

- Wilt u dit formulier duidelijk leesbaar invullen.
- Aankruisen wat van toepassing is.

Toelichting herbouwwaardemeter 2012

Algemeen

De herbouwwaardemethode 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. Niet in redelijke verhouding met de woning staande (bij)gebouwen dienen apart te worden berekend.

De genoemde prijzen voor gebouwen met meerdere 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.

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.

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).

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 schetsjes en berekeningen op bladzijde 2.

Deze herbouwwaardemeter is gemaakt door het Nationaal Centrum voor Preventie in opdracht van het Verbond van Verzekeraars.

Formulier

Bij onderdeel 1, bepaling van het type woning, wordt onderscheid gemaakt in vijf 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 zes verschillende bouwdelen van de woning bepaald. Per bouwdeel wordt onderscheid gemaakt in drie kwaliteitsniveaus die invloed hebben op de prijs per m³. Om de keuze te ondersteunen, zijn voor drie categorieën schematische beelden en foto's van sfeerbeelden bijgevoegd van de beoogde kwaliteit.

Indien de kwaliteit afwijkt van de standaardkwaliteit, wordt de prijs vermeerderd of verminderd met een percentage dat vermeld staat op dit formulier.

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 dit formulier.

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 gedwongen nachtarbeid. Deze kosten, geval per geval te bepalen, zullen veelal de 10%-30% niet te boven gaan.

Kleine woningen

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

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.

Berekening

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/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 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.

1 Gegevens verzekeringnemer

voorletters	tussenvoegsel	achternaam	geboortedatum	polisnummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
straatnaam		nummer	toevoeging	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>	
postcode	woonplaats		e-mailadres	
<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	

2 Type woning

Bepaling van het type woning

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

categorie	omschrijving	€ per m ³ inhoud	schematische tekening	toelichting
1	rijtjeswoning/hoekwoning	€ 490,- ¹		Elke woning uit een rijtje wordt beschouwd als een rijtjeswoning. Woningen op het einde van een rijtje of woningen die meer dan eenderde ten opzichte van elkaar verspringen, krijgen een toeslag voor de kopgevel. Zie hiervoor de toelichting van dit formulier.
2	twee onder een kapwoning	€ 530,- ¹		Woningen die geschakeld zijn door middel van een garage of iets dergelijks, waarvan de hoogte maximaal anderhalve laag bedraagt, worden ook beschouwd als twee onder een kapwoning.
3	vrijstaande woning	€ 690,- ¹		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.
4	hoogbouw tot en met vier lagen	€ 540,- ¹		Gestapelde woningen worden over het algemeen als een deel van het gehele blok gerekend.
5	hoogbouw van vier tot acht lagen	€ 445,- ¹		Bij gestapelde woningbouw is de grens op 25 meter gesteld voor deze methode. Hogere bebouwing is specialistenwerk.

¹ De prijzen zijn inclusief fundering.

Berekening inhoud

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


	$A \times B \times C$ $A \times B \times D/2$ Totaal	<input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³		$A \times B \times (C + D/3)$	<input type="text"/> m ³
	$A \times B \times C$ $A \times B \times D/2$ Totaal	<input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³		$A \times (B + C + D) \times E$ $A \times B \times F/2$ $A \times (C + D) \times F/3$ Totaal	<input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³
	$A \times B \times (C + F/2)$ $D \times B \times (E + G/2)$ Totaal	<input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³		$A \times B \times C$ $B \times (A + F)/2 \times D$ $B \times E/2 \times F$ Totaal	<input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³

categorie	€ per m ³ inhoud	inhoud woning	prijstelling	
<input type="text"/>	€ <input type="text"/>	x <input type="text"/> m ³	= € <input type="text"/>	dit bedrag invullen bij punt 5 "herbouwwaarde woning"

3 Bouwdelen en kwaliteitsniveaus




Dak en constructie

De onderstaande schematische tekeningen dienen als ondersteuning bij de kwaliteitskeuze van het betreffende bouwdeel.

categorie	omschrijving	schematische tekening	toelichting
1	normale kap		Onder een normale kap wordt verstaan een kap die een gebruikelijke schuining (30°) heeft en bedekt is met dakpannen.
2	bijzonder (geleding, vorm of 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.
3	plat dak		Een dak bestaande uit één vlak onder een lichte helling (minder dan 30°) kan worden beschouwd als een plat dak.

