

Voorwaarden verzekering Gebouwen

BE 19-01

a.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen

1/17

Klik op de titels om uw informatie snel te vinden. Wilt u gedetailleerd zoeken? Klik dan op 'Inhoud'.

Inhoud	>>
1 Wie zijn verzekerd? Wat hebt u verzekerd? En voor hoeveel?	>>
2 Waarvoor bent u verzekerd?	>>
3 Waarvoor bent u niet verzekerd?	>>
4 Wat krijgt u vergoed? Hoe stellen wij uw schade vast en wanneer betalen wij de schade uit?	>>
5 Wat als ...? Bijzondere situaties	>>
Begrippenlijst	>>

Inhoud

1	Wie zijn verzekerd? Wat hebt u verzekerd? En voor hoeveel?	3
1.1	Wie zijn verzekerd?	3
1.2	Wat hebt u verzekerd?	3
1.3	Voor hoeveel is uw gebouw verzekerd?	4
2	Waarvoor bent u verzekerd?	4
3	Waarvoor bent u niet verzekerd?	10
4	Wat krijgt u vergoed? Hoe stellen wij uw schade vast en wanneer betalen wij de schade uit?	10
4.1	Kosten om de schade te herstellen en hersteltermijnen	10
4.2	Kosten om schade te voorkomen of beperken	12
4.3	Overige kosten	13
4.4	Vaststelling van de schade	14
4.5	Termijnen van vergoeding	14
4.6	Vergoeding door anderen	14
5	Wat als ...? Bijzondere situaties	15
5.1	Wat als u na een schade het gebouw niet laat repareren of herbouwen?	15
5.2	Wat als de bouwaard of de dakbedekking van het gebouw verandert? Of als de bestemming of het gebruik van het gebouw verandert?	15
5.3	Wat als het gebouw geheel of gedeeltelijk leeg staat, langer dan 2 maanden buiten gebruik is, of is gekraakt?	15
5.4	Wat als u het gebouw verkoopt?	15
5.5	Wat als u het gebouw in brengt in een vennootschap?	15
5.6	Wat als u komt te overlijden?	15
5.7	Wat als u het gebouw gaat verbouwen of als u gaat aanbouwen?	16
	Begrippenlijst	16

Uw polis en de voorwaarden

Alle afspraken die we met u maken over de verzekering staan op het polisblad. Bijvoorbeeld welk object u hebt verzekerd, hoe lang de verzekering loopt, en welke dekkingen u hebt meeverzekerd. Deze Bijzondere voorwaarden gelden voor deze Gebouwenverzekering. Voor deze verzekering gelden ook de Algemene voorwaarden en de clausules die op het polisblad staan vermeld.

Wijken de voorwaarden van elkaar af? Of wijken de voorwaarden en de clausules van elkaar af? Dan gelden eerst de bepalingen en clausules die op het polisblad staan. Daarna gelden de Bijzondere voorwaarden. En ten slotte gelden de [Algemene voorwaarden](#).

1 Wie zijn verzekerd? Wat hebt u verzekerd? En voor hoeveel?

1.1 Wie zijn verzekerd?

Verzekerd is de persoon of organisatie die de verzekering met ons afsluit. Maar ook anderen die wij op het polisblad als verzekerden noemen. De verzekeringnemer die op het polisblad genoemd wordt moet de juridisch eigenaar van het gebouw zijn.

Bij een vereniging van eigenaren is een appartementsgerechtigde mede-eigenaar van het gebouw. Zijn aandeel in het gebouw wordt aangegeven in de splitsingsakte. De verzekering van een individueel appartementsrecht is alleen van toepassing als de verzekering van de vereniging van eigenaren geen dekking biedt.

U en wij

In deze voorwaarden noemen we de verzekerden steeds 'u', tenzij een bepaling alleen geldt voor de persoon die de verzekering heeft afgesloten. In dat geval schrijven we 'u als verzekeringnemer'. Met 'uw organisatie' bedoelen we het bedrijf, de instelling of de persoon die deze verzekering heeft afgesloten. We noemen ASR Schadeverzekering N.V. 'a.s.r.', 'we' of 'wij'.

1.2 Wat hebt u verzekerd?

Met de gebouwenverzekering verzekert u zich voor schade aan of verlies van een gebouw. Op uw polisblad staat welk gebouw u hebt verzekerd, wat de bouwaard is en waarvoor het gebouw gebruikt wordt. Dat ziet u bij 'risicoadres', 'constructie' en 'bestemming' op uw polisblad.

Alles wat normaal gesproken onderdeel van een gebouw is, hoort ook bij het gebouw. Dus alles wat aan het gebouw vastzit en wat niet verwijderd kan worden zonder het te beschadigen of te verbreken, zoals een centrale verwarmingsinstallatie, een warmtepompinstallatie, een installatie voor thermische zonne-energie en op het dak gemonteerde zonnepanelen, windmolens en windturbines. Het gebouw moet met de grond verenigd zijn of aan de grond verankerd.

Tot het gebouw rekenen wij ook:

- De bijgebouwen voor berging en stalling. De bijgebouwen moeten passen bij de bestemming die het verzekerde gebouw heeft.
- De terreinafscheiding met uitzondering van hagen, planten en bomen.

Wat hoort niet bij een gebouw en is niet verzekerd?

- De grond om en onder het gebouw.
- De funderingen.

Behalve als op uw polisblad staat dat deze wel zijn meeverzekerd. Onder funderingen verstaan we de delen van het gebouw die onder de grond zitten, tot aan de laagste vloer van uw gebouw. Ook uw leidingen direct onder de laagste vloer horen bij de fundering.

- (Zee)containers, (sta)caravans en andere niet met de grond verankerde of aan de grond verbonden objecten. Behalve als op uw polisblad staat dat deze wel zijn meeverzekerd.
- Reclameborden en lichtreclames, want deze rekenen wij tot de inventaris.

