

Interview

TREX-Index behoedt industriële bedrijven voor over- én onderverzekering in brandpolis

Al sinds 1914 – de 3 daaropvolgende oorlogsjaren niet te na gesproken – bepaalt een commissie van experts 2 keer per jaar de ABEX-index, die de evolutie weergeeft van de bouwkost van gebouwen en privéwoningen. “In de industriebouw volgen de prijsschommelingen een heel ander ritme. Voor machines is er zelfs vrijwel geen verwantschap met die index”, stelt Luk Van Meenen, CEO van Troostwijk Roux Expertises. “Daarom publiceren we sinds 1990 en geheel gratis de TREX-Index. Daarmee kunnen bedrijven hun gebouwen en materieel correcter verzekeren tegen brand en aanverwante gevaren.”



Luk Van Meenen, CEO Troostwijk Roux Expertises

Troostwijk-Roux Expertises zet in ons land al meer dan 40 jaar de toon op het vlak van bedrijfseconomische waarderings, verzekeringstaxaties, schade-expertises, risico-inspecties en preventieadvies, en taxaties van kunst, antiek, inboedel en kostbaarheden. Bovendien maakt het sinds mei 2017, en samen met de Troostwijk Groep in Nederland, deel uit van de Tinsa Group. Deze wereldspeler in de taxatie- en expertisemarkt met Spaanse roots is actief in meer dan 25 landen in Europa, Noord- en Zuid-Amerika en Afrika.

Hoe wordt de TREX-Index berekend?

Luk Van Meenen: “Hij is, voor alle duidelijkheid, niet gerelateerd aan een specifiek type vastgoed of een specifieke branche en bestaat uit twee luiken: de TREX-Index Building voor gebouwen en de TREX-Index Equipment voor materi-

eel. Voor beide maken we gebruik van verscheidene informatiekanalen en bronnen. Voor de TREX-Index Building gaan we uit van onder andere de gemiddelde prijs van bouwmaterialen en van de arbeidskost. Voor de TREX-Index Equipment baseren we ons hoofdzakelijk op de gegevens die gepubliceerd worden door het ministerie van Economie. Het resultaat is in beide gevallen nauwkeuriger dan de ABEX-index, die veel minder rekening houdt met industriële activa.”

Op jullie website www.trex.be staat ook een historisch overzicht van internationale indexen.

Luk Van Meenen: “Inderdaad. We stellen eveneens een internationale index op over 15 Europese landen, Canada, de USA, Brazilië en Mexico. Verscheidene bedrijven hebben immers vestigingen in

andere landen. Bovendien geven we de wisselkoersen op 1 januari mee. Wij vinden dat relevante informatie omdat vele bedrijven refereren aan de Amerikaanse dollar, maar ze volgen de koers van die munt onvoldoende op. Als je dan grote kapitalen te verzekeren hebt, kan dat behoorlijk significante verschillen opleveren. Zeker in combinatie met de ABEX-index.”

In de polisvoorwaarden voor industriële risico's op de Belgische markt staat wel dat de ABEX-index als norm gehanteerd wordt.

Luk Van Meenen: “Ik laat me niet verleiden tot boude uitspraken daarover. Feit is dat FM Global, wereldwijd de grootste brandverzekeraar die alleen maar grote bedrijven verzekert – voor minder dan 750.000 dollar premie openen ze er geen klantdossier – wel de-

| | Equipment | Coefficient | Buildings | Coefficient | ABEX | Coefficient |
|------|-----------|-------------|-----------|-------------|------|-------------|
| 2012 | 130,169 | 1,207 | 167,342 | 1,190 | 705 | 1,285 |
| 2013 | 134,398 | 1,169 | 171,572 | 1,161 | 729 | 1,243 |
| 2014 | 137,717 | 1,141 | 173,042 | 1,151 | 739 | 1,226 |
| 2015 | 138,736 | 1,132 | 173,600 | 1,147 | 745 | 1,216 |
| 2016 | 141,095 | 1,113 | 167,431 | 1,190 | 744 | 1,218 |
| 2017 | 142,378 | 1,103 | 176,046 | 1,131 | 754 | 1,202 |
| 2018 | 144,041 | 1,090 | 181,813 | 1,096 | 775 | 1,169 |
| 2019 | 145,992 | 1,076 | 184,908 | 1,077 | 809 | 1,120 |
| 2020 | 148,516 | 1,058 | 186,295 | 1,069 | 833 | 1,088 |
| 2021 | 148,471 | 1,058 | 184,456 | 1,080 | 858 | 1,056 |
| 2022 | 157,071 | 1,000 | 199,177 | 1,000 | 906 | 1,000 |

Als de verzekerde kapitalen in het verleden reeds werden geïndexeerd, volstaat het de verzekerde kapitalen van het vorige jaar te vermenigvuldigen met de daarnaast vermelde coëfficiënt. Voor 2022 dus met 1,058 voor het materieel en met 1,080 voor de gebouwen.

Als nog geen indexaties werden toegepast, volstaat het per kalenderjaar de (nieuw)waarde van de investeringen te vermenigvuldigen met de coëfficiënt van dat betreffende jaar. Door dit voor ieder investeringsjaar uit te voeren, wordt de juiste huidige geïndexeerde waarde bekomen.



gelijk onze index als maatstaf gebruikt. Tegelijk is het zo dat eender welke verzekeringsnemer, particulier dan wel bedrijf, verantwoordelijk is en blijft voor het bepalen van de grootte van de verzekerde sommen. Daarom raden we onze klanten aan elk jaar opnieuw door te geven welke bedragen ze – berekend volgens onze index – verzekerd willen

zien. Bedrijven kunnen via onze website www.trex.be met de daartoe ontwikkelde rekenmodule, de TRES- Calculator, hun investeringen in materieel en gebouw volgens jaar van investering invullen. Het biedt geen 100% garantie dat daarmee de kapitalen correct verzekerd zijn, maar naar de verzekeraar toe wordt wel het signaal gegeven dat de verzeker-

de de verzekerde som zo waarheidsgetrouw mogelijk wilde benaderen. Je zou daaruit kunnen afleiden dat het dan niet nodig is een geïndexeerd contract te onderschrijven. We adviseren onze klanten evenwel uitdrukkelijk dat toch te doen.”

Is dat advies ingegeven door bepaalde limieten in de polisvoorwaarden?

Luk Van Meenen: “Het is belangrijk dat die limieten evolueren met de ABEX-index, omdat de verzekeraars op die basis hun vergoeding bepalen. Ik herinner me een bedrijf dat in 2019 een niet-geïndexeerd contract onderschreven had en onlangs af te rekenen kreeg met een schadegeval. De maatschappij vergoedde de expertisecosten niet op basis van het huidige ABEX-indexcijfer 906, maar herberekende ze in functie van het indexcijfer dat in haar algemene voorwaarden vermeld stond, met name 375. Het bedrijf heeft die beslissing niet aangevochten voor de rechtbank, al had het



daar wel alle recht en reden toe. Want de maatschappij had op z'n minst de ABEX-index moeten toepassen die op het ogenblik van het onderschrijven van de polis van kracht was. Naast de expertisekosten vermelden de polisvoorwaarden trouwens nog limieten waarvan de klant zich niet altijd bewust is of waarvan de impact onderschat wordt. Het moge duidelijk zijn dat ook op dat vlak een taak voor de makelaar is weggelegd."

Slaat jullie index aan bij de doelgroep die jullie ermee beogen, de grotere bedrijven?

Luk Van Meenen: "Vele klanten bellen ons in het begin van een nieuw jaar spontaan op met de vraag of de index al gekend is. Dat is begrijpelijk: in de voorbije 10 jaar steeg de ABEX-index meermaals sneller dan de waarde-evolutie

er niet naar uit dat het daarbij zal blijven. De impact van inflatie op de kostprijs van gebouwen loopt echter niet gelijk met die op de kostprijs van machines, en verschilt bovendien sterk doorheen de tijd. Afgezien daarvan is onderverzekering geen nieuw fenomeen. Zo heeft herverzekeraar Swiss Re bijvoorbeeld gecijferd dat ze in de waarborg Natuurrampen gemiddeld liefst 70% bedraagt."

