

De voorgestelde aanpassingen in het WWS, de vereisten investeringen in verduurzaming en de verwachte rendementen liggen totaal niet op één lijn.

Ik ben voorstander van verduurzamen en ik werk graag mee aan een betere wereld voor de volgende generaties. Wat ik niet snap is waarom alle kosten van verduurzaming bij de verhuurder komen te liggen en die niet of minimaal kunnen worden doorbelast aan de huurder, die de voordelen heeft door hoger wooncomfort en lagere lasten. Ik snap ook niet waarom er in het punten stelsel niet naar kwaliteit gekeken wordt. Er is nul incentive om een appartement mooi te maken of verzorgt te verhuren. Iets dat alleen in de vrij sector zin heeft.

Rendementen liggen niet in lijn met kosten en max huren: Als voorbeeld geef ik een appartement van 66m² op 5 min lopen van het strand in Scheveningen. Daar is net voor €50000 geïnvesteerd in mutatieonderhoud en verduurzaming en komen we op een huur van €900 per maand. Dan moet de huurder nog vloeren leggen, schilderen en keuken apparatuur kopen. Als wij dat doen kost dat circa €15000 extra en kunnen we de huur verhogen naar €930 per maand. De extra investering heeft een terugverdientijd van 41 jaar?!? In de vrijesector kan dit appartement voor meer dan €1.200 per maand verhuurd worden.

De WOZ waarde is 240.000 dus het bruto rendement is 4,5%. Netto is dat 2.7-3.6% en dit is exclusief de kosten voor grootonderhoud, verduurzaming, etc. Volgens de belasting zou ik 6,17% rendement moeten maken. Ik hoor u zeggen maar de waarde is enorm gestegen, maar daar kan ik niet van eten. Als ik cash dan gaat de toekomstige inkomsten naar nul, herinvesteren kost 10% overdrachtsbelasting en ook de rest van de markt is gestegen dus daar schiet je niets mee op.

Bij mijn overlijden moeten mijn kinderen daar 20% belasting over betalen en dan laat ik eventuele inkomstenbelasting als het vastgoed in box 2 zit nog even buiten beschouwing. Laten we zeggen dat erfbelasting 20% is en iedere 30 jaar een keer moet worden afgerekend. Bij een inflatie/indexatie van target 2% en uitgaande dat waardes op de lange termijn ongeveer met hetzelfde percentage stijgen kan ik dus 1.3% indirect rendement verwachten (2%-20%/30). Dus is mijn totaal rendement 4.0%-5.9%. Dan neem ik aan dat er nooit groot onderhoud nodig is. Dit is alleen mogelijk als je ouder vastgoed vervangt door nieuwbouw, maar is geen optie want aanvangsrendement van nieuwbouw zijn logischerwijs lager dan oudere panden en je raakt ook nog 10% overdrachtsbelasting kwijt.

Vreemd vermogen toevoegen om daarmee hefboomwerking toe te passen werkt ook niet, want rente + aflossing zijn hoger dan netto opbrengsten.

Dan het effect van de veel hogere liberalisatie grens:

Het effect is dat wij nog minimaal gaan investeren in mutatieonderhoud, dit betekent dat appartementen er erg onaantrekkelijk uit zien. Wel een label A maar geen vloer, stucwerk en/of behang, want daar krijg je geen extra punten voor. Keukens en badkamers worden niet vervangen, want dat kost al snel €20-40k en levert minimale extra punten op. Er zijn (vooral jongeren) die dit

soort appartementen links laat liggen. Ze zijn niet bereid zelf te investeren of zelf te schilderen voordat ze in het appartement trekken. Het aanbod sluit dus niet aan bij de vraag. Gevolg is dat appartementen langer leeg staan, maar een aantal maanden leegstand is minder kostbaar dan investeringen waar je niets voor terugkrijgt. Voor ons een rationele beslissing, voor de markt minder verhuurde woningen.

Als de overheid serieus is om het woningprobleem aan te pakken begin dan met scheefwoners. Ongeveer 25% van bewoners in de sociale sector verdient (veel) meer dan de €44k die wordt gebruikt als toets als er een nieuwe bewoner komt. Als deze groep doorschuift ontstaat er ruimte voor starters en mensen met een laag inkomen die hier echt recht op hebben. Zorg dat deze groep kan huren bij woningcoöperaties, die door lage rentelasten, geen winst oogmerk en subsidies dit soort woningen kunnen bouwen, beheren en onderhouden. Laat de rest van de markt vrij en zorg dat je minimale eisen (plus boetes) stelt aan staat van onderhoud, duurzaamheid etc. Zodat mensen kwaliteit krijgen voor hun geld. Zorg voor voldoende ontwikkel mogelijkheden, dan komt er binnen een aantal jaar een equilibrium. Want als huren veel te hoog zijn wordt het heel interessant om te bouwen, maar nu wordt er niet gebouwd want er kan niets mee verdient worden. Als er niet gebouwd wordt dan zullen de problemen alleen maar groter worden.