

De brandpolis vergt doordachte aanpak

Wettelijk zijn weinig verzekeringen voor een mede-eigendom verplicht, maar het is wel uitkijken of je goed verzekerd bent, zowel gemeenschappelijk als privé. En de dossiers moeten goed worden bijgehouden.

De wettelijk verplichte verzekeringen voor een mede-eigenaar zijn dezelfde als voor een eigenaar van een individuele woning, met name de brandverzekering en verzekering voor huispersoneel, als dat er is. De basisakte kan nog andere verzekeringen stipuleren. Maar het NICM (Nationaal Informatie Centrum voor Mede-eigenaars) beveelt nog enkele bijkomende verzekeringen aan.



Eerst en vooral moet er uiteraard een globale brandverzekering voor het gebouw bestaan. Zij dekt zowel de onroerende gemene delen als de onroerende private delen. Voor die laatste kiest de mede-eigenaar zelf zijn makelaar en verzekering, maar hij kan die keuze via de syndicus laten verlopen. De syndicus vertegenwoordigt sowieso de vereniging van mede-eigenaars (VME) bij de makelaar voor de onroerende gemene delen.

Onder- en oververzekering

Het is wel uitkijken geblazen met een zogenaamde blokpolis. ‘Je mag niet onder- of oververzekerd zijn, wat geen zeldzaamheid is’, waarschuwt Luc Matthijs van het NICM.

‘Soms kan je zo onderverzekerd zijn dat de uitbetaling van de verzekering na schade niet volstaat om het gebouw weer op te bouwen, zelfs als je privé goed verzekerd bent. Maak dat de blokpolis goed verzekerd is voor de gemene delen. De syndicus onderschat dat soms. Gelukkig bevatten veel statuten pagina’s uitleg over de inhoud van de verzekeringen.’ Het NICM waarschuwt ook voor de risico’s als bepaalde mede-eigenaars zich voor hun privaatieve onroerende delen niet hebben verzekerd. ‘Als daar de frietketel in brand schiet, is niemand gedekt voor de schade.’ Bovendien is een brandverzekering voor roerende gemene goederen noodzakelijk voor de werking van de VME en dekt ze bijvoorbeeld de kleine tractor om grote afvalcontainers te verplaatsen.

Ordentelijk te beheren

Het beheer van de verzekering en van het schadedossier vormt een belangrijke en delicate taak voor de syndicus. ‘Dat beheer moet in een boekhouding zuiver en afzonderlijk worden gehouden. Dat vergt zeer doordacht en grondig werk, wat te weinig gebeurt. Er duikt al snel een probleem op met of tussen eigenaars’, vertelt Luc Matthijs. ‘Vooral moet je erover waken dat de oorzaak van de schade snel en precies wordt bepaald. De franchise valt normaal gezien ten laste van de schadeveroorzaker.’

Voorkom premieverhoging

Voor de NICM-voorzitter Marc André behelst een ordentelijke boekhouding van de verzekeringen ook een goed bijgehouden schadehistoriek van het gebouw. Zo heb je een goed idee hoe vaak en hoeveel de verzekering moet uitbetalen. ‘Als er te veel schadegevallen ontstaan, riskeren de mede-eigenaars een verhoging van premie’, zegt hij. ‘Je kan beter op tijd ingrijpen door nieuwe schadegevallen te voorkomen en bijvoorbeeld herstellingen uit te voeren voor ze verdere schade kunnen veroorzaken.’

Willem De Bock

11:36 - 20/04/2009 Copyright © De Tijd

Verzekering mede-eigendom

De brandpolis vergt doordachte aanpak (20/04)

Vereniging van mede-eigenaars deelt de lakens uit (20/04)

Complete verzekeringen rukken op (20/04)

De goede syndicus cumuleert niet (20/04)