

**WYwonen**

Postbus 150
2370 AD Roelofarendsveen
Noordeinde 174
2371 CX Roelofarendsveen

Tel. (071) 331 50 00
Info@wywonen.nl
www.wywonen.nl

Btw NL 002 527 029 B01
KvK Leiden 28 03 24 85

Leden van de Raad
Westeinde 1
2371 AS Roelofarendsveen

Onderwerp: Reactie van WYwonen op de motie: vreemd aan de orde van de dag inzake De Bult van 16 maart 2026

Datum: 3-4-2026

Geachte leden van de Raad,

Inleiding

Op 17 maart 2026 vernamen wij dat u een motie heeft aangenomen die stuurt op een alternatieve locatie voor de ontwikkeling van 12 eengezinswoningen op De Bult in Rijpwetering. Op dinsdag 31 maart 2026 hebben wij - Renske Zwart, directeur-bestuurder en Sven van Etten, manager Vastgoed - hierover gesproken met wethouders Kistemaker en Peters.

De motie heeft ons verrast. Voor dit project is een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend en wij bevinden ons in een vergevorderd stadium van de voorbereidingen richting start bouw. Wij hebben reeds een aannemer gecontracteerd en meerdere termijnen zijn voldaan. Deze stappen zijn gezet in nauw overleg met de gemeente, waarbij de voortgang gedurende de procedure bij de Raad van State steeds is afgestemd. In lijn met de afspraken met de gemeentelijk projectleider zou bij een positieve uitspraak van de Raad van State gestart worden met de kapwerkzaamheden, gevolgd door de aanbesteding voor de voorbelasting van het terrein. Nu constateren wij naast de motie ook vertraging in die gemeentelijke planning.

Effect van deze aangenomen motie

Deze motie heeft de ontwikkeling feitelijk stilgelegd. De realisatie van deze 12 eengezinswoningen is eerder door uw raad onderschreven, onder andere via de onherroepelijke omgevingsvergunning en de afgesloten overeenkomst. Vanuit de samenwerking gingen wij uit van wederzijds commitment. De huidige koerswijziging verbaast ons dan ook.

Door de vertraging in de kap en voorbelasting ontstaat een kostenstijging van € 190.000,- excl BTW – gelijk aan de kosten van één sociale huurwoning (!). In de huidige woningmarkt telt elke huurwoning.

Woningzoekende

Momenteel bedraagt de wachttijd voor een sociale huurwoning in de gemeente Kaag en Braassem gemiddeld 9 jaar. De woningnood is ernstig hoog. Dat sociale woningbouw wordt tegengehouden terwijl er een onherroepelijke vergunning ligt én de Raad van State positief heeft geoordeeld, achten wij niet uitlegbaar richting woningzoekenden.

Alternatieve locatie

Wij zijn niet bereid een alternatieve locatie te onderzoeken als vervanging voor De Bult. Een nieuwe locatie betekent de start van een volledig nieuw project, met nieuwe procedures en kosten voor zowel gemeente als WYwonen. Wij spreken graag met u over nieuwe locaties in het algemeen, maar niet als optie in plaats van De Bult.

Voor ons is de keuze helder:

1. **Voortzetting van het project op De Bult**, met compensatie van de ontstane kostenstijging; of
2. **Beëindiging van het project**, waarbij de gemeente ons volledig schadeloos stelt.

Schadeclaim en scenario's

Wij hebben inmiddels aanzienlijke kosten gemaakt, die blijven oplopen. Wij onderscheiden twee scenario's met elk een eigen financieel gevolg. Voor beide scenario's stellen wij de gemeente aansprakelijk voor de bijbehorende kosten.

Scenario 1 - Beëindiging van het project

Ons uitgangspunt blijft realisatie op De Bult. Wanneer de gemeente hiervan af wil zien, verwachten wij volledige schadeloosstelling van € 526.593,07 incl BTW.

De tot op heden gemaakte kosten zijn als volgt:

- Termijn 1 – ondertekening turn-key overeenkomst: € 64.590
- Termijn 2 – indienen ontvankelijke omgevingsvergunning: € 77.508
- Termijn 3 – afgifte omgevingsvergunning: € 38.754
- Termijn 4 – start productie fabriek (prefab elementen en kozijnen): € 224.520

Totale aannemerskosten:

€ 405.372 excl. btw

€ 490.500,12 incl. btw

- Interne projectkosten WYwonen: € 36.092,95 (incl. opslagen)

Totale kosten bij beëindiging (schadeclaim):

€ 526.593,07 incl. btw

In mei 2026 staat Termijn 5 gepland (€ 200.000,- incl. BTW). Wanneer de gemeente meer tijd nodig heeft voor besluitvorming, zal dit bedrag aan de schadeclaim worden toegevoegd.

Scenario 2 - Voortzetting van het project met vertraging

Indien het project wordt voortgezet volgens de nu voorliggende (vertraagde) planning, starten de kapwerkzaamheden en de voorbelasting in september 2026 in plaats van maart 2026. Deze vertraging heeft reeds geleid tot een kostenstijging van €190.000 exclusief btw.

**Totale meerkosten bij voortzetting:
€ 229.900 incl. btw**

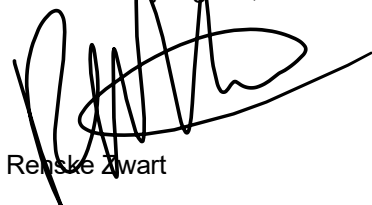
Deze kosten brengen wij bij de gemeente in rekening wanneer het project niet wordt beëindigd.

Tot slot

Totdat wij uw reactie hebben ontvangen, zetten wij projectvoorbereidingen voort. Dit betekent dat de kosten blijven doorlopen. Zoals beschreven bij scenario 1 is de volgende termijnbetaling aan de aannemer gepland in mei 2026 (€ 200.000,- incl. BTW).

Wij verzoeken u dringend om op korte termijn duidelijkheid te verschaffen.

Met vriendelijke groet,



Renske Zwart

Directeur-bestuurder