

Woning en waarde



Geld

Jaap Jongsma

Durf jij je huis te koop te zetten?" Het is een vraag die mij afgelopen week werd gesteld. Ad rem reageerde ik: „Natuurlijk, alles tegen de juiste prijs.”

Wanneer ik er langer over nadenk, dan is de juiste prijs niet doorslaggevend. Wat zijn de alternatieven wanneer mijn huis verkocht is? Er is op dit moment een schaarste in het aanbod. Veel woningen die langer te koop staan, hebben meer onderhoud nodig of zijn moeilijker te financieren vanwege bijvoorbeeld een bedrijfsbestemming. De juiste waarde is belangrijk wanneer ik weet dat ik weer een nieuwe woning krijgt die voldoet aan je wensen.

Dit geldt ook voor een woonhuisverzekering. Tegen welke waarde is uw woning verzekerd? Verzekeraars gebruiken hiervoor de term herbouwwaarde. Dit is dus wat anders dan een aan- of verkoopwaarde of WOZ-waarde.

De herbouwwaarde is het bedrag wat nodig is om de woning op dezelfde plaats na volledige vernietiging volgens de huidige eisen te herbouwen. De juiste herbouwwaarde is belangrijk omdat bij een schade dit grote gevolgen kan hebben voor de schade-uitkering. Bent u te laag verzekerd, dan past de verzekeraar de onderverzekeringsregel toe.

In de praktijk kom ik tegen dat sommige banken de hypotheek regelden en de woning dan verzekeren conform de aankoopwaarde. De woning is bijvoorbeeld aangekocht voor een waarde van twee ton, maar deze kan dan best een herbouwwaarde van drie ton hebben. Van elke schade krijgt u dan maar twee derde uitgekeerd. Bij een totale schade is het tekort een verschil van een ton. Nu zijn de meeste schades deelschades en niet totaal-schades. Maar als bij een brand in een keuken een schade van dertigduizend euro ontstaat, krijgt de

Wanneer ik er langer over nadenk, dan is de juiste prijs niet doorslaggevend

klant niet meer dan twintigduizend euro uitgekeerd.

Hoe kunt u dit nu voorkomen? Het verbond van verzekeraars heeft een herbouwwaardemeter ontwikkeld. Op basis van een aantal vragen kan de herbouwwaarde berekend worden. Dit is best een ingewikkelde berekening. U moet namelijk de inhoud van uw woning berekenen. Dit zal voor de meeste mensen nog niet eenvoudig zijn. Vervolgens geeft het verbond aan wat op dit moment de herbouwprijzen zijn per type woning. Een vrijstaande woning heeft bijvoorbeeld een herbouwprijs van 821 euro per kubieke meter op dit moment. Bij een inhoud van 450 kubieke meter komt men dan al op een herbouwwaarde van 369.450 euro. Afhankelijk van een aantal specifieke kenmerken van uw woning komt de herbouwwaarde nog iets hoger of lager uit.

Ons advies is om een adviseur te kiezen die dit voor u berekent en hiervan gebruik maakt. Met behulp van deze herbouwwaardemeter ontvangt u namelijk garantie tegen onderverzekering. Ook al zijn de herbouwkosten hoger op het moment van schade, dan moet een verzekeraar toch de werkelijke herbouwwaarde vergoeden. Wij vinden dat wanneer u discussies achteraf kunt voorkomen, u dit vooraf goed moet regelen. Welke waarde heeft u verzekerd?

► Jaap Jongsma is financieel adviseur bij bureau Rentmeester Financieel Advies in Damwâld