

# Nieuwsbrief



## Driessen Woningmakelaars

*Huis op de Veluwe*

Dit is alweer de eerste nieuwsbrief van 2023! Wij wensen je in ieder geval het allerbeste voor dit jaar! Een nieuw jaar waarin het uiteraard spannend is hoe de woningmarkt zich verder ontwikkelt. Wij houden je graag op de hoogte van de laatste ontwikkelingen.

Wat gebeurt er in 2023 met de overdrachtsbelasting en de startersvrijstelling? Wat is de renteontwikkeling in 2022 geweest en hoe zien de woningmarkt cijfers van 2022 eruit? Is de NHG grens opnieuw verhoogd en wat is een biedlogboek? Verder informeren wij je over 5 nieuw te bouwen woningen in Beekbergen en onze samenwerking met Qualis.

Wij wensen je veel leesplezier toe!

André, Mireille, Eilyn, Marlise en Suzanne  
Driessen Woningmakelaars

## Overdrachtsbelasting 2023

Het kabinet wil de positie van starters en doorstromers ten opzichte van beleggers op de koopwoningmarkt verbeteren. Het algemene tarief voor de overdrachtsbelasting is daarom vanaf 1 januari 2023 verhoogd van 8% naar 10,4%. Voor starters onder de 35 jaar geldt dat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen bij aankoop van hun woning. Kopers vanaf 35 jaar die de woning zelf gaan bewonen, blijven 2% overdrachtsbelasting betalen.

Met de maatregel krijgen koopstarters en doorstromers een betere positie op de koopwoningmarkt tegenover beleggers. Door het hoofdverblijfcriterium betalen starters en doorstromers een lager tarief dan beleggers die een woning kopen voor verhuur.

Lees [hier](#) meer over de belastingplannen voor 2023.

Bron: [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)



## Startersvrijstelling overdrachtsbelasting 2023

Huizenkopers tussen 18 en 35 jaar betalen in 2023 geen overdrachtsbelasting voor een woning van maximaal € 440.000,-. Dit was € 400.000,-. De kopers moeten wel voldoen aan bepaalde voorwaarden. Zo moeten ze bij een notaris beloven dat ze zelf in de woning gaan wonen. De woning mag dus niet verhuurd worden.

De koper moet voldoen aan de volgende voorwaarden om gebruik te maken van de vrijstelling overdrachtsbelasting (startersvrijstelling):

- De koper is meerderjarig (18) en jonger dan 35 jaar op het moment van verkrijging. Het moment van verkrijging is het moment van ondertekening van de notariële akte van levering.

- De koper koopt een woning.

- De koper heeft de vrijstelling voor overdrachtsbelasting niet eerder ontvangen en verklaart dit schriftelijk.

- De koper gaat zelf in de woning wonen (het zogenoemde hoofdverblijfcriterium).

- De waarde van de woning is niet hoger dan € 440.000.

- Als een koper wel zelf de woning gaat bewonen, maar niet voldoet aan de andere criteria voor de startersvrijstelling, betaalt de koper 2% overdrachtsbelasting. Omdat dit een lager tarief is dan het standaard 10,4% tarief, moet ook daarvoor een verklaring worden afgegeven bij de notaris.

De vrijstelling geldt voor iedere koper afzonderlijk. Is één van de kopers 35 jaar of ouder en de ander jonger dan 35 jaar? Dan betaalt de persoon van 35 jaar of ouder over het eigen deel 2% belasting. De persoon die jonger is dan 35 jaar betaalt geen belasting over het eigen deel (als deze persoon ook voldoet aan de andere voorwaarden).

Voor de vrijstelling maakt het niet uit of de koper al eerder een woning heeft gehad. De woning hoeft dus niet de eerste koopwoning van de koper te zijn voor de vrijstelling. Wel mag er maar één keer gebruik gemaakt worden van de vrijstelling.

Lees [hier](#) meer over de belastingplannen voor 2023.

Bron: [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)



## Renteontwikkeling 2022

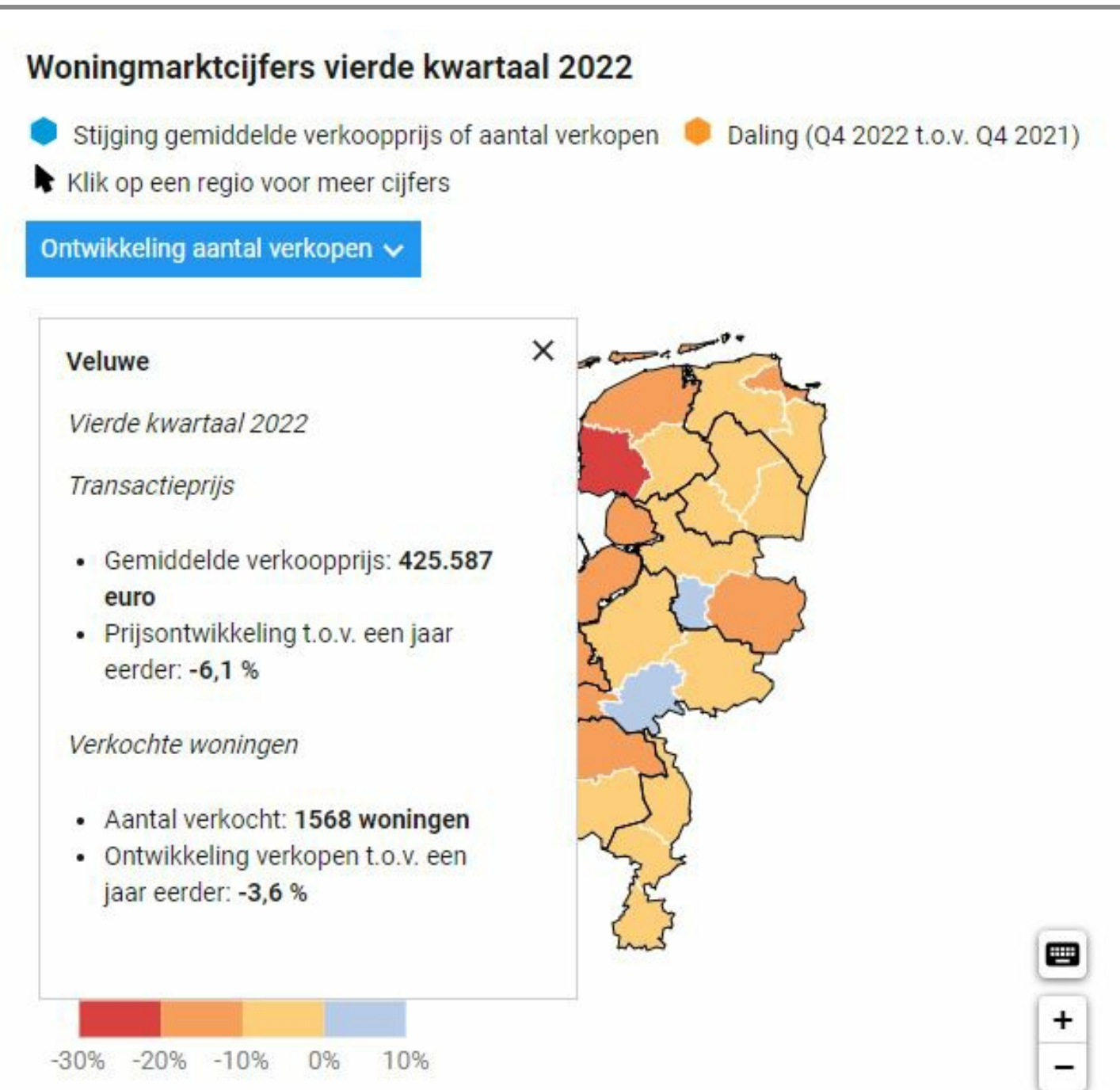
Banken kopen hun geld voor een belangrijk deel in op de 'kapitaalmarkt' en passen daar hun hypotheekrentes op aan. Wijzigingen op die kapitaalmarkt hebben dus ook hun invloed op het verloop van de hypotheekrentes.

En door over langere periodes bij te houden wanneer (en vooral ook op welke manier), de banken reageren op de bewegingen van de kapitaalmarkt, kun je vrij nauwkeurig nagaan welke ontwikkeling de hypotheekrente zal gaan doormaken.

Zoals gezegd, is de rente op de hypotheek mede afhankelijk van het verloop van de rente op de kapitaalmarkt. In onderstaande grafiek wordt dat weergegeven. De groene lijn laat zien hoe de rente op de kapitaalmarkt zich de afgelopen jaar heeft ontwikkeld en de rode lijn laat zien hoe de hypotheekrente daarop heeft gereageerd in 2022.

Kijk [hier](#) voor de actuele verwachtingen volgens 123Advies.

