacht in.
- Ambtenaren die aangesteld zijn om bouwovertredingen vast te stellen komen een kijkje nemen.
- Er worden luchtfoto's gemaakt en men ziet dat er iets niet pluis is.
- Je wilt je aangekochte woning verbouwen en dient hiervoor een omgevingsaanvraag in. Hiervoor moet je niet alleen de plannen voor de geplande werken indienen, maar ook gedetailleerde plannen van de bestaande toestand. Onvergunde toestanden komen zo aan het licht.

Ik raad je aan om een bouwovertreding áltijd te laten regulariseren. Ook als de eventuele herstellvordering en de strafvordering verjaard zijn, want als je een omgevingsvergunning voor je verbouwing aanvraagt, kun je alsnog gesanctioneerd worden. Laat de overtreding dus administratief in orde brengen, om een sanctie en/of boete te vermijden. Dit doe je door een regularisatieaanvraag in te