Renovatierapport

Adres

Tenbroekstraat 177, 1700 Dilbeek

Aanmaakdatum

18/11/2026



Makelaar

Notarishuis.eu

Anke Waelkens

anke@notarishuis.eu

Inhoudstafel

Renovations simplified

In 8 stappen naar jouw droomrenovatie

Hoe energetisch verbouwen aanpakken?

Het huis

Resultaat

Lastenboek

Subsidies & premies

Knowhow waar je op kan (ver)bouwen

Renovations simplified

Duurzaam verbouwen zonder zorgen en binnen het voor jou haalbare budget? Dat doe je met deze tool. Wij brengen de aankoop van vastgoed en alle verbouwuitdagingen die daarmee gepaard gaan transparant, tastbaar en overzichtelijk in kaart. Dankzij marktconforme data krijg je een inkijk in je verbouwing. Zo kan je een duidelijk plan voor de aankoop opstellen, krijg je inzicht in de verbouwkosten én heb je een betrouwbare basis voor een eventuele financiering.

En nu de centen

Ben je klaar voor jouw verbouwavontuur en bereid om de stap te zetten? Gebruik dan dit overzichtelijk renovatierapport om naar de bank of kredietinstelling te trekken voor een hypothecaire lening. Dat bespaart je alvast een hoop gedoe én tijd om in deze fase offertes op te vragen bij verschillende aannemers.

Dit renovatierapport is geldig als investeringsbewijs voor de aanvraag van uw hypothecair krediet bij verschillende banken en kredietmakelaars.

Goed om weten

Wij gebruiken data uit verschillende bronnen om maximale transparantie te geven in het verbouwproces. De gehanteerde prijzen zijn exclusief BTW en altijd indicatieve gemiddeldes waarbij materialen, arbeid en coördinatie inbegrepen zijn. De prijzen in de app zijn dus in geen enkel geval sluitende offertes met de exacte kostprijs.

Het BTW-tarief van 6% is van toepassing als u aan volgende voorwaarden voldoet:
- Uw woning is ouder dan 10 jaar.
- Uw woning dient uitsluitend als privéwoning of slechts een ‘bijkomstig’ gedeelte ervan dient om uw beroep uit te oefenen.
- De werken (omvorming, renovatie, rehabilitatie, verbetering, herstelling, onderhoud) worden rechtstreeks aan de eindgebruiker (eigenaar of huurder) gefactureerd.
- De levering en de plaatsing van de materialen moeten wel door dezelfde aannemer gebeuren.

Indien u hier niet aan voldoet, moet u rekening houden met het BTW-tarief van 21%.
Doe-het-zelvers krijgen geen verlaagd BTW-tarief op de aankoop van hun materiaal.

Je uiteindelijke offerte en kostprijs is afhankelijk van de regio waarin je woont, je materiaalkeuze, de orderboek van je aannemer... Vraag dus steeds voor elke opdracht offertes aan bij meerdere aannemers alvorens de werken uit te besteden.

Energielabel van de woning

Energetisch verbouwen is goed voor het milieu en je portemonnee. Want wie zijn energiepeil weet te verbeteren, bespaart onmiddellijk op zijn energiekosten. Dit rapport helpt je inzicht te krijgen welke verbouwingen de grootste energetische impact hebben op jouw woning.

Bekijk ook zeker het energieprestatiecertificaat (EPC), dat geeft dadelijk inzicht in de werkpunten van de woning en de huidige energetische waarde.

Renovatieplicht

Sinds 1 januari 2023 geldt de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen, dus voor eengezinswoningen en appartementen.

Alle woningen en appartementen die vanaf 2023 zijn aangekocht met label E of F, moeten verplicht gerenoveerd worden naar label D of beter, binnen een bepaald aantal jaren na aankoop (of andere overdracht).

Aangekondigde wijzigingen van renovatieverplichting
In het Vlaamse regeerakkoord 2024-2029 zijn de onderstaande wijzigingen aangekondigd.
De renovatieplicht wordt beperkt tot op het huidige niveau van label D. Het verdere verstrengingspad (dat gepland was vanaf 2028) wordt afgeschaft.
De termijn voor de uitvoering van de werkzaamheden om aan de renovatieplicht te voldoen en de termijn om de bewijsstukken bij Ingrijpende Energetische Renovaties (IER) aan te leveren, wordt verhoogd naar 6 jaar (in plaats van 5 jaar).
Voor de renovatieplicht bij residentiële gebouwen wordt een genuanceerd handhavingskader uitgewerkt.
De wetgeving moet nog worden aangepast.

In 8 stappen naar jouw droomrenovatie

Klaar om erin te vliegen? Dan geldt zoals steeds: een goede voorbereiding is het halve werk. Een doordachte werkwijze zorgt voor een verbouwing zonder zorgen en al te grote budgettaire verrassingen. Onze experts hebben voor jou alvast 8 stappen op een rij gezet die je best doorloopt bij kleine en grote verbouwwerken.

1. Analyseer je woning en bepaal je einddoel

Omschrijf hoe je ideale woning eruit ziet en welke functionaliteiten er vandaag ontbreken. Denk na over wat je wil doen en stel jezelf vragen zoals ‘Is er een architect nodig?’, ‘Heb ik een vergunning nodig?’, ‘Hoe deel ik ruimtes functioneel in?’ en ‘Is energetisch bouwen noodzakelijk of verplicht?’. Houd bij het opstellen van je doelen en einddoel steeds je volledige verbouwproject in je achterhoofd en denk op de lange termijn. Zo vermijd je een onhaalbare planning en tijdsdruk.

Beslis in deze eerste stap ook of je de werken zelf gaat coördineren of beroep wil doen op een bouwcoördinator. Die kost meer, maar bespaart je ook een hoop tijd en heeft kennis van zaken.

2. Laat je inspireren

Ga (met je gezin) op ontdekkingstocht en bekijk alle mogelijkheden die er vandaag op de markt zijn. Verbouwen zit in de lift waardoor er continu op technisch en esthetisch vlak nieuwe producten worden gelanceerd. Showrooms, beurzen en magazines zijn hierbij een dankbare inspiratiebron. Bepaal wat voor jullie belangrijk is en waarin je wel of niet compromissen wil maken.

3. Bepaal je verbouwbudget

Budgetteren in de bouwsector is niet evident… Dat begint al bij het vinden van een juiste verhouding in de energetische verbeteringen van je woning en cosmetische verbouwingen. Om je op weg te helpen geven we je twee bewezen werkwijzen mee.

1. Som de regelgevingen en de (verplichte) energetische verbeteringen op. Die hebben vaak betrekking op de stabiliteit van je woning, het al dan niet inschakelen van een architecten, renovatieplichten… Kosten die niet vermeden kunnen worden en bijgevolg de basis van je verbouwbudget vormen. Bij een grondige verbouwing moet je ook rekening houden met kosten voor de EPB-verslaggeving, het plaatsen van een ventilatiesysteem, een eventuele regenwaterput… Het resterende budget kan je vervolgens gebruiken voor cosmetische (niet verplichte) renovatiewerken.

2. Bereken een haalbaar bedrag dat je maandelijks kan aflossen. Dat is afhankelijk van de aankoopprijs van de woning, de intrestvoet, het totaalbedrag van je verbouwing en je eigen inbreng.

⚠ Stijgende verbouwkosten spelen vandaag een rol bij het opstellen van je budget. Kijk dus zeker de contractuele voorwaarden goed na in je offertes. Daarnaast bevelen we aan om vlak voor de uitvoering van je werken je simulatie in de applicatie opnieuw te maken zodat je ook hier de meest recente prijzen kan bekijken.

Investeren in de energieprestatie van de woning heeft vele voordelen voor je budget:
- een positieve invloed op de (verkoop)waarde van je woning;
- je bespaart op je energiefactuur;
- een bijkomende investering kan eventueel toch zorgen voor een daling in de totale kost van huisvesting;
- een positieve impact op je hypotheekaanvraag en mogelijks ook rentevoet.

4. Kies je aannemers

Verbouwen is een uitdagende materie. De keuze van je partners (vakmensen) is dus zeer belangrijk. De goedkoopste partij is hierbij zeker niet altijd de beste keuze. Vraag naar referenties en contacteer deze, controleer de financiële situatie van je aannemers en vertrouw op je gevoel bij je uiteindelijke keuze.

ⓘ Probeer het voorschot dat je moet betalen steeds tot een minimum te beperken.

5. Stel je planning op

Bij een verbouwing hoort een gedetailleerde planning. Om je planning op te stellen neem je best volgende basisprincipes in acht: je start met de buitenschil van je woning en werkt zo naar binnen, je werkt van boven naar beneden en je plant best werfvergaderingen op vaste momenten in. Hou ook steeds in je achterhoofd dat je vooropgestelde planning wijzigen en dat iedereen zich dus flexibel moet opstellen.

Zijn er meerdere aannemers op je werf aan het werk, dan is de tussenkomst van een veiligheidscoördinator verplicht. Zelfs als je aannemers niet tegelijkertijd op de werf aanwezig kan zijn.

6. Zorg voor opvolging

Afhankelijk of je in stap 1 wel of niet voor een bouwcoördinator hebt gekozen, kan dit dus op jouw schouders terecht komen. Doe je als bouwheer de werfopvolging zelf, dan hebben we enkele tips voor jou:

- maak op regelmatige tijdstippen foto's. In geval van schade is dit handig bewijsmateriaal;
- geef niet zomaar een sleutel aan alle partijen zodat ze vrije toegang hebben tot de werf;
- bevestig afspraken over planning en uitvoering per mail;
- controleer tussentijdse factureren en protesteer deze indien nodig (indien mogelijk met fotomateriaal);
- betaal de eindafrekening pas nadat alle werken volledig afgerond zijn.

7. Oplevering

Het einde van de werken is in zicht! Gefocust blijven is nu de boodschap. Ga nog eens kritisch door je woning en analyseer de afwerking ten gronde. Zorg dat eventuele garantiebewijzen van de geleverde materialen en toestellen in je bezit zijn alvorens je de eindfactuur betaalt.

8. Werk een post-interventiedossier uit en vraag subsidies aan

Een postinterventiedossier (afgekort PID) is het technisch paspoort van jouw eigendom en bevat alle documenten (bijvoorbeeld facturen, voor – en na foto's, contactgegevens van aannemers…) en informatie die een koper in staat moeten stellen om je woning bouwkundig te ontleden. Het opmaken hiervan vraagt een kleine inspanning, maar is van grote meerwaarde bij de eventuele verkoop.

Last but not least: vraag je subsidies en premies aan! Hoe sneller je hier werk van maakt, hoe sneller het geld op je rekening staat.

Hoe energetisch verbouwen aanpakken?

Wil je met een beperkt budget een maximale impact maken op de energieprestatie van je toekomstige woning? Volg dan onderstaande basisprincipes en respecteer hun volgorde. Er zijn bij energetisch renoveren twee grote pijlers: isoleren en technieken.

1. Isoleren

Dak – Veel daken in België zijn nog steeds niet geïsoleerd. Degene die dat wel al zijn, hebben dikwijls een te dunne isolatielaag die vaak niet correct is aangebracht. Een dakrenovatie of je dak isoleren is dan ook een relatief kleine investering die een grote energiebesparing kan realiseren en zorgt voor meer wooncomfort.

Buitenmuren – Na het dak de tweede grootste oorzaak van warmteverlies. Dit verlies beperk je door de graad van luchtdichtheid te verhogen (vooral bij de aansluitingen met het schrijnwerk) en door de thermische prestaties van de muren te verbeteren. Afhankelijk van het type buitenmuur kan dit door spouwmuurisolatie of door isolatie te plaatsen tegen de binnenkant of de buitenkant van je buitenmuur. Bij een kleinere spouwmuur (5 à 6 cm) is de beste oplossing een combinatie van spouwmuurisolatie en isolatie aan de binnen- of buitenkant. Hierbij heeft de buitenkant de absolute voorkeur omwille van de technische complexiteit bij isoleren langs binnen.

Ramen en deuren – Heb je oudere ramen dan is de kans groot dat de afdichtingsrubbers (die zorgen voor de waterdichte afdichting) versleten zijn of dat de alu- of pvc-profielen misschien geen thermische onderbreking meer hebben, waardoor kou vrij kan binnendringen. Is dat het geval, dan vervang je je buitenschrijnwerk best door volledig nieuwe ramen (profielen en beglazing). De overheid adviseert isolatiewaarden van Umax= 2,0 W/m².K voor buitendeuren & poorten en Umax= 1,5 W/m².K ramen (profielen en beglazing). Dat bereik je eenvoudig met het plaatsen van hoogrendementsglas (dubbel hoogrendementsglas of drievoudige beglazing) in combinatie met sterk isolerende raamprofielen en deur-/poortpanelen.

Vloeren – De volgende stap in de BENOvatie van je buitenschil. Je begint op de begane grond. Als je een kelder hebt, kan je de vloer van het gelijkvloers vrij eenvoudige na-isoleren door het kelderplafond te isoleren. Zo hoef je de bestaande vloerafwerking niet uit te breken.
Voor vloeren op de begane grond adviseert de overheid Umax = 0,24 W/m²K. Waardes waar je bereikt als je kiest voor het plaatsen van minstens 10 cm dikke pur-platen met lambdawaarde 0,022 W/mK of door het plafond van de kelder te isoleren met minstens 14 cm minerale wol met een lambdawaarde van 0,032 W/mK, of minstens 10 cm dikke pur-platen met lambdawaarde 0,022 W/mK

2. Technieken

Technieken is een verzamelnaam voor alle installaties die zorgen voor verwarming, sanitair warm water, ventilatie en elektriciteit.

Verwarming en sanitair warm water - Ongeveer de helft van het energieverbruik in een woning gaat naar verwarming. Door een goede isolatie kan je de energievraag voor verwarming tot 30 à 40% verlagen. Maar ruimteverwarming en warm sanitair water heb je altijd nodig. Kies in beide gevallen voor een zo energiezuinig mogelijk verwarmingssysteem en gebruik zoveel mogelijk hernieuwbare energiebronnen, zodat de zon, lucht, bodem en het water je verwarmingsfactuur betalen.

Ventilatie – Maak je tijdens je renovatie je bestaande woning luchtdicht met extra isolatie? Vergeet dan zeker niet voldoende ventilatie te voorzien. Vervuilde lucht geraakt namelijk snel gevangen in die ‘luchtdichte’ doos met condensatie en schimmelvorming tot gevolg. Dat is niet alleen ongezond, het kan ook je interieur en gebouwstructuur aantasten. Voldoende ventileren maakt hiermee komaf.

Elektriciteit - Wist je dat huisautomatisering méér is dan enkel méér comfort en veiligheid? Het namelijk ook je energieverbruik terug te dringen omdat je dag en nacht zicht hebt op hoeveel je verbruikt. Waardoor je automatisch minder gaat verbruiken. Vergelijk het met spontaan zuiniger gaan rijden wanneer je ziet hoeveel brandstof je auto verslindt. Daarnaast is een huisautomatiseringssysteem vaak uitgerust met functies die je energiefactuur nog verder kunnen verlagen, zoals ‘alles uit met één druk’, ‘slim ventileren en verwarmen’ of ‘alleen licht wanneer het nodig is’.

Ook in renovatieprojecten zijn zonnepanelen de aangewezen manier om energie te besparen en je gebouw duurzamer te maken. Een fotovoltaïsche installatie zet zonne-energie om in elektriciteit die je onmiddellijk kan gebruiken, opslaan in een thuisbatterij of in het net kan injecteren. Wanneer je zonnepanelen onvoldoende stroom produceren, spreek je de batterij of het net aan.

Het huis



Algemene gegevens

Tenbroekstraat 177, 1700 Dilbeek

Prijs	€ 420.000	**Type bebouwing**	Huis
Bouwjaar	1985	**Type huis**	Open bebouwing
Energielabel	EPC F		

Indeling

Kelder

Plafondhoogte	1.95 m
Opbergruimte	6.08 m²

Gelijkvloers

Plafondhoogte	2.45 m
Woonkamer	38.88 m²
Inkomhal	9.39 m²
Veranda	9.31 m²
Slaapkamer	8.75 m²
Garage	27.96 m²
Veranda	9.79 m²
Toilet	1.02 m²
Badkamer	8.24 m²
Keuken	8.95 m²
Slaapkamer	14.04 m²

Zolder

Plafondhoogte	2.30 m
Zolderkamer	47.40 m²

Afmetingen

Bewoonbare oppervlakte	108 m²
Gevelbreedte	13.00 m
Bouwdiepte	14.50 m
Kroonlijsthoogte	3.00 m

Technieken

Type verwarming	Elektrisch
Verwarmingstoestel	Direct/accumulatie
Sanitair warm water	Elektrische ketel

Dak(en)

Dak 1 - Zadeldak

Onderdak aanwezig?	Ja
Dakhoogte	4.00 m
Isolatiedikte	Niet geïsoleerd

Resultaat

Totale renovatiekost	Mogelijke premie	Indicatief energielabel na renovatie
€ 110.251	€ 9.687,5	EPC A

76% Energetische renovaties



Dakstructuur	€ 69.368
Gasketel	€ 6.563
Hybride warmtepomp	€ 7.875
Volledige vernieuwing naar hybride	€ 292
Totaal	**€ 84.098**

24% Andere renovaties



Afbraakwerken	€ 1.468
Badkamer	€ 7.928
Keuken	€ 12.595
Verwarming/sanitair	€ 4.162
Totaal	**€26.153**

Lastenboek

Algemeen

Verwarming/sanitair



Volledige vernieuwing verwarming - Naar hybride

Bij deze volledige renovatie wordt de bestaande verwarmingsinstallatie verwijderd en een nieuwe hybride installatie geplaatst. Inbegrepen zijn alle noodzakelijke ingrepen om de woning met een totaal woonoppervlak van 108 m² van alle warmtecomfort te voorzien. Er wordt een hybride lucht-waterwarmtepomp met een vermogen van 4 kW en een warmwaterboiler geplaatst, in combinatie met een gascondensatieketel.

De volledige installatie wordt opgeleverd conform de huidige wetgeving en volledig gekeurd.

Ook deze werken zijn inbegrepen:

Slijp- en kapwerken.

1 radiator per ruimte, 2 radiatoren in de leefruimte

SPECIFICATIES

Technische informatie

Afmeting	40x120cm
Hoogte	40cm
Breedte	120cm
Lengte	10.5cm
Maat draadaansluiting	½
Capaciteit	1529
Aansluiting aanvoer	Rechts/linksboven/onder

Productinformatie

Kleur	wit
Type radiator	22
Aantal panelen	2 delen
Aantal convectoren	2 stuks
Inclusief	
Bevestigingsmateriaal	ja

Dak

Zadeldak



Dakstructuur

Premie mogelijk

Hellend dak: Er wordt houten timmerwerk geplaatst (Een nokbalk van 75x225 cm, een muurplaat van 50x150 cm, spanten van 38x225 cm, een onderdak, tengellatten van 18x30 cm en panlatten van 24x38 cm), er worden keramische dakpannen voorzien en isolatie (glaswol) met een dikte van minimum 22 cm inclusief dampscherm.

Plat dak: Er wordt houten roosterwerk geplaatst, inclusief hellingslatten, een OSB-laag op hellingslatten, een dampscherm in roofing, PUR-isolatie van minimum 20 cm dik. Er worden toplagen voorzien in roofing en aluminium dakrandprofielen.

Kamers

Badkamer

Oppervlakte: 8.24 m2

Plafondhoogte: 2.45 m

0 0 0 0 0 1

Badkamermeubel



Meubel + inloopdouche + toilet

De badkamer is uitgerust met een hoogwaardig badkamermeubel met één of twee wastafels, gecombineerd met een spiegel met aluminium afwerking en verlichting. Het meubel is voorzien van 1 of 2 mengkranen, afhankelijk van het aantal wastafels. Het toilet is een staand model met ingebouwde stortbak en soft-closefunctionaliteit. Voor de doucheruimte wordt er een inloopdouche* voorzien. De doucheruimte is voorzien van een doucheset, een gelcoat of polybeton douchebak van 90 x 90 cm en een douchewand.

Keuken

Oppervlakte: 8.95 m2

Plafondhoogte: 2.45 m

0 0 0 0 0 1

Keukenmeubilair in L-vorm - Standaard

De woning wordt uitgerust met een kwaliteitsvolle keuken met keukenmeubilair en verschillende keuken-toestellen. Meer bepaald is er een spoelbak voorzien met afdruipblad en een ééngreepsmengkraan, een inductiekookplaat, een recirculatiedampkap met koolstoffilter, een vaatwasser, verlichting en de geselecteerde inbouwtoestellen. Het keukenmeubilair is afgewerkt met een natuursteen tablet en melamine kastdeuren.

Inbouwtoestellen:

Subsidies & premies

Vlaamse overheid

mijnverbouwpremie.be

Eén online loket voor de aanvraag van premies van de Vlaamse overheid voor renovatie en energiebesparende investeringen.

Praktische info

Het bedrag van de premie is afhankelijk van uw gezinsinkomen en -samenstelling, en van het gebouwtype: een residentieel of niet-residentieel gebouw. Het totaal factuurbedrag per categorie moet minstens 1.000 euro exclusief btw bedragen. In de meeste gevallen komen alleen de werken in aanmerking die uitgevoerd zijn door een aannemer, behalve bij de categorieën binnenrenovatie, elektriciteit en sanitair.

U kunt facturen inbrengen met een factuurdatum tot 2 jaar terug.

Vraagt u een premie aan voor een categorie? Dan kunt u de volgende 5 jaar geen nieuwe premie aanvragen voor dezelfde categorie. Bij een zonneboiler, warmtepomp en warmtepompboiler is dat 10 jaar.

Meer info vind u op mijnverbouwpremie.be

Mogelijke premies op basis van de geselecteerde renovaties (excl. BTW):

Dak — **Mogelijke premie: € 5.750**

Voorwaarden: — Totale renovatiekost: € 69.368

Hybride warmtepomp — **Mogelijke premie: € 3.937,5**

Voorwaarden: — Totale renovatiekost: € 7.875

Knowhow waar je op kan (ver)bouwen

Een marktconform renovatierapport? Dat kan enkel door een goede samenwerking met onze partners! Om zoveel Knowhow te verzamelen in een digitale oplossing werken wij samen met volgende strategische partners. Samen staan we garant voor een marktconform totaaloverzicht van uw project. Snel én digitaal!

Imec is een wereldvermaard onderzoekscentrum voor nano-elektronica en digitale technologie. Tegelijk is het een Vlaamse organisatie die sterke banden onderhoudt met alle lokale actoren. Als partner van Setle stelt Imec wetenschappelijk onderzoek ter beschikking en experts in elk vakdomein. Als expert op gebied van energieprestatie en technologische innovaties is Imec actief in heel Europa.

Vlaanderen zet actief in op de energieprestatie van woningen. Dit om de Europese klimaatdoelstellingen te bereiken maar anderzijds is het ook goed voor uw portefeuille! Voor de renovaties van woningen zijn dan ook subsidies & premies ter beschikking. Om maximale inzichten te krijgen in uw aankoopbudget heeft Setle de Vlaamse Mijn VerbouwPremie volledig geïntegreerd. Handig en efficient!

Het zoeken naar een kwalitatieve aannemer is steeds een uitdaging tijdens het verbouwproces. Met de Setle applicatie helpen wij alvast op weg:

Meer info: https://www.buildyourhome.be/nl