

Woningmarkt Makelaars

→ Vervolg van pagina 13

van herkenning. Marktpartijen vermoeden zelf al welke concurrenten hun koopwaar opblazen.

Duidelijk is dat een andere categorie makelaars met haar beschrijvingen van de aangeboden woonruimte wel dicht bij de oppervlaktematen van de BAG blijft. Ook valt op dat geen enkele makelaar zijn aanbod gemiddeld kleiner taxeert dan de BAG. De verdeling van mogelijk majorerende makelaars en BAG-conformisten blijft grosso modo in stand als evidente uitschieters van bijvoorbeeld meer dan 20% verschil met de BAG buiten beschouwing blijven. Bij die uitschieters is vermoedelijk de BAG, of de makelaarsinformatie, of de koppeling tussen beide onjuist. Het gemiddelde verschil tussen de woningomvang volgens de makelaars en de woningomvang volgens de BAG neemt dan af tot 2,4 m², oftewel 2,8%.

De waarde van de mogelijk niet-bestaande woonruimte die de makelaars vorig jaar dan in Amsterdam zouden hebben verkocht, vermindert navenant tot zo'n € 126 mln. Dat oogt al weer heel wat minder dramatisch, maar is nog altijd een hoop geld. Met het makelaarscomputerprogramma Floorplanner in de hand lijken met enige regelmaat zaken als leidingschachten, stortkokers en gemeenschappelijke ruimten zoals het trappenhuis en externe berging als netto woonoppervlakte te worden meegerekend in makelaarsadvertenties.

Anderzijds leert nadere inspectie door het FD van de extreme verschillen tussen de makelaarsadvertenties en de BAG dat de BAG regelmatig niet actueel is. 'De BAG heet bij makelaars nogal eens gekschend bagger', reageert voorzitter Sven Heinen van de Makelaarsvereniging Amsterdam. Dan heeft bijvoorbeeld een recente uitbouw, herindeling of samenvoeging van woonruimte de gemeentebambtenaren die de BAG samenstellen nog niet bereikt. Vervelend, aldus Heinen, omdat ook makelaars de BAG als een basis voor hun werk gebruiken.

Jerry Geldhof van de gelijknamige Amsterdamse makelaardij: 'De BAG gaat uit van historische gegevens. Niemand van



de BAG komt woningen nameten om te zien of de omvang nog wel klopt', zegt Geldhof. De particuliere huizenkoper die makelaarsinformatie over de omvang van een woning verifieert in de openbare BAG kan daardoor bedrogen uitkomen.

Gemeenten gebruiken de BAG als basis om de hoogte van de onroerendzaakbelasting uit te rekenen. 'Daarom zal een particulier nooit het Kadaster of de gemeente bellen om te zeggen dat ze van een te kleine woonoppervlakte uitgaan. Want niemand belt of hij meer belasting mag betalen', legt Geldhof uit. 'Hooguit als hun woning te groot is geregistreerd, protesteren mensen.'

Onder de makelaars die relatief vaak grotere panden aanbieden dan volgens de BAG mogelijk is, zijn veel makelaars die panden verkopen van woningcorporaties. 'Dat komt doordat corporaties zelf de actuele situatie nooit nameten van de panden die ze verkopen', legt Geldhof uit. Volgens hem hebben corporaties een soort herenakkoord met de gemeente Amsterdam om de hoogte van de ozb-heffing niet aan te vechten. Ook daarom ontbreekt een correctie op te laag vastgesteld oppervlaktematen in

de BAG voor corporatiepanden.

Onenigheid over de omvang van een te koop staande woning valt volgens Geldhof niet te voorkomen met de inschakeling van een gespecialiseerd meetbureau. 'Hun rapporten bevatten altijd de disclaimer dat er geen rechten aan kunnen worden ontleend', zegt Geldhof. Aan de hand van een aantal specifieke voorbeelden waarbij makelaars een grotere oppervlakte voor een woning opgeven dan de BAG, merkt Geldhof op dat volgens de meetinstructie van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) de binnenmuren altijd meegenomen mogen worden bij de berekening van de woonruimte. Volgens de officiële NEN 2580-norm mag dat niet. 'Daar zit vaak het verschil in', zegt Geldhof.

Kritiek op de berekeningen door makelaars van de oppervlakte van hun woningaanbod klinkt ook van de zijde van de Vereniging Eigen Huis. 'Makelaars verkopen lucht', was al in 2006 de kop van een persbericht van de belangenorganisatie op basis van anekdotisch materiaal. Er waren appartementen die bij iedere doorverkoop weer een paar vierkante meter waren gegroeid ten opzichte van de vori-



'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'