

Herbouwwaardemeter



ZURICH

- Wilt u dit formulier duidelijk leesbaar invullen.
- Aankruisen wat van toepassing is.

Toelichting

Algemeen

De herbouwwaardemethode is gebaseerd op een driedeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in het 'type' woning, de 'kwaliteit' van de bouwdeelen en de 'hoeveelheid'. De aandacht wordt erop gevestigd, dat de genoemde m²-prijzen dienen voor de globale vaststelling van de gemiddelde herbouwkosten van het getypeerde woongebouw. Bij de berekening van de inhoud van de woning dient eveneens de inhoud van de aanwezige kelder/souterrain, garage, hobbyruimte, praktijkruimte, vrijstaande berging en dergelijke te worden meegenomen.

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

De bedragen zijn opgenomen op basis van herbouw, waarbij herbouwen volgens de huidige eisen mogelijk is.

De bedragen die zijn opgenomen, zijn in euro's en inclusief BTW, honoraria voor de architect, adviseurs en dergelijke.

Indexcijfers voor de herbouwkosten van woningen

Op verzoek van het Verbond van Verzekeraars berekent het Centraal Bureau voor de Statistiek met ingang van 1 januari 1994 maandelijks het "Indexcijfer voor de herbouwkosten van woningen". Daarmee wordt voldaan aan de wens te komen tot een zo actueel mogelijke weergave van de ontwikkeling van de herbouwkosten van woningen. Het Verbond van Verzekeraars draagt zorg voor maandelijkse verspreiding van het indexcijfer onder haar leden. Het cijfer verschijnt twee maanden na de maand waarop het betrekking heeft.

Herbouw-/vraagprijzen

Het verschil tussen de herbouwprijzen en vraagprijzen, zoals deze bijvoorbeeld 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.

Grote en bijzondere objecten, monumentale panden

Waardevaststelling van objecten als historische gebouwen vallende onder monumentenzorg, grote kantoor- en fabrieksgebouwen, winkelcentra, kerken, ziekenhuizen, bejaardentehuizen, scholen, openbare gebouwen en dergelijke is specialistenwerk. Dit geldt tevens voor zeer luxe bungalows, villa's of landhuizen, monumentale oudere herenhuizen, zeer luxe flatgebouwen en luxe winkelpanden.

Hoekwoningen

Woningen die als eindwoning van een rijtje voorkomen, dienen bij het bouwdeel "gevel" een toeslag te krijgen voor de kopgevel.

Inhoudsberekening

De inhoud van gebouwen kan berekend worden met behulp van de schetsen en berekeningen op bladzijde 2.

Deze herbouwwaardemeter is gemaakt door het Nationaal Centrum voor Preventie in opdracht van het Verbond van Verzekeraars en is/wordt uitgegeven onder verantwoordelijkheid van Zurich.

Formulier

Bij onderdeel 1, bepaling van het type woning, wordt onderscheid gemaakt in vijf categorieën woningtypen. Hieruit moet een keuze gemaakt worden, die leidt tot een prijsstelling die geldt bij de standaard kwaliteitskeuzen (alle subs a) van het volgende onderdeel.

Bij onderdeel 2, bepaling van het kwaliteitsniveau, wordt de kwaliteit van zes verschillende bouwdeelen van de woning bepaald. Per bouwdeel wordt onderscheid gemaakt in drie kwaliteitsniveaus die invloed hebben op de prijs per m². Om de keuze te ondersteunen, zijn voor drie categorieën schematische beelden en foto's van sfeerbeelden bijgevoegd van de beoogde kwaliteit.

Indien de kwaliteit afwijkt van de standaard, wordt de prijs vermeerderd of verminderd met een percentage dat vermeld staat op dit formulier.

De uiteindelijke prijsstelling wordt vermenigvuldigd met de hoeveelheid (inhoud) van de woning om de totale herbouwwaarde te bepalen.

Bepaalde toeslagen kunnen invloed hebben op de herbouwwaarde van de woning. De toelichting hiervoor staat op dit formulier.

Toeslagen

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 gedwongen nachtarbeid. Deze kosten, geval voor geval te bepalen, zullen veelal de 10%-30% niet te boven gaan.

Tuilmuren

Voor tuilmuren wordt afhankelijk van het type een bedrag van € 225,- tot € 900,- per strekkende meter meegenomen als toeslag op het totaal.

Kleine woningen

Wanneer de totale inhoud van de woning kleiner is dan 250 m³ dient er een correctie van tenminste 10% bijgeteld te worden.

Berekening

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 treden van de trap opmeten en tellen. De berging dient bij de inhoud te worden opgeteld.

Rieten daken

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

Serres

De toeslag voor serres is meegenomen in de kwaliteit van de gevel. Bij een woning met een serre moet gekozen worden voor kwaliteitskeuze c bij het bouwdeel "gevel". De inhoud van de serre wordt bijgeteld bij de totale inhoud van de woning.

Flats

Voor flats gelden afwijkende keuzes bij bouwdeel 1. Bij bouwdeel 1 kan gekozen worden voor a of d.

Vrijstaande woningen

Voor deze woningen gelden afwijkende keuzes bij bouwdeel 4. Bij bouwdeel 4 kan uitsluitend gekozen worden voor a of b.

1 Gegevens verzekeringnemer

voorletters tussenvoegsel achternaam polisnummer
 straatnaam nummer toevoeging
 postcode woonplaats

2 Type woning

Bepaling van het type woning

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

categorie omschrijving	€ per m ³ inhoud	schematische tekening	toelichting
1 rijtjeswoning/hoekwoning	€ 375,00		Elke woning uit een rijte wordt beschouwd als een rijtjeswoning. Woningen op het einde van een rijtje of woningen die meer dan 1/3 ten opzichte van elkaar verspringen, krijgen een toeslag voor de kopgevel. Zie hiervoor de toelichting van dit formulier.
2 twee onder een kapwoning	€ 395,00		Woningen die geschakeld zijn door middel van een garage of iets dergelijks, waarvan de hoogte maximaal 1,5 laag bedraagt, worden ook beschouwd als twee onder een kapwoning.
3 vrijstaande woning	€ 525,00		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.
4 hoogbouw tot vier lagen	€ 405,00		Gestapelde woningen worden over het algemeen als een deel van het gehele blok gerekend. De soort ontsluiting wordt hier buiten beschouwing gelaten. Wel kan de blok-lengte van invloed zijn.
5 hoogbouw van vier tot acht lagen	€ 340,00		Bij gestapelde woningbouw is de grens op 25 meter gesteld voor deze methode. Hogere bebouwing is specialistenwerk.

Berekening inhoud

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

	$A \times B \times C$ $A \times B \times D/2$ Totaal	<input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³		$A \times B \times (C + D/3)$	<input type="text"/> m ³
	$A \times B \times C$ $A \times B \times D/2$ Totaal	<input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³		$A \times (B + C + D) \times E$ $A \times B \times F/2$ $A \times (C + D) \times F/3$ Totaal	<input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³
	$A \times B \times (C + F/2)$ $D \times B \times (E + G/2)$ Totaal	<input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³		$A \times B \times C$ $B \times (A + F)/2 \times D$ $B \times E/2 \times F$ Totaal	<input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³ <input type="text"/> m ³




in de praktijk $A \times B \times (C + D)$ m³

categorie € per m³ inhoud x inhoud woning m³ = € *dit bedrag invullen bij punt 5 "herbouwwaarde woning"*

3 Bouwdelen en kwaliteitsniveaus



Dak en constructie

De onderstaande schematische tekeningen dienen als ondersteuning bij de kwaliteitskeuze van het betreffende bouwdeel.

categorie omschrijving	schematische tekening	toelichting
1 normale kap		Onder een normale kap wordt verstaan een kap die een gebruikelijke schuining heeft en bedekt is met dakpannen.
2 bijzonder (geleding, vorm of 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.
3 plat dak		Een dak bestaande uit één vlak onder een lichte helling kan worden beschouwd als een plat dak.

