

Nodeloos verlies na brandschade

# Woonhuizen fors



# onderverzekerd

*Opzienbarend: woonhuizen zijn bij brand gemiddeld 20% onderverzekerd. Dat stelt het Verbond van Verzekeraars, de vereniging van particuliere verzekeraars. Hiervoor zijn meerdere oorzaken. Maar wat de oorzaak ook is, de verantwoordelijkheid ligt in alle gevallen bij de consument.*

Wie een woning koopt, sluit een opstalverzekering af. Dat is net zo'n logische stap als het regelen van een hypotheek. Sommige mensen roepen daarbij de hulp in van een verzekeraar of tussenpersoon. Is de verzekering eenmaal afgesloten, dan vertrouwen de verzekeringnemers erop dat het allemaal wel goed zit en kijken ze er vervolgens niet meer naar om. Bovendien is brand voor de meeste mensen een 'ver-van-mijn-bed-show'. Totdat datzelfde bed ten onder gaat in een vlammenzee. De cijfers liegen er niet om. In 2004 kregen 7.264 huishoudens te maken met brand, voor een totaal schadebedrag van 150 miljoen euro (bron: CBS). En als er dan ook nog sprake is van onderverzekering, is het leed helemaal niet te overzien: verzekerd voor een te laag bedrag en dus bij schade geen uitkering van het totale schadebedrag. Wist u dat uzelf verantwoordelijk wordt gehouden voor de vastgestelde herbouwwaarde in uw opstalverzekering, ook al is die door of in samenspraak met een verzekeraar of tussenpersoon bepaald? Datzelfde geldt voor de daarbij behorende toegepaste indexering. Wees dus niet te goed van vertrouwen en houd de vinger aan de pols.

## Een praktijkvoorbeeld

Timo Bisschop\* gaat ervan uit dat hij zich goed heeft verzekerd. Wanneer hij in 1998 zijn monumentale woonboerderij koopt, wordt de herbouwwaarde in het bouwtechnische rapport en door de makelaar getaxeerd op zo'n € 455.000,-. Omdat Timo beslist niet onderverzekerd wil zijn, raadt de verzekeraar aan om de opstal te verzekeren voor zo'n € 640.000,-. De verzekeraar zal

ervoor zorgen dat dit bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd. In april 2004 slaat een bolbliksem in. De woonboerderij brandt volledig af. Samen met de indexering wordt de verzekeringswaarde vastgesteld op € 787.000,-. Schade-experts concluderen echter een schadebedrag van € 1.050.000,-. Een verschil van bijna € 300.000,-. Timo – zich wild geschrokken – leest de kleine lettertjes in de polisvoorwaarden en ziet tot zijn afschuw dat hijzelf verantwoordelijk is voor de vaststelling van de verzekerde som, ook al is die door een verzekeraar bepaald. Tevens draagt hij de verantwoordelijkheid voor de door de verzekeraar opgelegde toegepaste indexering. Timo wint juridisch advies in bij diverse instanties. Ze zeggen allemaal dat hij geen kant op kan omdat de polisvoorwaarden zwart op wit staan. Timo laat het er niet bij zitten en gaat vastberaden op onderzoek uit. De verzekeraar beweert dat de taxateurs destijds de plank hebben misgeslagen. Navraag leert dat zij vierkant achter hun taxatie blijven staan. Dan wil Timo wel eens weten wat die indexering precies inhoudt. De verzekeraar hanteert hiervoor het CBS- >>

## DE OPSTALVERZEKERING

Met een opstalverzekering verzekert u uw huis tegen risico's als brand, storm en blikseminslag. Het verzekerde bedrag is de zogenaamde herbouwwaarde. Dit is het bedrag dat u nodig hebt om uw huis in dezelfde staat op te bouwen wanneer het totaal verloren zou gaan. De herbouwwaarde is de basis voor de premie en voor de uitkering. Omdat deze waarde aan verandering onderhevig is, worden de woonhuisverzekeringen meestal geïndexeerd. Leidraad hiervoor is, in de meeste gevallen, een indexcijfer bepaald door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

indexcijfer voor bouwkosten. Volgens de verzekeraar een goed middel om de jaarlijkse stijging van de herbouwkosten bij te houden.

Timo informeert bij het CBS en krijgt te horen dat die bouwkostenindex uitsluitend de ontwikkeling van kostenbestanddelen loon en materiaal volgt. Volgens het CBS-indexcijfer zijn de bouwkosten van Timo's huis sinds 1999 met 21% gestegen. Timo berekent een daadwerkelijke stijging van ruim 60%. Hij gaat in conclaaf met zijn verzekeraar. Dat heeft tot resultaat dat de verzekeraar driekwart van het onderverzekerde bedrag bijlegt. Een kwart komt nog steeds voor Timo's eigen rekening.

#### Herbouwwaarde moet onderbouwd zijn

Roland Kroes, woordvoerder van het Verbond van Verzekeraars, wil over bovenstaande case geen uitspraken doen. "Ik ben niet bekend met dit verhaal en het is moeilijk om over dit soort individuele gevallen iets algemeen te zeggen", vindt hij. Vereniging Eigen Huis praat met hem over de schatting van het Verbond dat woningen gemiddeld voor zo'n 20% onderverzekerd zijn. "Die schatting is behalve op ervaringscijfers ook gebaseerd op vergelijkingen van de verzekerde waarde die verzekeringnemers hebben opgegeven en de werkelijke benodigde herbouwwaarde."

Hier is volgens Kroes een schone taak weggelegd voor zowel woningeigenaren als verzekeraars en tussenpersonen. "De herbouwwaarde mag niet zomaar uit de losse pols worden vastgesteld; deze moet goed onderbouwd zijn. Daarvoor kan de verzekeraar de Herbouwwaardemeter Woningen gebruiken, die het Verbond van Verzekeraars uitgeeft. De Herbouwwaardemeter is een uitstekend hulpmiddel, maar we kunnen deze niet verplicht opleggen. Als een verzekeraar een andere methode heeft om de herbouwwaarde te berekenen, dan moet hij die vooral gebruiken, zolang er maar over is nagedacht. Dat geldt niet

alleen voor een verzekeraar maar ook voor de consument. Hij blijft tenslotte eindverantwoordelijk. Daarom is het verstandig als consumenten samen met een verzekeraar of tussenpersoon de herbouwwaarde invullen. Zo kunnen ze een verzekeraar wijzen op de bijzondere omstandigheden van hun woning."

Naast een slecht onderbouwde herbouwwaarde zijn er volgens Kroes nog twee belangrijke oorzaken voor onderverzekering: "Een verzekering wordt vaak niet aangepast wanneer er sprake is van een substantiële waardevermeerdering, zoals een aanbouw. Of mensen geven bewust een lagere waarde door met het oog op de premie. Een typisch geval van goedkoop is duurkoop."

#### Indexcijfer liep uit de pas

Maar met de indexering kan het klaarblijkelijk ook fout gaan, getuige het verhaal van Timo Bisschop. Kroes beaamt dit: "De meeste verzekeraars hanteerden de afgelopen tien jaar het CBS-prijsindexcijfer voor de bouwkosten als leidraad voor de indexering. Een paar jaar geleden hebben we geconstateerd dat dit cijfer uit de pas begon te lopen met de daadwerkelijk benodigde verzekerde waarde. Het cijfer keek alleen maar naar de prijsontwikkeling van bouwproducten en arbeidsloon. Andere bepalende factoren zoals de marges van aannemers en gewijzigde bouwmethoden werden buiten beschouwing gelaten. En die bleken zich juist sterk te ontwikkelen. Daardoor kwam dit indexcijfer niet altijd overeen met de werkelijke veranderingen in herbouwkosten van woningen met als mogelijk gevolg onderverzekering. Risicogroepen waren vooral de mensen met langlopende verzekeringen en vanzelfsprekend diegenen die een te lage herbouwwaarde hadden opgegeven. Sinds 2004 adviseren we verzekeraars om gebruik te maken van het CBS-prijsindexcijfer van nieuwbouwwoningen. Op de website van het CBS ([www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)) en onze eigen website ([www.verzekeraars.nl](http://www.verzekeraars.nl)) wordt dit cijfer gepubliceerd. Dit cijfer geeft veel beter de veranderingen in herbouwkosten weer, omdat het naast loon- en materiaalkosten ook de economische ontwikkelingen, bouwmarktwerking en dergelijke bijhoudt. Het wordt te technisch om in details te treden, maar om het oude indexcijfer aan het nieuwe te koppelen, is een verrekeningsfactor gebruikt. Maar zelfs met het nieuwe indexcijfer kan ik niet honderd procent garantie geven dat de waarde altijd exact overeenkomt met wat er werkelijk nodig is. Het is eenvoudigweg niet haalbaar om een indexcijfer te vinden dat in alle mogelijke omstandigheden klopt. Daarom is het verstandig om de herbouwwaarde om de vijf jaar te controleren. Dan kan de verzekerde som worden aangepast. De consument moet trouwens al in een eerder stadium het heft in handen nemen. Informeer bij het afsluiten van de opstalverzekering hoe

de verzekeraar de herbouwwaarde berekent en op peil houdt. Blijf zelf de indexering volgen. En geef wijzigingen aan de woning altijd door, zoals een nieuwe keuken of een aangebouwde serre."

