

# meesterlijk wonen



TE KOOP

6 oktober 2020 - nr. 36



## Bizarre woningmarkt en onrust...

**Inmiddels is het mooie zomerweer voorbij en beginnen de blaadjes weer te vallen en beseffen we dat daarmee de herfst is begonnen. Bij menigeen is het vakantiegevoel, zover dat er was, alweer verdwenen en zit iedereen weer in zijn of haar ritme. Hoewel het ritme door het coronavirus eigenlijk maar moeilijk te vinden is. Nog steeds werken er velen thuis, zijn er geen feestjes, geen knuffels etc.**

Inmiddels is er wel wat meer versoepeling waardoor kinderen weer naar school mogen, de sport heel langzaam weer is opgepakt en de terrassen gedeeltelijk weer open zijn. Sinds vorige week maandag zijn de maatregelen echter weer aangescherpt en vervolgens is de angst of er straks weer een intelligente lockdown komt. Maar wellicht is dat wel de beste oplossing om dit virus te stoppen totdat er een goedwerkend vaccin is. Aan alles merk je dat mensen het zat worden. En dat geeft de nodige onrust waarover later meer.

Zoals gebruikelijk zie ik altijd parallellen tussen het weer en de woningmarkt. Ook deze zomer zijn er bij het weer de nodige records gebroken.

Zoals de langste hittegolf van dertien aaneengesloten dagen, meer dan 25°C met daarin acht tropische dagen boven

de 30°C. In september werd de honderdste warme dag gemeten en zelfs de warmste Prinsjesdag ooit.

Dit alles resulteerde overigens in 30% meer energieverbruik, recordomzet in airco's en ventilatoren, meer muggen en de eikels vielen drie weken eerder van de bomen. En wie durft nog te zeggen dat het klimaat niet verandert...?

Ook in de woningmarkt zijn weer de nodige records gebroken zoals o.a. de hoogste gemiddelde prijs ooit.

### Woningmarkt

Opmerkelijk is dat de woningmarkt zich nog steeds niet door de corona negatief laat beïnvloeden, integendeel zelfs. De verkoop van woningen blijft opmerkelijk goed doorgaan. Dit jaar zijn ten opzichte van vorig jaar 5% meer woningen verkocht. In augustus is voor het eerst een kentering te zien. In de maand september zijn er 3% minder woningen verkocht dan in dezelfde periode één jaar eerder. Het is dat er een gebrek aan woningaanbod is, anders zouden er nog veel meer woningen worden verkocht en zou iedereen in Nederland massaal gaan verhuizen. Het geeft maar weer aan hoe groot de behoefte is aan extra nieuwe woningen. En bij meer aanbod worden de prijzen ook weer wat normaler. Want na de piek in augustus 2008 daalden de

prijzen van koopwoningen en in juni 2013 werd een dieptepunt bereikt. Sindsdien is er weer sprake van een stijgende trend. In mei 2018 was de prijsindex bestaande koopwoningen voor het eerst hoger dan het recordniveau in augustus 2008. In augustus 2020 bereikte de index het hoogste niveau ooit. Meer dan 8% hoger dan dezelfde periode van vorig jaar. Vergeleken met het dal in juni 2013 lagen de prijzen in augustus maar liefst 51% hoger.

vervolg op pagina 2 ...



MEESTERS  
MAKELAARDIJ

Donkere Gaard 28  
3421 AT Oudewater  
0348 - 56 56 56



MEESTERS.NL

Hoe komt het toch dat de verkopen in deze coronatijd juist stijgen?

**Sinds het uitbreken van corona zijn mensen onrustig geworden, maar dan wel in positieve zin. Het lijkt of ze nu iets moeten gaan doen voor het te laat is.**

Men maakt inmiddels optimaal gebruik van de lage rente door de hypotheek aan te passen c.q. over te sluiten. Maar dan krijgt men een boeterente en die kan aardig oplopen. En om deze te voorkomen, is het beter om te verhuizen. Want dan mag je immers de hypotheek boetevrij aflossen. Je ziet dat veel mensen die afweging maken en voor een andere woning kiezen. Door de nieuwe lage rente is de maandlast soms lager, of gelijk aan de huidige maandlast, maar dan hebben ze wel die nieuwe passende woning. Zodoende ontstaat er gelukkig weer wat doorstroming en neemt het aantal verkopen onverwacht toe. Mogelijk kan dit wel betekenen dat het een soort vooruitgeschoven transacties zijn. Het aantrekken van de woningmarkt kan dus ook zo maar van tijdelijke aard zijn. We zien wel hoe het gaat lopen. Met zoveel onzekere factoren om ons heen weet niemand hoe het in de toekomst gaat lopen. Het is daarom beter om geen voorspellingen te doen zoals enkele grote banken recent hebben gedaan. Niemand weet immers wat er gaat gebeuren en door voorspellingen te doen geeft dit alleen maar weer **onrust...**

Ook in onze regio loopt de verkoop prima door. De meeste woningen die worden aangemeld worden binnen 14 dagen en voor minimaal de vraagprijs verkocht. De behoefte is zelfs zo groot dat bijna alle woningen middels verkoop bij inschrijving worden verkocht met een koopsom soms ver boven de vraagprijs, bizar eigenlijk.



