



# ANDERS RENOVEREN



BORGERHOFF  
& LAMBERIGTS

ALLES WAT JE MOET WETEN  
& NIET MAG VERGETEN



# INHOUD

p.009	VOORWOORD
p.013	WELKOM
p.019	WIE? WAT? WE ARE DIFFERENT!
p.022	INLEIDING

## LET'S GET STARTED

p.029	<b>ZOEKEN NAAR EEN GESCHIKTE WONING</b>
p.030	KEN JE BUDGET!
p.031	LOCATION, LOCATION, LOCATION
p.033	DOE BEROEP OP EXPERTS!
p.036	INTERACTIEF

## TIJD VOOR EEN BOD? SUCCES!

p.041	OP OF ONDER DE VRAAGPRIJS
p.043	DE NOTARIS
p.044	LET'S TALK MONEY!
p.045	VERZEKERING EN NUTSVOORZIENINGEN?
p.048	INTERACTIEF

## CONCEPT EN ONTWERP

p.057	WERK JOUW CONCEPT UIT
p.061	DE 'MOETJES' EN DE 'MAGJES'
p.063	OMGEVINGSVERGUNNING? CHECK...!
p.066	INTERACTIEF

p.073	<b>RENOVEREN IS BUDGETTEREN</b>
p.075	QUANTA COSTA?
p.096	INTERACTIEF

## UITVOERING

p.101	CONTRACT MET DE AANNEMER
p.104	WERF ZONDER ZORGEN
p.106	PLAATSBSCHRIJVING
p.106	STAP VOOR STAP
p.112	OPVOLGING VAN WERF EN BUDGET
p.113	VOORLOPIGE (EN DEFINITIEVE) OPLEVERING
p.114	HET PID
p.116	INTERACTIEF

## EEN BLIK ACHTER DE SCHERMEN

p.129	<b>BINNENKIJKEN BIJ CAROLIEN</b>
p.130	DE ZOEKTOCHT
p.130	DE VERBOUWING

## BINNENKIJKEN BIJ NATHALIE

p.143	DE ZOEKTOCHT
p.144	DE VERBOUWING
p.157	Q&A MET CAROLIEN EN NATHALIE
p.163	ONZE FAVORIETJES EN PRACTISCHE ADRESJES
p.172	DANKWOORD



## VOORWOORD

Wat een combinatie: **Carolien** met op haar teller ruim tien jaar ervaring in het renoveren, inrichten en decoreren van huizen, en **Nathalie** met een doorgedreven opleiding en achtergrond als architecte. Samen vormen ze de perfecte tandem en gooien ze elke dag hun gezamenlijke talenten in de strijd om unieke, residentiële projecten te realiseren binnen hun vastgoedconcept: **D!FFERENT**. Achter het concept gaat veel meer schuil dan een louter professionele samenwerking. De jarenlange vriendschap tussen de twee oprichters vormt een stevig fundament. Carolien en Nathalie kennen elkaar van in de wieg; hun mama's zijn hartsvriendinnen en ze groeiden samen op.

Carolien kun je beschrijven als vrijgevochten en iemand die stevig in haar schoenen staat. Ze is niet alleen mooi vanbuiten, maar ook vanbinnen. Voor mensen die ze graag ziet, gaat ze door het vuur. Ze is ook heel vrijgevig en opmerkzaam voor de kleinste dingen. Ze doet niets liever dan mensen verrassen met grote en kleine attenties. Voor haar kan geluk heel eenvoudig zijn; eens stevig doorzakken op een mooie zomeravond met een goed glas wijn en veel vrienden of familie om haar heen. Of lekker eten in een mooi kader. Al op jonge leeftijd werd Carolien geconfronteerd met de hardheid van het leven, maar verbittering was nooit haar antwoord. Wel voluit leven en zoveel mogelijk genieten. Ze weet het misschien niet, maar we bewonderen haar elke dag.

