Setle

Renovatierapport

Adres

Bovelingenstraat 134, 3870 Heers

Aanmaakdatum

27/03/2023



Makelaar

Marc Swevers Borgloon

Inhoudstafel

Renovations simplified

In 8 stappen naar jouw droomrenovatie

Hoe energetisch verbouwen aanpakken?

Het huis

Resultaat

Lastenboek

Subsidies & premies

Knowhow waar je op kan (ver)bouwen

Renovations simplified

Duurzaam verbouwen zonder zorgen en binnen het voor jou haalbare budget? Dat doe je met Setle. Wij brengen de aankoop van vastgoed en alle verbouwuitdagingen die daarmee gepaard gaan transparant, tastbaar en overzichtelijk in kaart. Dankzij marktconforme data krijg je een inkijk in je verbouwing. Zo kan je een duidelijk plan voor de aankoop opstellen, krijg je inzicht in de verbouwkosten én heb je een betrouwbare basis voor een eventuele financiering.

En nu de centen

Ben je klaar voor jouw verbouwavontuur en bereid om de stap te zetten? Gebruik dan dit overzichtelijk renovatierapport om naar de bank of kredietinstelling te trekken voor een hypothecaire lening. Dat bespaart je alvast een hoop gedoe én tijd om in deze fase offertes op te vragen bij verschillende aannemers.

Goed om weten

Setle gebruikt data uit verschillende bronnen om maximale transparantie te geven in het verbouwproces. De gehanteerde prijzen zijn bijgevolg altijd indicatieve gemiddeldes waarbij materialen, arbeid en coördinatie inbegrepen zijn. De prijzen in de app zijn dus in geen enkel geval sluitende offertes met de exacte kostprijs.

Je uiteindelijke offerte en kostprijs is afhankelijk van de regio waarin je woont, je materiaalkeuze, de orderboek van je aannemer… Vraag dus steeds voor elke opdracht offertes aan bij meerdere aannemers alvorens de werken uit te besteden.

Energielabel van de woning

Energetisch verbouwen is goed voor het milieu en je portemonnee. Want wie zijn energiepeil weet te verbeteren, bespaart onmiddellijk op zijn energiekosten. Setle helpt je inzicht te krijgen welke verbouwingen de grootste energetische impact hebben op jouw woning.

Bekijk ook zeker het energieprestatiecertificaat (EPC), dat geeft dadelijk inzicht in de werkpunten van de woning en de huidige energetische waarde.

Renovatieplicht

Vanaf 1 januari 2023 gaat in Vlaanderen de de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen van kracht. Eengezinswoningen en appartementen met een EPC-label E of F die vanaf 2023 aangekocht worden, moeten

verplicht gerenoveerd worden naar EPC-label D of beter. En dat binnen de 5 jaar na aankoop. Na renovatie moet je opnieuw een EPC aanvragen om dit te bewijzen.

In 8 stappen naar jouw droomrenovatie

Klaar om erin te vliegen? Dan geldt zoals steeds: een goede voorbereiding is het halve werk. Een doordachte werkwijze zorgt voor een verbouwing zonder zorgen en al te grote budgettaire verrassingen. Onze experts hebben voor jou alvast 8 stappen op een rij gezet die je best doorloopt bij kleine en grote verbouwwerken.

1. Analyseer je woning en bepaal je einddoel

Omschrijf hoe je ideale woning eruit ziet en welke functionaliteiten er vandaag ontbreken. Denk na over wat je wil doen en stel jezelf vragen zoals ‘Is er een architect nodig?’, ‘Heb ik een vergunning nodig?’, ‘Hoe deel ik ruimtes functioneel in?’ en ‘Is energetisch bouwen noodzakelijk of verplicht?’. Houd bij het opstellen van je doelen en einddoel steeds je volledige verbouwproject in je achterhoofd en denk op de lange termijn. Zo vermijd je een onhaalbare planning en tijdsdruk.

Beslis in deze eerste stap ook of je de werken zelf gaat coördineren of beroep wil doen op een bouwcoördinator. Die kost meer, maar bespaart je ook een hoop tijd en heeft kennis van zaken.

2. Laat je inspireren

Ga (met je gezin) op ontdekkingstocht en bekijk alle mogelijkheden die er vandaag op de markt zijn. Verbouwen zit in de lift waardoor er continu op technisch en esthetisch vlak nieuwe producten worden gelanceerd. Showrooms, beurzen en magazines zijn hierbij een dankbare inspiratiebron. Bepaal wat voor jullie belangrijk is en waarin je wel of niet compromissen wil maken.

3. Bepaal je verbouwbudget

Budgetteren in de bouwsector is niet evident… Dat begint al bij het vinden van een juiste verhouding in de energetische verbeteringen van je woning en cosmetische verbouwingen. Om je op weg te helpen geven we je twee bewezen werkwijzen mee.

1. Som de regelgevingen en de (verplichte) energetische verbeteringen op. Die hebben vaak betrekking op de stabiliteit van je woning, het al dan niet inschakelen van een architecten, renovatieplichten… Kosten die niet vermeden kunnen worden en bijgevolg de basis van je verbouwbudget vormen. Bij een grondige verbouwing moet je ook rekening houden met kosten voor de EPB-verslaggeving, het plaatsen van een ventilatiesysteem, een eventuele regenwaterput… Het resterende budget kan je vervolgens gebruiken voor cosmetische (niet verplichte) renovatiewerken.

2. Bereken een haalbaar bedrag dat je maandelijks kan aflossen. Dat is afhankelijk van de aankoopprijs van de woning, de intrestvoet, het totaalbedrag van je verbouwing en je eigen inbreng.

⚠ Stijgende verbouwkosten spelen vandaag een rol bij het opstellen van je budget. Kijk dus zeker de contractuele voorwaarden goed na in je offertes. Daarnaast bevelen we aan om vlak voor de uitvoering van je werken je simulatie in de Setle applicatie opnieuw te maken zodat je ook hier de meest recente prijzen kan bekijken.

Investeren in de energieprestatie van de woning heeft vele voordelen voor je budget:
- een positieve invloed op de (verkoop)waarde van je woning;
- je bespaart op je energiefactuur;
- een bijkomende investering kan eventueel toch zorgen voor een daling in de totale kost van huisvesting;
- een positieve impact op je hypotheekaanvraag en mogelijks ook rentevoet.

ⓘ Vergelijk via de Setle app offertes van aannemers. Zo krijg je direct een overzicht van aannemers die een marktconforme prijs offreren en haal je het maximale uit jouw budget.

4. Kies je aannemers

Verbouwen is een uitdagende materie. De keuze van je partners (vakmensen) is dus zeer belangrijk. De goedkoopste partij is hierbij zeker niet altijd de beste keuze. Vraag naar referenties en contacteer deze, controleer de financiële situatie van je aannemers en vertrouw op je gevoel bij je uiteindelijke keuze.

ⓘ Probeer het voorschot dat je moet betalen steeds tot een minimum te beperken.

5. Stel je planning op

Bij een verbouwing hoort een gedetailleerde planning. Om je planning op te stellen neem je best volgende basisprincipes in acht: je start met de buitenschil van je woning en werkt zo naar binnen, je werkt van boven naar beneden en je plant best werfvergaderingen op vaste momenten in. Hou ook steeds in je achterhoofd dat je vooropgestelde planning wijzigen en dat iedereen zich dus flexibel moet opstellen.

Zijn er meerdere aannemers op je werf aan het werk, dan is de tussenkomst van een veiligheidscoördinator verplicht. Zelfs als je aannemers niet tegelijkertijd op de werf aanwezig kan zijn.

6. Zorg voor opvolging

Afhankelijk of je in stap 1 wel of niet voor een bouwcoördinator hebt gekozen, kan dit dus op jouw schouders terecht komen. Doe je als bouwheer de werfopvolging zelf, dan hebben we enkele tips voor jou:

- maak op regelmatige tijdstippen foto's. In geval van schade is dit handig bewijsmateriaal;
- geef niet zomaar een sleutel aan alle partijen zodat ze vrije toegang hebben tot de werf;
- bevestig afspraken over planning en uitvoering per mail;
- controleer tussentijdse factureren en protesteer deze indien nodig (indien mogelijk met fotomateriaal);
- betaal de eindafrekening pas nadat alle werken volledig afgerond zijn.

7. Oplevering

Het einde van de werken is in zicht! Gefocust blijven is nu de boodschap. Ga nog eens kritisch door je woning en analyseer de afwerking ten gronde. Zorg dat eventuele garantiebewijzen van de geleverde materialen en toestellen in je bezit zijn alvorens je de eindfactuur betaalt.

8. Werk een post-interventiedossier uit en vraag subsidies aan

Een postinterventiedossier (afgekort PID) is het technisch paspoort van jouw eigendom en bevat alle documenten (bijvoorbeeld facturen, voor – en na foto's, contactgegevens van aannemers…) en informatie die een koper in staat moeten stellen om je woning bouwkundig te ontleden. Het opmaken hiervan vraagt een kleine inspanning, maar is van grote meerwaarde bij de eventuele verkoop.

Last but not least: vraag je subsidies en premies aan! Hoe sneller je hier werk van maakt, hoe sneller het geld op je rekening staat.

Hoe energetisch verbouwen aanpakken?

Wil je met een beperkt budget een maximale impact maken op de energieprestatie van je toekomstige woning? Volg dan onderstaande basisprincipes en respecteer hun volgorde. Er zijn bij energetisch renoveren twee grote pijlers: isoleren en technieken.

1. Isoleren

Dak – Veel daken in Vlaanderen zijn nog steeds niet geïsoleerd. Degene die dat wel al zijn, hebben dikwijls een te dunne isolatielaag die vaak niet correct is aangebracht. Een dakrenovatie of je dak isoleren is dan ook een relatief kleine investering die een grote energiebesparing kan realiseren en zorgt voor meer wooncomfort.

Buitenmuren – Na het dak de tweede grootste oorzaak van warmteverlies. Dit verlies beperk je door de graad van luchtdichtheid te verhogen (vooral bij de aansluitingen met het schrijnwerk) en door de thermische prestaties van de muren te verbeteren. Afhankelijk van het type buitenmuur kan dit door spouwmuurisolatie of door isolatie te plaatsen tegen de binnenkant of de buitenkant van je buitenmuur. Bij een kleinere spouwmuur (5 à 6 cm) is de beste oplossing een combinatie van spouwmuurisolatie en isolatie aan de binnen- of buitenkant. Hierbij heeft de buitenkant de absolute voorkeur omwille van de technische complexiteit bij isoleren langs binnen.

Ramen en deuren – Heb je oudere ramen dan is de kans groot dat de afdichtingsrubbers (die zorgen voor de waterdichte afdichting) versleten zijn of dat de alu- of pvc-profielen misschien geen thermische onderbreking meer hebben, waardoor kou vrij kan binnendringen. Is dat het geval, dan vervang je je buitenschrijnwerk best door volledig nieuwe ramen (profielen en beglazing). De overheid adviseert isolatiewaarden van Umax= 2,0 W/m².K voor buitendeuren & poorten en Umax= 1,5 W/m².K ramen (profielen en beglazing). Dat bereik je eenvoudig met het plaatsen van hoogrendementsglas (dubbel hoogrendementsglas of drievoudige beglazing) in combinatie met sterk isolerende raamprofielen en deur-/poortpanelen.

Vloeren – De volgende stap in de BENOvatie van je buitenschil. Je begint op de begane grond. Als je een kelder hebt, kan je de vloer van het gelijkvloers vrij eenvoudige na-isoleren door het kelderplafond te isoleren. Zo hoef je de bestaande vloerafwerking niet uit te breken.
Voor vloeren op de begane grond adviseert de overheid Umax = 0,24 W/m²K. Waardes waar je bereikt als je kiest voor het plaatsen van minstens 10 cm dikke pur-platen met lambdawaarde 0,022 W/mK of door het plafond van de kelder te isoleren met minstens 14 cm minerale wol met een lambdawaarde van 0,032 W/mK, of minstens 10 cm dikke pur-platen met lambdawaarde 0,022 W/mK

2. Technieken

Technieken is een verzamelnaam voor alle installaties die zorgen voor verwarming, sanitair warm water, ventilatie en elektriciteit.

Verwarming en sanitair warm water - Ongeveer de helft van het energieverbruik in een woning gaat naar verwarming. Door een goede isolatie kan je de energievraag voor verwarming tot 30 à 40% verlagen. Maar ruimteverwarming en warm sanitair water heb je altijd nodig. Kies in beide gevallen voor een zo energiezuinig mogelijk verwarmingssysteem en gebruik zoveel mogelijk hernieuwbare energiebronnen, zodat de zon, lucht, bodem en het water je verwarmingsfactuur betalen.

Ventilatie – Maak je tijdens je renovatie je bestaande woning luchtdicht met extra isolatie? Vergeet dan zeker niet voldoende ventilatie te voorzien. Vervuilde lucht geraakt namelijk snel gevangen in die ‘luchtdichte’ doos met condensatie en schimmelvorming tot gevolg. Dat is niet alleen ongezond, het kan ook je interieur en gebouwstructuur aantasten. Voldoende ventileren maakt hiermee komaf.

Elektriciteit - Wist je dat huisautomatisering méér is dan enkel méér comfort en veiligheid? Het namelijk ook je energieverbruik terug te dringen omdat je dag en nacht zicht hebt op hoeveel je verbruikt. Waardoor je automatisch minder gaat verbruiken. Vergelijk het met spontaan zuiniger gaan rijden wanneer je ziet hoeveel brandstof je auto verslindt. Daarnaast is een huisautomatiseringssysteem vaak uitgerust met functies die je energiefactuur nog verder kunnen verlagen, zoals ‘alles uit met één druk’, ‘slim ventileren en verwarmen’ of ‘alleen licht wanneer het nodig is’.

Ook in renovatieprojecten zijn zonnepanelen de aangewezen manier om energie te besparen en je gebouw duurzamer te maken. Een fotovoltaïsche installatie zet zonne-energie om in elektriciteit die je onmiddellijk kan gebruiken, opslaan in een thuisbatterij of in het net kan injecteren. Wanneer je zonnepanelen onvoldoende stroom produceren, spreek je de batterij of het net aan.

Het huis



Algemene gegevens

Bovelingenstraat 134, 3870 Heers

Prijs	€ 215.000	**Type bebouwing**	Huis
Bouwjaar	1973	**Type huis**	Halfopen
Energielabel	EPC E		

Indeling

Kelder

Plafondhoogte	2.20 m
Opbergruimte	120.00 m²

Gelijkvloers

Plafondhoogte	2.70 m
Inkomhal	11.50 m²
Inkomhal	3.00 m²
Toilet	1.62 m²
Slaapkamer	12.60 m²
Keuken	15.20 m²
Slaapkamer	14.40 m²
Badkamer	4.50 m²
Inkomhal	11.50 m²
Slaapkamer	12.96 m²
Woonkamer	35.00 m²

Zolder

Plafondhoogte	2.70 m
Opbergruimte	94.00 m²

Afmetingen

Bewoonbare oppervlakte	138 m²
Gevelbreedte	11.88 m
Bouwdiepte	12.46 m
Kroonlijsthoogte	3.30 m

Technieken

Type verwarming	Mazout
Verwarmingstoestel	Niet gekend
Sanitair warm water	Mazoutketel

Dak(en)

Dak 1 - Zadeldak

Onderdak aanwezig?	Nee
Dakhoogte	3.30 m
Isolatiedikte	Niet geïsoleerd

Resultaat

Totale renovatiekost	Mogelijke premie	Indicatief energielabel na renovatie
€ 18.510,95	€ 0	EPC D

58% Energetische renovaties



Ramen - PVC	€ 8.000
Spouwmuurisolatie	€ 2.730,95
Totaal	**€ 10.730,95**

42% Andere renovaties



Afbraakwerken	€ 1.280
Verwarming/sanitair	€ 6.500
Totaal	**€7.780**

Kost per vierkante meter 73%

De totale kost van jouw renovatie simulatie per vierkante meter ligt 73% lager dan de gemiddelde in Setle.

Energetische renovaties 47%

De kost van jouw energetische renovatie simulatie is 47% lager dan een gemiddelde renovatie in Setle voor een huis van dit bouwjaar.

Lastenboek

Algemeen

Isolatie



Spouwmuurisolatie

Indien er in de bestaande woning niet voldoende spouwmuurisolatie aanwezig is, kan er nageïsoleerd worden. Er worden dan gaten in de buitenmuren geboord, waardoor glaswolvlokken geïnjecteerd worden.

Verwarming/sanitair



Gasketel

Het loont om te investeren in een nieuwe gasketel bij het renoveren van een huis of appartement. We gaan hier uit van een moderne gascondensatieketel.

Schrijnwerk



Ramen - PVC

Duurzaam, onderhoudsvriendelijk en een goede isolatiewaarde. In verhouding goedkoper dan hout en aluminium. Onderhevig aan temperatuurschommelingen.

Kamers

Knowhow waar je op kan (ver)bouwen

Een marktconform renovatierapport? Dat kan enkel met Setle en haar partners! Om zoveel Knowhow te verzamelen in een digitale oplossing, daarvoor zijn natuurlijk verschillende partijen nodig. Onze strategische partners zijn: Imec, Vlaanderen en Embuild. Samen staan we garant voor een marktconform totaaloverzicht van uw project. Snel én digitaal!

Imec is een wereldvermaard onderzoekscentrum voor nano-elektronica en digitale technologie. Tegelijk is het een Vlaamse organisatie die sterke banden onderhoudt met alle lokale actoren. Als partner van Setle stelt Imec wetenschappelijk onderzoek ter beschikking en experts in elk vakdomein. Als expert op gebied van energieprestatie en technologische innovaties is Imec actief in heel Europa.

Vlaanderen zet actief in op de energieprestatie van woningen. Dit om de Europese klimaatdoelstellingen te bereiken maar anderzijds is het ook goed voor uw portefeuille! Voor de renovaties van woningen zijn dan ook subsidies & premies ter beschikking. Om maximale inzichten te krijgen in uw aankoopbudget heeft Setle de Vlaamse Mijn VerbouwPremie volledig geïntegreerd. Handig en efficient!

Embuild stelde naast knowhow ook hun tool 'Build Your Home' ter beschikking, zo vind je in een handomdraai een hele reeks aannemers voor jouw project. Maar liefst +16.000 aannemers over heel België staan voor u klaar!

Meer info: https://www.buildyourhome.be/nl