

# Renovatie-Analyse

VOORBEELD — Fictieve data

<b>Adres:</b>	Kustlaan 45, 8300 Knokke-Heist
<b>Stad:</b>	Knokke-Heist
<b>Type:</b>	Woning Renovatie
<b>Budget:</b>	€ 250.000
<b>Datum:</b>	25 maart 2026

## Waarom dit rapport?

De renovatiesector heeft een informatieprobleem. Eigenaren beginnen aan verbouwingen van honderdduizenden euro's op basis van één of twee offertes — zonder objectief referentiepunt. Aannemers prijzen dezelfde werken met spreidingen van 30% tot 80%. Meerwerk wordt pas gemeld als het te laat is.

Dit rapport is berekend op basis van **34 echte renovatieprojecten** die De Bouwmeester in de afgelopen 10 jaar heeft begeleid. Elk getal in dit rapport is traceerbaar naar echte facturen, echte aannemers, en echte resultaten. Wij schatten niet. Wij rekenen.

*Datakwaliteit benchmarks: 8 projecten meetstaat, 29 gecorrigeerd door curator, 2 geschat, 2 onbekend. Ramingen op basis van historische kostendata — indicatief.*

## Samenvatting

Op basis van **34 voltooide renovatieprojecten** schatten wij het bereik van de totale renovatiekost op **€ 15.000 – € 1.000.000** (excl. BTW), met een meerwerkbuffer van ca. 2–5%. Verwachte doorlooptijd: **36 weken** (bereik: 26–45 weken, gebaseerd op 5 projecten).

*Bronvermelding: 34 projecten, mediaan totaalkost € 85.000 – € 95.000, P25–P75: € 25.000 – € 210.000*

## Wijsheidsindicatoren

Globaal vertrouwensniveau: **LAAG** — gebaseerd op 37 vergelijkbare projecten. Van de 19 trades: **10 hoog vertrouwen, 1 redelijk, 8 laag.**

*Rapport bruikbaar als grove indicatie. Niet geschikt als definitief budget zonder aanvullende inspectie en offertes.*

## Kostenbereik per Trade

Trade	Vertrouwen	Data	Indicatief bereik
Meubelwerk Interieur	LAAG	9 proj.	€ 2.500 – € 90.000
Schrijnwerk	LAAG	8 proj.	€ 3.500 – € 50.000
Isolatie	LAAG	2 proj.	€ 4.500 – € 40.000
Ruwbouw	HOOG	24 proj.	€ 0 – € 375.000
Stabiliteit	HOOG	11 proj.	€ 500 – € 67.000
Schilderwerken	HOOG	23 proj.	€ 0 – € 79.000
Elektriciteit	HOOG	20 proj.	€ 0 – € 39.000
Materiaallevering	LAAG	7 proj.	€ 0 – € 47.000
Binnenschrijnwerk	HOOG	11 proj.	€ 1.000 – € 25.000
Gevel	HOOG	19 proj.	€ 500 – € 47.000
Sanitair	HOOG	17 proj.	€ 500 – € 51.000
Tegelwerken	HOOG	21 proj.	€ 500 – € 31.000

### Waar u op moet letten

**SPREIDING:** meubelwerk interieur: brede spreiding bij slechts 9 projecten

*Actie: Vraag een gespecialiseerde offerte*

**SPREIDING:** schrijnwerk: brede spreiding bij slechts 8 projecten

*Actie: Vraag een gespecialiseerde offerte*

**SPREIDING:** isolatie: brede spreiding bij slechts 2 projecten

*Actie: Vraag een gespecialiseerde offerte*

**SPREIDING:** materiaallevering: brede spreiding bij slechts 7 projecten

*Actie: Vraag een gespecialiseerde offerte*

**ONBETROUWBAAR\_TOTAAL:** 3 van de 5 grootste trades hebben onvoldoende data

*Actie: Vraag een gespecialiseerde offerte*

## Kostenverdeling per Trade

Elke raming is gebaseerd op historische kostprijzen van voltooide projecten. De kolom 'Bron' vermeldt het aantal bronprojecten per trade.

Trade	Indicatief bereik	Bron
Meubelwerk Interieur	€ 2.500 – € 90.000	9 proj.
Schrijnwerk	€ 3.500 – € 50.000	8 proj.
Elektriciteit	€ 0 – € 39.000	20 proj.
Stabiliteit	€ 500 – € 67.000	11 proj.
Ruwbouw	€ 0 – € 375.000	24 proj.
Tegelwerken	€ 500 – € 31.000	21 proj.
Schilderwerken	€ 0 – € 79.000	23 proj.
Materiaallevering	€ 0 – € 47.000	7 proj.
Isolatie	€ 4.500 – € 40.000	2 proj.
Binnenschrijnwerk	€ 1.000 – € 25.000	11 proj.
Sanitair	€ 500 – € 51.000	17 proj.
Gevel	€ 500 – € 47.000	19 proj.
Afbraak	€ 0 – € 17.000	5 proj.
Dak	€ 0 – € 10.000	3 proj.
Beveiliging	€ 2.500 – € 8.000	3 proj.
Werf	€ 0 – € 2.000	10 proj.
Overheid Admin	€ 0 – € 5.000	16 proj.
Coördinatie	€ 500 – € 1.000	2 proj.
Logistiek	€ 0 – € 1.500	6 proj.
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>€ 15.000 – € 985.000</b>	
Meerwerkbuffer	€ 500 – € 25.000	(ca. 2–5%)
<b>GERAAMD TOTAAL</b>	<b>€ 15.000 – € 1.000.000</b>	

## Offertedetail per Trade

Typische offerteposten per trade, gebaseerd op ca. 2.750 geanalyseerde offerteregels uit voltooide projecten. Indicatieve bandbreedte per post.

### Schrijnwerk (8 projecten)

Omschrijving	Indicatieve bandbreedte	Freq.
BINNENSCHRIJNWERK	€ 0 – € 40.000	16x
BUITENSCHRIJNWERK	€ 14.000 – € 22.000	4x
BINNENDEUREN	€ 3.000 – € 20.000	4x
NIEUWE DEUREN	€ 0 – € 11.000	5x

### Elektriciteit (20 projecten)

Omschrijving	Indicatieve bandbreedte	Freq.
ELEKTR. INSTALLATIE EN VERLICHTING	€ 1.500 – € 15.000	10x
ELEKTRISCHE INSTALLATIE	€ 500 – € 12.000	7x
VERLICHTING	€ 0 – € 11.000	12x
ABR VERZEKERING	€ 500 – € 2.500	10x

### Stabiliteit (11 projecten)

Omschrijving	Indicatieve bandbreedte	Freq.
Staalconstructie	€ 10.000 – € 15.000	1x
Trappen - staal	€ 10.000 – € 15.000	1x

### Ruwbouw (24 projecten)

Omschrijving	Indicatieve bandbreedte	Freq.
RUWBOUW	€ 0 – € 15.000	15x
Allerhande ruwbouwwerken, in regie	€ 0 – € 2.000	5x
Metselwerk - in regie	€ 500 – € 2.000	2x
Betonboring	€ 0 – € 500	8x

### Tegelwerken (21 projecten)

Omschrijving	Indicatieve bandbreedte	Freq.
BETEGELING	€ 2.000 – € 25.000	11x
CHAPE	€ 500 – € 5.000	12x

## Schilderwerken (23 projecten)

Omschrijving	Indicatieve bandbreedte	Freq.
SCHILDERWERK RAL 9010	€ 5.000 – € 30.000	4x
SCHILDERWERK	€ 5.000 – € 18.000	5x
SCHILDERWERKEN	€ 0 – € 20.000	8x

## Verwachte Doorlooptijd & Fasering

Op basis van **5 vergelijkbare projecten** schatten wij de totale doorlooptijd op **36 weken** (bereik: 26–45 weken). De fasering hieronder toont de typische volgorde en relatieve zwaarte van elke fase.

Volgorde	Fase	Projecten	Indicatieve kost
1	Afbraak	5 proj.	€ 2.000 – € 6.000
2	Stabiliteit	11 proj.	€ 10.000 – € 15.000
3	Ruwbouw	25 proj.	€ 10.000 – € 15.000
4	Dak	3 proj.	€ 2.000 – € 6.000
5	Gevel	19 proj.	€ 6.000 – € 11.000
6	Schrijnwerk	7 proj.	€ 21.000 – € 26.000
7	Binnenschrijnwerk	10 proj.	€ 7.000 – € 12.000
8	Isolatie	2 proj.	€ 20.000 – € 25.000
9	Elektriciteit	20 proj.	€ 8.000 – € 12.000
10	Sanitair	17 proj.	€ 5.000 – € 10.000
12	Tegelwerken	21 proj.	€ 5.000 – € 10.000
13	Schilderwerken	23 proj.	€ 8.000 – € 13.000
15	Overheid Admin	15 proj.	€ 1.000 – € 2.000
99	Beveiliging	3 proj.	€ 3.000 – € 8.000

*Opmerking: fases overlappen vaak in de praktijk. Elektriciteit en sanitair lopen typisch parallel. Schilderwerken en tegelwerken kunnen gelijktijdig starten na afronding pleisterwerken.*

## Vergelijkbare Projecten

Project	Stad	Indicatieve bandbreedte
23.20	Knokke-Heist	€ 160.000 – € 215.000
24.15	Knokke-Heist	€ 135.000 – € 195.000
23.18	Knokke-Heist	€ 135.000 – € 180.000
23.17	Knokke-Heist	€ 120.000 – € 160.000
23.02	Knokke-Heist	€ 85.000 – € 125.000

# Risicoprofiel & Meerwerkanalyse

---

Historische meerwerkanalyse over **34 projecten**: mediaan meerwerkpercentage ca. 2–3%, P75 = ca. 15%. Wij adviseren een meerwerkbuffer van minimaal 2–5% mee te nemen in de budgettering.

## Waarom Nu Weten Loont

---

Onderzoek van Patrick MacLeamy (CURT, 2004) toont aan dat de mogelijkheid om kosten en kwaliteit te beïnvloeden het **grootst** is aan het begin van een project — precies het moment waarop de meeste eigenaren nog geen betrouwbare kostinformatie hebben.

**Dit rapport is uw voorsprong.** Door nu — in de oriëntatiefase — uw kosten te kennen, behoudt u maximale invloed op het budget. Hoe vroeger u weet wat het kost, hoe meer u bespaart.

*Bron: MacLeamy, P. (2004). Effort/Effect Curve. Construction Users Roundtable (CURT). Eigen visualisatie De Bouwmeester.*

## Kenmerken van een Transparante Offerte

### ■ Gedetailleerde posten

*Elke post is apart benoemd — niet alleen "badkamer" maar elke component apart.*

### ■ Eenheidsprijs per m<sup>2</sup> of stuk

*U ziet de prijs per eenheid, vergelijkbaar met onze benchmarks.*

### ■ Gespecificeerde stelposten

*Stelposten apart vermeld met realistisch bedrag, niet verborgen.*

### ■ Expliciete BTW-vermelding

*Alle bedragen duidelijk excl. of incl. BTW. Tarief (6% of 21%) correct.*

### ■ Geldigheidsduur

*Standaard: 30 tot 90 dagen. Zonder vervaldatum geen zekerheid.*

### ■ Meerwerk-condities

*Hoe wordt meerwerk berekend, wanneer gemeld, welke tarieven?*

# Aanbevolen Aannemers per Trade

Geselecteerd op basis van betrouwbaarheidsscore en projectervaring. Uitsluitend geverifieerde aannemers met minimaal 2 voltooide projecten.

## Tegelwerken

Aannemer	Projecten	Score	Regio
Provijn	16	66	Gent
Isofloop	8	55	—
Carro-Bel	11	54	—

## Schilderwerken

Aannemer	Projecten	Score	Regio
Buyck	12	53	—
Borghart	9	50	—
Deleyn Olivier	7	47	—

## Ruwbouw

Aannemer	Projecten	Score	Regio
Demeyer Steven	12	60	—
Masschelein	7	53	—
De Steur	9	49	—

### **De Bouwmeester** — Univoke CommV

Gebaseerd op 34 voltooide renovatieprojecten in de regio Knokke-Heist.  
Alle bedragen excl. BTW. Dit rapport is indicatief en vervangt geen offerte.

**VOORBEELD — Fictieve data**