

TOELICHTING OP DE HERBOUWWAARDEMETER

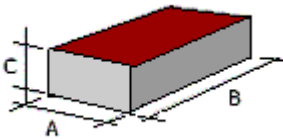
Algemeen

De herbouwwaardemeter is een hulpmiddel om op een objectieve en eenvoudige manier de herbouwwaarde van een woonhuis te bepalen.

De herbouwwaardemeter kan **niet** worden gebruikt voor historische woonhuizen vallende onder monumentenzorg, monumentale oudere herenhuizen/grachtenpanden, woonboerderijen, zeer luxe bungalows, villa's of landhuizen met een waarde hoger dan € 500.000 en zeer luxe appartementen met een waarde hoger dan € 500.000. In deze situaties dient een taxateur de herbouwwaarde vast te stellen, aangezien de aard van dit soort woonhuizen teveel afwijkt van de standaarden. Wij brengen u desgewenst graag in contact met een taxateur.

Door ondertekening van de herbouwwaardemeter geeft u toestemming de vastgestelde waarde als verzekerd bedrag voor uw woonhuis op te nemen.

Berekening van de inhoud



Om de juiste herbouwwaarde te kunnen berekenen moet eerst de inhoud van het woonhuis, d.w.z. het aantal kubieke meters (m^3), worden bepaald. Standaard is dat breedte x diepte x hoogte (**buitenmaten aanhouden**). De standaardhoogte is 2,70 meter per verdieping. Bij nevenstaand voorbeeld van een woonhuis met een plat dak is dat $A \times B \times C$. Voor andere typen woonhuizen verwijzen wij u naar de voorbeelden aan het einde van deze toelichting.

Voor de berekening van de inhoud van een garage of naastgelegen praktijkruimte, een uitwendige of vrijstaande berging en/of een kelder kunt u dezelfde voorbeelden gebruiken. Voor een tuinhuis kunt u standaard $7\frac{1}{2} m^3$ aanhouden.

Indien van het woonhuis (recente) bouwtekeningen voorhanden zijn, kunnen de maten van deze tekeningen worden overgenomen. Heeft u een taxatierapport en staat de inhoud van uw woonhuis daarin vermeld, dan kunt u die waarde overnemen en hoeft u de inhoud niet zelf te berekenen.

Type woonhuis

Het type woonhuis leidt tot een prijsstelling die geldt bij de standaard kwaliteitskeuzen (van dak, gevel en afbouw). Bij elk type woonhuis hoort een gestandaardiseerde herbouwkostprijs per m^3 . Bij de vaststelling van de m^3 -prijs is uitgegaan van zogenaamde traditionele bouw, d.w.z. woonhuizen van steen/beton gebouwd of houtskeletbouw met muren van steen of hout en een zogenaamde harde dakbedekking. De vermelde prijzen zijn gebaseerd op de gemiddelde uitkomsten van een onderzoek in opdracht van het Verbond van Verzekeraars. Wij wijzen erop dat de m^3 -prijs dient voor de globale vaststelling van de gemiddelde herbouwkosten van het getypeerde woonhuis. Dit betekent dat de herbouwkosten door regio-invloeden of in individuele gevallen kunnen afwijken. De prijzen zijn inclusief fundering, dubbele beglazing, isolatie, centrale verwarming, honorarium voor architect of adviseur, leges en 19% BTW. Hieronder volgt per type woonhuis een toelichting.

Rijtjeshuis:

Elk woonhuis uit een rijtje wordt beschouwd als een rijtjeshuis, ook al verspringen zij (enigszins) ten opzichte van elkaar, echter met uitzondering van het eind-/hoekhuis. Hieronder vallen naast de meeste eengezinswoningen, ook veel zogenaamde Vinex-woningen en – voormalige – premie- en woningwetwoningen.

Twee onder één kap:

Hieronder vallen ook woonhuizen – veelal als herenhuis getypeerd – die zijn geschakeld door middel van een garage waarvan de hoogte maximaal $1\frac{1}{2}$ laag bedraagt.

Vrijstaand woonhuis:

Elk woonhuis dat vrij is van naastgelegen bebouwing is vrijstaand. Woonhuizen 'in een rijtje', waarbij het contact met het naastgelegen woonhuis minimaal is worden beschouwd als vrijstaand. Onder 'standaard bouw' wordt verstaan seriematige bouw, d.w.z. in beginsel gekocht vanuit de catalogus (modelhuizen) van een projectontwikkelaar of aannemer. Onder 'luke bouw' wordt verstaan maatwerk bouw, d.w.z. in beginsel een eenmalig project op basis van de specifieke wensen van een particuliere opdrachtgever.

Correctie(s) in verband met kwaliteitsniveau

De op de volgende pagina vermelde toelichting dient als ondersteuning bij de kwaliteitskeuze en ter bepaling in welke mate de standaard m^3 -prijs moet worden gecorrigeerd.

Fundering:

Weet u niet zeker of uw woonhuis wel of niet is onderheid dan wel op zand is gebouwd (ook wel 'fundering op staal' genoemd), **raadpleeg** dan (bijvoorbeeld) uw buren, de makelaar of de gemeente. Wilt u de fundering geheel van dekking uitsluiten, geef dat dan aan. De standaard m³-prijs op de herbouwwaardemeter is inclusief fundering.

Dak:

Onder een standaard dak wordt verstaan een dak dat een gebruikelijke schuining heeft (30-60°) en bedekt is met dakpannen.

Er is sprake van een bijzondere constructie wanneer de vorm opmerkelijke vormen vertoont (zoals een uitspringend dakvenster met een spitse kap), wanneer de geleding veel variatie of verspringingen heeft (zoals een mansarde kap) of wanneer het materiaal afwijkt (zoals een rieten dak of een op het dak geplaatste zonnecollector).

Een plat dak bestaat uit één plat vlak of een vlak onder een lichte helling van maximaal 30° (incidenteel kan sprake zijn van twee gelijksoortige vlakken). De reden van deze toeslag is gelegen in het feit dat in de prijsstelling op de herbouwwaardemeter is uitgegaan van schuine daken. Zolderruimten van woonhuizen hebben namelijk een relatief lage m³-prijs, die de m³-prijs van de vermelde woontypen verlaagt. Het is dus niet zo dat een plat dak 9% duurder is!

Gevel:

Een standaard 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.

Er is sprake van een hoogwaardige gevel wanneer het aandeel glas hoog is en/of de materiaalkeuze luxer is dan gebruikelijk (zoals een schuifpui, openslaande deuren of kunststof kozijnen).

Een gevel is bijzonder wanneer deze in zijn geleding bijzondere eigenschappen vertoont (zoals ornamenten, verspringingen, erkers, veranda's of serres) dan wel van dure materialen is gemaakt. De inhoud van een erker/serre moet overigens worden bijgeteld bij de totale inhoud van het woonhuis.

Woonhuizen die aan het eind van een rijtje staan (de zogenaamde hoekwoningen) of die meer dan 1/3 ten opzichte van elkaar verspringen vallen onder de categorie 'kopgevel'.

Keuken/badkamer/afwerking woonkamer:

Een standaard afbouwpakket kan gekarakteriseerd worden als een pakket dat gebruikelijk is in een koopwoning in de lagere prijsklasse of een – voormalige – premie- of woningwetwoning. De vervangingswaarde van de keuken bedraagt hier zo'n € 7.000. De afwerking van de woonkamer bestaat meestal uit vloerbedekking of laminaat op de vloer en behang of verf op de muren.

Bij een hoogwaardig pakket kan de afbouw gekarakteriseerd worden als gebruikelijk voor een middencategorie koopwoning. De vervangingswaarde van de keuken bedraagt in dit geval zo'n € 14.000. De afwerking van de woonkamer bestaat veelal uit plavuizen of parket, (gedeeltelijk) stucwerk op de muren en/of een open haard.

Een luxepakket kan worden omschreven als een afbouwpakket van hoge kwaliteit, die meestal gebouwd is volgens de eisen en wensen van de gebruiker en die van alle gemakken is voorzien (vloerverwarming, marmeren tegels, whirlpool, etc.). De vervangingswaarde van de keuken bedraagt al gauw zo'n € 21.000. De afwerking van de woonkamer bestaat vaak uit natuurstenen vloer of massief parket en stucwerk of lambrisering op de meeste muren en/of ornamenten op het plafond. N.B.: in geval van een vrijstaand woonhuis is de toeslag van deze categorie gelijk aan die van de categorie hoogwaardig, aangezien bij het vaststellen van de m³-prijs al rekening is gehouden met luxere afbouw.

Overige correcties of toeslagen

Onderstaande toelichting dient als ondersteuning ter bepaling van de mate waarin de standaard m³-prijs moet worden gecorrigeerd.

Plaatselijke problemen:

Logistieke problemen zijn te verwachten bij herbouw of herstel in bijvoorbeeld stads- of dorpskernen, aan grachten, in nauwe straten of in straten met intensief verkeer. Veelal is dan sprake van moeilijke en (dus) dure plaatsing van bouwketen, belemmering in aan- en afvoer, parkeer- en opslagproblemen en mogelijk zelfs gedwongen nacht- of weekendarbeid. Deze kosten, die individueel bepaald moeten worden, belopen in de meeste gevallen zo'n 10-30%.

Inhoud kleiner dan 250 m³ meter:

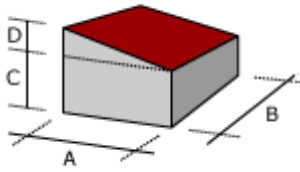
Wanneer de totale inhoud van uw woonhuis kleiner is dan 250 m³, dan dient 10% ter correctie te worden bijgeteld.

Bijgebouwen:

Voor niet-inpandige en niet als woon- en/of praktijkruimte in gebruik zijnde bijgebouwen kan 65% van de m³-prijs voor het desbetreffende woonhuis worden aangehouden.

Overig:

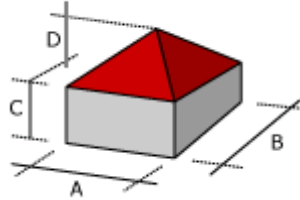
Zaken als een al dan niet inpandig zwembad, een sauna of een carport dienen apart te worden opgeteld.



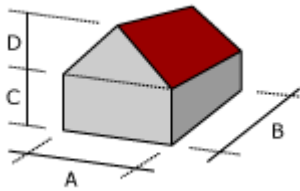
$$A \times B \times C = \quad m^3$$

$$A \times B \times D/2 = \quad m^3$$

$$\text{totaal} = \boxed{\quad} m^3$$



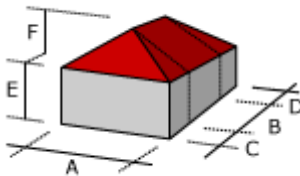
$$A \times B \times (C+D/3) = \boxed{\quad} m^3$$



$$A \times B \times C = \quad m^3$$

$$A \times B \times D/2 = \quad m^3$$

$$\text{totaal} = \boxed{\quad} m^3$$

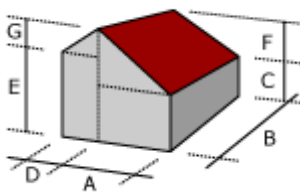


$$A \times (B+C+D) \times E = \quad m^3$$

$$A \times B \times F/2 = \quad m^3$$

$$A \times (C+D) \times F/3 = \quad m^3$$

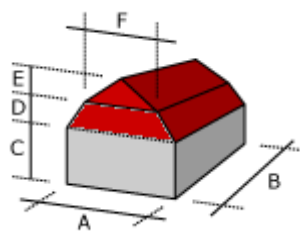
$$\text{totaal} = \boxed{\quad} m^3$$



$$A \times B \times (C+F/2) = \quad m^3$$

$$D \times B \times (E+G/2) = \quad m^3$$

$$\text{totaal} = \boxed{\quad} m^3$$



$$A \times B \times C = \quad m^3$$

$$B \times (A+F)/2 \times D = \quad m^3$$

$$B \times E/2 \times F = \quad m^3$$

$$\text{totaal} = \boxed{\quad} m^3$$

echter in de praktijk meestal:

$$A \times B \times (C+D) = \boxed{\quad} m^3$$