



SCHRIFTELIJKE VRAGEN IN GEVOLGE ARTIKEL 39 RvO

Aan: Het college van B&W

Onderwerp: Verkoop gronden t.b.v. sociale woningbouw aan maatschappelijke initiatieven.

Datum: 10-08-2025

Aanleiding

Recent hebben wij de woonlocatie Tulpenborgh bezocht te Noordwijk en een gesprek gehad met bestuursleden van stichting Tulpenborgh.

Tulpenborgh is een wooninitiatief, opgezet door ouders. Op de locatie aan de van de Mortelstraat te Noordwijk, wonen 8 jong volwassenen met een verstandelijke beperking en een vorm van ASS (aan autisme verwante contactstoornis). Zij wonen op de begane grond in individuele appartementen en maken gebruik van 1 gezamenlijke ruimte.

De verkoop van deze locatie vond plaats onder de voorwaarde dat er op de begane grond 8 appartementen zouden worden gerealiseerd voor de jongeren met een verstandelijke beperking en een vorm ASS én dat de huur onder de maximale sociale huurgrens zou blijven.

Alle 8 jongvolwassen ontvangen een Wajong uitkering. Zij vallen onder de WLZ en hebben een indicatie variërend van VG3 tot VG6. De zorg wordt ingekocht en betaalt vanuit het PGB van de bewoners. De verhuurder heeft in de huurovereenkomst de maximale sociale huurgrens opgenomen. Daarbuiten moeten deze huurders een huurbedrag voor het gebruik van de gezamenlijke ruimte afdragen. De huurlast van de gezamenlijke ruimte zit dus niet verdisconteerd in de huurprijs. Het gebruik van de inpandige fietsenstalling is wel inbegrepen in de huursom.

De grond werd, onzes inziens, tegen een gunstige kostprijs aan de bouwonderneming gegund vanuit het oogpunt dat er sociaal maatschappelijk gebouwd zou worden voor een specifieke doelgroep.

De jongvolwassenen maken gebruik van de bovengenoemde gezamenlijke ruimte in de vorm van een huiskamer om de interne sociale contacten te versterken, zodat zij leren om zich socialer en krachtiger te kunnen opstellen. In de meeste gevallen wordt het gebruik van een dergelijke ruimte opgenomen in de huursom. Deze kosten worden heden gedragen door de ouders, omdat de jongvolwassenen niet voldoende draagkrachtig zijn. Zonder de financiële inbreng van de ouders, kunnen de jongvolwassenen niet aan de huursom voldoen. Daar de functie van de gezamenlijke huiskamer belangrijk is voor de sociale ontwikkeling van deze



jongeren hebben de ouders daarom noodgedwongen ingestemd met de voorwaarden van kosten gebruik huiskamer.

Lijst Salman Noordwijk en HELDER maken zich zorgen om de geschetste situatie en stellen daarom schriftelijke vragen om tot meer (in)zicht op het proces te komen. Zodoende kan er worden beoordeeld of een dergelijke situatie in de toekomst kan worden voorkomen en de kanselijkheid beter onvoorwaardelijk kan worden geborgd.

Vragen

1. Kan het college bevestigen dat bij de verkoop van de locatie aan de Van de Mortelstraat de voorwaarde is gesteld dat er 8 appartementen voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking en een vorm van ASS zouden worden gerealiseerd, binnen de maximale sociale huurgrens?
2. Is het college op de hoogte van de huidige praktijk waarbij de huurders, naast de sociale huur, een aanvullende bijdrage moeten betalen voor het gebruik van de gezamenlijke ruimte? Zo ja, acht het college dit in lijn met de oorspronkelijke afspraken over de sociale huur?
3. Klopt het dat deze aanvullende kosten momenteel door de ouders van de bewoners worden gedragen, omdat de bewoners, die allen een Wajong-uitkering ontvangen, hiertoe niet financieel in staat zijn?
4. Acht het college het wenselijk dat deze kwetsbare doelgroep feitelijk afhankelijk is van de financiële draagkracht van hun ouders om zelfstandig te kunnen wonen op een plek die bedoeld is als sociale beschermde woonomgeving?
5. Kan het college uitleggen hoe het verschil in de maandelijkse huurlasten is ontstaan tussen de appartementen van 45m² binnen Tulpenborgh (inclusief fietsenstalling) en de sociale huurappartementen boven het ouderinitiatief, die ca. 65m² beslaan, maar ongeveer dezelfde huurprijs kennen? Acht het college dit verschil gerechtvaardigd binnen het kader van sociale woningbouw?
6. Is het college op de hoogte van de situatie bij het tegenovergelegen complex De Rederijker, waar eveneens sprake is van gemeenschappelijke ruimtes? Wie draagt daar de kosten voor deze ruimtes en hoe verhoudt deze situatie zich tot Tulpenborgh, waar bewoners (of hun ouders) aanvullend moeten betalen voor het gebruik van de gezamenlijke ruimte?



NOORDWIJK
HELDER
terug naar de inwoner

7. Is het college van mening dat de gemaakte afspraken tussen de bouwonderneming (tevens verhuurder) en de gemeente voldoende expliciet zijn vastgelegd en transparant zijn gecommuniceerd naar alle betrokken partijen, met name de ouders van de bewoners?
8. Heeft de gemeente voorwaarden verbonden aan de verkoop van de grond (waarvan wordt gesteld dat deze onder gunstige voorwaarden is gegund), bijvoorbeeld omtrent het betaalbaar houden van de totale woonlasten voor de doelgroep? Zo ja, kan het college deze voorwaarden delen?
9. Is het college bereid om in gesprek te gaan met de verhuurder en de stichting Tulpenborgh om te zoeken naar een oplossing waarbij het gebruik van de gezamenlijke ruimte alsnog binnen de sociale huurgrens kan worden gebracht of anderszins bekostigd kan worden zonder beroep op de ouders?
10. Hoe waarborgt het college in algemene zin dat bij sociale woonprojecten voor kwetsbare doelgroepen niet alleen de kale huur maar ook de bijkomende woonlasten (zoals voor gemeenschappelijke ruimtes) betaalbaar blijven?
11. Zijn er meer wooninitiatieven binnen de gemeente Noordwijk waarbij vergelijkbare situaties spelen? Zo ja, hoe wordt hiermee omgegaan?
12. Welke stappen is het college bereid te nemen om in de toekomst te voorkomen dat bewoners van sociale wooninitiatieven, met name kwetsbare doelgroepen zoals jongvolwassenen met een beperking, worden geconfronteerd met onvoorziene extra kosten buiten de sociale huur om, bijvoorbeeld voor gemeenschappelijke ruimtes? Overweegt het college hierbij het opstellen van striktere voorwaarden bij gronduitgifte of betere toetsing van de exploitatieplannen?

Met vriendelijke groet;

Frans van Kouwen; namens de fractie van Lijst Salman Noordwijk.

Louis Koppel; namens de fractie van Helder.