

Ik verhuur twee sociale huurwoningen in de Jordaan in Amsterdam. Mijn burens verhuren vier vrije sectorwoningen met in totaal dezelfde oppervlakte (twee verdiepingen van 70 m²). De veranderingen in de box 3 hebben het volgende als resultaat:

Mijn sociale woningen:

Oude situatie

| | |
|--------------------------|--------------|
| WOZ waarde | 1.112.000 |
| WOZ leegwaarderatio | 567.000 |
| Fictief rendement 6,17% | 34.984 |
| Inkomsten uit huur | 15.120 |
| Te betalen belasting 32% | 11.194 |
| Werkelijk rendement | 3.926 |

Nieuwe situatie

| | |
|--------------------------|---------------|
| WOZ waarde | 1.112.000 |
| WOZ leegwaarderatio | 878.480 |
| Fictief rendement 6,17% | 54.202 |
| Inkomsten uit huur | 15.120 |
| Te betalen belasting 32% | 17.344 |
| Werkelijk rendement | -2.224 |

Vrije sector woningen van de burens:

Oude situatie

| | |
|--------------------------|---------------|
| WOZ waarde | 1.233.000 |
| WOZ leegwaarderatio | 1.233.000 |
| Fictief rendement 6,17% | 76.076 |
| Inkomsten uit huur | 81.600 |
| Te betalen belasting 32% | 24.343 |
| Werkelijk rendement | 57.257 |

Nieuwe situatie

| | |
|--------------------------|---------------|
| WOZ waarde | 1.233.000 |
| WOZ leegwaarderatio | 1.233.000 |
| Fictief rendement 6,17% | 76.076 |
| Inkomsten uit huur | 81.600 |
| Te betalen belasting 32% | 24.343 |
| Werkelijk rendement | 57.257 |

Let wel, van het 'werkelijk rendement' moeten alle onderhouds- en verduurzamingskosten nog af. Het belastingpercentage wil men ook nog verhogen.

Wie wordt er dus getroffen door deze veranderingen? De verhuurder van sociale woningen. Wat is dus het **resultaat: particulier verhuurde sociale huurwoningen zullen helemaal** verdwijnen want het kost geld om deze in stand te houden.

Het enige reële besluit zou moeten zijn om de verhuurders van sociale woningen niet te belasten op de inkomsten uit huur van die woningen. Dit is voor de belastingdienst helder, eenvoudig en makkelijk uit te voeren. Analoog aan het idee om de winstbelasting van woningbouwverenigingen af te schaffen, zodat geïnvesteerd kan worden in verduurzaming van sociale woningen.

In dit scenario zou mijn 'rendement' 15.120 zijn, waar dan nog kosten zoals verzekering, woz belasting, onderhoudskosten en verduurzaming van moeten. Dat is dus 1.36% per jaar op mijn kapitaal. Zeg, met aftrek van kosten en verduurzaming 0.36%. Ten minste zou het me dan geen geld kosten om deze woningen te blijven verhuren. Als het percentage van 32% belasting wordt verhoogd, dan vermindert dit rendement.