
Richtlijn Taxatie van gebouwen, huurdersbelang en bedrijfsuitrusting/inventaris voor verzekeringsdoeleinden.

1. Doelstelling

Deze Richtlijn beoogt een regulering te geven voor de opzet en inhoud van de taxatierapporten voor verzekeringsdoeleinden, teneinde de eenduidigheid te bevorderen.

Aangegeven is welke waardebegrippen moeten worden aangehouden bij taxaties voor verzekeringsdoeleinden van gebouwen, huurdersbelang en bedrijfsuitrusting/inventaris.

De richtlijn vervangt de "Richtlijn Vaste Taxatie van gebouwen en bedrijfsuitrusting/inventaris", gedeponereerd bij de Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam dd. 28 april 1998.

De herziening is ingegeven door de gewijzigde wetgeving per 1 januari 2006, met het van kracht worden van het Verkeersrecht in Titel 17, Boek 7 en het voor taxaties van belang zijnde artikel 7:960 B.W.

Deze Richtlijn is opgesteld door de Stichting Verenigd Register van Taxateurs (VRT) en wordt aanbevolen voor gebruik door de in het Register ingeschreven taxateurs

2. Begripsomschrijvingen

De begrippen en omschrijvingen van Zaken en waarden die hieronder cursief zijn weergegeven worden gehanteerd in de Nederlandse Beursvoorwaarden voor Brandverzekering (NBB 2006), verder aan te duiden als NBB.

2.1. Verzekerde zaken/belangen (nummering NBB):

2.1.1. Gebouw (NBB 1.4):

De op het polisblad omschreven onroerende zaak met al wat daartoe bestemd is dan wel volgens verkeersopvatting daarvan deel uitmaakt.

Voor zover niet voor afzonderlijke bedragen verzekerd, zijn in de omschrijving alle bouwsels begrepen, die naar hun aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven.

De funderingen zijn alleen meeverzekerd indien dit op het polisblad is vermeld.

2.1.2. Bedrijfsuitrusting / inventaris (NBB 1.1):

Alle roerende zaken, met uitzondering van goederen en van particuliere huishoudelijke inboedel.

Motorvoertuigen voorzien van een kenteken, aanhangwagens, caravans en vaartuigen zijn alleen meeverzekerd indien dit op het polisblad is vermeld.

2.1.3. Goederen (NBB 1.6):

Grond- en hulpstoffen, halffabrikaten, eindproducten, goederen in bewerking en emballage.

2.1.4. Huurdersbelang (NBB 1.9):

De kosten door verzekerde als huurder gemaakt ter verbetering of aanpassing van het gehuurde gebouw of de gehuurde ruimten.

2.1.5. Opruimingskosten (NBB 1.13):

De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van de verzekerde gevaarsobjecten, die niet reeds in de in artikel 8.1.1.(NBB) bedoelde vaststelling zijn begrepen en die het noodzakelijk gevolg zijn van een onder deze verzekering gedekte schade.

2.2 Waardebegrippen (nummering NBB):

2.2.1. Herbouwwaarde (NBB 1.7):

Het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw -op dezelfde locatie en naar constructie, afwerking en indeling gelijkwaardig- onmiddellijk na de gebeurtenis.

Advies VRT: Met inbegrip van architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges, etc. (niet limitatief).

2.2.2. Nieuwwaarde (NBB 1.12):

Het bedrag dat benodigd is voor het verkrijgen en gebruiksklaar opstellen van nieuwe zaken van dezelfde soort en kwaliteit.

Advies VRT: Met inbegrip van de kosten van/voor het opstellen, opstarten, inregelen, engineering, projectbegeleiding, invoerrechten, etc. (niet limitatief).

2.2.3. Vervangingswaarde (NBB 1.16):

Het bedrag dat benodigd is voor het verkrijgen en gebruiksklaar opstellen van naar soort, kwaliteit, staat en ouderdom gelijkwaardige zaken.

Als er geen vervangingsmarkt bestaat dan wordt de hoogste uitkomst aangehouden van:

- de nieuwwaarde onder aftrek van een bedrag voor technische veroudering of*
- de nieuwwaarde onder aftrek van een bedrag voor economische veroudering.*

Hierbij wordt rekening gehouden met de staat van onderhoud van de zaak.

Advies VRT: Met inbegrip van de kosten van/voor het opstellen, opstarten, inregelen, engineering, projectbegeleiding, invoerrechten, etc. (niet limitatief).

2.2.4. Verkoopwaarde (NBB 1.15):

Het bedrag dat bij verkoop in het normale verkeer en uitgaande van dezelfde bestemming van het gebouw - met uitzondering van de grond - verkregen zou kunnen worden.

2.2.5. Sloopwaarde (NBB 1.14):

Het bedrag dat zou kunnen worden verkregen voor de nog bruikbare respectievelijk waardevolle onderdelen van het gebouw, verminderd met de kosten van het laten afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen.

3. Inhoud taxatierapport voor verzekeringsdoeleinden

Geadviseerd wordt om minimaal de volgende gegevens in het taxatierapport op te nemen, eventueel in een separate toelichting:

- ◆ NAW gegevens opdrachtgever
- ◆ Adresgegevens getaxeerde objecten
- ◆ Datum rapport (*Advies VRT: rapportdatum is laatste bezoekdatum; anders laatste bezoekdatum vermelden in toelichting*)
- ◆ Doel van het rapport
- ◆ Waardegrondslag
- ◆ B.T.W. inclusief/exclusief
- ◆ Funderingen inclusief/exclusief
- ◆ Staat van in- en uitsluitingen (niet limitatieve lijst van bestanddelen van gebouwen dan wel huurdersbelang tenzij anders vermeld in rapport)
- ◆ Verklaring gebruikte afwijkende waardebegrippen en/of waardemaatstaven
- ◆ Een post Niet op Vaste Taxatie (voor gebouwen uitsluitend indien noodzakelijk of gewenst)
- ◆ Advies opruimingskosten (indien van toepassing)
- ◆ Verwijzing naar deze Richtlijn
- ◆ Indien de waardevaststelling op een andere manier dan middels een bezoek aan de locatie heeft plaatsgevonden, dient dit expliciet vermeld te worden.

Enkele uitwerkingen van bovenstaande opsomming:

Als waardegrondslag voor de taxatie geldt:

3.1. Gebouw:

3.1.1. De herbouwwaarde

Advies VRT: als het gebouw onbruikbaar of onbewoonbaar is of in zodanige staat verkeert dat verzekering tegen herbouwwaarde niet als redelijk mag worden beschouwd, dit als zodanig in het rapport te vermelden echter zonder een waarde toe te kennen.

Eventueel een post "niet op vaste taxatie" als advies opnemen, gewaardeerd tegen sloopwaarde.

3.2 Huurdersbelang:

3.2.1. De herbouwwaarde

3.3. Bedrijfsuitrusting / Inventaris:

3.3.1. De nieuwwaarde

maar:

3.3.2. als het actief op een vervangingsmarkt is aangeschaft en redelijkerwijs verwacht mag worden dat gedurende de looptijd van het taxatierapport er een reguliere vervangingsmarkt aanwezig zal zijn voor het actief en het bovendien de bedrijfspolitiek van verzekerde is om dergelijke activa op de vervangingsmarkt aan te schaffen: de vervangingswaarde.

Hierbij moet dan vermeld worden dat deze afwijkende waardegrondslag op verzoek van verzekerde is toegepast (zie 3.4.1.).

3.3.3. als het actief definitief buiten gebruik gesteld is: de vervangingswaarde.

Advies VRT: ieder actief dat tegen vervangingswaarde wordt getaxeerd, dient als zodanig in het rapport vermeld te worden, eventueel via verwijzing naar de post "niet op vaste taxatie".

3.4. Algemeen:

3.4.1. Indien verzekerde om voor haar moverende redenen wil dat voor één of meerdere activa een andere waarde dan het overeenkomstig deze Richtlijn getaxeerde waarde in het rapport opgenomen wordt, dan dient dit uit het rapport te blijken.

3.4.2. Indien door technologische en/of economische veroudering de aanschafwaarde van een naar soort en kwaliteit nieuw actief lager is dan de oorspronkelijke aanschafwaarde, bijvoorbeeld bij computerapparatuur, dan dient die lagere waarde in het rapport te worden opgenomen.

3.4.3. Indien wordt afgeweken van de standaard waarderingsgrondslag (gebouwen en huurdersbelang: herbouwwaarde resp. bedrijfsuitrusting/inventaris: nieuwwaarde) dan dient dit uit het taxatierapport te blijken.

3.4.4. Bij taxatie van administratieve computersystemen (mainframes, netwerkconfiguraties en stand-alone opstellingen) dienen de hardware en de standaard besturingssystemen begrepen te worden.

Standaard softwarepakketten opnemen in de post "niet op vaste taxatie" of "buiten vaste taxatie".
Maatwerksoftware is standaard uitgesloten van de taxatie.

3.4.5. Niet op Vaste Taxatie of Buiten Vaste Taxatie, hiertoe behoren:
het belang van verzekerde bij eigendommen van derden, eigendommen directie, personeel en derden, reserve voor eventuele uitbreiding van gebouwen, installaties, huurdersbelangen etc. en bedrijfsuitrusting, de overige bedrijfsuitrusting en inventaris voor zover deze niet afzonderlijk is opgenomen in het taxatierapport (zoals bijvoorbeeld en niet limitatief: hand- en hulpgereedschappen, kantoorartikelen, schoonmaakmiddelen, keukenvoorraad etc.) alsmede activa gewaardeerd tegen vervangingswaarde en niet specifiek in het rapport vermeld.

3.4.6. Reconstructiekosten mogen niet als getaxeerd in het rapport worden opgenomen omdat deze op premier risqué basis verzekerd worden.
Voor tekeningen, administratieve bescheiden, foto- en/of filmdocumentatie en informatiesystemen, bestandsdragers zoals hard drives en cd/dvd enz., wordt uitsluitend de materiële waarde opgenomen en niet de reconstructiekosten of enige andere waarde voor opgeslagen gegevens.

3.4.7. Indien de waarde op basis van een andere grondslag is vastgesteld dan geregeld in de NBBP, gelden, bijvoorbeeld in geval van een vorkclausule, de volgende waardebegrippen:

- functionele vervangingswaarde

Onder functionele vervangingswaarde wordt verstaan het bedrag dat benodigd is voor het verkrijgen van naar soort, kwaliteit en staat van onderhoud gelijkwaardige zaken, uitgerust voor de huidige bestemming.

- functionele herbouwwaarde

Onder functionele herbouwwaarde wordt verstaan het bedrag benodigd voor de bouw, onmiddellijk na de gebeurtenis, van een gebouw op dezelfde locatie, ingericht en geconstrueerd voor de huidige bestemming.

3.4.8. Toegevoegd als bijlage bij deze Richtlijn is een niet limitatieve lijst van bestanddelen die in principe bij het gebouw worden opgenomen, tenzij er gronden aanwezig zijn om deze bij de bedrijfsuitrusting / inventaris dan wel het huurdersbelang te taxeren.

In zo'n geval dient in het rapport duidelijk aangegeven te worden welke bestanddelen in de waardering zijn opgenomen.

3.4.9. Uitsluitend de polisvoorwaarden bepalen de termijn waarin een taxatierapport geldig is. Er is geen reden om de aangenomen geldigheidsduur van een taxatierapport te vermelden.

Bijlage bij Richtlijn Taxatie van gebouw, huurdersbelang en bedrijfsuitrusting/inventaris voor verzekeringsdoeleinden.

Niet limitatieve lijst van bestanddelen van gebouw, huurdersbelang of bedrijfsuitrusting/inventaris

Advies VRT: aanbevolen wordt om deze lijst op te nemen in het taxatierapport en ofwel per item aan te geven of het onderdeel is van de betreffende taxatie van het gebouw of huurdersbelang, ofwel te vermelden dat de items -indien aanwezig en eigendom van verzekerde- onder de getaxeerde sommen zijn begrepen, tenzij uitdrukkelijk uitgesloten of elders opgenomen in het taxatierapport, dan wel separaat verzekerd zijn.

1. alle vaste vloer-, wand-, plafondbewerkingen en vaste betimmeringen
2. ingebouwde kantoren, balies, bars en vast ingebouwde keukenblokken met inbouwapparatuur
3. machinefundaties
4. krachtstroominstallatie tot aan de machineaansluitpunten, incl. L.S. verdeelkasten
5. verlichtingsinstallatie, inclusief armaturen die vast tot het gebouw behoren
6. zwakstroominstallatie
7. noodstroom installatie inclusief aggregaat en/of accu's
8. noodverlichting installatie, inclusief accu's en armaturen die vast tot het gebouw behoren
9. terreinverlichting met armaturen,
10. centrale verwarmingsinstallaties incl. vast aangebrachte radiatoren, luchtverhitters en overige verwarmingsapparaten
11. gasgestookte luchtverhitters
12. luchtbehandelinginstallatie
13. sanitair
14. warm- en koud waterinstallaties
15. hydrofoor-installaties
16. waterbehandeling-installaties
17. airconditioninginstallaties en airconditioningunits
18. ventilatiesystemen
19. buizenpostinstallaties
20. centrale stofzuiginstallaties
21. liftinstallaties
22. roltrappen
23. inbraaksignaleringsinstallaties
24. brandmeldinstallaties
25. ontruimingsinstallaties
26. sprinklerinstallaties met pompen en watervoorraadtank(s)
27. blusschuiminstallatie

-
28. blusgasinstallaties
 29. bluswaterleidingen incl. brandslanghaspels
 30. stijgleidingen voor bluswater (nat of droog)
 31. noodtrappen, -ladders en kooiladders
 32. bliksemafleiding-installaties
 33. kraanbanen voor zover integraal deel van het gebouw, exclusief de kraaninstallaties
 34. industriedeuren, snelloopdeuren, docklevellers en dockshelters
 35. gevelonderhoudsinstallatie
 36. buitenzonwering, elektrisch- en handbediend
 37. rolluiken
 38. binnenrioleringen en hemelwaterafvoeren tot ca. 1 meter buiten de gevel
 39. gasleidingen tot ca. 1 meter buiten de gevel
 40. leidingen die zich in de grond onder het gebouw bevinden, tot 1 meter buiten de gevel;
 41. vast aangebrachte beletteringen, reclameborden en lichtreclames
 42. de geïntegreerde geluidsinstallaties met luidsprekers en bekabeling, excl. tuners/versterkers
 43. intercominstallaties
 44. toegangscontrolesystemen, excl. pc's
 45. centrale antenne inrichtingen met bekabeling, antennes
 46. databekabeling, incl. patchkasten en –units, excl. ingebouwde netwerkapparatuur
 47. prefab kantoorunits
 48. geïntegreerde vaste inbouwen (koel- en vriescellen, excl. koel- en vriesinstallaties)
 49. terreinafscheidingen, hekken, slagbomen, rijwielbergingen en overige kleine onroerende zaken op het terrein
 50. architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges, aansluitkosten energieleveranciers, etc. (niet limitatief)
 51. niet verrekenbare B.T.W.

Uitgesloten:

1. B.T.W.
2. heiverken
3. funderingen beneden begane grondvloeren resp. keldervloeren
4. ondergrondse tanks
5. productiegebonden installatie en apparatuur
6. huurdersbelang
7. eigendommen van derden, al dan niet vast aangebracht in het gebouw