

Met een tevreden gevoel kijken wij terug op de NVM Open Huizen Dag van deze maand. Ondanks het hele mooie weer is ons aanbod die dag goed bezocht. Bij 6 van de 30 deelnemers is niemand komen kijken. Dat is uiteraard spijtig, maar procentueel ligt dat ruim onder het landelijk gemiddelde. Landelijk kreeg 1 op de 3 woningen geen bezoek.

Los van het aantal kijkers is het belangrijkste om te weten of deze kijkers ook verdere belangstelling hebben. Uiteindelijk hebben wij een viertal woningen verkocht naar aanleiding van de NVM Open Huizen Dag. Een uitstekend resultaat dat aantoont dat het lonend is om met dit soort dagen mee te doen.

In aanloop naar de NVM Open Huizen Dag wordt altijd een krant uitgebracht met een overzicht van het aantal deelnemende woningen. Geregeld werd ons de vraag gesteld waarom de "traditionele" makelaarskrant niet meer verschijnt. Het is mij dan ook een genoegen om hier alvast kenbaar te maken dat vanaf december van dit jaar de nieuwe makelaarskrant het licht zal zien. Overzichtelijk zoals u gewend bent en – dat is nieuw – met een huis-aan-huis-verspreiding in de regio. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de exacte invulling van de krant, maar binnenkort zullen wij u hierover uitgebreid informeren.

Koen
Timmermans



Woningmarktcijfers 3^e kwartaal

De woningmarkt in Nederland kende in het 3^e kwartaal een stijging van het aantal transacties met 4% ten opzichte van het 3^e kwartaal in 2010. Het aantal verkochte woningen bedroeg 30.600. De verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% per 1 juli jl. leidde direct tot een opleving van het aantal verkopen, maar deze stijging heeft zich in de maanden daarna niet doorgezet. Zeker in de maand september vielen de verkopen tegen. De NVM wijt het uitblijven van herstel aan het in augustus weer gedaalde consumentenvertrouwen. Het onzekere financiële klimaat, de dreigende recessie en de eurocrisis maken consumenten terughoudend. De prijs van de gemiddeld verkochte woning daalde in het afgelopen kwartaal met 1,1% tot € 231.000,-.

NVM-voorzitter Ger Hukker: "De verlaging van de overdrachtsbelasting heeft direct een positief effect op de woningmarkt, maar door andere factoren die daar los van staan en tegenwerken in plaats van meewerken, is het effect minder zichtbaar. Met name omdat de schulden crisis in Europa in de tweede helft van het kwartaal weer is gaan opspelen. Consumenten lezen dagelijks in de krant dat het slecht gaat met de economie en stellen de aankoop van een huis soms liever even uit." Dit betekent zeker niet dat de verlaging van de overdrachtsbelasting geen effect heeft. Zonder deze broodnodige maatregel was de markt verder in mineur geraakt.

Het 3^e kwartaal scoort qua aantal transacties traditioneel slechter dan het 2^e kwartaal, mede omdat het een vakantieperiode is. Gemeten vanaf 1995 ligt het aantal transacties in een 3^e kwartaal gemiddeld 4,8% lager dan in het 2^e kwartaal. In het 3^e kwartaal van 2011 lag het aantal transacties slechts 0,4% lager dan in het 2^e kwartaal van 2011. Dat maakte het afgelopen kwartaal qua aantal verkopen een goed kwartaal.

Het afgelopen kwartaal is het aantal te koop staande woningen weer verder toegenomen. De stijging was niet zo groot als in het 2^e kwartaal, maar met 4% toch nog aanzienlijk. Halverwege het kwartaal stonden naar schatting 217.000 woningen te koop. Dit zijn bijna 25.000 woningen meer dan een jaar geleden. Dat is een stijging van 18%. Tussenwoningen en appartementen kennen de grootste toename. Het aantal aangeboden tussenwoningen ligt 18,6% hoger dan vorig jaar, het aantal aangeboden appartementen zelfs 22% hoger. De toename is voor 2-onder-1-kap-en vrijstaande woningen met 15% een stuk lager. Sinds het begin van de crisis in het 3^e kwartaal 2008 is het woningaanbod met liefst 68% gestegen.

Marktcijfers Tilburg

Hieronder treft u in enkele tabellen gegevens aan over de woningmarkt in de regio Tilburg. Alle gegevens worden vergeleken met het vorige kwartaal en hetzelfde kwartaal 2010.

Aantal transacties	2010-3	2011-2	2011-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	153	168	164	-2,2	7,4
hoekwoning	82	61	50	-18,8	-39,6
2-onder-1-kap	53	63	51	-18,7	-3,4
vrijstaand	31	32	40	24,3	28,3
appartement	54	70	51	-27,1	-5,5
totaal	373	394	356	-9,7	-4,6

*=voorlopig

Transactieprijs(in dzd. euro)	2010-3	2011-2	2011-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	195	187	186	-0,4	-4,6
hoekwoning	222	232	-	-	-
2-onder-1-kap	294	306	300	-2,0	2,1
vrijstaand	-	-	-	-	-
appartement	171	168	159	-5,4	-4,9
totaal	235	230	238	-0,3	-1,4

*=voorlopig

Transactieprijs per vierkante meter	2010-3	2011-2	2011-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	1723	1696	1736	2,4	0,7
hoekwoning	1848	1867	-	-	-
2-onder-1-kap	2165	2340	2103	-10,1	-2,8
vrijstaand	-	-	-	-	-
appartement	2128	2007	2106	2,9	-0,8
totaal	1952	1952	1968	0,7	0,1

*=voorlopig

Verkooptijd (in dagen)	2010-3	2011-2	2011-3*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	111	141	134	-5,2	19,9
hoekwoning	118	160	-	-	-
2-onder-1-kap	204	215	179	-16,7	-12,2
vrijstaand	-	-	-	-	-
appartement	130	141	222	60,9	86,4
totaal	139	169	154	-2,2	18,5

*=voorlopig

actueel nieuwbouwaanbod

EigenHof, Koolhoven

Vrije kavels variërend van circa 383 tot 660 m².
Koopsommen vanaf € 178.500,- v.o.n.

zondag 20 november

11:00 - 14:00

informatiecentrum

Koolhoven



overbruggingsgarantie®
compenseert dubbele woonlasten

Marktstaete, Bladel

Penthouse (circa 140 m²) met 45 m² dakterras.
Koopsom: € 459.000,- v.o.n.



De Stadswachter, Tilburg

30 luxe appartementen van 75 tot 131 m² in het centrum van Tilburg

Koopsommen vanaf € 189.900,- v.o.n.



Colofon: Dit is een uitgave van Hart van Brabant Makelaardij. Niets hieruit mag zonder toestemming worden gepubliceerd in welke vorm dan ook. Vragen, opmerkingen of suggesties naar aanleiding van deze nieuwsbrief horen wij graag van u. U kunt deze doorbellen naar 013 – 5 835 000 of mailen naar info@hartvanbrabantmakelaardij.nl
Bronnen: nvm.nl. Voor meer informatie kijk op www.hartvanbrabantmakelaardij.nl

Informatiebijeenkomst kavels Koolhoven

Op zondag 20 november aanstaande is er in het informatiecentrum Koolhoven gelegenheid om u uitgebreid te laten informeren over alles wat erbij komt kijken als u over gaat tot de aankoop van een kavel. Er zijn architecten aanwezig om een eerste schets van een woning te maken op basis van uw wensen. Daarnaast zijn er diverse partijen aanwezig die informatie kunnen verstrekken over bouwkosten, bouwbegeleiding en financieringsmogelijkheden.

Sinds kort is het mogelijk om een kavel in dit project te kopen met gebruikmaking van de Overbruggingsgarantie. Met de Overbruggingsgarantie worden dubbele woonlasten gecompenseerd op basis van een vast percentage voor maximaal 2 jaar. Zo weten koper en verkoper dus altijd vooraf waar zij aan toe zijn.

Makelaar Koen Timmermans is zeer enthousiast over deze constructie. "Het verkopen van de eigen woning is voor veel kopers een belemmering om tot de aankoop van een kavel over te gaan. Met de overbruggingsgarantie daalt als het ware de koopsom van het kavel bij een langere verkooptijd van de woning. Geen onnodig hoge dubbele woonlasten dus!"

De kavels in Koolhoven variëren in oppervlakte van circa 383 m² tot en met 660 m². Voldoende keus dus voor iedereen. En met een vanafprijs van € 178.500,- v.o.n. ook heel bereikbaar. Op dit moment zijn de laatste 16 kavels te koop. Daarna is er geen mogelijkheid meer om in de wijk Koolhoven een kavel te kopen en er naar eigen inzicht een woning op te realiseren.

De koper van een vrije kavel kan deze op twee manieren laten bebouwen. Allereerst kan men met een zelf gekozen architect het ontwerpproces doorlopen om vervolgens met een aannemer in zee te gaan. De tweede mogelijkheid is dat de koper van een vrije kavel een woning realiseert die wordt aangeboden en gebouwd door één van de bouwers binnen Koolhoven. Voordeel hiervan is dat de architectuur van deze woningen vooraf is getoetst aan de richtlijnen van welstand die gelden binnen dit gebied van Koolhoven.

De manifestatie op zondag 20 november is vrij toegankelijk en is van 11:00 tot 14:00 in het informatiecentrum Koolhoven (hoek Koolhovenlaan/Vlijmenstraat).

Overbruggingsgarantie werkt

Een nieuwe woning (of) kavel kopen terwijl u uw oude woning nog niet verkocht heeft? Met overbruggingsgarantie worden eventuele dubbele woonlasten gecompenseerd. Hoe werkt deze constructie?

Met Overbruggingsgarantie worden de dubbele woonlasten gecompenseerd op basis van een vast percentage. Namelijk 2,5% van de koopsom van de nieuwe woning/kavel. Het garantiebedrag staat dus vooraf vast: 2,5% voor 1 jaar, 5% voor 2 jaar. Zo weten koper en verkoper dus altijd vooraf waar zij aan toe zijn.

Nadat de koopovereenkomst door de koper en verkoper is getekend is het wachten op de overdracht van het huis/de grond (ook wel levering genoemd). De koper heeft in deze periode de tijd om de "oude" woning te verkopen. Is de "oude" woning voor de overdracht niet verkocht dan zal de Overbruggingsgarantie in werking treden.

De notaris houdt het garantiebedrag (2,5% of 5% van de koopsom) bij de overdracht in op de koopsom. Het garantiebedrag gaat in depot bij de centrale depotnotaris. Uit het depot zal aan de koper maandelijks 1/12e deel worden uitgekeerd zolang de eigen woning niet is verkocht. Wanneer de woning van de koper is verkocht zal de eindafrekening worden opgemaakt.

Als de woning van de koper is verkocht binnen de garantietermijn gaat het restant van het depot terug naar de verkoper. De kosten voor het afsluiten van de overbruggingsgarantie bedragen voor koper en verkoper € 395,- inclusief BTW.

twitter 

@HartvanBrabantM