

## VERBOUWEN IN HET OOSTELIJK HAVENGEBIED

Veel gestelde vragen en concrete antwoorden, met Hudigstraat 53 als referentiemodel

### ONS HUIS IS TE KLEIN. GAAN WE VERHUIZEN OF VERBOUWEN ?

#### Verhuizen:

de oorspronkelijke 3 kamer-woning van 90 m2 heeft een maximale marktwaarde van ca. € 375.000 na aftrek van verkoopkosten. Zie bv [www.funda.nl](http://www.funda.nl) en zoek op 1019TE / 90m2

-Nieuw huis in deze buurt (ca. 125 m2)	€ 520.000
-Kosten koper 10%	€ 52.000
-Verhuiskosten, stofferen, schilderen, inrichten, globaal *	€ 20.000 +
-Totaal kosten aankoop nieuw huis	€ 587.000
Extra te financieren, na verkoop oude huis, 587.000 – 375.000 (gemiddelde extra maandlasten na fiscale aftrek ca. € 725)	<b>€ 217.000</b>

#### Verbouwen:

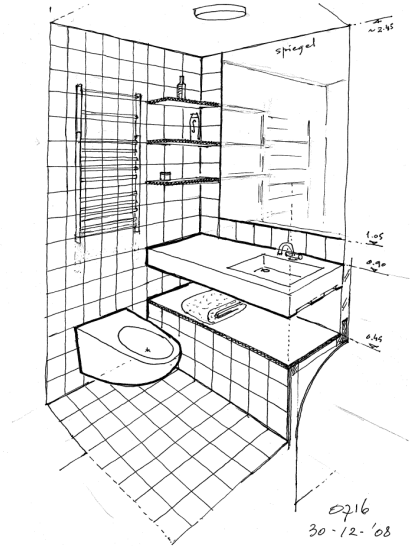
-Glaskap, nieuwe trap BG>1 <sup>e</sup> , extra slaapkamer, vergroten woonruimte (+ 35 m2 ALL-IN: ontwerp, adviezen, leges, bouw, etc)*	€ 75.000
- Stoffering nieuwe kamer, schilderen en vloerbedekking vd rest	€ 12.000
- Tijdelijk vervangende woonruimte, 4 maanden à € 1500	€ 6.000 +
Extra te financieren tbv verbouwing obv te realiseren overwaarde (gemiddelde extra maandlasten na fiscale aftrek ca. € 300)	<b>€ 93.000</b>

Geschatte marktwaarde na verbouwing : € 520.000 \*

*\*) in beide modellen is het verbouwen van badkamer, keuken en het opnieuw stukadoren van het hele huis niet meegerekend. Uiteraard zijn de genoemde bedragen indicatief ( wij zijn geen makelaar of hypothecker).*

## **WAAROM ZO UITGEBREID VERBOUWEN ?**

- Het toevoegen van een extra kamer is ingrijpend: om zowel de nieuwe kamer als de rest van het huis aangenaam te houden én om aan alle bouwvoorschriften te voldoen, is het meer dan verstandig om geen 'halve' maatregelen te nemen. Een dergelijke operatie doe je bovendien liefst maar één keer. Verder is aan dit huis goed te zien dat het geheel ruimer, lichter en praktischer wordt met enkele slimme ingrepen.



## **WAAROM EEN ARCHITECT ? WAAROM MMX ?**

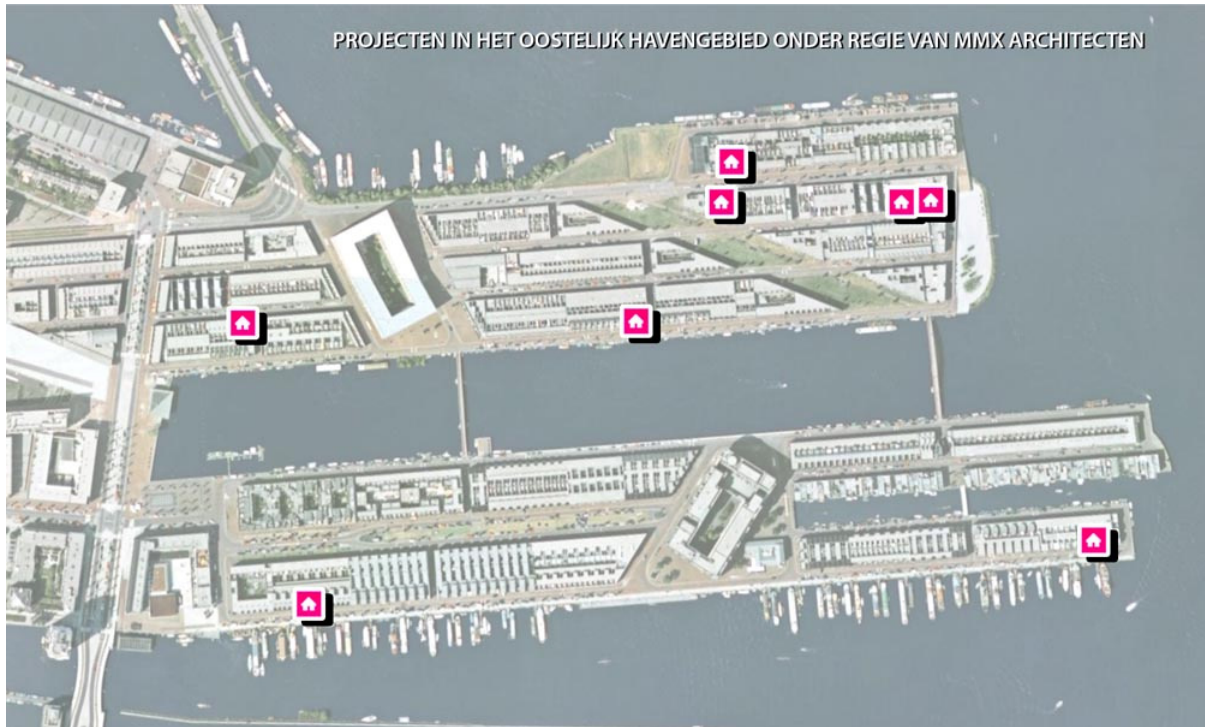
Voor wie nooit eerder heeft gebouwd of verbouwd zal het logischerwijs moeilijk zijn om de toegevoegde waarde van een architect compleet te omschrijven. Een bekende misvatting is dat architecten duur zijn en de bouw zelf daarbovenop nog eens extra duur maken door allerlei moois te verzinnen waar niemand om gevraagd heeft. Het doel van MMX is juist het tegendeel:

- Uw eisen en wensen staan centraal, en die worden door ons vormgegeven tot een samenhangend geheel. Iedere euro moet drie keer omgedraaid worden en gelijktijdig ruimte, praktisch nut, licht en 'karakter' opleveren. Door regelmatig met behulp van schetsen en drie-dimensionale beelden de mogelijkheden en consequenties van uw programma te bespreken, werken wij naar een goed en haalbaar plan toe.
- Wij geven altijd advies omtrent het bouwbudget en zorgen dat dit niet overschreden wordt. Ook maken we een realistische planning van het hele proces. Zo weet u voortdurend wat u kunt verwachten.
- Wij overleggen met de gemeente over de juiste interpretatie van de bestemmingsplan voorschriften, en over hoe we lange procedures kunnen vermijden.

- Elk plan moet voldoen aan alle voorschriften van het Bouwbesluit. Wij zijn bekend met de vele voetangels en klemmen van de regelgeving, en bij het ontwerpen wordt daar meteen rekening mee gehouden. Bij deze verbouwing bijvoorbeeld is het ontwerp geruisloos tot een vergunning gekomen.
- Wij selecteren in overleg met u een goede en betaalbare aannemer. Zijn aanbieding controleren wij aan de hand van onze eigen kostenraming, en ook de gewenste kwaliteit van het werk wordt dan vastgelegd middels onderhandeling. In deze fase kunnen wij u veel geld én teleurstelling achteraf besparen.
- Tot en met de oplevering maken wij - waar nodig - gedetailleerde tekeningen en controleren wij de voortgang, de redelijkheid van eventuele extra kosten (vóóraf!), en de kwaliteit van het werk.

#### **DUS GEEN VERRASSINGEN ?**

- De eerlijkheid gebiedt ons te zeggen dat we niet alles 100% in de hand kunnen hebben. Bouwen is en blijft een complex proces waarin veel beslissingen genomen moeten worden, en waar verbazend veel partijen bij betrokken zijn. Onze jarenlange ervaring en deskundigheid zetten we daarom ook in om onvoorziene kosten binnen vooraf gestelde marges te houden.
- Voordat u werk aan ons opdraagt, gaan we met u uitgebreid in op alle mogelijke risico's van een verbouwing. Ontwerpen is vooruitkijken, en u mag verwachten dat we in ieder stadium, van plan tot en met uitvoering, kunnen aangeven met welke marges u rekening dient te houden.
- Een betrokken en deskundige aannemer die zelf meebouwt, is een 'must' om onprettige en kostbare verrassingen te vermijden. Alleen dan kan alles gemaakt worden zoals het op tekening en in de aanbieding is vastgelegd. Wij geven helder advies bij de selectie.



### **EN EEN HEEL ANDER TYPE WONING VERBOUWEN ?**

- We zijn meteen geïnteresseerd! Op het gebied van inventieve oplossingen en het realiseren daarvan hebben we een reputatie hoog te houden. Specialisme leidt tot tunnelvisie en ambiëren wij dus niet. Op onze website (zie onder) kunt u zien dat we goed zijn voor kleinschalige verbouwingen als deze, maar ons bijvoorbeeld ook bezighouden met nieuwbouw en bijzondere opdrachten, soms vrij grootschalig. Ons bureau -gestart in 2007- is jong, maar onze ervaring gaat terug tot 1987.

### **ER ZIJN ALTIJD MEER VRAGEN...**

- Uiteraard kunnen we in deze brief niet overal antwoord op geven. Als u belangstelling heeft, kunt u altijd contact met ons op nemen. In een vrijblijvend kennismakingsgesprek kunnen al heel wat specifieke vragen beantwoord worden.
- Kent u mensen die het Open Huis hebben gemist? Wij maken graag een afspraak om nog eens te kijken op de Hudigstraat, of bij een van onze andere projecten.

Met vriendelijke groet,

MMX architecten, 6 september 2009, Michiel van Pelt en Arjan van Ruyven