

Veroverst deze zoekmachine nu ook al de woningmarkt?

Google alert!

Google begeeft zich sinds kort in Australië en de Verenigde Staten op de online huizenmarkt. Een bedreiging voor andere huizensites en makelaars? En hoe zit dat in Nederland?

TEKST Berber Bijma

Het ziet er best indrukwekkend uit in de Australische en Amerikaanse versies van Google Maps. Met een paar drukken op de knop zijn zowel boerderijen in de omgeving van Adelaide als appartementen in Manhattan te vinden. De potentiële huizenkoper kan selecteren op huur of koop, prijs en aantal kamers en hij kan de omgeving alvast bekijken met Google Streetview. Minstens zo interessant: met Google Maps kan hij ook alvast op zoek naar de dichtstbijzijnde scholen, winkels en restaurants. Zoekmachine Google heeft duidelijk een nieuwe stap gezet om zijn internetimperium nog steviger op poten te zetten. Voorlopig is het nog wel een voorzichtige stap. Alleen in Australië en Amerika heeft Google vooralsnog een serieus te nemen huisaanbod in Google Maps gezet. En het is pas na een paar keer doorklikken te vinden.

Kansen in de VS

De grote vraag is wat de nieuwe Google-tak betekent voor andere huizensites. In Australië, waar Google vorige zomer begon met online huisaanbod, lijkt het erop dat andere sites daar qua bezoekersaantallen niet onder hebben geleden. Ook in de Verenigde Staten is dat niet

het geval, maar dat kan veranderen als Google de nieuwe tool verder optuigt en een prominentere plek geeft, laat de Amerikaanse internetjournalist Matt McGee per e-mail weten. "Het voordeel van Google zit vooral in marktaandeel en bekendheid. Iedereen kent en gebruikt Google. Als je een huis op Google kunt zoeken, waarom zou je dan ergens anders kijken? Alleen daarom al is er kans dat Google de andere huizensites in de VS eruit concurreert." Een belangrijk verschil met de Nederlandse situatie is wel dat de Verenigde Staten geen 'fundamentele' website voor het hele land hebben. Jeroen Wilhelm, marketingmanager bij Funda, was half januari in New York voor een meerdaagse internationale conferentie van makelaars en beheerders van huizensites. De activiteiten van Google waren een belangrijk gespreksonderwerp. De meeste huizensites bleken al benaderd te zijn door Google voor samenwerking. Funda echter nog niet, vertelt Wilhelm. "Funda heeft dan ook nog geen standpunt ingenomen."

Open voor samenwerking

Probleem voor alle Nederlandse partijen die mogelijk met het Google-huisaanbod te maken krijgen, is dat Google een black box is. Niemand kent de precieze plannen. De huizenplannen worden ongetwijfeld op een bepaald moment ook in Nederland uitgerold. Maar niemand weet precies wanneer en hoe. In Amerika, Australië en Groot-Brittannië werkt Google samen met verzamelsites, makelaars én particulieren. De verzamelsites à la Jaap en Funda zorgen voor de grootste bulk van het huisaanbod; de gegevens van makelaars en particulieren moeten dat aanbod zo veel mogelijk aanvullen.

'Het voordeel van Google zit vooral in marktaandeel en bekendheid. Iedereen kent en gebruikt Google'

Wat Jaap betreft, is Google welkom op de Nederlandse markt, zegt directeur Hans Voorn. "Wij willen graag met Google samenwerken. Het zou mooi zijn als mensen via Google bij Jaap terecht komen. Google is natuurlijk in al z'n activiteiten een verwijssite: ze hebben zelf beperkte informatie en laten de gebruiker doorlinken, in dit geval bijvoorbeeld naar Jaap. Zolang Google niet van plan is zelf een eindsite met volledige informatie te worden - en

- › niets wijst daarop - staan wij open voor samenwerking. Huisaanbod op Google zou kunnen zorgen voor meer verkeer naar onze site, daarom zijn we er helemaal niet bang voor.”

Maar zelfs als Google wél een echte concurrent wordt, is de zoekmachine wat hem betreft welkom, zegt Voorn. “Wij concurreren liever met Google dan met Funda. Omdat Funda eigendom is van makelaars en in de eerste plaats strijdt voor hún belang, is er in feite sprake van scheve concurrentie. Google en Jaap opereren beide vanuit het belang van de consument, dat is beter voor de markt en voor de concurrent.

Nederland geschikt voor pilot

Hans Voorn van Jaap.nl denkt dat Google voorlopig nog niet met Nederlands huisaanbod begint. “Nederland heeft met Funda een hele grote site. In bijvoorbeeld Duitsland ligt de markt nog veel meer open. Bovendien is Nederland maar een klein land waar heel wat rechtszaken lopen over huisaanbod op internet, niet echt aantrekkelijk dus.” Jeroen Wilhelm van Funda schat het anders in. “Juist omdat Nederland zo klein is, is het geschikt voor een pilot-project op dit gebied. Dat zie ik Google nog wel doen.” Toch is Funda niet al te bang voor concurrentie van Google, zegt Wilhelm, al drukt hij zich defensiever uit dan Hans Voorn: “Wij hebben een zeer grote naamsbekendheid en goede relaties opgebouwd in de vastgoedwereld. Een makelaar die een vraag heeft over zijn huisaanbod op Funda, kan ons bellen. Bij Google moet je straks waarschijnlijk een contactformulier invullen of een helpdesk bellen. Ik denk niet dat makelaars daarop zitten te wachten. Uiteraard houden we in de gaten wat Google doet, maar we hebben niet het gevoel dat we voor het grote Google op de knieën moeten. Vanuit onze sterke positie kunnen we, als Google naar Nederland komt, samenwerken op basis van gelijkheid. Maar een besluit daarover hebben we nog niet genomen. Google kan een concurrent worden óf een samenwerkingspartner.”

Goed voor makelaars

Voor makelaars is huisaanbod op Google ‘alleen maar goed’, zegt Erwin Nikkels, directeur van Globe Assistant, dat websitetoepassingen maakt met onder meer Google Earth en Google Streetview. Het bedrijf deed dat onder meer voor Funda en recenter voor ERA Makelaars. Nikkels: “Het doel van een makelaar is niet mensen op z’n eigen site krijgen, maar huizen verkopen, via welke site ook.” Als Google zelf met huisaanbod komt, betekent dat niet

dat tools van Google Earth of Google Streetview op huizensites van (verenigde) makelaars geen zin meer hebben, zegt Nikkels. “Een makelaar wil bijvoorbeeld ook gegevens over een TopHuis of een Openhuizenroute kwijt. Dat zie ik op Google nog niet gebeuren.” Voor zijn eigen werkzaamheden vreest Nikkels geen concurrentie. “Wij zijn alleen maar blij met alles wat Google doet, want daar leven we van.”

Pijnpunt

Ook Hans Voorn van Jaap noemt huisaanbod op Google voor makelaars een makkelijke manier om huizen nog meer onder de aandacht te brengen. Jeroen Wilhelm van Funda is voorzichtiger. “De gegevens van makelaars komen op Google anoniem tussen de gegevens van onder

‘Google kan een concurrent worden óf een samenwerkingspartner’

meer particulieren die hun huis rechtstreeks op Google kunnen zetten. De kwaliteit van die gegevens is niet gewaarborgd.”

Dat kan inderdaad voor makelaars een pijnpunt worden, denkt ook Michiel Koudijs, woordvoerder van Stichting Baas in Eigen Huis, die namens makelaars verschillende rechtszaken voert tegen Jaap.nl en Zuka.nl. “Wij zijn niet tegen concurrentie op internet, maar we willen wél dat makelaars de regie houden over wat er op internet gebeurt met hun gegevens. Websites als Jaap, Zuka en Miljoenhuisen hebben geen afspraken met makelaars gemaakt en daarom staat er nu zo vaak verkeerde informatie op die sites. Zolang het dus in goed overleg gaat, hebben wij niets tegen huisaanbod op Google.”

Vooralsnog is het dus nog afwachten met wie de zoekreus als eerste contact opneemt. ◀