

Beste allemaal,

Wij zullen ons even voorstellen. Wij zijn XXX en XXX en wij zijn sinds vorig jaar de bewoners van de beneden-bovenwoningen van het nieuwbouwproject Hof van Liduina in Warmond.

Wij hebben een aantal van u al benaderd via de mail over het anti-speculatiebeding wat op onze woningen zit. Daarnaast hebben we ook een aantal van u fysiek of telefonisch gesproken. Aangezien het anti-speculatie en zelfbewoningsplicht in deze vergadering besproken wordt, wilden XXX en ik graag van de gelegenheid gebruik maken om ons verhaal toe te lichten.

Allereerst willen we graag zeggen dat we het anti-speculatiebeding een goed middel vinden om te voorkomen dat investeerders alles opkopen. Dit heeft het ook voor gezorgd dat wij als starters een kans hebben gekregen in deze woningmarkt, waar we heel erg blij mee zijn.

Echter, in onze optiek is de termijn van het beding, namelijk 10 jaar, wel erg lang voor een starters woning. Wij hebben daarom vorig jaar een gesprek gehad met de gemeente. Tijdens dit gesprek kwam plotseling nog een ander punt naar voren. Namelijk dat alle investeringen die wij hadden gedaan als winst worden meegerekend, en we hier dus ook over moeten afdragen mochten wij de woning in de eerste 10 jaar verkopen. Dit is in onze ogen niet helemaal eerlijk.

Nu begrepen we dat er momenteel een nieuw, standaard beleid wordt geschreven wat voor alle nieuwbouwwoningen tot een bepaald bedrag gaat gelden. We waren dan ook erg opgelucht om te horen dat onze woningen met terugwerkende kracht onder dit standaard beleid mogen vallen.

We hebben de eerste opzet van het standaard beleid inmiddels gelezen via de raadsbrief en hebben hier nog wel wat opmerkingen over. Met name het feit dat er in het standaard beleid geen onderscheidt wordt gemaakt tussen woningen die al zo goed als 'af' worden opgeleverd en woningen die casco worden opgeleverd. In beide gevallen wordt er nu 10% aftrek gerekend.

In onze situatie is dit lang niet dekkend aangezien onze woning casco werd opgeleverd en waarbij wij veel hebben moeten investeren om de woning überhaupt bewoonbaar te maken. Zelfs de energievoorziening (warmtepomp, ventilatiesysteem en zonnepanelen) zat nog niet bij de aankoop prijs inbegrepen. Aangezien al deze investeringen in onze huidige regeling als winst worden gezien, zouden we deze investeringen nogmaals via een aflopend percentage moeten betalen aan de gemeente. In de eerste jaren van verkoop zou dit voor ons zelfs leiden tot een verlies/schuld. Iets wat in onze optiek niet de bedoeling van dit beleid zou moeten zijn voor starters. Naar ons idee moet er een uitzondering gemaakt worden voor investeringen die nodig zijn geweest om de woning bewoonbaar te maken zoals bijv een keuken, badkamer en energievoorziening.

Daarnaast vinden wij de termijn van 10 jaar wel erg lang, met name voor starters- of goedkope koopwoningen. Het is niet aannemelijk dat een starter meer dan 10 jaar in een kleine woning blijft wonen. Bijv in het geval van gezinsuitbreiding, is het gewenst als starters

door kunnen stromen. Met de huidige duur van het beding wordt deze doorstroming belemmerd. Bovendien zitten er nu veel verschillen in termijn binnen de verschillende gemeentes; Hillegom, Lisse en Teylingen. In ons geval is de duur 10 jaar, maar in Lisse en Hillegom wordt bij projecten 5 a 6 jaar gehanteerd.

Wij hopen daarom dat jullie nog eens kritisch naar het beleid willen kijken en dan met name naar het punt omtrent investeringen en de duur van het beleid.

Wij willen u alvast hartelijk danken voor de tijd en voor de genomen moeite.