

SCHRIFTELIJKE VRAGEN IN GEVOLGE ARTIKEL 32 RvO

Aan: Het college van B&W

Onderwerp: Vervolg vragen 'Verkoop gronden t.b.v. sociale woningbouw aan maatschappelijke initiatieven'.

Datum: 24 februari 2026

Aanleiding

10 augustus 2025 hebben Lijst Salman Noordwijk (LSN) en HELDER schriftelijke vragen gesteld inzake 'Verkoop gronden t.b.v. sociale woningbouw aan maatschappelijke initiatieven', specifiek voor woonlocatie Tulpenborgh, gelegen aan de van de Mortelstraat te Noordwijk. Hier wonen 8 kwetsbare jongvolwassenen met een verstandelijke beperking (Wajong/WLZ-indicatie VG3-VG6) in individuele appartementen met één gemeenschappelijke/algemene ruimte. Schriftelijke vragen plus beantwoording 10 augustus 2025:

<https://noordwijk.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/038c5ba1-ff11-4fa9-9943-764a2fa477d8?documentId=10c824cc-ecaf-415f-b91f-aacc834bffbcb>

De grond werd tegen een gunstige prijs aan de bouwonderneming gegund onder de voorwaarde dat er sociaal-maatschappelijk gebouwd zou worden en de huur onder de maximale sociale huurgrens zou blijven. In de huidige praktijk brengt de verhuurder echter een apart bedrag in rekening voor de gezamenlijke/algemene ruimte, bovenop de sociale huurprijs.

Recent hebben LSN en HELDER kennisgenomen van mailverkeer uit 2015/2016 tussen de gemeente Noordwijk en de ontwikkelaar/verhuurder van Tulpenborgh. In deze mails staat expliciet:

"Het gebruik van de algemene ruimte op de begane grond is in de huurprijs van de woningen op de begane grond en de eerste verdieping opgenomen/verwerkt." (zie bijlage)

Op basis van dit mailverkeer scherpen wij ons oordeel over de eerdere beantwoording door het college aan. Het college stelde in de beantwoording van vraag 7 dat het "niet duidelijk was" dat de gemeenschappelijke/algemene ruimte geen onderdeel van de woningen zou zijn en dat dit pas bij oplevering aan het licht kwam. Het mailverkeer toont echter aan dat:

1. Expliciete afspraken: In een vroeg stadium is vastgelegd dat de gezamenlijke/algemene ruimte integraal onderdeel was van het woonconcept en de huursom.
2. Bestuurlijke betrokkenheid: De gemeente was actief betrokken; de projectleider reageerde inhoudelijk en de staf van de wethouder werd geïnformeerd.

3. Financiële opzet: De sociale huurconstructie en de stichtingskostenopzet waren gebaseerd op inclusiviteit van deze ruimte.

Het afzonderlijk in rekening brengen van deze kosten is geen detail, maar een wezenlijke wijziging van de exploitatieopzet, de betaalbaarheid en de aard van de overeenkomst.

LSN en HELDER zien drie mogelijke scenario's:

- Scenario 1: De afspraak is later gewijzigd. In dat geval had dit expliciet vastgelegd en gecommuniceerd moeten worden aan de gemeente en de raad.
- Scenario 2: De afspraak is niet nagekomen. Dit is in strijd met de oorspronkelijke ontwikkelafspraken en de financiële uitgangspunten bij de gronduitgifte.
- Scenario 3: De gemeente kende deze mailpassage niet. Dit is bestuurlijk problematisch, aangezien het college stelt inzage te hebben in de stukken.

De beantwoording van het college is onvolledig en feitelijk onjuist in het licht van deze reconstructie. De formulering 'niet duidelijk' suggereert onwetendheid terwijl er expliciete kennis was. Het ontbreekt aan handhaving van de afspraken en aan bestuurlijke zelfreflectie over hoe deze afwijkende praktijk heeft kunnen ontstaan.

De fracties van LSN en HELDER zijn erg geschrokken van het apart in rekening brengen van kosten voor het gebruik van de gemeenschappelijke/algemene ruimte en het feit dat hiermee de netto besteedbare ruimte van deze kwetsbare doelgroep (mensen met een Wajong-uitkering) direct wordt aantast.

Naar aanleiding van de eerdere beantwoording door het college en de recent boven water gekomen correspondentie uit 2015/2016 tussen de gemeente Noordwijk en de ontwikkelaar/verhuurder van Tulpenborgh, stellen de fracties van LSN en HELDER de volgende vervolgvragen:

Vragen

1. Hoe verklaart het college de discrepantie tussen de eerdere beantwoording (waarin werd gesteld dat "niet duidelijk was" dat de gemeenschappelijke/algemene ruimte geen onderdeel van de woningen zou zijn) en de mailwisseling uit 2015/2016 waarin dit expliciet als uitgangspunt is vastgelegd?
2. Was de betreffende mailpassage van de ontwikkelaar ("Het gebruik van de algemene ruimte... is in de huurprijs opgenomen/verwerkt") bekend bij de ambtenaren en/of bestuurders die de eerdere vragen hebben beantwoord? Zo ja, waarom is deze cruciale informatie niet gedeeld met de gemeenteraad? Zo nee, hoe beoordeelt het college de kwaliteit van haar eigen archiefonderzoek en informatiehuishouding?
3. Indien er na 2016 is besloten af te wijken van het uitgangspunt dat de gezamenlijke/algemene ruimte 'inclusief' de huurprijs zou zijn: op welk moment, door wie en op basis van welke argumenten is deze wijziging goedgekeurd?
4. Is de gemeenteraad destijds geïnformeerd over deze wezenlijke wijziging in de exploitatieopzet van dit sociaal-maatschappelijke project?
5. De grond is tegen een gunstige kostprijs uitgegeven met de voorwaarde van sociale woningbouw voor een specifieke doelgroep. Is het college van mening dat de huidige verhuurconstructie (sociale

huur plus aparte opslag) nog steeds voldoet aan de oorspronkelijke voorwaarden van de gronduitgifte?

6. Welke instrumenten heeft het college om de verhuurder alsnog te houden aan de in 2015/2016 gemaakte afspraken, nu blijkt dat deze afspraken destijds zeer expliciet waren?

7. Is het college bereid om in gesprek te gaan met de verhuurder en de ouders/huurders van Tulpenborgh om de huurconstructie met terugwerkende kracht in lijn te brengen met de oorspronkelijke afspraken?

8. Welke lessen trekt het college uit deze casus voor het borgen van exploitatieafspraken bij toekomstige maatschappelijke wooninitiatieven, om te voorkomen dat verantwoordelijkheden opnieuw worden afgeschoven op individuele kwetsbare huurders?

Met vriendelijke groet,

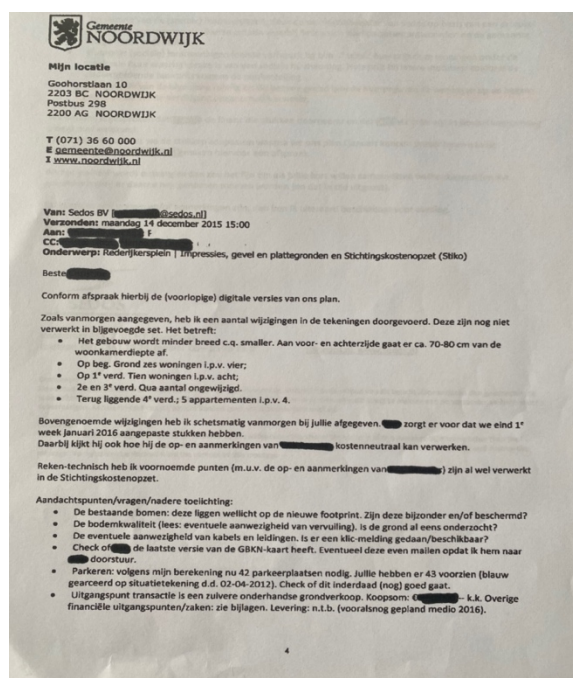
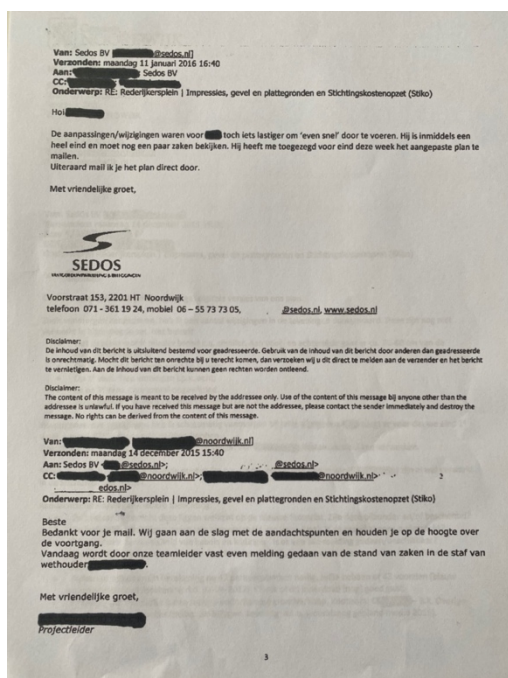
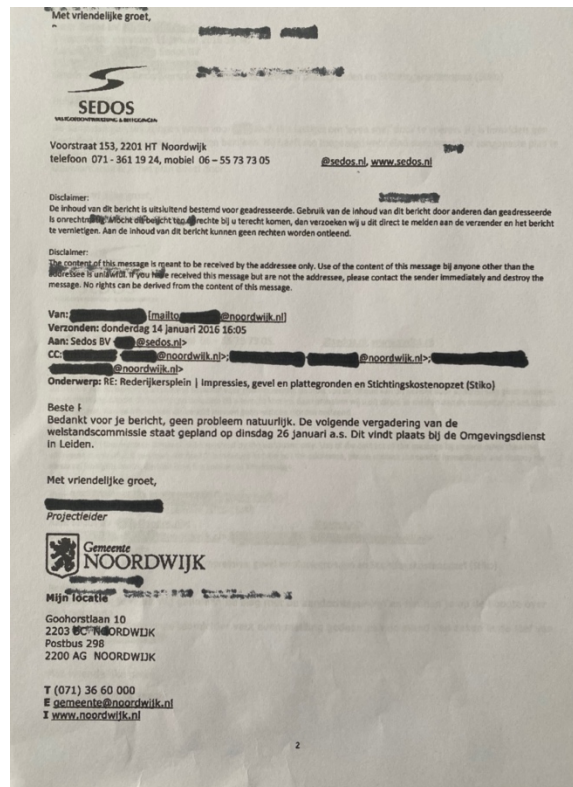
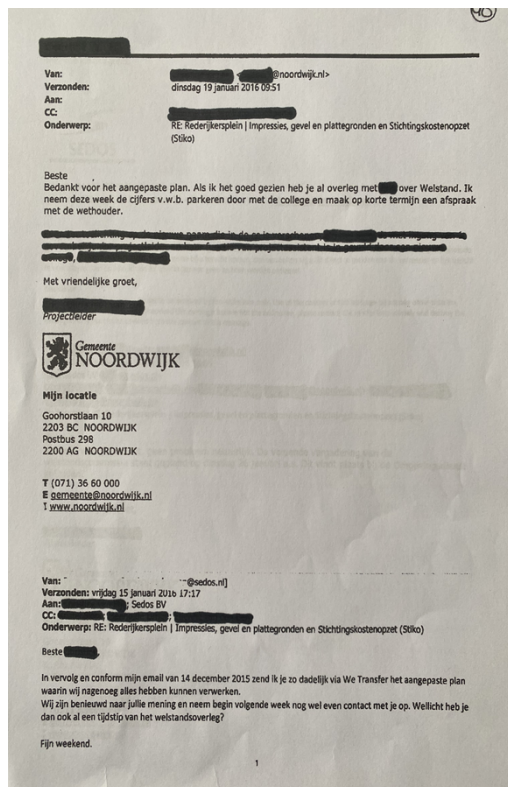


Namens de fractie van HELDER
Louis Koppel



Namens de fractie van Lijst Salman Noordwijk
Frans van Kouwen

Bijlage: mailverkeer tussen gemeente Noordwijk en ontwikkelaar Sedos



- Toewijzing van de (sociale) huurwoningen: door de woningbeheerder van Sedos op basis van een protocol met daarin opgenomen de diverse criteria waarbij Sedos zich jaarlijks zal verantwoorden en de gemeente inzage heeft in de stukken.
- Huurprijs (sociale) huurwoningen (eerste verhuur): bg t/m 4^e verd.: huurprijs deze woningen onder de maximale huur waarbij sprake is van een sociale huurwoning. Huurprijs bij latere mutaties: conform de alsdan geldende huurprijs volgens de puntentelling.
- **Het gebruik van de algemene ruimte op de begane grond is in de huurprijs van de woningen op de begane grond en de eerste verdieping opgenomen/verwerkt.**

We hebben afgesproken dat [REDACTED] de financiële stukken doorneemt en dat [REDACTED] het ontwerp in januari vooroverleg pleegt met welstand.

Wij zorgen er voor dat we de stukken aanpassen waarna we ons plan i januari kunnen presenteren aan de wethouder(s). [REDACTED] maken hiervoor een afspraak.

Als het positief wordt ontvangen dan zou het fijn zijn als jullie kort willen samenvatten welke stappen (en evt. goedkeuringen) er daarna nog genomen moeten worden (en dat in tijd uitgezet).

Mochten er nog vragen en/of opmerkingen zijn, dan ben ik uiteraard beschikbaar voor overleg.

Met vriendelijke groet,

{



Voorstraat 153, 2201 HT Noordwijk
telefoon 071 - 361 19 24, mobiel 06 - 55 73 73 01

i@sedos.nl, www.sedos.nl

Disclaimer:

De inhoud van dit bericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Gebruik van de inhoud van dit bericht door anderen dan geadresseerde is onrechtmatig. Mocht dit bericht ten onrechte bij u terecht komen, dan verzoeken wij u dit direct te melden aan de verzender en het bericht te vernietigen. Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer:

The content of this message is meant to be received by the addressee only. Use of the content of this message by anyone other than the addressee is unlawful. If you have received this message but are not the addressee, please contact the sender immediately and destroy the message. No rights can be derived from the content of this message.