

EIGEN WONING

VERZEKERD HUIS

Eigenaar kan zich nog steeds niet indekken tegen een onverwachte prijsdaling

FOTO FOTOSTOCK



Huizenbezitter is vooraf niet verzekerd van de verkoopopbrengst

Het kopen van een huis is geen solide belegging. Dat vindt althans hoogleraar vastgoed Piet Eichholtz. De hoogleraar berekende dat het prijsrisico van koopwoningen ongeveer 11 procent bedraagt. Verzachtende omstandigheid: deze berekening werd gemaakt in de periode tussen 1971 en 1985. Daarin zit de beruchte periode van de explosieve prijsontwikkeling (1975-1978), gevolgd door de diepe val. Desondanks was die 11 procent in die periode slechts 2 procent minder dan als risicovol bekend staande aandelen.

Tegen de risico's van aandelen kunnen beleggers zich verzekeren door *put-optie* of *click-fondsen* af te sluiten. De ellende is dat een huiseigenaar zich niet of nauwelijks kan verzekeren tegen de waardevermindering van zijn eigen woning. Aangezien ook van overheid en banken niet veel mag worden verwacht op het terrein van regulering, zou het alternatief kunnen zijn om een oplossing via de markt aan te bie-

den. Dit in de vorm van een woningwaardeverzekering die de huizenprijsrisico's afdekt. Zo dekt de huizenbezitter zich in tegen prijsdalingen.

ABN AMRO, Rabobank, maar ook diverse banken in het buitenland, hebben de mogelijkheid van zo'n verzekering de afgelopen jaren uitgebreid onderzocht. Ondanks de inspanningen van verzekeringszijde om een dergelijk product op dit aantrekkelijke marktsegment weg te zetten, zijn tot nu toe alle initiatieven gestrand. Hoe komt dat? Wim van Assenbergh, woningmarkdeskundige bij de Rabobank, noemt enkele oorzaken in zijn boek *Nederlandse woningmarkt, onevenwichtigheden, ontwikkelingen en oplossingen*. Zo zou een verzekering tegen een negatieve waardeontwikkeling van een woning gebaseerd moeten worden op een index van huizenprijzen. Echter, de waardeontwikkeling en de risico's van een woning hoeven niet overeen te komen met de ontwikkeling van de algemene huizenmarkt.

De individuele huizenbezitter loopt met zijn 'unieke' woning drie belangrijke risico's: de gehele huizenmarkt kan instorten; het eigen marktsegment (stad, streek of woningtype) kan zich relatief ongunstig ontwikke-

herent zijn aan het eigen woningbezit (onderhoud, brand, et cetera). Er zijn geen overeenkomsten tussen deze drie risicogroepen, dus kunnen ze ook nauwelijks gezamenlijk in een algemene index gevat worden.

Ook de verzekering die is gebaseerd op de feitelijke waardeontwikkeling van de betreffende woning is geen optie. In dat geval loopt de verzekeraar namelijk het risico dat de verzekerde een prikkel krijgt om zijn woning slecht te onderhouden. Een lagere verkoopprijs zou immers gedekt worden door de verzekering. Bovendien kan de verzekeraar bij het afsluiten van de verzekering geen onderscheid maken tussen mensen die zich als een 'goede' huiseigenaar zullen gedragen en degenen die dat niet doen.

Voorlopig lijkt voor de huiseigenaar de beste oplossing om het initiatief in eigen hand te houden. Er is weliswaar niets te doen aan het risico van een waardevermindering, maar de hypotheeklasten zijn in geval van bijvoorbeeld arbeidsongeschiktheid of onvrijwillige werkloosheid wel verzekeraar. Vooral het verzekeren van de hypotheeklasten in geval van arbeidsongeschiktheid is populair. De premie is betrekkelijk laag.

Ilse Kuiper

BANKEN

