



Instituut voor de nationale rekeningen


**Waarom zijn de prijzen voor een verzekering
in verband met de woning zo sterk gestegen?**

Prijzenobservatorium



FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie

Vooruitgangstraat 50
1210 Brussel
Ondernemingsnr: 0314.595.348

 0800 120 33 (gratis nummer)

 <https://economie.fgov.be>

Verantwoordelijke uitgever:

Séverine Waterbley
Voorzitster van het Directiecomité
Vooruitgangstraat 50
1210 Brussel

Meer informatie:

FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie
Peter Van Herreweghe
Vooruitgangstraat 50
1210 Brussel
Tel.: +32 2 277 83 96
E-mail: Peter.Vanherreweghe@economie.fgov.be

Internetversie

Inhoudstafel

Inhoudstafel.....	3
Waarom zijn de prijzen voor een verzekering in verband met de woning zo sterk gestegen?	4
Inleiding	4
1. Wat is een verzekering in verband met de woning?.....	4
2. Verloop van de consumptieprijzen van een verzekering in verband met de woning	5
3. De aanpassing van een premie voor een woningverzekering in België	7
4. Rendabiliteit van de verzekering in verband met de woning.....	11
5. Bundelverkoop woningkrediet – verzekering in verband met de woning.....	12
Conclusie.....	13

Waarom zijn de prijzen voor een verzekering in verband met de woning zo sterk gestegen?

Inleiding

Op basis van het GICP, het geharmoniseerd indexcijfer der consumptieprijzen, blijkt dat de inflatie voor een verzekering in verband met de woning¹ (COICOP 12.5.2, ook wel brandverzekering genoemd) de afgelopen jaren stelselmatig hoger uitkwam dan de inflatie op basis van de gezondheidsindex. Ook is de prijs voor deze verzekering sterker gestegen dan in de andere Europese landen. De totale premie van een brandverzekering, zowel voor het gebouw als voor de inboedel, is bovendien gekoppeld aan de evolutie van de ABEX-index. Door dat een brandverzekering vaak gebundeld verkocht wordt met een hypothecair krediet, kan dit een invloed hebben op de concurrentie tussen verzekeringsmaatschappijen en dus ook op de prijsontwikkeling van deze verzekering.

In deze studie wordt in het eerste hoofdstuk verklaard wat een verzekering in verband met de woning juist inhoudt, of zij al dan niet verplicht is en aan welke voorwaarden deze dient te voldoen. In een volgend hoofdstuk komt het verloop van de consumptieprijzen van deze verzekering aan bod. Hierbij wordt het prijsverloop over een periode van 15 jaar bekeken (2007-2022T1). De prijsevolutie in België wordt vergeleken met deze in de voornaamste buurlanden en ook met deze in andere West-Europese landen. Vervolgens wordt de ABEX-index toegelicht en wordt de evolutie hiervan vergeleken met het prijsverloop van de brandverzekering op basis van het GICP. In het derde hoofdstuk wordt de rendabiliteit van de brandverzekering geanalyseerd. Tot slot wordt de reglementering omtrent de koppeling van een woningkrediet aan een woningverzekering toegelicht.

Voor deze analyse werden de voornaamste stakeholders binnen deze sector geconsulteerd, zijnde Assuralia, Associatie van Belgische experts (ABEX), Statbel en de Ombudsman verzekeringen.

1. Wat is een verzekering in verband met de woning?

Een verzekering in verband met de woning wordt ook wel een brandverzekering genoemd, hoewel deze verzekering meer dekt dan alleen brandschade. Het is de oudste en meest verspreide verzekering. Het is echter geen verplichte verzekering, behalve in een aantal situaties. Zo dient in Vlaanderen zowel een verhuurder als een huurder verplicht een woningverzekering af te sluiten tegen brand- en waterschade. In Wallonië is alleen de huurder verplicht om een brandverzekering te nemen tegen brandschade. Ook verplicht een kredietverlener in bepaalde gevallen om een brandverzekering te nemen bij het afsluiten van een hypothecair krediet.

In de loop der jaren is het toepassingsgebied van de brandverzekering groter geworden. Aangezien de brandverzekering ruim verspreid is onder de bevolking, heeft de wetgever herhaaldelijk aan het onderschrijven van een niet-verplichte verzekering sommige verplichte waarborgen gekoppeld.

Tenzij anders bedongen, dekt de brandverzekering de verzekerde goederen tegen schade veroorzaakt door:² brand, blikseminslag, ontploffing, implosie, het neerstorten van of het getroffen worden door luchtvaartuigen of door voorwerpen die ervan afvallen of eruit vallen en het getroffen worden door enig ander voertuig of door dieren. Daarnaast bevat elke brandverzekering die dekking verleent voor eenvoudige risico's, ook verplicht de waarborg tegen de schade die haar oorzaak vindt in een aanslag of in een arbeidsconflict, een storm en een natuurramp. Deze laatste dekking is sinds de wet van 17 september 2005 toegevoegd aan de brandverzekering. Desalniettemin kan de brandverzekeraar de dekking overstroming weigeren voor een gebouw en de inhoud ervan die werd gebouwd meer dan 18 maanden na de

¹ Bij de berekening van de geharmoniseerde consumptieprijsindex wordt enkel rekening gehouden met de woningverzekering in verband met de inboedel en niet met de verzekering betreffende het gebouw.

² [Art. 115 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.](#)

datum van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het KB, dat de zone waarin het gebouw zich bevindt, een geklasseerde risicozone is³.

2. Verloop van de consumptieprijzen van een verzekering in verband met de woning

In de Belgische consumptieprijsindex is op COICOP-5⁴-niveau de categorie verzekering betreffende de woning opgenomen. In de berekening van deze index wordt echter alleen de verzekering van de inboedel opgenomen en niet de verzekering van het gebouw. In België kennen echter zowel de verzekering van de inboedel als deze voor het gebouw een identiek verloop aangezien op beide verzekerde bedragen dezelfde commerciële premievoet en dezelfde indexering (de ABEX-index) worden toegepast⁵.

