

Waterschades door leidingbreuk:

DWEILEN MET DE KRAAN OPEN?

Brandverzekeraars zien de laatste jaren een toenemende waterschadelast, op zowel hun particuliere als zakelijke portefeuille. Lekkende waterleidingen, vloerverwarming, riolering en afvoeren, maar ook op de waterleiding aangesloten apparatuur (koffieautomaten en waterkoelers), zorgen steeds vaker en voor steeds meer schade. Naast deze leidinggerelateerde schade blijft de schade door hevige regenval en storm ook hoog. Is deze schadelast nog wel beheersbaar en valt die last te reduceren? Het is geen uniek Nederlands probleem. Ook uit Duitsland en Zwitserland komen berichten van stijgende schadelast door leidingbreuken. Echte oplossingen zijn nog niet voorhanden. Daarom heeft het Verbond van Verzekeraars in 2012 het initiatief genomen en betrokken partijen uitgedaagd om kennis te delen en mee te werken aan gezamenlijke oplossingen.

Lekkage heeft verschillende oorzaken. Het probleem kan in de leiding liggen, maar ook in de verbinding. Schade kan ook op verschillende momenten ontstaan. Zo kan het al misgaan bij de aanleg, door bijvoorbeeld materiaal dat niet aan de normen voldoet, beschadiging door personen of door verkeerde montage. Ook door het gebruik van de leiding kan schade ontstaan, bijvoorbeeld door een verkeerd gebruik met hoge temperaturen, het reinigen met agressieve middelen, het per ongeluk doorboren van leidingen of door corrosie. Omdat de leidingen zich

in muren en vloeren bevinden, kan het geruime tijd duren voordat de lekkage zichtbaar wordt. Toegang verkrijgen tot de leidingen geeft niet alleen veel overlast voor de gedupeerden, maar maakt ook het herstel arbeidsintensief.

SCHADE: 200 MILJOEN PER JAAR

Opvallend genoeg doen de problemen zich vooral voor in relatief jonge woningen en kantoren tot ongeveer tien jaar oud. Omdat het voor de verzekeraar steeds om relatief kleine schades gaat, is de structurele achtergrond van het probleem bij de individuele brandverzekeraar lang onzichtbaar gebleven.

Opvallend genoeg doen de problemen zich vooral voor in relatief jonge woningen en kantoren

Door alle gevallen bij elkaar op te tellen, wordt de ernst van de situatie duidelijk: een schatting door brandverzekeraars geeft aan dat 20 procent van de schade op particuliere polissen waterschades betreft (400 miljoen per jaar), waarvan de helft door lekkende leidingen komt (200 miljoen euro per jaar).

WIE DRAAIT OP VOOR DE SCHADE?

Vanzelfsprekend vergoeden verzekeraars de schades door leidingbreuk conform de polisvoorwaarden. Voor de gedupeerden is het ten slotte een onvoorzien voorval. Als eenmaal is vastgesteld dat er sprake is van schade door een lekkende koppeling, leert de ervaring dat de kans groot is dat ook andere koppelingen in het betreffende bouwwerk binnen

afzienbare termijn gaan lekken en opnieuw tot overlast en schade zullen leiden. Omdat de schades zich

vaak pas later, tot een aantal jaren na oplevering van het bouwwerk, voordoen en het vaststellen van de oorzaak van de lekkage lastig is, is het moeilijk om een partij die verantwoordelijk is voor de schade aan te wijzen. Het is dus vaak onduidelijk wie aansprakelijk is voor die mogelijke toekomstige schade en de kosten voor herstelwerkzaamheden. Bij veel nieuwbouwwoningen is bijvoorbeeld de badkamer, keuken



en toilet casco opgeleverd. Door andere partijen, zoals keukenleveranciers en badkamerspecialisten, zijn deze ruimtes verder afgewerkt. In dat geval kunnen meerdere partijen aansprakelijk zijn.

Het Verbond van Verzekeraars heeft samen met leveranciers van leidingen en koppelingen, installateurs, risicodeskundigen, schade-experts, aannemers, vastgoedbeheerders, particuliere woningeigenaren (de VEH), opleidingsinstituten en certificerende instellingen nagedacht over mogelijke oplossingen, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen nieuwbouw en bestaande bouw.

NIEUWBOUW: HAASTIGE SPOED IS ZELDEN GOED

Bij nieuwbouw zijn vaak de koppelingen zelf niet zozeer het probleem, maar kan het niet goed bevestigen en aanknellen van de koppelingen (vaak door verkeerd of niet goed gekalibreerd gereedschap) leiden tot lekkage en schade. Bij bouwprojecten wordt het werk steeds vaker aan verschillende, soms tientallen, onderaannemers uitbesteed. Dit maakt controle op de kwaliteit van de uitvoering moeilijker en omdat de nieuwe methoden minder vakmanschap lijken te vereisen, is mogelijk ook de inzet van onvoldoende geschoold personeel hand over hand toegenomen. Als

Alleen een gezamenlijke aanpak zal echt tot resultaat leiden

de installateur goed opgeleid is, de gebruiksaanwijzingen volgt en de juiste materialen en gereedschappen gebruikt, zal de door hem uitgevoerde installatie in de regel goed gaan. Gecombineerd met een goede nacontrole, waarbij de nog niet weggewerkte leidingen lang genoeg afgeperst moeten worden, kunnen eventuele fouten meestal tijdig worden gesignaleerd. Aannemers en opdrachtgevers moeten erop toezien dat de procedures strikt worden nageleefd en moeten dit onderdeel maken van een opleveringscontrole. Ook moeten ze installateurs voldoende tijd gunnen om hun werk, inclusief de noodzakelijke nacontrole, zorgvuldig uit te kunnen voeren. Hier geldt nadrukkelijk het spreekwoord 'Haastige spoed is zelden goed'.

Verzekeraars moeten duidelijk maken dat toekomstige schades zoveel mogelijk op aansprakelijke partijen verhaald worden. De Brandregresregeling die op 1 januari 2014 van kracht ging, biedt hiertoe op de zakelijke markt extra ruimte. Daarnaast heeft de Tweede Kamer in februari ingestemd met de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen. Hoewel behandeling in de Eerste Kamer nog moet plaatsvinden, zal de wet naar verwachting per 1 januari 2018 in werking treden. Met deze wet wordt de positie van de particuliere en de zakelijke bouwconsument versterkt, wat leidt tot een evenwichtiger relatie tussen de opdrachtgever, de bouwconsument en de bouwende partijen. Bij de oplevering van het bouwwerk moet de aannemer voortaan aantonen dat aan de regelgeving is voldaan. Wanneer bij oplevering blijkt dat dat niet het geval is, kan de opdrachtgever de aannemer aansporen om herstelwerkzaamheden uit te voeren. Ook moet de aannemer de opdrachtgever

informereren over de manier waarop risico's tegen schade door het niet-nakomen van de verplichtingen en de gebreken na de oplevering zijn afgedekt.

BESTAANDE BOUW: PREVENTIEVE AANPAK VOORALSNOG LASTIG

Bij de bestaande bouw is het kwaad al geschied en zit er een 'tijdboom' in muren en vloeren. Vooral nog is er geen eenvoudige methode om vast te stellen of, en zo ja op welke plekken, er sprake is van 'slechte' koppelingen. Elke koppeling moet preventief onderzocht worden, waardoor muren en vloeren opgebroken moeten worden. Een kostbare en vaak onhaalbare zaak. Dit maakt vooral nog het treffen van preventieve herstelmaatregelen om toekomstige schades in bestaande bouw te voorkomen vrijwel onmogelijk. De installatie- en inspectiebranche worden uitgedaagd om met oplossingen te komen. Er is gelukkig hoop: in Zwitserland heeft men ervaring met saneringstechnieken, waarbij een coating wordt aangebracht in lekkende en poreuze leidingen. Deze aanpak voldoet ook aan de hoge eisen die worden gesteld aan waterleidingen ten aanzien van voedselveiligheid. In Nederland zijn er ook dergelijke saneringstechnieken voor afvoerleidingen. Nieuwe innovatieve en bestaande moderne detectietechnieken kunnen ook een preventieve bijdrage leveren. Daarnaast kunnen verzekeraars de risico's onder de aandacht brengen bij hun klanten en samen met leveranciers, de installatiebranche en andere partijen blijven zoeken naar effectieve opsporing- en herstelmaatregelen.

Door het delen van kennis is bereikt dat meer partijen zich bewust zijn van het probleem. Betrokkenen hebben aangegeven dat alleen een gezamenlijke aanpak echt tot resultaat zal leiden. Als zich dan onverhoopt toch nog een schade voordoet, is er een brandverzekering om de schade te vergoeden. ●

PREVENTIEKAARTEN

Inmiddels hebben het Verbond van Verzekeraars, Uneto-VNI, Vereniging Eigen Huis en enkele schade-expertisebedrijven gezamenlijk preventiekaarten opgesteld. Hiermee is heldere informatie voor zowel professionals als consumenten beschikbaar. Zie het bericht op de website van het Verbond van Verzekeraars (www.verzekeraars.nl).

Zie over preventie van lekkages ook de rubriek Innovaties op p. 11 in dit nummer.

T. (Timo) Brinkman MSc en B. (Bert) Dikker rr
Brinkman is beleidsadviseur bij het Verbond van Verzekeraars te Den Haag, Dikker is senior risicodeskundige Risico-beheer & Preventie bij Achmea.