

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

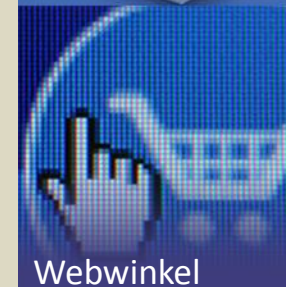
**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Afdeling West-Noord voorjaar 2017

Opening en mededelingen

Jan Bezemer

Voorzitter afdeling West-Noord



 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Actualiteiten

ing. Co Koning MRE

Algemeen directeur Vastgoed Belang



Juridisch



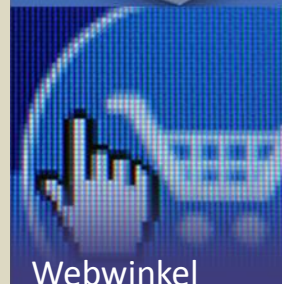
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Ontwikkelingen

- **Wonen**
 - Eeuwigdurende erfpacht
 - Opinie VB woningdelen
 - wijziging wet maatregelen woningmarkt 2014
 - ontwikkeling middensegment
- **Winkels**
- **Kantoren**



Juridisch



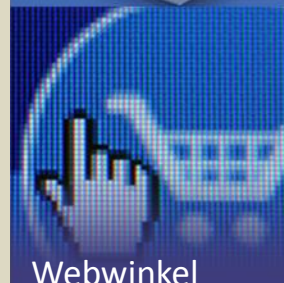
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Eeuwigdurende erfpacht



Juridisch



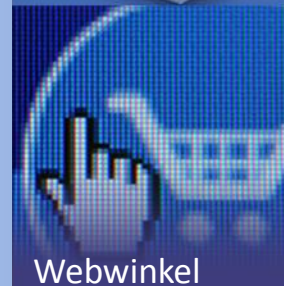
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Private huurwoningen in Amsterdam

- 100.000 private huurwoningen
- 65.000 gereguleerd
- 55.000 in:
 - Centrum
 - Zuid
 - West
 - Oost
- Gemiddelde WOZ-waarde > € 290.000



Eeuwigdurende
erfpacht



Juridisch



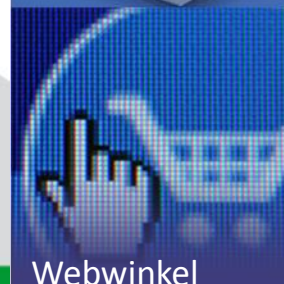
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Afkoopregeling erfpacht huurwoningen

- Ontwricht Amsterdamse (huur)woningmarkt
- Marginale korting indien huur is vermeld in erfpachtcontract
- Gereguleerde verhuur bij afkoop niet meer rendabel
- Eigenaar heeft alleen een berg stenen



Juridisch



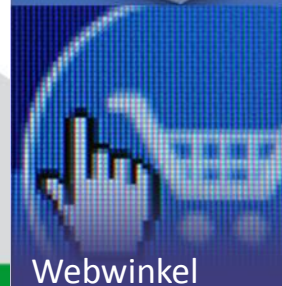
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel





Juridisch



Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Verkiezingsbeloften



“Keuze tussen erfpacht en eigen grond, en een eerlijker canon bij erfpacht”;

D66

“Maximale keuzevrijheid voor huiseigenaren. Zij die de grond van de gemeente willen kopen moeten dat kunnen doen.”;



“Het erfpachtstelsel wordt wel verbeterd. Het wordt duidelijker waar de hoogte van de erfpacht op gebaseerd is”.

