Special Item 168 Juni 2024

MoneyView
www.moneyview.nl
info@moneyview.nl
+31(0)20-626 85 85

Woonverzekeringen 2024

In het Special Item van deze maand staan de woonverzekeringen centraal. Net als in de Special Items van voorgaande jaren wordt voor de prijsbenchmarks gebruik gemaakt van het Nationaal Woningen Profiel van Infofolio. Door gebruik te maken van deze representatieve profielenset kan een accurate weergave gemaakt worden van de ontwikkeling van de gemiddelde premie over een langere periode. In dit Special Item besteden we aandacht aan de ontwikkeling van de premies voor opstalverzekeringen door de jaren heen. Deze is flink gestegen, gelijk aan de herbouwwaarde van woningen. Verder wordt er aandacht besteed aan duurzaamheid en de acceptatie van nieuwe woonvormen. Zoals gebruikelijk beginnen we met de MoneyView ProductRating op Prijs en Voorwaarden.

ProductRatings **Inboedel & Opstalverzekeringen**

De ProductRating Prijs voor inboedelverzekeringen is gebaseerd op de gemiddelde marktpositie op 1 juni 2024 van 59 inboedelverzekeringen, waarvan 33 met een allriskdekking (AR) en 26 met een extra uitgebreide gevarendekking (EUG). De gemiddelde marktpositie wordt berekend over de bijna 10.000 klantprofielen uit de inboedelset van het Nationaal Woningen Profiel van Infofolio. De marktpositie per klantprofiel is bepaald op basis van de jaarpremie, poliskosten en andere administratieve kosten inclusief assurantiebelasting, vermeerderd met 8% van het laagst mogelijke eigen risico. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde schadefrequentie bij inboedelverzekeringen. Bij de bepaling van de premie is ervan uitgegaan dat de verzekerde een garantie tegen onderverzekering wenst. De premie is gebaseerd op de meest kale dekking die mogelijk is. Extra dekkingen zoals glasbreuk, kostbaarheden, huurders- en eigenarenbelang, cyber, mobiele elektronica of buitenhuisdekking zijn niet meegenomen in deze benchmark.

Ten behoeve van de ProductRating Voorwaarden zijn 64 producten onderzocht op voorwaarden en mogelijkheden. Hiervoor zijn 103 criteria uit de MoneyView ProductManager geselecteerd, geclusterd en gewogen. Alle 5-sterrenproducten staan op alfabetische volgorde.

★★★★★ PRODUCTRATING **PRIJS**

- **a.s.r.** Inboedelverzekering (EUG)
- **Centraal Beheer** Inboedelverzekering (EUG)
- **InShared** Inboedelverzekering (EUG)

★★★★★ PRODUCTRATING **VOORWAARDEN**

- **Centraal Beheer/FBTO** Inboedelverzekering (AR)
- **Interpolis** Inboedelverzekering (AR)
- **Vereniging Eigen Huis** Inboedelverzekering All Risk

- **Allianz/Allianz Direct** Opstalverzekering Uitgebreid (EUG)
- **Ik kies zelf van a.s.r.** Opstalverzekering (EUG)
- **Vereniging Eigen Huis** Woonhuisverzekering Super Uitgebreid (AR)

- **ING/Nationale-Nederlanden Bank** Opstalverzekering Allrisk
- **Nationale-Nederlanden** Woonhuisverzekering All-in (AR)
- **Vereniging Eigen Huis** Woonhuisverzekering Super Uitgebreid (AR)

