

NIEUWSBRIEF

voor verhuurders

Editie november 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,

Voor u ligt de nieuwsbrief van Koops Makelaardij. Deze november-editie staat weer vol met relevante marktinformatie.

Met ingang van het laatste kwartaal, gaan we richting het einde van dit jaar. Een mooi moment om terug te kijken, stil te staan bij de huidige ontwikkelingen in de verhuurmarkt en om vooruit te kijken.

Graag willen wij u erover informeren dat we besloten hebben om te stoppen met het uitgeven van de papieren versie van deze nieuwsbrief. Dit betekent niet dat de nieuwsbrief verdwijnt!

De nieuwsbrief zal enkel nog digitaal verzonden worden.

Omdat wij onze verhuurders graag blijven informeren, hebben we ervoor gekozen de nieuwsbrief vier keer per jaar, per email, te versturen. De eerste versie kunt u begin april 2014 in uw mailbox verwachten.

Veel leesplezier met deze nieuwsbrief. Mocht u vragen hebben of meer informatie willen ontvangen, dan kunt u telefonisch contact met ons op nemen.

Met vriendelijke groet,
Koops Makelaardij

IN DIT NUMMER

- Regionale verhuurmarkt in cijfers
- Relatie aan het woord; De heer Brantjes
- Verandering woningwaarderingssysteem
- Tweezijdige courtage toegestaan?
- Koops Vastgoedbeheer een kijkje achter de schermen
- Meldingsplicht

Bent u nog geen relatie van Koops Makelaardij en wilt u graag de nieuwe digitale versie ontvangen?

Laat het ons weten en stuur een email naar: nieuwsbrief@koopsmakelaardij.nl of vul bijgesloten antwoordkaart in.

Regionale verhuurmarkt in cijfers

In onze nieuwsbrieven beschrijven wij de laatste stand van zaken in de verhuurbranche. Met zowel een vestiging in Amstelveen als Haarlem kunt u hier meer lezen over de ontwikkelingen van beide verhuurmarkten.

Huuraanbod Amstelveen met 17 % gedaald

Het huuraanbod in Amstelveen, boven de € 1.000 per maand, is sinds eind maart 2013 t/m september gedaald met 17%. De huurprijs van een gemiddeld woonhuis is gestegen van € 1.650 naar € 1.691. De huur van een appartement is met 43 euro gestegen naar € 1.259. Het middensegment in Amstelveen heeft momenteel te maken met een stagnatie. De markt laat dat zien er momenteel minder expats en starters zijn die in dit segment een woning huren.

Huurprijs Haarlem stijgt met 5,4 %

Net als in Amstelveen blijkt dat de huurprijzen in Haarlem ook stijgen. De huurprijs van een appartement is gestegen naar € 1.055 en een gemiddeld woonhuis is gestegen van € 1.308 naar € 1.371. Het regionale huuraanbod, met huurprijzen boven de € 800 per maand, is het laatste half jaar afgenomen met een daling van ruim 11%. Daarentegen is het aantal verhuurtransacties in Haarlem gestegen. Was er in voorgaande jaar nog een daling van 7%, het laatste half jaar is het aantal transacties met 5% gestegen!

Relatie aan het woord

Als je denkt aan een relatie van Koops Makelaardij die zonder twijfel een plek in deze rubriek verdient, is het Wim Brantjes. Sinds de oprichting van onze eerste vestiging in Haarlem een vaste klant, met een grote schat aan ervaring in de verhuurbranche.

Met zijn kennis en ervaring van het verhuren van woningen, zou je denken dat de heer Brantjes zijn leven lang al in het vastgoed heeft gewerkt. Niets is minder waar. Wim heeft een succesvol bedrijf gehad in de verwerking van oud papier. Met zijn bedrijf Brantjes papier heeft hij de papierbak ontwikkeld, welke nog steeds in het hedendaagse straatbeeld terug te vinden is. Tien jaar geleden heeft hij zijn bedrijf verkocht en vond toen dat het tijd werd om samen met zijn vrouw de wereld te ontdekken. Na vele prachtige reizen te hebben gemaakt, begon de ondernemersdrang van Wim weer te kriebelen. Op een idyllische plek ontstond het idee om, samen met zijn vrouw, stappen te gaan zetten in de verhuurmarkt.

Bij terugkomst in Nederland zijn ze aan de slag gegaan met hun eerste pand. De verhuur slaagde en vanaf dat moment zijn ze betrokken geweest bij de aankoop en verhuur van vele andere panden. De meeste appartementen liggen in Haarlem, er wordt

gekozen voor een A-locatie en de woningen worden volledig ingericht om zo aan de vraag van hurende expats te voldoen. Wat is volgens de heer Brantjes een A-locatie? Dichtbij het station, goede busverbindingen in de omgeving



en dichtbij de winkels (zonder dat je er hinder van ondervindt). Alle panden die hij koopt, laat hij volledig renoveren en een huurder kan zijn of haar intrek nemen in een nieuw appartement.

Wim is duidelijk over het feit dat hij het allemaal niet alleen doet, zijn vrouw speelt een grote rol in het geheel. Zij doen het echt samen; Wim neemt de zakelijke kant voor zijn rekening en zijn vrouw heeft het inzicht om elk appartement op een unieke manier aan het kleden en in te richten. Zoals Wim het zegt: "de inbreng van mijn vrouw is van onschatbare waarde." Samen zorgen ze ervoor dat de appartementen verhuur klaar zijn, maar dan ben je er nog niet. De verhuurmakelaar maakt de cirkel rond. Sinds de oprichting van Koops Makelaardij in Haarlem werkt hij met veel plezier samen met het team. Het enthousiasme van de werknemers en de screening die wordt gedaan, acht hij van grote waarde.

Uit commercieel oogpunt wil hij zijn appartementen graag verhuren, maar niet ten koste van alles. Hij levert goede appartementen aan en in samenspel met de verhuurmakelaar komen er dan ook goede huurders in. Tijdens de verhuur zorgt hij goed voor zijn huurder (zoals het direct optreden bij calamiteiten) en als gevolg daarvan zorgt een huurder goed voor zijn appartement. Wim Brantjes benadert de markt met veel plezier en enthousiasme, daarmee behaalt hij succes in deze verhuurmarkt.

Tweezijdige courtage toegestaan?

Er wordt veel over geschreven en gespeculeerd, maar hoe zit het nou precies, mag je als makelaar zowel aan huurder als verhuurder courtage doorberekenen?

In het verleden was het heel gebruikelijk dat een makelaar, na een succesvolle bemiddeling, zowel aan huurder als verhuurder van een zelfstandige woning een bemiddelingsvergoeding in rekening bracht. Dit is momenteel niet meer het geval. Jurisprudentie van begin 2013 geeft aan dat de makelaar slechts de belangen van één partij (huurder of verhuurder) kan behartigen.

De rechter gaat ervan uit dat de makelaar die een woning, via zijn eigen en/of andere website, aanbiedt optreedt als belangenbehartiger van de verhuurder. Wanneer huurders de door hen betaalde vergoeding willen terugvorderen, en dit via de rechter aanvechten, zal de makelaar deze vergoeding dienen te retourneren. Deze vergoeding is door de wet, middels dwingend recht, niet goedgekeurd. Alle gemaakte afspraken, inzake een tweezijdige courtage, zijn in strijd met de wet en zijn daardoor nietig. Contract is contract geldt hier dus niet.



Zoekopdracht huurder

Wanneer je als makelaar een specifieke zoekopdracht ontvangt, meestal verstrekt door een bedrijf die op zoek is naar woonruimte voor haar medewerker(s), is het doorbelasten van een vergoeding wel toegestaan.

Een makelaar die optreedt namens de huurder doet er dan wel verstandig aan een woning te huren bij een collega makelaar. Zo blijft het transparant, makelaar A dient de belangen van de huurder en makelaar B de belangen van de verhuurder.



Conclusie

Om op een transparante manier te kunnen werken zal een makelaar duidelijk aan moeten geven voor welke partij (huurder of verhuurder) hij optreedt. Heeft de makelaar een bemiddelingsopdracht van een huurder of verhuurder ontvangen dan zal hij/zij uitsluitend diens belangen behartigen. De meeste huurders wisten tot voor kort niet of nauwelijks van het bestaan van het wettelijke verbod van tweezijdige courtage. Na meerdere publicaties in kranten en tijdschriften lijkt het erop dat huurders sinds kort 'wakker zijn geworden' en weigeren courtage te betalen.

Verandering woningwaarderingssysteem

Het huidige waarderingssysteem voor zelfstandige huurwoningen zal, gelet op de voorstellen van het kabinet, worden aangepast. De streefdatum van ingang is 1 juli 2014.

Welke waarderingpunten komen te vervallen

De volgende waarderingen van het puntenstelsel komen zeer waarschijnlijk te vervallen: woonoppervlaktes, privé buitenruimten, woonvorm, woonomgeving, hinderlijke situaties, bijzondere voorzieningen en ligging in een schaarste gebied.

Geen punten schaarste gebieden

Er was veel kritiek op de extra punten voor woningen in de schaarste gebieden. In ons werkgebied vallen de regio's Amsterdam, Amstelveen, Haarlem en Haarlemmermeer hieronder. Uit het nieuwsbericht Rijksoverheid blijkt dat er minder woningen in de schaarste gebieden in aanmerking komen voor liberalisatie (vrije huurprijs).

Van het vernieuwde puntenstelsel verwacht het kabinet dat dit tot hogere huren zal leiden in niet schaarste gebieden zoals de provincies Gelderland, Limburg en Noord-Brabant.

Waardering

Om de totale huursom gelijk te houden wordt de prijs per punt opgehoogd, zodat de totale huursom gehandhaafd blijft. Het waarderingssysteem moet nog nader worden ingevuld, waarbij de WOZ-waarde voor ca. 25 % van de maximale huurprijs een belangrijke factor is. De absolute WOZ-waarde zal gedeeld worden door het aantal vierkante meters van de woning om zo de WOZ-waarde per m² te berekenen. Men pleit ervoor om de onderdelen energieprestatie, keuken en sanitair te handhaven. Temeer omdat verhuurders hiervoor investeringen doen die terugverdiend moeten kunnen worden.

Koops Vastgoedbeheer *Een kijkje achter de schermen*

Sinds 2009 bestaat er naast Koops Makelaardij ook een actieve beheer-afdeling: Koops Vastgoedbeheer. In de vorige nieuwsbrief heeft Jeroen Last, verantwoordelijk voor deze afdeling, meer verteld over wat de beheerafdeling behelst. Deze keer zullen we een kijkje nemen achter de schermen bij Koops Vastgoedbeheer en twee bedrijven uitlichten waar wij dagelijks mee samen werken.



Schoonmaakbedrijf
Rentoclean

Aannemersbedrijf Polderbouw BV

Voor zowel kleine als grote klussen, schakelt Koops Vastgoedbeheer regelmatig Polderbouw BV in. Polderbouw begeleidt elke klus van A tot Z. Het aanspreekpunt binnen het bedrijf is oprichter Rik Piters. Als gediplomeerde aannemer is Rik degene die de klus inventariseert en beoordeelt hij welke stappen er ondernomen moeten worden. Polderbouw werkt intensief samen met verschillende specialisten uit de regio en afhankelijk van de werkzaamheden zal Rik een specialist naar de woning sturen om de opdracht uit te laten voeren. Koops Vastgoedbeheer ervaart de samenwerking als erg prettig. Er wordt van te voren duidelijk aangegeven wat de calamiteit omhelst, wat de kosten zijn en wanneer er actie wordt ondernomen.

Schoonmaakbedrijf Rentoclean

Een schone oplevering bij het einde en begin van een huurperiode is erg belangrijk. Om hier voor te zorgen maken huurders en verhuurders regelmatig gebruik van schoonmaakbedrijf Rentoclean. Het betreft een professioneel en dynamisch bedrijf dat zich onderscheidt door de mentaliteit: "schoon is een stapje meer". Ze denken mee en handelen daar naar. Het gezicht van het bedrijf is Tony van Winsen. Zeer gepassioneerd in zijn werk, goed bereikbaar en iemand die snel kan schakelen. Rentoclean is een bedrijf dat per klant bekijkt wat de wensen zijn. Na de schoonmaak is er altijd tijd om de schoonmaakwerkzaamheden te evalueren. Dit om de service optimaal te laten zijn en de klant tevreden te stellen.

Meldingsplicht eigen woning

Laat uw hypotheekrenteaftrek niet verloren gaan.

De banken zijn verplicht een aantal gegevens over leningen aan de Belastingdienst door te geven. Met ingang van 1 januari 2013 moeten ook natuurlijke personen bepaalde gegevens doorgeven aan de Belastingdienst op straffe van verlies van de hypotheekrenteaftrek. Het gaat om personen die een lening hebben afgesloten, ten behoeve van de eigen woning waarop ze nog hypotheekrenteaftrek willen genieten. Dit kan een lening zijn bij de eigen NV of BV, familie, vrienden, kennissen of buitenlandse financiële instellingen.

Wie moet melden?

De meldingsplicht rust op de belastingplichtige die de eigenwoningschuld is aangegaan en de hypotheekrente wenst af te trekken. Let dus goed op dat het hier de geldlener is die moet aanmelden en niet de geldverstrekker. De wet bepaalt dat de gegevens elektronisch moeten worden aangeleverd bij de Belastingdienst. Op de site van de Belastingdienst



is inmiddels het formulier "Opgaaf lening eigen woning" beschikbaar. De gegevens over deze nieuwe lening moeten immers uiterlijk 31 december 2014 bij de

Belastingdienst gemeld te worden. Voor eigen woningschulden die op 31 december 2012 al bestonden geldt de nieuwe meldingsplicht niet.