Gevel

De onderstaande schematische tekeningen dienen als ondersteuning bij de kwaliteitskeuze van het betreffende bouwdeel.

categorie omschrijving	schematische tekening	toelichting
1 normaal		Een normale 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.
2 hoogwaardig		Hoogwaardig is van toepassing indien het aandeel glas hoog is en de materiaalkeuze luxier is dan gebruikelijk.
3 bijzonder (geleding, vorm of materiaal)		Wanneer de gevel in zijn geleding bijzondere eigenschappen vertoont als verspringingen en erkers, wordt deze bijzonder genoemd. Ornamenten en dure materialen maken dat de gevel in deze categorie valt.

Afbouw

Onderstaande foto's en toelichting dienen als ondersteuning bij de kwaliteitskeuze van het betreffende bouwdeel. Er dient voor elk onderdeel een keuze gemaakt te worden tussen normaal, hoogwaardig of luxe:

Toelichting bij de keuze

- a Normaal: een normaal afbouwpakket kan gekarakteriseerd worden als een pakket dat gebruikelijk is in een standaard huurwoning.
- b Hoogwaardig: bij een hoogwaardig pakket kan de afbouw gekarakteriseerd worden als een gebruikelijk pakket voor een midden-categorie koopwoning.
- c Luxe: een luxe pakket kan worden omschreven als een afbouwpakket van hoge kwaliteit, die meestal gebouwd is volgens de eisen en wensen van de gebruiker en van alle gemakken is voorzien.

Badkamer



a normaal b hoogwaardig c luxe

Keuken



1 normaal ± € 7.000,- 2 hoogwaardig ± € 14.000,- 3 luxe ± € 21.000,-

Ruimte afwerking



a normaal b hoogwaardig c luxe

4 Bouwdelen en kwaliteitsniveaus

bouwdeel	keuze	correctie	resultaat
1 fundering (bij een flat keuze a of d ¹)	a met heiwerk	0%	
	b zonder heiwerk	- 9%	
	c op zand	- 4%	
	d flat heiwerk niet meeverzekerd	- 3%	<input type="text"/> %
2 dak en constructie	a normaal	0%	
	b bijzonder	+ 3%	
	c plat	+ 9%	<input type="text"/> %
3 gevel	a normaal	0%	
	b hoogwaardig	+ 2%	
	c bijzonder	+ 8%	
	d extra kopgevel	+ 9%	<input type="text"/> %
4 afbouw keuken	a standaard	0%	
	b hoogwaardig	+ 8%	
	c luxe ²	+ 15%	<input type="text"/> %
afbouw badkamer/toilet	a standaard	0%	
	b hoogwaardig	+ 4%	
	c luxe ²	+ 11%	<input type="text"/> %
afbouw ruimte afwerking algemeen	a standaard	0%	
	b hoogwaardig	+ 5%	
	c luxe ²	+ 15%	<input type="text"/> %
plaatselijke problemen		+ 10%/30%	<input type="text"/> %
inhoud minder dan 250m ³		+ 10%	<input type="text"/> %
totale verhoging prijsstelling			<input type="text"/> %

¹ Voor flats gelden afwijkende keuzes bij bouwdeel 1. Bij bouwdeel 1 kan gekozen worden voor a of d.

² Voor vrijstaande woningen gelden afwijkende keuzes bij bouwdeel 4. Hierbij kan alleen gekozen worden voor a of b.

5 Berekening

herbouwwaarde woning (prijsstelling x verhoging x inhoud)	€ <input type="text"/>
totaal extra toeslagen	€ <input type="text"/>
totaal	€ <input type="text"/>

6 Ondertekening

plaats	datum	handtekening
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>