Tussen 2007 en 2021 is de verzekering betreffende de woning gemiddeld 66,7 % duurder geworden. Dit kwam neer op een gemiddelde jaarlijkse groei (GJG) van 3,7 %. Hiermee is de gemiddelde prijs voor een brandverzekering in deze periode sterker gestegen dan de gezondheidsindex, die maar met 28,1 % gestegen is (GJG 1,8 %). De sterkere stijging van de premievoeten kan onder andere verklaard worden door een bijsturing om rekening te houden met de toegenomen kans op overstromingen en stormen door gewijzigde klimatologische omstandigheden. Daarnaast werden ook de dekkingen uitgebreid. Zo is er een evolutie van dekkingen waarbij alles specifiek benoemd is naar volledige dekkingen behalve wat specifiek uitgesloten is. Ook zijn er meer en meer luxe-pakketten met bijkomende waarborgen voor bijvoorbeeld tuin of zwembad of dekkingen met vergoedingen volgens nieuwe bouwnormen of energetische normen. In 2021 had de verzekering in verband met de woning een gewicht van 3,7 % in de totale consumptiekorf in België. In het eerste kwartaal 2022 is de verzekering betreffende de woning met 3,1 % toegenomen ten opzichte van het vierde kwartaal 2021. Op jaarbasis is deze verzekering gemiddeld 5,7 % toegenomen in het 1^e kwartaal 2022, terwijl in dezelfde periode de gezondheidsindex met 7,5 % is toegenomen en de totale inflatie 9,1 % bedroeg. Volgens het huishoudbudgetonderzoek van Statbel, betaalde een Belgisch huishouden in 2020 gemiddeld 559 euro voor de woningverzekering.

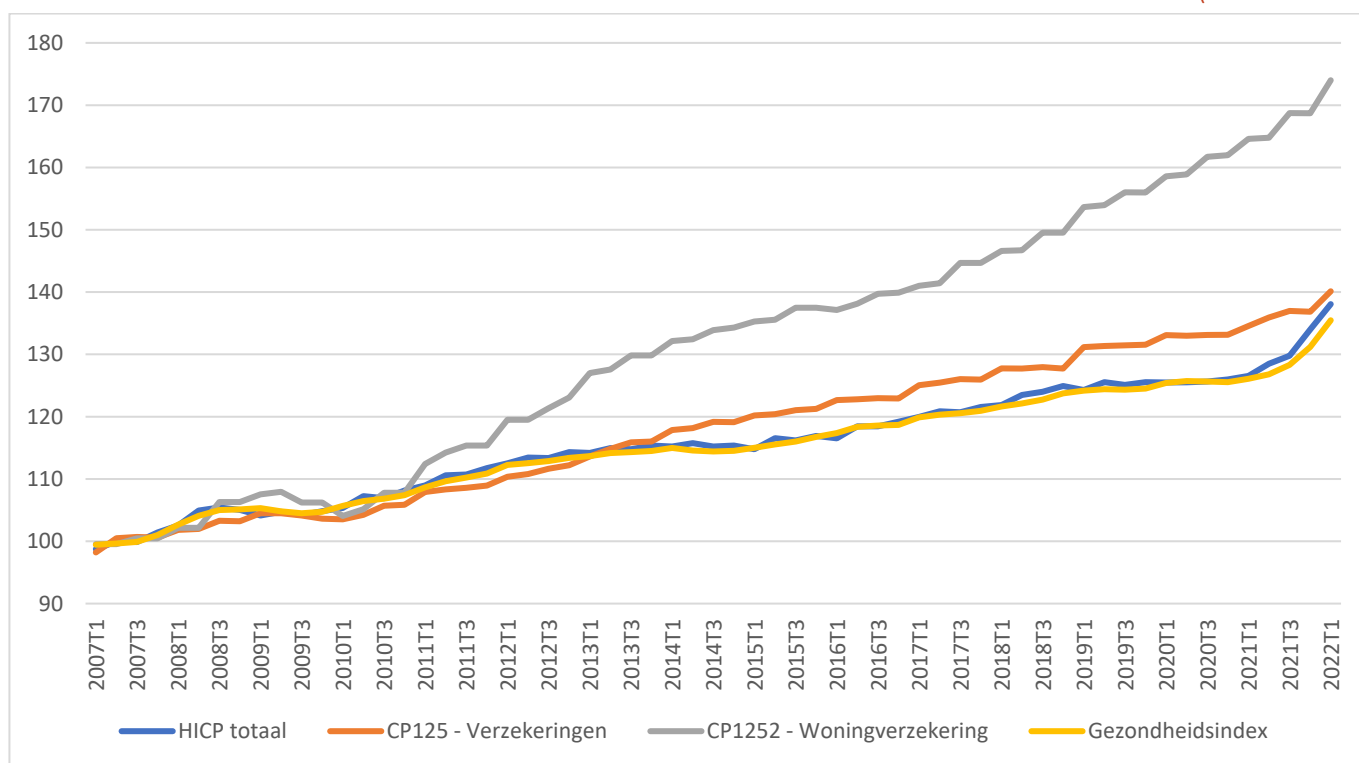
³ Art. 123 [van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen](#).

⁴ De COICOP-nomenclatuur is een verdeling van de totale consumptieve bestedingen die onder andere gebruikt wordt voor de CPI. COICOP 5 is het laagste ECOICOP-niveau (op Europees niveau) dat gepubliceerd wordt door onder andere Statbel.

⁵ Verzekeraars passen verschillende commerciële premievoeten toe voor inboedel bij huurdersverzekeringen.

Grafiek 1. Verloop op lange termijn van het GICP, de gezondheidsindex en de verzekering in verband met de woning

(Index 2007 = 100)



Bron: Statbel.

Naast de sterkere stijging van de woningverzekeringspremie dan van de gezondheidsindex, blijkt ook dat de premie van een verzekering in verband met de woning in België de afgelopen jaren sterker is gestegen dan in andere West-Europese lidstaten. Van alle onderzochte landen is de verzekering in verband met de woning in België het sterkst in prijs gestegen in de periode 2007-2021. Enkel in Finland was de prijsstijging in deze periode min of meer vergelijkbaar (GJG 3,6 %). In de overige landen schommelde de gemiddelde jaarlijkse groei voor de verzekering in verband met de woning tussen -0,1 % en 3,3 %, daar waar deze in België 3,7 % bedroeg. Hierbij dient genoteerd te worden dat de regelgeving betreffende de verplichte dekkingen niet in alle landen gelijk is. Zo is in België sinds 2005 de dekking natuurramp verplicht opgenomen in een brandverzekering. Natuurrampen worden in andere landen niet altijd verplicht verzekerd. De sterkere stijging van de prijzen voor een woningverzekering in België kan daarmee verband houden.

