

Het bijzondere karakter van de Amsterdamse huurwoningmarkt

21-09-2017 12:07

Volgens [het rapport 'Huurwoningmarkt H1 2017'](#) van MVGM Vastgoedtaxaties drijft de grote vraag naar middeldure huurwoningen de huurprijzen over de gehele breedte op. Het gevolg hiervan is dat er met name bij nieuwbouwprojecten in steden een steeds grotere nadruk komt te liggen op kleinere huurappartementen.

Door de gestegen huurprijzen kan men kleiner bouwen en alsnog huurprijzen boven de liberalisatiegrens realiseren. Het tekort aan middeldure huurwoningen concentreert zich met name in de grote steden in de Randstad en de grotere provinciesteden buiten de Randstad. Dit zorgt ervoor dat er voornamelijk sprake is van een opwaartse prijsdruk van appartementen. Zeker in Amsterdam en de grensgemeentes van Amsterdam is de huurprijs de afgelopen jaren fors gestegen.

Liberatiegrens zorgt voor scheiding

In Amsterdam valt het daarnaast op dat er een scheiding is waar te nemen tussen enerzijds woningvastgoed dat is verhuurd (ruim) onder de liberalisatiegrens en anderzijds boven de liberalisatiegrens tegen vaak een marktconforme huur. Vaak blijkt bij woningvastgoed dat is verhuurd onder de liberalisatiegrens, met een markthuur die hier ruim boven ligt, dat de verhuurbereidheid van huurders beperkt is.

Lage mutatiegraad

Zo ligt de mutatiegraad in deze gevallen vaak relatief laag of is er helemaal geen sprake van mutatie. Dit is iets waar woningcorporaties ook tegenaan lopen, met lange wachtlijsten als gevolg. Wie eenmaal op een leuke plek in Amsterdam voor een lage prijs huurt, gaat niet zo snel meer weg. Het effect op de getaxeerde marktwaarde kan aanzienlijk zijn. Het verschil tussen een geliberaliseerde marktconforme huur en een niet geliberaliseerde niet marktconforme huur kan per woning zo tot een ton in marktwaarde schelen.

Waardepotentieel

In het geval van verhuurde en gesplitste woningen met een veel lagere dan marktconforme huur is het uitpondscenario meestal het hoogste scenario voor de marktwaarde. Wanneer door een relatief lage huur muteren niet waarschijnlijk lijkt, wordt dit in de waardering meegenomen door 1) een lagere mutatiegraad mee te nemen 2) woningen helemaal niet te laten muteren of 3) bij een marktconforme mutatiegraad een hoger risico, door een hogere disconteringsvoet, in de kasstromen in te rekenen. Bij alle drie de benaderingen valt er een groot stuk waardepotentieel weg.

Betaalbare woningvoorraad

Onlangs is de Woonagenda 2025 gepubliceerd door de gemeente Amsterdam. Zie ook het [blog van MVGM](#) hierover. De nadruk in de agenda ligt op het creëren en behouden van een betaalbare woningvoorraad. Met name voor het centrum van Amsterdam en de daaraan grenzende wijken gelden strenge beleidsregels voor splitsing. Wanneer woningen (nog) niet gesplitst zijn in appartementsrechten moet hiermee rekening gehouden worden. Zeker bij woningen in onderhavige wijken met een maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens is de mogelijkheid om woningen te splitsen in appartementsrechten en daarna uit te ponden uiterst onzeker. Het uitpondscenario lijkt dan niet waarschijnlijk.

Belegging

Indien er sprake is van een marktconform verhuurde woning is de marktwaarde volgend uit het uitpondscenario en het doorverhuurscenario vaak redelijk aan elkaar gelijk. Met andere woorden: met een goed rendement kan het lonen woningen als belegging aan te houden. Hierbij speelt zeker in de Amsterdamse woningmarkt de jaarlijkse stijging van de leegwaarde ook een belangrijke rol.

Meerwaarde bij mutatie

De druk op de geliberaliseerde huurwoningmarkt is zeker in de betere buurten van Amsterdam duidelijk waar te nemen met een forse stijging van de huurprijzen de afgelopen jaren als gevolg. Het verschil tussen huurprijzen van lopende contracten en recent afgesloten marktconforme huurprijzen kan erg groot zijn. Gezamenlijk met de verder oplopende koopprijzen is er een behoorlijke prikkel voor eigenaren om woningen met langlopende huurcontracten vrij te krijgen voor mutatie. De meerwaarde die er bij een mutatie gecreëerd kan worden door verkoop of nieuwe verhuur is immers aanzienlijk. Het lijkt erop dat eigenaren daarom steeds verder gaan om deze huurders te laten vertrekken. Of de huurders een pand willen verlaten is echter niet altijd een uitgemaakte zaak, ook niet bij een fikse vergoeding.

Bijzondere karakter

In de marktwaardering van woningen dient rekening gehouden te worden met het bijzondere karakter van de Amsterdamse huurwoningmarkt. Het verschil in marktwaarde tussen verhuurde woningen kan om verschillende redenen enorm zijn. Het is de keerzijde van een stad die door een brede groep mensen als een aantrekkelijke vestigingsplaats wordt gezien.

Op 8 maart dit jaar opende [MVGM Vastgoedtaxaties](#) een nieuwe vestiging aan de Naritaweg in Amsterdam Sloterdijk. Het kantoor is samengevoegd met het bestaande kantoor van Jacobus Recourt en MVGM. Register Taxateur Lennaert Diephuis stuurt het team in Amsterdam aan. Voor meer informatie neem gerust contact op via lej.diephuis@mvgm.nl of + 31 (0) 6 53 50 85 58.