

Particuliere verhuurder van 1 woning die al meer dan 50 jaar familiebezit. De woning is een vrijstaande jaren 30 woning met 800m2 grond in het buitengebied. Doel is bewaren van familiebezit en rendement halen uit de verhuur. Doel is geen speculatie of snel te verkopen.

De wijze waarop de overheid nu maatregel op maatregel stapelt tekent voor mij dat er geen respect is voor persoonlijk bezit. De overheid is niet betrouwbaar en dwingt nu bijna tot verkoop. Het type woning dat wij verhuren wordt gehuurd door mensen die er bewust voor kiezen een hogere huur te betalen en geen woning te kopen. Wij zijn op zoek naar huurders die langdurig in de woning en door bewoning bijdragen aan het in standhouden van de woning zodat deze in de familie kan blijven. Dit betekent dat er door de jaren heen in overleg met bewoners is geïnvesteerd in verbetering en wij ook voornemens zijn dat te blijven. Voordat deze stapeling van maatregelen loskwam waren wij gestart met een verduurzamingsplan naar label A teneinde de woning toekomstbestendig te maken, kosten +/- € 50.000.

Onze brutoverhuur rendement (voor aftrek kosten) bedroeg 4,4% van de WOZ waarde. Geen 6,17% wat verwacht wordt. Uiteraard is de woning in waarde gestegen in de afgelopen jaren. Maar die stijging zit in stenen en wij hebben geen doel die overwaarde ten gelde te maken. Het is namelijk duurzaam familiebezit. Daarom rekenen wij met 4,4% hiervan gaat per saldo 1,9% af aan box 3 heffing derhalve resteert 2,5% netto rendement van waaruit lopend onderhoud, verzekeringen, gemeentelijke belastingen etc. betaald moeten worden. Dus er blijft 2% over het financieren van de voorliggende verduurzamingsopgave dat is het rendement van de komende 6,5 jaar. Vanuit een lange termijnperspectief is dit al niet aantrekkelijk maar nog wel het overwegen waard.

Maar nu komt de regulering van verhuur van de vrij sector er overheen. Ik heb proberen te berekenen wat het puntentotaal na verduurzaming zou zijn dan kom ik op het maximum € 1350 p/m. Maar als dank daarvoor moet mijn huidige huurprijs € 75 naar beneden. De huurder gaat minder betalen voor energie, de verhuurder investeert maar ziet er niets voor terug. Oh ja het huis wordt er meer van waard.....maar ons doel is niet verkopen of speculeren.

Al rekende is mijn conclusie dat er geen enkele prikkel is om te verduurzamen. Zelfs als het huis energieneutraal wordt heb ik reeds maximum aan punten dus dat levert niets extra op. Het bizarre is dat als ik niet investeer het per saldo € 30.000 oplevert. Er is geen investering van € 50.000 nodig, door puntenstelsel zakt mijn huurprijs dan naar € 1183 (€ 250 per maand minder) over 6,5 jaar gezien is dit € 20.000 minder huur.

Tja, wie wil er niet vrijstaand wonen buitenaf voor € 1183 als men op dit moment de woning zou kopen voor de WOZ waarde dan heeft men een bruto annuïteit van € 1850. Hierbij uitgaande van maximale hypotheekrente aftrek kom je op netto € 1450 maar dan ben je wel verantwoordelijk voor alle onderhoud en kosten. Dus m.i. de huidige huur die we rekenen niet exorbitant maar de huurprijzen op basis van voorstel worden belachelijk.

Met de huidige vooruitzichten rest er niets anders wachten op vertrek huurder en het huis te verkopen, weer een huurhuis minder.