

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Welkom leden afdeling Oost



Juridisch



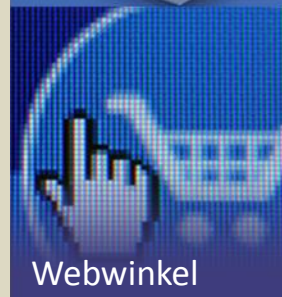
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Opening en mededelingen

Petra van Werkhoven

Voorzitter afdeling Oost Vastgoed Belang



Juridisch



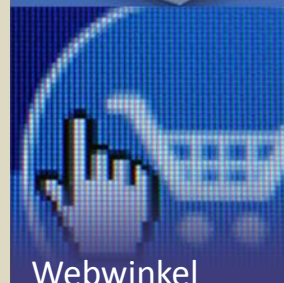
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**



Juridisch



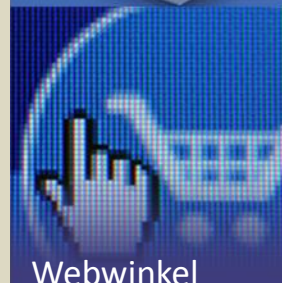
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Wat staat ons te wachten?

Jan Kamminga

Voorzitter Vastgoed Belang

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Actualiteiten

ing. Co Koning MRE

Algemeen directeur Vastgoed Belang



Juridisch



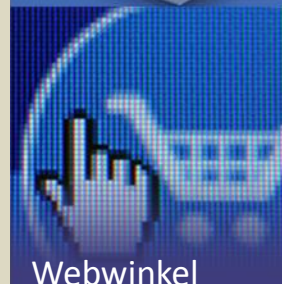
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Ontwikkelingen

- **Wonen**
 - Huurverhoging 2017
 - Wijziging wet maatregelen woningmarkt 2014
 - Ontwikkeling middensegment
 - App kamerverhuur KKV
- **Winkels**
- **Kantoren**
- **IB Box 3**



Juridisch



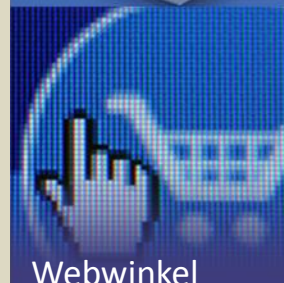
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Huurverhoging 2017



Juridisch



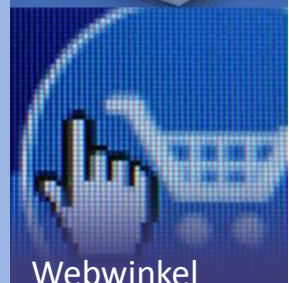
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen

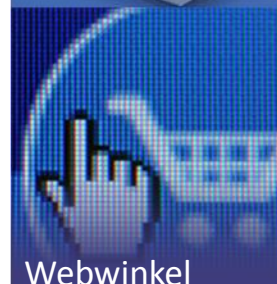


Webwinkel

Huurverhoging

- Alle woningen inflatie + 2,5%
- Huishoudinkomen \geq € 40.349 inflatie + 4%
 - Huishoudverklaring => Portaal Belastingdienst
 - Uitzondering AOW gerechtigde leeftijd
 - Uitzondering gezin > 3 personen
 - Chronisch zieken en gehandicapten
- Kamers inflatie + 1,5%

Niet meer dan de maximale huurprijs!





Juridisch

Wijzigingen puntentelling WOZ per 1 juli 2017

- Voor elke € 8.259 WOZ 1 punt
- Voor elke € 127 WOZ per m² 1 punt
- Minimum WOZ-waarde € 41.816
- Liberalisatiegrens blijft € 710,68
 - Is tenminste 145 punten



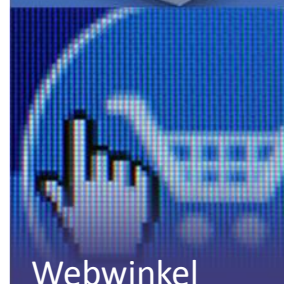
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed

Wijziging Wet maatregelen woningmarkt 2014



Juridisch



Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Wijzigingen

- Vrijstelling van **10** naar **50** woningen per **1-1-2018**
- Maximale € 250.000 WOZ waarde p/w meerekenen
- Vrijstelling Rijksmonumenten
- Verruiming regeling vermindering verhuurderheffing
- Tarief gaat omhoog per 1-1-2018



Juridisch



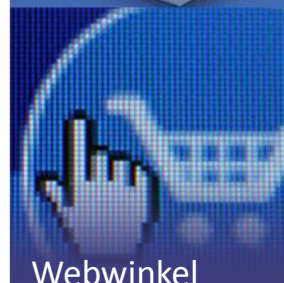
Politieke lobby



Producten en
diensten



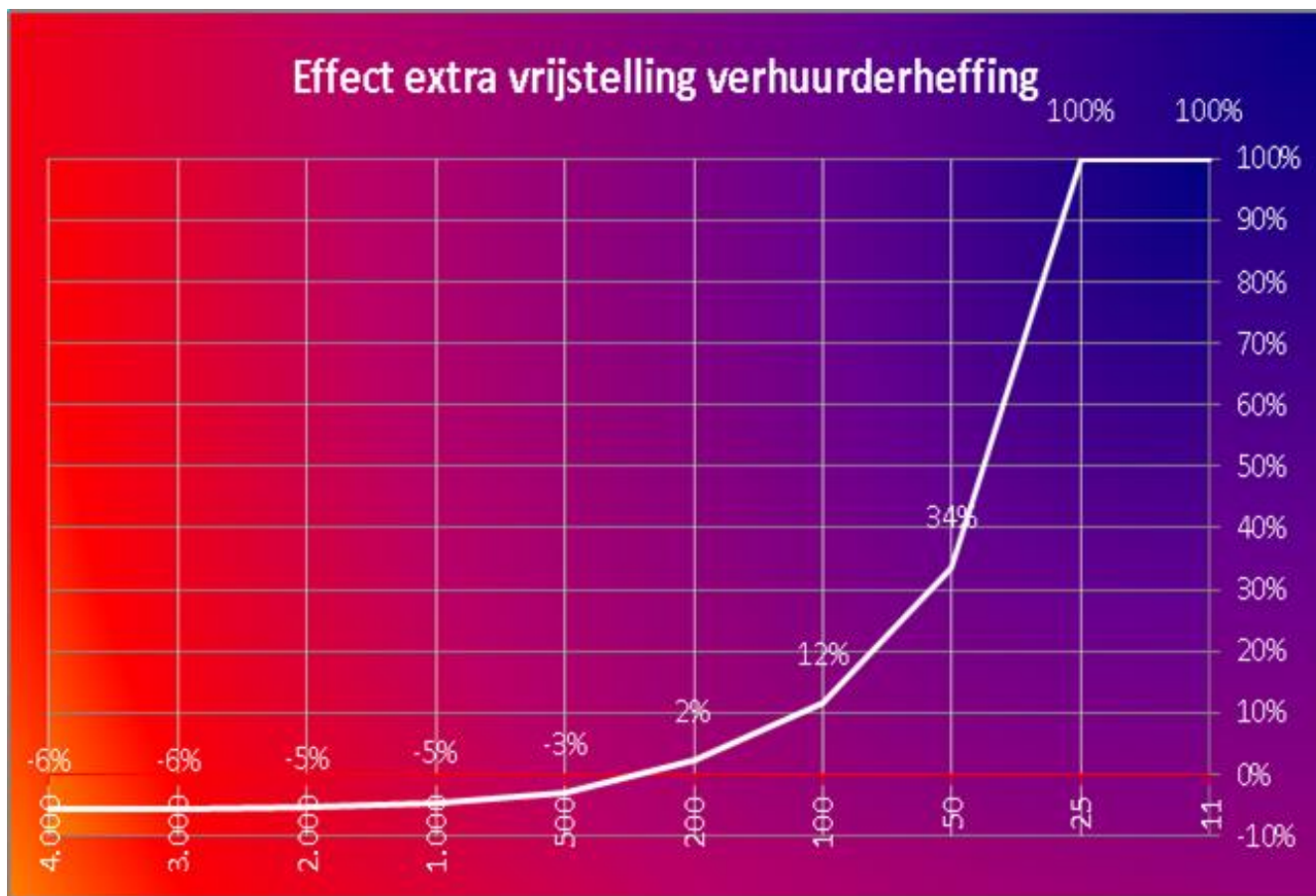
Cursussen



Webwinkel



Plannen verhuurderheffing najaar 2016





Juridisch



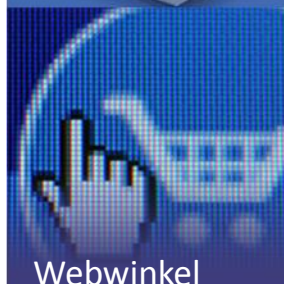
Politieke lobby



Producten en
diensten



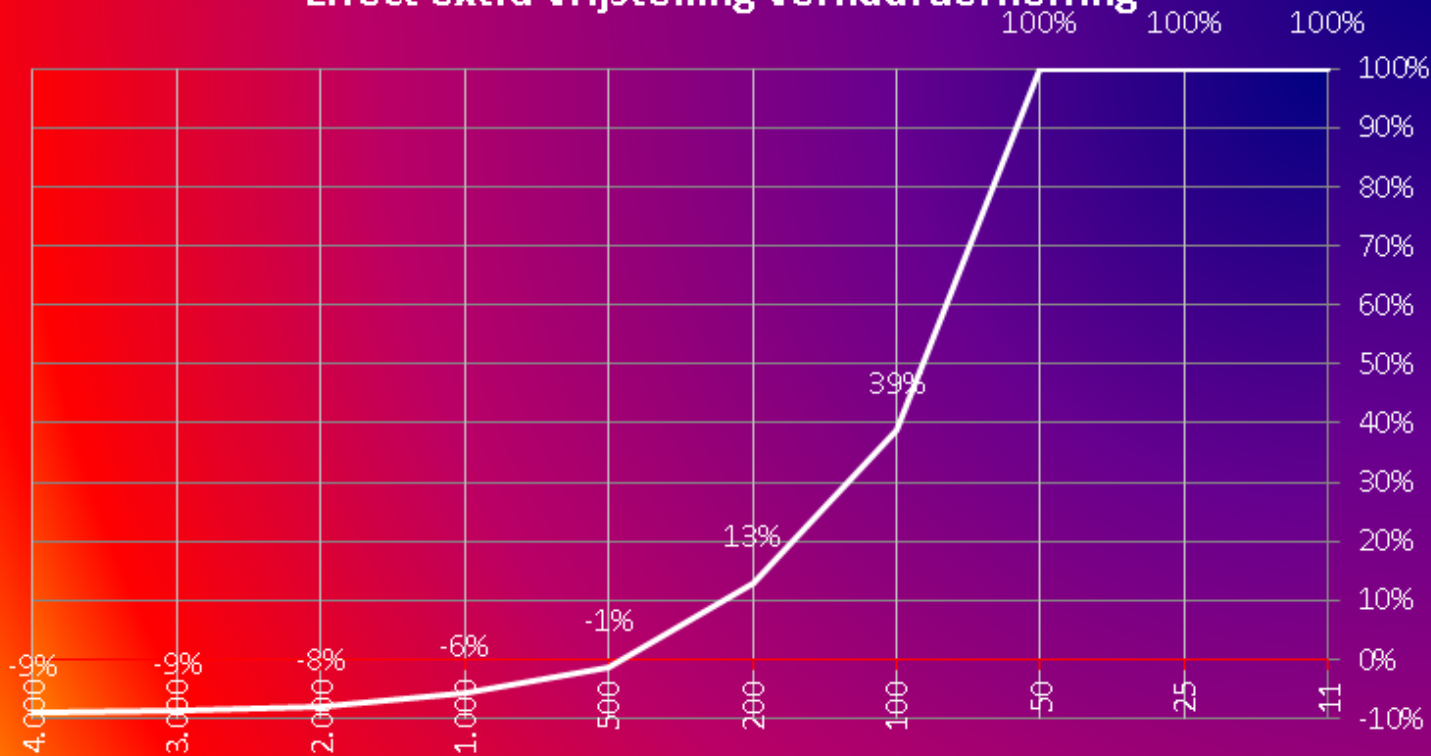
Cursussen



Webwinkel

Definitief verhuurderheffing 2018

Effect extra vrijstelling verhuurderheffing





Juridisch

Verruiming regeling vermindering verhuurderheffing

Ingangsdatum 1-4-2017

Investering categorieën, regio's en bijbehorende heffingsvermindering investeringscategorie	Regio	Heffingsvermindering	Minimale investering
Nieuwbouw	Rotterdam Zuid (Huurprijs \geq € 592,55 per 1-1-2017)	€25.000	€62.500 (<i>was</i> €37.500)
	Rotterdam Zuid (Huurprijs $<$ € 592,55 per 1-1-2017)	€35.000	€87.500 (<i>nieuw</i>)
	Schaarste gebieden (Huurprijs $<$ € 592,55 per 1-1-2017)	€20.000	€50.000 (<i>nieuw</i>)
	Overige gebieden (Huurprijs $<$ € 592,55 per 1-1-2017)	€10.000	€25.000 (<i>nieuw</i>)



Politieke lobby



Producten en diensten



Cursussen



Webwinkel

Schaarstegebieden



Juridisch



Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



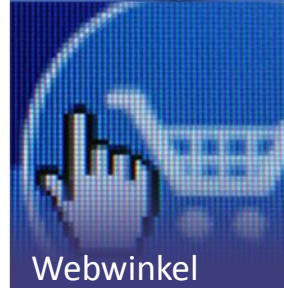
Juridisch



Politieke lobby


 Producten en
 diensten


Cursussen



Webwinkel

Verruiming regeling vermindering verhuurderheffing

Investering categorieën, regio's en bijbehorende heffingsvermindering investeringscategorie	Regio	Heffingsvermindering	Minimale investering
Kleinschalige verbouw	Rotterdam Zuid	€10.000	≥ €25.000 en ≤ €62.500 (was €25.000)
Grootschalige verbouw	Rotterdam Zuid	€25.000	€62.500 (was €45.000)
Samenvoeging	Krimpgebieden, Rotterdam Zuid	€25.000	€62.500 (was €37.500)
Ombouw naar huurwoning	Overige regio's in NL, incl. Rotterdam Zuid en Krimpgebieden (Huurprijs < € 592,55 per 1-1-2017)	€10.000	€25.000
Sloop	Krimpgebieden, Rotterdam Zuid	€25.000	€62.500 (was €37.500)

Krimpgebieden



Juridisch



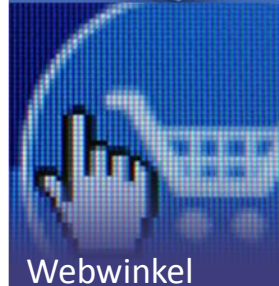
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



Juridisch

Tarief verhuurderheffing

- 2017 => 0,536%
- 2018 => 0,591%
- 2019 => 0,591%
- 2020 => 0,592%
- 2021 => 0,592%
- 2022 => 0,593%
- 2023 => 0,567%



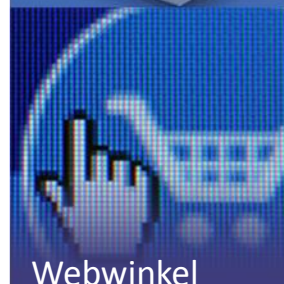
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Middensegment huur



Juridisch



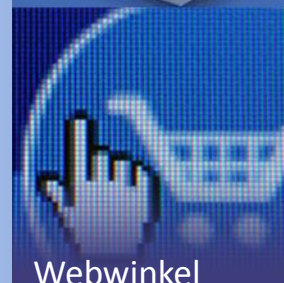
Politieke lobby



Producten en
diensten



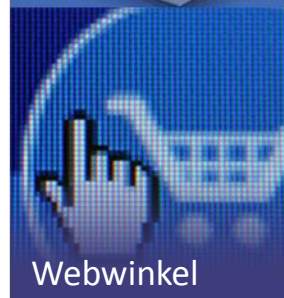
Cursussen



Webwinkel

Middensegment huurwoningen

- Extra punt kleine woningen < 40 m²
 - Amsterdam en Utrecht
- 3^e categorie huur in bestemmingsplan
 - Sociale huur
 - Vrije sector huur
 - Middensegment huur
- Samenwerkingstafel, Rob van Gijzel
 - <http://middensegment.woningmarktbeleid.nl/>
 - **Zelf aanmelden!**



 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**



**STICHTING KEURMERK
KAMER(VER)HUUR & VEILIGHEID**



Juridisch



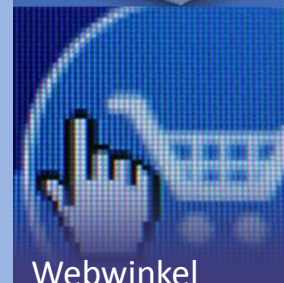
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Winkelconvenanten



Juridisch



Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



Juridisch



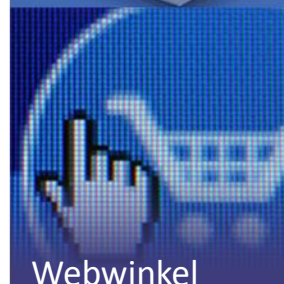
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Retaildeals

- Vastgoedtafel Retail agenda
 - Convenant opgeblazen door Retail
- Retail deals
 - <http://onsretailand.nl/retailagenda/>
 - 84 Retaildeals
 - 119 gemeenten
 - 12 provincies
 - 20% reductie winkeloppervlak
- “Slachtoffers”?
 - Zelf aanmelden bij de gemeente



 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed

Verwijderingscertificaten kantoren



Juridisch



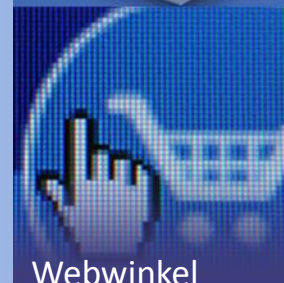
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



Juridisch



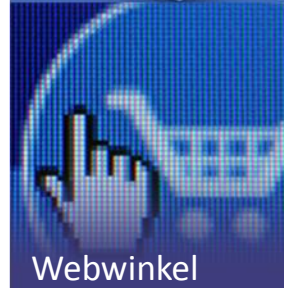
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Verwijderingscertificaten



- **Kantorentop**
 - Géén verhuurderheffing kantoren!
- **Alternatief Vastgoed Belang**
 - Verwijderingscertificaten
 - Oefensessies Zwolle en Houten
 - Botsproef (met regelgeving)

IB Box 3

**Nieuwe
Vermogensrendementsheffing
in 2017,
Wat Zijn De Gevolgen?**



Juridisch



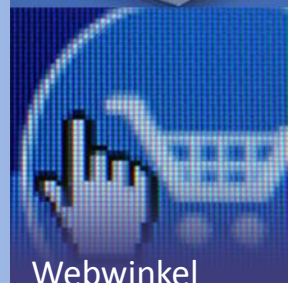
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



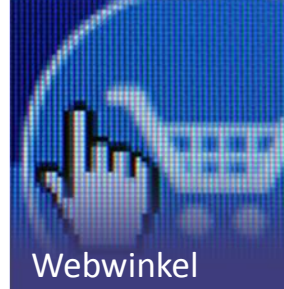
Juridisch



Politieke lobby


 Producten en
 diensten


Cursussen



Webwinkel

Tarieven 2017

Schijf	Uw (deel van de) grondslag sparen en beleggen	Percentage 1,63%	Percentage 5,39%	Percentage gemiddeld rendement
1	Tot en met € 75.000	67%	33%	2,871%
2	Vanaf € 75.001 tot en met € 975.000	21%	79%	4,600%
3	Vanaf € 975.001	0%	100%	5,39%



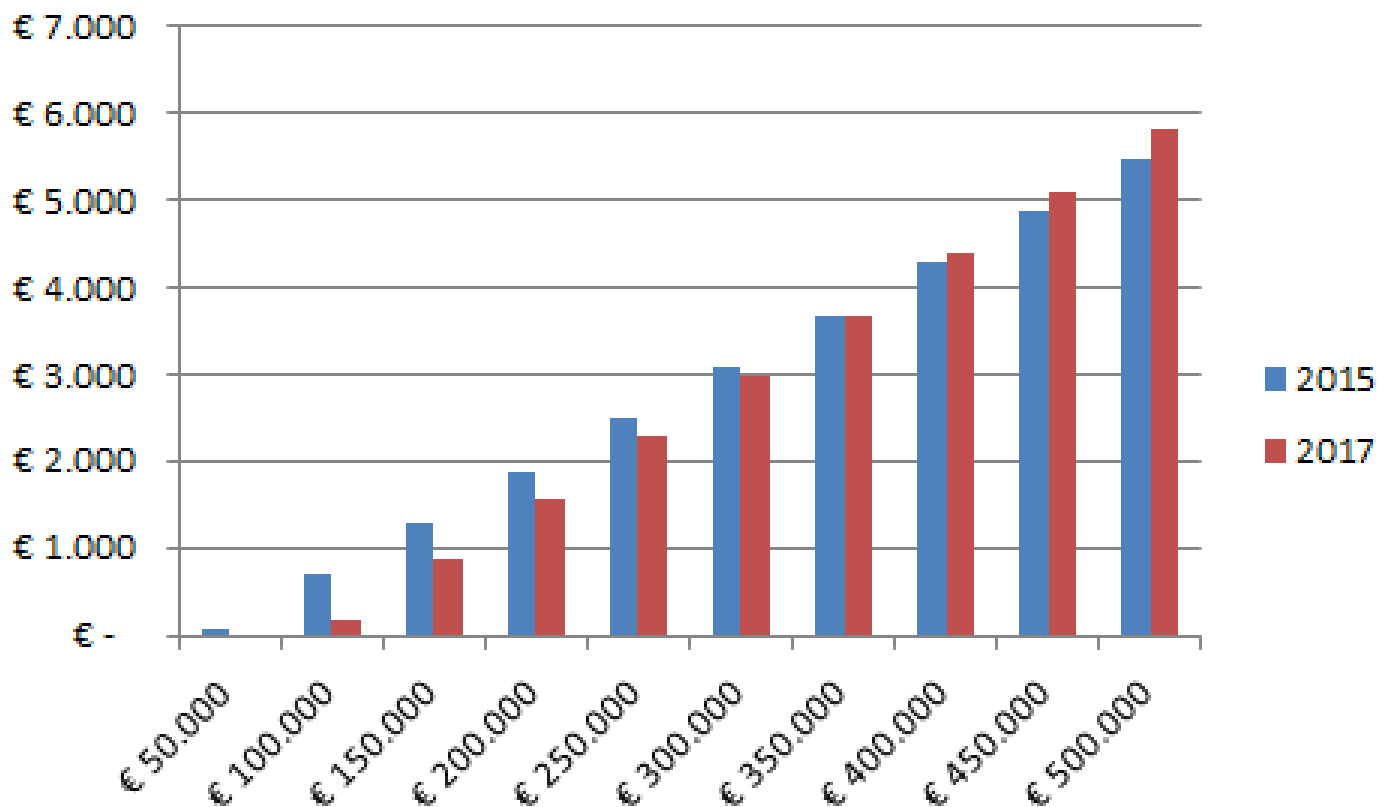
Voorbeeld vermogen € 1.250.000

Schijven in box 3	Totaalbedrag in schijf	Verdeling bedrag in schijf	Percentage	Voordeel
1	€ 75.000	$67\% \times € 75.000 = € 50.250$	$1,63\% \times € 50.250$	€ 819
1	€ 75.000	$33\% \times € 75.000 = € 24.750$	$5,39\% \times € 24.750$	€ 1.334
2	€ 900.000	$21\% \times € 900.000 = € 189.000$	$1,63\% \times € 189.000$	€ 3.081
2	€ 900.000	$79\% \times € 900.000 = € 711.000$	$5,39\% \times € 711.000$	€ 38.323
3	€ 250.000	$100\% \times € 250.000 = € 250.000$	$5,39\% \times € 250.000$	€ 13.475
Grondslag box 3				€ 57.032





Omslagpunt vermogensrendementsheffing



 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**



Juridisch



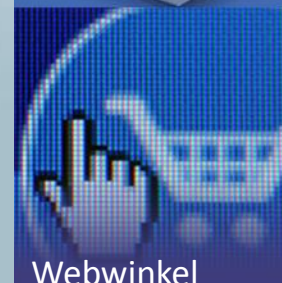
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Dank voor uw aandacht



Juridisch



Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel