

Wij bezitten een voormalig fabriekspand uit 1905 aan het water met beschermd stadsgezicht in Amsterdam. Het pand is door ons in het verleden opgedeeld in 6 gereguleerde/sociale appartementen voor mensen met een bescheiden beurs. De wachttijd voor dit soort woningen bij woningbouwverenigingen in Amsterdam is meer dan 13 jaar. De infrastructuur van de leidingen die door het pand lopen laat niet toe dat de appartementen in het pand los van elkaar verkoopbaar zijn. Het pand zit aangesloten op slechts 1 aansluiting voor gas water en stroom. De appartementjes delen dus ook dezelfde cv ketel en boilers. De bewoners betalen hier servicekosten voor die jaarlijks verrekend worden middels de verdeelsleutel van de Huurcommissie art. 7:260 lid 1 BW. Hier verdienen wij dus niks aan.

Ondanks het lage rendement hebben we het pand altijd goed weten te onderhouden en zoveel mogelijk verduurzaamd (dubbel glas en isolatie). U kunt zich voorstellen dat het onderhouden van zo'n oud pand een vrij kostbare aangelegenheid is. Het pand heeft b.v. alleen al 42 kozijnen die om de 6 jaar een verbbeurt nodig hebben.

Natuurlijk zijn wij bereid eerlijke belasting te betalen, maar nu zitten we zo klem met de nieuwe regelgeving van Box 3 dat o.a. verduurzaming en onderhoud van het pand on hold staan en verdere investeringen in woningbouw uitgesloten zijn. Dat kan de bedoeling toch niet zijn? Wij willen via deze weg getalsmatig inzicht geven in wat deze wetswijzigingen feitelijk voor ons en onze huurders teweegbrengt met de hoop dat de overheid dit wilt heroverwegen.

De huuropbrengst van het door ons verhuurde is vrij laag wegens het WWS en de samenhangende regelgeving. Ondanks dat we de jaarlijks de toegestane huurverhoging doorvoeren zijn in de loop der tijd de huuropbrengsten niet meer in lijn met wat het WWS toe zou staan in het geval dat er een nieuwe bewoner zou plaatsnemen in een appartement. De regelgeving wordt door de jaren heen wel eens aangepast; b.v. de 15% toeslag als de woonruimte zich in *beschermd* stads- en dorpsgezicht bevindt, een jaar geen verhoging wegens corona, beperkte verhoging wegens inflatie etc. Wij hebben b.v. een huurder die er al 13 jaar woont. Bij aanvang was zijn huur in lijn met het toen geldende WWS. Vandaag de dag, ondanks onze toegepaste huurverhogingen, is zijn huur slechts €558,72 terwijl het €767,22 zou kunnen zijn. Dit probleem geldt voor al ons verhuurde. Een snelle rekensom: €200 per appartement x 6 appartementen x 12 maanden per jaar = €14.400,- wat wij dus niet ontvangen, maar waar bij het bepalen van de belastingdruk ogenschijnlijk wel van uit wordt gegaan. De doorstroming is bij ons zeer laag. De zojuist genoemde huurder is op een gegeven moment IT-er geworden en zou ons inziens best kunnen doorstromen, maar waarom zou hij?

De WOZ van de appartementjes in het pand opgeteld is tussen 2022 (€ 1.405.000,-) en 2023 (€1.674.000,-) gestegen met €269.000,-. Dat klinkt leuk, maar dit is geen contant vrij te besteden geld. Zoals u al weet wordt bij de WOZ waardebeoordeling gekeken naar vergelijkbare woningen die in de omgeving verkocht zijn. Er wordt dan echter geen rekening gehouden met factoren zoals huuropbrengst, dat de appartementjes niet los te verkopen zijn, dat huurwoningen 11% in waarde gedaald zijn (ABNAMRO 17-03-2023), ect.

