Jacobus Recourt

STUDIO NAS

Huurmarkt Amsterdam

Huurprijzen Vrije Sector beleggerswoning 2015

OGA

T.a.v. de heer D. van Dijk

Jacobus Recourt

STUDIO NAS

Huurmarkt Amsterdam

VSH beleggerswoningen 2015

Intro

Binnen het OGA bestaat een behoefte om meer inzicht te krijgen in de huurprijsontwikkelingen op de diverse stadsdelen en buurten gerelateerd aan een indicatief beleggingsrendement.

In 2014 is hiervoor een overzicht gepresenteerd. Gelet op de vele veranderingen in de marktomstandigheden is er behoefte aan een update van deze gegevens. Voor de rapportage van 2015 heeft StudioNAS in nauwe samenwerking met Jacobus Recourt Taxaties opnieuw de markt beschouwd en een overzicht samengesteld.

Nieuw zijn de gegevens die selectief op nieuwbouwlocaties zijn verzameld; Amstelkwartier, Overhoeks en De Zuidas hebben we los gemaakt van de buurt en sec als nieuwe "geïsoleerde" wijk beoordeeld.

Zomer 2015

Ronald de Nas
StudioNAS

Harold van Echteld RT MRICS
Jacobus Recourt Taxaties BV

Jacobus Recourt

STUDIO NAS

Beschouwing bij indicatieve waardebepaling

Er zijn een aantal belangrijke ontwikkelingen waarneembaar als we de verslagen uit 2014 en 2015 met elkaar vergelijken. De markt heeft in deze 18 maanden een turbulente ontwikkeling doorgemaakt. In de vorige periode was de crisis in alle hevigheid voelbaar in de koopmarkt. Weinig transacties en belangrijke verschillen tussen goede en minder goede wijken. Onder druk van de mindere koopmarkt ontwikkelde de huurmarkt zicht sterk. De nieuwbouwontwikkelingen werden alleen gestart met een belegger als belangrijk aandeel.

In 2015 is de markt sterk verbeterd. We zien dat binnen de ring en op de nieuwbouw gebieden de prijzen voor koop stijgen. Het aantal transacties neemt toe en de aangrenzende wijken binnen de ring profiteren mee. We zien de onderlinge verschillen afnemen. Ook zien we dat de koopprijs per m² zich stabiliseert naarmate de omvang van de woning toeneemt. Dit zet de BAR onder druk. Het risico voor kleinere appartementen blijft groter, maar men is bereid een hoger risico te nemen dan in 2014. Daarnaast is de BAR v.o.n. voor het populaire segment institutionele woningen (60-90 m^2) gedaald. De concurrentie op populaire gebieden tussen beleggers is groot.

In de gebieden buiten de ring stabiliseert de prijs, maar het aantal transacties neemt toe.

Uitgangspunten

Het OGA heeft behoefte aan inzicht in de huurwaardes van een generiek beleggingsobject in de verschillende stadsdelen/wijken. Op basis van de marktkennis en eventueel voorhanden zijnde marktreferenties stelt StudioNAS met Jacobus Recourt Taxaties een indicatieve huurwaarde en verkoopwaarde hiervoor op.

Het generieke beleggingsproduct is als volgt gedefinieerd:

- Nieuw- of recente bouw, meergezinsgebouw
- Zelfstandig appartement
- Volgens laatste bouwbesluit en min. energieklasse C
- Afwerking volgens algemene PVE beleggerswoningen
    - Keuken met apparatuur
    - Badkamer met douche
    - Separaat toilet
- Wanden met bouwbehang
- Vloeren kaal
- Minimaal een huurcontract voor 12 maanden op basis van de toetsingscriteria NIBUD en inschrijving bij de gemeente als hoofdverblijfplaats. Maximaal 2 contractanten.

Jacobus Recourt

STUDIO NAS

Opzet model

Waardebepaling Amsterdam

						Huur > 40			Koop > 40		
Stadsdeelcode:	Stadsdelen	Wijkcode:	Wijk	Postcode:	Jaar	Ref. €/m²:	Marktprijs:	BAR:	Beleggingswaa	Ref. €/m²:	Marktprijs:
A	Amsterdam Centr	A00 / A01	Burgwallen-Oude Z	1012	Gem.	30,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A	Amsterdam Centr	A02	Grachtengordel-W	1016	Gem.	28,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A	Amsterdam Centr	A03 / A07	Grachtengordel-Zu	1017	Gem.	28,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A	Amsterdam Centr	A04	Nieuwmarkt/Lasta	1011	Gem.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A	Amsterdam Centr	A05	Haarlemmerbuurt	1013	Gem.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A	Amsterdam Centr	A06	Jordaan	1015	Gem.	26,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A	Amsterdam Centr	A08 / A09	Weesperbuurt/Pla	1018	Gem.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Het grijze deel bevat de buurtcombinatie.

In het oranje deel huur:

- Marktprijs huur = indicatieve huurwaarde per meter van de generieke beleggerswoning.
- BAR v.o.n. = indicatieve BAR v.o.n. van institutionele belegger van generieke beleggerswoning op gegeven locatie.
- Marktprijs huur = indicatieve koopwaarde per meter van de generieke beleggerswoning op basis van afgekochte erfpacht 50 jaar of eigen grond.

00482

Indicatieve Waardebepaling Amsterdam 2015
er kunnen geen rechten worden ontleend

De gepresenteerde getallen zijn **indicatieve waardes** voor een gemiddelde institutionele beleggers nieuwbouwwoning
de indicative BAR is gerelateerd aan het gemiddelde beleggers aankoopprofiel van een institutionele belegger

Stad:	Stadsdelen	Wijk	Huur < 40 Marktprijs:	Koop < 40 Marktprijs:	Huur 41-50 Marktprijs:	Koop 41-50 Marktprijs:	Huur 51-60 Marktprijs:	Koop 51-60 Marktprijs:	Huur 61-70 Marktprijs:	Koop 61-70 Marktprijs:	Huur 71-80 Marktprijs:	Koop 71-80 Marktprijs:	Huur 81-90 Marktprijs:	Koop 81-90 Marktprijs:	Huur 91-100 Marktprijs:	Koop 91-100 Marktprijs:
A	Amsterdam Centrum	Burgwallen-Oude Zijde	€ 24,00 5,00	€ 5.000,00	€ 23,00 4,75	€ 5.000,00	€ 22,00 4,75	€ 4.750,00	€ 19,50 4,50	€ 4.500,00	€ 18,50 4,50	€ 4.300,00	€ 17,50 4,50	€ 4.000,00	€ 17,00 4,75	€ 4.000,00
A		Burgwallen-Nieuwe zijde	€ 25,00 4,90	€ 5.500,00	€ 23,00 4,65	€ 5.500,00	€ 23,00 4,65	€ 5.250,00	€ 21,00 4,40	€ 5.000,00	€ 20,00 4,40	€ 4.700,00	€ 19,00 4,40	€ 4.500,00	€ 19,00 4,65	€ 4.500,00
A	Amsterdam Centrum	Grachtengordel-West	€ 25,00 5,00	€ 5.500,00	€ 25,00 4,75	€ 5.500,00	€ 24,00 4,75	€ 5.500,00	€ 23,00 4,50	€ 5.500,00	€ 22,00 4,50	€ 5.500,00	€ 20,00 4,50	€ 5.500,00	€ 20,00 4,75	€ 5.500,00
A	Amsterdam Centrum	Grachtengordel-Zuid	€ 25,00 5,00	€ 5.200,00	€ 25,00 4,75	€ 5.200,00	€ 24,00 4,75	€ 5.200,00	€ 23,00 4,50	€ 5.200,00	€ 22,00 4,50	€ 5.200,00	€ 20,00 4,50	€ 5.200,00	€ 20,00 4,75	€ 5.200,00
A	Amsterdam Centrum	Nieuwmarkt/Lastage	€ 24,00 5,00	€ 5.000,00	€ 23,00 4,75	€ 4.700,00	€ 23,00 4,75	€ 4.500,00	€ 22,00 4,50	€ 4.500,00	€ 21,00 4,50	€ 4.500,00	€ 20,00 4,50	€ 4.500,00	€ 19,00 4,75	€ 4.500,00
A	Amsterdam Centrum	Haarlemmerbuurt	€ 22,00 5,00	€ 4.700,00	€ 21,00 4,75	€ 4.500,00	€ 20,00 4,75	€ 4.500,00	€ 19,00 4,50	€ 4.300,00	€ 18,00 4,50	€ 4.300,00	€ 18,00 4,50	€ 4.000,00	€ 17,00 4,75	€ 4.000,00
A	Amsterdam Centrum	Jordaan	€ 25,00 5,00	€ 5.250,00	€ 25,00 4,75	€ 5.250,00	€ 24,00 4,75	€ 5.000,00	€ 22,00 4,50	€ 5.000,00	€ 21,00 4,50	€ 5.000,00	€ 20,00 4,50	€ 4.800,00	€ 19,00 4,75	€ 4.800,00
A	Amsterdam Centrum	Weesperbuurt/Plantage / Oost	€ 22,00 5,00	€ 4.500,00	€ 20,00 4,75	€ 4.500,00	€ 19,00 4,75	€ 4.200,00	€ 18,00 4,50	€ 4.200,00	€ 17,00 4,50	€ 4.000,00	€ 16,00 4,50	€ 4.000,00	€ 15,00 4,75	€ 4.000,00
E	West	Houthavens / Spaarndammer	€ 18,00 5,25	€ 4.000,00	€ 18,00 5,00	€ 4.000,00	€ 17,00 5,00	€ 3.700,00	€ 17,00 4,75	€ 3.500,00	€ 16,00 4,75	€ 3.500,00	€ 15,00 4,75	€ 3.500,00	€ 14,50 5,00	€ 3.500,00
E	West	Staatsliedenbuurt / Centrale M	€ 20,00 5,25	€ 4.250,00	€ 19,50 5,00	€ 4.250,00	€ 17,00 5,00	€ 4.000,00	€ 17,00 4,75	€ 4.000,00	€ 17,00 4,75	€ 3.800,00	€ 16,00 4,75	€ 3.800,00	€ 15,00 5,00	€ 3.800,00
E	West	Frederik Hendrikbuurt / Kinke	€ 20,00 5,30	€ 4.500,00	€ 19,50 5,05	€ 4.250,00	€ 17,00 5,05	€ 4.250,00	€ 17,00 4,80	€ 4.250,00	€ 17,00 4,80	€ 4.000,00	€ 16,00 4,80	€ 4.000,00	€ 15,00 5,05	€ 4.000,00
