

OPSTALVERZEKERING "DUURDERE" WONINGEN

Aard en nagelvast

De reguliere opstalverzekering geeft vaak vergoeding voor schade aan de woning voor zover het gaat om zaken die 'aard- en nagelvast' zijn. Of anders gezegd die op fundamenteen staan. Heeft de klant bij zijn woning zaken als bijvoorbeeld een buitenkeuken, paardenbak, omheining, aanlegsteiger, bijgebouwen of zwembad dan is het zeer de vraag of dit soort zaken wel onder de standaarddekking vallen.

Extra dekking

Hoe zit het met de extra dekking van de verzekerde som voor verblijf elders indien de woning ernstig beschadigd raakt. De meeste reguliere verzekeringen kennen zo'n extra dekking van 10%; bewoners kunnen dan doorgaans voor een maximumperiode van 12 maanden elders huisvesting krijgen terwijl hun woning wordt herbouwd. Maar, juist in het duurdere segment woningen is het de vraag of die 10% en die 12 maanden voldoende zijn. Om te beginnen zal de klant het liefst een 'gelijkwaardig alternatief verblijf' wensen. Dat is bij het type woningen in het hogere prijssegment al snel een kostbare aangelegenheid. Daarnaast zie je dat de herbouw van dit soort woningen vaak maatwerk is. Denk hierbij aan de architect, het aanvragen van vergunningen bij de gemeente en het vinden van een aannemer. Van totaalverlies naar heropening van het pand in 12 maanden? Probeer tegenwoordig maar eens een aannemer voor een kleine verbouwing aan je huis te vinden. Die twaalf maanden zijn zo voorbij.

Inboedel en waardemeter

Bij een woning in het hogere prijssegment werkt het, anders dan bij generieke woningen, niet om te werken met een standaard inboedel- en waardemeter om de waarde van de inboedel en opstal te berekenen. Deze klanten verwachten een goed advies over de waarde van hun inboedel en opstal. Het advies om te kiezen voor een vaste taxatie (7:960 BW) is hier op zijn plaats.

Archeologisch onderzoek

Panden met een herbouwwaarde van meer dan 1 miljoen euro liggen vaak in gebieden met een historie. De kans bestaat dat na totaalverlies van zo'n pand er pas met herbouw kan worden begonnen nadat een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. De eigenaar van de grond draait vaak op voor deze kosten. En die kunnen flink oplopen.

Verschillende polisvoorwaarden

Verzekeraars hanteren verschillende polisvoorwaarden. Waarbij bijvoorbeeld voor extra dekkingen geen 10 % maar 25 % als standaard geldt. De klant mag van een redelijk handelend en redelijk bekwaam adviseur verwachten dat deze die verschillen in de markt kent. Wij controleren altijd of de verschillende onderdelen van de verzekeringsvoorwaarden van de reguliere opstalverzekering wel voldoende aansluiten bij die specifieke woning en de wensen van de klant. Is dat niet zo dan zijn er op de Nederlandse markt voldoende alternatieven. Verzekeren gaat dus veel verder dan een hokje aanvinken via internet.