



Woonverzekeringen 2022

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 Infolio. 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 woonhuisverzekeringen en de herbouwwaardemeter door de jaren heen. Vorig jaar hebben we geconstateerd dat de premies voor de inboedelverzekeringen zijn gedaald, terwijl de premies voor de woonhuisverzekeringen juist een stijging lieten zien. Daarnaast kijken we naar duurzaam schadeherstel en de wettelijke verplichting voor rookmelders per 1 juli aanstaande. Zoals gebruikelijk beginnen we met de MoneyView ProductRating op Prijs en Voorwaarden.

MoneyView ProductRating Inboedelverzekeringen

De ProductRating Prijs voor inboedelverzekeringen is gebaseerd op de gemiddelde marktpositie op 1 juni 2022 van 58 inboedelverzekeringen, waarvan 33 met een allriskdekking (AR) en 25 met een extra uitgebreide gevarendekking (EUG). De gemiddelde marktpositie wordt berekend over 10.000 klantprofielen uit de inboedelset van het Nationaal Woningen Profiel van Infolio. 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. Het gekozen percentage is de laatst gepubliceerde schadefrequentie bij inboedelverzekeringen volgens het Verbond van Verzekeraars (bron: Verzekerd van Cijfers 2017). 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 eigenaarsbelang, mobiele elektronica of buitenhuisdekking worden niet meegenomen in deze benchmark. Ten behoeve van de ProductRating Voorwaarden zijn 62 producten onderzocht op voorwaarden en mogelijkheden. Hiertoe zijn 96 criteria uit de MoneyView ProductManager geselecteerd, geclusterd en gewogen. Alle 5-sterrenproducten staan op alfabetische volgorde.

★★★★★ PRODUCTRATING PRIJS



- **Allianz Direct** Inboedelverzekering Uitgebreed (EUG)
- **Centraal Beheer** Inboedelverzekering (EUG)
- **FBTO** Inboedelverzekering (EUG)

★★★★★ PRODUCTRATING VOORWAARDEN



- **Lemonade** Inboedelverzekering (AR)
- **rhion** Inboedelverzekering (AR)
- **Vereniging Eigen Huis** Inboedelverzekering (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 geweging 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 geweging 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

Net als vorig jaar winnen Allianz Direct, Centraal Beheer en FBTO 5 sterren op prijs bij de inboedelverzekeringen. Bij de op voorwaarden met 5 sterren gewaardeerde inboedelverzekeringen is het AR-product met onbeperkte nieuwwaarde van rhion dit jaar de nieuwkomer. Lemonade, rhion en Vereniging Eigen Huis scoren met name boven marktconform in het cluster 'schadeorzaken'. Zo geldt er geen minimumduur voor stroomuitval bij schade aan de inhoud van koelkast of diepvries.

In het cluster 'bijzondere kosten' scoren de AR-producten van Lemonade en Vereniging Eigen Huis boven marktconform ten aanzien van de maximumvergoeding voor het vervangen van sloten door verlies of diefstal van sleutels. Verder heeft de Inboedelverzekering (AR) van rhion een ruimere dekking voor diefstal van lijfsieraaden dan de meeste concurrentproducten.

MoneyView ProductRating Opstalverzekeringen

Voor de ProductRating Prijs van opstalverzekeringen zijn 50 producten onderzocht, waarvan 30 met een allriskdekking (AR) en 20 met een extra uitgebreide dekking (EUG). Ook voor de opstalverzekeringen zijn 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 de laatst gepubliceerde gemiddelde schadefrequentie bij opstalverzekeringen volgens het Verbond van Verzekeraars (bron: Verzekerd van Cijfers 2017). 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 verzekerd 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 56 producten onderzocht op voorwaarden en mogelijkheden. Hiertoe zijn 63 criteria uit de MoneyView ProductManager geselecteerd. Ook nu zijn de 5-sterrenproducten weer alfabetisch gerangschikt.

