

Wij zijn een box-3 belegger en verhuren appartementen en woningen voor redelijke huurprijzen. We hebben weinig verloop en geen leegstand. De enorme negatieve gevolgen van het nieuwe huurstelsel en de nieuwe box-3 belastingregels voor onze portefeuille hebben wij cijfermatig in beeld gebracht.

- de stijging WOZ waarde van de woningen 2020 tov 2023 is 47,31%
- de stijging van de huren 2020 tov 2023 is 7,96 % (grotendeels veroorzaakt door opzegging van langlopende overeenkomsten met lage huren)
- de leegwaarderatio is met 85% gezakt in 2023 tov 2022
- BAR 2023 voor belastingen is 4,61% (obv waarde WOZ en huidige huren, niet obv de lagere huren als gevolg van wijzigingen in WWS)
- BAR 2023 na belastingen is 2,74% (hiervan moeten alle kosten van onderhoud, beheer, gemeentelijke belastingen, verzekeringen, verduurzaming, rentes etc. nog betaald worden)
- de belastingdruk 2023 is bijna 50% van onze huurinkomsten (obv huidige huren)
- NAR 2023 0,002%. Aflossingen hypotheek, renovaties en kosten voor verduurzaming zijn niet meegenomen. Al deze kosten meegeteld ontstaat er dus een negatief rendement.
- WOZ waarde 2023 is 22% hoger dan de getaxeerde beleggingswaarde januari 2022 (obv huidige huren). Vergelijkbaar aangezien de WOZ 2023 uitgaat van waardepeildatum 1-1-2022
- energielabels voor bestaande kleinere woningen gasgestookt komen nagenoeg nooit boven energielabel D (volgens experts) wat betekent minpunten in de huurwaardering, wat betekent lagere huren en een negatieve NAR.
- door het gewijzigde WWS liggen onze huren gemiddeld 15% lager dan nu het geval is, dit komt met name door minder meetellen van de WOZ waarde en negatieve impact van lage energielabels. BAR 2023 komt dan op 3,84%

Andere zaken die ons zorgen baren:

- Explosief gestegen onderhoudskosten > dit zet het rendement nog verder onder druk. Alleen noodzakelijk onderhoud voeren we uit. Alle verbeteringen en verduurzaming worden voorlopig on hold gezet.
- WOZ voor verhuurde woningen is gebaseerd op vrije verkoopwaarde in de markt terwijl de huurders verregaande huurbescherming hebben. De woningen zijn dus niet vrij te verkopen.
- Uitponden van woningen kan niet indien deze verhuurd zijn en kan ook alleen maar indien deze gesplitst zijn en er een vve is.
- Door uitponding ontstaan veel vve's. Dit is wat ons betreft niet wenselijk. Onze ervaring leert dat de bereidheid onder eigenaren om te besturen minimaal is, onderhoud minder wordt uitgevoerd en zeggenschappen niet altijd eerlijk verdeeld zijn.
- Overdrachtsbelasting is fors verhoogd, de rente is flink gestegen. Dit werkt negatief op de waarde van woningen bij verkoop.
- Gemeentelijke maatregelen op het gebied van wonen (zelfbewoningsplicht, leegstandsmeldingen etc) zorgen er mede voor dat verhuur van woningen nog minder aantrekkelijk wordt.
- Verduurzamen: niet elk complex kan verduurzaamd worden tot energielabel C of hoger. Ook het gasloos maken is in bepaalde complexen technisch niet uitvoerbaar.

We hebben naast onze bestaande portefeuille ook enkele nieuwbouwontwikkelingen, in totaal circa 50 woningen middenhuur segment. Deze liggen allemaal in de ijskast. De financiële gevolgen van de stapeling van maatregelen geeft een negatief rendement en gaat ten koste van ons eigen vermogen. Dit kan niet meer geïnvesteerd worden in nieuwbouw. Daarbovenop komen nog de gestegen bouwkosten, lagere huur- en verkoopprijzen, verregaande bemoeienis vanuit gemeentes (oplegging verplichting koop of huur, prijzen, doorverkoop etc) met hoge boetes, jarenlange verplichtingen en kettingbedingen opgelegd door gemeentes, verregaande verduurzamingen, niet voldoende capaciteit elektra, strengere bouwnormen, klimaateisen etc. etc.

Kortom, wij kijken met grote zorg naar de toekomst. Hopelijk komt onze overheid snel bij zinnen.