

Onderverzekering bij brand:

WAAROM HET RISICO STRUCTUREEL WORDT ONDERSCHAT

Een grote brand legt een bedrijf in één klap stil. Op dat moment blijkt pas of de verzekeringsdekking voldoende is. In de praktijk is dat steeds vaker niet het geval. Onderverzekering komt bij brand- en bedrijfsschades veelvuldig voor, zowel bij opstallen als bij inventaris en bedrijfsschade.



Recente rechtspraak, signalen uit de schadepraktijk en ervaringen tijdens vakbijeenkomsten laten zien dat ondernemers en adviseurs regelmatig worden geconfronteerd met te lage verzekerde bedragen. Tegelijkertijd wordt de zorgplicht van adviseurs steeds verder aangescherpt. De vraag is dus niet alleen of er sprake is van onderverzekering, maar vooral waarom dit zo vaak voorkomt en hoe dit kan worden voorkomen. Dit artikel gaat in op de belangrijkste oorzaken van onderverzekering bij brand en bespreekt praktische aandachtspunten en oplossingen voor zowel adviseur als verzekerde.

Problematiek

Elke adviseur streeft ernaar vooraf zo goed mogelijk in te schatten met welke gevolgen een klant kan worden geconfronteerd na een vaak onverwachte grote schade of total loss. Een belangrijke vraag bij opstalverzekeringen is of een taxatie conform BW 7:960 nog aan te bevelen is, of dat een (volledige of zeer ruime) garantie tegen onderverzekering (GTO) anno 2026 de voorkeur verdient. Naast deze keuze spelen uiteraard andere factoren een rol bij het adviseren over een concrete polis, zoals de totale premiehoogte en preventieclausules. Het is belangrijk dat bij het adviseren van een verzekerde vooraf wordt nagedacht over verschillende scenario's

na een schade. Is herbouw op dezelfde locatie de bedoeling, of wordt een grote schade aangegrepen om andere keuzes te maken, zoals herbouw op een andere locatie of het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten? Als hierover niet vooraf wordt nagedacht, kan de verzekerde voor onnodige financiële verrassingen komen te staan, waardoor hij zijn toekomstplannen niet kan uitvoeren. De vraag is bijvoorbeeld of een ondernemer die te maken krijgt met een total loss snel kan herinvesteren en zo een faillissement kan voorkomen.

Bij het maken van herbouwplannen wordt de ondernemer bovendien geconfronteerd met nieuwe vergunningen en aangescherpte eisen en inzichten, bijvoorbeeld op het gebied van noodzakelijke onderzoeken en duurzaam schadeherstel. Het is verstandig en belangrijk om ook deze aspecten vooraf in kaart te brengen, zodat polisvoorwaarden en dekkingen hierop kunnen worden afgestemd.

Extra dekkingen

In polisvoorwaarden zijn meestal extra dekkingen opgenomen voor kosten die bij nieuwbouw worden gemaakt op last van de overheid, bijvoorbeeld als gevolg van gewijzigde bouwvoorschriften. In de praktijk blijken deze dekkingen echter vaak ontoereikend, doordat de maxima te laag zijn in verhouding tot de verzekerde som. Bovendien hanteren verze-

'Onderverzekering ontstaat vaak al lang vóór de brand'

keraars verschillende definities voor wat wel en niet valt onder "extra kosten op grond van overheidsvoorschriften" en "extra kosten op last van de overheid".

Een belangrijke oorzaak van onderverzekering van opstallen is de toepassing van de zogeheten BENG-normen. BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen en vloeit voort uit Europese en Nederlandse regelgeving. Sinds vijf jaar gelden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning diverse berekeningen om het energieverbruik van gebouwen te beperken. Deze BENG-normen bestaan uit drie onderdelen:

1. Energiebehoefte (kWh/m² per jaar).
2. Primair fossiel energieverbruik (kWh/m² per jaar).
3. Aandeel hernieuwbare energie (in procenten).

Concreet leiden deze BENG-normen tot aanzienlijk hogere investeringskosten voor opstaleigenaren dan de herbouwwaarde die staat vermeld in een taxatierapport conform artikel 7:960 BW. Inmiddels zijn er taxatiebureaus die in



hun rapporten een aanvullend (premier-risque) bedrag opnemen dat nodig is voor duurzaam schadeherstel, naast de getaxeerde waarde.

De herbouwplicht op dezelfde locatie vormt bij een onverwachte total loss doorgaans het uitgangspunt. Nieuwe eisen en inzichten kunnen de herbouwkosten echter aanzienlijk verhogen. Standaard extra dekkingen in polissen blijken in dat geval vaak onvoldoende, doordat de maxima te laag zijn. Dit leidt tot situaties waarin ondernemers onvoldoende verzekerd zijn voor de werkelijke kosten van herbouw en het voldoen aan nieuwe

wet- en regelgeving. Een belangrijke ontwikkeling binnen de verzekeringsbranche is daarom de introductie van duurzaamheidsclausules, die hiervoor extra ruimte bieden.

Oorzaken onderverzekering

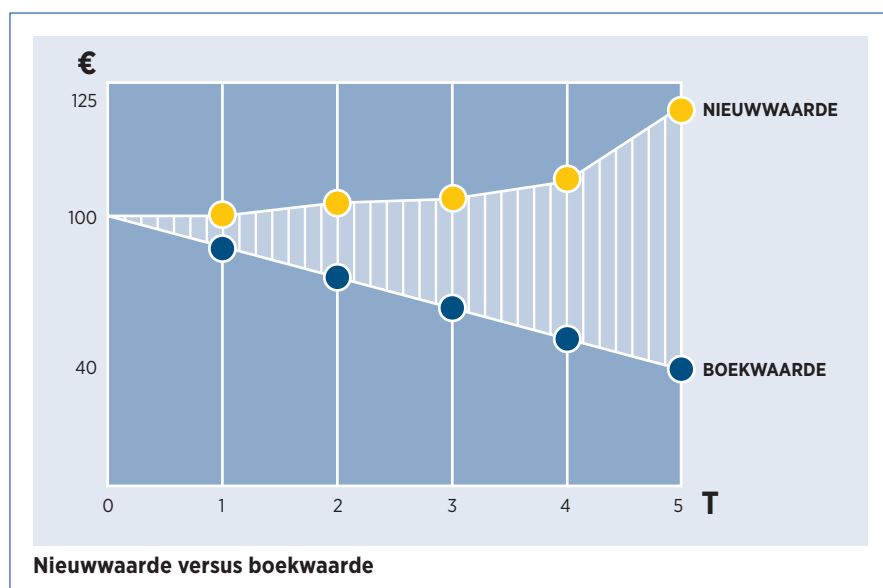
Veel bedrijven zijn klein begonnen en in de loop der jaren gegroeid. De groei is vaak zichtbaar in de huisvesting: meerdere gebouwen uit verschillende bouwjaren, met uiteenlopende indelingen. Vooral bij productiebedrijven leidt dit niet altijd tot een efficiënte werkwijze of een logisch logistiek proces. Na een schade wil een ondernemer in zo'n

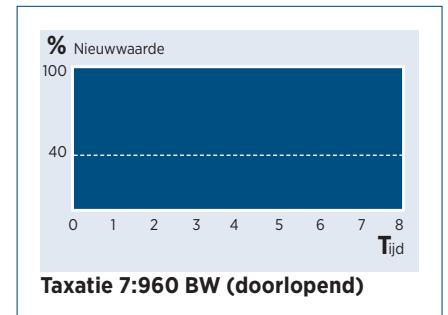
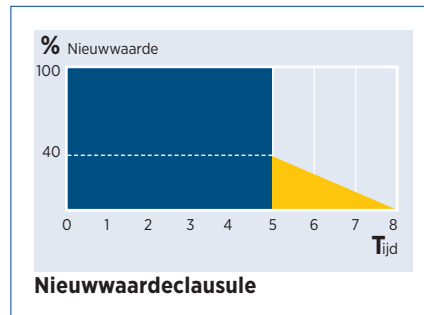
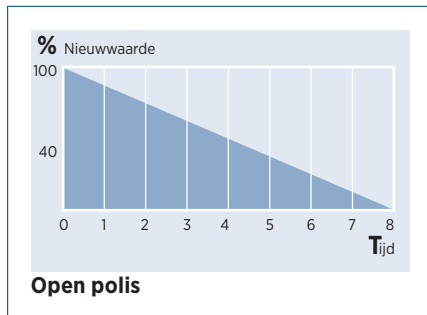
'Nieuwe regelgeving en herbouwkosten vergroten het risico op onderverzekering'

situatie vaak een totaal ander complex realiseren. Dat is een wezenlijk andere uitgangspositie dan die van een eigenaar van een recent gebouwd pand. Het is daarom belangrijk om hier vooraf goed over na te denken, zodat deze wens ook verzekeringstechnisch tot de mogelijkheden behoort.

Daarnaast investeren gezonde bedrijven doorgaans fors in materiële vaste activa, zoals gebouwen en bedrijfsinventaris. Het ligt voor de hand dat een ondernemer deze investering na een schade wil terugzien. De vraag is echter of dit bedrag voldoende is om na een schade alle activa snel te kunnen vervangen. Juist snelheid is cruciaal om de bedrijfsvoering te hervatten. In de praktijk doen zich onder meer de volgende situaties voor.

- Een gebouw wordt aangekocht tegen een commerciële prijs (marktwaarde), gewaardeerd en vastgelegd in een commercieel taxatierapport. Een opstalverzekering wordt echter gesloten op basis van herbouwwaarde. Toch wordt in de praktijk soms de commerciële waarde overgenomen. Tussen »





deze waardebegrippen bestaat geen één-op-éénrelatie. Het korte antwoord is: nee.

- Een bedrijf koopt tweedehands machines op een veiling. De aankoop prijs wordt opgegeven als verzekerde waarde, terwijl deze prijs vaak samenhangt met liquidatiewaarde. De te verzekeren waarde is echter de nieuwwaarde van de machines. De gevolgen bij schade laten zich raden.
- Bij het opgeven van een verzekerde waarde, gaat de verzekerde dikwijls uit van de boekwaarde uit de financiële verslaglegging. Bij aanschaf van nieuwe bedrijfsinventaris komen nieuwwaarde en boekwaarde overeen, maar daarna lopen deze snel uiteen (zie grafiek). Alleen bij een polis op basis van aantekening rapportage conform artikel 7:960 BW is het risico op een te lage uitkering volledig afgedekt.

Uitleg taxatie

Een deskundige taxatie conform artikel 7:960 BW kan in veel gevallen problemen bij schade voorkomen. Hier volgt een toelichting aan de hand van drie veelvoorkomende polismvormen voor inventaris.

1. Open polis

Bij een open polis ligt geen taxatierapport conform artikel 7:960 BW ten grondslag. De verzekerde zelf geeft de verzekerde som op, waarbij hij zelf een inschatting maakt van de verzekerde waarde. In geval van schade kan uitkering plaatsvinden op basis van dagwaarde, die jaarlijks afneemt door afschrijving. Daarnaast bestaat het risico van onderverzekering.

Themadagen

Tijdens de themadagen Brand die de Stichting Assurantie Registratie op 3 juni en 30 september organiseert, wordt dieper ingegaan op de in dit artikel besproken onderwerpen en aandachtspunten.

'Taxatie, indexatie en polismvorm maken het verschil bij brand'

2. Polis met nieuwwaardedekking

Bij deze polis is de nieuwwaardeclausule van toepassing. De verzekerde som is meestal gebaseerd op een waardebepaling. De rapportage is vrij eenvoudig. Een waardebepaling geniet geen wettelijke bescherming en heeft geen vaste geldigheidsduur, waardoor bij schade discussie kan ontstaan. Bovendien wordt de nieuwwaarde doorgaans alleen uitgekeerd zolang de dagwaarde 40 procent hoger is dan de nieuwwaarde. Is de dagwaarde lager, dan volgt uitkering op basis van dagwaarde, ook als tegen nieuwwaarde is verzekerd.

3. Polis op basis van aantekening rapportage conform artikel 7:960 BW

Bij deze polis zijn de verzekerde sommen gebaseerd op een deskundig opgesteld taxatierapport conform artikel 7:960 BW. Dit rapport geniet wettelijke bescherming. De verzekerde som is gebaseerd op nieuwwaarde en gedurende de geldigheidsduur van het rapport worden de getaxeerde waarden uitgekeerd. De 40%-regeling (indemniteitsbeginsel) is niet van toepassing. Het taxatierapport geldt als vastgestelde waarde bij schade waardoor er geen discussie kan ontstaan. De gebruikelijke geldigheidsduur voor een inventarisrapport bedraagt drie jaar.

Indexatie verzekerde waarden

Jaarlijkse indexatie van verzekerde waarden voor gebouwen en inventaris kan bijdragen aan het voorkomen van onderverzekering, mits de juiste indexcijfers worden gebruikt. In het verleden publiceerden veel instanties indexcijfers, met aanzienlijke onderlinge verschillen. Daarom hebben meerdere grote taxatiebureaus eigen indexcijfers ontwikkeld en beschikbaar gesteld aan de verzekerings-

branche, gebaseerd op de juiste data- en informatiebronnen. Zo monitoren zij continu de prijzen van (bouw)materialen en de ontwikkeling van het arbeidsloon en verwerken deze in de indexcijfers voor gebouwen en inventaris. Bij andere instanties buiten de verzekeringsbranche is dat niet altijd het geval.

Desondanks blijven verschillen bestaan. Zo laten vergelijkingen tussen indexatierreeksen van gerenommeerde bureaus zien dat bij opstellen aanzienlijke afwijkingen kunnen optreden.

- Periode 2019-2025: laagste index is 117 procent, hoogste index is 144 procent.
- Periode 2022-2025: laagste index is 110 procent, hoogste index is 123 procent.

Daarnaast publiceren sommige bureaus indexcijfers maandelijks, andere per kwartaal of jaarlijks, wat bij schade kan leiden tot verschillen in herrekening naar de schadedatum.

Conclusie

Het voorkomen van onderverzekering na een grote brandschade is een actueel en complex vraagstuk dat vraagt om een proactieve aanpak. Door verzekeringspolissen regelmatig te evalueren en waar nodig aan te passen, kunnen adviseurs en verzekerden beter anticiperen op onvoorziene gebeurtenissen. Alertheid op veranderende risico's, regelgeving en kostenontwikkelingen blijft daarbij essentieel. ●



Pieter Bakker
Algemeen directeur
Von Reth Taxatie en
Advies



Sietze de Jong
Eigenaar
Poliskraker B.V.