

Het zal u niet ontgaan zijn. Op 1 juli werd de verlaging van de overdrachtsbelasting naar 2% bekend gemaakt. Een mooi moment voor de woningmarkt. Ik wil nergens op vooruit lopen, maar gelet op de stijging van het aantal bezichtigingen sinds 1 juli, lijkt het erop dat de verlaging voor veel mensen een duwtje in de rug is om een woning te gaan kopen.

Leuk is het om nog even stil te staan bij de gebeurtenissen van vrijdag 1 juli. Op donderdag werd het duidelijk, er ging iets gebeuren en het zou vrijdag bekend worden gemaakt. Echter, vrijdag was de eerste van de maand en wij hadden een aantal overdrachten gepland staan. Niemand wist hoe de regeling exact zou zijn, dus er was ook niemand die kon garanderen dat een koper op die dag zou mee profiteren. Vanaf 8 uur in de ochtend was er dan ook continu telefonisch overleg tussen notaris, kopers en verkopers om de opties te bekijken.

Besloten werd om de notaris een volmacht te geven namens kopers en verkopers om de akte pas te passeren nadat het nieuws bekend was geworden. Mocht de regeling pas op maandag in gaan, dan kon er toch van mee geprofiteerd worden. Achteraf bleek de volmacht niet nodig te zijn omdat de regeling met terugwerkende kracht vanaf 15 juni in ging. Ik heb nog wel even in mijn agenda gekeken, maar er stonden gelukkig geen overdrachten op 14 juni in de agenda.

Koen
Timmermans



Overdrachtsbelasting verlaagd naar 2%

Om het vertrouwen in de koopmarkt te versterken werd op 1 juli jl. door de regering bekend gemaakt dat de overdrachtsbelasting tijdelijk zou worden verlaagd. Voor de periode van 15 juni 2011 tot 1 juli 2012 gaat het tarief van 6% naar 2%. Hieronder de antwoorden op de belangrijkste vragen die op deze tijdelijke regeling betrekking hebben.

Wanneer gaat deze maatregel in?

De maatregel gaat met terugwerkende kracht in voor woningen verkregen op en na 15 juni 2011. Het gaat hierbij om het moment van het ondertekenen van de akte bij de notaris.

Ik heb voor 15 juni een woning gekocht, wat dan?

De maatregel geldt alleen voor woningen die op of na 15 juni zijn overgedragen bij de notaris. Het gaat hierbij om de datum waarop de akte van levering bij de notaris is ondertekend. De datum van het tekenen van de "voorlopige" koopakte is niet van belang. U kunt geen geld terugkrijgen.

Geldt de maatregel voor alle onroerende zaken?

Deze maatregel geldt alleen voor woningen (inclusief grond en mogelijke bijgebouwen) ongeacht of het een tweede woning of een recreatiewoning is. Voor bedrijfspanden blijft het tarief van 6% van toepassing.

De woning wordt deels gebruikt als woning, deels als bedrijfsruimte.

Uitgangspunt is dat alleen over de waarde van het deel dat bestemd is voor bewoning 2% wordt toegepast. Is dit deel meer dan 90%, dan geldt de 2% voor het hele pand. Voor specifieke vragen hierover kunt u ook bij uw notaris terecht.

Hoe krijgt de consument al betaalde overdrachtsbelasting terug?

Teveel betaalde overdrachtsbelasting wordt niet automatisch terugbetaald. Kopers die als gevolg van de verlaging van 6% naar 2% teveel hebben betaald moeten even contact opnemen met de notaris. De notaris kan namelijk met de belastingdienst contact opnemen om de teveel betaalde belasting terug te vragen. Als de notaris heel klantgericht is, kan die natuurlijk ook uit zich zelf actie ondernemen, maar het kan nooit kwaad om even te checken of de notaris al actie heeft ondernomen. Als er inderdaad teveel betaald is wordt het geld overgemaakt naar de notaris en die betaalt het weer terug aan de koper of de notaris dient hiermee de hypotheek te verlagen.

Woningmarkt in de lift?

De maatregelen voor een betere woningmarkt werpen hun vruchten af. Dat blijkt uit de laatste cijfers van de Vereniging Eigen Huis Marktindicator, een onderzoek dat gedaan wordt door onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft. Deze geeft aan dat het consumentenvertrouwen in juli de hoogste stijging ooit heeft.

De Marktindicator meet het consumentenvertrouwen onder respondenten die achttien jaar of ouder zijn en representatief zijn voor de samenleving. Zij krijgen maandelijks een zestal stellingen over de woningmarkt, waarbij ze kunnen aangeven of ze er zeer negatief tot zeer positief tegenover staan

In juli gaf de Marktindicator een score van 62 aan, een stijging van vijf punten ten opzichte van de maand juni, toen de score nog de laagste ooit was. De monitor heeft gemeten hoeveel vertrouwen de Nederlandse bevolking heeft in de markt voor koopwoningen. Er worden inschattingen en verwachtingen gemeten ten aanzien van de huizenprijzen, de hypotheekrente en de algemene omstandigheden om een huis te kopen.

De afgelopen jaren staat de indicator onder de 100 punten: er is steeds minder vraag naar woningen, het aanbod is groot en groeiend, huizen staan langer te koop en de prijzen dalen (kopers bepalen de markt). Oorzaken zijn de economische crisis, onzekerheid over werk en inkomen, aangescherpte hypotheekregels en het besef dat de waarde van huizen ook kan dalen, dat is het risicogevoel bij consumenten.

De woningmarktindicator heeft een bewezen voorspellende waarde over de ontwikkelingen op de woningmarkt. De stijging is dan ook een indicatie dat de koopbereidheid stijgt.

actueel nieuwbouwaanbod

EigenHof, Koolhoven

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



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 ca. € 200.000,- v.o.n.



Spelregels hypotheek per 1 augustus

Per 1 augustus 2011 veranderen de spelregels voor hypotheekverstrekking. Er komt een nieuwe 'Gedragscode Hypothecaire Financiering (GHF)' naast de bestaande en gelijkblijvende NHG-spelregels. De nieuwe regels worden niet strenger ten aanzien van de inkomensnormen, wél ten aanzien van de waarde van de woning.

Wat betekent de nieuwe gedragscode voor u? Kunt u minder lenen? En welke hypotheekvormen kunt u nog kiezen? Het uitgangspunt is de 'marktwaarde' van de woning. De geldgever bepaalt overigens wat die marktwaarde precies is: de koopprijs van de woning (bij nieuwbouw de koop-/aannemingssom, meerwerk, bouwrente en aansluiting nutsvoorzieningen) of de meest recente WOZ-waarde of de getaxeerde waarde, eventueel na verbouwing.

Koopt u een bestaande woning, dan mag u maximaal 104% van de marktwaarde (al dan niet na verbouwing), plus de verschuldigde overdrachtsbelasting lenen. Koopt u een nieuwbouwwoning, dan mag u maximaal 104% van het totaal van koop-/aannemingssom, bouwrente (volgens NHG de rente over de grond en over vervallen termijnen, die verschuldigd is voor het passeren van de notariële aktes) en meerwerk lenen. U heeft een aflossingsverplichting van minimaal 50% van de marktwaarde van uw woning ten tijde van het afsluiten van de lening. Indien u een consumptief krediet heeft, dan heeft dit invloed op uw toegestane woonlast. Een eventuele restschuld bij verkoop van de oude woning kan worden meegefinancierd, mits het inkomen dat kan dragen. De restschuld is een leningdeel zonder renteaftrek.

Gaat u uw huidige hypotheek oversluiten, blijft u in uw woning wonen en leent u niet meer dan de oude lening plus de oversluitkosten en de kosten voor de nieuwe lening, dan gelden de nieuwe regels NIET voor u, behalve bij de bepaling hoeveel van de verhoging aflossingsvrij mag zijn.

Als u energiebesparende voorzieningen treft of een woning met een A-label koopt, dan mag u bovenop het inkomensmaximum een extra bedrag lenen. Het Contactorgaan Hypothecaire Financiers stelt dat bedrag vast in overleg met het NIBUD (bij NHG is dat maximaal € 6.500,-).

Gaat u verbouwen, dan is het onder NHG mogelijk meer voor verbouwing mee te financieren dan onder de nieuwe GHF. Uit berekeningen blijkt dat u een verbouwing beter bij aankoop kunt meefinancieren dan later (minder inbreng eigen geld). Dat geldt ook bij nieuwbouw ten aanzien van het meerwerk.

De geldverstrekkers bepalen zelf hoe ze omgaan met de regels van de gedragscode ten opzichte van de NHG. Ook bepalen de geldgevers in hoeverre ze de uitzonderingen binnen de gedragscode-regels toe gaan passen.

Kwaliteit NVM-medewerkers

Vanaf volgend jaar gelden er concrete opleidingseisen voor medewerkers in een commerciële buitendienstfunctie bij een NVM-kantoor.

Geschoold en gekwalificeerd personeel is dan ook belangrijk om koper en verkoper goed van dienst te kunnen zijn. Om aan die kwaliteitseisen te voldoen voert de NVM per 31 december 2011 opleidings- en registratie-eisen in voor alle medewerkers die in een commerciële buitendienst functie werken binnen een NVM makelaarskantoor.

De NVM gaat uit van drie functieniveaus:

- 1) Register Makelaar Taxateur.
De gecertificeerd makelaar en taxateur (ingeschreven bij VastgoedCert)
- 2) Kandidaat Makelaar
De buitendienstmedewerker met SVMNIVO diploma makelaar-taxateur die alle buitendienst werkzaamheden binnen een makelaarskantoor verricht behalve taxaties.
- 3) Assistent Makelaar
Een commerciële medewerker die naast de voorkomende binnendienst-werkzaamheden tevens bezichtigingen en onderhandelingen bij de verkoop van woningen mag verrichten.
De juridische afhandeling daarvan gebeurt altijd onder eindverantwoordelijkheid van de Register Makelaar Taxateur of Kandidaat Makelaar.

Vanaf 1 januari 2012 zijn medewerkers die niet zijn opgeleid, niet bevoegd om in de buitendienst werkzaam te zijn. De NVM zal hierin een controlerende rol spelen.