

De opstalverzekering van een monument.

Waarom een opstalverzekering ?

Bij de opstalverzekering van een gebouw gaat men uit van het verzekeren van de totale schade indien het pand moet worden herbouwd (de herbouwwaarde) en van de herstelkosten bij een partiële schade. De herbouwwaarde komt overeen met de kosten die moeten worden gemaakt om een soortgelijk gebouw in dezelfde staat en op dezelfde plaats te herbouwen naar constructie, bouw materiaal en gelijkwaardige indeling. Bij partiële schade moet men denken aan gedeeltelijke schade aan het pand door brand, inbraak, blikseminslag, stormschade, waterschade e.d.

Wat dit betreft verschilt een opstalverzekering van een monument in principe niet van de verzekering van een “gewoon huis”. Indien een opstalverzekering wordt afgesloten kan men ervan uitgaan dat bij een juiste en deskundige taxatie en een correcte prijsindex op de bouwkosten er zowel bij een partiële schade als bij een ‘total loss’-schade sprake is van een adequate verzekering.

Waarom een aparte opstalverzekering voor een monument?

Een monument heeft echter vaak bijzondere onderdelen die het onderscheidend maakt. Hierbij kan men denken aan een bijzondere kapconstructie, historische vensters, historische deuren en deuroplijstingen, een historische schouw, een bijzonder plafond met houtsnijwerk of stuc reliëfs, een bijzondere trapgevel, een bijzondere daklijst e.d. Indien er schade aan een van deze onderdelen optreedt of wanneer deze onderdelen geheel verloren zijn gegaan zal men deze weer willen en moeten herstellen met zoveel mogelijk originele onderdelen, met vergelijkbare materialen en in vergelijkbare vormgeving. Indien bijvoorbeeld een gedeelte van een historische kapconstructie afbrandt, is het raadzaam het herstel uit te voeren met oude materialen en met toepassing van de historische constructie. Op deze wijze worden monumentale onderdelen zo hersteld dat de historische waarde zo min mogelijk wordt aangetast.

De opstalverzekering zal het herstel van deze monumentale waarden moeten dekken aangezien een eigenaar (op basis van de Erfgoedwet en de erfgoedverordening van de gemeente Doesburg) bij wijziging en dus ook bij

herstel in principe verplicht is er alles aan te doen om de monumentale waarde van het pand te behouden.¹ Aangezien onderhoud en herstel van de bestaande historisch waardevolle onderdelen bijdragen aan het in stand houden van de monumentale waarde, zal na schade steeds zorgvuldig bekeken worden wat hersteld of gereconstrueerd kan of moet worden en wat aanvaardbaar herstel van de schade is in de vorm van nieuwbouw.

Het is dus belangrijk bij een opstalverzekering van een monument dat de eventuele hogere herstelkosten als gevolg van de monumentale status gedekt zijn. De verzekering moet derhalve dekking bieden voor de extra kosten als gevolg van het gebruik van authentieke bouwmaterialen en de reconstructie van bijvoorbeeld ornamenten en versieringen. Dit heeft natuurlijk gevolgen voor de hoogte van de te verzekeren waarde en dus ook voor de hoogte van de verzekeringspremie. Maar aangezien het van pand tot pand kan verschillen hoeveel bijzondere monumentale onderdelen er nog aanwezig zijn, is het vaststellen van de juiste herbouwwaarde en van de dekking maatwerk. Het is dus belangrijk dat een eigenaar de verzekeraar op de hoogte stelt dat een pand een monumentale status heeft, zodat bekeken wordt of er bijzondere monumentale onderdelen zijn die bij schade hersteld moeten worden zodat de eventuele hogere herstelkosten gedekt zijn. Men kan bij het verzekeren van een monumentaal pand immers niet volstaan met het gebruik van een 'herbouwwaardemeter', zonder individuele taxatie door een deskundige. De 'herbouwwaardemeter' gaat namelijk uit van een standaard bouw en neemt niet de bijzondere monumentale onderdelen mee bij de berekening van de herbouwwaarde.

Taxatie is werk voor specialisten

De inschatting van deze dekking zal door specialisten moeten geschieden. Verzekeringsmaatschappij Donatus heeft hiervoor eigen deskundigen in huis,

¹ In de Erfgoedverordening van de gemeente Doesburg is opgenomen dat een vergunning nodig is voor herstel waarbij het bevoegd gezag aan de vergunning voorschriften kan verbinden betreffende *uitvoering* en de *materiaaltoepassing*. De vergunning kan slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet (artikel 10 en 13).

andere maatschappijen huren hiervoor externe expertise in. Het gaat hierbij niet alleen om de inschatting van de herstelkosten, maar ook om de expertise bij de vaststelling van daadwerkelijke schade en de begeleiding van het herstel.

