

Economie

Klus jezelf de huizenmarkt op

Voor ondernemende kopers zijn klushuizen een inmiddels beproefd middel om de huizenmarkt op te gaan. Maar ook de prijzen voor vervallen panden en oude scholen gaan omhoog.

Door **Marc van den Eerenbeemt**

Als of hij een kaartje wilde bemachtigen voor zijn favoriete band Bløf op Concert at Sea, zo gespannen zat Alexander van de Beek (48, adviseur duurzaam bouwen) ruim twee jaar geleden achter drie laptops. Hij bleef koortsachtig drukken op de refresh-toetsen van de apparaten, om zich in te kunnen schrijven voor een kluswoning in het Haagse Laakkwartier. En met succes: hij kwam als tweede op de lijst voor de zestien wooneenheden die mochten worden ingebouwd in de voormalige Gerardus Majellaschool.

Met zijn echtgenote Catelijne Elissen (37, campusontwikkelaar TU Delft) werd hij in maart vorig jaar eigenaar van de voormalige gymzaal van de basisschool uit 1924. Bonusopbrengst van deze dubbele kavel: de oprit langs de gymzaal en een deel van de achterliggende speelplaats.

Vanaf dat moment is Van de Beek alleen nog 's avonds duurzaamheidsadviseur. Overdag werkt hij, in klusplunje, aan de eigen energieneutrale woning. Bouwkundige Catelijne is de procesmanager van het geheel en trekt hem af en toe van de steiger voor een korte rustpauze of kleine vakantie met hun twee dochters.

Met architect Ferry in 't Veld maak-

ten zij een plan voor een huis in de zaal met een oppervlakte van 160 vierkante meter en een hoogte van 5,5 meter. Beneden komt de grote woonruimte met open keuken, een atelier en een gastenkamer. Boven, op een nieuwe etage van 75 vierkante meter, komen voor het jonge gezin drie slaapkamers en twee badkamers.

Nu bewoont de familie nog een bovenhuis in het Haagse Duinoord. Een groter huis met tuin bleek in de chique enclave nabij Scheveningen de afgelopen jaren rap onbetaalbaar te worden. Elissen: 'Amsterdammers met veel budget en expats drijven daar de prijzen op. En kleine ontwikkelende aannemers, vooral zij. Zij willen vaak meer betalen. Vervolgens knappen ze zo'n huis zo goedkoop mogelijk op voor de verkoop. Het afwerkingsniveau is meestal bedroevend laag, laat staan hun investering in duurzaamheid.'

Elissen moest even slikken bij het plan om te verhuizen naar de Haagse



DOOR
HET DAK



Alexander van de Beek (48), Catelijne Elissen (37), Julie (5) en

probleemwijk Laakkwartier. Maar het vooruitzicht van een grote tuin, de mogelijkheden van zelfbouw en de ontmoeting met nieuwe buurtgenoten trokken haar over de streep. Voor de gymzaal met 300 vierkante meter buitenruimte betaalde het paar 225 duizend euro,

exclusief kosten koper, zoals de notaris en de overdrachtsbelasting.

Voor de verbouwing werd vervolgens een budget gereserveerd van nog eens 220 duizend euro. Elissen, die ervaring heeft met kostprijsberekening van vastgoed: 'Dan kom je op totale kosten van iets meer dan

Advertentie

Pootje baden in de winter?

Kies nú al uit ons ruime winteraanbod!

Kras.nl/winteraanbod of bel 088-0885 886

HUIZENMARKT

Hypotheekaanbieders duperen klanten die vervroegd willen aflossen

Veel huizenbezitters die hun hypotheek vervroegd willen aflossen, worden gedupeerd door hun hypotheekaanbieders. Van de vijftien die toezichthouder AFM onderzocht, brachten negen een boete in rekening die hoger is dan toegestaan. Sinds 14 juli 2016 mogen hypotheekaanbieders niet meer dan het door hen geleden financiële nadeel als gevolg van vervroegde aflossing doorberekenen.

Van de 150 hypotheekdossiers die de Autoriteit Financiële Markten onderzocht, was bij 32 een te hoge boeterente berekend. Het bedrag varieerde van enkele euro's tot een uitschieter van duizenden euro's te veel. De AFM wil dat de negen aanbieders die zich hieraan schuldig maken snel aan de wettelijke norm voldoen en hun benadeelde klanten com-

pensereren. De AFM overweegt om een aantal falende aanbieders aan te pakken, maar noemt geen namen.

Hoe de hypotheekaanbieder precies tot een boeterente kwam, was bij alle vijftien aanbieders onduidelijk. Bij de specificatie in de aflosnota's ontbraken in alle gevallen één of meerdere gegevens, waardoor huizenbezitters die berekening niet goed kunnen volgen. Bij drie aanbieders miste zelfs zo veel informatie dat huizenbezitters geen enkel idee kunnen krijgen waarop de berekening is gebaseerd. Deze aanbieders hebben hun specificaties inmiddels verbeterd. De banken zijn bereid met de AFM te kijken op welke manier die informatieverstrekking nog beter kan worden, meldde de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB).



Klussers werken zich in het zweet voor hun woning, dus pakken ze ook eerder de buurt aan.

Marnix Norder voormalig wethouder Den Haag



Carmen (1) in hun kluswoning in de Haagse wijk Laakkwartier.

Foto Arie Kievit

2.000 euro per vierkante meter. Dan loop je aardig in de pas met de huizenprijzen in deze buurt. Dat is van belang voor het geval je ooit weer mocht willen verhuizen.'

De tijd dat klushuizen voor een prikke weggingen is voorbij. Het fenomeen werd geboren in 2004 in Rotterdam;

panden in de door armoede en misdaad gekwelde wijk Spangen werden door de gemeente voor 1 euro verkocht aan mensen met een goed opknappplan, als alternatieve manier van stadsvernieuwing. Het fenomeen verspreidde zich naar Den Haag en andere steden en vond in 2013 een voorlopig hoogtepunt met vijf-

De tijd dat klushuizen voor een prikke weggingen, is voorbij

honderd woningen in een keer in de klusflat Kleiburg in de Amsterdamse Bijlmer.

'Sinds het eerste klushuizenproject in Rotterdam zijn de prijzen langzaam opgelopen. Inmiddels worden ze marktconform uitgerekend', vertelt Frans van Hulten, aartsvader van het Rotterdamse klussenproject en oprichter van zelfbouwbegeleider Urbannerdam. Verkopende gemeenten en corporaties laten tegenwoordig een schatting maken van de waarde van het klushuis in voltooide staat. Van dat bedrag worden de kosten afgetrokken van renovatie door een professionele aannemer. Het restant is de verkoopprijs.

Hoe meer de koper zelf doet en dus bespaart op een aannemer, hoe goedkoper hij zijn woning krijgt. Van Hulten: 'Wie handig is, bespaart vaak zo'n 30 procent op de geschatte prijs van een geheel professionele verbouwing. Als je veel zelf doet, kun je veel verdienen. Ondanks de gestegen prijzen kunnen klushuizen dus nog steeds een heel goede investering zijn.'

Wetenschappelijk onderzoek naar de waardeontwikkeling van klushuizen is volgens Van Hulten nog niet voorhanden. 'Maar het is bijna altijd een prima investering. Bij de eerste kopers van kluspanen zie je een waardestijging van vijf nullen. Die kochten bijna vijftien jaar geleden voor 1 euro. Ze wisten natuurlijk niet wat zij voor de buurt zouden betekenen en wat de markt zou doen.'

Vaak is de verkoopwaarde van een voltooid klushuis al meteen hoger dan de vooraf getaxeerde waarde, vertelt Daniela Bernardi, hypotheekadviseur van Rabobank Rotterdam, de bank met de meeste ervaring met klushuishypotheeken. 'Sinds we de eerste klushuizen financierden in 2004 in Spangen, is de waarde nooit tegengevallen. Het opknappen van het huis voegt natuurlijk waarde toe, maar de buurt wordt door klushuizen ook beter. Ook dat helpt, net als de algemene prijsstijging van woonhuizen.'

Harde winstcijfers zijn er nog niet. Van Hulten: 'We zien nog weinig verkoopprijzen, want mensen blijven doorgaans heel lang wonen in hun klushuis. Dat betekent ook dat het deze mensen niet om het geld gaat, maar om het bouwen van een eigen huis. Dat geeft heel veel binding met de woning, maar ook met de burens met wie je zo'n project volbrengt.

Ook dat is natuurlijk waardestijging.'

Het klushuis is voor ondernemende kopers nog steeds een goede methode om een koophuis te bemachtigen, zegt Marnix Norder, de voormalige wethouder die de kluswoning introduceerde in Den Haag en tegenwoordig onder meer venoot in zelfbouwbegeleider Steenvlinder.

Hij is wel bezorgd over het toekomstige aanbod van klushuizen. 'Vier jaar geleden, in crisistijd, werd je met plannen voor zelfbouw met open armen ontvangen door ambtenaren. Nu lijken ze steeds meer de voorkeur te geven aan grote vastgoedpartijen. Dat lijkt meer op te brengen, maar klusprojecten hebben vaak veel meer effect op de buurt dan kant-en-klare woonprojecten van ontwikkelaars. Klussers werken zich in het zweet voor hun woning, dus pakken ze ook eerder de buurt aan.'

1

EURO betaalden de kopers van kluswoningen in de Rotterdamse wijk Spangen in 2004 voor hun huis. Het project werd gezien als alternatieve manier van stadsvernieuwing.

Kluspionier Van Hulten ziet nog een voordeel in klussers boven projectontwikkelaars: zij steken vaak veel meer geld in de verduurzaming van hun woning. Toekomstig gymzaalbewoner Van de Beek put zich uit in maatregelen voor de opwekking en besparing van energie, van verschillende soorten isolatieglas en een warmtereflecterende folie op de muren tot een systeem voor warmteterugwinning op douchewater.

Prijsstuk in de oude school wordt een warmtepomp. Dat apparaat zal van een diepte van 223 meter aardwarmte ophalen en die verspreiden via de leidingen van de vloer- en plafondverwarming. Van de Beek: 'We vielen buiten een paar landelijke subsidieregelingen. Om geld te besparen heb ik een tweedehands pomp gekocht.' Zijn echtgenote: 'Daardoor blijven we toch binnen budget. Dat kon, omdat jij zo handig bent.'

Wat voor gezondheidsclaims staan er op het ijs?

Op de beker vanilleroomijs staat onder andere *healthy icecream* en *certified reduced sugar*. Ook zou Oppo de winnaar zijn van de *Britse Healthy food and drinks awards 2017*.

Waar is dat ijs van gemaakt?

Vooraf van melk(poeder), net als gewoon vanille-ijs, maar met minder melkvet (room). Of het weidemelk is, zoals Oppo beweert, is onduidelijk: er staat geen weidelogo op. Er zit ook 2 procent hippe kokosolie in (overigens 'verzadigder' vet dan room). In totaal bevat het roomijs maar 4 procent vet, veel minder dan de 12 tot 17 procent vet in gewoon roomijs. O ja, vanille-Oppo bevat maar 37 kcal per bolletje (circa 50 gram).

Dat klinkt als weinig...

Klopt. Een bolletje 'gewoon' vanilleroomijs levert zo'n 110 kilocalorieën. Dat scheelt dus behoorlijk.

Hoe doet Oppo dat?

Met minder vet en suiker. En zoals veel caloriearme producten bevat Oppo extra lucht: een beker Oppo weegt minder dan een beker Häagen-Dazs. Dat scheelt ook calorieën.

Maar het ijs smaakt wel heel romig.

Om glad te binden en een romig smaakje te geven, zitten er stabilisatoren en emulgatoren in: mono- en diglyceriden (vetstoffen), guargom, johannesbroodpitmeel (van de zaden van de guarplant en johannesbroodboom) en carrageen (stabili-

Eet Wijzer

'GEZOND' IJS



Het merk Oppo heeft ijs met nogal wat gezondheidsclaims. Maar kan dat wel, gezond ijs?

Prijs: €5,- voor 500 ml
Oordeel: ****
Verkrijgbaar: supermarkt



sator uit zeewier). Zulke toevoegingen zitten trouwens vaak ook in 'gewoon' ijs.

In het Oppo-ijs zit ook bijna geen suiker.

Klopt, zo'n 5 procent. Heel weinig vergeleken bij de gemiddeld 28 procent suiker in room- of sorbetijs. De suiker in Oppo is grotendeels vervangen door 'natuurlijke' zoetstoffen: erythritol en steviolglycosiden, de zoete bestanddelen uit de stevia-plant. Ook zit er een 'geheim ingrediënt' in: 'baobabvruchtenpulp' of in de zoutekaramelversie - lucumafruit.

Wauw. Dat klinkt gezond.

Baobab- en lucumafruit zijn vooral overbodig, hip 'superfood'. In Oppo-ijs zit iets meer dan 1 procent ge-

droogd poeder. Daar zullen we niet heel gezond van worden.

Maar natuurlijke zoetstoffen zijn toch wel goed?

Het is prima dat er zo weinig suiker in Oppo zit. 'Natuurlijke zoetstoffen' klinkt sympathiek, maar is voor je gezondheid niet veel beter dan ordinaire aspartaam. Stevia is naast zoet behoorlijk bitter. Daarom wordt het gemengd met erythritol, dat die bitterheid afzwakt.

Is Oppo gezonder dan gewoon roomijs?

Beslist. Maar dat zit 'm vooral in het lage vet- en suikergehalte. Niet in de hippe, dure ingrediënten als kokosolie, stevia, baobab of lucuma.

Loethe Olthuis