Je zei dat vele klanten bij het begin van een nieuw jaar spontaan naar de TREX-Index vragen. Zijn de makelaars er evenzeer mee vertrouwd?

Luk Van Meenen: "Bijna alle ondernemingen die – net als wij – lid zijn van Belrim, de Belgische vereniging van risk managers, maken gebruik van onze index. Net zoals de grote makelaarskantoren die zich op industriële risico's toeleg-

iedereen wil die inspanning opbrengen. De kmo's zijn weinig of niet vertrouwd met de TREX-Index, maar hun makelaars weten allicht wel dat hij bestaat of hebben er al van gehoord via deze of gene collega. Nadat we onze index berekend hebben, sturen we er namelijk ieder jaar een nieuwsbrief over naar zowat 2.000 makelaars."

Wordt het aantal makelaarskantoren dat zich specifiek toelegt op industriële risico's, niet met de dag kleiner?

Luk Van Meenen: "Daar is een verklaring voor: industriële klanten aan sluitende verzekeringsoplossingen helpen is echt wel specialistenwerk. Dat leer je niet in een-twee-drie. Ik geef geregeld door de FSMA erkende opleidingen, en begin dan altijd met de vraag: 'Hoe vaak denken jullie dat het in België brandt, per jaar?'. Het gemiddelde antwoord van de cursisten die in een makelaarskantoor werken, luidt '3000 keer'. Medewerkers van maatschappijen schatten het hoger in: '5000 keer'. Welnu, jaarlijks brandt het 28.000 keer in ons land. Dus 75 keer per dag. Ofwel: elke 20 minuten. Zodra ik hen dat vertel, heb ik meteen ieders aandacht. Helaas moet ik daarna meermaals vaststellen dat velen niet weten dat de brandpolis voor industriële risico's in principe de klant in werkelijke waarde verzekert. Dit houdt in dat het verzekerde kapitaal jaarlijks moet aangepast worden volgens een bepaalde afschrijving, de zogeheten vetustiteit.

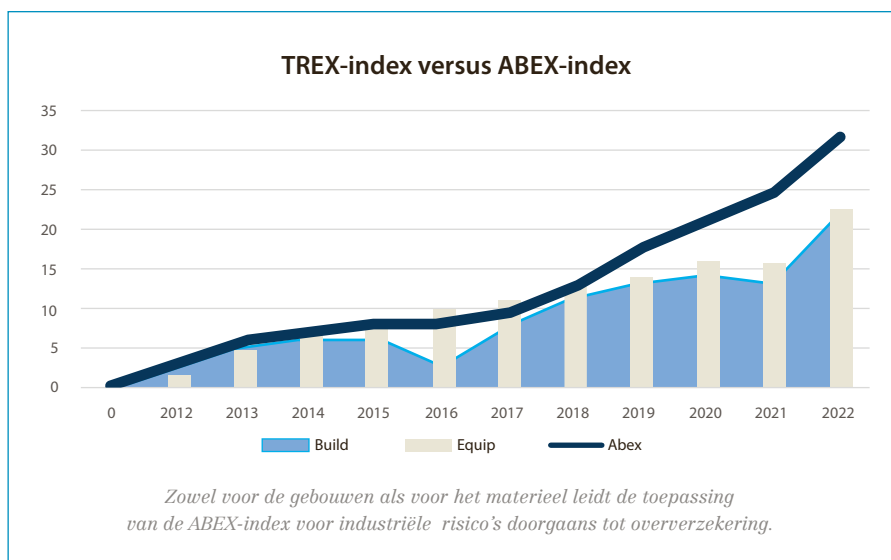
“Het brandt jaarlijks 28.000 keer in ons land. Dus 75 keer per dag. Elke 20 minuten begint een brandincident,”

van machines. Met als resultaat dat bedrijven oververzekerd waren als ze onze index niet gebruikten. In een tijdspanne van 10 jaar zouden ze daardoor gecumuleerd bijna 20% premie te veel betaald hebben."

Is de situatie vandaag niet andersom? Lopen ze nu niet meer risico op onderverzekering, door de impact van de recente sociaal-economische ontwikkelingen?

Luk Van Meenen: "De prijs van de grondstoffen is door de coronacrisis stevig gestegen, vooral doordat de leveringen onder druk kwamen te staan. Daarna diende zich een nieuw probleem aan: de enorm hoge energiekosten. Al bij al is alternatieve energie nog een marginaal gegeven, eveneens in industriële middens. Verder is de situatie in Oekraïne er eveneens debet aan dat de inflatie in maart van dit jaar steeg naar 8,31%, het hoogste peil sinds maart 1983. Het ziet

gen. De makelaarskantoren die enkele industriële klanten in hun portefeuille hebben, zoals bedrijven in een plaatselijke industriezone, gebruiken hem soms wel en soms niet. Het hangt ervan af hoezeer ze vertrouwd zijn met industriële risico's. Bovendien vraagt onze index om jaarlijks weerkerend werk, en niet



Doe je dat niet, dan krijg je door de combinatie met de ABEX-index vaak een forse oververzekering. Als je het wel en op de juiste manier doet, houdt de klant er op termijn een aanzienlijk premievoordeel aan over. Ik sprak daarnet over een gecumuleerd verschil van bijna 20% op 10 jaar tijd, maar ik ken bedrijven waarvoor dat opliep tot 40%. Daartegenover staat dat gemiddeld 1 op 2 bedrijven op de Belgische markt onderverzekerd is, voor zo'n 30%. Je hoort wel eens zeggen dat de oververzekering enerzijds gecompenseerd wordt door de onderverzekering anderzijds. Maar die redenering klopt uiteraard niet, omdat percentages niet aangeven waar de over- of de onderverzekering zich situeert. In geval van schade kan het leiden tot flink wat discussie en nodeloos tijdverlies."

Waarom is de te geringe aandacht voor onderverzekering te wijten?

Luk Van Meenen: "Het begint bij een gebrek aan kennis van de verzekeringsnemer. Hij koopt bijvoorbeeld een gebouw voor 1,5 miljoen euro en verzekert het ook voor dat bedrag. Dat is een veelgemaakte fout. Of men zet een nieuwbouw en kan een fikse korting op de bouwmaterialen bedingen. Maar na een brandschade heb je de tijd niet om daarnaar op zoek te gaan. Dan is het zaak zo snel mogelijk te herstellen, om het voortbestaan van het bedrijf niet te hypothekeren. Dan val je terug op eenheidsprijzen, die per definitie duurder uitvallen. Je kunt het vergelijken met een auto: als je alle onderdelen afzonderlijk koopt, kost hij drie keer zoveel als wat je voor een in de fabriek geassembleerde wagen neertelt."

Stelt dat probleem zich ook voor machines?

Luk Van Meenen: "Daarvoor is het nog groter omdat vele bedrijven ook daarvoor een flinke korting krijgen of ze vaak tweedehands aankopen. Het is niet alleen verre van zeker dat dit na een schadegeval altijd tegen dezelfde voorwaarden kan als voorheen, er is ook het reële risico van onderverzekering en

de daaraan gekoppelde toepassing van de evenredigheidsregel. Het komt eveneens geregeld voor dat machines op de balans niet vermeld staan in de post investeringen – en bijgevolg over het hoofd gezien worden bij de berekening van het te verzekeren bedrag – omdat ze afgeschreven zijn of geleased of gehuurd worden."

Is om daaraan te verhelpen geen rol weggelegd voor de makelaar?

Luk Van Meenen: "In beginsel is en blijft hij afhankelijk van de informatie die hij krijgt van de klant. Al is het natuurlijk wel zo dat ervaren industriële makelaars meer vertrouwd zijn met de problematiek en hem daardoor sneller zullen aankaarten. Tegelijk vind ik het bijzonder vreemd dat verzekeraars daar niet meer moeite voor doen. Want als je ervan uitgaat dat de helft van de bedrijven on-

derverzekerd is, houdt dat per definitie in dat ze behoorlijk wat premie mislopen."

Over de verzekeraars gesproken: hoe staan zij tegenover de TREX-Index?

Luk Van Meenen: "Zoals al gezegd, hanteren ze ook voor industriële risico's de ABEX-index. Maar ze hebben er logischerwijze niets op tegen dat de verzekerde kapitalen jaarlijks herbekeken worden op basis van onze index. Want het geeft hen een veel correcter beeld van het verzekeringsrisico dat ze aangaan. In dat verband: nadat de klant alle gegevens heeft ingebracht in de eerder aangehaalde rekenmodule TREX-Calculator, kan hij vragen het overzicht per mail te ontvangen om het aan zijn verzekeraar te kunnen voorleggen. Die laatste zal het resultaat waarschijnlijk niet blinde-

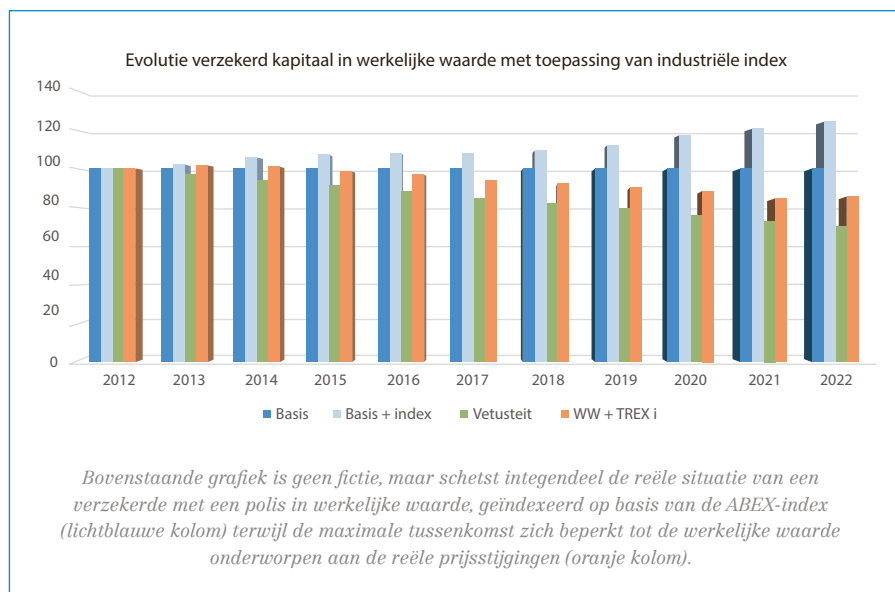
| Jaar | Equipment | Building |
|-----------------------------------|----------------------|---------------------|
| 2011 | € 3678000,00 | € 3050000,00 |
| 2012 | € 0,00 | € 0,00 |
| 2013 | € 0,00 | € 0,00 |
| 2014 | € 1711500,00 | € 2302000,00 |
| 2015 | € 0,00 | € 0,00 |
| 2016 | € 0,00 | € 0,00 |
| 2017 | € 0,00 | € 0,00 |
| 2018 | € 0,00 | € 876800,00 |
| 2019 | € 0,00 | € 215400,00 |
| 2020 | € 0,00 | € 0,00 |
| 2021 | € 0,00 | € 0,00 |
| 2022 | € 0,00 | € 0,00 |
| Totale | € 5389500,00 | € 6444200,00 |
| Totaal berekende indexatie | € 11833700,00 | |

Mogen wij u dit overzicht digitaal sturen per mail? Vul de volgende gegevens in. U ontvangt het overzicht in uw inbox

Ontvang berekende indexatie

Zodra de investeringen en afschrijvingen in materieel en gebouw ingevuld zijn, kan het bedrijf vragen om het overzicht per mail te ontvangen om het aan zijn verzekeraar te kunnen voorleggen.





lings aanvaardden. Maar de klant toont er wel mee aan dat hij op een doordachte manier de te verzekeren kapitalen heeft willen bepalen.”

