

# Voorbeeld van consequenties WWSO

2023 - vanaf 010123														NIEUWE WWSO													
Ruimte	M2	Kamer	Verw	Therm	Keuken	Toilet	Badk	Wast	Buiten	Fiets	Totaal	Per 1/7/22	+15% toesl	Ruimte	M2	1pnt/opp	Verw	Energ	Keuken	Toilet	Badk	Wast	Buiten	Fiets	WOZ	Totaal	NWE SOM
St. 1	39	195	29	3	20	2	15	10	0	3	277	572,03	657,83	St. 1	39	39	2	0	4	0,75	3	1	-5	0,75	9	55	447,74
St. 2	41	205	31	3	20	2	15	10	9	3	298	599,05	688,91	St. 2	41	41	2	0	4	0,75	3	1	4	0,75	9	66	513,17
St. 3	29	145	22	3	20	2	15	10	0	3	220	498,72	573,53	St. 3	29	29	2	0	4	0,75	3	1	-5	0,75	9	45	365,91
St. 4	23	115	17	3	20	2	15	0	0	3	175	434,79	500,01	St. 4	23	23	2	0	4	0,75	3	0	-5	0,75	9	38	309,02
1e	M2	Kamer	Verw	Therm	Keuken	Toilet	Badk	Wast	Buiten	Fiets	Totaal	Per 1/7/23	+15% toesl	1e	M2	1pnt/opp	Verw	Energ	Keuken	Toilet	Badk	Wast	Buiten	Fiets	WOZ	Totaal	NWE SOM
St. 5	27	135	20	3	20	2	15	10	0	3	208	483,25	555,74	St. 5	27	27	2	0	4	0,75	3	1	-5	0,75	9	43	349,71
St. 6	22	110	17	3	10	2	15	10	3	3	173	429,84	494,32	St. 6	22	22	2	0	4	0,75	3	1	2	0,75	9	45	365,91
St. 7	39	195	29	3	20	2	15	10	0	3	277	572,03	657,83	St. 7	39	39	2	0	7	0,75	3	1	-5	0,75	9	58	471,66
St. 8	26	130	20	3	10	2	15	10	0	3	193	463,94	533,53	St. 8	26	26	2	0	4	0,75	3	1	-5	0,75	9	42	341,55
Zolder	M2	Kamer	Verw	Therm	Keuken	Toilet	Badk	Wast	Buiten	Fiets	Totaal	Per 1/7/23	+15% toesl	Zolder	M2	1pnt/opp	Verw	Energ	Keuken	Toilet	Badk	Wast	Buiten	Fiets	WOZ	Totaal	NWE SOM
St. 9	25	125	19	3	20	2	15	10	0	3	197	469,11	539,48	St. 9	25	25	4	0	4	1,5	3	1	-5	0,75	9	43	349,71
St. 10	25	125	19	3	20	2	15	10	0	3	197	469,11	539,48	St. 10	25	25	4	0	4	1,5	3	1	-5	0,75	9	43	349,71
													<b>5.740,65</b>														<b>3.864,09</b>
													<b>-1.876,56</b>	Rekenvoorbeeld met 10 van de 18 onzelfstandige woonruimtes voor jong-werkenden in onze monumentale villa													
													<b>-22.518,73</b>														

Waar zitten de grote verschillen:

- Verwarming wordt minder gewaardeerd, punten staan niet meer in verhouding tot de hoeveel m2 woonruimte
- WOZ waarde: we hebben een groot pand (644m2), waardoor de WOZ waarde weliswaar hoog is, maar in verhouding tot de m2 volledig uit verhouding:  $1.738.000 / 644m2 = 2.698$  vs gemiddelde WOZ per m2 in deze wijk rond 6.000 (dus maar 9 i.p.v. 13 punten). De waardering locatie werkt voor ons dus volledig averechts. En sowieso kom je niet ver met 13 punten.
- Minpunten buitenruimte: wonen "op stand" in een prachtige villa, met een heerlijk park om de hoek, echter geen privé buitenruimte. Dat is in de stad ook amper mogelijk, om allemaal privé buitenruimte te hebben. Zeker in het geval van onzelfstandige woonruimte. Aftrek vind ik echt zwaar onterecht.
- Ongelijkheid: Rijksmonument (waarvoor subsidies te verkrijgen) wel 50 punten, gemeentelijk monument (alles zelf betalen) NIKS. Daarbij is 50 punten te verdelen over aantal woonruimtes ook verre van logisch. Stel je huurt 1 van de 2 kamers in een rijtjeshuis bij onze burens, dan geldt 25 punten extra per kamer. Onze huurders wonen vrijstaand in een enorme villa, en we zouden dan  $50 / 18 =$  slechts 2,8 punt mogen berekenen.

## Reactie internet consultatie WWSO

Bij onzelfstandige woonruimte gaat het bijna altijd over (internationale) studenten. Wij verhuren 20 onzelfstandige studio's aan JONG WERKENDEN. Afgestudeerd, zijn nog niet toe aan "een grote mensen woning" huren of kopen (kunnen dat vaak ook niet), maar willen wel heel graag wat meer voor zichzelf (keuken en douche).

Deze mensen willen echter ook in de stad wonen. Dichtbij het centrum, winkels, uitgaansgebied, goed OV e.d. en dan ook nog graag in een leuke wijk, groen, rustig en vooral ook veilig.

Dat alles bieden wij, in een prachtige monumentale villa, tegen een eerlijke prijs, en daar zijn onze huurders zeer tevreden over.

Echter, door alle maatregelen wordt het ons straks onmogelijk gemaakt.

Verduurzamen / onderhoud / renovatie: geen budget meer voor, want in het nieuwe systeem gaan de huren drastisch omlaag en de belasting serieus omhoog -> dan moet er geld bij / ingeteerd op de spaarrekening .. dat kunnen we niet volhouden met als gevolg: VERKOOP! Wat er dan met die 20 super leuke en fijne studio's gaan gebeuren?! Duidelijk -> die verdwijnen van de markt, weer minder betaalbare en fijne woonruimte beschikbaar.

Iedere verhuurde woning, maar zeker een monumentaal pand, is qua onderhoud bewerkelijk. Het is een ongerechtvaardigd onderscheid dat voor Rijksmonumenten wel extra punten worden vergeven (waarbij 50 punten per pand te delen door aantal onzelfstandige woonruimtes niet logisch is, zie vorige pagina), voor gem. monument niet.

## Overige maatregelen:

Daar komt nog bij de aanpassing leegwaarderatio en belasting Box 3.

### Rekenvoorbeeld:

WOZ waarde in 2023 1.738.000 i.p.v. 1.477.300 (bij voorheen 85% leegwaarderatio), dus we betalen over **260.700 meer belasting** in BOX 3. Kost ons:  $260.700 * 6,17\% = 16.085 * 32\% =$  **5147 meer belasting**. Opgeteld bij **22.518 minder inkomsten**, betekent **MINUS 27.665**. (Dit is berekend over 10 van in totaal 20 studio's, dus het wordt nog veel erger voor ons.) Een bedrag dat NIET meer naar de spaarpot t.b.v. renovatie / onderhoud / verduurzaming kan -> conclusie: absoluut niet meer rendabel -> noodgedwongen verkoop -> wegvallen van 20 prachtige (tot nu toe prima betaalbare) woonruimtes voor jong-werkenden.

## **Als verhuurder moet je wel stoppen en verkopen.**

Het jacht seizoen op de particuliere verhuurder wordt verlengd en ja, er mag nu van alle kanten met hagel geschoten worden. De maatregelen maken niet uit zolang ze de verhuurder als “huisjesmelker” maar raken en criminaliseren en met allerhande wetgeving het verhuren onmogelijk maken. Het is werkelijk om te huilen en ja, (ook) ik lig hier regelmatig van wakker.

Mijn vader heeft 40 jaar geleden een monumentale villa nabij het stadscentrum gekocht en met (heel) veel kosten en (heel veel) moeite door de jaren heen opgeknapt en er fijne studio's in gemaakt. Ja, daar heeft hij voor eigen kosten en risico woonruimte toegevoegd. De huurprijzen liggen klein beetje boven het huidige WWSO, maar voor hetgeen de huurders hier hebben, aan de lage kant (hoor ik geregeld .. en niemand wil hier, tot ze gaan samenwonen, weg). Met huurprijzen conform het WWS, kan je als particulier vaak niet uitkomen. En zeker niet op dure locaties, zoals de onze. Maar de prijzen zijn redelijk en de bewoners altijd bijzonder blij met het geboden onderkomen.

Sociale en particuliere verhuur zijn gewoon onvergelijkbaar.

Demotiverend en kwetsend is ook dat je als particuliere verhuurder continu wordt gecriminaliseerd en verontmenselijkt door media en politiek en weggezet als profiteur.

Dit jaar is de belasting verhoogt over een onrealistische fictieve winst. En worden de te lage WWS huurprijzen dwingend opgelegd en tijdelijke verhuur geheel afgeschaft zodat het simpelweg niet meer te betalen is om door te gaan.

Ja ik lig er echt regelmatig wakker van. Ik zie mijn pensioen, mijn oudedagsvoorziening, ontnomen worden.

En dan nu de voorgestelde WWSO. De puntenwaardering voor onzelfstandige woonruimten. Zoals ik eigenlijk al verwachtte is ook deze weer verder ten nadele van de particuliere verhuurder opgesteld.

De particuliere huurwoningen die meestal op een gewilde oude dure stadslocatie zitten, moeten tegen lagere huren verhuurd worden. De toeslag voor beschermt stadsgezicht verdwijnt, De buitenruimten gaan zwaarder meewegen en daar is in de stad veelal gebrek aan.

Ook de energieprestatie gaat meer mee tellen. Dat is nogal lastig voor oude woningen met muren die vaak al geen spouw hebben. En de waardering voor locatie werkt voor ons volledig averechts. Je moet met dit beleid wel enorme moed of zelfhaat hebben om de boel niet te verkopen.

Ik hoop dat de beleidsmakers snel bij zinnen gaan komen. En de sociale huur en WWS overlaat aan de woningcorporaties. En niet de particuliere verhuurder die woningen toevoegt door bouw of transformatie.

Het resultaat is anders dat de flexibele huurmogelijkheden verdwijnen.

Het is niet dat je de verhuur wilt opgeven. Het is dat je op een gegeven moment alles ontnomen wordt en wel moet opgeven.

*(Met dank aan degene die deze voorzet heeft geschreven .. ik heb een deel eruit gehaald en aangepast. U heeft het volledig treffend verwoord.)*