Herbouwwaardemeter Woningen 2021

Geldig t/m 31 december 2021

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 het Verbond voor 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.

Bij herbouw moeten verzekeraars ook rekening houden met de nieuwe vereisten aan hernieuwbare energie (‘gasloos bouwen’). Hoewel de mogelijkheden per gemeente, straat en pand kunnen verschillen, is vanwege de werkbaarheid besloten hier een vast percentage voor mee te nemen. Deze is reeds verwerkt in de basisprijzen.

De Herbouwwaardemeter verschijnt in 2021 voor de laatste maal in de huidige vorm. Aanleiding is onder meer de energietransitie en de decentralisatie bij gemeenten waardoor een helder en eenduidig gemeentelijk beleid ontbreekt. Hierdoor wordt het steeds complexer om een eenduidige meter te realiseren waar partijen zonder al te veel vragen mee aan de slag kunnen. Daarom onderzoekt het Verbond in 2021 wat de mogelijkheden zijn om de Herbouwwaardedemeter te herontwikkelen en hoe deze eruit kan zien. Verzekeraars en adviseurs dienen vanaf 2022 rekening te houden met het verdwijnen van de huidige Herbouwwaardemeter.

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

Prijsstelling Per m³ 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	627	708	730	821	778	724
Nieuwbouw Vanaf 2015	594	686	730	821	778	724
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	+4%	
	b	plat	+9%	
	c	Isolatiewaarde hoger dan de minimale rc/rd waarde	+1%	
3. Gevel	a	Kopgevel/van elkaar verspringende gevel (tussenwoning rijtjeshuis)	+10%	
	b	Isolatiewaarde hoger dan de minimale rc/rd waarde	+1%	
4. Afbouw en afwerking	a	Nieuwe badkamer en/of keuken	+9%	
	b	Zonnepanelen meer dan wettelijk minimum bij bestaande bouw	+2%	
Toeslagen/kortingen				
Totale prijsstelling corrigeren met:				

Berekening:

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

VERBOND VAN VERZEKERAARS

Toelichting

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. Denk hierbij aan uitgebreide en/of aangepaste bouwregelgeving zoals 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.

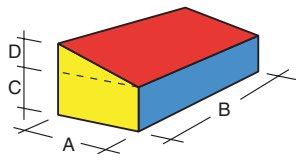
Bij de berekening van de inhoud van de woning, houdt de verzekeraar rekening met de inhoud van de aanwezige kelder/souterrain, garage, hobbyruimte, praktijkruimte, vrijstaande berging etc.

Bij appartementencomplexen en flats (gebouwen met meerdere woon-eenheden) 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.

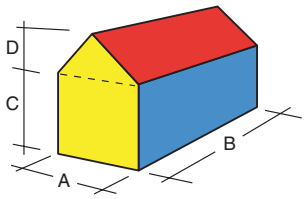
Berekening inhoud gebouw

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.

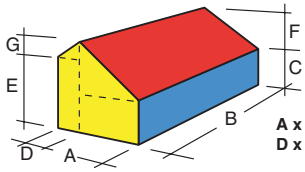
De inhoud van gebouwen kan berekend worden met behulp van de onderstaande tekeningen.



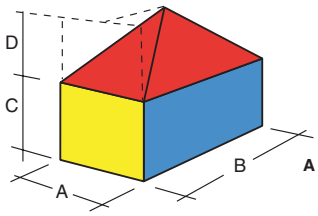
A x B x C = ... m³
A x B x D/2 = ... m³
Totaal = ... m³



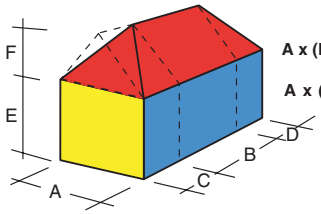
A x B x C = ... m³
A x B x D/2 = ... m³
Totaal = ... m³