#### Garantie tegen onderverzekering

Tegenwoordig bieden veel verzekeraars een garantie tegen onderverzekering. Maar als de herbouwwaarde goed is berekend, dan is zo'n garantie, waar je misschien meer premie voor moet betalen, toch eigenlijk overbodig? Kroes vindt van niet. "Een verzekering is altijd afhankelijk van specifieke omstandigheden die je van tevoren niet kunt vaststellen. Een voorbeeld: je hebt een huis met een rieten dak. In 2000 is de herbouwwaarde van het pand berekend. In 2004 is er plots een gigantisch tekort aan riet, dus de prijs ervan schiet omhoog. Als je dan je dak opnieuw moet dekken na een woningbrand, ben je duurder uit. Daarom is een verzekering tegen onderverzekering een verstandig idee. Keerzijde is dat je oververzekerd kunt zijn."

Moet je de consument dan niet verplichten om zich tegen onderverzekering te verzekeren, om elk risico uit te bannen? Kroes: "Dat kunnen en willen we niet. Van de Nederlandse Mededingingsautoriteit (Nma) mogen we niet zomaar verplichtingen opleggen aan onze leden. Bovendien moet de consument de vrijheid hebben om zelf een keuze te maken. Het Verbond van Verzekeraars is blij dat steeds meer verzekeraars klanten waarschuwen en met initiatieven komen om onderverzekering tegen te gaan. Maar we kunnen de verzekeraars niet verplichten om deze acties uit te voeren. De consument moet dus zelf alert blijven."

#### Verzekerd tegen onderverzekering

Volgens Nico Stolwijk, manager Collectief Ledenbelang van Vereniging Eigen Huis, is de boodschap uit het verhaal van Roland Kroes duidelijk: "De consument moet actie ondernemen als hij niet is verzekerd tegen onderverzekering. Het is raadzaam om de herbouwwaarde opnieuw vast te laten stellen samen met de verzekeraar, zeker als je al een langlopende verzekering hebt. Er kan de afgelopen jaren zoveel fout zijn gegaan met de herbouwwaarde en/of de indexering." Stolwijk weet dat het formeel juridisch klopt dat een consument verantwoordelijk is voor het verzekerde bedrag en de daarbij behorende indexering, maar in zijn ogen blijft het discutabel. "Stel, ik heb een serre laten aanbouwen, en de herbouwwaarde van mijn huis moet daarom aangepast worden. Een deskundige moet die herbouwwaarde bepalen, want ik heb er absoluut geen verstand van. Maar dan is het toch niet eerlijk om de consument verantwoordelijk te houden voor een waardebeoordeling die door een ander is vastgesteld? En



dat geldt helemaal voor de indexering. Dat is de expertise van een verzekeraar, die heb ik niet. Toch draag ik de consequenties als het mis gaat." Stolwijk meent dat de consument er dus goed aan doet om zich te verzekeren tegen onderverzekering. "Bij zo'n verzekering wordt niet de exacte verzekerde waarde vastgesteld, maar gaat men uit van gemiddelden. Je kunt dus te veel premie betalen, maar minder is ook mogelijk. In ieder geval ben je gedekt tegen financiële risico's. En dat is toch het belangrijkste."

*\*Om privacyredenen is de naam Timo Bisschop gefingeerd.*

#### ONDERZOEK VERENIGING EIGEN HUIS

Uit onderzoek van Vereniging Eigen Huis onder de grootste brandverzekeraars van Nederland blijkt dat de meeste verzekeraars de herbouwwaarde vaststellen met behulp van een eigen herbouwwaardemeter of die van het Verbond van Verzekeraars. Dat vaststellen wordt vaak samen met de verzekeringnemer gedaan. De verzekeraars hanteren allemaal de jaarlijkse standaard indexering van de verzekerde som op basis van het CBS-prijsindexcijfer van nieuwbouwwoningen. De meeste verzekeraars bieden een dekking tegen onderverzekering. Als er geen garantie tegen onderverzekering is, dan wordt daar per verzekeraar verschillend mee omgegaan: van toepassing van de zogenaamde onderverzekeringsregel (dat deel van de schade wordt vergoed wat overeenkomt met de verhouding van verzekerde waarde tot werkelijke herbouwwaarde) tot de beoordeling per situatie.

#### AANBEVELINGEN

- Ga na of uw verzekering garantie biedt tegen onderverzekering. Als dat het geval is, ga dan na onder welke voorwaarden die garantie geldt.
- Neem contact op met een tussenpersoon of een verzekeraar om uw huidige herbouwwaarde te controleren.
- Vermeld altijd verbouwingen of andere wijzigingen aan het huis.
- Let erop dat de verzekeraar de nieuwe indexering gebruikt (het CBS-prijsindexcijfer van nieuwbouwwoningen).
- Zit de herbouwwaarde van uw woning naar schatting boven de € 400.000,-, dan kunt u geen gebruik maken van een herbouwwaardemeter. Overleg met uw verzekeraar hoe u dan het beste een goede herbouwwaarde kunt berekenen.
- Lees altijd uw polisvoorwaarden goed door.