

Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninklijksrelaties  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

Afzender: D. van Deelen  
Telefoonnr: 06 4398 7858  
E-mail: [dennisvdeelen@hotmail.com](mailto:dennisvdeelen@hotmail.com)

Datum 27 maart 2023  
Inzake: Internetconsultatie wet betaalbare huur

Geachte heer/mevrouw,

Graag maak ik gebruik om te reageren op het wetsvoorstel Betaalbare huur.

Ik zal mijn reactie uitwerken omtrent een voorbeeld appartement in Amsterdam Noord, 65m<sup>2</sup>, WOZ en marktwaarde € 300.000, energielabel D en een parkeergarage (handig ivm betaald parkeren & weinig parkeerruimte op straat).

Een dergelijke appartement haalt iets meer dan 150 WWS punten. Hetgeen resulteert in een maximale huurprijs van ruim € 800 per maand. De VvE kosten bedragen € 250 per maand. Op jaarbasis resulteert dit in het volgende:

Huuropbrengst: € 10.000

VvE koste: -/- 3.000

WOZ aanslag + waterschap: -/- 400

Reservering onderhoud keuken, badkamer, vloer, etc: -/- 2.100

Overig (bijv onvoorzien & makelaarskosten bij nieuwe huurder): -/-500

Netto rendement voor belasting: 4.000

Dat is een rendement van 1,33% op een investering van € 300.000. Indien ik rekening hou met overdrachtsbelasting, notariskosten en financieringskosten dan is het een investering van circa € 330.000, waardoor het rendement 1,2% is.

Indien dit vastgoed in een BV is ondergebracht dient er 19% VPB betaald te worden. Dan resteert er een rendement van rond de 1%. Een dergelijk rendement lijkt mij dusdanig laag dat investeerders afhaken. Zeker aangezien er flinke risico's zijn (bijv. huurder die niet betaald).

Indien het vastgoed in Box 3 is ondergebracht dient er box 3 heffing betaald te worden. Over een pand met een WOZ waarde van € 300.000 bedraagt de box 3 heffing circa € 5.000. Hierbij heb ik rekening gehouden met een kleine leegwaarderatio en geen vrijstelling (die voor het grootste deel gebruikt voor andere beleggingen zoals aandelen, obligaties, spaargeld, etc).

Voor een private vastgoedbelegger met vastgoed in box 3 resteert er na belasting een rendement van € 4.000 -/- € 5.000 = -/- € 1.000 negatief.

Het behoeft weinig uitleg dat geen enkele belegger/investeerder dit als een valide business case ziet. C.q. elke belegger/investeerder zal het appartement direct verkopen zodra de huidige huurders vertrekken.

Conclusie: de wet betaalbare huur zorgt voor een zeer laag rendement. In geval van particuliere box 3 investeerders zelfs een negatief rendement. Voorts valt te verwachten dat investeerders gaan uitpenden.

### **Doelstelling van de wet:**

Betaalbare huren middeninkomens → hier slaagt de wet zeer goed in.

Voldoende aanbod middenhuursegment → Gezien de zeer lage en zelfs negatieve rendementen zal er veel middenhuur worden verkocht. De kans is daardoor zeer wel aanwezig dat er, zeker op termijn, onvoldoende aanbod zal zijn.

Behoud investeringsbereidheid → Hoe dan met zulke lage of negatieve rendementen?

Verduurzaming → Een hoger energie label zorgt weliswaar voor een hogere maximale huurprijs.

Maar in geval er een (zeer) hoog bedrag geïnvesteerd dient te worden dan weegt dit niet op tot de hogere huuropbrengst. In geval het appartement uit mijn voorbeeld, stel dat er € 10.000 geïnvesteerd dient te worden om een B-label te halen. Dan levert dit 17 extra punten op, ofwel een hogere maximale huur van € 97 per maand en € 1.164 per jaar. Het rendement op deze investering zelf is prima. Maar het rendement op het geheel blijft zeer laag. Voor de particuliere box 3 belegger resulteert het nog steeds in een rendement dat nihil is.

### **Appartement in de regio en andere grote steden:**

Amsterdam Noord is qua prijs niveau vrij vergelijkbaar met steden als Haarlem, Zaandam, Purmerend, Alkmaar, Utrecht, Rotterdam, etc.

Ofwel als het appartement uit het voorbeeld onvoldoende rendement oplevert, dan geldt dit voor een vrij groot deel van Nederland.

### **Eigendomsrecht:**

In uw memorie van toelichting lees ik dat u van mening bent dat de impact op het eigendomsrecht voldoende gerechtvaardigd is door het doel dat er mee bereikt wordt. Ik ben echter van mening dat dit niet proportioneel is. Met name de box 3 beleggers worden extra hard geraakt door de stapeling van maatregelen (wet betaalbare huur + box 3 overgangsregeling) waardoor zij van hun huidige winstgevende investering overgaan op een investering die jaarlijks een negatief direct/gerealiseerd rendement heeft.

Allicht kan u specifiek toelichten waarom u dit (=negatief rendement) geen proportionele impact vind hebben op het eigendomsrecht?

### **Communicatie overheid:**

Voorafgaand aan deze internet consultatie heb ik u het ministerie van binnenlandse zaken gevraagd om aan de hand van mijn concrete voorbeeld toe te lichten waarom u van mening bent dat er bereidheid blijft tot investeren? En verduurzaming? En dat er voldoende aanbod van middenhuur blijft?

De enige antwoorden die ik kreeg waren:

- U vindt het niet zo erg als er (flink) wat woning worden uitgepond.
- Dat ik kan deelnemen aan de internet consultatie.

Ik hoop dat ik zo vrij mag zijn om u nogmaals mee te geven dat dit voor mij uitermate teleurstellende antwoorden zijn. Want ik lees nergens een antwoord op mijn vragen! Ik stel u hierbij nogmaals in de gelegenheid om mijn vragen te beantwoorden, zie mijn contact gegevens bovenaan dit schrijven.

Vriendelijke groet,  
Dennis van Deelen.