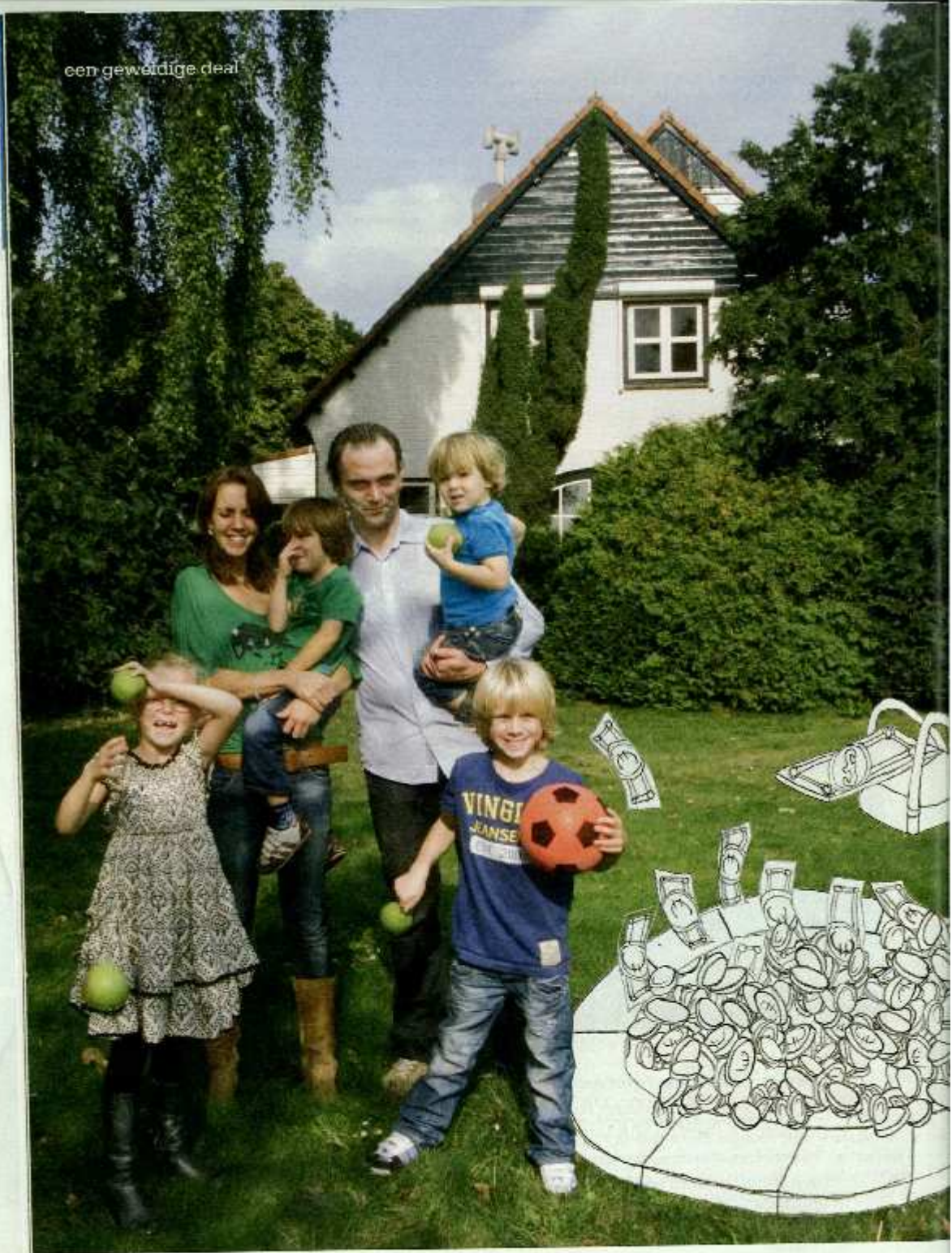


een geweldige deal



Droomhuis dankzij de crisis

De huizenmarkt lijkt op slot te zitten, maar dat wil niet zeggen dat er geen goeie aankopen te doen zijn. Sterker: misschien is er dankzij de crisis wel meer mogelijk dan ooit tevoren. 'Er is geen enkele reden om nu géén huis te kopen.'

'Op het moment dat de poort open ging, riepen we 'wauw!', zegt Stefan (34). 'Is het voor ons in dit leven echt mogelijk om in zo'n huis te wonen? Een perfect verbouwde boerderij met een zwembad en zesentwintig hectare grond? We vertrouwden de vraagprijs in eerste instantie niet. We dachten: er zit vast een addertje onder het gras.'