★★★★★ PRODUCTRATING PRIJS



- **Allianz Direct** Opstalverzekering Uitgebreid (EUG)
- **ANWB** Opstalverzekering (AR)
- **Verzekerezelf.nl** Opstalverzekering Basis (EUG)

Allianz Direct behaalt net als vorig jaar 5 sterren op prijs. Ook het AR-product van ANWB heeft weer 5 sterren, maar wel op basis van een actietarief. Actietarieven dingen normaal gesproken niet mee, maar gezien de duur van deze actie (tot 13 november 2022) is hier een uitzondering gemaakt. Nieuwkomer is Verzekerezelf.nl, die ten koste van Vereniging Eigen Huis 5 sterren in de wacht sleept op prijs. Allianz Direct is de enige aanbieder die zowel voor zijn inboedel- als opstalverzekering 5 sterren op prijs behaalt.

★★★★★ PRODUCTRATING VOORWAARDEN



- **Centraal Beheer/FBTO** Woonhuisverzekering (AR)
- **ING** Woonhuisverzekering (AR)
- **Vereniging Eigen Huis** Woonhuis Super Uitgebreid (AR)

ING en Vereniging Eigen Huis halen net als vorig jaar 5 sterren op voorwaarden, waarbij de laatste als enige 5 sterren krijgt voor zowel de inboedel- als de opstalverzekering. Ook de opstalverzekeringen van Centraal Beheer en FBTO behalen dit jaar 5 sterren. Alle winnaars scoren hoog op de clusters 'bijzondere kosten' en 'schadeorzaak'. ING en Vereniging Eigen Huis kennen bijvoorbeeld een ruime dekking voor opruimings- en saneringskosten. In het cluster 'schadeorzaak' scoren alle 5-sterrenwinnaars boven marktconform als het gaat om schade als gevolg van (huis)dieren.

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 gelegen in het feit 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 ieder



half jaar 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.

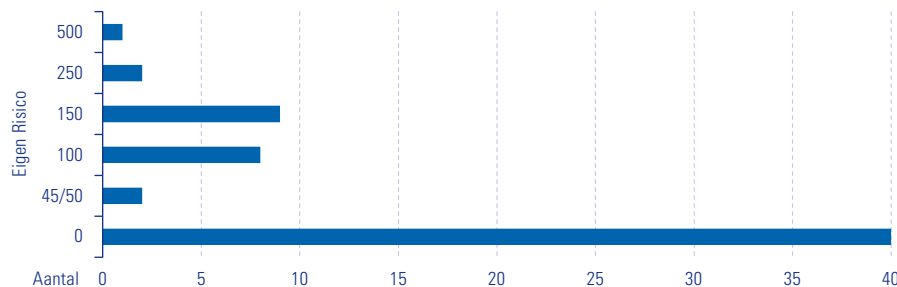
Marktfeiten Toegelijk

Productaanbod

In vergelijking met het Special Item van vorig jaar zijn twee nieuwe spelers tot de woonverzekeringsmarkt togetreden, te weten ASN Bank en Mintley. ASN Bank bemiddelt namens a.s.r. in woonverzekeringen en Mintley is een label van iptiQ, dat op dit moment uitsluitend via Independer wordt verkocht. Beide aanbieders bieden bij de woonverzekeringen zowel een extra uitgebreide als

een allrisk-variant aan. FBTO heeft het afgelopen jaar een basisproduct voor de inboedelverzekering gelanceerd. Kenmerkend voor dit product is het standaard hoge eigen risico van € 500,- per gebeurtenis. In vergelijking met de rest van de markt is FBTO de enige verzekeraar die standaard zo'n hoog eigen risico hanteert. Zoals in het staafdiagram op de volgende pagina is aangegeven, heeft de verzekerde bij ruim 60% van de onderzochte inboedelverzekeringen de mogelijkheid om voor een eigen risico van € 0,- te kiezen. Bij de overige verzekeraars varieert de keuze voor het laagst te kiezen eigen risico van € 45,- tot € 500,-.

