

## Veel gestelde vragen Herbouwwaarde

### 1. Wat is herbouwwaarde?

Herbouwwaarde is de waarde van uw huis uitgedrukt in geld, benodigd om uw woning bij een totaalschade volledig opnieuw op te bouwen.

### 2. Wat is onderverzekering?

Onderverzekering wil zeggen dat uw verzekerd bedrag lager is dan de werkelijke herbouwwaarde van uw woonhuis.

### 3. Wat zijn de gevolgen van onderverzekering?

In geval van schade, bijvoorbeeld na een brand, wordt maar een deel van de schade vergoed. Dit wordt naar verhouding berekend. Stel u heeft een schade van € 20.000 en uw verzekerd bedrag is € 175.000 i.p.v. de werkelijke herbouwwaarde van € 250.000, dan krijgt u slechts 175/250 van de schade betaald, in dit geval € 14.000.

### 4. Hoe komt het dat ik onderverzekerd ben?

De waarde van een huis kan sneller gestegen zijn dan gemiddeld. Veel mensen vergeten verbeteringen aan hun huis, zoals een nieuwe badkamer of keuken, door te geven aan hun verzekeraar. De eventuele jaarlijkse indexatie houdt hier geen rekening mee en zo ontstaat onderverzekering.

### 5. Waarom nu deze actie ?

Uit recent onderzoek is gebleken dat 1 op de 5 eigenhuisbezitters onderverzekerd is. Vandaar dat wij deze actie voor onze relaties zijn gestart, om er zo voor te zorgen dat u volledig verzekerd bent en blijft. Als assurantieadviseur is het onze taak om u te attenderen op mogelijke onderverzekering.

### 6. Hoe wordt de herbouwwaarde vastgesteld?

De herbouwwaarde is gebaseerd op een driedeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in:

- Type woning
- Kwaliteit van de bouwdelen
- Inhoud van de woning in kubieke meters

Op basis van deze factoren is een prijs per kubieke meter vastgesteld.

### 7. Hoe kom ik achter de inhoud van mijn woning in kubieke meters (m3)?

Vaak wordt de inhoud van de woning in kubieke meters (m3) vermeld in het taxatierapport. Let op dat u geen vergissing maakt met de woonoppervlakte in vierkante meters (m2).

Heeft u geen taxatierapport, of wordt de inhoud van de woning niet vermeld, dan moet u de inhoud zelf uitrekenen. Dat lijkt een hele opgave maar dat valt reuze mee. Wanneer u in het bezit bent van bouwtekeningen dan helpt dat enorm omdat de afmetingen direct voorhanden zijn. Anders moet u zelf de maten opmeten.

De berekening van het aantal kubieke meters geschiedt door het buitenwerks gemeten oppervlak te vermenigvuldigen met de gemiddelde hoogte. Deze hoogte wordt gemeten vanaf bovenkant begane grondvloer. Indien er kelders of souterrains zijn, wordt de hoogte gemeten vanaf de vloer van deze ruimten. Als hulpmiddel om te komen tot de berekening van de verdiepingshoogte kunt u ook de optreden van de trap opmeten en tellen. De berging dient bij de inhoud te worden opgeteld.

### 8. Hoe lang is de nieuwe herbouwwaarde geldig?

Na aanpassing van de herbouwwaarde bent u minimaal drie jaar verzekerd tegen onderverzekering. Dat geldt natuurlijk wanneer u gedurende die periode geen verbeteringen aanbrengt.

### 9. Wat moet ik doen als ik niet alle gegevens heb om de herbouwwaardemeter in te vullen?

U kunt dan [contact](#) opnemen met ons. Wij zullen u dan verder helpen.

### 10. Ik snap de herbouwwaardemeter niet, wat moet ik doen?

U kunt dan [contact](#) opnemen met ons. Wij zullen u dan verder helpen.

# Herbouwwaardemeter Woningen 2016



## Algemene toelichting

### 1. Algemeen

De herbouwwaardemethode is gebaseerd op een driedeling: (1) type woning, (2) kwaliteit van de bouwdelen en (3) inhoud. De genoemde m<sup>3</sup>-prijzen dienen voor de globale vaststelling van de gemiddelde herbouwkosten van het getypeerde woongebouw. Daar wordt de aandacht op gevestigd. Dit betekent dat de herbouwkosten door regio-invloeden of in individuele gevallen kunnen afwijken. Bij de berekening van de inhoud van de woning moet ook de inhoud van de aanwezige kelder/southern, garage, hobbyruimte, praktijkruimte, vrijstaande berging e.d. worden meegenomen. In het geval van appartementencomplexen geldt dit voor trappenhuisen en liftinstallaties. (Bij)gebouwen die niet in redelijke verhouding met de woning staan, moeten apart worden berekend.

