

Aan de leden van de  
Vereniging

Rijswijk, 15 november 2012  
VvE nr: D1952

VvE: De Oude Scheepswerf  
Atlanta 1/65  
Te: CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Geachte leden,

In het verleden is er ten behoeve van uw vereniging een zogenaamde artikel 275 WvK taxatie ter vaststelling van de herbouwwaarde opgesteld. Deze taxatie was er voor om de herbouwwaarde van het gebouw vast te stellen om zodoende onderverzekering van het gebouw tegen te gaan. In deze taxatie werden vaste waarden op afwerkingsniveau voor keukens en sanitaire voorzieningen opgenomen. Verder werd alleen het casco gewaardeerd. De door de eigenaren zelf aangebrachte opstalonderdelen, zoals keukens, badkamers en (vaste) vloeren, inbouwkasten etc. werden niet gewaardeerd en waren dus ook niet of niet voldoende verzekerd. Ondanks dat eigenaren er op gewezen werd dat men de meerwaarde boven de vastgestelde bedragen zelf moest bijverzekeren, gebeurde dat niet altijd, waardoor alsnog de kans op onderverzekering, juist voor die eigenaarsbelangen, bleef bestaan.

Om dat te voorkomen is er met verzekeraars en taxateurs voor een andere taxatiemethode gekozen. Dit ook in het licht van de hernieuwde wetgeving hierop. Inmiddels taxeert men volgens BW 7:960.

Uw herbouwwaardetaxatie van destijds is slechts 6 jaar geldig. Ingevolge het vigerende reglement (resp. art. W (feb.1973) 26.2, B (nov.1983) 8.2, G (Jan 1992) 8.2, B/G (mod.2006) 15.2), hebben wij een hertaxatie / nieuwe taxatie voor uw gebouw laten uitvoeren.

Deze treft u bijgaand aan. De verandering zit 'm in 2 zaken, namelijk:

1. de funderingen zijn nu meegetaxeed en dus voortaan meeverzekerd (voor zover dat bij uw vereniging niet al zo was);
2. er is een ongetaxeed bedrag op eigenaarsbelangen opgenomen.

De verzekering is op basis van dit taxatierapport aangepast, waardoor tevens een clause is opgenomen die een garantie tegen onderverzekering vermeldt, ook voor de eigenaarsbelangen. Het ongetaxeerde bedrag is nl. aan de hand van een vooraf met verzekeraars vastgestelde staffel bepaald. U kunt de totale ongetaxeerde meerwaarde delen door het totaal aantal appartementen in uw gebouw waardoor u weet wat de gemiddelde ongetaxeerde meerwaarde voor uw woning is. Mocht deze onverhoopt meer moeten zijn is dat geen probleem. Er is immers niet vastgesteld waar de meerwaarde in het gebouw zich exact bevindt. U heeft dus altijd de zekerheid dat geen onderverzekering wordt toegepast, ook niet bij een total loss van

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl  
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl  
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbestedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.  
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01

VvE: De Oude Scheepswerf  
Te: CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Rijswijk, 15 november 2012

het hele gebouw. Door opname van de clause garantie tegen onderverzekering verplichten verzekeraars zich om het totale schadebedrag te vergoeden ook al overschrijdt dat het verzekerd bedrag op de polis.

Heeft u nog steeds een individuele polis voor het door u aangebracht eigenaarsbelang dan adviseren wij u om die polis op te zeggen per eerstkomende gelegenheid.

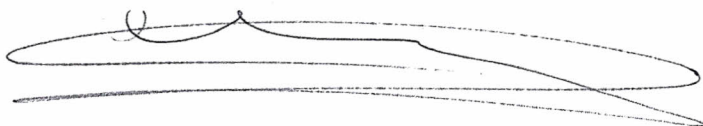
Vanaf nu heeft u nl. de opstalonderdelen van uw appartement compleet en afdoende verzekerd op de hoofdpolis van de VvE.

Desondanks adviseren wij u ook om deze taxatie te bespreken met uw inboedelverzekeraar om zodoende de juiste aansluiting te vinden, zodat u geen dekkingproblemen krijgt bij een, toch al vervelende, grotere schade in / aan uw appartementsrecht.

Mocht u alsnog vragen hebben omtrent de taxatie of de opstalverzekering in zijn algemeenheid vernemen wij dat graag van u.

Vertrouwende u hiermee van dienst geweest te zijn, tekenen wij, met vriendelijke groet,

namens de Verenigde Administratiekantoren  
voor VVE Beheer B.V.



J.V. Tettero

Verenigde Administratiekantoren voor VVE Beheer B.V.

Bezoekadres: Ampèrelaan 4 T 070 399 31 42 www.vve-beheer.nl  
Postadres: Postbus 1192 F 070 398 87 60 vve@vve-beheer.nl  
2280 CD Rijswijk



Op aanvragen, aanbiedingen en tot stand gekomen overeenkomsten ten behoeve van Verenigingen van Eigenaren zijn de door ons onder nummer 4763 bij de K.v.K. Den Haag gedeponeerde voorwaarden van toepassing. Afschrift wordt u op aanvraag verstrekt.  
K.v.K. Den Haag nummer: 27084221. BTW-nummer: NL004887517B01



ONTVANGEN

- 9 NOV. 2012

WE BEHEER

**TAXATIERAPPORT**

Ondergetekende, HDS Taxaties B.V., te Amsterdam, niet zijnde de verzekerde zelf, noch op enigerlei wijze in dienstbetrekking tot deze staande of namens deze optredende, verklaart, op verzoek van belanghebbenden, ten behoeve van een verzekering en ter voldoening aan het bepaalde in Artikel 7:960 BW, te hebben getaxeerd d.d.:

7 november 2012

de gebouwen, staande en gelegen  
Atlanta 1 t/m 65  
2903 PH CAPELLE AAN DEN IJSSEL

eigendom van:  
V.v.E. De Oude Scheepswerf (vvenr. 1952)  
P/a VVE Beheer B.V.  
Postbus 1192  
2280 CD RIJSWIJK

dossiernummer: 1.50.12.31754

Gebouwen op basis herbouwwaarde	€ 10.300.000,--
Woningverbeteringen	€ 1.950.000,--
Totaal inclusief BTW	€ 12.250.000,--
	=====

Zegge: TWAALF MILJOEN TWEE HONDERD VIJFTIG DUIZEND EURO.

Aldus gedaan naar beste weten en kunnen.  
Amsterdam, 7 november 2012

  
HDS Taxaties B.V.



Dossiernummer: 1.50.12.31754 GE/dl Blad 2

## INDEX

	Pagina
1 Doel van de taxatie	3
2 Verklaring van het gehanteerde begrip	3
3 Definitie van het waardebegrip	3
4 Geldigheidsduur	3
5 Uitgangspunten	4
6 BTW	4
7 Omschrijving getaxeed(e) gebouw(en)	5-6



Dossiernummer: 1.50.12.31754 GE/dl Blad 3

## 1. DOEL VAN DE TAXATIE

Het doel van de taxatie is het vaststellen van de herbouwwaarde. Bij acceptatie door verzekeraars maakt het taxatierapport deel uit van de verzekeringsovereenkomst en ontleent zijn rechtskracht aan het op het voorblad van dit rapport genoemde artikel.

Dit artikel luidt als volgt:

"De verzekerde zal krachtens de verzekering geen vergoeding ontvangen waardoor hij in een duidelijke 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."

## 2. VERKLARING VAN HET GEHANTEERDE BEGRIP

Gebouw : De in het taxatierapport omschreven onroerende zaak met al wat daartoe bestemd is en volgens verkeersopvattingen daarvan deel uitmaakt. Hierin zijn alle bouwsels begrepen die naar aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven.

## 3. DEFINITIE VAN HET WAARDEBEGRIP

Herbouwwaarde : Het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het gebouw onmiddellijk na de gebeurtenis, op dezelfde plaats, met dezelfde bestemming en naar constructie, materiaalgebruik en indeling gelijkwaardig.

## 4. GELDIGHEIDSDUUR

De geldigheidsduur van het taxatierapport wordt bepaald door verzekeraars en staat vermeld in de polisvoorwaarden.

Verzekeraars gebruiken in vele gevallen een indexcijfer om het verzekerde bedrag enigszins op peil te houden.

Wij hebben geen opdracht gekregen om de herbouwwaarde jaarlijks administratief aan te passen, derhalve adviseren wij u hiervoor te overleggen met uw intermediair/verzekeraar.

Na een periode van maximaal 72 maanden is een hertaxatie noodzakelijk.





Dossiernummer: 1.50.12.31754 GE/dl Blad 4

## 5. UITGANGSPUNTEN

Deze taxatie is uitgevoerd conform de "Richtlijn Vaste Taxatie van gebouwen en bedrijfsuitrusting/inventaris", gedeponerd op 28 april 1998 onder nummer 106/1998 ter griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam.

Er is geen onderzoek gedaan naar de eigendomsrechten op het getaxeerde zodat wordt verondersteld dat de aanspraken op de onroerende zaken rechtsgeldig zijn.