Tabel 1. Verloop van de inflatie voor de verzekering in verband met de woning in België en EU-lidstaten

(Jaarlijks veranderingspercentage)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	GJG	2007-2021
België	4,2	2,6	-0,7	7,7	5,7	6,4	3,6	2,4	1,7	3,0	3,6	4,6	3,5	4,0	3,7	66,7
Duitsland	2,4	-1,4	0,0	-1,2	1,7	-1,9	-0,1	1,4	2,8	1,2	-0,9	-0,5	-2,6	-2,9	-0,2	-2,1
Frankrijk	2,5	2,0	4,7	3,2	3,3	6,4	3,2	2,3	2,6	3,8	2,0	0,6	0,9	0,9	2,7	45,7
Nederland	2,1	1,0	0,0	3,2	0,7	13,6	1,0	0,0	-0,4	1,7	1,7	2,6	5,3	0,1	2,3	37,2
Denemarken	3,7	6,6	9,7	3,8	2,2	2,0	-0,3	1,6	3,3	-0,7	0,6	2,2	2,6	2,8	2,8	48,0
Ierland	2,5	21,4	11,3	6,4	-5,7	-2,4	-5,0	4,2	8,9	4,9	1,9	-6,4	-21,6	-0,7	0,9	13,8
Spanje	3,5	4,4	3,6	4,2	3,3	2,2	3,0	2,7	3,1	3,3	3,4	3,2	3,0	3,6	3,3	58,1
Luxemburg	2,9	2,1	1,0	2,1	2,9	2,4	1,4	0,8	0,6	1,3	1,5	2,1	2,3	2,0	1,8	28,6
Oostenrijk	3,6	3,8	2,0	1,9	2,7	2,5	2,2	1,6	0,9	0,8	1,9	1,5	1,1	0,7	1,9	30,9
Portugal	1,4	2,2	0,7	0,8	1,5	2,9	2,6	3,2	2,6	1,4	-0,4	-0,1	-6,3	0,8	0,9	13,8
Finland	4,0	5,8	3,9	5,8	6,1	7,8	3,9	4,8	1,8	-0,0	1,8	2,1	2,5	0,5	3,6	64,0
Zweden	1,3	3,1	3,2	2,0	3,6	1,1	7,7	4,6	2,7	2,1	4,9	2,8	1,6	-0,9	2,8	47,7

Bron: EC.

3. De aanpassing van een premie voor een woningverzekering in België

Bij het afsluiten van een woningverzekering wordt de waarde van het te verzekeren gebouw bepaald tussen de partijen, al dan niet op basis van een evaluatierooster. Daarnaast wordt ook de waarde van de inboedel geschat. Meestal wordt een eenvoudige regel toegepast waarbij de waarde van de inboedel wordt geschat op 30 % à 35 % van de waarde van het gebouw⁶. Indien de verzekeringnemer waardevolle spullen bezit, zoals bijvoorbeeld een kunstcollectie, zal de waarde van de inboedel hoger ingeschat worden. Deze bedragen dienen als basis voor de berekening van de premie.

Een verzekeraar is vrij om de premievoet te bepalen en kan deze in de loop van het contract aanpassen. Een verzekeraar kan/moet de tarieven aanpassen om zijn rendabiliteit te blijven garanderen. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren na zware overstromingen of stormen of meer schadegevallen. Een verzekeringsovereenkomst dient echter steeds overeenkomstig de geldende rechtsbeginselen, de reglementering en de contractvoorwaarden te worden gewijzigd. Indien een verzekeraar zijn tarieven aanpast, dient hij de consument tijdig te informeren en heeft de consument de mogelijkheid om van verzekeraar te veranderen⁷.

De premie kan ook worden gewijzigd door een aanpassing van het verzekerde bedrag. Het verzekerde bedrag kan aangepast worden door een verhoging van het risico, aangegeven door de verzekeringsnemer (bijvoorbeeld een nieuwe veranda die werd geplaatst). Anderzijds dienen verzekeraars er voor te zorgen dat de verzekerde bedragen voldoende evolueren zodat bij schade de woning kan hersteld worden of opnieuw kan opgebouwd worden. De waarde van gebouwen, bouwmaterialen en arbeidskosten evolueren en ook de bouwnormen worden regelmatig aangepast. Om de verzekerde bedragen actueel te houden, kunnen verzekeraars deze indexeren. Dat gebeurt op basis van de ABEX-index. Deze geeft de evolutie weer van de kostprijs van nieuwbouw in België. Zowel het verzekerde bedrag betreffende de woning als de inboedel worden geïndexeerd op basis van deze ABEX-index. Aangezien de premie gebaseerd is op de verzekerde waarde, zal de premie mee deze evolutie volgen. De indexering van de premie is contractueel bepaald en wordt niet aanzien als een tariefverhoging. De consument kan ook zelf zijn verzekeringsovereenkomst opzeggen, mits het in acht nemen van een opzegtermijn van 3 maanden voor de vervalddag.

De ABEX-index bepaalt de evolutie van de kostprijs van een privaat gebouw, inclusief nieuwe technologieën en nieuwe normen. Hiervoor worden zowel de prijzen voor bouwmaterialen, bouw- en veiligheidsnormen, kosten voor studie bureaus en architecten en uurlonen opgevolgd.⁸ De index houdt geen rekening met de evolutie van de grondwaarde.

De ABEX-index wordt 2 maal per jaar aangepast, in januari en juli. De nieuwe index wordt reeds 2 maanden voordien gepubliceerd, in november en mei. De nieuwe index wordt in januari en juli in het GICP-cijfer opgenomen. Grafieken 2 en 3 geven enerzijds de evolutie weer van de ABEX-index en het prijsverloop van de verzekering in verband met de woning op basis van het GICP en anderzijds de maand-op-maandwijzigingen van de ABEX-index en het GICP voor een verzekering in verband met de woning. De brandverzekering is in België tussen 2007 en 2021 gemiddeld 66,7 % duurder geworden, terwijl in dezelfde periode de ABEX-index met 33,3 % is gestegen. De helft van de prijsstijging van de

⁶ Deze verhouding van de waarde van de inboedel ten opzichte van de waarde van het verzekerde gebouw blijkt volgens verzekeraars uit analyse van schadedossiers.

⁷ Artikel 12, lid 3 van het Koninklijk Besluit van 22 februari 1991 houdende algemeen reglement betreffend de controle op verzekeringsondernemingen: Indien de verzekeraar de klant minstens 4 maanden voor de vervalddag van de polis kennis geeft van de tariefwijziging, heeft de consument 3 maanden de tijd om van verzekeraar te veranderen. Indien de verzekeraar de consument minder dan 4 maanden voor de vervalddag van de polis informeert moet hij meedelen dat de consument het recht heeft de polis op te zeggen en moet hij aangeven binnen welke periode dit kan, dit is minstens drie maanden.

