

## Antwoord van Gedeputeerde Staten op vragen van

A.T. van Rijnberk (Groep Van Rijnberk)  
(d.d. 22 april 2022)

Nummer  
3847

Onderwerp  
proactieve aanwijzing Bronsgeest  
+ bijlage

### Aan de leden van Provinciale Staten

#### *Toelichting vragensteller*

*Op 11 maart heeft de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aangegeven dat:*

- *Van de 900.000 woningen die tot en met 2030 gebouwd worden moet 33% bestaan uit huurwoningen voor corporaties en 33% middensegment;*
- *Iedere gemeente moet zijn aandeel nemen in sociale huisvesting waarbij het streven is om ten minste 30% van de woningvoorraad te laten bestaan uit sociale huurwoningen;*
- *Het Rijk wil afspraken maken over het opvoeren van het tempo, nieuwbouw en betaalbare woningen. Het Rijk wil rond 1 oktober 2022 de afspraken met de provincies vastleggen. Op 17 april hebben Gedeputeerde Staten aangekondigd Noordwijk voor het gebied Bronsgeest een proactieve aanwijzing te geven voor minimaal 240 sociale huurwoningen aangezien men het realiseren van voldoende sociale huurwoningen ziet als provinciaal belang. Het gebied Bronsgeest kent bijzondere geschiedenis waarbij meerdere malen genomen besluiten zijn teruggedraaid:*
- *Omdat de woningbouwontwikkeling in Noordwijk jarenlang had stilgelegen besloot de gemeenteraad in januari 1998 tot een spoedige bebouwing van Bronsgeest. In de hieraan voorafgaande jaren had men zich verzekerd van de goedkeuring van de provincie en vrijwel alle grond in het gebied verworven. Eind 1998 nam een raadslid het initiatief de bouwbestemming van Bronsgeest te verplaatsen naar de locatie Offem-Zuid. Zonder de juiste informatie over de ontwikkelingen in Offem-Zuid en Bronsgeest besloot een meerderheid van de gemeenteraad in 2000 tot het verplaatsen van de bouwbestemming. De eerste woningen zijn in 2019 (21 jaar na het oorspronkelijke raadsbesluit) opgeleverd.*
- *In 2006 is in het kader van de afspraken om extra woningen te bouwen in de Haarlemmermeer en de Bollenstreek door de provincies Zuid- en Noord-Holland besloten om Bronsgeest te bestemmen voor 600 woningen. Vervolgens is dit in meerdere beleidsdocumenten vastgelegd waaronder de lokale omgevingsvisie, de sub-regionale Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek (ISG), de omgevingsvisie "Omgevingsbeleid Zuid-Holland" en in het woningbouwprogramma van Holland Rijnland. In oktober 2018 heeft de gemeente Noordwijk verzocht om 60 woningen extra in de sociale huursector. Gedeputeerde Staten hebben hier vervolgens mee ingestemd. Hiermee zouden er binnen Bronsgeest 240 (30% x 600 + 60) sociale huurwoningen worden gerealiseerd.*

- *De coalitie die vervolgens op 1 januari 2019 na de herindelingsverkiezingen aantrad besloot op initiatief van het CDA niet in Bronsgeest te bouwen en op zoek te gaan naar andere locaties. In maart 2019 schreef D66 Noordwijk bijgevoegde brief aan de minister van Binnenlandse Zaken Ollongren en aan Gedeputeerde Staten met het verzoek om tegen de achtergrond van de bestuurlijke wens om de woningbouw te versnellen aandacht te besteden aan Bronsgeest. Nadat gebleken was dat men vanwege verstrekte bouwclaims een deel van het gebied moest bebouwen deed de gemeente Noordwijk in december 2019 het verzoek aan Provinciale Staten een groot deel van de woningbouwopgave van Bronsgeest te verplaatsen naar een gebied aan de Achterweg buiten Bestaand Stads en Dorpsgebied. Naar aanleiding van een reactie van een viertal lokale politieke partijen uit Noordwijk op het verzoek van de gemeente, die er op wezen dat de brief van de gemeente een aantal belangrijke elementen mist of op onderdelen onvolledig is, heb ik in januari 2020 schriftelijke vragen gesteld. Ik heb hierbij verwezen naar de resultaten van een tweetal onderzoeken uit 2004 naar de besluitvorming van de verplaatsing van Bronsgeest naar Offem-Zuid door een onderzoekscommissie van de gemeenteraad en een hoogleraar integriteit. Vanwege corona heeft de behandeling van het verzoek van de gemeente en de beantwoording van de van de schriftelijke vragen pas in september 2020 in de Statencommissie RWE plaatsgevonden en is het verzoek nadrukkelijk afgewezen. Door de gemeente Noordwijk is in februari 2022 een Bestemmingsplan Bronsgeest 2021 voor een gedeelte van het plangebied vastgesteld. In dit bestemmingplan met een woningdichtheid van 35 woningen per ha is ruimte voor maximaal 350 woningen. In afwijking van de in de prestatieafspraken overeengekomen 132 sociale huurwoningen zijn er slechts 90 opgenomen. Voor de woningcorporatie Stek levert dit een probleem op omdat men voor veel minder woningen gebruik kan maken van de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing Nieuwbouw 2020. Ten opzichte van oorspronkelijke opzet van Bronsgeest met 660 woningen waarvan 240 sociale huurwoningen is het verschil nog groter. In Noordwijk bestaat ongeveer 21% van de bestaande woningvoorraad uit sociale huurwoningen. Dit zijn er minder dan bij de andere gemeenten in Holland Rijnland.*

