



LEEGSTAANDE BEDRIJFSPANDEN, EEN RISICO!

Het Verbond van Verzekeraars heeft in maart van dit jaar een zogenaamde *Checklist Leegstand: wat nu?* uitgebracht. In dit artikel gaan we in op het fenomeen leegstand van bedrijfspanden en op de gevolgen voor de polisdekking. Daarnaast komt aan de orde hoe de omvang van het risico rond het leegstaande pand te bepalen is en welke preventiemaatregelen mogelijk zijn.

De leegstand van kantoren, winkels en andere bedrijfsgebouwen is fors in Nederland. Volgens de NVM, de grootste koepelorganisatie van makelaars OZ, stond in 2014 ruim 17 procent van de kantoren te huur of te koop. Gemeten in objecten vanaf 100 m² stond eind 2014 circa 15,6 miljoen m² bedrijfsruimte te huur of te koop, een stijging van bijna 5 procent ten opzichte van 2013. Veel van die te koop of te huur staande gebouwen staan ook leeg, met alle risico's van dien. Leegstand moet gemeld worden bij de verzekeraar als risico- c.q. bestemmingswijziging.

RISICOWIJZIGING

Over risicowijziging tijdens de looptijd van de polis is in het Burgerlijk Wetboek niets geregeld. Daarom regelen verzekeraars dat in de polisvoorwaarden. Hierdoor is er een grote verscheidenheid aan regelingen mogelijk. In de polisvoorwaarden van bedrijfsmatige opstalverzekeringen staan vaak formuleringen zoals:

'Verzekeringnemer is verplicht zo spoedig mogelijk, maar in ieder geval binnen twee maanden, schriftelijk aan de maatschappij kennis te geven van:

a. wijziging van gebruik, bouwaard of dekking van het gebouw, zoals op het polisblad omschreven;

b. het feit dat

het gebouw – geheel of grotendeels leeg komt te staan en/of – buiten gebruik is

gedurende een aaneengesloten periode die (naar verwachting) langer dan twee maanden zal duren en/of – geheel of gedeeltelijk wordt gekraakt, tenzij verzekeringnemer aannemelijk maakt dat hij van het optreden van een van de genoemde wijzigingen niet op de hoogte was en dat redelijkerwijs ook niet kon zijn.'

GEVOLGEN VOOR POLISDEKking BIJ LEEGSTAND

Zodra leegstand wordt gemeld heeft de verzekeraar de mogelijkheid om de polis te beëindigen of om voor te stellen om de polis voort te zetten tegen andere premies en/of voorwaarden. Volgens de *Checklist Leegstand: wat nu?* kunnen die gevolgen zijn:

- Bij leegstand langer dan een bepaalde periode wordt er alleen verzekerd op beperkte condities;
- Er is alleen dekking als preventiemaatregelen zijn genomen, bijvoorbeeld alarmering of periodieke inspectie;
- Er wordt niet altijd glasdekking afgegeven;
- Er is soms geen garantie tegen onderverzekering;
- Er kan sprake zijn van een (verhoogd) eigen risico;
- Verantwoordelijkheid van controle van het leegstaande pand is soms opgenomen als clausule

in de polis. De verzekeringnemer moet dan mogelijk ook aantoonbaar maken hoe hij die controle uitvoert.

Als de verzekeraar besluit om de dekking te beëindigen wegens leegstand, dan is het voor de adviseur schadeverzekeringen zakelijk goed om te weten dat Rialto Verzekeringen voor leegstaande bedrijfspanden toch dekking kan bieden!

Bij Rialto, een handelsnaam van de Verenigde Assurantiebedrijven Nederland NV, kunt u dus niet alleen terecht met risico's op het gebied van motorrijtuigverzekeringen die te zwaar zijn voor een reguliere verzekeraar, maar ook in het geval een verzekeraar geen dekking (meer) wil verlenen vanwege leegstand van een bedrijfspand.

