

Wij zijn een 35 jaar oude, middelgrote, projectontwikkelaar en belegger uit het centrum van het land en ontwikkelen woningen.

Dit wetsvoorstel klinkt heel sympathiek maar is onhaalbaar, onverstandig en schiet zijn doel voorbij. Het bereikt het **tegenovergestelde** van het doel, het is een slecht plan.

Nu ook de kosten van levensmiddelen ophoog gaan door de inflatie zeggen we toch ook niet tegen de bakker dan hij zijn brood onder de kostprijs moet gaan verkopen? Dan stopt de bakker, net als de woningontwikkelaars. Lijkt ons geen rocket science.

Wij hebben inmiddels een groot project in Amsterdam-Noord en een 2 kleinere ontwikkeling in Utrecht Overvecht en in Diemen stilgelegd. De nieuwbouw in verkoop stukt nu al. De opgetelde bouw-, ontwikkel en grondkosten geven door de afgetopte huur een negatief rendement. Dat doet ons dus besluiten te stoppen, als je met verlies ontwikkeld ga je namelijk failliet en dat kost de maatschappij echt veel geld.

Wij vinden dat jammer want onze taak is woningen toe te voegen aan de voorraad. Net als de bakker brood wil bakken, wil een ontwikkelaar ontwikkelen.

Daarnaast zijn wij gedwongen onze woningportefeuille, meer dan 250 woningen voor 90% onder de 143 punten, bij opzegging door de huurder te verkopen. De praktijk om bij het leegkomen van een woning deze te renoveren en tot een goed energielabel te krijgen kost veel geld. Die investering doen wij "graag" maar dan gaat de huur wel omhoog. Nu dat niet meer reëel kan besluiten wij dus tot verkoop. Dat is jammer voor de huurders die op de wachtlijst staan. Wel, tijdelijk, goed voor de starters op de markt maar dat is helemaal niet het doel van deze wet. Die starters hebben overigens meer last van de gestegen rente dan van de woningprijzen en de verkoop nieuwbouw ligt al stil.

De meeste woningen zitten bij ons in de vennootschap maar van de box 3 beleggingen zullen we versneld afscheid nemen door de nieuwe regels. Deze komen namelijk nog bovenop de regels waar het hierboven over gaat. Het treft ons persoonlijk maar beperkt, hoewel wij bijvoorbeeld een woning in Amsterdam verhuren voor een historische huur van 506 euro per maand terwijl de WOZ waarde op 443.000 euro ligt. De belasting is dus hoger dan de jaarhuur. Vinden wij curieus... en wij zullen bezwaar maken tegen de box3 regeling.

De box 3 regeling vinden wij stuitend omdat dat vooral mkb en zzp-er zijn die voor hun eigen pensioen moeten zorgen. De overheid zegt eigen ondernemerschap altijd te waarderen omdat dat de kurk is van onze economie, die mensen worden nu getroffen en het ondernemerschap wordt verder onaantrekkelijk gemaakt. Overigens is box 3 meestal spaargeld, geld waar al belasting over is betaald. Het klinkt natuurlijk fijn populistisch deze groep aan te pakken maar is kortzichtig. Dit is de groep die zorgt voor de meeste belastinginkomsten middels o.a. loon-, en vennootschapsbelasting. We jagen onze ondernemers weg en de grote ondernemingen krijgen de opdrachten. Juist die ondernemingen betalen hun belasting "elders" Ergo kortzichtige voorstellen waar zelfs de kiezer afgelopen week doorheen bleek te kijken.

Wees verstandig en stop want een ontwikkeling heeft gemiddeld 8 jaar nodig voor een project. Het duurt dus lang voordat de trein weer op gang komt. Daarnaast duurt het ook even voordat "wij" weer durven. De overheid is immers onbetrouwbaar gebleken en vertrouwen gaat te paard en komt te voet. We wensen u veel wijsheid.