

Aan de leden van de gemeenteraad

Voorstraat 42  
2201 HW Noordwijk

Postbus 298  
2200 AG Noordwijk

T +31 (0)71 36 60 000

gemeente@noordwijk.nl  
www.noordwijk.nl

KvK nummer 73538469  
BTW NL8257.92.150.B01  
IBAN NL34BNGH0285044621  
BIC BNGHNL2G

Noordwijk, 9 september 2025

Zaaknummer : 1082911  
Verzenddatum :  
Onderwerp : Verkoop gronden t.b.v. sociale woningbouw aan  
maatschappelijke initiatieven

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 14 augustus 2025 ontvingen wij van Lijst Salman Noordwijk en HELDER de volgende schriftelijke vragen ingevolge artikel 32 Reglement van Orde. In deze brief worden de vragen beantwoord.

## 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 jongvolwassenen 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 jongvolwassenen 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.

## Vragen ingevolge artikel 32 Reglement van Orde

### Vraag:

*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?*

### Antwoord:

Het college kan bevestigen dat bij de verkoop afspraken zijn gemaakt over 8 zorgappartementen op de begane grond. Hierbij is de exacte doelgroep niet benoemd.

### Vraag:

*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?*

### Antwoord:

Ja, het college is hiervan op de hoogte.

### Vraag:

*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?*

### Antwoord:

Het college heeft geen kennis van de wijze waarop de kosten van de huur worden betaald. Noch heeft het college inzage in de financiële status van de huurders.

### Vraag:

*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?*

### Antwoord:

Zie antwoord bij vraag 3. Het college kan geen uitspraak doen over de financiële draagkracht van huurders.

### Vraag:

*5. Kan het college uitleggen hoe het verschil in de maandelijkse huurlasten is ontstaan tussen de appartementen van 45m<sup>2</sup> binnen Tulpenborgh (inclusief fietsenstalling) en de sociale huurappartementen boven het ouderinitiatief, die ca. 65m<sup>2</sup> beslaan, maar ongeveer dezelfde huurprijs kennen? Acht het college dit verschil gerechtvaardigd binnen het kader van sociale woningbouw?*

### Antwoord:

De afspraken waren het realiseren van tenminste 30% sociale huurwoningen. In 2023 was de netto huurprijs voor sociale huurwoningen in Nederland € 808,06. Dit bedrag wordt vastgesteld door de overheid en is een resultaat van het woningwaarderingssysteem (WWS), dat de kwaliteit van woningen in punten uitdrukt. De aanvangshuurprijs voor een sociale woning mag in ieder geval niet hoger zijn dan dit bedrag. De huurprijs kan variëren afhankelijk van verschillende factoren, zoals woninggrootte,

energieprestatie, extra voorzieningen en dergelijke. De woningen op de eerste verdieping zijn geen zorgappartementen.

**Vraag:**

*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?*

**Antwoord:**

Het tegenovergelegen complex wordt verhuurd door woningcorporatie Stek. Bij de bouw is besloten om 1 appartement (de zg rederijderskamer) niet regulier te verhuren, maar in te richten als gemeenschappelijke ruimte waar alle bewoners gebruik van kunnen maken. De kosten voor deze ruimte worden verrekend in de servicekosten, zodat alle inwoners samen, de kosten voor de gemeenschappelijke ruimte delen. Het exploiteren van deze ruimte, de schoonmaak en het organiseren van gezamenlijke ontmoetingen, worden door bewoners, samen met Welzijn Noordwijk verzorgd en betaald.

**Vraag:**

*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?*

**Antwoord:**

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat er op de begane grond 8 zorgappartementen sociaal zouden worden verhuurd aan een doelgroep die zorg nodig heeft. Op het moment van tekenen was nog niet definitief bekend dat het ouderinitiatief Stichting Tulpenborgh de woningen zou gaan huren of een andere zorgpartij. Er was niet duidelijk dat de gemeenschappelijke ruimte geen onderdeel zou zijn van de woningen. Dit is niet gecommuniceerd door de bouwonderneming en kwam pas bij de uiteindelijke oplevering aan het licht. Door de in de tijd gestegen bouwkosten vond de bouwonderneming het noodzakelijk de huurkosten voor de gemeenschappelijke ruimte te verhogen.

**Vraag:**

*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?*

**Antwoord:**

De gemeente heeft als voorwaarde gesteld dat er sociale huurwoningen in het complex moeten komen, waarvan 8 zorgappartementen op de begane grond.

**Vraag:**

*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?*

**Antwoord:**

De bouwonderneming gaf aan in maart 2023 de zorgappartementen te verhuren aan een andere zorgpartij, omdat zij er met de stichting Tulpenborgh niet uitkwamen over de huurkosten voor de gemeenschappelijke ruimte. In april 2023 heeft de Stichting Tulpenborgh de gemeente benaderd met de vraag of de gemeente kon bemiddelen in het conflict dat inmiddels was ontstaan tussen de stichting en de verhuurder. Een adviseur volkshuisvesting heeft vervolgens diverse gesprekken

gevoerd met Stichting Tulpenborgh en de bouwonderneming. Ook toenmalig wethouder Wonen, heeft met alle betrokkenen gesproken. Door de bemiddeling vanuit de gemeente is het conflict niet verder geëscaleerd en kon stichting Tulpenborgh het huurcontract ondertekenen.

**Vraag:**

*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?*

**Antwoord:**

Vanuit ons beleid sturen we op segmentering, maar we maken ook afspraken over het soort woning, kwaliteit van de woning, de instandhoudingstermijn, de betaalbaarheid en voorzieningen. In de anterieure overeenkomsten regelen we de randvoorwaarden, waaronder de huur en exploitatie van gemeenschappelijke ruimten.

**Vraag:**

*11. Zijn er meer wooninitiatieven binnen de gemeente Noordwijk waarbij vergelijkbare situaties spelen? Zo ja, hoe wordt hiermee omgegaan?*

**Antwoord:**

Momenteel zijn er geen vergelijkbare initiatieven.

**Vraag:**

*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?*

**Antwoord:**

Voor de Visie wonen, welzijn en zorg is geïnventariseerd dat er behoefte is aan 230 geclusterde woonvormen (Woonvormen die zelfstandig wonen combineren met gedeelde faciliteiten, zoals gemeenschappelijke ruimten). In de actualisatie van het uitvoeringsprogramma van de woon(zorg)visie is deze doelstelling opgenomen. Dat betekent dat we beleid hebben geformuleerd en daar bij projecten en ontwikkelaars op sturen.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier  
secretaris

Mw. W.J.A. Verkleij  
burgemeester