OMVANG RISICO?

In de *Checklist Leegstand: wat nu?* staan vragen vermeld die een adviseur zou kunnen stellen om te bepalen hoe groot het risico is. Ook wordt aangegeven waarom de betrokken vraag relevant is. Deze vragen zijn:

- Hoe lang staat het pand al leeg en wat is de verwachte verdere duur van de leegstand? Hoe langer een pand leegstaat des te groter is de kans op schade;
- Wat is de reden van de leegstand? Leegstand na faillissement kan risicoverhogend zijn door weinig investering in onderhoud;
- Wat is de onderhoudstoestand van het pand? Een slecht onderhouden pand is makkelijker doelwit van vandalen en dieven;
- Is het pand verzekerd (geweest)? Een voorheen onverzekerd pand heeft een grotere kans op slecht onderhoud en is dus risicovoller;
- Wat is de ligging van het pand, en dus is er sociale controle? In een afgelegen gebied of in een verpauperde buurt is de kans op vandalisme, diefstal of het starten van illegale activiteiten als henpepteelt of party's groter;
- Hoe hoog is het verzekerd belang? De hoogte van de maximale mogelijke schade neemt hierdoor toe en ook is het pand aantrekkelijker voor criminelen;
- Is er volledige of gedeeltelijke leegstand? Bij volledige leegstand is de sociale controle minimaal en

nemen de risico's significant toe;

- Welke preventieve maatregelen zijn er getroffen? Preventieve maatregelen verkleinen de kans op schade en diefstal en vergroten de alarmering en alarmopvolging;
- Staat het pand te koop of te huur? Als dit niet het geval is, dan kan er sprake zijn van achterstallig onderhoud;
- Zijn er renovatie of sloopplannen? Bij sloop of renovatie is er weinig tot geen onderhoud meer gepleegd, zodat kans op schade door vandalisme of storm toeneemt;
- Is het pand gekraakt (geweest)? Kraakpanden zijn vaak slecht onderhouden en hebben een slechte sociale reputatie, waardoor de risico's op schade groter zijn;
- Zijn de nutsvoorzieningen (water, gas en elektra) nog aangesloten? Als deze zijn afgesloten functioneren eventuele alarminstallaties vaak niet meer en is er na een brand geen bluswater beschikbaar. Anderzijds verminderen afgesloten installaties voor elektra en gas de kans op brand;
- Controleert de eigenaar het pand regelmatig? Periodieke controle maakt de kans dat er schade wordt veroorzaakt of dat er illegale activiteiten worden ontwikkeld significant kleiner;
- Is er sprake van (gedeeltelijke) leegstand van een bedrijfsverzamelgebouw? Door onoverzichtelijkheid van vele units is inzicht/overzicht van eventuele gebruikers lastig. Illegaal gebruik van individuele units komt dan vaak voor. Het advies is om dan periodiek een nieuwe lijst met gebruikers/bestemmingen te laten maken en aan te laten leveren.

PREVENTIEMAATREGELLEN

In de checklist van het Verbond staan ook een aantal preventiemaatregelen genoemd met grote praktische waarde:

- Panden op een afgelegen locatie of industrieterrein met een hoog verzekerd belang kunnen worden voorzien van een inbraakmeldsysteem (met bijvoorbeeld mobiele ruimtedetectie);
- Panden met een zeer hoog verzekerd belang kunnen worden voorzien van een automatische brand-

»

- meldinstallatie met doormelding aan de Particuliere Alarmcentrale (PAC);
- Voor leegstaande woningen, kantoorpanden, appartementencomplexen kan antikraakbewoning een oplossing bieden;
 - Als de nutsvoorzieningen (gas, water, elektra) nog aangesloten zijn, dienen de installaties aan de geldende NEN-normen te voldoen;
 - Als het pand niet meer wordt verwarmd, is water- en vorstschade te voorkomen door waterleidingen af te tappen en af te sluiten;
 - Laat bij voorkeur minimaal maan-

delijks een controle uitvoeren, of controleer als eigenaar het pand zelf;

- Is er op het betreffende industrieterrein of winkelcentrum een collectieve beveiliging aanwezig (bijvoorbeeld van het Keurmerk Veilig Ondernemen, KVO)? Dan is het verstandig daaraan deel te (blijven) nemen.

