VASTGOED JOURNAAL

Casus: Hoe kunt u meer huur vragen door woningverbetering?

03-05-2018 12:58

Een brandende vraag tijdens een woningopname met een belegger is altijd: hoeveel huur kan mijn appartement opbrengen?' Dit is van meerdere factoren afhankelijk. Onder andere de wijk, grootte van het appartement en de afwerking spelen een rol. Op de eerste twee factoren kunt u weinig invloed uitoefenen, op de laatste des te meer! In deze blog laat ik u aan de hand van een praktijkvoorbeeld zien dat woningverbetering voorafgaand aan verhuur de moeite en kosten waard is.

Schitterend appartement aan de Brielselaan
Vorig jaar werd ik benaderd door een belegger die een mooi appartement gekocht had in de Queen of South, een woontoren op Rotterdam Zuid. Uiteraard besproken we direct welke woningverbetering er nodig zou zijn. In dit geval hebben we ervoor gekozen om een nieuwe vloer te laten leggen, alle wanden te witten en de badkamer en het toilet te vernieuwen.

We twijfelden over de keuken. De keuken was niet heel modern meer, maar we hadden de verwachting, als er een nieuwe vloer in het appartement zou liggen dit de keuken enorm zou ophalen.

Waarom was woningverbetering nodig?
Woningverbetering was allereerst nodig omdat er witte vloerbedekking in het appartement lag. Witte vloerbedekking en verhuur zijn doorgaans een slechte combinatie. Ook lag er een andere vloer in de keuken en loggia. Hierdoor stonden de keuken en loggia los van de woonkamer en vormde het niet een geheel. De badkamer en het toilet waren verouderd.

Dit zou zeker drukken op de huurprijs. Huurders vinden een badkamer die luxe oogt belangrijk en willen hier gevoelsmatig ook meer huur voor betalen. Ook gezien de huurders doelgroep waar deze belegger zich op wilde richten (expats) waren een nieuwe badkamer en toilet nodig.

Welke verbeteringen zijn er doorgevoerd?
We kozen ervoor om een laminaat vloer te leggen met een lichte kleur en een brede plank. Een brede plank oogt luxer en door de planken in de lengte van de woonkamer te leggen werd het appartement veel ruimtelijker. Omdat de kleur van de vloer machte met de reeds bestaande tegels in de keuken werd de keuken bij de woonkamer getrokken. Ook werd de vloer doorgelegd in de loggia waardoor alles een geheel vormt en de woonkamer nu veel groter lijkt.

In de badkamer hebben we gekozen om het bestaande bad te behouden. Een bad is een extra luxe. We kozen voor een brede tegel op de wand en vloer. De kopse muur van de badkamer kreeg een lichte taupe tegel evenals de vloer. De overige wanden kregen een witte tegel. Tegen de witte wand kwam een grijs badkamer meubel met ingebouwde wasbak. Er is een inloopdouche gecreëerd met een regendouche en handdouche. Door te spelen met contrastkleuren en meubels is de badkamer ruimtelijk geworden met een luxe gevoel.

Wat was het resultaat?
Voordat we gingen verbouwen hadden we een huurprijs van ongeveer € 1500 per maand in gedachte in gestoffeerde staat. Hoewel het een appartement op een hoge etage betrof ligt de woontoren op Zuid en we wisten niet zeker of een huur boven de € 1500 haalbaar zou zijn. Uiteindelijk is het appartement binnen 4 weken verhuurd voor € 1750 inclusief privé parkeerplek.

Een schitterend resultaat voor een appartement op Rotterdam Zuid. Hieruit blijkt dat een hogere huurprijs ook

zeker op Rotterdam Zuid behaald kan worden. Belangrijk is wel dat de afwerking van het appartement heel goed moet zijn. Duurdere appartementen trekken kritische huurders aan.

Heeft u een appartement en twijfelt u of u wilt gaan verbouwen? Schakel dan de hulp van een expert in. U kunt dan een goede afweging maken wat de huurprijs kan worden en welke doelgroep u aantrekt als u wel gaat renoveren. Aan de hand daarvan kunt u een goede keuze maken. Wilt u meer informatie over dit onderwerp of andere onderwerpen? Neem dan contact met mij op! U kunt mij ook volgen via Facebook of LinkedIn.

Het artikel is geschreven door drs. Esther Dekker, vastgoed directeur Max Property Group Nederland en specialist op het gebied van vastgoed en verhuur in Rotterdam.

Redactie