

Herbouwwaardemeter Woningen 2019

Geldig t/m 31 december 2019

De Herbouwwaardemeter Woningen is een handig, niet verplicht hulpmiddel voor verzekeraars en verzekeringsadviseurs om op een snelle, eenvoudige manier de gemiddelde herbouwkosten van standaardtypen woningen vast te stellen. De herbouwwaarde is het bedrag dat een verzekerde nodig heeft om een woning –als deze totaal verloren zou gaan– weer op te bouwen in dezelfde staat en volgens de huidige bouwvereisten.

De Herbouwwaardemeter is niet bedoeld voor consumenten. De verzekeraar of adviseur dient het formulier in te vullen.

Jaarlijks actualiseert het Verbond van Verzekeraars de meter aan de hand van de dan geldende herbouwkosten. Een onafhankelijk technisch adviesbureau levert hiervoor gegevens aan.

Bij de berekening wordt niet uitgegaan van de actuele dagprijzen. Deze prijzen worden immers beïnvloed door golfbewegingen in de economie. Daarom gaat het Verbond voor de herbouwwaardemeter uit van de structurele kostenontwikkeling. Om deze reden raadt het Verbond verzekeraars aan om bij gebruik van de herbouwwaardemeter de klant garanties te geven tegen onderverzekering.

Toelichting

1. Algemeen

De herbouwwaardemethode is gebaseerd op (1) het type woning, (2) de kwaliteit van de bouwdelen en (3) de inhoud van de woning. De in de tabellen genoemde bedragen zijn op basis van herbouw volgens de huidige eisen. Denk hierbij aan uitgebreide en/of aangepaste bouwregelgeving zoals het bouwbesluit en innovatief materiaalgebruik. De bedragen zijn inclusief btw, honoraria voor de architect/adviseurs en exclusief opruimingskosten.

De m³-prijzen vormen de basis voor het vaststellen van de gemiddelde herbouwkosten van het type woning. Deze gemiddelden kunnen afwijken van regionale of lokale herbouwkosten. De verzekeraar dient aan de hand van specifieke kennis over de regio, de stad, het dorp of de buurt zelf te bepalen of er sprake is van een korting of toeslag op de herbouwkosten.

Bij de berekening van de inhoud van de woning, houdt de verzekeraar rekening met de inhoud van de aanwezige kelder/souterrain, garage, hobbyruimte, praktijkruimte, vrijstaande berging etc. Bij appartementencomplexen en flats (gebouwen met meerdere wooneenheden) geldt dit voor de aanwezige trappenhuizen en liftinstallaties, exclusief de kosten van individueel aangebrachte luxe en/of verbeteringen.

(Bij)gebouwen die zich niet redelijk verhouden tot de woning, moet de verzekeraar apart berekenen.

Onderdeel 1: Type Woning

Prijsstelling per cat. in €	rijtje	2/1 kap	vrijstaand	hoogbouw	hoogbouw
	I = 590	II = 640	III = 825	IV = 650	V = 545
Categorie:	Prijsstelling:			Inhoud woning:	
	€/m ³			m ³	

De basisprijzen zijn inclusief fundering

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	☐ kopgevel / hoekwoning	+9%	
4. Afbouw en afwerking	☐ Nieuwe of vervangen (<10 jaar) badkamer, keuken of woonkamer	+9%	
	☐ Zonnecollectoren of PV-panelen	+2%	
Toeslagen / kortingen (zie hiernaast)		-.....% / +....%	
Totale prijsstelling corrigeren met:			%

Berekening:

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

2. Herbouw-/vraagprijzen

De herbouwwaarde is iets anders dan de waarde van de woning. Het verschil tussen de herbouwprijs en vraagprijs wordt mede bepaald door de locatie, grond, aantrekkelijkheid en vraag en aanbod op de woningmarkt. Een verzekeraar of verzekerde kan de vraagprijs of een WOZ-waarde niet gebruiken voor een advies over het bedrag waartegen een woning verzekerd kan worden.

