



ILLUSTRATIE: ISTOCK/FDSTUDIO

Dit is nogal van belang op een woningmarkt waar ruimte zo schaars en duur is. Alle verkochte woningen samen brachten vorig jaar volgens cijfers van de Amsterdamse makelaardij €4.954.808.066 in het laatste bij de verkopers. Hoofdstedelijke woonruimte is zo gewild dat een vierkante meter vloeroppervlakte in 2016 in Groot-Amsterdam voor gemiddeld €4456 van eigenaar verwisselde. De krapte van de markt blijkt ook uit het feit dat de verkoopprijzen per vierkante meter €91 hoger uitvielen dan de gemiddelde vraagprijs. Een woning in Amsterdam ging vorig jaar voor gemiddeld €402.863 van de hand: €8286 boven de vraagprijs.

Zelfde vraagprijs

Als woonoppervlak de waarde van een huis bepaalt, dan was het appartement Weerdestein 163 in de advertentie van Jacobus Recourt €17.647 meer waard geweest dan in de advertentie van Fris Makelaardij. Toch vroegen alle drie de makelaars €225.000 voor een woning die ze een verschillende omvang gaven.

Amsterdamse makelaars verkochten vorig jaar volgens hun advertenties opgeteld 100.852 meer vierkante meters dan de omvang van de verkochte woningen volgens het BAG-register. Dat verschil vertegenwoordigt een waarde van €449 mln.

Als woonruimte zo prijzig is, zou meer nauwkeurigheid over de omvang te verwachten zijn. De consument zou het niet accepteren als de supermarkt altijd negen eieren stopte in een doos waarop staat dat de inhoud uit tien eieren bestaat. Kunnen verkopers op de huizenmarkt 10% overdrijven zonder dat iemand een kik geeft? Nee, een beetje gemor klinkt er wel. Zelfs onder de verkopers. Een Amsterdamse makelaar meldt zich op voorwaarde van anonimiteit bij de redactie van het FD met het verhaal dat een plaatselijke concurrent systematisch in zijn advertenties de omvang van zijn aangeboden woningen opklopt. Concurrentievervalsing, moppert hij. De zaken gaan goed, maar toch heeft hij het gevoel dat een valsspeler klanten kaapt. Huizenkopers krijgen hier volgens hem last mee als zij hun pand doorverkopen en ontdekken dat hun huis kleiner is dan gedacht. Slecht voor het aanzien van de makelaardij.

Op het eerste gezicht lijkt zijn klacht gegrond. Het FD rangschikte alle Amsterdamse woningverkoppen van vorig jaar per makelaarskantoor. Daaruit komt naar voren dat sommige makelaars vaker hun woningaanbod aandikken dan andere. Als het FD hun namen voorlegt aan marktpartijen klinken — ook weer op voorwaarde van anonimiteit — geluiden

ment? 'Ik rond altijd naar beneden af', zegt de verantwoordelijke makelaar bij Fris, 'want ik verkoop liever een meter te veel dan te weinig.' De woordvoerder van Jacobus Recourt wijt de uiteenlopende informatie aan verschillende meetmethoden. De juiste meetuitslag is volgens haar die van Jacobus Recourt.

Het geval staat niet op zichzelf. Het berekenen van de oppervlakte van te koop aangeboden woonruimte leidt tot een verscheidenheid aan resultaten, blijkt uit een onderzoek door het FD naar alle 12.299 woningtransacties van het afgelopen jaar in de hoofdstad. Het FD vergeleek het woonoppervlak waarmee de makelaars adverteerden met de woonruimte volgens de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) van het Kadaster. Dat lukte in negen van de tien gevallen. Soms herkende de computer het adres niet of ging er iets anders mis. De BAG bevat van alle woningen in Nederland de maten zoals gemeenten die hebben vastgesteld.

Uit het FD-onderzoek blijkt dat volgens de BAG een verkochte woning in Amsterdam vorig jaar gemiddeld 81,9 m² groot was. Maar volgens de makelaars was hetzelfde woningbestand gemiddeld 90,1 m² groot. De makelaars verkochten dus per woning gemiddeld 8,2 m², oftewel 10%, meer woonoppervlakte dan volgens de BAG voorhanden was.

Lees verder op pagina 14 →

1000
Aantal
transacties

800

600

400

200

0

-50% 0% 50%

De verdeling van de afwijkingen in %

De ene vierkante meter is de andere niet

De mate waarin de opgave van de makelaar afwijkt t.o.v. de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), per transactie in Amsterdam in 2016.

Bij 441 transacties is de oppervlakte volgens makelaars 7% hoger dan volgens het basisregister

Gemiddelde afwijking per makelaar (t/m 20% afwijking, min. 25 transacties)

Makelaar*	Gemiddelde afwijking
Sxxxxxxxxxxxxx	6,4%
Wxxxxxxxxxxxxx	5,9%
Hxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	5,6%
Fxxxxxxxxxxxxx	5,4%
Hxxxxxxxxxxxxx	5,2%
Axxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	5,2%
Pxxxxxxxxxxxxx	5,2%
Vxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	5,1%
Axxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	5,1%
Gxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	5,0%
Bxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	5,0%
Rxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	4,8%
Bxxxxxxxxxxxxx	4,8%
Cxxxxxxxx	4,7%
Uxxxxxxxxxxxxx	4,7%
Cxxxxxxxxxxxxx	4,7%
Sxxxxxxxxxxxxx	4,6%
Bxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	4,5%
Dxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	4,5%
Axxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	4,5%
Hxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	4,5%
...	...
De onderste vijf:	
Jxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	1,0%
Exxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	0,8%
Exxxxxxxxxxxxx	0,6%
Jxxxxxxxxxxxxx	0,3%
Lxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	0,1%

*Uit prudentie, en omdat niet alle transacties zijn nagemeten, heeft het FD besloten om de makelaarsnamen te anonimiseren. Na de initiaal van de makelaar zijn de letters vervangen door x'en. De volledige lijst staat op FD.NL

Bron: FD Research