



**Aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland  
t.a.v. het college van Gedeputeerde Staten  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag**

Onderwerp: zienswijze ontwerp proactieve aanwijzing Bronsgeest  
Uw kenmerk: DOS-2022-0000651

Noordwijk, 26 april 2022

Geacht college,

Via deze weg dient Stichting Huurdersbelangen Noordwijk (SHN) een zienswijze in om uw voornemen voor de proactieve aanwijzing Bronsgeest te ondersteunen.

Door de keuze van de gemeente Noordwijk om maximaal 350 woningen (in alle categorieën) te realiseren in Bronsgeest, wordt geen gebruikgemaakt van de mogelijkheid om in Bronsgeest 240 sociale huurwoningen te realiseren. SHN is van mening dat deze keuze onverteerbaar is, gezien het huidige percentage van slechts 18% sociale huurwoningen in de kernen Noordwijk-Binnen en Noordwijk-Zee. De vraag naar deze woningen is onevenredig groot en de zoekduur en wachttijden voor deze woningen zijn uitzonderlijk lang terwijl er geen belemmeringen en knelpunten zijn die meer sociale woningbouw in Bronsgeest in de weg staan. Door slechts ca. 100 sociale woningen in Bronsgeest te bouwen conform het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan zal het percentage van 18% eerder afnemen dan toenemen, mede gezien het feit dat er op afzienbare tijd geen alternatieve bouwlocaties voor handen zijn zoals gebleken is uit een nadere analyse van de woningbouwplanlijst door een raads werkgroep. Voor SHN geldt dat **iedereen recht op huisvesting heeft**. Dat is het recht op een betaalbare, passende, veilige en zekere woonplek.

Om op korte termijn 240 sociale woningen in Bronsgeest te realiseren, hebben wij in 2021 het Plan Bronsgeest Sociaal gelanceerd. Met dit plan tonen we aan dat op efficiënte en reële wijze het aantal sociale huurwoningen in Bronsgeest verhoogd kan worden naar 240. Het Plan Bronsgeest Sociaal is in oktober 2021 middels een motie beoordeeld door diverse politieke partijen van oppositie én coalitie en wordt ondersteund door woningcorporatie Stek, bij monde van de heer Hans Al, bestuurder van Stek. Stek onderkent de urgentie van het realiseren van sociale huurwoningen in de kernen Noordwijk-Binnen en Noordwijk-Zee en is zowel organisatorisch als financieel in staat om de ca. 140 extra sociale huurwoningen in Bronsgeest te realiseren.

#### **Zienswijze op bestemmingsplan: bouw ca. 140 extra sociale huurwoningen in Bronsgeest**

Als aanjager van sociale woningbouw en belangenbehartiger van huurders en toekomstige huurders van sociale huurwoningen in de kernen Noordwijk-Binnen en Noordwijk-Zee, heeft SHN in augustus 2021 via een zienswijze het college verzocht het ontwerpbestemmingsplan Bronsgeest 2021 aan te passen, zodanig dat er 240 sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden.

Dit kan als de gemeente Noordwijk woningcorporatie Stek ca. 2 tot 2,5 ha in Bronsgeest laat verwerven zodat Stek op deze gronden deze extra woningen kan realiseren. Er ontstaat dan een situatie waarin alle

betrokken partijen op een gelijkwaardige manier de (stedenbouwkundige) invulling van Bronsgeest kunnen uitwerken en zij gezamenlijk kunnen zorgdragen voor een kwalitatieve leef- en woonomgeving. De totale bouwgrondoppervlakte in Bronsgeest wordt dan ca. 11 tot 12 ha.

Ter vergelijking, het onlangs gerealiseerde plan aan de Johanna van Hoornstraat omvat 61 sociale wooneenheden op ca. 1 ha grond. Mede door het groot aantal reacties, te weten ruim 3.300 inschrijvingen, laat dit plan zien dat er op een dergelijke oppervlakte aantrekkelijk gebouwd kan worden.

### **Toelichting bij SHN-zienswijze proactieve aanwijzing**

Onderstaand treft u een nadere toelichting op een aantal aspecten:

Urgentie sociale woningbouw in de kernen Noordwijk-Binnen en Noordwijk-Zee:

- Huidig percentage: 18%
- Woningbehoefte: 1140 wooneenheden toevoegen tot 2030; slechts 300 zijn 'hard'
- Analyse woningbouwplanlijst door raads werkgroep laat zien:
  - slechts 60% van alle plannen is reëel
  - slechts 300 zijn 'harde' sociale woningen
- Urgentie is groot:
  - grote vraag; zie respons Johanna van Hoornstraat
  - verdere vertraging is onwenselijk
  - zorgen dat dynamiek in samenleving wordt behouden
  - voorkomen dat binnen de regio Holland-Rijnland Noordwijkse woningzoekenden niet meer welkom zijn.

Gevolgen huidige situatie:

- Huidige percentage van slechts 18% neemt nog verder af; in verhouding worden er meer 'duurdere' woningen gebouwd zoals bij Hotels van Oranje en Duineveld.
- Vraag blijft toenemen, lange wachttijden
- Geen zicht op versnelling
- Geen zicht op alternatieve locaties; Achterweggebied is kwestie van lange adem
- Onnodige kapitaalvernietiging van ca. 20 miljoen euro
- Vooral jongeren en jonge gezinnen worden gedwongen elders een woning te vinden waardoor de dynamiek uit de Noordwijkse samenleving dreigt te verdwijnen
- Regio laat Noordwijk links liggen; bedreiging neemt toe dat Noordwijkse woningzoekenden door andere gemeenten worden genegeerd

Korte historie gebiedsontwikkeling Bronsgeest:

- Gronden zijn jaren '90 door gemeente aangekocht voor woningbouw
- Eind jaren '90 afspraken gemaakt over bollengrondcompensatie (Pact van Teylingen)
- In 2001 maakt gemeente omklap naar Offem-Zuid
- In 2006 is Bronsgeest opnieuw aangewezen als woonbestemming en als zodanig opgenomen in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport en het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland
- Start ontwikkeling Bronsgeest (2016)
- Stedenbouwkundige studies (2016)
- Provincie in 2018 akkoord met 60 extra sociale huurwoningen (totaal 660 op ca 18 ha)
- Voorontwerpbestemmingsplan in procedure (2018)
- Participatietraject met samenleving gestart (2018)
- Bestemmingsplanprocedure Bronsgeest door toenmalig college stopgezet (2019)
- Toenmalig college maakt omklap naar Achterweggebied en koopt eerste gronden (2019)
- Provincie niet akkoord met omklap naar Achterweggebied (2020)
- Nieuwe bestemmingsplanprocedure gestart voor slechts 350 woningen in Bronsgeest (2021)
- Vaststelling bestemmingsplan Bronsgeest voor slechts 350 woningen (februari 2022)

Huidige stand van zaken:

- Bronsgeest heeft totale omvang van 26 ha; geschikt voor 1.000 woningen (norm 35 woningen per ha)
- 23 ha is in eigendom gemeente
- gemeenteraad heeft in 2022 bestemmingsplan vastgesteld voor max. 350 woningen
- conform woonvisie 30% sociaal is 105 woningen in het sociale segment

- Oppervlakte bouwgrond is ca. 9 ha
- Provincie gaat contouren voor woningbouw in Bronsgeest inkrimpen als college kiest voor max. 350 woningen i.p.v. de geplande 660 woningen; er kan in de toekomst niet meer gebouwd worden.
- College moet aantonen aan de provincie waar overige 300 tot 360 woningen worden gebouwd

Pluspunten van zienswijze SHN:

- Stek: is organisatorisch en financieel in staat om de woningen te realiseren; door aankoop van de gronden krijgt Stek een gelijkwaardige ontwikkelpositie in Bronsgeest
- Lokaal maatwerk: bij nieuwbouw kan er gericht op worden gestuurd om deze woningen ten goede te laten komen aan de woningzoekenden van Noordwijk.
- Kostenbesparing: Stek ontvangt bij realisatie van de extra woningen een vrijstelling op de verhuurderheffing, een rijkssubsidie van ca. 3 miljoen euro. Met deze subsidie kunnen er woningen voor alle doelgroepen worden gebouwd, ook voor woningzoekenden met een laag inkomen. Als tegenprestatie dient Stek de huren van deze woningen laag te houden.
- Grondexploitatie gemeente: voorkomen onnodige afschrijving (afboeken op de grond) en gederfde inkomsten (opbrengsten bij realisatie)
- Grond: is in bezit van gemeente; onderhandeling over aanschafprijs hoeft geen dilemma te zijn
- Planning: kan meelopen in huidige ontwikkeling; geen vertraging.
- Stedenbouwkundig: de woningen integreren in het totaalplan zodat er een evenwichtige, aantrekkelijke leefomgeving ontstaat; Johanna van Hoorn is positief voorbeeld.
- Landschappelijk: zichtlijnen worden niet aangetast; er blijft ruimte voor bollencultuur.

### Conclusie

In de gebiedsontwikkeling Bronsgeest is in het verleden veel tijd en geld geïnvesteerd om 660 permanente woningen, waarvan 240 sociale woningen.

Het vastgestelde bestemmingsplan Bronsgeest 2021 is gebaseerd op max 350 woningen. Naast vermindering van ruim 300 woningen leidt dit beleid ook tot negatieve financiële gevolgen. Allereerst het mislopen van rijkssubsidies door Stek van ca. € 3 miljoen (in te zetten voor woningzoekenden met een laag inkomen), daarnaast het afboeken van € 8,5 miljoen op de boekwaarde van de locatie en tevens een inkomstenderving voor de gemeente Noordwijk van ca. 8 tot 10 miljoen euro. Anderzijds zijn er onnodig kosten gemaakt door de gemeente door werving van gronden in het Achterweggebied, het opstellen van een Deltaplan en het starten van een nieuwe bestemmingsplanprocedure. Geld dat beter geïnvesteerd kan worden in extra sociale huurwoningen zoals in Bronsgeest en op locaties waar dat financieel lastiger is zoals het Jan Kroonsplein, teneinde snel(ler) een eind te kunnen maken aan de zeer lange wachttijden (7 tot 10 jaar) van onze woningzoekenden.

### Tot slot

Al dertig jaar wordt gezocht naar een politieke oplossing voor Bronsgeest. SHN laat de belangen van de woningzoekenden prevaleren, namelijk het realiseren van voldoende sociale huurwoningen (conform uw Woonvisie) en respecteert daarmee de wensen en behoeften van de Noordwijkse inwoners. De situatie op de Noordwijkse woningmarkt is zorgwekkend. SHN is van mening dat met het vastgestelde bestemmingsplan Bronsgeest 2021 de kans niet wordt benut om een eerste stap te maken om het tekort aan sociale huurwoningen in te lopen. Ondanks eerdere beloften en ambities in de woonvisie verslechtert de situatie. Wat met het vastgestelde bestemmingsplan wordt bewerkstelligd is helaas niet meer dan een druppel op een gloeiende plaat. We ondersteunen de proactieve aanwijzing Bronsgeest waarmee de gemeenteraad en het college van Noordwijk worden opgeroepen om meer begrip en affiniteit te tonen voor de vele woningzoekenden en **'kunnen** bouwen om te zetten in **willen** bouwen'. Waar de wil aanwezig is om meer sociale woningen te realiseren, is het benutten van kansen een eenvoudige zaak.

Wij zijn van mening dat de argumenten waarom er gekozen is voor slechts maximaal 350 woningen niet kloppen. Immers bollengrond wordt gecompenseerd conform afspraken met de GOM en uit stedenbouwkundige studies blijkt dat het karakter van het landschap kan worden behouden en er op een verantwoorde wijze een aantrekkelijke leefbare woonwijk kan worden gerealiseerd.

Woningzoekenden zijn met de vaststelling van het bestemmingsplan opnieuw de dupe. Van versnellen van de woningbouwopgave is geen sprake bij dit bestemmingsplan. Zij zullen nog langer moeten wachten op hun betaalbare woning, met als gevolg dat (huur)prijzen in de gemeente nog meer zullen stijgen.

Totdat woningzoekenden genoodzaakt zijn het dorp te verlaten. De kloof tussen arm en rijk wordt groter, de vergrijzing zet door, de dynamiek verdwijnt uit de Noordwijkse samenleving met alle negatieve gevolgen voor scholen, verenigingen en werkgelegenheid.

Bij de gebiedsontwikkeling Bronsgeest is één van de grote pluspunten dat bijna alle gronden in het bezit zijn van de gemeente Noordwijk. Dit maakt realisatie makkelijker, sneller en goedkoper. Zoals eerder gemeld, heeft woningstichting Stek voldoende financiële draagkracht om de woningen te realiseren. De te verwachte rijksbijdrage van 3 miljoen, euro als gevolg van de korting op de verhuurderheffing, maakt realisatie van de 240 sociale huurwoningen nog aantrekkelijker.

Door Stek de kans te bieden gronden in Bronsgeest aan te kopen om extra sociale woningen te realiseren, biedt het college perspectief voor woningzoekenden die recht hebben op een betaalbare, passende, veilige en zekere woonplek. Met Stek als gelijkwaardige partner kan gezamenlijk met andere partners én met de Noordwijkse samenleving de ontwikkeling van Bronsgeest worden opgepakt met als inzet: 'hoe willen we met elkaar wonen en leven in Bronsgeest'?

Omdat op dit moment gesprekken worden gevoerd over het coalitieprogramma voor de komende vier jaren, hebben wij bij alle partijen (opnieuw) aandacht gevraagd voor ons Plan Bronsgeest Sociaal. Gezien de partijprogramma's is de verwachting dat het vooruitzicht op realisatie van voldoende sociale huurwoningen in deze kernen toeneemt. Alle partijen zijn voor snelle realisatie van betaalbare woningen. Slechts één partij is geen voorstander van meer (sociale) woningen in Bronsgeest. Kiezen voor Bronsgeest Sociaal betekent dat er daadwerkelijk op korte termijn iets wordt gedaan aan oplopende wachtlijsten en lange wachttijden voor woningzoekenden.

Met realisatie van Bronsgeest Sociaal wordt ook voorkomen dat u de wooncontouren van Bronsgeest verkleint, zoals eerder door u gemeld, waardoor er in de toekomst niet meer gebouwd kan worden in Bronsgeest.

SHN ondersteunt de proactieve aanwijzing van de provincie Zuid-Holland om het bestemmingsplan zo snel mogelijk aan te passen, zodanig dat het mogelijk is om 240 permanente sociale huurwoningen te realiseren in Bronsgeest.

In de bijlage treft u een toelichting op het Plan Bronsgeest Sociaal zoals dat in de **SHN-woonkrant [T]huis** onlangs is gepubliceerd. Vanzelfsprekend zijn wij bereid om ons standpunt nader toe te lichten. Wij wachten uw reactie met belangstelling af.

Met vriendelijke groeten,  
Namens SHN

Diane van der Aart-Koelewijn,  
voorzitter

**Stichting Huurdersbelangen Noordwijk**  
Van Panhuysstraat 15  
2203 JN Noordwijk

T 0651 930 524  
E [dianevandera@gmail.com](mailto:dianevandera@gmail.com)  
I [www.shn-online.nl](http://www.shn-online.nl)

Bijlage: SHN-woonkrant met toelichting Plan Bronsgeest Sociaal