Wat kost een verbouwing?

maart 12, 2018



U vraagt zich af wat kost een verbouwing en/of al mijn aanpassingen woning of bedrijfspand?

De grote vraag is, wat wilt u (ver)bouwen, en eerste stap is goed om onze bericht CHECKLIST eens te lezen. Heeft u een actieplan dan volgt de offerte aanvraag en de opgave van de kosten.

De kosten voor een verbouwing lopen flink uiteen, laat je bijvoorbeeld je toilet verbouwen voor € 2.000 of de begane grond voor € 50.000. Een aannemer heeft 3 manieren om prijzen te berekenen: vaste prijs, richtprijs of een prijs van gemiddeld € 30 – € 45 per uur.

Bekijk eerste de gemiddelde verbouwingskosten per ruimte in het huis, inclusief sloopwerk en afvoeren afval.

Volledige verbouwing	**Gemiddelde kosten, incl. materiaal-, arbeidskosten en btw**
Toilet	€ 1.850 – € 2.650
Badkamer	€ 6.500 – € 9.500
Zolder	€ 9.000 – € 13.000
Keuken	€ 12.500 – € 17.500
Aanbouw	€ 19.000 – € 27.000

Gemiddeld uurtarief verschillende verbouw aannemers

Er komen vaak meerdere specialisten aan bod bij een verbouwing. Je kunt ervoor kiezen om deze specialisten zelf

los in te schakelen, maar je kunt ook kiezen voor een aannemer. Een aannemer kan vaak meerdere projecten uit handen nemen en heeft bovendien vaak connecties met en tussen verschillende specialisten. Zo hoef jij hier niet over na te denken. Kijk voor de gemiddelde kosten van een aannemer en andere experts hieronder:

Verschillende verbouw specialisten	**Gemiddeld uurtarief (inclusief btw)**
Aannemer	€ 30 – € 50
Schilder	€ 30 – € 40
Stukadoor	€ 20 – € 50
Tegelzetter	€ 20 – € 50
Timmerman	€ 20 – € 60
Electricien	€ 30 – € 60
Dakdekker	€ 25 – € 50

Werkelijke kosten

Een verbouwing is in 90% van de aanvragen ‘maatwerk’ en lastig om hier uiteen te zetten wat het precies gaat kosten. Wij als Team WDA vinden het belangrijk om duidelijk te zijn in onze kosten berekeningen, daarom maken wij een afspraak om te komen kijken en de aanvraag door te nemen, hierna volgt een prijs indicatie of een uitgewerkte prijsopgave. In deze opgave nemen wij duidelijk op wat de kosten bedragen voor de onderdelen. Hierin vermelden wij ook de uurlonen en materiaal kosten. Komt u in aanmerking voor een lager BTW tarief? Dit kunt u hier checken.

In de offerte van een aannemer/ klusjesman hoort in ieder geval te staan:

- Omschrijvng van de werkzaamheden
- Materialen
- Arbeidsloon
- Duur van de werkzaamheden
- Wat ook NIET is inbegrepen of als meerprijs kan gelden

- Betaling condities en de algemene voorwaarden
- Let ook op of de vakman garantie geeft, en een aansprakelijkheids verzekering heeft. Wij als Team WDA verzekeren ons om u en onszelf deze zekerheid te bieden

Kosten zelf berekenen

Wilt u zelf eens gaan rekenen dan kan dat via Bouwkosten Online (een onderdeel van Archidat). Bouwformatie heeft recentelijk de Bouwkosten Online kennisbank opengesteld voor iedereen met een gratis account. Afgelopen jaren was de database alleen met een betaald abonnement toegankelijk.

Reden voor de versoepeling van de toegang is dat de organisatie haar informatie breder wil verspreiden. “We merkten dat de drempel te groot werd voor kleinere bouw- en klusbedrijven. We willen dat iedereen in onze branche gebruik kan maken van onze waardevolle informatie.” aldus directeur Max de Jong.

Iedereen die zich registreert voor een gratis account kan de bouwdeel (totaal)prijzen in de verschillende bibliotheken onbeperkt raadplegen. Abonnementhouders kunnen daarnaast onderbouwing van de bouwdelen raadplegen, aanpassen, afdrukken, exporteren naar Excel of eigen calculatiesoftware.

Archidat is al sinds de jaren ’90 expert op het gebied van bouwkosten. Archidat biedt marktconforme kosteninformatie dankzij een nauwe band met leveranciers. “Samen met leveranciers bekijken wij wat een bouwkostendeel inhoudt, hoeveel materiaal er gebruikt wordt, maar ook hoeveel manuren er voor nodig zijn. Zo kunnen we een zeer nauwkeurige richtprijs geven voor zeer grote verscheidenheid aan onderdelen in het bouwproces.”

bron: website Archidat

Registreren kan kosteloos hier

Checklist voor de verbouwing

maart 12, 2018



Wij als team WDA staan garant voor een kwalitatieve verbouwing en oplevering.

Om het u zo prettig mogelijk te maken hebben wij de volgende aandachtspunten op een rijtje gezet, waar moet u op letten en vooraf rekening mee dient te houden.

> *Hoe overleef ik mijn verbouwing?*
>
> *Verbouwen zorgt voor veel stress en gedoe. Maar met deze checklist heb je een grote kans dat je straks in een prachtig, 'af' huis terechtkomt.*
>
> *Als je nieuwbouwwoning wordt opgeleverd betekent dat je woning klaar is voor bewoning. Met andere woorden: allen deuren en ramen kunnen open en dicht, uit alle kranen stroomt water, de wc's trekken door, en de cv-ketel werkt. Maar voordat je enthousiast de verfpot opentrekt en de houten vloerdelen naar binnentrekt is het belangrijk om eerst nog even door deze 7 stappen te lopen.*
>
> *1* ***Weet wat je wilt, tot in detail***
> *Een verbouwing is niet 'alleen maar' dat muurtje wegbreken of*

die keuken of badkamer erin zetten. Leidingen moeten worden verlegd, plafonds gesloopt en vloeren opengemaakt. Het is handig om alles tot in detail op een rijtje te hebben, voordat je met verbouwen begint.

2 ***Hoe ga je het betalen?***
Probeer helder te krijgen wat de verbouwing gaat kosten en hoe je die gaat bekostigen. Met een globale offerte van de aannemer kan de bank al bekijken of dat bedrag is te dekken met een extra hypotheek. Vooral belangrijk: hoeveel extra maandlasten gaat die extra hypotheek kosten? Je bezoekje aan de bank is meteen een mooie gelegenheid om de rest van je financiën eens onder de loep te nemen. Zo zou het aantrekkelijk kunnen zijn om je hele hypotheek over te sluiten, tegen een lagere rente. Spaargeld gebruiken om te investeren in het huis kan natuurlijk ook. Kijk goed hoeveel geld je nodig hebt om aan te houden als buffer. Houd ook spaargeld achter de hand voor onverwachte verbouwingskosten.
3 ***Houd rekering met extra kosten***
Van een container voor sloopafval (€ 200 per stuk!), bouwleges aan de gemeente, een kraan huren voor het uitgraven van de fundering tot parkeerkosten voor de aannemer. Het zijn allemaal kosten die niet in de offerte van de aannemer of badkamerleverancier staan. Toch kunnen ze flink oplopen. Vergeet ook niet de afhaalmenu's of het eten in restaurants als je tijdelijk geen keuken hebt, bezoekjes aan de bouwmarkt voor verf en behang, en neem ook de notariskosten en bankkosten in je schatting mee. Verbouwen kost gewoon veel meer dan het bedrag dat op de offerte van de aannemer staat.
4 ***Check die vergunning***
Een aanbouw kan vergunningvrij. Maar als daarvoor de halve gevel moet sneuvelen, zou het kunnen dat je toch een vergunning moet hebben. Ook kan een bestemmingsplan de verbouwplannen doorkruisen. Check bij de gemeente vooraf wat wel en wat niet kan. Blijkt een vergunning nodig te zijn? Een architect of constructeur kan dan een bouwaanvraag doen. Reken wel op zes weken doorlooptijd; dat is de totale tijd tussen het indieningsverzoek tot de feitelijke uitvoering ervan. acht je dat het zo'n vaart niet zou lopen met de noodzaak van die vergunning, maar is een ambtenaar van de

gemeente afdeling Bouw- en Woningtoezicht wakker geworden en blijkt je verbouwing illegaal? Dan kan de gemeente de bouw stilleggen totdat je vergunning wel rond hebt. 3 Maanden niet thuis kunnen douchen, koken in de garage op een campinggasstelletje of vernikkelen achter de opengebroken gevel. Tijdens een verbouwing is het woongenot toch een stuk minder. Als je drastische moet verbouwen in je nieuwe woning, probeer dan nog te kunnen blijven wonen in je oude huis. Kan dit niet en moet je grondig verbouwen terwijl je al in je nieuwe huis woont? Vlucht dan regelmatig weg voor het bouwstof en boek bijvoorbeeld een hotelletje of huisje met knisperend schone lakens en een heel groot ligbad.

5 ***Bedenk waar (en hoe!) je gaat wonen***

3 Maanden niet thuis kunnen douchen, koken in de garage op een camping gasstelletje of vernikkelen achter de opengebroken gevel. Tijdens een verbouwing is het woongenot toch een stuk minder. Als je drastische moet verbouwen in je nieuwe woning, probeer dan nog te kunnen blijven wonen in je oude huis. Kan dit niet en moet je grondig verbouwen terwijl je al in je nieuwe huis woont? Vlucht dan regelmatig weg voor het bouwstof en boek bijvoorbeeld een hotelletje of huisje met knisperend schone lakens en een heel groot ligbad.

6 ***Vertel het de buren***

Je buren gaan de zaag- en boorgeluiden niet waarderen. Doe daarom aan verwachtingsmanagement. Houd ze op de hoogte van de werkzaamheden en beloon achteraf hun geduld met een bloemetje of taart, of een etentje in jullie nieuwe keuken.

7 ***Een verbouwing duurt altijd langer dan je denkt***

Heel Nederland verbouwt, en dat is te merken. Aannemers zijn druk, banken zijn druk, leveranciers zijn druk en architecten zijn druk. Goed voor hen, maar niet voor wie haast heeft. Op alle vlakken kan je verbouwing dus vertraging oplopen. Zorg dus voor rek in de planning, dat scheelt stress.

Bron: Funda.nl

Team WDA checkt samen met u na de verbouwing of alles volgens offerte en overeenkomst is uitgevoerd. Indien

MEERWERKZAAMHEDEN van toepassing zijn, dan communiceren wij dit duidelijk met u als klant, wel zo helder en prettig waar het om geld gaat. Wij en u tekenen na oplevering een lijst zodat duidelijk is wat er is uitgevoerd en waar nog service op verleend dient te worden.

Team WDA, verleent service waar nodig en geeft garantie op de werkzaamheden, mits uitgevoerd/ aangenomen door ons.

Werkzaamheden BTW van renovatie en verbouwingen

maart 12, 2018



Er wordt regelmatig aan ons gevraagd wat en of de 6% verbouwing regeling van toepassing is. Dit is gedeeltelijk mogelijk. Hieronder de tekst van de website van de belastingdienst.

> *“Werkzaamheden aan woningen*
>
> *Het **isoleren**, **schilderen**, **stukadoren** en **behangen** van **woningen die ouder zijn dan 2 jaar** valt onder het 6%-tarief.*
>
> *Ook het **schoonmaken** in woningen valt onder het 6%-tarief. Hierbij geldt dat de woning niet ouder dan 2 jaar hoeft te zijn.*

Het 6%-tarief geldt ook als hoofdaannemer het werk uitbesteedt aan een onderaannemer. Maakt het werk deel uit van een groter aannemingswerk? Dan worden de offerte en factuur de werkzaamheden die onder het 21%-tarief vallen en de werkzaamheden die onder het 6%-tarief vallen gesplitst.”

Anders gezegd,

Toepassing van het verlaagde BTW-tarief (6%) bij onderhoudswerkzaamheden aan woningen Voor welke onderhoudswerkzaamheden geldt het verlaagde BTW-tarief? De onderhoudswerkzaamheden aan woningen ouder dan twee jaar die in aanmerking komen voor toepassing van het verlaagde BTW-tarief (6%) zijn de volgende:

- schilderwerk
- stukadoorswerk
- aanbrengen van behang; aanbrengen van isolatiemateriaal; schoonmaakwerk binnen woningen (geldt ook voor nieuwbouwwoningen)
- renovatie- en herstelwerkzaamheden (mits afgerond op of na 1 maart 2013 en vóór 1 maart 2014).

Voor schilder-, stukadoors- en schoonmaakwerk geldt in beginsel het 6%-tarief zowel voor de arbeidskosten als voor de gebruikte materialen. Voor het aanbrengen van isolatiemateriaal geldt het 6%-tarief voor arbeidskosten inclusief de gebruikte isolatiematerialen mits de waarde van de isolatiematerialen minder dan 50% van het totale factuurbedrag bedraagt.

Voor het aanbrengen van behang en renovatie- en herstelwerkzaamheden geldt het 6%-tarief uitsluitend voor de arbeidskosten. De gebruikte materialen dienen tegen het geldende BTW-tarief in rekening te worden gebracht, in beginsel 21%.

Tevens dient u een overeenkomst met ons te sluiten waarbij u

bevestigt dat de woning voldoet aan deze eisen om van de 6% BTW regeling gebruikt te kunnen maken. Dit formulier kunt u hier downloaden.

Nog vragen? Laat het ons weten. Wij helpen u graag.

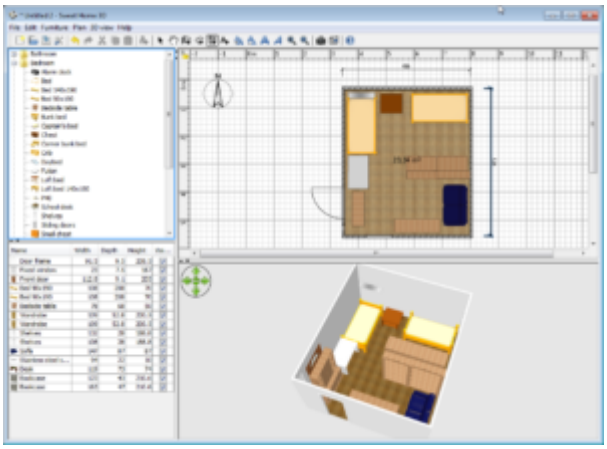
Software / Online ontwerpen

maart 12, 2018



Handig voor als u zelf een ontwerp wilt maken:

Sweet Home 3D is een vrij te gebruiken ontwerpprogramma dat je helpt om
de plattegrond van je huis te tekenen, meubilair te plaatsen en de resultaten in 3D te bekijken.



Dit programma is kosteloos te downloaden.

Groot pluspunt: indien u een ontwerp heeft opgeslagen kunt u deze met ons delen, wij kunnen deze dan inlezen.

Bezoek de website: http://www.sweethome3d.com/nl/

Floor planner, makkelijk plattegronden maken



Floorplanner is de eenvoudigste en snelste manier om mooie, interactieve plattegronden te tekenen en te delen. Krijg je een nieuw huis? Moet je een bruiloft plannen? Wil je je huiskamer opnieuw inrichten? Floorplanner is alles wat je nodig hebt. Met onze tools kun je je huis, tuin of kantoor in een paar klikken tekenen en voor de inrichting vind je alles wat je zoekt in onze mega grote bibliotheek.

1 project is kosteloos, voor een extra project is er een tarief van 3,99 € van toepassing.

Bezoek de website: https://nl.floorplanner.com

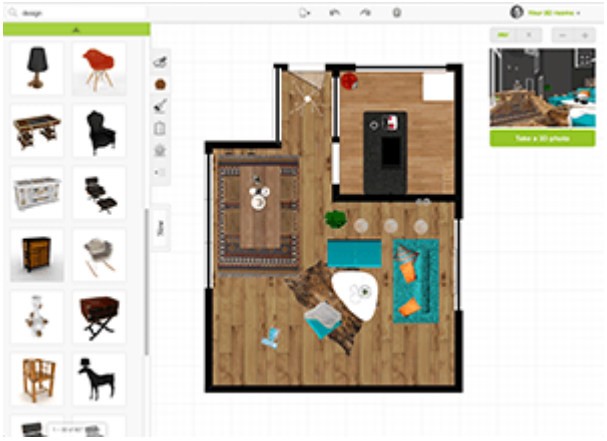
Ikea keukenplanner



Bezoek de website: http://kitchenplanner.ikea.com/nl/UI/Pages/VPUI.htm

Dit programma is kosteloos online te gebruiken, ontwerpen kunt u hier ook opslaan.

Roomstyler



Bezoek de website: https://roomstyler.com/moodboard

Dit programma is kosteloos online te gebruiken, ontwerpen kunt u hier ook opslaan.

Uiteraard kunt u dit door Team WDA laten uitvoeren, neem hiervoor contact op via het offerte formulier. Wij kunnen alles tot en met turn key voor u regelen.