

# EXTRA

NVM.NL

*In deze  
special:  
Handige  
informatie,  
tips & facts!*

**NU kopen**  
nog aantrekkelijker!

**WONEN 2014**

**2014:** *het jaar van  
je nieuwe koopwoning?*

**HUUR & VERHUUR**

**Zorgeloos huren of verhuren**



KIJK OP WWW.NVM.NL VOOR MEER INFORMATIE OF EEN NVM-MAKELAAR IN DE BUURT!



## Kopen

- Gemiddelde verkoopprijs: € 205.000,-
- Gemiddelde verkoopprijs vrijstaande woning: € 330.000,-
- Gemiddelde verkoopprijs appartement: € 158.000,-

De grootste prijsdaling hebben we gehad. Wat de prijzen nu gaan doen zal de toekomst ons leren.

### Aanbod

In het 3e kwartaal van 2013 was er een aanbod van 166.141 woningen bij NVM-makelaars.

### Verkocht aanbod

Van dit aanbod zijn in het 3e kwartaal van 2013 22.729 woningen verkocht door NVM-makelaars!

\*Prijzen en aantallen op basis van NVM-cijfers 3e kwartaal 2013

KIJK OP [WWW.NVM.NL](http://WWW.NVM.NL) VOOR EEN NVM-MAKELAAR IN DE BUURT!

# 2014: het jaar van je nieuwe koopwoning?

Het nieuwe jaar begint vaak met knallende kurken en goede voornemens. Misschien is een van je voornemens om op zoek te gaan naar een nieuwe plek om te wonen en te genieten. Alleen of samen. Een plek die je helemaal kunt inrichten naar je eigen smaak en waar je op een zonnig balkon geniet van je uitzicht op de stad of lekker in de aarde wroet van je moestuin met de kinderen. Wel alles binnen je financiële mogelijkheden natuurlijk. In 2014 is de kans groot dat je zo'n plek vindt. De woningmarkt ziet er namelijk ook dit jaar rooskleurig uit voor de koper.

### Wat wil je?

Voordat je aan de slag gaat met zoeken, is het goed even stil te staan bij wat je graag wilt. Wat vind je belangrijk? Wil je een appartement, een vrijstaand huis of een boerderijtje? Hoe belangrijk is ruimte voor je? Wil je midden in de stad wonen, rustig in een buitenwijk of op het platteland? Welke voorzieningen, zoals theater en barretjes, een basisschool of openbaar vervoer, wil je graag op loopafstand hebben? Als je je lijstje (samen) hebt opgesteld kun je je gericht oriënteren. Op internet kun je uitgebreid zoeken aan de hand van je lijstje en kun je gemakkelijk de keuze maken voor de woningen je wilt bezichtigen.

### Tip!

Houd met je wensenlijst ook rekening met de toekomst. Hoe lang wil je alleen blijven wonen of samen? Is er misschien een kindwens en is de keuze voor drie slaapkamers beter dan twee? Wil je later dicht bij je ouders wonen, om voor ze te kunnen zorgen? Huizenprijzen stijgen niet meer op dit moment. Die tijd komt misschien wel weer, maar voor nu is het slim om een huis te kopen waar je je langer thuis voelt dan vijf jaar.

### Woningmarkt is kopersmarkt

De woningmarkt is kopers gunstig gestemd. Er is ruim aanbod en de prijzen zijn scherp. Verkopers zijn door de lage vraag vaak bereid nog wat water bij de wijn te doen. De rentestand is ook nog eens lekker laag, waardoor lenen relatief goedkoop is. Als je deze rente voor langere tijd vastzet, dan heb je de zekerheid dat je hypotheeklasten binnen de perken blijven. Tel daarbij de nog steeds tot 2% verlaagde overdrachtsbelasting bij op en je droomhuis is binnen handbereik.

## Je droomhuis komt steeds dichterbij!

Zo betaal je bijvoorbeeld voor eenzelfde tussenwoning tegenwoordig tot wel € 160,-\* minder aan netto maandlasten dan een aantal jaren geleden.

