



# De opstal is vaak het ondergeschoven kindje

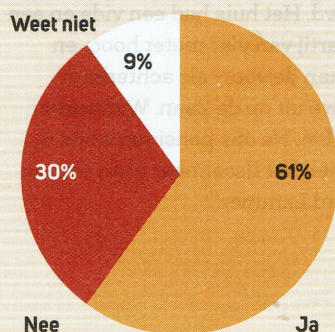
De kennis over de eigen opstalverzekering bij Nederlandse huiseigenaren is gebrekkig, blijkt uit onderzoek van Vereniging Eigen Huis. Zo weten ze vaak niet wat er onder de dekking valt, met alle risico's van dien. "Mensen zijn meer met de auto bezig dan met de opstal", zegt Ronald Tiemessen, directeur Eigen Huis Geldzaken BV bij de vereniging.

TEKST: GONNIE OUSSOREN / BEELD: ISTOCK, AKIMOTO

**W**eet u of tuinherstel gedekt is na een brand? En hoe zit het met vervangende woonruimte? Moet u het antwoord schuldig blijven? U bent niet de enige. Uit een onderzoek\* van Vereniging Eigen Huis onder huiseigenaren blijkt dat een groot deel niet (goed) op de hoogte is van de verzekeringsvoorwaarden van hun opstalverzekering. Zo weet 45 procent niet of tuinherstel na brand gedekt is en heeft meer dan de helft geen idee of een tijdelijk onderkomen onder de polisvoorwaarden valt. Toch geeft het merendeel aan deze voorwaarden belangrijk te vinden. "De opstalverzekering is een ondergeschoven kindje", stelt Ronald Tiemessen. "Onze auto is goed verzekerd voor het geval we tegen een paaltje rijden, maar met de opstal zijn we veel minder bezig." Terwijl de financiële risico's bij schade aan de opstal volgens hem veel groter zijn. "Mensen denken dat de kans klein is



Heeft u uw verbouwing doorgegeven aan de verzekeraar?



dat ze ooit gebruik moeten maken van de opstalverzekering. Zeker als je van dichtbij nooit de impact van een grote brand of iets dergelijks hebt meemaakt, sta je daar niet bij stil."

Michel Behrens, productspecialist woonverzekeringen bij onderzoeksbureau MoneyView, denkt ook dat maar weinig mensen interesse hebben voor de opstalverzekering. "Daarnaast merk ik dat bij de keuze voor een verzekering een lage premie vaak doorslaggevend is en niet de voorwaarden. Riskant, want dan kan goedkoop duurkoop worden."

## Asbest

Een dekking voor schade en opruimen van asbest vindt ruim driekwart van de huiseigenaren met asbest in de woning belangrijk. Toch weet meer dan zestig procent niet of hun opstalverzekering dit dekt. Ook is slechts een derde op de hoogte van mogelijke beperkingen op het vergoeden van brandschade aan asbestdaken. "De verzekeringsmarkt is op dat gebied in beweging", vertelt Iwanna de Jonge, woordvoerder Schade

\* Betreft een representatief onderzoek onder 1.015 huiseigenaren, uitgevoerd door marktonderzoeksbureau The Choice in opdracht van Vereniging Eigen Huis in december 2020



bij het Verbond van Verzekeraars.

"Sinds 1994 wordt asbest niet meer toegestaan in huizen. Het jongste asbestdak is inmiddels bijna dertig jaar oud en daarmee afgeschreven." Dit kan volgens haar voor sommige verzekeraars reden zijn om niet meer, of slechts een deel van, de waarde van het dak uit te keren bij schade. "En sommige verzekeraars bieden alleen dekking als de verzekerde een saneringsplan kan overleggen." De Jonge stelt dat een verzekeringsmaatschappij de voorwaarden van een verzekering mag wijzigen, maar dit wel op tijd moet doorgeven aan haar klanten. "Als de verzekeraar de voorwaarden wijzigt, heb je het recht om de verzekering op te zeggen."