De genoemde prijzen voor gebouwen met meerdere wooneenheden (bijvoorbeeld appartementen en flats) zijn exclusief kosten van individueel aangebrachte luxe en/of verbeteringen.

De bedragen zijn op basis van herbouw, waarbij herbouwen volgens de huidige eisen mogelijk is (bijvoorbeeld het bouwbesluit). Verder zijn de bedragen inclusief btw, honoraria voor de architect, adviseurs en exclusief opruimingskosten.

### 2. Toelichting bij model

Bij onderdeel 1 (bepaling van het type woning) wordt onderscheid gemaakt tussen vijf typen woningen. Hieruit moet een keuze worden gemaakt.

Bij onderdeel 2 (bouwdelen en kwaliteitsniveaus) kunnen de m<sup>3</sup>-prijzen worden gecorrigeerd ten opzichte van de categorieën 'Fundering', 'Dak en constructie', 'Gevel' en 'Afbouw en afwerking'. Ook is er een nieuwe categorie toegevoegd, waarmee de herbouwwaarde kan worden gecorrigeerd, als er zonnecollectoren of PV-panelen aanwezig zijn.

De uiteindelijke prijsstelling per m<sup>3</sup> wordt vermenigvuldigd met de inhoud van de woning, om de totale herbouwwaarde te bepalen.

Bepaalde correcties kunnen invloed hebben op de herbouwwaarde van de woning. De toelichting vindt u op het invulformulier.





## 1. Bepaling van het type woning

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

### Categorieën

#### I rijtjeswoning/hoekwoning



Elke woning in een rijtje wordt beschouwd als een rijtjeswoning. Woningen aan het eind van een rijtje, of woningen die meer dan 1/3 ten opzichte van elkaar verspringen, krijgen een toeslag voor de kopgevel. Zie hiervoor de keuze op het invulformulier.

#### II 2/1 kap woning



Woningen die geschakeld zijn, bijvoorbeeld door middel van een garage, waarvan de hoogte maximaal 1,5 laag bedraagt, worden ook beschouwd als 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 beschouwd als vrijstaand.

#### IV hoogbouw tot en met 4 bouwlagen



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

#### V hoogbouw van 5 tot en met 8 bouwlagen



Bij gestapelde woningbouw is de grens voor deze methode op 25 meter gesteld. Het vaststellen van de herbouwwaarde van hogere bebouwing is specialistenwerk.

Onderstaande figuren dienen als ondersteuning bij de kwaliteitskeuze van het desbetreffende bouwdeel.

## 2. Dak en Constructie

#### a. Normale kap



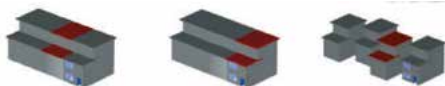
Onder een normale kap wordt verstaan een kap die een gebruikelijke schuining (300-600) heeft en bedekt is met dakpannen.

#### 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 (bijvoorbeeld riet of leisteen).

#### c. Plat dak



Een dak bestaande uit één vlak onder een lichte helling (< 300) kan worden beschouwd als een plat dak.

# Herbouwwaardemeter Woningen 2016

Geldig t/m 31 december 2016

## Invulformulier

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

## Toeslagen/kortingen

### Plaatselijke problemen

Deze zijn te verwachten bij herbouw/herstel in bijvoorbeeld stads- en dorpskernen, aan grachten en nauwe straten en ook bij straten met intensief verkeer. Het gevolg zal zijn moeilijke en dure plaatsing van keten, belemmering in aan- en afvoer, parkeer- en opslagproblemen of mogelijk noodzakelijke nachtarbeid. Deze kosten, geval voor geval te bepalen, zullen veelal de 10%-30% niet te boven gaan.

### Regio

In bepaalde regio's kan een korting of toeslag worden toegepast. Hiervoor is geen richtsnoer, omdat dit alleen met specifieke kennis van regio's, steden, dorpen en/of buurten kan worden bepaald.

### 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.

### Kleine woningen

Wanneer de totale inhoud van de woning kleiner is dan 250 m<sup>3</sup>, dient er een correctie van 10% bijgeteld te worden.

## Toelichting bij berekening

Met ingang van 2015 is de herbouwwaardemeter 2015 vereenvoudigd en aangepast. Bij bouwdelen 1 (fundering) en 2 (dak en constructie) kan een van de categorieën worden aangekruist. Bij bouwdelen 3 (gevel) en 4 (afbouw en afwerking) kan elk item afzonderlijk worden aangekruist als het van toepassing is. De belangrijkste veranderingen zijn de kwaliteit van de afbouw en afwerking (keuken, badkamer en woonkamer) in onderdeel 2. Ook ten aanzien van de gevel is er een vereenvoudiging doorgevoerd. Er wordt alleen nog onderscheid gemaakt bij een kopgevel/hoekwoning, met een toeslag van +9%. Zonnepanelen en PV-panelen zijn steeds meer standaard. Daarom kan bij woningen met zonnecollectoren en PV-panelen een correctiefactor worden ingevuld in onderdeel 2.

### Berekening inhoud gebouw

De berekening van het aantal kubieke meters geschiedt door het buitenwerks gemeten oppervlak te vermenigvuldigen met de gemiddelde hoogte. Deze hoogte wordt gemeten vanaf bovenkant begane grondvloer. Indien er kelders of souterrains zijn wordt de hoogte gemeten vanaf de vloer van deze ruimten. Als hulpmiddel om te komen tot de berekening van de verdiepingshoogte kan men ook de optreden van de trap opmeten en tellen. De berging dient bij de inhoud te worden opgeteld.

### Onderdeel 1: Type Woning

Prijstelling per cat. in €	rijtje	2/1 kap	vrijstaand	hoogbouw	hoogbouw
	I = 555	II = 605	III = 780	IV = 610	V = 515
Categorie:	Prijstelling:			Inhoud woning:	
	€/m <sup>3</sup>			m <sup>3</sup>	

De basisprijzen zijn inclusief fundering

### Onderdeel 2: Bouwdelen en kwaliteitsniveaus

Bouwdeel	Keuzeoptie	Correctie	Keuze
1. Fundering (zie toelichting)	a niet meeverzekerd	-/-10%	
	b op zand	-/-5%	
	c bij flats: heiwerk niet meeverzekerd	-/-2%	
2. Dak en Constructie (zie toelichting)	a bijzonder	+4%	
	b plat	+9%	
3. Gevel	<input type="checkbox"/> kopgevel / hoekwoning	+9%	
4. Afbouw en afwerking	<input type="checkbox"/> Nieuwe of vervangen (<10 jaar) badkamer, keuken of woonkamer	+9%	
	<input type="checkbox"/> Zonnecollectoren of PV-panelen	+2%	
Toeslagen / kortingen (zie hiernaast)		-...% / +...%	
<b>Totale prijsstelling corrigeren met:</b>			<b>%</b>

### Berekening:

Herbouwwaarde woning: (prijsstelling + correctie) x inhoud	€
Extra toeslagen:	€
<b>Totaal:</b>	€

### Platte daken

Voor platte daken van woonhuizen moet een toeslag worden berekend, zie kwaliteitskeuze b bij het bouwdeel 'dak en constructie', omdat bij de vermelde woningtypen is uitgegaan van schuine daken. Zolderruimten van woonhuizen hebben namelijk een relatief lage m<sup>3</sup> prijs, die de m<sup>3</sup> prijs van de vermelde woningtypen verlaagt.

### Rieten/leistenen daken

De toeslag voor rieten/leistenen daken is meegenomen in de kwaliteit van het dak. Bij een rieten/leistenen dak moet gekozen worden voor kwaliteitskeuze a bij het bouwdeel 'dak en constructie'.

### Flats

In onderdeel 2 kan voor flats in bouwdeel 1 'Fundering' aangegeven worden dat heiwerk niet is meeverzekerd (categorie 'c').

De *Herbouwwaardemeter Woningen* is een niet-bindend hulpmiddel voor verzekeraars en verzekeringsadviseurs om op een snelle, eenvoudige en globale manier de gemiddelde herbouwkosten van woningen vast te stellen. De *Herbouwwaardemeter* bestaat uit een invulformulier en een toelichting. Het formulier wordt in principe ieder jaar aangepast aan de dan geldende herbouwkosten. De *Herbouwwaardemeter* is niet bedoeld voor gebruik door consumenten.







