

Schenk aandacht aan financiering, vergunningen en profiteer van laag BTW-tarief

# Verbouwing vergt goede voorbereiding

Dakkapel, grotere woonkamer, andere kozijnen? Wie gaat verbouwen, krijgt heel wat op zijn dak: verbouwen staat in de stress top vijf. Een goede voorbereiding is het halve werk. Op organisatorisch én financieel terrein.

Verbouwen is een goed alternatief voor mensen die niet kunnen of willen verhuizen. Denk aan het plaatsen van een dakkapel, waarmee een extra kamer gecreëerd kan worden. Of het vergroten van de woonkamer voor extra zitruimte. Als je die werkzaamheden uitbesteedt, moet je goede afspraken maken met de aannemer over de kosten. Wat zit er allemaal bij de prijs in? Wat zijn vaste kosten en wat zijn stelposten? En als het financiële plaatje rond lijkt, is het verstandig om een bedrag van circa 5% te reserveren voor onvoorziën.

Hoe betaal je eigenlijk een verbouwing? Dat hangt af van de persoonlijke situatie. Er zijn verschillende opties, zegt ook Paul Koning, eigenaar van Koning Financiële

## “Verbouwen staat in de stress top vijf”

Diensten uit Zevenaar. Hij adviseert regelmatig mensen over een op handen zijnde verbouwing. “Je kunt een tweede hypotheek afsluiten, een persoonlijke lening aangaan, spaargeld opnemen of een WOZ-krediet aanvragen. Een tweede hypotheek komt niet zoveel voor. Mensen hebben vaak al een forse hypotheek en de afsluitkosten liggen in verhouding hoog. Ik zie regelmatig dat mensen een verbouwing van hun spaargeld betalen.”

Ook het WOZ-krediet is volgens hem populair. De hoogte van dit krediet wordt bepaald door de WOZ-waarde oftewel de overwaarde van een huis ten opzichte van de hypothecaire lening.

“Het WOZ-krediet is een persoonlijke lening met het huis als onderpand. De rente van een WOZ-krediet ligt echter veel lager dan bij een persoonlijke lening. Daarnaast is iemand vrij om met het krediet te doen wat hij wil. Indien je het aan de eigen woning besteedt, dan is de rente net als bij een hypotheek fiscaal aftrekbaar. En je hoeft niet naar de notaris of een taxatierapport te laten opmaken zoals bij een tweede hypotheek. Dat scheelt kosten.”

Veel mensen laten een dakkapel of dakraam plaatsen om meer leefcomfort te krijgen.



Voordat de verbouwing daadwerkelijk begint, moet je zorgvuldig de voorbereiding ter hand nemen. Zorg bijvoorbeeld dat je ergens anders kunt koken of douchen als dit thuis tijdelijk niet mogelijk is

Is de eventuele vergunning rond en zijn er op financieel vlak geen belemmeringen meer, dan kan de verbouwing beginnen. Zorg dat je ergens anders kunt koken of douchen als dit thuis tijdelijk niet mogelijk is. Overleg met de aannemer over hoe hij stofoverlast beperkt. Zorg voor goede ventilatie, want bij metsel- en stucwerk wordt veel water gebruikt. Maak goede afspraken en overleg voortdurend met de aannemer en andere vaklieden. “En regel in overleg met de aannemer eventuele verzekeringen”, aldus Paul Koning.

Maurits Pelgrim van Pelgrim BV bouwt met zijn team dagelijks aan ‘woonwensen’, zoals hij het zelf noemt. Kleine verbouwingen, buiten- en binnenschilderwerk, spuitwerk, beglazing en wandafwerking zijn dagelijkse kost voor het Westervoortse bedrijf. “Vaak ontwikkelen we totaalconcepten. Dat is pret-

tig voor de klant. Ik zeg wel altijd ‘maak vroegtijdig goed kenbaar wat je wilt’. Wij kunnen vanuit onze kennis en ervaring meedenken en adviseren. Uiteindelijk beslist de klant.”

### Lage BTW

Wie al rondloopt met plannen om te verbouwen, moet zeker niet langer wachten. Het BTW-tarief op arbeidskosten bij renovatie, verbouwing en herstel van woningen in de bestaande bouw blijft tot 31 december 2014 op het lage tarief van 6% in plaats van de gebruikelijke 21%. De verlaging van dit BTW-tarief gold oorspronkelijk voor een jaar: van 1 maart 2013 tot 1 maart 2014. Deze einddatum is nu verlengd. Het 6%-tarief is van toepassing op het vernieuwen, vergroten, herstellen of vervangen van (delen van) de woning. Het verlaagde tarief geldt alleen voor de arbeidskosten en

niet voor de gebruikte materialen. Om van het verlaagde BTW gebruik te kunnen maken, moet de woning wel minimaal twee jaar oud zijn.



Paul Koning: ...lening of spaargeld...

## Onderhoud eigen woning rendeert

Rottende kozijnen, lekkende dakgoten, wie niet of niet tijdig onderhoud pleegt aan zijn woning is nog verder van huis.

Maurits Pelgrim van Pelgrim BV uit Westervoort komt deze situaties regelmatig tegen. “Wacht niet met onderhoud totdat het te laat is”, adviseert hij. “Wie preventief en planmatig zijn woning onderhoudt, bespaart veel geld.”

Uit onderzoek van Vereniging Eigen Huis is gebleken dat mensen voor onderhoud en kleine klus-

jes aan de woning - zoals verven - gemiddeld zo’n tweeduizend euro per jaar kwijt zijn. De exacte hoogte hangt af van de leeftijd en grootte van het huis. Praat je over groot onderhoud, zoals een nieuwe keuken of het vervangen van de CV-ketel, dan komt dat bedrag er jaarlijks nog eens bij.

Paul Koning (Koning Financiële Diensten): “Het gaat om gemid-

delde kosten per jaar. Als in een jaar bijvoorbeeld groot onderhoud plaatsvindt, liggen de kosten hoger dan het jaar daarna. Daarom is het verstandig om jaarlijks voor de kosten van onderhoud te reserveren. In de praktijk schiet dat er vaak bij in. Wel zie ik steeds meer dat mensen een service- en onderhoudscontract voor hun woning afsluiten.”

### Kunststof

Ook een hit tegenwoordig: onderhoudsvriendelijke materialen en producten. Dijkema Ramen en Deuren uit Doetinchem heeft

aluminium en kunststof kozijnen voor mensen die het schilderwerk beu zijn. Niels Dijkema merkt dat deze producten gewild zijn. “Niet alleen bij nieuwbouwwoningen, ook bij bestaande huizen. Kunststof kozijnen gaan meer dan dertig jaar mee, blijven mooi en isoleren goed. Je hebt nergens geen omkijken meer naar. Ze zijn wel een tikkeltje duurder, maar dat verdient je terug, omdat je geen onderhoud hebt. Ze zijn bovendien leverbaar in iedere gewenste RAL kleur en zelfs met een speciale hout- of staallook.”



Een raamkozijn vergt regelmatig onderhoud.