<b>2009</b>	<b>2013</b>
€ 880,- p/m	€ 695,- p/m

\* Genoemde vermindering maandlasten berekend op basis van: 100% annuïtair, hypotheekrente op basis van gemiddelde 10 jaarsrente met NHG van de Hypotheekshop, woningprijzen op basis van de mediane transactieprizen van de NVM en de op dat moment geldende voorwaarden en tarieven, waaronder overdrachtsbelasting, NHG-tarief, notariskosten e.d. Vergelijking met andere jaren kunnen andere cijfers geven. Aan de berekening en de getallen in deze advertentie kunnen geen rechten worden ontleend.



### Tip!

Klop bij je NVM-makelaar aan voor advies over kopen of huren. Hij heeft een groot netwerk en weet wat een realistische prijs is voor een woning en wat niet. Hij kan je ondersteunen bij het maken van je keuze en voor je onderhandelen. Zowel bij een huur- als koopwoning regelt hij de zaken, die belangrijk zijn om lekker te kunnen wonen. Hij laat bijvoorbeeld een inspectierapport opstellen voor je huurwoning of checkt voor je koopwoning onder andere het verplichte energielabel, de bestemmingsplannen, de milieuaspecten, de eventuele Vereniging van Eigenaren en het Kadaster. Heb je nog een huis dat je eerst wilt verkopen? Ook daarin kan de NVM-makelaar je adviseren over de juiste verkoopstrategie.



### Rekenen is weten

Een huis kopen is geen broodje gezond halen bij de bakker. Om zorgeloos te wonen is een goed financieel inzicht belangrijk. Bespreek met een erkend hypotheekadviseur je financiële mogelijkheden en hoe je risico's kunt beperken of afdekken. Breng je toekomstige inkomsten- en uitgavenpatroon in beeld en bedenk wat het betekent als er bijvoorbeeld een partner of een kleintje in je leven komt.

## NU KOPEN

### is nog aantrekkelijker

De laatste weken druppelen ze mondjesmaat binnen: de geluiden dat de woningmarkt aan een voorzichtig herstel bezig is. De huizenprijzen dalen landelijk nog wel, maar de afname wordt elk kwartaal kleiner. In de grote steden stijgen de prijzen zelfs al weer. Kortom, wat al vorig jaar door experts werd voorspeld lijkt langzaam uit te gaan komen: het dal is bijna bereikt. Wat betekent dit voor jou?

#### Starterslening

Voor mensen die nieuw zijn op de woningmarkt was de huizenmarkt al een tijdje aantrekkelijk. Zij zijn immers niet gebonden aan een woning die in waarde is gedaald. Naast een groot woningaanbod en een lage rente bestaan voor hen ook startersleningen: als een hypotheek op inkomen net niet haalbaar is, mogen ze een deel extra lenen waar de eerste jaren geen rente of aflossing over hoeft te worden betaald. De extra huurverhogingen in de sociale sector die dit jaar zijn ingevoerd, zijn voor velen het laatste zetje.

#### Heb je al een woning?

Ook voor mensen die al een koopwoning bezitten, zijn de tijden gunstiger geworden. De mogelijkheden om een restschuld mee te nemen in de nieuwe hypotheek zijn uitgebreid: inmiddels is dit bij een groot aantal geldverstrekkers een optie en komt zelfs de Nationale Hypotheek Garantie met een oplossing hiervoor. Ook dringt bij een aantal mensen met wat kleinere restschulden (zeg tot € 25.000) het besef door dat dit een verhuizing niet in de weg hoeft te staan. Soms is er eigen geld om het tekort aan te vullen, of kan een schuld zoals al gezegd worden gefinancierd met een krediet of met de nieuwe hypotheek. Tegelijk geldt dat bij de overgang naar een duurdere woning de lagere huizenprijzen in het voordeel van de koper werken!

Op Prinsjesdag maakte het kabinet nog een aantal andere maatregelen bekend. Zo is de lage btw-tariefregeling van arbeidskosten voor renovatie en herstel van woningen van minimaal 2 jaar oud verlengd tot 2015. Daarnaast is vanaf 1 oktober 2013 de vrijstelling voor eenmalig belastingvrij schenken tot 2015 verruimd tot € 100.000 als het geld wordt gebruikt voor de eigen woning (kopen maar bijvoorbeeld ook aflossen). Ook vervalt gedurende die periode de beperking dat de schenking moet zijn gedaan van een ouder aan een kind tussen de 18 en 40 jaar.

