



Huizen aan de Kroatische kust stijgen snel in waarde

Wat: Huis aan de Kroatische kust

Vraagprijs: 270 duizend euro

Extra: Adriatische zee op 25 meter

Zijn boot legt Boudewijn Sanders vast zoals ook de lokale vissers dat doen; aan een stuk beton met ijzeren ring die op de rotsachtige bodem van de Adriatische Zee is geworpen. Het scheepje ligt pal voor zijn vakantiehuis op Brac, een van de ruim duizend eilanden die deel uitmaken van de Kroatische Riviera.

Vanuit het huis van Sanders, een villa van twee verdiepingen uit de jaren zestig, is het 25 meter lopen naar zee. Een trap van zo'n vijftien treden brengt de zwemmer naar het kristalheldere water.

Zijn kinderen lopen naar het 200 meter verder gelegen strandje, zelf zwemt de voormalige hotel-eigenaar dat stukje liever.

Sanders, inmiddels actief in de bouwbemiddeling in Kroatië, kocht het vakantiehuis vier jaar geleden, maar wil het na zijn scheiding nu kwijt. 'De kinderen vinden het hier wat te rustig.'

Wie had verwacht dat de huizen in Kroatië nog voor een appel en een ei van de hand worden gedaan komt bedrogen uit bij een bezoek

aan het voormalige deel van communistische Joegoslavië.

'Twee jaar geleden liep hier nog wel eens een Nederlander te zoeken naar een huis aan zee voor 50 duizend euro', zegt woningbemiddelaar Nic van den Bichelaar van Kroatië-specialist Middelland. 'Maar een appartement kost tegenwoordig al minimaal 100 duizend euro. Een vrijstaand huis aan zee begint bij 250 duizend. En dat kan nog vele malen meer zijn.'

Vlak voor hij begon als makelaar sloop Van den Bichelaar nog eens voor 10 euro in een groot huis vlakbij Dubrovnik, vertelt hij. 'Dezelfde

'Als Kroatië lid is van de EU worden de huizen aan de kust nog duurder'

huizen doen daar nu anderhalf miljoen euro of meer. De prijzen zijn op sommige plaatsen absurd gestegen. Maar nog steeds liggen de prijzen nog een stuk onder de andere landen aan de Middellandse Zee die ook vanuit Nederland nog goed bereikbaar zijn.'

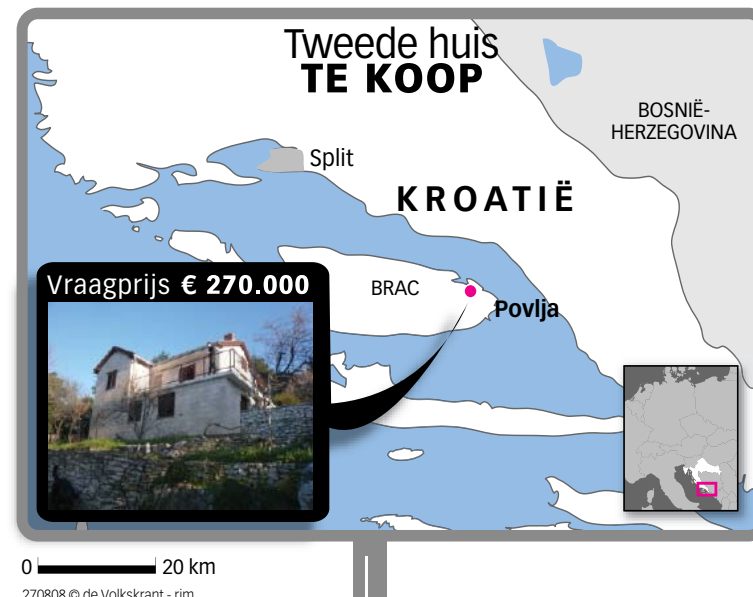
Eigenaar Sanders van het kusthuis op Brac begrijpt de scherpe stijging van de huizenprijzen in Kroatië. 'Waar in Europa koop je

nog een huis met de voeten in zee voor dit geld? Hier wordt niet meer gebouwd. Dat doen de Kroaten goed; geen wildbouw aan de kust, geen flats zoals in Turkije.'

Behalve het conservatieve bouwbeleid, zijn er meer factoren die de prijzen nog verder kunnen opdruwen, stelt Van den Bichelaar. Zo is daar de gewenste toetreding van Kroatië tot de Europese Unie. Voorzitter van de Europese Commissie Barroso voorspelde eerder dit jaar aansluiting in 2010.

De omwisseling van de Kroatische kuna voor de euro zal het laatste restje huiver wegnemen om zaken te doen met de noorderburen van Griekenland. De economische groei ligt jaarlijks rond de 4 procent. Het toerisme is belangrijk; het aantal buitenlandse bezoekers groeit elk jaar rond de 8 procent. Veel van de verwoestingen uit de Joegoslavische oorlog, zoals in het monumentale Dubrovnik, zijn inmiddels weggepoetst.

Wie slim wil kopen, kijkt buiten de reeds ontwikkelde gebieden, adviseert van den Bichelaar. Hvar wordt al het nieuwe Ibiza genoemd. In en rond Dubrovnik wordt hard gewerkt aan de uitbreiding van het aantal 5-sterren hotels. Van den Bichelaar: 'Het lijkt in niets meer op het post-communistische land waar de Verenigde



Naties de orde bewaken.'

Plekken waar de infrastructuur nog moet worden aangelegd of verbeterd zijn interessanter, adviseert Van den Bichelaar. 'Bijvoorbeeld op de eilanden rond Split. Ook daar zijn de prijzen flink omhoog gegaan, maar die lijden nog onder bijvoorbeeld slechte wegen. Maar dat gaat veranderen.'

De echte pioniers kijken in het achterland, zegt hij, waar buitenlandse huizenkopers zich nog nauwelijks wagen. 'In Frankrijk is het de gewoonste zaak van de wereld om niet direct op het strand te zitten. In Kroatië vindt je op 10 kilometer van de kust nog wel een huis voor 25 duizend euro.'

Een andere makelaar, Ton van der Heijden, adviseert daar weg te blijven. 'Gok op de top van de

markt. Die heeft zich al bewezen. De Duitsers, Italianen en Oostenrijkers mogen de koopjes al hebben ingepikt - die hadden eerder in de gaten wat er in Kroatië ging gebeuren - maar een huis aan zee blijft relatief betaalbaar. Wie hoopt op verbetering van de infrastructuur moet misschien lang wachten.'

Huisverkoper Sanders hoopt op een langzame ontwikkeling. Als hij naar het dorp gaat, is hij daar met de boot in drie minuten. Over de half verharde weg doet hij er tien minuten over. 'Rustig aan. Voor mij geen asfaltweg.'

Marc van den Eerenbeemt

Dit is de laatste aflevering van een serie. Eerdere afleveringen verschenen op 5, 12, 19 en 30 juli en 6, 15 en 22 augustus.