

Op het moment dat ik dit schrijf, vallen de eerste sneeuwvlokken in Tilburg en geven de weerberichten voor de eerste keer deze winter aan dat het flink koud gaat worden. Gaat de horrorwinter die vorig jaar al voorspeld was dan echt beginnen?

Wellicht is het weer voorspellen wel net zoiets als voorspellen hoe de woningmarkt zich dit jaar gaat ontwikkelen? Je kunt ongeveer wel aangeven hoe het gaat, maar niemand weet het zeker. De meeste marktpartijen voorspellen een min of meer zelfde jaar als 2011 met een gemiddelde daling van de prijzen van 5%. Maar de aanvulling is altijd dat er grote regionale verschillen kunnen optreden. Dat is dus net zoiets als voorspellen dat het morgen gaat vriezen met hier een daar een sneeuwvlok, maar u gaat ook de zon nog zien. Zo'n voorspelling klopt ongetwijfeld altijd voor een gedeelte van het land.

Ikzelf ben vooral benieuwd wat de datum van 01 juli de komende periode gaat doen. Op 01 juli eindigt namelijk de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting. Eigenaar worden van een huis op of na 1 juli wordt ineens 4% duurder. Dit zou mogelijk een kleine impuls kunnen geven aan de woningmarkt de komende maanden. Of, om in de sfeer van de weersvoorspelling te blijven, na de vele buien verwachten we opklaringen!

Koen
Timmermans



Woningmarktcijfers 2011

De woningmarkt in Nederland kende in het 4^e kwartaal van 2011 een daling van het aantal transacties met 13% ten opzichte van dezelfde periode in het jaar daarvoor. Het aantal verkochte woningen door NVM-makelaars bedroeg 22.202. Op jaarbasis zijn in 2011 door NVM-makelaars 89.210 woningen verkocht (totale markt 118.000 woningen). Dat is 7% minder dan een jaar eerder. De prijs van de gemiddeld verkochte woning daalde in het afgelopen jaar met 4,1%. In het afgelopen kwartaal ging 1,7% van de prijs af.

Tegenover het relatief redelijke 3^e kwartaal van 2011 is het aantal transacties in het 4^e kwartaal met 1,4% afgenomen. "Dat valt in het licht van de eurocrisis en de discussie over mogelijke nieuwe bezuinigingen nog mee," stelt NVM-voorzitter Ger Hukker. "In het 3^e kwartaal hebben veel kopers de verlaging van de overdrachtsbelasting aangegrepen om een woning te kopen, en dat doen ze eigenlijk nog steeds."

Maar in het algemeen is er een dalende trend in het aantal transacties waarneembaar. De NVM wijst daarvoor diverse factoren aan. "De schuldencrisis, de problemen in Griekenland en andere Zuid-Europese landen en de daaruit voortgevloeide economische stagnatie in ons land hebben de situatie op de woningmarkt negatief beïnvloed. De Nederlandse consument is onzeker en stelt de beslissing om een ander huis te kopen uit", zegt Hukker. "De afgenomen leencapaciteit, de dreigende recessie en de voorgenomen bezuinigingen van het kabinet hebben het consumentenvertrouwen en de mogelijkheden om een huis gefinancierd te krijgen het afgelopen jaar verder ondermijnd. Het ontbreekt op veel terreinen aan een duidelijk toekomstperspectief."

In de regio Tilburg daalde het aantal transacties ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder met 15%. Ten opzichte van het 3^e kwartaal was er juist een stijging van 12% van het aantal transacties. De grote daling ten opzichte van een jaar eerder wordt vooral verzorgd door de terugval van het aantal verkochte hoekwoningen (-30%) en appartementen (-25%).

De gemiddelde verkoopprijs in de regio lag in het 4^e kwartaal op € 224.000,-. Dit is vrijwel gelijk aan de gemiddelde verkoopprijs een jaar geleden. De gemiddelde verkooptijd staat nu op gemiddeld op 171 dagen. Hoekwoningen stonden het kortst te koop met 136 dagen. Appartementen stonden met 231 dagen het langst te koop.

WOZ-waarde zelf bepalen

900 Tilburgse woningeigenaren hebben meegedaan aan een proef van de gemeente om de WOZ-waarde van hun woning zelf vast te stellen.

