

Checklist **Leegstand: wat nu?**

Een leegstaand pand? Dan is er meer kans op schade. Bijvoorbeeld door brand, diefstal of illegaal gebruik zoals hennepsteelt. Gelukkig is dat risico te verkleinen, maar dat begint met de juiste kennis. Daarbij helpt de checklist 'Leegstand: wat nu?'. Ontdek hoe groot het risico op schade is. En neem direct maatregelen om de schade te beperken.

Over welke panden hebben we het?

De volgende panden lopen meer risico op schade:

- Slooppanden
- Panden die gekraakt zijn
- Panden met een slecht schadeverleden
- Panden die slecht zijn onderhouden
- Panden die langer dan drie jaar leegstaan
- Panden zonder of te weinig preventiemaatregelen

FACT

Naar schatting staat

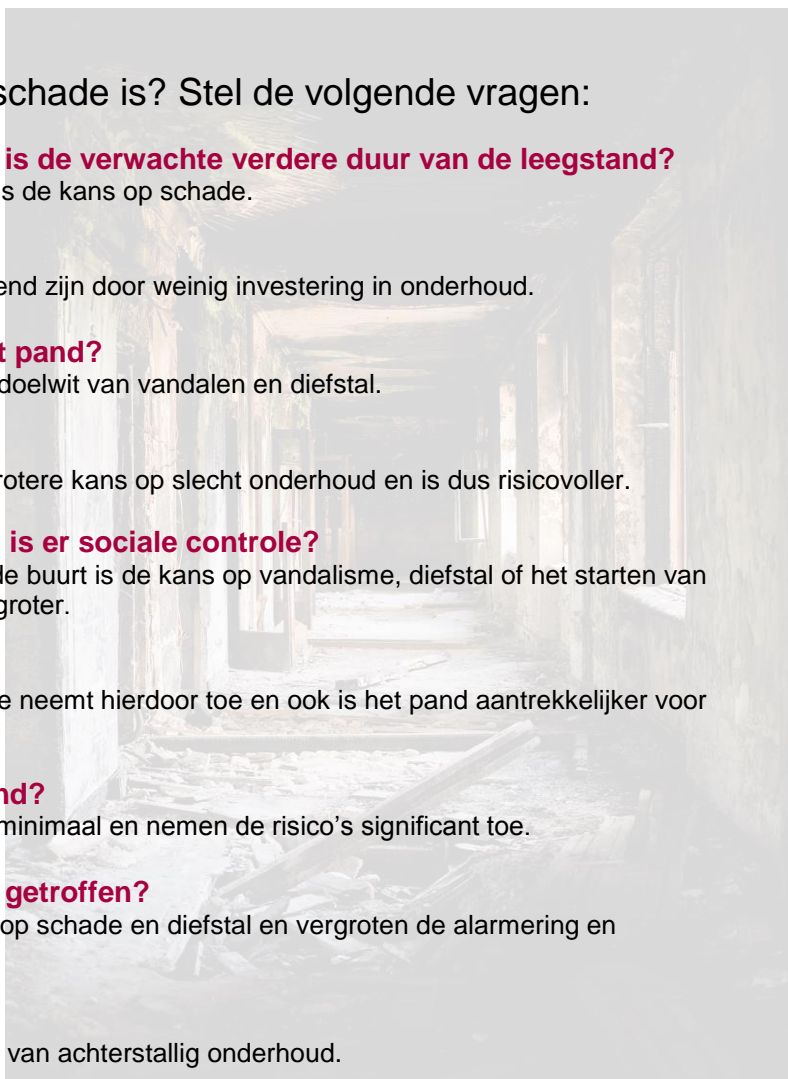
20 - 25

procent van de bedrijfspanden voor kortere of langere tijd leeg – met name op bedrijventerreinen en in winkelcentra in perifere regio's.

Stel de juiste vragen

Ontdekken hoe groot het risico op schade is? Stel de volgende vragen:

- **Hoe lang staat het pand al leeg en wat is de verwachte verdere duur van de leegstand?**
Hoe langer een pand leegstaat des te groter is de kans op schade.
- **Wat is de reden van de leegstand?**
Leegstand na faillissement kan risico-verhogend zijn door weinig investering in onderhoud.
- **Wat is de onderhoudstoestand van het pand?**
Een slecht onderhouden pand is makkelijker doelwit van vandalen en diefstal.
- **Is het pand verzekerd (geweest)?**
Een voorheen onverzekerd pand heeft een grotere kans op slecht onderhoud en is dus risicovoller.
- **Wat is de ligging van het pand en dus: is er sociale controle?**
In een afgelegen gebied of in een verpauperde buurt is de kans op vandalisme, diefstal of het starten van illegale activiteiten als hennepsteelt of party's groter.
- **Hoe hoog is het verzekerd belang?**
De hoogte van de maximale mogelijke schade neemt hierdoor toe en ook is het pand aantrekkelijker voor criminelen.
- **Is er volledige of gedeeltelijke leegstand?**
Bij volledige leegstand is de sociale controle minimaal en nemen de risico's significant toe.
- **Welke preventieve maatregelen zijn er getroffen?**
Preventieve maatregelen verkleinen de kans op schade en diefstal en vergroten de alarmering en alarmopvolging.
- **Staat het pand te koop of te huur?**
Als dit niet het geval is dan kan er sprake zijn van achterstallig onderhoud.



➤ **Zijn er renovatie of sloopplannen?**

Bij sloop of renovatie is er weinig tot geen onderhoud meer gepleegd zodat kans op schade door vandalisme of storm toeneemt.

➤ **Is het pand gekraakt (geweest)?**

Kraakpanden zijn vaak slecht onderhouden en hebben een slechte sociale reputatie, waardoor de risico's op schade groter zijn.

➤ **Zijn de nutsvoorzieningen (water, gas en elektra) nog aangesloten?**

Als deze zijn afgesloten functioneren eventuele alarminstallaties vaak niet meer en is er na een brand geen bluswater beschikbaar. Anderzijds verminderen afgesloten installaties voor elektra en gas de kans op brand.

➤ **Controleert de eigenaar het pand regelmatig?**

Periodieke controle maakt de kans dat er schade wordt veroorzaakt of dat er illegale activiteiten worden ontwikkeld significant kleiner.

➤ **Is er sprake van (gedeeltelijke) leegstand van een bedrijfsverzamelgebouw?**

Door onoverzichtelijkheid van vele units is inzicht/overzicht van eventuele gebruikers lastig. Illegaal gebruik van individuele units komt dan vaak voor. Het advies is om dan periodiek nieuwe lijst met gebruikers/bestemmingen te laten maken en aan te laten leveren.

Waarschuwingen voor eigenaren van leegstaande gebouwen

Iedere verzekeraar voert zijn eigen beleid als het gaat om uitsluitingen, eisen en voorwaarden bij het verzekeren van een leegstaand pand. Als eigenaar van zo'n pand is het verstandig je daarin te verdiepen: is eventuele schade wel gedekt? Wat bijvoorbeeld vaak voorkomt in de polisvoorwaarden:

- Leegstand langer dan een bepaalde periode (bijvoorbeeld drie maanden) is verzekerd op beperkte condities.
- Er is alleen dekking als preventiemaatregelen zijn genomen, bijvoorbeeld alarmering of periodieke inspectie.
- Er wordt niet altijd glasdekking afgegeven.
- Er is soms geen garantie tegen onderverzekering.
- Er kan sprake zijn van een (verhoogd) eigen risico.
- Verantwoordelijkheid van controle van het leegstaande pand is soms opgenomen als clause in de polis. De verzekeringnemer moet dan mogelijk ook aantoonbaar maken hoe hij die controle uitvoert.



Maatregelen

Uw pand een hoog risico? Neem dan als eigenaar de juiste maatregelen. Bijvoorbeeld:

- Panden op een afgelegen locatie of industrieterrein met een hoog verzekerd belang kunnen worden voorzien van een inbraakmeldsysteem (zie voorbeeld mobiele ruimtedetectie).
- Panden met een zeer hoog verzekerd belang kunnen worden voorzien van een automatische brandmeldinstallatie met doormelding aan de Particuliere Alarmcentrale (PAC).
- Voor leegstaande woningen, kantoorpanden, appartementencomplexen kan antikraakbewoning een oplossing bieden.
- Als de nutsvoorzieningen (gas, water, elektra) nog aangesloten zijn, dienen de installaties aan de geldende NEN-normen te voldoen.
- Als het pand niet meer wordt verwarmd, kunt u water- en vorstschade voorkomen door waterleidingen af te tappen en af te sluiten.
- Laat bij voorkeur minimaal maandelijks een controle uitvoeren, of controleer het pand zelf.
- Is er op het betreffende industrieterrein of winkelcentrum een collectieve beveiliging aanwezig (bijvoorbeeld KVO)? Dan is het verstandig daaraan deel te (blijven) nemen.