PAARDEKOOPER
EERST PRIVATE, DAN INSURANCE

Herbouwwaardemeter

Geldig t/m 31 januari 2023

Verzekeringnemer	:		Polisnummer	:	
Adres object	:		Plaats	:	
Handtekening	:		Datum	:	

Toelichting

1. 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, 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 appartementencomplexen 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 m³ in EUR	**Tussenwoning** (rijtjeswoning)	**Hoekwoning** (rijtjeswoning)	**2 onder 1 kap**	**Vrijstaand**	**Appartement complex t/m 4 bouwlagen**	**Appartement complex met 5 t/m 8 bouwlagen**
Bestaande bouw	680	775	795	895	840	775
Nieuwbouw vanaf 2015	645	750	795	895	840	775
Categorie:		Prijsstelling:			Inhoud woning:	
				€ / m³		m³

Bouwdeel		**Keuzeoptie**	**Correctie**	**Keuze**
1. Fundering	a	Niet meeverzekerd	- 5%	
	b	Op zand	- 2%	
	c	Bij flats: heiwerk niet meeverzekerd	- 2%	
2. Dak en constructie	a	Bijzonder (riet)	+ 4%	
	b	Plat	+ 9%	
	b	Isolatiewaarde hoger dan de minimale rc/cd waarde	+ 1%	
3. Gevel	a	Kopgevel (rijtjeswoning)	+ 10%	
	b	Isolatiewaarde hoger dan de minimale rc/cd 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:	**€**

Toeslagen/kortingen:

1. Fundering

a. Bij het niet verzekeren van de fundering kan de verzekeraar een korting toepassen van 5%. Soms is de fundering niet verzekerbaar. 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 leisteen
b. *Platte daken*: Voor woningen met platte daken wordt een toieslag berekend (zie onderdeel 2, Dak en construxtie, 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 woningtypen. Bij appartementen wordt standaard uitgegaan van een plat dak. Daar hoeft de verzekeraar dus geen toeslag voor te berekenen.
c. *Isolatiewaarde*: Voor extra isolatie wordt een opslag van 1% gerekend.

3. Gevel

a. *Kopgevel:* oningen die meer dan 1/3 ten opzichte van elkaar verspringen, krijgen een toeslag voor de kopgevel omdat er relatief meer materiale en afwerking nodig zijn.
b. *Isolatiewaarde:* Voor extra isolatie wordt een opslag van 1% gerekend.

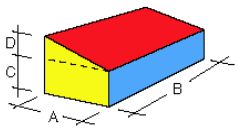
4. Afbouw en afwerking

a. *Nieuwe badkamer en/of keuken:* Als de klant de net gerenoveerde luxe keuken of badkamer wil meeverzekeren, wordt een toeslag van 9% gerekend.
b. *Zonnecollectoren en PV panelen:* Het wettelijke minimumvereiste van het aantal zonnepanelen bij nieuwbouw is standaard verwerkt. Voor meer zonnepanelen dan het minimumvereiste wordt een opslag van 2% gerekend.

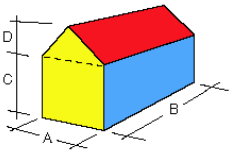
PAARDEKOOPER
EERST PRIVATE, DAN INSURANCE

Berekening inhoud gebouw

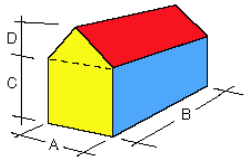
Door het buitenwerks (de afstand van de ene buitenzijde tot de andere buitenzijde van een woning) gemeten oppervlak te vermenigvuldigen met de gemiddelde hoogte, wordt het aantal kubieke meters berekend. De hoogte wordt gemeten vanaf de bovenkant van de begane grondvloer. Zijn er kelders of souterrains aanwezig? Dan wordt de hoogt 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 schetsjes en berekeningen.



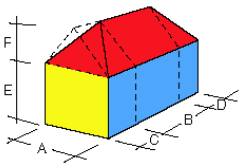
A x B x C = ... m³
A x B x D/2 = ... m³
Totaal = ... m³



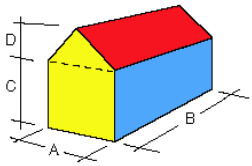
A x B x (C + D/3) = ... m³



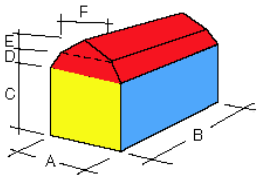
A x B x C = ... m³
A x B x D/2 = ... m³
Totaal = ... m³



A x (B + C + D) x E = ... m³
A x B x F/2 = ... m³
A x (C + D) x F/3 = ... m³
Totaal = ... m³



A x B x (C + F/2) = ... m³
D x B x (E +G/2) = ... m³
Totaal = ... m³



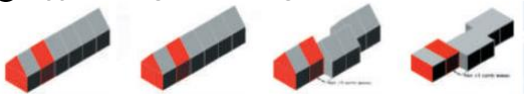
A x B x C = ... m³
B x (A + F)/2 x D = ... m³
B x E/2 x F = ... m³
Totaal = ... m³

In de praktijk:
A x B x (C + D) = ... m³

1. Bepaling van het type woning

Onderstaande schematische tekeningen geven u de mogelijkheid de te taxeren woning in een categorie te 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



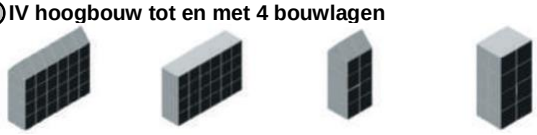
Geschakelde woningen, bijvoorbeeld door middel van een garage, waarvan de hoogte maximaal 1,5 laag bedraagt, worden beschouwd als een 2/1kap woning.

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 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



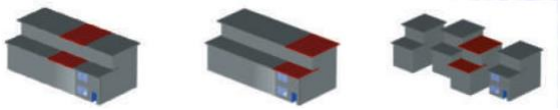
Onder een normale kap wordt verstaan een kap met een gebruikelijke schuining (300-600) en bedekt met dakpannen.

b. Bijzonder (vorm, geleding, materiaal)



Bijzonder is 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 (bijv. riet of leisteen).

c. Plat dak



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

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 deel uitmakend van het standaard assortiment bij aannemers, kan een korting van zo'n 15% worden toegepast.

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.