

LENNAERT DIEPHUIS, MVGM VASTGOEDTAXATIES:

'ONGEKENDE DYNAMIEK IN AMSTERDAMSE VASTGOEDWERELD'

'Geen stad in Nederland heeft zo'n levendige vastgoedmarkt als Amsterdam.' Dat zegt **Lennaert Diephuis**, die de Amsterdamse vestiging van MVGM Vastgoedtaxaties aanstuurt. Volgens hem is de prijsontwikkeling op de woningmarkt buitengewoon, en is er op sommige locaties alweer een tekort aan kantoorruimte.

Een vierkantemeterprijs tot 7.000 euro? Het is in Amsterdam voor een normale koopwoning op een goede plek echt geen uitzondering meer, weet **Lennaert Diephuis**. 'De afgelopen jaren zijn de verkoopprijzen de lucht in geschoten', licht hij toe. 'De Amsterdamse woningmarkt was dan ook de eerste markt in Nederland die na de crisis herstelde. Vooral voor starters is er hierdoor geen doorkomen meer aan. Dit wordt nog eens versterkt doordat particuliere beleggers direct concurreren op de koopwoningmarkt. Ze bieden vaak boven de vraagprijs, waardoor de starter het af moet leggen.'

Een alternatief is een sociale huurwoning, maar de doorstroming is beperkt, waardoor er lange wachtlijsten zijn. **Diephuis**: 'Ook in het middeldure huursegment in de vrije sector overtreft de vraag het aanbod. Starters vallen kortom tussen wal en schip. Vooral in het middeldure huursegment is snel meer nieuwbouw nodig.'

UITDAGEND

Voor **Diephuis** maakt de turbulentie op de woningmarkt, maar ook op andere vastgoedterreinen, het taxeren erg interessant en uitdagend. 'In geen enkele andere Nederlandse stad is de vastgoedmarkt zo dynamisch. Als taxateur is het extra opletten of je die dynamiek, ook bij gebrek aan referenties, wel goed verwerkt in de taxatie. Is bijvoorbeeld een uitschieter wel een uitschieter? Of vertegenwoordigt het de actuele markt?'

Diephuis staat aan het roer van het Amsterdamse team van MVGM Vastgoedtaxaties dat in 2017 een nieuwe vestiging opende in Sloterdijk, en inmiddels is



1_In Amsterdam taxeert MVGM tevens voor een groot vastgoedfonds retailpanden in de Kalverstraat. De beleggingsrendementen zijn op deze locatie relatief scherp.

uitgegroeid tot zes medewerkers. **Diephuis**: 'De activiteiten van ons team lopen sterk uiteen. Denk aan bedrijfs-economische taxaties voor banken in het kader van (her) financiering. Maar ook aan taxaties voor beleggers en corporaties, voor de jaarrekening en vastgoedsturing. We taxeren alle typen vastgoed: van woonpanden tot bedrijfsroerendgoed, zoals winkels en kantoren.'

Alle vestigingen samen van MVGM Vastgoedtaxaties stellen jaarlijks overigens voor meer dan 40 miljard euro

aan vastgoedwaarde vast, waardoor het tot de top drie van de grootste vastgoedtaxaties behoort. Daarnaast is MVGM onder meer actief in vastgoedbeheer, woningverhuur, VvE-beheer en bedrijfshuisvesting.

OPLEVENDE KANTORENMARKT

Terug naar Amsterdam, waar ook de kantorenmarkt opleeft. **Diephuis**: 'Op sommige locaties is er alweer een tekort aan hoogwaardige kantoorruimte. De Brexit



2

versterkt deze ervaring. Kijk maar naar de verhuizing van het EMA, straks, naar nieuwbouw op de Zuidas. Dit gebied kende zelfs in crisistijd een relatief lage leegstand. Die is de laatste jaren alleen maar teruggelopen, ondanks nieuwbouwprojecten.’

