

Persbericht

Afzender: Dukers & Baelemans
Postbus 9232
5000 HE Tilburg
Tel. 013 – 5802714
Fax. 013 – 5439579
Info@dukers-baelemans.nl
www.dukers-baelemans.nl

Onderwerp: Plan Dukers & Baelemans moet stagnerende huizenmarkt vlot trekken
Datum: 29 januari 2009

Plan Dukers & Baelemans moet stagnerende huizenmarkt vlot trekken

Het opleidingsinstituut Dukers & Baelemans heeft in december 2008 een plan ontwikkeld om de stagnerende huizenmarkt vlot te trekken. Niet alleen huizenbezitters, maar ook makelaars, bouwbedrijven, verhuizers en andere toeleveranciers profiteren van de door Dukers & Baelemans voorgestelde maatregelen. Ook de Vereniging Eigen Huis heeft inmiddels een oplossing gepresenteerd die dezelfde gedachtegang volgt. Het opleidingsinstituut is nu overtuigd van de haalbaarheid mits de politiek snel maatregelen neemt.

De kredietcrisis en in het verlengde daarvan de economische crisis, heeft ervoor gezorgd dat de huizenmarkt op slot zit. Als gevolg daarvan is de druk op de werkgelegenheid in de bouw en aanverwante arbeidsintensieve sectoren groot. Veel bedrijven hebben hun toelucht genomen tot arbeidstijdverkorting voor hun werknemers. De komende maanden zullen de negatieve gevolgen voor de werkgelegenheid in deze sector vermoedelijk nog veel groter zijn dan in de industrie.

De maatregelen die tot nu toe zijn voorgesteld, worden niet of nauwelijks overgenomen door het kabinet. Het halveren of tijdelijk afschaffen van de overdrachtsbelasting kost veel geld en zal uiteindelijk ten koste gaan van de starters op de huizenmarkt. Het is te verwachten dat het geheel of gedeeltelijk afschaffen van de overdrachtsbelasting de inmiddels ingezette prijsdaling weer (deels) teniet zal doen.

Doorstroming

Om de doorstroming in de huizenmarkt weer op gang te brengen, c.q. te bevorderen, heeft Dukers & Baelemans een concreet plan ontwikkeld dat een combinatie van juridische en fiscale maatregelen omvat. Dat plan komt neer op: 1. het afschaffen van de huurbescherming bij tijdelijke verhuur van de koopwoning, 2. het tijdelijk fiscaal faciliteren van de verhuurde vorige koopwoning, 3. het voor de hypotheekverstrekker mogelijk te maken om toestemming tot verhuur te geven.

1. Afschaffing huurbescherming bij tijdelijke verhuur van de eigen woning.

- De huizenbezitter die zijn huis te koop heeft gezet, krijgt de mogelijkheid om zijn woonlasten te drukken dankzij verhuur van de woning. Het afschaffen van de huurbescherming neemt de angst van het blijven zitten met twee huizen en de daarbij horende financiële gevolgen voor een groot deel weg.
- Verder is er een stijgende vraag naar huurwoningen van mensen die eigenlijk willen kopen.

- De huurbescherming is in het algemeen bedoeld om huurders te beschermen tegen huisjesmelkers en projectontwikkelaars. In dit geval is daarvan geen sprake: het afschaffen van de huurbescherming geldt immers uitsluitend voor het tijdelijk verhuren van één en dezelfde eigen woning. Ook de huurder weet daarmee tevens waar hij aan begint en kan door een optie tot koop te bedingen zelf profiteren van het mogelijk herstel van de huizenprijzen.
 - Laat de huurprijs aan de onderhandelingen tussen eigenaar en huurder over: er ontstaat een natuurlijk evenwicht tussen een aantrekkelijke koopoptie en de huurprijs.
2. *Fiscaal faciliteren van de verhuurde vorige koopwoning.*
- In de huidige fiscale wetgeving is renteaftrek mogelijk onder de voorwaarde dat de vorige eigen woning leegstaat en bestemd is voor de verkoop. Hieraan is een maximale termijn verbonden van het lopende kalenderjaar plus maximaal twee jaar.
 - Deze fiscale faciliteit zou kunnen worden uitgebreid tot 5 jaar voor de tijdelijk verhuurde vorige koopwoning. De fiscale aftrek wordt beperkt tot de betaalde hypotheekrente minus 75% van de huuropbrengst.
 - Verder wordt bij deze tijdelijke verhuur van de vorige koopwoning de zogeheten bijleenregeling niet effectief gemaakt en blijft ook Box 1 van toepassing.
 - Deze maatregelen kosten de overheid geen geld. De huuropbrengst vermindert immers de fiscale aftrek. Twee jaar leegstand van de vorige eigen woning kost de schatkist meer belastingopbrengst dan bij vijf jaar tijdelijke verhuur.
3. *De hypotheekverstrekker*
- Ook de hypotheekverstrekker zal medewerking aan de verhuur moeten geven. Dit kan door altijd een bankgarantie van de huurder te vragen. Op deze manier wordt ook de kredietwaardigheid van de huurder getoetst. Daarnaast zullen de banken betrokken moet worden bij de ontwikkeling van een standaard huurovereenkomst.

Reacties

Dukers & Baelemans heeft het plan op **7 januari 2009** aan de Vereniging Eigen Huis voorgelegd en ook toegezonden aan de NVB Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Nu de Vereniging Eigen Huis nagenoeg dezelfde plannen presenteert hoopt Dukers & Baelemans dat ook de overige organisaties willen meewerken om het plan verder uit te werken.

Bijlage

In een bijlage bij dit persbericht hebben wij bovenstaand pakket maatregelen verwerkt in een praktijkvoorbeeld, zodat de positieve economische effecten zichtbaar en meetbaar worden.

Einde persbericht

Noot voor de redactie:

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met directeur Ron Dukers, tel. 013-5802714, gsm. 06-51332823, email ron@dukers-baelemans.nl

Niet alleen de kredietcrisis is de oorzaak. Huurbescherming en onredelijke fiscale regels zetten de huizenmarkt ook op slot.

De vergaande bescherming van huurders en de fiscale wetgeving met betrekking tot de eigen woningschuld is naast de economische crisis een belangrijke reden waarom de huizenmarkt op slot zit en de komende jaren op slot zal blijven zitten. Snel ingrijpen en aanpassen van de wetgeving aan de huidige situatie levert enorme voordelen op voor de woningmarkt, de arbeidsmobiliteit en het economisch herstel in het algemeen.

Door de economische crisis zal de vraag naar huurwoningen alleen maar toenemen. Werknemers zullen moeten verhuizen naar andere regio's waar voor hun beroep nog wel werk beschikbaar is. Er is slechts een gering aanbod van huurwoningen in de vrije sector. Een logische oplossing is dat huizen die leeg en te koop staan tijdelijk verhuurd gaan worden. Het is echter praktisch onmogelijk om een nieuw huis te kopen en de oude woning tijdelijk te verhuren. Wij maken de verlamdende regelgeving duidelijk met een voorbeeld uit de dagelijkse praktijk.

Het echtpaar De Vries wil een appartement kopen

Het echtpaar De Vries heeft momenteel een eigen huis met een waarde van € 400.000. De hypotheek bedraagt € 280.000. Het 55-plus echtpaar kan de ideale woning kopen. Het is een appartement met servicemogelijkheden en de prijs bedraagt € 500.000. Eerder dit jaar hebben ze hun huis te koop gezet en een optie op het appartement genomen. De afgelopen maanden is er helaas nog geen geïnteresseerde kijker bij hun huis langs geweest. Ook het appartement staat nog steeds te koop. De makelaar zegt dat het echtpaar De Vries nu een beslissing moet nemen omdat de verkoper het opgeeft en zijn appartement uit de verkoop haalt. Wat zijn de financiële gevolgen als De Vries besluit het appartement te kopen en zijn oude woning leeg blijft staan?

Naast de kosten van het nieuwe appartement en de hierop gesloten hypotheek zijn er extra kosten zolang de oude woning nog niet verkocht is.

De extra kosten zijn de rente op de oude hypotheek van € 280.000 en de kosten van een overbruggingskrediet van € 120.000 (de overwaarde op de huidige woning). Bij een rente van 5% zijn de extra kosten € 20.000 per jaar. Gelukkig is voor deze bijzondere situatie een fiscale faciliteit in de Wet Inkomstenbelasting opgenomen. Gedurende het lopende kalenderjaar en de twee daarop volgende jaren mag de rente voor zowel de bestaande woning als de nieuwe woning in aftrek worden genomen. De voorwaarde is dat de oude woning leeg is en daadwerkelijk te koop staat. Bij een belastingpercentage van 42% zijn de netto kosten voor de Vries € 11.600. Iedere maand dat de woning nog niet verkocht is kost het echtpaar dus € 967. Door de fiscale faciliteit kost de leegstand het Rijk (de belastingbetaler) overigens ook € 700 per maand.

De extra kosten van bijna € 1.000 per maand vindt het echtpaar veel te hoog en ze zien met pijn in het hart van de koop af.

De oplossing: een huurder komt in beeld

Op de dag dat het bord te koop uit de tuin wordt gehaald meldt de overbuurman zich met de mededeling dat een neef van hem, Geert Wouters, een huis zoekt. Snel wordt contact gelegd en komt de familie Wouters op bezoek. Het gezin heeft drie jonge kinderen en het huis is ideaal. Geert vertelt dat het gezin moet verhuizen omdat zijn vorige werkgever failliet is gegaan. Gelukkig heeft hij in deze plaats een nieuwe baan gevonden maar de afstand ten opzichte van zijn huidige woonplaats is veel te groot. Omdat ook zijn vrouw nog een nieuwe baan moet vinden kan Geert voorlopig niet kopen. Hij wil wel graag huren voor een termijn van bijvoorbeeld 5 jaar en een huur van € 1.350 per maand is geen probleem. Het echtpaar De Vries is zeer enthousiast, ze kunnen gedurende vijf jaar de extra rente makkelijk betalen en houden ook nog wat over voor de gemeentelijke belastingen en het onderhoud. Ze zijn ervan overtuigd dat over 5 jaar de huizenmarkt toch zeker hersteld zal zijn. Met een ferme handdruk wordt de deal gesloten, natuurlijk zal de bank toestemming voor de verhuur moeten geven, maar voor De Vries is de oplossing kostenneutraal dus de bank zal geen probleem opleveren.

De teleurstelling: de onredelijke wetgeving

Vol enthousiasme gaat het echtpaar De Vries naar hun bank: wij gaan het appartement kopen want wij hebben een huurder voor ons oude huis gevonden. De adviseur van de bank kijkt zeer bedenkelijk. Hij gaat de juridische en fiscale gevolgen op een rij zetten.

Bescherming van de huurder, of hij wil of niet !

Tijdelijke huurcontracten van woningen zijn niet rechtsgeldig. In het contract kunt u opnemen dat de overeenkomst na een bepaalde periode eindigt, maar als de rechter wordt ingeschakeld zal de rechter in deze situatie beslissen dat de huurovereenkomst gewoon door loopt. De huur eindigt door onze wetgeving nooit vanzelf. Ook niet als de afgesproken huurperiode is verstreken, zelfs niet als u de woning kan verkopen. De bank zal geen toestemming voor deze verhuur willen geven. Ook de bank krijgt de huurder er niet uit en het onderpand is in verhuurde toestand bij een executie veel minder waard.

Fiscaal wordt u bij verhuren van de leegstaande woning ook zwaar gestraft

Eerder hebben wij een rekensom gemaakt waarbij er vanuit wordt gegaan dat de rente aftrekbaar blijft. Helaas is dit niet meer het geval. De oude woning staat niet meer leeg en voldoet niet meer aan de voorwaarde voor renteaftrek. De woning en de hypotheek op deze woning verhuist naar Box 3, het gevolg is dat de rente niet meer aftrekbaar is. Maar het wordt nog erger: door de bijleenregeling wordt bij deze verhuizing naar Box 3 gerekend alsof de overwaarde ook is gerealiseerd. Gevolg: ook de rente over het overbruggingskrediet van € 120.000 is niet meer aftrekbaar.

De Vries verliest de renteaftrek over € 400.000. Dit betekent dat de rentelast geen € 967 maar € 1.667 wordt. De Vries ontvangt maar € 1.350 aan huur en komt maandelijks € 317 tekort. Hij moet ook nog de gemeentelijke belastingen en het onderhoud betalen.

Conclusie: Door de vergaande bescherming van de huurder en de fiscale wetgeving is tijdelijke verhuur van de vorige eigen woning in de praktijk onmogelijk.

De gevolgen voor de economie van deze wetgeving

Drie gezinnen kunnen niet verhuizen. Drie verhuisbedrijven hebben geen werk. Drie woninginrichters en schilders krijgen geen opdracht. Alternatieve huurwoningen zijn niet beschikbaar, Geert Wouters blijft op en neer rijden en draagt ongewild bij aan files en CO2 uitstoot.

Het bovenstaande voorbeeld is op dit moment van toepassing op duizenden gezinnen. Er is een grote groep huiseigenaren die door wil stromen naar een meer bij de levensfase passende woning. Ook is er een steeds groter groeiende groep van weknemers die dicht bij het werk wil wonen, of gedwongen door de crisis, ander werk moet zoeken ver van de huidige woonplaats.

De overheid kan de belemmeringen snel weg werken

Door eenvoudige wijzigingen van de wet kan de overheid snel een eind maken aan de belemmeringen en de huizenmarkt weer in beweging brengen. De huurwet en de Wet IB dienen te worden aangepast.

Aanpassing huurbescherming

In de wet moet worden opgenomen dat de huurbescherming niet van toepassing is bij de tijdelijke verhuur van de vorige eigen woning. Deze maatregel is niet uniek en komt overeen met de regeling voor de tijdelijke verhuur van sloopwoningen waarbij de termijn ook maximaal vijf jaar is geworden. In de uitvoeringsregels kunnen stringente voorwaarden worden opgenomen.

De regeling geldt uitsluitend voor de verhuur van een vorige eigen woning. De verhuurder is dan automatisch een particulier en men kan maar één woning tijdelijk verhuren. Huisjesmelkers en beleggers worden zo uit deze markt geweerd.

De bescherming van de huurder kan worden geregeld in een wettelijk voorgeschreven huurcontract. Naast de gebruikelijke bepalingen over het onderhoud, gebruik, waarborgsom en eventuele servicekosten dienen voor deze situatie specifieke bepalingen opgenomen te worden zoals:

- Een opzegtermijn voor de huurder van minimaal 1 jaar;
- De huurprijs en de aanpassing aan de inflatie;
- De einddatum van het contract: de maximale termijn bedraagt 5 jaar;
- Binnen de afgesproken contracttermijn kan de verhuurder de huur niet opzeggen;
- Een eerste optie tot koop van de woning door de huurder: om het voor de huurder extra aantrekkelijk te maken kan al in het huurcontract een vaste prijs bij koop worden opgenomen;
- Een bepaling waarbij het voor de huurder volkomen duidelijk is dat de huurbescherming op deze woning niet van toepassing is.

Ook de rechten van de verhuurder dienen duidelijk contractueel vastgelegd te worden. Ieder gebruik anders dan voor normale particuliere bewoning zoals een hennepkwekerij, bordeel en ieder ander gebruik dat de waarde van het woonhuis negatief beïnvloed dienen de verhuurder het onmiddellijk recht van ontruiming te geven. De schadevergoeding voor de verhuurder bedraagt minimaal de contante waarde van de afgesproken huurtermijnen.

Veel ellende kan worden voorkomen als bij deze regeling voor tijdelijke verhuur verplichtingen worden opgenomen om te controleren of de huurder in staat is op een legale manier te huur te betalen. Een bankgarantie van tenminste één jaar huur vragen stelt ook de bank in de gelegenheid een onderzoek naar de kredietwaardigheid van de huurder uit te voeren. Het overleggen van werkgeversverklaringen en het vastleggen dat de huurprijs niet meer mag bedragen dan een bepaald percentage van het inkomen moeten verplichte onderdelen van deze regeling worden.

Aanpassing fiscale wetgeving

In de Wet Inkomstenbelasting moet de gedwongen verhuizing naar Box 3 en de toepassing van de bijleenregeling voor een termijn van vijf jaar worden voorkomen.

In de Wet IB dient hiervoor een artikel met de volgende strekking te worden opgenomen: een woning wordt voor ten hoogste 5 jaren na het tijdstip waarop de woning de belastingplichtige niet langer als hoofdverblijf ter beschikking staat mede aangemerkt als eigen woning indien de belastingplichtige de woning tijdelijk verhuurd. De belastingplichtige dient voor toepassing van dit artikel gebruik te maken van het voorgeschreven huurcontract "tijdelijke verhuur vorige eigen woning".

Voor de aftrekbare kosten vinden wij in de huidige wet al een regeling. Wij sluiten aan bij de regeling tijdelijke verhuur bij vertrek naar het buitenland. De rente blijft volledig aftrekbaar, het eigenwoning forfait is niet van toepassing. De huurinkomsten vormen voor $\frac{3}{4}$ belaste inkomsten.

Wil de maatregel werken dan moet de wetgever betrouwbaar zijn. Er moet nu al worden vastgelegd dat bij toekomstige aanpassingen in deze renteaftrek er een eerbiedigende werking voor de bestaande gevallen van toepassing is.

De uitwerking van de nieuwe regeling in ons voorbeeld De Vries

De rente blijft voor De Vries aftrekbaar, maar 75% van de huurinkomsten vormen belast inkomen. De rente bedroeg in ons voorbeeld € 20.000 minus € 12.150 (75% van € 16.200), fiscaal aftrekbaar is nog € 7.850. Bij een belastingpercentage van 42% ontvangt De Vries € 3.297 belastingvoordeel.

Het kostenplaatje is nu:

| | |
|-------------------|---------------------------------------|
| Te betalen rente | € 20.000 |
| Te ontvangen huur | <u>€ 16.200</u> |
| Tekort | € 3.800 |
| Belastingvoordeel | <u>€ 3.297</u> |
| Blijft tekort | € 503 per jaar dit is € 42 per maand. |

Een aanzienlijk verschil met de huidige regeling. Met dezelfde rente en huuropbrengst is het tekort onder de huidige wetgeving € 317 per maand. Het tekort wordt opgelost bij de eerstvolgende huurverhoging.

De voorgestelde regeling is veel rechtvaardiger en komt overeen met de verhuur van de eigen woning voor iemand die tijdelijk naar het buitenland vertrekt.

De oplossing is fiscaal rechtvaardiger. Maar de belangrijkste aanpassing is het vervallen van de huurbescherming. Ook de bank moet nu in staat worden geacht toestemming te geven. De bank is 100% zeker dat de huurder na afloop van de afgesproken termijn de woning verlaat, de lasten zijn voor de eigenaar betaalbaar en de huuropbrengst kan zelfs als extra zekerheid aan de bank worden overgedragen. De invloed van Wouter Bos bij de grootbanken maakt het mogelijk om de banken te verplichten dergelijke contracten te accepteren.

De voordelen op een rij

Voor de huurders

- Er komt veel meer aanbod in de vrije sector. Wij krijgen een situatie vergelijkbaar met België en Duitsland. In deze landen is het geen enkel probleem om een huurwoning te vinden omdat ook particuliere huiseigenaren op de markt zijn.
- De potentiële huurder heeft ruim de tijd op zoek te gaan naar een definitieve oplossing of kan besluiten deze of een andere woning te kopen. De optie is van groot belang na bijvoorbeeld een echtscheiding of het accepteren van een nieuwe baan in een andere regio.
- Woningcorporaties en grote beleggers hebben geen last meer van particulieren die eigenlijk van plan zijn tijdelijk te huren.

Voor de huizenbezitter

- Men durft weer door te stromen naar een bij de levensfase passende nieuwe woning. Door de nieuwe fiscale maatregel is de oude woning kostenneutraal te verhuren.
- Ook starters kunnen deze woningen huren en bij een gunstige ontwikkeling van het inkomen gebruik maken van de koopoptie.

Voor de economie en de overheid

- De fiscale subsidie bij de gedwongen leegstand van de oude woning kost de belastingbetaler veel meer.
- De wetwijzigingen zijn eenvoudig, transparant en snel in te voeren.
- Het plan bevordert de arbeidsmobiliteit.
- De huizenmarkt komt weer in beweging, dit creëert werkgelegenheid in de bouw en aanverwante bedrijven.
- Er ontstaat ruimte in de markt voor huurwoningen.

Ron Dukers FFP is met drs. Chris Baelemans directeur eigenaar van Dukers & Baelemans BV. Het bedrijf is een van de grootste opleiders voor financiële adviseurs in ons land. Het bedrijf beschikt over een eigen vaktechnisch bureau bemand met fiscalisten en juristen. De praktijkervaringen van cursisten vormen de belangrijkste aanleiding voor dit plan.