

Deze week was het weer raak; een kijker die niet op kwam dagen voor een bezichtiging. Heel vervelend. Voor ons, maar zeker ook voor de verkopers. Zij zijn immers vooraf in de weer om de woning zo optimaal mogelijk te presenteren. Zeker met kinderen (ik spreek tegenwoordig uit ervaring) is dit een hele klus. Denk maar eens aan al het speelgoed. Alles moet netjes opgeborgen zijn, bedden opmaken, stofzuigen, ga zo maar door. En dan zijn er ook nog de laatste uurtjes tot aan de bezichtiging dat de kinderen zich moeten vermaken zonder dat het huis hieronder 'lijdt'. Best lastig allemaal.

Als dan de kijker niet op komt dagen, is het een teleurstelling. Deze teleurstelling wordt alleen maar groter als blijkt dat de kijker de afspraak (bewust) is vergeten. Het vreemde is namelijk dat een kijker daarna geen nieuwe afspraak meer wil maken. Ik vind dat raar, je wilt die woning toch zien, waarom stond anders de afspraak gepland? De kijker van vorige week maakte het helemaal bont. Deze plande wel een nieuwe afspraak, maar kwam wederom niet opdagen.

Dus bij deze een oproep aan alle kijkers; als je geen belangstelling meer hebt, bel de afspraak dan af. Scheelt een hoop gemopper bij zowel de makelaar als de verkoper. Overigens doe ik deze oproep ook aan mensen die wel zijn komen kijken, maar geen belangstelling hebben. Een terugkoppeling na een bezichtiging, juist als er geen belangstelling is, is erg prettig. Ik reken op uw medewerking. Alvast bedankt.

Koen
Timmermans



Banken houden zich niet aan de NHG-norm

Banken en verzekeraars laten sinds 1 augustus jl. de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) collectief links liggen bij hun hypotheekverstrekking. Zij hanteren hun eigen, strengere gedragscode, de Gedragscode Hypothecaire Financieringen. Die legt het maximaal te lenen bedrag voor leningen met NHG verdere en vooral onnodige beperkingen op. Hierdoor is het voor veel consumenten nu niet meer mogelijk om een toereikende hypothecaire lening te krijgen en wordt beweging in de woningmarkt ernstig belemmerd.

Diverse marktpartijen zoals de NVM, VBO, VastgoedPRO, de Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers, de Organisatie van Financiële Dienstverleners (waarin alle belangrijke hypotheekadviesketens zijn vertegenwoordigd) en NEPROM hebben, onder aanvoering van Vereniging Eigen Huis (VEH) minister De Jager gevraagd in te grijpen als banken en verzekeraars blijven weigeren om hypotheekleningen te verstrekken conform de NHG-richtlijnen.

Hoewel het pact dat banken en verzekeraars hebben gesloten blijkt te wankelen - BNP Paribas, in omvang de vierde hypotheekaanbieder van Nederland, heeft recent gehoor gegeven aan de oproep om toch de NHG-normen te hanteren voor hypotheekleningen met NHG – blijkt extra druk noodzakelijk.

Banken en verzekeraars hanteren de eigen gedragscode onder het mom van consumentbescherming, maar dat is volgens VEH een fabeltje. VEH heeft stellig de indruk dat de werkelijke reden om de NHG-regels collectief te negeren, het beperken van de concurrentie is. Onder NHG kunnen ook kleinere banken gebruik maken van de waarborg die NHG biedt, waardoor zij scherpe tarieven kunnen hanteren. Daar zitten de grootbanken niet op te wachten.

NHG is een gewaardeerd en beproefd middel op de woningmarkt, dat vooral starters en lagere inkomens helpt bij de financiering van een huis. Hierdoor kunnen zij in principe zonder eigen inbreng een huis financieren en kunnen eventuele verbeteringen aan de woning worden meegefinancierd. De NHG biedt bovendien een dekking tegen een eventuele restschuld die ontstaat als buiten de schuld van de geldlener het huis gedwongen moet worden verkocht.

VEH waarschuwt banken, verzekeraars en politiek al maanden voor de negatieve gevolgen van het loslaten van de NHG-normen voor hypotheekleningen met NHG.

Donner krijgt energielabel

Tijdens een werkbezoek aan een NVM-makelaar werd bij een te koop staande woning een energielabel opgenomen en symbolisch overhandigd aan de eigenaar en Minister Piet Hein Donner (Binnenlandse Zaken).

De NVM ziet kansen en toegevoegde waarde in een goed functionerend energielabel. Informatie over de energieprestatie van een woning kan de eigenaar aanzetten tot het treffen van energie -en daarmee kostenbesparende maatregelen.

De aankoop van een huis en daarop vaak volgende verbouwwerkzaamheden, vormen een van de natuurlijke momenten om over te gaan tot het treffen van energiebesparende maatregelen. Het label kan hiervoor een goed instrument zijn, mits de kwaliteit en betrouwbaarheid buiten kijf staan. De NVM vindt dit het stimuleren waard.

Vergaande voorstellen tot sanctionering bij ontbreken van een energielabel tijdens de overdracht van een woning zoals de minister heeft voorgesteld, acht de NVM evenwel onverstandig. De nadruk zou moeten liggen op stimuleren en niet op sanctioneren.



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.

**Start verkoop:
28 september**



25.000ste Koopgarantwoning

Op 25 augustus 2011 jl. is de 25.000ste woning met Koopgarant in Nederland verkocht. Deze 25.000ste woning maakt deel uit van het nieuwbouwproject Water3blad in Breda.

Koopgarant is in zeven jaar tijd tot de meest succesvolle regeling uitgegroeid om koopwoningen met korting en terugkoopgarantie te verkopen. Bij de ondertekening van de akte waren naast de koper en de notaris, ook de directeur van de verkopende woningcorporatie en de directeur van Stichting OpMaat (de licentieverstrekker van Koopgarant) aanwezig.



Dankzij Koopgarant kunnen met name starters wel een woning kopen op de huidige woningmarkt. Zonder Koopgarant is het voor deze groep veel lastiger. Bijna de helft van de verkochte woningen met Koopgarant betreft starters. Koopgarant biedt zo ook lagere- en middeninkomens uitzicht op een koopwoning.

Door de korting blijkt Koopgarant in de huidige woningmarkt en ondanks de economische crisis, een succesvol instrument om woningen te verkopen. Sinds 2009 is het aantal verkochte woningen met Koopgarant gestegen van 5.200 naar 6.700 per jaar in 2010. Deze stijgende lijn heeft zich voortgezet in de eerste helft van 2011.

Woningcorporaties en beleggers verkopen bestaande en nieuwe woningen met Koopgarant waarbij korting van 10 tot 33% mogelijk is en bieden standaard een terugkoopgarantie. Bovendien wordt bij terugkoop de waardeinstijging of -daling gedeeld tussen woningcorporatie/belegger en de eigenaar-bewoner.

Stichting OpMaat ondersteunt woningcorporaties en projectontwikkelaars in de ontwikkeling naar een breder assortiment van koop- en huurvormen en biedt hiervoor contracten, opleidingen, ondersteuning en advies. Op dit moment hebben 160 woningcorporaties en beleggers zich als licentiehouder aangesloten. De belangrijkste producten van OpMaat zijn Koopgarant, Koopcomfort en Te Woon.

twitter

@HartvanBrabantM

De smalste straat van Tilburg

Het Vincentiuspad, het straatje tussen de Schoolstraat en de Nieuwlandstraat is de smalste straat van Tilburg. De straat dateert uit 1908 en is alleen te voet bereikbaar. Auto's kunnen er niet doorheen rijden.

Het straatje heeft circa 25 jaar deze naam. Ooit werd het straatje de Van Damstraat genoemd. Dit had te maken met de heer Van Dam die op de hoek van de Nieuwlandstraat en het straatje woonde. Later werd de naam het Kerkhofpad aangezien dit de route was richting het kerkhof aan de Bredaseweg.

In 1987 is de huidige naam aan de straat gegeven. De straat is vernoemd naar de in 1660 gestorven Heilige Vincentius die hulp bood aan arme mensen, zieken, vondelingen, oorlogsslachtoffers en bedelaars. Het grappige is dat dit los staat van de Vincentiusstraat. Deze naam is aan de straat gegeven omdat in vlakbij gelegen schoolstraat de Vincentiusschool stond.

In het jaar van de naamswijziging zijn er aan de noordkant van de straat enkele nieuwe woningen gebouwd op de plek van de voormalige lakenfabriek Brouwers.

De straat is bij vele onbekend, maar dit geldt niet voor de stadsgidsen. De straat zit in vrijwel elke stadswandeling en gaat samen met vele mooie verhalen.

OPEN HUIS

1 OKTOBER
11:00 - 15:00 uur

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/ / veh.nl/ / koopgarant.com/ / bd.nl/ Voor meer informatie kijk op www.hartvanbrabantmakelaardij.nl