Bron: [www.123advies.nl](http://www.123advies.nl)



## NVM analyse woningmarkt

Het groeiende woningaanbod biedt woningkopers meer keuze en kansen tegen licht gedaalde prijzen. Daarmee komt de koopwoningmarkt in wat rustiger vaarwater. Dit blijkt uit de NVM-woningmarkt cijfers en analyse van NVM-dochter brainbay over het vierde kwartaal van 2022. NVM-makelaars verkochten in het vierde kwartaal 2022 32.500 bestaande koopwoningen. Dit is vergelijkbaar met het derde kwartaal 2022 en 8% minder dan een jaar eerder. Het aantal woningen dat in aanbod staat, stijgt omdat er minder wordt verkocht en meer te koop wordt gezet.

Het woningaanbod is in het vierde kwartaal 2022 meer dan verdubbeld ten opzichte van het vierde kwartaal 2021. Bij NVM-makelaars staan bijna 35.000 woningen te koop. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning is in het vierde kwartaal van 2022 407.000 euro, een daling met 3,7% ten opzichte van het derde kwartaal 2022. Ondanks deze daling is 45% van alle verkochte woningen in het vierde kwartaal 2022 boven de vraagprijs verkocht. Voor het eerst sinds negen jaar daalt de gemiddelde verkoopprijs op jaarbasis met 6,4%. Dit markeert een omslagpunt ten opzichte van het afgelopen jaar toen de prijs met zo'n 20% op jaarbasis steeg.

Lees [hier](#) het gehele artikel over de meest actuele woningmarkt cijfers en de huidige koopwoningmarkt!

Bron: [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)



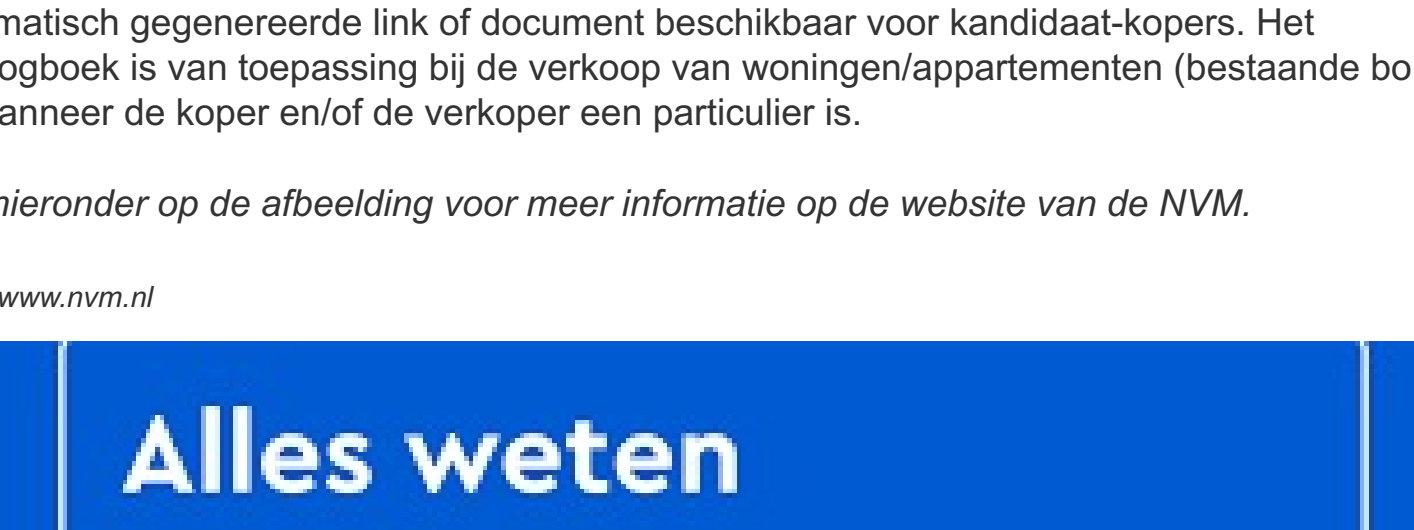
Bron: NVM / brainbay

## Woningmarkt cijfers vierde kwartaal 2022

- Stijging gemiddelde verkoopprijs of aantal verkopen
- Daling (Q4 2022 t.o.v. Q4 2021)

Klik op een regio voor meer cijfers

Ontwikkeling aantal verkopen



Leaflet  
Gemaakt met ANP/LocalFocus

Bron: NVM

## Nationale Hypotheek Garantie 2023

Veel mensen sluiten een hypotheek af met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Een NHG beperkt de financiële risico's van een eigen koopwoning zowel voor eigenaar als voor geldverstrekker.

Omdat de geldverstrekker door een NHG minder risico loopt, is de rente vaak iets lager dan bij een lening zonder NHG. Ook voor verbetering en onderhoud van de woning kan een lening met hypotheekgarantie worden verstrekt. De koopprijs van de woning moet dan wel onder de NHG-grensen liggen. De NHG wordt verleend door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

In 2023 gaat de grens voor een NHG-hypothec omhoog naar € 405.000. In 2022 was de grens € 355.000. De premie blijft 0,6%.

Zowel het eenmalige bedrag dat iemand voor een hypotheek met NHG betaalt, als de NHG-kostengrenzen worden jaarlijks opnieuw bepaald. De NHG-kostengrenzen gaan in een periode van stijgende woningprijzen minder hard omhoog en in een periode van dalende woningprijzen minder hard omlaag.

Voor 2023 geldt een grens van € 405.000 euro. Met Energie Besparende Voorzieningen wordt de grens € 429.300.

Onder energiebesparende voorzieningen wordt verstaan: een HR ketel, spouwmuur-, dak-, leiding- vloerisolatie, HR++ beglazing, energiezuinige kozijnen en/of deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, energiezuinige ventilatie inclusief hoog rendement ventilatoren, een warmtepomp, warmteterugwinning, een zonneboiler, zonnecellen of een combinatie hiervan.

Je betaalt voor een hypotheek met NHG eenmalig een NHG-premie, de zogenaamde borgtochtprovisie. Deze borgtochtprovisie betaal je via de geldverstrekker aan ANMG zodra de hypotheek wordt afgesloten. De borgtochtprovisie bedraagt 0,6% over de hoogte van de hypotheek.

Kijk voor meer informatie op de [website](#) van de NHG.

Bron: [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)



## Biedlogboek

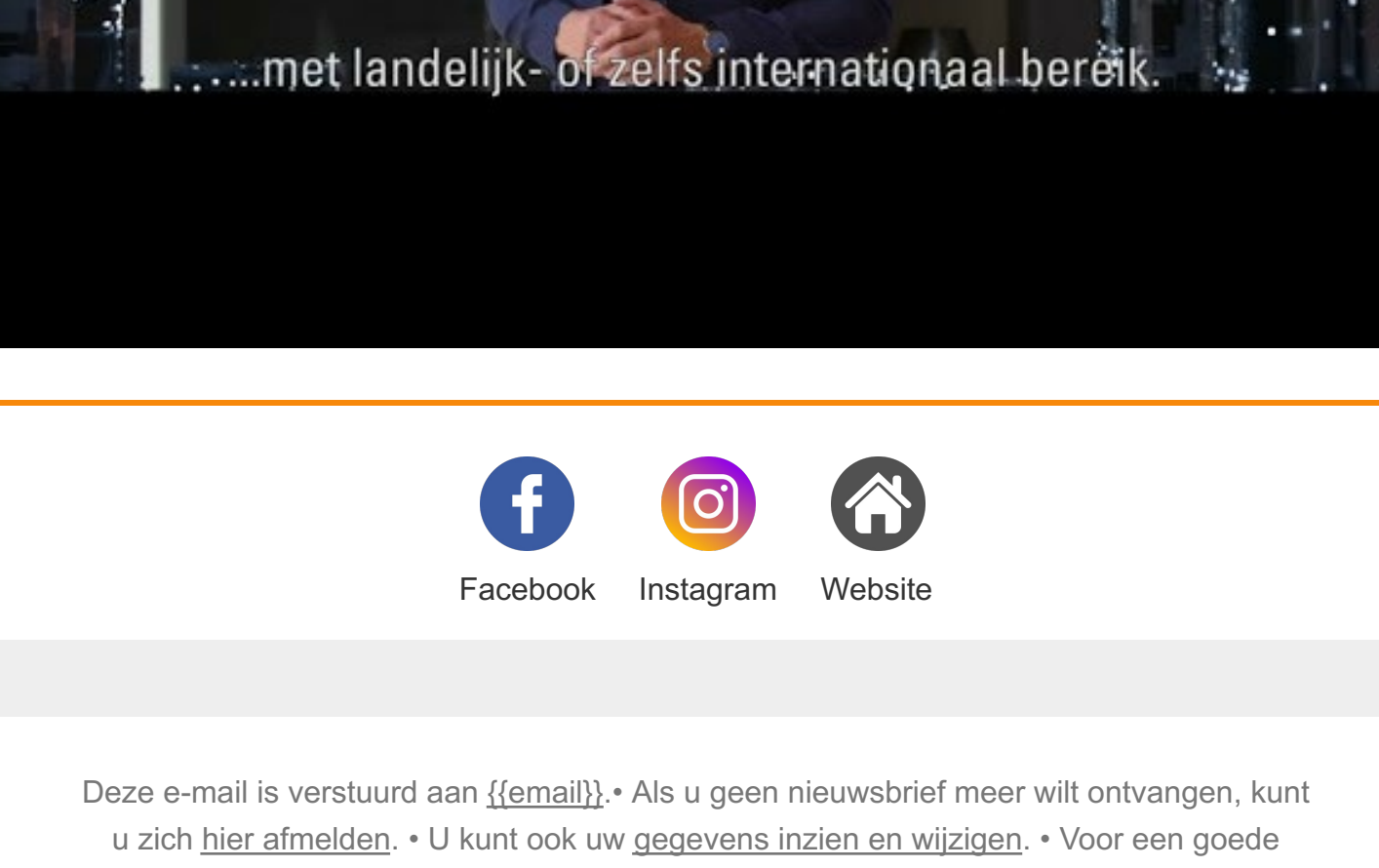
Per 1 januari 2023 is het gebruik van het digitale biedlogboek bij verkoop van woningen verplicht voor leden van de NVM. Dat betekent dat als je biedt op een huis, je inzicht krijgt in de biedingen. Daardoor is het koopproces bij een NVM-makelaar transparant voor iedereen. Alle biedingen van kandidaat-kopers (kijkers die een bod hebben uitgebracht) worden automatisch vastgelegd in een geanonimiseerd biedlogboek.

Het biedlogboek bevat alle biedingen (met roerende goederen) met tijdstip van ontvangst, eventuele voorbehouden en of een persoonlijke boodschap door de kandidaat-koper is toegevoegd. De inhoud van de voorbehouden en/of persoonlijke boodschap wordt niet in het biedlogboek opgenomen.

Het biedlogboek is na afloop van de bedektijd en/of ontbindende voorwaarden via een automatisch gegenereerde link of document beschikbaar voor kandidaat-kopers. Het biedlogboek is van toepassing bij de verkoop van woningen/appartementen (bestaande bouw) en wanneer de koper en/of de verkoper een particulier is.

Klik [hieronder](#) op de afbeelding voor meer informatie op de website van de NVM.

Bron: [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)



## Nieuwbouw Beekbergen

Op een centrale locatie in de dorpskern van Beekbergen (Dorpstraat 55 J t/m Dorpstraat 55 N Beekbergen) worden nieuwe te bouwen woningen gerealiseerd met eigen parkeerplaats en berging. De woningen hebben allen een woonoppervlakte van 62 m<sup>2</sup>. De woningen zijn zeer energiezuinig door de aanwezigheid van 11 zonnepanelen, een zeer goede mate van isolatie en volledig HR++ beglazing. De woningen worden verwarmd middels elektrische radiatoren en warm water geschiedt middels een boiler. De woningen worden opgeleverd inclusief tegelwerk en sanitair, maar exclusief keuken.

Deze woningen zijn onderdeel van een kleinschalig nieuwbouwproject van in totaal 15 woningen op het voormalige terrein van bloemist Rijksen. Op het terrein staat tevens een vrijstaande woning en een voormalige maalderij, welke onlangs volledig is gerenoveerd en getransformeerd tot 5 appartementen.

Het gaat om 2 hoekwoningen en 3 tussenwoningen. Beide hoekwoningen zijn gelegen op een perceel van respectievelijk circa 120 m<sup>2</sup> en circa 116 m<sup>2</sup> en hebben een koopsom van € 350.000,- v.o.n. De tussenwoningen liggen op een perceel van circa 96 m<sup>2</sup> en hebben een koopsom van € 325.000,- v.o.n. Oplevering is circa halverwege 2023!

Klik [hier](#) voor meer informatie op onze website.



## Qualis

Sinds 1 oktober 2016 zijn wij aangesloten bij Qualis, een zorgvuldig samengesteld collectief van circa vijftig over geheel Nederland verspreid werkende NVM-Makelaars. Het aan het lidmaatschap verbonden Qualis-label geldt als hét keurmerk voor NVM-Makelaars die actief zijn in het hogere marktsegment.

Gezamenlijk staan wij voor professioneel, persoonlijk gericht en bovenal een doeltreffend marketingconcept, waarmee bezitters van duurdere koopwoningen rondom de verkoop ervan op maat worden bediend.

Voor meer informatie raadpleeg de website van [Qualis](#) en bekijk onderstaand filmpje.