Creativiteit is als het ware een verlengstuk van Nathalie, samen met een onuitputtelijke dosis energie en ambitie. Naast het tekenen van de plannen voor hun projecten, ontwerpt ze unieke wenskaarten, bedenkt ze de meest originele 'doopsuiker', bakt ze potten en tovert ze schilderijen op doek. Ze is een perfectioniste in alles wat ze doet – gewoon goed is niet goed genoeg. Ze geniet van etentjes met vriendinnen, gezinsuitstapjes naar de zoo en een deugddoend verblijf in *a one of a kind hotel*. Nathalie is de goedheid zelve; ze heeft een enorm groot hart en staat klaar voor iedereen. Daarbij durft ze zichzelf soms weleens te vergeten, maar 'klagen' staat niet in haar woordenboek. Wat een groot geluk om haar als vriendin te mogen kennen.

Gedeelde passie is dubbele passie. Deze hartsvriendinnen smijten zich met volle overgave in hun job en zijn er niet vies van om zelf de handen uit de mouwen te steken. Oude panden krijgen een nieuw leven en worden omgetoverd tot prachtige parels. Hun missie is pas geslaagd als ze een 'nieuwe thuis' hebben gecreëerd.

Het bundelen van hun jarenlange, gedeelde ervaring in een boek is zonder meer de bekroning van al het harde werk en de jarenlange vriendschap.

En het resultaat mag er zijn!

Lifetime friends,

Astrid & Magali





## WELKOM

Wij zijn **Carolien Berckmans** en **Nathalie Meiresonne**, twee madammen met een missie: oude, vaak uitgeleefde woningen opkopen om compleet te transformeren en daarna opnieuw op de markt aan te bieden, maar dan wel als karaktervolle droomhuizen! En dat doen we geheel op onze eigen manier. Onder welke naam we dat doen? **D!FFERENT**. Met welke reden? Misschien om 't Stad nóg een beetje mooier te maken. Hoe we te werk gaan? Dat kom je in dit boek te weten.

Om te beginnen hebben we allebei een neus voor van die uitgeleefde woningen waarbij iedereen op het eerste gezicht zou denken: daar begin ik niet aan! Zelfs bij krotten waarin de meesten nog geen voet zouden dúrven binnen te zetten, laat staan ervoor te tekenen, zien wij het beeld van de ideale droomwoning al voor ons. Is dat een gave? Wie weet, maar wij zijn ervan overtuigd dat ook jij jouw zoektocht naar een geschikte woning – en de al dan niet ingrijpende renovatie ervan – mits een beetje inzicht en *feeling* tot een succesvol einde kunt brengen. Als je het maar op de juiste manier aanpakt.

Eenmaal de formaliteiten rond de aankoop van de woning zijn afgerond... strippen die handel! Op dat moment hebben we natuurlijk al een plan bedacht om dat inspiratieloze hoopje bakstenen weer aan te kleden en opnieuw van een imago te voorzien. Via een uitgebreid netwerk van studiebureaus, aannemers,





interieurwinkels enzovoort trekken we de machine op gang. Het gammele optrekje dat eens was, wordt een absoluut droomhuis...

Je hebt gelijk, daar bestaat ook een woord voor: 'projectontwikkelaar'. Toch vinden wij dat er een verschil is tussen onze aanpak en die van vele andere ontwikkelaars – zou het kunnen omdat negen op de tien mannen zijn? ☺ Alleszins zien we op de markt ook minder inspirerende projecten die het een beetje aan karakter ontbreken waarin het gevoel voor fijnere esthetiek niet zo van belang lijkt. Op zich niets mis mee, maar het kan ook 'anders'. **D!FFERENT** dus: laten we het gemakshalve op onze *feminine touch* steken!

Omdat het voor sommigen toch net iets meer mag zijn, pakken wij onze projecten kleinschalig aan en proberen we te focussen op kwaliteit, het gebruik van mooie, duurzame materialen en het integreren van smaakvolle details. Bottomline: wij gaan elke keer voor niets minder dan een afgewerkt huis waarin we ook zelf zouden willen wonen. Helaas is dit praktisch niet haalbaar. Maar voor de rest... onze droomjob!

Als je toevallig op zoek bent naar een charmante, stijlvolle en instapklare woning, neem dan eens een kijkje op onze website [wearedifferent.be](http://wearedifferent.be). Doe je het liever helemaal zelf? *Tataaaa...* hier is de sleutel tot jouw droom: alles wat je moet weten en niet mag vergeten tijdens het aankopen, renoveren en inrichten van je huis!

*Carolien & Nathalie*







## WIE? WAT? WE ARE D!FFERENT!

De bezielers van D!FFERENT en auteurs van dit boek, Carolien Berckmans en Nathalie Meiresonne, *go way back!* Deze twee ondernemende dames kennen elkaar al van kinds af aan en noemen zichzelf weleens ‘gedwongen vriendinnen’. In hun jeugdjaren woonden ze gezellig dicht bij elkaar, gingen naar dezelfde school en brachten ontelbare uurtjes met elkaar door. Hoewel de buurmeisjes elkaar nooit uit het oog verloren, hadden ze elk hun kwaliteiten en gingen ze elk een andere weg.

Nathalie was altijd al bijzonder creatief; ze werkte graag met haar handen en kon zichzelf helemaal verliezen in het maken van knutselwerkjes. (Nu nog altijd trouwens!) Ze studeerde eerst interieur en begon daarna aan haar studies architectuur. Maquettes ontwerpen deed ze als geen ander en ze studeerde af met grote onderscheiding. Na een zevenjarig studietraject had Nathalie inzicht in het totale plaatje en beseftte ze meer dan voorheen dat het ontwerpen van een woning moet gebeuren vanuit een ‘thuisgevoel’. Vanuit het interieur de architectuur opbouwen, als het ware.

Carolien heeft een diploma in de rechten op zak, en dat laatste heeft niet veel te maken met haar huidige job. Wel is zij zo iemand met een natuurlijk oog voor interieur en design. Oké, iedereen zit graag ergens waar het mooi is, of

herkent de leuke foto's in de interieurboekjes, maar slechts weinigen weten hoe ze zo'n omgeving *out of the blue* moeten creëren. Carolien kan dat wel. Op reis vindt zij ook altijd de meest recente *places to be*; het is gewoon een deel van haar leven. Op vakantie gaan: dat is ergens verblijven waar het 'beter en mooier' is dan thuis.

Toen ze begon aan de verbouwing van haar eerste huis, en niet veel later ook aan de renovatie van een oud appartement voor de huurmarkt, wakkerde haar passie voor interieur en wonen nog meer aan. Carolien wist op dat moment nog totaal niet wat ze zou aanvangen met haar leven, maar de wijze waarop ze deze projecten in goede banen leidde, het naturel waarmee ze te werk ging... Opeens wist ze het zeker: dit wil ik doen!

Intussen ging Nathalie aan de slag in een architectenbureau en renoveerde ze ook haar eerste appartement helemaal zelf. Als een ware werfleider hield ze na haar werkuren en in het weekend de touwtjes in handen. Zo leerde ze de theorie in de praktijk omzetten: van muren afkappen en gyproc plaatsen tot het installeren van de keukenkraan... het is haar niet vreemd. Vaker kreeg ze de vraag om plannen uit te tekenen en droomprojecten op te volgen, maar naast een vaste job ook een eigen bureau runnen, viel niet te combineren. Nathalie ging voor flexibiliteit in functie van haar gezin en besloot om in zee te gaan met Carolien.

## D!FFERENT

Een plannetje om de krachten te bundelen werd dus snel gesmeed, en toen ze op een dag samen van het ene project naar het andere wandelden, kwam plots de naam D!FFERENT op de proppen. Want geef toe, deze vrouwen pakken het toch wel een beetje anders aan. Carolien en Nathalie differentiëren zich door hun keuze van degelijke materialen, hun ruimtelijke inzichten, hun weloverwogen beslissingen, de afwerking en de details... Maar vooral ook door hun warme, verfijnde en stijlvolle smaak.

Het gaat verder dan opkopen, strippen en renoveren! Bij elk renovatieproject zorgt D!FFERENT voor een compleet nieuwe interieurinrichting. Carolien en Nathalie gaan elke keer opnieuw de intense zoektocht aan naar de mooiste artikelen in interieurwinkels, leuke webshops en op beurzen in binnen- en buitenland. Hierbij doen zij stevast hun eigen ding. En dat is net waar ze goed in zijn! De twee kennen elkaar zodanig dat ze quasi altijd hetzelfde denken en elkaar perfect aanvullen.

Dat speelt alleen maar in het voordeel van de kopers, die bij wijze van spreken alleen nog hun kleren moeten verhuizen, een toast uitbrengen op hun nieuwe droomhuis en instant kunnen genieten van dat onmiskenbare thuisgevoel.

## INLEIDING

Wat vonden we het een hele eer toen ‘onze’ uitgever een tijdje geleden met de vraag kwam om een boek te maken, en dat op basis van de projecten die op onze website, Instagram en Facebook te bekijken zijn. Een eigen boek... daar hadden we toch nog nooit over nagedacht. En of we voor dit topidee gewonnen waren? *Yes!*

Het leek ons in de eerste plaats alvast de ideale manier om komaf te maken met de telefoontjes en mails waarmee we de laatste tijd worden overstelpt: een huis renoveren, hoe verloopt dat eigenlijk allemaal? Of: als wij een huis kopen, kunnen jullie het dan verbouwen, en kunnen we hier blijven wonen tijdens de renovatie? En dit is ook een hele leuke: **wat zal mijn totale renovatieproject kosten?**

Hoezeer we ook weten dat het allemaal belangrijke vragen zijn, het is onmogelijk om pasklare antwoorden te geven. Het spreekt nogal voor zich dat je niet meteen een exact kostenplaatje kan opmaken door zomaar eventjes in het wilde weg te gaan gokken op basis van wat foto's op een immowebste. Alvorens je zover bent, moet je rekening houden met tal van factoren en alles op een weldoordachte manier en in de juiste volgorde aanpakken.

Dus speciaal voor al deze mensen hebben we nu dit boek vol praktisch advies, gouden raad en nuttige tips!

### WE ARE DIFFERENT, OOK IN DIT BOEK

Op onze geheel eigenzinnige maar vastberaden manier gidsen we je door het chaotische en vaak stresserende proces dat een renovatieproject kan zijn; vanaf de prille en onzekere zoektocht naar het juiste pand, tot de onvergetelijke dag waarop jij je intrek neemt in de woning van jouw dromen. Dit is een doe-boek – denk: interactieve ontwerppagina's met een leuke twist en handige to-dolijstjes die je kunt kopiëren, af- en aanvinken of invullen – waardoor het meteen ook jouw persoonlijke verhaal kan worden.

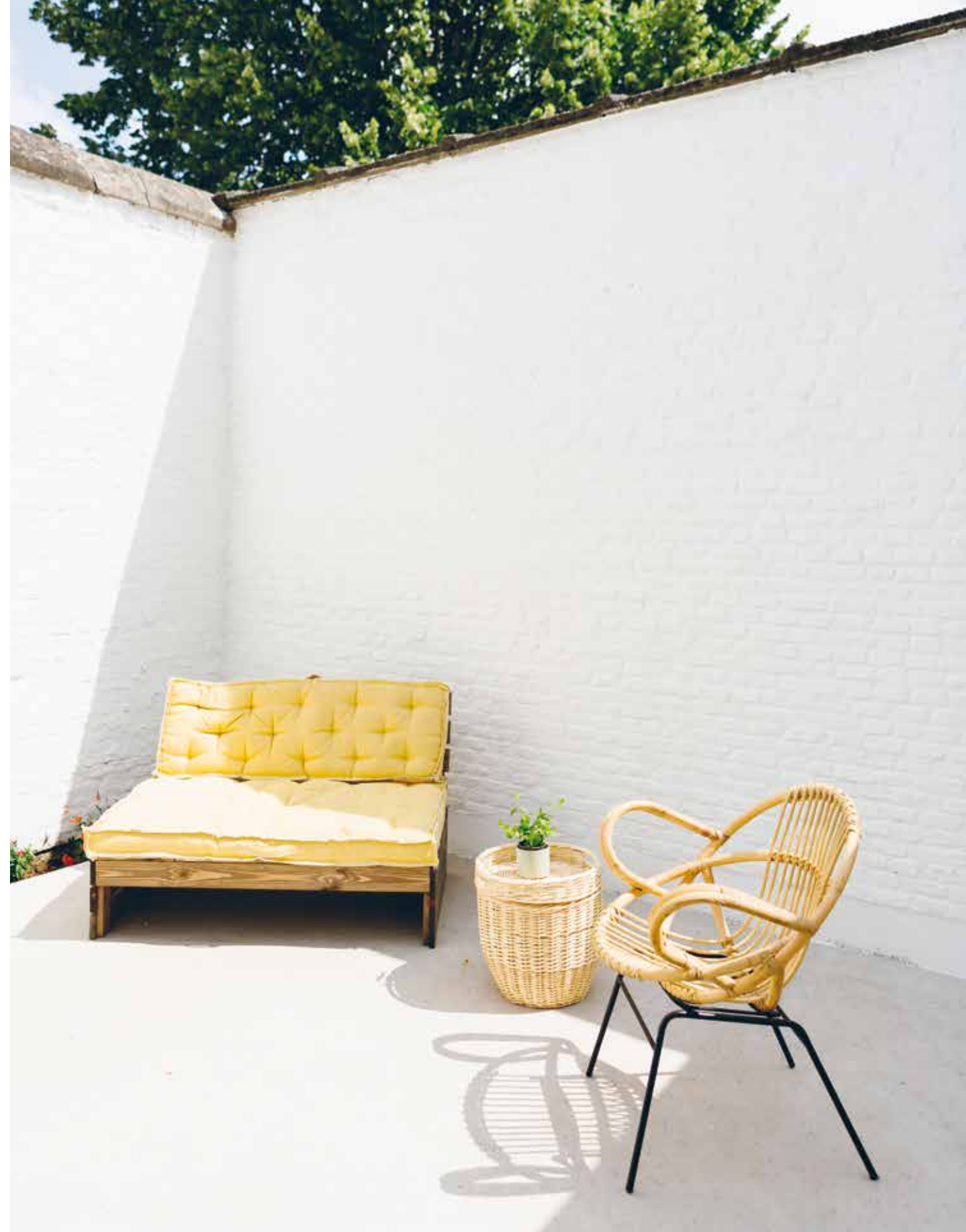
Wat vind je trouwens van onze originele multifunctionele bladwijzer? (zie p. 175-176) Handig hé! Naast bijhouden waar je in ons boek gebleven bent, helpt hij je ook correct – op schaal – ontwerpen!

