

De Herbouwwaardemeter Woningen is een handig, niet verplicht hulpmiddel voor verzekeraars en assurantieadviseurs 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.

Deze Herbouwwaardemeter Woningen is gebaseerd op de Herbouwwaardemeter 2025 van het Verbond van Verzekeraars. De bedragen in dit document zijn geïndexeerd volgens een indextabel van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

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 herbouwwaardemeter niet geschikt. Vraag uw assurantieadviseur om advies.**

De Herbouwwaardemeter 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
Bestaande bouw	€ 855	€ 998	€ 993	€ 1.135
Nieuwbouw vanaf 2015	€ 813	€ 961	€ 993	€ 1.135
Categorie	Prijsstelling €/m³			Inhoud woning
	€/m ³			m ³

Bouwdeel	Keuzeoptie		Correctie	Keuze
1. Fundering	A	Niet meeverzekerd	-/- 5%	
	B	Op zand	-/- 2%	
2. Dak en constructie	A	Bijzonder	+ 4%	
	B	Plat	+ 9%	
3. Gevel	A	Kopgevel/van elkaar verspringende gevel (tussenwoning, rijtjeswoning)	+ 10%	
	B	Isolatie waarde hoger dan de minimale rc/rd waarde	+ 1%	
4. Afbouw en afwerking	A	Nieuwe badkamer en/of keuken	+ 9%	
	B	Zonnepanelen meer dan wettelijk minimum bij bestaande bouw	+ 2%	
	C	Warmteopwekking (WKO-installatie)	+ 9%	
Toeslagen/kortingen				%
Totale prijsstelling corrigeren met:				%

Berekening

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

Toelichting

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 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)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 gemaakt.

Eenvoudige vrijstaande woningen

Voor eenvoudige vrijstaande woningen, vaak onderdeel van het standaard assortiment van aannemers, wordt een korting toegepast van ongeveer 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 wordt een korting toegepast van 2%.

2. Dak en constructie

- A. **Bijzonder:** denk aan bijvoorbeeld daken met riet of leisteen.
- B. **Platte daken:** voor woningen met platte daken wordt een toeslag berekend (zie onderdeel 2, Dak en constructie, kwaliteitskeuze B) omdat de Herbouwwaardemeter 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.
- C. **Isolatie waarde:** voor extra isolatie wordt een opslag van 1% gerekend.

3. Gevel

- A. **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.
- B. **Isolatie waarde:** voor extra isolatie wordt een opslag van 1% gerekend.

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 en PV panelen:** het wettelijk minimumvereiste van het aantal zonnepanelen bij nieuwbouw is standaard verwerkt. Voor meer zonnepanelen dan het minimumvereiste, wordt bij bestaande bouw een opslag van 2% gerekend.
- C. **Warmteopwekking, WKO installatie:** bij herbouw wordt het plaatsen van een warmtepomp in de nabije toekomst verplicht gesteld als alternatief voor de cv-ketel. Hiervoor wordt een opslag van 9% berekend.

Bepaling type woning

1. Rijtjeswoning/hoekwoning

Voor rijtjeswoningen die ten opzichte van elkaar verspringen, geldt een toeslag van 10% (zie 3A). Rijtjeshuizen vanaf 2015 hebben door veranderende bouwregelgeving andere maten, met name hogere plafonds. Dat heeft impact op de prijs per m³. Daarom is dit een aparte categorie. Omdat de bouwregelgeving sinds begin 2000 continue verandert, adviseren wij aan om bij huizen vanaf 2000 altijd kritisch te kijken naar de daadwerkelijke maten van het betreffende huis.

2. 2 onder 1 kap woning

Geschakelde woningen, bijvoorbeeld door middel van een garage, waarvan de hoogte maximaal 1,5 laag bedraagt, worden beschouwd als een twee onder één kap woning (2 onder 1 kap woning).

3. Vrijstaande woning

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

Bepaling dak en constructie

1. Normale kap

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

2. Bijzonder (vorm, geleding, materiaal)

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

3. Plat dak

Dak bestaand uit één vlak onder een lichte helling (< 300).

Toelichting minimale waarden bij isolatie en zonnepanelen

De standaardwaarden zijn vastgelegd in de bouwregelgeving (Bouwbesluit): zo moet het pand worden herbouwd. De minimale waarden zijn gerelateerd aan de wettelijke formules van de BENG prestatie van een gebouw. In de praktijk betekent dit dat als een klant de woning van zonnepanelen of hoogwaardige extra isolatie heeft voorzien, dit vaak een hogere waarde vertegenwoordigt dan de BENG vereisten voor nieuwbouw. Voor het verzekeren van deze hogere waarde is in de Herbouwwaardemeter een opslag van 2% opgenomen.

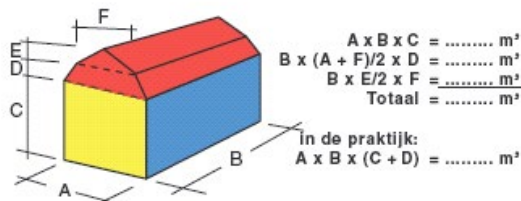
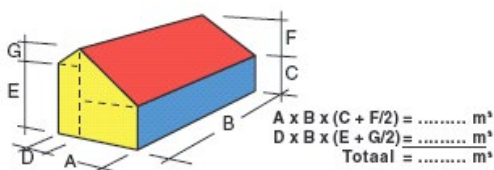
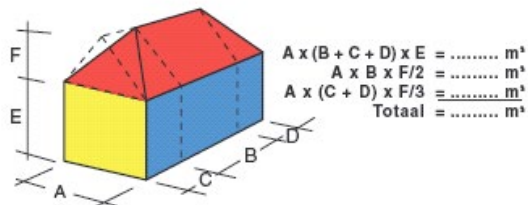
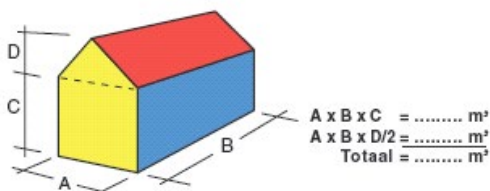
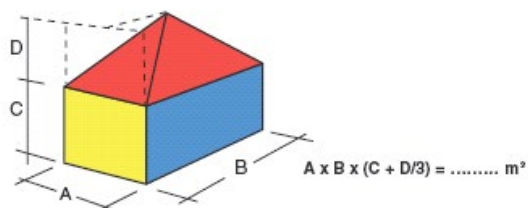
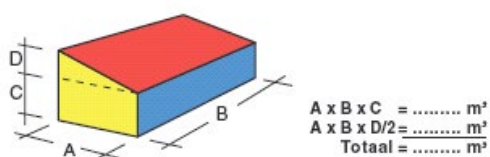
Hernieuwbare energie

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 een vast percentage mee te nemen. Deze is reeds verwerkt in de basisprijzen.

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.