## Toelichting

### 1. Algemeen

De herbouwaardemethode is gebaseerd op een driedeling: (1) type woning, (2) kwaliteit van de bouwdelen en (3) inhoud. De genoemde m<sup>3</sup>-prijzen dienen voor de globale vaststelling van de gemiddelde herbouwkosten van het getypeerde woongebouw. Daar wordt de aandacht op gevestigd. Dit betekent dat de herbouwkosten door regio-invloeden of in individuele gevallen kunnen afwijken. Bij de berekening van de inhoud van de woning moet ook de inhoud van de aanwezige kelder/southern, garage, hobbyruimte, praktijkruimte, vrijstaande berging e.d. worden meegenomen. In het geval van appartementencomplexen geldt dit voor trappenhuis en liftinstallaties. (Bij)gebouwen die niet in redelijke verhouding met de woning staan, moeten apart worden berekend.

De genoemde prijzen voor gebouwen met meerdere wooneenheden (bijvoorbeeld appartementen en flats) zijn exclusief kosten van individueel aangebrachte luxe en/of verbeteringen.

De bedragen zijn op basis van herbouw, waarbij herbouwen volgens de huidige eisen mogelijk is (bijvoorbeeld het bouwbesluit). Verder zijn de bedragen inclusief btw, honoraria voor de architect, adviseurs en exclusief opruimingskosten.

### 2. Herbouw-/vraagprijzen

Het verschil tussen de herbouwprijzen en vraagprijzen, zoals deze b.v. regelmatig in advertenties worden gepubliceerd, is niet exact weer te geven. Wel staat vast dat vraagprijzen niet als basis gehanteerd kunnen worden om te komen tot een advies inzake het verzekerde bedrag. Ditzelfde geldt voor de WOZ-waarde van gebouwen.

### 3. Grote en bijzondere objecten, monumentale panden

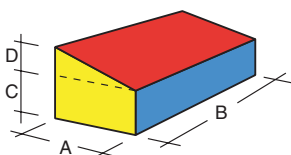
Waardevaststelling van objecten als winkelpanden, kantoor- en fabrieksgebouwen, winkelcentra, kerken, ziekenhuizen, bejaardentehuizen, scholen, openbare gebouwen e.d., is specialistenwerk. Dit geldt tevens voor zeer luxe bungalows, villa's of landhuizen, oudere herenhuizen en grachtenpanden, zeer luxe flatgebouwen en portiekwoningen, woonhuizen met een bijzondere bouwstijl, historische of monumentale woonhuizen of woonhuizen die onder speciale voorwaarden herbouwd mogen worden (bijvoorbeeld omdat deze onder Monumentenzorg of beschermd stadsgezicht vallen en/of onder architectuur zijn gebouwd of omdat er bij herbouw speciale vergunningen of voorzieningen noodzakelijk zijn).

### 4. Hoekwoningen

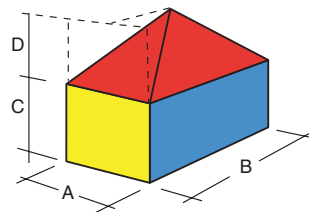
Woningen die als eindwoning van een rijtje voorkomen of woningen die meer dan 1/3 ten opzichte van elkaar verspringen, dienen bij het bouwdeel gevel een toeslag te krijgen voor de kopgevel.

## Inhoudsberekening:

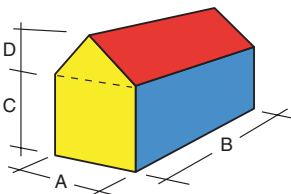
De inhoud van gebouwen kan berekend worden met behulp van de onderstaande schetsjes en berekeningen.



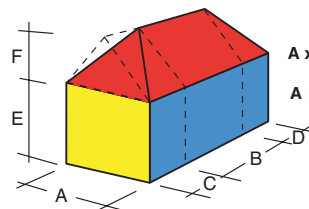
$$\begin{aligned} A \times B \times C &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ A \times B \times D/2 &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ \text{Totaal} &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \end{aligned}$$



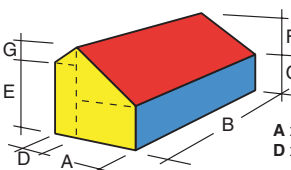
$$A \times B \times (C + D/3) = \dots\dots\dots \text{m}^3$$



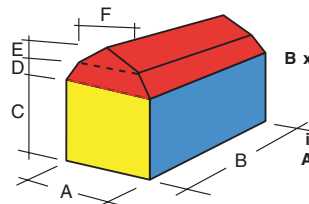
$$\begin{aligned} A \times B \times C &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ A \times B \times D/2 &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \\ \text{Totaal} &= \dots\dots\dots \text{m}^3 \end{aligned}$$



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



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



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

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

