

Een nieuw jaar, een nieuwe start. Dat geldt natuurlijk ook voor de verkoop van woningen. Of het nu een woning is die al te koop staat, of een woning waarvan de verkoop net start; het nieuwe jaar biedt kansen!

Natuurlijk, we zijn al weer een maandje bezig, maar zoals elk jaar mogen we de eerste 2 weken van het jaar niet echt meetellen in de makelaardij. Het is dan traditioneel rustig. Gelukkig kwam er daarna meteen wat beweging. We zijn gestart met nieuwe woningen te koop aan te bieden, de eerste regionale NVM Open Huizen Dag is geweest en – gelukkig – ook de eerste verkopen zijn gerealiseerd. Een lekker begin van het jaar dus.

Uiteraard hopen we van harte dat we de komende tijd voldoende beweging op de markt houden. De woningcijfers over 2010 geven aan dat er ongeveer hetzelfde aantal woningen is verkocht als in 2009. Ik denk dat ik namens heel veel mensen spreek als ik hierbij wens dat 2011 juist wat meer verkopen laat zien dan het afgelopen jaar. Het afgelopen jaar was vooral het 3<sup>e</sup> kwartaal dat achterbleef bij de trend. Het 4<sup>e</sup> kwartaal was prima te noemen.

Daar borduren we dus op verder, maar niet door achterover te leunen. Zo gaan we de komende tijd diverse nieuwe items inzetten ter ondersteuning van de verkoop. Denk hierbij aan 3D-tekeningen of een promotiefilm van een woning. Houdt deze nieuwsbrief (en onze website) dus in de gaten.



Koen Timmermans

## Woningmarkt krabbelt op in vierde kwartaal 2010

*Na een slecht derde kwartaal, kende het laatste kwartaal van 2010 weer een flinke toename van het aantal woningverkoppen. Het totaal aantal transacties kwam uit op circa 34.000. Dit is een stijging van 17,7% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Het prijsniveau bleef met een gemiddelde van € 230.000,- nagenoeg stabiel. Dat melde halverwege deze maand de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) in haar analyse van de woningmarkt over het vierde kwartaal van 2010.*

Terugblikkend op het afgelopen jaar, valt te constateren dat de woningmarkt pas op de plaats heeft gemaakt. De val van het kabinet, het politieke debat over de hypotheekrenteaftrek en de economische crisis hebben de markt geremd, maar niet geheel onderuit gehaald. Het totaal aantal verkopen door NVM-makelaars kwam uit op 94.604 woningen, in de totale markt wisselden naar schatting 128.000 huizen van eigenaar. Dit is nagenoeg gelijk aan het totaal aantal verkopen in 2009 (127.532).

Het meest verkochte woningtype in 2010 is het appartement geweest (29.980). Toch is juist het appartement het woningtype dat qua verkopen zich het slechtst heeft ontwikkeld ten opzichte van een jaar eerder (-2,5%). Ook de tussenwoning is in 2010 minder verkocht dan in 2009 (-1,9%). Vrijstaande woningen werden juist 12,7% meer verkocht, twee-onder-één-kapwoningen 6,4% meer.

In Flevoland (-1,6%), Noord-Brabant (-1,1%) en Zuid-Holland (-0,8%) ontwikkelde de prijs zich duidelijk negatiever dan landelijk. In de provincies Friesland en Zeeland is de prijs van de gemiddeld verkochte woning juist in het afgelopen kwartaal gestegen met 1,9%. De sterkste opwaartse prijsbeweging is gemeten in Limburg, waar de prijs met 3,6% is toegenomen. De meest zuidelijke provincie van het land kende ook qua transacties een goed kwartaal; een stijging van 25,9%. Van de Randstedelijke provincies scoorde Utrecht de sterkste toename van het aantal transacties (+25,1%). Gemiddeld steeg het aantal transacties in Nederland met 17,7%.

In onderstaande tabel staan de gemiddelde koopsommen voor de regio Tilburg vermeld.

	2009-4	2010-3	2010-4*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	196	191	181	-5,0	-7,6
hoekwoning	231	221	226	2,1	-2,4
2-onder-1-kap	309	292	302	3,2	-2,3
vrijstaand	-	-	-	-	-
appartement	157	168	161	-5,4	2,3
totaal	237	233	228	-2,2	-4,2

\* =voorlopig

## Kopen op de veiling?

*Minister Opstelten van Veiligheid en Justitie wil het voor particulieren veel eenvoudiger maken mee te dingen naar woningen die op executieveilingen worden verkocht. Zij krijgen niet alleen de mogelijkheid via internet mee te bieden, maar ze kunnen voortaan ook eerst het te veilen huis bezichtigen.*

Het wetsvoorstel voorziet in een verplichting voor huiseigenaren of huurders om mee te werken aan de bezichtiging van de te veilen woning. Tot nu toe schrikken veel particulieren ervoor terug een woning te kopen op een executieveiling omdat de eigenaar potentiële kopers vaak niet binnenlaat en men dus geen goed beeld heeft van wat men koopt. Dat is een van de redenen waarom huizen op een veiling tot 30 procent minder opbrengen dan bij verkoop op de markt.

