

Graag zou ik uw plan voor wat betreft de nieuwe puntentelling van de andere kant uitleggen en u laten inzien dat het een heel slecht en ondoordacht politiek plan is, waarbij duidelijk op korte termijn wordt gedacht. Ik hoop dat u de moeite neemt deze kant de beluisteren en uw plan te herzien.

Laat ik beginnen met te zeggen dat het zeer onwenselijk is dat de Nederlandse overheid in haar manier van regeren, burgers een leven laat/dwingt/verplicht op te bouwen volgens de geldende wet- en regelgeving. Om vervolgens te pas en te onpas deze wet- en regelgeving aan te passen, om wat lijkt op korte termijn "doelen/belangen te vervullen" waardoor de levens van de burgers overhoop worden gegooid en totaal niet wordt gekeken op de lange termijn. Denk aan kinderopvangtoeslag, belastingstelsel wijzigingen, Corona beleid, etc.

BOX 3 Wijziging

Een voorbeeld hiervan is de Box 3 belasting. Het stelsel van de afgelopen 10-tallen jaren heeft burgers die daartoe in staat waren, gedwongen hun vermogen te investeren. Daar waar als ze dit niet zouden doen, de vermogens zouden verdampen aan een fictief rendement. En gezien hun vermogen ook op geen enkel vlak steun of subsidie van de overheid zullen krijgen. (En vermogen waar in de meeste gevallen al een of meerdere keren belasting over is betaald, zoals inkomens-, vennootschap-, dividend-, erf- en/of schenkelasting.) Dit deel relatief vermogende deel van de bevolking vult alleen de staatskas, en zal nagenoeg nooit gebruikt maken van ondersteuning. Dan heb ik het niet over de subsidie jagers die via de mazen van de wet alle potjes gebruiken waar ze aanspraak op kunnen maken.

Belasting betalen is prima, en geen gebruik maken van vangnetten is ook goed, want als je je eigen broek omhoog kan houden moet men dat doen. In tegenstelling tot mensen die een uitkering trekken, subsidies ontvangen en niets bijdragen. Mensen die wel degelijk kunnen werken, maar worden gepamperd door de overheid. Dan heb ik het ook over scheef wonen! **Er zijn duizenden betaalbare woningen die nu worden bewoond door mensen die hiervoor een veel te hoog inkomen hebben.**

Dat het box 3 stelsel twee kanten heeft is duidelijk. Mensen die niet investeren en geen rendement behalen, zagen hun geld verdampen. En mensen die wel de mogelijkheid hadden om te beleggen en dus in sommige gevallen meer rendement behalen dan het fictieve rendement hebben financieel voordeel. Let op kan op verliezen met investeren is er natuurlijk ook.

Dit alles was neem ik aan voor elke econoom en politicus vooraf bekend dat dit de situatie zou zijn. Toch is ervoor gekozen om dit stelsel te gebruiken. Op basis van deze wet- en regelgeving hebben veel burgers gehandeld.

Natuurlijk zijn er partijen die de randjes van de wet en mogelijkheden opzoeken. Er zullen partijen zijn die hun structuur zo opzetten dat ze als Box 3 worden belast terwijl het gewoon als onderneming zou moeten worden belast. Over die partijen heb ik het nu niet. Ik praat nu over de groep die investeert om hun eigen financiële toekomst zekerheid te geven. En die dat volledig legaal en volgens de wet- en regelgeving heeft gedaan.

Door de wijziging van dit Box 3 stelsel gaan er al zeer veel particulieren in de financiële problemen komen. Immers zal de belasting drastisch stijgen, maar de financiële situatie die is gecreëerd is gebaseerd op het huidige systeem en de inflatie kunnen veel investeerders hun verplichtingen niet of nauwelijks nog kunnen voldoen.

Dan kan in het geval van de huurmarkt blijken uit geen onderhoud meer, geen verduurzaming, verkoop van de panden dus geen huurwoningen meer door eigen bewoning plicht. Als verkoop al mogelijk is, want sommige huurders hebben een vast contract en bij verkoop wat niet meer aantrekkelijk is door de EBP zal de marktwaarde lager zijn dus in sommige gevallen staat de woning dan onder water.

Puntentelling midden huur

Door het toepassen van de nieuwe puntentelling zullen veel woningen die nu gewoon verhuurd worden, en dus mensen onderdak geven, voor huurders pas minder gaan kosten bij wisseling van huurder, dat is een feit.

Maar dit is niet de oplossing van het woning te kort en zal zeker geen Leraren en politie agenten naar de stad brengen. Sterker nog het zal het tegenovergestelde bereiken. U denkt de huren te gaan verlagen. Maar u zult gaan bereiken dat de midden-huurmarkt verdwijnt. Wat al aantoonbaar is gebeurd door de eigen-bewoning plicht en hierdoor alleen maar wordt versterkt.

Het feit is dat door de regulering de marktwerking verdwijnt en de huur voor een klein aantal huurder omlaag zal gaan, maar uiteraard gaat deze ook voor een groep omhoog. Daarnaast door de lagere huuropbrengsten, zullen de vaste lasten van de eigenaren niet gaan dalen, sterker nog deze zullen alleen maar stijgen.

Een huis kopen, bouwen, onderhouden is niet gratis en door de krappe arbeidsmarkt, inflatie, grote vraag, oorlog en pandemie zijn materiaal, onderhoud en diensten bijna onbetaalbaar geworden. Los daarvan betaald een verhuurder belastingen zoals, overdrachtsbelasting 8-10%, gemeentebelastingen, vermogensbelasting, vermogensaanwas belasting. Een simpele rekensom laat zien dat "dikke winst" maken op een woning niet gebeurt in de meeste gevallen. En als die winst er is wordt dit straks stevig belast. Belastinggeld dat de overheid kan gebruiken om het echte probleem op te lossen en echte oplossingen te bedenken.

Los van het feit dat de overheid de huurinkomsten al met 30-34% gaat belasten en ook van plan is de vermogensaanwas met 30-34% te gaan belasten, zullen eigenaren hun financiële verlichtingen ook moeten blijven nakomen. Wat nagenoeg onhaalbaar is voor de particulieren die hierdoor in de schulden komen. Door bijvoorbeeld woningen die onderwater komen te staan.

Denk aan de schulden die vaak voor lange termijn zijn aangegaan mede op basis van de huur stroom. U begrijp dat als deze drastische wordt verlaagd, eigenaren direct in de betalingsproblemen komen. Schulden die zijn aangegaan volgens een legitieme wet- en regelgeving passend binnen de lijnen. Een situatie die is gebouwd op een fundering die de overheid heeft gelegd en nu zonder nadenken afbreekt waardoor er mensen levend instorten.

Wat moeten de mensen die een investering hebben gedaan met veel vreemd vermogen tegen een rente, om in de toekomst hun pensioen gat op te vullen? Mensen die als zelfstandige keihard werken, belasting betalen, maar niet een pensioen kunnen opbouwen. Dus via Box 3 hebben gerealiseerd dat ze een "zekerheid" hebben. Wat nu vanuit Den Haag, zonder lange termijn en doordenken wordt afgepakt.

Daarnaast zal geen enkele investeerder privé en/of zakelijk nog in huizen kunnen/willen beleggen, omdat dit na een simpele rekensom niet haalbaar is. (3-6% rente op 520K is al veel meer dan de €1100,- huur voor belasting en na belasting €770.-) Gevolg minder huizen, huidige eigenaren komen in betalingsproblemen door te hoge lasten. Want immers een huis moet meer dan 520K kosten in de WOZ om het in de meeste gebieden te mogen verhuren. Dit zal in het dure segment gaan vallen, of anders niet worden gerealiseerd omdat het dan niet rendeert.

Eventuele huizen die vrijkomen worden verkocht en dus onttrokken aan de huurmarkt. Mede door uw nieuwe regels van eigen bewonings-plicht met de WOZ waarde eis. Zal er dus zeker geen huurwoning meer bij kunnen komen. Omdat de aanschaf en de financiële verplichtingen van de eigenaar vele malen hoger is dan de minimale huur. En als een belegger dit al niet kan kopen, laat staan de groep middeninkomens die zoekende zijn. Koop is niet goedkoper dan huur.

Dus nogmaals laat dit plan varen en laat de markt zijn werking doen. Als er vraag en aanbod is, dan zal de markt gezond blijven. De overheid heeft al duidelijk gezien dat het wijzigen en bemoeien de markt verpest, door de eigen bewoning is er al een groot deel van de nieuwe huurwoningen weggevallen, en dat wordt door deze nieuwe plannen alleen maar erger.

De beleggers worden al vanaf heden meer belast op de huurinkomsten, deze extra opbrengsten kan de overheid inzetten om meer huizen te realiseren. Immers door de nieuwe puntentelling komen er

geen nieuwe woningen bij, er komt alleen een verschuiving. Het probleem is dat er te weinig woningen zijn.

Een oplossing

Een oplossing zou kunnen zijn dat u de huidige puntentelling behoudt, en enkel een indicatie puntentelling in de tabel doorvoert waarbij de advies huurprijzen staan. En dat vrijwillig een korting kunnen geven op de huur. Dan kunnen verhuurders die korting geven op de huurprijs, een belastingverlaging krijgen op de Box 3 belasting. Zie het als een indirecte huurtoeslag.

Voorbeeld,

Een woning is nu verhuurd voor €1250,- per maand. Over deze €1250,- EURO gaat na aftrek van kosten een belasting van 30-34% af. Als men nu besluit de woning te verhuren voor €1000,- dan mag de verhuurder deze korting als kosten aftrekken of als voorheffing:

Geen korting:

€1250,- Inkomsten verhuur
€ 150,- Aftrekbare kosten

€1100,- Belastbare inkomsten
€ 374,- Belasting 34%

€726,- Netto rendement*

Vrijwillige huur-korting: -/- €250,-

€1000,- Inkomsten verhuur
€ 150,- Aftrekbare kosten

€ 850,- Belastbare inkomsten
€ 289,- Belasting 34% -/- Vrijwillige huurkorting €250,- = €39,-

€811,- Netto rendement* (Voorkomt betalingsproblemen verhuurder)

Of

Vrijwillige huur-korting: -/- €250,-

€1000,- Inkomsten verhuur
€ 150,- Aftrekbare kosten

€ 850,- Belastbare inkomsten -/- Vrijwillige huurkorting €250,- = €600,-
€ 204,- Belasting 34%

€646,- Netto rendement*

Nieuw-puntenstelsel:

€1000,- Inkomsten verhuur
€ 150,- Aftrekbare kosten

€850,- Belastbare inkomsten
€289,- Belasting 34%

€561,- Netto rendement*

Nu heb ik het in dit voorbeeld over huizen met een midden-hoge huur, maar denkt u eens aan de huizen die net op de grens zitten en voor de hoofdprijs zijn aangekocht, waarbij u de huur dan gaat verlagen naar 500-600,- euro?

*Netto rendement is geen pure winst zoals de overheid doet overkomen, dit is een geldstroom waarvan hypotheekrente en aflossing (vele malen hoger dan normale hypotheekrente), onderhoud, gemeentebelasting worden betaald.

Een gemiddelde hypotheek + rente is per maand al snel €1000,-/2000,-. Per maand. En leek kan zien dat er dus na de belastingwijziging al veel woningen zullen verdwijnen omdat het niet meer haalbaar is, maar met de nieuwe puntentelling zal dit ernstige gevolgen hebben.

Maar dit is ook een vorm van pensioenopbouw en inkomen voor mensen om van te leven, omdat ze een aanvulling op hun inkomen nodig hebben. Dit zijn niet altijd alleen maar rijke mensen die hun zakkenvullen. Sterker nog in uw eigen kabinet zijn ook veel box 3 investeerders.

Huren en kopen is eenmaal veel duurder geworden, dit is een trend die al eeuwen zo gaat. Vraag en aanbod zorgt ook al eeuwen voor het verloop van dit proces. Door het nu kunstmatig op korte termijn willen op te lossen, gaat u een probleem creëren die niet meer valt te overzien.

Betalingsproblemen/onderwater

Een eventueel gevolg is dat u door deze nieuwe puntentelling in een korte tijd veel investeerders particulier maar zeker ook professioneel dwingt om de panden te verkopen als dat al mogelijk is, aangezien hypotheekrentes veel lastiger zijn te krijgen en veel duurder zijn, waardoor de prijs van huizen ook zal gaan dalen, waardoor de huidige huiseigenaren onderwater komen te staan.

En als al deze woningen eenmaal zijn overgegaan van huur naar koop, zal er dus wederom een schaarste zijn, waarbij de midden huursector verdwenen is.

Dit kabinet heeft de investeerder nodig! Pak de scheef huurders aan, en de huisjesmelkers die niet de kwaliteit leveren voor de prijs die ze vragen. Maar laat de verhuurders die ten goede trouw werken en deel uit maken van de markt met rust.

Tot slot, ik ben geen schrijver, geen specialist maar wel een burger die graag met u in gesprek gaat om samen tot een goede oplossing te komen. Waarvan ik bovenstaand al denk ik een goed voorbeeld heb gegeven.

Hoop iets van u te mogen vernemen, en enige beweging in uw plannen te hebben gecreëerd. Om het nogmaals te herzien en niet door te voeren.

Sven Franken
Sven.franken88@gmail.com
06-54763444