⁸ In de ABEX-index zit ook een deel marktwerking vervat. Indien een aannemer veel werk heeft, verhoogt hij zijn tarieven. Daarentegen wanneer er weinig werk is of verschillende aannemers in eenzelfde regio actief zijn, kunnen zij hun tarieven verlagen wat weerspiegeld wordt in de ABEX-index. Daarnaast spelen de grondstoffenprijzen uiteraard ook een rol.

brandverzekering is dus te wijten aan de aanpassingen van de ABEX-index terwijl de andere helft gelinkt is aan tariefverhogingen van de verzekeringsmaatschappijen.⁹

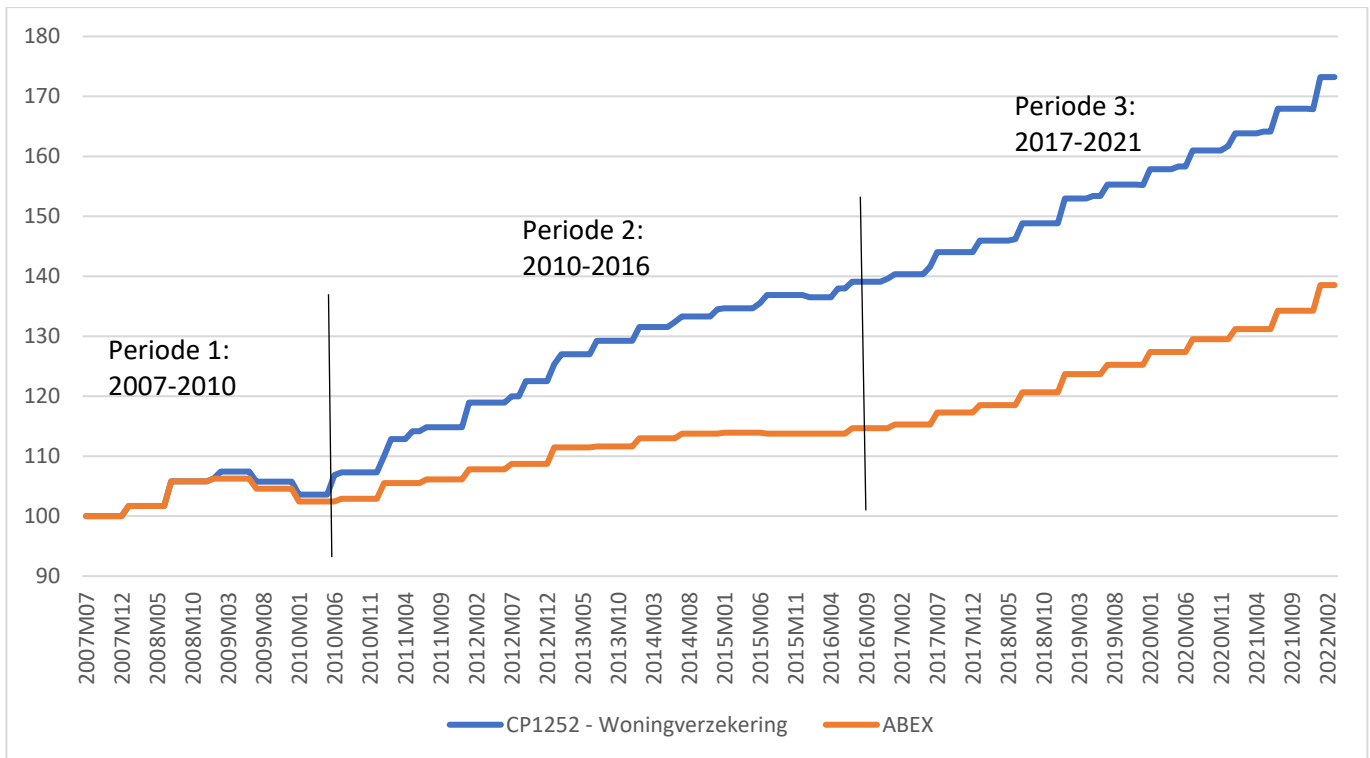
Uit grafiek 3 blijkt dat de onderzochte periode 2007-2021 in 3 periodes kan onderverdeeld worden: 2007- eerste helft 2010, tweede helft 2010-2016 en 2017-2021. In de eerste periode komt het verloop van de brandverzekering overeen met de evolutie van de ABEX-index. In deze periode hebben de verzekeraars hun tarieven niet substantieel aangepast en zijn de premies van de brandverzekering voornamelijk verhoogd of verlaagd op basis van de aanpassingen van de ABEX-index. In de periode 2010-2016 hebben de verzekeraars regelmatig bijkomende tariefaanpassingen doorgevoerd, waardoor de tarieven voor een brandverzekering met gemiddeld 29,7 % zijn toegenomen tussen 2010 en 2016, terwijl de ABEX-index in die periode met 11,1 % is gestegen. Het verschillende verloop van de ABEX-index en de premies voor een brandverzekering heeft verschillende verklaringen. Een eerste verklaring is dat er mogelijk meer of grotere schadegevallen geweest zijn, eventueel door natuurrampen, waardoor de verzekeraars de tarieven dienden te verhogen. Doordat dit een nieuwe verplichte dekking is, is het mogelijk dat een aantal verzekeringsmaatschappijen de impact te laag had ingeschat. Een andere verklaring voor de sterkere stijging is dat door de financiële crisis van 2008 de sector diende te anticiperen op de nieuwe prudentiële controleregeling (Solvency II), waarbij onder meer de kapitaal vereisten aangescherpt werden. Daarnaast was er ook een stijging van de herverzekeringskosten. Sinds de crisis zijn premies sterker gestegen om terug tot een redelijke winstgevendheid te komen en zo hun solvabiliteit te garanderen. Dit blijkt ook uit de financiële analyse (zie hoofdstuk 3). Zo lag de rendabiliteit voor de woningverzekering in de periode 2012-2016 merkbaar lager dan in de daaropvolgende periode. In deze periode werden dan ook de tarieven opgetrokken om de rendabiliteit van de verzekeraars te verhogen.

In de meest recente periode leunt de evolutie van het GICP voor een verzekering in verband met de woning dicht aan bij het verloop van de ABEX-index (respectievelijk 20,0 % en 18,6 % tussen 2017 en 2021). In januari 2022 is de ABEX-index, net als de verzekering betreffende de woning, met 3,19 % toegenomen ten opzichte van december 2021. Deze sterke toename kan verklaard worden door de gestegen prijzen voor bouwmaterialen en grondstoffen door leveringsproblemen en een toegenomen vraag als gevolg van de corona-crisis. Ook de overstromingen in Wallonië in juli 2021 hebben een invloed gehad op de berekening van de ABEX-index van januari 2022 door een gestegen vraag naar bouwmaterialen en werk.

