

Prijs monument stijgt nog harder dan huizenprijs

Carel Grol
Amsterdam

Jarenlang stond Landgoed De Bol op Redichem te koop. Er was volop ruimte: een tuin met verschillende terrassen, een zwembad, een groot gastenverblijf, rondom een slotgracht. Maar de villa, ooit het zomerverblijf voor Jezuiten uit Culemborg, kampte met 'enig achterstallig onderhoud'. Recent is het landgoed verkocht, onder voorbehoud van financiering.

Dat tekent de opgaande woningmarkt, zeggen Jan-Willem Andriessen en Jim Reerink, eigenaars van makelaarskantoor Redres Sotheby's International Realty. Parallel aan de hausse op de markt voor gewone woonhuizen, is ook de markt voor monumenten hard aange trokken. Vooral de stad is populair, maar ook de provincie is bezig met een inhaalslag.

De prijzen van monumenten daalden in de crisis harder en verder dan reguliere woningen. Tussen 2008 en 2013 daalde de prijs van verkochte monumenten met 16%. Die van 'gewone' koopwoningen daalde met 13%. Op die hardere klap volgt nu ook een grotere rebound. De transactieprijs van verkochte monumenten is sinds het dieptepunt in 2013 met ruim 17% gestegen. De prijs van verkochte reguliere koopwoningen, steeg in die tijd 11%. Dat blijkt uit cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en het Nationaal Restauratiefonds.

Reden voor de grotere prijs schommelingen bij de monumenten: het zijn vaak ook grotere woningen, doorgaans op goede locaties — veelal in het centrum van steden — en ook nog mooie gebouwen. Niet voor niets zijn ze immers als monument aangemerkt.

In de eerste drie kwartalen van dit jaar, was de gemiddelde transactieprijs van een monumentale woning €463.000. Van een reguliere bestaande koopwoningmarkt was dat gemiddeld €234.000. Juist het



FOTO: HOLLANDSE HOOGTE

hogere segment van de woningmarkt kreeg de hardste klappen, en daaronder vielen dus ook deze oude woningen.

Naar verhouding is de monumentenmarkt sinds 2013 net zo sterk aangetrokken als die van de reguliere koopwoningen, stelt de NVM. De markt voor monumenten is echter nog steeds ruimer dan voor de crisis het geval was. Dus er staat nog steeds meer te koop.

'De meeste transacties vinden plaats in de Randstad', zegt Andriessen. 'In de stadscentra staat relatief veel monumentaal vastgoed, uit het einde van de 19de en begin 20ste eeuw. We hadden een loft in de Coolhaven in Rotterdam, uit 1949. Die was zo weg.' In grote steden als Amsterdam, Utrecht en Haarlem ziet de NVM dat de krapte op de monumentenmarkt bijna gelijk is aan die op de reguliere woningmarkt.

Toch ziet Sotheby's International Realty ook wel een opgaande markt in de provincie. 'Ik krijg nu veel meer telefoontjes dan een paar jaar geleden', zegt Andriessen. 'De markt heeft zeven jaar stilgestaan. Die achterstand is nu ingehaald. Het loopt goed door. En vaak is het ook stille verkoop.'

Wel staan monumentale woningen vaak langer te koop dan gewone huizen, concludeert NVM en Nationaal Restauratiefonds. Naast de hogere prijs heeft dat te maken met de zogeheten complexiteit van de aankoop. Het kost meer tijd om de transactie van een monument af te ronden: gemiddeld is de verkooptijd ruim anderhalf keer langer dan die op de reguliere koopwoningmarkt.

In de crisis kroop de verkooptijd van monumenten en reguliere koopwoningen naar elkaar toe. Dat kwam vooral doordat de verkooptijd van reguliere woningen flink steeg.

Schommelingen
Monumentenprijzen
daalden harder dan op
gewone markt; herstel
is ook groter

Schaarste
Krapte monumenten-
markt evenaart bijna
gewone woningmarkt