

# Het belang van een goede opstal- en CAR-verzekering

Veel eigenaren van rijksmonumenten beseffen niet hoe belangrijk een goede opstal- en/of CAR-verzekering is. Uit recent onderzoek van Nationaal Restauratiefonds blijkt dat veel rijksmonumenten niet goed verzekerd zijn. Dit betekent dat, bijvoorbeeld bij brand, de verzekerde waarde vaak veel te laag is. De heer Bakker uit het Friese Arum kan erover meepraten...

Het zal je gebeuren: is de monumentale boerderij die je in 1998 hebt aangekocht bijna volledig gerestaureerd, slaat de bliksem in en verandert de schuur van de fraaie kop-hals-rompboerderij in een uur tijd in een rokende ravage. Dat overkwam Joop Bakker in 2006 met zijn prachtige woonboerderij – en rijksmonument – in het bij de Afsluitdijk liggende Friese plaatsje Arum.

## Caravan

Bakker ontvangt ons in zijn caravan die vlakbij de schuur staat. Hoewel het voorhuis van de boerderij inmiddels weer redelijk bewoonbaar is, verblijven Bakker en zijn vrouw nog in de caravan, omdat de keuken van de boerderij nog moet worden hersteld. Bovendien scheelt het aanzienlijk in de stookkosten. En kosten hebben ze al genoeg gemaakt sinds de brand: de herbouw van de boerderij kostte veel meer dan de Bakkers in hun ergste nachtmerries hadden kunnen voorzien.

‘Het was een mooie nazomeravond, 29 augustus 2006, die datum zal ik nooit meer vergeten’, vertelt Bakker. ‘Om kwart over twaalf ’s avonds hoorde ik mensen op het

erf lopen. Ze waarschuwden dat het dak in brand stond. Ik had niks gehoord, maar dat kwam omdat het een inslag was van een bolbliksem: een horizontale bliksem zonder donder. Ik heb toen meteen de brandweer gebeld. Deze was na een kwartier aanwezig, maar kon niks anders meer doen dan de hals en het voorhuis nat houden. Aan het net opnieuw gedekte rieten dak van de schuur begonnen ze niet eens. Later begreep ik dat dat inderdaad de gewoonte is bij riet. Het vuur woekert voort in het riet: dat valt niet te blussen. Dus het enige dat de brandweer deed, was de hals en het voorhuis nat houden om te voorkomen dat die ook zouden afbranden. Dat is gelukt, alleen gingen ze daarbij nogal rigoureuus te werk: met name het voorhuis heeft veel rook- en waterschade opgelopen. Maar dat was niet het ergste. Veel erger was dat het verzekerde bedrag van de boerderij veel te laag was.’

## Assurantietussenpersoon

‘Toen we in 1998 in Arum kwamen wonen’, vertelt Bakker, ‘hebben wij de boerderij verzekerd bij de vorige eigenaar, die had zelf een assurantiekantoor. De verzekerde waarde



is toen vastgesteld door een inspecteur van de verzekeringsmaatschappij en vervolgens jaarlijks geïndexeerd. Bij schade zou bovendien een extra dekking worden verleend van 25%. Op 12 februari 2003 werden de nieuwe verzekeringscondities van kracht, waarbij voor het voorhuis een onderdekkinggarantie gold. Mijn assurantie-tussenpersoon heeft mij er toen echter niet op gewezen dat hiervoor een taxatie noodzakelijk was. En voor de schuur werd de dekking 100 procent, in plaats van 125 procent. Ook hierover ben ik niet geïnformeerd.'

Wat volgde na de brand was een procedure van anderhalf jaar, waarin Bakker beargumenteerde dat de verzekeringsmaatschappij hem had moeten waarschuwen dat de verzekerde waarde voor het herbouwen van de boerderij veel te laag was om de woonboerderij weer in de oude – gerestaureerde – staat terug te brengen. Uiteindelijk kreeg Bakker enige financiële compensatie van zijn verzekeringsmaatschappij, maar het ontnam hem alle energie om verdere juridische stappen te nemen. Liever concentreert hij zich op de herbouw van zijn boerderij, en dan met name op de immense schuur.

#### Rietdekker

Los hiervan speelde de vraag wiens schuld het was. Omdat het werk destijds niet meer gereed kwam voor de bouwvakantie, had de rietdekker de bliksemafleider los op het rieten dak laten liggen. Dit was de directe oorzaak van de brand. De rietdekker ontkende echter alle schuld. Bakker: 'Ik begrijp niet goed dat iemand daarmee wegstapt. Ik heb hem nota bene vijf dagen voor de brand gebeld – toen was

er ook een hevig onweer – om te vragen of de bliksemafleider wel goed zou werken. De rietdekker zei toen dat 'hij geen redenen had om aan te nemen dat de bliksemafleider niet goed zou werken'. Overigens ontkende de rietdekker later dat het telefoongesprek had plaatsgevonden.'

