

Lage rente en prijsdalingen maken tweede huis nog aantrekkelijker

Dromen van huis onder de zon

door
Pieter van Erven Dorens

AMSTERDAM • De aanschaf van een vakantie-huis onder de zon is in theorie aantrekkelijker dan ooit. Voor wie de centen heeft. Bij de huidige lage rente en stijgende inflatie verdampt het spaargeld toch maar. Bovendien zijn de prijzen van vakantiehuizen in veel regio's gedaald.

In Spanje liggen de huizenprijzen volgens officiële cijfers nu gemiddeld op 70% van het niveau in 2007. Voor circa €150.000 is er een ruim aanbod nieuwbouw-vakantiewoningen met twee kamers en twee badkamers. „Er zijn regio's in Spanje waar de prijzen nog steeds dalen, maar je ziet wel een stijging aan de kust tot vijftien kilometer het binnenland in”, vertelt Marleen de Vijt van Spanje-specialist

Oppassen voor superkoopjes

Azull. „Goede vakantiehuizen kosten nu ongeveer een kwart minder dan voor de crisis. Maar de krenten zijn wel uit de pap. Er zijn ook genoeg Spanjaarden die mooie dingen opkopen. Ze zijn niet allemaal arm.”

Oppassen geblazen is het voor superkoopjes in gebieden waar te veel is gebouwd. „Er worden al oude skeletten afgebroken”, stelt De Vijt vast. Nog steeds staan bijna 1,5 miljoen huizen in Spanje leeg, waaronder honderdduizenden vakan-

tiehuizen. De Vijt adviseert achterblijvendes kritisch te bekijken: „Veel panden hebben geen verwarming en daardoor een probleem met opkruipend vocht.”

De Vijt tekent aan dat er in Spanje een scherpe scheiding is tussen de huizenmarkt voor Spanjaarden en buitenlanders. „Buitenlanders willen witte muren, een ruim terras en ramen tot op de grond. Dat willen Spanjaarden echt niet. Grote ramen vinden ze te warm en ze willen een overdekt terras. Dat is eerder om de wasmachine naar te zetten.”

Ronald de Rooy van makelaar ItaliaCasa meldt een andere situatie in Italië, hoewel de gemiddelde huizenprijs ook daar is gedaald. Volgens Eurostat met 15% sinds 2010. De Rooy: „In Spanje is monsterachtig ontwikkeld. In Italië heeft geen projectontwikkeling plaatsgevonden. Je ziet hier meer herontwikkeling van

bestaande complexen.” Wie een tweede huis zoekt in Italië, kan wel even schrikken van de prijzen. „Op goede plekken is het

prijsniveau niet anders dan in het Gooi”, erkent De Rooy. „Zoals aan het Comomeer, waar George Clooney een villa heeft. In zulke gebieden heb je prijzen vanaf €6000 per vierkante meter.”

Midden-Italië is nog altijd zeer in trek, zegt De Rooy. „In Toscane, Umbrië en Le Marche heeft de crisis wel



© DE TELEGRAAF

BRON: ITALIACASA, AZULL, B&D FRANCE

voor prijscorrecties gezorgd, waardoor het nu echt een interessant moment is om te kopen.” Vreest hij niet voor een Italiaanse bankencrisis en een vertrek uit de euro? „Nee, in Italië zijn we wel wat gewend. Het gaat al lang slecht. Italië is ook geen Griekenland. Je hebt er een echte maakindustrie, niet alleen toerisme en ouzo.”

In Frankrijk ligt de gemiddelde huizenprijs iets hoger dan voor de crisis. „De prijs van tweede huizen is ook al lang stabiel. Er zijn prijswijzigingen, maar die zijn marginaal”, zegt Ger Dekker van B&D France, dat gespecialiseerd is in Zuid-Frankrijk en de Dordogne. „In het achterland van de Provence zie je prijzen in het lagere segment

oplopen, maar voor €400.000 kan je er al iets moois kopen. In de Dordogne heb je al voor €250.000 een leuk authentiek huis.”

Volgens Italië-specialist De Rooy is de huizenvraag vanuit Nederland 'licht groeiende'. Spanje ziet zelfs een sterke groei, blijkt uit gegevens van het kadaster. In 2015 kochten Nederlan-

ders 1020 huizen, dit jaar gaat dat richting 1600. Makelaar De Vijt van Azull denkt dat de wijziging van de vermogensrendementsheffing per 1 januari een belangrijke oorzaak is. Wie meer dan €245.000 bezit, zal voortaan nog meer geld moeten afdragen aan de fiscus. Die extra pijn kan je ontlopen door een buitenlands huis te kopen, want dat wordt belast in het land waar het staat.

„In bepaalde landen heb je grote vrijstellingen voor de vermogensbelasting. In Frankrijk zelfs €1,3 miljoen. Als je je huis niet verhuurt, betaal je ook geen inkomstenbelasting”, zegt fiscalist en financieel planner René Bruel van ABN Amro. Hij adviseert vermogende bankklanten onder meer over de wijze van financiering van vakantiehuizen.

Bruel vindt de fiscale wijziging geen reden om op eens te gaan kopen. „Je kunt je wel blindstaren op het besparen van de vermogensrendementsheffing, maar je moet niet schrikken van wat je ervoor terug krijgt. Denk aan lokale belastingen, onderhoud van de tuin, het zwembad, vliegtickets. En behoudt het huis zijn waarde wel? Het blijft een zorg.”

In het zonnige zuiden is merkbaar dat Britten last hebben van de sterke waar-

dedaling van het pond tegenover de euro. Makelaar Dekker van B&D France: „Je ziet minder Britse kopers, maar meer Belgen en Nederlanders. Ook Fransen zelf kopen tweede huizen. Zij willen liefst een moderne bungalow met verwarming. Fransen zijn meer gesteld op comfort, Nederlanders houden van sfeer.”