Het ging om huizenbezitters in Tilburg-Noord. In die wijk zijn 2300 eigenaren benaderd, 900 deden uiteindelijk mee. De woningeigenaren konden inloggen via een website om te kijken wat de WOZ-waarde van hun huis was. Op die site konden ze gegevens wijzigen. Bijvoorbeeld over de ligging van het huis of de woninginhoud. Ook was het mogelijk om 3 andere woningen te selecteren waarmee ze hun huis wilden vergelijken. De gemeente startte deze proef omdat ze Tilburgers inzicht wil geven in de totstandkoming van de WOZ-waarde. Huiseigenaren kunnen die gegevens vervolgens beïnvloeden. Daarnaast hoopt de gemeente dat er minder bezwaarschriften komen als het proces duidelijker is.

Van de 900 deelnemers waren 600 het eens met de door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde. 300 respondenten wijzigden de gegevens. De gemeente controleert de gegevens op juistheid. Eind februari krijgen de deelnemers uitsluitel over de waarde en de daaraan gekoppelde onroerendezaakbelasting (ozb).

Wethouder Erik de Ridder: "Woningbezitters kunnen op deze manier echt invloed uitoefenen op de waardebeoordeling. Een goede ontwikkeling, want het vaststellen van de WOZ-waarde is vaak onderwerp van discussie."

De gemeente Tilburg doet deze pilot niet alleen. Ook de gemeenten Rotterdam, Schijndel, Alphen a/d Rijn en Amersfoort zijn erbij betrokken. Dit project is één van de projecten die valt onder het landelijke initiatief 'Doorbraak in dienstverlening' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

actueel nieuwbouwaanbod

EigenHof, Koolhoven

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



 **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.



Hart van Brabant Makelaardij nu ook op facebook

Het gebruik van 'social media' blijft maar groeien. Een trend is waarneembaar dat ook steeds meer bedrijven een eigen pagina krijgen. Een goede reden dus voor Hart van Brabant Makelaardij om hier ook gebruik van te gaan maken.

De pagina is sinds eind december actief. Naast het aanbod van kantoor zal de pagina worden gevuld met nuttige informatie en leuke weetjes/tips over de makelaardij en het aan- en verkopen van een woning.

Iedereen met een facebookprofiel kan door middel van de button 'vind ik leuk' aan te klikken op de hoogte worden gehouden van alle activiteiten van het kantoor.

Hart van Brabant Makelaardij neemt hiermee wederom een nieuwe stap in de wereld van Makelaar 2.0. Deze benaming (Makelaar 2.0) wordt gegeven aan de moderne makelaar die zijn full service dienstverlening weet aan te passen aan het moderne internettijdperk.

Het kantoor was al eerder actief op funda, you tube en twitter. Met de komst van de facebookpagina kan alle informatie op de verschillende sites optimaal aan elkaar worden gekoppeld.

Eind vorig jaar is er onder alle volgers op facebook een fles prosecco verloot. Dit jaar zullen wij aan het eind van iedere maand een leuk cadeau verloten onder al onze volgers.

Op de foto ontvangt Theo Michiels – één van de eerste volgers van ons kantoor op facebook - de fles Prosecco uit handen van NVM-makelaar Koen Timmermans.



Vind ons op Facebook

facebook



Tijdelijke verhuur

Minister Spies gaat de regels voor tijdelijke verhuur onder de leegstandswet vereenvoudigen. De minister wil daarmee tijdelijke verhuur van te koop staande woningen makkelijker maken.

Voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet blijft een vergunning van de gemeente nodig, maar de Leegstandswet wordt op twee punten wel vereenvoudigd. In de eerste plaats is de verhuurder van een te koop staande woning in de toekomst vrij om zelf de huurprijs te bepalen. Daarnaast mogen gemeenten bij het verlenen van de vergunning alleen eisen stellen die in de Leegstandswet staan vermeld. Nu zijn er nog gemeenten die strengere eisen stellen aan tijdelijke verhuur dan de Leegstandswet.

De aanpassing van de Leegstandswet zal in een wetsvoorstel moeten worden voorgelegd aan onder meer de Tweede Kamer. Hierdoor zal het minimaal nog een half jaar duren voor de wijzigingen kunnen ingaan.

Daarnaast zal de Minister op korte termijn in overleg treden met de banken en de Minister van Financiën om de knelpunten te inventariseren. Ook wil zij de banken nogmaals wijzen op het belang van de mogelijkheid van tijdelijke verhuur.

twitter 

@HartvanBrabantM

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
Bron: nvm.nl / veh.nl Voor meer informatie kijk op www.hartvanbrabantmakelaardij.nl