

Thema's en tips verduurzaming gemeentelijk vastgoed en verzekeringen

Zonnepanelen

- In Nederland is het gebruikelijk om je eigen spullen te verzekeren. Verzekeraars regelen de schade eventueel onderling. Het is belangrijk om goed af te spreken wie wat verzekert en waarvoor verantwoordelijk is. Dit moet ook vastgelegd worden.
- Denk ook aan milieuschade en opruimkosten. Is dit goed geregeld? In een opstalpolis zijn opruimkosten meestal verzekerd tot een bepaald bedrag. Volstaat dit? Wie verzekert welke schade? Denk ook aan schade bij naburige terreinen.
- Er werd aangegeven dat de Beurspolis vaak milieuschade meeverzekert en dat de normale gebouwenverzekering bij een provinciale verzekeraar een beperkte dekking heeft.
- Wie verricht de scope 12 keuringen en hoe vaak? Maak hier duidelijke afspraken over conform de eisen van de verzekeraars.
- Betrek verzekeraar altijd tijdig bij plannen tot het leggen van zonnepanelen.
- Verlies van rendement, inkomstenverlies en eigen gebrek zijn niet verzekerd op de brandverzekering. [Solarif](#) biedt dekking voor PV-projecten.
- Dubbel verzekeren van de zonnepanelen (door eigenaar panelen én pandeigenaar) is niet te adviseren. Dit levert veel discussie en gedoe op.
- Mocht een dak van een gemeentelijk pand verhuurd worden en hierop worden PV panelen gelegd van een andere eigenaar (zelf geen PV-panelen als gemeente op het dak), dan kan de eigenaar van de panelen een uitgebreide verzekering regelen voor de panelen. Daarbij is het advies om ook een milieuschadeverzekering te eisen. Leg alle afspraken met de eigenaar van de panelen goed vast. Daarnaast moet de brandverzekeraar weten dat deze panelen er liggen. Hiervan moet dus een aantekening op de polis komen.
- Onderschat constructieberekening niet. Noodoverlopen moeten ook gecontroleerd worden. Waterzwaarte is niet verzekerd. Eindig iedere constructieberekening met: Hoeveel cm sneeuw kan er op het dak? Antwoord moet minimaal 20 cm zijn.
- Alle connectoren moeten van hetzelfde merk zijn.
- Panelen gelegd na 2017 en problemen bij de scope12 keuring? In de meeste gevallen kan dit teruggelegd worden bij de constructeur omdat deze niet aan de eisen van die tijd voldaan heeft. Ook toen moesten de instructies van de fabrikant gevolgd worden.
- Advies is om degene die de scope-12 keuring uitvoert al tijdens het plaatsen van de installatie en de panelen mee te laten kijken. Dit om latere herstelwerkzaamheden te voorkomen.

Herbouwwaardetaxaties

- Taxateurs kunnen geen rekening houden met de nieuwe bouwbesluiteisen met wat er straks moet komen aan duurzaamheidseisen. Herbouwwaarde wordt gebaseerd op het huidige pand, maar in een nieuw pand moet men rekening houden met nieuwe eisen conform het geldende bouwbesluit.
- Als je al een duurzaamheidsclausule op je polis hebt, hoe bestendig is die dan? Begin met een juiste waarde van je eigendommen.
- Tip is om nooit desktaxaties te laten doen. Dan is er veel niet te zien en zal je taxatie niet sluitend zijn.

- De bouwkosten zijn de laatste jaren flink gestegen. De indexen die we toepassen zijn gebaseerd op gemiddelden. Daardoor kan het zo zijn dat de herbouwwaarde voor bepaalde panden niet volstaat.

Waterstofgenerator

- Generator wekt waterstof op, mengt dit met gas en gaat dan de ketel in.
- Er is geen EBI keuring voor waterstof.
- Verzekeraar zal zich afvragen of dit een risicoverhoging is. We weten nog veel niet van waterstof. Overleg vooraf met verzekeraar.

Batterijen

- Werken met batterijen? Vraag dan op of deze voldoet aan de UL9540 én UL9540A.
- Als een cel van de batterij in de brand vliegt, moet de brand binnen de behuizing blijven. Deze norm is er al in andere landen en komt er waarschijnlijk in de toekomst aan.

Laadpalen parkeergarages

- Kijk naar de opbouw van de parkeergarage. Houtwolcement met tempex bijvoorbeeld is niet handig om een laadpaal onder te zetten.
- Waar moet een laadpaal aan voldoen? Nen1010 en bij brandalarm laat de ladenrij uitschakelen.
- Verwachting is dat er geen eisen komen vanuit verzekeraars. Voldoen aan het bouwbesluit. Behalve bij hele grote panden met daaronder garages. Advies is altijd zo dicht mogelijk bij uitgang laadpalen plaatsen. Ideaal is sprinklerinstallatie op waterleiding, dus langdurig water. Hogedruk mist systeem is vaak voldoende om brand beheersbaar te houden.

Zonnepark

- Bij grote of veel schades zal de verzekeraar eisen gaan stellen.
- Camera's zijn duur, zijn dan de zonneparken rendabel?
- Je kunt er een nepkabel tussen leggen. Als deze doorgeknipt wordt, gaat er meteen een melding naar de beveiliging.

Isolatiematerialen

- Wees voorzichtig met Isovlas. Met cellulose kun je met juiste samenstelling wel veilig bouwen.
- We willen vaak duurzame producten gebruiken, maar wat is duurzaam als de kans op brand groter is?
- Kijk altijd naar de brandklasse, het liefst op basis van een rapport per minuut beschreven.
- Steenwol is duur en dik.
- Geen polystyreen gebruiken.

Fundering

Het advies van de experts is om de fundering mee te verzekeren. In geval van totaal verlies van een pand, kan bij sloop veel schade aan de fundering ontstaan. Ook kan het zo zijn dat de huidige fundering niet meer gebruikt mag/kan worden door huidige wet en regelgeving.