De door ons vastgestelde herbouwwaarde is gebaseerd op het prijspeil van 7 november 2012.

De individuele woningverbeteringen (o.a. uitbreiding keuken, sanitair, parket, plavuizen, zonwering) betreffen een opgave van verzekerde. Uitgegaan is van een totale waarde van circa € 1.950.000,--.

Voor de berekening van de herbouwwaarde is gebruik gemaakt van tekeningnummer 03140 - 250 t/m 255 d.d. 20 januari 1987, tekeningnummer 03140 - 256 d.d. 20 januari 1986 en tekeningnummer 03140 - 257 en 260 d.d. 15 augustus 1986.

## 6. BTW

De in het rapport genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Mocht het BTW-regime wijzigen dan is aanpassing van de getaxeerde bedragen noodzakelijk.



Dossiernummer: 1.50.12.31754 GE/dl Blad 5

## **7. OMSCHRIJVING GETAXEERD(E) GEBOUW(EN)**

Op het taxatieadres bevindt zich een vrijstaand appartementencomplex, daterend uit omstreeks 1985, gelegen in een woonwijk in Capelle aan den IJssel.

### **Omschrijving van het appartementencomplex**

#### **Algemeen**

Het gebouw bestaat uit een begane grond en deels zes verdiepingen en is in gebruik als appartementencomplex met 65 appartementen.  
De begane grond bevat onder andere bergingen, trappenhuis welke toegang geeft tot de bovengelegen appartementen en appartementen. Op de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> verdieping bevinden zich opslagruimten tbv de VVE.  
De verdiepingen bevatten onder andere appartementen.

#### **Gevels**

De gevels zijn opgetrokken uit metselwerk en kunststof.  
Diverse houten raam- en deurkozijnen bezet met deels enkel glas en deels isolatieglas bevinden zich in de gevels.

#### **Vloeren**

De vloeren zijn van beton. De afwerking van de vloer in de sanitaire ruimten en de algemene ruimten bestaat uit keramische vloertegels.  
De afwerking van de vloer in de overige ruimten bestaat uit cement dekvloeren.

#### **Binnenwanden**

De binnenwanden zijn opgebouwd uit kalkzandsteen, beton en metselwerk, deels uitgevoerd in schoon metselwerk.  
De afwerking van de binnenwanden in de sanitaire ruimten en de algemene ruimten bestaat uit stucwerk en keramische wandtegels.

#### **Plafonds**

De afwerking van de plafonds bestaat uit stucwerk, houten plaatmateriaal, spuitwerk en houtwolcementplaten.

#### **Daken**

De platte daken, verschillend in hoogte, zijn van beton met daarop isolatie afgedekt met een bitumineuze dakbedekking deels geballast met betontegels.  
De platte daken zijn ondersteund door een betonconstructie.  
De schuine daken zijn van houten gordingen met geïsoleerde dakplaten afgedekt met dakpannen.  
In de schuine daken bevinden zich dakramen.  
De schuine daken zijn ondersteund door een houten kapconstructie.



Dossiernummer: 1.50.12.31754 GE/dl Blad 6

### **Niet inbegrepen zijn**

- gronden en erven
- bestrating (B)
- het meerdere boven € 7.500,-- per woning t.b.v. keukenblok (+ inbouwapparatuur) (A)
- het meerdere boven € 7.500,-- per woning t.b.v. sanitaire ruimte(n) (A)
- vloer-, wand- en plafondafwerkingen anders dan omschreven in dit rapport (B)
- uitpandige bergingen (B)
- schuttingen (B)

A = op verzoek van verzekerde niet gewaardeerd

B = volgens opgave van verzekerde geen eigendom, niet gewaardeerd

### **Inbegrepen zijn**

- centrale verwarmingsinstallatie
- intercominstallatie
- elektrische installatie
- krachtstroominstallatie
- verlichtingsarmaturen ter plaatse van algemene ruimten
- warmwaterinstallatie
- (standaard) keukenblok (+ inbouwapparatuur) met een waarde van € 7.500,-- per woning
- (standaard) sanitaire ruimte(n) met een waarde van € 7.500,-- per woning
- CAI-installatie
- bliksem beveiligingssysteem
- gas en waterleidingen met sanitair en afvoeren, alsmede de leidingen welke zich in de grond bevinden onder het pand en een meter daarbuiten
- hydrofoorinstallatie
- funderingen
- honorarium van de architect, het toezicht, constructeur
- begeleidingskosten beheerder
- legeskosten van gemeente
- aansluitkosten energiebedrijven
- lift
- droge blusleidingen
- balkons
- inpandige bergingen
- niet-verrekenbare BTW



