

Provincie Zuid-Holland  
T.a.v. het college van Gedeputeerde Staten  
Postbus 90602  
2509 LP DEN HAAG

**Stek**  
Hobahostraat 90  
Postbus 126  
2160 AC Lisse  
0252 430 500  
info@stek-wonen.nl  
www.stek-wonen.nl

Cc.: college van B&W gemeente Noordwijk

NL65 RABO 0336 5872 36  
BTW nr. NL0025.286.42.B.01  
KVK Den Haag 28023790

Klantnummer -  
Datum 4 augustus 2022  
Betreft Bronsgeest

Geacht college,

Op 20 juli werden wij door de gemeente Noordwijk geïnformeerd over de "Aanvullende zienswijze" die de gemeente op 18 mei aan uw college heeft gestuurd. Dit n.a.v. uw voornemen om de gemeente een aanwijzing te geven over de nieuwbouwlocatie Bronsgeest. In de gemeentelijke zienswijze wordt een aantal malen gerefereerd aan woningcorporatie Stek. Om misverstanden te voorkomen heb ik behoefte om op deze passages te reageren en daarmee de positie van Stek in dit dossier te verduidelijken.

In de zienswijze wordt meermaals verwezen naar "de tevens door Stek ondertekende" lokale meerjaren-prestatieafspraken. In de prestatieafspraken voor 2021 staat voor Bronsgeest een aantal van 132 sociale huurwoningen, in de prestatieafspraken voor 2022 is dit verlaagd naar 110 sociale huurwoningen. De gekozen formuleringen doen veronderstellen dat Stek actief heeft ingestemd met de genoemde aantallen. In werkelijkheid echter heeft Stek in beide jaren kennis genomen van deze aantallen, die door de gemeente als "een politieke realiteit" werden bestempeld.

Stek heeft in overleggen meermaals aangegeven van harte bereid (en financieel in staat) te zijn om de eerder beoogde 240 (30% van 600 + 60) sociale huurwoningen op Bronsgeest te bouwen. E.e.a. onder de voorwaarde dat we een programma kunnen realiseren dat voldoet aan onze kwaliteitsnormen op het gebied van typologie, differentiatie, dichtheid, prijs/kwaliteit, openbare ruimte, enzovoorts. Wat dit betreft hebben wij onze zorg uitgesproken over het nieuwe stedenbouwkundig plan. Het plangebied is dusdanig verkleind dat het ons inziens heel lastig wordt om 110 sociale huurwoningen van voldoende kwaliteit te realiseren, laat staan een groter aantal.

Hoewel Stek hier niet expliciet wordt genoemd wil ik voorts een kanttekening plaatsen bij de conclusie uit de gemeentelijke zienswijze, dat het totaal aan "harde" woningbouwplannen in Noordwijk al meer dan voldoende is om te kunnen voldoen aan de ambities uit de gemeentelijke Woonvisie; en zelfs ruimschoots hoger is dan de maximaal toegestane uitbreidingscapaciteit, zoals vastgesteld door de provincie. Voor wat betreft de koopsector en de vrije sector huur hebben wij hier als corporatie geen oordeel over. Maar wat betreft de sociale huur is onze conclusie vooralsnog minder optimistisch dan die van de gemeente.

In het lokale 'Bouwtafeloverleg' tussen gemeente en corporaties is gebleken dat er uiteenlopende inzichten bestaan over de 'hardheid' van diverse bouwplannen (slaagkans, aantallen, planning). Daar komt bij dat volgens de huidige gemeentelijke bouwplanlijst een aanzienlijk deel van de nieuwbouw in de sociale huur door particuliere ontwikkelaars wordt gerealiseerd. De corporaties zijn hierbij niet betrokken. Wij beschouwen dit als een volkshuisvestelijk risico. De praktijk wijst immers uit dat particuliere verhuurders niet bouwen in de lagere prijsklassen waarop het overgrote deel van de woningzoekenden is aangewezen. Bovendien worden deze woningen niet verhuurd via het publieke verdeelsysteem; en komen ze niet terecht bij bijzondere aandachtsgroepen, zoals statushouders, urgenten en mensen afkomstig uit de zorg of de maatschappelijke opvang. Deze groepen zijn daardoor volledig aangewezen op de schaarse corporatievoorraad. Dit leidt onmiskenbaar tot problemen op het gebied van leefbaarheid, overlast en welzijn en een verscherpte tweedeling tussen (kans)arm en rijk.

We hopen dat met onze toelichting de positie van Stek in dit dossier verduidelijkt is.

Met vriendelijke groet,

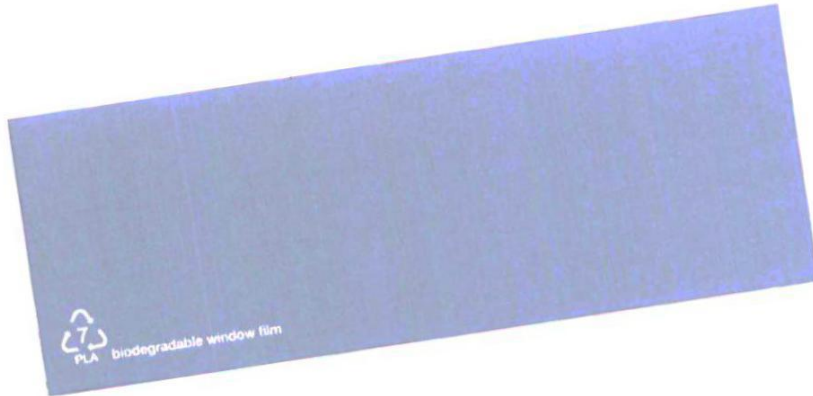
  
Hans Al,  
Bestuurder

**Stek**  **Je huis, je thuis**

GENERALPOST  
R K14 R7 25 Z2  
INTRAPOST



Ontvangst Scanstraat  
- 5 AUG. 2022



Provincie Zuid - Holland  
5 - AUG. 2022  
Deel in Ontwikkeling

Postbus 126  
2160 AC Lisse