#### Kom eens langs!

Na het lezen van dit verhaal zul je waarschijnlijk positiever gestemd zijn over de aanschaf van een eigen woning, of wellicht was je dat al. Sterker nog; misschien is dit wel het juiste moment om 'in te stappen'.

Als je behoefte hebt aan informatie of iemand die met je meedenkt, bedenk dan dat het eerste gesprek bij De Hypotheekshop voor jou vrijblijvend en kosteloos is. De Hypotheekshop doet zaken met een breed assortiment van geldverstrekkers en verzekeraars waardoor je meestal goedkoper uit bent dan bij een bank. Je bent van harte welkom!

#### Housewarming?

Met het juiste financiële inzicht en het advies van een NVM-makelaar is 2014 misschien wel het jaar van jouw nieuwe droomhuis. Weer een goede reden voor champagne! Tot ziens op je housewarming?

#### Consumentenvoorlichting

Bij de afdeling Consumenten-voorlichting kun je je vragen stellen over de NVM, NVM-makelaars en het kopen of verkopen van een woning.

**Telefonisch:** iedere werkdag tussen 9.00 en 11.30 uur via 030-6085189  
**E-mail:** cv@nvm.nl



DUIDELIJK VERHAAL

# Zorgeloos huren of verhuren

Veel mensen denken bij een NVM-makelaar aan het kopen en verkopen van een woning. Minder bekend is dat de NVM-makelaar ook kan helpen bij de huur of (tijdelijke) verhuur van je woning.

Met de NVM Woontoets kan de NVM-makelaar een betrouwbare huurder voor je vinden en via het NVM Verhuurplatform zorgt hij of zij ervoor dat jouw te koop staande woning met toestemming van de bank wordt verhuurd. Bovendien werkt de NVM-makelaar aan transparantie in de huurmarkt, zodat je veilig kunt (ver)huren zonder onvoorziene kosten. De situaties van Sanne, Xander en Dinand en Annet geven inzicht in veel voorkomende vraagstukken over huur en verhuur.

## Moet ik bemiddelingskosten betalen?

**Situatie:** Sanne (30) is op zoek naar een huurwoning in Groningen.  
**Vraag:** Ze vraagt zich af of ze bemiddelingskosten moet betalen.

## Een verhuurend makelaar mag geen courtage in rekening brengen bij de huurder

Als een makelaar in het belang van de huurder optreedt mag hij bemiddelingskosten (courtage) in rekening brengen bij de huurder. Treedt hij op in het belang van de verhuurder dan betaalt deze de courtage. Sanne dient vóór het huren van een woning goed navraag te doen over de dienstverlening van de bemiddelaar. Een NVM-makelaar zal altijd transparant

zijn over zijn dienstverlening en duidelijk aangeven voor wie hij optreedt en wat hij voor de huurder doet.

### Tip!

Bemiddelingskosten die ten onrechte betaald zijn kunnen worden teruggevorderd. De NVM stelt hiervoor een modelsonmatiebrief en een modeldag-vaarding beschikbaar.

Kijk voor meer informatie op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)!

## Kopen of huren?

**Situatie:** Dinand (29) en Annet (33) kennen elkaar twee jaar en willen gaan samenwonen in Utrecht. Dinand is op zoek naar een nieuwe baan. Als hun kinderwens te zijner tijd wordt vervuld overwegen ze om wat rustiger te gaan wonen.

**Vraag:** Kopen of huren?

## Voor- en nadelen van huren en kopen

Als huurder ben je flexibel. Je kunt gemakkelijk je huurcontract

## Facts

### Huurprijzen

- Gemiddelde huurprijs: € 991,-
- Gemiddelde huurprijs 2-onder-1 kap: € 1.250,-
- Gemiddelde huurprijs appartement: € 891,-

### Aantal

- Aantal verhuurde woningen: 5.500
- Aanbod: net onder 10.000 huurwoningen
- Daling aanbod t.o.v. 2e kwartaal 2013: 6,6%
- Doorlooptijd: verhuur na gemiddeld 2 maanden

\*Prijzen en aantallen op basis van NVM-cijfers 3e kwartaal 2013

opzeggen en verhuizen. Je hebt in de meeste gevallen huurbescherming en kunt afhankelijk van je inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Het groot onderhoud komt niet voor jouw rekening, maar voor die van de verhuurder. Je moet wel rekening houden met een jaarlijkse huurverhoging.