Zijn de makelaarskantoren én de maatschappijen waarbij de grootindustrie terecht kan, intussen niet dun gezaaid op de Belgische markt?

Luk Van Meenen: “Het wordt inderdaad almaar moeilijker om voor grote industriële risico’s een verzekeraar te vinden in ons land. De recyclagesector bijvoorbeeld vindt op de Belgische markt nog amper dekking. Ook producenten

sitairen 6 maanden opleiding tot inspecteur. Daarna dienden we een examen af te leggen, en mochten de beste 6 bij de maatschappij in kwestie aan de slag. Vrijwel meteen kreeg ieder van ons aanbiedingen van de concurrentie. Wie na het examen niet weerhouden werd, vond door de grondige opleiding evengoed gemakkelijk onderdak bij een andere maatschappij. Verzekeraars moeten opnieuw meer aandacht besteden aan vakkennis, aan verzekeringstechniciteit. Dat al wie in contact komt met klanten intussen verplicht op cursus moet in het kader van MiFID, is een stap in de goede richting maar niet meer dan dat. Het op-

“Bijna alle ondernemingen die lid zijn van Belrim gebruiken onze index. Net zoals de grote makelaarskantoren die zich op industriële risico’s toeleggen”

van energie op basis van koemest worstelen met dat probleem. Verzekeraars die het risico echt begrijpen en het grondig evalueren, worden een zeldzaamheid. De knowhow gaat verloren en dat merk je naargelang de complexiteit van het risico stijgt. Zo is de kennis van bedrijfsschade bijvoorbeeld bijzonder pover, wat in sommige gevallen tot aanslepende geschillen leidt. Ik spreek uit ervaring als ik stel dat het er vroeger anders aan toeging. Toen ik in 1984 mijn loopbaan in de verzekeringssector startte, kreeg ik met 13 andere jonge univer-

leidingsniveau was vroeger aanzienlijk beter, en niet alleen op het vlak van industriële risico’s. Het valt me bovendien op dat de verzekeraars zich vroeger sportiever opstelden.”

Waaruit maak je dat op?

Luk Van Meenen: “Meer dan eens is de aangehaalde reden waarom de maatschappij slechts ten dele wil tussenkomen in een schadegeval, op z’n zachtst gesteld eigenaardig. Neem nu de toepassing van de juiste ABEX-index. Hij

wordt tweemaal per jaar gepubliceerd, in november en in mei. Er is geen enkele wet die stelt dat de nieuwe index pas weken later, vanaf respectievelijk 1 januari en 1 juli, moet toegepast worden. Meer zelfs: in de polis staat dat de schadevergoeding gebeurt op basis van de laatst gepubliceerde index.

Wat als hij gestegen is en zich tussen de publicatie en de toepassing ervan een schade van tientallen miljoenen voordoeft? Mijn vraag is helaas niet fictief: ik heb weet van een zware brand waarvoor de betrokken maatschappij zich beriep op de toepassingsdatum om de schadevergoeding niet te becijferen op basis van de hogere index die kort daarvoor gepubliceerd was. Een vergelijkbaar probleem is de increase/decrease-clausule in de waarborg bedrijfsschade: er zijn maatschappijen die stellen dat de verzekeringnemer binnen de 6 maanden na de afsluiting van elk boekjaar het geboekte totaal van de bedrijfsopbrengsten en het totaal van de veranderlijke bedrijfskosten moet meedelen. Bij andere is in de polisvoorwaarden dan weer sprake van 180 dagen. Dat lijkt hetzelfde maar er zit wel 1 of 2 dagen verschil op, naargelang het een gewoon of een schrikkeljaar is. Het zal je als bedrijf maar overkomen dat je net dan een schadegeval overkomt.”

Die hete hangijzers zijn met de TRES-Index de wereld niet uit, toch?

Luk Van Meenen: “Ik wil vooral aangeven dat bedrijven en hun makelaars aan meer topics aandacht moeten besteden dan alleen aan de ABEX-indexproblematiek. Op dat vlak bieden we met de TRES-Index alvast een probaat hulpmiddel om onder- of oververzekering te voorkomen.”

Jan De Raeymaecker

