

Special tweede huis



Boven Boerenhoeve in Suvereto, in Toscane
Rechts Zilverkust in Portugal



De tijd dat kopers stonden te dringen om een vakantiehuis te kopen omdat ze bang waren anders achter het net te vissen, lijkt voorbij. In Frankrijk, Italië en Zwitserland is het aanbod nog steeds beperkt, maar potentiële huiseigenaren hebben wel meer tijd om rond te kijken.

Dat ligt heel anders in Spanje, weet Eliseo de la Fuente van De la Fuente & Oosterveen Advocaten in Rotterdam en Málaga. 'De Spaanse markt is een drama. De algemene verwachting is dat de vastgoedmarkt aan de costa's dit jaar nog zo'n klap maakt als vorig jaar, maar dat ook in 2010 nog geen herstel te verwachten is. Sommige vakantiewoningen zijn in twee jaar met 30% tot 50% in waarde gedaald. Als een huis na een faillissement wordt verkocht, zie je soms zelfs een waardevermindering van 60%.'

De Spaanse vastgoedmarkt zorgde op de Second Home International-beurs in de Jaarbeurs

meevallen, is mijn inschatting.'

Dat beeld wordt bevestigd door Ilse Eland, die al jaren klanten van Van Lanschot adviseert bij de aankoop van een woning in het buitenland. 'Bestaande, exclusievere huizen behouden redelijk hun waarde. Het aanbod daarvan is simpelweg minder groot. Ook omdat wie niet hoeft te verkopen, zijn huis nu niet in de markt zet. Wie op koopjesjacht wil, moet proberen een deal te sluiten met een projectontwikkelaar of een lokale bank. Zij verkopen liever tegen een lagere prijs dan dat ze zelf in financiële problemen komen.'

Toch twijfelt Eland of dit het juiste moment is om in te stappen. 'Iedereen heeft linksom of rechtsom met de crisis te maken. Ook vermogende mensen, want zij hebben hun geld vaak vastzitten in bedrijven, aandelen of andere investeringen, waardoor zij minder flexibel zijn. Daarnaast wachten veel mensen op een nog betere kans om te investeren in een huis in het buitenland.'

flinke crash gehad, omdat veel mensen hun huis zwaar hadden gefinancierd. Na de crash is besloten dat een vakantiewoning door Zwitserse banken maximaal voor 60% hypothecair wordt gefinancierd. Doordat mensen nu eigen geld meebrengen, is de markt een stuk stabiel geworden', aldus Berkhouts collega Jan van Bueren.

De lage rentestand maakt kopen in Zwitserland momenteel aantrekkelijk, is de ervaring van Paul Schildmeijer van At Home in the Alps, die projecten realiseert met Zwitserse bouwbedrijven. 'Er is nog steeds voldoende vraag, maar ik ben zelf wel iets voorzichtiger geworden bij de inkoop van grond. Maar voor wie zijn huis in het skiseizoen een deel van de tijd wil verhuren, is het aantrekkelijk om te kopen, omdat je dat al snel cash neutraal kunt doen: van de huurprijzen betaal je dan de hypotheekrente. In Zwitserland hoeft je de schuld zelf namelijk niet af te lossen.'

In de crisis op de huizenmarkt in Spanje merkt De la Fuente duidelijk verschil in depreciatie tussen massaal gebouwde appartementencomplexen en bijzondere objecten. 'De klappen van bijzondere objecten in Marbella, Mallorca en Ibiza komen minder hard aan dan bij massaal gebouwde appartementencomplexen aan de costa's, zoals in plaatsen als Torremolinos en Benidorm. Appartementen gingen als zoete broodjes over de toonbank en je zag prijsstijgingen van 15% tot 20%, zelfs uitschieters tot 25% per jaar. Absoluut niet realistisch. Wie slechts 15% rendement maakte, was niet blij.'