Het MPR-systeem voor de ProductRating 'Voorwaarden' omvat een puntensysteem, waarbij individuele productcriteria een score tussen 1 en 5 punten krijgen toegekend. De score 3 staat hierbij voor marktconform, de scores 4 en 5 voor meer dan marktconform en de scores 1 en 2 voor minder dan marktconform. Op deze 'basisscores' wordt vervolgens een weging toegepast. Bij de vertaling van de MPR-scores naar de MoneyView ProductRating worden de aan elkaar gerelateerde productcriteria bij elkaar gevoegd tot samenhangende clusters. De individuele MPR-scores per cluster worden bij elkaar opgeteld, waarna er per cluster eveneens een weging is toegekend. De aldus ontstane gewogen scores per cluster worden bij elkaar opgeteld waarna er een puntentotaal per product ontstaat. Voor een overzicht van de wegingsfactoren zie **www.specialitem.nl**

Heeft uw product een **5-sterren ProductRating?** Gefeliciteerd! Wilt u met het ProductRating-logo naar buiten treden? Neem **contact** op met MoneyView en vraag naar de voorwaarden.

© MoneyView Research B.V. 2024. Niets uit deze uitgave mag worden verspreid of verveelvoudigd zonder schriftelijke toestemming vooraf van de uitgever.

Voor de ProductRating Prijs van de opstalverzekeringen zijn 51 producten onderzocht, waarvan 30 met een allriskdekking (AR) en 21 met een extra uitgebreide dekking (EUG). Ook voor de opstalverzekeringen zijn bijna 10.000 profielen uit het Nationaal Woningen Profiel gebruikt. Deze profielenset verschilt van de set die bij de inboedelverzekeringen is gebruikt. Naast de jaarpremie, poliskosten en administratieve kosten inclusief assurantiebelasting is 14% van het laagst mogelijke eigen risico bijgeteld. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde schadefrequentie bij opstalverzekeringen. Voor zover bekend is bij de berekening rekening gehouden met de dakvorm (plat of normaal) en de dakbedekking (riet of hard). Voor de premie is alleen het hoofdverblijf berekend en zijn geen bijtellingen gedaan voor eventuele bijgebouwen. Toeslagen voor nieuwe of luxe afbouw, zonnepanelen en fundering zijn in deze benchmark buiten beschouwing gelaten. Ten behoeve van de ProductRating Voorwaarden zijn 54 producten onderzocht op voorwaarden en mogelijkheden. Hiervoor zijn 70 criteria uit de MoneyView ProductManager geselecteerd. Ook nu zijn de 5-sterrenproducten weer alfabetisch gerangschikt.

ProductRatings

Net als in 2023 winnen de inboedelverzekeringen van a.s.r., Centraal Beheer en InShared 5 sterren op prijs. Centraal Beheer, FBTO, Interpolis en Vereniging Eigen Huis zijn net als vorig jaar de 5-sterrenwinnars op voorwaarden. Vereniging Eigen Huis scoort in het cluster 'bijzondere kosten' hoog met de dekking voor contra-expertkosten en de vergoeding voor het herstel van de tuin. De andere winnaars onderscheiden zich met name in het cluster 'gedekte zaken', waarin kenmerken over tijdelijke opslag van inboedel en het verzekerde bedrag voor een warmtepomp zijn meegenomen.

De opstalverzekeringen van Ik kies zelf van a.s.r., Allianz/Allianz Direct en Vereniging Eigen Huis behalen dit jaar 5 sterren op prijs. Vergeleken met vorig jaar heeft alleen Aegon het veld moeten ruimen voor Allianz/Allianz Direct. Allianz en Allianz Direct voeren dezelfde premie. De opstalverzekering van Allianz Direct kan de consument zelf rechtstreeks afsluiten, voor het afsluiten van de opstalverzekering van Allianz zal hij of zij naar een adviseur moeten.
De 5-sterrenwinnaars op voorwaarden zijn ING, Nationale-Nederlanden Bank, Nationale-Nederlanden en Vereniging Eigen Huis. Alleen Vereniging Eigen Huis prolongeert zijn 5 sterren en behaalt daarmee de hoogste beoordeling op zowel prijs als voorwaarden. Alle winnaars doen het goed in het cluster 'glasdekking', bij onder andere de dekking voor (hobby)kassen. Vereniging Eigen Huis scoort hoog met zijn dekking voor schades als gevolg van vochtdoorlating, huisdieren en vlekken, barsten en krassen. ING, Nationale-Nederlanden en Nationale-Nederlanden Bank hebben een ruime dekking bij asbestsanering en verzekeren opbrengstderving na een gedekte schade aan zonnepanelen.

NATIONAAL WONINGEN PROFIEL VAN INFOFOLIO

Voor de ProductRating Prijs is gebruik gemaakt van het Nationaal Woningen Profiel van Infofolio. Deze set is opgesplitst in twee verschillende sets voor inboedel- en opstalverzekeringen. Een reden hiervoor is dat bijvoorbeeld opstalverzekeringen bij appartementencomplexen vaak via een Vereniging van Eigenaren zakelijk worden verzekerd. De inboedelverzekering wordt daarentegen per appartement (particulier) afgesloten. Het Nationaal Woningen Profiel bevat gegevens van circa 10.000 woningen, die representatief zijn voor heel Nederland. Het Nationaal Woningen Profiel wordt jaarlijks door Infofolio in samenwerking met MoneyView herijkt en geactualiseerd en bevat adresgerelateerde bouwkundige, financieel-economische, gebruiks-, eigendoms- en omgevingsgegevens over woningen. Het Nationaal Woningen Profiel omvat ook de herbouw- en inboedelwaarden van deze woningen die met het Hermes- en Iris-model zijn berekend. Een combinatie van deze gegevens met analyses levert schadeverzekeraars een betere risicobeheersing op, omdat de hoogte van de te betalen premies beter aansluit bij het risicoprofiel van de verzekerde objecten.

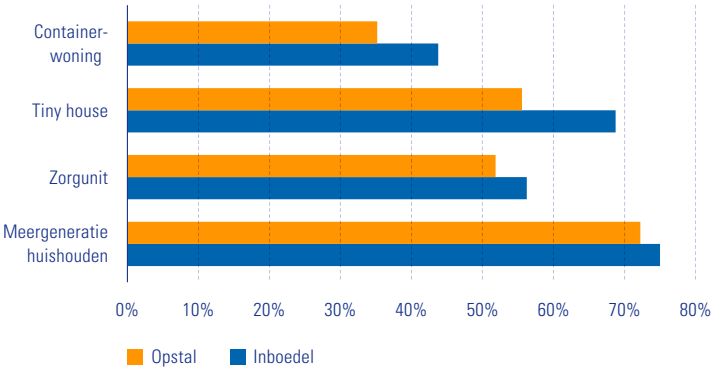
Trends en Ontwikkelingen **Toegelicht**

Nieuwe kenmerken / woningtekort

Volgens de Nationale Woon- en Bouwagenda hebben we een woningtekort van ongeveer 300.000 woningen in Nederland. De vraag groeit veel sneller dan het aanbod. Hierdoor stijgen huizenprijzen gigantisch en ontstaat een noodzaak voor alternatieven om de druk op de woningmarkt te verlichten.
Het is misschien een wat dystopisch beeld als we straks allemaal onze schoonmoeder in de tuin in een mantelzorgwoning (zorgunit) onderbrengen of de kinderen niet alléén thuisblijven wonen, maar daar ook een partner en nieuwe generatie aan toevoegen. Toch gaan we voor de woonverzekeringen een blik werpen op de acceptatie van deze woonvormen. Dit is in de bijgesloten grafiek in beeld gebracht. Bij 48 van de 64 inboedelverzekeringen en bij 39 van de 54 opstalverzekeringen kan een 'meergeneratie huishouden' worden verzekerd. Een zorgunit in je tuin is bij 52% van de opstalverzekeringen mee te verzekeren, en de inboedel hiervan bij 56% van de inboedelverzekeringen. Iets meer afstand nodig? Wellicht is een tiny house of een containerwoning de oplossing. Het zou in principe niet zo'n probleem moeten zijn om in een dergelijke woning je inboedel te verzekeren. Dit kan voor een tiny house bij 69% van de onderzochte verzekeringen en voor een containerwoning bij 44%. Voor een opstalverzekering ligt dit iets genuanceerder. Containerwoningen zijn vaak onderdeel van een groter geheel en worden meestal verzekerd via een zakelijke verzekering van de betreffende Vereniging van Eigenaars (VvE). Ook is het brandrisico anders dan voor meer reguliere appartementen.

Een containerwoning kan bij 35% van de onderzochte verzekeringen worden verzekerd. Voor tiny houses speelt vooral wetgeving een rol. Zo mag de woning geen wielen hebben (woonwagen). Bij de onderzochte opstalproducten kan je bij 56% een tiny house verzekeren.

Acceptatie 'nieuwe woonvormen'



Bron: MoneyView ProductManager

© MoneyView Research B.V. 2024. Niets uit deze uitgave mag worden verspreid of verveelvoudigd zonder schriftelijke toestemming vooraf van de uitgever.

Groen, groener, groenst

Op het vlak van duurzaamheid zijn we nog lang niet uitontwikkeld. Wat duurzaam is, is erg breed en laat zich niet eenduidig kwalificeren. In dit Special Item richten we onze aandacht op groene daken, energie(opwekkers) en schadeherstel.

Bij woonverzekeringen zien we ontwikkelingen in de acceptatie van groene (sedum) daken en van muren van natuurlijke/ecologische materialen. Een groot voordeel van een groen dak is de absorptie van het regenwater. In perioden van hevige regenval werkt een groen dak als buffer, waardoor er minder door de grond en het rioleringssysteem hoeft te worden opgenomen. Daarnaast zorgt de isolerende werking voor meer koelte in je huis in de zomer en minder kou in de winter. Als kers op de taart draagt een groen dak bij aan de biodiversiteit.

Duurzame energieoplossingen maken steeds vaker deel uit van de opstallen. Naast zonnepanelen kan je hierbij denken aan warmtepompen en zonneboilers. Thuisbatterijen kunnen een oplossing zijn om de druk op het energienetwerk te verlichten en buiten de bebouwde kom (of misschien ook in de bebouwde kom als ze wat stiller worden) is het ook mogelijk om een windturbine te gebruiken om je te helpen voorzien in je energiebehoefte.

Duurzaam schadeherstel is bij steeds meer verzekeraars een optie. Bij 34 van de 64 onderzochte inboedelproducten en bij 29 van de 54 onderzochte opstalproducten wordt, indien mogelijk, gebruik gemaakt van tweedehands of refurbished materiaal bij het herstellen van schade. Verzekeraars kunnen hiervoor zijn verbonden met schadeherstellers die gecertificeerd zijn in duurzaam schadeherstel, zoals het keurmerk GroenGedaan! van Stichting Duurzaam.
Naast het gegeven dat duurzaam schadeherstel beter is voor het milieu, is het vaak ook goedkoper. Bijvoorbeeld door alleen het beschadigde deel te vervangen van een vloer. Je kan hierbij ook denken aan circulair glas of schadeherstel in natura. Bij acht verzekeraars is het standaard of optioneel mogelijk om een extra uitkering te krijgen bij duurzaam schadeherstel. Als je bijvoorbeeld gebroken enkel glas laat vervangen door dubbel glas, dan kan hier tot 15% (de percentages zijn 10% of 15% van het uit te keren netto schadebedrag, tot € 50.000) extra voor vergoed worden. Een ander voorbeeld is extra isolatie bij reparatie van een dak of muur. Bij de inboedelverzekeringen kan bij totaalverlies van je mobiele telefoon bij een verzekerde schade ook steeds vaker worden gekozen voor een 'nieuw' refurbished toestel in plaats van een financiële vergoeding. Hierdoor kiest de consument mogelijk vaker voor een duurzame telefoon dan een nieuwe.

Prijsontwikkeling Opstal 2019-2022-2024

In het Special Item van 2023 hebben we aandacht besteed aan de gemiddelde premie van een inboedelverzekering door de jaren heen. In 2022 keken we voor het laatst naar de ontwikkeling van de opstalpremies. Er werd toen voorzichtig voorspeld dat met de steeds verder stijgende (bouw)kosten, de premies nog wel even zouden kunnen blijven stijgen. Hoe staan we er in 2024 voor?

Premieontwikkeling Type Woning

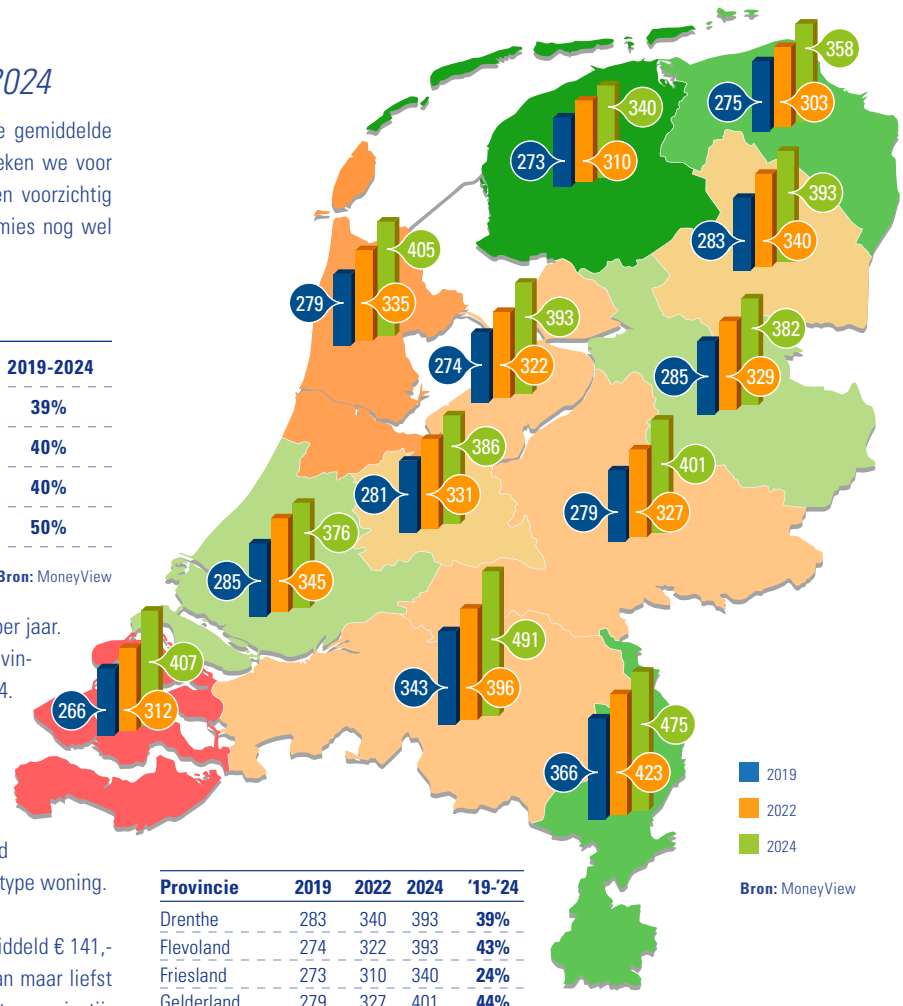
	2019	2022	2024	2019-2024
2-1 KAPWONING	284	335	396	**39%**
HOEKWONING	262	312	366	**40%**
RIJTJESWONING	242	286	338	**40%**
VRIJSTAANDE WONING	416	481	623	**50%**

Bron: MoneyView

Gemiddeld genomen betaal je nu voor een opstalverzekering € 415,- per jaar. Dat is 40% meer dan in 2019. We hebben de verschillen tussen de provincies in Nederland in kaart gebracht voor de jaren 2019, 2022 en 2024. Hiervoor is representatieve data gebruikt van ruim 8.000 adressen, waarbij appartementen buiten beschouwing zijn gelaten. Opstal van appartementen wordt in principe zakelijk bij een VvE verzekerd. Per profiel is de premie berekend voor elk opstalproduct en hiervan is het gemiddelde genomen. Daarna is per provincie het gemiddelde berekend van alle profielen in de provincie tezamen. Dit is ook gedaan voor het type woning.

Het grootste verschil is te vinden in Zeeland, daar ben je in 2024 gemiddeld € 141,- per jaar meer kwijt voor je opstalpremie dan in 2019, een stijging van maar liefst 53%. De hoogste premie betaal je echter in Noord-Brabant. De laagste premiestijging is in Friesland, waar je nu 24% meer betaalt dan in 2019, en ben je gemiddeld met € 340,- per jaar in 2024 ook het minste kwijt aan je opstalverzekering.

Per type woning zijn de verschillen tussen 2019 en 2024 aardig gelijk en stijgt de premie met ongeveer 40%, met uitzondering van vrijstaande woningen. Daarvan zijn de opstalpremies gemiddeld 50% hoger dan in 2019.

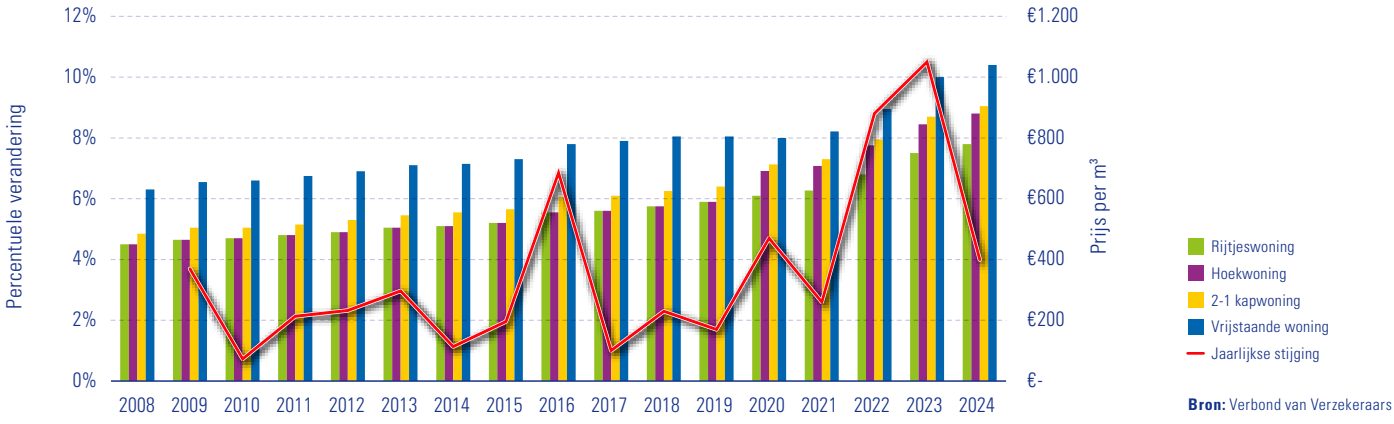


Bron: MoneyView

Provincie	2019	2022	2024	'19-'24
Drenthe	283	340	393	**39%**
Flevoland	274	322	393	**43%**
Friesland	273	310	340	**24%**
Gelderland	279	327	401	**44%**
Groningen	275	303	358	**30%**
Limburg	366	423	475	**30%**
Noord-Brabant	343	396	491	**43%**
Noord-Holland	279	335	405	**45%**
Overijssel	285	329	382	**34%**
Utrecht	281	331	386	**38%**
Zeeland	266	312	407	**53%**
Zuid-Holland	285	345	376	**32%**

© MoneyView Research B.V. 2024. Niets uit deze uitgave mag worden verspreid of verveelvoudigd zonder schriftelijke toestemming vooraf van de uitgever.

ONTWIKKELING KUUBPRIJS



Bron: Verbond van Verzekeraars

Herbouwwaarde

Hoe wordt een opstalpremie bepaald? Hiervoor is de herbouwwaarde van belang. De herbouwwaarde is, zoals het klinkt, het bedrag dat nodig is om een woning opnieuw op te bouwen (in dezelfde staat en volgens de huidige bouwvereisten). Omdat dit bedrag nodig kan zijn als een huis bijvoorbeeld volledig is afgebrand, is de herbouwwaarde samen met andere factoren (zoals gezinssamenstelling, leeftijd woning en leeftijd verzekerde) een variabele voor het bepalen van de opstalpremie. Hogere herbouwwaarde, hogere premie, dat klinkt logisch. Er is al geconstateerd dat de opstalpremies fors zijn gestegen, de herbouwwaardes laten eenzelfde beeld zien.

We kijken hiervoor naar de herbouwwaardemeter van het Verbond van Verzekeraars. Sinds 2022 is er alleen een percentuele opslag bepaald voor WKO-installaties (Warmte Koude Opslag), deze wordt nog niet gebruikt door verzekeraars die (een versie van) de verbondsmeter gebruiken. Voor de rest is aan de herbouwwaardemeter van het Verbond van Verzekeraars alleen de kuubprijs aangepast per type woning. Dit is in 2022 in het Special Item Woonverzekeringen ook in beeld gebracht en daaraan is dit en vorig jaar toegevoegd. In 2023 lag de jaarlijkse stijging van de kuubprijs op 10,5% en in 2024 op 4%. Over de afgelopen vijf jaar is de herbouwwaarde van het Verbond gestegen met 38% (waarbij is gekeken naar de volgende type woningen: rijtjeswoning, hoekwoning, 2-1 kapwoning en vrijstaande woning). Dat is niet ver van de gemiddelde stijging van de opstalpremie met 40% over dezelfde periode. Uit de cijfers blijkt ook dat, in vergelijking met de herbouwwaarde-ontwikkeling, vooral vrijstaande woningen qua opstalpremie veel duurder zijn geworden en dat de premieverhoging voor hoekwoningen juist lager ligt dan we zouden kunnen verwachten.

Waar een hoekwoning met een plat dak (zonder verdere bijzonderheden zoals in de herbouwwaardemeter opgenomen) van 450 m³ in 2019 nog een herbouwwaarde had van bijna € 290.000, is die in 2024 ruim € 430.000,-. Herbouwwaardes zijn onder andere door de inflatie en hoge(re) bouwkosten hard gestegen. Nu de inflatie weer enigszins onder controle is, zijn ook de herbouwwaardes in 2024 minder hard gestegen (de procentuele stijging ligt ruim 2,5 keer lager) dan in 2023. Is er hiermee dan ook een einde in zicht van de forse premiestijgingen? De tijd zal het leren.

Met de MoneyView Advisa Kennisbank bent u altijd op de hoogte

Met de MoneyView Advisa Kennisbank bent u altijd op de hoogte

KLIK HIER VOOR EEN GRATIS TESTACCOUNT

MoneyView

Special Item **Agenda**

JULI: ***BETALINGSVERKEER*** >> **Klik hier** *voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Betalingsverkeer 2024*

AUGUSTUS: ***AUTOVERZEKERINGEN*** >> **Klik hier** *voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Personenautoverzekeringen 2024*

MoneyView
www.moneyview.nl
info@moneyview.nl
+31(0)20-626 85 85

© MoneyView Research B.V. 2024. Niets uit deze uitgave mag worden verspreid of verveelvoudigd zonder schriftelijke toestemming vooraf van de uitgever.