De correctie op de WOZ waarde voor de verhuurde sociaal/ gereguleerde appartementjes zou plaats moeten vinden middels de leegwaarderatio in box3. Met zojuist genoemde in ogenschouw nemend staat een correctie van slechts 10% op de WOZ waarde ver weg van de realiteit.

De "leegwaarderatio" staat ook niet verhouding tot het woningwaarde stelsel (WWS) puntensysteem. Zoals u wellicht al weet is de totale WWS puntenscore voor een woonruimte opgebouwd uit o.a. het aantal vierkante meters, energielabel en voorzieningen, maar ook voor een groot deel uit de WOZ waarde.

Wij hebben voor onze appartementjes de WWS punten even ontleed en "reverse engineering" gedaan: Als men de punten die de WOZ waarde vertegenwoordigd af haalt van het totaal aantal punten van de woning, blijven de punten voor o.a. vierkante meters, voorzieningen en energielabel over.

Vervolgens hebben we in de tabel "Maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woonruimten" het aantal punten dat bij de huidige huur hoort die de bewoners ons betalen opgezocht. Van die punten hebben we het aantal punten voor o.a. vierkante meters, voorzieningen en energielabel afgetrokken. De punten die dan over blijven vertegenwoordigen de WOZ punten die op hun beurt de WOZ waarde vertegenwoordigen die bij de betaalde huur zou passen. Het verschil tussen de WOZ die door de gemeente vastgesteld is en de WOZ die in relatie staat tot de werkelijk betaalde huur is schokkend! Als we bijvoorbeeld weer even appartementje C met een WOZ vastgesteld op €270.000 erbij pakken, maken we uit de bovengenoemde WWS berekening op dat de huur die er momenteel per maand voor betaald wordt overeen zou moeten komen met woning die een WOZ heeft van €165.000! Dit is een waanzinnig verschil. Het slechts 61,11% van wat het zou moeten zijn maar waar geen rekening mee gehouden wordt in box3!

En dat zijn hele andere waardes dan de huidige "leegwaarderatio's".

Samengevat: De leegwaarde ratio die gehanteerd wordt staat niet in verhouding tot de huurpenningen die eruit komen en dus ook niet met het werkelijk behaalde rendement. Dit strookt ons inziens niet met de uitspraak van de hoge raad waarin gesteld wordt dat alleen het werkelijke rendement belast mag worden.

Ook staat de toegestane huurverhoging niet in verhouding tot de nieuwe belastingdruk. Bij elkaar opgeteld is de huurverhoging voor de 6 appartementjes in het pand als geheel slechts €160,32 per maand. Dit terwijl de WOZ waarde voor het pand als geheel, dat ten grondslag ligt voor alle belastingen incl. de box 3 belasting, dit jaar gestegen is met €269.000,-. Louter voor box 3, en dus zonder de WOZ-, rioolheffing-, waterschapsbelasting ect. (dat zal rond de €450,- zijn) vertaalt deze waardeverhoging van €269.000,- zich in een box 3 aanslag van €4054. Bij elkaar opgeteld dus ongeveer €4505,-. Dit staat toch niet in verhouding tot die €1923,84 totale huurverhoging voor dit jaar? Dit valt toch niet meer uit te leggen?

Nog een andere vergelijking; Voor appartementje C in het pand is de WOZ vastgesteld op €270.000. De WOZ verhoging van €269.000 voor het pand als geheel komt aardig dicht bij dat bedrag in de buurt. Het is dus alsof je er nog een appartementje extra bij hebt gekregen, maar die geen huuropbrengsten genereerd waarmee je de bijbehorende belasting kunt gaan betalen. De totale huurverhoging van €1923,84 dekt het in ieder geval bij lange na niet.

De huuropbrengsten in verhouding tot de belastingdruk loopt op deze wijze jaarlijks steeds verder en in rap tempo uit elkaar. Dit valt toch niet vol te houden?

