

De **Herbouwaardemeter Woningen** is een handig hulpmiddel voor verzekeraars en adviseurs 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, mocht deze totaal verloren gaan, weer op te bouwen in dezelfde staat en volgens de huidige bouwvereisten. De **herbouwwaarde** is dus iets anders dan de vraagprijs of WOZ-waarde van de woning.

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. De golfbewegingen in de economie zijn immers van invloed op deze prijzen. Daarom gaat de **Herbouwaardemeter** uit van de structurele kostenontwikkeling. Omdat de actuele dagprijzen kunnen schommelen, raadt het Verbond verzekeraars aan om bij gebruik van de **herbouwaardemeter** de klant garanties te geven tegen onderverzekering.

Bijzondere objecten, monumentale panden

Waardevaststelling van zeer luxe bungalows, villa's of landhuizen, oudere herenhuizen en grachtenpanden, woonhuizen met een inhoud van meer dan 1.000 m³ of een bijzondere bouwstijl, historische of monumentale woonhuizen of woonhuizen die onder speciale voorwaarden herbouwd mogen worden (bijvoorbeeld omdat deze onder Monumentenzorg vallen en/of onder architectuur zijn gebouwd of omdat er bij herbouw speciale vergunningen of voorzieningen noodzakelijk zijn) is specialistenwerk. **Voor dergelijke gebouwen is deze herbouwaardemeter niet geschikt. Vraag uw assurantieadviseur om advies.**

Hernieuwbare energie

Bij herbouw moet men ook rekening houden met de nieuwe eisen hernieuwbare energie ('gasloos bouwen'). Hoewel de mogelijkheden per gemeente, straat en pand kunnen verschillen, is vanwege de werkbaarheid besloten om hier een vast percentage mee te nemen. Deze is reeds verwerkt in de basisprijzen.

De **Herbouwaardemeter** is niet bedoeld voor consumenten. De adviseur dient het formulier samen met de klant in te vullen.

Prijsstelling per m ³	Tussenwoning (rijtjeswoning)	Hoekwoning (Rijtjeswoning)	2 onder 1 kap	Vrijstaand	Appartement in complex t/m 4 bouwlagen	Appartement in complex met 5 t/m 8 bouwlagen
Bestaande bouw	€ 627	€ 708	€ 730	€ 821	€ 778	€ 724
Nieuwbouw vanaf 2015	€ 594	€ 686	€ 730	€ 821	€ 778	€ 724
	Type woning		Prijsstelling	€/m³	Inhoud woning	m³

Bouwdeel	Keuzeoptie		Correctie	Keuze
1. Fundering	A	Niet meeverzekerd	-/- 5%	
	B	Op zand	-/- 2%	
	C	Bij flats: heiverk niet meeverzekerd	-/- 2%	
2. Dak en constructie	A	Bijzonder	+ 4%	
	B	Plat	+ 9%	
3. Gevel	A	Kopgevel (bij rijtjeshuizen)	+ 10%	
4. Afbouw en afwerking	A	Nieuwe badkamer en/of keuken	+ 9%	
	B	Zonnepanelen geplaatst op bestaande bouw	+ 2%	
Toeslagen/kortingen				%
Totale prijsstelling corrigeren met:				%

Berekening

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

Toelichting

Algemeen

De herbouwaardemethode is gebaseerd op (1) het type woning, (2) de kwaliteit van de bouwdeelen en (3) de inhoud van de woning. De in de tabellen genoemde bedragen zijn op basis van herbouw volgens de huidige eisen, zoals uitgebreide en/of aangepaste bouwregelgeving, het bouwbesluit en innovatief materiaalgebruik. De bedragen zijn inclusief btw, honoraria voor de architect/adviseurs en exclusief sloop- en opruimingskosten. De m³-prijzen vormen de basis voor het vaststellen van de gemiddelde herbouwkosten van het type woning. Met name nieuwe bouwmethoden (veelal door regelgeving) zijn in de startfase hoger. Naar verloop van tijd worden de gemiddelde materialen en arbeidsprocessen weer goedkoper.

Bij de berekening van de inhoud van de woning, houdt u 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 trappenhuis en liftinstallaties, exclusief de kosten van individueel aangebrachte luxe en/of verbeteringen. (Bij)gebouwen die zich niet redelijk verhouden tot de woning, moeten apart berekend worden.

Kleine woningen

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

Eenvoudige vrijstaande woningen

Voor eenvoudige vrijstaande woningen, vaak onderdeel van het standaard assortiment van aannemers, kan een korting worden toegepast van maximaal 15%.

Toeslagen en kortingen

1. Fundering

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

2. Dak en constructie

- a. Bijzonder: denk aan bijvoorbeeld daken met riet of leesteen.
- b. Platte daken: voor woningen met platte daken wordt een toeslag berekend (zie onderdeel 2, Dak en constructie, kwaliteitskeuze b) omdat de Herbouwaardemeter uitgaat van schuine daken bij de verschillende woningtypen. De m³ van zolderruimten zijn relatief laag geprijsd en daardoor van invloed op de m³ prijs van de vermelde woningtypen. Bij appartementen wordt standaard uitgegaan van een plat dak.

3. Gevel

- a. Kopgevel (bij rijtjeshuizen): 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.

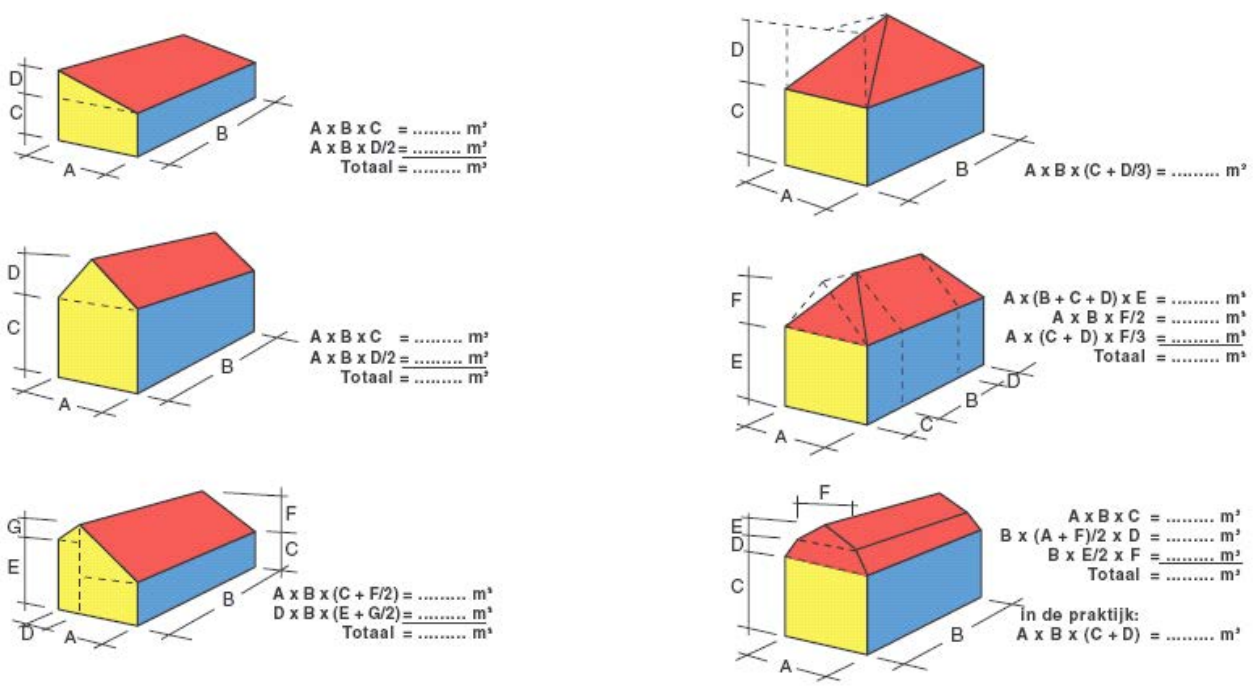
4. Afbouw en afwerking

- a. Nieuwe badkamer en/of keuken: voor een net gerenoveerde luxe keuken of badkamer wordt een toeslag van 9% gerekend.
- b. Zonnepanelen geplaatst op bestaande bouw: het bedrag voor zonnepanelen die tijdens de bouw van de nieuwbouwwoning zijn geplaatst, is standaard in de prijsstelling verwerkt. Als de zonnepanelen zijn geplaatst op een bestaande woning, wordt een opslag gerekend.

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 dient te worden opgeteld bij de inhoud.

De inhoud van gebouwen kan berekend worden met behulp van de onderstaande tekeningen.



Gegevens verzekeringnemer

Naam: _____ Polisnummer: _____
 Adres object: _____ Postcode: _____ Plaats: _____
 Ingevuld door: _____ Datum: _____
 Handtekening: _____

Mogelijkheid elektronisch ondertekenen:
 Door in het tekstvak hiernaast het woord "Akkoord" te typen, verklaar ik dat het woord "Akkoord" een geschreven handtekening vervangt.