E	West	Da Costabuurt / Van Lennepbu	€ 20,50 5,30	€ 4.500,00	€ 19,50 5,05	€ 4.500,00	€ 17,00 5,05	€ 4.250,00	€ 15,50 4,80	€ 4.250,00	€ 16,00 4,80	€ 4.000,00	€ 15,00 4,80	€ 4.000,00	€ 15,00 5,05	€ 4.000,00
E	West	Helmersbuurt / Overtoomse S	€ 21,00 5,30	€ 4.750,00	€ 20,00 5,05	€ 4.750,00	€ 19,00 5,05	€ 4.750,00	€ 16,00 4,80	€ 4.500,00	€ 16,00 4,80	€ 4.250,00	€ 15,00 4,80	€ 4.000,00	€ 15,00 5,05	€ 4.000,00
E	West	Landlust / Erasmuspark	€ 18,00 5,30	€ 3.600,00	€ 17,50 5,05	€ 3.500,00	€ 14,50 5,05	€ 3.500,00	€ 13,00 4,80	€ 3.250,00	€ 13,00 4,80	€ 3.250,00	€ 12,50 4,80	€ 3.000,00	€ 12,00 5,05	€ 3.000,00
E	West	De Kolenkit / de Krommert / V	€ 17,00 5,30	€ 3.600,00	€ 16,00 5,05	€ 3.500,00	€ 14,50 5,05	€ 3.500,00	€ 13,00 4,80	€ 3.250,00	€ 13,00 4,80	€ 3.250,00	€ 12,50 4,80	€ 3.000,00	€ 12,00 5,05	€ 3.000,00
E	West	Hoofdweg e.o. /Westindische I	€ 17,00 5,30	€ 3.800,00	€ 16,00 5,05	€ 3.600,00	€ 14,50 5,05	€ 3.600,00	€ 13,00 4,80	€ 3.400,00	€ 12,50 4,80	€ 3.400,00	€ 12,00 4,80	€ 3.400,00	€ 11,50 5,05	€ 3.200,00
F	Nieuw West	Slotermeer-Noordoost / Spieri	€ 15,00 6,00	€ 2.900,00	€ 14,50 5,75	€ 2.800,00	€ 13,50 5,75	€ 2.500,00	€ 12,00 5,50	€ 2.250,00	€ 11,50 5,50	€ 2.000,00	€ 11,00 5,50	€ 2.000,00	€ 10,50 5,75	€ 2.000,00
F	Nieuw West	Slotermeer	€ 15,00 6,00	€ 2.900,00	€ 14,50 5,75	€ 2.800,00	€ 13,50 5,75	€ 2.500,00	€ 12,00 5,50	€ 2.250,00	€ 11,50 5,50	€ 2.000,00	€ 11,00 5,50	€ 2.000,00	€ 10,50 5,75	€ 2.000,00
F	Nieuw West	Geuzenveld / Eendracht / Lutk	€ 15,00 6,00	€ 2.900,00	€ 14,50 5,75	€ 2.800,00	€ 13,50 5,75	€ 2.500,00	€ 12,00 5,50	€ 2.250,00	€ 11,50 5,50	€ 2.000,00	€ 11,00 5,50	€ 2.000,00	€ 10,50 5,75	€ 2.000,00
F	Nieuw West	Osdorp-Oost / Osdorp Midden	€ 15,00 6,00	€ 2.900,00	€ 14,50 5,75	€ 2.800,00	€ 13,50 5,75	€ 2.500,00	€ 12,00 5,50	€ 2.250,00	€ 11,50 5,50	€ 2.000,00	€ 11,00 5,50	€ 2.000,00	€ 10,50 5,75	€ 2.000,00
F	Nieuw West	De Punt	€ 15,00 6,00	€ 2.900,00	€ 14,50 5,75	€ 2.800,00	€ 13,50 5,75	€ 2.500,00	€ 12,00 5,50	€ 2.250,00	€ 11,50 5,50	€ 2.000,00	€ 11,00 5,50	€ 2.000,00	€ 10,50 5,75	€ 2.000,00
F	Nieuw West	Middelveldsche Akerpolder/Sl	€ 15,00 6,00	€ 2.900,00	€ 14,50 5,75	€ 2.800,00	€ 13,50 5,75	€ 2.500,00	€ 12,00 5,50	€ 2.250,00	€ 11,50 5,50	€ 2.000,00	€ 11,00 5,50	€ 2.000,00	€ 10,50 5,75	€ 2.000,00
F	Nieuw West	Slotervaart	€ 15,00 6,00	€ 2.900,00	€ 14,50 5,75	€ 2.800,00	€ 13,50 5,75	€ 2.500,00	€ 12,00 5,50	€ 2.250,00	€ 11,50 5,50	€ 2.000,00	€ 11,00 5,50	€ 2.000,00	€ 10,50 5,75	€ 2.000,00
F	Nieuw West	Overtoomse Veld	€ 15,00 6,00	€ 2.900,00	€ 14,50 5,75	€ 2.800,00	€ 13,50 5,75	€ 2.500,00	€ 12,00 5,50	€ 2.250,00	€ 11,50 5,50	€ 2.000,00	€ 11,00 5,50	€ 2.000,00	€ 10,50 5,75	€ 2.000,00
F	Nieuw West	Westlandgracht	€ 15,00 6,00	€ 3.200,00	€ 14,50 5,75	€ 3.100,00	€ 14,00 5,75	€ 3.000,00	€ 13,00 5,50	€ 2.900,00	€ 12,50 5,50	€ 2.500,00	€ 12,00 5,50	€ 2.500,00	€ 11,00 5,75	€ 2.500,00
F	Nieuw West	Sloter-/Riekerpolder	€ 14,00 6,00	€ 2.800,00	€ 14,50 5,75	€ 2.700,00	€ 12,00 5,75	€ 2.500,00	€ 11,00 5,50	€ 2.400,00	€ 10,00 5,50	€ 2.200,00	€ 10,00 5,50	€ 2.200,00	€ 10,00 5,75	€ 2.200,00
K	Zuid	Oude Pijp / Nieuwe Pijp	€ 21,00 5,00	€ 4.900,00	€ 21,00 4,75	€ 4.700,00	€ 20,00 4,75	€ 4.600,00	€ 20,00 4,50	€ 4.500,00	€ 19,00 4,50	€ 4.250,00	€ 18,00 4,50	€ 4.250,00	€ 17,00 4,75	€ 4.250,00
K	Zuid	Diamantbuurt	€ 20,00 5,00	€ 4.250,00	€ 19,00 4,75	€ 4.150,00	€ 19,50 4,75	€ 3.900,00	€ 19,00 4,50	€ 3.900,00	€ 18,00 4,50	€ 3.800,00	€ 17,00 4,50	€ 3.800,00	€ 16,00 4,75	€ 3.700,00
K	Zuid	Hoofddorppleinbuurt	€ 20,00 5,00	€ 4.250,00	€ 19,00 4,75	€ 4.150,00	€ 19,50 4,75	€ 3.900,00	€ 19,00 4,50	€ 3.900,00	€ 18,00 4,50	€ 3.800,00	€ 17,00 4,50	€ 3.800,00	€ 16,00 4,75	€ 3.700,00
K	Zuid	Schinkelbuurt	€ 20,00 5,00	€ 4.500,00	€ 19,00 4,75	€ 4.500,00	€ 19,50 4,75	€ 4.500,00	€ 19,00 4,50	€ 4.250,00	€ 18,00 4,50	€ 4.250,00	€ 17,00 4,50	€ 4.000,00	€ 16,00 4,75	€ 4.000,00
K	Zuid	Willemspark	€ 23,00 5,00	€ 4.500,00	€ 22,00 4,75	€ 4.500,00	€ 21,00 4,75	€ 4.500,00	€ 20,00 4,50	€ 4.250,00	€ 18,50 4,50	€ 4.250,00	€ 18,00 4,50	€ 4.000,00	€ 17,50 4,75	€ 4.000,00
K	Zuid	Museumkwartier	€ 24,00 5,00	€ 5.000,00	€ 23,00 4,75	€ 5.000,00	€ 23,00 4,75	€ 5.250,00	€ 22,00 4,50	€ 5.250,00	€ 22,00 4,50	€ 5.500,00	€ 22,00 4,50	€ 5.500,00	€ 22,00 4,75	€ 5.500,00
K	Zuid	Stadionbuurt	€ 21,00 5,00	€ 4.500,00	€ 21,00 4,75	€ 4.500,00	€ 20,00 4,75	€ 4.250,00	€ 19,00 4,50	€ 4.250,00	€ 19,00 4,50	€ 4.250,00	€ 18,50 4,50	€ 4.250,00	€ 18,00 4,75	€ 4.000,00
K	Zuid	Apollobuurt	€ 21,00 5,00	€ 4.700,00	€ 21,00 4,75	€ 4.700,00	€ 20,00 4,75	€ 4.500,00	€ 19,00 4,50	€ 4.500,00	€ 19,00 4,50	€ 4.500,00	€ 18,50 4,50	€ 4.500,00	€ 18,00 4,75	€ 4.500,00
K	Zuid	Duivelseiland	€ 25,00 5,00	€ 5.000,00	€ 25,00 4,75	€ 5.000,00	€ 24,00 4,75	€ 5.250,00	€ 23,00 4,50	€ 5.250,00	€ 22,00 4,50	€ 5.500,00	€ 20,00 4,50	€ 5.500,00	€ 20,00 4,75	€ 5.500,00
K	Zuid	Scheldebuurt / Ijselbuurt	€ 21,00 5,00	€ 4.250,00	€ 20,00 4,75	€ 4.150,00	€ 19,00 4,75	€ 4.000,00	€ 19,00 4,50	€ 4.000,00	€ 19,00 4,50	€ 4.000,00	€ 18,00 4,50	€ 4.000,00	€ 17,00 4,75	€ 4.000,00
K	Zuid	Rijnbuurt	€ 20,00 5,00	€ 4.000,00	€ 19,00 4,75	€ 4.000,00	€ 18,00 4,75	€ 3.800,00	€ 17,00 4,50	€ 3.900,00	€ 16,00 4,50	€ 3.900,00	€ 15,00 4,50	€ 3.900,00	€ 15,00 4,75	€ 3.900,00
K	Zuid	Station Zuid/WTC e.o.	€ 20,00 5,00	€ 4.400,00	€ 19,00 4,75	€ 4.200,00	€ 18,00 4,75	€ 4.000,00	€ 17,00 4,50	€ 3.900,00	€ 16,00 4,50	€ 3.900,00	€ 15,00 4,50	€ 3.900,00	€ 15,00 4,75	€ 3.900,00
K	Zuid	Buitenveldert-West	€ 16,00 5,00	€ 3.800,00	€ 15,00 4,75	€ 3.500,00	€ 13,00 4,75	€ 3.250,00	€ 12,00 4,50	€ 3.000,00	€ 11,00 4,50	€ 2.800,00	€ 10,50 4,50	€ 2.800,00	€ 10,00 4,75	€ 2.800,00
K	Zuid	Buitenveldert-Oost	€ 16,00 5,00	€ 3.800,00	€ 15,00 4,75	€ 3.500,00	€ 13,00 4,75	€ 3.250,00	€ 12,00 4,50	€ 3.000,00	€ 11,00 4,50	€ 2.800,00	€ 10,50 4,50	€ 2.800,00	€ 10,00 4,75	€ 2.800,00
	Zuid	zuidas	€ 22,00 5,00	€ 5.000,00	€ 20,00 4,75	€ 5.000,00	€ 20,00 4,75	€ 4.700,00	€ 19,00 4,50	€ 4.500,00	€ 18,00 4,50	€ 4.500,00	€ 17,00 4,50	€ 4.500,00	€ 16,00 4,75	€ 4.500,00
M	Oost	Indische Buurt West / Indische	€ 18,00 5,50	€ 3.700,00	€ 17,00 5,25	€ 3.500,00	€ 16,00 5,25	€ 3.500,00	€ 15,00 5,00	€ 3.250,00	€ 14,00 5,00	€ 3.000,00	€ 13,00 5,00	€ 3.000,00	€ 13,00 5,25	€ 3.000,00
M	Oost	Oostelijk Havengebied	€ 18,00 5,50	€ 3.800,00	€ 17,00 5,25	€ 3.600,00	€ 16,00 5,25	€ 3.400,00	€ 15,00 5,00	€ 3.400,00	€ 14,00 5,00	€ 3.400,00	€ 13,00 5,00	€ 3.400,00	€ 13,00 5,25	€ 3.400,00
M	Oost	Zeeburgereiland/Nieuwe Diep	€ 18,00 5,50	€ 3.000,00	€ 17,00 5,25	€ 3.000,00	€ 15,00 5,25	€ 3.000,00	€ 13,00 5,00	€ 2.800,00	€ 12,00 5,00	€ 2.700,00	€ 12,00 5,00	€ 2.700,00	€ 11,00 5,25	€ 2.700,00
M	Oost	Ijburg	€ 16,00 5,50	€ 3.000,00	€ 16,00 5,25	€ 2.900,00	€ 14,00 5,25	€ 2.800,00	€ 12,00 5,00	€ 2.700,00	€ 11,50 5,00	€ 2.600,00	€ 11,00 5,00	€ 2.500,00	€ 11,00 5,25	€ 2.700,00
M	Oost	Weesperzijde	€ 20,00 5,50	€ 4.500,00	€ 19,00 5,25	€ 4.500,00	€ 18,00 5,25	€ 4.250,00	€ 18,00 5,00	€ 4.250,00	€ 17,00 5,00	€ 4.000,00	€ 16,00 5,00	€ 3.800,00	€ 15,00 5,25	€ 3.700,00
M	Oost	Oosterparkbuurt	€ 20,00 5,50	€ 4.500,00	€ 19,00 5,25	€ 4.500,00	€ 18,00 5,25	€ 4.250,00	€ 18,00 5,00	€ 4.250,00	€ 17,00 5,00	€ 4.000,00	€ 16,00 5,00	€ 3.800,00	€ 15,00 5,25	€ 3.700,00
M	Oost	Dapperbuurt	€ 18,00 5,50	€ 4.000,00	€ 18,00 5,25	€ 3.800,00	€ 15,00 5,25	€ 3.500,00	€ 14,00 5,00	€ 3.300,00	€ 13,00 5,00	€ 3.000,00	€ 12,00 5,00	€ 3.000,00	€ 12,00 5,25	€ 3.000,00
M	Oost	Frankendael	€ 18,00 5,50	€ 4.000,00	€ 18,00 5,25	€ 3.800,00	€ 16,00 5,25	€ 3.500,00	€ 15,00 5,00	€ 3.500,00	€ 14,00 5,00	€ 3.300,00	€ 13,00 5,00	€ 3.300,00	€ 13,00 5,25	€ 3.300,00
M	Oost	Middenmeer / Betondorp	€ 17,00 5,50	€ 3.700,00	€ 16,00 5,25	€ 3.500,00	€ 13,50 5,25	€ 3.400,00	€ 13,00 5,00	€ 3.200,00	€ 12,00 5,00	€ 3.200,00	€ 11,00 5,00	€ 3.200,00	€ 10,50 5,25	€ 3.200,00
M	Oost	De Omval	€ 18,00 5,00	€ 4.500,00	€ 17,00 4,75	€ 4.200,00	€ 16,00 4,75	€ 4.000,00	€ 15,00 4,50	€ 4.000,00	€ 14,00 4,50	€ 3.800,00	€ 14,00 4,50	€ 3.800,00	€ 14,00 4,75	€ 3.800,00
	Oost	Amstelkwartier	€ 20,00 5,25	€ 3.500,00	€ 18,00 5,00	€ 3.500,00	€ 17,00 5,00	€ 3.500,00	€ 16,00 4,75	€ 3.400,00	€ 15,00 4,75	€ 3.400,00	€ 14,00 4,75	€ 3.300,00	€ 14,00 5,00	€ 3.300,00
N	Noord	Volewijck	€ 15,00 6,00	€ 2.900,00	€ 13,00 5,75	€ 2.600,00	€ 12,00 5,75	€ 2.500,00	€ 11,00 5,50	€ 2.300,00	€ 10,50 5,50	€ 2.200,00	€ 10,00 5,50	€ 2.100,00	€ 10,00 5,75	€ 2.200,00
N	Noord	Uplein/Vogelbuurt	€ 15,00 6,00	€ 3.100,00	€ 13,00 5,75	€ 2.700,00	€ 12,00 5,75	€ 2.600,00	€ 11,00 5,50	€ 2.500,00	€ 10,50 5,50	€ 2.400,00	€ 10,00 5,50	€ 2.300,00	€ 10,00 5,75	€ 2.300,00
N	Noord	Tuindorp Nieuwendam / Tuind	€ 14,00 6,00	€ 2.800,00	€ 12,00 5,75	€ 2.700,00	€ 11,50 5,75	€ 2.500,00	€ 11,00 5,50	€ 2.300,00	€ 10,50 5,50	€ 2.200,00	€ 10,00 5,50	€ 2.200,00	€ 10,00 5,75	€ 2.200,00
N	Noord	Nieuwendammerdijk/Buikslote	€ 14,00 6,00	€ 2.700,00	€ 12,00 5,75	€ 2.500,00	€ 11,50 5,75	€ 2.400,00	€ 11,00 5,50	€ 2.200,00	€ 10,50 5,50	€ 2.100,00	€ 10,00 5,50	€ 2.000,00	€ 10,00 5,75	€ 2.000,00
