

COLUMN / HENDRIKS

Over auto's en huizen

Op feestjes wordt regelmatig mijn mening gevraagd over de situatie op de huidige woningmarkt. Als vertegenwoordiger van, zeg maar, de huisvestingsmarkt moet ik immers toch iets van de prijsdalingen vinden? Als ik deze mensen vraag of hun auto de afgelopen zes maanden in waarde is gestegen, kijken zij mij met vreemde ogen aan. "Nee natuurlijk niet", is dan steevast het antwoord. Gek toch, dat wij het wel normaal zijn gaan vinden dat bestaande, dus tweedehands woningen, jaar in, jaar uit telkens in waarde toenamen.

En dat sinds 1984. Een verkopersmarkt waarop de woningen door de ruime financieringsmogelijkheden als zoete broodjes van hand tot hand gingen. De woning voorzag hierdoor de eigenaar niet langer alleen van een dak boven z'n hoofd, nee, het huis was zijn persoonlijke geldboom geworden. Ooit gehoord van een tweedehands auto die als continue moneymaker de aanschaf van een boot caravan of droomvakantie mogelijk maakte? Nee. Maar de bestaande woning diende wél als flappentap en dat vonden we heel normaal.

Echter, die tijd is nu dus definitief voorbij. De crisis en de aange-

scherpte regels van banken hebben ertoe geleid dat huizen niet langer automatisch in waarde stijgen. Sterker, we zien de prijzen van de bestaande woningen dalen. We moeten er in Nederland nog even aan wennen, maar dit wordt regel. Net als de prijs van een auto daalt, zal dit ook met een huis het geval zijn. De waardedaling kan dan nog wat worden beperkt door de woning goed te onderhouden, maar de prijs zal hoe dan ook zakken.

Is dat erg? Nee, feitelijk niet. Het gaat dan immers weer om de intrinsieke waarde van wonen. En wonen kost nu eenmaal geld. Het betekent ook dat kopers echt een afweging gaan maken of ze een tweedehands woning of een nieuwbouwwoning aanschaffen. Een nieuwbouwwoning heeft, net als een nieuwe auto, meer waarde. Door de energetische eisen, het comfort, hogere toekomstwaarde etc. Kortom, we gaan het op feestjes dan niet meer hebben over de winsten die met de woningverkoop zijn geboekt, maar over het woongenot dat men in het nieuwe huis gaat krijgen. Ik kijk nu al uit naar de gesprekken.



Bart Hendriks
Algemeen directeur Hendriks
Coppelmans Bouwgroep BV