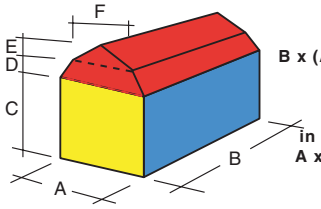
A x B x (C + F/2) = ... m³
D x B x (E + G/2) = ... m³
Totaal = ... m³



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

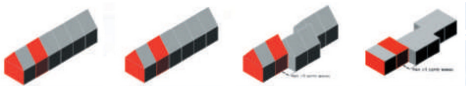
in de praktijk:
A x B x (C + D) = ... m³

geldig t/m 31 december 2021

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 3.a). 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.

❒ V hoogbouw van 5 tot en met 8 bouwlagen

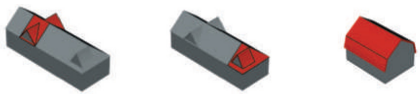
Hiervoor geldt hetzelfde als voor hoogbouw tot en met 4 bouwlagen.

2. Dak en constructie

❒ a. Normale kap

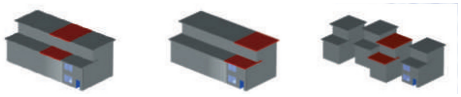
Onder een normale kap wordt verstaan een kap met een gebruikelijke schuining (300-600) en bedekt met dakpannen.

❒ 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 dan 250 m^3? Dan geldt een toeslag van 10% omdat de herbouwkosten ten opzichte van de inhoud per m^3 relatief hoger zijn.

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

Toeslagen en 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' aangeven 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 toeslag berekend (zie onderdeel 2, Dak en constructie, kwaliteitskeuze b) omdat de Herbouwwaardemeter uitgaat van schuine daken bij de verschillende woningtypes. De m^3 van zolderruimten zijn relatief laag geprijsd en daardoor van invloed op de m^3 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:* 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.
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 wettelijk minimum-vereiste van het aantal zonnepanelen bij nieuwbouw is standaard verwerkt. Voor meer zonnepanelen dan het minimumvereiste wordt een opslag van 2% gerekend.

Minimale waardes bij isolatiewaarden en zonnepanelen

De standaardwaardes zijn vastgelegd in de bouwregelgeving (Bouwbesluit): zo moet het pand worden herbouwd. De minimale waardes zijn gerelateerd aan de wettelijke formules van de BENG-prestatie (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2019-501.html) van een gebouw. In de praktijk betekent dit dat als een klant de woning van zonnepanelen of hoogwaardige extra isolatie heeft voorzien, dit vaak een hogere waarde vertegenwoordigt dan de BENG-vereisten voor nieuwbouw. Voor het verzekeren van deze hogere waarde is in de Herbouwwaardemeter de opslag van 2% opgenomen.

Gasloos bouwen

Bij herbouw wordt inmiddels ook rekening gehouden met de nieuwe vereisten hernieuwbare energie ('gasloos bouwen'). Hoewel de mogelijkheden per gemeente, straat en pand kunnen verschillen, is vanwege de werkbaarheid besloten hiervoor een vast percentage van 8% in de basisprijzen mee te nemen.

Niet meegenomen kosten

Sloopkosten, vormfactoren en plaatselijke problemen worden niet meegenomen

Dit zijn de kosten die zich voordoen bij plaatselijke problemen (0-5%), zoals bij herbouw/herstel in bijvoorbeeld stads- en dorpskernen, aan grachten, nauwe straten en straten met intensief verkeer. Denk hierbij aan de bodem, ondergrond of aangrenzende panden, maar ook aan kosten door belemmeringen bij de aan- en afvoer van materiaal, parkeer- en opslagproblemen of noodzakelijke nachtarbeid. Ook sloopkosten (0-3%) en specifieke vormfactoren als klimaatscheidingen/bruto vloeroppervlak (0-5%) zijn van invloed. De verzekeraar kan per geval bepalen hoe deze kosten mee te nemen in de berekening.