



Lacunes bij het verzekeren

Vorig jaar heeft het Nationaal Restauratiefonds een breed onderzoek onder haar klanten verricht aangaande de verzekeringen van monumenten. Het onderzoek is gedaan onder monumenteneigenaren die een laagrentende hypotheek hadden gesloten bij het Restauratiefonds ten behoeve van een restauratie. De uitslag is in twee zinnen samen te vatten: 1. Onbekend maakt onderverzekerd. 2. Polissen van monumenteneigenaren hebben achterstallig onderhoud.

Veel verzekeraars werken met een herbouwwaardemeter. De verzekerde krijgt dan de garantie dat de verzekeraar geen beroep doet op onderverzekering bij schade. Elk voordeel heeft zijn nadeel en dat is ook hier het geval. Veel verzekerden en ook monumenteneigenaren krijgen hierdoor het idee dat ze goed verzekerd zijn. Dat is positief en in 99 procent van de schades gaat het nu ook goed. Het vervelende is, dat die ene procent altijd hele grote schades betreft.

Herbouwwaarde

Net als het monument heeft ook de polis een goed fundament nodig. Dan staat de polis als een huis. Niet alle verzekeraars vergoeden namelijk ook boven het verzekerde bedrag dat met behulp van de herbouwwaardemeter is vastgesteld. Men doet weliswaar geen beroep op onderverzekering, maar vergoedt ook niet meer dan de verzekerde som. In feite heeft men dan een 'premierisque'-verzekering. Dit probleem

geldt zowel voor monumenten als gewone woningen. Veel te makkelijk worden herbouwwaardemeters toegezonden aan particulieren. Het Verbond van Verzekeraars vermeldt expliciet op zijn site:

De herbouwwaardemeter is niet bedoeld voor gebruik door consumenten. De basis van de herbouwwaardemeter is gebaseerd op de inhoud van de woning. Men gaat uit van een prijs per kubieke meter en die wordt dan iets aangepast als men aangeeft een luxe badkamer te hebben en dergelijke. Vandaar de volgende waarschuwing door het Verbond:

Omdat de herbouwwaardemeter een globale uitkomst oplevert, wordt verzekeraars geadviseerd om – indien gebruik wordt gemaakt van deze methode – dit uitsluitend in combinatie te doen met producten met een garantie tegen onderverzekering.

Wat mij betreft mag het Verbond dat advies aanscherpen door die garantie te

laten gelden tot 150 of 200 procent van het verzekerde bedrag. Veel adviseurs en consumenten gebruiken de meter ook voor monumenten. Ze lezen blijkbaar de toelichting niet. Veel mensen lezen pas een toelichting als ze vastlopen bij het invullen van een formulier. Mijn suggestie is daarom om in het formulier zelf een vraag op te nemen of de woning een monument betreft. De toelichting vermeldt onder punt 3: *Waardevaststelling van objecten als winkelpanden, kantoor- en fabrieksgebouwen, winkelcentra, kerken, ziekenhuizen, bejaardentehuizen, scholen, openbare gebouwen e.d., is specialistenwerk. Dit geldt tevens voor zeer luxe bungalows, villa's of landhuizen, oudere herenhuizen en grachtenpanden, zeer luxe flatgebouwen en portiekwoningen, woonhuizen met een bijzondere bouwstijl, historische of monumentale woonhuizen of woonhuizen die onder speciale voorwaarden herbouwd mogen worden (bijvoorbeeld omdat deze onder Monumentenzorg of beschermd stadsge-*



van monumenten

zicht vallen en/of onder architectuur zijn gebouwd of omdat er bij herbouw speciale vergunningen of voorzieningen noodzakelijk zijn).

Duidelijk genoeg zou je zeggen. Maar wat blijkt uit het onderzoek van het Restauratiefonds? Maar liefst 35 procent maakt gebruik van een standaard vragenlijst, herbouwwaardemeter of eigen inschatting.

Verzekeraars zouden naast de gewone opstalindex een index moeten hanteren voor monumenten.

Index

Op een stevig fundament kun je een goede woning bouwen. We zagen dat al in 35 procent van de gevallen fout gaan. Dat wil niet zeggen dat het bij 65 procent van de gevallen goed gaat. Het verzekerde bedrag moet niet alleen bij het sluiten van de overeenkomst goed zijn, maar ook de jaren daarna. Slechts 68 procent van de monumenteneigenaren heeft het monument verzekerd met een index (53 procent) of waardegarantie (13 procent). Het probleem is

echter dat een index niet helpt tegen onderverzekering als de basis niet goed is. Dan wordt de onderverzekering nominaal alleen maar groter. De onderverzekering wordt echter ook procentueel groter, omdat de herbouwwaardestijging van monumenten groter is dan de gemiddelde herbouwwaardestijging. De opstalindex compenseert slechts een gemiddelde stijging. Bovendien is deze index van het CBS gebaseerd op het verloop van de bouwkosten van *nieuwe* woningen en afgeleid van bouwvergunningen door gemeenten. Verzekeraars zouden daarom naast de gewone opstalindex een index moeten hanteren voor monumenten.¹ Er is immers ook een aparte index voor glas en voor agrarische gebouwen. Monumenteneigenaren die beginnen met een te laag verzekerd bedrag en daarnaast geen of een te lage index hebben, worden geconfronteerd met een dubbel probleem: hun onderverzekering wordt nominaal en procentueel steeds groter!

Monument en polis

Wil de verzekeraar weten of het te verzekeren object een monument is? Je zou dan een vraag verwachten in die richting. Toch doen lang niet alle verzekeraars dat. Veel verzekeraars hebben wel een bekendheidsclausule. Bijvoorbeeld:

De maatschappij acht zich voldoende bekend met ligging, bouwaard, dekking, inrichting, omschreven gebruik en belendingen van het

woonhuis, zoals die waren

- *ten tijde van het aangaan van de verzekering; of*
- *bij voortzetting van de verzekering na risicowijziging.*

Volgens het onderzoek van het restauratiefonds vermeldt 19 procent van de eigenaren niet dat het een monument betreft. Als een verzekeraar er niet naar vraagt en men heeft ook nog eens de bekendheidsclausule, dan is er niet direct een probleem. Er zijn verzekeraars die vragen of het te verzekeren woonhuis een grachtenpand betreft. Eén van deze verzekeraars heeft in zijn voorwaarden staan:

Ingeval de woning door de overheid (rijk, provincie of gemeente) is aangemerkt als monument, wordt bij de bepaling van de herstellkosten rekening gehouden met de door de overheid gestelde eisen in verband met de status van het monument.

Merkwaardig is dat er staat dat er rekening wordt gehouden met de door de overheid gestelde eisen. Wat is rekening houden met? Is dat vergoeden? Waarom staat er niet gewoon dat de kosten vergoed worden die gepaard gaan met de eisen die de overheid stelt in verband met de monumentenstatus? Dat laatste mag de verzekerde verwachten op grond van het contra proferentembeginsel².

Het is overigens niet zo vreemd dat sommige verzekeraars vragen of het een grachtenpand betreft. Ook de

»

herbouwaardemeter houdt rekening met dergelijke factoren. Aan het einde van onderdeel 2 over de bouwdeelen en kwaliteitsniveau's volgt het vakje voor toeslagen en kortingen.

Voorbeeld

Plaatselijke problemen

Deze zijn te verwachten bij herbouw/herstel in bijvoorbeeld stads- en dorpskernen, aan grachten en nauwe straten en ook bij straten met intensief verkeer. Het gevolg zal zijn moeilijke en dure plaatsing van keten, belemmering in aan- en afvoer, parkeer- en opslagproblemen of mogelijk noodzakelijke nachtarbeid. Deze kosten, geval voor geval te bepalen, zullen veelal de 10 procent-30 procent niet te boven gaan.

De verkoopwaarde van een gerestaureerd pand verandert wel. De herbouwwaarde niet.

Bij plaatselijke problemen zullen de bijzondere kosten volgens de meter de 10 procent-30 procent niet te boven gaan. Dat is netjes uitgedrukt, maar een hoogwaardige keuken, een hoogwaardige badkamer en een hoogwaardige woonkamer leveren samen slechts een toeslag van 17 procent op. Opvallend dat de herbouwwaardemeter vermeldt: 'deze kosten, geval voor geval te bepalen'. Door wie, is dan de voor de hand liggende vraag. Kun je zo'n vraag overlaten aan de verzekerde zelf of aan zijn tussenpersoon?

Restauratie geen invloed op waarde

Van de monumenteneigenaren geeft 74 procent door aan de verzekeraar dat er een restauratie heeft plaatsgevonden. Dat is niet noodzakelijk. Een restauratie heeft geen invloed op de herbouwwaarde!! Als ik dit zeg, dan hebben de meeste mensen uit de verzekeringswereld de neiging om te zeggen: ja, maar...

