Herbouwwaardemeter Woningen 2024

Geldig t/m 31 december 2024

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 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.

Hernieuwbare energie

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 van 8% voor mee te nemen. Dit percentage is reeds verwerkt in de basisprijzen.

Gestegen bouwkosten

Ook de markt van vraag en aanbod is nog steeds overspannen. Daarnaast fluctueren zowel de energie-, transport- en houtprijzen (dagkoersen), als de loonkosten. Er is nog geen zicht op een stabielere situatie. Dit brengt opnieuw onzekerheid met zich mee voor de hoogte van de bouwkosten. Voor die onzekerheid is een vast percentage van 5% in de basisprijzen opgenomen.

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

Prijstelling Per m³ in EUR	Tussenwoning (rijtjeswoning)	Hoek-woning (rijtjes-woning)	2 onder 1 kap	Vrijstaand	Appartement in complex t/m 4 bouwlagen	Appartement in complex 5 t/m 8 bouw-lagen
Bestaande bouw	780	915	905	1040	955	870
Nieuwbouw v.a. 2015	740	880	905	1040	955	870
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	Isolatie hoger dan 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%	
	C	Warmteopwekking (WKO-installatie)	+9%	
Toeslagen/kortingen				
Totale prijsstelling corrigeren met				

Berekening:

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

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. Denk hierbij aan uitgebreide en/of aangepaste bouwregelgeving zoals het Bouwbesluit (vanaf 1 januari 2024: het Besluit bouwwerken leefomgeving) 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 de kosten voor nieuwe bouwmethoden zijn (veelal door regelgeving) in de startfase hoger. Naar verloop van tijd worden de gemiddelde materialen en arbeidsprocessen weer goedkoper.

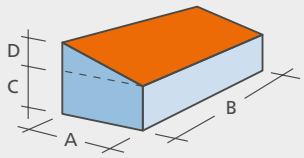
De regionale of lokale herbouwkosten kunnen ook afwijken. De verzekeraar dient aan de hand van specifieke kennis over de regio, de stad, het dorp of de buurt zelf te bepalen of er sprake is van een korting of toeslag op de herbouwkosten. Bij de berekening van de inhoud van de woning, houdt de verzekeraar rekening met de inhoud van de aanwezige kelder/souterrain, garage, hobbyruimte, praktijkruimte, vrijstaande berging etc.

Bij appartementencomplexen en flats (gebouwen met meerdere wooneenheden) dient de aannemer ook rekening te houden met de aanwezige trappenhuizen en liftinstallaties, exclusief de kosten van individueel aangebrachte luxe en/of verbeteringen. (Bij)gebouwen die zich niet redelijkerwijs verhouden tot de woning, moet de verzekeraar apart berekenen.

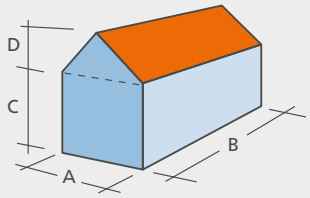
Toelichting 2. **Berekening inhoud gebouw**

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 m³ berekend. De hoogte wordt gemeten vanaf de bovenkant van de begane grondvloer.

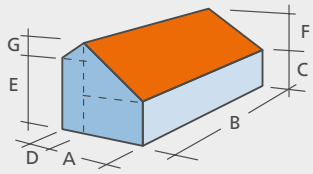
Zijn er kelders of souterrains aanwezig? Dan wordt de hoogte gemeten vanaf de vloer van deze ruimte. Een handig hulpmiddel om de verdiepingshoogte te berekenen, is door de treden van de trap op te meten en te tellen. De m³ inhoud van de zolderberging telt de verzekeraar op bij de inhoud.



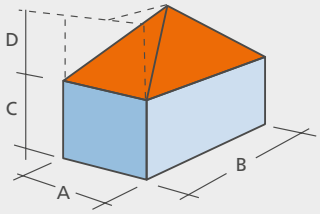
A x B x C = ... m³
A x B x D/2 = ... m³
Totaal = ... m³



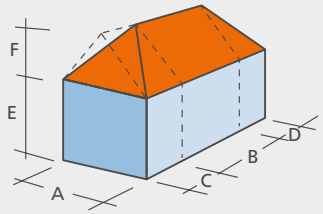
A x B x C = ... m³
A x B x D/2 = ... m³
Totaal = ... m³



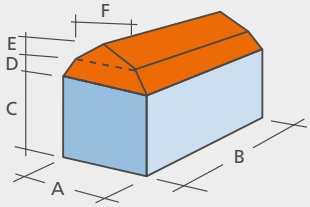
A x B x (C + F/2) = ... m³
D x B x (E + G/2) = ... m³
Totaal = ... m³



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



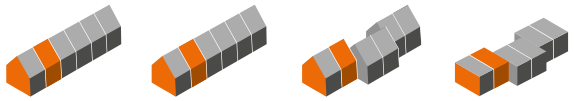
A x B x C = ... m³
B x (A + F)/2 x D = ... m³
B x E/2 x F = ... m³
Totaal = ... m³

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

1. Bepaling 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 een tussenwoning en een hoekwoning. Voor rijtjeswoningen die ten opzichte van elkaar verspringen, geldt een toeslag van 10% (zie 3.a). Rijtjeshuizen vanaf 2015 hebben door veranderende bouwregelgeving andere maten, met name hogere plafonds. Dat heeft impact op de prijs per m³. Daarom is dit een aparte categorie. Omdat de bouwregelgeving sinds begin 2000 continue verandert, raden wij verzekeraars aan om bij huizen vanaf 2000 altijd kritisch te kijken naar de daadwerkelijke maten van het betreffende huis.

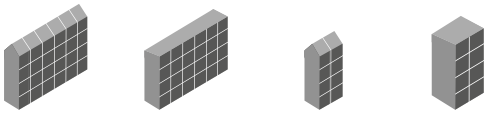
☐ II 2/1 Kap woning

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

☐ III Vrijstaande woning

Elke woning die vrij staat 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

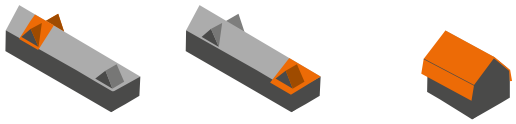
Hiervoor geldt hetzelfde als voor hoogbouw tot en met 4 bouwlagen.

2. Dak en constructie

☐ A Normale kap

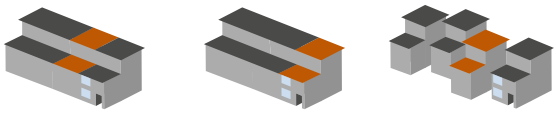
Onder een normale kap wordt verstaan een kap met een gebruikelijke schuining (300-600) en bedekt met dakpannen.

☐ 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



Dak bestaand uit één vlak onder een lichte helling (< 300).

Toelichting 3.
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 de verzekeraar een korting toepassen van 2%.
c. Voor flats kan de verzekeraar bij 'Fundering' aangeven dat heiwerk niet is meeverzekerd.

2. Dak en constructie

a. **Bijzonder:** Denk hierbij 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 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:** 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, woonkamer en/of keuken:** Als de klant de net gerenoveerde luxe, keuken of badkamer wil meeverzekeren, wordt een opslag van 9% gerekend. Het is aan de klant zelf om te bepalen tot wanneer hij/zij deze optie wil meeverzekeren tegen nieuwwaarde. Dat kan per klant verschillen.
b. **Zonnecollectoren en PV panelen:** Het wettelijk minimumvereiste van het aantal zonnepanelen bij nieuwbouw is standaard verwerkt. Voor meer zonnepanelen dan het minimumvereiste, wordt bij bestaande bouw een opslag van 2% gerekend.
c. **Warmteopwekking, WKO installatie:** Bij herbouw wordt het plaatsen van een warmtepomp in de nabije toekomst verplicht gesteld als alternatief voor de CV-ketel. Hiervoor wordt een opslag van 9% berekend.

Overige toeslagen en kortingen

Kleine woningen

Is de totale inhoud van de woning kleiner is dan 250 m³? Dan geldt een toeslag van 10% omdat de herbouwkosten ten opzichte van de inhoud per m³ 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.

Toelichting 4.
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 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 Herbouwaardemeter de opslag van 2% opgenomen.

Niet meegenomen kosten

Sloopkosten, vormfactoren en plaatselijke problemen

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.

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