



Een huis kopen op een oververhitte lokale markt

# Wie niet overbiedt doet niet mee

In delen van Utrecht en Amsterdam is de woningmarkt alweer zo overspannen als voor de crisis. Hoe koop je daar een huis?

TEKST SANDER VAN DER PLOEG ILLUSTRATIE WIJTZEVALKEMA

**W**ie een goed onderhouden woning zoekt binnen de Ringweg A10 van Amsterdam, wacht een zenuwslopende huizenjacht. Dit gebied, dat bestaat uit de grachtengordel en de omliggende vooroorlogse wijken, is het zwaarst bevochten stuk woningmarkt van Nederland. De transactieprijzen in de hoofdstad schoten met name binnen de Ring in een jaar tijd met bijna 11 procent omhoog.

Dat is verklaarbaar. De lage hypotheekrente maakt kopen aantrekkelijk in een stad waar de gemiddelde, particuliere huur volgens verhuurwebsite Pararius ruim 2.100 euro per maand bedraagt. Vooral hoogopgeleide, kapitaalkrachtige dertigers en veertigers voelen zich aangetrokken tot het bruisende centrum vanwege de voorzieningen, werkgelegenheid en sfeer, bleek onlangs uit een onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving.

Alleen overtreft de vraag naar woningen er ruimschoots het aanbod. Niet gek, aangezien maar 30 procent van de Amsterdamse woningvoorraad uit koophuizen bestaat. Alleen wie fors boven de vraagprijs biedt, lijkt in de populairste buurten kans te maken.

Een grootstedelijk leven met veel voorzieningen en banen, in een historisch decor is ook vijfendertig kilometer ten zuiden van de Amster-

damse binnenstad te vinden, in Utrecht. De huizenjacht daar moet een stuk gemoedelijker verlopen, dachten Rutger (41) en Marieke (31). 'We wonen nu in een studio in de binnenstad', zegt Rutger, die liever niet met zijn achternaam in het blad wil. 'We wilden iets ruimers, in de buurt van het centrum. Wij houden van een levendige omgeving. Een Vinexwijk is niets voor ons.'

### Utrechts Oostblok

Het stel zocht vooral in de wijken net ten oosten van de binnenstad. Een begrijpelijke, maar dure keuze. Het zogenoemde Utrechts Oostblok bestaat vrijwel volledig uit karaktervolle, vooroorlogse eengezinswoningen en appartementen. Daarnaast hebben de Oostblokwijken Tuinwijk, Wilheminapark, Oudwijk en Wittevrouwen een mondain imago en ze grenzen aan het centrum.

Een budget van zo'n 350 duizend euro zou voldoende moeten zijn voor een redelijk ruime tussenwoning, dachten ze. 'Dat viel tegen', zegt Ma-

rieke. 'We bezichtigden een tussenwoning van nauwelijks negentig vierkante meter in de wijk Wittevrouwen. De vraagprijs was 370 duizend euro. Waanzin. Als je zoveel moet betalen voor zo weinig ruimte, weet je dat het moeilijk wordt.'

'Wat hier gebeurt, is koekoek', zegt de Utrechtse makelaar Arthur Pollen in zijn kantoor midden in Oostblok. 'Anderhalf jaar geleden zat de markt in zak en as, nu is het in grote delen van de stad een gekkenhuis. Misschien wel erger dan voor de crisis. Overbieden, massabezichtigingen en verkopen per inschrijvingen, het gebeurt weer allemaal. Sterker: overbieden is de norm. 25 duizend tot 75 duizend euro boven de vraagprijs betalen komt voor. Als je in het Oostblok of in het minstens zo populaire Oog in Al in Utrecht-West een huis bezichtigt, doe je dat met tientallen andere geïnteresseerden. Er zijn huizen waarop blind wordt geboden. Voor kopers is het een klotesituatie.' Toch hebben zij de uitwassen ook aan zichzelf te danken, vindt Pollen, die tegenwoordig veel aankoopopdrachten doet. Als ze standaard boven de vraagprijs bieden om de concurrentie voor te zijn, houden ze de overbiedcultuur in stand.

'Ik waarschuw mijn klanten altijd niet te veel te betalen, zegt Pollen. 'De eerste twee keer luisteren ze naar mij, de derde keer niet. Als ze constant worden overboden, worden ze het zat en trekken ze de portemonnee. Be-'

**'Als ze constant worden overboden, trekken ook zij de portemonnee'**

### Vooraf huurhuizen

► Amsterdam telt relatief weinig koopwoningen, maar 30 procent van de voorraad. In Utrecht is ruim de helft van de huizen een koopwoning.

### Ver boven de prijs

► Zo'n 30 procent van de Amsterdamse koopwoningen wordt ver boven de vraagprijs verkocht. In Utrecht 11 procent, blijkt uit een steekproef van makelaarsvereniging NVM. Dat is vergelijkbaar met het niveau van eind 2007.

### Oog in Al

► De Utrechtse wijk Oog in Al was in het vierde kwartaal van vorig jaar een van de tien best verkopende wijken van Nederland. De wijk is volgens makelaarsvereniging NVM al van oudsher in trek bij kopers.

# Wie niet per se midden in de stad hoeft te wonen, kan ook in de Randstad prima een betaalbare woning vinden

Dit vindt de vereniging

Laat je niet meeslepen

**'Laat je bij het bieden niet meeslepen', zegt Maarten Eeke van der Veen, woningmarktdeskundige bij Vereniging Eigen Huis. 'Ga goed geïnformeerd de huizenmarkt op en zorg dat de financiën in orde zijn. Zo weet je wat je kunt en wilt betalen. Overbieden kan leiden tot hoge maandlasten, wees daar voorzichtig mee. Je nieuwe huis moet geen financiële gevangenis worden.'**

grijpelijk, al hebben ze zo gezien weinig geleerd van de crisis.'

De huizenhousse in delen van Amsterdam, Utrecht, Leiden en Haarlem, verbaast Friso de Zeeuw, hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en directeur Nieuwe Markten van BPD (het voormalige Bouwfonds, red.) niet. 'Kopers trekken al een tijdje naar de stedelijke agglomeratie. Als vooral jonge, hooggeleide en bemiddelde kopers zich daarin roeren, schieten de prijzen omhoog.'

Toch moet de gekte op de Amsterdamse of Utrechtse woningmarkt niet worden overdreven, vindt hij. Het zijn

volgens hem vooral de 'stadskabouters' die elkaar in de centra verdringen. 'Dat deel van de culturele elite dat het maatschappelijke debat bepaalt. Vandaar dat er zoveel aandacht voor is.'

De Zeeuw definieert 'stadskabouters' als hooggeleide dertigers en veertigers die met enig dedain spreken over Vinexwijken en over ongeveer heel Nederland minus de grote steden. 'Ze vinden zichzelf kosmopolitisch en hechten veel waarde aan een rijk cultureel aanbod. Dat de meesten van hen nooit naar – pak-'m-beet – experimenteel theater gaan, doet er niet toe. Het gaat erom dat het er is. Zij zullen nooit de stad verlaten en nemen een klein, gehorig appartement in of nabij het centrum voor lief.'

Wie niet per se midden in de stad hoeft te wonen, kan ook in de Randstad prima een betaalbare woning vinden, denkt De Zeeuw. 'Doorsnee Nederlanders willen een huis met een tuin en parkeerplek voor de auto. Het liefste dicht bij voorzieningen. Zij kiezen daarom wél voor een nieuwbouwwijk aan de rand van de stad of een rustige buurgemeente. Dat verklaart waarom de markt in bijvoorbeeld Purmerend en Zaandam aantrekt. Wie in Amsterdam niet aan bod komt, gaat daar naartoe.'

Makelaar Pollen ziet in zijn stad hetzelfde gebeuren. Klanten die er in de populaire Utrechtse stadsdelen niet tussenkomen, zoeken hun heil in goedkopere wijken of in de buurgemeenten Zeist en De Bilt. 'Ook duur, maar je krijgt meer huis voor je geld.'

Rutger en Marieke kwamen na een maandenlange huizenjacht in Utrecht-Oost tot dezelfde conclusie. 'Uiteindelijk werd het niks', zegt Marieke. 'We baalden van de drukte bij bezichtigingen, het bieden per inschrijving en alle stress die erbij kwam kijken. Daarnaast zagen we ons bij nader inzien toch niet wonen tussen de yuppen en bakfietsmoeders.'

Het stel verlegde het zoekgebied naar buiten het Oostblok. Binnenkort verhuizen ze naar hun nieuwe woning in een goedkopere wijk aan de zuidrand van het centrum.

'Onze nieuwe huis voldoet aan al onze eisen en valt binnen ons budget', zegt Rutger. 'Het was het waard om de strijd aan te gaan.' Want ja, ook deze tussenwoning werd door tientallen geïnteresseerden bezichtigd en werd er per inschrijving geboden. 'Wij boden daarom iets boven de vraagprijs,' zegt Marieke. 'Anders was er misschien nooit een einde gekomen aan onze zoektocht.' ◀

## Grachtengordel [1]

► Van de volgens makelaars tien 'meest dynamische wijken' liggen er acht in Amsterdam, vooral net naast de grachtengordel. De buurten hebben gemeen dat ze populair zijn bij jonge, hooggeleide kopers.



## Grachtengordel [2]

► Sommige van die wijken stonden voorheen niet al te best bekend, het Amsterdamse stadsdeel Oud-West bijvoorbeeld. Tegenwoordig wordt dit deel van de hoofdstad door makelaars 'Goud-West' genoemd.