

# BIJZONDERE VOORWAARDEN WGEB-17

## rubriek gebouw

### Inhoud

- 1 Begripsomschrijvingen**
- 2 Algemene bepalingen**
  - 2.1 Indexering al dan niet in combinatie met voortaxatie
  - 2.2 Voortaxatie
- 3 Omvang van de dekking**
  - 3.1 Gedekte gebeurtenissen
  - 3.2 Afneembare delen van het gebouw tijdelijk elders
  - 3.3 Elektrische installatie
  - 3.4 Brandgevaarlijke werkzaamheden
  - 3.5 Buitenopslag
- 4 Dekking boven het verzekerde bedrag**
  - 4.1 Opruimings-, salvage- en bereddingskosten
  - 4.2 Extra kosten
  - 4.3 Huurderving
  - 4.4 Schade aan tuinaanleg
  - 4.5 Aanvullende dekking
- 5 Uitsluitingen**
  - 5.1 Illegale activiteiten
- 6 Omvang van de schadevergoeding**
  - 6.1 Maximale vergoeding
  - 6.2 Waarderingsgrondslag
  - 6.3 Waarderingsgrondslag asbesthoudende dakbedekking en gevelbekleding
  - 6.4 Schade-uitkering
  - 6.5 Evenredigheidsbepaling

Deze bijzondere voorwaarden zijn alleen van toepassing als uit het polisblad uitdrukkelijk blijkt dat voor deze rubriek dekking wordt verleend. Ze vormen één geheel met de (op het polisblad vermelde versie van de) algemene voorwaarden WBRZ zakelijke brandverzekering.

## ARTIKEL 1

### BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

<b>gebouw</b>	<p>De als zodanig op het polisblad omschreven onroerende zaken gelegen op het eveneens op het polisblad vermelde risicoadres met al wat daartoe bestemd is dan wel volgens de opvatting in het maatschappelijk verkeer daarvan deel uitmaakt.</p> <p>Voor zover niet voor afzonderlijke bedragen verzekerd, zijn in de omschrijving alle bouwsels begrepen, die naar hun aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven.</p> <p>De buiten op, aan of nabij het gebouw aanwezige parkeerinstallatie, parkeerautomaten, camera's, antennes, eilandvitrites, eilandetalages, automaten, zonweringen, uithangborden, naamplaten en lichtreclames zijn meeverzekerd voor zover zij voor rekening van verzekerde op, aan of nabij het gebouw zijn aangebracht en het verzekerde bedrag voor het gebouw toereikend is.</p> <p><i>Niet als (onderdeel van) het gebouw worden beschouwd:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de funderingen, tenzij uit het polisblad uitdrukkelijk blijkt dat funderingen zijn meeverzekerd</li><li>• de grond</li><li>• de tuinaanleg.</li></ul>
<b>funderingen</b>	<p>De dragende delen van het gebouw die – voor zover aanwezig – zich beneden de onderkant van de begane grondvloer of – daar waar kelders of souterrains zijn – beneden de onderkant van onder de kelder- of souterrainvloer bevinden.</p>
<b>schade</b>	<p>De materiële schade aan of het verloren gaan van (onderdelen van) het gebouw door een gebeurtenis.</p>
<b>herbouwwaarde</b>	<p>Het bedrag benodigd voor herbouw van het gebouw – met dezelfde bestemming en naar constructie en indeling gelijkwaardig – onmiddellijk na de gebeurtenis.</p>
<b>verkoopwaarde</b>	<p>De waarde van het gebouw bij verkoop in het normale verkeer en uitgaande van dezelfde bestemming na aftrek van de waarde van de grond.</p>
<b>vervangingswaarde</b>	<p>Het bedrag dat onmiddellijk vóór de gebeurtenis nodig is voor het verkrijgen van naar soort, kwaliteit, hoeveelheid, staat en ouderdom gelijkwaardige zaken.</p> <p>Indien er geen vervangingsmarkt bestaat, wordt de hoogste uitkomst aangehouden van:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de nieuwwaarde onder aftrek van een bedrag voor technische veroudering of</li><li>• de nieuwwaarde onder aftrek van een bedrag voor economische veroudering, rekening houdende met de staat van onderhoud van de beschadigde zaken.</li></ul>
<b>sloopwaarde</b>	<p>De na sloop van het gebouw te realiseren verkoopwaarde van de vrijgemaakte, nog bruikbare dan wel waardevolle onderdelen van het gebouw, verminderd met de kosten van het laten afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen.</p>

