

Schriftelijke vragen

ex Artikel 39 Reglement van Orde gemeenteraad Voorschoten

Datum	22 september 2026	Datum verzending	22 september 2026
Nummer vraag	472	Behandelaar	Ype Smith
Ons zaaknummer	Z/26/114031/500488	Portefeuillehouder	Wethouder Van Hellemond
		Bijlage	
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen 472 PRO over Starrenburg III		

Geachte Raad,

Door de PRO-fractie zijn op 11 september 2026 vragen gesteld met betrekking tot Starrenburg III.

Aanleiding: De PRO-fractie heeft signalen ontvangen van bewoners over een brief die potentiële kopers van woningen in nieuwbouwproject Starrenburg 3 hebben ontvangen. In deze brief biedt een makelaar onder meer een vrijblijvende waardebepaling van de huidige woning en begeleiding bij de aankoop van een nieuwbouwwoning in Starrenburg 3 aan.

In de brief wordt echter ook gesteld dat de makelaar nauw samenwerkt met De Raad Bouw, als enige externe makelaar aan het project verbonden is en dat deze samenwerking- we citeren letterlijk uit de brief- 'de kansen op een woning in Starrenburg 3 aanzienlijk worden vergroot'. Tegelijkertijd biedt de makelaar aan om potentiële kopers te begeleiden en hun positie als kandidaat-koper te optimaliseren. De betreffende makelaar is aangesloten bij Vastgoed Nederland, waarvan de gedragsregels bepalen dat een makelaar het belang van zijn opdrachtgever dient en niet tegelijkertijd een ander belang mag dienen (zie artikelen 6.1 en 6.2 uit de gedragscode: Erecode en Gedragsregels | Vastgoed Nederland - Vastgoed Nederland)

De PRO-fractie heeft hierover de volgende technische vragen die ze graag schriftelijk beantwoord ziet, de beantwoording van deze vragen treft u hieronder aan.

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | **T** 14071 | **E** gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl
BTW NL 001797621B01 | **KvK** 27381083 | **IBAN** NL43 BNGH 0285 0796 70 | **BIC** BNGHNL2G

Vraag 1. Is het College bekend met de beschreven brief en de daarin genoemde werkwijze?

Antwoord 1. Ja het college is bekend met de beschreven brief.

Vraag 2. Heeft het College onderzocht of bewoners die gebruik maakten van deze makelaar daadwerkelijk een grotere kans hadden op een woning in Starrenburg 3?

Antwoord 2. Ja er is onderzocht of dit het geval is en er is bij de ontwikkelaar op woensdag 26 augustus gevraagd om een reactie. Daarbij heeft de ontwikkelaar als volgt gereageerd:

"Dank voor het doorsturen van deze melding.

Wij waren niet bekend met dit document van De Wekker Makelaardij. De inhoud en met name de suggestie dat het inschakelen van deze makelaar de kans op een woning in Starrenburg III zou vergroten, heeft ons verrast en baart ons zorgen.

Onze samenwerking met De Wekker is uitsluitend opgezet voor het verzorgen van waardebepalingen van de huidige woning van geïnteresseerden. Omdat wij zelf geen bestaande woningen in Voorschoten verkopen, vonden wij het praktisch om hiervoor een lokale makelaar te betrekken en daarmee kandidaat-kopers extra service te bieden. Daarbij staat het geïnteresseerden uiteraard volledig vrij om hiervoor een andere makelaar in te schakelen of helemaal geen gebruik te maken van een makelaar.

Het inschakelen van De Wekker heeft op geen enkele wijze invloed op de toewijzing van woningen binnen Starrenburg III. Er is geen sprake van een voorkeurspositie, voorrang of enige andere vorm van bevoordeling bij de woningtoewijzing. Wel vragen wij de geïnteresseerden een financiële check toe te voegen wat invloed kan hebben op de toewijzing. Indien hiervoor door de financieel adviseur ook een waardebepaling is gewenst door een makelaar van de huidige woning dan kan dit wel invloed hebben.

Wij hebben eerder signalen ontvangen dat bij sommige kandidaten het beeld was ontstaan dat De Wekker betrokken zou zijn bij de verkoop of toewijzing van de woningen. Dat is nadrukkelijk niet het geval. Naar aanleiding van die signalen hebben wij De Wekker hier al op aangesproken.

Na kennisname van deze communicatie zullen wij opnieuw in gesprek gaan met De Wekker en hen verzoeken de betreffende formulering te rectificeren richting de kandidaten. Wij vinden het van groot belang dat er geen misverstand bestaat over de rol van de makelaar en dat voor alle

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | T 14071 | E gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl
BTW NL 001797621B01 | KvK 27381083 | IBAN NL43 BNGH 0285 0796 70 | BIC BNGHNL2G

geïnteresseerden duidelijk is dat de woningtoewijzing volledig onafhankelijk van deze dienstverlening plaatsvindt.

Ik hoop dat dit voldoende antwoord geeft op de gestelde vragen. Maar mocht je nog toelichting wensen of nadere vragen hebben, dan verzoek ik je om contact met mij op te nemen."

Daarnaast hebben we ook een afschrift ontvangen van de e-mail die naar de betrokken makelaar is verstuurd:

*"Via een kandidaat voor Starrenburg 3 hebben wij kennisgenomen van de brief die jullie hebben verstuurd aan geïnteresseerden. Daarbij viel ons met name de passage op waarin wordt aangegeven dat de **unieke samenwerking met De Raad Bouw** ervoor zorgt dat de "kansen op een woning in Starrenburg 3 aanzienlijk worden vergroot".*

Wij schrikken van deze formulering, omdat deze de indruk wekt dat het inschakelen van De Wekker invloed heeft op de toewijzing van een woning. Dat is nadrukkelijk niet het geval en ook niet in lijn met de afspraken die wij met elkaar hebben gemaakt.

Zoals jullie weten, is onze samenwerking uitsluitend bedoeld om kandidaten te ondersteunen bij de waardebeoordeling van hun huidige woning. Omdat wij zelf geen bestaande woningen in Voorschoten verkopen, vonden wij het prettig om hiervoor een lokale makelaar te betrekken. Kandidaten zijn echter volledig vrij om hiervoor een andere makelaar in te schakelen of helemaal geen gebruik te maken van een makelaar.

De Wekker heeft geen rol in de beoordeling van inschrijvingen of de toewijzing van woningen binnen Starrenburg 3.

Wij hebben eerder al signalen ontvangen dat bij sommige kandidaten het beeld bestond dat De Wekker betrokken zou zijn bij de verkoop van de woningen. Daar hebben wij jullie destijds ook op aangesproken. Deze brief draagt helaas opnieuw bij aan die onduidelijkheid.

Wij verzoeken jullie daarom om deze communicatie te rectificeren richting alle kandidaten die deze brief hebben ontvangen. Daarbij willen wij jullie vragen expliciet te vermelden dat het inschakelen van De Wekker geen invloed heeft op de kans op toewijzing van een woning en dat alle kandidaten gelijk worden behandeld en dat De Raad Woonmakelaars de verkoop van het project begeleidt.

Daarnaast verzoeken wij jullie om deze formulering niet meer te gebruiken in toekomstige communicatie rondom Starrenburg 3.

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | **T** 14071 | **E** gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl
BTW NL 001797621B01 | **KvK** 27381083 | **IBAN** NL43 BNGH 0285 0796 70 | **BIC** BNGHNL2G

Naar aanleiding van bovenstaande onduidelijkheid zullen wij ons er ook op beraden of jullie aanwezigheid bij het verkoopevent van as. donderdag gewenst is."

Vraag 3. Hadden alle woningzoekenden, ook wanneer zij geen gebruik maakten van deze makelaar, dezelfde kans op toewijzing van een woning?

Antwoord 3. Uit het antwoord op vraag 2 blijkt dat alle woningzoekenden dezelfde kans maken.

Vraag 4. Welke afspraken waren er tussen De Raad Bouw en deze makelaar over diens rol bij Starrenburg 3?

Antwoord 4. Zie het antwoord bij vraag 2

Vraag 5. Welke rol heeft de gemeente Voorschoten bij de wijze waarop de Raad Bouw dit verkoopproces faciliteert?

Antwoord 5. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het verkoopproces.

Vraag 6. Welke actie heeft het College naar aanleiding van deze signalen ondernomen om duidelijkheid te krijgen over deze werkwijze en de belangen van toekomstige kopers te beschermen?

Antwoord 6. Er is naar aanleiding van de signalen navraag gedaan bij de ontwikkelaar over de rol van de makelaar en het verkoopproces. Voor zover er onduidelijkheid is ontstaan over een eventuele voorkeurspositie is dat rechtgezet door de ontwikkelaar. Zie verder ook het antwoord op vraag 2.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
gemeentesecretaris

mw. drs. N. Stemerding,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | **T** 14071 | **E** gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl
BTW NL 001797621B01 | **KvK** 27381083 | **IBAN** NL43 BNGH 0285 0796 70 | **BIC** BNGHNL2G