

Herbouwwaardemeter woningen 2015

Geldig t/m 31 december 2015

De Herbouwwaardemeter woningen is een niet-bindend hulpmiddel voor verzekeraars en verzekeringsadviseurs om op een snelle, eenvoudige en globale manier de gemiddelde herbouwkosten van woningen vast te stellen. De Herbouwwaardemeter bestaat uit een invulformulier en een toelichting. Het formulier wordt in principe ieder jaar aangepast aan de dan geldende herbouwkosten. De Herbouwwaardemeter is niet bedoeld voor gebruik door consumenten.

Gegevens verzekeringnemer

Verzekeringnemer _____

Polisnummer _____

Adres object _____

Plaats _____

Ingevuld door _____

Datum _____

Onderdeel 1: Type woning De basisprijzen zijn inclusief fundering

	rijtje	2/1 kap	vrijstaand	hoogbouw*	hoogbouw**
Prijsstelling per cat. in €	I = 520	II = 565	III - 730	IV = 575	V = 480
Categorie:	Prijsstelling:			Inhoud woning:	
			€/m3		m3

* t/m 4 bouwlagen, ** van 5 t/m 8 bouwlagen

Onderdeel 2: Bouwdelen en kwaliteitsniveaus

Bouwdeel	Keuzeoptie	Correctie	Keuze
1. Fundering (zie toelichting)	a niet meeverzekerd	-/-10%	
	b op zand	-/-5%	
	c bij flats: heiwerk niet meeverzekerd	-/-2%	
2. Dak en constructie (zie toelichting)	a bijzonder	+4%	
	b plat	+9%	
3. Gevel	<input type="checkbox"/> Kopgevel / hoekwoning	+9%	
4. Afbouw en afwerking	<input type="checkbox"/> Nieuwe of vervangen (<10 jaar) badkamer, keuken of woonkamer	+9%	
	<input type="checkbox"/> Zonnecollectoren of PV-panelen	+2%	
Toeslagen / kortingen (zie hiernaast)		-.....% / +.....%	
Totale prijsstelling corrigeren met			%

Platte daken

Voor platte daken van woonhuizen moet een toeslag worden berekend, zie kwaliteitskeuze b bij het bouwdeel 'dak en constructie', omdat bij de vermelde woningtypen is uitgegaan van schuine daken. Zolderruimten van woonhuizen hebben namelijk een relatief lage m3 prijs, die de m3 prijs van de vermelde woningtypen verlaagt.

Rieten/leistenen daken

De toeslag voor rieten/leistenen daken is meegenomen in de kwaliteit van het dak. Bij een rieten/leistenen dak moet gekozen worden voor kwaliteitskeuze a bij het bouwdeel 'dak en constructie'.

Flats

In onderdeel 2 kan voor flats in bouwdeel 1 'Fundering' aangegeven worden dat heiwerk niet is meeverzekerd (categorie 'c').

Berekening

Herbouwwaarde woning: (prijsstelling + correctie) x inhoud	€
Extra toeslagen:	€
Totaal	€

Algemene toelichting

1. Algemeen

De herbouwwaardemethode is gebaseerd op een driedeling: (1) type woning, (2) kwaliteit van de bouwdelen en (3) inhoud. De genoemde m3-prijzen dienen voor de globale vaststelling van de gemiddelde herbouwkosten van het getypeerde woongebouw. Daar wordt de aandacht op gevestigd. Dit betekent dat de herbouwkosten door regio-invloeden of in individuele gevallen kunnen afwijken. Bij de berekening van de inhoud van de woning moet ook de inhoud van de aanwezige kelder/souterrain, garage, hobbyruimte, praktijkruimte, vrijstaande berging e.d. worden meegenomen. In het geval van appartementencomplexen geldt dit voor trappenhuis en liftinstallaties. (Bij)gebouwen die niet in redelijke verhouding met de woning staan, moeten apart worden berekend. De genoemde prijzen voor gebouwen met meerdere wooneenheden (bijvoorbeeld appartementen en flats) zijn exclusief kosten van individueel aangebrachte luxe en/of verbeteringen. De bedragen zijn op basis van

herbouw, waarbij herbouwen volgens de huidige eigen mogelijk is (bijvoorbeeld het bouwbesluit). Verder zijn de bedragen inclusief BTW, honoraria voor de architect, adviseurs en opruimingskosten.

2. Herbouw-/vraagprijzen

Het verschil tussen de herbouwprijzen en vraagprijzen, zoals deze b.v. regelmatig in advertenties worden gepubliceerd, is niet exact weer te geven. Wel staat vast dat vraagprijzen niet als basis gehanteerd kunnen worden om te komen tot een advies inzake het verzekerde bedrag. Ditzelfde geldt voor de WOZ-waarde van gebouwen.

3. Grote en bijzondere objecten, monumentale panden

Waardevaststelling van objecten als winkelpanden, kantoor- en fabrieksgebouwen, winkelcentra, kerken, ziekenhuizen, bejaardentehuizen, scholen, openbare gebouwen e.d., is specialistenwerk. Dit geldt tevens voor zeer luxe bungalows, villa's of landhuizen, oudere herenhuizen en grachtenpanden, zeer luxe flatgebouwen en portiekwoningen, woonhuizen met een bijzondere bouwstijl, historische of monumentale woonhuizen of woonhuizen die onder speciale voorwaarden herbouwd mogen worden (bijvoorbeeld omdat deze onder Monumentenzorg of beschermd stadsgezicht vallen en/of onder architectuur zijn gebouwd of omdat er bij herbouw speciale vergunningen of voorzieningen noodzakelijk zijn).