ARTIKEL 2  
**ALGEMENE BEPALINGEN**

ARTIKEL 2.1  
**indexering al dan niet in  
combinatie met  
voortaxatie**

Om de waardeontwikkeling te kunnen opvangen wordt jaarlijks op de hoofdpremievalidatum het verzekerde bedrag voor het gebouw verhoogd of verlaagd (of ongewijzigd gelaten) in overeenstemming met het laatst vastgestelde indexcijfer.

In geval van schade zullen de in de algemene voorwaarden bedoelde experts behalve de daar vermelde schadetaxaties ook een raming geven van het indexcijfer op het moment van de gebeurtenis. Is laatstbedoeld indexcijfer hoger dan het indexcijfer ten tijde van de laatste premievalidatum, dan wordt voor het regelen van de schade het verzekerde bedrag voor het gebouw verhoogd met het percentage van de stijging, echter met een maximum van 25%. In geval van schade zullen de in de algemene voorwaarden bedoelde experts behalve de daar vermelde schadetaxaties ook een raming geven van het indexcijfer op het moment van de gebeurtenis. Is laatstbedoeld indexcijfer hoger dan het indexcijfer ten tijde van de laatste premievalidatum, dan wordt voor het regelen van de schade het verzekerde bedrag voor het gebouw verhoogd met het percentage van de stijging, echter met een maximum van 25%.

ARTIKEL 2.2  
**voortaxatie**

Indien uit het polisblad blijkt dat het gebouw is getaxeerd door een of meer deskundigen, wordt het taxatierapport geacht deel uit te maken van deze overeenkomst. Te rekenen vanaf de dagtekening van het rapport is de geldigheidsduur van de voortaxatie 6 jaar. Maar als uit het polisblad blijkt dat geen sprake is van indexering als bedoeld in artikel 2.1, heeft de voortaxatie slechts een geldigheidsduur van 3 jaar.

De uit de indexering voortvloeiende verhoging of verlaging van het verzekerde bedrag voor het gebouw wordt geacht op dezelfde wijze te zijn overeengekomen. In geval van schade wordt het getaxeerde bedrag aangepast conform het bepaalde in artikel 2.1.

Indien na verloop van de hierboven bedoelde termijn van 6 (of 3) jaar geen nieuw taxatierapport is uitgebracht, blijft de voortaxatie gedurende een periode van 12 maanden geldig als een partijtaxatie, waarbij verzekeraar het recht heeft om bovenmatigheid aan te tonen. Daarna wordt het verzekerde bedrag voor het gebouw beschouwd als een opgave van verzekerde zelf.

De voortaxatie als in dit artikel omschreven wordt geacht te zijn vervallen als in geval van schade de verkoop- of sloopwaarde als waarderingsgrondslag wordt aangehouden.

### ARTIKEL 3

#### OMVANG VAN DE DEKKING

##### ARTIKEL 3.1 gedekte gebeurtenissen

De verzekering dekt – met inachtneming van hetgeen in dit artikel en artikel 4 is omschreven – schade aan het gebouw, tijdens de looptijd van de verzekering ontstaan als gevolg van een van de in artikel 4 van de algemene voorwaarden omschreven gebeurtenissen.

##### ARTIKEL 3.2 afneembare delen van het gebouw tijdelijk elders

Afneembare delen van het gebouw:

- tijdelijk – d.w.z. ten hoogste 3 maanden – aanwezig in een ander gebouw binnen Nederland dan het verzekerde gebouw zijn verzekerd voor schade of verlies als gevolg van een van de in artikel 4 van de algemene voorwaarden omschreven gebeurtenissen
- tijdelijk – d.w.z. ten hoogste 3 maanden – aanwezig buiten een ander gebouw binnen Nederland dan het verzekerde gebouw zijn verzekerd voor schade of verlies als gevolg van een van de in artikel 4.1 t/m 4.3 en 4.5 van de algemene voorwaarden omschreven gebeurtenissen.

De dekking geldt per gebeurtenis tot ten hoogste 10% van het verzekerde bedrag voor het gebouw met een maximum van € 125.000.

*Van dekking is uitgesloten schade die is ontstaan tijdens transport, waaronder tevens te verstaan laden en lossen, alsmede tijdens het verblijf in enig motorrijtuig en/of op enige externe werklocatie van verzekerde.*

##### ARTIKEL 3.3 elektrische installatie

Verzekerde garandeert aan verzekeraar en de verzekering geschiedt daarom ook op de uitdrukkelijke voorwaarde dat de elektrische installatie voldoet aan de veiligheidsvoorschriften laagspanningsinstallaties norm NEN 1010. Daartoe dient de elektrische installatie ten minste eenmaal per 5 jaar door een erkend elektrotechnisch bedrijf te worden gecontroleerd volgens NEN 3140. Bij deze controle geconstateerde gebreken dienen uiterlijk binnen 3 maanden te worden verholpen, zodat de installatie weer voldoet aan norm NEN 1010. Reparaties, wijzigingen en nieuwe aansluitingen in de elektrische installatie dienen te worden uitgevoerd volgens NEN 1010.

Indien in geval van schade blijkt dat niet aan deze garantie(s) is voldaan, draagt verzekerde per gebeurtenis een eigen risico van 10% van het door verzekeraar te vergoeden schadebedrag met een minimum van € 10.000 en een maximum van € 25.000, tenzij verzekerde bewijst dat de schade niet (mede) is veroorzaakt of vergroot door het niet voldoen aan de garantie(s).

#### **NTA 8220:**

Eind december 2017 hebben UNETO-VNI (installatiebranche), iKeur (inspectiebranche) en het Verbond van Verzekeraars gezamenlijk een nieuwe beoordelingsmethodiek opgesteld voor brandrisico's bij elektra. De manier waarop inspecteurs de (brand)risico's nu nog beoordelen is niet helemaal sluitend en biedt ruimte voor onduidelijkheid. De nieuwe beoordelingsmethodiek NTA 8220 maakt hier een einde aan. Zij bestaat uit visuele waarnemingen, metingen en beproevingen. Naast het op brandrisico beoordelen van de elektrische installaties en de daarop aangesloten elektrische toestellen, wordt ook beoordeeld of in de directe omgeving van het elektrisch materieel brandbare materialen aanwezig is.

De NTA 8220 is geen wettelijke verplichting en is daarom geen vervanging van de NEN 3140. Die controleert namelijk op arbo-technische risico's, zoals veiligheid, gezondheid, welzijn en bedrijfscontinuïteit, terwijl de NTA 8220 puur en alleen is gericht op het signaleren van brandrisico's die worden veroorzaakt door de elektrische installatie.

Bij het opstellen van deze voorwaarden zijn de elektra-inspecties op basis van de NTA 8220 nog niet volledig uitgewerkt. Daarom is in deze voorwaarden nog geen definitieve regeling opgenomen.

**ARTIKEL 3.4**  
**brandgevaarlijke**  
**werkzaamheden**

Verzekerde garandeert aan verzekeraar en de verzekering geschiedt daarom ook op de uitdrukkelijke voorwaarde dat als verzekerde brandgevaarlijke werkzaamheden verricht of laat verrichten ten behoeve van aanbouw, onderhoud, reparatie, installatie, demontage of afbraak, hij de navolgende maatregelen zal nemen:

- brandbare zaken – behalve die waarmee of waaraan de werkzaamheden plaatsvinden – zijn verwijderd tot op een veilige afstand van ten minste 5 meter (bij lassen of snijden ten minste 10 meter); indien dit onmogelijk is dienen zij brandwerend te worden afgeschermd
- in de directe omgeving van de werkplek is een draagbare en goedgekeurde, functionerende brandblusser met een inhoud van ten minste 5 kilogram of liter voor onmiddellijk gebruik beschikbaar
- de werkplek en/of eventuele branders worden niet onbeheerd gelaten
- branders die niet worden gebruikt zijn gedoofd of laag gedraaid en op een brandersteun geplaatst
- een medewerker van verzekerde of de opdrachtnemer controleert gedurende ten minste 30 tot 60 minuten na beëindiging van de werkzaamheden de werkplek op een beginnende brand en treft zo nodig maatregelen om deze te blussen.