Ik kan dit eenvoudig illustreren aan de hand van de herbouwwaardemeter. U zult merken bij het invullen van de herbouwwaardemeter, dat een restauratie geen invloed heeft op de uitkomst. Het aantal m³ verandert niet en ook de andere factoren blijven ongewijzigd.

De verkoopwaarde van een gerestaureerd pand verandert wel. De herbouwwaarde niet. De definitie van herbouwwaarde is immers het bedrag dat nodig is om een opstal in dezelfde staat en op

Onderzoek Nationaal Restauratiefonds onder monumenteneigenaren	
Geen opstalverzekering aanwezig	1,4 procent
Vermeldt bij aanvraag verzekering, dat het om een monument gaat	81 procent
Verzekerde waarde vastgesteld door eigen inschatting, vragenlijst of herbouwwaardemeter	35 procent
Clausule opgenomen in verband met extra kosten monumentale status	24 procent
Index en/of waardegarantie van toepassing	68 procent
Geeft restauratie door aan verzekeraar	74 procent

dezelfde plaats te herbouwen. De crux is natuurlijk diezelfde staat. Want je kunt geen verveloo's pand herbouwen. Je kunt geen pand herbouwen waarvan het voegwerk slecht is, et cetera. Hierover kan wel discussie ontstaan bij de schaderegeling.

Voor de herbouwwaarde maakt een restauratie dus niets uit. De meeste verzekeraars hebben zich uiteraard wel op andere wijze ingedekt om recht te doen aan het indeminutiesbeginsel. Het is niet de bedoeling dat een verzekerde door een schade-uitkering in een financieel betere positie komt. Hij moet schadeloos gesteld worden, maar meer hoeft niet. Daarom bevatten veel opstalpolissen bepalingen over slecht onderhoud of de zogenaamde aftrek-nieuw-voor-oud-bepaling. Voluit: aftrek wegens veronderstelde verbetering van oud tot nieuw. Het is het bedrag dat in mindering wordt gebracht op de reparatiekosten (materialen en arbeidslonen) op grond van het feit dat het verzekerde object wordt geacht door de reparatie in betere staat te verkeren dan voor de schade.

Verbouwing wel invloed op waarde

Een verbouwing heeft uiteraard wel invloed op de herbouwwaarde. Ook een

restauratie waarbij er gelijktijdig een nieuwe keuken of badkamer geplaatst wordt heeft uiteraard invloed op de herbouwwaarde. Zowel monumenteneigenaren als andere bezitters van panden vergeten dit nogal eens door te geven aan hun verzekeraar. Soms besluit verzekerde of zijn tussenpersoon om de verzekerde som te verhogen met de kosten voor de verbouwing. Dat zal op zich voor de verbetering voldoende zijn. De valkuil is dat men daarna het gevoel heeft goed verzekerd te zijn. Indien de verzekerde som niet goed was vastgesteld of niet voldoende is geïndexeerd dan loopt men onwetend het risico dat de verzekerde som onvoldoende is.

Conclusie en tips

Op basis van het onderzoek van het Nationaal Restauratiefonds kom ik tot de volgende conclusies en tips:

1. Veel monumenten zijn te laag verzekerd.
2. De herbouwwaardemeter is niet geschikt voor monumenten.
3. De opstalindex is niet toereikend voor monumenten; er zou een monumentenindex moeten komen.
4. Een garantie tegen onderverzekering dient te worden aangevuld met de bepaling dat de verzekeraar tot 150 procent of 200 procent van de verzekerde waarde vergoedt.
5. Verbouwingen en verbeteringen moeten doorgegeven worden aan de verzekeraar.
6. Veel monumenteneigenaren beseffen niet waar de lacunes in hun polis zitten.

Simon Kadijk

De auteur is directeur van Onderlinge Verzekeringmaatschappij Donatus u.a., lid van de examencommissie Burgerlijk Proces- en Bewijsrecht van de SEFD en lid van de redactieraad van de Beursbengel.

Voetnoten:

- 1 Er is een verzekeraar die een aparte index hanteert voor kerken, orgels en monumentale gebouwen.
- 2 Boek 6 artikel 238 lid 2 BW bepaalt dat bedingen duidelijk en begrijpelijk moeten zijn opgesteld. Bij twijfel over de betekenis van een beding, prevaleert de voor de wederpartij gunstigste uitleg.

