



## Checklist

# Leegstaand pand: wat nu?

**Heeft u een leegstaand pand? Dan is er meer kans op schade. Bijvoorbeeld door brand, diefstal of illegaal gebruik van het pand. Dat risico is met de juiste kennis gelukkig te verkleinen. Daarom delen wij graag deze checklist met u, waarmee u ontdekt hoe groot uw risico op schade is en welke maatregelen u kunt nemen om schade te beperken.**

### Om welke panden gaat het?

De volgende panden lopen meer risico op schade:

- ▶ slooppanden;
- ▶ panden die gekraakt zijn;
- ▶ panden met een slecht schadeverleden;
- ▶ panden die slecht zijn onderhouden;
- ▶ panden die langer dan 3 jaar leegstaan;
- ▶ panden zonder of met te weinig preventiemaatregelen.

### Hoe groot is uw risico op schade?

Wilt u ontdekken hoe groot het risico op schade is bij uw leegstaande pand? Stel uzelf dan de volgende vragen:

- ▶ **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 de kans op schade.
- ▶ **Wat is de onderhoudstoestand van het pand?**  
Een slecht onderhouden pand is een makkelijker doelwit voor vandalisme en diefstal.
- ▶ **Is het pand verzekerd?**  
Een 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 hennepsteelt of party's groter.

- ▶ **Wat is de (verzekerde) waarde?**  
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 de kans op achterstallig onderhoud groter.
- ▶ **Zijn er renovatie- of sloopplannen?**  
Bij sloop of renovatie is er vaak weinig tot geen onderhoud meer gepleegd zodat kans op schade 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 minder bluswater beschikbaar. Anderzijds verminderen afgesloten installaties voor elektra en gas de kans op brand.
- ▶ **Controleert u 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 op te vragen.

# Leegstaand pand: wat nu?

### Hoe kunt u dit risico verminderen?

Heeft u met de voorgaande vragen geconcludeerd dat uw leegstaande pand een verhoogd risico op schade heeft? Neem dan als eigenaar de juiste maatregelen. Bijvoorbeeld:

- ▶ Panden op een afgelegen locatie of industrieterrein met een hoge (verzekerde) waarde kunnen worden voorzien van een inbraakmeldsysteem.
- ▶ Panden met een zeer hoge (verzekerde) waarde kunnen worden voorzien van een automatische brandmeldinstallatie met doormelding aan een Particuliere Alarmcentrale (PAC).
- ▶ Voor leegstaande woningen, kantoorpanden en 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, kunt u water- en vorstschade voorkomen door waterleidingen af te tappen en af te sluiten.
- ▶ Laat bij voorkeur minimaal maandelijks een controle uitvoeren, of controleer het pand zelf.
- ▶ Is er op het betreffende industrieterrein of winkelcentrum een collectieve beveiliging aanwezig (bijvoorbeeld Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO))? Dan is het verstandig daaraan deel te (blijven) nemen.

### Welke polisverplichtingen gelden er?

Iedere verzekeraar voert zijn eigen beleid als het gaat om uitsluitingen, eisen en voorwaarden bij het verzekeren van een leegstaand pand. Als eigenaar van zo'n pand is het verstandig u daarin te verdiepen. Zo komt u bij een onverhoopte schade niet voor vervelende verrassingen te staan. Wat bijvoorbeeld vaak voorkomt in de polisvoorwaarden:

- ▶ Leegstand langer dan een bepaalde periode (bijvoorbeeld drie maanden) is verzekerd op beperkte condities. Vaak bestaat dan alleen dekking voor schade veroorzaakt door brand, vliegtuigen of storm. Waterschade wordt over het algemeen niet verzekerd.
- ▶ Er is alleen dekking als preventiemaatregelen zijn genomen, bijvoorbeeld alarmering of een 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 clause in de polis. De verzekeringnemer moet dan mogelijk ook aantoonbaar maken hoe hij die controle uitvoert.
- ▶ Blijf het pand periodiek onderhouden. Schades welke verband houden met achterstallig onderhoud, zijn over het algemeen niet gedekt op een verzekering.

Wijzig de bestemming van uw verzekerde pand (naar leegstand), dan dient u dit zo snel mogelijk aan verzekeraars te melden. Doet u dit niet en constateren verzekeraars de bestemmingswijziging na een schade, dan kan dit nadelige gevolgen hebben voor de schadeafwikkeling.

Uiteraard kunnen wij u volledig ondersteunen bij het verzekeren van uw leegstaande panden.

Wilt u meer weten over de risico's van uw leegstaande panden en hoe uw verzekeringsdekking hierop is afgestemd of heeft u andere vragen? Dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

### Leegstand versus buiten gebruik

In de praktijk gebeurt het soms dat eigenaren van leegstaande panden enkele archiefkasten in het pand plaatsen en stellen dat het pand in gebruik is voor dossieropslag. Om alle onduidelijkheid weg te nemen, lichten wij beide begrippen aan u toe.

#### Leegstand

Dit heeft betrekking op de afwezigheid van de feitelijke inrichting van het gebouw.

#### Buiten gebruik

Dit heeft betrekking op de vraag of het pand feitelijk in gebruik is.

Als er sprake is van een leegstaand pand zal het pand veelal ook buiten gebruik zijn. Maar wanneer een pand buiten gebruik is, hoeft dit niet altijd (volledig) leeg te staan. Zo kunnen er nog enkele zaken in het pand aanwezig zijn zoals archiefkasten of kantoormeubilair, waardoor er feitelijk geen sprake is van leegstand. Wanneer het pand echter niet regelmatig gebruikt en/of gecontroleerd wordt, is het pand niet in gebruik. Doordat hierdoor een verhoogde kans op schade ontstaat, dient u vanuit de polisvoorwaarden een dergelijke risicoverzwaren te melden aan verzekeraars. Voor panden welke buiten gebruik zijn, gelden over het algemeen namelijk vrijwel dezelfde polisverplichtingen als voor leegstaande panden.