3. Grote en bijzondere objecten, monumentale panden

Een berekening via de herbouwwaardemeter is niet geschikt voor historische, monumentale, luxe en/of grote bungalows, villa's, landhuizen, herenhuizen en/of grote zakelijke objecten etc. Dat is specialistenwerk. Ook omdat er bij de herbouw speciale vergunningen of voorzieningen noodzakelijk zijn.

4. Hoekwoningen

Eindwoningen van een rijtje of woningen die meer dan 1/3 ten opzichte van elkaar verspringen, krijgen een toeslag voor de kopgevel omdat er relatief meer materialen en afwerking nodig zijn. Bij twee onder een kap woningen wordt deze toeslag standaard meegenomen.



VERBOND VAN VERZEKERAARS



5. Toeslagen/kortingen

Plaatselijke problemen

De kosten die zich voordoen bij plaatselijke problemen, zoals bij herbouw/ herstel in bijvoorbeeld stads- en dorpskernen, aan grachten, nauwe straten en straten met intensief verkeer komen veelal niet boven de 10%-30% uit. Denk hierbij aan kosten door belemmeringen bij de aan- en afvoer van materiaal, parkeer- en opslagproblemen of noodzakelijke nachtarbeid. De verzekeraar bepaalt deze kosten van geval tot geval.

Eenvoudige vrijstaande woningen

Voor eenvoudige vrijstaande woningen, vaak onderdeel van het standaard assortiment van aannemers, kan de verzekeraar een korting toepassen van ongeveer 15%.

Kleine woningen

Is de totale inhoud van de woning kleiner is dan 250 m³? Dan geldt een toeslag van 10% omdat er ten opzichte van de inhoud per m³ relatief meer herbouwkosten worden gemaakt.

6. Berekening inhoud gebouw

Door het buitenwerks (de afstand van de ene buitenzijde tot de andere buitenzijde van een woning) gemeten oppervlak te vermenigvuldigen met de gemiddelde hoogte, wordt het aantal kubieke meters berekend. De hoogte wordt gemeten vanaf de bovenkant van de begane grondvloer.

Zijn er kelders of souterrains aanwezig? Dan wordt de hoogte gemeten vanaf de vloer van deze ruimte. Een handig hulpmiddel om de verdiepingshoogte te berekenen, is door de treden van de trap op te meten en te tellen. De m³ inhoud van de zolderberging telt de verzekeraar op bij de inhoud.

7. Platte daken

Voor woningen met platte daken wordt een toeslag berekend (zie onderdeel 2, kwaliteitskeuze b bij het bouwdeel 'dak en constructie') omdat de herbouwwaardemeter uitgaat van schuine daken bij de verschillende woningtypes. De m³ van zolderruimten zijn relatief laag geprijsd en daardoor van invloed op de m³ prijs van de vermelde woningtypen.

8. Rieten/leistenen daken

De toeslag voor rieten/leistenen daken is meegenomen in de kwaliteit van het dak (zie onderdeel 2, kwaliteitskeuze a bij het bouwdeel 'dak en constructie').

9. Flats

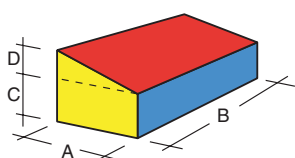
In onderdeel 2 kan de verzekeraar bij bouwdeel 1 'Fundering' aangeven dat heiwerk niet is meeverzekerd (categorie c).

10. Zonnecollectoren en PV panelen.

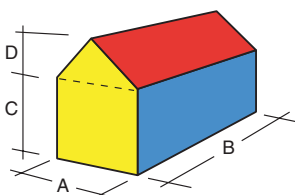
Omdat naar schatting pas 20% van de woningen zonnecollectoren of PV-panelen heeft, houdt de verzekeraar een opslagfactor aan. Deze opslag is nog niet verwerkt in de m³ prijzen.

Inhoudsberekening:

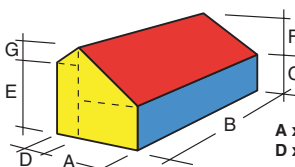
De inhoud van gebouwen kan berekend worden met behulp van de onderstaande schetsjes en berekeningen.



