



Herbouwwaardemeter

woningen 2019

dV HWM 1218

Naam

Polisnummer

Adres object

Postcode en Plaats

Ingevuld door

Datum

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.

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

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.

Platte daken

Voor platte daken van woonhuizen moet een toeslag worden berekend, zie kwaliteitskeuze c 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/lestenen daken

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

Serres

De toeslag voor serres is meegenomen in de kwaliteit van de (achter-)gevel. Bij een woning met een serre moet gekozen worden voor kwaliteitskeuze c bij het bouwdeel 'gevel'. De inhoud van de serre wordt bijgeteld bij de totale inhoud van de woning.

Flats

Voor flats gelden afwijkende keuzes bij bouwdeel 1. Bij bouwdeel 1 kan gekozen worden voor a of d.

I / Type Woning - onderdeel I

Prijsstelling per categorie in €	rijtje	2/1 kap	vrijstaand	hoogbouw	hoogbouw
	I = 590	II = 640	III = 825	IV = 650	V = 545
Categorie:	Prijsstelling:		Inhoud woning:		
			€ / m3		m3

2 / Bouwdelen en kwaliteitsniveaus - onderdeel 2

Bouwdeel	Keuzeoptie	Correctie	Keuze
1. Fundering	a niet meeverzekerd	-/-10%	-/-10%
2. Dak en constructie	a normaal	0%	
	b bijzonder (zie toelichting)	+4%	
	c plat	+9%	
3. Gevel	a normaal	0%	
	b kopgevel/hoekwoning	+9%	
4. Afbouw & afwerking	ja	+9%	
	Keuken, badkamer en/of woonkamer in de afgelopen 10 jaar gerenoveerd?	nee	0%
Zonnecollectoren of PV panelen aanwezig?	ja	+2%	
	nee	0%	
Toeslagen / kortingen (zie hierboven)		- % + %	
Totale prijsstelling corrigeren met:			%

Berekening:

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

1. Algemeen

De herbouwaardemethode is gebaseerd op een driedeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in het 'type' woning, de 'kwaliteit' van de bouwdelen en de 'inhoud'. De aandacht wordt erop gevestigd, dat de genoemde m³-prijzen dienen voor de globale vaststelling van de gemiddelde herbouwkosten van het getypeerde woongebouw. Dit betekent dat de herbouwkosten door regio-invloeden of in individuele gevallen kunnen afwijken. Bij de berekening van de inhoud van de woning dient eveneens de inhoud van de aanwezige kelder/souterrain, garage, hobbyruimte, praktijkruimte, vrijstaande berging e.d. te worden meegenomen. Bij appartementencomplexen dienen trappenhuis en liftinstallaties eveneens te worden meegenomen in de berekening. Niet in redelijke verhouding met de woning staande (bij)gebouwen dienen apart te worden berekend. De genoemde prijzen voor gebouwen met meer wooneenheden, zoals appartementen en flats, zijn exclusief de kosten van individueel aangebrachte luxe en/of verbeteringen.

De bedragen zijn op basis van herbouw, waarbij herbouwen volgens de huidige eisen (bijvoorbeeld het bouwbesluit) mogelijk is, en zijn inclusief BTW, honoraria voor de architect, adviseurs e.d., exclusief 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.

Inhoudsberekening:

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

	$A \times B \times C = m^3$ $A \times B \times D/2 = m^3$ $\text{Totaal} = m^3$		$A \times B \times (C+D/3) = m^3$
	$A \times B \times C = m^3$ $A \times B \times D/2 = m^3$ $\text{Totaal} = m^3$		$A \times (B+C+D) \times E = m^3$ $A \times B \times F/2 = m^3$ $A \times (C+D) \times F/3 = m^3$ $\text{Totaal} = m^3$
	$A \times B \times (C+F/2) = m^3$ $D \times C \times (E+G/2) = m^3$ $\text{Totaal} = m^3$		$A \times B \times C = m^3$ $B \times (A+F) \times D = m^3$ $B \times E/2 \times F = m^3$ $\text{Totaal} = m^3$
			<p>In de praktijk:</p> $A \times B \times (C+D) = m^3$

5. Toelichting bij model

Bij onderdeel 1, bepaling van het type woning, wordt onderscheid gemaakt in 5 categorieën woningtypen. Hieruit moet een keuze gemaakt worden, die leidt tot een prijsstelling die geldt bij de standaard kwaliteitskeuzen (alle subs a) van het volgende onderdeel.

Bij onderdeel 2, bepaling van het kwaliteitsniveau, wordt de kwaliteit van 6 verschillende bouwdeelen van de woning bepaald. Per bouwdeel wordt onderscheid gemaakt in 3 kwaliteitsniveaus die invloed hebben op de prijs per m³. Om de keuze te ondersteunen zijn voor 3 categorieën schematische beelden c.q. foto's van sfeerbeelden bijgevoegd van de beoogde kwaliteit. Indien de kwaliteit afwijkt van de standaard, wordt de prijs vermeerderd of verminderd met een percentage dat vermeld staat op het invulformulier.

De uiteindelijke prijsstelling per m³ wordt vermenigvuldigd met de inhoud van de woning om de totale herbouwwaarde te bepalen. Bepaalde correcties kunnen invloed hebben op de herbouwwaarde van de woning. De toelichting hiervoor staat op het invulformulier.

Bepaling van het type woning

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

Categorieën:

- 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.

Schematische beelden van kwaliteitsniveaus / Dak en constructie

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

a. Normale kap



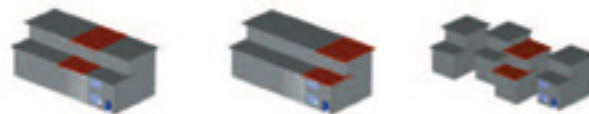
Onder een normale kap wordt verstaan een kap die een gebruikelijke schuining (300-600) heeft en bedekt is met dakpannen.

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.



de Vereende
Handelskade 49
Postbus 1074, 2280 CB Rijswijk

+31 (0)70 340 81 00
verzekeren@vereende.nl
verzekeren.vereende.nl

IBAN NL67ABNA0463168437
BIC ABNANL2A KvK 33054669
BTW/VAT NL.0014.19.043.B01