



Herbouwwaardemeter

woningen 2023

dV HWM 0123

Naam

Polisnummer

Adres object

Postcode en Plaats

Ingevuld door

Datum

Toelichting toeslagen & kortingen

Fundering

- Bij het niet verzekeren van de fundering kan de verzekeraar een korting toepassen van 5%. Soms is de fundering niet verzekeraar. Dat speelt met name in gebieden waar sprake is van sterke bodemdaling.
- Bij zandgronden kan een korting worden toegepast van 2%.
- Voor flats wordt bij 'Fundering' aangegeven dat heiwerk niet is meeverzekerd.

Dak en constructie

- *Bijzonder:* Denk aan bijvoorbeeld daken met riet of leisteen.
- *Platte daken:* Voor woningen met platte daken wordt een toeslag berekend 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 woningtypes. Bij appartementen wordt standaard uitgegaan van een plat dak. Daar hoeft de verzekeraar dus geen toeslag voor te berekenen.
- *Isolatie waarde:* Voor extra isolatie wordt een opslag van 1% gerekend.

Gevel

- *Kopgevel:* 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.
- *Isolatie waarde:* Voor extra isolatie wordt een opslag van 1% gerekend.

Afbouw en afwerking

- *Nieuwe badkamer en/of keuken.* Als de klant de net gerenoveerde luxe keuken of badkamer wil meeverzekeren, wordt een toeslag van 9% gerekend
- *Zonnecollectoren en PV panelen.* Het wettelijk minimum-vereiste van het aantal zonnepanelen bij nieuwbouw is standaard verwerkt. Voor meer zonnepanelen dan het minimumvereiste wordt een opslag van 2% gerekend.

Kleine woningen

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

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.

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.

1 / Type Woning - onderdeel 1

Prijsstelling per categorie in €	tussenwoning (rijtje)	hoekwoning (rijtje)	2/1 kap	vrijstaand	App. complex 1 t/m 4 lagen	App. complex 5 t/m 8 lagen
Bestaande bouw:	750	875	870	1000	930	860
Nieuwbouw vanaf 2015:	710	845	870	1000	930	860
Categorie: _____	Prijsstelling: _____		€ / m ³	Inhoud woning: _____		m ³

2 / Bouwdelen en kwaliteitsniveaus - onderdeel 2

Bouwdeel	Keuzeoptie	Correctie	Keuze
1. Fundering	a niet meeverzekerd	-5%	
	b op zand	-2%	
	c bij flats: heiwerk niet meeverzekerd	-2%	
2. Dak en constructie	a normaal	0%	
	b bijzonder (riet of leisteen)	+4%	
	c plat	+9%	
	d isolatie hoger dan standaard rc/rd waarde	+1%	
3. Gevel	a normaal	0%	
	b kopgevel/hoekwoning	+10%	
	c isolatie hoger dan standaard rc/rd waarde	+1%	
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%	
Kleine woning (<250 m ³)	ja	+10%	
	nee	0%	
Eenvoudige vrijstaande woningen	ja	-15%	
	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.

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

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 de verschillende bouwdelen van de woning bepaald. Per bouwdeel wordt onderscheid gemaakt in kwaliteitsniveaus die invloed hebben op de prijs per m³. 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



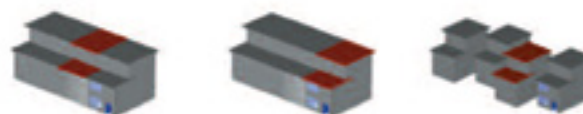
Onder een normale kap wordt verstaan een kap die een gebruikelijke schuining (300-600) heeft en bedekt is met dakpannen.

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.

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

Eenvoudige vrijstaande woningen

Voor eenvoudige vrijstaande woningen, vaak onderdeel van het standaard assortiment van aannemers, passen wij een korting toe van 15%.

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.

Gasloos bouwen

Bij herbouw wordt inmiddels ook rekening gehouden met de nieuwe vereisten voor hernieuwbare energie ('gasloos bouwen'). Hoewel de mogelijkheden per gemeente, straat en pand kunnen verschillen, is door het Verbond van Verzekeraars vanwege de werkbaarheid besloten hier een vast percentage van 8% in de basisprijzen voor mee te nemen.



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