Ook is van groot belang dat de juiste index op de polis wordt toegepast. De CBS woningindex is onvoldoende om monumentale gebouwen te verzekeren. Een gespecialiseerde verzekeraar hanteert daarom een monumentenindex die men voor dit doel ontwikkelt. De polis wordt hiermee jaarlijks aangepast.

Kan ik het risico nemen geen speciale monumentenverzekering af te sluiten?

Natuurlijk kan men er voor kiezen de monumentale onderdelen van een pand niet te verzekeren. In dat geval draagt de eigenaar zelf het risico van de eventuele meerkosten van het historisch verantwoorde herstel. Het blijft immers onverlet dat de eigenaar van een monument verplicht is er alles aan te doen om de monumentale waarde van het pand zoveel mogelijk te behouden bij herstel van de schade. Dit zal ook steeds het uitgangspunt zijn bij de verlening van de vergunning voor het herstel van een monumentaal pand.

Wat als mijn monument helemaal verloren gaat?

Het ligt anders bij het verzekeren van de herbouw van een monumentaal pand indien het pand voor een zeer groot deel of in zijn geheel verloren is gegaan. Als al het historische materiaal en alle monumentale onderdelen die ten grondslag liggen aan de bijzondere waarde van het huis als monument verloren zijn gegaan zal doorgaans de monumentenstatus van het pand komen te vervallen.² 'Als het bouwwerk als monument verdwijnt, dan voldoet een verzekering tegen de nieuwbouwwaarde van een vergelijkbaar bouwwerk, gebouwd volgens moderne methoden en met moderne materialen.'³

De 'vorkconstructie'

Bij de verzekering van de herbouwwaarde van een monumentaal pand kan men eventueel ook een 'vorkconstructie' toepassen. Bij deze verzekeringsvorm wordt niet de 'volle' monumentale herbouwwaarde verzekerd, maar

² 'Uit de jurisprudentie valt ook af te leiden dat het disproportioneel is om van een eigenaar te eisen dat een half ingestort huis door een algehele restauratie en reconstructie in zijn oude staat wordt teruggebracht' (citaat uit publicatie RCE 'Instandhoudingplicht Rijksmonumenten', 2016, pag. 8).

³ Citaat uit publicatie RCE 'Het verzekeren van monumenten'.

uitsluitend een 'normale' herbouwwaarde en daarnaast een bedrag dat voldoende is om bij partiële schade in een adequate vervanging te voorzien. De vorkclausule voorkomt dat er een onderverzekering ontstaat bij 'partiële schade' van de monumentale onderdelen.

Een eigenaar kan er dus voor kiezen om zijn monument niet voor de volle monumentale herbouwwaarde te verzekeren, maar dit heeft wel consequenties bij een 'total loss'. Het is van belang om dit nauwkeurig in beeld te laten brengen door de verzekeraar en ook de premieverschillen hierin te betrekken.

In de meeste gevallen van schade zal er echter geen sprake zijn van 'total loss'. Ook bij een schade waarbij een groot deel van een pand verloren is gegaan zal men gewoonlijk het monumentale pand moeten herstellen met gebruikmaking van zoveel mogelijk historische materialen en historische vormgeving, zeker wanneer het pand onderdeel uitmaakt van een *beschermd stadsgezicht*. In dit laatste geval kan men denken aan het herstel van de voorgevel in een reconstruerende historische vormgeving met behoud van de voorgeveloriëntatie.

Conclusie

Men kan een opstalverzekering afsluiten zonder rekening te houden met het verzekeren van de eventueel aanwezige bijzondere historische en monumentale onderdelen. Maar in ieder geval bij partiële schade blijft de eigenaar verplicht om zorg te dragen voor herstel van de monumentale waarden. Indien men daar niet voor verzekerd is zal men die extra kosten zelf moeten dragen. Het is dus raadzaam deze onderdelen wél te verzekeren en daarover duidelijke afspraken te maken met de opstalverzekeraar. Men dient zich daarbij ervan te vergewissen dat die opstalverzekeraar gespecialiseerde kennis in huis heeft voor een goede taxatie of daar zorg voor draagt en dat gespecialiseerde kennis wordt ingeschakeld in geval van schade. Bij ieder monumentaal pand is daarom individueel maatwerk noodzakelijk.⁴

Paul le Blanc (juni 2017)

⁴ In de nota van RCE 'Het verzekeren van monumenten' wordt het als volgt geconcludeerd: *Het vaststellen van de verzekering is dus niet eenvoudig. De eigenaar van het beschermde monument moet goed weten wat hij wil. Uitgangspunt bij de berekening zullen de kosten voor een totale reconstructie van de verloren gegane monumentale waarden zijn. Dit kan alleen als de monumentale waarden bekend zijn, alle onderdelen van het beschermde monument beschreven zijn en de herbouwwaarde is vastgesteld.*