

Geachte mevrouw/ meneer,

De voorgenomen herziening van box 3 van het belastingstelsel ontlast terecht de spaarders, maar belast de particuliere verhuurder disproportioneel. Bovendien zie ik niet hoe deze maatregelen woningzoekenden aan een goede en betaalbare woning gaan helpen. Graag wil ik dat aan de hand van mijn eigen situatie uitleggen.

Als architect heb ik lange tijd een eigen bureau gehad en in die periode heb ik weinig tot geen pensioen opgebouwd. Als beoogde aanvulling op mijn AOW heb ik in 2016 een appartement voor de verhuur gekocht. Om u een indruk te geven van de kosten/ baten van dat appartement treft u hieronder een financieel overzicht aan. Mijn rendement ligt al jaren rond de 4%. Investerings zoals het vervangen van enkelglas door dubbelglas en het gasfornuis door een inductieplaat, zijn buiten dit overzicht gehouden. Het appartement is gemeubileerd en ligt in de binnenstad van Amsterdam. Er rust geen hypotheek op.

Dit jaar heeft voor het eerst de stijging van de waarde van het onroerend goed en daarmee de vermogensrendementsheffing van 4%, de jaarlijkse huurstijgingen ingehaald. Het appartement is door de Gemeente Amsterdam getaxeerd op Euro 446.000,- waarmee de opbrengst van Euro 14.925,15 op ca. 3,35% uitkomt. Dat is vervelend, maar wat me veel meer zorgen baart zijn alle maatregelen die nog boven de markt hangen, waaronder het verhogen van de rendementsgrondslag en de introductie van de middenhuur.

Wanneer ik de recent voorgestelde rendementsgrondslag van 6,17% op mijn situatie zou toepassen - het appartement is slechts 50 m<sup>2</sup> groot - , zou dat betekenen dat ik een kale huur van Euro 2.300,- per maand (W.O.Z.-waarde is Euro 446.000,-) zou moeten vragen. Met de contributie aan de VVE, de kosten voor het onderhoud, water en licht, zouden de woonlasten voor de huurder neerkomen op bijna Euro 3.000,- per maand (dat is aanzienlijk hoger dan de huidige huur van Euro 1.760,- incl. voorschotten en hoger dan de marktwaaarde van het appartement). Daarbovenop komt nog het plan van minister Hugo de Jonge om een middenhuur te introduceren en daarvoor het puntenstelsel op te trekken naar 187 punten. De huur van mijn appartement lag altijd boven de huurgrens. Dat was vooral aan de hoge WOZ- waarde te danken. Wanneer deze niet meer of in mindere mate zou worden verdisconteerd dan vrees ik dat ik de huur zou moeten verlagen. Dat zou dan betekenen dat ik in de toekomst meer belasting ga betalen dan dat ik aan huur zou ontvangen.

Ik begrijp dat het maatschappelijk onwenselijk is dat mensen met een modaal inkomen geen woning kunnen vinden en dat er misstanden op de woningmarkt zijn die aangepakt moeten worden. Wat ik alleen niet begrijp, is dat deze nieuwe rendementsgrondslag niet de buitensporig hoge huren aanpakt, maar de gematigde huren juist opdrijft. Door de huren vast te leggen en de verhuurders te belasten op grond van een onhaalbaar rendement zullen zij gedwongen worden of de huren zoveel mogelijk te verhogen en het onderhoud en verbeteringen uit te stellen, of de huurwoning uit de verhuur te halen. Ik kan me niet voorstellen dat de bedoeling is. Daarom zou ik willen vragen om de plannen te herzien of aan te passen.

Met vriendelijke groet,

## APPARTEMENT

W.O.Z. – waarde 2023

Euro 446.000,-

### Kosten:

- O.Z.B.	Euro	192,22
- Rioolheffing eigenaren	Euro	160,43
- Reparatie's e.d. (lekkage douche, koelkast vervangen etc.)	Euro	<u>1.500,- +</u>
	Euro	1.852,65

### Bijdrage VVE:

- Maandelijke bijdrage 2022	Euro	208,10
- waarvan voorschot stookkosten	Euro	<u>51,25 -/-</u>
	Euro	156,85

### Kosten op jaarbasis:

- VVE (12x Euro 156,85)	Euro	1.882,20
- overige kosten	Euro	<u>1.852,65 +</u>

### **Totaal kosten**

**Euro 3.734,85**

### Huur per 1-3-23:

Euro 1.760,-

- waarvan voorschotten elektra/water	Euro	150,- -/-
- waarvan voorschot stookkosten	Euro	<u>50,- -/-</u>
	Euro	1.560,-

### **Totaal inkomsten**

**Euro 18.660,-**

### **Totaal kosten**

**Euro 3.734,85 -/-**

### **OPBRENGST**

**EURO 14.925,15**

**RENDEMENTSGRONDSLAG (6,17 % van Euro 446.000):**

**EURO 27.518,20**