



VRT Leidraad Vaste Taxatie, conform artikel 7:960 BW

Inhoudsopgave:

Pagina 2	Inleiding
Pagina 3	1. Algemeen
	1.1. VRT Leidraad opdracht en uitvoering
	1.2. VRT Leidraad inhoud taxatierapport algemeen
Pagina 4	2. VRT Leidraad inhoud taxatierapport gebouw
	2.1. Aanvullende VRT Leidraad inhoud taxatierapport gebouw
Pagina 5	2.2. Waardegrondslag gebouw/huurders- of eigenarenbelang
	3. VRT Leidraad inhoud taxatierapport bedrijfsuitrusting/inventaris
	3.1. Aanvullende VRT Leidraad inhoud taxatierapport bedrijfsuitrusting/inventaris
	3.2. Waardegrondslag bedrijfsuitrusting/inventaris
Pagina 6	4. Begripsomschrijving
	4.1. Vaste taxatie, conform artikel 7:960 BW
	4.2. Gebouw
	4.3. Inventaris
	4.4. Goederen
	4.5. Huurdersbelang
Pagina 7	4.6. Eigenaarsbelang
	4.7. Opruimingskosten
	4.8. Waardedefinities
Pagina 8 en 9	Bijlage: Niet-limitatieve lijst van bestanddelen van gebouw/huurders-/eigenarenbelang



Inleiding

Dit document is opgesteld door de VRT Leidraad commissie.

Ingeschreven VRT-taxateurs worden geacht zich bij vaste taxaties ten behoeve van de verzekering, conform artikel 7:960 BW, te conformeren aan de VRT leidraad.

Deze VRT leidraad beoogt een regulering te geven voor de opzet en inhoud van een vaste taxatie ter bevordering van eenduidigheid, herkenbaarheid en duidelijkheid en met het doel de kwaliteit, vakbekwaamheid en integriteit van de taxateur en de taxatie te borgen.

De VRT leidraad vervangt de “Herziening Richtlijn Taxatie 2010-11 versie 8”.

Verenigd Register van Taxateurs

Het Verenigd Register van Taxateurs (VRT) stelt zich ten doel de bevordering en instandhouding van deskundigheid en vakbekwaamheid van taxateurs alsmede de bevordering van de goede beroepsuitoefening door deze VRT-taxateurs.

Taxateurs ingeschreven bij het VRT zijn gebonden aan gedragsregels, ethiek en normen (zie VRT website) en zullen een hoge kwaliteitsstandaard nastreven.

De VRT leidraad commissie:

M. Bromet	CED Group
G. van den Akker	AtMetis Taxatie- en Inspectiebureau
E. de Koning	Van Ameyde Waarderingen
E. van den Berg	Van Ameyde Waarderingen
Q. Prins	Troostwijk
J. Weber (voorzitter)	Lengkeek

1. ALGEMEEN

1.1 VRT LEIDRAAD OPDRACHT EN UITVOERING

- 1.1.1 Taxatieopdrachten worden aangenomen middels een overeenkomst, waarin ten minste wordt vermeld:
- 1.1.1.1 Het doel van de taxatie;
 - 1.1.1.2 De taxatieadressen;
 - 1.1.1.3 Wat getaxeerd wordt (zoals een gebouw, inventaris, huurders- of eigenarenbelang);
 - 1.1.1.4 Het honorarium;
 - 1.1.1.5 De waardegrondslag;
 - 1.1.1.6 Een verwijzing naar deze VRT Leidraad;
 - 1.1.1.7 Indien bij de taxatie afgeweken wordt van deze VRT Leidraad wordt een duidelijke toelichting gegeven (bijvoorbeeld bij een afwijkende opname- en/of rapportagemethode);
- 1.1.2 De taxatie vindt plaats door een bezoek aan de taxatielocatie;
- 1.1.3 De taxatie wordt uitgevoerd door of onder controle van een Register-Taxateur VRT met een overeenkomstig specialisme;
Indien de taxatie wordt uitgevoerd door een VRT-taxateur wordt de naam met de titel (Register-Taxateur VRT) vermeld;
Indien de taxatie wordt uitgevoerd onder controle van een VRT-taxateur dan zijn beide taxateurs werkzaam voor hetzelfde taxatiebureau en vallen zij onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van dit bedrijf;
- 1.1.4 Bij het vaststellen van de taxatiewaarde wordt geen rekening gehouden met aanvullende eisen vanuit de overheid;
- 1.1.5 Toegevoegd als bijlage bij deze VRT Leidraad is een voorbeeld van een niet-limitatieve lijst van bestanddelen die bij het gebouw worden opgenomen, tenzij er gronden aanwezig zijn om die bij de bedrijfsuitrusting, de inventaris of het huurdersbelang te taxeren. In dat geval dient in het betreffende taxatierapport duidelijk aangegeven te worden welke bestanddelen wel/niet in de taxatie zijn opgenomen.

1.2 VRT LEIDRAAD INHOUD TAXATIERAPPORT ALGEMEEN

Minimaal zijn de volgende gegevens in het taxatierapport opgenomen:

- 1.2.1 NAW-gegevens opdrachtgever/belanghebbende;
- 1.2.2 Adresgegevens getaxeerde object of objecten;

Advies VRT: adresgegevens controleren.

- 1.2.3 Taxatiedatum;
- 1.2.4 Doel van het rapport, inclusief een omschrijving artikel 7:960 BW;
- 1.2.5 Waardegrondslag;

1.2.6 BTW inclusief/exclusief;

Advies VRT: vermeld in de rapportage dat dit een opgave is van de verzekerde/opdrachtgever.

1.2.7 Verklaring gebruikte waardebegrippen;

1.2.8 Een post *Niet op Vaste Taxatie* (voor een gebouw uitsluitend indien noodzakelijk of gewenst);

1.2.9 Advies opruimingskosten (indien van toepassing);

1.2.10 Verwijzing naar deze VRT Leidraad;

1.2.11 Vervaldatum (of looptijd)/noodzakelijke hertaxatiedatum taxatierapport.

Toelichting en advies VRT:

De geldigheidsduur van het taxatierapport wordt bepaald door verzekeraars en staat vermeld in de polisvoorwaarden. Verzekeraars gebruiken in veel gevallen een indexcijfer om het verzekerde bedrag enigszins op peil te houden.

Na een periode van maximaal 36 maanden voor de inventaris en maximaal 72 maanden voor het gebouw na taxatiedatum is een hertaxatie noodzakelijk.

2. VRT LEIDRAAD INHOUD TAXATIERAPPORT GEBOUW

2.1 Aanvullende VRT Leidraad inhoud taxatierapport gebouw

Minimaal zijn de volgende gegevens in het taxatierapport van een gebouw opgenomen:

2.1.1 Fundering inclusief/exclusief;

Advies VRT: standaard is de taxatie inclusief fundering.

2.1.2 Omschrijving van het gebouw, waarbij ten minste is benoemd;
monumentale status (indien van toepassing), aantal bouwlagen, type gebouw,
gebruik/bestemming, eventuele indeling, ligging van het pand e/o eventuele situatiekaart.

2.1.3 Bouwkundige omschrijving, waarbij ten minste is benoemd;

- De bouwaard van constructie/vloer/gevel/dak.
- De afwerking van vloeren/wanden/plafonds.
- Installaties

Advies VRT bij VvE taxaties:

Indien niet alle woningen zijn geschouwd adviseert het VRT om aanvullend de volgende stelposten te vermelden in de rapportage:

- *Een stelpost voor standaard keuken en sanitair per woning.*
- *Een stelpost voor woningverbetering per woning (indien gewenst door opdrachtgever).*

Het VRT raadt de taxatie van horizontale splitsingen af en adviseert het gehele gebouw te taxeren.

2.1.4 Foto('s) van het gebouw;

2.1.5 Een gespecificeerde, duidelijke en gecontroleerde staat van in- en uitsluitingen (als voorbeeld is bijgesloten een niet-limitatieve lijst van bestanddelen van het gebouw dan wel huurders- of eigenarenbelang).

2.2 Waardegrondslag gebouw/huurders- of eigenarenbelang

2.2.1 De herbouwwaarde;

2.2.2 Indien de waarde op basis van een andere grondslag is vastgesteld dan gelden de volgende waardebegrippen:

- Functionele vervangingswaarde
- Functionele herbouwwaarde

Advies VRT: als het (bij)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.

3. VRT LEIDRAAD INHOUD TAXATIERAPPORT BEDRIJFSUITRUSTING/INVENTARIS

3.1 Aanvullende VRT Leidraad inhoud taxatierapport bedrijfsuitrusting/inventaris

Minimaal zijn de volgende gegevens in het taxatierapport van bedrijfsuitrusting/inventaris opgenomen:

3.1.1 De getaxeerde items zoveel als mogelijk op itemniveau en/of gegroepeerd getaxeerd.

Indien gegroepeerd wordt getaxeerd dan dient er een duidelijke omschrijving te zijn van de getaxeerde zaken, ten minste voorzien van aantallen of capaciteit;

3.1.2 Een verdeling in het rapport tussen reguliere inventaris, rijdend (werk)materieel, computerapparatuur, huurders- of eigenarenbelang en *Niet op Vaste Taxatie* (voor zover van toepassing);

3.1.3 De taxatie van inventaris is inclusief additionele kosten, waaronder installatie-, ontwerp-, engineers-, plaatsing-, validatiekosten etc., standaard besturingssystemen en standaard software;

3.1.4 *Niet op vaste taxatie*, hiertoe behoren:

Het belang van verzekerde bij eigendommen van derden, eigendommen directie, personeel en reserve voor eventuele uitbreiding van bedrijfsuitrusting/inventaris en/of huurders- of eigenarenbelangen voor zover deze niet afzonderlijk zijn opgenomen in het taxatierapport (zoals bijvoorbeeld en niet-limitatief: hand- en hulpgereedschappen, kantoorartikelen, schoonmaakmiddelen, keukenvoorraad, etc.) alsmede activa buiten gebruik of niet specifiek in het rapport vermeld;

- 3.1.5 Voor tekeningen, administratieve bescheiden, foto- en/of filmdocumentatie, informatiesystemen en bestandsdragers wordt uitsluitend de materiële waarde opgenomen en niet de reconstructiekosten of enige andere waarde voor opgeslagen gegevens.

Advies VRT: Standaard worden de voorraadgoederen niet opgenomen in het taxatierapport.

3.2 Waardegrondslag bedrijfsuitrusting/inventaris

- 3.2.1 De nieuwwaarde;
maar:

- 3.2.2 Als een item 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 item en het bovendien de bedrijfspolitiek van verzekerde e/o opdrachtgever is om dergelijke items op de vervangingsmarkt aan te schaffen: de vervangingswaarde. Hierbij moet dan vermeld worden dat deze afwijkende waardegrondslag op verzoek van verzekerde e/o opdrachtgever is toegepast.

Advies VRT: ieder item dat tegen een andere waardegrondslag dan de nieuwwaarde wordt getaxeerd, dient als zodanig in het rapport vermeld te worden, eventueel via verwijzing naar de post Niet op vaste taxatie.

Tevens is het advies om bij het versturen van het taxatierapport opdrachtgever te wijzen op afwijkende waardegrondslagen.

4. Begripsomschrijving

4.1 Vaste taxatie, conform artikel 7:960 BW

Een taxatie voor verzekeringsdoeleinden waarbij het vast getaxeerde bedrag het uitgangspunt is bij een eventuele schade, mits het taxatierapport is aangetekend op de polis.

Artikel 7:960 BW

“De verzekerde zal krachtens de verzekering geen vergoeding ontvangen waardoor hij duidelijk in een voordeliger positie zou geraken. De vorige zin mist toepassing bij voorafgaande taxatie van de waarde van een zaak tot stand gekomen krachtens een aan een deskundige opgedragen beslissing of krachtens een beslissing van partijen overeenkomstig het advies van een deskundige”.

4.2 Gebouw

Als zodanig 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.

4.3 Inventaris

Alle roerende zaken, met uitzondering van goederen, van particuliere huishoudelijke inboedel en van motorvoertuigen voorzien van een kenteken.

4.4 Goederen

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

4.5 Huurdersbelang

Het bedrag dat benodigd is voor het verkrijgen van gedane verbeteringen of aanpassingen in het gehuurde voor zover die voor rekening of risico van verzekerde zijn.

4.6 Eigenarenbelang

Het bedrag dat benodigd is voor het verkrijgen van gedane verbeteringen of aanpassingen in het gebouw of afzonderlijk eigendom voor zover die voor rekening of risico van de afzonderlijke eigenaar zijn.

4.7 Opruimingskosten

De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van de gewaardeerde objecten, die het noodzakelijk gevolg zijn van een onder de verzekering gedekte schade.

Dit advies is gebaseerd op een verzekering op basis premier risque. In dit advies is geen rekening gehouden met kostenverhogende maatregelen op last van milieuwetgeving of aanwijzing vanuit het bevoegd gezag.

Advies VRT: de extra opruimingskosten van asbest en/of zonnepanelen en/of chemische stoffen uitsluiten of beperken tot de opruimingskosten op het eigen terrein.

4.8 Waardedefinities

Hiervoor verwijzen wij naar het document *Waardedefinities* op de website van het VRT.

Bijlage: Niet-limitatieve lijst van bestanddelen van gebouw/huurders- of eigenarenbelang

Advies & toelichting VRT:

Bij gebouwtaxaties wordt aanbevolen om onderstaande lijst op te nemen en per item -indien aanwezig- aan te geven of het onder de getaxeerde sommen is inbegrepen dan wel is uitgesloten.

Bij taxaties van huurders- of eigenarenbelang kunnen de items worden beperkt tot de items die overeenkomen met de bouwkundige verbeteringen en aanpassingen in het gehuurde gebouw of de gehuurde ruimte(n), voor zover die door en/of voor rekening van verzekerde als huurder zijn gemaakt en/of voor zover die voor risico van verzekerde als huurder verzekerd dienen te worden.

Inbegrepen zijn:

1. vaste vloer-, wand-, plafondafwerkingen
2. ingebouwde kantoren met scheidingswanden en doorgangen
3. vast ingebouwde keukenblokken met inbouwapparatuur
4. vast ingebouwde betimmeringen, balies, bars en meubilair
5. machinefundaties
6. krachtstroominstallatie tot aan de machineaansluitpunten, inclusief L.S. verdeelkasten
7. verlichtingsinstallatie, inclusief armaturen die vast tot het gebouw behoren
8. noodstroom installatie inclusief aggregaat en/of accu's
9. domotica
10. noodverlichting installatie, inclusief accu's en armaturen die vast tot het gebouw behoren
11. terreinverlichting met armaturen,
12. centrale verwarmingsinstallaties inclusief vast aangebrachte radiatoren, luchtverhitters en overige verwarmingsapparaten
13. luchtbehandelingsinstallaties
14. luchtverversingsinstallaties, afzuiginstallaties, (warmte terugwin-)ventilatiesystemen, topkoeling e.d.
15. sanitaire voorzieningen met aan- en afvoerleidingen, warm- en koudwaterleidingen, wandmeubels en heetwatertoestellen
16. koude- en warmte opslaginstallatie met pompen, warmtewisselaar, collectoren, leidingwerken
17. zonnepanelen met ondersteuningsconstructies, omvormers en bekabeling
18. zonneboilers met ondersteuningsconstructies, voorraadvat, naverwarmer, leidingwerken
19. warm- en koudwaterinstallaties
20. hydrofoorinstallaties
21. waterbehandelingsinstallaties
22. airconditioninginstallaties en airconditioningunits
23. ventilatiesystemen
24. buizenpostinstallaties
25. centrale stofzuiginstallaties
26. liftinstallaties

27. roltrappen
28. inbraaksignaleringsinstallaties
29. brandmeldinstallaties
30. ontruimingsinstallaties
31. sprinklerinstallaties met pompen en watervoorraadtank(s)
32. blusschuiminstallatie
33. blusgasinstallaties
34. bluswaterleidingen inclusief brandslanghaspels
35. stijgleidingen voor bluswater (nat of droog)
36. noodtrappen, -ladders en kooiladders
37. bliksemafleiding-installaties
38. kraanbanen voor zover integraal deel van het gebouw, exclusief de kraaninstallaties
39. industriedeuren, snelloopdeuren, docklevellers en dockshelters
40. gevelonderhoudsinstallaties
41. buitenzonweringen, elektrisch- en handbediend
42. rolluiken
43. binnenrioleringen en hemelwaterafvoeren tot circa 1 meter buiten de gevel
44. gasleidingen tot circa 1 meter buiten de gevel
45. leidingen die zich in de grond onder het gebouw bevinden, tot circa 1 meter buiten de gevel
46. vast aangebrachte beletteringen, reclameborden en lichtreclames
47. de geïntegreerde geluidsinstallaties met luidsprekers en bekabeling, exclusief tuners/versterkers
48. intercominstallaties
49. toegangscontrolesystemen, exclusief pc's
50. centrale antenne inrichtingen met bekabeling, antennes
51. databekabeling, inclusief patchkasten en –units, exclusief ingebouwde netwerkapparatuur
52. prefab kantoorunits
53. geïntegreerde vaste inbouwkoel- en vriescellen, inclusief koel- en vriesinstallaties en leidingwerk
54. fundering beneden begane grondvloeren respectievelijk keldervloeren
55. heiwerken
56. ondergrondse tanks en olie- en vetafscheiders
57. terreinafscheidingen, hekken, slagbomen, vlaggenmasten, rijwielbergingen, terreinverlichting met armaturen en overige kleine onroerende zaken op het terrein
58. terreinverharding-, bestrating en betegeling
59. architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges, aansluitkosten energieleveranciers, etc. (niet-limitatief)

Uitgesloten zijn:

1. huurders- of eigenarenbelang
2. eigendommen van derden, al dan niet vast aangebracht in het gebouw
3. de roerende zaken