Grafiek 2. Verloop van de verzekering in verband met de woning en de ABEX-index

(Index 2007 = 100)

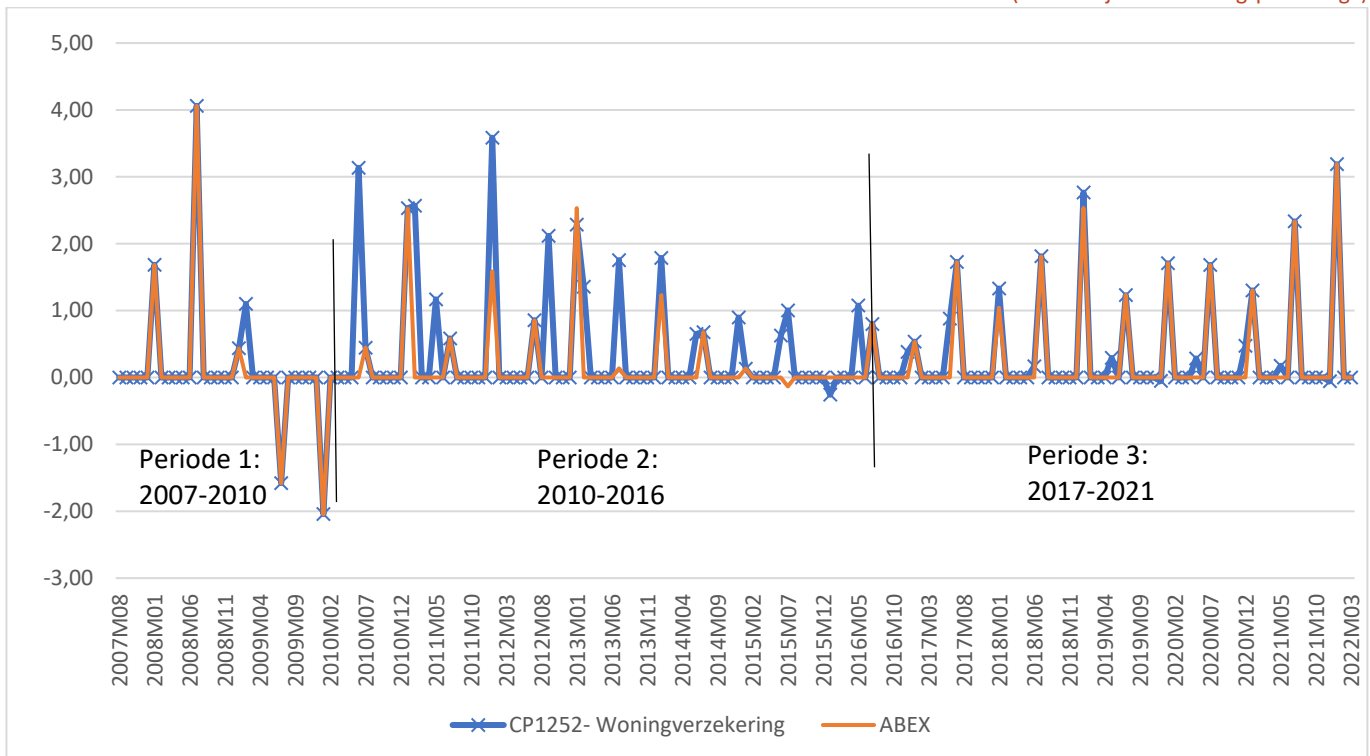
⁹ Ter info: de ABEX-index is ook sneller gestegen dan de gezondheidsindex (33,3 % versus 28,1 %).



Bronnen: Statbel, ABEX.

Grafiek 3. Maand-op-maandwijziging verzekering in verband met de woning en ABEX-index

(Maandelijks veranderingspercentage)



Bronnen: Statbel, ABEX.

Zoals hierboven reeds vermeld, wordt zowel de verzekering gelinkt aan het gebouw als de verzekering gelinkt aan de inboedel geïndexeerd op basis van de ABEX-index. De ABEX-index geeft echter alleen de prijsevolutie weer van de kostprijs voor het bouwen van een huis. Met andere woorden, de inboedel is hierin niet meegerekend, waardoor er geen link is tussen het prijsverloop van beide. De inboedel van een huis bestaat voornamelijk uit goederen die tot de categorie

niet-energetische industriële goederen¹⁰ van het GICP behoren. Deze zijn tussen 2007 en 2021 met gemiddeld 13,1 % in prijs gestegen. De gezondheidsindex is in dezelfde periode met 28,1 % gestegen terwijl de ABEX-index met 33,3 % is toegenomen. Indien de verzekeringspremie betreffende de inboedel geïndexeerd zou zijn op basis van de gezondheidsindex, zou de verzekering in verband met de woning volgens het GICP tussen 2007 en 2021 met gemiddeld 60,2 %¹¹ (GJG 3,4 %) zijn toegenomen (inclusief ook tariefaanpassingen), in plaats van 66,7 % (GJG 3,7 %) nu. Indien deze premie geïndexeerd zou zijn op basis van de prijsstijging voor niet-energetische industriële goederen, zou de stijging van de consumptieprijsindex voor de verzekering in verband met de woning beperkt zijn gebleven tot 41,7 %¹² (GJG 2,5 %). Als dit vergeleken wordt met de prijsstijgingen in andere EU-landen zoals in het voorgaande hoofdstuk, zou de prijs voor de verzekering betreffende de woning (inboedel) in 4 van de 11 onderzochte landen sterker gestegen zijn dan in België indien geïndexeerd wordt op basis van de prijsstijging van niet-energetische industriële goederen¹³. Volgens de verzekeraars dient echter het aandeel verzekerd kapitaal inboedel gelijk gehouden worden op 30 % à 35 % van het verzekerd kapitaal gebouw om rekening te houden met de verandering van de inboedel in de loop der tijd. De waarde van de inboedel neemt toe in de tijd door bijkomende aankopen door de consument. Het blijkt uit schadegevallen dat het percentage van de waarde van de inboedel ten opzichte van de waarde van het gebouw in de loop der tijd min of meer constant blijft. Om deze reden lijkt het volgens Assuralia niet correct als de verzekering van de inboedel trager zou evolueren.

