

Provinciehuis Zuid-Holland
Postbus 90602
2509LP 's-Gravenhage

Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk

Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T +31 (0)71 36 60 000

gemeente@noordwijk.nl
www.noordwijk.nl

Noordwijk, 24 mei 2024

Uw brief van : 9 mei 2023
Zaaknummer : 175246
Behandeld door :
Verzenddatum : 24 mei 2024
Onderwerp : Alternatieve locaties sociale huurwoningen

KvK nummer 73538469
BTW NL8257.92.150.B01
IBAN NL62BNGH0285185543
BIC BNGHNL2G

Geachte college,

Inleiding

Op 23 augustus 2022 heeft u een proactieve aanwijzing gegeven voor het realiseren van minimaal 240 sociale huurwoningen op de locatie Bronsgeest. Volgens het vaststellingsbesluit worden hiermee 2 doelen bereikt. Een ervan is: ...dat *de gemeente wordt gedwongen om een extra stap te zetten voor sociale woningbouw. Indien dit echter voor de gemeente niet wenselijk is op de locatie Bronsgeest, is het aan de gemeente om te komen met een concrete alternatieve locatie die past binnen het provinciaal omgevingsbeleid die op korte termijn gerealiseerd kan worden.*

Omdat wij ons niet kunnen vinden in de noodzaak van de proactieve aanwijzing hebben wij hier beroep tegen aangetekend en hebben wij een aantal alternatieve locaties benoemd. Er worden 110 sociale huurwoningen in Bronsgeest mogelijk gemaakt en groter aantal achten wij om diverse redenen niet wenselijk.

Onze laatste communicatie hierover was van 14 maart 2023. In uw brief van 9 mei 2023 heeft u hierop gereageerd en aangegeven dat u terzake gesprekken gaat voeren met de woningbouwcorporaties en gemeente Noordwijk. Op 13 maart zijn de alternatieve locaties op ambtelijk niveau besproken. Afsproken is deze informatie ook schriftelijk met u te delen. Maar eerst willen wij graag een misverstand rechtzetten. Daarbij brengen wij nieuwe informatie en argumenten naar voren ten opzichte van onze brief van vorig jaar.

Behaalde resultaten gebouwde sociale huurwoningen

Gemeente Noordwijk wil niet alleen voldoende maar ook de juiste woningen bouwen. Wij zetten in op betaalbaarheid. Bij alle nieuwbouwprojecten van drie woningen of meer moet er minimaal 30% sociale huurwoningen, 15% middeldure huurwoningen en 25% middeldure koopwoningen worden gerealiseerd (woonvisie Noordwijk 2021). Wij zijn er trots op dat het beleid en inzet van gemeente Noordwijk hebben geleid tot de realisatie van 350 sociale huurwoningen in de periode van 2019 tot en met 2023. Hierbij gaat het slechts om sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten en is de toevoeging van sociale huurwoningen door splitsing of omzetting nog niet meegenomen.

Jaar	Stek	Padua	GGZ	Totaal op jaarbasis	
2019	40	0	0	40	Rederwijkersplein
2020	0	30	0	30	Bavo fase 1b
2021	61	13	49	123	Northgo, Bavo fase 1a en 2a
2022	0	65	0	65	Het Zilt, Schippersvaartweg
2023	70	22	0	92	Offem-Zuid, Bavo Langehorst
Totaal	171	130	49	350	

Ook willen wij er nog op attenderen dat het regionaal beleid van Holland Rijnland¹ er tot 28 juni 2023 vanuit ging dat tenminste 25% van het woningbouwprogramma moest worden ingezet voor sociale huur. De inhaalslag van Noordwijk moet dan ook worden afgezet tegen dit percentage. En er mag opgemerkt worden dat de in 26 januari 2021 vastgestelde Woonvisie Noordwijk 2020-2030 met een segmentering van 30% sociale huur, 15% middenhuur en 25% betaalbare koop bij plannen vanaf 3 woningen veel ambitieuzer was dan het toen geldende regionale beleid. Holland Rijnland kwam pas tweeëneenhalf jaar later langs bij het vaststellen van de Regionale Woonagenda 2023 op 28 juni 2023, maar zelfs nu is Noordwijk met haar segmentering vanaf 3 woningen op een vrijwel unieke manier ambitieus in haar woningbouwplannen.