## Woonvisie/ bouwplannen

Recent is de concept woonvisie gepresenteerd. Iedereen kan die bij de gemeente inzien. Ook wij hebben, mede op verzoek van de gemeente, er kritisch naar gekeken. Na het bestuderen kan ik niets anders concluderen dat er gewoon een goed verhaal ligt. Duidelijke standpunten, analyses en onderbouwing. Maar vergeet niet dat de woonvisie een verplicht nummer is wat een gemeente moet hebben en eens in de zoveel jaar wordt bijgesteld. Kortom een goed verhaal, maar heel theoretisch. Veel belangrijker is nu de praktijk c.q. de invulling.

Het doel van de woonvisie is mede om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Iets waar in het verleden nooit naar is gekeken; gewoon verkopen wat er wordt gebouwd. De woonvisie zou eigenlijk alleen maar goed van pas komen als er geen schaarste in de woningmarkt is. Pas dan kun je weer bouwen naar behoefte. Echter, op dit moment zijn de beschikbare locaties zo schaars dat we nu met iedere nieuwe woning al blij zijn.

**Stop de woonvisie dus maar snel in een bureaulade en laten we als een speer gaan invullen en ieder plekje die onnodig leeg staat zo spoedig mogelijk bebouwen.**

Het mooie is dat iedereen het daar eigenlijk wel mee eens is, maar de praktijk is anders. We zien ook dat de landelijke politiek voor is, de gemeentelijke c.q. lokale politiek voor is, maar dat de provincie een andere kijk hierop heeft. Zij gaan met name voor 'groen' of windmolens.

Gezien de drie genoemde partijen toch met elkaar moeten samenwerken kom je daar dus bijna niet uit. Zodoende kun je het de individuele verantwoordelijke personen niet altijd kwalijk nemen, **want het systeem deugt niet.**

En dat frustrert dus menigeen. Waar moet je nu zijn als je je onvrede wilt uiten en wordt er vervolgens dan ook nog iets mee gedaan...?

Ook de gemeente Oudewater is wellicht van goede zin en kwam recent in De IJsselbode van 1 september met een mooi overzicht van de geplande bouwactiviteiten. Zie hieronder nogmaals het overzicht.

Misschien een zoethoudertje? Kijk eens wat we allemaal van plan zijn! Tevens wordt bij deze planning aangegeven waarom de geplande activiteit soms zo langzaam verloopt. Het lijkt erop of de gemeente zich op voorhand al wil indekken. Laten we dit overzicht eens goed bewaren en over één jaar nog eens terugkijken.

vervolg op pagina 4 ...

Locatie	Fase	Aantal woningen	Verwachte start bouw
Wijngaardstraat	Start bouw voorzien	21 sociale huurappartementen	Eind 2020
Oranje Bolwerck	Onderhandelingsfase.	53 appartementen, waarvan: 10 middenhuur en 10 starters	Voorjaar 2021
Schuylenburcht	Bestemmingsplan in voorbereiding	64 sociale huurappartementen, waarvan deel in combinatie met zorg	Eind 2021
Westerwal	Bestemmingsplan in voorbereiding	71 gevarieerde woningen	Eind 2021
Oranjepark	Beeldvorming	20 sociale huur appartementen voor met name senioren	Eind 2022
Statenland	Kernrandvisie. In overleg met de Provincie.	Bij akkoord 100 diverse woningen.	Nog niet voorzien
Hekendorp	In overleg met Provincie. Mede n.a.v. dorpsvisie die onlangs verscheen.	Doel: bouw 25 tot 50 woningen	Nog niet voorzien
Papekop en Snelrewaard	Mogelijk transformeren van agrarische gebouwen tot woningen	Geen aparte woningbouwlocaties	Ad hoc

**BENSCHOP/POLSBROEKERDAM | DAMWEG 480A**

**NIEUW**



Op één van de mooiste plekjes van Het Groene Hart staat deze **VRIJSTAANDE WONING** aan het water 'de Vliet' met aan weerskanten van de woning schitterend vrij uitzicht over de polders! **EN ALLES GELIJKVLOERS...!**

Deze woning heeft tevens een royale vrijstaande dubbele garage (60 m<sup>2</sup>) en een grote schuur (140 m<sup>2</sup>) met aangebouwde bergruimtes, waarvan één een garage.

Bouwjaar 1960 (rigoureuze verbouwing 2006)

Inhoud woning 727 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte 4.035 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte 200 m<sup>2</sup> (excl. bergkamer)

Garages/schuren ca 240 m<sup>2</sup>  
(excl. verdieping schuur)

**Vraagprijs**  
**€ 975.000,- k.k.**

De woning biedt 200 m<sup>2</sup> woonoppervlakte waaronder een royale living met nieuwe open keuken, 5 slaap/werkkamers, 2 badkamers en vanuit alle vertrekken prachtig vrij uitzicht over de polder en het water. Ideaal voor wie gelijkvloers willen wonen, want 3 slaap/werkkamers en de grote badkamer bevinden zich immers op de begane grond. Lage energiekosten door 28 zonnecollectoren.



**NIEUW**



**ONDER BOD**

**OUDEWATER | MARKTSTRAAT 23**

Een sfeervolle en unieke **MONUMENTALE STADSWONING** met 3 slaapkamers en een heerlijk zonnige tuin in de gezellige binnenstad van Oudewater.

