

Overbieden gebeurt nauwelijks meer

Oudere woning minder populair

door Tessa Heerschop

UTRECHT • De populariteit van jaren 30-woningen op de Utrechtse huizenmarkt lijkt voorlopig voorbij. Overbieden op oudere woningen gebeurt nauwelijks meer, liever gaat de koper op zoek naar een energiezuinig huis. Gevolg is dat de prijzen van dit soort woningen dalen.

Dat ziet ook aankoopmakelaar Rutger Koning van Koning Aankoopmakelaars aan de Utrechtse Amsterdamsestraatweg: „We zien dat nieuwbouwwoningen nog steeds goed scoren, maar vooral oudere woningen met een laag energielabel worden minder goed verkocht. Dat heeft natuurlijk alles te maken met de huidige gas- en elektraprijzen. De gemiddelde daling van de huizenprijzen wordt vooral veroorzaakt door de oudere woningen.”

Uit cijfers van de NVM blijkt dat de huizenprijzen met 6,4 procent zijn gedaald ten opzichte van vorig jaar. Het aantal transacties is met 11 procent gedaald. Later deze week worden nieuwe cijfers bekend en daaruit zal blijken dat de daling zich voortzet.

Woningen met een bouw-



jaar tot 1930 waren lange tijd enorm populair, maar de prijzen kelderen bij deze woningen. Wat opvalt is dat woningen uit de jaren 60 en 70 het minst zijn gedaald in

‘Liever een goed geïsoleerd huis’

prijs: slechts twee procent. Konings collega John Siesling zegt dat het verschil tussen vraagprijs en transactieprijs al iets onder nul is. Siesling: „Waar onze klanten voorheen zichzelf afvroegen hoeveel ze boven de vraagprijs moesten bieden, vragen zij zich nu vaak af of ze onder of boven de

vraagprijs moeten bieden.

Leidsche Rijn is helemaal booming door de energiecrisis. Koning: „Mensen zien opeens de voordelen van een nieuwbouwwoning die goed geïsoleerd is. Ook expats houden om deze reden van de wijk, zij houden van een lage energierekening en willen graag een warm huis in ons koude kikkerlandje. Ze willen een huis waar ze makkelijk in kunnen en waar weinig onderhoud aan is.”

Woningen staan in vrijwel alle wijken langer te koop. Voor potentiële kopers betekent dit dat er opeens weer onderhandeld kan worden over de prijs. Koning: „We zien dat de woningen weer betaalbaar worden voor

Oudere woningen zijn minder in trek, aldus makelaar John Siesling.

FOTO MAARTEN DE KOK

starters, overbieden is niet altijd meer nodig.”

Overigens moeten makelaars vanaf dit jaar een register bijhouden waarin staat hoeveel er geboden is op de woning. Dit moet voor meer transparantie zorgen op de markt.

„Het biedlogboek zie je pas als de transactie helemaal rond is”, aldus Koning. „Je moet dit wel zelf opvragen als koper, je ziet dan wat andere kopers geboden hebben. Voor de verkopend makelaar is het extra werk, maar ik denk dat het weinig gaat veranderen.”