

 **Vastgoed Belang**

vereniging  
van particuliere beleggers  
in vastgoed

**Branchevereniging voor  
particuliere beleggers in vastgoed**

# Actualiteiten

**ing. Co Koning MRE**

Algemeen directeur Vastgoed Belang



Juridisch



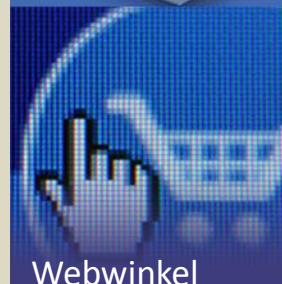
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel

## Ontwikkelingen

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



Juridisch



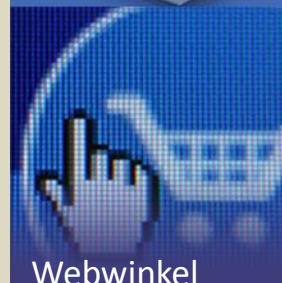
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel

 **Vastgoed Belang**

vereniging  
van particuliere beleggers  
in vastgoed

**Branchevereniging voor  
particuliere beleggers in vastgoed**

# Huurverhoging 2017



Juridisch



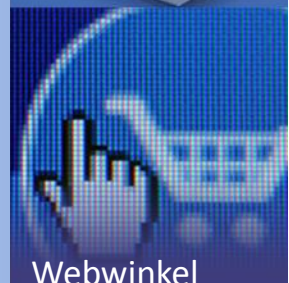
Politieke lobby



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



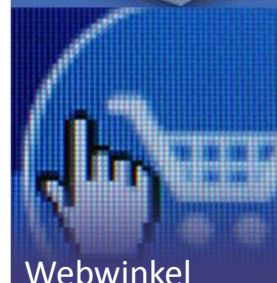
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel



Juridisch

## Wijzigingen puntentelling WOZ per 1 juli 2017

- Voor elke € 8.259 WOZ 1 punt
- Voor elke € 127 WOZ per m<sup>2</sup> 1 punt
- Minimum WOZ-waarde € 41.816
- Liberalisatiegrens blijft € 710,68
  - Is tenminste 145 punten



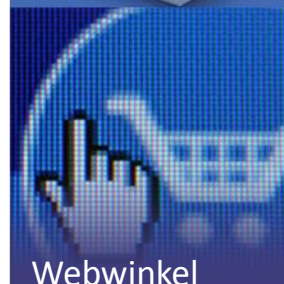
Politieke lobby



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



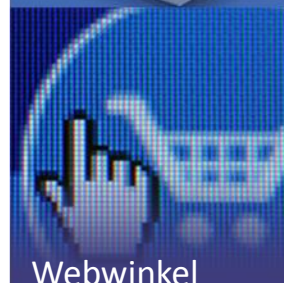
Politieke lobby



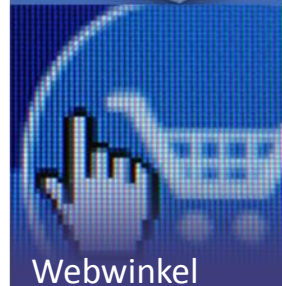
Producten en  
diensten



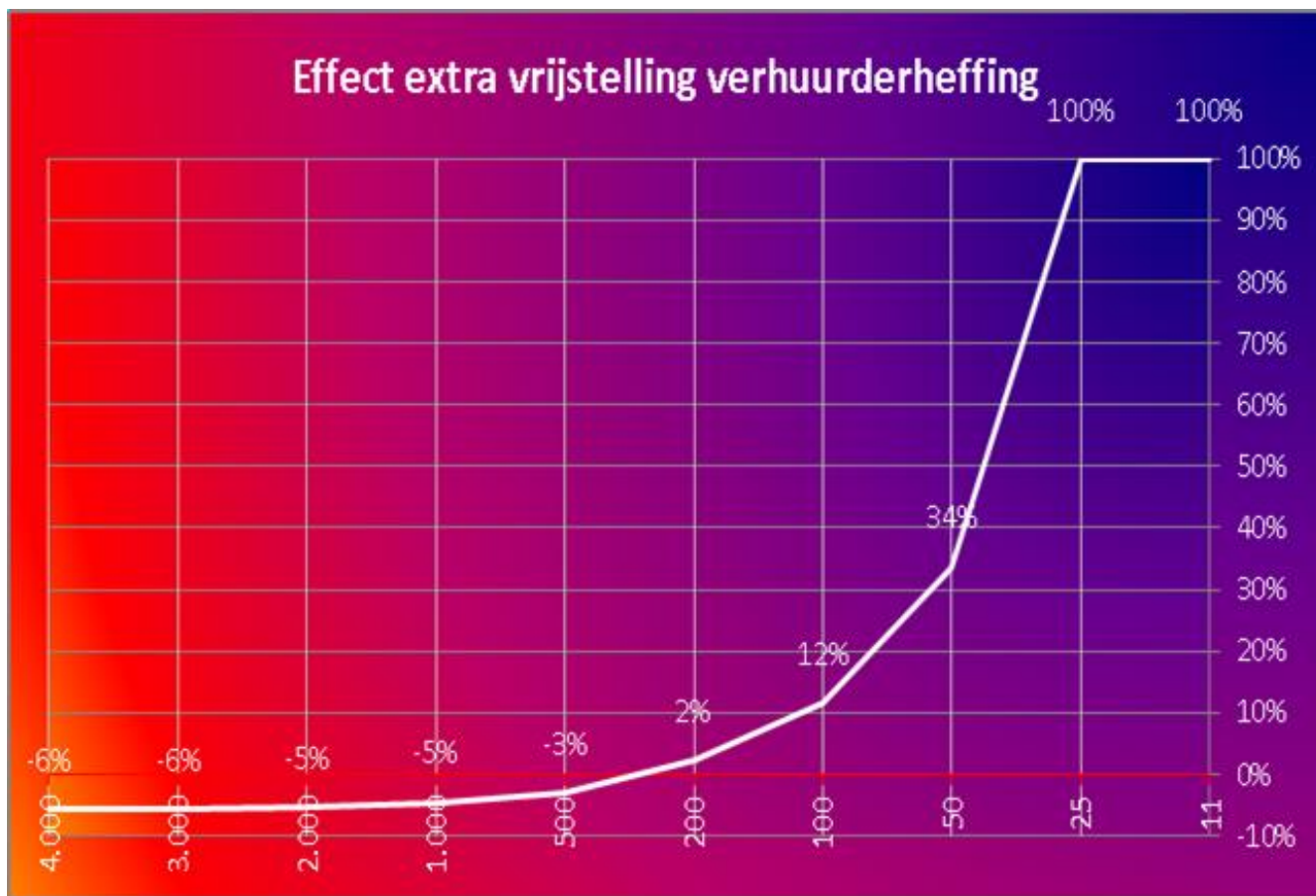
Cursussen



Webwinkel



## Plannen verhuurderheffing najaar 2016







Juridisch



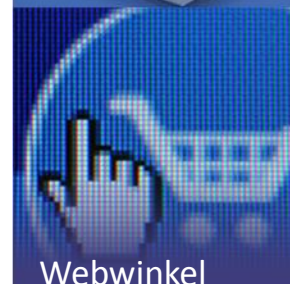
Politieke lobby



Producten en  
diensten



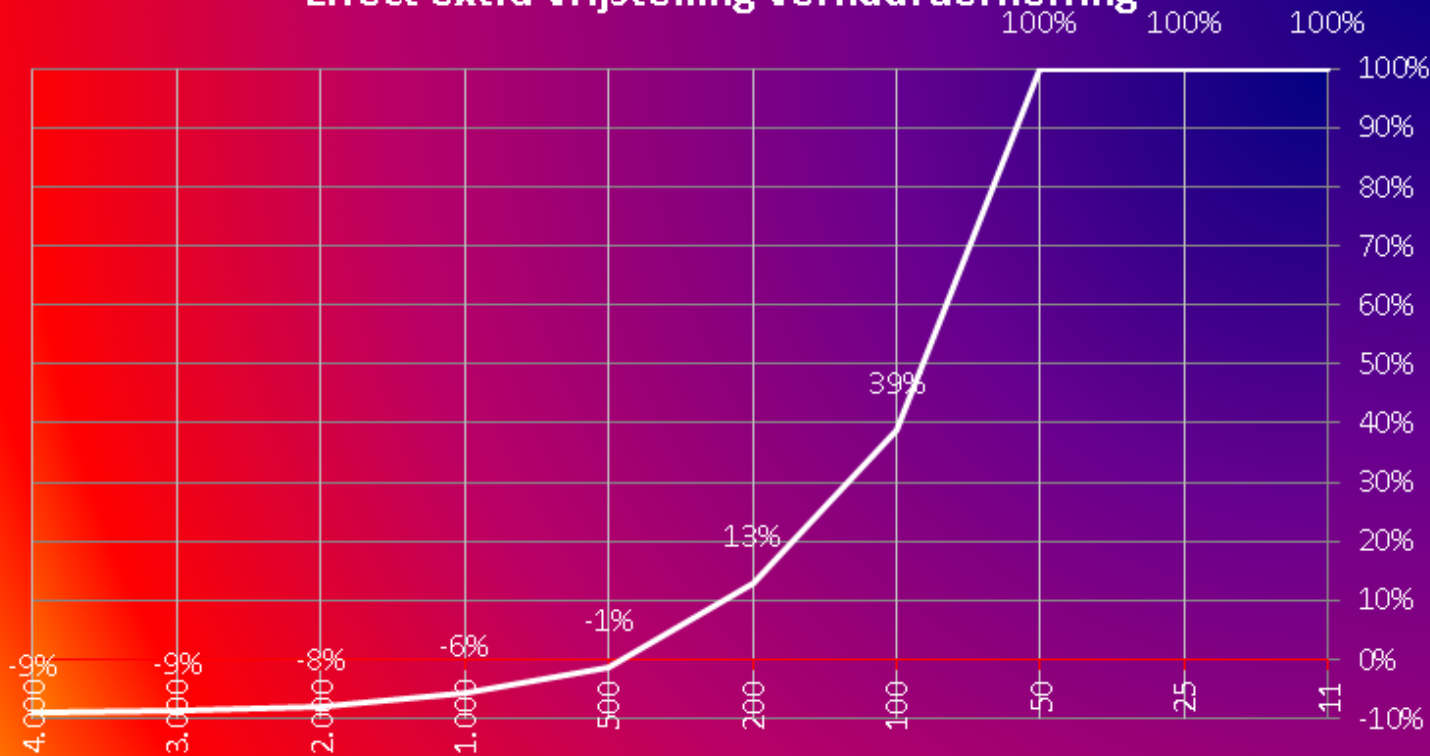
Cursussen



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
<b>Nieuwbouw</b>	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

 **Vastgoed Belang**

vereniging  
van particuliere beleggers  
in vastgoed

**Branchevereniging voor  
particuliere beleggers in vastgoed**

## Schaarstegebieden



Juridisch



Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel



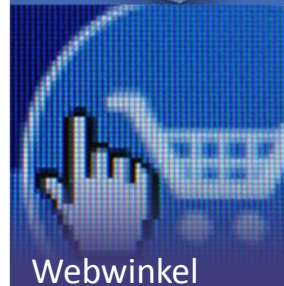
Juridisch



Politieke lobby


 Producten en  
 diensten


Cursussen



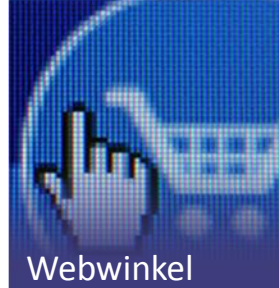
Webwinkel

## 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

## Tarief verhuurderheffing

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



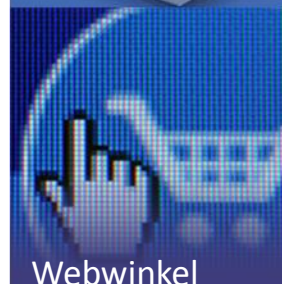
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel

 **Vastgoed Belang**

vereniging  
van particuliere beleggers  
in vastgoed

**Branchevereniging voor  
particuliere beleggers in vastgoed**

# Middensegment huur



Juridisch



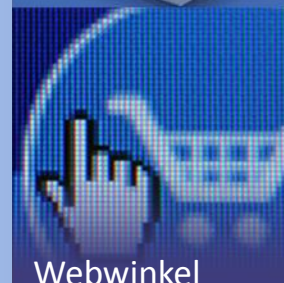
Politieke lobby



Producten en  
diensten



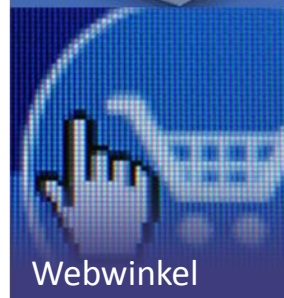
Cursussen



Webwinkel

## Middensegment huurwoningen

- Extra punt kleine woningen < 40 m<sup>2</sup>
  - Amsterdam en Utrecht
- 3<sup>e</sup> 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**

# Winkelconvenanten



Juridisch



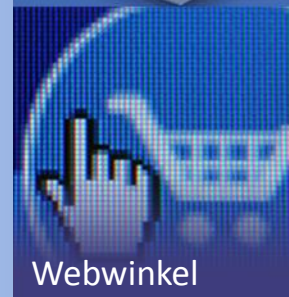
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel





Juridisch



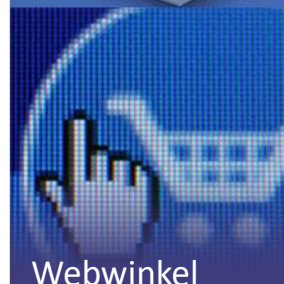
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel

## Retaildeals

- Vastgoedtafel Retail agenda
  - Convenant opgeblazen door Retail
- Retail deals
  - <http://onsretailland.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



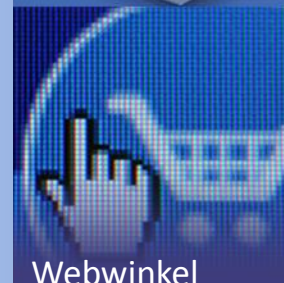
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel



Juridisch

## Verwijderingscertificaten



Politieke lobby



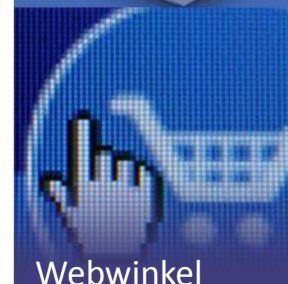
- **Kantorentop**
  - Géén verhuurderheffing kantoren!
- **Alternatief Vastgoed Belang**
  - Verwijderingscertificaten
  - Oefensessies Zwolle en Houten
  - Botsproef (met regelgeving)



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel

# IB Box 3

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



Juridisch



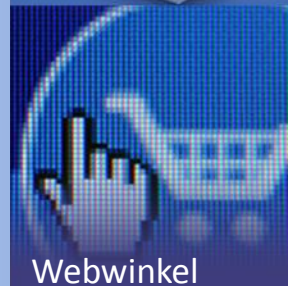
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel



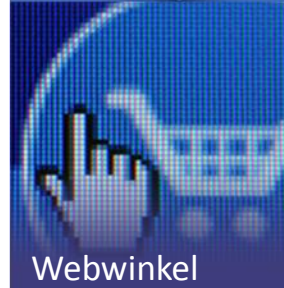
Juridisch



Politieke lobby


 Producten en  
 diensten


Cursussen



Webwinkel

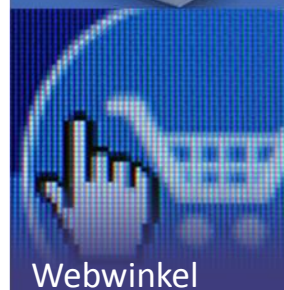
## Tarieven 2017

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

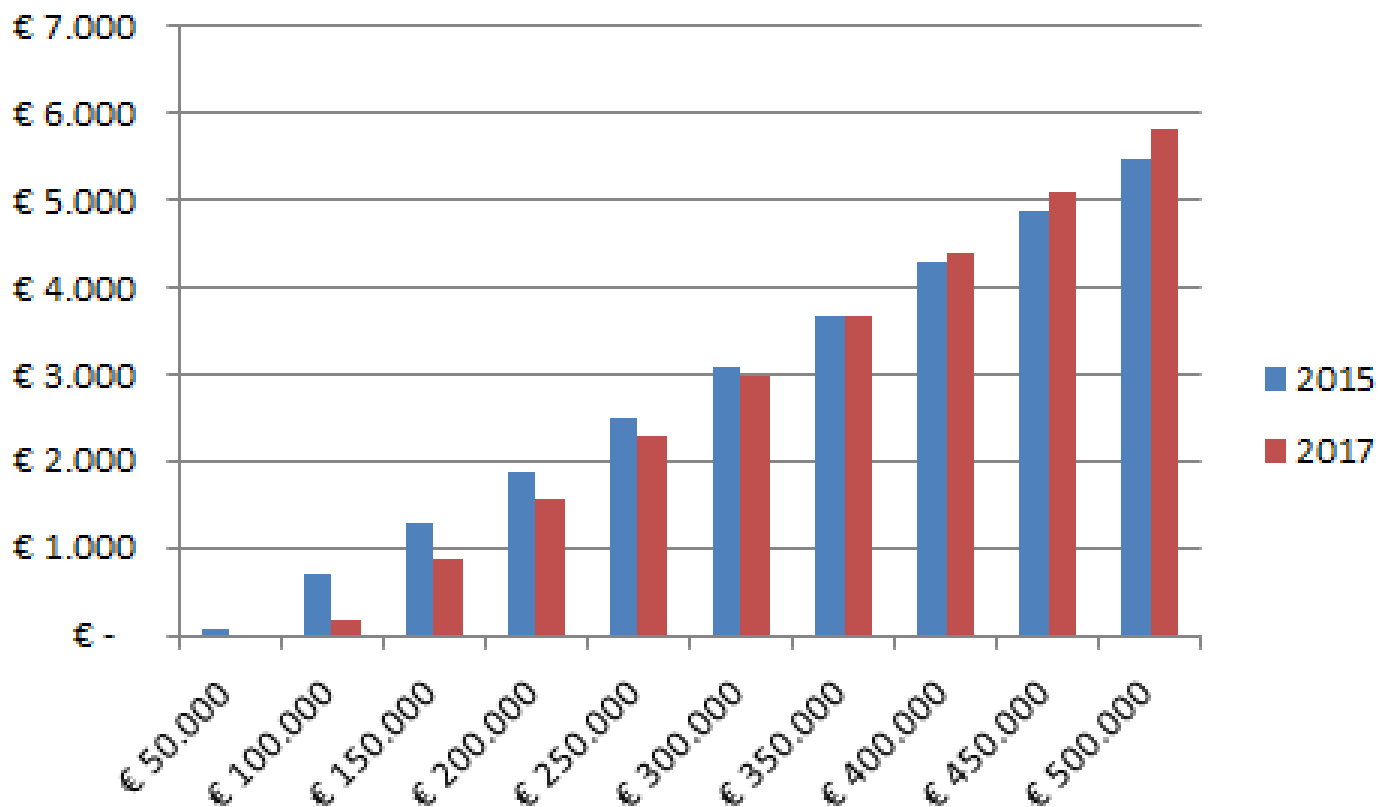
Schijven in box 3	Totaalbedrag in schijf	Verdeling bedrag in schijf	Percentage	Voordeel
1	€ 75.000	$67\% \times € 75.000 = € 50.250$	$1,63\% \times € 50.250$	€ 819
1	€ 75.000	$33\% \times € 75.000 = € 24.750$	$5,39\% \times € 24.750$	€ 1.334
2	€ 900.000	$21\% \times € 900.000 = € 189.000$	$1,63\% \times € 189.000$	€ 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
<b>Grondslag box 3</b>				<b>€ 57.032</b>







## Omslagpunt vermogensrendementsheffing



 **Vastgoed Belang**

vereniging  
van particuliere beleggers  
in vastgoed

**Branchevereniging voor  
particuliere beleggers in vastgoed**



Juridisch



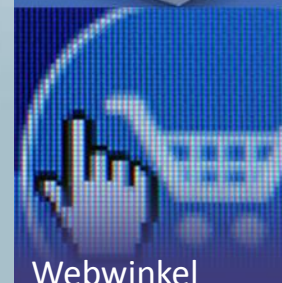
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel



 **Vastgoed Belang**

vereniging  
van particuliere beleggers  
in vastgoed

**Branchevereniging voor  
particuliere beleggers in vastgoed**

**Dank voor uw aandacht**



Juridisch



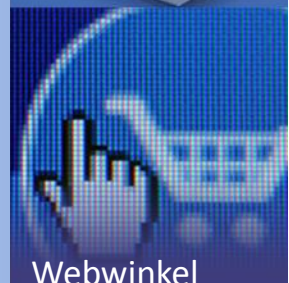
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel