

SANDRIEN VAN HOUSEPROJECT63

WWW.HOUSEPROJECT63.COM

GRATIS DOWNLOAD

# Jouw verbouwroadmap van A tot Z

Alle beslissingen die je moet nemen,  
stap per stap, zodat jij niets vergeet en met  
vertrouwen kan verbouwen.





# Over

## Slimme tools voor wie verbouwt ontworpen door een medeverbouwer

Hoi! Ik ben Sandrien, het gezicht achter Houseproject63. De naam houseproject63 ontstond toen ik op zoek was naar een originele Instagramnaam om mijn verbouwing te delen: 'houseproject' verwijst letterlijk naar mijn huisproject, en '63' is simpelweg het huisnummer van mijn huis.

In 2021 begon ik aan de uitdaging om mijn eigen huis te renoveren, en wat een avontuur is dat geweest! **Zonder technische achtergrond stapte ik de wereld van bouw- en verbouwprojecten binnen.** Al snel ontdekte ik dat er een groot verschil is tussen een droom en de werkelijkheid van budgetten, keuzes en onverwachte wendingen.

Omdat ik vaak **tegen dezelfde problemen aanliep, besloot ik tools en strategieën te ontwikkelen die ik zelf graag had gehad toen ik begon.** Houseproject63 is ontstaan vanuit mijn persoonlijke zoektocht naar **eenvoud, efficiëntie en slimme oplossingen om stress en chaos te verminderen..**

**Mijn doel is verbouwers zoals jij, te helpen met praktische tips en tools zodat je voorbereid en vol vertrouwen aan je project kunt beginnen.**

Naast deze gids deel ik op mijn website en sociale media mijn ervaringen, tips en tricks. Of het nu gaat om budgetbeheer, handige hacks of inspiratie voor je interieur, ik ben er om mijn kennis te delen.

Mocht je vragen hebben, aarzel niet om contact op te nemen. Ik sta altijd open om ervaringen uit te wisselen en mee te denken over jouw verbouwinguitdagingen.

Laten we samen bouwen aan jouw droomhuis!

Veel verbouwingroeten,  
Sandrien



## Slim beslissen is niet altijd vroeg beslissen

**EAls je net start met verbouwen, lijkt het alsof je alles ineens moet weten: de keuken, de badkamer, de tegels, de verlichting... Je wil liefst meteen alles kiezen om 'klaar' te zijn.**

**Maar dat gevoel bedriegt. In realiteit is het net slim om sommige keuzes nog even uit te stellen.**

Waarom?

- Je weet nu nog niet exact hoe je woning aanvoelt eens ze vorm krijgt.
- Prijzen kunnen nog stijgen of dalen (zoals tijdens corona).
- Een te vroege bestelling zet je budget onder druk, zeker als er onverwachte kosten opduiken (en geloof me, die komen er altijd).
- Als je nu alles vastlegt, laat je jezelf geen ruimte meer om onderweg bij te sturen.

Een paar tips die ik zelf leerde [de harde manier]:

- **Koop je keuken niet te vroeg.** Wacht tot na de pleisterwerken. Zo voorkom je fouten in opmeting en vermijd je dat je keuken al maanden op voorraad moet staan bij de leverancier.
- **Leg je vloer pas vast als je echt zeker bent.** De opbouwhoogte moet op tijd vastliggen, maar de afwerking? Die mag nog even groeien met je interieur.
- **Plan extra budget in voor technieken.** Denk aan die extra stopcontacten, speakers, domotica of bekabeling. Wat eerst "optioneel" leek, wil je later vaak toch.
- **Voorzie marge.** Werk met een budget per fase. Want als je in het begin te veel uitgeeft aan 'mooie dingen', moet je op het einde besparen op wat echt telt: comfort, afwerking of energiezuinigheid.



# Planningsfase & Voorbereiding

Architect, EPB en vergunningen

## Kies je architect en bouwformule

Je kiest een architect (en eventueel EPB-verslaggever) en bepaalt of je volledig zelf bouwt, samenwerkt of alles uitbesteedt.

## Bepaal de afmetingen en plaats van je ramen

Voor het indienen van de plannen moeten de afmetingen en de plaatsing van de ramen vastliggen.

## EPB-eisen

Bespreek in grote lijnen de EPB-eisen met de architect en EPB-adviseur. Let hierbij ook op de verplichte eisen van de overheid.

## Bepaal de indeling van je woning

Focus hier voornamelijk op de buitenkant van de woning en de draagmuren. Niet dragende muren kan je later nog aanpassen.

