

Consultatie middenhuur

Impact van de maatregelen

Graag geef ik inzicht in mijn portefeuille met context als kleine verhuurder in centrum van Amsterdam. Pand #1 en pand #2 uit het overzicht zijn verkregen uit de familieboedel en al meer dan 60 jaar in familiebezit. Het losse appartement #3 is een voormalige eigen woning. Pand 3 is op de vrije markt verkregen in 2019. Het losse appartement #6 is voor eigen rekening en risico als nieuwbouw neergezet.

In het overzicht zijn opgenomen:

- WOZ-waarde peildatum 1-1-2022
- Taxatiewaarde uitgevoerd door de bank in november 2021 – dit is leegwaarde geen dagwaarde
- Box3-belasting 2022
- Box3-belasting 2023
- Maandhuur is de huidige maandhuur – idem voor jaarhuur
- 'Box3-huur 2023' is huuropbrengst minus de Box3-2023 belasting
- WWS-huur is de huur volgens de voorgestelde nieuwe WWS en regulering middenhuur
- 'Box3-huur 2024' is de WWS-jaarhuur minus de Box3-2023 belasting – per jaar en per maand

Adres	WOZ-waarde	Taxatiewaarde	Box3-2022	Box3-2023	maandhuur	jaarhuur	2023/2024			
							=huur 2023- Box3	WWS-huur	=huur 2024- Box3	per maand
Pand 1 - ongesplitste woningen										
#1.1	€ 494.000	€ 434.500	€ 4.479,3	€ 8.976,3	€ 1.500,0	€ 1.500,0	€ 9.023,7	€ 985,0	€ 2.843,7	€ 237,0
#1.2	€ 494.000	€ 374.000	€ 4.479,3	€ 8.976,3	€ 1.500,0	€ 1.500,0	€ 9.023,7	€ 985,0	€ 2.843,7	€ 237,0
#1.3	€ 484.000	€ 431.750	€ 4.388,7	€ 8.794,6	€ 450,0	€ 5.400,0	€ -3.394,6	€ 450,0	€ -3.394,6	€ -282,9
#2.1	€ 481.000	€ 484.000	€ 4.361,5	€ 8.740,1	€ 1.549,0	€ 18.588,0	€ 9.847,9	€ 985,0	€ 3.079,9	€ 256,7
#2.2	€ 481.000	€ 518.100	€ 4.361,5	€ 8.740,1	€ 307,7	€ 3.692,6	€ -5.047,4	€ 308,0	€ -5.044,1	€ -420,3
	€ 2.434.000	€ 2.242.350	€ 22.070,3	€ 44.227,4	€ 5.306,7	€ 30.680,6	€ 19.453,3	€ 3.713,0	€ 328,6	€ 27,4
Los appartement										
#3	€ 565.000	€ 493.000	€ 5.123,1	€ 10.266,4	€ 1.650,0	€ 19.800,0	€ 9.533,6	€ 1.100,0	€ 2.933,6	€ 244,5
Pand 2 - ongesplitste woningen										
#4.1	€ 850.000	€ 562.500	€ 7.707,4	€ 15.445,1	€ 1.500,0	€ 1.500,0	€ 2.554,9	€ 1.450,0	€ 1.954,9	€ 162,9
#4.2	€ 877.000	€ 625.000	€ 7.952,2	€ 15.935,7	€ 788,1	€ 9.457,7	€ -6.478,0	€ 788,0	€ -6.479,7	€ -540,0
#4.3	€ 584.000	€ 362.500	€ 5.295,4	€ 10.611,7	€ 1.513,4	€ 18.160,3	€ 7.548,7	€ 925,0	€ 488,3	€ 40,7
#4.4	€ 401.000	€ 315.000	€ 3.636,1	€ 7.286,4	€ 767,3	€ 9.207,0	€ 1.920,6	€ 767,0	€ 1.917,6	€ 159,8
#4.5	€ 401.000	€ 292.500	€ 3.636,1	€ 7.286,4	€ 379,5	€ 4.554,1	€ -2.732,3	€ 380,0	€ -2.726,4	€ -227,2
	€ 3.113.000	€ 2.157.500	€ 28.227,1	€ 56.565,2	€ 4.948,3	€ 42.879,1	€ 2.813,9	€ 4.310,0	€ -4.845,2	€ -403,8
Pand 3 - ongesplitste woningen										
#5.1	€ 658.000	€ 558.250	€ 5.966,4	€ 11.956,3	€ 1.980,0	€ 23.760,0	€ 11.803,7	€ 1.050,0	€ 643,7	€ 53,6
#5.2	€ 716.000	€ 594.500	€ 6.492,3	€ 13.010,2	€ 1.980,0	€ 23.760,0	€ 10.749,8	€ 1.100,0	€ 189,8	€ 15,8
	€ 1.374.000	€ 1.152.750	€ 12.458,7	€ 24.966,5	€ 3.960,0	€ 47.520,0	€ 22.553,5	€ 2.150,0	€ 833,5	€ 69,5
Los appartement										
#6	€ 1.033.000	€ 1.015.000	€ 9.366,7	€ 18.770,3	€ 2.364,4	€ 28.373,3	€ 9.603,0	€ 1.200,0	€ -4.370,3	€ -364,2
TOTAAL	€ 8.519.000	€ 7.060.600	€ 77.246,0	€ 154.795,8	€ 18.229,4	€ 169.253,0	€ 63.957,3	€ 12.473,0	€ -5.119,8	€ -426,6

