



# DE OPSTALVERZEKERING VAN EEN VvE-COMPLEX: WAT MAAKT HET GECompliceerd?

*'Het was een felle brand. Alle elektra is volledig uitgebrand en de riolering is zelfs gesmolten. De brand ontstond in de parkeergarage van het complex in Oosterhout. Voorlopig kunnen de inwoners nog niet naar huis.'* Een fragment uit een nieuwsbericht over schade aan een VvE-complex. Met regelmaat lezen we dit soort berichten in de krant. Waar schade aan een eengezinswoning zich meestal beperkt tot de woningen ernaast, is bij schade aan een appartementsgebouw de impact vaak veel omvangrijker en zijn er meer huishoudens betrokken. Een goede opstalverzekering voor de gehele VvE is dan ook een vereiste!

aanbieden van opstalverzekeringen aan VvE's (VvE: Vereniging van Eigenaren) is naast een specifieke dienst, vaak ook complex. Nederland telt meer dan 135.000 VvE-complexen met woningen en/of bedrijven. Uit onderzoek blijkt dat in meer dan 15 procent van de gevallen de data van een

VvE-complex in de polisadministratie niet op orde zijn. Beschikbare informatie is vaak gefragmenteerd, onvolledig en openbare basisregisters sluiten onvoldoende aan op de informatiebehoefte van de verzekeringsbranche. Het afsluiten van de opstalverzekering voor een VvE-complex waarbij alle onderliggende objecten staan geregistreerd op het juiste adres is daardoor een

gecompliceerde zaak.

In dit artikel wordt aan de hand van drie praktijkvoorbeelden de complexiteit rondom het verzekeren van VvE's toelicht. Aansluitend wordt beschreven welke initiatieven onlangs zijn genomen om tot kwaliteitsverbetering in de informatievoorziening rondom VvE's te komen.

## Dubbel verzekerd

Iedere VvE is bij wet verplicht een opstalverzekering af te sluiten. De inboedelverzekering sluiten de bewoners zelf af. Dat dit in de praktijk niet altijd goed gaat, blijkt uit een KiFid-dossier die mr. S. Eman in *de Beursbengel* van november 2019 beschrijft. De consument heeft een opstalverzekering en inboedelverzekering bij verzekeraar X. De VvE van het appartementencomplex waarin de consument woont, heeft een opstalverzekering bij een andere verzekeraar afgesloten. De consument is daarmee dubbel verzekerd. In deze procedure vordert de consument van zijn adviseur 3.000 euro,

## Data over VvE-complex in de polis in meer dan 15 procent van de gevallen niet op orde

zijnde de te veel betaalde premies voor zijn opstalverzekering. De Geschillencommissie stelt uiteindelijk dat de adviseur zijn zorgplicht jegens de consument heeft geschonden, maar dat het evenwel voor een deel

aan de eigen schuld van consument te wijten is dat hij dubbele premie heeft betaald: de adviseur moet 50 procent van de schade vergoeden. Het moge duidelijk zijn dat dit voorbeeld van dubbel verzekerd zijn voor zowel de consument als adviseur ongewenst is. Hoewel de adviseur bij zijn cliënt had kunnen informeren of de woning tot een VvE behoort, mist er bijvoorbeeld een registratie die automatisch signaleert of het appartement al dan niet tot een VvE-complex behoort.

### Onjuiste adressering

Het tweede praktijkvoorbeeld gaat over het niet op orde zijn van de informatievoorziening rondom VvE-portefeuilles. Vaak blijkt dat de juiste adressering van het VvE-complex ontbreekt. De onvolledigheid in de adressering treedt bijvoorbeeld al op bij het opstellen van de splitsingsakte van een VvE. Óf de adressen in de splitsingsakte zijn niet volledig, óf er staan überhaupt geen adressen in, omdat ze juist nog niet door de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

(BAG) zijn toegankelijk. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer er sprake is van nieuwbouw.

Het ontbreken van alle adressen leidt dan direct tot een onvolledige VvE-portefeuille.

Andere gegevensbronnen, zoals het Handelsregister, zijn ook afgeleid van de splitsingsakte. De KvK-naam van de VvE is gebaseerd op de naamgeving zoals deze in de splitsingsakte is opgenomen. Via deze werkwijze vertalen de inconsistenties in de splitsingsakten zich dus door in de KvK-naam van de VvE. Daarnaast is het pas sinds 2008 verplicht dat een VvE-complex zich inschrijft bij het Handelsregister. Als gevolg hiervan is het Handelsregister niet compleet en hebben lang niet alle VvE-complexen een KvK-nummer.

Ook staat in de VvE-polis vaak een adresreeks vermeld, zoals 'Beukenstraat 3-31'. Onduidelijk is dan welke verblijfsobjecten binnen deze reeks er tot de VvE behoren. Zijn het alle adressen of alleen de oneven adressen?

Naast deze omissies in de adres-



sering komt het in de praktijk ook voor dat in de polisadministratie voor de adressering van het VvE-complex het adres van de VvE-beheerder wordt aangehouden. Het feit dat de VvE haar beheeractiviteiten uitbesteedt aan een VvE-beheerder, wil natuurlijk niet zeggen dat in de verzekeringspolis van het VvE-complex het adres van de VvE-beheerder moet worden opgenomen.

### Aantal en type verblijfsobjecten niet op orde

Tot slot is geconstateerd dat voor de verzekeringsbranche belangrijke kenmerken vaak onvolledig en soms ook fout zijn. Het feitelijk op orde hebben van het aantal en type verblijfsobjecten dat tot het VvE-complex behoren en of het om koop- en/of huurappartementen gaat, is voor de gevolmachtigde en verzekeraar belangrijke informatie. Een VvE-complex omvat meestal verblijfsobjecten, zoals appartementen, winkels en kantoren. Maar ook andere VvE-componenten zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, garageboxen en parkeergarages kunnen tot een VvE behoren. Het vastleggen en bijhouden hiervan is complex en foutgevoelig. Een goede registratie van de VvE begint bij de juiste adresinformatie van de verblijfsobjecten binnen een VvE-complex en vervolgens de juiste data over die adressen en de overige VvE-componenten. Als dit niet op orde is, kan dit ertoe leiden dat op basis van de hiervoor beschreven

adressering van 'Beukenstraat 3-31' verblijfsobjecten verzekerd zijn die niet tot het VvE-complex behoren.

### Kwaliteitsverbetering van VvE-portefeuille

Om de cliënt een goed advies te kunnen geven over de opstalverzekering is het van belang de complete (adres-)gegevens van het VvE-complex ter beschikking te hebben. In de bestaande losse bronnen als de splitsingsakte, het Kadaster, BAG en het Handelsregister blijkt dit niet altijd volledig te zijn. Dat leidt tot de hiervoor beschreven praktijkvoorbeelden in de verzekeringsportefeuille. Daarnaast wordt het toezicht vanuit de DNB en AFM sinds een aantal jaar scherper en mede daarom is de branche gestart met initiatieven om de informatievoorziening rondom VvE-complexen te verbeteren.

Zo heeft de Stichting Uniforme Inrichting Volmachtketen (SUIV) als doelstelling om, voortvloeiend uit de kwaliteitseisen van DNB, ervoor te zorgen dat alle verblijfsobjecten die tot een VvE-complex behoren op het juiste adres in de volmachtportefeuille geregistreerd staan. SUIV heeft daartoe een dienst ontwikkeld waarmee gevolmachtigden de mogelijkheid krijgen hun VvE-portefeuilles te laten opschonen met behulp van het Adresscan VvE Dataplatform.

### Adresscan VvE Dataplatform

Het Adresscan VvE Dataplatform is door Infofolio ontwikkeld en sinds

»





2020 operationeel. Het dataplatform omvat actuele en gevalideerde informatie van alle 135.000 VvE-complexen in Nederland. Naast de adressen van de verblijfsobjecten die tot het VvE-complex behoren, zijn ook een unieke VvE-ID en basiskenmerken zoals de herbouwwaarde-indicatie van vrijwel alle 135.000 VvE-complexen

opgenomen. Maandelijks worden de mutaties op bestaande VvE-complexen en nieuwe

VvE-complexen toegevoegd aan het dataplatform. Deze mutaties zijn afkomstig uit de verschillende openbare registers en van gevolmachtigden en verzekeraars die inmiddels gebruikmaken van het Adresscan VvE Dataplatform.

Nadat de gevolmachtigden gebruik hebben gemaakt van de SUIV-dienst is hun VvE-portefeuille weer up-to-date en kunnen de data actueel en compleet gehouden worden via een webbased-aansluiting op het Adresscan VvE Dataplatform.

Dit initiatief van SUIV en Infofolio geeft een impuls aan de kwaliteitsverbetering, uniformering en standaardisering van de informatievoorziening rondom VvE-complexen.

De beschikbaarheid van goede data per VvE-complex is gegarandeerd en daarmee blijft de dienstverlening

van de verzekeringsadviseur aan de VvE zeker uitdagend maar ook minder gecompliceerd.

#### Terug naar de VvE

Naderhand benadrukten de eigenaren van het door brand geteisterde complex in Oosterhout in een artikel in *VvE Magazine* (nr 3, jaargang 22, 2021) het belang van een goede verzekeringspolis, waarin het eigenaarsbelang, 'verblijf elders', de actuele herbouwwaarde en de garantie tegen onderv verzekering goed geregeld zijn.

Om onderv verzekering te voorkomen is het van belang om periodiek de herbouwwaarde te laten taxeren. De verbeterde kwaliteit van de onderliggende data zorgt voor een, al dan niet via een hybride-werkwijze, modelmatige vaststelling van de herbouwwaarde en de schaderisico's van een VvE-complex. Zo kan de adviseur haar klant nog beter van dienst zijn en leidt dit in het geval van schade niet tot onvoorziene verrassingen en problemen. Want een opstalverzekering die de complete (adres)gegevens van de VvE bevat én die het juiste risico dekt, maakt het voor alle betrokkenen minder gecompliceerd. ●

Drs. V. M. (Vanessa) Heerens, T.C. (Thomas) de Wilde BComm. en dr. ir. M. (Michiel) Jellema  
De auteurs zijn respectievelijk marketing & communicatiespecialist, accountmanager en directeur bij Infofolio te Zeist.

## GE CITEERD

*Het idee van de homo economicus, de mens die rationeel financiële beslissingen neemt, is al lang achterhaald. Gedragseconomen stellen keer op keer vast dat mensen behoorlijk irrationeel kunnen zijn bij het nemen van financiële beslissingen.*

Bart Frijs, hoogleraar Finance bij de Open Universiteit, in zijn oratie 'De invloed van cultuur en financiële kennis op beslissingen over geld'

*Het is belangrijk dat het makkelijk wordt gemaakt om een klacht in te dienen. Liefst nog makkelijker dan twitteren.*

Ger Jaarsma, voorzitter van de Pensioenfederatie, in zijn column op de Federatie-website

*We zijn hard onderweg om een andere missie waar te maken: het zijn van een Smart Insurer.*  
Marc van Erven, CEO Arag, in *InFinance*

*De accountmanager van de verzekeringsmaatschappij was de smeeroilie tussen de acceptant en de adviseur.*

Enno Wiertsema, directeur Adfiz, in zijn maandelijkse column op de Adfiz-website

.....  
(Het opnemen van een uitspraak betekent niet per se dat de redactie de mening deelt.)

REAGEREN?

Mail naar [beursbengel@nibesvv.nl](mailto:beursbengel@nibesvv.nl).