In de praktijk van alledag verzui- men eigenaren van bedrijfspanden nog wel eens om tijdig leegstand te melden. Dat is niet alleen jammer vanwege de grote kans op teleur- stellingen wanneer er dan toch een

Als dekking eindigt wegens leegstand, dan kan Rialto voor leegstaande bedrijfspanden toch dekking bieden

schade valt. Ook ontnemt de eigenaar zich daardoor de kans om zich goed te laten voorlichten door zijn adviseur

over de mogelijke preventiemaatregelen en alternatieve verzekeringsoplossingen zoals die bij Rialto. ●

P.B. (Berrie) van der Heide RMIA
De auteur is opleider en auteur voor opleidingsinstituten in de verzekerings- branche, en daarnaast lid van de redactie- raad van de *Beursbengel*.



RIALTO

Ook leegstaande bedrijfspanden zijn bij Rialto met een eigen risico te verzekeren tegen de volgende risico's:

- brand en brandblussing;
- ontploffing;
- bliksem;
- luchtvaartuigen;
- storm.

Het standaard eigen risico bedraagt minimaal 10.000 euro per gebeurtenis. Als verzekerde waarde geldt de verkoopwaar- de of de cascowaarde.

CASCOWAARDE

De cascowaarde is het be- drag wat nodig is of nodig zou zijn om het pand na een gedekte gebeurtenis casco te herbouwen, zonder rekening te houden met de kosten voor het herstellen of aanbrengen van: de grond, de fundering,

de inrichting inclusief alle niet-dragende muren en an- dere inwendige constructies en bekabeling, schilderwerk, glas, alle installaties en aan- sluitingen op het gebied van energievoorziening en water, verwarming, wandbekleding en betimmering.

OMVANG VAN DE SCHADE

De omvang van de schade aan het gebouw, zonder de waarde van de grond, wordt vastgesteld op het verschil tussen de verkoopwaarde van het gebouw, zonder de waarde van de grond, onmiddellijk voor de schade en van het overge- bleven deel onmiddellijk na de schade.

AANVRAAGPROCEDURE BEDRIJFSPANDEN

Voor bedrijfspanden zal altijd

eerst een inspectie plaats moe- ten vinden. Na ontvangst van een aanvraagformulier voor het verzekeren van een leeg- staand bedrijfspand zal Rialto opdracht tot inspectie verstrek- ken aan een gerenommeerd expertise-bureau. De kosten van deze inspectie komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee dient aanvrager zich dan ook van tevoren akkoord te verklaren.

EXTRA UITSLUITING

Naast de gebruikelijke uitslui- tingen op een brandverzeke- ring kent de polis de volgende extra uitsluiting. Er wordt geen schade vergoed die is ontstaan:

- door of in verband met il- legale activiteiten in het verzekerde gebouw of op het perceel. Het is niet van belang of verzekeringnemer

of verzekerde op de hoogte was van deze illegale activi- teiten;

- gedurende de periode waar- in illegale activiteiten in het verzekerde gebouw of op het perceel plaatsvinden. Het is niet van belang of verze- keringnemer of verzekerde hiermee bekend was en of de schade verband houdt met deze illegale activiteiten.

Onder illegale activiteiten ver- staat Rialto alle wettelijk niet- toegestane activiteiten zoals:

- hennepsteelt en/of fabricage van- of handel in hennepro- ducten, XTC-pillen, heroïne, cocaïne en andere drugs;
- het opslaan, verhandelen of bewerken van gestolen za- ken.

Bron: www.rialto.nl