Onder brandgevaarlijke werkzaamheden worden verstaan werkzaamheden waarbij sprake is van gebruik van open vuur of waarbij hoge temperaturen en/of vonkvorming kunnen optreden, zoals bij lassen (autogeen en elektrisch), slijpen, snijden (incl. plasmasnijden), verfabranden (incl. föhnen), (vlam)solderen en werkzaamheden op of aan daken, dakgoten, daktrimmen en schoorstenen met behulp van warmtebronnen (zoals gas of bitumenketels).

Indien in geval van schade blijkt dat in de onmiddellijke omgeving van de plaats waar de brand vermoedelijk is uitgebroken brandgevaarlijke werkzaamheden zijn uitgevoerd en verzekerde niet kan aantonen dat omschreven voorzorgsmaatregelen zijn getroffen, draagt verzekerde per gebeurtenis een eigen risico van 10% van het door verzekeraar te vergoeden schadebedrag met een minimum van € 10.000 en een maximum van € 25.000, tenzij verzekerde bewijst dat de schade niet (mede) is veroorzaakt of vergroot door het niet voldoen aan de garantie(s).

**ARTIKEL 3.5**  
**buitenopslag**

Verzekerde garandeert aan verzekeraar en de verzekering geschiedt daarom ook op de uitdrukkelijke voorwaarde dat opslag van brandbare zaken zoals hout, pallets, verpakkingsmateriaal/emballage, papier, karton en kunststof(folie), alsmede de plaatsing van afval, afvalzakken of afvalcontainers op ten minste anderhalf maal de opslaghoogte met een minimum van 5 meter buiten de gevel en/of het afdak (zowel aangebouwd als losstaand) geschiedt.

Indien in geval van schade blijkt dat niet aan deze garantie(s) is voldaan, draagt verzekerde per gebeurtenis een eigen risico van 10% van het door verzekeraar te vergoeden schadebedrag met een minimum van € 10.000 en een maximum van € 25.000, tenzij verzekerde bewijst dat de schade niet (mede) is veroorzaakt of vergroot door het niet voldoen aan de garantie(s).

#### ARTIKEL 4

#### DEKKING BOVEN HET VERZEKERDE BEDRAG

De verzekering dekt boven het verzekerde bedrag voor het gebouw tot ten hoogste de daarbij vermelde maxima:

- ARTIKEL 4.1**  
**opruimings-, salvage- en**  
**bereddingskosten**
- De opruimings-, salvage- en/of bereddingskosten als omschreven in de algemene voorwaarden. Opruimingskosten worden ongeacht het werkelijke belang per gebeurtenis vergoed tot maximaal 10% van het verzekerde bedrag voor het gebouw.
- ARTIKEL 4.2**  
**extra kosten**
- De extra kosten voor noodzakelijke veranderingen – voor zover niet aan de brandblusinstallatie of de brandmeldinstallatie – en noodvoorzieningen aan het gebouw op last van de bevoegde autoriteiten worden ongeacht het werkelijke belang per gebeurtenis vergoed tot ten hoogste € 25.000.  
*Van dekking is uitgesloten het op last van de bevoegde autoriteiten (moeten) verwijderen, afvoeren en vervangen van niet door een door de verzekering gedekte gebeurtenis beschadigde delen van asbesthoudende dakbedekking of gevelbekleding van het gebouw, inclusief de zich daaronder bevindende isolatie en constructie.*
- zie ook de toelichting bij artikel 6.3
- ARTIKEL 4.3**  
**huurderving**
- De huurderving doordat het gebouw geheel of gedeeltelijk onbruikbaar wordt gedurende de tijd die nodig is voor volledig herstel of herbouw ongeacht het werkelijke belang per gebeurtenis vergoed tot maximaal 10% van het verzekerde bedrag voor het gebouw.  
De uitkering geschiedt over ten hoogste 52 weken, maar als niet wordt hersteld of herbouwd, geschiedt de uitkering over ten hoogste 13 weken.  
Indien het gebouw of een gedeelte daarvan door verzekerde zelf wordt gebruikt, geschiedt de schadevergoeding als ware het met gelijke bestemming verhuurd.
- ARTIKEL 4.4**  
**schade aan tuinaanleg**
- De herstelkosten van de tuin en de bestrating, behorende bij het gebouw, worden – voor zover niet voor rekening van de huurder én de schade door verzekeringnemer wordt hersteld – na schade als gevolg van een van de in artikel 4.1 t/m 4.3, 4.5 en 4.15 van de algemene voorwaarden omschreven gebeurtenissen wordt ongeacht het werkelijke belang per gebeurtenis vergoed tot maximaal 10% van het verzekerde bedrag voor het gebouw.
- ARTIKEL 4.5**  
**aanvullende dekking**
- Indien op het polisblad een percentage aanvullende dekking is vermeld, is ter hoogte van het vermelde percentage een aanvullende uitkering meeverzekerd op de uit hoofde van artikel 3 verleende schadevergoeding, ook als de totale schadevergoeding hierdoor boven het verzekerde bedrag voor het gebouw komt.

ARTIKEL 5  
**UITSLUITINGEN**

De verzekering biedt (voorts) geen dekking voor:

ARTIKEL 5.1  
**illegale activiteiten**

Schade direct of indirect verband houdende met illegale activiteiten die worden uitgeoefend in (een deel van) het gebouw, ongeacht de vraag of verzekerde op de hoogte was of kon zijn van het illegale karakter van de activiteiten.

Onder illegale activiteiten worden in ieder geval verstaan:

- onwettige teelt of productie van en/of handel in hennepproducten, xtc-pillen, heroïne of cocaïne en soortgelijke onder de Opiumwet verboden activiteiten
- het opslaan, verhandelen of bewerken van gestolen zaken, zoals het zogenaamde omkatten van auto's.

*De uitsluiting voor schade door illegale activiteiten geldt niet als verzekerde bewijst dat de schade niet (mede) is veroorzaakt of vergroot door de illegale activiteiten.*

## ARTIKEL 6

### OMVANG VAN DE SCHADEVERGOEDING

#### ARTIKEL 6.1 maximale vergoeding

De verplichting van verzekeraar tot schadevergoeding omvat naar keuze van verzekeraar het verschil tussen de waarde van het gebouw onmiddellijk vóór en onmiddellijk na de gebeurtenis óf de herstelkosten onmiddellijk na de gebeurtenis van die delen van het gebouw, die naar het oordeel van de in de algemene voorwaarden bedoelde experts voor herstel vatbaar zijn en geldt tot ten hoogste het verzekerde bedrag voor het gebouw, rekening houdende met het in artikel 4 bepaalde.

#### ARTIKEL 6.2 waarderinggrondslag

Als waarde vóór de gebeurtenis zal – mits verzekerde binnen 12 maanden na de gebeurtenis schriftelijk heeft meegedeeld dat hij tot herstel of herbouw overgaat en het herstel of de herbouw binnen 24 maanden na de gebeurtenis een aanvang neemt – de herbouwwaarde worden aangehouden, echter:

- het bedrag van de voortaxatie als op het polisblad is vermeld dat de verzekering geschiedt op basis van een geldige voortaxatie en verzekerde tot herstel of herbouw overgaat dan wel
- de verkoopwaarde:
  - als verzekerde niet tot herstel of herbouw overgaat
  - als verzekerde niet binnen 12 maanden na de gebeurtenis schriftelijk heeft meegedeeld dat hij tot herstel of herbouw overgaat en/of het herstel of de herbouw niet binnen 24 maanden na de gebeurtenis een aanvang heeft genomen
  - als het gebouw op het moment van de gebeurtenis ter verkoop stond aangeboden
  - als het gebouw vóór de gebeurtenis door de bevoegde autoriteiten al onbewoonbaar of onbruikbaar was verklaard
  - als het gebouw op het moment van de gebeurtenis geheel of gedeeltelijk langer dan 3 maanden was gekraakt
  - als het gebouw op het moment van de gebeurtenis geheel of grotendeels langer dan 9 maanden leeg stond of buiten gebruik was dan wel
- de vervangingswaarde voor de parkeerinstallatie, parkeerautomaten, camera's, antennes, automaten, zonweringen, uithangborden, naamplaten en lichtreclames dan wel
- de sloopwaarde:
  - als verzekerde vóór de gebeurtenis al het voornemen had het gebouw af te breken
  - als het gebouw op het moment van de gebeurtenis bestemd was voor afbraak of onteigening.

#### ARTIKEL 6.3 waarderinggrondslag asbesthoudende dakbedekking en gevelbekleding

Indien geen sprake is van een verzekering op basis van een geldige voortaxatie, dan zal in geval van schade aan asbesthoudende dakbedekking of gevelbekleding de volgende waarderinggrondslag voor de beschadigde delen daarvan worden gehanteerd:

- wanneer de gebeurtenis plaatsvindt in 2018: 25% van de kosten van nieuwe dakbedekking of gevelbekleding van dezelfde soort
- wanneer de gebeurtenis plaatsvindt in 2019: 20% van de kosten van nieuwe dakbedekking of gevelbekleding van dezelfde soort
- wanneer de gebeurtenis plaatsvindt in 2020: 15% van de kosten van nieuwe dakbedekking of gevelbekleding van dezelfde soort
- wanneer de gebeurtenis plaatsvindt in 2021: 10% van de kosten van nieuwe dakbedekking of gevelbekleding van dezelfde soort
- wanneer de gebeurtenis plaatsvindt in of na 2022: 5% van de kosten van nieuwe dakbedekking of gevelbekleding van dezelfde soort.

#### **toelichting:**

Asbestdaken ververen in de buitenlucht, waardoor er asbestvezels vrijkomen in de leefomgeving. Het inademen daarvan kan schadelijk zijn voor de gezondheid van mensen. Om dit gezondheidsrisico te beperken heeft de regering in 2015 besloten dat asbestdaken vanaf 1 januari 2024 in Nederland verboden zijn. Dit betekent dat de eigenaar van een gebouw met een asbesthoudend dak dit dak vóór 2024 moet laten verwijderen en vervangen door een niet-asbesthoudend dak.

Omdat de eigenaar van een gebouw ook zonder dat er sprake is van een door de verzekering gedekte schade vóór 2024 voor eigen rekening een asbestdak moet hebben laten vervangen, zou een volledige schadevergoeding verzekerde ná de schade in een (financieel) gunstiger positie plaatsen dan vóór de schade of zonder schade. Daarom is het geen vanzelfsprekendheid (meer) dat een nieuw asbestvrij dak volledig wordt vergoed.



ARTIKEL 6.4  
**schade-uitkering**

Indien schadevergoeding plaatsvindt berekend naar herbouwwaarde, wordt eerst 40% van de naar herbouwwaarde berekende schadevergoeding uitgekeerd dan wel de volledige naar verkoopwaarde berekende schadevergoeding als dit bedrag lager is. De uitkering van het meerdere zal plaatsvinden onder overlegging van de nota's. De totale uitkering zal nimmer meer bedragen dan de werkelijk aan herbouw bestede kosten.

Indien schadevergoeding plaatsvindt berekend naar verkoopwaarde, wordt de aldus berekende schadevergoeding in één termijn uitgekeerd. De schadevergoeding zal niet meer bedragen dan wanneer van de herbouwwaarde zou zijn uitgegaan.

ARTIKEL 6.5  
**evenredigheidsbepaling**

De schadevergoeding is slechts naar evenredigheid verschuldigd als het verzekerde bedrag voor het gebouw – met inachtneming van het bepaalde in artikel 2 – lager is dan de waarde van het gebouw onmiddellijk vóór de gebeurtenis.

De evenredigheidsbepaling is niet van toepassing op schadevergoedingen die uit hoofde van artikel 4.1 t/m 4.4 zijn verschuldigd.