Daarnaast staan er 577 sociale huurwoningen voor de periode 2024 tot en met 2030 opgenomen in de jaarschijf 2024 van de meerjarenprestatieafspraken tussen gemeente Noordwijk en de lokaal opererende woningcorporaties: Stek en Padua. Deze maken onderdeel uit van het Regionaal Woningbouwprogramma Holland Rijnland 2023 dat uw college op 12 maart 2024 heeft vastgesteld. In dit woningbouwprogramma voor de periode 2025-2032 vertegenwoordigt gemeente Noordwijk meer dan 40% sociale huurwoningen.

Dat het beeld is ontstaan dat gemeente Noordwijk in 2020 geen sociale huurwoningen heeft opgeleverd, wordt waarschijnlijk veroorzaakt door gebruik van verschillende registratiemethoden.

¹ [Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017](#)

Voor de 30 sociale huurwoningen van Bavo fase 1b geldt dat zij volgens onze gegevens (opgevoerd in de WOZ-administratie, want wind- en waterdicht) in 2020 zijn opgeleverd, terwijl de sleuteloverdracht begin 2021 plaatsvond. Registratiemethodes daargelaten heeft de gemeente Noordwijk de afgelopen 5 jaar gemiddeld 70 sociale huurwoningen bijgebouwd per jaar.

Visie en beleid gemeente Noordwijk

In de Woonvisie 2020-2030 "Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen" is aangegeven dat in alle kernen nieuwbouw gewenst is. Dit zou bij voorkeur naar rato van de omvang van de kernen. Daarmee is een richting gegeven om te komen tot spreiding. Geconstateerd is dat het segment sociale huur zich in de kernen Noordwijk Binnen en Noordwijk aan Zee voor een belangrijk deel zijn gevestigd in Noordwijk Binnen, namelijk 24% sociale huur in Noordwijk Binnen (met name in Boechorst en Boerenburg) ten opzichte van 15% sociaal in Noordwijk aan Zee. Niet verwonderlijk gezien de unieke ligging van Noordwijk aan Zee, waardoor daar de gemiddelde woningwaarde van €619.000 ver verwijderd ligt van de gemiddelde woningwaarde van €458.000 van Noordwijk Binnen. Toch wordt er extra ingezet op het toevoegen van meer sociale huurwoningen in Noordwijk aan Zee.

Programma Noordwijk Zeewaardig

Voor een integrale (her)ontwikkeling van het toeristisch kerngebied in Noordwijk aan Zee is het programma Noordwijk Zeewaardig vastgesteld. Dit omvat de ontwikkeling in dit gebied van winkels, hotels, horeca, parkeergarages, verkeer, het verbeteren van de openbare ruimte en het bouwen van woningen. Dit is een samenspel van ontwikkelingen en taken van de gemeente en particuliere initiatieven. De alternatieve locaties maken onderdeel uit van dit programma.

Om (bouw)ontwikkelingen in Noordwijk aan Zee mogelijk te maken is het noodzakelijk om op zoek te gaan naar zoveel mogelijk parkeergelegenheid. Met name de geringe beschikbaarheid van parkeergelegenheid, of de ruimte voor uitbreiding daarvan in dit deel van Noordwijk, maakt realisatie van woningbouw en in het bijzonder sociale woningbouw zeer lastig tot vrijwel onmogelijk.

Parkeren

Gemeente Noordwijk heeft, om de parkeerdruk in Noordwijk aan Zee te verminderen, tijdelijke parkeerplekken ingericht aan de Maarten Kruytstraat en de Nicolaas Barnhoornweg. Gezien het gebrek aan nieuwbouwlocaties in Noordwijk aan Zee, wil de gemeenteraad van Noordwijk deze locaties inzetten voor gesegmenteerde woningbouw. Door de aanschaf en het openbaar maken van een niet openbare parkeergarage worden meerdere sociale woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt in de Hoofdstraat en de Binnenweg (32 woningen). Een aantal van deze parkeerplekken worden namelijk specifiek gereserveerd voor de realisatie van sociale huurwoningen.

Samenwerkingsovereenkomst Zinger

Als gevolg van een gunstige afronding van (juridische) procedures is deze initiatiefnemer in de gelegenheid om binnen het programma over te gaan tot realisatie, waaronder ca 60 sociale huurwoningen die in de samenwerkingsovereenkomst zijn bepaald.

Alternatieve locaties

Hieronder zijn de alternatieve locaties met een toelichting beschreven.

Binnenweg

16 sociale huurwoningen

Ontwikkeling 16 sociale huurwoningen

Jan Kroonsplein

18 sociale huurwoningen

Het Jan Kroonsplein betreft de locatie van de huidige supermarkt Vomar, het parkeerterrein behorend bij de supermarkt en het parkeerterrein aan de Parallelboulevard. Ook de parkeergarage onder deze locatie maakt onderdeel uit van dit plan. Het nieuwe plan vult het gebied gevarieerd in met functies, waaronder een hotel met hotelappartementen, beperkt detailhandel, atelierwoningen en 57 woningen, waarvan 30% sociaal. Voor deze ontwikkeling is een grondexploitatie vastgesteld. Het bestemmingsplan is in procedure gebracht en wordt geagendeerd voor besluitvorming in de raadsvergadering van 11 juli 2024

Schoolstraat

60 sociale huurwoningen

Voor het oplossen van parkeerproblematiek in Noordwijk aan Zee wil de gemeente een nieuwe parkeervoorziening realiseren aan de kop van de Hoofdstraat. Daartoe heeft de gemeente percelen aan de Schoolstraat verworven. Op dit moment is de locatie tijdelijk in gebruik als parkeerterrein. In het coalitieakkoord is bepaald dat deze locatie wordt ontwikkeld met 100% sociale huurwoningen (60 woningen). Momenteel verkeert het plan zich in de planfase. Samen met Stek worden scenario's voor deze locatie besproken.

Nicolaas Barnhoornweg

25 sociale huurwoningen

De grond in de locatie Nicolaas Barnhoornweg is in eigendom van de gemeente en tijdelijk in gebruik als parkeerterrein. Ook voor deze locatie is gekozen voor een ontwikkeling met 100% sociale huurwoningen (25 woningen). Momenteel verkeert het plan zich in de planfase.

Groot Hoogwaak

94 sociale huurwoningen

Groot Hoogwaak is een zelfstandige organisatie in Noordwijk bestaande uit twee stichtingen: stichting Zorg en Welzijn en Woonstichting. Groot Hoogwaak en Stek hebben op 30 augustus 2023 een samenwerkingsovereenkomst ondertekend voor de het realiseren van sociale huurappartementen voor mensen met een zorgvraag. Project bevindt zich in de planfase.

Locatie Achmea

50 sociale huurwoningen

Locatie Achmea. Sloop van het huidige voormalige kantoorpand en realisatie van totaal 166 huurwoningen waarvan 30% sociaal (50 woningen). Het bestemmingsplan Van de Mortelstraat-Gooweg is op 25 april 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. De bouwaanvraag is inmiddels ingediend.

Het Zilt in De Zilk

18 sociale huurwoningen

Daarnaast is in 2023 in samenwerking met Padua besloten de 18 sociale koopwoningen in fase 4 van de planontwikkeling Het Zilt in de kern De Zilk om te zetten naar 18 sociale huurwoningen. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 25 januari 2022 vastgesteld. De omgevingsvergunning voor fase 4 is op 13 september 2022 verleend en is nu in aanbouw.

Verdere plannen

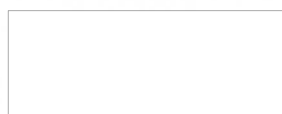
Gedeputeerde Staten hebben 12 maart 2024 het regionaal woningbouwprogramma van Holland Rijnland vastgesteld. Voor de gemeente Noordwijk staan er in de door u vastgestelde lijst, voor de periode 2023 tot en met 2032, in totaal 2.756 woningen in de planning waarvan 1.068 (39%) sociale huurwoningen. Hieronder zitten projecten zoals aan het Gruenepad en de Hoogwakersbosstraat die voor 100% sociaal zijn geprogrammeerd.

Gesprek

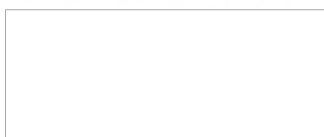
Wij vertrouwen erop dat u met bovenstaande informatie voldoende comfort heeft gekregen en er een juist beeld is ontstaan over het beleid en inzet van Noordwijk ten aanzien van het realiseren van betaalbare woningen. In deze brief hebben wij ons gericht op sociale huurwoningen maar dat geldt voor ons ook voor het middeldure segment, huur en koop.

Een uitnodiging voor het in uw brief van 9 mei 2023 aangekondigde overleg zien wij tegemoet.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk



Mw. E.M. Overzier
secretaris



Mw. W.J.A. Verkleij
burgemeester

