

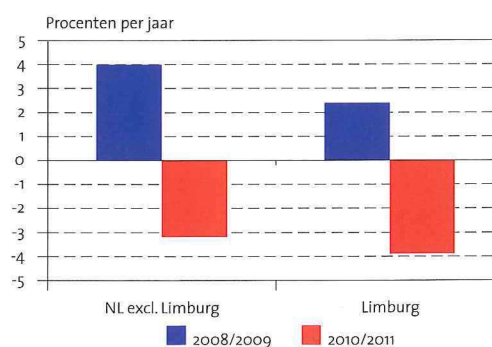


Als ik met vakantie ben, kijk ik altijd in etalages van makelaars. Bij navraag blijkt ik trouwens niet de enige te zijn met deze afwijking, ook mijn collega's doen dat regelmatig. In Gulpen las ik de woningadvertenties van VBO-makelaar Mertens. Mijn vrouw en ik hadden gedacht dat de prijzen lager zouden liggen.

Vakantieprijzen

Doet u dat ook, woningadvertenties kijken? Zodra ik buiten mijn eigen stad Rotterdam kom en ik zie een makelaarskantoor, dan moet ik altijd het plaatselijke aanbod zien. Natuurlijk vergelijk ik de prijzen dan met die van Rotterdam. In juli was ik in Zuid-Limburg, om precies te zijn in Beutenaken. Böätenake (Limburgs voor Beutenaken) ligt in het mooie Heuvelland vlakbij Gulpen. Op de Rijksweg zag ik het kantoor van VBO-makelaar Mertens en samen met mijn vrouw vergeleken wij de prijzen. Léon Mertens had 77 woningen te koop, onder andere Aardakker 31 in Gulpen voor 398.000 euro en in Slenaken, vlakbij ons vakantiehuysje, staat een woning in de Dorpsstraat te koop voor 248.000 euro. We bekeken de details van de woningen en keken elkaar aan: we hadden lagere prijzen verwacht. Bij ons kopje cappuccino concludeerden wij dat we niet naar Zuid-Limburg gaan verhuizen.

De vraag is natuurlijk: Waarom had ik lagere prijzen verwacht? Wellicht weet ik onvoldoende af van de plaatselijke woningmarkt in Zuid-Limburg. Heuvelland is een mooie streek dichtbij Maastricht en misschien ligt daarom de prijs hoger dan bijvoorbeeld rondom Heerlen of Roermond, waarvan ik weet dat de prijs erg onder druk staat. Jammer genoeg geven de internetpagina's van het Kadaster te weinig informatie om meer te weten te komen over de regionale prijsontwikkeling. Figuur 1 bijvoorbeeld heb ik gemaakt met behulp van Kadaster-data. We zien dat de prijsontwikkeling van Limburgse vrijstaande woningen zowel vóór als ná het begin van de Kredietcrisis achterblijft bij het Nederlandse groeipercentage. Zo stijgen de prijzen in 2008 en 2009 in Nederland gemiddeld met 4,0% (Limburg slechts met 2,4%) en dalen de prijzen jaarlijks vanaf 2010 met 3,2% (Limburg 3,9%). Ook met behulp van het internet kan ik achterhalen dat in Limburg de gemiddelde prijs van een vrijstaande woning 81.000 euro onder



Figuur 1: Gemiddelde %-verandering per jaar, voor en na de kredietcrisis

het landelijk gemiddelde ligt. Ik had dus alle redenen om aan te nemen dat de prijs flink onder die van Rotterdam zou liggen. En toch vraagt VBO Makelaar Mertens flinke prijzen.

Via de site van het CBS kan ik allerlei achtergrondinformatie over Gulpen vinden. Ten opzichte van gemiddeld Limburg heeft Gulpen meer eengezinswoningen, meer koopwoningen, een gemiddeld hoger inkomen en meer auto's per 1.000 inwoners. Gulpen scoort dus zeer goed ten opzichte van Limburg; het is daarom ook niet vreemd dat de gemiddelde WOZ-waarde in Gulpen ver boven het gemiddelde van Limburg ligt en zelfs 5.000 euro boven het landelijk gemiddelde. Gulpen is gewoon een aantrekkelijk woongebied en dat is terug te zien in de etalage van Léon Mertens. Uit mijn kleine onderzoekje blijkt maar weer hoe plaatselijk de woningmarkt is en hoe belangrijk lokale kennis.

TU Delft

Onderzoeksinstituut OTB

Paul de Vries

Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft