VASTGOED JOURNAAL

Wil ik me als opdrachtgever wel verdiepen in verzekeringen van de aannemer?

10-01-2017 10:40

De bouwwereld is altijd tamelijk traditioneel geweest. Van oudsher was het gebruikelijk dat de aannemer een zogenaamde CAR (Construction Allrisk) verzekering afsloot, waarmee alle bij de bouw betrokken partijen verzekerd zijn tegen de geldelijke/financiële gevolgen van materiële schade aan en door het werk. Maar de wereld verandert in sneltreinvaart. En dat maakt ook dat een opdrachtgever zich bewust moet zijn van zijn rol en van de risico's die hij loopt.

De CAR van de aannemer mag over het algemeen een goede verzekering zijn, maar geeft deze ook voldoende invulling aan de belangen van de opdrachtgever? Centraal Beheer krijgt dan ook regelmatig de vraag vanuit de markt: 'Hoe moet ik als opdrachtgever omgaan met bouwrisico's?'. Volgens Jack Zuidweg, accountmanager Vastgoed en Woningcorporaties, is het antwoord op die vraag een stuk lastiger dan simpelweg te kijken wie de CAR regelt: de aannemer of de opdrachtgever.

Tegengestelde belangen en verantwoordelijkheden
In de praktijk blijkt namelijk dat de belangen van de aannemer en de opdrachtgever uiteenlopen. Ook zijn de verantwoordelijkheden niet gelijk. Zo kunt u als opdrachtgever verantwoordelijk gesteld worden voor de gevolgen van de risico's ontstaan door eigen werkzaamheden buiten het bouwplan om, door werkzaamheden die schade toebrengen aan omwonenden en door de financiële situatie of faillissement van de aannemer. In deze situaties is de kans groot dat de CAR van de aannemer geen dekking biedt en dat de schade op uw bordje terecht komt. Het is dus verstandig om als opdrachtgever een eigen CAR af te sluiten. Bovendien biedt deze dekking voor gederfde huurpenningen bij een CAR schade (is niet gedekt op de CAR van de aannemer) en persoonlijke eigendommen van huurders indien er bij bouwwerkzaamheden hieraan schade ontstaat (is ook niet gedekt op de CAR van de aannemer).

Kortom: u beoordeelt als opdrachtgever de aannemer op zijn bouwkwaliteiten en niet op zijn verzekeringskwaliteiten. En omdat u volgens de wet vaak als opdrachtgever (mede)verantwoordelijk bent voor schades is het verstandig om zelf de CAR te regelen.

Meer weten?
Wie meer wil weten over bouwrisico's en hoe u zich kunt indekken tegen de financiële gevolgen hiervan, kan contact opnemen met Jack Zuidweg. Hij geeft regelmatig presentaties over dit onderwerp, met name aan opdrachtgevers. U kunt hem bereiken op: 06 13 29 60 74 of via de mail op: jack.zuidweg@achmea.nl.