

'HOUSE STAGING' TOONT TE VERKOPEN WONINGEN OP HUN BEST

Makelaar speelt zelf huisdokter

Immokantoren besteden al een paar jaar meer aandacht aan de presentatie van een huis, maar vandaag gaan ze nog een stap verder. Om makkelijker een koper te vinden worden woningen gestyled of compleet heringericht, al dan niet met computersimulaties. En zo'n behandeling van de huisdokter werkt, want kopers happen sneller toe en dingen minder af op de prijs.

BJORN COCQUYT

De trend van *home staging* kwam drie jaar geleden overgewaaid uit Amerika, waar bijna alle huizen onder handen genomen worden voor ze op de immo-markt terecht komen. Bij ons waren grote spelers als Century 21 en Era bij de eerste om huizen op te smukken om ze zo mooi mogelijk te kunnen presenteren in hun advertenties. Vaak ging het om een grondige schoonmaakbeurt waarbij de grootste rommel aan de kant werd gedaan en kleine gebreken, zoals een loshangend kastdeurtje, werden weggevoerd. Die trend heeft zich doorgezet en sommige makelaars gaan nu nog een stap verder. Vastgoed Gillis lanceerde onlangs zelfs een volledig nieuw concept onder de naam Ugly. «Met die aanpak focussen we ons vooral op de huiselijkheid van en de beleving in een woning. We willen kandidaat-kopers de troeven van een huis tonen die anders verborgen blijven achter een oubollig interieur. Zonder dat we daarvoor structurele veranderingen moeten doen», vertelt zaakvoerder Philippe Gillis. «En dat heeft echt zijn nut, want maar liefst 75 procent van de woningzoekers slaagt er niet in om door de huidige toestand te kijken van het pand dat ze bezoeken.»

Net als Michèle

De mosterd voor het concept is gehaald bij programma's als 'De Huisdokter'. Kandidaat-kopers die er eerst een woning tot op de grond afbraken, brachten zowaar een bod uit nadat interieurarchitecte Michèle Van Sebreeck hen een make-over had

Het is ongelooflijk belangrijk om een huis een frisse look te geven én het goed in beeld te brengen



De mosterd is gehaald bij programma's als De Huisdokter, waarin interieurarchitecte Michèle Van Sebreeck 'onverkoopbare' huizen een complete make-over gaf. Foto: S&S

gegeven. «Wij pakken het breder aan. Eerst maakt een styliste het huis zo gezellig en opgeruimd mogelijk, om er zeker van te zijn dat de kandidaat-kopers meteen een goed gevoel krijgen. Dat kan met beperkte ingrepen, maar ook door het meubilair te vervangen. Bij lege panden zorgen we, indien gewenst, zelfs voor een volledige inrichting.»

Zin om er te wonen

«Daarna volgt een shoot van een professionele fotograaf. Die gebruikt geen groothoeklenzen om de kamers groter te doen lijken, maar toont de ruimtes hoe ze zijn. Anders raken geïnteresseerde mensen toch maar ontgoocheld als ze het huis bezoeken. Door kleine dingen toe te voegen, zoals een bussetje in de keuken, een ontbijt op bed of een vaas met bloemen op tafel, moeten mensen zin krijgen om hier te komen wonen. En een wervende tekst van een copywriter die anders is dan de traditionele opsomming van de indeling doet de rest.» Die Ugly-aanpak werkt. «De huizen die we onder handen nemen, zijn gemiddeld na één maand verkocht. Zo kregen we een huis in portefeuille dat al een jaar niet verkocht geraakte. Veel had ongetwijfeld te maken met het feit dat het leeg stond, want drie weken nadat we het hadden ingericht, had het al een nieuwe eigenaar gevonden. Dat was voor ons opnieuw het bewijs hoe moeilijk mensen zijn om een beeld kunnen vormen van iets wat er niet is.» Kandidaat-kopers die een beroep doen op Ugly moeten daar natuurlijk voor betalen. «De prijs is afhankelijk van de grootte van het huis en de mate waarin we het interieur moeten aanpakken.» De inrichting van een leegstaand slaapkamerappartement kost ongeveer 2.500 euro. Een bedrag dat de verkoper recupereert door een hogere vraagprijs? «Nee, de prijzen gaan niet de hoogte in. Maar de investering wordt toch terugverdiend omdat ik merk dat kandidaat-kopers veel minder geneigd zijn om af te bieden. Ze weten dat een huis dat er goed uitziet en correct geprijsd is, snel van de markt is. En ze willen niet het risico lopen om met een te laag bod naast de woning te grijpen», aldus Gillis.

Om echt te doen

Bij VastgoedService gebruiken ze een andere manier om een deel van de panden die ze in portefeuille hebben aantrekkelijker voor te stellen. «We maken computersimulaties van de huizen om de kandidaat-kopers te tonen hoe de woning er kan uitzien na een paar beperkte ingrepen of verbouwingen. We letten daarbij vooral op het creëren van meer licht, want daar hechten de kopers veel waarde aan. De computerbeelden zijn niet zomaar wat prentjes, maar weergaves van aanpassingen die je echt kunt doorvoeren», vertelt manager Geert Vanhoof. «We maken ze op basis van de expertise van een interieurarchitect en architect die het huis bezoeken.» Bij de simulaties, die standaard in het dienstpakket van VastgoedService zitten, werd vroeger ook een kostenraming gegeven van de mogelijke werken. «Maar daar zijn we mee gestopt omdat het bedrag mensen afschrikt. In werkelijkheid lag het ook bijna een pak lager omdat de kopers veel werk zelf opknappen.» De simulaties daarentegen trekken wel mensen over de streep. «Het is ongelooflijk belangrijk om een huis een frisse look te geven én het goed in beeld te brengen. We hebben voorbeelden genoeg van panden die een jaar lang geen geïnteresseerden lokten, maar een paar weken nadat wij ze in portefeuille kregen al verkocht waren dankzij de juiste aanpak met goede foto's.»

Huizen te koop

ANTWERPEN
€475.000

De herenwoning met een beschermde neoclassicistische gevel staat in Zurenborg. Ze is met smaak ingericht en er zijn nog veel authentieke elementen aanwezig, zoals de houten vloeren en schouw. Enkel in de badkamer en de keuken, die op de benedenverdieping is ingericht, ligt er natuursteen. Er zijn drie grote slaapkamers, waarvan één een mezzanine heeft. Ook op de ruime overloop zijn er extra mogelijkheden, bijvoorbeeld voor het inrichten van een bureau. Handige kelder met plaats om wijn te bewaren en om te wassen en te drogen. Bij het huis hoort een leuke tuin met vijvertje.

INFO
Oppervlakte: 200 m² (bewoonbaar) en 80 m² (perceel)
KI: 800 euro

OPRUIMEN EN SFEER BRENGEN:
In een mooi huis zoals dit volstaat het om het interieur tot de essentie te beperken. De meeste accessoires worden dus weggehaald. Kleine sfeerbrengers, zoals de kersen in de badkamer, moeten kandidaat-kopers meteen zin geven om in het huis te komen wonen.

Makelaar: www.ugly.be en 03/309 10 10

KLUISBERGEN
€89.000

Dit huis in het dorpscentrum van het gehucht Berchem kreeg al een ander daken nieuwe ramen en ook de nutsvoorzieningen en afvoelrampen zijn vernieuwd, maar er is duidelijk nog werk aan de winkel. De computersimulaties tonen echter dat er iets moois van te maken is. Beneden is er plaats voor een leuke, open leefruimte waar dankzij een lichtkoepel ook veel licht binnenvalt. Op de verdieping kunnen drie slaapkamers en een badkamer ingericht worden. Bij het huis hoort een tuintje dat momenteel samengevoegd is met dat van de bureu. De gevel is nog in een goede staat, maar kan met een leuke verf aan uitstraling winnen.

INFO
Oppervlakte: 115 m² (bewoonbaar) en 80 m² (perceel)
KI: 171 euro

SIMULATIE VAN TOESTAND NA VERBOUWING
Deze villa heeft veel potentieel, maar de meesten krijgen een foute indruk door het gedateerde interieur. Het computerbeeld overtuigt hen ervan dat er niet veel nodig is om er een modern, aantrekkelijk huis van te maken.

Makelaar: www.vastgoed-service.be en 09/222 15 15

ANTWERPEN
€269.000

Appartement op de vierde verdieping van een prachtig historisch pand in de wijk Zurenborg. Door slim te verbouwen is er veel licht én ruimte. Er ligt overal parket, behalve in de badkamer waar de aansluiting voor de wasmachine is voorzien en in de keuken. Die is praktisch ingericht en heeft een handige kastenwand waarin de toestellen ingewerkt zitten. Er zijn twee grote slaapkamers van 15 m² en een kleine van 5 m² die als bureau kan worden gebruikt worden. In het gebouw is een lift geïnstalleerd en kun je gebruik maken van een fietsstalling en privéberging.

INFO
Oppervlakte: 128 m² (bewoonbaar)
KI: 674 euro

MEUBELS HUREN EN RUIMTE INRICHTEN
Door een leeg gebouw te bemeeubelen, zien geïnteresseerden wat er van de ruimtes te maken is. Dit appartement ziet er ook heel hip uit omdat het is ingericht in de Scandinavische stijl die nu heel populair is.

Makelaar: www.ugly.be en 03/309 10 10

KEERBERGEN
€399.000

Authentieke, te moderniseren villa met een ruime woonkamer met open haard. Door de scheidingmuur met de keuken af te breken, kan er makkelijk een nog grotere en meer open geheel gemaakt worden. Er is ook plaats om een extra raam tot op de grond te installeren. Beneden bevinden zich nog een bureau en een garage voor twee wagens. Op de verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een compacte badkamer. Er is voldoende ruimte om ze uit te breiden of om een vijfde kamer te maken. Het huis is omgeven door groen en er ligt ook een mooie vijver.

INFO
Oppervlakte: 275 m² (bewoonbaar) en 2.000 m² (perceel)
KI: 2.216 euro

SIMULATIE VAN TOESTAND NA VERBOUWING
Deze villa heeft veel potentieel, maar de meesten krijgen een foute indruk door het gedateerde interieur. Het computerbeeld overtuigt hen ervan dat er niet veel nodig is om er een modern, aantrekkelijk huis van te maken.

Makelaar: www.vastgoed-service.be en 015/2615 15