LAAGST TE KIEZEN EIGEN RISICO



Bron: MoneyView ProductManager

Trends en Ontwikkelingen Toegelicht

Rookmelders

Per 1 juli 2022 is het verplicht dat in iedere woning rookmelders hangen. Deze verplichting geldt sinds 2003 al voor nieuwbouwhuizen, maar straks dus ook voor bestaande woningen. Een rookmelder moet voldoen aan een aantal eisen, zoals een NEN-14604 certificaat (rookmelders op batterijen) of een NEN-2555 certificaat (rookmelders op netstroom). Bovendien moet een rookmelder voorzien zijn van een CE-keurmerk. Als een huurder een huurwoning betreft, moet de verhuurder ervoor zorgen dat er rookmelders zijn geïnstalleerd. Wettelijk gezien moet in de woning op elke woonverdieping minimaal één rookmelder hangen, dit geldt ook voor de begane grond en bij voorkeur ook voor andere ruimtes die als vluchtroute kunnen gelden, zoals een gang, hal of overloop. MoneyView heeft de inboedelverzekeraars gevraagd wat de gevolgen voor een verzekerde zijn als niet voldaan wordt aan dit wettelijke voorschrift. Vooralnog hebben de verzekeraars in de voorwaarden nog geen consequentie opgenomen bij het niet aanwezig zijn van een rookmelder. Maar in de toekomst kan het in sommige gevallen betekenen dat een uitkering van een gedekte schade wordt verminderd als (een deel van de) schade voorkomen had kunnen worden door het gebruik van een rookmelder. MoneyView houdt de ontwikkelingen op dit gebied nauwlettend in de gaten.

Duurzaam schadeherstel

Een andere ontwikkeling in de markt voor woonverzekeringen is het duurzaam herstellen van schade. Duurzaam schadeherstel houdt in dat een product wordt hersteld in plaats van vervangen. Een voorbeeld hiervan is waterschade aan een houten vloer. Het hoeft niet altijd nodig te zijn om de gehele vloer te vervangen, maar een gedeelte hiervan. Tezamen met de verzekerde wordt er voor het schadeherstel gezocht naar een oplossing die zo min mogelijk belastend is voor het milieu. Zowel vanuit een groeiende groep consumenten als vanuit de verzekeraars is er steeds meer behoefte aan dit soort oplossingen en initiatieven. Een aantal verzekeraars, zoals a.s.r., Aegon, ASN Bank en Nationale-Nederlanden hebben duurzaamheid hoog in het vaandel staan en werken inmiddels samen met schadeherstelbedrijven die schades zoveel mogelijk op een milieuvriendelijke manier repareren.

Ontwikkeling herbouwwaardemeter

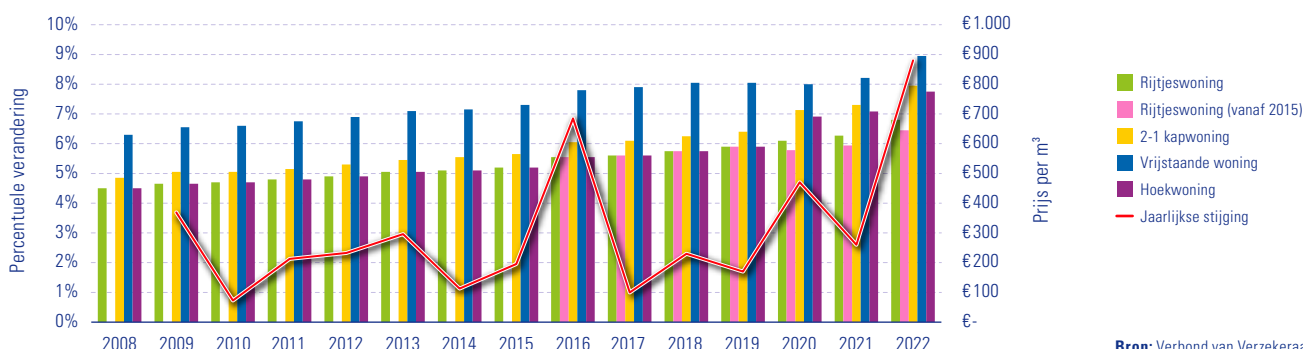
Zoals jaarlijks te doen gebruikelijk heeft het Verbond van Verzekeraars ook in 2022 een herbouwwaardemeter gepubliceerd. De herbouwwaardemeter zou vorig jaar voor de laatste keer in de huidige vorm verschijnen, maar na onderzoek is besloten om de bestaande vorm toch aan te houden. Veel verzekeraars maken gebruik van deze waardemeter. Er zijn ook aanbieders die de verbondsmeter combineren met eigen criteria op andere punten, zoals type woning. Bij de herbouwwaardemeter wordt gerekend met kuubprijzen voor verschillende type woningen. Er worden vijf typen woningen onderscheiden: rijtjeswoningen, vrijstaande woningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen. Appartementen worden weer onderverdeeld in flats met maximaal vier woonlagen en in flats met meer dan vier woonlagen.

De herbouwwaarde kan berekend worden door de inhoud van de woningen te vermenigvuldigen met de kuubprijs van het betreffende woningtype. Bij de herbouwwaardemeter horen ook toeslagen voor bijvoorbeeld een nieuwe keuken of badkamer, rieten dak of zonnepanelen. Deze zijn ten opzichte van vorig jaar niet verhoogd. In bijzondere situaties worden soms correcties doorgevoerd, zoals bij een woning met een inhoud kleiner dan 250 m³. Ook de toeslagen hiervoor zijn dit jaar niet aangepast. Wel is er een stijging in de kuubprijzen.

Zoals is te zien in onderstaande grafiek, wordt de kuubprijs per type woning jaarlijks opnieuw vastgesteld. In deze grafiek is de kuubprijs weergegeven voor rijtjeswoningen, vrijstaande woningen, hoekwoningen en twee-onder-één kapwoningen. De ontwikkeling van de kuubprijzen van appartementen is in de grafiek niet meegenomen. In principe valt een appartement onder een Vereniging van Eigenaars (VvE) en wordt de opstal zakelijk verzekerd.

In 2022 is de stijging van de kuubprijs maar liefst 9% ten opzichte van 2021. Deze stijging wordt onder andere veroorzaakt door stijgende transport- en bouwkosten. Een vrijstaande woning met bijvoorbeeld een inhoud van 550 m³ had in 2008 een herbouwwaarde van ongeveer € 360.000,-. In 2022 is dit gestegen naar bijna € 500.000,-.

ONTWIKKELING KUBPRIJS



Bron: Verbond van Verzekeraars

Premiestijging opstalverzekeringen

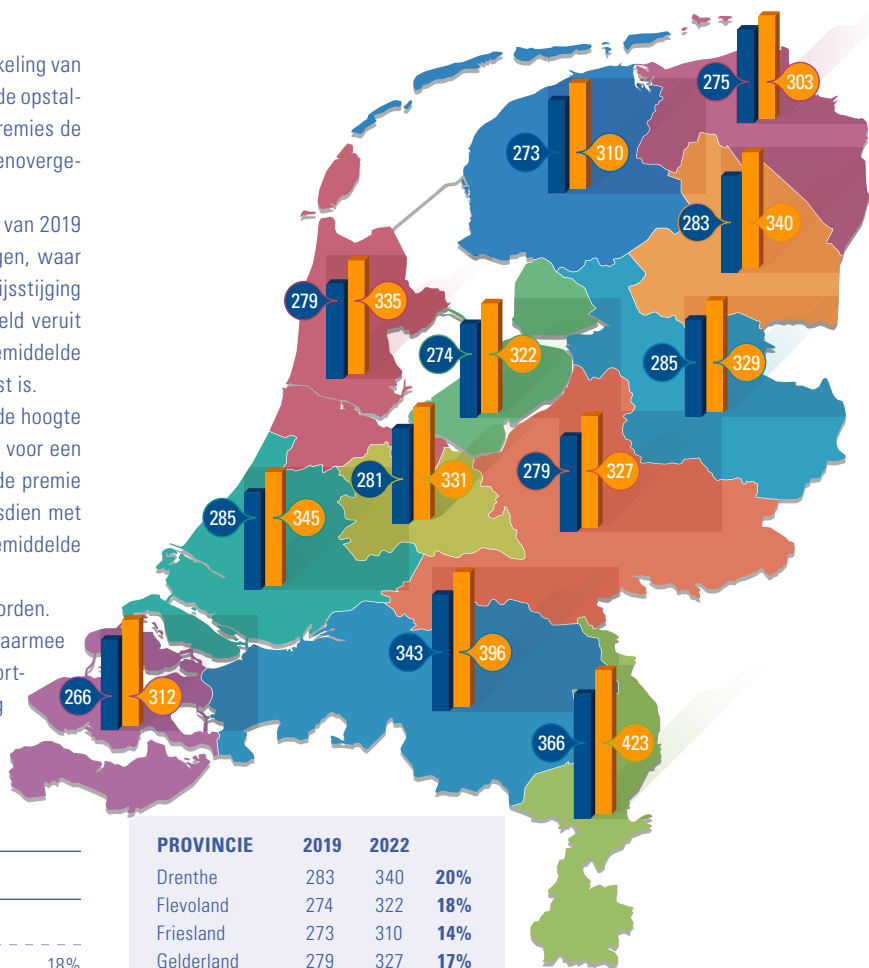
In het Special Item van 2021 is onderzoek gedaan naar de premieontwikkeling van inboedelverzekeringen. Dit jaar kijken we naar de prijsontwikkeling van de opstalverzekeringen. Vorig jaar viel bij de inboedelverzekeringen op dat de premies de afgelopen jaren gedaald waren. Bij de opstalverzekeringen is een tegenovergestelde ontwikkeling waar te nemen.

Op de bijbehorende kaart is te zien dat de premies in 2022 ten opzichte van 2019 in bepaalde provincies met maar liefst 20% zijn gestegen. In Groningen, waar in 2022 gemiddeld gezien de laagste premie wordt gerekend, is de prijsstijging 'beperkt' gebleven tot 10%. In Limburg wordt net als in 2019 gemiddeld veruit de hoogste premie betaald voor een opstalverzekering, terwijl de gemiddelde premiestijging ten opzichte van 2019 in Zuid-Holland met 21% het hoogst is.

Afhankelijk van het type woning is een duidelijk onderscheid te zien in de hoogte van de premies. Landelijk gezien is de premie in de afgelopen drie jaar voor een rijtjeswoning gestegen van € 242,- naar € 286,- per jaar. De gemiddelde premie voor een vrijstaande woning was in 2019 € 416,-. Deze premie is sindsdien met 16% gestegen naar € 481,- per jaar. Over alle type woningen steeg de gemiddelde premie voor de opstalverzekering met 17% naar € 348,-.

De premiestijging sinds 2019 kan door een aantal oorzaken verklaard worden.

De grootste factor is de eerder genoemde stijging van de kuubprijzen waarmee de meeste waardemeters rekenen. De stijging van de bouw- en transportkosten worden doorbelast naar de consumentenpremie. Als rekening wordt gehouden met de huidige trend van steeds verder stijgende (bouw)kosten, zal het niet meer dan logisch zijn dat de premie voor een opstalverzekering de komende jaren alleen nog maar verder zal stijgen.



PREMIEONTWIKKELING TYPE WONING

	2019	2022	%
2-1 KAPWONING	284	335	18%
HOEKWONING	262	312	19%
RIJTJESWONING	242	286	18%
VRIJSTAANDE WONING	416	481	16%
EINDTOTAAL	297	348	17%

PROVINCIE	2019	2022	%
Drenthe	283	340	20%
Flevoland	274	322	18%
Friesland	273	310	14%
Gelderland	279	327	17%
Groningen	275	303	10%
Limburg	366	423	15%
Noord-Brabant	343	396	16%
Noord-Holland	279	335	20%
Overijssel	285	329	15%
Utrecht	281	331	18%
Zeeland	266	312	17%
Zuid-Holland	285	345	21%

Bron: MoneyView

Bron: MoneyView



Weet waar u staat met uw Woonverzekering

Met de MoneyView Analyzer bepaalt u moeiteloos uw marktpositie

[KLIK HIER VOOR EEN GRATIS TESTACCOUNT](#)

MoneyView 

Special Item Agenda

JULI: **BETALINGSVERKEER**

>> [Klik hier](#) voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Betalingsverkeer 2022

AUGUSTUS: **AUTOVERZEKERINGEN**

>> [Klik hier](#) voor de kenmerken en voorwaarden van de MoneyView ProductRating Personenautoverzekeringen 2022

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