



InfoPaper | Februari 2022

**Adresscan VvE Dataplatform:
de basis voor
verzekeringsprocessen van VvE's**

INLEIDING

Steeds duidelijker wordt dat de noodzaak om de polisadministraties van VvE's in de verzekeringsbranche op orde te krijgen groot is. Het toezicht vanuit de DNB en AFM wordt scherper. Branche-initiatieven rondom datakwaliteit worden uitgevoerd omdat regelmatig in de praktijk geconstateerd wordt dat de polisadministraties van VvE's niet compleet zijn en ook onjuistheden bevatten. Deze situatie leidt tot suboptimaal financieel risicomanagement, reële kans op onvolledige schadedekking en foutieve schadeafhandeling.

Ruim 17% van alle woningen in Nederland behoren tot een VvE. Uitgevoerde datavalidatie-projecten voor meerdere verzekeraars en volmachten geven het inzicht dat in meer dan 15% van de gevallen de polisadministratie van een VvE niet op orde is. Het op orde krijgen van de datakwaliteit van VvE's is derhalve een vraagstuk dat de hele verzekeringsketen raakt en zeker de moeite waard is om actief op te pakken.



Met de komst van het Adresscan VvE Dataplatform wordt niet alleen een impuls gegeven aan de datakwaliteit, maar wordt tevens de digitale transformatie van de verzekeringsprocessen gestimuleerd en komen vele innovatieve verzekeringstoepassingen rondom VvE-complexen binnen handbereik.

KENTALEN VAN VVE'S IN NEDERLAND

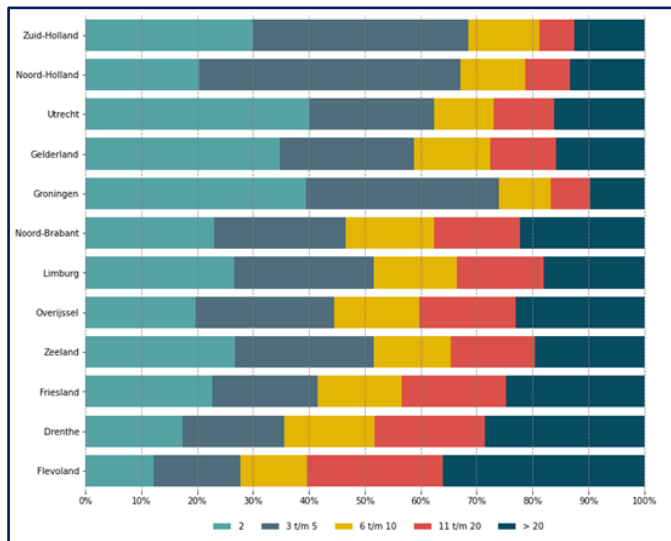
Doel van een Vereniging van Eigenaren (VvE) is het beheren van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren in het VvE-complex. Voorbeelden zijn het onderhoud aan gemeenschappelijke ruimten, het hebben van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en een reservefonds. Conform de Wet 'Verbetering functioneren verenigingen van eigenaars' moeten VvE's reserveren voor groot onderhoud. Geadviseerd wordt dat de jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds minimaal 0,5% van de actuele herbouwwaarde bedraagt. Ook sluit de VvE verzekeringen af. De opstalverzekering is daarbij de belangrijkste verzekering van de VvE en het bestuur van de VvE is verplicht om een collectieve opstalverzekering voor het VvE-complex af te sluiten.

Een VvE-complex kent minimaal 2 of meer adresseerbare verblijfsobjecten, zoals bijvoorbeeld een woning, appartement, winkel of kantoor. In 2016 bleek uit een verkennend onderzoek van CBS en Kadaster dat er in Nederland ongeveer 125.000 VvE's met ten minste één woning zijn. Dit aantal is in werkelijkheid groter en inmiddels bevat het Adresscan VvE Dataplatform gestructureerde informatie over meer dan 135.000 VvE-complexen (peildatum 1 januari 2022) met woningen en/of bedrijven. Jaarlijks

komen daar ongeveer 2.000 nieuwe al dan niet gesplitste VvE's bij en ook worden de mutaties in bestaande VvE's bijgehouden in het Adresscan VvE Dataplatform.

In het Adresscan VvE Dataplatform is van ruim 130.000 VvE-complexen die een hoofd-VvE vormen de actuele herbouwwaarde bekend. Dit zijn VvE-complexen met een woonfunctie al dan niet gecombineerd met een zakelijke gebruiksfunctie. Het saldo van de totale herbouwwaarde van deze ruim 130.000 VvE-complexen bedraagt bijna € 14.000.000.000.000,- (14 biljoen euro).

Deze ruim 130.000 VvE-complexen hebben tezamen meer dan 1,5 miljoen adresseerbare objecten, waarvan de adresseerbare objecten 57% een koop- en 43% een huurstatus hebben.

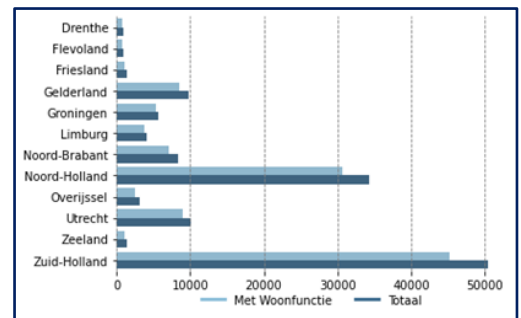


Figuur 1. VvE-complexen met aantal adresseerbare objecten

In **figuur 1** zijn per provincie deze VvE-complexen uitgesplitst naar het aantal adresseerbare objecten.

Wat opvalt is dat in de provincie Flevoland verhoudingsgewijs veel VvE-complexen zijn met een groot aantal adresseerbare objecten, terwijl dat in de provincie Groningen juist andersom is.

In **figuur 2** wordt het totaal aantal VvE-complexen per provincie inzichtelijk gemaakt en hoeveel VvE-complexen een al dan niet gemengde woonfunctie hebben. Hierbij valt op dat in de provincie Zuid-Holland en Noord-Holland de meeste VvE-complexen zijn en dat in de provincies Drenthe, Flevoland, Friesland en Zeeland veel minder VvE-complexen zijn.



Figuur 2. Aantal VvE-complexen per provincie

AANDACHT VOOR KWALITEIT

De laatste jaren groeit de aandacht in de branche om de polisadministraties in de verzekeringsbranche rondom VvE's op orde te krijgen. Zoals eerder gemeld wordt het toezicht vanuit de DNB en AFM scherper. Ook worden branche-initiatieven rondom datakwaliteit uitgevoerd.

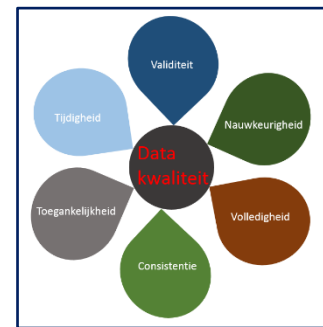
Zo draagt de Stichting Uniforme Inrichting Volmactketen (SUIV) bij aan de verbetering en uniformering van de processen en polisgegevens in de volmactketen. Dit gebeurt onder meer door de datakwaliteit in de processen en polisadministraties binnen de volmactketen te verbeteren. In lijn hiermee is in 2021 het VvE Adrescheckproject gestart. In dit project worden op basis van het Adresscan VvE Dataplatform de adressen van verblijfsobjecten in VvE-complexen afkomstig van de volmactportefeuilles op een uniforme, correcte en volledige wijze gevalideerd en aangevuld. Ook wordt ieder VvE-

complex voorzien van een uniek VvE-identificatienummer, waardoor de eenduidigheid en kwaliteit van de portefeuille sterk verbeterd wordt. Vanzelfsprekend sluiten de datadefinities van de VvE-complexen aan op de branchebrede AFD-standaarden, waarmee de data gestandaardiseerd beschikbaar is in vele informatieketens in de verzekeringsbranche.

Dat de toenemende aandacht voor de kwaliteit van de polisadministraties van VvE-complexen terecht is, blijkt wel uit het feit dat in meer dan 15% van de gevallen de data van een VvE-complex in de polisadministratie niet op orde is.

Het niet op orde zijn begint vaak al met een onjuiste adressering van het VvE-complex. Zo wordt het adres van de VvE-beheerder geregistreerd, terwijl het VvE-complex een andere adressering heeft. Ook komt het voor dat de schrijfwijze van de adressering fout of onvolledig is, en soms zelfs niet bestaat. Bovendien is geconstateerd dat één en hetzelfde VvE-complex op basis van verschillende adresseringen onder meerdere polisnummers in de polisadministratie zijn opgenomen.

Aansluitend komt het voor dat de tot het verzekerde VvE-complex behorende adressen onvolledig of onjuist in de polisadministratie zijn opgenomen. Zo kan de opgegeven adressering niet alle tot het VvE-complex behorende adressen bevatten, of is een adressering gehanteerd die ruimer is dan de adressering van het VvE-complex. In het laatste geval worden dus op basis van de adressering verblijfsobjecten verzekerd die niet tot het VvE-complex behoren.



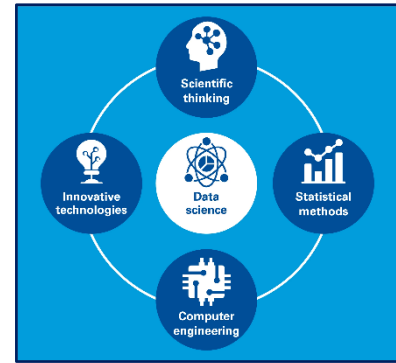
Tot slot is geconstateerd dat voor de verzekeringsbranche belangrijke kenmerken vaak onvolledig en soms ook fout zijn. Het feitelijk op orde hebben van het aantal en type verblijfsobjecten dat tot het VvE-complex behoren en of het om koop- en/of huurappartementen gaat, is voor de volmacht en verzekeraar belangrijke informatie.

Naast de hiervoor beschreven vraagstukken rondom de datakwaliteit doet zich nog een uitdaging voor. In Nederland zijn de opstalverzekeringen van VvE-complexen veelal in de zakelijke portefeuilles van verzekeraars en volmachten ondergebracht. Het komt echter ook voor dat een individuele woning, behorend tot een VvE-complex, ook via de particuliere portefeuille is verzekerd. Deze dubbele opstalverzekering is zowel voor de verzekerde als voor de verzekeraars ongewenst. Met het Adresscan VvE Dataplatform wordt het nu mogelijk om per verblijfsobject te signaleren of deze wel of niet tot een VvE-complex behoort.

VERSNELLING DIGITALE TRANSFORMATIE IN DE VERZEKERINGSBRANCHE VAN VVE'S

Passend binnen de doorontwikkelingen in de algehele verzekeringsbranche valt ook rondom de verzekeringsprocessen van VvE-complexen een versnelling in digitale transformatie waar te nemen. Zo vindt een steeds betere stroomlijning van verzekeringsprocessen plaats, komt de keteninformatisering op een hoger niveau en wordt het mogelijk om op basis Straight Through Processing (STP) acceptatie- en prolongatieprocessen te laten verlopen.

Om deze onomkeerbare ontwikkeling mogelijk te maken worden steeds vaker en intensiever Data Science technieken ingezet om de benodigde data op orde te houden en direct toegankelijk te hebben voor de verschillende processen. Voor het Adresscan VvE Dataplatform worden de volgende Data Science technieken toegepast:



- Bij de inwinning van data worden beeldherkenningstechnieken gebruikt, waarmee met behulp van AI-algoritmen kenmerken van VvE-complexen uit digitaal beeldmateriaal worden ingewonnen. Zo kunnen naast externe bouwkundige kenmerken ook zonnepanelen worden gedetecteerd.
- Voor de validatie van de ruwe brondata, afkomstig van ondermeer Kamer van Koophandel, Kadaster, Basisregistratie Adressen en Gebouwen, Omgevingsloket en andere publieke en private markt-informatie, worden dynamische kennisregels ingezet om tot de best mogelijk kwaliteit van de data te komen.
- Artificial Intelligence (AI) technieken zoals Machine en Deep Learning worden gebruikt om tot modelmatige bepaling van de herbouwwaarde van een VvE-complex te komen. Speciaal voor VvE-complexen is op basis van data uit het Adresscan VvE Dataplatform en herbouwwaarderingen van taxateurs het Hestia-model ontwikkeld. Met het Hestia-model is voor bijna ieder VvE-complex een actuele herbouwwaarde bekend. Uit meerdere uitgevoerde pilots blijkt dat op portefeuilleniveau de afwijking tussen de met het Hestia-model bepaalde herbouwwaardes en de via taxaties verkregen herbouwwaardes minder dan 3% is.
- Datavisualisatie technieken worden gebruikt om het VvE-complex in 3D te visualiseren. Zo kan een VvE-complex via een Digital Twin inzichtelijk gemaakt worden en is een koppeling ten behoeve van het MJOP met BIM-modellen mogelijk. Ook wordt het mogelijk de feitelijke locatie van een appartement in een VvE-complex te kunnen identificeren.

Naast de hiervoor genoemde Data Science technieken blijft het op orde houden van de data natuurlijk ook mensenwerk. Naast Infofolio zijn meerdere organisaties, vaak ook actief in de verzekeringsbranche betrokken bij het valideren van de data uit het Adresscan VvE Dataplatform. Zo is het mogelijk via een webapplicatie gericht terugmeldingen te doen op de verstrekte data. Op basis van het datavalidatieproces kan de terugmelding leiden tot kwaliteitsverbetering van de data. Zo komt het signaal van één gebruiker ten goede aan alle gebruikers van de data!

Door de data uit het Adresscan VvE Dataplatform via API's en webapplicaties toegankelijk te maken voor volmachten en verzekeraars, wordt de data direct bruikbaar in de verschillende verzekeringsprocessen. Naast de bekende acceptatie, prolongatie, schadeafhandeling en financieel risicomanagement processen is de landsdekkend beschikbare data ook bruikbaar bij landelijke en regionale scenario-ontwikkelingen rondom actuele maatschappelijke thema's zoals solidariteit, klimaatverandering en energietransitie.

TOEPASSINGEN UIT DE PRAKTIJK

Nu de data van VvE-complexen, mede dankzij de inzet van Data Science technieken en terugmeldingen uit de praktijk, kwalitatief steeds beter wordt en de bijbehorende verzekeringsprocessen meer gedigitaliseerd plaatsvinden en beter gestroomlijnd worden, zullen alle betrokkenen, stakeholders en ook de verzekerden in de verzekeringsbranche daar de vruchten van gaan plukken.



De volgende toepassingen uit de praktijk liggen zodoende binnen handbereik:

Differentiatie premiestelling

De data uit het Adresscan VvE Dataplatform omvat bouwkundige, eigendoms, risico en financiële kenmerken. Met de inzet van geavanceerde data-analyses en AI wordt het mogelijk om de premiestelling per VvE-complex verder te verfijnen en zo tot een passend rendement te komen. Natuurlijk moet daarbij voor negatieve effecten bij geavanceerde risicoselecties gewaakt worden, wat mogelijk kan leiden tot onverzekerbaarheid en de mogelijke impact daarvan op het solidariteitsprincipe.

Actueel portefeuillemanagement

Actueel inzicht in de VvE-portefeuille en een volledig automatische herijking van de VvE-polis premies en bijbehorende risico-objecten wordt mogelijk door een hybride vorm van enerzijds taxeren en anderzijds het gebruikmaken van de modelmatig bepaalde Hestia-waarde van VvE-complexen. Op basis van de beslisregels van de verzekeraar of volmacht wordt deze hybride vorm van waarden procesmatig ingeregeld. uValue, het samenwerkingsverband tussen Lengkeek en Infofolio, ondersteunt op deze hybride wijze het portefeuillemanagement van VvE-complexen.

Betere fraudedetectie

Met het Adresscan VvE Dataplatform wordt het automatisch detecteren van afwijkende claims verder geoptimaliseerd. Door de actuele, eenduidige en gestandaardiseerde wijze waarop de adressering van het VvE-complex is vormgegeven kunnen er geen schades meer geclaimd worden die niet vallen onder de opstalverzekering van het VvE-complex en/of de inboedelverzekering van de individuele eigenaren. Ook kan de fraudedetectie dankzij de 3D-identificatie van verblijfsobjecten (*“waar bevindt zich de opstal in het VvE-complex?”*) met behulp van Digital Twins verder worden verbeterd.

Uitvoering jaarlijkse ORSA

De processen in het kader van financieel risicomanagement (Solvency-II) worden verder gestroomlijnd en geoptimaliseerd, omdat nu van bijna alle VvE-complexen in Nederland de herbouwwaarde op een eenduidige en gestandaardiseerde wijze beschikbaar zijn. Zo levert de data uit het Adresscan VvE Dataplatform een daadwerkelijke verbetering bij de uitvoering van de jaarlijkse ORSA (Own Risk and Solvency Assessment) voor de DNB.

Verduurzaming van VvE-complexen

Ook verzekeraars zijn gebaat bij de verduurzaming van VvE-complexen. Zo kunnen verzekeraars, al dan niet samen met andere belanghebbenden, verduurzamingsmaatregelen stimuleren. Voorbeelden zijn het isoleren van daken, gevels en ramen en het plaatsen van groene daken, groene gevels en zonnepanelen. Daarmee wordt een impactvolle bijdrage geleverd aan het halen van de klimaatdoelstellingen. Immers het energieverbruik van alle VvE-complexen maakt ongeveer 20% uit van de totale CO₂-uitstoot in Nederland.

Beter inzicht in klimaatrisico's van VvE-complexen

Klimaatgerelateerde risico's voor de verzekeringsbranche zijn onder te verdelen in fysieke risico's en in risico's die voortvloeien uit de transitie naar een klimaatneutrale economie. Beide risico's vertalen zich in financiële risico's. Zo zullen klimaatgerelateerde risico's leiden tot stijgende schadelasten (claims), als gevolg van verandering van het klimaat en afwijkende weerpatronen, zoals extreme regenval of overstroming (fysiek risico). De data uit het Adresscan VvE Dataplatform aangevuld met informatie over klimaatgerelateerde risico's zoals heftige neerslag, overstromingsrisico's, windstormen, etc. zullen met scenario-analyses tot beter inzicht leiden.

EPILOOG

De komst van het Adresscan VvE Dataplatform geeft een impuls aan de kwaliteitsverbetering, uniformering en standaardisering van de informatievoorziening rondom VvE-complexen. Dat de toepassingsmogelijkheden verder reiken dan alleen de verzekeringsbranche is evident. Ook VvE-beheerders en andere publieke en private belanghebbenden zullen hun digitale transformatie kunnen versnellen met behulp van het Adresscan VvE Dataplatform.

BRONNEN

Autoriteit Financiële Markten, Personaliseren van prijs en voorwaarden in de verzekeringssector, verkennende studie, juni 2021

Beugel, M., Verzekeraars en de energietransitie, de Beursbengel nr 910, december 2021

Centraal Bureau voor de Statistiek, Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren, Een verkennend onderzoek, 2016

Dadema, M., Naselectie: saai is soms gewoon goed, de Beursbengel nr. 908, oktober 2021

De Nederlandse Bank, De impact van klimaatrisico's op verzekeraars, november 2021

De Nederlandse Bank, Insurtech, een inventarisatie bij kleine en middelgrote verzekeraars, april 2020

European Insurance and Occupational Pensions Authority (EIOPA), Guidelines on Own Risk Solvency Assessment (ORSA), september 2015

Geo-Info, Themanummer Digital Twins, 2021 nr. 4, december 2021

Hendriksen J., Het belang van een regelmatige taxatie, VvE Magazine 2021 nr. 4, november 2021

Verbond van Verzekeraars, Solidariteitsmonitor De vijfde meting, 2021

Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars, wetten.overheid.nl, 1 januari 2018

www.sivi.nl

www.suiv.nl

www.uvalue.eu

www.vvebelang.nl

COLOFON

Infofolio BV
Postbus 72
3700 AB ZEIST
www.infofolio.nl

Auteurs

Dr. Ir. Michiel Jellema, Directeur Infofolio BV
m.jellema@infofolio.nl

MSc. Koen Meijer, Data Scientist Infofolio BV
k.meijer@infofolio.nl

BCom. Thomas de Wilde, Accountmanager Infofolio BV
t.dewilde@infofolio.nl

Overzicht InfoPapers

1. Jellema M. **Iris-model voor objectieve inboedelwaarde**. InfoPaper nummer 1, januari 2014: 1-6.
2. Jellema M., Schreurs J. **Compliance-raamwerk borgt de datakwaliteit**. InfoPaper nummer 2, maart 2017 : 1-6.
3. Jellema M., Meijer K., de Wilde T. **Adresscan VvE Dataplatform: de basis voor verzekeringsprocessen van VvE's**. InfoPaper nummer 3, februari 2022: 1-9.

februari 2022