N	Noord	Tuindorp Oostzaan / Buikslote	€ 13,00 6,00	€ 2.500,00	€ 12,00 5,75	€ 2.500,00	€ 11,50 5,75	€ 2.400,00	€ 11,00 5,50	€ 2.200,00	€ 10,50 5,50	€ 2.100,00	€ 10,00 5,50	€ 2.000,00	€ 10,00 5,75	€ 2.000,00
N	Noord	Oostzanerwerf	€ 13,00 6,00	€ 2.500,00	€ 12,00 5,75	€ 2.500,00	€ 11,50 5,75	€ 2.400,00	€ 11,00 5,50	€ 2.200,00	€ 10,50 5,50	€ 2.100,00	€ 10,00 5,50	€ 2.000,00	€ 10,00 5,75	€ 2.000,00
N	Noord	Kadoelen	€ 13,00 6,00	€ 2.500,00	€ 12,00 5,75	€ 2.500,00	€ 11,50 5,75	€ 2.400,00	€ 11,00 5,50	€ 2.200,00	€ 10,50 5,50	€ 2.100,00	€ 10,00 5,50	€ 2.000,00	€ 10,00 5,75	€ 2.000,00
N	Noord	Nieuwendam-Noord	€ 13,00 6,00	€ 2.500,00	€ 12,00 5,75	€ 2.500,00	€ 11,50 5,75	€ 2.400,00	€ 11,00 5,50	€ 2.200,00	€ 10,50 5,50	€ 2.100,00	€ 10,00 5,50	€ 2.000,00	€ 10,00 5,75	€ 2.000,00
N	Noord	Banne Buiksloot	€ 13,00 6,00	€ 2.500,00	€ 12,00 5,75	€ 2.500,00	€ 11,50 5,75	€ 2.400,00	€ 11,00 5,50	€ 2.200,00	€ 10,50 5,50	€ 2.100,00	€ 10,00 5,50	€ 2.000,00	€ 10,00 5,75	€ 2.000,00
N	Noord	Nieuwendammerham	€ 13,00 6,00	€ 2.500,00	€ 12,00 5,75	€ 2.500,00	€ 11,50 5,75	€ 2.400,00	€ 11,00 5,50	€ 2.200,00	€ 10,50 5,50	€ 2.100,00	€ 10,00 5,50	€ 2.000,00	€ 10,00 5,75	€ 2.000,00
N	Noord	Waterland	€ 13,00 6,00	€ 2.500,00	€ 12,00 5,75	€ 2.500,00	€ 11,50 5,75	€ 2.400,00	€ 11,00 5,50	€ 2.200,00	€ 10,50 5,50	€ 2.100,00	€ 10,00 5,50	€ 2.000,00	€ 10,00 5,75	€ 2.000,00
	Noord	Overhoeks	€ 18,00 5,50	€ 4.700,00	€ 17,00 5,25	€ 4.500,00	€ 16,00 5,25	€ 4.400,00	€ 15,00 5,00	€ 4.300,00	€ 14,00 5,00	€ 4.200,00	€ 14,00 5,25	€ 4.100,00		5,50 € 4.000,00
T	Zuidoost	Amstel III/Bullewijk	€ 13,00 6,50	€ 2.000,00	€ 12,00 6,25	€ 1.950,00	€ 11,50 6,25	€ 1.900,00	€ 10,50 6,00	€ 1.800,00	€ 9,80 6,00	€ 1.750,00	€ 9,00 6,00	€ -	€ 8,50 6,25	€ 2.000,00
T	Zuidoost	Bijlmer Centrum (D,F,H)	€ 13,00 6,50	€ 2.100,00	€ 13,00 6,25	€ 2.050,00	€ 12,00 6,25	€ 2.000,00	€ 10,50 6,00	€ 1.800,00	€ 10,00 6,00	€ 1.750,00	€ 9,50 6,00	€ 1.700,00	€ 9,00 6,25	€ 1.600,00
T	Zuidoost	Bijlmer Oost (E,G,K)	€ 13,00 6,50	€ 2.000,00	€ 12,00 6,25	€ 1.950,00	€ 11,00 6,25	€ 1.800,00	€ 10,50 6,00	€ 1.800,00	€ 9,80 6,00	€ 1.750,00	€ 9,00 6,00	€ 1.700,00	€ 8,50 6,25	€ 1.600,00
T	Zuidoost	Bijlmer Oost (E,G,K)	€ 13,00 6,50	€ 2.000,00	€ 12,00 6,25	€ 1.950,00	€ 11,00 6,25	€ 1.800,00	€ 10,50 6,00	€ 1.800,00	€ 9,80 6,00	€ 1.750,00	€ 9,00 6,00	€ 1.700,00	€ 8,50 6,25	€ 1.600,00
T	Zuidoost	Nellestein	€ 13,00 6,50	€ 2.000,00	€ 12,00 6,25	€ 1.950,00	€ 11,00 6,25	€ 1.800,00	€ 10,50 6,00	€ 1.800,00	€ 9,80 6,00	€ 1.750,00	€ 9,00 6,00	€ 1.700,00	€ 8,50 6,25	€ 1.600,00
T	Zuidoost	Holendrecht/Reigersbos	€ 13,00 6,50	€ 2.000,00	€ 12,00 6,25	€ 1.950,00	€ 11,00 6,25	€ 1.800,00	€ 10,50 6,00	€ 1.800,00	€ 9,80 6,00	€ 1.750,00	€ 9,00 6,00	€ 1.700,00	€ 8,50 6,25	€ 1.600,00
T	Zuidoost	Gein	€ 13,00 6,50	€ 2.000,00	€ 12,00 6,25	€ 1.950,00	€ 11,00 6,25	€ 1.800,00	€ 10,50 6,00	€ 1.800,00	€ 9,80 6,00	€ 1.750,00		6,00 € 1.700,00	€ 8,50 6,25	€ 1.600,00
T	Zuidoost	Driemond	€ 14,50 6,00	€ 2.400,00	€ 13,00 5,50	€ 2.350,00	€ 12,00 5,50	€ 2.200,00	€ 11,00 5,25	€ 2.200,00	€ 10,00 5,25	€ 2.200,00	€ - 5,00	€ 2.100,00	€ - 5,50	€ 2.100,00

