



PRAKTISCHE GIDS / EDITIE 2026

Modelwoning of CGI: we rekenden het door. **\$179.080 verschil.**

Eén verkoopstart, twee keer geprijsd: modelwoning, verkooppunt en fotografie voor \$196.740, of een CGI-set uit één 3D-model voor \$17.660, maanden eerder klaar.

[START HIER](#)

De modelwoning opent als het ontwerp vastligt

Een projectontwikkelaar moet de verkoop openen terwijl het gebouw nog uit tekeningen bestaat. Het klassieke antwoord is het product toch te bouwen: een modelwoning in de definitieve afwerking, een verkooppunt eromheen en foto's van allebei voor de verkoopbrochure en Funda.

Het werkt, en kopers vinden het prettig. Maar een modelwoning kan pas gebouwd worden als plattegronden en kleur- en materiaalstaat vastliggen, ze heeft een ruimte en een inrichtingsplanning nodig, en ze toont één woningtype in één afwerking. Elke wijziging daarna haalt de aannemer terug. Een CGI-verkoopset komt uit dezelfde tekeningen als één 3D-model, start terwijl het ontwerp nog beweegt en toont elk woningtype, de gevel, de kavel en het uitzicht.

MODELWONING EN VERKOOPPUNT	CGI-VERKOOPSET
01 Wacht op vaste plattegronden, een kleur- en materiaalstaat en een ruimte	Start vanuit CAD, BIM of pdf-tekeningen terwijl het ontwerp nog beweegt
02 Toont één woningtype, in één afwerking, op één plek	Toont elk woningtype, de gevel, het vogelvluchtbeeld en het uitzicht
03 Een andere afwerking betekent de aannemer terug op locatie	Een andere afwerking is een materiaalwissel en een nieuwe render
04 Bereikt de kopers die langs kunnen komen	Bereikt kopers in het buitenland op hun telefoon, via de 360 tour
05 Huur en vaste lasten elke maand van de verkoopperiode	Eén keer betaald; het model gaat mee naar de volgende fase

De modelwoning opent wanneer de inschrijving had moeten openen.

In ons rekenvoorbeeld opent de modelwoning 16 weken na het tekenen van het huurcontract, en pas als de afwerking vastligt. De eerste CGI-concepten komen 3 tot 5 werkdagen na de tekeningen, de volledige set stills in 2 tot 3 weken. De weken daartussen zijn de eerste maanden van de verkoopcampagne.



Maverick Frame productierendering.

DE REKENING

Eén verkoopstart, op twee manieren geprijsd

Een rekenvoorbeeld tegen middenmarkttarieven: 60 appartementen, vier woningtypes, negen maanden verkoop vóór oplevering en één late wijziging aan keuken en vloeren. De posten van de modelwoning zijn typische voorbeeldposten, geen marktstatistiek. Beide routes hebben gerenderde gevelbeelden nodig: het gebouw bestaat nog niet.

	POST	BASIS	KOSTEN
01	Modelwoning: ruimte voor verkooppunt en woning, gehuurd bij de bouw	9 maanden x \$4.500	\$40.500
02	Modelwoning: driekamerappartement in de definitieve afwerking	85 m², inrichting	\$68.000
03	Modelwoning: verkooppunt, ontvangst, maquettetafel, schermen	inrichting	\$36.000
04	Modelwoning: meubels, verlichting, styling en aankleding	één woning	\$24.000
05	Modelwoning: nutsvoorzieningen, schoonmaak, verzekering, bewaking	9 maanden x \$1.300	\$11.700
06	Modelwoning: fotografie van woning en verkooppunt, 12 beelden	1 dag	\$2.800
07	Route modelwoning, toch gerenderd: 4 gevelbeelden, 2 vogelvlichten	4 x \$580 + 2 x \$600	\$3.520
08	Route modelwoning, toch gerenderd: 3D-plattegronden	4 x \$180	\$720
09	Modelwoning: late wijziging, keukenfronten en vloeren vervangen	verbouwing	\$9.500
10	CGI: 3D-model van gebouw, kavel, omgeving en typische woning	uit CAD of BIM	\$2.800
11	CGI: gevelbeelden, straat, binnenhof, entree, avondbeeld	4 x \$580	\$2.320
12	CGI: vogelvlichten, de kavel in context en het masterplan	2 x \$600	\$1.200
13	CGI: interieurs van de modelwoning, twee woningtypes	6 x \$420	\$2.520
14	CGI: 3D-plattegronden, één per woningtype	4 x \$180	\$720
15	CGI: 3D-animatie, van aankomst tot dakterras	60 s	\$5.400
16	CGI: 360 tour door de typische woning	5 scènes x \$320	\$1.600
17	CGI: late wijziging, 6 beelden en 5 scènes opnieuw gerenderd	modelupdate	\$1.100
CGI-verkoopset, posten 10 tot 17			\$17.660
Route modelwoning, posten 1 tot 9			\$196.740

\$179.080 tussen twee manieren om de verkoop te openen.

Het grootste deel is huur, inrichting en vaste lasten, uitgegeven vóór de eerste inschrijving. De late wijziging alleen kost in de modelwoning \$9.500 en in CGI \$1.100, en alleen de CGI-route voegt elk woningtype, een film en een tour toe.

WEKEN EN WIJZIGINGEN

Waar de twee routes uiteengaan, maand na maand

Zeven momenten tussen grondaankoop en laatste inschrijving waarop modelwoning en CGI-set niet meer hetzelfde kosten. Rechts staat wat elk moment doet met een ontwikkelaar van wie de verkoopdatum al vastligt.

HET MOMENT	WAT ELKE ROUTE MET DE ONTWIKKELAAR DOET
01 De tekeningen liggen bij de gemeente	Fysiek kan er nog niets gebouwd worden. In CGI komen de massa en een hoofdbeeld voor financiers en participatie uit de eerste modelversie.
02 De inschrijving opent	De modelwoning vraagt ruimte, inrichting en vaste afwerking: 16 weken in het rekenvoorbeeld. De CGI-stills zijn 2 tot 3 weken na de tekeningen klaar.
03 De woningmix verandert	In de modelwoning schuiven wanden en worden leidingen verlegd. In CGI worden plattengrond en betrokken beelden bijgewerkt en opnieuw gerenderd.
04 Een afwerking wordt vervangen	Keukenfronten en vloer opnieuw geplaatst: \$9.500 in het rekenvoorbeeld. In CGI een nieuw materiaal en elf beelden opnieuw gerenderd: \$1.100.
05 Een koper woont in het buitenland	De modelwoning bereikt hem als twaalf foto's. Met de 360 tour loopt hij op zijn telefoon door de typische woning vóór hij een bezichtiging boekt.
06 Het verkoopevent	In het verkooppunt, als het af is. De 3D-animatie draait daar, op de website en ingekort op social, allemaal uit hetzelfde model.
07 De volgende fase	Het verkooppunt wordt gestript of nog negen maanden gehuurd. Het CGI-model blijft bewaard: de volgende fase kost nieuwe woningen, niet het hele project.

Waar een echte modelwoning nog loont

Een render verkoopt het idee van een thuis. Sommige kopers willen het aanraken voordat ze tekenen. Een modelwoning is het juiste antwoord als:

- ☐ het project in het topsegment zit en naar lokale eigenaar-bewoners gaat die laden willen opentrekken en werkbladen voelen.
- ☐ de verkoop in het laatste derde zit en de laatste woningen een extra duw nodig hebben.
- ☐ het gebouw ver genoeg is om haar in een echte woning in te richten: geen huur, aan het eind verkocht.
- ☐ de afwerking definitief is, zodat niets later vervangen hoeft te worden.

3-5 dagen

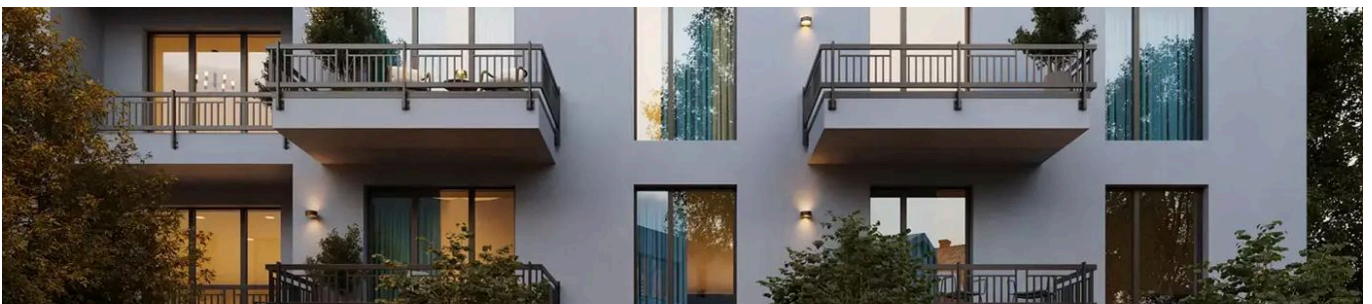
EERSTE CGI-CONCEPT, UIT DE TEKENINGEN

2-3 weken

DE VOLLEDIGE SET STILLS

4-6 weken

EEN 3D-ANIMATIE TOT ÉÉN MINUUT



Maverick Frame productierendering.

DE ENE PAGINA

Wat ontwikkelaars ons werkelijk sturen

De projectontwikkelaars wier logo's op onze pagina's staan, sturen geen specificaties. Ze sturen iets wat hierop lijkt, meestal in de tekst van een e-mail met de tekeningen als bijlage, en dat is genoeg om een verkoopset te offrenen en aan de slag te gaan.

01	De tekeningen	CAD, BIM, SketchUp of de pdf's van de vergunningsaanvraag, in welke staat ze ook zijn. Zeg wat nog kan veranderen.
02	De kleur- en materiaalstaat	Of het huidige concept ervan: keuken, vloeren, badkamers en gevelmaterialen, met referenties.
03	De woningtypes	Hoeveel, welke de verkoop dragen en welke kopers als eerste zien.
04	De kavel	Een adres of een pin op de kaart. We renderen de echte oriëntatie, de burens en het uitzicht.
05	De buitenruimte	Het inrichtingsplan, of één regel over hoe het binnenhof en de straat moeten aanvoelen.
06	Wie ja moet zeggen	Financiers, de gemeente, lokale kopers of kopers in het buitenland. Het bepaalt de beelden.
07	De formaten	Verkoopbrochure, bouwdoek, website, Funda, schermen in het verkooppunt en social.
08	Wie de feedback verzamelt	Eén persoon aan uw kant, zodat elke ronde als één lijst bij ons binnenkomt.
09	De verkoopdatum	De echte, niet de comfortabele.
10	Het budget	Een bedrag of een bandbreedte. Zo komen we het snelst tot een passende scope, en het blijft tussen ons.

Eerst renderen, later bouwen

Open de inschrijving met een CGI-set uit de tekeningen. Heeft het project een modelwoning nodig, richt die dan later in een echte woning van het opgeleverde gebouw in, waar ze geen huur kost en aan het eind verkocht wordt.

Eén model, elke fase

Het model voor de verkoopstart levert de beelden voor de vergunning, de verkoopset en de volgende fase. Verandert het ontwerp, dan worden de beelden opnieuw gerenderd, niet vanaf nul gemaakt.



Maverick Frame productierendering.

WAT HET KOST

Marktprijzen en onze voorwaarden, zodat u elke offerte kunt toetsen

Ranges die we in 2026 in de markt zien, van freelancer tot studio. Gebruik ze om elke offerte te toetsen, ook die van ons.

WERK IN OPDRACHT	FREELANCER	STUDIO
Exterieurbeeld, per stuk	\$100 - 300	\$250 - 600
Interieurbeeld, per stuk	\$120 - 350	\$300 - 700
Pakket, 5 - 8 aanzichten	\$600 - 1.500	\$1.500 - 4.000
Animatie, per minuut	\$1.000 - 3.000	\$3.000 - 8.000

Onze standaard doorlooptijden en correctievoorwaarden. Die offeren we, tenzij een project iets anders vraagt, en dat zeggen we voordat het werk begint.

FASE OF OPLEVERING	STANDAARD BIJ MAVERICK FRAME
Eerste concept van een still	3 tot 5 werkdagen na een volledige briefing
Definitieve stills, pakket van 5 - 8	2 tot 3 weken, concepten inbegrepen
Animatie tot één minuut	4 tot 6 weken, eerst storyboard en preview
Inbegrepen correctierondes	Twee in de conceptfase, één op het definitieve beeld
Wat telt als een ronde	Eén samengevoegde lijst met opmerkingen, in één keer gestuurd
Spoedlevering	De helft van de tijd voor ongeveer 40% meer, als de planning het toelaat

Kies een studio voordat de deadline brandt

De duurste projecten die we zien, zijn niet de slecht gebriefte. Het zijn de projecten die in paniek zijn gebrieft, nadat de eerste leverancier was afgehaakt en de lanceringsdatum niet opschoof. Beoordeel een of twee studio's zolang er niets dringt.

Over zelf doen: één 3D-artist heeft zo'n tien softwareabonnementen nodig, een workstation en een reeks aanverwante vaardigheden, van modelleren en belichting tot nabewerking en klantcontact. Dat loont alleen als die persoon elke dag vol aan het werk is. Daaronder pleit de rekensom vanzelf voor uitbesteden.

VOLGENDE STAP

Stuur ons wat u al heeft

Tekeningen, een model, de kleur- en materiaalstaat of een conceptbriefing, in welke staat ze ook zijn. We antwoorden met een scope, een prijs en de vragen die hem bepalen, als antwoord, niet als verkoopgesprek.

Het contactformulier	maverickframe.com/contacts/
Vastgoedrenders	maverickframe.com/nl/oplossingen/projectontwikkelaars/
Of gewoon	antwoorden op de e-mail waarmee deze gids binnenkwam.

Geschreven door wie deze briefings leest

Dim Kuzmenko is medeoprichter van Maverick Frame Studio. De cijfers in deze gids komen uit onze eigen inbox en onze eigen tarieflijst, niet uit een brancheonderzoek.