

 **Vastgoed Belang**

vereniging  
van particuliere beleggers  
in vastgoed

**Branchevereniging voor  
particuliere beleggers in vastgoed**

# Actualiteiten

**ing. Co Koning MRE**

Algemeen directeur Vastgoed Belang



Juridisch



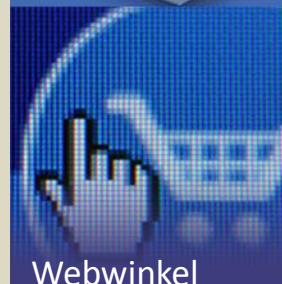
Politieke lobby



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



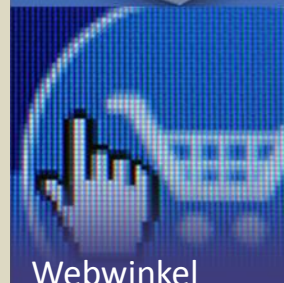
Politieke lobby



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



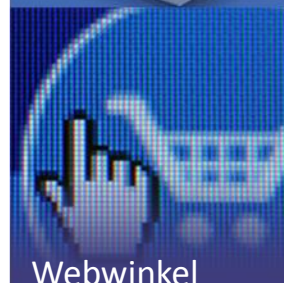
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel



Juridisch

## Conclusies particuliere sector



Politieke lobby



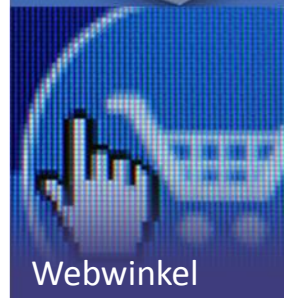
- Slager keurt zijn eigen vlees
- Beeld spoort niet met signalen
- Crisis krijgt de schuld
- **Maatregelen nog niet van kracht!**
- Beoogd 1 januari 2017



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel

## 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



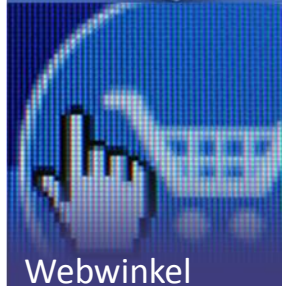
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



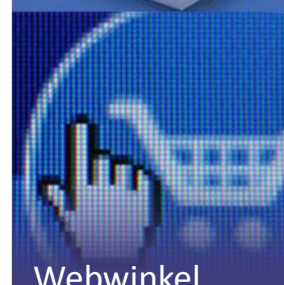
Webwinkel



## Verruiming regeling vermindering verhuurderheffing

Investeringscategorieën, regio's en bijbehorende heffingsvermindering Investeringscategorie	Regio	Heffingsvermindering	Minimale investering
Sloop	krimpgebieden Rotterdam Zuid	<b>€ 25.000</b> (was € 15.000)	€ 37.500
Nieuwbouw	Rotterdam Zuid	<b>€ 25.000</b> (was € 15.000)	€ 37.500
Samenvoeging	Krimpgebieden Rotterdam Zuid	<b>€ 25.000</b> (was € 15.000)	€ 37.500
Kleinschalige verbouw	Rotterdam Zuid	€ 10.000	€ 25.000
Grootschalige verbouw	Rotterdam Zuid	<b>€ 25.000</b> (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

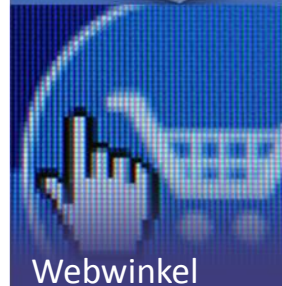


Cursussen

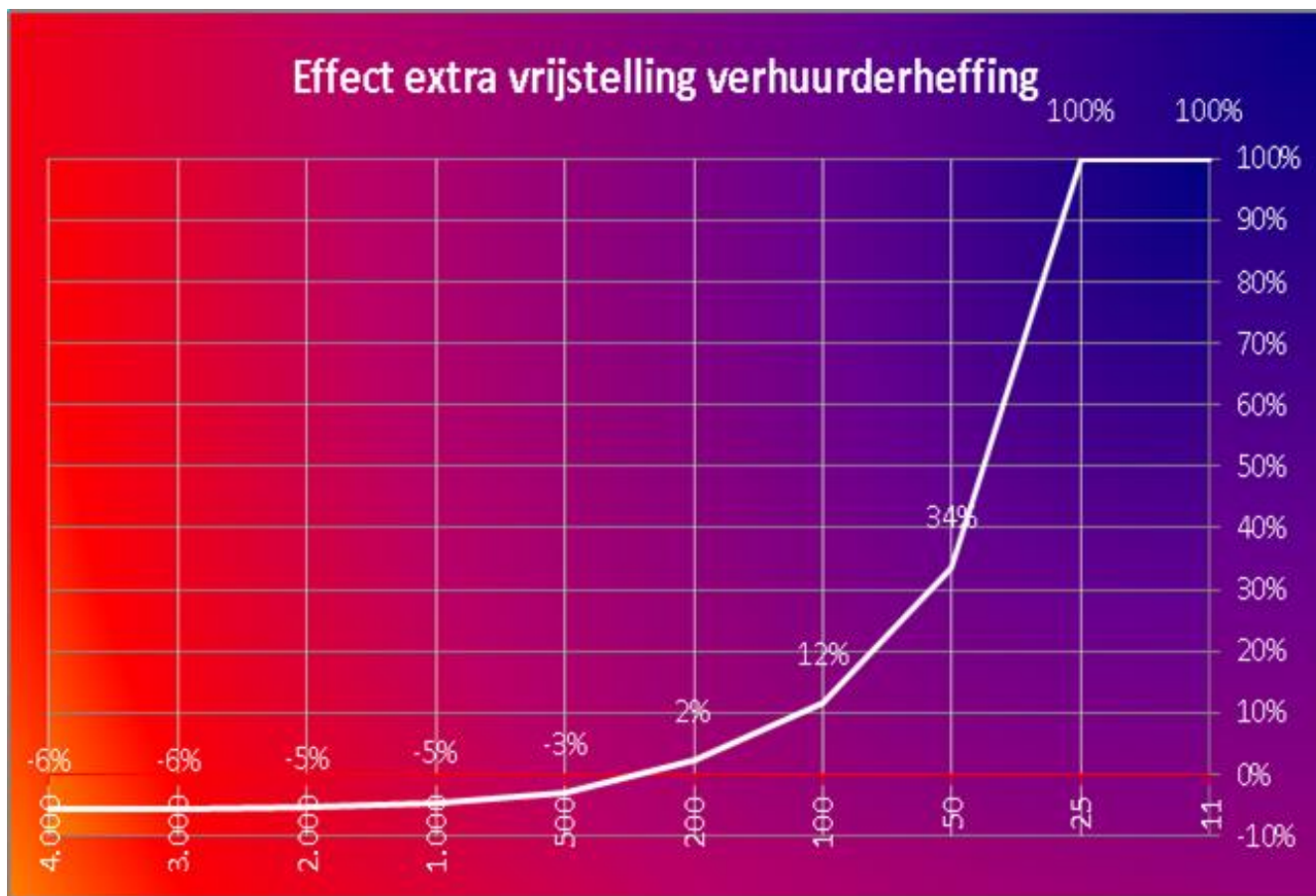


Webwinkel





## Minder verhuurderheffing kleine verhuurder





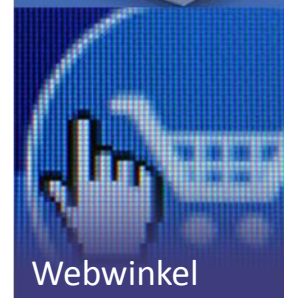
## Tarief gaat extra omhoog



2016 is : 0,491% van de WOZ

2017 was : 0,536% van de WOZ

2017 wordt : 0,569% van de WOZ





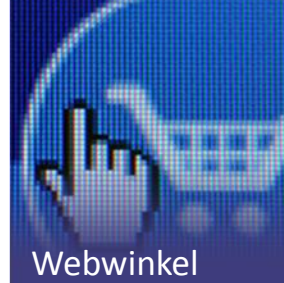
## Opzienbarende uitspraak bezwaar verhuurderheffing

### 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



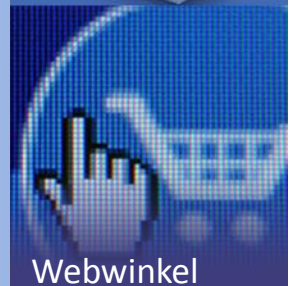
Politieke lobby



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



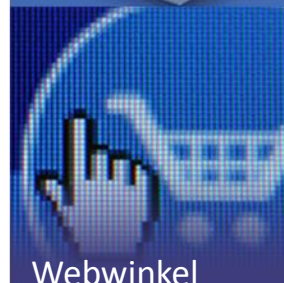
Politieke lobby



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



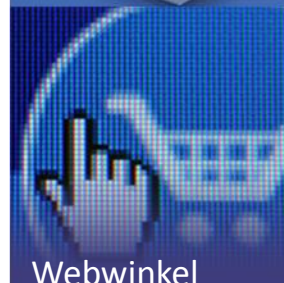
Politieke lobby



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 m<sup>2</sup> WOZ/m<sup>2</sup>/€ 51 i.p.v. WOZ/m<sup>2</sup>/€ 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



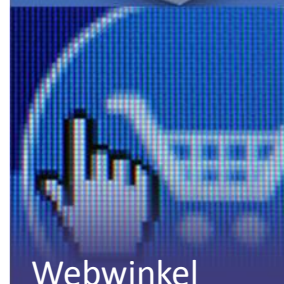
Politieke lobby



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



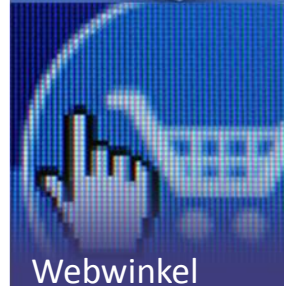
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel



Juridisch

## 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



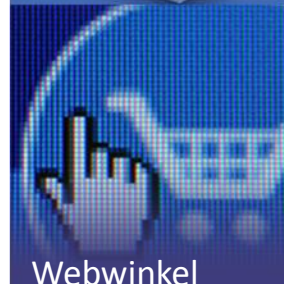
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel

 **Vastgoed Belang**

vereniging  
van particuliere beleggers  
in vastgoed

**Branchevereniging voor  
particuliere beleggers in vastgoed**

# Energieprestatievergoeding



Juridisch



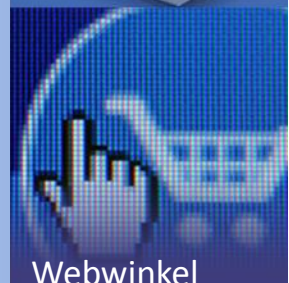
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel



Juridisch

## Energieprestatievergoeding (EPV)



Politieke lobby

### **Gereguleerde huurwoningen**

- Zeer energiezuinig
- Warmtevraag < 50 kWh per m<sup>2</sup>per jaar
- Isolatie en ventilatie
- Opgewekte energie = verbruik



Producten en  
diensten

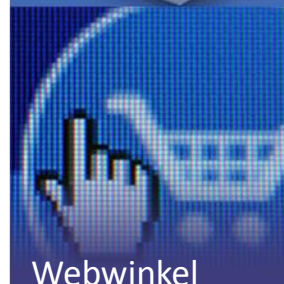
### **Punten WWS**

- 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

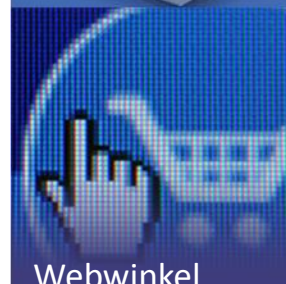
€ 0,70

16 tot en met 30

€ 0,60

31 tot en met 40

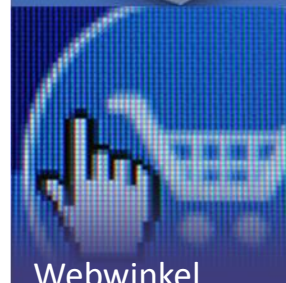
€ 0,30



## 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 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak
- Warmtevraag is 41 – 50 KWH => 63 m<sup>2</sup> 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



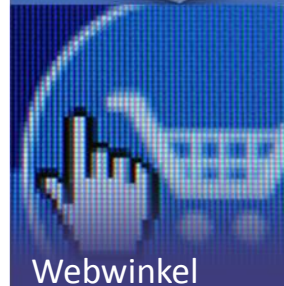
Politieke lobby



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.



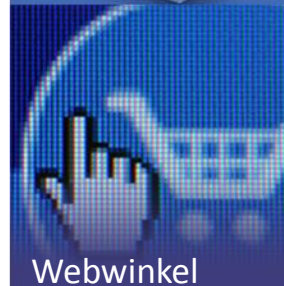
Politieke lobby



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



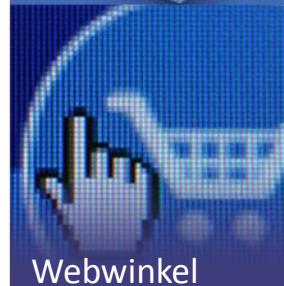
Webwinkel



## 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



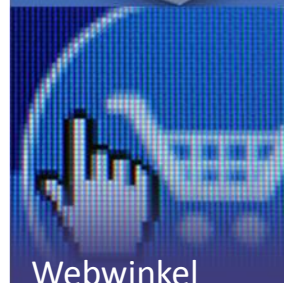
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel

 **Vastgoed Belang**

vereniging  
van particuliere beleggers  
in vastgoed

**Branchevereniging voor  
particuliere beleggers in vastgoed**

# Amsterdamsse zaken



Juridisch



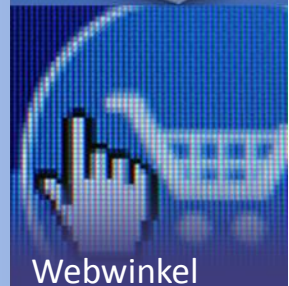
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel



Juridisch



Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen

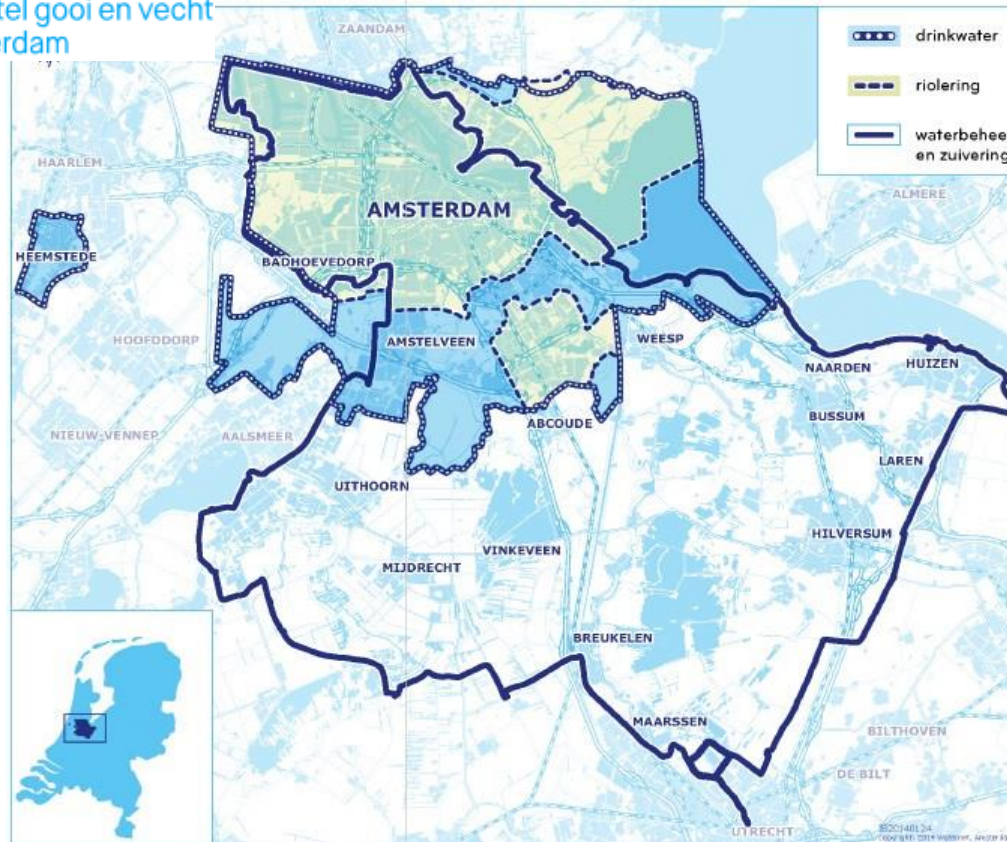


Webwinkel

## Waternet



waterschap amstel gooi en vecht  
gemeente amsterdam



• |

## 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



Juridisch



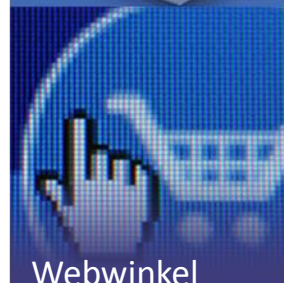
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel





## Stadsgesprekken

✘ Gemeente  
✘ Amsterdam

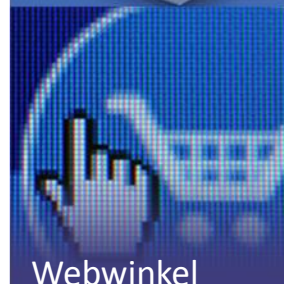
Locatie Pakhuis de Zwijger

Piet Heinkade 179 Amsterdam

✘ Thema's

- 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



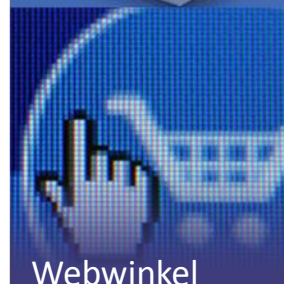
Politieke lobby



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



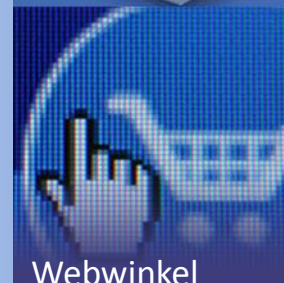
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel

 **Vastgoed Belang**

vereniging  
van particuliere beleggers  
in vastgoed

**Branchevereniging voor  
particuliere beleggers in vastgoed**



Juridisch



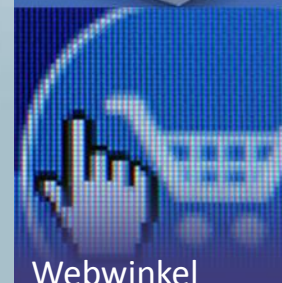
Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel



 **Vastgoed Belang**

vereniging  
van particuliere beleggers  
in vastgoed

**Branchevereniging voor  
particuliere beleggers in vastgoed**

**Dank voor uw aandacht**



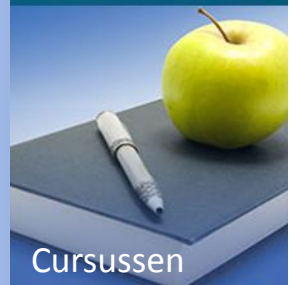
Juridisch



Politieke lobby



Producten en  
diensten



Cursussen



Webwinkel