#### Blikseminstallatie

In dit geval had een goede CAR (Construction All Risks)-verzekering voor de werkzaamheden van de rietdekker soelaas geboden, beseft Bakker achteraf. 'Volgens het bestek had de rietdekker een CAR-verzekering moeten afsluiten', zegt Bakker. 'Helaas is er niet gecontroleerd of hij dit ook daadwerkelijk heeft gedaan. Ook had de rietdekker opdracht de blikseminstallatie weer aan te sluiten. Hij heeft het rieten dak echter vijf weken onbeschermd gelaten.'

#### Tips

Welke tips heeft Bakker, ervaringsdeskundige tegen wil en dank, aan eigenaren die hun rijksmonument gaan restaureren?

Bakker: 'Ten eerste: het belangrijkste is dat het zeker is dat er sprake is van een onderdekkinggarantie. Hiervoor moet er periodiek een taxatie plaatsvinden.

Ten tweede: let erop dat alle werkzaamheden – ook die van onderaannemers – zijn gedekt door een CAR-verzekering.

Ten derde: zorg ervoor dat de herbouwwaarde zorgvuldig wordt vastgesteld. Voorkom dat deze alleen op grond van het aantal kubieke meters wordt vastgesteld. Immers, monumentale onderdelen, bijvoorbeeld



originele balken van twee eeuwen oud, zijn duurder om te vervangen dan gewone.

Ten slotte – en dat geldt alleen voor de bewoners van een monument met een rieten dak – zorg ervoor dat bij de vervanging van een rieten dak een tijdelijke bliksemafleidingsinstallatie wordt gemonteerd.'

#### Onderzoek

Omdat Bakker niet de enige is die door schade en schande wijs is geworden op het gebied van de opstal- en CAR-verzekering, heeft het Restauratiefonds in december 2007 onderzoek gedaan naar de mate waarin rijksmonumenten zijn verzekerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat de onwetendheid onder eigenaren van rijksmonumenten schrikbarend groot is. Marieke Brouwer, die namens het Restauratiefonds het onderzoek leidde, stelt dat verzekeraars niet altijd voldoende kennis hebben van de speciale aspecten die gelden bij het verzekeren van een monument. 'Maar, uiteindelijk ligt de verantwoordelijkheid bij de eigenaar. Wij raden aan dat de monumenteigenaar zelf melding maakt bij de verzekeraar dat het gaat om een monument. Ook moet een monumenteigenaar zelf goed aangeven of hij/zij dekking wil voor de monumentale onderdelen. Ditzelfde geldt voor een waardegarantie: een eigenaar moet aangeven of hij dat wil.'

Wat betreft de CAR-verzekering is er ook veel onwetendheid bij de eigenaren. Veel monumenteigenaren weten niet wat het is en weten dus evenmin dat een eigenaar verplicht is

een CAR-verzekering af te sluiten wanneer hij gebruikmaakt van een laagrentende hypotheek bij het Restauratiefonds. Een CAR-verzekering dekt een groot aantal risico's tijdens de restauratie. Grote aannemers hebben meestal een doorlopende CAR-verzekering. Vraag als eigenaar ter controle altijd een kopie van het polisblad aan de aannemer. Als er meerdere uitvoerenden zijn bij een restauratie, bijvoorbeeld een aannemer, een rietdekker en de eigenaar voert zelf ook nog werkzaamheden uit, dan is het erg raadzaam dat de eigenaar zelf een CAR-verzekering afsluit.

#### Betere voorlichting

Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek heeft Nationaal Restauratiefonds besloten meer aandacht te geven aan voorlichting over verzekeringen en monumenten. 'Alhoewel, meer', zegt Brouwer: 'Met meer bekendheid zijn we al een eind geholpen. Mensen worden wel eens moe van alle informatie die zij tot zich moeten nemen, vooral als het om dit soort complexe zaken gaat. Dan denken zij al snel dat het wel goed zit. Dat kan je – zeker bij een kostbare restauratie – duur komen te staan.' ■

Op [www.restauratiefonds.nl/indetail](http://www.restauratiefonds.nl/indetail) staat meer informatie over het onderzoek naar de opstal- en CAR-verzekering. Het onderzoek werd uitgevoerd door stagiaire Andrea Jonkman van Hogeschool Windesheim, onder begeleiding van Marieke Brouwer en Pierre van der Gijp van Nationaal Restauratiefonds.