WOZ-waarde

De WOZ-waarde speelt een belangrijke rol in het bepalen van de OZB en de Box-3 belastingen. In de door de bank uitgezette taxatie blijkt dat de taxateur komt op een waardering van de hele portefeuille van € 6.856.750. De overheid komt met een peildatum die 6 weken later ligt dan de taxatiedatum tot een WOZ-waarde van € 8.519.000,=. Dat is dus 24% hoger. Van werkelijk iedere woning blijkt de WOZ-waarde sterk af te wijken van de getaxeerde waarde. Dit is per woning uitgezocht. Er doen zich een paar problemen voor:

- Woningen hebben in de WOZ-taxatie niet de juiste gebruikersoppervlakte
- De Nen2580 wordt verkeerd toegepast (bijvoorbeeld de 1,5meter hoogte bij schuine daken)
- Onderhoudstoestand in pandig wordt niet meegenomen

- Er worden verkeerde referentie-objecten gebruikt (een woning op de derde etage zonder lift kan wat meterprijs niet vergeleken worden met een woning op de 2e verdieping).



Nu de WOZ-waarde zo zwaar meetelt in het fiscale regime, is het hoogstnoodzakelijk dat de WOZ verder verrijnd wordt. Ook zou de ratio die naar 95% is opgeschroefd weer naar beneden moeten worden bijgesteld, om een realistischer aansluiting te vinden bij de werkelijke waarde van verhuurde woningen.



Daarnaast is het zinvol om als overheid eens na te gaan hoeveel bezwaren op OZB op verhuurd vastgoed zijn ingediend en vervolgens gehonoreerd. Dat geeft een indicatie of de WOZ-waarde zoals die nu wordt vastgesteld wel een goed referentiepunt is. Lang hadden beleggers belang bij een hoge WOZ, dus vaak hebben ze procedures laten lopen. Dat is met de nieuwe Box3-berekening wel anders geworden. Een analyse via banken die onroerend goed met hypotheek laten taxeren is ook een optie.

Lage huren

In zowel pand #1 als in pand #2 zitten huurders met huren die aanzienlijk onder de WWS liggen. Voor woning #2.2 geldt bijvoorbeeld dat huurder in het centrum van Amsterdam bijna 90m² huurt voor € 308,= per maand. De inkomensafhankelijke huurverhoging raakt hem niet. Hij is een zelfstandig gevestigde therapeut met eigen praktijk elders, waarbij hij 70 euro per uur rekent, contant af te rekenen. Hij krijgt daardoor de minimale huurverhoging. Dit is een woning die structureel verlies maakt. Dit verlies wordt echter gecompenseerd door de duurdere huren in het pand. Met de middenhuurregelingen zullen dezer huren gemiddeld 33% dalen, zodat het hele pand verlieslatend wordt.



Indien de overheid de belangen van huurders en verhuurders in balans wil brengen, dan zou het verhuurders moeten worden toegestaan om huren die zo exceptioneel laag zijn (bijvoorbeeld onder de 60% van het WWS in twee of drie jaar stapsgewijs te verhogen tot het niveau van 80% van de WWS of indien het inkomensaspect wordt betrokken tot maximaal WWS. In geval van ondernemers zal hier een nadere oplossing voor gevonden moeten worden. De huurcommissie, die normaal vooral bezig is met huurverlagingen, zou hier een rol in kunnen vervullen. De inkomensafhankelijke huurverhoging moet hoe dan ook worden aangepast om dit soort gevallen af te vangen.

Huurcommissie

Echter, de huurcommissie is niet zaligmakend. De huurcommissie heeft van nature de neiging het belang van de huurder voorop te stellen. Ook blijkt in de praktijk tal van fouten gemaakt te worden met de puntentellingen. Met het plan om van huur gekoppeld aan het WWS dwingend recht te maken met enorme boetes kunnen hier grote ongelukken ontstaan. Dat de gemeente het dwingend recht zal handhaven stemt niet persé tot geruststelling omdat ze dat ongetwijfeld zullen uitbesteden aan de huurcommissie. Toeslagen-achtige affaires liggen op de loer.



De redelijkheid en billijkheid van de boetes tijdens het wetgevingstraject zou getoetst moeten worden. Ze lijken niet in verhouding te staan tot boeteregimes bij andere overtredingen. Zo is Amsterdam ten aanzien van AirBnB-boetes eerder al teruggefloten. Tevens lijkt de hoogte van de boetes gebaseerd te zijn op de gedachte dat er sprake is van exceptioneel hoge huren, maar zoals we zien is met het huidige fiscale en aanstaande huurprijzen beleid vrijwel geen rendement meer te maken. Een voordeel van wellicht effectief 100 euro per maand leidt tot tienduizenden euro's hoge boetes.

Rendement

De overheid rekent met een rendement van 6,17% op basis van 95% van de WOZ-waarde. Ten aanzien van de 95% is reeds opgemerkt dat die hersteld zou moeten worden om balans terug te brengen tussen WOZ-waarde en feitelijke marktwaarde van verhuurd onroerend goed. De belasting gaat over toegenomen kosten.

De regulering van de middenhuren gaat over verminderde opbrengsten, zonder dat deze invloed heeft over het fictief rendement. Door overheidsingrijpen worden inkomsten aanzienlijk ingeperkt, terwijl het bedrag waarover de belasting wordt geheven niet verandert. Dat lijkt me in alles in strijd met artikel 1 van het EVRM.

In de onderhavige portefeuille is inzichtelijk gemaakt voor de verschillende regimes in 2022, 2023 en 2024 wat de impact is op de rendementen. In 2022 wordt na aftrek van alle kosten nog een 'winst' gemaakt van € 36.107,= per jaar. In 2023 slaat dit al om in een verlies van € 41.443,= en in 2024 stijgt het verlies verder naar € 60.041,=. Dit betekent zeer concreet uit dat elders gegeneerd netto inkomen in 2023, 2024 en jaren daarna effectief geld moet worden afgedragen om de verlieslatende exploitatie te dekken. Daarmee daalt dus het beschikbaar inkomen in 2023 met € 77.550,= en in 2024 zelfs met € 96.148,=. Let wel: netto!!!

	2022	2023	2024
Jaarhuur	€ 169.253	€ 169.253	€ 149.676
Box3-belasting	€ 77.246	€ 154.796	€ 154.796
Verzekering	€ 3.650	€ 3.650	€ 3.650
OZB-belasting en rioolrecht	€ 5.918	€ 5.918	€ 5.918
Beheersvergoeding	€ 8.463	€ 8.463	€ 7.484
VVE-bijdrage	€ 330	€ 330	€ 330
Erfpacht	€ 240	€ 240	€ 240
Rente	€ 32.800	€ 32.800	€ 32.800
Klein onderhoud	€ 4.500	€ 4.500	€ 4.500
Totaal kosten	€ 133.146	€ 210.696	€ 209.717
Netto opbrengsten	€ 36.107	€ -41.443	€ -60.041
Aflossing	€ 44.000	€ 44.000	€ 44.000
Reservering groot onderhoud	€ 66.106	€ 66.106	€ 66.106
Vrije liquiditeit	€ -73.999	€ -151.549	€ -170.147

Dit is niet op te brengen en zal dus betekenen dat de panden, in ieder geval die verlieslatend zijn en nog meer worden, zullen moeten worden verkocht. Zover mogelijk zal dat dan zijn door kopers die er zelf gaan wonen. Daartoe zullen de panden eerst gesplitst moeten worden in appartementsrechten. De kosten die hiermee gemoeid zijn alsmede de juridische kosten voor vergunning, notaris, e.d. zijn aanzienlijk.

Stuitend is het commentaar van sommigen, waaronder de minister, dat dit op zich niet uitmaakt, omdat er ook een tekort aan koopwoningen is. De ongevoeligheid dat in onderhavig geval arbeidsongeschiktheid 'verzekering' en pensioen worden afgebroken alsof er geen prijs is, doet geen recht aan het feit dat er sprake is van gewone Nederlanders die hun bijdrage leveren. Ook het feit dat panden die al ruim zestig jaar in de familie zijn gedwongen verkocht moeten gaan worden is moeilijk te verkroppen. Je zou er recalitrant van worden. Maar helaas heb ik geen tractor.

Verduurzaming

In het nieuwe WWS wordt het energielabel belangrijker. Op zich begrijpelijk. Echter, het wordt gebruikt als instrument van belonen en straffen door meer punten te geven bij goede labels en negatieve punten bij slechte labels. Dit heeft positieve en negatieve kanten. Positief omdat

woningen met slechte labels zullen worden verduurzaamd áls ze daarmee uit de gereguleerde huur kunnen blijven. Dat wil zeggen, als de huurder meewerkt. En die heeft juist een incentive om niet mee te werken. Ik heb dat nu concreet aan de hand. De minister zal stellen dat dit alleen geldt voor nieuwe contracten, en bij die overgang is de investering te doen, echter de huurcommissie werkt maar met één WWS en daar zit de puntenaftrek straks in. Dus het kan dat bij een gebrek of verzoek tot aanpassing huurprijs, de huurcommissie en in zijn vervolg de rechtbank, niet anders kan dan verlaging van de huur toe te kennen. Om dat tegen te gaan zou de investering kunnen worden gedaan, echter die wordt tegengewerkt door huurder omdat deze een financiële incentive van een lager huur heeft dat zo te doen. Dit dan nog afgezien of de exploitatie ruimte biedt voor deze investering. Het bizarre is dus daar waar geld nodig is om te investeren in duurzaamheid, het huurinkomen wordt afgeknepen om zulks ook te doen.



Dit deel van beleid kan alleen werken als huurders bij wet gedwongen zijn mee te werken aan verduurzamingsingrepen die leiden tot een hoger energielabel (bijvoorbeeld minimaal twee staffels) en dat de sprong die gemaakt wordt in het label uitgedrukt in punten binnen het WWS ook op moment van oplevering als huurverhoging mag worden doorgevoerd. Anders blijf je op minpunten zitten ook al is er van een G woning een A++ woning gemaakt. De huurder heeft minder kosten, de verhuurder blijft met een onbetaalde rekening zitten.

Tot slot speelt er dan nog de monumentale status van panden (1 pand van mij) en beschermd stadsgezicht (alle panden van mij). Dat levert enorme beperkingen op aan wat wel en wat niet mag. Monumentenzorg ligt vaak dwars bij noodzakelijke bouwkundige ingrepen bij verplichte verduurzaming en daarmee de verhuurder dwingt tot lagere huren dan deze zou willen op basis van de investeringsbereidheid. Sowieso is het verduurzamen van monumentale panden een uiterst kostbare gelegenheid. Extra punten bij monumenten en onder voorwaarden bij beschermd stadsgezicht blijven dus essentieel.

Waar staan we nu?

- De overheid stelt de waarde van de woningen vast op basis van haar eigen rekenmodellen
- De overheid stelt vast welk rendement behaald is en belast op basis van dat rendement
- De overheid stelt vast welke huur er gevraagd mag worden
- De overheid bepaalt in belangrijke mate welk onderhoud gedaan moet worden (monumentenstatus, beschermd stadsgezicht, verduurzaming)
- De gemeente bepaalt via de woonvergunning wie er in de woningen mag wonen

En de eigenaar? Die moet zijn inkomen aanspreken om verlieslatende exploitatie te financieren en huurders te subsidiëren. Die moet zorgen voor een leefbare woning, het onderhoud plegen en betalen en reparaties uitvoeren. Die moet zien dat maandelijks de huurpenningen worden geïnd. En bij slecht huurderschap de schade dragen. De enige keuze die de eigenaar nog rest is verkoop.

Het is te bijkomen als de maatschappij stelt dat we niet langer meer direct of indirect particulier woningbezit voor de verhuur willen hebben. Dan zou een verbod op tweede woningen, een gedwongen opkoop programma en een wet die pensioenfondsen nog langer verbiedt in vastgoed te investeren reël zijn. Maar de overheid zal stellen dat het daar niet om te doen is. Maar als dat zo is, waarom wordt er dan beleid gestapeld zodat particuliere verhuurders worden uitgerookt? Ik realiseer me dat ik in een nog relatief gunstige positie zit. Maar van tal van kleine huurders die ik op bijeenkomsten ben tegengekomen merk ik alleen maar hopeloosheid, wanhoop en paniek.

Ik ben niet naïef. De minister heeft een doel, zoveel mogelijk woningen in de gereguleerde sector brengen. En de weerstand? Ach, zolang er mensen in wonen maakt het niet uit of het een huurwoning of koopwoning is. Aan beiden is een gebrek. Dat ik, en velen met mij, moeten werken

om ons bezit te betalen, ergo de fiscus en de huurder te subsidiëren, is onverteerbaar. De plannen zullen niet worden aangepast. Ik ben me dat bewust. Ik hoop dan ook dat rechters de overheid zullen terugfluiten. Daar is alle reden toe.



Als het gaat om de verzachtingen? Die zijn er ook:

- Ratio van 95% terugbrengen naar 65% (ministerie van financiën)
- Als er al niet gewerkt kan worden met reëel rendement, dan fictief rendement naar beneden bijstellen voor een realistischer beeld (ministerie van financiën)
- Zolang de eerste twee punten nog niet zijn gerealiseerd de nieuwe wetgeving opschorten om ongewenste stapeling van negatieve effecten te voorkomen
- WOZ-cap afschaffen
- Beschermd stadsgezicht (15%) altijd toekennen (er is een casus te maken om beschermd stadsgezicht in de puntentelling gelijk te trekken met rijksmonument)
- Kamerverhuur WWS afschaffen en in gewone WWS partieel gebruik van een woning omslaan in de huursom (vergelijkbaar hoe Amsterdam dat doen met Bed&Breakfast)
- Huurders zijn verplicht mee te werken aan verduurzaming indien er minstens twee staffels in het energielabel worden gemaakt waarbij bij oplevering de huur mag worden verhoogd met het verschil tussen de start-staffel en eind-staffel conform het gestelde in het WWS
- Indien de boetes rond dwingend recht huurprijs in stand blijven, de procedures rond behandeling en beroep door huurcommissie en rechtbank versterken
- Mechanisme optuigen om extreem lage huren afgezet tegen de WWS-waarde versneld te verhogen, zeker daar waar geen inkomens-informatie beschikbaar is, zoals bij ZZP'ers of waar het inkomens bij ondernemers onredelijk laag wordt gehouden.
- Systeem van WOZ-bepalingen verder verfijnen of een mechanisme optuigen zoals rond het WWS zodat individuen zelf de waarde kunnen bepalen zonder een taxateur te hoeven inschakelen.



Het allerbeste tenslotte is een gedifferentieerd beleid te voeren. Bijvoorbeeld door de plannen alleen van toepassing te verklaren op grotere verhuurders. Zoals in het verleden ook met de extra heffingen op grote portefeuilles. Te denken valt aan twintig woningen of meer.



Daarnaast zou gedacht kunnen worden om de overdrachtsbelasting op nul te zetten indien een particuliere eigenaar zijn belegging wil onderbrengen in een BV. Indien in de BV meerdere aandeelhouders zijn, zou vrijstelling op de overdrachtsbelasting kunnen worden gegeven voor het deel van de particuliere eigenaar. Dit helpt om OG richting een belasting te duwen die uitgaat van reële rendementen. Het zou een way-out kunnen betekenen voor eigenaren die in het nauw komen met onrendabel onroerend goed door de excessieve belasting. In dat geval zal de huurverlaging ook minder pijn kunnen doen.

Ik hoop oprecht dat dit dossier niet in het rijtje komt van toeslagen, stikstof-boeren, studiefinanciering en Groninger-gas.

Met groet.