

Herbouwwaardemeter Woningen 2020

Geldig t/m 31 december 2020

De Herbouwwaardemeter Woningen is een handig, niet verplicht hulpmiddel voor verzekeraars en verzekeringsadviseurs 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 Herbouwwaardemeter uit van de structurele kostenontwikkeling. Omdat de actuele dagprijzen kunnen schommelen, raadt het Verbond verzekeraars aan om bij gebruik van de herbouwwaardemeter de klant garanties te geven tegen onderverzekering.

Hernieuwbare energie

Bij herbouw moeten verzekeraars 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 voor 2020 een vast percentage mee te nemen. Deze is reeds verwerkt in de basisprijzen.

De Herbouwwaardemeter is niet bedoeld voor consumenten. De verzekeraar of adviseur dient het formulier samen met de klant in te vullen.

Toelichting

1. Algemeen

De herbouwwaardemethode 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. De regionale of lokale herbouwkosten kunnen ook afwijken. De verzekeraar dient aan de hand van specifieke kennis over de regio, de stad, het dorp of de buurt zelf te bepalen of er sprake is van een korting of toeslag op de herbouwkosten.

Bij de berekening van de inhoud van de woning, houdt de verzekeraar rekening met de inhoud van de aanwezige kelder/souterrain, garage, hobbyruimte, praktijkruimte, vrijstaande berging etc. Bij appartementen-complexen en flats (gebouwen met meerdere wooneenheden) geldt dit voor de aanwezige trappenhuizen en liftinstallaties, exclusief de kosten van individueel aangebrachte luxe en/of verbeteringen. (Bij)gebouwen die zich niet redelijk verhouden tot de woning, moet de verzekeraar apart berekenen.

Prijsstelling Per m ³ in EUR	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	610	691	713	800	756	697
Nieuwbouw Vanaf 2015	578	670	713	800	756	697
Categorie:	Prijsstelling:				Inhoud woning:	
	€/m ³				m ³	

Bouwdeel		Keuzeoptie	Correctie	Keuze
1. Fundering	a	Niet meeverzekerd	-5%	
	b	Op zand	-2%	
	c	Bij flats: heiwijk niet meeverzekerd	-2%	
2. Dak en constructie	a	bijzonder	+4%	
	b	plat	+9%	
	c	Isolatie hoger dan standaard rc/rd waarde	+1%	
3. Gevel	a	Kopgevel (rijtjeshuis)	+10%	
	b	Isolatie hoger dan standaard rc/rd waarde	+1%	
4. Afbouw en afwerking	a	Nieuwe badkamer en/of keuken	+9%	
	b	Zonnepanelen meer dan wettelijk minimum	+2%	

Toeslagen/kortingen

Totale prijsstelling corrigeren met:

Berekening:

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



VERBOND VAN VERZEKERAARS



Toeslagen en kortingen

1. 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 heikwerk niet is meeverzekerd.

2. Dak en constructie

- Bijzonder:* Denk aan bijvoorbeeld daken met riet of leisteen.
- 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 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.

3. 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.

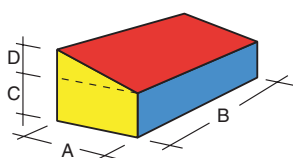
4. Afbouw en afwerking

- 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 minimumvereiste van het aantal zonnepanelen bij nieuwbouw is standaard verwerkt. Voor meer zonnepanelen dan het minimumvereiste wordt een opslag van 2% gerekend.

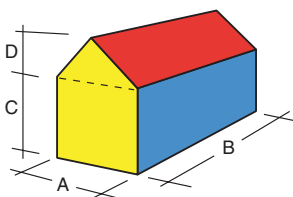
Berekening inhoud gebouw

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 telt de verzekeraar op bij de inhoud.

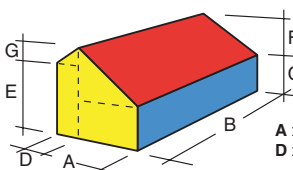
De inhoud van gebouwen kan berekend worden met behulp van de onderstaande tekeningen.