*Ondergetekende stelt aan het college van Gedeputeerde Staten de volgende vragen:*

Ter introductie van de antwoorden geven wij alvast het onderstaande aan:

Woningbouw op Bronsgeest kent een lange voorgeschiedenis. Hiervoor verwijzen wij naar het ontwerp van de proactieve aanwijzing. Vanaf eind 2021 zijn wij in het kader van de herziening module Ruimte en wonen met gemeenten, waaronder de gemeente Noordwijk, in gesprek over de 3ha-locaties. Het ontwerp van de proactieve aanwijzing is de laatste stap in het proces om woningbouw op de 3ha-locaties te versnellen. Gedeputeerde Staten hebben in de ontwerp proactieve aanwijzing overwogen dat de bouw op de locatie Bronsgeest mogelijk is van in totaal van 240 sociale woningen (150 extra sociale huurwoningen bovenop de 90 sociale huurwoningen die al zijn mogelijk gemaakt met de vaststelling van het bestemmingsplan Bronsgeest 2021 op 22 februari 2022). Dit voornemen voor een proactieve aanwijzing ligt ter inzage en een ieder heeft de mogelijkheid om hierover een zienswijze naar voren te brengen. Op basis van de zienswijzen en eventuele andere relevante feiten nemen Gedeputeerde Staten een (definitief) besluit over het geven van een proactieve aanwijzing. Tegen dit besluit staat beroep open bij de Raad van State. Een besluit tot een proactieve aanwijzing moet dus goed onderbouwd zijn.

1. *De minister geeft aan dat 33% van de woningen die tot 2030 worden gebouwd moeten bestaan uit huurwoningen voor corporaties. Voor Bronsgeest komt dit met inachtneming van de afspraak uit 2018 om 60 sociale huurwoningen extra te bouwen op 260 (33% x 600 + 60) huurwoningen. Deelt GS de opvatting dat de definitieve proactieve aanwijzing uit moet gaan van 260 huurwoningen voor corporaties conform de nationale richtlijnen van de minister?*

Antwoord

In de brief van minister De Jonge van 11 maart 2022 aan de Tweede Kamer spreekt de minister de wens uit om te gaan sturen op wat wordt gebouwd, voor wie wordt gebouwd en waar wordt gebouwd, passend bij de woonwensen en –behoefes van mensen. De minister geeft aan (landelijk) te streven naar dat ten minste twee derde van de nieuwe huur- en koopwoningen betaalbaar is voor mensen met een lager- en middeninkomen. Van de 900.000 woningen die tot en met 2030 moeten worden gebouwd moet minimaal een derde (300.000 woningen) door woningcorporaties worden gebouwd. Van deze 300.000 woningen moeten corporaties 50.000 middendure woningen bouwen. De minister streeft er naar om dit beleidsvoornemen richting eind dit jaar uit te werken naar afspraken met provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen.

Een proactieve aanwijzing is gebaseerd op artikel 4.2 Wro waartegen beroep open staat bij de Raad van State. Wij kunnen op dit moment niet anders dan uitgaan van het vigerende provinciale Omgevingsbeleid. Er zijn immers (nog) geen bindende afspraken met het Rijk over de bovenstaande richtlijn. Afhankelijk van de te maken afspraken met provincies, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen is het mogelijk dat dit later dit jaar ook leidt tot andere afspraken voor de locatie Bronsgeest.

2. *De minister geeft aan dat het huurwoningen betreft voor corporaties. In Noordwijk wordt bij sommige marktpartijen ook de eis gesteld van huurwoningen in het sociale segment. Deze afspraken kunnen echter voor maximaal 10 jaar worden gemaakt en daarna staat het de marktpartijen vrij de woningen te verkopen. Deelt GS de opvatting dat deze sociale (huurmarkt)woningen niet kunnen worden gerekend tot de 33% huurwoningen zoals bedoeld door de minister?*

Antwoord

Op dit moment gelden de afspraken zoals die zijn gemaakt binnen de regio Holland Rijnland dat 25% van de toevoeging een sociale huurwoning is. Deze woningen zullen hoofdzakelijk worden geëxploiteerd door woningcorporaties. De instandhoudingstermijn van sociale huurwoningen door particuliere verhuurders is een bespreekpunt.