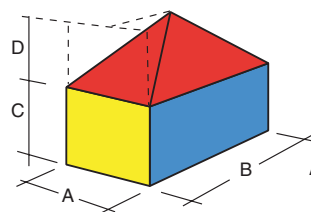
$$\begin{aligned} A \times B \times C &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ A \times B \times D/2 &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ \text{Totaal} &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \end{aligned}$$



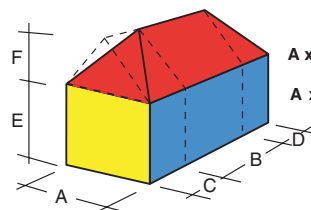
$$\begin{aligned} A \times B \times C &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ A \times B \times D/2 &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ \text{Totaal} &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \end{aligned}$$



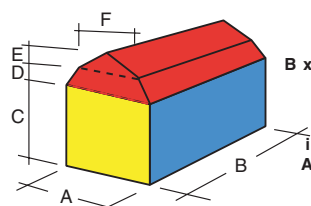
$$\begin{aligned} A \times B \times (C + F/2) &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ D \times B \times (E + G/2) &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ \text{Totaal} &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \end{aligned}$$



$$A \times B \times (C + D/3) = \dots\dots\dots \text{m}^3$$



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



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

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



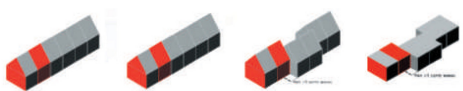


1. Bepaling van het type woning

Onderstaande schematische tekeningen geven u de mogelijkheid de te taxeren woning in een categorie te plaatsen.

Categorieën

☐ I rijtjeswoning/hoekwoning



Elke woning in een rijtje wordt beschouwd als een rijtjeswoning. Woningen aan het eind van een rijtje, of woningen die meer dan 1/3 ten opzichte van elkaar verspringen, krijgen een toeslag voor de kopgevel. Zie hiervoor de keuze op het invulformulier.

☐ II 2/1 kap woning



Woningen die geschakeld zijn, bijvoorbeeld door middel van een garage, waarvan de hoogte maximaal 1,5 laag bedraagt, worden ook beschouwd als 2/1-kap woning.

☐ III vrijstaande woning



Elke woning die vrij is van naastgelegen bebouwing is vrijstaand. Woningen in een rijtje, waarbij het contact met de naastgelegen bebouwing minimaal is, worden beschouwd als vrijstaand.

☐ IV hoogbouw tot en met 4 bouwlagen



Gestapelde woningen worden over het algemeen als deel van het gehele blok berekend.

☐ V hoogbouw van 5 tot en met 8 bouwlagen



Bij gestapelde woningbouw is de grens voor deze methode op 25 meter gesteld. Het vaststellen van de herbouwwaarde van hogere bebouwing is specialistenwerk.

Onderstaande figuren dienen als ondersteuning bij de kwaliteitskeuze van het desbetreffende bouwdeel.

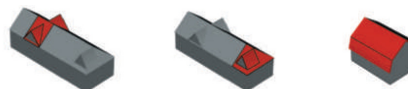
2. Dak en Constructie

☐ a. Normale kap



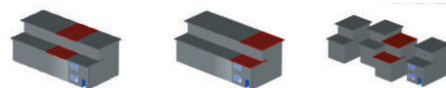
Onder een normale kap wordt verstaan een kap die een gebruikelijke schuining (300-600) heeft en bedekt is met dakpannen.

☐ b. Bijzonder (vorm, geleding, materiaal)



Bijzonder is van toepassing wanneer de vorm opmerkelijke bijzonderheden vertoont, wanneer de geleding veel variatie of verspringingen heeft of wanneer het materiaal afwijkt van een normale kap (bijvoorbeeld riet of leisteen).

☐ c. Plat dak



Een dak bestaande uit één vlak onder een lichte helling (< 300) kan worden beschouwd als een plat dak.

Verzekeringnemer:		Polisnummer:	
Adres object:		Plaats:	
Ingevuld door:		Datum:	