1.3 Voor hoeveel is uw gebouw verzekerd?

- Als u deze verzekering afsluit, geeft u zelf op voor welk bedrag u uw gebouw verzekert. Dat is het verzekerde bedrag. Dit bedrag vermelden wij op de polis.
- U moet het verzekerde bedrag baseren op de kosten die nodig zijn om het gebouw te herbouwen. Dat is de herbouwwaarde.
- Elk jaar, op de verlengingsdatum (premievervaldatum), passen we het verzekerde bedrag automatisch aan. Dat heet indexering. Hierdoor verandert ook de premie.
- We volgen daarbij het indexcijfer voor bouwkosten van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). U hoeft dus niet elk jaar een aangepast verzekerde bedrag op te geven.
- Als u bij ons meerdere locaties of objecten hebt verzekerd, is verbrugging binnen het verzekeringspakket mogelijk op basis van de laatst betaalde jaarpremies voor de verzekering van gebouwen, inventaris, goederen en huurdersbelang. Verbrugging is niet mogelijk naar en van alle extra in de voorwaarden opgenomen gemaximeerde verzekerde bedragen.

Let op:

Zorg dat uw gebouw niet te laag is verzekerd. Is het verzekerde bedrag lager dan de waarde van het gebouw voordat het werd beschadigd? Dan vergoeden we de schade naar verhouding.

2 Waarvoor bent u verzekerd?

Uw gebouw is verzekerd voor schade door brand en vele andere oorzaken. Deze gebeurtenissen staan in de tabel hieronder opgesomd.

Het moet gaan om een gebeurtenis die plotseling en onvoorzien is. Schade die ontstaat door langzaam inwerkende processen valt hier niet onder. De gebeurtenis moet plaatsvinden tijdens de looptijd van de verzekering. Een gebeurtenis is een voorval of een reeks van voorvallen die met elkaar verband houden, waardoor schade ontstaat. En bij het sluiten van de verzekering moet het voor u en voor ons onzeker zijn dat uit deze gebeurtenis schade zal ontstaan. Dit wordt ook wel het wettelijke vereiste van onzekerheid genoemd.

Gebeurtenis	Dekking	Beperking
1. Aanrijding of aanvaring	U bent verzekerd voor schade die ontstaat doordat een voertuig of vaartuig tegen het gebouw aanrijdt of -vaart. En voor schade die bij die aanrijding of aanvaring ontstaat door de lading die valt of vloeit uit het voer- of vaartuig.	<p>Gaat het om schade die in het gebouw is ontstaan? Dan bent u alleen verzekerd als de schade door een motorrijtuig is ontstaan.</p> <p>Eigen risico Is de schade veroorzaakt door uzelf, uw personeel of een huurder? Dan is uw eigen risico per gebeurtenis: € 1.000.</p> <p>Bij aanrijding door een onbekende dader: Als u geen aangifte bij de politie hebt gedaan binnen 14 dagen na de schadegebeurtenis of na het moment dat u van de schade in kennis bent gesteld, geldt eveneens een eigen risico van € 1.000.</p>
2. Blikseminslag en inductie	U bent verzekerd voor schade door blikseminslag en schade door inductie die ontstaat door bliksemontlading. Het kan gaan om bliksem die direct in het gebouw inslaat, of via kabels het gebouw binnenkomt. De elektrische velden die daarbij vrij komen ('ontlading'), kunnen schade veroorzaken aan onder andere elektronische apparatuur die tot het gebouw behoort.	

Gebeurtenis	Dekking	Beperking
3. Brand	<p>U bent verzekerd voor schade door brand. We vergoeden ook de schade die ontstaat door het blussen van de brand.</p> <p>U bent ook verzekerd voor schade door een brand die is ontstaan door een gebrek van uw gebouw zelf.</p>	<p>Brand is een door verbranding veroorzaakt vuur buiten een haard, dat met vlammen gepaard gaat en dat in staat is zich op eigen kracht te verspreiden.</p> <p>We bedoelen met brand niet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - broeien, schroeien, smelten, verkolen en zengen; - doorbranden van elektrische apparaten en motoren; - oververhitten, doorbranden en barsten van ovens en ketels.
4. Diefstal	U bent verzekerd voor schade door (poging tot) diefstal. Het gaat om schade aan onderdelen van het gebouw.	<i>Let op: uithangborden en lichtreclames rekenen wij tot de inventaris. Voor schade aan deze voorwerpen verwijzen wij naar die verzekering.</i>
5. Glasscherven	U bent verzekerd voor schade door glasscherven van gebroken ruiten van het gebouw. Of van legplaten in etalages en vitrines.	Het glas zelf vergoeden we alleen als het glas gebroken is door een van de oorzaken die in deze tabel genoemd worden.
6. Grondverzakking en grondverschuiving	U bent verzekerd voor schade door brand, ontploffing en water uit leidingen en toestellen, zoals in deze tabel in hoofdstuk 2 is vermeld, als gevolg van grondverzakking of grondverschuiving.	U krijgt geen vergoeding bij overige schade door grondverzakking en grondverschuiving.
7. Hagel	U bent verzekerd voor schade door inslag van hagelstenen aan uw gebouw.	
8. Inbraak	U bent verzekerd voor schade door (poging tot) inbraak waarbij zichtbare schade is ontstaan aan het gebouw.	
9. Luchtverkeer en meteorieten	<p>U bent verzekerd voor schade door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vertrekkende, vliegende, landende en vallende lucht- of ruimtevaartuigen; - projectielen, voorwerpen, lading en ontploffingsmiddelen die vastzitten, vallen, vloeien of worden geworpen uit lucht- of ruimtevaartuigen; - meteorieten. 	<i>Let op: u krijgt geen vergoeding bij molest.</i>

