

# Dilemma bij verzekering

## Taxatie van mengvoederfabriek

### Algemeen

[Dick Scheuter en Vincent Schinkel]\*

Ondanks allerlei preventieve maatregelen wordt de mengvoedersector dagelijks blootgesteld aan risico's die de continuïteit van het bedrijf op het spel kunnen zetten. Vrijwel het grootste risico van een calamiteit is die van brandschade of schade als gevolg van een stofexplosie. Om deze risico's te dekken, maken bedrijven gebruik van verzekeringen die na de calamiteit de verzekerde waarde vergoeden.

Het dilemma van elke ondernemer is die van een hoge premie versus onderverzekering. Een te hoge premie is uiteraard niet gewenst; deze komt immers jaarlijks terug in de exploitatie. Een onderverzekering heeft bij een calamiteit direct een negatieve invloed op de continuïteit van de onderneming en is ook niet gewenst. De uitgekeerde waarde staat in dat geval niet in verhouding tot de geleden schade. Toch komt in de praktijk een onderverzekering regelmatig voor.

#### Taxatie

Als een expert na een calamiteit een onderverzekering vaststelt, komt deze

voor rekening van de ondernemer. De uitkering bedraagt in dat geval niet de verzekerde waarde, maar slechts een deel daarvan. Het volgende praktijkvoorbeeld dient ter illustratie: De werkelijke waarde van een mengvoederbedrijf is € 12 miljoen. Het bedrijf is voor € 10 miljoen verzekerd. Een brand legt het bedrijf deels in as. De expert beoordeelt de restanten van de fabriek en komt tot de conclusie dat de schade € 8 miljoen is. De verzekerde waarde is € 10 miljoen, maar de uitkering is  $10 / 12 * 8 = € 6,7$  miljoen. Om de schade te herstellen moet de ondernemer uit eigen middelen € 1,3 miljoen bijbetalen. Om het genoemde dilemma het hoofd te bieden en om na een ongelukkige gebeurtenis niet voor verrassingen te komen, kan de waarde van een mengvoederfabriek vooraf worden bepaald door een onafhankelijke taxateur die een realiteitsgetrouw taxatierapport opmaakt. Indien het bedrijf hiervoor kiest, is de wettelijke geldigheid van deze taxatie drie jaar. Deze kan op basis van indexering drie jaar worden verlengd tot zes jaar geldigheid. Uiteraard hebben tussentijdse investeringen een directe invloed op de waarde van het object. De ondernemer moet hier alert op reageren door een herwaardering van de verzekerde waarde, hetzij door

opgave van investeringen, hetzij door hertaxatie.

#### Opbouwen

Doorgaans wordt bij uitkering de zogenaamde herbouwwaarde uitgekeerd. Dit is het benodigde bedrag voor herbouw van het verzekerde object op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig, onmiddellijk na de gebeurtenis. Veel mengvoederbedrijven weten echter dat indien het bedrijf door een brand in de as wordt gelegd, zij op last van de gemeente geen vergunning meer krijgen om het bedrijf op dezelfde locatie weer op te bouwen. In dat geval is het raadzaam om naast de objectwaarde ook de fundatiewaarde vooraf te bepalen. Ondanks dat een fundatie niet wordt aangetast door een brand (en dus ook standaard niet wordt vergoed), moet deze toch opnieuw worden aangelegd op de nieuwe locatie van het bedrijf. Bij de verzekeraar moet in een clause worden opgenomen hoe er in een dergelijk geval wordt omgegaan met de uitgekeerde waarde van het gebouw, de inventaris en de fundatie.

#### Stilstandschade

De keuze van de verzekeringsmaatschappij wordt (net als bij een autoverzekering), veelal ingegeven door emotie, voorwaarden en de beleving van de te betalen premie. Bij elke polis geldt dat men attent moet zijn op de inhoud ervan en welke uitkeringen wanneer worden uitbetaald. Een goed voorbeeld hiervan is gevolgschade. Deze is gedekt als een storm zorgt voor lekkage en het object is verzekerd tegen stormschade. Voor gevolgschade in de zin van

### Specialisten

Agro-Taxaties in Deventer is een onafhankelijk taxatiebureau voor gebouwen, inrichtingen en installaties in de agrosector. Op basis van specialistische kennis en ervaring voert Agro Taxaties de wettelijk voorgeschreven taxaties uit en kan met haar expertise schades bepalen.

OBM (de onderlinge brandwaarborg maatschappij) is een verzekeringsmaatschappij die in 1873 is opgericht door en voor molenaars.

# eren

Bouwstijl en  
materiaalkeuze  
zijn bepalend  
voor de waarde  
van het gebouw.

bedrijfsschade (uitkering door winstderving), ook wel stilstandschade genoemd, moet een aparte verzekering worden afgesloten.

### Waardebepaling

Voor een juiste waardebepaling in de mengvoedersector is specialistische en actuele kennis van de markt, milieu en regelgeving, fabrieksgebouwen, machines en besturing van groot belang. Op verzoek kan de taxateur een waarde afgeven voor het te verzekeren object. De taxateur staat op basis van zijn expertise achter de juistheid van deze waarde en overlegt deze aan de verzekeringnemer. Zo weet de verzekeringnemer precies hoeveel zijn bedrijf waard is en op basis van welke uitgangspunten deze waardebepaling gemaakt is. Dit voorkomt een te hoge jaarlijkse premie en geeft duidelijkheid bij een ongewenste calamiteit. ■

*\* Dick Scheuter is taxateur bij Agro Taxaties;  
Vincent Schinkel is inspecteur bij verzekeringsmaatschappij OMB.*