

CAR verzekering: heeft mijn VvE dat nodig?

De laatste tijd wordt aan mij steeds vaker gevraagd of een VvE zelf een bouwverzekering moet afsluiten of dat dit aan de aannemer/projectontwikkelaar overgelaten kan worden. Ik verklap alvast dat een eigen bouwverzekering voordelen heeft. Een 'eigen' bouwverzekering dekt vaak meer risico's af dan als de aannemer de verzekering sluit, de verzekering sluit aan bij de belangen van de VvE en het kan zelfs voordeliger zijn! Ik zal hieronder het een en ander uiteenzetten.

Er zijn grofweg drie manieren om risico's bij bouwwerkzaamheden te beheersen of de gevolgen te verminderen. Je kunt afspraken vastleggen over welke partij een risico draagt in de overeenkomst. Je kunt sparen voor de gevolgen van risico's en de negatieve gevolgen voor lief nemen of je kunt je ervoor verzekeren. De laatste manier komt in dit artikel aan de orde.

Eerst even verduidelijken wat een CAR-verzekering, ook wel bouwverzekering genoemd, eigenlijk is. Dit is een verzekering die in de basis dekking biedt voor schade die optreedt tijdens de bouw aan de nieuwe 'werken', maar met name de extra rubrieken zijn voor een VvE van belang.

WAT WORDT GEDEKT DOOR DE CAR- OF BOUWVERZEKERING?

1. Schade aan het werk zelf. Met het werk wordt bedoeld de aan te brengen verbouwing of vernieuwing aan het gebouw. Denk bij schade aan het werk aan beschadiging door brand, explosie, storm, eigen gebrek, materiaal-, constructie- en ontwerpfouten, instorting, overstroming, plotseling invallende vorst, vandalisme, noodzakelijke reinigingskosten, vermissing en verlies van het werk. Een voorbeeld. Als de VvE nieuwe raamkozijnen inclusief glas laat plaatsen, dan zijn de raamkozijnen met glas 'het werk'. Als een raamkozijn tijdens de werkzaamheden onverhoopt naar beneden valt, dan kan de verzekeringnemer de schade van het raamkozijn op de verzekering verhalen. Onder deze rubriek valt ook (en het komt vaker voor dan u denkt) diefstal van het werk of vandalisme.
2. aansprakelijkheid voor schade aan derden als gevolg van het uitvoeren van het werk. Dit kan primair maar ook secundair verzekerd worden. Secundair houdt in dat als de schade onder een andere verzekering valt, de andere verzekering tot uitkering moet komen. Alleen als geen andere verzekering dekking biedt, komt de CAR-verzekering tot uitkering. Deze rubriek kan afgestemd worden op de aansprakelijkheidsverzekering van de VvE.
3. Schade aan het gebouw als gevolg van de werkzaamheden. Ten opzichte van bijvoorbeeld de opstalverzekering of de aansprakelijkheidsverzekering van de aannemer hoeft de VvE bij deze rubriek alleen maar aan te tonen dat er een verband bestaat tussen de materiële schade aan het gebouw en de uitvoering van de werkzaamheden.
4. Hulpmateriaal. Hieronder vallen bijvoorbeeld bouwketen, steigers, hoogwerkers, hamers en beitels enzovoort. Veelal wordt dit niet gedekt door de CAR-verzekering als

5. deze door de VvE wordt afgesloten. Dit is ook logisch, omdat de beschadiging van de hulpmaterialen voor rekening en risico van de aannemer komt, en de VvE daar geen belang bij heeft.
6. Eigendommen van de aannemer en diens personeel. Er kan gedacht worden aan diefstal van telefoons, jassen en andere persoonlijke eigendommen. De VvE kan dit meeverzekeren, maar is dat natuurlijk geenszins verplicht. Ook bij deze rubriek heeft de VvE minder belang.
7. Transport. Hieronder valt schade aan het werk tijdens het transport naar de bouwplaats. Het werk, zoals raamkozijnen, is dan nog niet aanwezig op de bouwplaats. Dit is alleen van belang als er zaken, zoals raamkozijnen, vervoerd moeten worden naar de bouwplaats. Veelal zijn deze schades ook al in de vervoersovereenkomst tussen aannemer en transporteur afgedekt.

Meestal regelt de aannemer een CAR-verzekering zelf en berekent hij de premie door als opslag (percentage) van de aanneemsom, al dan niet 'verstopt' in de algemene kosten.

Een CAR-verzekering kan als doorlopende verzekering worden afgesloten, wat veel bouwbedrijven zullen doen, maar de CAR-verzekering kan ook per project worden afgesloten. Bij een doorlopende CAR-verzekering zal meestal eens per jaar achteraf de definitieve premie worden vastgesteld aan de hand van de omzet en overige risico's die de aannemers hebben gelopen. Daardoor zal een aannemer bij de doorbelasting van de premie vaak rekening houden met een eventueel hogere premie aan het einde van het jaar. Dit resulteert in een hogere doorbelasting, dan de verzekering in werkelijkheid zou kosten voor de VvE.

RISICO'S.

In voorkomende, eenvoudige gevallen is het prima dat de aannemer zorgdraagt voor deze verzekering, maar er zijn ook situaties waarbij het voordelen heeft om als VvE zelf een CAR-verzekering af te sluiten. Met name complexere opdrachten, waarbij meerdere aannemers of werkzaamheden uitgevoerd worden of wanneer er meerdere aannemers een deel van een opdracht achter elkaar uitvoeren.

Dat er meerdere aannemers rondlopen bij de VvE komt sneller voor, dan vaak gedacht wordt. Bij onderhoud aan bestaande gebouwen komt het regelmatig voor dat er extra werkzaamheden nodig zijn. Een voorbeeld. Tijdens schilderwerk komt de schilder naar het bestuur toe. Hij geeft aan dat er een aantal kozijnen dusdanig slecht is, dat vervanging nodig is. Hij kan dat niet zelf, maar hij kent wel een goed bedrijf. De VvE komt met het konijnenbedrijf vervolgens de vervanging overeen. Dan zijn er ineens twee aannemers aan het gebouw aan het werk.

In het kader van goed opdrachtgeverschap wordt regelmatig geadviseerd om verschillende werkzaamheden te bundelen. Het onderhoud aan het hekwerk van de galerijen combineren met het herstel en onderhoud van de voegen in de gevel en met het vervangen van de coating van de galerijvloer. Er hoeft maar eenmalig steigerbouw plaats te vinden en er wordt geregeld dat de andere twee aannemers gebruik mogen maken van

de steiger van de eerste. Toch worden de opdrachten aan de drie aannemers vaak separaat verstrekt. Voila: drie aannemers op en rond het gebouw aan het werk.

EENVOUDIGE SCHADEAFHANDELING.

Als er meerdere (neven-)aannemers bezig zijn met werkzaamheden in, aan, bij of op uw gebouw, is het regelmatig onduidelijk wie de schade heeft veroorzaakt. Kunt u aan een werknemer zien bij welk aannemersbedrijf deze werkzaam is? Kunt u aan de schade zien door wie deze is veroorzaakt? Regelmatig is dat niet goed te zien, dat maakt aantonen welke aannemer verantwoordelijk is voor de schade dan veel lastiger. Daarnaast zullen, als de aannemers elk bij een andere verzekeraar hun CAR hebben geregeld, de verzekeraars onderling uitvechten wie de schade gaat dragen, met vertraging in uitkering tot gevolg.

Door de CAR-verzekering zelf af te sluiten, houdt de VvE zelf de regie over de schadeafhandeling. De VvE kan dan zelf bepalen waaraan en hoe de verzekeringspenningen besteed worden. Bovendien hoeft dan niet door de VvE aangetoond te worden welke werknemer van welk aannemersbedrijf de schade heeft veroorzaakt.

DEKKING EN VOORWAARDEN.

Als er meerdere aannemers zijn, met elk hun eigen CAR-verzekering, kan het voorkomen dat er dubbele dekking ontstaat. Omdat de premie vaak als opslag op de aanneemsom (al dan niet verwerkt in de algemene kosten) wordt doorberekend, betaalt de VvE uiteindelijk voor deze dubbeldekkingen.

Daarnaast bepaalt de aannemer de voorwaarden waarop de verzekering wordt afgesloten. Daarbij maakt hij een inschatting van de risico's die hij zelf wil dragen en de risico's die door de verzekering moeten worden afgedekt. Hij zal alleen rekening houden met zijn eigen financiële belangen, niet met die van anderen, zoals de belangen van de VvE. Dit kan tot een geheel andere afweging leiden, dan als uw VvE zelf de CAR-verzekering afsluit.

In tegenstelling tot wat nog wel eens gedacht wordt, bieden de andere verzekeringen van de VvE niet altijd voldoende dekking tegen de schades en voorvallen die plaatsvinden tijdens werkzaamheden. Als voorbeeld wijs ik op de opstalverzekering. Hoewel deze schade aan het gebouw dekt, wordt vaak van dekking uitgesloten de schade die ontstaat als gevolg van het uitvoeren van werkzaamheden aan het gebouw. Hiervoor biedt rubriek 3 van de CAR-verzekering wel dekking.

WANBETALING EN FAILLISEMENT.

Heeft u er wel eens bij stil gestaan, dat als de aannemer zijn premies niet op tijd heeft voldaan, de verzekering echt niet tot uitkering komt. Dan kunt u nog zo goed contractueel hebben vastgelegd dat de aannemer de verzekering in orde moet hebben, maar u zult dan bij de aannemer een vordering moeten indienen, en afwachten of hij voldoende geld heeft om de schade te vergoeden.

Als de aannemer failliet is, dan wordt de dekking van de verzekering per datum faillissement stopgezet. Voor de voltooiing van het werk zal alsnog een nieuwe CAR-verzekering afgesloten moeten worden, al dan niet door de nieuwe aannemer, waardoor de VvE opdraait voor hogere kosten.

Als laatste wijs ik u erop dat mocht de CAR-verzekering tot uitkering komen en de aannemer gaat failliet, de verzekeringspenningen in de boedel van de aannemer vallen, met als gevolg dat de VvE haar schade nauwelijks vergoed krijgt.

Allemaal risico's die de VvE kan voorkomen door zelf een CAR-verzekering af te sluiten. Daarmee voorkomt u gesteggel van de verzekeraars van de verschillende aannemers, u beperkt de risico's bij faillissement van de aannemer en u zorgt ervoor dat u zekerheid hebt omtrent de voorwaarden waaronder de verzekering dekking biedt, waarbij de voorwaarden worden afgestemd op uw wensen en situatie. Als u zelf een CAR-verzekering afsluit, zult u daarover wel afspraken moeten maken met de aannemer(s): u zult een bepaling in de overeenkomst moeten opnemen, waaruit blijkt dat u zelf de verzekering regelt. De aannemer(s) moeten hun premiedoorbelasting (de opslag op de aanneemsom) uiteraard aanpassen.

NADELEN.

Het zelf afsluiten van een CAR-verzekering heeft natuurlijk ook enkele nadelen. Een van die nadelen is, dat u zelf de verzekering zult moeten afsluiten, met al het uitzoekwerk van dien. Uiteraard valt dat best mee, u moet niet vergeten dat bij het controleren van de overeenkomst met de aannemer u dat uitzoekwerk omtrent de verzekeringen ook moet (of zou moeten) doen, waarmee dit nadeel eigenlijk niet zo'n groot nadeel is...

Een ander nadeel kan zijn dat als uw VvE meerdere keren (denk daarbij aan vaak) schade claimt op de verzekering, de VvE als verzekeringnemer uiteindelijk in een hoger risicoprofiel zal worden geplaatst, met premieverhoging of verhoging van eigen risico's tot gevolg. Mogelijk heeft u door het zelf afsluiten van de CAR-verzekering enige doublures met andere verzekeringen, waaronder bijvoorbeeld in sommige gevallen een dubbele dekking met een aansprakelijkheidsverzekering (in de volksmond ook wel WA-verzekering). Dit nadeel valt redelijk te beperken door alle verzekeringen die de VvE afsluit bij één verzekeraar onder te brengen, met mogelijk nog pakketvoordeel tot gevolg. Als laatste nadeel zou ik willen wijzen op de houding van de VvE bij schadeafhandeling. Deze zal waarschijnlijk een actievere moeten zijn, dan als zij de CAR-verzekering heeft overgelaten aan de andere partijen; de VvE zal de coördinatie op zich moeten nemen.

KOSTEN.

Hoewel ik dat niet voldoende feitelijk kan onderbouwen, heb ik het vermoeden dat de premies voor een door de VvE af te sluiten CAR-verzekering enorm meevallen en dat de VvE daardoor uiteindelijk toch beter uit is om bij complexere situaties (meerdere aannemers) zelf de verzekering af te sluiten. Ook heeft de VvE daarmee een aantal risico's voor zichzelf afgedekt, met name bij faillissement. Tevens heeft de VvE zelf rechtstreeks invloed op de verzekeringsvoorwaarden en de hoogtes van de eigen risico's en behoudt de VvE de regie over schadeafhandelingen waarbij ze niet (of in ieder geval minder) afhankelijk is van de aannemers.



WEL OF NIET DOEN.

Tegenwoordig komen VvE's die zelf meer de regie in handen nemen bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden steeds vaker voor. Dat is een goede ontwikkeling, door zelf de regie in handen te nemen zijn VvE's minder afhankelijk van de aannemers, kunnen ze betere voorwaarden en prijzen bedingen en worden de werkzaamheden meer uitgevoerd overeenkomstig de wensen van de gezamenlijk eigenaars. Daarbij hoort ook een andere visie op risicoverdeling. Onderhandelen over aansprakelijkheid en algemene voorwaarden hoort daarbij, evenals een nieuwe kijk op verzekeren.

Afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden en de wijze waarop de opdracht uitgevoerd wordt adviseer ik iedere VvE om in ieder geval eens op een rijtje te zetten wat de voordelen zijn van een bouwverzekering, bij verschillende verzekeraars hun licht op te steken omtrent de voorwaarden en de kosten en een afweging te maken om de bouwverzekering zelf af te sluiten of dat over te laten aan de aannemer.

Heeft u zelf ervaringen opgedaan met een CAR-verzekering? Of heeft u suggesties of opmerkingen? U kunt contact met mij opnemen: info@vveadvies.nl of 013-5900 386. Uiteraard kan ik u ook bijstaan bij en adviseren over aanbesteding van werk, verdeling van risico's en het onderhandelen over de risico's en overige voorwaarden.

mr. Klaas Jan Schuurs
VvE jurist