4. Hoekwoningen

Woningen die als eindwoning van een rijtje voorkomen of woningen die meer dan 1/3 ten opzichte van elkaar verspringen, dienen bij het bouwdeel gevel een toeslag te krijgen voor de kopgevel.

Toeslagen/kortingen

Plaatselijke problemen

Deze zijn te verwachten bij herbouw/herstel in bijvoorbeeld stads- en dorpskernen, aan grachten en nauwe straten en ook bij straten met intensief verkeer. Het gevolg zal zijn moeilijke en dure plaatsing van keten, belemmering in aan- en afvoer, parkeer- en opslagproblemen of mogelijk noodzakelijke nachtarbeid. Deze kosten, geval voor geval te bepalen, zullen veelal de 10%-30% niet te boven gaan.

Regio

In bepaalde regio's kan een korting of toeslag worden toegepast. Hiervoor is geen richtsnoer, omdat dit alleen met specifieke kennis van regio's, steden, dorpen en/of buurten kan worden bepaald.

Eenvoudige vrijstaande woningen

Voor eenvoudige vrijstaande woningen, vaak deel uitmakend van het standaard assortiment bij aannemers, kan een korting van zo'n 15% worden toegepast.

Kleine woningen

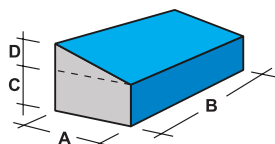
Wanneer de totale inhoud van de woning kleiner is dan 250 m³, dient er een correctie van 10% bijgeteld te worden.

Toelichting bij berekening

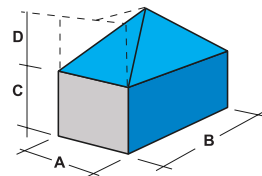
Ten opzichte van de versie 2014 is de herbouwwaardemeter 2015 vereenvoudigd en aangepast. Bij bouwdelen 1(fundering) en 2(dak en constructie) moet een van de categorieën worden aangekruist. Bij bouwdelen 3(gevel) en 4(afbouw en afwerking) kan elk item afzonderlijk worden aangekruist als het van toepassing is. De belangrijkste veranderingen zijn de kwaliteit van de afbouw en afwerking (keuken, badkamer en woonkamer) in onderdeel 2. Ook ten aanzien van de gevel is er een vereenvoudiging doorgevoerd. Er wordt alleen nog onderscheid gemaakt bij een kopgevel/hoekwoning, met een toeslag in 2015 van +9%. Zonnepanelen en PV-panelen zijn steeds meer standaard. Daarom kan bij woningen met zonnecollectoren en PV-panelen een correctiefactor worden ingevuld in onderdeel 2.

Berekening inhoud gebouw

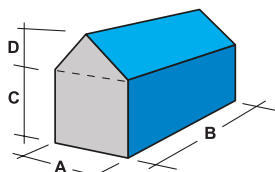
De berekening van het aantal kubieke meters geschiedt door het buitenwerks gemeten oppervlak te vermenigvuldigen met de gemiddelde hoogte. Deze hoogte wordt gemeten vanaf bovenkant begane grondvloer. Indien er kelders of souterrains zijn wordt de hoogte gemeten vanaf de vloer van deze ruimten. Als hulpmiddel om te komen tot de berekening van de verdiepingshoogte kan men ook de optreden van de trap opmeten en tellen. De berging dient bij de inhoud te worden opgeteld.



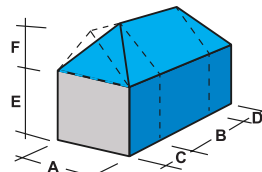
$$\begin{aligned} A \times B \times C &= & m^3 \\ A \times B \times D/2 &= & m^3 \\ \text{Totaal} &= & m^3 \end{aligned}$$



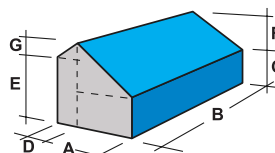
$$\begin{aligned} A \times B \times (C + D/3) &= & m^3 \\ \text{Totaal} &= & m^3 \end{aligned}$$



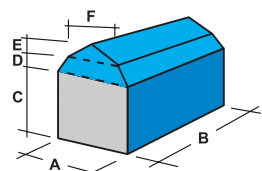
$$\begin{aligned} A \times B \times C &= & m^3 \\ A \times B \times D/2 &= & m^3 \\ \text{Totaal} &= & m^3 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} A \times (B + C + D) \times E &= & m^3 \\ A \times B \times F/2 &= & m^3 \\ A \times (C + D) \times F/3 &= & m^3 \\ \text{Totaal} &= & m^3 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} A \times B \times (C + F/2) &= & m^3 \\ D \times B \times (E + G/2) &= & m^3 \\ \text{Totaal} &= & m^3 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} A \times B \times C &= & m^3 \\ B \times (A + F)/2 \times D &= & m^3 \\ B \times E/2 \times F &= & m^3 \\ \text{Totaal} &= & m^3 \\ \text{in de praktijk:} & & \\ A \times B \times (C + D) &= & m^3 \end{aligned}$$