Stefan, die niet met zijn achternaam in de krant wil, betaalde negen ton voor zijn woonboerderij in de kop van Noord-Holland. Niet direct een bedrag waarvan de modale Nederlander zegt: 'Ja, da's verdacht goedkoop', maar relatief betaalbaar, vindt Stefan, en voor hem een buitenkans.

Als piloot verdient hij een goed salaris, zijn vrouw Barbara (34) werkt ook

en de verkoop van hun vorige huis, een gewilde jarennegentigwoning in de buurt van Haarlem, zou flink wat opbrengen. Het gezin telt vier kinderen, van 7, 6, 4 en 2 jaar, en vooral voor hen wilden Stefan en Barbara ruimte creëren. Verhuizen dus, naar een groot huis, met een flinke tuin; het lag binnen de mogelijkheden volgens hun hypotheekadviseur.

Op doordeweekse vrije dagen, als de kinderen op school of de crèche zaten, stapten Stefan en zijn vrouw in de auto om hulzen te gaan kijken. Finsla werd doorgeploeven, afspraken gemaakt en rijden maar, van de ene stolphoerderij naar de andere riante woning op het platteland van Noord-Holland. De huizen die aan hun eisen

voldeden – groot, landelijk gelegen, maar niet geïsoleerd, in de buurt van goede scholen en sportfaciliteiten en op redelijke rijafstand van Schiphol – kostten vaak rond de 1,2 miljoen. Daar zouden dan nog verbouwingskosten bij komen, want precies naar hun smaak was het nooit helemaal. Tot ze op een dag op hun droomhuis stuitten: 550 vierkante meter woonoppervlak op een enorme lap grond voor een vraagprijs die binnen hun bereik lag.

De woonboerderij stond al een jaar te koop en was inmiddels in prijs gezakt van 985 duizend euro naar 945 duizend. Nog een halve ton kreeg Stefan eraf, waardoor hij het huis onder de WOZ-waarde (de waarde van onro-

rend goed zoals die door de gemeente wordt vastgesteld) bemachtigde een geweldige deal, zegt hij. De hypotheek was, dankzij zijn 'solide baart', snel rond en ook de verkoop van zijn eigen huis ging rap; binnen twee weken was hij het kwijt. Stefan: 'Natuurlijk, negen ton is nog veel geld, maar het is voor jezelf leuk de illusie te hebben dat je je huis voor bijna niks hebt gekocht.'

Het is helemaal geen slechte tijd om een huis te kopen, zegt hoogleraar vastgoedeconomie Dirk Braunen van de Erasmus Universiteit Rotterdam. Ja, het is crisis op de huizenmarkt, de huizen staan veel langer te koop dan een jaar geleden en het aantal transacties is met bijna de helft gedaald, en inderdaad: voor het eerst sinds twintig jaar zakken de prijzen. Maar dat betekent niet dat er geen goede slag te slaan zou zijn. Integendeel: 'Er is geen enkele reden om nu géén huis te kopen. De huizenmarkt is jarenlang gespannen en oververhit geweest. De prijzen bleven stijgen; in 2007 nog gemiddeld met 14 procent in een jaar tijd in Amsterdam. Nu is de markt gekalmeerd. En dat biedt voordelen: er is meer tijd om na te denken en te onderhandelen over de aankoop van een huis en de prijzen zijn reëler.'

Bang dat de huizenmarkt in elkaar



Margriet Dierens en Johan Kleine voor hun monumentale herenhuis in Groningen

klaapt en de nieuw verworven woning over een paar jaar nog niet de helft waard is, hoeft niemand te zijn volgens hem. 'De huizenmarkt in Nederland is stabiel en conservatief vergeleken met andere sectoren van de economie. Een huis is hier, zeker als je het vergelijkt met landen als Engeland en Spanje, een schaars goed. Er is geen oversaai, en nu veel nieuwbouw-

projecten stil komen te liggen door de financiële crisis, zal dat nog wel even zo blijven. Dat betekent dat de prijzen wel wat dalen, maar niet overdreven veel. Sinds het begin van de financiële crisis zijn de huizenprijzen met ongeveer 5 procent gedaald. Dat is geen enorme terugval en evenmin iets om treurig van te worden; het is een prijscorrectie, die bijvoorbeeld voor star-



Patrick Kos, zijn vriendin Suzanne en hun zoon Noah voor hun woning in Heemstede

ters op de woningmarkt gunstig is. Grote prijsdalingen zie je alleen aan de bovenkant van de markt, bij de kapitale villa's van boven het miljoen.' En ook dat pakt voor de kopers niet ongunstig uit: wie net als Stefan zo'n bedrag te besteden heeft, kan daar nu zijn voordeel mee doen.

