

# Grof geld voor onderhoud en verbetering

Eigenwoningbezitters hebben een eigen verantwoordelijkheid om hun huis goed te onderhouden en waar nodig te verbeteren en aan te passen aan de eisen en woonwensen van deze tijd.

Huurders hebben het wat dat betreft een stuk gemakkelijker.

Als een eigenwoningbezitter de kwaliteit van zijn woning laat versloffen, dan vertaalt zich dat direct in een waardedaling.

Vooraf in de huidige woningmarkt zijn goed onderhouden huizen gemakkelijker te verkopen en daardoor ook waardevaster.

Alle reden dus om werk te maken van kwaliteitsbehoud en waardebehoud.

Maar dat heeft zijn prijs. Hoeveel?

Daar was eigenlijk altijd al weinig duidelijkheid over en als er al bedragen of percentages werden genoemd, dan betrof dat meestal het reguliere onderhoud en niet alle andere uitgaven.

Vereniging Eigen Huis deed daarom onderzoek.

De resultaten liegen er niet om.

U betaalt grof geld om uw huis in goede conditie te houden.

Bij een gemiddelde WOZ-waarde van ca. € 263.000 die uit het onderzoek blijkt, betaalde u in de afgelopen 12 maanden gemiddeld bijna € 4.800.

Dat is ca. € 400 per maand.

Dit bedrag gaat op aan regulier onderhoud, groot onderhoud en verbeteringen aan de woning.

## Kosten regulier onderhoud

Het reguliere onderhoud bestaat niet alleen uit kleine reparaties en klusjes die betrekkelijk weinig kosten.

Wie zijn huis laat schilderen, kan daarover meepraten.

De kosten kunnen oplopen tot duizenden euro's.

En het vervelende van regulier onderhoud is dat diezelfde kosten al vrij snel weer terugkeren.

De kosten moeten daarom niet onderschat worden.

Gemiddeld wordt ruim € 2.000 op jaarbasis uitgegeven voor regulier onderhoud.

Als we alleen kijken naar degenen die in de afgelopen 12 maanden daadwerkelijk iets aan regulier onderhoud hebben gedaan (maar liefst 62% van de eigenwoningbezitters), dan komt het gemiddelde uit op bijna € 2.600.

Wie zijn huis goed wil onderhouden, moet dus voortdurend rekening houden met de kosten van doorlopend onderhoud.

Hoeveel dat precies is, kan per huis enorm uiteenlopen. Dat geldt ook voor de kosten van groot onderhoud en eventuele verbeteringskosten.

## Kosten groot onderhoud

Het gaat hier om werkzaamheden die minder vaak voorkomen maar meestal een fors bedrag kosten, bijvoorbeeld het vervangen van dakbedekking, het plaatsen van een nieuwe keuken of het vervangen van de Cv-ketel.

Gemiddeld wordt daar ruim € 1.700 op jaarbasis aan uitgegeven.

Dit relatief lage bedrag geeft de lage frequentie weer van het groot onderhoud.

Want als we kijken naar degenen die in de afgelopen 12 maanden daadwerkelijk iets aan groot onderhoud hebben gedaan (niet meer dan 27% van de eigenwoningbezitters), dan komen de gemiddelde uitgaven uit op ruim € 5.800.

Reserveert u het gemiddelde bedrag van € 1.700 per jaar, dan kunt u dus om 3 á 4 jaar een dergelijk bedrag besteden aan groot onderhoud.

## Kosten van verbeteringen

Met goed onderhoud doe je aan waardebehoud.

Je voorkomt dat je huis in waarde daalt.

Met verbeteringen kan je waarde toevoegen aan je woning.

Bijvoorbeeld door de woning van een uitbouw te voorzien, een dakkapel te plaatsen of

door isolatiemaatregelen te nemen.

Het laatste is ook belangrijk in het kader van waardebehoud.

Door de stijgende energiekosten letten huizenkopers steeds meer op de energiezuinigheid van woningen.

Ze zijn gemakkelijker te verkopen en daardoor ook waardevaster.

Verbeteringen aan de woning kunnen echter ook noodzakelijk zijn om te voorkomen dat de woning niet meer aan hedendaagse woonwensen voldoet en daardoor ten opzichte van andere woningen aan waarde verliest.

Omdat het aanbrengen van verbeteringen slechts 'incidenteel' voorkomt, is het gemiddelde bedrag van ca. € 1.000 dat daar op jaarbasis aan wordt uit gegeven in verhouding erg laag.

Als we alleen de eigenwoningbezitters in aanmerking nemen die in de afgelopen 12 maanden daadwerkelijk iets aan verbeteringen hebben gedaan (slechts 17% van de eigenwoningbezitters) dan komt het gemiddelde bedrag fors hoger uit op iets meer dan € 5.200.

Reserveert u het gemiddelde bedrag van €1.000 per jaar, dan kunt u dus na ongeveer 5 jaar en dergelijk bedrag uitgeven voor een verbetering aan de woning.

<b>Uitgaven eigenwoningbezitters voor onderhoud en verbetering</b> (bron: Vereniging Eigen Huis, onderzoek 2010-2011)		
	Gemiddeld bedrag voor alle eigenwoningbezitters op jaarbasis (€)	Gemiddeld bedrag aan daadwerkelijk uitgevoerde werkzaamheden op jaarbasis (€)
Regulier onderhoud	2.022	2.594
Groot onderhoud	1.740	5.830
Verbeteringen	996	5.206
Totaal	<b>4.758 (= 397 per maand)</b>	
<b>- Regulier onderhoud:</b> schilderen, tuinonderhoud, onderhoud Cv-ketel, kleine dakreparatie, verstopping verhelpen, kraan vervangen, enz. <b>- Groot onderhoud:</b> dakgoten vervangen, Cv-ketel vervangen, riolafvoer vervangen, dakbedekking vervangen, nieuwe keuken of badkamer geplaatst, elektrische installatie vervangen, opnieuw bestraten in de tuin, enz. <b>- Verbeteringen:</b> dubbel glas plaatsen, vloer- of dakisolatie aanbrengen, dakkapel plaatsen, uitbouw maken, carport bouwen, garage bij de woning trekken, enz.		

## Invloed van de markt

Vereniging Eigen Huis onderzocht de uitgaven voor onderhoud en verbetering over de afgelopen 12 maanden.

Dus in een marktsituatie die voor eigenwoningbezitters bepaald niet uitnodigend is om nieuwe verplichtingen aan te gaan en grote investeringen te doen.

Dat is waarschijnlijk het beste te merken aan de uitgaven voor verbeteringen aan de woning (uitbouw e.d.).

Het gaat hierbij vaak om forse bedragen die via de hypotheek met een aanvullende lening worden gefinancierd.

Bij huizenprijzen die eerder dalen dan stijgen, zal zowel aan de kant van de eigenwoningbezitter als bij de geldverstrekker daar minder enthousiasme voor zijn.

Daarbij zal ook meespelen dat verbeteringen aan de woningen over het algemeen niet direct noodzakelijk zijn.

Dit in tegenstelling tot bepaalde werkzaamheden die tot het regulier of groot onderhoud

behoren.

Als eigenwoningbezitter moet u er dus rekening mee houden dat u op lange termijn niet uitkomt met een gemiddeld bedrag van rond de 1.000 euro op jaarbasis voor de gewenste of noodzakelijke verbeteringen aan uw woning. Er is een reële kans dat de werkelijke kosten hoger uitvallen.

### Doet u het zelf of laat u het doen?

Eigenwoningbezitters kunnen aanzienlijk op kosten besparen als ze het onderhoud zelf ter hand nemen.

Sommigen zien er zelfs niet tegen op om minimaal een eigen bijdrage te leveren aan een forse verbouwing.

De vraag is: doen ze het zelf of laten ze het doen?

Bij het reguliere onderhoud steken eigenwoningbezitters in grote meerderheid (63%) zelf de handen uit de mouwen.

Bij groot onderhoud gebeurt dat begrijpelijkerwijs een stuk minder (32%), maar blijkbaar is er weer meer ruimte voor een eigen inbreng van de bewoner zodra er sprake is van het aanbrengen van een verbetering aan de woning (47%).

Denk daarbij bijvoorbeeld aan sloop- en graafwerkzaamheden als er een uitbouw gemaakt moet worden.

Maar ook voor het totaal aan werkzaamheden lijkt er bij woningverbeteringen veel ruimte te zijn voor doe-het-zelfwerk, want daarvoor wordt de vakman relatief minder vaak ingeschakeld (44%).

<b>Uitvoering onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden aan de eigen woning</b> (bron: Vereniging Eigen Huis, onderzoek 2010-2011)			
	Regulier onderhoud (%)	Groot onderhoud (%)	Verbeteringen aan de woning (%)
Zelf (of partner/huisgenoot)	63	32	47
Vakman	51	60	44
Klusjesman / zzp-er	19	17	15
Buurman, vriend of kennis	10	8	8
Overig	4	9	8

Overgenomen uit: <http://www.eigenhuis.nl/woningmarkt/woningmarktsituatie/woonpeil/>  
Woonpeil augustus 2011