Gevel

De onderstaande schematische tekeningen dienen als ondersteuning bij de kwaliteitskeuze van het betreffende bouwdeel.

categorie	omschrijving	schematische tekening	toelichting
1	normaal		Een normale gevel bestaat uit een gebruikelijke indeling en gebruikelijke materialen. Het aandeel glas van het geheel kan normaal genoemd worden en de vorm vertoont geen of zeer geringe verspringingen.
2	hoogwaardig		Hoogwaardig is van toepassing indien het aandeel glas hoog is en de materiaalkeuze luxer is dan gebruikelijk.
3	bijzonder (geleding, vorm of materiaal)		Wanneer de gevel in zijn geleding bijzondere eigenschappen vertoont als verspringingen en erkers, wordt deze bijzonder genoemd. Ornamenten en dure materialen maken dat de gevel in deze categorie valt.

Afbouw

Onderstaande foto's en toelichting dienen als ondersteuning bij de kwaliteitskeuze van het betreffende bouwdeel. Er dient voor elk onderdeel een keuze gemaakt te worden tussen normaal, hoogwaardig of luxe:

Toelichting bij de keuze

- a Standaard: een standaard afbouwpakket kan gekarakteriseerd worden als een pakket dat gebruikelijk is in een koopwoning in de lagere prijsklasse.
- b Hoogwaardig: bij een hoogwaardig pakket kan de afbouw gekarakteriseerd worden als een gebruikelijk pakket voor een midden-categorie koopwoning.
- c Luxe: een luxe pakket kan worden omschreven als een afbouwpakket van hoge kwaliteit, die meestal gebouwd is volgens de eisen en wensen van de gebruiker en van alle gemakken is voorzien.

Badkamer



a standaard b hoogwaardig c luxe

Keuken



1 standaard ± € 7.000,- 2 hoogwaardig ± € 14.000,- 3 luxe ± € 21.000,-

Ruimte afwerking



a standaard b hoogwaardig c luxe

4 Bouwdelen en kwaliteitsniveaus

bouwdeel	keuze	correctie	resultaat
1 fundering (bij een flat keuze a of d ¹)	a met heiwerk	0%	
	b niet-meeverzekerd	- 10%	
	c op zand	- 5%	
	d flat heiwerk niet-meeverzekerd	- 2%	<input type="text"/> %
2 dak en constructie	a normaal	0%	
	b bijzonder	+ 4%	
	c plat	+ 9%	<input type="text"/> %
3 gevel	a normaal	0%	
	b hoogwaardig	+ 2%	
	c bijzonder	+ 8%	
	d kopgevel/hoekwoning	+ 9%	<input type="text"/> %
4 afbouw keuken	a standaard	0%	
	b hoogwaardig	+ 8%	
	c luxe (bij vrijstaande woning)	+ 8%	
	d luxe (bij niet-vrijstaande woning)	+ 15%	<input type="text"/> %
afbouw badkamer/toilet	a standaard	0%	
	b hoogwaardig	+ 4%	
	c luxe (bij vrijstaande woning)	+ 4%	
	d luxe (bij niet-vrijstaande woning)	+ 11%	<input type="text"/> %
afbouw ruimte afwerking algemeen	a standaard	0%	
	b hoogwaardig	+ 5%	
	c luxe (bij vrijstaande woning)	+ 5%	
	d luxe (bij niet-vrijstaande woning)	+ 15%	<input type="text"/> %
toeslagen/kortingen		%	<input type="text"/>
inhoud minder dan 250m ³		+ 10%	<input type="text"/> %
totale verhoging prijsstelling			<input type="text"/> %

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

5 Berekening

herbouwwaarde woning (prijsstelling + verhoging)	€	<input type="text"/>
totaal extra toeslagen (zie pagina 1)	€	<input type="text"/>
totaal	€	<input type="text"/>

6 Ondertekening

plaats	datum	handtekening
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>