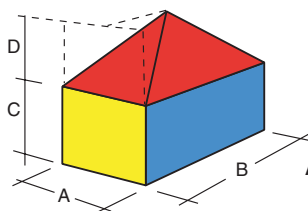
$$\begin{aligned} A \times B \times C &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ A \times B \times D/2 &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ \text{Totaal} &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \end{aligned}$$



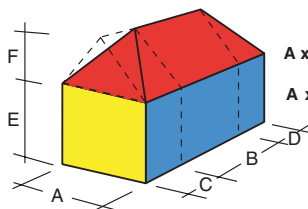
$$\begin{aligned} A \times B \times C &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ A \times B \times D/2 &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ \text{Totaal} &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \end{aligned}$$



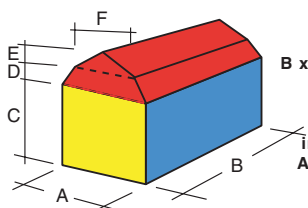
$$\begin{aligned} A \times B \times (C + F/2) &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ D \times B \times (E + G/2) &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ \text{Totaal} &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \end{aligned}$$



$$A \times B \times (C + D/3) = \dots\dots\dots \text{m}^3$$



$$\begin{aligned} A \times (B + C + D) \times E &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ A \times B \times F/2 &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ A \times (C + D) \times F/3 &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ \text{Totaal} &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \end{aligned}$$



$$\begin{aligned} A \times B \times C &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ B \times (A + F)/2 \times D &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ B \times E/2 \times F &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ \text{Totaal} &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{in de praktijk:} \\ A \times B \times (C + D) &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \end{aligned}$$

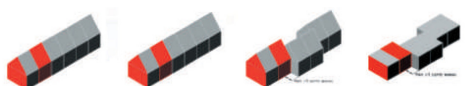




1. Bepaling van het type woning

Aan de hand van de schematische tekeningen kan de verzekeraar de te taxeren woning in een categorie plaatsen.

☐ I rijtjeswoning/hoekwoning



Sinds 2020 wordt in de Herbouwwaardemeter onderscheid gemaakt tussen de tussenwoning en de hoekwoning. Voor rijtjeswoningen die ten opzichte van elkaar verspringen, geldt een toeslag van 10% (zie III). Rijtjeshuizen vanaf circa 2015 hebben door veranderende bouwregelgeving andere maten, met name hogere plafonds. Dat heeft impact op de prijs per kubieke meter. Daarom is dit een aparte categorie. Omdat de bouwregelgeving sinds begin jaren 2000 continue verandert, raden wij verzekeraars aan om bij huizen vanaf 2000 altijd kritisch te kijken naar de daadwerkelijke maten van het betreffende huis.

☐ II 2/1 kap woning



Geschakelde woningen, bijvoorbeeld door middel van een garage, waarvan de hoogte maximaal 1,5 laag bedraagt, worden beschouwd als een 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 ook beschouwd als vrijstaand.

☐ IV hoogbouw tot en met 4 bouwlagen



Gestapelde woningen worden over het algemeen als deel van het gehele blok berekend.

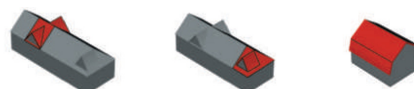
2. Dak en constructie

☐ a. Normale kap



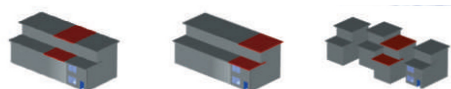
Onder een normale kap wordt verstaan een kap met een gebruikelijke schuining (300-600) en bedekt met dakpannen.

☐ b. 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).

☐ c. Plat dak



Een dak dat bestaat uit één vlak onder een lichte helling (< 300).

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, kan de verzekeraar een korting toepassen van ongeveer 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.

Verzekeringnemer:		Polisnummer:	
Adres object:		Plaats:	
Ingevuld door:		Datum:	