Zoals reeds vermeld, geeft de ABEX-index de evolutie van de herbouwwaarde van een woning weer. Ook Eurostat publiceert een afzetprijsindex¹⁴ voor de bouw (NACE 41_43) dewelke in grafiek 4 is weergegeven. Uit deze grafiek blijkt dat de afzetprijzen in de bouw in België en de ABEX-index min of meer een gelijkaardig verloop kennen tussen 2009¹⁵ en 2021. Ook in de voornaamste buurlanden evolueren de bouwkosten zeer gelijkaardig als in België en dan voornamelijk in Nederland (+25,5 % in België tussen 2009 en 2021T2 en +24,4 % in Nederland). In Duitsland is de kostprijs van een residentiële woning iets sterker toegenomen (+31,2 %) terwijl de evolutie in Frankrijk net iets minder sterk was (+21,3 %). In 2021 is er een versnelling van de afzetprijsindex zowel in België als in de buurlanden. Dit is voornamelijk te wijten aan de stijging van de grondstoffenprijzen zoals hout, isolatie,... en leveringsproblemen van bouwmaterialen.

¹⁰ In de categorie niet-energetische industriële goederen volgens het GICP zijn onder andere kleding en schoenen, meubels, elektronische apparaten en juwelen opgenomen.

¹¹ De jaarlijkse veranderingspercentages van de verzekering in verband met de woning op basis van de tariefaanpassingen werden bepaald (dit komt in feite neer op de globale prijsaanpassing van deze getuige volgens het GICP exclusief de ABEX-aanpassing) en vervolgens werden deze veranderingspercentages gecombineerd met de jaar-op-jaar veranderingspercentages van de gezondheidsindex.

¹² De jaarlijkse veranderingspercentages van de verzekering in verband met de woning op basis van de tariefaanpassingen werden bepaald (dit komt in feite neer op de globale prijsaanpassing van deze getuige volgens het GICP exclusief de ABEX-aanpassing) en vervolgens werden deze veranderingspercentages gecombineerd met de jaar-op-jaar veranderingspercentages van het GICP van de niet-energetische industriële goederen.

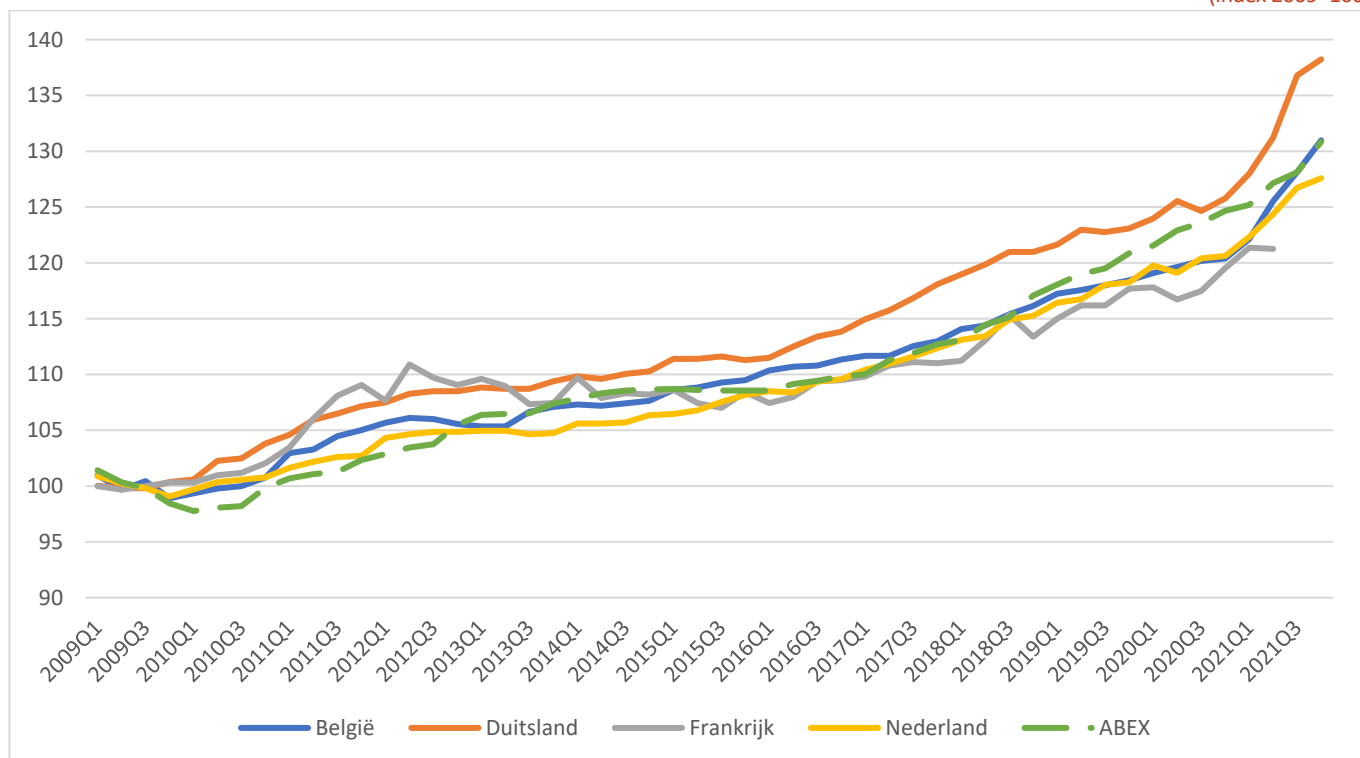
¹³ Indien er over-verzekerd kapitaal is voor de inboedel kan dit kapitaal aangewend worden om onderverzekerd kapitaal voor het gebouw te compenseren. Deze verzekeringstechniek heet de overdraagbaarheid van het verzekerde kapitaal. Het is echter van belang dat het verzekerde kapitaal voor het gebouw steeds op peil is. De consument dient hiervoor steeds aanpassingen aan het gebouw te melden aan de verzekeraar zodat er geen onderverzekering van het gebouw optreedt.

¹⁴ Net als de ABEX-index houdt deze index geen rekening met de grondwaarde. De afzetprijsindex is echter een prijsindex; bijgevolg worden er 'kwaliteitscorrecties' gemaakt. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de strengere bouwnormen (isolatie, enzovoort) gezien worden als een kwaliteitsverbetering en niet als een prijsstijging. De ABEX-index, daarentegen, weerspiegelt de bouwkost. Bijgevolg leiden de strengere bouwnormen er wel tot een stijging van de index. De afzetprijsindex wordt elk kwartaal berekend, daar waar de ABEX-index tweemaal per jaar wordt gepubliceerd.