'ONDERHANDEL OVER PRIJS. WANT JE HEBT NU – OOK IN FRANKRIJK – TE MAKEN MET EEN KOPERSMARKT'

in Utrecht voor schreeuwerige uitingen. 'In oktober werd nog geadverteerd met 30% crisiskorting, dit voorjaar was dat al 50%. Mensen die twijfelden tussen het kopen van een huis in Spanje of in Frankrijk moesten wij daarna teleurstellen. In Frankrijk zie je op de meeste plekken een stabilisatie of een lichte teruggang in prijs', aldus makelaar Peter Dijksterhuis die verbonden is aan Agence Léonie Lelièvre in Zuid-Frankrijk.

'We adviseren iedereen te onderhandelen over de prijs. Dat heeft zeker zin. Want je hebt nu – ook in Frankrijk – te maken met een kopersmarkt. Je hebt meer tijd om te kijken en na te denken. Maar de trek van buitenlanders naar Zuid-Frankrijk is twintig jaar geleden ingezet en zal niet minder worden. Omdat hier minder nieuwbouw is dan in Spanje, zal de prijsdruk

Conservatief Zwitserland

In Italië en Zwitserland is er nog steeds schaarste op de tweedehuismarkt, al is ook daar nu meer onderhandelingsruimte. 'In Zwitserland is maar een beperkt aantal huizen te koop voor buitenlanders, gemiddeld zo'n 1400 per jaar verdeeld over vijftien van de 26 kantons', vertelt Tom Berkhout, senior relationship manager bij ABN Amro Private Banking in Zürich.

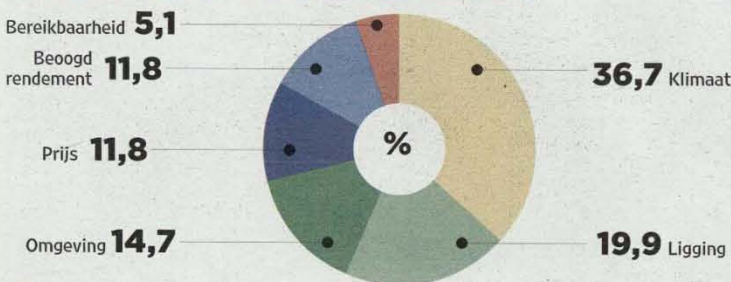
De waarde van Zwitsers vastgoed is volgens Berkhout het laatste decennium niet de pan uit gerezen. 'Het is een conservatieve markt met een stijging van 2% tot 3% per jaar. Alleen in Verbier, waar relatief veel Britten een huis hebben gekocht na het incasseren van een extreme bonus, merk je dat de prijzen iets onder druk staan. In dat gebied komt eindelijk wat lucht als je tot nu toe achteraan in de rij stond. Aan de andere kant: Nederlanders zijn nuchter genoeg om twee dorpen verderop te kijken.'

Die gestage prijsontwikkeling is het gevolg van hard ingrijpen in de financieringsmogelijkheden begin jaren negentig. 'Toen hebben we een

Kommer en kwel?

Aan de Côte d'Azur is veel minder speculatie gekocht, weet Hanneke Stotijn, eigenaar-directeur van aankoopmakelaar Azur Assistance Nederland. 'Dit blijft het duurste stukje kust van Europa. Sommige percelen worden tegen gereduceerde prijzen aangeboden, maar de prijsdaling door vertrekende Engelsen is maximaal 5%. Dat zie je meestal niet terug in de vraagprijs, maar we merken dat er onderhandelingsruimte is. Britten kunnen ook een groter verlies nemen,

Belangrijkste argument bij aanschaf vakantiewoning



Wel of niet aanschaffen tijdens financiële crisis? (In %)



PM / Bron: enquête mondi.nl, juni 2009 ©RI.

Special tweede huis



Boven Chalet te koop in het kanton Valais in Zwitserland
Onder Huis, met aparte gîte en schuren, in de Dordogne

omdat zij hun geld uiteindelijk in ponden terugkrijgen. Dat is gunstig bij de huidige wisselkoers.'

Volgens Aart Heering van Heering Associates in Amsterdam is de Franse markt op dit moment 'niet glorieus, maar zeker ook geen kommer en kwel. Je kunt als koper nu wel eisen stellen en op je gemak rondkijken. In het verleden werd je nog wel eens onder druk gezet. Van die meer ontspannen markt kun je profiteren door veel objecten met elkaar te vergelijken en merk je dat Frankrijk veel unieke plekjes heeft. Bovendien: wat is een koopje? Als je je droomhuis met korting kunt kopen, heb je ook het idee dat de recessie in je voordeel is. Overigens is de onroerendgoedmarkt in Frankrijk zeer transparant. Ik zie veel objectieve taxaties en over het algemeen kloppen transactieprijzen en -waarde aardig met elkaar.'

Koopjes in Florida

Ook Rob Smulders van Mondif, belangenorganisatie voor (toekomstige) eigenaren van internationaal onroerend goed en beleggingsobjecten, weet dat wie concrete plannen en eigen geld heeft, nu geen reden ziet om langer te wachten. 'Wat belangrijk is, is dat je niet bespaart op deskundigheid. Je ziet nogal eens dat wie dat professioneel gewend is te doen, daar privé op wil besparen en zelf het wiel gaat uitvinden. Dat is vaak niet verstandig.'

Koopjes ziet Smulders vooral aan de Costa del Sol en in Florida. 'Maar als je daar toeslaat, moet je je goed afvragen wat je daar zoekt. Koop je speculatief of zoek je daar een tweede thuis? In

Florida hebben hele blokken te koop gestaan. Je moet je afvragen of je je prettig voelt bij het leed dat je daar nog om je heen zult zien voordat de situatie zich daar stabiliseert.' Nederlanders zijn ook volgens hem nauwelijks in de problemen. 'Hoogstens de mensen die net zijn gaan beleggen met geld dat ze bij nader inzien ook op korte termijn cash nodig hebben.'

Stotijn ziet in Frankrijk scherpere prijsdalingen in de Dordogne en de Limousin. 'Het prijsniveau ligt daar sowieso lager dan aan de Côte d'Azur. Daar zijn nu soms voordelen te behalen van 20% tot 25%. Maar ook dan moet je geluk hebben. In Frankrijk heb je echt een lokale makelaar nodig die zicht heeft op de markt, want als je rondrijdt, zie je niet veel te koop staan. Kopen uit een failliete boedel komt hier minder vaak voor dan in Spanje. Het is ook niet de gemakkelijkste manier om je droomhuis onder de marktwaarde te verwerven. Als je dat wilt proberen, kun je beter rechtstreeks van een particulier in geldnood kopen. Maar dat geldt eigenlijk overal.'

De eigenaar van Azur Assistance raadt geïnteresseerden af in Spanje op dit moment onroerend goed te kopen. 'Veel ontwikkelaars en bouwers staat het water tot aan de lippen, het is lang niet zeker dat de bouw wordt voltooid. Je kunt beter kijken of je een key ready appartement kunt kopen. Daar kun je nu flinke kortingen bedingen, omdat deze partijen dringend behoefte hebben aan liquide middelen. De overproductie van de afgelopen jaren — complexen van 300 eenheden waren geen uitzondering — keert zich nu tegen de ontwikkelaars.'

Hoe lang wacht u met de aanschaf van uw vakantiehuis door financiële crisis? (In %)



Waar kijken internetgebruikers? De populairste landen

- | | |
|--------------|---------------|
| 1 Spanje | 9 Griekenland |
| 2 Turkije | 10 België |
| 3 Egypte | 11 Portugal |
| 4 VAE/Dubai | 12 Bulgarije |
| 5 Italië | 13 Tsjechië |
| 6 Frankrijk | 14 Zweden |
| 7 Oostenrijk | 15 Hongarije |
| 8 Duitsland | |

PM / Bron: enquête mondif.nl, juni 2009 ©RI