## Kies het materiaal van je gevel

De gemeente wil bij je bouwaanvraag weten welk gevelmateriaal je gaat gebruiken. Dit maakt deel uit van het zogenaamde 'straatbeeld'. Kleur en materiaal (crepi, badsteen,...) is hier belangrijk.



## Voorzie regenwaterrecuperatie

Als je regenwaterputten voorziet, moet dit op het plan en in de omgevingsvergunning opgenomen worden.

## Kies je bouwmethode

Traditioneel metselen, houtskelet, staalbouw, CLT... Elke methode heeft impact op isolatie, energieprestaties en de snelheid van de werken. Bespreek deze keuze goed voor je verdergaat met je plannen.

## Denk na over verharding en bijgebouwen

Voorzie je een terras, oprit of tuinberging? Vermeld dit dan meteen in je bouwaanvraag. Zo vermijd je later extra vergunningen of beperkingen (vb. max. 40 m<sup>2</sup> zonder vergunning).

## Tot slot bij deze fase

Verlies je nu nog niet in de details, daar krijg je later nog tijd voor. Zelfs de binnenkant kan je nog aanpassen, ook al lijkt alles nu al vast te liggen (ik heb het zelf meerdere keren gedaan). Het belangrijkste? Dat je een goed beeld hebt van de grote lijnen, de kosten en de impact op je planning.

Pak het stap voor stap aan, fase per fase. Dat is precies waar deze roadmap jou bij helpt.

# Ruwbouw

Funderingen,  
structurele werken en  
voorbereidingen  
technieken

## Bepaal de totale vloeropbouw

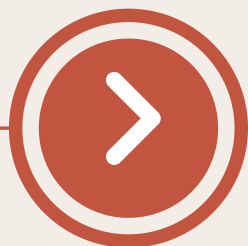
Je hoeft nog niet exact te weten welke vloer je legt, maar je moet nu wel beslissen hoeveel opbouwhoogte je voorziet voor isolatie, leidingen, chape en afwerking. Dit beïnvloedt ramen, deuropeningen en traphoogte.

## Kies de dakbekleding

Afhankelijk van je woningtype kies je nu een dakbedekking (pannen, leien, EPDM...). Let op: dit kan een grote kostenpost zijn (afhankelijk van je keuze qua materiaal).

## Bepaal het aantal zonnepanelen

Voorzie voldoende dakruimte en vermijd obstakels zoals dakvensters of doorvoeren. Zo blijf je binnen de EPB-normen.



## Leg definitief je ramen vast

De afmetingen, types en draairichtingen van je ramen moeten nu beslist worden. Let op: deze keuze beïnvloedt je EPB-score en lichtinval.

## Voorzie wachtbuizen op de juiste plaatsen

Nu is het moment om na te denken over waar leidingen en technieken binnenkomen. Voorzie wachtbuizen voor elektriciteit, domotica, zonnepanelen, laadpaal, ventilatie, regenwater, enz. Later toevoegen = breekwerk.

## Stem EPB-eisen af op je bouwmethode

Spreek nu met je EPB-verslaggever over de muurisolatie, dakisolatie. Die moeten vastliggen om je bouwdetails correct uit te werken. Andere EPB-keuzes (zoals technieken) kunnen later nog.



## Tot slot bij deze fase

In deze fase neem je heel wat beslissingen die je later niet zomaar kunt wijzigen. Denk aan ramen, dak, isolatie... Het gaat om keuzes die de basis vormen van je woning.

Maar ook hier geldt: je hoeft nog niet alles tot in de puntjes vast te leggen. Veel kan je nog finetunen in de volgende fases. Zolang je nu de juiste lijnen uitzet, ben je goed bezig.

Blijf per fase denken en laat je niet gek maken. Je bouwt letterlijk aan de schil, maar ook aan overzicht en rust.

# Technieken

Elektriciteit,  
verwarming,  
ventilatie en sanitair

## Bepaal welke warmtebron

Ga je verwarmen met gas, warmtepomp of een andere oplossing? En waar komen de warmte-elementen (vloerverwarming, radiatoren, convectoren...)? Dit moet nu al beslist worden.

## Werk je elektriciteitsplan uit

Maak een concreet plan met stopcontacten, schakelaars, lichtpunten, ledstrips... Hou rekening met je meubelopstelling, keuken, badkamer en buitenverlichting.

## Voorzie waterleidingen en afvoeren

Bepaal nu waar je lavabo's, toiletten, douche, bad en buitenkraan komen. Enkel de plaats en inbouw/opbouw is nu belangrijk.

## Denk na over de plaatsing van je ventilatie

Het ventilatiesysteem wordt bepaald op basis van een studie (EPB). Maar jij beslist mee over de locatie van de unit en de technische ruimte. Voorzie voldoende plaats, liefst centraal, en check waar de kanalen lopen.

## Denk na over domotica of slimme sturing

Wil je werken met een domoticasysteem of basic schakelaars? Beslis dit op tijd: het heeft impact op je elektriciteitsplan, kast, bekabeling en budget.



## Vergeet je technieken buiten niet

Denk aan laadpalen, buitenverlichting, regenwaterpomp, bekabeling naar tuinhuis of tuinverlichting. Nu is het moment om die leidingen mee te voorzien.

## Denk vooruit over sfeer en slimme sturing

Gangverlichting met bewegingssensoren, dimmers, aanwezigheidsmelders of zones voor sfeerlicht? Maak een lijstje en bespreek dit met je elektricien, zodat alles mee opgenomen wordt.

## Denk na over eventuele extra technieken

Wil je luidsprekers, een alarmsysteem, bekabeld internet of UTP-kabels voor je tv? Of wil je werken met extra WiFi-pods. Nu is het moment om deze voor te bereiden. Nadien is het te laat of veel duurder.

## Leg de indeling van keuken en badkamer vast

Je hoeft nog geen toestellen of meubels te kiezen, maar je moet nu wel weten waar je lavabo, bad, douche, oven of kookplaat komen. Zo kunnen de leidingen en aansluitpunten correct geplaatst worden.

# Tot slot bij deze fase

Deze fase voelt vaak overweldigend, omdat alles tegelijk lijkt te komen: elektriciteit, water, ventilatie, verwarming...

Maar onthoud: je hoeft nog niets te installeren, wel goed vooruitdenken. Werk je techniekenplan uit, en beslis waar je wat wil. Ga je voor inbouw- of opbouwkransen? Waar komt je domotica, internet, speakers of buitenstopcontact?

Laat je niet verlammen door de keuzes. Je hoeft het niet perfect te weten, alleen bewust en doordacht. Eén stap tegelijk.

# Vorbereidende afwerkingsfase

## Chape, vloerisolatie en pleisterwerken

### Leg je vloerkeuze vast

Voor je chape wordt gelegd, moet je de opbouwhoogte exact kennen. Je moet dus nu beslissen welke vloer je plaatst en hoe dik die is, zelfs als je de vloer pas veel later legt.

### Bepaal het pleisterwerk

Laat je bezetten of werk je met gipsplaten? Ga je voor sierpleister of gladde muren? Ga je voor afgeronde of strakke hoeken? De keuze beïnvloedt de timing en het uitzicht van je interieur.

### Bepaal waar je vloerverwarming komt

Nu moet je exact bepalen in welke ruimtes en hoe de zones verdeeld worden. Wil je bijvoorbeeld afzonderlijke sturing in de badkamer of leefruimte?

### Denk na over akoestische isolatie

Wil je extra geluidsisolatie tussen verdiepingen? Of vermijd je liever contactgeluiden? Dit moet beslist en geplaatst worden vóór de chape. Bespreek dit ook met je EPB-adviseur hoeveel isolatie je moet voorzien om te voldoen aan de energienormen.

### Zorg dat je keuken definitief vastligt

De opmetingen voor je keuken gebeuren vaak na de pleisterwerken, dus alles moet dan al vastliggen zodat ze meteen daarna je keuken kunnen komen opmeten.



## Denk na over afwatering en hellingen

Voorzie je een inloopdouche of vloerafvoer in de garage of wasplaats? Dan moet je nu hellingen in de chape voorzien. Vergeet ook je vloerputten niet of verzonken deurmatten.

## Denk na over gordijnkasten of rails

Wil je gordijnen die volledig verdwijnen in een kastje of wil je met rails werken? Deze worden nu al voorbereid in de afwerking van muren of plafond. Zodat dit mooi kan afgewerkt worden met de pleisterwerken.

## Bepaal of je inbouwkast(en) of nissen voorziet

Wil je een nis in de douche, ingebouwde kast of extra uitsparing? Dan moet dit nu al ingewerkt worden in de muren. Dit moet je weten voordat de pleisterwerken starten.

## Kies het type binnendeuren

Wil je standaarddeuren, blokdeuren of schuifdeuren in de muur? Deze keuze beïnvloedt de dikte van je muren en het pleisterwerk. Wacht hier dus niet te lang mee.

# Tot slot bij deze fase

Deze fase voelt misschien minder spannend, maar vergis je niet: wat je nu beslist, ligt straks letterlijk vast in je muren en vloer.

Je hoeft nog niet elk detail te kennen van je interieur, maar de opbouw, aansluitpunten en indeling moeten wel kloppen. Eens de chape gegoten is en de muren gepleisterd zijn, kan je niet zomaar terug.

Geef jezelf dus de tijd om over alles goed na te denken en te controleren. En onthoud: je hoeft niet alles ineens perfect te weten, maar wel bewust te kiezen.

Elke fase brengt je dichterbij je droomhuis. Stap voor stap.

# Afwerking & Inrichting

Keuken, badkamer,  
trap, verlichting,  
kasten en afwerking  
binnen/buiten

## Kies je badkamermeubel en afwerking

Nu kies je de stijl van je meubel, het materiaal van je wasbak(ken), spiegels, verlichting en kranen. Je besliste eerder al over inbouw of opbouw, nu maak je het af.

## Bevestig je keuken (als dit nog niet gebeurde)

In sommige gevallen wordt de keuken pas nu definitief besteld. Check of alles nog klopt met je eerdere aansluitpunten en afmetingen.

## Kies je plinten

Je vloer ligt er al, maar nu werk je die netjes af met plinten. Kies je voor hoge, lage, aluminium of schilderbare plinten?

## Werk je trap af

Tijd om je trapbekleding, leuning en eventuele afwerking te kiezen. Dit is vaak een visueel statement en een functioneel element. Denk ook aan kindveiligheid.

## Kies en plaats je lichtarmaturen

De bedrading en verlichtingspunten liggen al vast. Nu kies je de armaturen: spots, hanglampen, wandverlichting, indirecte ledstrips... Functioneel en sfeervol.



## Kies en laat je meerkasten maken (of doe het zelf)

Denk aan laadpalen, buitenverlichting, regenwaterpomp, bekabeling naar tuinhuis of tuinverlichting. Nu is het moment om die leidingen mee te voorzien.



## Werk de buitenzijde af (optioneel)

Gevelbekleding, buitenverlichting, terras of oprit: als dit nog niet gebeurde, is dit het moment om ook buiten een afgewerkte look te creëren.



## Kies je raamdecoratie

Wil je gordijnen, jaloezieën of screens? Voorzie genoeg tijd voor stalen, opmeting en bestelling. Raamdecoratie maakt een gigantisch verschil in sfeer en comfort.



## Start met inrichten

Nu begint het echt leuk te worden: meubels, decoratie, planten, schilderijen... Maak het jouw thuis. En wees gerust: dit hoeft niet allemaal in één keer.



# Tot slot bij deze fase

In deze fase komt alles eindelijk samen. Je mag de details kiezen waar je al zo lang naar uitkeek: je badkamermeubel, verlichting, kasten en meubels. Maar tegelijk komen ook veel beslissingen snel na elkaar en dat kan overweldigend zijn.

Probeer het stap voor stap te bekijken. Focus op wat je nu nodig hebt om verder te kunnen, en laat ruimte voor latere aanvullingen. Niet alles hoeft in één keer perfect te zijn.

En vooral: geniet van deze fase. Je huis krijgt vorm, karakter en stijl, helemaal op jouw manier.

# Krijg NU meer grip op je budget

Geen stress meer over geld: wel overzicht en controle, zonder gedoe of rekenwerk

Je weet nu hoe snel verbouwen je budget kan opslokken. Van offertes en voorschotten tot extra kosten die “er nu eenmaal bij horen”. Het overzicht bewaren is allesbehalve makkelijk.

En laten we eerlijk zijn:

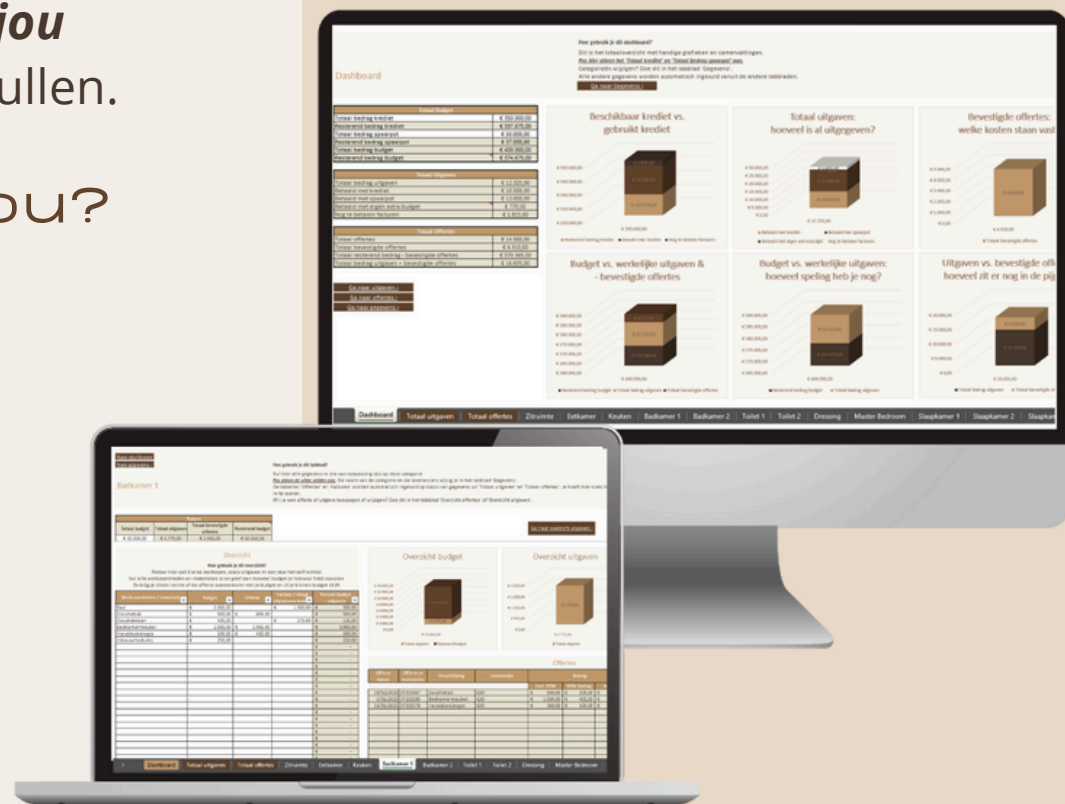
**Een lege of chaotische Excelsheet helpt je niet vooruit als je al stress hebt over cijfers.**

Daarom maakte ik de Slimme Verbouwbudgettool. **Een praktische en gebruiksvriendelijke Excel-tool die voor jou rekent**, zodat jij enkel de cijfers moet invullen.

Wat doet deze tool voor jou?

- **Automatische berekeningen** op basis van je eigen input
- **Duidelijke grafieken en tabellen** – geen formules of opmaakstress
- **Overzicht van openstaande en bevestigde offertes** per categorie
- **Meer grip** op je (ver)bouwbudget, zonder stress of giswerk

In 1 uur een gedetailleerd budgetoverzicht



## Extra tip: wil je nog slimmer plannen?

Dan is er ook de praktische verbouwbudgetgids (incl. 2 waardevolle bonussen):

- Offertechecklist → weet exact waar je op moet letten
- Verborgene Kosten Checklist → voorkom financiële verrassingen

👉 Samen vormen ze een ideale aanvulling op deze roadmap en de budgettool.

[Klik hier en krijg vandaag nog toegang tot de budgettool >](#)

[Koop hier de Verbouwbudgetgids inclusief bonussen voor maar €33 >](#)

**Zolang jij je verbouwing plant op gevoel, betaal je onbewust te veel.**

# Veel succes!

Je hebt nu alle belangrijke verbouwbeslissingen helder op een rij, per fase. Ik hoop dat deze roadmap je helpt om met meer rust, overzicht en vertrouwen te bouwen aan je droomwoning, zonder te verdrinken in chaos of overhaaste keuzes.

Bouwen hoeft niet perfect, wel bewust. Fase per fase.

**Mijn missie is om verbouwers te ondersteunen met praktische tools en waardevolle tips, gebaseerd op mijn eigen ervaringen als renovatie-liefhebber.** Via mijn website [www.houseproject63.com](http://www.houseproject63.com) en mijn socialmediakanalen (te vinden onder @houseproject63) deel ik regelmatig nieuwe inzichten, handige hulpmiddelen en persoonlijke updates.

Dit e-book is slechts het begin. **Er komen nog veel meer gidsen, checklists en tools aan om jouw verbouwreis makkelijker en betaalbaarder te maken.** Blijf op de hoogte door me te volgen.

Heb je vragen, feedback of wil je jouw ervaringen delen? Aarzel niet om contact met me op te nemen via [sandrien@houseproject63.com](mailto:sandrien@houseproject63.com). Ik hoor graag van je!

**Veel succes met jouw project, en vergeet niet: elk klein stapje brengt je dichterbij jouw droomwoning.**



*Sandrien*

Luister nu ook naar de  
**'Slim (Ver)bouwen Podcast'**