Zo'n enorme zak met geld hadden Johan Kleine (50) en zijn vrouw

Margriet Diertens (53) niet, maar ook zij slaagden er in half augustus ondanks de crisis - of misschien juist dankzij de crisis - hun droomhuis aan te schaffen. 'Is het geen beauty?', zegt Kleine verliefd over het fraai gedecoreerde herenhuis in het hart van Groningen waar hij en Diertens binnenkort intrekken. Meer dan 250 vierkante meter woonruimte op een van de

mooiste plekjes van de stad - en dat terwijl ze 'bepaald geen grootverdieners zijn', zegt Kleine, die naast een parttime baan, muziek evenementen organiseert. Elk gaan ze twee etages bewonen. Margriet, die heeldand kunstenaar is, neemt het souterrain en de beletage, Johan richt de bovenste verdiepingen in. Kleine: 'Een huis waarin we samen en toch apart kunnen wonen, dat was het uitgangspunt toen we gingen zoeken. We zijn graag dicht bij elkaar, maar we willen ook ieder onze eigen plek.'

Twee wooneenheden binnen één pand zochten Kleine en Diertens dus. En dan ook nog betaalbaar, dat was in hun geval: rond de vier ton. Sinds 2007, toen hij zijn russenwoning in Assen verkocht, woont Kleine in een huurflat en speurt hij naar dat ene huis. 'Alles wat we zagen was óf te klein, óf te duur. Totdat we door onze makelaar op dit paad werden gewezen, dat voor 495 duizend euro te koop stond. Als we daar nu eens flink wat van af konden krijgen, konden we het misschien realiseren.'

Ze vielen als een blok voor het huis: de grote ruimtes, de hoge plafonds, de prachtige raampartijen, de bewerkte trapleuningen, alles ademde de sfeer die ze zochten. Toen ze ook nog eens ornamenten ontdekten in de vorm van muziekinstrumenten en schildersbe- >

'Ik heb me verbaasd over de flexibiliteit en de medewerking van de aannemer. Formidabel'

nodigheden wisten ze het zeker: dit huis is voor ons gebouwd. Ze deden een bod van 425 duizend euro.

Een fors verschil met de vraagprijs van een jaar eerder, zegt hun makelaar Rob van Haag. 'Toen stond het pand voor 585 duizend euro te koop. Het was van een Amsterdamse beleggingsmaatschappij, die het in 2007 voor vierenhalf ton gekocht heeft en dacht er flink winst op te maken.' Maar dat pakte anders uit. In Groningen zijn de huizenprijzen het afgelopen jaar met 7,8 procent het sterkst gedaald. Daar konden Klein en Dierens van profiteren. Ze kochten het huis, een rijksmonument, uiteindelijk voor minder dan waarvoor de belegger het twee jaar geleden kocht: 445 duizend euro. Het is allemaal prachtig gelopen. We hadden nooit gedacht dat zo'n huis voor ons was weggeleid.'

'De huizenmarkt is nu veel gezonder dan een paar jaar geleden', zegt Hans André de la Porte van de consumentenorganisatie voor huizenbezitters Vereniging Eigen Huis. 'Toen liepen we met het hoofd in de wolken. Nu staan we weer met beide benen op de grond.' Hij ontkent niet dat een prijsstaling beroerd kan zijn voor huiseigenaren, maar ook hij schetst dat de grootste dalingen voornamelijk

voorkomen in de hogere prijsklasse, waar de dure panden te koop staan van managers die hun bonussen verloren - een ontwikkeling die de gemiddelde Nederlander veel minder raakt. Hij ziet juist kansen voor kopers. 'De hypotheekrente is niet meer zo laag als-ie geweest is, maar hij is nog steeds vrij gunstig, en historisch gezien onder het gemiddelde.'

