

Toelichting herbouwwaardemeter

Woningen



Versie 01/11

Algemene toelichting

1. Algemeen

De herbouwwaardemethode is gebaseerd op een driedeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in het 'type' woning, de 'kwaliteit' van de bouwdelen en de 'inhoud'. De aandacht wordt erop gevestigd, dat de genoemde m³-prijzen dienen voor de globale vaststelling van de gemiddelde herbouwkosten van het getypeerde woongebouw. Dit betekent dat de herbouwkosten door regio-invloeden of in individuele gevallen kunnen afwijken. Bij de berekening van de inhoud van de woning dient eveneens de inhoud van de aanwezige kelders/southern, garage, hobbyruimte, praktijkruimte, vrijstaande berging e.d. te worden meegenomen. Bij appartementscomplexen dienen trappenhuizen en liftinstallaties eveneens te worden meegenomen in de berekening. Niet in redelijke verhouding met de woning staande (bij)gebouwen dienen apart te worden berekend.

De genoemde prijzen voor gebouwen met meerdere woon-eenheden b.v. appartementen, flats e.d. zijn exclusief de kosten van individueel aangebrachte luxe en/of verbeteringen.

De bedragen zijn op basis van herbouw, waarbij herbouwen volgens de huidige eisen (bijvoorbeeld het bouwbesluit) mogelijk is, en zijn inclusief BTW, honoraria voor de architect, adviseurs e.d., exclusief opruimingskosten

2. Toelichting bij model

Bij onderdeel 1, bepaling van het type woning, wordt onderscheid gemaakt in 5 categorieën woningtypen. Hieruit moet een keuze gemaakt worden, welke 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 6 verschillende bouwdelen van de woning bepaald. Per bouwdeel wordt onderscheid gemaakt in 3 kwaliteitsniveaus welke invloed hebben op de prijs per m³. Om de keuze te ondersteunen zijn voor 3 categorieën schematische beelden c.q. foto's van sferbeelden 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 het invulformulier.

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 hiervoor staat 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.

2. Dak en Constructie

Onderstaande figuren dienen als ondersteuning bij de kwaliteitskeuze van het desbetreffende bouwdeel.

a. Normale kap



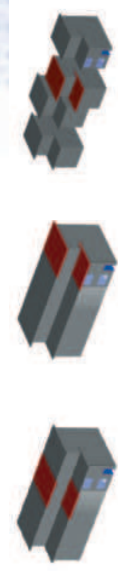
Onder een normale kap wordt verstaan een kap die een gebruikelijke schuining (30°-60°) heeft en bedekt is met dakpannen.

b. Bijzonder (vorm, geleiding, materiaal)



Bijzonder is van toepassing wanneer de vorm opmerkelijke bijzonderheden vertoont; wanneer de geleiding 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 (< 30°) kan worden beschouwd als een plat dak.

3. Gevel

Onderstaande figuren dienen als ondersteuning bij de kwaliteitskeuze van het desbetreffende bouwdeel.

a. 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.

b. Hoogwaardig



De gevel is hoogwaardig als het aandeel glas hoog is en/of de materiaalkeuze luxer is dan gebruikelijk.

c. Bijzonder (vorm, geleiding, materiaal)



Wanneer de gevel in zijn geleiding bijzondere eigenschappen vertoont als verspringingen, erkers en serres, wordt deze bijzonder genoemd. Toepassing van ornamenten en dure materialen zorgen er ook voor dat de gevel in deze categorie valt.

4. Afbouw

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

Toelichting bij de keuze:

a. **Standaard:** Een standaard afbouwpakket kan gekarakteriseerd worden als een pakket dat gebruikelijk is in een koopwoning in de lagere prijsklasse.

b. **Hoogwaardig:** Bij een hoogwaardig pakket kan de afbouw gekarakteriseerd worden als een gebruikelijk pakket voor een midden-categorie koopwoning.

c. **Luxe:** Een luxepakket kan worden omschreven als een afbouwpakket van hoge kwaliteit; veelal in een woning die gebouwd is volgens de eisen en wensen van de gebruiker en die van alle gemakken is voorzien.

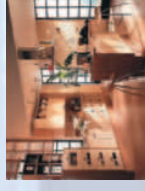
Keuken



a. Standaard
± € 7.000

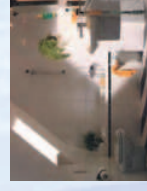


b. Hoogwaardig
± € 14.000

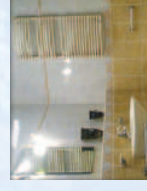


c. Luxe
± € 21.000

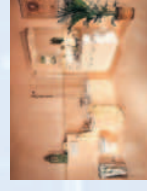
Badkamer



a. Standaard

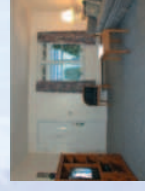


b. Hoogwaardig



c. Luxe

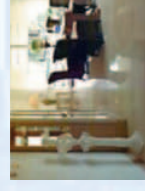
Woonkamer afwerking



a. Standaard



b. Hoogwaardig



c. Luxe