We graven wat dieper dan het doorsnee salontafelboek. Zo leggen we je ook uit – voor zover dat mogelijk is – hoe je alles het best kan budgetteren. Dankzij de vele projecten die we samen al tot een goed einde brachten, beschikken we over enige knowhow om het jou een pak makkelijker te maken als je zelf aan een project wilt beginnen. We laten je onder meer kennis maken met ‘onze favorietjes’: bedrijven, vakmensen en andere vaste waarden die wij alleen maar kunnen aanbevelen! Wees gerust, dit boek staat ook vol prachtige plaatjes van onze leukste projecten van de voorbije jaren, en we laten je ook even binnenkijken in onze eigen woning. Om helemaal bij weg te dromen. Want dromen moet je doen... om er dan meteen weer keihard tegenaan te gaan!

Ben je klaar om die grote stap te zetten? Dan leiden wij jou graag door het helse en slopende traject heen: de ultieme gids van krot tot droomkot!



LET YOUR  
**HOME**  
BECOME  
YOUR  
**STORY.**



LET'S GET  
**STARTED**



## ZOEKEN NAAR EEN GESCHIKTE WONING

Blijven we de komende jaren massaal in ons kot? Wordt onze thuis de uitvalsbasis voor zo af en toe eens een dagtripje of korte 'staycation'? Het belang van wonen in een échte thuis – de veilige haven vanwaaruit het allemaal moet gebeuren – is fenomenaal gestegen. Zo ook de zoektocht ernaar! In deze fase moet je al meteen enkele doorslaggevende beslissingen nemen: **waar** wil je wonen, in **welk soort pand**, en met **wie**. Dat laatste is niet onbelangrijk, want elk individu heeft zijn of haar eisen en verwachtingen. Moeten jullie op elkaar afstemmen? Doe het dan nú en bespreek zulke zaken uitvoerig op voorhand, zodat ze later niet voor vervelende discussies zorgen.

