

# Uw Complete Gids voor een Waterdicht Projectbudget

(voor Nieuwbouw én Verbouw)



*"Beste (ver)bouwer, Gefeliciteerd, u heeft de eerste en leukste stap gezet: het vormgeven van uw droom. Nu is het tijd voor de stap die uw droom haalbaar maakt: grip krijgen op de financiën. De angst voor onverwachte kosten is de grootste bron van bouwstress, maar met een goede voorbereiding is die volledig te ondervangen.*

*Dit document is geen simpele calculator, maar een professioneel begrotings-template voor zowel nieuwbouw als verbouw. Het is ontworpen om u te helpen aan alle kostenposten te denken. Vink de posten af die voor uw situatie relevant zijn om een compleet beeld te krijgen van de totale investering."*

## Stap 1: HET FUNDAMENT (UW FINANCIËLE RUIMTE)



Voordat we de kosten specificeren, bepalen we het totale kader. Wees hier zo realistisch mogelijk.

*Tip:*  
*"Niets is zo frustrerend als een droomontwerp dat onhaalbaar blijkt. Wees vanaf het begin radicaal eerlijk over uw financiële kaders. Een goede architect ziet een strak budget niet als een beperking, maar als een creatieve uitdaging om met slimme oplossingen te komen."*

Wat is uw totale, maximale projectbudget?

- ☐ Dit is het bedrag voor alle kosten, van de eerste schets tot de laatste verfkwest € \_\_\_\_\_
- ☐ Welk deel hiervan is eigen vermogen? € \_\_\_\_\_
- ☐ Welk deel verwacht u te financieren (hypotheek)? € \_\_\_\_\_

## Stap 2: DE ZICHTBARE KOSTEN (DE POSTEN WAAR U AAN DENKT)



Dit zijn de kosten waar de meeste mensen aan denken. Ze vormen vaak slechts 60-70% van het totaal.

*Tip:*  
*"De bouwkosten per vierkante meter zijn een startpunt, geen eindpunt. De echte kosten worden bepaald door de complexiteit en het afwerkingsniveau. Een ogenschijnlijk eenvoudige, minimalistische villa kan door de extreme detaillering en het vereiste vakmanschap aanzienlijk duurder zijn dan een grotere, traditionelere woning. Focus in het begin dus niet alleen op grootte, maar vooral op de gewenste kwaliteit en complexiteit."*

- ☐ Aankoopkosten:  
(Bij Nieuwbouw) Grondkosten: Inclusief koopsom, overdrachtsbelasting of BTW, en notariskosten.  
(Bij Verbouw) Aankoopsom Bestaande Woning: Indien van toepassing.
- ☐ Bouwkosten (Aanneemsom): De 'pure' bouwkosten voor de aannemer.  
Voor nieuwbouw van een luxe woning, reken op €3.000 - €3.500+ per m<sup>2</sup>.  
Voor verbouw van een woning is dit afhnakelijk van de grootte en staat van de woning, reken op €2.000 - €2.800+ per m<sup>2</sup>
- ☐ Advieskosten (Soft Costs):  
Honorarium Architect (ca. 4-8% van de bouwsom voor maatwerk)  
Honorarium Constructeur & Adviseurs (ca. 2-4% van de bouwsom)  
Verlichtingsplan  
Interieuradvies/ontwerp  
Tuinontwerp



## Stap 3: DE 'VERBORGEN' KOSTEN (DE ECHTE VALKUILEN)



**Tip:**  
"De 'verborgen' kosten zijn de voornaamste reden dat projecten financieel uit de hand lopen. Door deze posten vanaf dag één te benoemen en te budgetteren, verandert u onzekerheid in controle. Dit is de belangrijkste stap naar een stressvrij bouwproces."

- ☐ Leges Gemeente: Kosten omgevingsvergunning (reken op 3-4% van bouwsom). Dit betaalt u ook als de vergunning wordt afgewezen.
- ☐ Aansluitkosten Nutsvoorzieningen: Water, elektra, data en riolering, bij verbouw alleen bij verplaatsing meterkast
- ☐ Sonderingsonderzoek (funderingsadvies), meestal ook nodig bij verbouw
- ☐ Asbestinventarisatie onderzoek bij oudere woningen
- ☐ Ecologische quickscan
- ☐ BENG en MPG berekening bij nieuwbouw van een woning (energieberekening en berekening milieubelasting)
- ☐ Transmissieberekening t.b.v. bepalen vermogen warmtepomp e.d.
- ☐ Bodemonderzoek (let op PFAS-risico met saneringskosten)
- ☐ Kosten Kwaliteitsborger (Wkb): Een nieuwe, verplichte expert bij nieuwbouw (reken op €8.000 - €15.000).
- ☐ Verzekeringen tijdens de bouw: Een CAR-verzekering (Construction All Risk) is essentieel.
- ☐ Dubbele Woonlasten: De kosten voor uw huidige woning terwijl u bouwt.
- ☐ Bij verbouw of vervangende bouw de sloopkosten en kosten voor tijdelijke voorzieningen.
- ☐ Bouwkundige opnames en archiefonderzoek t.b.v. in kaart brengen bestaande bebouwing
- ☐ Herstel van bestaande delen van een woning door slecht onderhoud of slechte fundering.
- ☐ Herstel en/of aanleg van de tuin inclusief eventuele hekwerken en toegangspoort

## Stap 4: DE AFWERKING (WAAR HET BUDGET VAAK ONTSPOORT)

Dit zijn de 'stelposten' in een offerte. Aannemers schatten deze vaak te laag in om een offerte aantrekkelijk te maken. Wees realistisch.



**Tip:**  
"Stelposten in een offerte zijn vaak te optimistisch ingeschat om de aanneemsom aantrekkelijk te maken. Toets deze bedragen altijd aan uw eigen ambities. Een stelpost van €20.000 voor een keuken is onrealistisch als u droomt van een luxe designkeuken met hoogwaardige apparatuur. Een realistische stelpost voorkomt gegarandeerd fors en frustrerend meerwerk tijdens de bouw."

- ☐ Keuken: Een luxe designkeuken kost al snel €75.000 - €150.000+, niet de €20.000 die soms wordt begroot.
- ☐ Badkamer(s) en Sanitair: Reken op €25.000 - €50.000+ per luxe badkamer.
- ☐ Tegelwerk van vloeren, toilet en badkamers: ook hier geldt dat uitzoeken in een showroom meestal niet betekent dat de goedkoopste tegel uitgezocht wordt...
- ☐ Vloer- en Wandafwerking zoals en houten vloer, behang, gordijnen e.d. die door derden geleverd gaan worden.
- ☐ Verlichtingsarmaturen zoals inbouwpots, eyecatchers en functionele verlichting, de installateur legt alleen de installatie aan.
- ☐ Tuinaanleg en Bestrating: Voor een luxe tuin, reken op €200 - €400 per m².

## Stap 5: DE BUFFER (UW FINANCIËLE PARACHUTE)

Geen enkel bouwproject verloopt exact volgens plan. Een buffer is geen luxe, maar een noodzaak.



**Tip:**  
"Behandel uw 'onvoorzien' budget als een formeel meerwerkbudget. Laat de aannemer voor elke wens die hieruit betaald moet worden een officiële offerte uitbrengen. Dit dwingt u om bewust na te denken over elke extra uitgave en voorkomt dat de buffer ongemerkt 'verdamp't'."

Post Onvoorzien:

- ☐ Bij Nieuwbouw Reserveer een aparte post van minimaal 12-15% van de bouwkosten.
- ☐ Bij Verbouw Reserveer een ruimere post van minimaal 20-25% van de bouwkosten. Bij verbouw komen er altijd verrassingen tevoorschijn

**U heeft nu een solide basis. Tijd voor de volgende stap!**

Deze checklist heeft u geholpen uw gedachten te ordenen. De gratis Brikx Chat is de volgende stap om deze wensen om te zetten in een concreet, persoonlijk projectplan. Laat u in 15 minuten begeleiden door mijn digitale assistent en ontvang een professioneel document dat u kunt gebruiken voor gesprekken met aannemers en architecten.

**Kijk op [www.Brikxai.nl/chat](http://www.Brikxai.nl/chat) en start met zekerheid**

2/2 [www.brikxai.nl](http://www.brikxai.nl) - [Info@brikxai.nl](mailto:Info@brikxai.nl) - De Realiteitscheck  
De digitale architect aan uw zijde – Start uw gratis PvE op [www.brikxai.nl/chat](http://www.brikxai.nl/chat)



Brikx