



VERZEKERING NIEUWBOUW:

Bespreken aan de tekentafel

En dan staat er een nieuw pand. Daarna is het tijd voor de verzekering. Of is dat niet de juiste volgorde? Het gebeurt nog steeds dat na het bouwen pas een verzekeraar wordt ingeschakeld. De kans dat er dan nog aanpassingen doorgevoerd moeten worden om het te kunnen verzekeren, is dan aanwezig.

Tekst: Lilian Braakman
Fotografie: René Faas

De verzekering is het sluitstuk van een nieuwbouwproces volgens Leo Plak, glastuinbouw- en bloembollenspecialist, en Willem Snoeker, sectormanager agro, beide van verzekeraar Interpolis. Het pand staat, alle elektra is aangesloten, de koelcellen werken en de machines staan erin: klaar om aan de slag te gaan. Een verzekering voor het nieuwe pand lijkt misschien zo geregeld te zijn, maar niets is minder waar. De verzekering mag dan wel het sluitstuk van de nieuwbouw zijn, maar moet niet na de bouw geregeld worden. Waarom? Snoeker: "Omdat het gebouw samen met inrichting en opslag een hoge financiële waarde vertegenwoordigt. Voor het bedrijf is het belangrijk om het risico op schade zo klein mogelijk te houden. Met de kennis uit eerdere schades helpen we ondernemers om de kans op schade zo klein mogelijk te maken. De hieruit voortgekomen voorwaarden voor nieuwbouw zijn gebaseerd op onze ervaringen en zijn niet altijd hetzelfde als de voorwaardes die de gemeente stelt."

NIET IN DE KOU

"Ik word meer dan eens opgebeld na de bouw om een verzekering af te sluiten," vertelt Plak. "Vaak is het dan niet mogelijk, omdat niet aan onze voorwaarden voldaan wordt." Interpolis laat deze ondernemers niet in de kou staan. Plak: "Met aanpassingen is het vaak wel te verzekeren. Echter, kosten aanpassingen na de bouw veel meer geld en zijn de aanpassingen niet altijd optimaal. Snoeker: "De ondernemer heeft gelukkig vaak geen ervaring met schade. Wij wel. Daarom kunnen wij helpen om met risico-inzicht en preventie-inzet, een verantwoord risico te verkrijgen."

Het beste moment om de verzekering bij de nieuwbouw te betrekken, is al aan de tekentafel. Plak: "Vaak is een nieuw pand met simpele aanpassingen tegen een lagere premie te verzekeren. Bijvoorbeeld door andere brandvertragende isolatie te gebruiken, de indeling aan te passen of om muren op voorhand anders te construeren. Dit voor het geval er in de toekomst nog een stuk schuur bijgebouwd moet worden."

Snoeker is duidelijk: "Je kunt een pand maar één keer neerzetten. Het gaat jaren mee en daarom is het belangrijk het gebouw te plaatsen vanuit een toekomstvisie. Maak gebruik van de ervaring en kennis van onze specialisten. Ik raad aan om voor kwaliteit te gaan. Het gaat immers ook om persoonlijke veiligheid."

KORTSLUITING

Een voorbeeld wat genoemd wordt is een aardlekschakelaar. Alle schakelaars en stopcontacten waar mensen mee in aanraking komen, moeten wettelijk geaard zijn. Alle vaste bedrading hoeft geen aarde te hebben. "We hebben het wel eens gezien dat een vaste elektradraad door een sandwichpaneel heen ging. De randjes hiervan zijn scherp. Als er dan een vaste installatie op aangesloten is die beweegt, kan dat kortsluiting veroorzaken. Als wij dan aangeven dat je deze draden ook beter kan aarden, is de beslissing vaak zo gemaakt. Tijdens de bouw kost dit vaak maar een paar honderd euro meer. Maar het is wel een stuk veiliger," vertelt Plak. Een belangrijk punt tijdens de bouw is compartimentering. Per compartiment zijn bepaalde normen toegestaan, zoals het aantal kuubkasten. In koelcellen gelden andere normen dan in verwerkingsruimtes. Waarom het

nodig is, legt Plak uit: "Onze rol is om het risico zo klein mogelijk te maken. Door schuren op te delen in verschillende ruimtes, compartimentering, gaat de waarde per deel naar beneden. Stel: een schuur is 10 miljoen euro waard. Als er na nieuwbouw een even groot stuk wordt aangebouwd zonder compartimentering, is de schuur 20 miljoen euro waard. Dat kost meer om te verzekeren, plus het is een hoger risico. Als dit opgedeeld kan worden in vier ruimtes, zou elk stuk 5 miljoen euro waard zijn. Daarnaast is het risico lager."

Bijkomend voordeel van compartimenteren is dat als er schade is, niet alles verloren gaat. "Door compartimenteren blijft de bedrijfsverstoring zo klein mogelijk. Ondernemers kunnen risico's spreiden. Dit kan door bijvoorbeeld het plantgoed in verschillende koelcellen te bewaren. Wat we vandaag de dag meer zien, is dat de continuïteit van het bedrijf het belangrijkste is. Ondernemers moeten snel door kunnen gaan met het bedrijf, anders verliezen ze hun klanten. Als er maar een deel van de schuur verloren gaat, wat meestal gebeurd door brand, kunnen ondernemers sneller verder dan wanneer hun hele schuur afbrandt."

GRATIS BOUWADVIES

Elke nieuwbouw is anders. Daarom levert Interpolis maatwerk. Plak komt voor, tijdens en na de bouw langs om ondernemers van advies te voorzien. Ondernemers hoeven niet bang te zijn dat dit ze iets kost. Het advies is gratis. "Het is een service die wij verlenen. We willen graag een jarenlange relatie opbouwen", zegt Snoeker. Er moet namelijk voor bedrijven met bouwplannen geen drempel zijn om ons in te schakelen. "Risico's volledig uitsluiten kan nooit, maar je kunt wel preventief maatregelen nemen. Door risico-inzicht en parate kennis te delen kom je samen tot een hoger niveau."

Na de bouw wordt de verzekeringsdekking en een premie opgesteld. Aan de hand van wat de ondernemer wenst, kan de verzekering door de tussenpersoon op maat gemaakt worden. De tussenpersoon legt de voorwaarden uit en bespreekt met de ondernemer wat hij wil verzekeren en tegen welk risico. De ondernemer kan het nieuwe pand, de installaties (verwerkingslijn), fust en bloembollen verzekeren. Bij deze opties is de ondernemer verzekerd tegen brand- en stormschade. Dit is standaard.

Bij vragen of twijfel is het advies van Plak en Snoeker duidelijk: neem contact op. Snoeker: "Het is beter om duidelijkheid te hebben voordat er schade is dan op het moment van schade." Een laatste tip is om een verzekering af te sluiten voor tijdens de bouw. "Dit is een Construction All Risk (CAR) verzekering. Meestal wordt deze afgesloten met de aannemer. Alles wat er dan gebeurt tijdens de bouw, is in deze verzekering opgenomen."