

SPEELDE U VROEGER OOK GRAAG MONOPOLIE? KON U MET DE DORPSSTRAAT WINNEN?

Als ZZPer/DGA heb ik mijn pensioen in een aantal woningen gestopt die nu verhuurd worden. Ik geef u graag twee voorbeelden hoe het nieuwe wetsvoorstel ingrijpt op de stabiliteit die mijn oude dag reserve voor de komende 30 jaar had moeten zijn:

- 1) Dorpsstraat Castricum, een huurappartement van 60 m² met privé parkeerplaats, energielabel A, bouwjaar 2010, verhuren we voor € 1.000,- in de maand (€ 12.000,- per jaar). De VVE lasten inclusief algemene ruimtes betalen we zelf als verhuurder. De huurder een dame – alleenstaande politie agente van middelbare leeftijd – zal hier nog langjarig blijven wonen want met haar salaris kan ze de woning niet aankopen. WOZ waarde is ruim € 300.000,-. Volgens de nieuwe belastingtabellen 2023 zou het rendement op deze woning 6,17% moeten bedragen over 95% van de WOZ waarde (voorheen over 67% van de WOZ waarde en 4,5% rendement), t.w. € 18.500,- per jaar. Volgens het nieuwe middenhuur voorstel zou de huur verminderd moeten worden naar € 850,- per maand, dus € 10.200,- per jaar. Deze inconsequentie is bijzonder, voor de belastingheffing wordt de verhuurwaarde gesteld op € 18.500,- en de nieuwe tabel voor verplichte verhuring wordt gesteld op € 10.200,- door de Rijksoverheid. Hoe kan de overheid met twee zulke verschillende maten meten? Een verschil in rendement van maar liefst bijna 80% tussen twee ministeries! Het netto rendement van deze woning komt na VVE kosten, verzekering en overige belastingen en heffingen op 1% uit, een niet reëel rendement voor een pensioenvoorziening.
- 2) IJburg Amsterdam, een huurappartement van 45 m² met vrij uitzicht over het IJ, twee slaapkamers een woonkamer, energielabel A++, opbrengst 3 zonnepanelen voor de huurder, bouwjaar 2018, verhuren we voor € 1.085,- per maand (€ 13.000,- per jaar), er zijn honderden mensen op de wachtlijst voor deze appartementen, we zijn bijna de goedkoopste van de gemeente Amsterdam. Dit huurniveau is via de erfpachtregeling voor 50 jaar afgekocht bij aankoop van de grond van gemeente Amsterdam in 2018. Volgens de nieuwe middenhuur regeling zou de huur naar € 880,- per maand moeten gaan (€ 10.500,- per jaar), hierdoor komt het rendement van deze belegging onder de 2%. Een bijzondere situatie, er wordt door de plaatselijke overheid grond verkocht voor dit bouwproject dat we gerealiseerd hebben in de periode 2016-2018, met de mogelijkheid om een bepaald rendement te verkrijgen (ca. 4%) en dit wordt voor 50 jaar upfront afgerekend, de eerste 15 jaar mag het object niet vrij verkocht worden. De centrale overheid stelt een paar jaar later nieuwe regels op waardoor er opeens niet of nauwelijks rendement (< 2%) gehaald kan worden. Een halvering van het rendement in een verschillende benadering van lokale overheid versus de Rijksoverheid.

Verhuurders haken vanzelfsprekend massaal af bij dit soort regelingen, deze moderne vorm van 'onteigening' is wel heel bijzonder en er zal veel geprocedeerd gaan worden vanwege het inconsequente beleid van de overheid.