Gebeurtenis	Dekking	Beperking
<p>10. Neerslag</p>	<p>U bent verzekerd voor schade door regen of sneeuw die het gebouw is binnengedrongen. Hieronder valt ook smeltwater.</p> <p>U bent ook verzekerd voor schade door water dat het gebouw is binnengedrongen door neerslag op het terrein of in de nabijheid van het gebouw.</p>	<p>U krijgt geen vergoeding voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - schade door overstromingen, bijvoorbeeld van rivieren, meren of kanalen, ook niet als gevolg van hevige plaatselijke regenval. - de reparatiekosten van daken, dakgoten en afvoerpijpen. Onder daken valt alles wat daar normaal gesproken bij hoort. Ook het dakbeschoot en de afdichting/ dakbedekking die op het dakbeschoot ligt. Het dakbeschoot ligt op de balken die het dak dragen. - schade door water dat het gebouw binnendringt door <ul style="list-style-type: none"> - slecht onderhoud aan het gebouw, of - vochtdoorlating van muren, of - constructiefouten van of in het gebouw. Dit geldt ook als constructiefouten zijn ontstaan door installatie- of montagefouten. - schade aan het dak als gevolg van wateraccumulatie, tenzij uit het polisblad blijkt dat dit is meeverzekerd. - schade door neerslag die door een opening het gebouw binnenkomt. Het gaat bijvoorbeeld om ventilatieopeningen, openstaande ramen, deuren en luiken. - schade door grondwater.
<p>11. Olie</p>	<p>U bent verzekerd voor schade door olie die uit een verwarmingsinstallatie stroomt. Of uit leidingen en tanks van die installatie.</p>	
<p>12. Omvallende voorwerpen, bomen of gebouwen</p>	<p>U bent verzekerd voor schade door omvallende of botsende voorwerpen of een deel daarvan. Daarmee bedoelen we kranen, heistellingen, hoogwerkers, windmolens, antennes, vlaggenmasten, bomen of afgebroken takken die op het gebouw vallen of tegen het gebouw botsen.</p> <p>We vergoeden ook de schade die ontstaat door het vallen of instorten van aangrenzende gebouwen of een deel daarvan.</p>	<p>Eigen risico bij botsen</p> <p>Is de schade veroorzaakt door uzelf, uw personeel of een huurder? Dan is uw eigen risico per gebeurtenis: € 1.000.</p> <p>Bij een onbekende dader:</p> <p>Als u geen aangifte bij de politie hebt gedaan binnen 14 dagen na de schadegebeurtenis of na het moment dat u van de schade in kennis bent gesteld, geldt eveneens een eigen risico van € 1.000.</p> <p>Als de gebeurtenis plaatsvindt als gevolg van storm, geldt het eigen risico en het eventuele maximum voor stormschade.</p>

Gebeurtenis	Dekking	Beperking
13. Ontploffing	<p>U bent verzekerd voor schade door ontploffing. Met ontploffing bedoelen we een plotselinge en hevige uitbarsting van gassen of dampen. Ook schade door vuurwerk en explosieven valt daaronder. U bent ook verzekerd voor schade door een ontploffing die is ontstaan door een eigen gebrek van het gebouw of een deel daarvan.</p> <p>Ontstaat de ontploffing in een vat? Door de druk van de vrijgekomen gassen, dampen of vloeistoffen, moet de wand van het vat gespleten zijn. En de druk binnen en buiten het vat aan elkaar gelijk worden.</p> <p>Is dat niet zo? Of ontstaat de ontploffing niet in een vat? Dan moet de explosie ontstaan doordat gassen en dampen vrijkomen bij een scheikundige reactie. Die reactie moet bestaan uit: vaste, vloeibare, gas- of dampvormige stoffen. Of een mengsel daarvan.</p>	Met ontploffing bedoelen we geen implosie.
14. Rellen, relletjes, opstootjes en plundering	U bent verzekerd voor schade door incidentele relen, relletjes, opstootjes en plundering. Deze zijn ontstaan buiten uw gebouw en moeten het niveau overstijgen van een ruzie.	
15. Rook en roet	U bent verzekerd voor schade door rook en roet die de verwarmingsinstallatie uitstoot. De installatie moet aangesloten zijn op een schoorsteen van het gebouw.	
16. Sneeuwdruk	U bent verzekerd voor schade door sneeuw die op het dak of tegen een muur drukt.	<p>U krijgt geen vergoeding als de schade ontstaat door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - slecht onderhoud aan het gebouw, of - constructiefouten van of in het gebouw. Dit geldt ook als constructiefouten zijn ontstaan door installatie- of montagefouten. <p>Eigen risico Hebt u schade door sneeuwdruk, dan is uw eigen risico per gebeurtenis: 0,2% van het verzekerde bedrag, met een minimum van € 250 en een maximum van € 1.250. Als het gebouw voornamelijk gebruikt wordt voor particuliere doeleinden, is het eigen risico maximaal € 500.</p>

Gebeurtenis	Dekking	Beperking
<p>17. Storm</p>	<p>U bent verzekerd voor schade door storm. Met storm bedoelen we wind met een snelheid van ten minste 14 meter per seconde. Dat is windkracht 7 of hoger.</p> <p>We vergoeden ook de schade door voorwerpen die door de storm vallen of bewegen, en zo het gebouw beschadigen.</p>	<p>U krijgt geen vergoeding als de schade ontstaat door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - slecht onderhoud aan het gebouw, of - constructiefouten van of in het gebouw. Dit geldt ook als constructiefouten zijn ontstaan door installatie- of montagefouten. <p>Eigen risico</p> <p>Hebt u stormschade, dan is uw eigen risico per gebeurtenis: 0,2% van het verzekerde bedrag, met een minimum van € 250 en een maximum van € 1.250. Als het gebouw voornamelijk gebruikt wordt voor particuliere doeleinden, is het eigen risico maximaal € 500.</p>
<p>18. Vandalisme</p>	<p>U bent verzekerd voor in het gebouw aangebrachte schade door vandalisme van iemand die het gebouw onrechtmatig is binnengedrongen.</p>	
<p>19. Water uit een aquarium</p>	<p>U bent verzekerd voor schade door water uit een aquarium.</p> <p>En voor schade die ontstaat doordat de ruiten van het aquarium breken.</p>	
<p>20. Water of stoom uit leidingen en installaties</p>	<p>U bent verzekerd voor schade door water dat voor u onvoorzien stroomt of stoom die voor u onvoorzien komt uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - defecte aan- of afvoerleidingen; - het sanitair; - de toestellen die op de waterleiding zijn aangesloten; - centrale verwarmingsinstallatie; - airconditioninginstallatie. <p>De sprinklerinstallatie valt hier niet onder. Zie hiervoor de apart vermelde dekking.</p> <p>Met aan- of afvoerleidingen bedoelen we leidingen en koppelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die geschikt zijn om zonder toezicht te functioneren, en - altijd zijn aangesloten, en - constant dezelfde druk als de waterleiding of de centrale verwarmingsinstallatie of de airconditioningsinstallatie kunnen weerstaan. <p>Een vulslang, bijvoorbeeld van een cv-installatie, is geen leiding.</p> <p>Als het uitstromende water het gebouw beschadigt, vergoeden wij de kosten voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het opsporen van de beschadiging aan de leidingen. Daar vallen ook de maatregelen onder om de opsporing mogelijk te maken: het breken en herstellen van muren, vloeren en andere onderdelen onder en in het gebouw. - het herstellen van leidingen. - het herstellen van op de leidingen aangesloten toestellen bij schade als gevolg van bevriezing. 	<p>U krijgt geen vergoeding voor graaf- en breek-werkzaamheden op uw perceel.</p>

Gebeurtenis	Dekking	Beperking
21. Water uit de sprinklerinstallatie	U bent verzekerd voor schade door water uit de sprinklerinstallatie. Het moet gaan om een sprinklerinstallatie met een geldig certificaat van een daarvoor gecertificeerd bedrijf.	U krijgt geen vergoeding als de schade ontstaat als: <ul style="list-style-type: none">- de installatie wordt aangelegd, aangepast of gerepareerd,- de constructie van deze installatie of de aanleg hiervan gebrekkig is, of- u wist of behoorde te weten dat de installatie niet goed meer functioneerde.

3 Waarvoor bent u niet verzekerd?

In de Algemene voorwaarden vindt u de algemene uitsluitingen die gelden voor deze verzekering, zoals molest, fraude of een betalingsachterstand. Op deze verzekering zijn ook de uitsluitingen van toepassing die wij hieronder vermelden.

Situatie	Uitsluiting
Aardbeving of vulkanische uitbarsting	U bent niet verzekerd voor schade die ontstaat door een aardbeving of vulkanische uitbarsting. Het gaat om schade die ontstaat tijdens de aardbeving of vulkanische uitbarsting. Maar ook om schade die pas duidelijk wordt in de 24 uur daarna.
Bodem- of waterverontreiniging	U bent niet verzekerd voor schade die bestaat uit het ongedaan maken van een bodem- of waterverontreiniging. Dit worden ook wel saneringskosten genoemd. Voor de saneringskosten is een milieuschadeverzekering bedoeld. Met saneringskosten bedoelen we: <ul style="list-style-type: none"> - De kosten om grond, grond- en oppervlaktewater op uw locatie of op de direct aangrenzende percelen van uw locatie te onderzoeken, te reinigen, op te ruimen, op te slaan, te vernietigen of te vervangen. Met de bedoeling om de verontreiniging hierin weg te nemen. - En de kosten om de verontreiniging van grond, grond- en oppervlaktewater op uw locatie of op de direct aangrenzende percelen van uw locatie te isoleren. - De bereddingskosten om een verontreiniging van grond, grond- en oppervlaktewater te voorkomen of te beperken, vallen hier ook onder.
Opzet of roekeloosheid	U bent niet verzekerd voor schade die ontstaat door uw opzet of roekeloosheid. Of voor schade waaraan u in ernstige mate schuldig bent. Dit wordt ook wel merkelijke schuld genoemd. Ook als u zich niet bewust was van uw roekeloosheid of schuld. Is de schade veroorzaakt door een (rechts)persoon die in uw opdracht of met uw goedkeuring de leiding heeft over uw bedrijf of over een deel daarvan? En is de schade het gevolg van zijn opzet of roekeloosheid? Of is hij in ernstige mate schuldig aan de schade? Ook dan krijgt u geen vergoeding. <i>Let op: in dit geval geldt niet het artikel over opzet in de Algemene Voorwaarden Bedrijfsverzekeringen.</i>

4 Wat krijgt u vergoed? Hoe stellen wij uw schade vast en wanneer betalen wij de schade uit?

In [hoofdstuk 2](#) staat beschreven waarvoor u verzekerd bent. Hieronder leest u wat u vergoed krijgt als u een schade hebt die verzekerd is.

4.1 Kosten om de schade te herstellen en hersteltermijnen

De schade aan het gebouw is het verschil tussen de waarde vlak voor en direct na de gebeurtenis. Voor de waarde van het gebouw gebruiken wij de herbouwwaarde. Maar dit kan ook de verkoopwaarde of sloopwaarde zijn. Welke waarde wij gebruiken hangt af van de situatie. Wij vergoeden maximaal het verzekerde bedrag, behalve als op het polisblad staat dat u voor een hogere vergoeding in aanmerking komt.

