

De leden van de Gemeenteraad
Postbus 1
2650 AA BERKEL EN RODENRIJS

Van College van B&W

Onderwerp **Hoekse Hof - stand van zaken leegstaande starterswoningen**

Datum 15 december 2022

Ons kenmerk U22.05870

Geachte raadsleden,

In deze brief informeren wij u over de ontwikkelingen van betaalbare starterswoningen; het project Hoekse Hof in Bergschenhoek. Dit is een opgeleverde woningbouwlocatie. Twee maanden geleden hebben we u hier voor het laatst over geïnformeerd. Op dit moment zijn er veel ontwikkelingen en daarom geven we u een nieuwe stand van zaken.

Gemaakte afspraak bouwen van 14 betaalbare woningen voor starters

In de raadsinformatiebrief van oktober jl. informeerden wij u over de afspraken tussen wethouder Cnossen en de ontwikkelaar. Er is voorgesteld de woningen bewoonbaar te maken door starters voor een periode van 15 jaar, vanaf ingebruikname. Na een juridische toetsing en akkoord van beide partijen, kunnen de woningen aan de doelgroep verkocht worden.

Het voorstel van de ontwikkelaar hebben wij ontvangen en juridisch laten toetsen.

In het voorstel van de ontwikkelaar wordt onderscheid gemaakt tussen twee perioden:

1. De periode van ingebruikname van de starterswoningen tot het moment vijftien jaar later;
In het voorstel hebben de starters in deze periode een inspanningsverplichting om een akkoord te krijgen van hun hypotheekverstrekker. De ontwikkelaar heeft geen financiële onderbouwing waaruit blijkt dat er hypotheekverstrekkers zijn die voor deze periode en voorwaarden een hypotheek willen verstrekken.
2. De periode vanaf vijftien jaar na eerste ingebruikname;
In het voorstel heeft de ontwikkelaar na 15 jaar bewoning het eerste recht van koop voor het aankoopbedrag van € 180.000,-. Alle investeringen die de starters doen, worden bij de verkoop aan de ontwikkelaar niet gecompenseerd. Wanneer de ontwikkelaar besluit de woning na 15 jaar niet terug te kopen zijn de kopers verplicht de woning binnen twee maanden te verkopen aan de doelgroep starters voor € 180.000,-. Als dit niet lukt, krijgen zij een boete van drie keer de koopprijs. Op elk moment van de 15 jaar bewoning door starters, kunnen zij de koopoptie afkopen door het verschil tussen de getaxeerde marktwaarde op dat moment en het aankoopbedrag aan de ontwikkelaar te betalen.

Op deze manier krijgen starters geen kans om te groeien op de woningmarkt, dit is een van de doelen van een starterswoning.

Hoe nu verder

In het voorstel van de ontwikkelaar is geen enkele ruimte om aanpassingen te doen zodat starters een reële optie op een betaalbare woning wordt geboden. De financiering is lastig en de haalbaarheid van financiering onzeker. Daarnaast lopen zij het risico op hoge boetes en wordt er geen enkel perspectief geboden binnen de huidige woningmarkt.

Wij zien als gemeente daarom geen andere oplossing dan het opstarten van een bodemprocedure. In de bodemprocedure wordt een rechter gevraagd om recht te doen aan de anterieure overeenkomst uit 2016 om de doelgroep op een constructieve wijze te kunnen huisvesten. Hierbij wordt voortgeborduurd op de uitspraak van het kort geding dat in mei 2022 heeft gelopen. Een gevolg hiervan is dat de woningen tijdens deze procedure leeg blijven staan.

De situatie betreffende het beheer van het mandelig terrein heeft uiteraard nog onze aandacht. Hier komen wij op een later moment op terug.

Met een vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Lansingerland



Mickel Beckers
Gemeentesecretaris



drs. Pieter van de Stadt
Burgemeester