

# WOONHUISWAARDEMETER

## Toelichting



## 1 Algemeen

### Algemeen

Deze woonhuiswaarde-methode is gebaseerd op het type woning en de inhoud en de kwaliteit van de bouwdeelen. Bij de berekening van de inhoud van de woning moet eveneens de inhoud van de aanwezige kelder/souterrain, garage, hobbyruimte, vrijstaande berging e.d. worden meegenomen. De genoemde m<sup>3</sup>-prijzen dienen voor de globale vaststelling van de gemiddelde herbouwkosten van de woning in kwestie. Regioïnvloeden kunnen bij toeslagen/kortingen worden vermeld. Niet in redelijke verhouding met de woning staande (bij)gebouwen moeten apart worden berekend. Neem hiervoor contact op met uw intermediair. De bedragen zijn opgenomen op basis van herbouw, waarbij herbouwen volgens de huidige eisen mogelijk is, en zijn inclusief BTW, honoraria voor de architect, adviseurs e.d.

De genoemde prijzen voor gebouwen met meerdere wooneenheden als appartementen

en flats zijn exclusief kosten van individueel aangebrachte luxe en/of verbeteringen.

### Waardevaststelling grote en bijzondere objecten, monumentale panden

Deze woonhuiswaardemeter kan niet worden toegepast voor de waardevaststelling van 'bijzondere' objecten bestaande uit een geheel of gedeeltelijk houten of andere niet massieve constructie, historische gebouwen vallende onder monumentenzorg, grote kantoor- en fabrieksgebouwen, winkelcentra, kerken, ziekenhuizen, bejaardentehuizen, scholen en openbare gebouwen, Dit geldt ook voor zeer luxe bungalows, villa's, landhuizen, monumentale oudere herenhuizen, zeer luxe flatgebouwen en luxe winkelpanden.

### 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.

## 2 Bepaling van het type woning

Kies voor uw woning een van de onderstaande categorieën. Als uw woning niet in een van deze categorieën is in te delen, neem dan contact op met uw intermediair.

### I Rijtjeswoning

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.

## 3 Toeslagen en 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 mogelijke 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 richt-

snoer, 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 10% 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.

## 4 Toelichting bij 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 een trap opmeten en tellen. De berging dient bij de inhoud te worden opgeteld.

### Platte daken

Voor de platte daken van woonhuizen moet een toeslag worden berekend, zie kwaliteitskeuze c 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 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'.

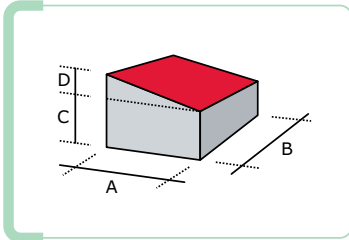
### Serres

De toeslag voor serres is meegenomen in de kwaliteit van de (achter-)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 voor bouwdeel 1. Bij bouwdeel 'Fundering' kan gekozen worden voor a of d.

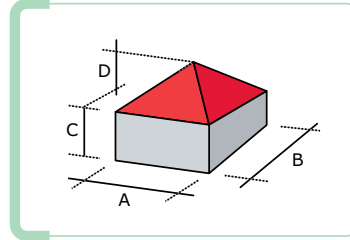
## Berekening inhoud gebouw



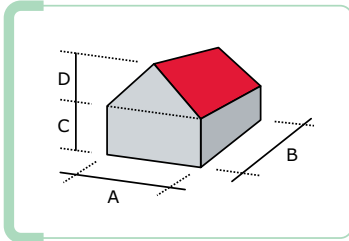
$$A \times B \times C = \text{---} \text{ m}^3$$

$$A \times B \times D/2 = \text{---} \text{ m}^3$$

$$\textbf{Totaal} = \text{---} \text{ m}^3$$



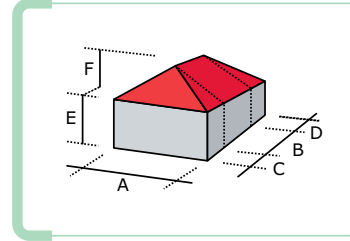
$$A \times B \times (C + D/3) = \text{---} \text{ m}^3$$



$$A \times B \times C = \text{---} \text{ m}^3$$

$$A \times B \times D/2 = \text{---} \text{ m}^3$$

$$\textbf{Totaal} = \text{---} \text{ m}^3$$

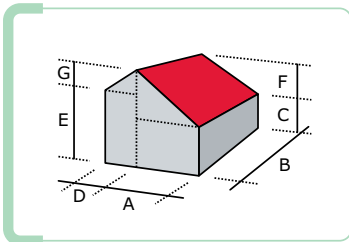


$$A \times (B + C + D) \times E = \text{---} \text{ m}^3$$

$$A \times B \times F/2 = \text{---} \text{ m}^3$$

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

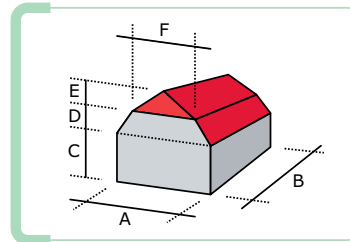
$$\textbf{Totaal} = \text{---} \text{ m}^3$$



$$A \times B \times (C + F/2) = \text{---} \text{ m}^3$$

$$D \times B \times (E + G/2) = \text{---} \text{ m}^3$$

$$\textbf{Totaal} = \text{---} \text{ m}^3$$



$$A \times B \times C = \text{---} \text{ m}^3$$

$$B \times (A + F) \times D = \text{---} \text{ m}^3$$

$$B \times E/2 \times F = \text{---} \text{ m}^3$$

$$\textbf{Totaal} = \text{---} \text{ m}^3$$

In de praktijk:

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

# WOONHUISWAARDEMETER

## Invulformulier (zie toelichting)

### 1 Verzekeringnemer

Naam: \_\_\_\_\_  man  vrouw

Voorletter(s): \_\_\_\_\_ Geboortedatum: \_\_\_\_\_

Adres object: \_\_\_\_\_

Postcode en plaats: \_\_\_\_\_

Polisnummer: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_

### 2 Prijsstelling – per m<sup>3</sup> – per type woning en inhoud (toelichting punt 2)

I Rijtjeswoning = € 425       II 2/1 kap = € 450       III Vrijstaand = € 595

IV Hoogbouw = € 465       V Hoogbouw = € 385 *De basisprijzen zijn inclusief fundering.*

Inhoud: \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup> (bereken aan de hand van de tekeningen op volgende pagina)

### 3 Toeslagen of kortingen bouwdelen en kwaliteitsniveaus (toelichting punt 3)

Bouwdeel	Keuzeoptie	Correctie	Keuze
1 Fundering Bij flats keuze a of d	a met heiwerk	0%	_____
	b niet meeverzekerd	- 9%	_____
	c op zand	- 4%	_____
	d flat heiwerk niet meeverzekerd	- 3%	_____
2 Dak en constructie	a normaal	0%	_____
	b bijzonder	+3%	_____
	c plat	+9%	_____
3 Gevel	a normaal	0%	_____
	b hoogwaardig	+2%	_____
	c bijzonder (serre)	+8%	_____
	d kopgevel/hoekwoning	+9%	_____
4 Afbouw Keuken	a standaard	0%	_____
	b hoogwaardig	+8%	_____
	c luxe (bij vrijstaande woning)	+8%	_____
	d luxe (bij niet vrijstaande woning)	+15%	_____
<b>Subtotaal toeslagen en kortingen:</b>			_____ %

Ga verder op achterzijde



### 3 Vervolg Toeslagen of kortingen bouwdelen en kwaliteitsniveaus (toelichting punt 3)

Bouwdeel	Keuzeoptie	Correctie	Keuze
<b>Transport sub totaal toeslagen en kortingen:</b>			
4 Afbouw (vervolg) Badkamer/toilet	a standaard	0%	_____
	b hoogwaardig	+4%	_____
	c luxe (bij vrijstaande woning)	+4%	_____
	d luxe (bij niet vrijstaande woning)	+11%	_____
4 Afbouw (vervolg) Woonkamer afwerking (algemeen)	a standaard	0%	_____
	b hoogwaardig	+5%	_____
	c luxe (bij vrijstaande woning)	+5%	_____
	d luxe (bij niet vrijstaande woning)	+15%	_____
<b>Totaal toeslagen en kortingen:</b>			_____ %

### 4 Berekening herbouwwaarde woning

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

### 5 Ondertekening

De herbouwwaardemeter is door mij naar waarheid ingevuld.

Datum: \_\_\_\_\_

Plaats: \_\_\_\_\_

Handtekening:  
\_\_\_\_\_