André de la Porte schetst ruwweg drie groepen die kunnen profiteren van de situatie op de woningmarkt. Starters die ook nog eens voordeel hebben van stimulerende maatregelen, zoals onlangs het verhogen van de Nationale Hypotheekgarantie naar 3,5 ton. Meuseu die een zogenoemde 'opknapper' kopen, een huis waar veel aan moet gebeuren. André de la Porte: 'Ook voor slecht onderhouden huizen werd tot voor een jaar geleden de hoofdprijs betaald. Er was vaak niet eens tijd om kritisch naar de kwaliteit van een huis te kijken of de boel te laten keuren. Dat is echt veranderd. De prijskwaliteitverhouding staat nu voorop. Mensen kopen weer het beste huis voor hun geld.' De derde groep: mensen die nieuwbouw willen kopen. Daar dalen de prijzen niet zo hard, zegt André de la Porte: projectontwikkelaars willen, met het oog op het rendement en de verantwoordiging van

eerdere kopers, de boel niet te snel in de uitverkoop gooien. Wel is er, juist omdat het in die branche niet goed loopt, opeens veel meer mogelijk voor hetzelfde geld. Keukencheques, extra dakkapellen of dubbele wastafels, compleet ingerichte modelwoningen voor dezelfde prijs als die van het kale appartement; verderop: projectontwikkelaars bieden meer dan ooit om geïnteresseerden over de streep te trekken.

Sander Siegersma (39) kan dat bevestigen. Samen met zijn vriendin Jacqueline Wijnhof (34) kocht hij een groot nieuwbouwappartement in de Amsterdamse wijk IJburg voor 730 duizend euro. Hij is makelaar in die wijk, dus hij wist precies wat er mogelijk was. 'Ik heb een lichtkoepel boven de keuken laten aanbrengen', somt hij op. 'Deuren en wanden laten verplaatsen. De keukenopstelling laten verplaatsen. De badkamers laten herindelen, een bijkeuken laten bouwen, daglichtcilinders in de gang en extra radiatoren laten aanbrengen. Het kon allemaal. Ik heb me verbaasd over de flexibiliteit en de medewerking van de aannemer. Formidabel. Een jaar geleden kon dat echt niet. Toen was het, je koopt het maar zoals het is en daarna ga je zelf maar verbouwen.'



Sander Siegersma en Jacqueline Wijnhof met hun zoon Flint bij hun appartement in Amsterdam

Een verbouwing – daar zitten Patrick Kos (30, projectengineer bij Corus), zijn vriendin Suzanne (27, leidinggevende bij een naschoolse opvang) en hun zootje Noah middenin. Zo grondig wordt hun nieuwe huis aangepakt dat ze zelf tijdelijk in een huurwoning zitten.

Hun oude huis was snel verkocht. 'Dat was een arbeidershuisje in Haarlem',

zegt Kos. 'We hebben er zeven jaar met plezier gewoond, maar toen we de kleine kregen, wilden we naar een betere buurt. Een huis met een tuin en een achterom, vlak bij goede scholen en met veel groen in de omgeving, dat hadden we voor ogen.' En dan ook nog het liefst in Heemstede, waar Suus' ouders wonen, een van de duurste gemeenten van Nederland.

Kos nam zich voor om zich 'heel rustig te oriënteren'. Dat duurde nog geen drie weken, toen al trof hij de tweeeen-kapper die ze uiteindelijk hebben gekocht. Voor het huis in Heemstede met kamer en suite, origineel glas-in-lood en een tuin van 8 bij 13 meter betaalde hij 270 duizend euro – ruim een ton minder dan vergelijkbare huizen in de straat. 'Omdat het in slechte staat was', zegt Kos. 'Het was verouderd en verwaarloosd, er zat niet eens een badkamer in. Maar ik kon daar doorheen kijken. Ik zag de mogelijkheden, ik zag dat de oude paneeldeuren er allemaal nog in zaten, weggetimmerd achter board. In de hoogtijdagen van de markt brachten zulke afbraakmodellen nog 350 duizend euro op, maar dat is gelukkig veranderd.'

Voor een flinke verbouwing waren Patrick en Suzanne niet bang; hun huis in Haarlem was ook een heel project geweest. De financiering kregen ze eenvoudig rond en hun oude huis leverde binnen een week 250 duizend euro op. Dat het ondanks de economische tegenwind allemaal zo soepel zou gaan, had Kos niet durven hopen. Hij is ervan overtuigd een geweldige koop te hebben gedaan. 'Buurthuizen in de straat hebben we voor vier ton verkocht zien worden. Dat wordt dat van ons ook weer waard.' <