De voordelen van een koopwoning zijn dat je de woning kunt verbouwen

naar je eigen woonwensen. De hypotheeklasten zijn meestal stabiel en je kunt vermogen opbouwen. Een nadeel kan de afhankelijkheid van woningmarkt zijn als je op korte termijn weer wilt verhuizen.

**Advies aan Dinand en Annet:** de lage rente en lage woningprijzen scheppen een gunstig koopklimaat, maar als zij binnen een paar jaar willen verhuizen dan is huren een betere optie. Naar alle waarschijnlijkheid halen zij anders de 'kosten koper' (circa 10% van de koopprijs) en eventuele verbouwkosten er niet uit. Je wilt niet bij voorbaat een grote kans op een restschuld hebben.

## Hoe zit het nu eigenlijk met huurbescherming?

**Situatie:** Xander (39) is voor zijn nieuwe baan naar een koopappartement

in Amsterdam verhuisd. Zijn oude huis in Rotterdam verkoopt niet zo snel als hij verwachtte, ondanks de realistische prijsstelling. De dubbele lasten vallen hem na zes maanden zwaar.

**Vraag:** Xander wil zijn huis verhuren, maar is bang voor mogelijke problemen als gevolg van huurdersbescherming. Wat kan hij doen?

## Tijdelijk verhuur van lege koopwoning op basis van Leegstandswet is mogelijk

Verhuren op basis van de Leegstandswet maakt het mogelijk voor eigenaren inkomsten te ontvangen uit verhuur, zolang de woning te koop staat. Bij verkoop van hun woning kunnen ze het huurcontract beëindigen. De huurbeschermingswet is in dit geval niet van toepassing. Voor deze vorm van verhuur heb je wel een vergunning van de gemeente en toestemming van de hypotheekverstrekker nodig.

Maar dit kan de NVM-makelaar snel en geautomatiseerd regelen via het NVM Verhuurplatform.

Laat ook de NVM Woontoets uitvoeren: tijdens deze screening onderzoekt de NVM-makelaar onder andere de identiteit en kredietwaardigheid van de huurder. Zo voorkom je zoveel mogelijk dat de huurder niet betaalt of dat je verrast wordt door een wietplantage in je woning.

### Tip!

De NVM No-Risk clause is wellicht een extra verkoopmiddel voor Xander. Dit is een ontbindende voorwaarde waarbij de koper de koop kan ontbinden als de verkoop van diens eigen woning onverhoopt langer duurt. Zo wordt de drempel om alvast een ander huis te kopen verlaagd.



## Ja. Dat doet een NVM-makelaar óók.

U denkt wellicht dat een NVM-makelaar zich alleen bezig houdt met het kopen of verkopen van een huis. Maar dat is niet zo. Zo is hij óók bemiddelaar bij (tijdelijke) huur en verhuur. Hij adviseert projectontwikkelaars en gemeenten over woonbehoeftes bij nieuwbouw en begeleidt partijen bij onteigening. Ook voert hij taxaties uit, onder andere bij erfeniszaken en voor bedrijfs- of beleggingsobjecten. En hij zal bij dreigende restschuld er alles aan doen om deze te beperken. Kortom, op een NVM-makelaar kunt u óók rekenen als het niet om koop of verkoop gaat. Kijk voor een NVM-makelaar in uw buurt op [nvm.nl](http://nvm.nl). Goed gevoel. NVM.



**Bij ons weet je precies waar je aan toe bent.**

Sommige mensen denken dat ze ons direct moeten betalen als ze bij ons binnenlopen. Natuurlijk is dat niet waar. We vinden het belangrijk eerst goed kennis te maken en je te laten zien hoe wij werken. Maar vooral ook van jou te horen wat je situatie en wensen zijn. Zo'n gesprek is altijd gratis. Als je daarna met ons verder wilt, laten we je vooraf zien wat een advies bij ons gaat kosten. Zo weet je precies wat je van ons kunt verwachten. Kom gerust eens langs of maak een afspraak.



**DUIDELIJK VERHAAL**