### Check de voorwaarden

Een kwart van de huiseigenaren heeft de voorwaarden van zijn of haar opstalverzekering al minstens vijf jaar niet gecontroleerd. Tien procent daarvan deed in de tussentijd wel een schadeclaim. "Check minstens één keer per jaar de voorwaarden en ook wanneer iets verandert in je persoonlijke situatie", adviseert Tiemessen van Vereniging Eigen Huis. "Kijk of de voorwaarden nog passen bij je wensen. Welke risico's wil je afdekken? Wat jij belang-



rijk vindt, kan veranderen en hetzelfde geldt voor je woonsituatie." Misschien zijn er verbouwplannen, stelt hij. "Kijk wat tijdens een verbouwing wel en niet is gedekt. Staat een woning bij een grote verbouwing bijvoorbeeld meerdere maanden leeg, dan vervalt bij sommige verzekeraars de dekking of wordt die beperkt."

Behrens van MoneyView raadt huiseigenaren ook aan om jaarlijks een blik te werpen op de verzekering én bij grote veranderingen. "Stel je vervangt een

pannendak door riet. Om een huis met rieten dak te verzekeren, moet de woning aan bepaalde eisen voldoen. Bij sommige verzekeraars valt een rieten dak zelfs helemaal buiten de dekking." Overigens blijkt uit het onderzoek dat drie op de tien huiseigenaren een verbouwing niet doorgaf aan de verzekeraar. "Het is altijd je eigen verantwoordelijkheid om wijzigingen door te geven", zegt Behrens. Volgens hem moet een verzekeraar een goed beeld moeten hebben van je huis, dat is in je eigen belang. "Veranderingen aan de woning zijn van invloed op de dekking, je premie en het bedrag waarvoor je bent verzekerd. Je wilt niet dat je bij schade te weinig krijgt uitgekeerd." Tiemessen vertelt dat bij sommige opstalverzekeringen wijzigingen automatisch zijn meeverzekerd. "Als je niet zeker weet of dat bij jouw verzekering het geval is, moet je veranderingen aan je huis altijd doorgeven. Dat kan telefo-

### Onderverzekerd of niet?

Er is sprake van onderverzekering als het verzekerde bedrag op de polis lager is dan de werkelijke waarde. Het gaat er dus om dat u de juiste herbouwwaarde verzekert: het bedrag dat nodig is om een woning opnieuw te bouwen. Vaak gebruiken verzekeraars hiervoor de herbouwwaardemeter voor standaardtypen huizen, ontwikkeld door het Verbond van Verzekeraars. Hierbij wordt aan de hand van het type woning, de kwaliteit van de bouwdelen en de inhoud de herbouwwaarde vastgesteld. Zo betaalt je nooit te veel of te weinig premie. Veel verzekeraars verlenen op basis van een (naar waarheid ingevulde) herbouwwaardemeter garantie tegen onderverzekering. Om die garantie te houden moet u wel grote wijzigingen, zoals een verbouwing,

doorgeven. Ook kunnen verzekeraars vragen om de herbouwwaardemeter na een bepaalde tijd opnieuw in te vullen. Steeds meer verzekeraars bepalen de herbouwwaarde op basis van beschikbare data uit bijvoorbeeld de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), kadaسترgegevens en de WOZ-waarde. Het risico op onderverzekering is daardoor klein. Anderen hanteren weer een vast maximumbedrag, dat hoger is dan de herbouwwaarde van het huis.

Check de polisvoorwaarden of uw polisblad om te achterhalen of u mogelijk onderverzekerd bent. Er kunnen bijvoorbeeld beperkingen zitten op het verzekerde bedrag. U kunt hiervoor ook contact opnemen met uw tussenpersoon of verzekeraar.



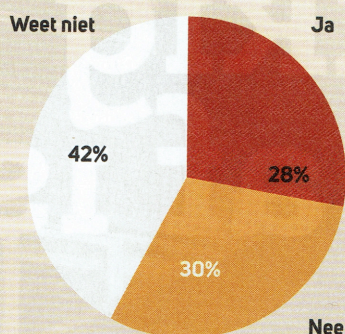


nisch of digitaal, maar vraag altijd een schriftelijke bevestiging. Dan heb je het bewijs zwart op wit." Veertig procent van de ondervraagde huiseigenaren weet niet of zijn of haar opstalverzekering wijzigingen automatisch meeverzekert, toch geeft zeventig procent aan dit wel belangrijk te vinden.

### VvE's en de opstalverzekering

Uit het onderzoek blijkt dat 87 procent van de appartementseigenaren een collectieve opstalverzekering voor het appartementencomplex heeft, 5 procent weet niet of dat het geval is. Slechts een derde heeft zich hierin ook daadwerkelijk verdiept. "Koop je een appartement, controleer dan altijd bij de Vereniging van Eigenaars (VvE) hoe de opstalverzekering is geregeld, zegt Tiemessen. "Een collectieve opstalverzekering is wettelijk verplicht, maar desondanks zijn er slapende VvE's die deze verplichting aan hun laars lappen. Met een collectieve opstalverzekering is het hele appartementengebouw verzekerd, dus ook de gezamenlijke delen

Vallen wijzigingen die u aanbrengt aan uw eigen appartement onder de dekking van de collectieve opstalverzekering?



zoals het trappenhuis en het dak. Zo voorkom je discussies over wie waarvoor verantwoordelijk is." Tiemessen raadt aan om goed te kijken naar de voorwaarden van zo'n verzekering voor het eigen woongedeelte. "Zo hebben sommige collectieve opstalverzekeringen voor luxe verbeteringen aan het appartement een vast bedrag, bijvoorbeeld 10 duizend euro, per woning opgenomen. Maar wellicht is een aanvullende verzekering nodig. Als je bijvoorbeeld een veel duurder badkamer of keuken hebt dan de andere eigenaren kun je die ook meeverzekeren op je inboedelverzekering, via het zogeheten eigenaarsbelang." «

### Als beste uit de test: de opstalverzekering van Vereniging Eigen Huis

Met de opstalverzekering van Vereniging Eigen Huis krijgt u altijd het hele schadebedrag uitgekeerd en hoeft u geen wijzigingen aan de woning door te geven. Onze premie is scherp omdat we werken met een nominale vergoeding in plaats van met een provisiepercentage. Hierdoor geven we een groot deel van de provisie als premiekorting aan onze leden. U betaalt dus niet te veel premie, bent uitgebreid verzekerd en nooit onderverzekerd. Wij evalueren doorlopend onze voorwaarden en bekijken hierbij altijd wat leden belangrijk vinden. Het onderzoeksbureau MoneyView beoordeelde onze verzekering met vijf sterren in 2019 en 2020 op voorwaarden en prijs. En vorig jaar kwam onze opstalverzekering als beste uit de test bij de Consumentenbond.

### Wat valt er wel en niet onder de opstalverzekering?

De opstalverzekering vergoedt schade aan de opstal door bijvoorbeeld brand, inbraak en storm. Bij de opstal hoort alles wat nagelvast zit in of aan de woning (zoals de inbouwkeuken, kozijnen en leidingen) maar ook de schuur en een schutting. De voorwaarden verschillen per verzekeraar. Zo is glasbreuk lang niet altijd standaard meeverzekerd en kunnen verzekeraars speciale clausules opnemen voor het verzekeren van zonnepanelen. Met een zogeheten allrisk opstalverzekering is ook de schade gedekt die je zelf aan het huis veroorzaakt.

De opstalverzekering dekt geen schade door achterstallig onderhoud, constructiefouten of opzet. Ook schade door bijvoorbeeld een aardbeving, atoomkernreactie, overstroming of (burger)oorlog is niet verzekerd. Daarnaast stellen verzekeraars eisen aan het materiaal waarvan de buitenwanden en dakbedekking zijn gemaakt. Rieten daken kunnen bijvoorbeeld uitgesloten zijn. Check de polisvoorwaarden van uw opstalverzekering voor een volledig overzicht van wat wel en niet onder de dekking valt.



Meer informatie op [veh.nu/opstalverzekering](http://veh.nu/opstalverzekering)