Analyse Vastgoed Belang

- Veel te hoge grondwaarden
- Algemene systeemfouten
- Systeemfouten privaat verhuurde woningen
- WOZ-waarde niet het juiste uitgangspunt voor huurwoningen



Juridisch



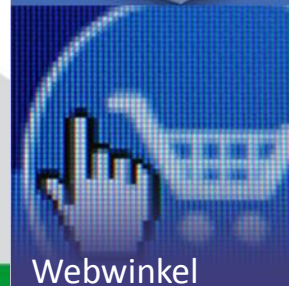
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel





Juridisch

Algemene systeemfouten

- Locatie 2x. Eerst via WOZ dan nog eens via BSQ
 - College: niet juist
- Verbeteringen 1:1 via grondwaarde naar de gemeente
 - College: juist, herbouwkosten aangepast naar aandeel gemeenschap
- Tot einde tijdvak afkomen door indexatie Canon
 - College: niet juist, doch prijs geïndexeerd
- Twee keer betalen (lopend en afkoop)
 - College: inderdaad
- Onvoldoende compensatie gedwongen winkelnering
 - College: depreciatie wijzigt niet



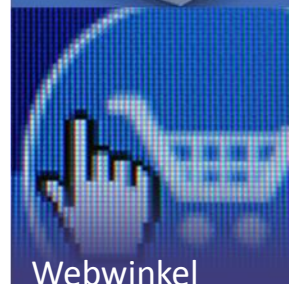
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Systemfouten private verhuurders

- WOZ onjuiste grondslag voor huurwoningen
 - College: Erkent verschil. Belastingdienst houdt daar rekening mee (leegwaarderatio Box 3), maar gemeente niet
- Inbreuk op eigendomsrecht art. 1 ERVM?
 - Vermogensrechten en legitieme verwachtingen
- Discriminatie
 - Corporaties vaste prijs gehele stad
 - Private verhuurders uitsluitend 5% korting indien erfpacht in huurcontract is vermeld.
 - Onderbouwing rapport Jacobus Recourt uit 2010 **vertrouwelijk**



Juridisch



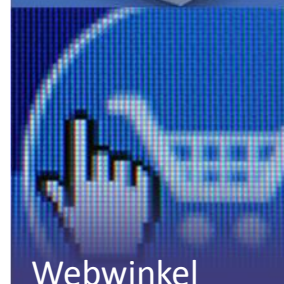
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



Vergelijking oud en nieuw voorstel

➤ Etagewoning 1^e Kostverlorenkade

- WOZ-waarde € 249.000, rest tijdvak 38 jaar, canon lopend € 1.400
- Afkoop lopende erfpacht € 30.346
- Afkoop eeuwigdurend € 39.348
- Totaal **€ 69.693** oud voorstel
- Afkoop lopende erfpacht € 30.346
- Afkoop eeuwigdurend € 20.792
- Totaal **€ 51.138** nieuw voorstel



Eeuwigdurende
erfpacht

Vergelijking oud en nieuw voorstel

- **Waardebepaling private en corporatie huur gelijk**
 - College: corporaties kennen eigen AB
- **Waardebepaling o.b.v. WEV zoals in Box 3 IB**
 - College: WEV is gemiddeld Nederland
 - Amsterdam wijkt daarvan sterk af