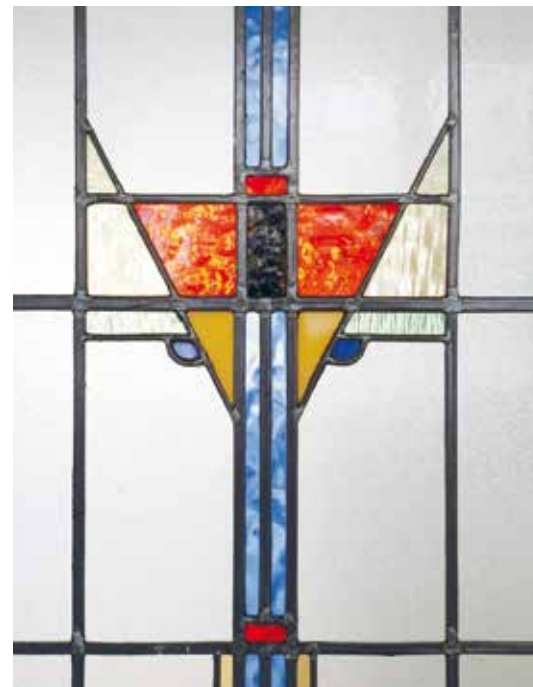
**Tijdens je zoektocht kun je de volgende gouden regels altijd en overal toepassen!**



## KEN JE BUDGET!

Op de huizenmarkt moet je bijzonder snel te werk kunnen gaan en vlot over een aantal belangrijke zaken kunnen beslissen. Het definitieve doorhakken van knopen valt of staat meestal met de cruciale vraag: wat kan ik budgettair aan? Het antwoord op die vraag móét je dus kennen, nog voor je er ook maar aan denkt om je laptop open te klappen en online op zoek te gaan naar een woning.

**Ga dus naar de bank!** En vergeet bij dat bankbezoekje trouwens niet dat je naast de aankoop van de woning en de verbouwingskosten (waar we verder in dit boek heel uitgebreid op ingaan) ook ongeveer **10 procent registratie- en notariskosten** moet betalen.



## LOCATION, LOCATION, LOCATION

Daarna komt de cruciale vraag: waar wil ik wonen? Alles aan jouw potentiële woning kun je later nog veranderen: het interieur, de gevel, de indeling, de inrichting... Maar de locatie nooit meer! Maak dus heel goed uit voor jezelf en je gezin hoeveel belang jullie hechten aan de locatie. Kies je ervoor om ergens te gaan wonen uit nostalgische of eerder uit praktische overwegingen? Weet dat de buurt waarin je een huis koopt ook een enorme invloed kan hebben op je budget. Je zult versteld staan als je even nagaat wat je met hetzelfde kapitaal ergens anders kunt krijgen!

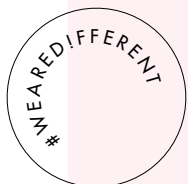
Om maar te zeggen: beperk je zoektocht niet alleen tot wat surfen vanuit je luie zetel. Spring op de fiets! Parkeer je wagen in een leuke regio en maak een mooie wandeling! Ga op avontuur en ontdekkingstocht, ook in buurten die je minder goed kent omdat je er misschien nooit iets te zoeken had. Zo kom je soms de mooiste parels tegen; panden waarvan je je niet eens kon voorstellen dat ze daar (be)stonden!

Als je frequent een bezoekje brengt aan je favoriete (én minder favoriete) regio's leer je niet alleen de buurt beter kennen, maar zul je ook merken dat de prijzen voor soortgelijke woningen erg kunnen verschillen per regio. Herbekijk en -definieer dus regelmatig de grenzen van jouw 'gouden driehoek'; misschien vind je tien kilometer verderop wél het perfecte huis binnen jouw budget.

Vergeet natuurlijk niet om ook de woningen zelf zoveel mogelijk te bezoeken. Zo krijg je alvast feeling met de 'waarde van een huis', en kom je te weten wat je zoal voor jouw budget kunt verwachten. Misschien wordt het al meteen duidelijk dat je toch ergens zal moeten 'inboeten' en je eisen bijstellen. Nog geen reden tot paniek, het betekent gewoon dat je 'realistisch' bent.

#### DEZE TIP IS GOUD!

Schrijf je in op de mailinglijsten van zoveel mogelijk immo-kantoren! Zo krijg jij al een preview van woningen die weldra op de portaal sites komen te staan. Het kan de kans om er als eerste bij te zijn aanzienlijk vergroten.