3. *De minister geeft aan dat 33% van de woningen die tot 2030 worden gebouwd moeten vallen in het in het segment midden huur en betaalbare koop. Wordt dit ook in de definitieve proactieve aanwijzing opgenomen?*

Antwoord

Zie antwoord 1

4. *De minister geeft aan dat het streven is dat in iedere gemeente ten minste 30% van de woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen. In Noordwijk is dit 21% en hiermee minder dan in andere gemeenten in Holland Rijnland. Het toevoegen van sociale huurwoningen in Bronsgeest is een stap vooruit maar volstrekt onvoldoende om het gemiddelde fors omhoog te brengen. Welke acties gaat GS ondernemen om de 21% in Noordwijk te gaan verhogen?*

Antwoord

Het streven dat in iedere gemeente ten minste 30% van de woningvoorraad een sociale huurwoning is, is nog niet bekrachtigd met een wet. Tot die tijd sturen Gedeputeerde Staten dan ook nog aan op een regionaal woningbouwprogramma op basis van de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2018. In de vigerende Regionale Woonagenda Holland Rijnland is vastgelegd dat in elke gemeente ten minste 25% van de toevoeging een sociale huurwoning is en 20% een woning voor de middeninkomens. De regio Holland Rijnland is momenteel bezig met het actualiseren van deze Regionale Woonagenda. Onderdeel hiervan is het bepalen van de benodigde percentages woningen in de sociale huur en voor de middeninkomens. Via de Bestuurlijke Tafel Wonen en Ruimte zijn Gedeputeerde Staten actief betrokken bij de actualisatie van de Woonagenda. Regio en provincie werken samen aan een gezamenlijk gedragen inhoud. Het streven van de regio is om eind 2022 de geactualiseerde Regionale Woonagenda Holland Rijnland vast te stellen door het Algemeen Bestuur. Daarna wordt de vastgestelde Woonagenda aangeboden aan Gedeputeerde Staten. Provinciale Staten kunnen ten aanzien van de aanvaarding van de Regionale Woonagenda verzoeken om een voorhangprocedure op grond van de 'Protocolafspraken met betrekking tot de Wro bevoegdheden van PS en GS', waarmee de Woonagenda wordt besproken in de Statencommissie Ruimte en Leefomgeving voordat een definitieve reactiebrief over de Regionale Woonagenda vanuit Gedeputeerde Staten wordt verstuurd naar de regio.

Daarbij heeft de gemeente Noordwijk in haar Woonvisie 2020-2030 'Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen' opgenomen, ingaande 26 januari 2021, dat bij nieuwe bouwaanvragen van woningbouwplannen vanaf drie woningen de vastgestelde segmentering als volgt geldt:

- Minimaal 30% sociale huur tot € 763,47 (prijspeil 2022);
  - Minimaal 15% middeldure huur van € 763,47 tot € 1.000,- (prijspeil 2022);
  - Minimaal 25% middeldure koop tot de geldende NHG grens; € 355.000,- (prijspeil 2022).
5. *In Holland Rijnland hanteert men dat van de toe te voegen woningen 25% valt in de categorie sociale huurwoningen en 20% voor de middeninkomens (goedkope koop en midden dure huur). Samen 45%. In de richtlijnen van de minister is sprake van 33% + 33% samen 66%. Hoe gaat het college hierover in gesprek met Holland Rijnland?*

Antwoord

Zie antwoord 4

6. *Woningcorporatie Stek heeft door het beleid van de gemeente noodgedwongen de investeringsverklaring moeten afschalen van 132 naar 90 woningen. Ziet GS mogelijkheden om dit in het verlengde van de proactieve aanwijzing te herstellen?*

Antwoord

De Regeling Korting Verhuurderheffing nieuwbouw (RVV) is een afspraak tussen het Rijk en woningcorporaties. De prestatieafspraken zijn eveneens tussen woningcorporatie(s) en gemeente. De provincie heeft hierin geen formele rol. Woningcorporatie Stek heeft het aantal woningen waarvoor korting is gevraagd op de verhuurderheffing moeten verlagen naar 90, omdat de tussen gemeente en woningcorporatie overeengekomen 132 sociale huurwoningen, zoals opgenomen in de prestatieafspraken, door de gemeente niet gegarandeerd kunnen worden op locatie Bronsgeest.



In het ontwerp proactieve aanwijzing hebben Gedeputeerde Staten overwogen wat mogelijk is vanuit de positie en rol van de provincie om bij te dragen aan deze afspraken. De provincie ziet geen mogelijkheden om te treden in de afspraken tussen Rijk, woningcorporatie Stek en gemeente. Bovendien wordt de RVV per 1 januari 2023 afgeschaft.

Den Haag, 24 mei 2022

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris, voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit