

Wet betaalbare huur 2 maart 2023

Met het wetsvoorstel wordt in mijn optiek het tegenovergestelde bereikt van wat men wil bereiken.

Er zullen minder huurwoningen op de markt blijven / komen. Minder woningen ipv meer woningen in de midden huursector

In plaats van een kleine kans op een "iets te dure" woning, zullen huurders helemaal geen woning kunnen vinden.

Want wat is te duur? De huurprijzen zijn hoog, maar de kosten van de verhuurders zijn ook hoog. Vooral bij oudere woningen die opgeknapt of steeds gerepareerd dienen te worden. Verhuurders hebben deze huren nodig om de kosten te dekken en iets over te houden voor hun inspanningen.

Op dit moment is de woningnood hoog. Als ik een nieuwe woning op funda te huur zet met een huurprijs van tussen de 1200 en 1500 per maand heb ik na 1 dag gemiddeld 360 mails in mijn mailbox.

Uiteindelijk kan ik 1 stel gelukkig maken met die woning.

Mijn woningen zijn grotendeels nieuwbouwwoningen midden in de stad met label A en hoger en voldoen aan alle eisen van deze tijd. Ik heb geen financiering op de woningen. Ze vallen volledig in box 3.

Helaas zal na invoering van de wet Betaalbare huur, een aantal van deze woningen uit de vrije sector verdwijnen en in de gereguleerde huur sector vallen.

Deze woningen zal ik verkopen omdat de box 3 belasting door de hoge WOZ waarschijnlijk hoger zal zijn dan de inkomsten die ik met de huur mag genereren. Ook worden de risico's voor mij te hoog.

Huurders zullen langer of te lang in de woning blijven wonen en het feit dat er enorm hoge boetes opgelegd mogen worden op een iets te hoge huurprijs, voelt wat te spannend voor me. Er is geen winstgevend ondernemerschap meer mogelijk.

Met het kapitaal is geen rendement meer te halen. Het kapitaal dat in deze woningen staat zal naar de aandelenmarkt of buitenland gesluisd worden.

Woningzoekenden kunnen niet meer bij mij terecht.

Rendementsvoorbeeld na invoering nieuwe WWS:

Label A woning op top locatie met weinig vierkante meters. WOZ 423.000

Inkomsten per jaar na invoering nieuwe wws

Max huurprijs 1000,00 per maand is 12.000 euro inkomsten per jaar.

Uitgaven ivm kosten en belastingen: 12.379 euro per jaar.

Uitgaven per jaar:

423.000 x 2% (ruim gerekend)box 3 =	8460
niet door te berekenen VVE kosten pj.	760
niet vorderbare vernielingen, wanbetaling en schoonmaakkosten bij huurders gemiddeld	425
vervanging witgoed apparatuur gem en klusjes	720
Onderhoud luchtsysteem	100
Onderhoud warmteterugwinsysteem	120
Watersysteemheffing	88.49
Rioolheffing 237	
OZB eigenaar	344
kosten ten behoeve van nieuwe huurders	800
Eigen uren niet meegerekend	0
Post kleine en onvoorziene uitgaven, auto, parkeer verf enz	325
totaal	12379.49

Hier kan ik niet meer van leven. Het heeft ook geen zin om deze bedrijfsvoering oneindig door te laten gaan naast een andere baan. De eventuele minimale stijging of daling van het vastgoed die ik misloop de komende jaren neem ik voor lief.

Dus het wordt: Dag huis!! Welkom aandelen of huis in het buitenland.

