



Dit jonge interieur zag er voor de opknopbeurt heel anders uit, kijk maar naar het archiefbeeld! Het gebouw werd verstrakt, van modern comfort voorzien, maar zonder overdreven budget verbouwd.

# De trap naar het droomhuis

## PRAGMATISCHE TIPS

„Koop eerst een kleine flat en pas daarna een riant pand”, luidt het strategisch advies van interieurarchitect Julie Van Der Donckt. Ze gaf zelf het voorbeeld en ruilde de flat die ze opknapte in voor een groter huis.

DOOR PIET SWIMBERGHE • FOTO'S JAN VERLINDE







Ook de keuken onderging een gedaanteverwisseling.  
De gesloten ruimte maakte plaats voor een open keuken.

**r**ond hun dertigste dromen velen van een ruim huis met tuin, minstens drie slaapkamers en een mooie leefruimte, en het liefst gelegen in een rustige woonwijk.

Het probleem is dat zo'n pand al snel enkele honderdduizenden euro's kost, afhankelijk van de plaats – Antwerpen en Gent zijn uiteraard duurder dan Ieper of Diest. „Maar eigenlijk denkt men daar te laat aan”, meent interieurarchitecte Julie Van Der Donckt. „Ondertussen heb je al flink wat uitgegeven aan huur. Betaal je tussen je 22ste en je 30ste maandelijks zo'n 700 euro aan huur, dan loopt dat over die periode al gauw op tot ruim 65.000 euro. Het is natuurlijk niet zo makkelijk om van de bank een lening te krijgen als je erg jong bent, maar het is toch een interessante piste om over na te denken.”

Julie adviseert om zo snel mogelijk een →

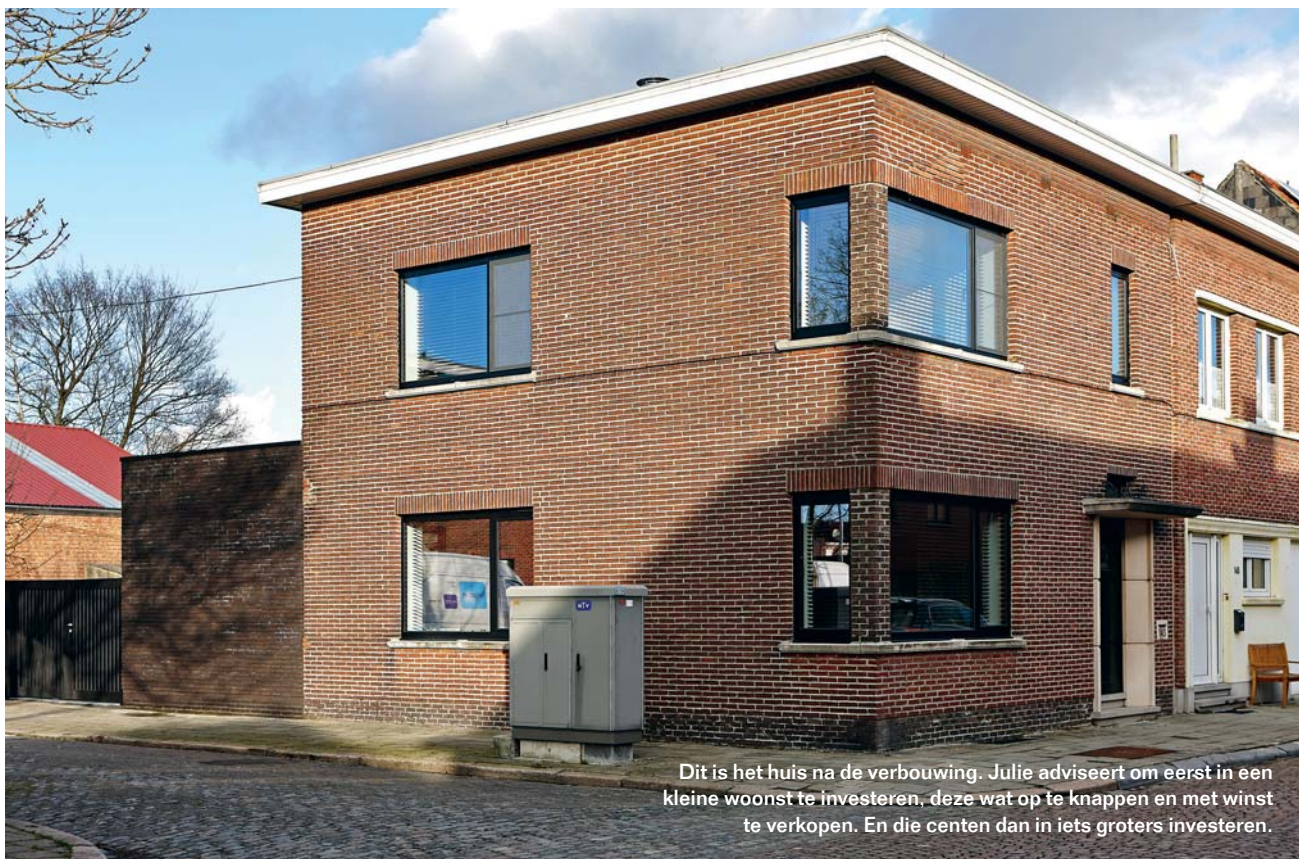


De sombere middenkamer werd een gezellige zithoek.



De zogenaamde winterkamer, een soort veranda, werd een deel van de leefruimte. Nu is het een moderne eethoek met wat vintage design.





Dit is het huis na de verbouwing. Julie adviseert om eerst in een kleine woonst te investeren, deze wat op te knappen en met winst te verkopen. En die centen dan in iets groters investeren.

---

---

### -- JULIES EERSTE APPARTEMENT --



Een inkijk in de flat die Julie heeft verbouwd en ondertussen heeft verkocht.



---

---

kleine flat te kopen. „Zoals ik deed, voor 110.000 euro. Het was een somber ding met bruine deuren, 95 m<sup>2</sup> groot, zonder charme of comfort. Ik heb het eigenhandig opgeknapt. Zo leer je enorm veel bij. Het was voor mij, als interieurarchitect, een gedroomde oefening. Want als de eerste stap goed lukt, ben je dubbel gemotiveerd voor de rest.” De opgedane ervaring komt Julie nu goed van pas: met het bureau Julie2, dat ze runt samen met interieur-

architect Julie Grangé, renoveert ze vooral woningen.

Bewoont u, zoals Julie, de flat vier jaar zodat u de huur recupereert, en verkoopt u de woonst vervolgens met een winst van 30 procent, dan hebt u al vlug 60.000 à 70.000 euro verdiend. Op die manier kon Julie een groter pand kopen: het werd een hoekhuis in Wilrijk, met drie slaapkamers, een tuin en een grote woonruimte. „Ook dit pand uit de jaren vijftig zag er onaan-

trekkelijk uit. Maar we hebben het op een simpele manier gerestyled en de verbouwing beperkt tot de achterbouw. Nu hebben we een frisse, functionele woning waar we met ons gezin minstens acht tot tien jaar goed zitten. Hebben we zin om het huis later weer te verkopen, dan rekenen we weer op wat winst. Het komt eropaan dat je je woning als investering ziet. Te veel mensen doen dat niet.”

→

# LAAT U NIET VANGEN

De interieurarchitectes **Julie Van Der Donckt** en **Julie Grangé** — die ondertussen ook haar eerste kleine woning heeft ingeruild voor een groter pand — leggen uit waarop u moet letten bij het kopen, renoveren en verkopen van een woonst.

## 1

### Doe-het-zelfbudget

Doe zo veel mogelijk zelf bij het opknappen van uw eerste woning. Afbreken en opruimen kan in principe iedereen, zelfs tegels plaatsen valt goed mee. Zo leert u veel en kunt u het werk beter inschatten en de kosten beperken. Een goede raad: geef niet te veel uit. Weeg de investering af. Voor een pand van 110.000 euro mag u maximaal 30.000 à 40.000 euro spenderen om het op te knappen. Zo'n bedrag verhoogt de waarde. Gooit u er 75.000 à 100.000 euro tegenaan, dan is dat op korte termijn niet te recupereren. Veel mensen investeren te veel. Ze kopen een rijhuis van 175.000 à 200.000 euro en verbouwen het voor 100.000 euro of meer. Stel dat ze hun pand over vijf jaar moeten verkopen, dan verliezen ze de investering, omdat zo'n woning niet meteen opklimt naar een duurdere categorie. Investerings van 500 à 750 euro per m<sup>2</sup> kunt u altijd terugwinnen, gaat u boven de 1000 euro dan wordt dat veel moeilijker.



## 2

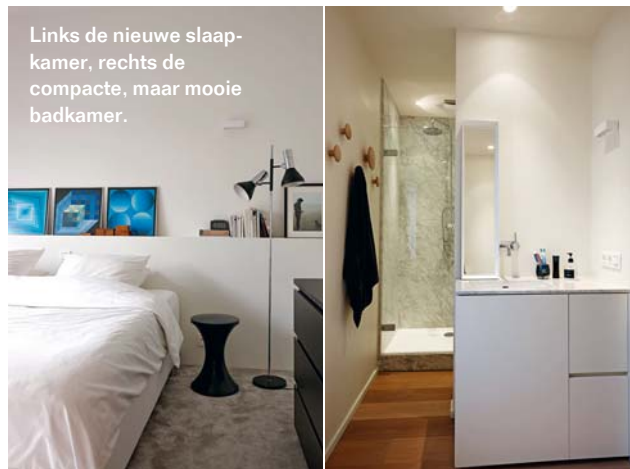
### Klassieke investeringsfout

De grootte van een pand is heel belangrijk. Van een klein huis maak je geen grote woning! Een bescheiden pand dat te grondig wordt verbouwd en daardoor veel kost, is een slechte investering. Wil u ruimte, koop dan meteen een ruimere woning. Vergeet ook de verhoudingen niet. Een huis met een prachtige zolder of kelder en een kleine leefruimte is niet interessant. In de eerste plaats is een grote benedenverdieping nodig. Sommige klassieke burgerhuizen lijken op een reus met een groot hoofd en kleine voetjes. Achter de mooie gevel zijn ze krap en onherbergzaam. Laat u daar niet aan vangen.

## 3

### Locatie en oriëntatie

Locatie en oriëntatie zijn van cruciaal belang. Koopt u iets in een interessante, gewilde buurt, dan kan de prijs zeer snel stijgen. Sommige opkomende buurten of woonwijken in de nabijheid van een snelweg zijn gezocht. Koop daar een oubollig pand, knap het op en u hebt een schitterende investering gedaan. Let ook op de oriëntatie ten opzichte van de zon. Een pand zonder tuin, dat bovendien noordwaarts is gericht, is koud en ongezellig. Een pand met veel zon en licht is aangenaam en minder duur om te verwarmen.



Links de nieuwe slaapkamer, rechts de compacte, maar mooie badkamer.

## 4

### Basic keuken, badkamer en dressing

Voor de renovatie van uw eerste woonst kiest u niet voor de duurste materialen. Simpel en betaalbaar kan heel mooi zijn. Goedkope witte tegels met een zwarte voeg bijvoorbeeld zijn heel hip. Kies voor goede leidingen maar voor een simpel bad, een eenvoudige douche of keuken. Veel verbouwingen betreffen een grotere badkamer of keuken. Maar voordat u gaat uitbreiden – wat veel kost – kunt u beter eens bekijken of het niet beter is om een slaapkamer tot badkamer om te bouwen. Idem voor de keuken: het is zinvoller een muur uit te breken dan een nieuw volume bij te bouwen, waarvan de kosten hoog oplopen. Opteer voor een open keuken: niemand wil vandaag nog een afgesloten kookplaats, tenzij er ruimte genoeg is om er een leefkeuken van te maken. Maak zo veel mogelijk ingemaakte kasten: iedereen wil ze en ze zijn handig.

## 5

### Stijl

Ook de stijl van de verbouwing of inrichting speelt een grote rol. Is uw budget beperkt, ga dan niet experimenteren met de architectuur door alles open te gooien en monumentale doorzichten te creëren. Architectuurhoogstandjes zijn leuk in een kunstgalerie of ruime villa, maar in een gewoon rijhuis demoderen ze snel. Tracht ook goede elementen te bewaren, zoals een oude trap. Uw interieur kan er best hedendaags uitzien zonder grote verbouwingen. Investeer liever in een moderne aankleding en leuk geschilderde wanden. Voyante architectuur kost bakken geld. Dat is prima voor wie de centen heeft en zijn woning meer als statussymbool ziet dan als investering. Maar echte architectuurexperimenten worden later zelden hoog gewaardeerd. Huizen die tien jaar geleden 'hedendaags' werden verbouwd, ogen nu vaak verrassend ouderwets, het resultaat is de investering zelden waard.

„Van een klein huis maak je geen grote woning. Wil je ruimte, koop dan groter”