De woning is keurig onderhouden en beschikt over een ruime (in pandige) berging.

De restaurants, winkels en terrassen liggen in het verlengde van de Marktstraat. Kortom; een heerlijk leefhuis met alle voorzieningen op korte afstand.

Bouwjaar ca. 1895

Inhoud woning 455 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte 123 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte 109 m<sup>2</sup>

**Vraagprijs**  
**€ 360.000,- k.k.**

**NIEUW**



**OUDEWATER | RAVELIJNSTRAAT 16**

Een royale **SPLIT-LEVEL WONING** met in pandige garage en een keurig aangelegde zonnige tuin, gelegen op het westen met prachtig vrij uitzicht op de Hollandse IJssel.

Ideaal gelegen in een populaire woonwijk, letterlijk op loopafstand van de basisschool de sportvelden en het gezellige centrum van Oudewater.

Parkeergelegenheid op eigen oprit voor twee auto's.

Bouwjaar 1986

Inhoud woning 574 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte 155 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte 127 m<sup>2</sup> + 21 m<sup>2</sup> garage

Kelder 28 m<sup>2</sup>

**Vraagprijs**  
**€ 450.000,- k.k.**

## Prinsjesdag

Zoals gebruikelijk stond de derde dinsdag in september in het teken van Prinsjesdag. En die zag er dit jaar iets anders uit dan voorgaande jaren. Niet alleen vanwege corona maatregelen zoals geen gouden koets, geen hoedjesparade en geen publiek. Maar ook vanwege het extreem mooie weer. Het werd die dag maar liefst 31,4°C en daarmee de warmste Prinsjesdag ooit!

Wat zijn de plannen voor de woningmarkt. De overdrachtsbelasting (OB) is nu voor iedereen 2%. Deze wil het kabinet voor starters (jonger dan 35 jaar) verlagen naar 0% en voor diegenen die niet zelf in de woning gaan wonen (beleggers) verhogen naar 8%. Verwachten ze nu echt dat dit enig effect zal hebben? Starters komen sowieso niet aan bod. Door deze verandering behoeven zij nu iets minder eigen middelen in te brengen want de OB kan immers niet worden meegefinancierd en komt dus uit eigen zak. Wellicht wordt de prijs nu nog verder opgedreven. En beleggers belasten deze kostenverhoging door aan huurders in de vorm van een hogere huurprijs. Zolang er schaarste is, zullen huurders dit betalen. Zo lijkt het of er iets wordt gedaan, maar het heeft nauwelijks effect. Kopers(starters) van gedane transacties zullen zelfs proberen de levering naar volgend jaar te verplaatsen. Dat geeft weer extra werk voor de makelaar, de notaris en een portie overtuigingskracht richting verkoper want die wil wellicht ook een graantje meepikken. Wat werkt dan wel?

**Gewoon bouwen, bouwen en nog eens bouwen!**

## Kort lontje

Het is opmerkelijk dat er de laatste tijd veel gewelddadigheden zijn. Fysiek en mentaal, of te wel in daden en woorden. En daarmee bedoel ik niet alleen de vele vecht/steekpartijen, liquidaties, uit de hand gelopen demonstraties, toenemend racisme, opmerkelijke hashtags, polarisatie etc. Dit geldt wereldwijd, landelijk maar ook lokaal. Een lokaal voorbeeld blijkt uit de recent opgerichte 'beweging' geïnitieerd en aangevoerd door Koert Westerman. Ze pikken het niet langer. Deze groep is het duidelijk niet eens met het huidige beleid van de gemeente. Verwijten over passiviteit en het nemen van verkeerde beslissingen. Daarnaast komen de verantwoordelijken niet uit Oudewater, waardoor ze niet begaan zijn met ons mooie stadje. Ik begrijp de frustratie! Er is immers nauwelijks structureel overleg en er wordt veel 'op eigen houtje' gedaan.

Laten we hopen dat de geplande bouwactiviteiten echt spoedig gerealiseerd gaan worden. En laten we hopen dat de onrust van tijdelijke aard is. We moeten waken voor chaos. Menigeen heeft het immers al moeilijk genoeg. Laten we allemaal ons verstand of te wel het koppie erbij houden. Een beetje meer discipline, ontzag, begrip en respect voor elkaar. Laten we ons gewoon houden aan de richtlijnen. Dan moet het uiteindelijk toch weer goed komen.

Jan Meesters

Volg ons ook op Facebook en Instagram!



In zeer korte tijd mijn woning verkocht en in no time daaropvolgend een andere woning gekocht door uitstekend, deskundig en servicegericht te reageren op de wensen van koper en verkoper.

Kortom, een Meesterlijk team!

9

Meesters Makelaardij heeft ons ontzettend goed en fijn geholpen met de verkoop van ons huis.

Ze zijn altijd bereikbaar voor vragen en ondersteuning.

10

Prima!

Goede en deskundige begeleiding.

Een huis kopen en een ander verkopen, doe je niet elke dag. De hulp en advisering verliep top.

9

**Kijk op onze website voor meer mooie recensies!**

## Nu energielabel voor woning aanvragen scheelt veel geld

**Huiseigenaren die voor 1 januari 2021 een energielabel aanvragen, kunnen veel geld besparen. Nu kan zo'n keurmerk nog online worden aangevraagd en dat kost gemiddeld € 7,50.**

**Na 1 januari komt na de aanvraag een controleur kijken en dan kan de prijs oplopen tot bijna € 200,-.**

Een energielabel is verplicht als mensen hun huis willen verkopen of verhuren. Het keurmerk laat onder meer zien hoe goed het huis geïsoleerd is. De overheid wil op deze manier stimuleren dat eigenaren hun huis energiezuiniger maken door het bijvoorbeeld beter te isoleren en een zuiniger verwarmings-systeem aan te leggen.

Alle huiseigenaren hebben in 2015 een voorlopig energielabel gekregen. Bij verkoop van het huis moet dat voorlopig document zijn omgezet in een definitief keurmerk. Dat kan nu dus nog eenvoudig en goedkoop online, maar moet na 1 januari met een controleur.

## Invoering is onbegrijpelijk

"Het nieuwe energielabel jaagt mensen alleen op kosten en biedt geen extra perspectief voor het verduurzamen van je huis", zegt directeur Van de Velde van de Vereniging Eigen Huis (VEH). Ze noemt de invoering van het nieuwe label onbegrijpelijk, ook omdat de Tweede Kamer er kritiek op heeft.

Volgens VEH hoeft een keurmerk waarbij een controleur betrokken is geweest ook

**De invoering van een nieuw energielabel wordt mogelijk uitgesteld. De Tweede Kamer nam 23 september jl. een motie aan waarin minister Ollongren wordt opgeroepen om de invoering uit te stellen.**

niet per se beter te zijn dan een energielabel dat alleen online is aangevraagd, omdat bij de online aanvraag allerlei documenten en foto's kunnen worden bijgevoegd.

Een energielabel is tien jaar geldig. Wie van plan is om langer in z'n huidige huis te blijven wonen, hoeft nu dus geen actie te ondernemen.

Bron: NOS nieuws



**NIEUW**



**OUDEWATER | SCHAKENBOSDREEF 21**

Een woning waar je zo in kunt! Deze leuke TUSSENWONING met 4 slaapkamers heeft naast een moderne keuken en badkamer een uiterst sfeervolle tuin met een overkapping en een buitenhaard.

Aan de voorzijde van de woning heerlijk vrij uitzicht en in de achtertuin een stenen berging met een separate tuinkast en een achterom. Vanaf 2006 is de woning in stijl en met smaak gemoderniseerd.

Bouwjaar 1974  
Inhoud woning 444 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlakte 132 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte 130 m<sup>2</sup>

**Vraagprijs**  
**€ 329.000,- k.k.**

**NIEUW**



**POLSBROEK | NOORDZIJDSEWEG 181**

Als buiten wonen, rust en ruimte uw droom is, dan is dit uw kans! Wij bieden deze bijzondere charmante en karakteristieke WOONBOERDERIJ aan welke staat op een totaal perceel van 1430 m<sup>2</sup>.

Het perceel en de tuin zijn groot genoeg om ruimschoots te genieten zonder dat het werk hieraan een onmogelijke of kostbare opgave wordt. Aan voor- en achterzijde is sprake van een bijzonder fraai vrij uitzicht over landerijen. Het hoofdverblijf is rietgedekt en bezit een gezellige woonkamer, een royale woonkeuken en ruime slaapkamer met badkamer op de begane grond. Op de verdieping zijn 2 slaapkamers en bevindt zich een tweede badkamer.

Bouwjaar 1920 (in 1990 gerenoveerd)  
Inhoud woning 652 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlakte 1.430 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte 165 m<sup>2</sup>

**Vraagprijs**  
**€ 679.000,- k.k.**

**NIEUW**



**OUDEWATER | LIJNBAAN 118A**

Op zoek naar een unieke vrijstaande woning met veel ruimte en wooncomfort op een heerlijk rustig plekje én toch centraal gelegen? Dan bent u aan de Lijnbaan 118a aan het juiste adres!

De woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 193 m<sup>2</sup> en heeft 5 slaap/werkkamers.

Rondom de woning een keurig verzorgde tuin met een sfeervolle veranda en veel privacy. Parkeergelegenheid is er ruim voldoende op eigen terrein of in de inpandige garage.

Bouwjaar 2002  
Inhoud woning 786 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlakte 522 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte 193 m<sup>2</sup>  
Inpandige garage 39 m<sup>2</sup>

**Vraagprijs**  
**€ 669.000,- k.k.**

## Binnenkort in de verkoop

- **2-onder-1-kapwoning**  
in de wijk Noort Syde 1 te Oudewater
- **Monumentale stadswoning**  
in de binnenstad van Oudewater
- **Starters (stads)woning**  
in het centrum van Oudewater
- **Eengezinswoning**  
in de dorpskern van Polsbroek

**Als u het huis heeft,  
heeft Meesters de juiste koper**



# Tevreden (ver)kopers ...

Via Meesters hebben wij onze nieuwe woning aan de Utrechtse straatweg gekocht en ook onze woning aan de Spinnen verkocht.

We wilden graag een ander huis met meer ruimte wat past bij ons gezin.

Gezien de leeftijd van onze kinderen (11 en 15) hoefde het nieuwe huis niet in een woonwijk te staan, maar gingen we op zoek naar een huis aan de rand van Oudewater.

In korte tijd kwamen er meerdere huizen op de Utrechtse straatweg te koop. In eerste instantie hadden we een bezichtiging bij een huis dat op basis van 'bieden' aan onze neus voorbij ging.

Daniël gaf al snel aan dat het huis op nummer 51 ook te koop kwam en we hebben, zodra we dat hoorden, direct een afspraak gemaakt. 3 juni was het zover en hadden we een bezichtiging. Het huis voelde gelijk goed! Het mooie glas in lood, de oude elementen, maar toch ook de moderne inrichting van badkamers en keuken, we wisten direct dat we hier een bod op wilden doen.

Makelaar Daniël gaf duidelijke en uitgebreide informatie over de woning. Hij heeft ons goed geholpen in het contact met de verkopers en al snel was de koop een feit!

Het doortastende optreden en de duidelijkheid van Daniël is zeer prettig.

Je weet waar je aan toe bent en je krijgt duidelijke en realistische informatie.

Ook bij de verkoop van ons huis heeft Daniël bemiddeld. Er werden bezichtigingen gepland en al snel was het verkocht. Het contact met Daniël en zijn team is prettig. Daniël is goed bereikbaar, komt zijn afspraken na en heeft een goede kennis van de huizenmarkt in Oudewater en omgeving. Daarnaast beschikt hij over een goede achterban op kantoor die het papierwerk goed in orde maakt en voor allerhande vragen bereikbaar is.

Daniël, Elize en Sonja, hartelijk dank voor al het werk wat jullie voor ons hebben gedaan. Voorlopig hoeven wij geen gebruik meer te maken van jullie diensten, maar mochten we ooit nog een keer gaan verhuizen, weten we jullie te vinden!  
Sandra van Heemskerk en Fred Ricken



## Hypotheek voor Senioren

Juist als u met pensioen bent zijn er voldoende mogelijkheden omtrent uw hypotheek. Vaak kunt u uw aflossingsvrije hypotheek behouden en kan er een deel van de overwaarde worden opgenomen voor het seniorproof maken van uw woning, nieuwe keuken, schenkingen aan (klein)kinderen, auto of voor andere leuke dingen. Door de lage hypotheekrente kunt u juist nu, met het huidige soepele beleid, kiezen voor een lange periode van zekerheid. Bijvoorbeeld kiezen voor een rentevaste periode van 20 jaar of 30 jaar. Meer weten over de mogelijkheden die u heeft met pensioen? Neem dan contact met ons op.

Rente tarief 30 jaar:  
**1,70%**

Rente tarief 20 jaar:  
**1,35%**

Rente tarief 10 jaar:  
**1,04%**

## Oversluiten hypotheek

Na enkele stijgingen van de hypotheekrente aan het begin van de coronacrisis, is de rente de laatste maand weer enkele malen gezakt en nog steeds heel laag. Door alle financiële onzekerheden als gevolg van corona, is het juist verstandig om grip te hebben op uw maandlasten en kan het interessant zijn om uw hypotheek over te sluiten. Of het interessant is om over te sluiten verschilt voor iedereen. Belangrijke aspecten rondom oversluiten zijn:

- Lagere rente en maandlasten (belangrijk in onzekere tijden);
- Opnemen overwaarde;
- Meer zekerheid (langere rentevaste periode);
- Boeterente (welke aftrekbaar is, fiscaal betaald dus voor een deel mee);
- Verlengen looptijd (aflossingsvrije hypotheek), juist fijn als u met pensioen gaat;
- Meefinancieren overige financieringen, kredieten, verbouwing en verduurzaming (energiebesparing).

*Wilt u weten of het interessant is om de hypotheek over te sluiten? Neem dan contact met ons op. Wij helpen u graag bij het doorrekenen en adviseren u over de beste oplossing in uw situatie.*



## Aanscherpingen NHG 2021

De nieuwe grens voor aankoop met NHG stijgt naar 325.000 euro, hierdoor wordt meer mogelijk voor kopers van woningen tot 325.000 euro. Echter voor oversluiters van niet-NHG naar NHG (om een lagere rente te realiseren) worden de voorwaarden per 2021 scherper. Vanaf 2021 moet er sprake zijn van woningbehoud OF de aflossingsvrije hypotheek moet deels worden omgezet naar annuïteiten of lineaire hypotheek. Wilt u naar NHG oversluiten met de voordelen van nu, dan moet u nu (in 2020) nog actie ondernemen, wij helpen u graag.

Bel: 0348 - 56 56 31 | Mail: info@financieeltotaalplanners.nl | Kom langs: Donkere Gaard 28, Oudewater

# BEDRIJFS-ONROERENDGOED

## NIEUW / TE HUUR



**HAASTRECHT | HOOGSTRAAT 80**

De kans om dit bijzondere pand, deze voormalige machinistenwoning uit 1893 te huren, komt maar zelden voorbij! Ideaal object voor de zelfstandige die kiest voor een karakteristiek en representatief pand.

Gebruik van de riante achtertuin (18.6 meter diep x 23 meter breed) en de drie eigen parkeerplaatsen behoort uiteraard ook tot het gehuurde! De tuin grenst nota bene ook aan de prachtige Hollandse IJssel, een van de drukste vaarroutes van Nederland. De combinatie van al deze factoren maakt het pand hierdoor ook geschikt voor meerdere doeleinden. De ruimte zelf is verder eenvoudig maar doelmatig ingericht. Het object bestaat uit twee lagen. Begane grond: circa 55 m<sup>2</sup> en 1e verdieping: circa 45 m<sup>2</sup>.

**Huurprijs**  
**€ 950,- per maand**  
(excl. 21% BTW) excl. g/w/e

## TE HUUR



**OUDEWATER | GOUDSE STRAATWEG 8**

Wie kiest voor Vesting kleineGRACHT, kiest voor onderscheiding en gemak! Uiterst representatieve en EXCLUSIEVE KANTOOR/PRAKTIJKRUIMTES gelegen op de begane grond van een multifunctioneel pand op loopafstand van het centrum van Oudewater. Een geweldige zichtlocatie met voldoende parkeergelegenheid direct voor de deur.

Het pand, Vesting kleineGRACHT heeft als gemeenschappelijke ruimte een zeer grote entree en doet ook dienst als kunstgalerie.

Naast de vele faciliteiten is het ook mogelijk gebruik te maken van de flexibele galerie voor o.a.: presentaties, proeverijen, zakelijke bijeenkomsten of gewoon met de klant bij de koffiecoterie in de entreehal even bijpraten. Dit alles natuurlijk in de zeer fraai aangeklede galerie met moderne kunst.

**Diverse ruimtes (10, 21 of 32 m<sup>2</sup>)**  
**Huurprijs vanaf € 185,- per maand**  
(incl. g/w/e en servicekosten)  
Meerdere combinaties mogelijk.

## NIEUW / TE HUUR



**OUDEWATER | PEPERSTRAAT 14**

**TE HUUR – WINKELRUIMTE op de begane grond**

Op een schitterende locatie midden in de toeristische binnenstad van Oudewater staat deze monumentale winkelruimte.

De te verhuren ruimte bevindt zich op de begane grond en de totale verhuurbare oppervlakte bedraagt 62 m<sup>2</sup>.

Indeling: entree, open ruimte met houten vloer, etalageruimte en grote raampartijen. Tevens een separate toiletruimte en een afgesloten ruimte met keukenblok.

Per direct beschikbaar.

**Huurprijs**  
**€ 1.100,- per maand (excl. g/w/e)**

## OVERIG AANBOD



**HAASTRECHT**  
**Hoogstraat 106**  
WINKELRUIMTE  
ca. 91 m<sup>2</sup>  
Vraagprijs  
€ 172.500,- k.k.

**OUDEWATER**  
**Gasthuissteeg 9**

WINKELRUIMTE  
ca. 44 m<sup>2</sup>

Huurprijs  
€ 675,- pm excl. BTW



**POLSBROEK**  
**Noordzijdseweg 175**  
OPSLAGRUIMTE  
ca. 180 m<sup>2</sup>  
Huurprijs  
€ 885,- pm excl. BTW



## Nalatenschappen - de tweede fase

*Vorige keer nam ik u mee naar de notariële nalatenschap-praktijk.*

*Ik deelde de afwikkeling van een nalatenschap in drie fasen in.*

*Vandaag vertel ik u graag hoe ik fase 2 beleef.*

### De tweede fase

*In fase 2 van de nalatenschap is dus bekend wie de erfgenamen zijn en wie hen mag vertegenwoordigen. Soms is dat een executeur en soms een gevolmachtigde zoals vorige keer aangegeven. Nu kan de echte boedelbehandeling beginnen want iemand mag naar buiten toe dingen gaan regelen. Soms is dat de notaris.*

*Eventuele geblokkeerde bankrekeningen kunnen door die vertegenwoordiger worden gedeblokkeerd.*

*In deze fase kunnen ook eventuele in het testament opgenomen legaten worden uitbetaald.*

*Legatarissen zijn geen rechtsopvolgers maar moeten worden gezien als schuldenaren van de nalatenschap en die moeten dus worden betaald door die vertegenwoordiger. Gelet moet ook worden op eventuele legittimarissen.*

*Instanties kunnen worden aangeschreven en er kan worden geïnventariseerd wat de bezittingen en de schulden zijn.*

*Er moet door die vertegenwoordiger een zogenaamde boedelbeschrijving worden gemaakt.*

*Dat is dus niet een inboedelbeschrijving. Veel mensen denken dan de hele inboedel moet worden geïnventariseerd.*

*Nee, een boedelbeschrijving past soms op een A4tje en daar staan de bezittingen op en de schulden (en de hele waarde van de hele inboedel in één bedrag).*

*Er moet ook in kaart worden gebracht welke eventuele vorderingen er nog zijn en die moeten worden geïnd.*

*En als bekend is wie de schuldeisers zijn moeten die worden betaald.*

*Daarnaast zijn er twee fiscale aangiften die vaak op dat moment per datum overlijden gedaan moeten worden.*

*De eerste is de laatste aangifte inkomstenbelasting, want het fiscale jaar van de overledene eindigde op de dag van het overlijden.*

*Je zou in sommige gevallen kunnen wachten tot de komende eerste mei voordat die aangifte moet, maar het is maar net zo handig zo snel mogelijk die aangifte te doen want daar komt een bedrag te ontvangen of te betalen uit en daar wacht de afwikkeling op.*

*De tweede aangifte is de aangifte erfbelasting.*

*Over de verkrijging van een Nederlandse erflater of iemand die nog fictief in Nederland woonde per datum overlijden is die belasting verschuldigd.*

*Die aangifte moet binnen acht maanden na het overlijden gedaan worden.*

*Soms moeten daarbij lastige keuzes worden gemaakt ingeval er sprake is van een langstlevende-testament.*

*Ik schreef daar wel eerder over.*

*Dan gaat het soms over het invullen van opvullegaten en het kiezen van een passende en handige rente over een eventuele vordering van kinderen, allemaal om misschien per de datum van het eerste overlijden wat minder erfbelasting te hoeven te betalen.*

*Ook daar is het zaak zo snel mogelijk maar die aangifte te doen. Want eenmaal aangifte gedaan is het wachten geblazen op de aanslag. Enige jaren geleden waren de achterstanden op de afdeling erfbelasting zo groot bij de belastingdienst dat er soms een jaar gewacht moest worden op die aanslag!*

*Volgende keer neem ik u graag mee naar de laatste fase van de afwikkeling.*



## Nieuwe regels overdrachtsbelasting bij woningen?

Kijk op [www.notarisoudewater.nl/actueel](http://www.notarisoudewater.nl/actueel)

## De juiste notaris ontzorgt!

**“Bij de aankoop van uw nieuwe woning zijn wij u graag van dienst!**

**Wij hanteren scherpe all-inclusive tarieven.**

**Vraagt u naar de voorwaarden!”**

*Uw notaris in de regio*



mr. A. J. W. Kuiper

Rodezand 42  
3421 BB Oudewater  
PB 31, 3420 DA Oudewater

0348-561427 / 0348-473000  
info@notarisoudewater.nl  
[www.notarisoudewater.nl](http://www.notarisoudewater.nl)



## Een deel van ons overig **woningaanbod**



LINSCHOTEN - Raadhuisstraat 19  
423 m<sup>2</sup> - 8 kamers € 950.000,- k.k.



OUDEWATER - Goudse straatweg 2  
367 m<sup>2</sup> - 10 kamers prijs op aanvraag

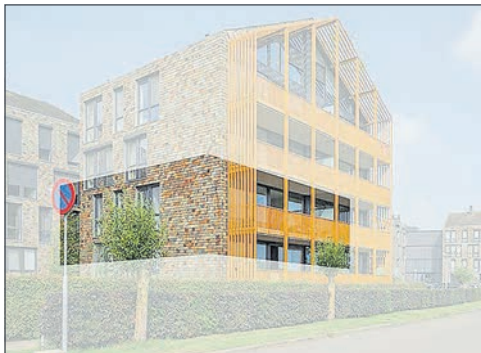


OUDEWATER - Kerkwetering 20  
205 m<sup>2</sup> - 9 kamers € 650.000,- k.k.



WOERDEN - Van der Valk Boumanlaan 60  
onder bod

## DEFINITIEF AANGEKOCHT



OUDEWATER  
Garen 38



OUDEWATER  
Utrechtse straatweg 17



POLSBROEK  
Noordzijdseweg 177

## RECENT VERKOCHT (ONDER VOORBEHOUD)



GOUDA  
Helmersstraat 17



HEKENDORP  
Freule van Wassenaarstraat 1



OUDEWATER  
Helena Rietbergstraat 13



OUDEWATER  
IJsselveer 1



OUDEWATER  
Joostenplein 4



OUDEWATER  
Lijnbaan 17



OUDEWATER  
Lijnbaan 76



OUDEWATER  
Oude Touwfabriek 58



OUDEWATER  
Ravelijnstraat 38



OUDEWATER  
Wantslag 12



SNELREWAARD  
Noord-Linschoterzandweg 28

## TE HUUR

Momenteel hebben wij 3 appartementen in ons aanbod. Meer info bij ons beschikbaar.

# RECENT VERKOCHT (DEFINITIEF)



**BENSCHOP**  
Kapitein van Zijl-laan 73



**BODEGRAVEN**  
Vrije Nesse 120



**GOUDA**  
Beinsdorppolderweg 8



**GOUDA**  
Roompolderstraat 19



**GOUDA**  
Meerburgstraat 11



**HAASTRECHT**  
Provincialeweg West 28



**HAASTRECHT**  
Willem-Alexanderlaan 1

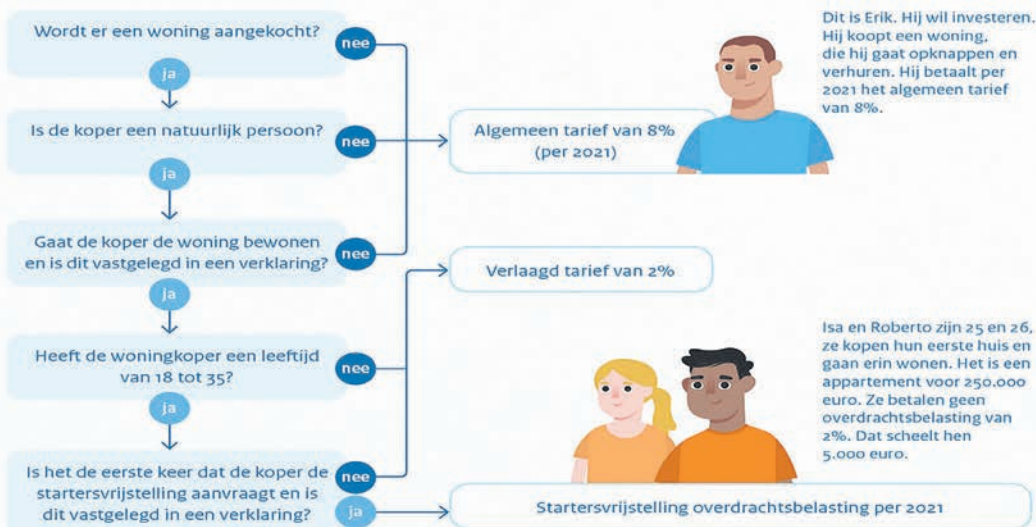


**HEKENDORP**  
Adriaan Leeuwenhoekstraat 1

## GEEN OVERDRACHTSBELASTING VOOR STARTERS

Vanaf 2021 betalen woningkopers van 18\* tot 35 jaar geen overdrachtsbelasting meer. Dat scheelt hen 2% van de aankoopprijs. De vrijstelling van overdrachtsbelasting is eenmalig en geldt alleen als de kopers de woning zelf gaan bewonen. Voor kopers vanaf 35 jaar geldt het tarief van 2%. Als de woning niet door de kopers bewoond gaat worden, betaalt de koper – vaak een belegger – voortaan 8% overdrachtsbelasting. Met deze maatregel wil het kabinet de positie van starters op de woningmarkt verbeteren.

### Hoe werkt het?



**Huidige situatie**

- Alle woningen 2%
- En niet-woningen 6%

**Vanaf 2021**

- Woning die door koper van 18-35 jaar bewoond gaat worden 0%
- Woning die door koper vanaf 35 jaar bewoond gaat worden 2%
- Woning of niet-woning die niet door koper bewoond gaat worden of wordt gekocht door niet-natuurlijk persoon 8%

\* Of meerderjarig en jonger dan 35 jaar

Belastingplan

Van ons allemaal Voor ons allemaal



**LOPIK**  
Lopikerweg West 32



**OUDEWATER**  
Ambachtsdreef 3



**OUDEWATER**  
Biezenstraat 4



**OUDEWATER**  
Bolwerk 1

**RECENT VERKOCHT (DEFINITIEF)**



**OUDEWATER**  
Dijkgraafaan 166



**OUDEWATER**  
Dijkgraafaan 168



**OUDEWATER**  
Goudse straatweg 61



**OUDEWATER**  
Goudse straatweg 64



**OUDEWATER**  
Hennepakker 45



**OUDEWATER**  
Hoenkoopse Buurtweg 49a



**OUDEWATER**  
Joostenplein 9



**OUDEWATER**  
Kappellestraat 24C



**OUDEWATER**  
Lange Burchwal 59



**OUDEWATER**  
Leeuweringerstraat 29-31



**OUDEWATER**  
Marktstraat 34



**OUDEWATER**  
Noorder Kerkstraat 2

Deskundige taxatie?  
Vlieg Meesters  
Makelaardij in!



MEESTERS  
MAKELAARDIJ



Je weet pas echt wat het waard  
is met een NVM-taxateur!



**OUDEWATER**  
Oost IJsselkade 15



**OUDEWATER**  
Oude Singel 21



**OUDEWATER**  
Prins Bernhardstraat 22



**OUDEWATER**  
Rootstraat 4



**OUDEWATER**  
Rodezand 33



**OUDEWATER**  
Spinnen 4

# RECENT VERKOCHT (DEFINITIEF)



OUDEWATER  
Splitsen 16



OUDEWATER  
Strengen 17



OUDEWATER  
Strengen 112



OUDEWATER  
Twijnen 60



OUDEWATER  
Utrechtse straatweg 43



OUDEWATER  
Utrechtse straatweg 51



OUDEWATER  
van der Griendstraat 19



OUDEWATER  
Vlasakker 1



OUDEWATER  
Vliet 41



OUDEWATER  
Wijngaardstraat 29b



OUDEWATER  
Zuiderwal 31



VLIST  
West-Vlisterdijk 49

## MOGEN WIJ UW WONING VERKOPEN?

Namens u  
**€150,-**  
voor de lokale  
ondernemer of  
vereniging!



KIES LOKAAL  
KOOP LOKAAL



- AANKOOP
- VERKOOP
- TAXATIES
- VERHUUR

**Wegens extra corona-  
maatregelen verlengd  
t/m 31 oktober 2020!**



**MEESTERS**  
MAKELAARDIJ

### 'Samen sterk'

In deze onzekere tijd is een fijne woonomgeving nog belangrijker geworden. **Dat weten wij als geen ander.** Winkels, horeca, theaters maar ook verenigingen hebben onze steun nog steeds hard nodig. Mogen wij uw woning verkopen? Dan ontvangt u een kadobon van € 150,- te besteden bij een lokale ondernemer of vereniging naar keuze. **U ontvangt de bon en de ondernemer of vereniging zijn geld.**

Donkere Gaard 28 | Oudewater  
0348 - 56 56 56 | info@meesters.nl

**Kijk voor meer informatie over  
'Samen sterk' op [www.meesters.nl](http://www.meesters.nl)**

