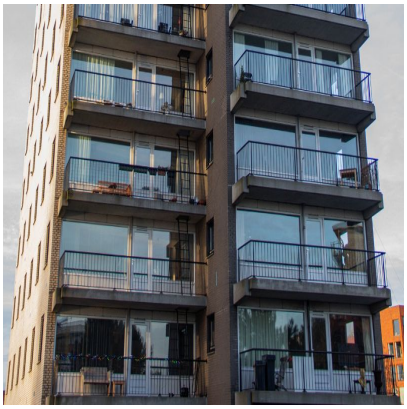
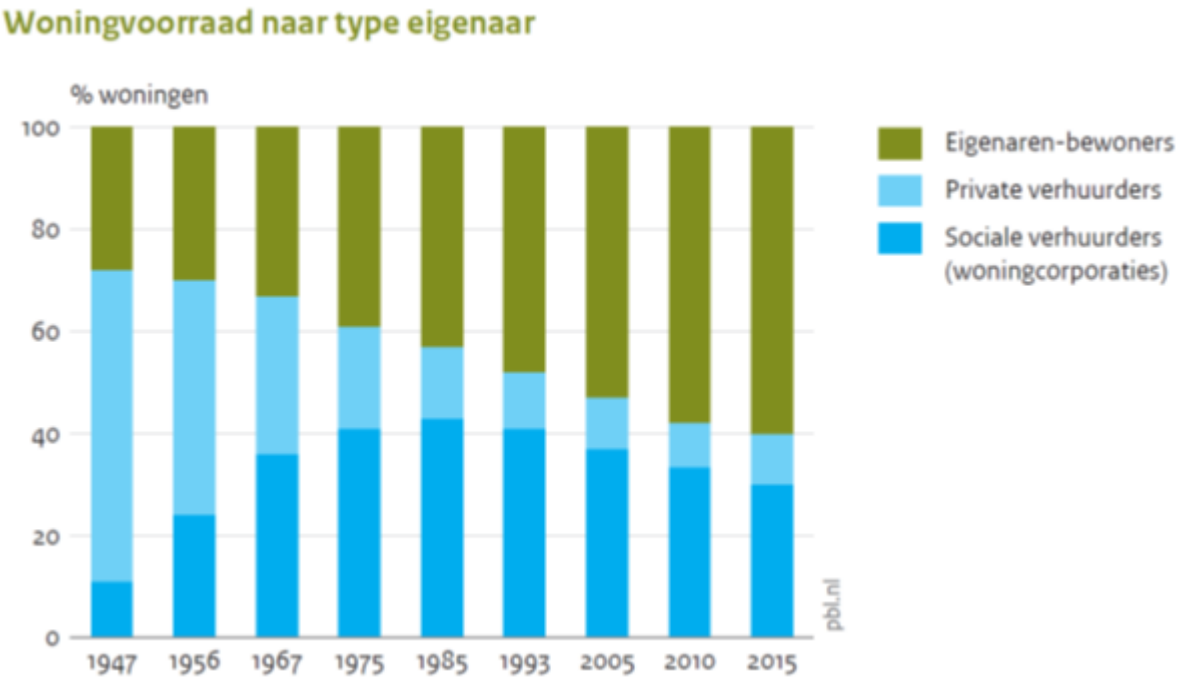


# Verkoopdruk particulier vastgoed

## Beschrijving

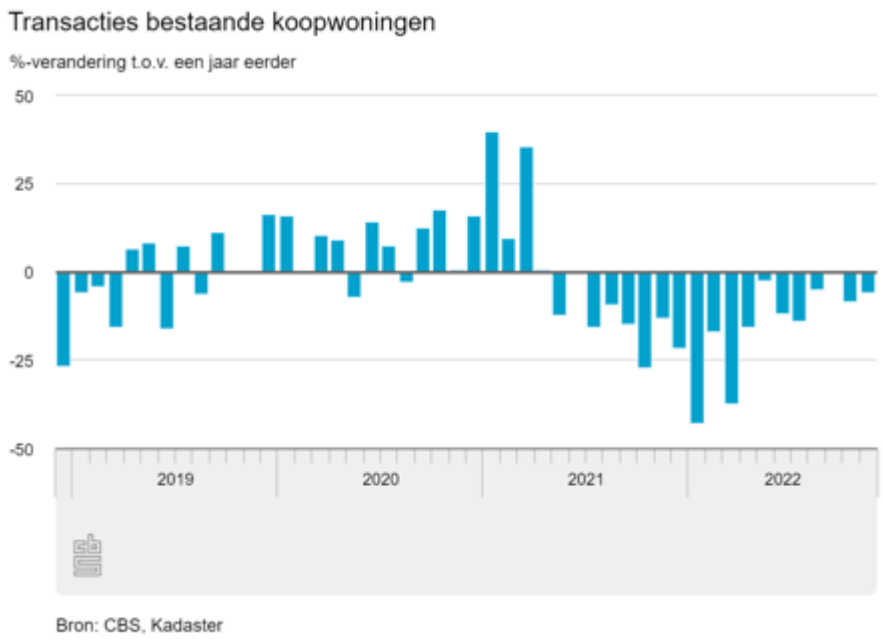
Het belang van een goede reputatie mag tegenwoordig niet worden onderschat. KLM is alleen gered omdat het bedrijf jarenlang succesvol heeft geÃ¯nvesteerd in het imago van onze nationale trots dat met haar blauwe vogels symbolisch in de vorm witte zwanen soepel en schoon de wereld overvloog. Vastgoedbeleggers hebben een veel slechter imago. Iedere vastgoedbelegger wordt geframed door het imago van de pandjesprins, een omgeving waar huisjesmelkers door minimale investeringen een zo groot mogelijke winst willen behalen. Dus kwam er een prins Bernard-belasting om de pandjesbazen aan te pakken. De realiteit is dat veel woningen door particulieren worden verhuurd voor hun pensioen. Veel ondernemers hebben in het verleden Ã©Ã©n of meerdere panden kunnen kopen en de huurinkomsten vormen nu een aanvulling op dit pensioen. Ook die worden gepakt, onder andere door de nieuwe regels in Box 3.



Bovenop de fiscaal ongunstige positie voor vastgoedbeleggers in box 3 waar over een veel hogere Woz-waarde een hogere belasting wordt geheven en waar de hypotheek niet langer wordt gesaldeerd met die Woz-waarde, waardoor slechts een deel van de hypotheekrente aftrekbaar is, komt nu de middenhuurregeling. Deze regeling zorgt er voor dat de waarde van honderdduizenden middenhuurwoningen met een kwart dalen. Daardoor is verkopen daadwerkelijk een beter optie dan verhuren.

Bron: CBS, Kadaster

Als minister De Jonge met het vlottrekken van de woningmarkt bedoelt dat er meer huizen moeten worden verkocht dan is het doel met deze regeling snel bereikt. Als er daadwerkelijk meer huurwoningen bij moeten komen, vooral in het middensegment, dan zorgt deze regeling eerder voor het tegenovergestelde. Bij elkaar gaan deze beleggers door deze regeling per jaar een klein miljard missen aan huurinkomsten. Geld dat dan niet besteed kan worden aan verduurzaming van woningen en ook niet geÃ¯nvesteerd zal worden in nieuwe huurwoningen. De uitpondwaarde van 95 procent van de huurwoningen komt hierdoor hoger te liggen dan de resterende exploitatiewaarde. Dat zorgt voor veel verkoopdruk en dat is slecht nieuws, ook voor toekomstige vrije sector-huurders. Er is immers meer concurrentie door een krimpend aanbod. Bovendien krijg je in de middenhuurmarkt dezelfde effecten als we nu zien bij het segment daaronder. Huurders willen niet meer weg uit hun bestaande (gesubidieerde) huurwoning. Met als bijkomend gevolg minder mobiliteit op de huurmarkt en daardoor ook op de arbeidsmarkt.




De inschattingen zijn dat zoâ??n 410.000 woningen tussen de 145 en de 187 WWS-punten hebben en daarmee in de middenhuur vallen, 370.000 daarvan worden geraakt door de middenhuurregeling. Uiteindelijk zal 95 procent van de middenhuur worden gereguleerd. Kortom, er is straks geen vrije huursector meer. Daardoor kan er minder worden geÃ¯nvesteerd in middenhuurwoningen, minder in verduurzaming of nieuwbouw. Als alle maatregelen bij elkaar worden genomen â?? de overdrachtsbelasting van 10,4 procent, de WOZ-cap en de middenhuurregeling â?? dan daalt een middenhuurwoning met zoâ??n 25 procent in waarde. Oud-ondernemers die beleggen voor hun pensioen, zien hun pensioenpot daardoor ineens met 25 procent in waarde dalen, terwijl zoâ??n beetje alle huurinkomsten opgaan aan belastingen. In theorie kunnen honderdduizenden van deze woningen op de markt komen, niet zo vreemd dat de huizenprijzen dalen.

Abonneer op deze nieuwsbrief via www.aureus.eu/nieuwsbrief

Voor tussentijdse updates, volg AurÃ©us op Linkedin

De besluiten van het MacrocomitÃ© van AurÃ©us worden gebruikt voor de invulling van de Actieve portefeuille. In deze portefeuille worden aandelen, obligaties en alternatieve beleggingen over- of onderwogen en kunnen er actieve keuzes worden gemaakt voor bepaalde sectoren, regioâ??s, obligaties, looptijden ect. Risicobeperking is een belangrijk onderdeel van de Actieve portefeuille. De Markt/Factor portefeuille wijkt slechts beperkt af van de index (MSCI ACWI IMI). Er is sprake van een structurele allocatie naar vijf factoren om de factorpremie op lange termijn te innen. Daarom worden keuzes van het MacrocomitÃ© niet meegenomen. Wel wordt er geherbalanceerd wanneer het portefeuillegewicht 10 procent afwijkt van de neutrale allocatie. De SRI-Impact-portefeuille heeft een focus op duurzame en impactvolle beleggingen/bedrijven, de benchmark voor deze portefeuille is de MSCI ACWI SRI. Om een kern van duurzame SRI-fondsen bevinden zich 6 impactsatellieten. Keuzes gemaakt in het MacrocomitÃ© worden voor zover relevant meegenomen in de SRI-Impact-portefeuille. Voor de Individuele Aandelenportefeuille maken wij gebruik van de research en beleggingsfilosofie van FinanciÃ«le Diensten Amsterdam (FDA). Deze op groei- en kwaliteitsaandelen gerichte research/strategie heeft een allocatie naar Europese en Amerikaanse aandelen. Het doel is de outperformance van de benchmark (MSCI World). Keuzes gemaakt in het MacrocomitÃ© ten aanzien van over- of onderwegen van aandelen en obligaties worden meegenomen voor de allocatie in de Individuele Aandelenportefeuille, voor de regio- en de sectorverdeling volgen wij de research van FDA.

AurÃ©us streeft er naar om correcte en actuele informatie te verstrekken afkomstig van betrouwbare bronnen, maar kan de juistheid en volledigheid van de informatie in deze publicatie niet garanderen. Aan deze publicatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. AurÃ©us aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige directe of gevolgschade voortvloeiende uit het gebruik van deze publicatie of de inhoud ervan. Deze publicatie is niet bedoeld als een aanbod of verzoek tot aan- of verkoop van een financieel instrument en moet evenmin worden beschouwd als een persoonlijk beleggingsadvies, aangezien de inhoud van deze publicatie niet is toegesneden op de individuele (financiÃ«le) situatie en doelstellingen van beleggers. PotentiÃ«le beleggers worden er nadrukkelijk op gewezen dat aan

beleggen financiÃ«le risicoâ??s zijn verbonden. Zij dienen dan ook goed kennis te nemen van de inhoud van relevante informatie over desbetreffende belegging (prospectus, informatiememorandum, essentiÃ«le beleggersinformatie, essentiÃ«le-informatiedocument etc.) en worden geadviseerd onafhankelijk advies in te winnen om zich een goed oordeel te kunnen vormen over die risicoâ??s en/of deze risicoâ??s passen in/bij hun beleggingsdoelstellingen, financiÃ«le situatie, risicoprofiel en risico acceptatie. De waarde van een belegging kan fluctueren. Het is mogelijk dat beleggers bij verkoop of beÃ«indiging van hun belegging minder terugkrijgen dan hun inleg. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.