Waarde	Omschrijving
<p>Wanneer vergoeden wij de herbouwwaarde?</p>	<p>Raakt het gebouw beschadigd door een verzekerde gebeurtenis? Dan vergoeden wij de kosten van het herstel of de herbouw van het gebouw. Voor de vaststelling van de schadevergoeding gebruiken wij de herbouwwaarde.</p> <p>De herbouwwaarde is het bedrag dat nodig is om het gebouw op dezelfde plaats, met dezelfde bestemming en dezelfde 'constructie' (bouwaard) en dakbedekking te herstellen of te herbouwen.</p> <p>U moet ons binnen 12 maanden na de schadedatum laten weten of u op dezelfde plaats herstelt of herbouwt. De bouw of het herstel moet binnen 3 jaar na de schadedatum klaar zijn. Is dit niet het geval? Dan regelen wij de schade op basis van verkoopwaarde.</p> <p>Let op: voor de vaststelling van de schadevergoeding houden wij ook rekening met de staat van onderhoud van het gebouw. Dit kan leiden tot een aftrek op de herbouwwaarde of herstelkosten. Voor gebouwen met asbesthoudende dakbedekking stellen wij de schade aan het dak vast op basis van dagwaarde. Hoe wij dit doen, kunt u lezen op www.asr.nl/asbest. Is een deel van de asbesthoudende dakbedekking beschadigd? En is het schadebedrag op basis van herbouwwaarde minder dan 80% van de dagwaarde van het dak? Dan vergoeden wij de schade op basis van herbouwwaarde. Bedraagt de herbouwwaarde meer dan 80% van de dagwaarde van het dak? Dan vergoeden we de dagwaarde van het hele dak. Na ontvangst van de nota van de vervanging van het hele dak, vergoeden wij de laatste 20% van de vastgestelde dagwaarde.</p>
<p>Wanneer vergoeden wij de verkoopwaarde?</p>	<p>Wij vergoeden de verkoopwaarde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - als het gebouw niet hersteld of herbouwd wordt (anders dan de situaties onder sloopwaarde); - als de bouw of het herstel niet binnen 3 jaar na de schade klaar is; - als het gebouw te koop stond aangeboden en leegstond of al langer dan 2 maanden niet gebruikt werd; - als het gebouw was gekraakt. <p>De verkoopwaarde is het bedrag dat de hoogste bieder voor uw gebouw zou betalen. Daarbij gaan we ervan uit dat u het gebouw op de meest geschikte manier en na de beste voorbereiding zou verkopen. De prijs van de grond zit niet in de verkoopwaarde.</p> <p>Is de verkoopwaarde hoger dan de herbouwwaarde van uw gebouw? Dan gebruiken we de herbouwwaarde om de waarde van uw gebouw vast te stellen. Wij houden dan geen rekening met een eventuele taxatieclausule.</p>
<p>Wanneer vergoeden wij de sloopwaarde?</p>	<p>Wij vergoeden de sloopwaarde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - als het gebouw een sloopbestemming heeft; - als er een sloopvergunning is afgegeven; - als het gebouw wordt onteigend; - als het gebouw door de gemeente onbruikbaar is verklaard. <p>De sloopwaarde is het bedrag dat de nog bruikbare of waardevolle onderdelen van het gebouw zouden kunnen opbrengen. Verminderd met de kosten van het laten afbreken, wegruimen, afvoeren, storten of vernietigen.</p>
<p>Wanneer vergoeden wij de nieuwwaarde of dagwaarde?</p>	<p>Bij toestellen en bedrijfsmiddelen die bij het gebouw horen en waarop wordt afgeschreven:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wij vergoeden de dagwaarde als de beschadigde zaak minder waard is dan 40% van de nieuwwaarde. In andere gevallen vergoeden wij de nieuwwaarde. - Wij verstaan hieronder: aanwezige cv-ketels, boilers, zonnepanelen, airconditioningsinstallaties en inbouwapparatuur in een keukeninstallatie.

4.2 Kosten om schade te voorkomen of beperken

Kosten	Uitleg
Kosten om acute schade te voorkomen of te beperken (bereddingskosten)	<p>Dreigt er een plotselinge en directe schade te ontstaan aan uw gebouw? En neemt u maatregelen om die schade te voorkomen of te beperken? Dan vergoeden wij de kosten die u daarvoor maakt. Dit kunnen ook noodzakelijke bewakingskosten zijn.</p> <p>Ontstaat er schade aan de zaken die u gebruikt bij het nemen van maatregelen om schade te voorkomen? Ook daarvoor kunt u een vergoeding krijgen.</p> <p><i>Let op: de bereddingskosten om verontreiniging van grond en grond- en oppervlakte water op uw terrein te isoleren vallen onder de saneringskosten, die niet zijn verzekerd; bij Bodem- of Waterverontreiniging in hoofdstuk 3 leest u wat saneringskosten zijn.</i></p>
Salvagekosten	<p>Bij een brand kan de brandweer besluiten om een salvage-coördinator in te schakelen. Die neemt de eerste en meest noodzakelijke maatregelen om de schade te beperken. De kosten daarvoor (salvagekosten) vergoeden wij ook. Dit kunnen ook noodzakelijke bewakingskosten zijn.</p>

Let op:

- *Deze kosten vergoeden wij boven het verzekerde bedrag. U hoeft hiermee geen rekening te houden bij de bepaling van het verzekerde bedrag. Er geldt geen maximum.*
- *Wij vergoeden deze kosten alleen als de schade zelf het gevolg is van een gedekte gebeurtenis.*

4.3 Overige kosten

Situatie	Dekking	Beperking
Aansprakelijkheid bij verhuur	Verhuurt u het gebouw? En kunnen huurders u aansprakelijk stellen voor schade die is ontstaan door water of stoom uit defecte leidingen en installaties? Dan vergoeden wij de kosten.	Wij vergoeden maximaal 10% van het verzekerde bedrag. Maar u krijgt geen vergoeding als: - de schade is ontstaan tijdens aanbouw of verbouw van het gebouw. - de schade onder de dekking valt van een andere verzekering van u of van de huurder.
Huurderving	Verhuurt u het verzekerde gebouw? En is de schade zo ernstig dat (een deel van) het gebouw niet meer te gebruiken is? Dan loopt u huurinkomsten mis. Hiervoor kunt u een vergoeding krijgen. Kosten die u in deze periode bespaart, trekken we van de vergoeding af. Gebruikt u het gebouw zelf? Dan vergoeden we hetzelfde bedrag als wanneer het zou zijn verhuurd. Als u het gebouw herstelt of herbouwt: dan vergoeden wij de huurinkomsten over de tijd die normaal gesproken nodig is voor herstel, tot maximaal 52 aaneengesloten weken. Als u het gebouw niet herstelt of herbouwt: dan vergoeden wij de huurinkomsten tot maximaal 12 weken.	Voor leegstaande of buiten gebruik zijnde ruimten is er geen huurderving en wordt daarom niets vergoed. Wij vergoeden maximaal 10% van het verzekerde bedrag.
Kosten voor noodvoorzieningen	Moeten er kosten gemaakt worden voor een noodvoorziening omdat de schade niet direct kan worden hersteld? Deze kosten vergoeden wij ook.	Er geldt geen maximum.
Kosten naar aanleiding van overheidsvoorschriften	Als u naar aanleiding van een verzekerde gebeurtenis extra kosten – zoals kosten voor archeologisch onderzoek – moet maken, vergoeden wij deze kosten. Maar alleen als u deze noodzakelijke kosten volgens overheidsvoorschriften moet maken.	Wij vergoeden maximaal 10% van het verzekerde bedrag met een maximum van € 50.000.
Kosten om schade op te ruimen (opruimingskosten)	Wij vergoeden de kosten voor het afbreken, wegruimen en afvoeren van verzekerde zaken. Deze kosten moeten het noodzakelijk gevolg zijn van een gebeurtenis die door deze verzekering gedekt wordt. Kosten naar aanleiding van overheidsvoorschriften vallen hier niet onder. Saneringskosten zijn geen opruimingskosten. Bij Bodem- of Waterverontreiniging in hoofdstuk 3 leest u wat saneringskosten zijn.	Wij vergoeden maximaal 10% van het verzekerde bedrag.

Situatie	Dekking	Beperking
Kosten voor de inrichting van uw terrein inclusief bestrating en terreinafscheiding als deze uit hagen, planten of bomen bestaat.	<p>Moet u de inrichting van uw terrein, inclusief de terreinafscheiding en de bestrating, herstellen na schade door brand, ontploffing en blikseminslag? Dan krijgt u de kosten die u maakt vergoed.</p> <p>Wij vergoeden ook de schade aan of het verlies van laadpalen, windmolens en met de grond verankerde zonnepanelen op het terrein door alle in hoofdstuk 2 genoemde gebeurtenissen, met uitzondering van schade door vandalisme, rellen, relletjes, opstootjes of plundering. Deze zaken moeten wel uw eigendom zijn.</p>	<p>Wij vergoeden maximaal 10% van het verzekerde bedrag met een maximum van € 10.000.</p> <p><i>Let op: bij aanrijding is het in hoofdstuk 2 genoemde eigen risico van toepassing.</i></p>

Let op:

- Wij vergoeden deze kosten alleen als de schade het gevolg is van een gedekte gebeurtenis.
- Deze kosten vergoeden wij boven het verzekerde bedrag: u hoeft deze kosten niet mee te nemen bij de bepaling van het verzekerde bedrag.
- Als het verzekerde bedrag lager is dan de waarde van het gebouw voordat het werd beschadigd, wordt de vergoeding berekend naar die verhouding. Vervolgens wordt eventueel het maximum toegepast zoals hierboven vermeld is.

4.4 Vaststelling van de schade

Wij stellen vast hoeveel schade u hebt. Of wij laten de schade vaststellen door een deskundige die wij aanwijzen. U kunt ook een eigen deskundige kiezen die de schade namens u vaststelt. Informeer ons voordat u een eigen deskundige inschakelt. Worden deze twee deskundigen het niet eens over het schadebedrag? Dan stelt een derde deskundige de omvang van de schade voor u en voor ons bindend vast. De derde deskundige blijft binnen de grenzen van de schadevaststelling die uw en onze deskundige gedaan hebben.

Wij vergoeden de redelijke kosten van alle deskundigen, op voorwaarde dat ze zich houden aan de Gedragscode Expertiseorganisaties of vergelijkbaar deskundig zijn op het gebied van schadevaststelling. Kosten die niet met de schadevaststelling te maken hebben, bijvoorbeeld kosten die uw eigen deskundige maakt voor belangenbehartiging, vergoeden wij alleen als er sprake is van een vergoedingsplicht volgens de wet.

4.5 Termijnen van vergoeding

Als wij vergoeden op basis van herbouwwaarde dan vergoeden we de schade in termijnen. Wij houden hierbij rekening met de vorderingen van het herstel of de herbouw. Wij kunnen een voorschot verstrekken, deze bedraagt maximaal 50% van de vastgestelde schade. De rest vergoeden we op basis van alle nota's die we van u ontvangen.

Als wij vergoeden op basis van verkoopwaarde of sloopwaarde dan betalen we het (resterende) bedrag in één keer.

Loopt er voor uw gebouw een hypotheek? Dan hebben wij voor betaling van schades boven € 25.000 schriftelijke toestemming van de hypotheekverstrekker nodig.

Is er sprake van een appartementsrecht? Dan bepalen alle appartementsgerechtigden samen via het bestuur van de Vereniging van Eigenaren op welke wijze de uitkering plaatsvindt.

4.6 Vergoeding door anderen

Wij vergoeden geen schade die u kunt terugkrijgen (of zou kunnen terugkrijgen als u deze verzekering niet had gehad) op een van de volgende manieren:

- via een bestaande garantieregeling of leveringsovereenkomst;
- via een wet, een regeling of een voorziening;
- via een andere verzekering van uzelf (bijvoorbeeld via uw werkgever) of van een ander (bijvoorbeeld van een fabrikant, dealer, aannemer of reparateur).

Een schade kan op meerdere verzekeringen verzekerd zijn. In dat geval geldt deze 'Na u-bepaling'. Deze bepaling is vooral van belang voor verzekeraars die de schade op elkaar verhalen als de schade door beide verzekeringen kan worden vergoed. Wij vergoeden alleen de schade of kosten die de andere verzekeraar niet vergoedt omdat de schade hoger is dan het bedrag waarvoor u bij die verzekeraar bent verzekerd. Ook vergoeden wij geen schade of kosten die onder die andere verzekering gedekt zijn of gedekt zouden zijn als u de verzekering bij ons niet had afgesloten. Wij vergoeden niet het eigen risico dat op de andere verzekering geldt.

5 Wat als ...? Bijzondere situaties

5.1 Wat als u na een schade het gebouw niet laat repareren of herbouwen?

Dat kunt u lezen in [hoofdstuk 4.1: Kosten om de schade te herstellen en hersteltermijnen](#).

5.2 Wat als de bouwaard of de dakbedekking van het gebouw verandert? Of als de bestemming of het gebruik van het gebouw verandert?

- Dan moet u dat zo snel als mogelijk maar uiterlijk binnen 30 dagen aan ons melden. Ook als het om een gedeeltelijke verandering gaat.
- Daarna kunnen wij de verzekering beëindigen of de premie en/of voorwaarden wijzigen. Als wij een voorstel doen om de verzekering voort te zetten, kunt u ons binnen 30 dagen laten weten of u de verzekering wilt beëindigen. De verzekering eindigt dan op de datum die u in uw opzegbrief noemt.
- Informeert u ons niet binnen de 30 dagen over de verandering? Dan kan dat gevolgen hebben voor uw verzekering en de schadevergoeding:
 - *Gevolgen voor uw verzekering*
 - De verzekering eindigt automatisch 30 dagen na de dag waarop de verandering heeft plaatsgevonden. Maar zouden wij de verzekering voortzetten als we van de verandering op de hoogte waren geweest? Dan beëindigen wij de verzekering niet en loopt de verzekering gewoon door.
 - *Gevolgen voor uw schadevergoeding*
 - Zouden wij de verzekering alleen hebben voortgezet tegen een hogere premie of op andere voorwaarden als wij van de verandering op de hoogte waren? Dan vergoeden wij een eventuele schade op basis van die andere voorwaarden. Of we vergoeden een eventuele schade in dezelfde verhouding als de premie van voor de verandering ten opzichte van de hogere premie.
 - Zouden wij de verzekering niet voortzetten als we van de verandering op de hoogte waren geweest? Dan vergoeden we een eventuele schade niet.

5.3 Wat als het gebouw geheel of gedeeltelijk leeg staat, langer dan 2 maanden buiten gebruik is, of is gekraakt?

- In deze situaties bent u alleen verzekerd voor schade door brand en storm.
- U moet deze situatie binnen 30 dagen aan ons melden, tenzij u hiervan niet op de hoogte was en dat ook niet redelijkerwijs kon zijn.
- Na uw melding kunnen wij de verzekering beëindigen of de premie en/of voorwaarden wijzigen. Als wij een voorstel doen om de verzekering voort te zetten, kunt u ons binnen 30 dagen laten weten of u de verzekering wilt beëindigen. De verzekering eindigt dan op de datum die u in uw opzegbrief noemt.
- Informeert u ons niet binnen de 30 dagen over de verandering? Dan kan dat gevolgen hebben voor uw verzekering en de schadevergoeding:
 - *Gevolgen voor uw verzekering*
 - De verzekering eindigt automatisch 30 dagen na de dag waarop de verandering heeft plaatsgevonden. Maar zouden wij de verzekering voortzetten als we van de verandering op de hoogte waren geweest? Dan beëindigen wij de verzekering niet en loopt de verzekering gewoon door.
 - *Gevolgen voor de schadevergoeding*
 - Zouden wij de verzekering alleen hebben voortgezet tegen een hogere premie of op andere voorwaarden als wij van de verandering op de hoogte waren? Dan vergoeden wij een eventuele schade op basis van die andere voorwaarden. Of we vergoeden een eventuele schade in dezelfde verhouding als de premie van voor de verandering ten opzichte van de hogere premie.
 - Zouden wij de verzekering niet voortzetten als we van de verandering op de hoogte waren geweest? Dan vergoeden we een eventuele schade niet.

5.4 Wat als u het gebouw verkoopt?

- Dan is het gebouw nog 30 dagen verzekerd voor de nieuwe eigenaar. Als de nieuwe eigenaar het gebouw elders verzekert, beëindigen wij de verzekering onmiddellijk.
- Na 30 dagen zetten wij de verzekering alleen voort op naam van de nieuwe eigenaar als wij daarover overeenstemming hebben bereikt met de nieuwe eigenaar.

5.5 Wat als u het gebouw in brengt in een vennootschap?

Dan blijft het gebouw verzekerd. En u blijft verantwoordelijk voor de betaling van de premie. Ook als de verzekering op naam van een vennootschap wordt gezet.

5.6 Wat als u komt te overlijden?

- Dan loopt de verzekering gewoon door.
- Wij kunnen de verzekering beëindigen. Dat doen wij dan met een opzegtermijn van 30 dagen vanaf de datum van deze mededeling, tenzij de nieuwe eigenaar elders een gebouwenverzekering heeft gesloten. In dat geval beëindigen wij de verzekering onmiddellijk.

5.7 Wat als u het gebouw gaat verbouwen of als u gaat aanbouwen?

Dan verandert de herbouwwaarde van het gebouw. Het is belangrijk om het verzekerde bedrag daarop aan te passen.

Tijdens aanbouw of verbouw geldt het volgende:

- Uw gebouw is bij aanbouw en verbouw alleen verzekerd voor schade door brand, ontploffing, bliksem, storm, sneeuwdruk en luchtverkeer.
- Ook uw bouwmaterialen zijn verzekerd voor deze schade. Het gaat om bouwmaterialen die nodig zijn voor de bouw. En die zich bevinden op het bouwterrein of in het gebouw.
- Is het verzekerde bedrag hoog genoeg? Dan vergoeden we ook bouwmaterialen en aannemersmaterialen van de aannemer. Behalve als ze door de aannemer zelf zijn verzekerd. Het gaat om materialen die nodig zijn voor de bouw en nog geïnstalleerd moeten worden. En die zich bevinden in het gebouw of in keten en loods en op het bouwterrein.
- Bouwketen en -loodsen zijn niet verzekerd. Ook niet de inhoud daarvan, behalve de bouwmaterialen die we hierboven noemden.

Begrippenlijst

Bereddingskosten: de kosten van maatregelen die u moet nemen om onmiddellijk dreigend gevaar van schade te voorkomen of te verminderen. En de schade die ontstaat aan wat u daarbij gebruikt.

Brand: een door verbranding veroorzaakt vuur buiten een haard, dat met vlammen gepaard gaat en dat in staat is zich op eigen kracht te verspreiden.

Onder brand verstaan wij in ieder geval niet:

- broeien, schroeien, smelten, verkolen en zengen;
- doorbranden van elektrische apparaten en motoren;
- oververhitten, doorbranden en barsten van ovens en ketels.

Onder schade door brand verstaan wij ook de schade die door het blussen van brand is ontstaan.

Dagwaarde: de nieuwwaarde net vóór de schade, verminderd met een bedrag voor waardevermindering door ouderdom of slijtage.

Dak: alles wat daar normaal gesproken bij hoort. Ook het dakbeschot en de afdichting/ dakbedekking die op het dakbeschot ligt. Het dakbeschot ligt op de balken die het dak dragen.

Diefstal: het stelen van uw zaken door anderen. Diefstal is ook gewelddadige beroving, afpersing en pogingen daartoe.

Eigen gebrek: een gebrek van het voorwerp zelf, bijvoorbeeld door een natuurlijke eigenschap of slechte kwaliteit.

Gebeurtenis: een voorval of een reeks van voorvallen die met elkaar verband houden, waardoor schade ontstaat. De gebeurtenis moet plaatsvinden tijdens de looptijd van de verzekering.

Hevige plaatselijke regenval: neerslag van ten minste 40 mm in 24 uur, 53 mm in 48 uur of 67 mm in 72 uur, op en/of in de nabijheid van het gebouw waar de schade is ontstaan.

Inbraak/braak: onrechtmatig binnendringen in het gebouw (exclusief terreinafschieding) door afsluitingen zo te verbreken dat er zichtbare schade ontstaat.

Indirecte neerslag: water dat uitsluitend door hevige plaatselijke regenval buiten zijn normale loop treedt.

Laadpaal: een in de grond verankerde paal die is aangesloten aan het elektriciteitsnet om elektriciteit via een kabel te transporteren naar de batterij van een elektrisch aangedreven motorvoertuig.

Leidingen: aan- of afvoerleidingen inclusief de koppeling(en). Zij:

- functioneren zonder toezicht;
 - zijn permanent aangesloten;
 - kunnen permanent dezelfde druk weerstaan als die van de waterleiding, de cv-installatie en de airconditioningsinstallatie.
- Een vulslang van een cv-installatie is geen leiding. Ook niet als deze is aangesloten op de cv-installatie.

Molest:

- binnenlandse onlusten: georganiseerde gewelddadige handelingen op verschillende plaatsen binnen een staat;
- burgeroorlog: een gewelddadige strijd tussen meerdere inwoners van eenzelfde staat;
- gewapend conflict: als staten of georganiseerde partijen elkaar (of de een de ander) bestrijden met wapens of militaire machtsmiddelen, en ook een gewapend optreden van een Vredesmacht der Verenigde Naties;
- mouterij: een georganiseerde gewelddadige beweging van leden van de gewapende macht, die is gericht tegen het gezag waaronder zij gesteld zijn;
- oproer: een georganiseerde plaatselijke gewelddadige beweging, gericht tegen het openbaar gezag;
- opstand: georganiseerd gewelddadig verzet binnen een staat, gericht tegen het openbaar gezag.

Motorrijtuig: alle motorrijtuigen zoals omschreven in artikel 1 van de Wet Aansprakelijkheidsverzekering Motorrijtuigen (W.A.M.).

Nieuwwaarde: het bedrag dat nodig is om dezelfde en gelijkwaardige zaken nieuw te kopen.

Noodvoorzieningen: een noodoplossing omdat de schade niet direct kan worden hersteld.

Opruimingskosten: de kosten voor het afbreken, wegruimen en afvoeren van verzekerde zaken. Kosten die u maakt voor het verwijderen of voorkomen van bodem-, water- of luchtverontreiniging zijn geen opruimingskosten.

Overstroming: overstroming die het gevolg is van het bezwijken of overlopen van dijken, kaden, sluisen of andere waterkeringen. Het maakt daarbij niet uit of de overstroming de oorzaak of het gevolg is van een gebeurtenis die door de verzekering gedekt wordt. Overstroming is ook het uitstromen van water via beschadigingen aan waterkeringen.

Salvagekosten: de kosten die de Stichting Salvage maakt tijdens of direct na een brand voor het geven van hulp en het nemen van de meest noodzakelijke maatregelen om schade te beperken.

Saneringskosten: de kosten om grond, grond- en oppervlaktewater op uw terrein te onderzoeken, te reinigen, op te ruimen, op te slaan, te vernietigen of te vervangen. En de kosten om de verontreiniging van grond, grond- en oppervlaktewater op uw terrein te isoleren. De bereddingskosten vallen hier ook onder. Maar niet de kosten die te maken hebben met de herinrichting van het terrein.

Sloopwaarde: het bedrag dat de nog bruikbare of waardevolle onderdelen van het gebouw zouden kunnen opbrengen. Min de kosten van het laten afbreken, wegruimen, afvoeren, storten of vernietigen.

Sneeuwdruk: de sneeuwbelasting op daken en tegen muren.

Storm: wind met een snelheid van tenminste 14 meter per seconde. Dat is windkracht 7 of hoger.

Terrein: het bij het Kadaster geregistreerde perceel waarop het verzekerde gebouw staat met als uniek kenmerk de kadastrale aanduiding.

Vandalisme: beschadiging van uw zaken door iemand die het gebouw onrechtmatig is binnengedrongen.

Verlies: het kwijtraken van uw zaken anders dan door diefstal.

Verbrugging: als bij schade blijkt dat 1 of meer onderdelen te hoog of te laag verzekerd zijn, komen de overschotten van de te hoog verzekerde onderdelen ten goede aan de te laag verzekerde onderdelen. Dit gebeurt op basis van de op het moment van de schade geldende premies per € 1.000 verzekerd bedrag (de premievoet) in relatie tot het teveel of tekort aan verzekerd bedrag. Als na herrekening blijkt dat het totaal van de oorspronkelijke premiebedragen kleiner is dan nodig is voor een volledige vergoeding, worden alleen de overschotten naar evenredigheid overgeheveld. De te hoog verzekerde onderdelen houden hun volledige benodigde bedrag.

Verkoopwaarde: het bedrag dat de hoogste bidder voor uw gebouw zou betalen en dat wordt vastgesteld door een onafhankelijke makelaar. De prijs van de grond zit niet in de verkoopwaarde.

Verzekerd bedrag: het bedrag dat op het polisblad staat vermeld als maximaal uit te keren bedrag voor een verzekering of voor een specifieke dekking die onder een verzekering valt.

Wateraccumulatie: dit ontstaat als regenwater niet snel genoeg afgevoerd kan worden en de dakconstructie daardoor zodanig doorbuigt dat er zich steeds meer water verzamelt op dit gedeelte van het dak. Wateraccumulatie kan dakinstorting tot gevolg hebben.