

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Actualiteiten

ing. Co Koning MRE

Algemeen directeur Vastgoed Belang



Juridisch



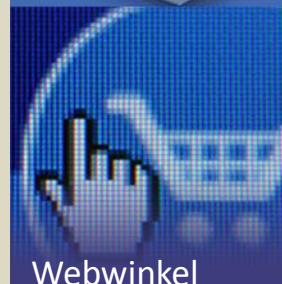
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Ontwikkelingen

- Evaluatie Verhuurderheffing
- Wet doorstroming huurmarkt
- Ontwikkeling middensegment
- Energieprestatievergoeding
- IB Box 3/Erfbelasting
- Fiscale maatregelen monumenten
- Procedure Woonbond
- Waternet
- Stadsgesprekken
- Uitspraak boete Airbnb



Juridisch



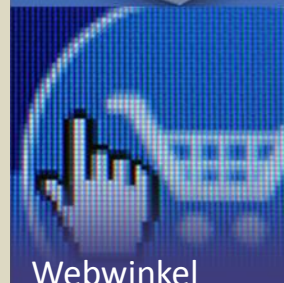
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Evaluatie verhuurderheffing



Juridisch



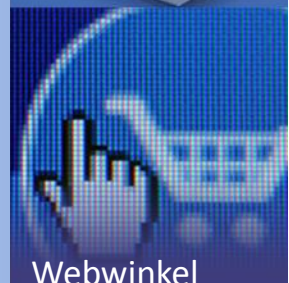
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Evaluatie verhuurderheffing

- Conclusies particuliere sector
- Verruiming regeling vermindering verhuurderheffing
- Minder verhuurderheffing kleine verhuurders
- Tarief gaat extra omhoog
- Opzienbarende uitspraak bezwaar verhuurderheffing



Juridisch



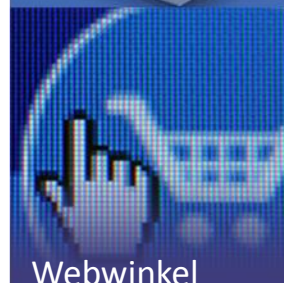
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



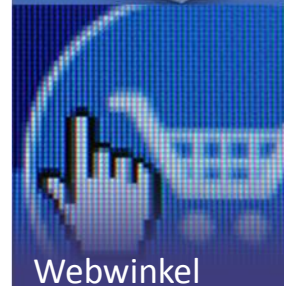
Webwinkel



Conclusies particuliere sector



- Slager keurt zijn eigen vlees
- Beeld spoort niet met signalen
- Crisis krijgt de schuld
- **Maatregelen nog niet van kracht!**
- Beoogd 1 januari 2017



Verruiming regeling vermindering verhuurderheffing

Heffingsvermindering goedkope nieuwbouw



- Aanvraag periode 2017-2021
- Realisatie binnen 5 jaar
- € 20.000 schaarste gebieden
- € 10.000 niet-schaarste gebieden
- Investeringsverklaring RVO



Juridisch



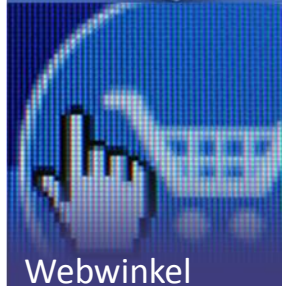
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



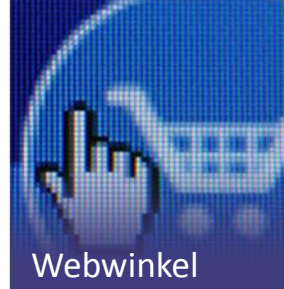
Juridisch



Politieke lobby


 Producten en
 diensten


Cursussen



Webwinkel

Verruiming regeling vermindering verhuurderheffing

Investeringscategorieën, regio's en bijbehorende heffingsvermindering Investeringscategorie	Regio	Heffingsvermindering	Minimale investering
Sloop	krimpgebieden Rotterdam Zuid	€ 25.000 (was € 15.000)	€ 37.500
Nieuwbouw	Rotterdam Zuid	€ 25.000 (was € 15.000)	€ 37.500
Samenvoeging	Krimpgebieden Rotterdam Zuid	€ 25.000 (was € 15.000)	€ 37.500
Kleinschalige verbouw	Rotterdam Zuid	€ 10.000	€ 25.000
Grootschalige verbouw	Rotterdam Zuid	€ 25.000 (was € 15.000)	€ 45.000
Ombouw naar huurwoning	overige regio's in Nederland incl. Rotterdam Zuid en krimpggebieden	€ 10.000	€ 25.000

Rotterdam Zuid goedkope nieuwbouw € 25.000 + € 10.000 = € 35.000

Heffingsvermindering krimpgebieden

Uitbreiding vrijstelling in krimpgebieden

- Achterhoek en Noordoost Fryslân toegevoegd
- Overschot aan particuliere te koop staande woningen
- Vraag naar goedkope huurwoningen neemt toe
- Complex waar de eigenaar al voor 1-1-2017 bezit heeft
- In 2017-2019 aangekocht gedurende 5 jaar vrijgesteld



Juridisch



Politieke lobby



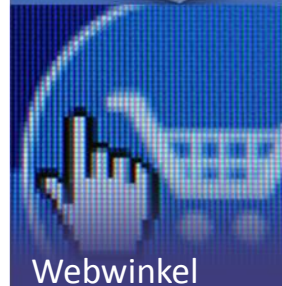
Producten en
diensten



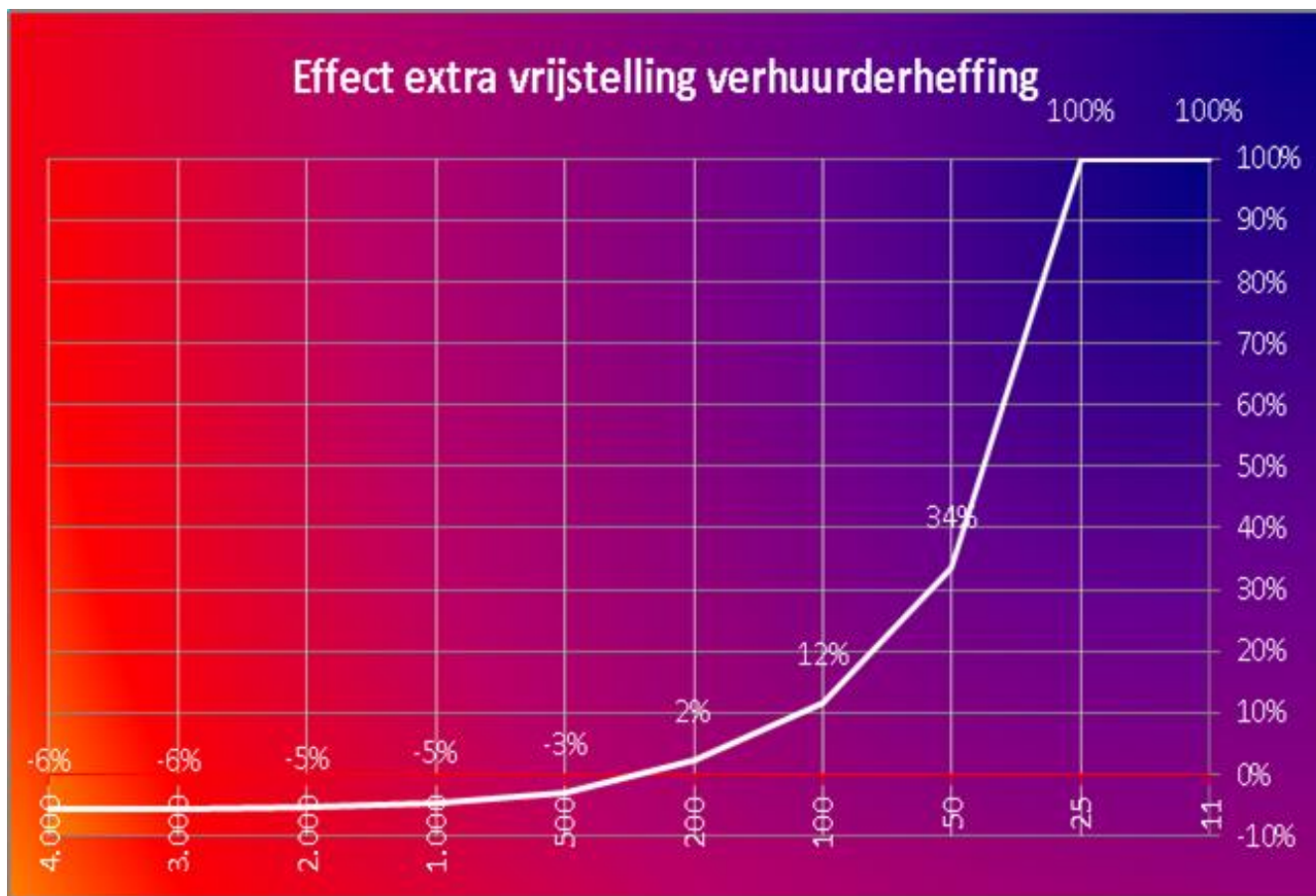
Cursussen



Webwinkel



Minder verhuurderheffing kleine verhuurder





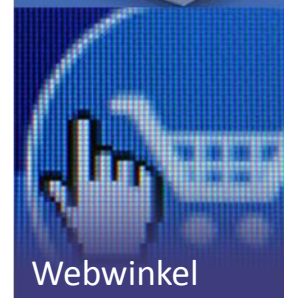
Tarief gaat extra omhoog



2016 is : 0,491% van de WOZ

2017 was : 0,536% van de WOZ

2017 wordt : 0,569% van de WOZ





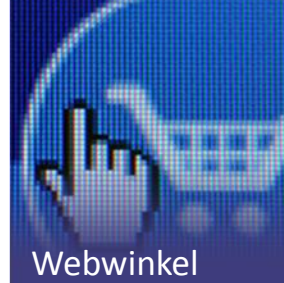
Opzienbarende uitspraak bezwaar verhuurderheffing

Hofjesstichting



- doelstelling verhuur;
- meer dan gemiddeld onderhoud;
- bijzondere huurdersgroep;
- verkoop niet goed mogelijk;
- de relatief hoge WOZ-waarde.

Belasting verminderd tot nihil



 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Wet doorstroming huurmarkt



Juridisch



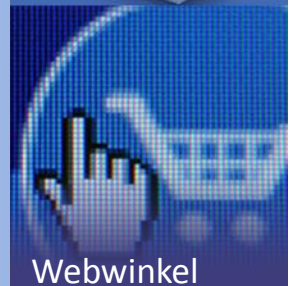
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

Uitbreiding dringend eigen gebruik

- Promovendi en jongeren tot 28 jaar
 - ✓ Was alleen studenten
- Grote gezinnen (8 personen of meer)
 - ✓ Opzegging mogelijk bij reductie tot minder dan 5 personen

Uitbreiding Leegstandswet

- Te koop staande huurwoningen
 - ✓ Was alleen sloop/renovatie/bestemmingswijziging

Diplomatenclausule

- Verlengen mag
 - ✓ Was niet mogelijk



Juridisch



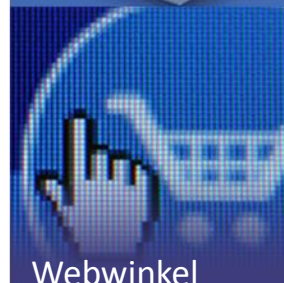
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur

Tijdelijk verhuren

- Zelfstandige woonruimte maximaal 2 jaar
- Onzelfstandige woonruimte maximaal 5 jaar
- Huurprijstoetsing tot 6 maanden na bepaalde duur
- Tussentijds opzeggen door de huurder mag
- Kennisgeving beëindiging < 3 en > 1 maand voor einde

Niet verwarren met huidige minimum huurtermijn 1 jaar!



Juridisch



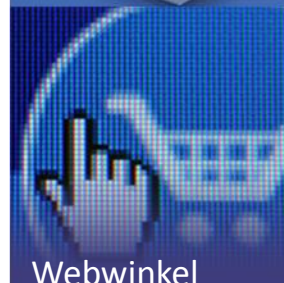
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed

Ontwikkeling middensegment



Juridisch



Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



Juridisch

Aanpassing puntensysteem (WWS) 1 oktober 2016

Nieuwbouw

- Corop-regio Amsterdam en Utrecht
 - Opgeleverd in 2018, 2019, 2020, 2021 of 2022
 - ✓ Nieuwbouw < 40 m² WOZ/m²/€ 51 i.p.v. WOZ/m²/€ 122
- Landelijk
 - Opgeleverd in 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019
 - 110 punten onderdelen 1 t/m8 en 12 ex WOZ
 - ✓ minimaal 40 punten voor WOZ
 - Woning in aanbouw
 - ✓ Reken met geobjectiveerde stichtingskosten voltooid



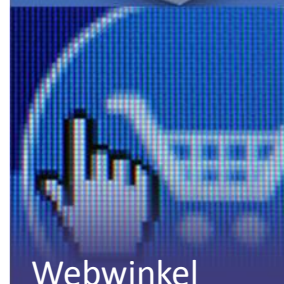
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Aanpassing puntensysteem (WWS) 1 oktober 2016

Renovatie en Transformatie

- Indien voldaan aan art. 5.6 lid 3 Bouwbesluit 2012
 - Regeling nieuwbouw als vorige sheet
- Indien niet voldaan aan art. 5.6 lid 3 Bouwbesluit 2012
 - Minimaal € 10.000
 - ✓ 0,2 punten per € 1.000 gedurende 5 jaar na oplevering



Juridisch



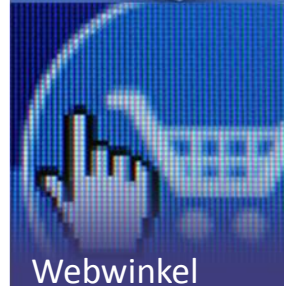
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



Juridisch



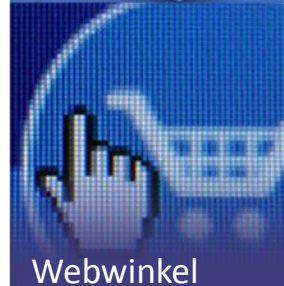
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Aanpassing puntensysteem (WWS) 1 oktober 2016

art. 5.6 lid 3 Bouwbesluit 2012

- > dan 25% oppervlakte bouwschil renoveren
- **integrale** gebouwschil!
- **Niet** bijvoorbeeld na-isolatie! (Toelichting BB 2012)
- nieuwbouwvoorschriften voor thermische isolatie



 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed

Energieprestatievergoeding



Juridisch



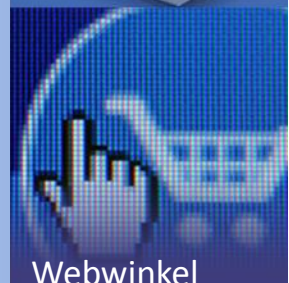
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



Juridisch

Energieprestatievergoeding (EPV)



Politieke lobby

Gereguleerde huurwoningen

- Zeer energiezuinig
- Warmtevraag < 50 kWh per m²per jaar
- Isolatie en ventilatie
- Opgewekte energie = verbruik



Producten en
diensten

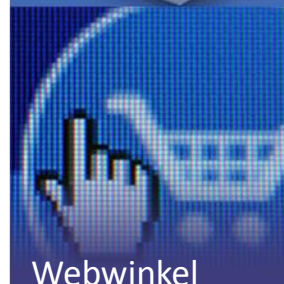
Punten WWS

- Meergezinswoning: 28 punten
- Eengezinswoning: 32 punten
- Toetsing HC mogelijk



Cursussen

1 september 2016



Webwinkel



Wettelijk maximum (EPV)

**Netto warmtevraag in
kilowattuur per
vierkante meter per jaar**

**Maximale EPV per vierkante meter per maand
bij huurwoning die zelf warme opwekt**

0 tot en met 30

€ 1,40

31 tot en met 40

€ 1,20

41 tot en met 50

€ 1,-

**Netto warmtevraag in
kilowattuur per
vierkante meter per jaar**

**Maximale EPV in vierkante meter per maand
bij huurwoning aangesloten op warmtenet**

0 tot en met 15

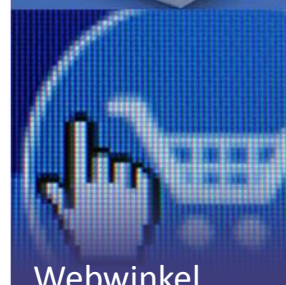
€ 0,70

16 tot en met 30

€ 0,60

31 tot en met 40

€ 0,30

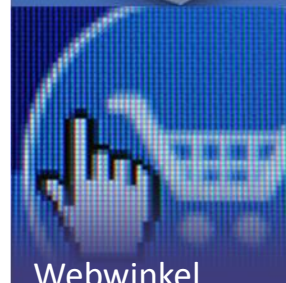


WWS en EPV

Punten van aandacht

- Aftopping punten Energie-index tot 12 punten
- Let op! **Liberalisatiegrens!** 1-7-2016 => 145 punten
- 1 punt = ca. € 5,18 per maand
- 12 punten = € 62,16 per maand
- Aftopping dus € 745,92 per jaar

- Profijt is dus afhankelijk van oppervlakte van de woning
- Warmtevraag is 0 - 30 KWh => 45 m² gebruiksoppervlak
- Warmtevraag is 41 – 50 KWH => 63 m² gebruiksoppervlak



 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

IB Box 3/Erfbelasting



Juridisch



Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Opnieuw succesvol bezwaar WEV/Leegwaarderatio



ECLI:NL:HR:2015:812 - 3 april 2015

Gevolgd door:

ECLI:NL:GHDHA:2016:32 – 6 januari 2016

ECLI:NL:HR:2015:1171 – 24 april 2015

Gevolgd door:

ECLI:NL:GHARL:2016:1476 – 23 februari 2016

ECLI:NL:RBNHO:2016:7491 - 27 juli 2016



Juridisch



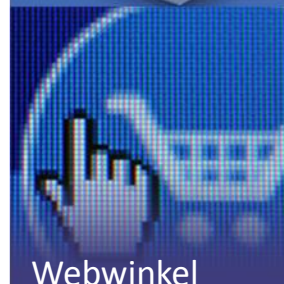
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



Juridisch

Leegwaarderatio onverbindend voor Erfbelasting?

Erfbelasting ECLI:NL:HR:2016:2135 – 23-9-2016



Art. 21, lid 8, SW, art. 10a Uitv. besl. SW.
Waarde economisch verkeer van
verhuurde woningen. Leegwaarderatio
onverbindend als uitkomst in
betekenende mate afwijkt van werkelijke
waarde op WOZ-waardepeildatum.



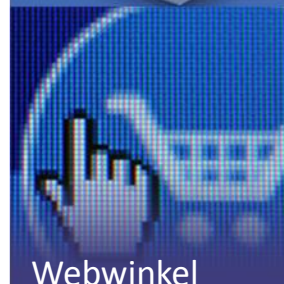
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Fiscale maatregelen monumenten



Juridisch



Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



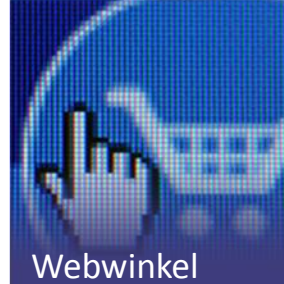
Webwinkel



Fiscale aftrek monumenten stopt in 2017!

- 63.482 geregistreerde Rijksmonumenten
- Aftrek 2016 nog 80% tegen maximaal 52%
- Dat is ca. 60% netto
- In 2017 100% eigen rekening niet meer aftrekbaar
- Zowel planmatig als achterstallig onderhoud
- Staat uw pand in het register?

<http://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl>



 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Procedure Woonbond



Juridisch



Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Dagvaarding 21 juli m2016

Kort samengevat

- In de jaren 2013, 2014 en 2015
- Onrechtmatig handelen Belastingdienst
- Onrechtmatig handelen door verhuurders
- Nietigheid inkomensverklaringen
- Nietigheid voorstellen tot huurverhoging
- Vordering tot overleg over een passende regeling
- Conclusie van antwoord 26 oktober bij de rechtbank



Juridisch



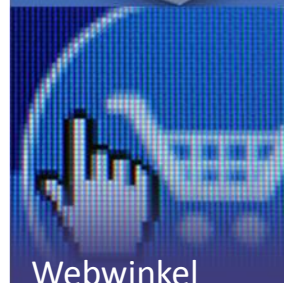
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Amsterdamsse zaken



Juridisch



Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



Juridisch



Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen

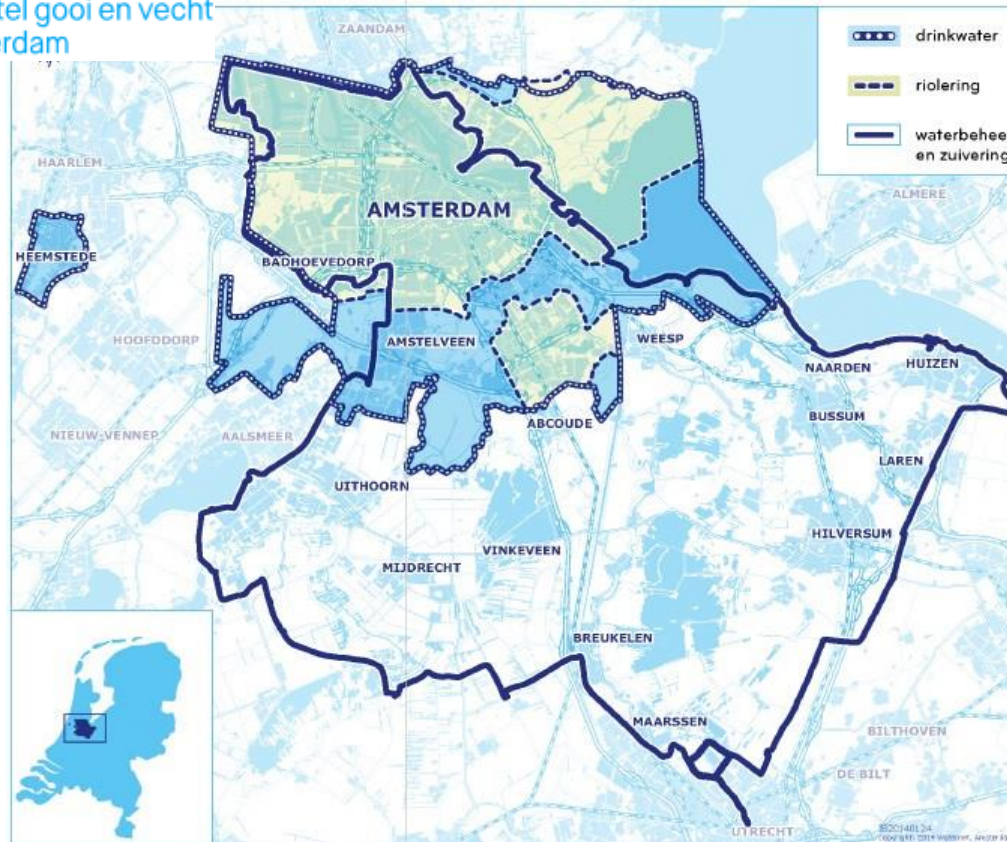


Webwinkel

Waternet



waterschap amstel gooi en vecht
gemeente amsterdam



• |



Juridisch

Waternet



<https://mijn.waternet.nl/bij-de-bron/>

- Afrekening meeste huurwoningen via de verhuurder
- Per **1 oktober 2016** direct aan Waternet?
- Administratieve achterstand Waternet
- Veel klachten bij Vastgoed Belang



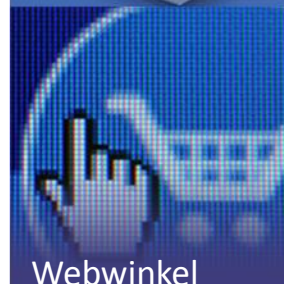
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



Stadsgesprekken

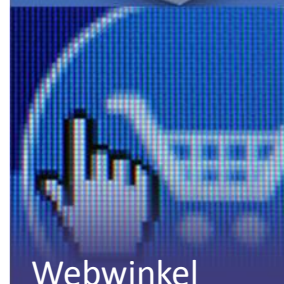
- ✘ **Gemeente**
- ✘ **Amsterdam**
- ✘ **Thema's**

Locatie Pakhuis de Zwijger

Piet Heinkade 179 Amsterdam

- 15 november: Hoe ziet de woningvoorraad er uit in 2025?
- 22 november: Hoe verdelen we de woningvoorraad in 2025?
- 29 november: Hoe zorgen we optimale bewoond in 2025?
- Enquête Wonen in Amsterdam:

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/woonagenda/>





Juridisch



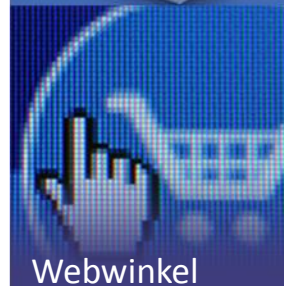
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

Raad van State boete Airbnb



- Verhuurder verhuurt 3 app. een huurder
- Huurder verhuurd onder (Airbnb)
- Onttrekking woningvoorraad
- Boete € 36.000
- Raad van State zet streep door boete!

Zwaarwegend:

De verhuurder wist van niets!

Landelijke ledenbijeenkomst



21 November
De Kom
Stadsplein 6
Nieuwegein
Aanvang 15.00 uur

U komt toch ook?



Juridisch



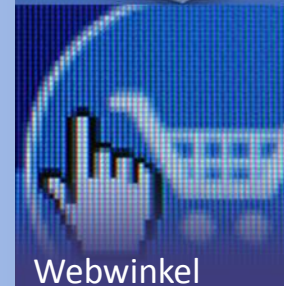
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel

 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**



Juridisch



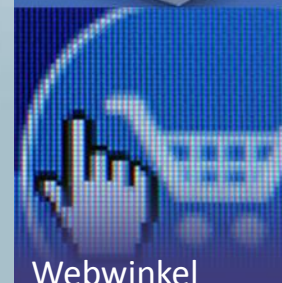
Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel



 **Vastgoed Belang**

vereniging
van particuliere beleggers
in vastgoed

**Branchevereniging voor
particuliere beleggers in vastgoed**

Dank voor uw aandacht



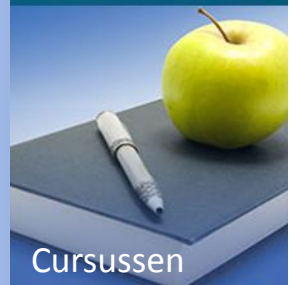
Juridisch



Politieke lobby



Producten en
diensten



Cursussen



Webwinkel