¹⁵ Voor 2009 werden de afzetprijzen voor de bouw door Statbel benaderd op een indirecte wijze waardoor een vergelijking met de periode voor 2009 niet mogelijk is.

Grafiek 4. Verloop van de afzetprijnsindex – Bouw in België en de voornaamste buurlanden en de ABEX-index

(Index 2009=100)



Bronnen: EC, ABEX.

4. Rendabiliteit van de verzekering in verband met de woning

Als maatstaf van rendabiliteit voor de woningverzekering wordt de ratio bruto technisch financieel saldo (BTFS) op de verdiende premies (VP) gehanteerd. Het bruto technisch financieel saldo wordt bekomen door van de opbrengsten (voornamelijk de verdiende premies) de kosten (voornamelijk de schadelasten en administratieve kosten) af te trekken. Het bekomen saldo, zijnde het bruto saldo vóór beleggingsopbrengsten, wordt vervolgens verrekend met de netto beleggingsopbrengsten (oftewel de beleggingsopbrengsten minus de beleggingslasten) om finaal het bruto technisch financieel saldo te bekomen. Deze indicator van rendabiliteit wordt berekend vóór belastingen en houdt geen rekening met de kosten voor herverzekering van het product en het aanhouden van solvabiliteitskapitaal in het kader van de Europese richtlijn Solvency II voor verzekeringsondernemingen.

Tabel 2. Evolutie rendabiliteit woningverzekering binnen de verzekeringstak niet-leven

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Gem 12-19	Gem 17-19
BTFS/VP woning	7,9	9,8	4,4	15,4	8,6	17,3	27,5 ¹⁶	13,7	13,1	19,5
BTFS/VP niet-leven	10,2	12,6	9,7	11,4	11,1	14,0	14,0	10,2	11,7	12,7

Bron: NBB.

De woningverzekering is een rendabel product. Tussen 2012 en 2019 schommelde de rendabiliteit tussen 4,4 % (2014) en 27,5 % (2018) oftewel 13,1 % gemiddeld over de voorbije 8 jaar en 19,5 % gemiddeld over de voorbije 3 jaar. Een duidelijke trend doorheen de jaren is moeilijk te onderkennen. Vergeleken met de volledige verzekeringstak niet-leven, legt de woningverzekering de voorbije 8 en 3 jaar gemiddeld betere resultaten voor. Weliswaar bleef tussen 2012 en 2014 de rendabiliteit van de woningverzekering onder deze van de tak niet-leven, terwijl vanaf 2015 haar rendabiliteit boven deze van de tak niet-leven uitsteeg (2016 uitgezonderd). Binnen de tak niet-leven, die een veertigtal verschillende

¹⁶ De hoge rendabiliteit in 2018 vindt haar verklaring in een verlaging van de egalisatievoorzieningen door een wijziging in de methode van berekening.

producten omvat, bekleedt de woningverzekering een middenpositie inzake rendabiliteit waarbij iets meer dan de helft van de producten een rendabiliteit laat optekenen van minder dan 19,5 % in de periode 2017-2019 en iets minder dan de helft een rendabiliteit van meer dan 19,5 %. Indien enkel het bruto saldo vóór beleggingsopbrengsten (en vóór belastingen) wordt gehanteerd als maatstaf van winstgevendheid, dan neemt de rendabiliteit van de woningverzekering af tot 9,3 % gemiddeld over de voorbije 8 jaar en tot 15,9 % over de voorbije 3 jaar. Tussen 2012 en 2019 schommelde de rendabiliteit daarbij tussen 0,7 % (2014) en 23,9 % (2018) zonder een duidelijke trend te vertonen.

5. Bundelverkoop woningkrediet – verzekering in verband met de woning

Zoals in de inleiding aangegeven, is een woningverzekering geen verplichte verzekering. De consument is vrij om al dan niet een brandverzekering af te sluiten en te kiezen bij welke verzekeringsmaatschappij hij dit doet. Echter bij het afsluiten van een woningkrediet verplichten kredietverstrekkers meestal om een brandverzekering af te sluiten ter vrijwaring van de woning die als hypothecaire waarborg voor het krediet geldt. Daarbij stellen kredietverstrekkers voor, in het kader van de negotiatie van het krediet, om een brandverzekering af te sluiten bij een welbepaalde verzekeringsmaatschappij. Ze doen dit door een korting op de rentevoet aan te bieden indien de kredietnemer aan bepaalde voorwaarden voldoet. Deze voorwaarden kunnen zijn (niet exhaustief): het afsluiten van een brandverzekering en/of schuldsaldo-verzekering bij een welbepaalde verzekeringsmaatschappij, loondomiciliëring of de EPC-waarde van de woning. Sommige kredietverstrekkers geven per voorwaarde een korting terwijl anderen een korting geven voor een bundel aan voorwaarden. De voorwaardelijke korting betekent dat de consument de korting verliest indien hij niet meer aan de voorwaarden voldoet. Het is dus voor de consument belangrijk om voor het afsluiten van het contract goed alle kosten in rekening te brengen, zowel deze verbonden aan het hypothecair krediet als deze verbonden aan de voorwaarden om een korting op de rente te verkrijgen. Indien de extra producten die hij dient te nemen om de korting op de rente te verkrijgen, bij andere aanbieders goedkoper zijn, kan die extra kostprijs de korting op de rente tenietdoen.

Het is voor de consument niet altijd gunstig om van verzekeraar te veranderen omdat hij hierdoor de korting op de rente zou verliezen. Zeker als de korting enkel geldt voor een combinatie van voorwaarden, kan dit zware gevolgen hebben voor de consument. Uit onderzoek van Belfius blijkt dat 56 % van de Belgen nog nooit van verzekeraar wisselden. Dit onderzoek betrof verschillende soorten verzekeringen. Door de eigenheid van de brandverzekering (gebundelde verkoop met hypothecair krediet) kan men ervan uitgaan dat dit percentage voor de brandverzekering wellicht nog hoger ligt¹⁷.

De bundelverkoop van een woningkrediet en een brandverzekering kan er dus voor zorgen dat de concurrentie op de markt voor brandverzekeringen niet optimaal speelt. Hierbij dient te worden aangestipt dat aangezien hypotheekleningen vaak voor erg lange duur (10 jaar, 15 jaar, tot zelfs 30 jaar) worden aangegaan, de hieraan gekoppelde brandverzekering impliciet ook voor lange tijd wordt aangegaan, niettegenstaande deze jaarlijks kan opgezegd worden. Daarnaast gaan brandverzekeringscontracten vaak over relatief hoge bedragen (in 2020 spendeerde een gemiddeld Belgisch huishouden gemiddeld 559 euro aan een brandverzekering). Door de koppeling van de woningverzekering aan de hypotheeklening wordt ook de rol van de verzekeringsmakelaar ingeperkt¹⁸. Tot slot kan de kostprijs voor de consument bij een overstap naar een andere verzekeraar hoog oplopen (het wegvallen van de korting op de rente), waardoor de baten (lagere jaarlijkse kostprijs van de brandverzekering) niet opwegen tegen de overstapkosten (hogere jaarlijkse kost voor de hypothecaire lening). Er zou dan ook moeten bekeken worden of de toegekende korting in verhouding staat tot de kostprijs van het gekoppelde product. Indien de korting dermate hoog is, zal de consument niet snel geneigd zijn om het gekoppelde product stop te zetten. De consument zal dat pas doen als het financieel voordeel dat verbonden is aan de overstap naar een goedkopere brandverzekeraar groter is dan het financieel nadeel ten gevolge van het wegvallen van de korting.

¹⁷ [Meer dan de helft van de Belgen heeft minstens 7 verzekeringen \(belfius.be\)](https://www.belfius.be/nl/verzekering/verzekering-voor-woningkrediet).

¹⁸ De verzekeringsmakelaar komt tussen om raad te geven over de opties (dekking diefstal, tuin,...) en ook bij schade.

Conclusie

Bij het afsluiten van een woningverzekering wordt de waarde van het te verzekeren gebouw bepaald alsook de waarde van de inboedel. Grosso modo zou één derde van de premie gelinkt zijn aan de inboedel. Op deze gecombineerde waarde wordt de premie berekend, waarbij de verzekeraar vrij is het tarief te bepalen. Deze premie kan op een aantal manieren worden aangepast. De verzekeraar kan de tarieven aanpassen omwille van de rendabiliteit. De premie kan ook worden aangepast door een verhoging van het risico, aangegeven door de verzekeringnemer. Tot slot wordt de verzekerde waarde geïndexeerd op basis van de ABEX-index. De ABEX-index wordt tweemaal per jaar aangepast om er voor te zorgen dat de verzekerde bedragen voldoende evolueren zodat bij schade de woning kan hersteld worden of opnieuw kan opgebouwd worden. Echter ook de verzekerde waarde voor de inboedel wordt geïndexeerd op basis van de ABEX-index.

Tussen 2007 en 2021 zijn de consumptieprijzen voor de verzekering in verband met de woning in België sterker gestegen dan de gezondheidsindex (respectievelijk +66,7 % tegenover +28,1 %). Ook in vergelijking met andere West-Europese landen lag de prijsstijging van de brandverzekering in België hoger. In België kwam de GJG uit op 3,7 % in de periode 2007-2021, terwijl deze in de andere West-Europese landen schommelde tussen -0,1 % en 3,6 %. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met een verschil in dekking in de verschillende landen, zoals de verplichte dekking voor natuurrampen en overstromingen in België, wat niet gedekt is in de meeste andere Europese landen. In de consumptieprijsindex wordt alleen de prijsevolutie van de inboedelverzekering opgevolgd.

Het lijkt erop dat het indexeren van de verzekering betreffende de inboedel volgens de ABEX-index zorgt voor een te sterke toename van de premies, aangezien de waarde van de inboedel geen enkele link vertoont met de ABEX-index. Indien de verzekeringspremie betreffende de inboedel geïndexeerd zou worden volgens de gezondheidsindex, had de verzekering in verband met de woning volgens het GICP tussen 2007 en 2021 met 60,2 % (GJG 3,4 %) gestegen. Indien echter de prijsevolutie voor niet-energetische industriële goederen als basis zou dienen voor de indexering van de inboedelverzekering, had deze in dezelfde periode de premie met 41,7 % (GJG 2,5 %) toegenomen.

De brandverzekering is in België tussen 2007 en 2021 gemiddeld 66,7 % duurder geworden, terwijl in dezelfde periode de ABEX-index met 33,3 % is gestegen. Iets meer dan de helft van de prijsstijging van de brandverzekering is dus te wijten aan de aanpassingen van de ABEX-index terwijl het andere deel gelinkt is aan tariefverhogingen van de verzekeringsmaatschappijen. In de periode 2010-2016 hebben de verzekeraars regelmatig tariefaanpassingen doorgevoerd, om de rendabiliteit te verhogen, terwijl in de overige jaren de prijswijzigingen van de verzekering in verband met de woning voornamelijk gelinkt zijn aan de aanpassingen van de ABEX-index.

De woningverzekering is een rendabel product. Tussen 2012 en 2019 schommelde de rendabiliteit tussen 4,4 % (2014) en 27,5 % (2018) oftewel 13,1 % gemiddeld over de voorbije 8 jaar en 19,5 % gemiddeld over de voorbije 3 jaar. Vergeleken met de volledige verzekeringstak niet-leven, legt de woningverzekering de voorbije 8 en 3 jaar gemiddeld betere resultaten voor.

De woningverzekering is geen verplichte verzekering, maar bij het afsluiten van een woningkrediet stuurt de hypotheekverstrekker vaak aan op het afsluiten van een woningverzekering bij een bepaalde verzekeringsmaatschappij in ruil voor een korting op de rentevoet, al dan niet in combinatie met andere voorwaarden. Eens de consument niet meer voldoet aan de voorwaarden, verliest hij de korting. De bundelverkoop van een woningkrediet en een brandverzekering kan er dus voor zorgen dat de concurrentie op de markt voor brandverzekeringen niet optimaal speelt. Het is voor de consument niet eenvoudig om van verzekeraar te veranderen omdat hij hierdoor de korting op de rente zou verliezen. Het gaat hier vaak over contracten van erg lange duur (10 tot 30 jaar), met relatief hoge bedragen (in 2020 gemiddeld 559 euro per huishouden) en hoge overstapkosten (korting op rente die wegvalt). Het Prijzenobservatorium beveelt dan ook aan om een korting op de rentevoet aan te bieden per voorwaarde en niet voor een pakket van voorwaarden. Ook zouden de overstapkosten voor de consument wettelijk geplafonneerd moeten worden. Een andere mogelijkheid is dat indien de verzekeringsmaatschappij de tarieven verhoogt (los van de indexering, maar bv. omwille van rendabiliteitsproblemen), de consument van verzekering kan veranderen zonder de korting op de rente te verliezen.