

# Woonhuizen te laag verz

De laatste jaren kwamen er signalen van verzekeraars, maar vooral ook uit de expertisewereld dat er vaak sprake is van onderverzekering bij woonhuizen. Heel vervelend voor huiseigenaren natuurlijk als er schade is. Vorig jaar bleek uit een voorzichtige schatting door verzekeraars dat woonhuizen gemiddeld voor zo'n 20% zijn onderverzekerd. Het Verbond van Verzekeraars heeft hierbij stilgestaan in zijn nieuwsuitgave *Verzekerd!* van september 2004. Daarna zijn ook anderen buiten de verzekeringsbedrijfstak zich van het probleem bewust geworden. In het mei-nummer van het magazine van de Vereniging Eigen Huis stond over onderverzekering een uitgebreid artikel. Ook in de *Geldgids* van de Consumentenbond stond de onderverzekeringsproblematiek in de schijnwerpers. De aanbevelingen aan de lezers waren het nagaan of de verzekering garantie biedt tegen onderverzekering of, zo niet, het (laten) controleren van de herbouwwaarde. En dat is een prima advies.

## Hoe is die onderverzekering ontstaan?

'Als de polis is geïndexeerd is het altijd goed' is een veel gehoorde misvatting. Onderverzekering begint namelijk al bij het sluiten van de verzekering. De herbouwwaarde wordt soms 'over de duim' bepaald op basis van ervaring. Of men houdt de indicatieve herbouwwaarde aan die in het taxatierapport voor de hypotheek is vermeld. Bij een nieuwbouwwoning wordt vaak de aanneemsom (minus de grond, omdat die niet verzekerd is) aangehouden. Als iemand dat doet, zit hij gegarandeerd fout. Daar moeten verzekeraars en tussenpersonen alert op zijn. De verzekerde is weliswaar zelf verantwoordelijk voor het opgeven van de te verzekeren waarde, maar de klant moet natuurlijk wél worden geholpen om die verantwoordelijkheid goed in te vullen.

Ook kon onderverzekering worden veroorzaakt door verkeerd gebruik van de tot 2002 gebruikte 'Handleiding voor het vaststellen van de herbouwwaarde' van het Verbond van Verzekeraars. Nogal eens werd vergeten de op de achterzijde

van dit formulier genoemde toeslagen voor extra en bijzondere gevels, platte daken, vrijstaande woningen, plaatselijke problemen, fundering, isolatie en andere waardeverhogende componenten van een woning bij te tellen. Alleen al het vergeten van de fundering en isolatie resulteerde in een onderverzekering van meer dan 10%. De handleiding is daarom per 1 januari 2002 vervangen door de *Herbouwwaardemeter Woningen*, waarin een hogere m3-basisprijs werd gerekend met aftrekmogelijkheden, en natuurlijk specifieke toeslag-elementen waar de gebruiker niet omheen kan.

Maar onderverzekering kan ondanks dit alles ook in de loop der jaren ontstaan. Ik denk dat veel lezers in de afgelopen jaren vast wel een nieuwe parketvloer of plavuizen hebben laten leggen. Of de badkamer en het toilet hebben een grondige renovatie ondergaan. En natuurlijk de keuken die wordt vervangen door een hele luxe. Serre en dakkapel erbij, u kent het wel. U voelt de vraag al aankomen: is úw verzekering aangepast?

Wat de indexcijfers betreft, daarvan is een scala in gebruik bij verzekeraars. Maar het meest gebruikte cijfer is dat van het CBS, en heeft zijn basis in het verre verleden toen er geen alternatieven waren. Het CBS-indexcijfer voor de herbouwbouwkosten van woningen werd tot en met december 2003 gebruikt. Vanaf de introductie in 1990 voldeed het cijfer uitstekend, tot het moment waarop er gekte kwam in de bouw. Die begon rond 1999. Ruime winstmarges door een krappe markt en een grote vraag hadden grote gevolgen voor de herbouwprijzen. Daar hield het CBS-cijfer destijds onvoldoende rekening mee. Ook gewijzigde bouwmethoden werden niet in het cijfer tot uitdrukking gebracht. Het CBS-indexcijfer keek alleen naar de prijzen van bouwmaterialen en loonkosten, niet naar dit soort (economische) factoren. Mede omdat het CBS - om geheel andere redenen - stopte met publicatie van dit specifieke cijfer, zijn veel verzekeraars het CBS-Prijsindexcijfer van de bouwkosten van nieuwe



# ekerde

kopte De Telegraaf van 2 mei. Dezelfde dag kwam dit item

op de radio en 's avonds uitgebreid op de televisie.

**Nieuws? Welnee. Maar wel waar.**

woningen gaan gebruiken. Dit indexcijfer geeft goed weer wat er werkelijk speelt in de markt en in de praktijk. Hoewel de naam van het indexcijfer anders doet vermoeden, is het ook van toepassing voor verzekering van bestaande bouw. Herbouw van woningen gaat immers altijd uit van nieuwbouw. Na een jaar ervaring kunnen we concluderen dat dit cijfer redelijk goed in de pas lijkt te lopen met de gemiddelde (!) ontwikkeling van herbouwkosten. Maar hoe vervelend ook, de toepassing van dit cijfer is nog steeds geen garantie voor het op niveau blijven van de verzekerde waarde, net zo min als dat het geval is bij andere indexcijfers. Het Verbond adviseert dan ook om klanten ten minste om de vijf jaar de herbouwwaarde te laten controleren. Een uiteenzetting over de achtergronden van (de verandering van) de indexcijfers kunt u terugvinden in een artikel hierover van mijn hand in het januari/februari nummer uit 2004 van De Beursbengel.

## Garantieproducten of taxatie

Gelukkig hebben verzekeraars allang ingespeeld op het onderverzekeringsprobleem. In navolging van inboedelproducten die garantie bieden tegen onderverzekering, hebben de laatste paar jaar steeds meer verzekeraars garantieproducten voor woningen in hun assortiment. De verzekering wordt dan afgesloten op basis van een quick scan met bepaalde objectieve parameters. De uitkomst is een bepaalde premie waarvoor de woning volledig wordt verzekerd. Dus ongeacht de werkelijke hoogte van de herbouwwaarde van het pand, mét garantie tegen onderverzekering. De klant kan in sommige gevallen misschien meer betalen dan strikt nodig, maar soms óók minder dan eigenlijk zou moeten. De premie die eruitkomt gaat immers uit van gemiddelden (ook van een gemiddelde herbouwwaarde).

Klanten willen desondanks graag een verzekerde waarde op papier, in dit geval op de polis. Je loopt dan tegen de problematiek van een juiste herbouwwaardevaststelling aan. De Herbouwwaardemeter Woningen is dan een handig hulpmiddel voor tussenpersonen en verzekeraars, maar de ervaring leert dat nog lang niet iedereen de meter gebruikt. Men is vaak niet gelukkig met de uitkomst - uitgedrukt in de premie - omdat die altijd te hoog lijkt. Het lijkt op de WOZ-waardediscussies. De door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde is altijd te hoog totdat iemand zijn woning wil verkopen. Bij woonhuisverzekeringen merk je pas bij schade de consequenties: een te lage uitkering. In de praktijk blijken maatschappijen bij een geringe onderverzekering en kleine schade vaak coulant, maar bij sterke afwijkingen moet men daar niet op rekenen.

Als iemand zeker wil zijn van een gedegen taxatie moet hij een taxateur inschakelen. Maar dan ben je nóg afhankelijk van inschatting door een deskundige die niet onfeilbaar is. En ook bij zo'n taxatie blijft de klant verantwoordelijk voor de opgegeven waarde.

Gelukkig juichen nu ook consumentenorganisaties toe dat verzekeraars steeds meer met garantieproducten komen en acties ondernemen om onderverzekering tegen te gaan. Die acties zijn overigens al een tijdje aan de gang. Maar ook assurantieadviseurs moeten hun klantenbestand regelmatig nalopen en klanten-woningeigenaars van goed advies dienen. Het is voor niemand goed als een woning is onderverzekerd.

*Mr. M.P. Vogelsang*

*De auteur is redacteur bij De Beursbengel en werkzaam bij het Verbond van Verzekeraars.*

