

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 m³-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 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 m³-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 m³ 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



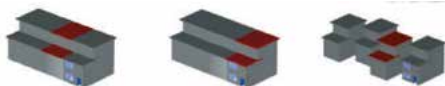
Onder een normale kap wordt verstaan een kap die een gebruikelijke schuining (300-600) heeft en bedekt is met dakpannen.

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.