#### DOE BEROEP OP EXPERTS!

Zie je het plaatje totaal niet, laat je dan bijstaan door iemand met kennis van zaken. Iemand die je kan wijzen op de mogelijkheden van een woning en een oog heeft voor de problemen en mankementen die jij niet ziet. Zelfs al ben je ervan overtuigd dat je de geknipte woning hebt gevonden, dan nog doe je er goed aan om je persoonlijke netwerk aan te spreken en op zoek te gaan naar een 'kenner' die jou vergezelt tijdens een bezoekje.

- Een **architect** kan jou hier uiteraard bij helpen. Bijkomend pluspunt: je kunt hem meteen vragen wat de mogelijkheden qua ontwerp zijn en hoe je met bepaalde ingrepen de woning beter tot haar recht laat komen.
- Ook **aannemers** zijn dagelijks bezig met bouw- en verbouwingswerken en kunnen een woning bouwtechnisch analyseren. Kies voor een vakman die ervaring heeft met renovatieprojecten.
- Zoek het ook niet té ver: wie weet kan de **handige harry** uit jouw familie jou al een heel eind op weg helpen.



Zie je het niet meer zitten? Geef niet té snel op en lees vooral verder! We hebben nog veel te vertellen en geven leuke tips mee! Blader ook niet te snel voorbij de interactieve pagina's in dit boek. Deze doe-pagina's sluiten elk hoofdstuk af en helpen je altijd een eindje verder. Ze zijn niet alleen nuttig, maar zullen ook jouw persoonlijke *touch* aan dit boek geven. Nog niet geholpen? Of blijkt renoveren helemaal niets voor jou? Dan verwijzen we je graag door naar onze website, wie weet vind je daar wat je zoekt... ©



*Ben je gewonnen voor de industriële look van een gepolierde betonvloer? Blader snel naar 'onze favorietjes' achteraan in dit boek voor de contactgegevens van **JB works**. Vergeet zeker niet dat je deze vloer ook gemakkelijk buiten kan voorzien!*

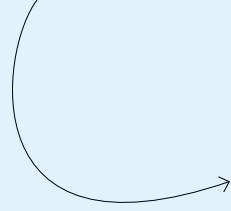


## INTERACTIEF

Haal alvast die oude fichebak van onder het stof! Op deze kaartjes kun je de belangrijkste kenmerken (pro's én contra's) aanduiden van leuke panden die je hebt bezocht. Dat maakt het duidelijk en makkelijk als je achteraf de prijs-kwaliteitsverhouding van jouw kanshebbers gaat vergelijken. Neem dus zeker enkele kopietjes!

Vul hier de fiche in!

Of neem zeker enkele kopietjes!



### INFOFICHE BEZOCHT PAND

DATUM: ..... / ..... / .....      ADRES: .....

CONTACTPERSOON: .....

PRIJS: ..... €

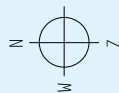
BOD: ..... €

BEWOONBARE OPPERVLAKTE: ..... m<sup>2</sup>


PERCEELOPPERVLAKTE: ..... m<sup>2</sup>

BUITENRUIMTE? JA / NEE (schrappen wat niet past)

zo ja ..... m<sup>2</sup>

ORIENTATIE:  W 0 (aan te duiden)

EPC SCORE:  500 400 300 200 100 0 kWh/(m<sup>2</sup>jaar)

 ..... (aantal in te vullen)

 ..... (aantal in te vullen)

ALGEMENE INDRUK?



### INFOFICHE BEZOCHT PAND

DATUM: ..... / ..... / .....      ADRES: .....

CONTACTPERSOON: .....

PRIJS: ..... €

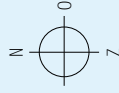
BOD: ..... €


BEWOONBARE OPPERVLAKTE: ..... m<sup>2</sup>


PERCEELOPPERVLAKTE: ..... m<sup>2</sup>


BUITENRUIMTE? JA / NEE (schrappen wat niet past)

zo ja ..... m<sup>2</sup>

ORIENTATIE:  W 0 (aan te duiden)

EPC SCORE:  500 400 300 200 100 0 kWh/(m<sup>2</sup>jaar)

 ..... (aantal in te vullen)

 ..... (aantal in te vullen)

ALGEMENE INDRUK?

