

NIEUWSBRIEF

voor verhuurders

Editie april 2013

Vestiging Haarlem
Gedempte Oude Gracht 152 A
2011 GX Haarlem
T: 023-5329817
haarlem@koopsmakelaardij.nl



Vestiging Amstelveen
Amsterdamseweg 576
1181 BZ Amstelveen
T: 020-8203676
amstelveen@koopsmakelaardij.nl

Beste Relatie,

Na een periode van koude en gure wintermaanden is Nederland weer helemaal klaar voor de warme lentedagen. De natuur komt tot bloei en de zon zal weer schijnen. Deze positieve omslag doet veel mensen goed en komt ook de verhuurmarkt ten goede.

Binnen de vestigingen van Koops Makelaardij heeft er ook een frisse wind gewaaid. Koops Amstelveen heeft zich versterkt met twee nieuwe werknemers en het kantoor van Koops Makelaardij Haarlem heeft een grondige renovatie achter de rug.

Kortom, we zijn klaar voor de komende periode.

Naast bovengenoemde zaken bent u inmiddels van ons gewend dat wij u twee keer per jaar inlichten over relevante onderwerpen die te maken hebben met de regionale verhuurmarkt. Wij zijn weer erg blij met onze 1e nieuwsbrief van 2013!

Mocht u aanvullingen hebben of meer informatie willen ontvangen, dan vragen wij u om telefonisch contact met ons op te nemen.

Het spreekt voor zich dat u ook van harte welkom bent op één van onze kantoren. De contactgegevens staan bovenaan deze pagina vermeld.

Met vriendelijke groet,
Koops Makelaardij

IN DIT NUMMER

- **Regionale verhuurmarkt in cijfers**
- **Relatie aan het woord; De heer Edwin Bladt**
- **Woningwaarderingstelsel Bij verhuur in vrije sector**
- **Koops Vastgoedbeheer door de heer J. Last**
- **Teruggaaf energiebelasting**



Regionale verhuurmarkt in cijfers

Ieder halfjaar wordt in onze nieuwsbrief de huidige stand van zaken in de verhuurbranche onder de loep genomen. Met zowel een vestiging in Amstelveen en Haarlem, kunt u hier meer lezen over de verhuurmarkt in beide gemeentes.

Grote wijzigingen op de Amstelveense huurmarkt

De vrije sector huurmarkt in Amstelveen is sterk in beweging. Sinds het eerste kwartaal van 2012 is het aanbod van appartementen maar liefst 51 % gestegen en bij woonhuizen was deze stijging 42 %. De huidige aspirant huurder kan in Amstelveen uit ruim 300 huurwoningen kiezen. Het aantal huurtransacties is het afgelopen jaar met 4,6 % gestegen. Momenteel zien wij in vergelijking met het eerste kwartaal van 2012 een verschuiving in het type huurhuis waarvoor men kiest. Waar men vorig jaar eerder koos voor een woonhuis, kiest men in 2013 voor een huurappartement. Een verschuiving in de woontypekeuze van 26%. Deze verschuiving wordt grotendeels veroorzaakt door dat starters op de woningmarkt alsmede expats (buitenlandse werknemers) bewuster met hun woonbudget omgaan. Hierdoor valt hun tijdelijke woonkeuze eerder op een kleiner type huurwoning. Het afgelopen halfjaar is de kale huurprijs van een gemiddelde eengezinswoning in Amstelveen licht

gestegen naar € 1650,- Voor een appartement geldt momenteel een gemiddelde huurprijs van € 1216,-. Ondanks het vergrootte huuraanbod is het gemiddelde aantal dagen dat de verhuurde woningen te huur stonden gedaald naar 65 dagen.

Haarlemse huurmarkt is stabiel

De ontwikkelingen op de Haarlemse huurmarkt geven aan dat de verschuivingen, in vergelijking met de Amstelveense huurmarkt, minder heftig zijn. Het huuraanbod in de vrije sector is het afgelopen kwartaal in Haarlem met 15 % gestegen. De aspirant huurder kan in Haarlem uit ruim 200 huurwoningen kiezen. Het aantal huurtransacties in Haarlem is het afgelopen halfjaar met 7 % gedaald. Ondanks deze krimp heeft Koops Makelaardij haar marktaandeel vergroot. In Haarlem is het marktaandeel van huurappartementen gestegen van 78 % naar 82 %. Ook de Haarlemse starter op de huizenmarkt kiest doelbewust voor een kleinere huurwoning. Het aantal dagen dat de verhuurde woningen gemiddeld te huur stond was 57 dagen. De kale huurprijs van een gemiddelde vrije sector eengezinswoning is licht gedaald naar € 1.308,-. De gemiddelde kale huurprijs van een huurflat/appartement beweegt zich rond de € 1000,-

Relatie aan het woord

Het gesprek met een relatie brengt ons deze keer naar Culemborg, waar we spreken met Edwin Bladt. Edwin is mede eigenaar en oprichter van BOG (Bladt Onroerend Goed B.V.), een vastgoedgroep dat belegt in vastgoed in centraal Nederland.

Het verhaal van Edwin is als een jongensdroom. Als kleine jongen werkte hij al in de meubelzaak van zijn vader. Naast de meubels had vader Bladt ook een aantal woningen in de verhuur in Utrecht. Als tiener werd Edwin er veelal op uitgestuurd om allerlei zaken omtrent de verhuur en onderhoud te organiseren, waardoor hij op natuurlijke wijze het vak van technisch en commercieel beheer heeft aangeleerd. Jaren later in 2004 kocht hij zelf zijn eerste pand in Utrecht als investering, toen is het balletje echt gaan rollen. Op het moment dat hij in 2008 zijn bedrijf in de financiële dienstverlening succesvol wist te verkopen was het tijd om verder te gaan met de passie die hij als kleine jongen had ontwikkeld: vastgoed. Sinds vier jaar heeft BOG een snelle groei meegemaakt en inmiddels bestaat het bedrijf uit 12 werknemers. De visie van BOG is dan ook om



juist nu, nu het een kopersmarkt is, een mooie en gezonde vastgoed portefeuille samen te stellen.

In Nederland beschikken ze al over meer dan 100 verhuur eenheden. Edwin brengt woningen voornamelijk (opnieuw) in de verhuur wanneer de vraag naar koop stagneert. Bij verhuur wordt er al snel gekozen voor een minimale verhuurperiode van 12 maanden. In deze economisch onzekere tijd blijft een langere verhuurperiode dan een mooie investering en biedt zekerheid voor de toekomst.

Edwin volgt, naast de basis voorwaarden zoals locatie en soort object, veelal zijn gevoel als het aankomt bij zijn verhuurpanden en vindt het daarom moeilijk aan te geven wat een object echt interessant maakt voor de verhuur. Wel heeft hij een duidelijke kijk op de aanpak bij verhuur. Allereerst is het vinden van geschikte huurders belangrijk en daarvoor maakt hij vaak gebruik van een verhuurmakelaar. Wanneer Edwin woningen uit handen geeft aan een makelaar zijn twee zaken voor hem het meest belangrijk, een duidelijke onderlinge communicatie en

enthousiasme. Bij de verhuur van verschillende appartementen in een nieuwbouw complex in Amstelveen in 2012 is hij op advies van een gezamenlijke relatie bij Koops Makelaardij terecht gekomen. In de samenwerking met Koops zijn we er achter gekomen dat Edwin zelf nog heel veel plezier haalt uit het verhuren van een woning en dat hij altijd open staat een creatieve oplossing te zoeken om een woning zo aantrekkelijk

mogelijk te maken. Zo heeft hij een aantal maanden geleden een kaal opgeleverde woning binnen 5 dagen weten te stofferen met fraaie laminaat vloer en nieuwe keuken. Koops Makelaardij heeft daardoor weer een Japanse expat blij kunnen maken.

Tot slot geeft Edwin aan vanaf het eerste moment zoveel mogelijk betrokken te zijn met de huurders. Wanneer er vragen

of calamiteiten zijn wordt er gelijk actie ondernomen. Een tevreden huurder is namelijk veel waard. De goede relatie met zijn huurders is volgens Edwin DE reden dat hij in al die jaren pas één keer een huurder heeft gehad met een betalingsachterstand. Edwin laat zien dat vastgoed en het investeren daarin ook in deze tijd leuk is en nog steeds zijn vruchten afwerpt.

Woningwaarderingssstelsel

Veel huiseigenaren lopen met de vraag rond of hun woning in aanmerking komt voor verhuur in de vrije sector en aan welke eisen de woning moet voldoen. Het huidige woningwaarderingssstelsel, oftewel het puntensysteem, geeft normen aan waaraan een zelfstandige woning (woning met eigen toegang, waarbij geen voorzieningen gedeeld worden met andere bewoners van het pand) dient te voldoen. Om in de vrije sector te kunnen verhuren moet een woning minimaal 142 punten behalen.

In het waarderingssstelsel voor zelfstandige woonruimte staat vermeld hoeveel punten worden toegekend voor:

1. **Oppervlakte van vertrekken**
2. **Oppervlakte overige ruimten**
3. **Energielabel**
4. **Warmte-isolatie**
5. **Keuken**
6. **Sanitair**
7. **Privé-buitenruimten**
8. **Soort woning**
9. **Woonomgeving**
10. **Hinderlijke situaties**
11. **Bijzondere voorzieningen**
12. **Schaarste gebied**

De puntentelling kan berekend worden door het invullen van een formulier die vermeld staat op de website van de Rijksoverheid (www.rijksoverheid.nl). Door aanvullende wetgeving en jurisprudentie is de toelichting op het puntensysteem gegroeid van acht naar vijftientig pagina's, dit geeft aan dat het een actueel en veelbesproken onderwerp is.



Sinds oktober 2011 zijn door het Ministerie van Binnenlandse zaken schaarste gebieden aangewezen. De volgende gemeentes in onze werkomgeving zijn aangemerkt als schaarste gebied: Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Haarlem, Haarlemmermeer, Heemstede, Bloemendaal en Zandvoort. Alle woningen die in deze gebieden zijn gelegen krijgen 15 punten extra. Indien de vastgestelde WOZ –waarde van het pand wordt gedeeld door het totale aantal m2-ers van de woning (**punt 1 en 2**) en de uitkomst is hoger dan € 2.900,- dan is het puntentotaal te verhogen naar 25 punten. Door deze extra punten voor schaarste gebieden komen veel woningen boven de liberalisatiegrens van 142 punten uit.

Vanwege de woningschaarste in Amsterdam letten huurders en actieve huurteams erop dat er zo weinig mogelijk woningen met onvoldoende punten in de vrije sector verhuurd worden. Een nieuwe huurder kan binnen 6 maanden na de start van de huurovereenkomst bezwaar maken bij de huurcommissie, daarna is de huurprijs bindend. Koops Makelaardij adviseert vooral Amsterdamse huiseigenaren er voor te zorgen dat het puntentotaal van de woning boven de liberalisatiegrens van 142 punten uitkomt. Daarentegen geldt er altijd een contractsvrijheid waarbij huurder en verhuurder samen een markt-conforme huurprijs kunnen overeenkomen.

Koops Vastgoed beheer *Van lekkende kraan tot het vervangen van een dak!*

Mijn naam is Jeroen Last, ik ben sinds 2009 naast mijn functie als woonconsulent in Haarlem ook verantwoordelijk voor onze afdeling Koops Vastgoedbeheer. In deze nieuwsbrief wil ik u graag meer vertellen over deze afdeling.

Sinds Koops in 2009 is begonnen met het aanbieden van de beherdiensten heeft deze afdeling een sterke groei meegemaakt. Wanneer wij worden ingeschakeld in de zoektocht naar de juiste huurder wordt hiernaast ook steeds vaker gekozen voor het inschakelen van beheer, een gemakkelijke vervolgstap.

Wij merken dat een verhuurder het vaak vervelend vindt een huurder te benaderen als de huur niet of niet tijdig wordt overgemaakt. Dit kan ten koste gaan van de onderlinge verstandhouding. Het is dan prettig als een andere partij deze zaken regelt. Dit geldt

ook voor bijvoorbeeld de aankondiging van de jaarlijkse huurverhoging.

Het belangrijkste voordeel van beheer is dat je snel kunt schakelen indien dat nodig is. Wanneer het gaat om een lekkage of andere calamiteit is het fijn om een vast team van aannemers, loodgieters of andere specialisten om je heen te hebben zodat je het probleem direct kunt verhelpen. De problemen die ik de laatste jaren ben tegengekomen lopen erg uiteen. Soms gaat het om een dvd speler die niet werkt of een lekkende kraan maar het kan ook gaan om een verbouwing van een gehele woning. Onlangs hebben wij zelfs een heel dak vervangen van een villa in Haarlem. Deze variatie aan werkzaamheden maakt het vastgoedbeheer voor mij erg leuk.

De jarenlange relatie die je aangaat met particuliere huiseigenaren is ook een

bijkomstigheid die mij erg aanspreekt. Samen met een huiseigenaar maak je een plan om te kijken hoe je effectief om kunt gaan met haar of zijn onroerend goed. Je probeert een woning of project zo aantrekkelijk mogelijk te maken voor de vrije sector verhuur. Indien achteraf blijkt dat alles is verlopen zoals van te voren is besproken geeft dat ook veel voldoening.

Het is momenteel mijn doelstelling om mijn werkzaamheden steeds meer te verleggen naar Koops Vastgoedbeheer, een sector waar mooie mogelijkheden voor ons liggen. Indien u vragen heeft omtrent het beheer van uw woning ben ik u graag van dienst.

Jeroen Last
info@koopsvastgoedbeheer.nl

Teruggaaf energiebelasting

Hoeveel energiebelasting krijgt u terug?



De heer Edwin Jeanty van der Spek, Deloitte

Onder bepaalde omstandigheden is het voor verhuurders van vastgoed mogelijk om een teruggaaf energiebelasting te realiseren. Veel beleggers/verhuurders zijn zich hier niet van bewust en lopen daardoor een potentieel voordeel mis.

De energiebelasting wordt geheven ter zake van de levering van gas en elektri-

citeit via een aansluiting aan de verbruiker. De energieleverancier dient de belasting in te houden en af te dragen. Op de facturen van de energiemaatschappij is een specificatie opgenomen van de in rekening gebrachte energiebelasting. Tegenwoordig bestaat 30-40% van de factuur uit energiebelasting. Teneinde kleine verbruikers te ontzien, heeft de overheid een heffingskorting in de wet opgenomen. Ieder (afzonderlijk) WOZ-object heeft recht op deze heffingskorting.

In de praktijk zien wij regelmatig de situatie voorbij komen dat op één (hoofd) aansluiting voor de energie meerdere WOZ-objecten (zoals appartementen, studentenflats en garageboxen) zijn aangesloten. Een voorbeeld hiervan is de verhuur van een woning met vier verdiepingen waarbij elke verdieping een afzonderlijk WOZ-object is. In het pand bevindt zich één aansluiting voor gas en elektriciteit waarop alle WOZ-objecten (in dit geval 4) zijn aangesloten. De energiemaatschappij verstuurd één factuur waarop het verbruik van alle WOZ-objecten is opgenomen. Op deze factuur

wordt slechts één keer de heffingskorting in rekening gebracht.

Wij zien echter mogelijkheden om te opteren voor een teruggaaf energiebelasting. Wij zijn van mening dat niet één keer maar vier keer de heffingskorting in rekening moet worden gebracht. In dat geval bestaat recht op een teruggaaf energiebelasting. Doorgaans is het mogelijk om tot vijf jaar terug te verzoeken om een teruggaaf energiebelasting. Daarmee kan de teruggaaf energiebelasting oplopen tot zeer aanzienlijke bedragen.

Deloitte heeft een systeem ontwikkeld waarmee het mogelijk is om op een efficiënte wijze de teruggaaf energiebelasting te realiseren. Het is tevens mogelijk om vooraf kosteloos een inschatting te laten maken van de mogelijke teruggaaf energiebelasting.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen hebben, of denkt u dat een teruggaaf energiebelasting voor u mogelijk is, dan kunt u via Koops Makelaardij contact met ons opnemen.