

Hoe gaat u verstandig om met de verzekeringsrisico's van leegstand?

13-01-2017 10:00

Er staan in Nederland vele miljoenen vierkante meters vastgoed leeg. Deels door de economische crisis, deels omdat er gewoonweg teveel wordt gebouwd. Hoe het ook zij: leegstand kost geld. Niet alleen omdat er geen huurpenningen binnenkomen, maar vooral ook door waterschade, brand, inbraak, vandalisme en koperdiefstal. Dat heeft zo zijn effecten op de verzekeringspremie. Hoe gaat u daar verstandig mee om als vastgoedeigenaar?

Leegstaande panden zijn vaak het doelwit van vandalisme, kraken en brandstichting. In de praktijk betekent het dat u als vastgoedeigenaar moeite zult hebben een langdurig leegstaand object te verzekeren in verband met verhoogde kans op schade.

Premie aanpassen

Bij een brandverzekering bijvoorbeeld geldt de omstandigheid dat een object leegstaat als een risicoverzwaarig zoals bedoeld in de polisvoorwaarden. Als verzekerde moet u dit dus binnen een bepaalde tijd bij de verzekeraar melden. Vervolgens kan de verzekeraar de dekking en de premie aanpassen. Vaak zie je ook dat in de polisvoorwaarden van de brandverzekering de dekking bij leegstand wordt beperkt tot het risico van brand, blikseminslag, ontploffing, vliegtuigschade en storm. Er wordt geen dekking verleend voor uitgebreide gevaren zoals inbraak. Als er sprake is van garantie tegen onderverzekering blijkt in de praktijk dat deze dekking/regeling door de leegstand vervalt.

Leegstandsbeheer

Verstandig leegstandsbeheer verzorgd door een professionele partij kan u veel ellende besparen. U kunt daarbij denken aan tijdelijk gebruik door bewoners of ondernemers. Er zijn genoeg ondernemers, met name startende ondernemers en zzp-ers, die op zoek zijn naar bedrijfshuisvesting maar terugschrikken voor langdurige huurcontracten, geen behoefte hebben aan heel veel vierkante meters of het plezierig vinden medehuurders te hebben die in hetzelfde schuitje zitten. En wellicht hebben ze ook een netwerk waar ze van kunnen profiteren. Door tijdelijk gebruik of bewoning snijdt het mes aan twee kanten. De tijdelijke gebruikers hebben baat bij goedkope tijdelijke huisvesting. Terwijl u profiteert van het feit dat uw vastgoed wordt gebruikt door mensen, waardoor u minder risico loopt op brandstichting, vandalisme en noem maar op. Een belangrijk gegeven, want een bewoond pand is een beter pand: leegstandsbeheer werkt bewezen verkoop-/verhuurbevorderend. De meeste professionele partijen bieden daarbij een oplossing op maat: afgestemd op de mogelijkheden van uw pand, uw budget en de duur van de leegstand. Met duidelijke afspraken over het beheer en het onderhoud.

Extra voordeel

Terugkomend op de problemen die u als vastgoedeigenaar kunt hebben om een (langdurig) leegstand object te verzekeren, kan leegstandsbeheer u als vastgoedeigenaar ook een extra voordeel opleveren. Namelijk op het gebied van verzekeringen. Als u samenwerkt met de gecertificeerde leegstandsbeheerder Camelot Beheer en wordt er aan een aantal voorwaarden voldaan, dan biedt de verzekeraar Centraal Beheer u zelfs extra voordelen op uw opstalverzekering.

Meer weten?

Om schade en nadelige effecten op uw verzekeringspremie te voorkomen werkt Centraal Beheer samen met leegstandsbeheerders. Jack Zuidweg, Accountmanager Vastgoed en Woningcorporaties, vertelt u er graag meer over. Hij is bereikbaar op 06 13 29 60 74 of via de mail op jack.zuidweg@achmea.nl.

VASTGOED JOURNAAL