Ook zou de huurder volgens het wetsvoorstel binnen drie maanden na de verkoop uit de woning moeten vertrekken.

Opstelten hoopt dat de maatregelen ervoor zorgen dat de executieveilingen transparanter worden waardoor de prijs van geveilde woningen dichterbij de marktprijs komt te liggen. Nu hangt er rond executieveilingen nog steeds een zweem van rokerige zaaltjes met een ons-kent-ons sfeertje waar een klein aantal handelaren de scepter zwaaien.

## Actueel aanbod nieuwbouw!

Hieronder treft u een kort overzicht aan van projecten die momenteel via ons te koop staan.

### La Scala



**Royale 3-kamer-appartementen met een privé parkeerplaats.**

Prijzen vanaf € 152.000,- v.o.n. op basis van erfpacht.

### Loosche Akkers, Hilvarenbeek



**Vrijstaand woonhuis met inpandige garage gelegen op een perceel van circa 383 m<sup>2</sup>.**

Koopsom: € 499.000,- v.o.n.

## Succesvol aangekocht!

*De bekendste dienst van een makelaar is het bemiddelen bij verkoop; het zoeken naar een koper. Maar het kan ook andersom; een huis zoeken en daarbij adviseren. Het bemiddelen bij aankoop is bij velen een nog onbekende dienst. Toch is juist deze dienstverlening meer dan de moeite waard om gebruik van te maken.*

De komende tijd laten we enkele opdrachtgevers aan het woord die recent gebruik hebben gemaakt van Hart van Brabant Makelaardij voor de bemiddeling bij aankoop.

Aangekocht:  
Calfvense Bosloop 18 Tilburg

Voor wie:  
Vincent, Ester en Imme van Ballegooijen

Hoe lang gezocht:  
circa 8 maanden

Vincent en Ester gingen op zoek naar een woning in De Blaak. Na een aantal jaar in een appartement gewoond te hebben en inmiddels trotse ouders van dochter Imme, werd het tijd voor een nieuwe stap in hun wooncarrière.

“Vanaf het moment dat we startten met zoeken, hebben wij ons laten bij staan door makelaar Koen Timmermans van Hart van Brabant Makelaardij. Echt een goede keuze.” Aldus Vincent. Ester geeft aan dat ze het als erg prettig heeft ervaren om na afloop van een bezichtiging te overleggen met iemand die kennis van zaken heeft en die hun belangen behartigde. Hierdoor wordt een objectief en deskundig beeld over de woning gevormd. “Enkele woningen, waar we vooraf heel enthousiast over waren, zijn daardoor afgevallen.”

Vincent gaat verder. “Toen we de woning aan de Calfvense Bosloop zagen hadden Ester en ik daar een heel goed gevoel bij. Ook Koen was positief over de woning, maar vond het wel een stevige vraagprijs. We schrokken een beetje toen hij ons adviseerde over een openingsvoorstel. We dachten dat doen die mensen nooit. Toch kregen we een tegenvoorstel en na een paar dagen onderhandelen hadden we de woning gekocht. Laat het de verkopers maar niet horen, maar we hadden best meer willen betalen voor de woning, Dankzij onze aankoopmakelaar hebben we dus flink bespaard op de aankoopprijs.”

De familie Van Ballegooijen woont inmiddels bijna 2 maanden, naar volle tevredenheid, in de Calfvense Bosloop. “Voorlopig gaan we niet meer verhuizen” geeft Ester aan. “Maar als we weer op zoek gaan, dan graag samen met Koen.



## NVM OPEN HUIZENDAG

*Na diverse landelijke edities was zaterdag 22 januari de eerste regionale NVM Open Huizen Dag voor de regio Tilburg.*

De regionale editie is een initiatief van een viertallige commissie gevormd uit NVM-makelaars uit de regio. Als lid van deze commissie was Koen Timmermans één van de voorstanders van deze dag. “Nu terugkijkend op de eerste editie mogen we tevreden zijn met het aantal bezoekers. Uiteraard niet zoveel als met een landelijke dag, maar over het algemeen was het een goede score. Deze berichten heb ik ook teruggekregen van collega-makelaars.

Uiteraard is het jammer dat er altijd deelnemers zijn waar niemand komt kijken. Voor een verkoper is dat buitengewoon vervelend. Gemiddeld zijn er 2,5 bezoekers per woning geweest deze editie” aldus Timmermans.

Ook dit voorjaar zal er weer een landelijke NVM open Huizen Dag worden gehouden.

Op zaterdag 26 maart is het voor iedereen weer mogelijk om woningen en/of appartementen vrij te bezichtigen.

