De 7 verbouwingen die geld opleveren bij verkoop

Een eerlijke gids voor huiseigenaren die binnen 6-24 maanden willen verkopen

Deze gids rekent per verbouwing uit wat die échte oplevert bij verkoop. Op basis van NVM Brainbay 2025, Calcasa WOX 2025 Q4, NHG-onderzoek en Barry's bouwervaring sinds zijn 16e. Je leest niet wat een keukenverkoper je graag vertelt, maar wat de cijfers zeggen.

Barry Tjeertes — Tjeertes Allround Bouwbedrijf · Beverwijk · Landelijk werkzaam

Download aangevraagd via tjeertesallroundbouwbedrijf.nl

Deze PDF is op basis van publieke NVM-, Brainbay- en Calcasa-cijfers en Barry's bouwervaring.
© 2026 Tjeertes Allround Bouwbedrijf B.V. · Alle rechten voorbehouden · Delen mag, met bronvermelding.

Voorwoord

Elke week hoor ik hetzelfde van mensen die hun huis willen verkopen: ze overwegen een dure keuken, een luxe badkamer, een complete verbouwing — in de hoop dat de koper dat terugbetaalt. Vaak doen ze het. Vaak krijgen ze niets terug. Soms verkopen ze zelfs langzamer dan ze zonder verbouwing hadden gekund.

Ik ben Barry Tjeertes, actief in de bouw sinds mijn 16e. Ik zie al jaren hoeveel geld er weglekt bij verkeerde verbouwingsbeslissingen. Niet omdat mensen dom zijn — maar omdat ze advies krijgen van partijen die aan de verbouwing verdienen: aannemers, keukenverkopers, makelaars met een netwerk. Zelden iemand die eerlijk zegt: dit niet doen.

Dit document doet dat wel. Per verbouwing lees je: wat het kost, wat het opbrengt, wat de ROI is, en wanneer je het níet moet doen. Alles onderbouwd met publieke NVM-, Brainbay- en Calcasa-data. Als je na deze PDF nog twijfelt over jouw specifieke situatie, dan ligt er voor €395 een Verkoopwaarde-scan van ons klaar — dan maken we het concreet voor jouw huis.

Veel leesplezier,

Barry Tjeertes

Wat lees je in deze PDF?

01.	**Nieuwe keuken**	De meest overschatte verbouwing in Nederland
02.	**Badkamerrenovatie**	Alleen als de huidige écht versleten is
03.	**Dakkapel of opbouw**	Betrouwbaarste waardetoevoeger, 60-200% ROI
04.	**Uitbouw begane grond**	In Noord-Holland vrijwel altijd rendabel
05.	**Energielabel-sprong**	De hoogst renderende verbouwing van 2026
06.	**Nieuwe vloer + schilderen**	Doe je voor snelheid, niet voor meerprijs
07.	**Tuin opknappen**	5-10% waardestijging, maar wel met valkuilen
	Vuistregels op één pagina	
	Wat is de Verkoopwaarde-scan?	

01. Nieuwe keuken

DE MEEST OVERSCHATTE VERBOUWING

Investering	Meerwaarde	ROI-oordeel
€10.000 - €25.000	30-60% van investering	Teleurstellend

De keuken is de meest overschatte verbouwing in Nederland. Een complete nieuwe keuken kost volgens vergelijkingssites tussen de €10.000 en €25.000, maar de meerwaarde bij verkoop blijft achter bij wat verkopers hopen. Vastgoed-Activa houdt het op 60 tot 80 procent terugverdienen; andere Nederlandse vastgoedadviseurs rekenen conservatiever met een ROI van 30 tot 60 procent. Het Amerikaanse Cost vs. Value-rapport van Zonda (2025) laat zien waarom: een kleine, cosmetische keukenupdate haalt daar 113 procent ROI, een luxerenovatie zakt naar 38 tot 52 procent. In de Randstad werkt dat principe net zo hard.

In Amsterdam, waar de mediane m²-prijs eind 2025 op €6.682 lag (NVM Q4 2025), tilt een strakke €12.000-keukenupdate de vraagprijs doorgaans €7.000 tot €10.000 omhoog — de koper rekent namelijk niet mee met een bedrag dat hij zelf ook had kunnen uitgeven. Voor Noord-Hollandse woningen met label C of lager telt een frisse keuken wél zwaarder mee in de eerste indruk op Funda, maar het is een versneller, geen waardehefboom.

Vuistregel: *Fronten, grepen en blad vervangen levert meer rendement dan een complete nieuwe keuken — behalve als de huidige écht versleten is.*

02. Badkamerrenovatie

DOE HET ALLEEN ALS HET ÉCHT MOET

Investering	Meerwaarde	ROI-oordeel
€8.000 - €20.000	2-5% van woningwaarde	Positief bij versleten badkamer

De badkamer is in Nederlands onderzoek consistenter dan de keuken, maar de spreiding blijft fors. BBAN zet de waardestijging op 3 tot 7 procent van de woningwaarde, Beurs Eigen Huis op 2 tot 5 procent en VBT Makelaars op 3 tot 5 procent. Voor een gemiddelde Noord-Hollandse eengezinswoning van €525.000 komt dat neer op €10.000 tot €35.000 meerwaarde. De investering ligt doorgaans tussen €8.000 en €20.000 voor een complete renovatie, wat betekent dat een gedateerde badkamer (tegels uit de jaren '90, bad met kalkaanslag) bij vervanging zijn geld vrijwel altijd terugverdient.

Een al nette badkamer vervangen rendeert zelden. Funda noemt dat een derde badkamer tot 12,5 procent meerwaarde geeft, maar waarschuwt dat vergelijkbaar NL-onderzoek ontbreekt — behandel die 12,5% dus voorzichtig. Rekenvoorbeeld: een €14.000 badkamer in een Haarlemse jaren-'70 tussenwoning van €575.000 levert bij 4% uplift circa €23.000 meerwaarde, dus netto €9.000 winst plus snellere verkoop.

Vuistregel: *Vervang alleen als de huidige badkamer visueel afstoot — anders stop je geld in iets dat de koper zelf had willen kiezen.*

03. Dakkapel of opbouw

BETROUWBAARSTE WAARDETOEVOEGER

Investering	Meerwaarde	ROI-oordeel
€7.000 - €11.800	60-200% van investering	Hoog, zeker in de Randstad

Dakkapellen scoren in alle gevonden bronnen als een van de betrouwbaarste waardetoevoegers, omdat je gebruiksoppervlakte toevoegt — en taxateurs rekenen op gbo. Funda schat de meerwaarde op 60 tot 100 procent van de kosten, dakkapelbedrijven zelf op 50 tot 100 procent, met in dure regio's zelfs ruim boven de kostprijs. Een dakkapel van 3 meter kost volgens Scheer en Ruiter Dakkapellen €7.000 tot €7.500, 4 meter €8.200 tot €9.500, en 5+ meter vanaf €10.500 tot €11.800.

In Noord-Holland werkt het rekensommetje gunstiger dan landelijk. Bij een m²-prijs van €6.682 in Amsterdam of circa €5.500 in Haarlem en Zaanstreek voegt een dakkapel die 4 m² gbo toevoegt al snel €22.000 tot €27.000 toe aan de taxatiewaarde, tegenover €9.000 investering. Een 4-meter dakkapel van €9.500 op een tussenwoning in IJmond (waar de m²-prijs het hardst stijgt volgens NH Nieuws) levert bij een realistische 3,5 m² extra gbo en €5.500 per m² ongeveer €19.000 meerwaarde — een ROI van circa 200 procent.

Vuistregel: *Dakkapel alleen plaatsen als je er écht een volwaardige slaapkamer of werkplek mee creëert; esthetische dakkapellen zonder ruimtewinst scoren fors lager.*

04. Uitbouw begane grond

IN NOORD-HOLLAND VRIJWEL ALTIJD RENDABEL

Investering	Meerwaarde	ROI-oordeel
€1.500 - €4.000 per m²	50-180% ROI, sterk regio-afhankelijk	Zeer hoog in de Randstad

De uitbouw is numeriek de duidelijkste casus, en tegelijk de meest regionaal gevoelige. Bouwkosten liggen volgens Werkspot, Trustoo, Offertje en Paraat Service tussen €1.500 en €3.000 per m² (casco tot afgewerkt), met kleine uitbouwen dichter bij €2.800-€4.000 per m² door vaste kosten. Een afgewerkte 20 m² uitbouw kost circa €57.000 tot €77.000.

Bij de meerwaarde wordt landelijk een bandbreedte van 50 tot 80 procent van de investering genoemd, oftewel €30.000 tot €50.000. In Noord-Holland kantelt die rekensom structureel positief: in 84 gemeenten in Nederland ligt de m²-woningprijs ónder de bouwkosten per m² uitbouw, maar álle Noord-Hollandse gemeentes zitten daar ruim boven. In Amsterdam (€6.682/m²) levert een uitbouw van 15 m² tegen €45.000 investering bij een reëel gbo-effect van 12 m² ongeveer €80.000 taxatiewaarde — een ROI van circa 180 procent. In Haarlem, Zaanstad en Hoorn werkt dat vergelijkbaar.

Vuistregel: *In Noord-Holland is uitbouw boven de BTW-grens vrijwel altijd rendabel; buiten de corridor Alkmaar-Haarlem-Amsterdam-Hilversum is dat allerminst gegarandeerd.*

05. Energielabel-sprong

DE HOOGST RENDERENDE VERBOUWING VAN 2026

Investering	Meerwaarde	ROI-oordeel
€12.000 - €25.000	+196% van investering (gemiddeld)	Spectaculair, zeker bij lage beginlabels

Dit is de enige verbouwing waarvoor keiharde, recente Nederlandse data bestaan — en het rendement is opvallend hoog. Het Brainbay-onderzoek voor NHG (september 2025, 15.000 koopwoningen tot de NHG-grens) stelt vast dat bij volledige isolatie 85 procent van de woningen de investering volledig terugverdient, met een gemiddelde waardestijging van 196 procent van de kosten. Elke labelstap levert gemiddeld 2 tot 3 procent extra woningwaarde op, en het effect is sterker bij lagere beginlabels.

Voor een sprong D naar B op een Noord-Hollandse woning van €525.000 betekent dat bij een gemiddelde meerwaarde van 4-6 procent ongeveer €21.000 tot €31.500 extra taxatiewaarde, tegenover een investering (spouw + bodem + HR++ glas + ventilatie) van doorgaans €12.000 tot €18.000. Voeg je een hybride warmtepomp toe (€6.000-€9.000 na ISDE-subsidie), dan kan de stap D → A+ worden gehaald, met een gerapporteerd effect van circa 10,4 procent. Een Haarlemse rijwoning van €575.000: D naar B, investering €16.000, meerwaarde circa €28.000 bij 5% uplift — netto €12.000 plus lagere energierekening.

Vuistregel: *Verduurzamen vanaf label E, F of G is de hoogst renderende verbouwing in Nederland in 2026 — vanaf C wordt het rendement marginaal.*

06. Nieuwe vloer + schilderen

SPEEDUP, GEEN WAARDEHEFBOOM

Investering	Meerwaarde	ROI-oordeel
€4.000 - €8.000	1-2% uplift + snellere verkoop	Break-even plus tijdwinst

Dit is de goedkoopste categorie, en tegelijk de categorie met de slechtste harde data. Nederlandse bronnen rekenen voor binnenschilderwerk €20 tot €35 per m², en voor een complete woning komt dat op €1.500 tot €3.000. Een laminaatvloer kost €14 tot €40 per m² gelegd; pvc zit in dezelfde range; parket in visgraat €50 tot €120 per m². Totale investering voor een modale Noord-Hollandse eengezinswoning: €4.000 tot €8.000 voor vloer plus schilderwerk.

De meerwaarde is lastig hard te maken. Paint and More noemt 5 tot 10 procent waardestijging door goed schilderwerk, maar dat is een schildersbedrijf zonder onderbouwend onderzoek — hou het met voorzichtigheid aan. Wat wél consistent uit Haverkamp Makelaardij en Homedeal komt: deze ingrepen verkorten de verkooptijd substantieel en voorkomen onderhandelingsafslag. Op Funda-foto's scoren huizen met neutrale muren en strakke vloer meetbaar meer kijkers. €5.500 investering in laminaat + witte muren in een Zaanse jaren-'70 woning kan bij een realistische 1-2% bieduplift op €425.000 al €4.000 tot €8.500 opleveren — netto break-even, maar wél een week eerder verkocht.

Vuistregel: *Schilderen en vloer vervangen doe je niet voor de meerprijs, maar om onder-bieden te voorkomen; reken op break-even plus snelheid.*

07. Tuin opknappen

STERK, MAAR LET OP DE VALKUILEN

Investering	Meerwaarde	ROI-oordeel
€5.000 - €12.000	5-10% van woningwaarde	Positief bij juiste aanpak

Over tuinrendement lopen de claims ver uiteen, en het enige wat je hard kunt onderbouwen is de bandbreedte. Rikken Makelaardij en meerdere taxateurssites rekenen met 5 tot 10 procent waardestijging voor een verzorgde tuin, in topgevallen 15 procent. Tijd voor je Tuin gaat tegen die bandbreedte in met maximaal 50 procent kostenterugverdienen. De veelgeciteerde Rabobank-claim dat een tuinrenovatie 2 tot 3 keer de investering terugverdient is in de primaire bron niet te vinden — behandel die claim als onbevestigd.

Wat wél breed gedragen wordt: nieuwe bestrating (€60 tot €110 per m² gelegd, afhankelijk van materiaal), volwassen beplanting en een duidelijke zithoek verhogen de eerste indruk van kopers meetbaar, terwijl volledige betegeling of kunstgras juist negatief scoort door hittestress en waterafvoer-eisen van gemeentes. In Noord-Holland, waar veel woningen een smalle achtertuin van 40-80 m² hebben, komt een complete tuinopknap uit op €5.000 tot €12.000. €7.000 opknapbeurt op een Haarlemse woning van €575.000 levert bij realistische 2% uplift ongeveer €11.500 meerwaarde plus kortere verkooptijd.

Vuistregel: *Maximaal 60% bestrating, 40% groen, één duidelijke zithoek — en vooral geen kunstgras.*

De 7 vuistregels op één pagina

Print deze pagina en hang 'm op — scheelt een dure fout.

el
grepen en blad vervangen levert meer rendement dan een complete nieuwe keuken — behalve als de huidige écht versleten is.
alleen als de huidige badkamer visueel afstoot — anders stop je geld in iets dat de koper zelf had willen kiezen.
alleen plaatsen als je er écht een volwaardige slaapkamer of werkplek mee creëert; esthetische dakkapellen zonder ruimtewinst scoren
Holland is uitbouw boven de BTW-grens vrijwel altijd rendabel; buiten de corridor Alkmaar-Haarlem-Amsterdam-Hilversum is dat allerm
amen vanaf label E, F of G is de hoogst renderende verbouwing in Nederland in 2026 — vanaf C wordt het rendement marginaal.
n en vloer vervangen doe je niet voor de meerprijs, maar om onder-bieden te voorkomen; reken op break-even plus snelheid.
60% bestrating, 40% groen, één duidelijke zithoek — en vooral geen kunstgras.

Wil je dit uitgerekend voor jouw huis?

Deze PDF geeft je landelijke richtlijnen. Maar jouw huis zit in jouw postcode, met jouw bouwjaar, jouw label en jouw lokale markt. Voor €395 komt Barry langs voor een opname en krijg je binnen 7 werkdagen een rapport met exacte cijfers voor jouw situatie:

- ✓ Woningwaarde-nulmeting met regio-cijfers (NVM/Calcasa Q4 2025)
- ✓ Per vertrek: go/no-go met onderbouwing
- ✓ Per verbouwing: investering × verwachte meerwaarde × ROI%
- ✓ Drie uitwerkingsscenario's (kaal / mid / premium) met concrete bedragen
- ✓ Aanbeveling welk type koper je aanspreekt met welk scenario
- ✓ Verrekenbaar bij bouwopdracht boven €15.000 bij Tjeertes

Verkoopwaarde-scan

Basis €395 · Compleet €695 · Landelijk

info@tjeertesallroundbouwbedrijf.nl · 06 25 36 67 99
tjeertesallroundbouwbedrijf.nl/diensten/verkoopwaarde-scan.html

Of nog slimmer: overweeg je sowieso een verbouwing boven €15.000? Dan is de Verkoopwaarde-scan GRATIS onderdeel van onze intake. Niets extra, wel een volledig rapport dat vóór de verbouwing al uitrekent wat je verkoopprijs wordt.

Bronnen

Alle cijfers in deze PDF zijn afkomstig uit publieke Nederlandse onderzoeken, verzameld in november 2026. Hieronder de primaire bronnen per thema:

Energielabel & waardestijging

Brainbay × NHG (sept. 2025) · NVM "Verduurzaming koopwoning loont" (2025) · Brainbay nieuwsberichten 2025

Woningprijzen regionaal

Calcasa WOX Q4 2025 · NVM marktoverzichten Amsterdam / Groot-Amsterdam / Zaanstreek Q4 2025 · CBS prijsstijging koopwoningen 2025 · NH Nieuws IJmond-cijfers

Verbouwings-ROI algemeen

Funda meer-weten artikelen · Vastgoed-Activa · VBT Makelaars · Promovendum · Unive · Verbouwcijfers.nl

Badkamer

BBAN · Beurs Eigen Huis · VBT Makelaars

Dakkapel

Scheer Dakkapellen · Ruiter Dakkapellen 2026-prijzen

Uitbouw

Werkspot · Trustoo · Paraat Service · Offertje

Vloer, schilderwerk, tuin

Homedeal · Hoeveelkost.nl · Haverkamp Makelaardij · Rikken Makelaardij · Tijd voor je Tuin · KUUB

Disclaimer: Deze PDF biedt richtlijnen op basis van publieke marktgemiddelden. Jouw specifieke resultaat hangt af van locatie, bouwjaar, staat van onderhoud, uitvoeringskwaliteit en marktomstandigheden. Voor een berekening op jouw situatie: boek een Verkoopwaarde-scan.