Jacobus Recourt

STUDIO NAS

Jacobus Recourt

STUDIO NAS

Additionele vragen

1. **Welke trends zijn zichtbaar in ontwikkeling van huurprijzen per m² en BAR en oppervlaktes bij transacties?**

   Over de gehele linie zien we een stijging van de huurprijzen en een oplopende bezettingsgraad. De markthuuraanpassingen van institutionele beleggers zijn doorgaans minder offensief dan die van de particuliere belegger. De huurprijzen van particuliere beleggers binnen de ring stijgen exponentieel (doorgaans gemeubileerd, gestoffeerd en met afwijkende toetsingscriteria en kortere huurcontracten). Dit geeft een vertekend beeld ten opzichte van de langjarige visie van institutionele beleggers. Door de positieve opleving van de koopmarkt, lage rente en in het licht van toekomstige ontwikkelingen (gunstige loan to value) zien we de leegwaardes toenemen en BAR v.o.n. dalen. Dit effect wordt versterkt door de investeringsdruk van fondsen. Er is veel kapitaal beschikbaar en de locaties zijn schaars.

Jacobus Recourt

STUDIO NAS

2. **Kenmerken van gerealiseerde huurwoningen en beleggingstransacties: type woningen, prijssegmenten (huursom), partijen en locaties? (Kenmerken van de dynamiek.)**

Sinds de activering van de schaarste punten zijn na de start van de crisis veel programma's omgezet naar kleinere units voor beleggershuur. De koopmarkt was nagenoeg stilgevallen en veel ontwikkelaars verkochten de ontwikkeling aan institutionele fondsen. De eerste van deze ontwikkelingen zijn gerealiseerd en voegen een nieuwe voorraad toe aan de markt. De eerste ontwikkelingen zijn Westerhoek (transformatie aan de Haarlemmerweg van Syntrus Achmea Vastgoed) en de projecten King and Queen van Wonam. De kleinere woningen (50-70 m² GBO) zijn populaire woningen binnen en aan de randen (net buiten de ring A10). De absolute huurprijs rond de € 900,- is aantrekkelijk voor de (startende) samenwoner en single en geeft een prijs per m² waarop een rendabele belegging te realiseren is.

De opname van deze woningen zijn erg goed en de vraag is groot. Alle projecten zijn ruim voor oplevering volledig verhuurd en ruim 100% overtekend. Ook zijn er enkele grotere woningen ontwikkeld, met name rond de Hallen en het Wicherskwartier in Amsterdam West. De prijzen van deze woningen liggen doorgaans rond de €14,50 bij 90-100 meter GBO. De hogere huurprijzen en beleggingstransacties worden gedaan bij de particuliere beleggers, die met beperkte rendementsdoelstellingen en geladen met emotionele argumenten bereid zijn tegen lagere BAR aan te kopen. Dit zijn de echte centrumlocaties en de Houthavens.

3. **Hoe kijken beleggers naar kleinere (middeldure) huurwoningen? (Welk effect heeft dat op huurwaarde, BAR v.o.n. en beleggingswaarde? Is er voldoende ruimte om negatieve effecten van kleinere woningen (o.a. meer mutaties) op te vangen?)**

We zien bij institutionele fondsen terughoudendheid voor kleinere units <50 m² GBO (1 kamer). Omdat men erg onzeker is over de exit yield van dit product. De Amsteltoren die door Vesteda gekocht is bij het Amstelstation is hierop een uitzondering, maar de marktprijzen zijn niet bekend.

Men verwacht dat de exploitatie intensiever zal zijn door de hogere mutatie en mogelijk verarming van het pand. Dit zal zich uiten in de NAR, maar er is nog geen marktevidence. Er zijn wel andere concepten gestart om de hogere mutatie op te vangen. Bijvoorbeeld het Friendsconcept van AM/MN services en het verhuurplatform Wonam. Beide richten zich specifiek op een doelgroep en trachten in voor beschikbaarheid van woningen kandidaten te werven. De huurwaarde per m² is voor kleinere units hoger en mogelijk ook de servicekosten De BAR zal stabiel door de hogere huurprijs per meter in relatie tot de marktdruk. Hierbij dient het opleverniveau hoog te zijn.