Voor dit jaar waren we voornemens de cv-ketel (die pas 8 jaar oud is) te vervangen met een warmtepomp. De nieuwe belasting en midden huur regels zijn desastreus voor ons. Nu wordt er nagenoeg uitgegaan van een waarde die gelijk staat aan een pand dat leeg staat en direct te verkopen is, en er wordt van uitgegaan dat de huuropbrengst maximaal is. Beiden zijn niet de realiteit. Er is nu geen geld meer voor onderhoud, zonnepanelen en een warmtepomp. Dit pand zou onze spaarpot voor ons pensioen moeten zijn waarvoor wij heel hard hebben gewerkt (andere pensioenvoorzieningen hebben we niet), maar is nu een goed onderhouden blok aan ons been. En omdat het pand enkel in zijn geheel verkoopbaar is, is dit door de nieuwe belastingregels waarschijnlijk onmogelijk geworden. Want wie wil dit nu nog hebben? Ons meerjarig onderhoudsplan en onze hypotheek waren zorgvuldig uitgestippeld en zijn van de ene op de andere dag om zeep geholpen. Het kost momenteel meer dan dat het oplevert, maar we krijgen het zo ook niet verkocht! We zijn radeloos en zien geen uitweg meer. We teren nu in op ons spaargeld, maar dat houdt een keer op!

Als box 3 wel rekening zou houden met de werkelijke situatie (verhuurd voor onbepaalde tijd, huuropbrengst, en operationele kosten zoals b.v. onderhoud/verduurzaming/verzekering in acht nemend) dan valt de nieuwe regel nog uit te leggen en wellicht te betalen. Verduurzaming en onderhoud zouden voor een particuliere verhuurder van gereguleerde woonruimtes aftrekbaar moeten zijn, anders is het voor ons simpelweg niet mogelijk. Hef louter belasting op de jaarlijkse huurinkomsten die op onze bankrekening binnenkomen anders kunnen wij het gewoonweg niet betalen!

Ook de overdrachtsbelasting voor dit soort panden zou weer genormaliseerd moeten worden, aangezien deze louter en alleen voor gereguleerde/sociale verhuur te gebruiken zijn aangezien ze niet individueel verkocht kunnen worden.

Wij zijn altijd zeer nette verhuurders geweest en zeker geen “huisjesmelkers” of “pandjes baas”. Wij voorzien in een markt waar zeer veel vraag naar is, maar worden nu daardoor zelf in de financiële problemen geholpen. Wij zien ook niet in hoe deze nieuwe regels met toepassing op verhuurders zoals wij gaan leiden tot een verbetering op de woningmarkt voor mensen die meer dan 13 jaar op de wachtlijst van sociale huurwoningen staan en zelf nooit in staat zullen zijn een woning te kopen. De overheid heeft nu wellicht direct zijn geld, maar dat had het ook kunnen verkrijgen door het ons het te laten uitgeven aan het pand. Dan had niet alleen de overheid er voordeel aan, maar ook de economie en de sociale huurders.

Beste overheid, pas de regels alstublieft aan zodat het voor ons uitvoerbaar is. Geen modellen en theorieën maar feitelijke contante getallen. Daar moeten wij immers ook de rekeningen van betalen. Jaarlijks ‘contant’ afrekenen over een fictieve ‘papieren’ winst is niet haalbaar. Wij hebben met onze verhuur al jaren op een zeer nette manier de vraag naar betaalbare huisvesting voor de minderbedeelde voorzien in zijn behoefte en werkgelegenheid gecreëerd aangaande verbouwingen en verduurzaming en o.a. daarmee flink bijgedragen aan de bv Nederland. Het vereist planning die ver vooruitkijkt om alles mogelijk te maken en te houden. Hier worden wij nu voor afgestraft en in de financiële problemen geholpen waar we niet zomaar meer uit kunnen komen. Onze bijdrage aan de economie en bijdrage aan de behoefte in sociale woonruimtes wordt hiermee ten gronde gericht en beëindigd, en dat is in niemands voordeel.