Andere Amsterdamse locaties doen het eveneens goed. In Zuidoost vervestigde ING de laatste jaren zijn aanwezigheid. En door functiemenging in het voorheen monotone Sloterdijk, trekken ook hier kantoorgebruikers naartoe. **Diephuis:** ‘De vestiging van APG, in ruil voor hun huidige locatie op de Zuidas, zet Sloterdijk definitief op de kaart als hoogwaardige locatie.’

DUIZELINGWEKKEND

De retailsector blijft evenmin achter. De beleggingsrendementen van winkels in de P.C. Hooft- en Kalverstraat zijn bijvoorbeeld duizelingwekkend, stelt **Diephuis**. Hij ziet in Amsterdam wel een steeds grotere tweedeling in het winkellandschap, al blijven de gevolgen vergeleken met andere steden relatief beperkt. **Diephuis:** ‘Wijkwinkelcentra zoals Bezaanplein, waar bewoners hun dagelijkse boodschappen doen, lopen goed en zijn al lange tijd in trek. Ook winkelgebieden voor niet alledaagse aankopen die inspelen op fun-shopping floreren, zoals de P.C. Hooftstraat. De consument verlangt hier steeds meer beleving, zoals een

‘DE BREXIT VERSTERKT IN AMSTERDAM DE VRAAG NAAR HOOGWAARDIGE KANTOORRUIMTE’

glaasje wijn tijdens het aanmeten van kleding. Maar vergelijkbare winkelgebieden die niet inspelen op die beleving, blijven achter. Zeker als ze veel winkels bevatten die concurreren in het middensegment.’

INTERNATIONAAL

Volgens **Diephuis** kan Amsterdam als enige stad echt concurreren met andere buitenlandse steden. De komst van het EMA laat dat zien, waarvoor MVGM overigens de huisvesting van 1200 medewerkers verzorgt, maar ook het hoge aantal internationale scholen illustreert dit.

‘Bovendien is Amsterdam dé toeristische trekker van het land’, zegt hij. ‘In 2017 kwamen er 42 miljoen toeristen naar Nederland, van wie maar liefst 37 procent naar Amsterdam ging.’

Het massatoerisme heeft ook nadelen, erkent **Diephuis**. ‘Bewoners klagen terecht over de sterke toename van Airbnb in de stad. Hier mengt het toerisme zich



3

steeds meer in de normale woonwijken, waar inwoners last hebben van dronken, blowende en schreeuwende toeristen.

In vastgoedtermen biedt het toerisme niettemin kansen. Het aantal hotels is de fors gegroeid. En de afgekondigde hotelstop heeft voorlopig nog geen effect, want voor het ingaan van die stap is de ontwikkeling van nog zo’n 60 hotels met 10.000 kamers al goedgekeurd. Kortom: ook op deze markt laat Amsterdam voorlopig nog een forse dynamiek zien.’ ■

2_ In Amsterdam taxeert MVGM voor een groot vastgoedfonds retailpanden in de P.C. Hooftstraat. De beleggingsrendementen zijn op deze locatie relatief scherp.

3_ Lennaert Diephuis taxeert alle typen Amsterdams vastgoed voor bijv. beleggers en banken.

VIER VRAGEN AAN LENNAERT DIEPHUIS

EERSTE HERINNERING AAN AMSTERDAM?

‘Als kleine jongen met mijn ouders naar een bruiloft, inclusief rondvaart op de grachten. De stad maakte indruk.’

WAT VOND JE 10 À 15 JAAR GELEDEN VAN DE STAD? EN NU?

‘De stad ligt er beter bij dan destijds. Goed voorbeeld is Zuidoost, met veel kantoortransformaties en de verbouwing van station Bijlmer Arena.’

WAT IS DE BELANGRIJKSTE VERANDERING?

‘Helaas de onbereikbaarheid van de woningmarkt voor jongeren.’

LEUKSTE NIEUWE WINKEL?

‘De Pindakaaswinkel in de Czaar Peterstraat.’

FAVORIETE PUBLIC SPACE?

‘Westerpark en Westergasfabriek.’