Jacobus Recourt

STUDIO NAS

4. **Wat staat er de komende jaren te gebeuren? (Waar gaat interesse van beleggers naar uit, hoe gaan beleggers hun portefeuille aanpassen, risicoperceptie, verwacht effect van beleidsaanpassingen).**

   Er ontstaat meer ruimte om ontwikkelingen te starten buiten de ring en op nieuwe ontwikkellocaties. Binnen de ring staat de markt onder druk ring en is het voor institutionele fondsen lastig om nieuwe posities te verwerven. De verkoop van corporatieportefeuilles en de omzetting naar geliberaliseerde woningen is in volle gang. Ook hier domineren de particuliere en buitenlandse fondsen. Zij nemen genoegen met een lagere BAR v.o.n. of meer risico in de portefeuille. (Vestia naar Patrizia).

   Als de ontwikkelingen doorzetten als nu, wordt binnen de ring Amsterdam vooral de Young Professional (kleine units € 850 - € 1.000,-- per maand) en de vermogende huurder (> € 1.500,-- per maand) bediend, buiten het gereguleerde deel.

   De units buiten de ring zouden antwoord kunnen gaan geven op de "echte middensegment vraag". De afnemende leencapaciteit maakt dat gezinnen met een bruto jaarinkomen inkomen tussen € 35.000,-- en € 45.000,-- nog steeds niet geholpen zijn. De kleinere units binnen de ring zijn voor deze groep theoretisch wel betaalbaar maar geven totaal geen invulling aan de woonwens. De woningen zijn te klein voor een gezin.

   De gemeente zou haar verantwoording moeten nemen door in deze gebieden de ruimte te creëren voor marktinitiatieven. Ruimere gezinswoningen met een middensegment prijszetting tussen € 850 - € 1.000,-- huur per maand.

5. **Wat zijn de belangrijkste verschillen ten opzichte van begin 2014, en de vorige opdracht? (marktdynamiek, type woningen (oppervlakte, doelgroep?) en locaties die gewild zijn bij beleggers, ontwikkeling huren, BAR's)**

   Door het toegenomen investeringsvolume in relatie tot de beperkte ontwikkelmogelijkheden op preferente locaties en de huidige positieve koopmarkt (lage rente en hoge loan to value) Neemt de BAR v.o.n. af en de beleggingswaarde van een woning ten opzichte van de VON prijs. Zelfs zo extreem dat de beleggingswaarde de VON kan overstijgen. Die maakt dat de institutionele fondsen lastig positie kunnen verwerven voor de betaalbare woonoplossingen die zij graag aan de portefeuille toevoegen. Het resultaat op de korte termijn is dat er relatief dure huurwoningen ontwikkeld worden voor een beperkte doelgroep.

   Om deze redenen zoekt de belegger oplossingen buiten zijn eerste scope. Op alternatieve locaties buiten de ring en binnen de ring met voornamelijk kleinere units of bestaand bezit.

Jacobus Recourt

STUDIO NAS

6. **Tot welke verschillen tussen deelgebieden heeft dat geleid? (beleggingswaarde versus leegwaarde, gemiddelde binnen en buiten de ringweg)**

We zien dat de beleggingswaarde en leegwaarde heel dicht bij elkaar liggen of zelfs kan overstijgen op zeer gewilde locaties binnen de ring. Voor institutionele fondsen is het dan heel erg lastig aankopen te doen. Op de lange termijn zou dit kunne betekenen dat de markt op deze locaties gedomineerd wordt door particulieren met zeer hoge huurprijzen gericht op expats en tijdelijke huurders met hoge mutatie.
In bouw en ontwikkelcombinaties van grote volumes zien we wel dat fondsen een duidelijk rol gaan spelen. Met name omdat zij dan het risico spreiden en de ontwikkelaar zijn hoge winst haalt op een kleiner deel. Voorbeelden: Pontsteiger met Bouwinvest, Zuidas Mahler 900 met SAV en recent Amvest die de volgende fases Overhoeks van ING heeft overgekocht.

Buiten de ring zijn de rendementen hoger en wordt liggen de leeg en beleggingswaarden verder uit elkaar omdat de verkoop van de woningen een hoger risico heeft. Hier zien we in Diemen Noord, Overtoomseveld, Slotervaart, Zuidoost, institutionele beleggers optrekken met corporaties om wijken te ontwikkelen. Deze locaties hebben veel minder aandacht van de particuliere belegger.

7. **Welke onderliggende ontwikkelingen spelen hierbij een grote rol? (koopmarkt, rente, investeringsbehoefte beleggers versus vraag naar huurwoningen door eindgebruiker)**

Deze antwoorden zijn deels al gegeven hierboven. Bij particuliere beleggers speelt ook de emotie een grote rol. Zij "parkeren" het geld graag op een locatie waar ze een emotionele verbondenheid mee hebben. Ze kopen een stukje Amsterdam. Liever dat dan een hoger risico. Of erger, liever geld "te veel" betalen, want op de bank levert het "niks" op. Voor institutionele fondsen is er veel kapitaal beschikbaar, maar de rendementseisen zijn er ook deze combinatie maakt het lastig om te kopen. En dus starten zij veel ontwikkelingen waarin een ontwikkelaar graag bereid is om het risico te spreiden.