 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Woningdelen



Juridisch



Politieke lobby



Producten en
diensten



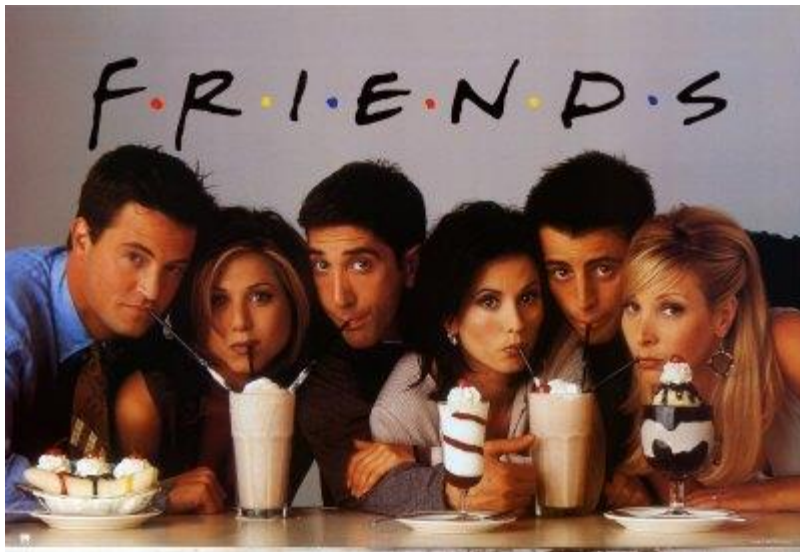
Cursussen



Webwinkel

Woningdelen

- Voorziet in een behoefte
- Is een wereldwijde trend in grote steden
- Helpt starters en jonge professionals (Friends-concept)
- Ook ouderen (Golden Girls-concept)



Juridisch



Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Gemeente Amsterdam

- Mogelijkheden eind vorig jaar drastisch ingeperkt
- Korte overgangperiode
- Zware eisen aan geluidsisolatie
- Groep moet zich melden
- Overlast argument is onzin!
- Gemeente zou het concept moeten omarmen



Juridisch



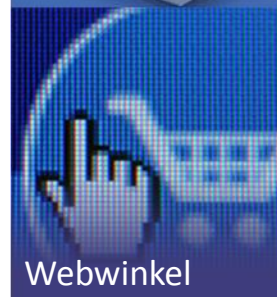
Politieke lobby



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**
- Maximaal € 250.000 WOZ-waarde p/j meerekenen
- Vrijstelling rijksmonumenten
- Verruiming regeling vermindering verhuurderheffing
- Tarief gaat omhoog per 1-1-2018



Juridisch



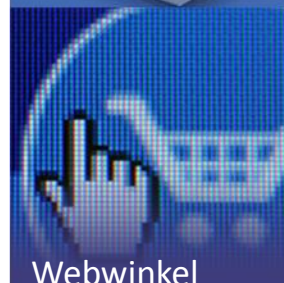
Politieke lobby



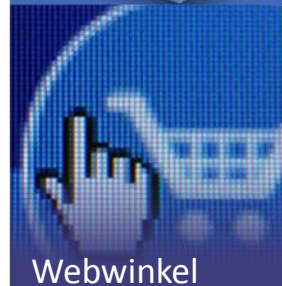
Producten en
diensten



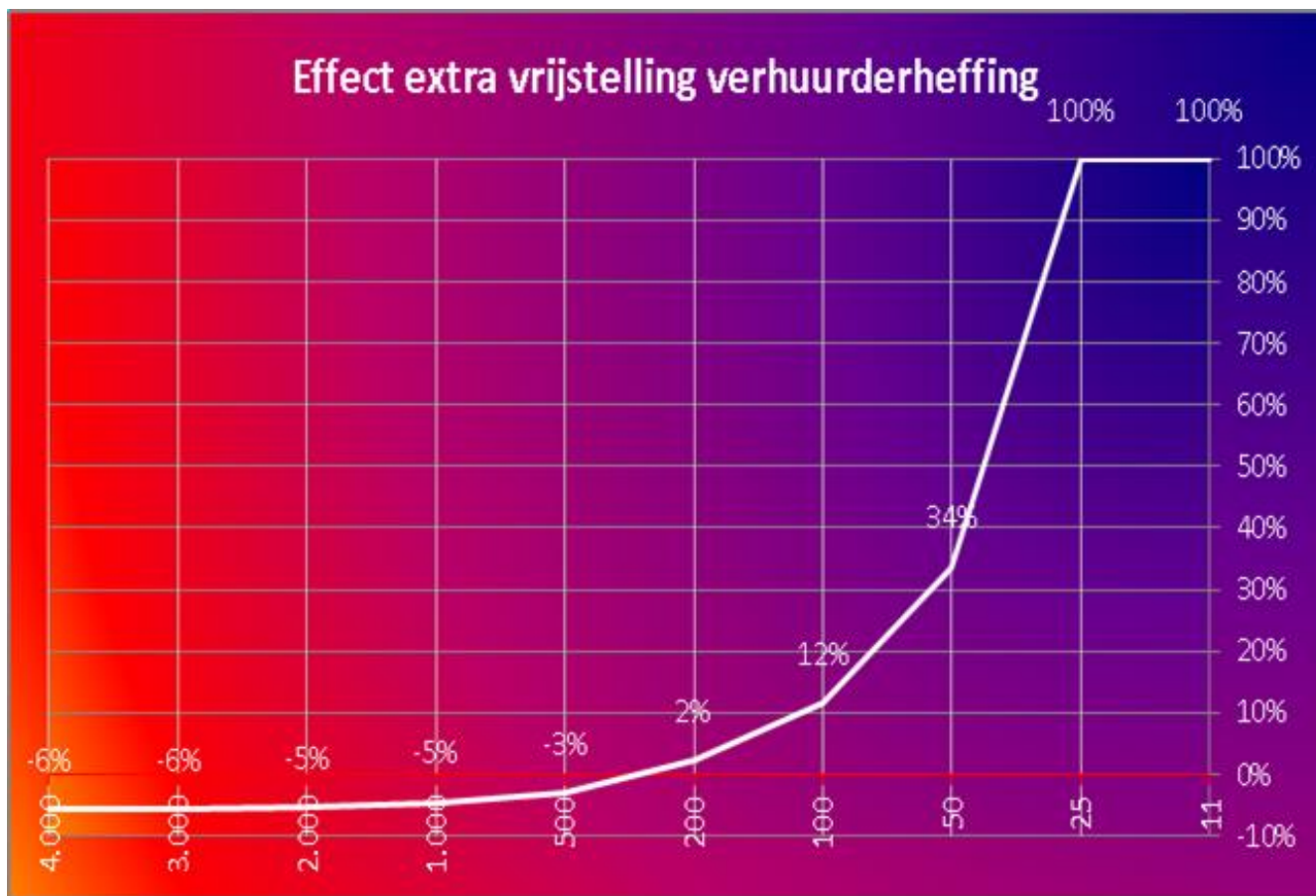
Cursussen



Webwinkel



Plannen verhuurderheffing najaar 2016





Juridisch



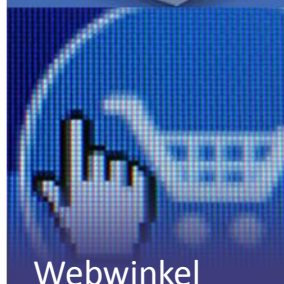
Politieke lobby



Producten en
diensten



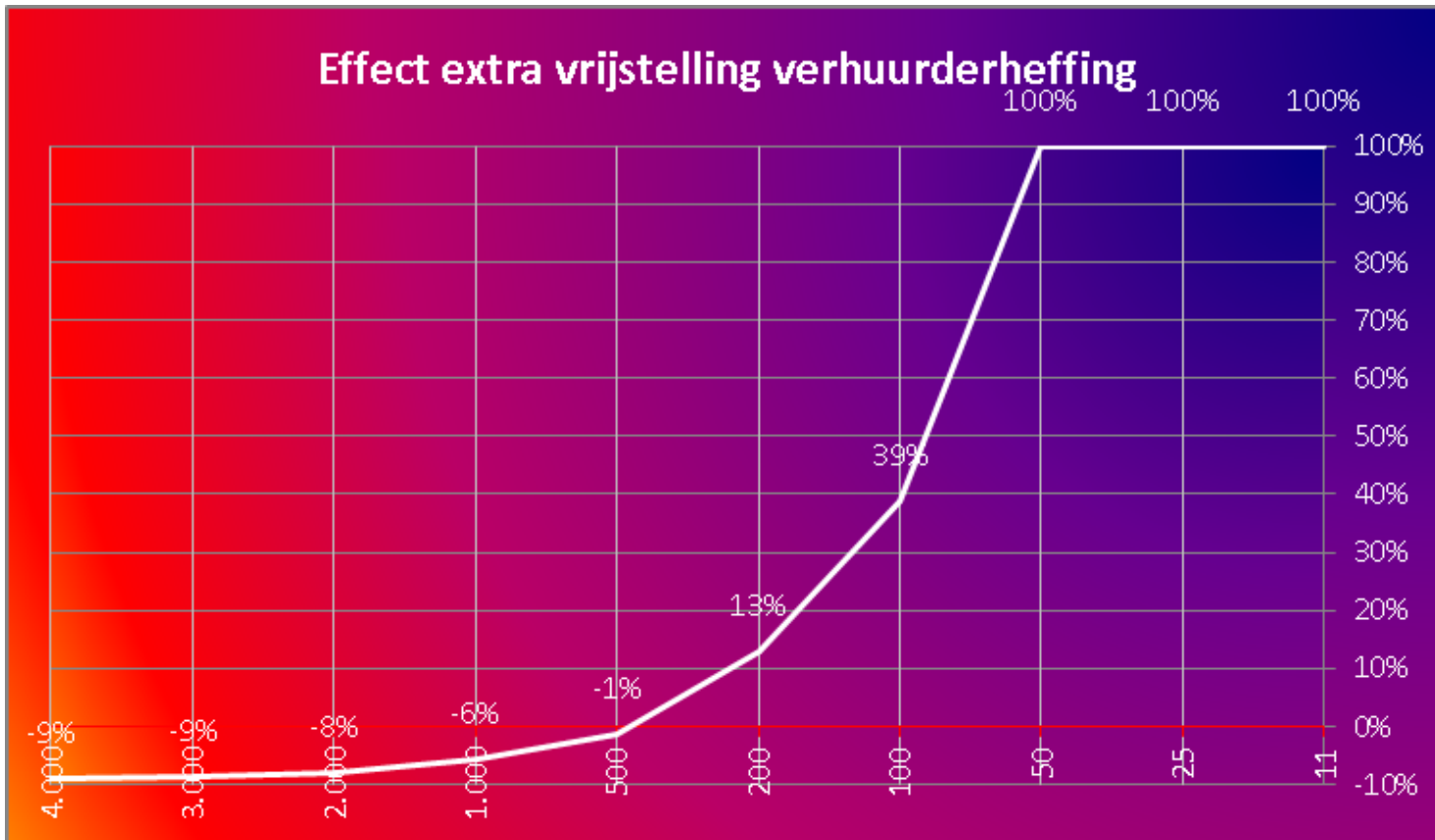
Cursussen



Webwinkel

Definitief verhuurderheffing 2018

Effect extra vrijstelling verhuurderheffing





Juridisch

Tarief verhuurderheffing

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



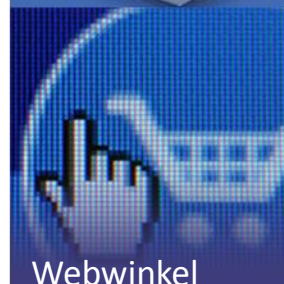
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Middensegment huur



Juridisch



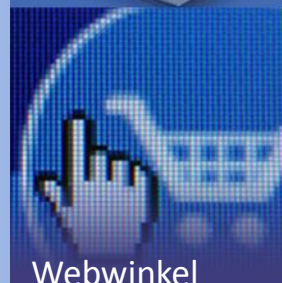
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



Juridisch

Middensegment huurwoningen

- Extra punt voor 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/>
- Opdracht Noordoost Brabant STEC-groep
 - **Voor beide zelf aanmelden!**



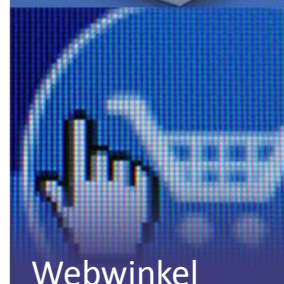
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



Juridisch

Samenwerkingstafels



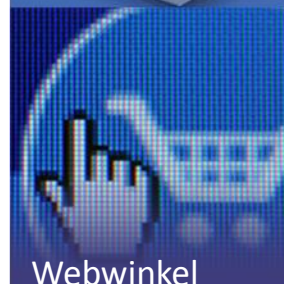
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



- Amsterdam
- Utrecht
- Rotterdam
- Leiden
- Eindhoven
- Almere
- Groningen
- Delft



Juridisch



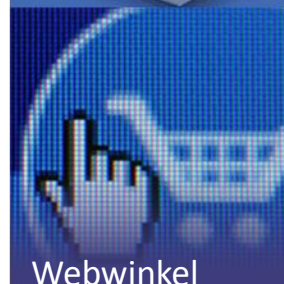
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

STEC 10 Brabantse gemeenten Noordoost-Brabant



- Bernheze
- Boxtel
- Haaren
- Heusden,
- Meijerijstad
- Oss
- 's-Hertogenbosch
- Sint-Michielsgestel
- Uden
- Vught

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Winkelconvenanten



Juridisch



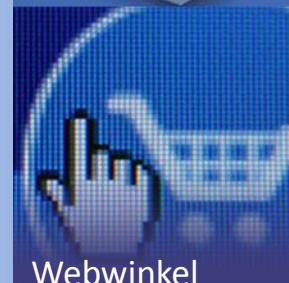
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



Juridisch



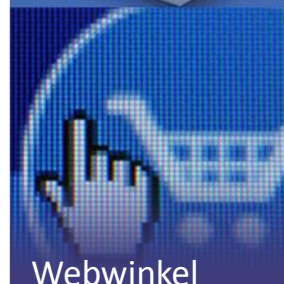
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Retaildeals

- Vastgoedtafel Retailagenda
 - covenant opgeblazen door retail
- Retaildeals
 - <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



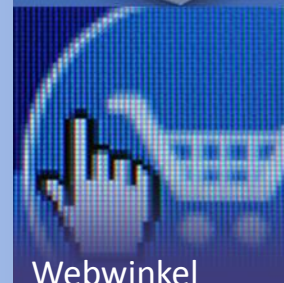
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen

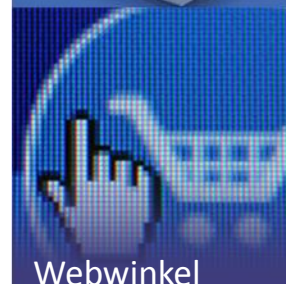


Webwinkel



Verwijderingscertificaten

- Kantorentop
 - géén verhuurderheffing kantoren!
- Verplicht label C in 2023
- Alternatief Vastgoed Belang
 - verwijderingscertificaten
 - oefensessies Zwolle en Houten
 - botsproef (met regelgeving)
- Verplicht label C in 2023



 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**



Juridisch



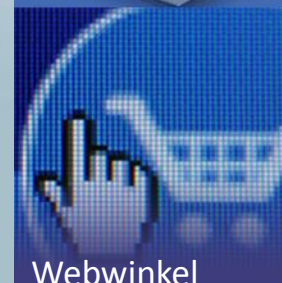
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Dank voor uw aandacht



Juridisch



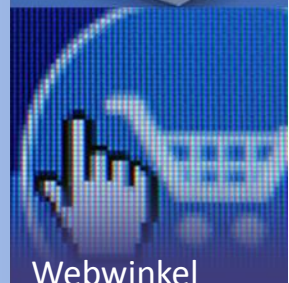
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel