

Stichting huurdersbelangen Noordwijk  
T.a.v. dhr. C. van Dam (secretaris)  
Postbus 1022  
2200 BA Noordwijk

Postbus 298  
2200 AG Noordwijk ZH  
Telefoon 071-366 00 00  
Doorkiesnummer 071-366 0464  
E-Mail  
Faxnummer 071-362 00 21

Noordwijk, 25 januari 2008

Uw kenmerk : woonruimteverdeelsysteem  
Uw brief van : 18 januari 2008  
Ons kenmerk : WRE/CS/399  
Behandeld door : C.B. Sonke  
Datum verz. : **31 JAN. 2008**  
Kopie aan : C.B. Sonke/Holland Rijnland  
Onderwerp : uw brief van 18 januari 2008  
Bijlagen : kopie brief aan HR d.d. 17 januari 2008

Samenwerkingsverband <b>HOLLAND RIJNLAND</b>	
Reg.nr.: 080203	Class. nr.:
OVB:	Kopie: <input checked="" type="checkbox"/>
- 6 FEB 2008	
Org.ond.: Du	IF: JSC
Aanb.: CDV	In: 123 28/2

Geachte heer van Dam,

Naar aanleiding van uw brief van 18 januari 2008 met als onderwerp het woonruimteverdeelsysteem woonzicht.nl, delen wij u hierbij schriftelijk het volgende mee.

Bij Holland Rijnland is op basis van de "Evaluatie herziening woonruimteverdeling" uitgebracht, tijdens de bijeenkomst op woensdag 14 november 2007, de herziening van de regionale Huisvestingsverordening en naar aanleiding daarvan eventuele aanpassingen in het woonruimteverdeelsysteem momenteel een zeer belangrijk aandachtspunt. De opmerkingen zoals in uw brief opgenomen zijn bij Holland Rijnland bekend en worden hierbij ook betrokken.

De gemeente Noordwijk heeft mede op basis van de evaluatie van het woonruimteverdeelsysteem aan het dagelijks bestuur van Holland Rijnland het verzoek gericht om lokaal maatwerk voor lokale starters met een leeftijd tot 35 jaar voor 31 woningen in het nieuwbouw project Morgenster en voor 29 woningen in het nieuwbouw project Boechorst, deelplan de Hagen toe te passen. Bijgaand doen wij u een kopie van de toegezonden brief aan Holland Rijnland toekomen.

Een kopie van uw brief en de reactie van de gemeente Noordwijk op uw schrijven zullen wij doen toekomen aan Holland Rijnland. Tevens zullen wij u informeren inzake de reactie van Holland Rijnland op het schriftelijk verzoek van de gemeente Noordwijk om lokaal maatwerk toe te passen.



Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Noordwijk,  
Namens dezen:  
De teamleider Ruimte

S. Sen Gupta



Bloemenbadplaats

Holland Rijnland  
T.a.v. het Dagelijks bestuur van Holland Rijnland  
Postbus 558  
2300 AN Leiden

Postbus 298  
2200 AG Noordwijk ZH  
Telefoon 071-366 00 00  
Doorkiesnummer 071-366 0464  
E-Mail  
Faxnummer 071-362 00 21

Noordwijk, 14 januari 2008

Uw kenmerk : 07/0081 en e-mail HR 10 januari 2008  
Uw brief van : 9 januari 2007  
Ons kenmerk : WRE/CS  
Behandeld door : C.B. Sonke  
Datum verz. : **17 JAN. 2008**  
Kopie aan : wethouder van Rijnberk/C.B. Sonke/H. Bouwman/C. Versnel/Griffie  
Onderwerp : verzoek lokaal maatwerk Noordwijkse starters  
Bijlagen : aanvullende argumentatie, Huisvestingsverordening Noordwijk 2005, brief uitgezonderde complexen, vastgestelde woonvisie gemeente Noordwijk

Geacht bestuur,

Op basis van de artikelen 7, lid 5 en 14 van de Huisvestingsverordening Noordwijk 2005 richten wij tot het Dagelijks bestuur van Holland Rijnland het verzoek om lokaal maatwerk voor lokale starters met een leeftijd tot 35 jaar voor 31 woningen in het nieuwbouw project Morgenster en voor 29 woningen in het nieuwbouw project Boechorst, deelplan de Hagen toe te passen.

Deze sociale huurwoningen zullen worden opgeleverd aan de Noordwijkse Woningstichting. De maximale huurprijsgrens van de woningen zal niet uitkomen boven de € 620,- (huurprijsgrens 2007). Het verzoek is om bij de eerste aanbieding van de woningen door de Noordwijkse Woningstichting de woningen te labelen voor een specifieke doelgroep namelijk de lokale starter tot de leeftijd van 35 jaar.

Onder lokale starter wordt conform de definitie in het regionale woonruimteverdeelsysteem en in de Huisvestingsverordening Noordwijk 2005 verstaan: een woningzoekende die niet woonachtig is in een zelfstandige woonruimte binnen de gemeente Noordwijk. Gelet op de evaluatie van het regionale woonruimteverdeelsysteem is het wenselijk om de leeftijdsgrens voor de starter tot onder de 35 jaar aan te houden.

Gelet op uw schrijven van 25 april 2006, waarin de criteria voor het vast stellen van een verzoek voor lokaal maatwerk zijn opgenomen, ligt aan bovenstaand verzoek de volgende motivatie ten grondslag:



### Overwegingen:

Er is binnen de gemeente Noordwijk sprake van aantoonbare zwaarwegende lokale (markt)omstandigheden:

- Wij verwijzen u naar bijgaande bijlage die namens het college van burgemeester en wethouders intertijd is opgesteld naar aanleiding van de inwerkingtreding van het regionale woonruimteverdeelsysteem, waarin de argumenten namens de gemeente Noordwijk zijn opgenomen die mondeling en schriftelijk reeds herhaalde malen aan Holland Rijnland kenbaar zijn gemaakt. Mede op basis van deze argumenten wordt verzocht om voor de lokale starters een uitzonderingspositie te maken binnen het regionale woonruimteverdeelsysteem. Hieronder worden in het kort de belangrijkste argumenten uit de bijlage herhaald.
- De gemeente Noordwijk heeft een bouwachterstand waardoor in de afgelopen jaren het streven om 30% sociale woningbouw te realiseren niet is geëffectueerd. Hierdoor heeft in de afgelopen jaren geen tot zeer beperkte woningbouw plaatsgevonden voor lokale starters.
- Daarbij is de prijs van woningen in de huidige woningvoorraad zo hoog, dat de woningen in de woningvoorraad onbereikbaar zijn voor beginnende starters op de woningmarkt.
- Op basis van de "Evaluatie herziening woonruimteverdeling" uitgebracht tijdens de bijeenkomst op woensdag 14 november 2007 is gebleken dat de groep starters onder de 35 jaar het afgelopen jaar nauwelijks in aanmerking is gekomen voor een woning.
- Daarnaast is op basis van bovenstaande evaluatie gebleken dat de positie van de relatief jonge starter momenteel nagenoeg kans- en uitzichtloos is.
- Uit de evaluatie blijkt dat de slaagkans van lokale woningzoekenden binnen de eigen gemeente achteruit is gegaan ten opzichte van het vorige lokale woonruimteverdeelsysteem. Voor de gemeente Noordwijk is de slaagkans binnen de gemeente Noordwijk in het evaluatiejaar (tabel 4-2 uit de evaluatie) slechts 8%. Dit is het laagste percentage ten opzichte van de andere gemeenten binnen de regio Holland Rijnland.
- Door Holland Rijnland is reeds kenbaar gemaakt dat de gemeente Noordwijk een beroep kan doen op artikel 7, lid 5 van de Huisvestingsverordening Noordwijk 2005 om bindingseisen te stellen. De slaagkans in de gemeente Noordwijk is 27% lager dan de gemiddelde regionale slaagkans en het toewijzingsresultaat is ten opzichte van het gemiddelde 2001 - 2003 met 28% gedaald. Op basis hiervan gelet op het in de woonvisie van de gemeente Noordwijk opgenomen aantal van  $\pm$  1.600 woningen die in de periode 2005 - 2009 naar verwachting zullen worden gerealiseerd, waarvan 30% sociale woningbouw en er wordt naar gestreefd om 40% sociale woningbouw in de uitleggebieden te realiseren, kan mede op basis van dit artikel lokaal maatwerk worden toegepast.
- De laatste jaren heeft binnen de gemeente Noordwijk in binnenstedelijke herstructureringsgebieden stadsvernieuwing plaatsgevonden. Hierdoor zijn in de periode 2006 - 2007  $\pm$  54 woningen, die zijn gesloopt, niet beschikbaar gekomen voor reguliere woningzoekenden waaronder starters.
- Het behoud van de lokale jongeren binnen Noordwijk is noodzakelijk voor de vitaliteit van het dorp, mede gelet op de bovengemiddelde vergrijzing binnen de gemeente Noordwijk.



**AANVULLENDE ARGUMENTATIE BIJ BRIEF AAN HR INZAKE VERZOEK LOKAAL MAATWERK**

Naar aanleiding van de brief van Holland Rijnland van 13 oktober 2005 van het dagelijks bestuur van Holland Rijnland, waarbij namens Holland Rijnland een reactie is gegeven op de vragen van de commissie Ruimte en Grondzaken in haar vergadering van 8 september 2005, richt het college van burgemeester en wethouders, gehoord hebben de raads- en steunraadsleden tijdens het gesprek op 6 december 2005 met dhr. R. Hillebrand, portefeuillehouder van Volkshuisvesting HR en gelet op de verslaglegging van deze bijeenkomst (wordt meegezonden), tot uw bestuur hierbij schriftelijk het volgende verzoek.

In het schrijven van 13 oktober 2005 van Holland Rijnland is te kennen gegeven dat op dit moment geen uitzonderingspositie voor de gemeente Noordwijk kan worden gecreëerd. Hierbij willen wij u echter de volgende overwegingen meegeven om uw visie te heroverwegen.

In de laatste tien jaar is de nieuwbouwproductie in Noordwijk zeer laag geweest. Gemiddeld zijn er in deze periode jaarlijks minder dan 100 woningen bijgebouwd (< 1% van de voorraad). Deze ontwikkeling paste in het landelijke beeld, waarin de nieuwbouwproductie met name op Vinexlocaties werd gerealiseerd. Ook de regionale afspraken uit het Pact van Teylingen waren op dit beleid geschoeid. Noordwijk is, in het kader van het contingentenbeleid toen en de strakke contouren later, jarenlang beperkt in haar mogelijkheden om de woningvoorraad uit te breiden. Gelet hierop heeft de Gemeente Noordwijk derhalve niet zelf de situatie gecreëerd dat er de afgelopen 10 jaar te weinig sociale woningbouw in Noordwijk is gerealiseerd. Er is  $\pm$  20% sociale woningbouw gerealiseerd. Hiermee heeft de Gemeente Noordwijk haar streven om 30% sociale woningbouw te realiseren niet kunnen effectueren. Op basis hiervan zijn wij van mening dat de Gemeente Noordwijk in deze ten opzichte van de regio een andere positie inneemt. Wij vragen u om deze positie in ogenschouw te nemen bij de behandeling van het om Noordwijkse starters binnen de gemeente Noordwijk alsnog voor de beginperiode een aparte status te geven.

Er hebben zich een aantal, voor de inwoners van Noordwijk, negatieve ontwikkelingen voorgedaan. Hieronder worden deze ontwikkelingen puntsgewijs weergegeven:

- De schaarste heeft de huizenprijzen (zowel in de koop als in de huursector) exorbitant doen stijgen. Door de stijging van de mediane <sup>1</sup> koopprijzen in de periode 2000-2004 met 7,4% is het verschil met de regio Holland Rijnland (6,8 %) nog verder toegenomen. Hierdoor is het gat tussen huur en koop nog groter geworden.
- Voor starters zijn de kansen op betaalbare huisvesting daardoor exponentieel afgenomen.
- Veel starters (dus jongeren) hebben de afgelopen decennia huisvesting buiten Noordwijk moeten vinden en gevonden. Dit heeft geleid tot een onbalans in de samenstelling van de bevolking, hetgeen heeft geleid tot een tekort van jeugdige deelnemers in het sociaal maatschappelijke verkeer en een relatief oude populatie met alle (toekomstige) gevolgen van dien.
- Starters hebben een moeilijke positie op de woningmarkt. Dit geldt eigenlijk in de hele regio, maar in Noordwijk wel zeer sterk. De leeftijd van de gemiddelde starter op de sociale woningmarkt in Noordwijk ligt de laatste vijf jaar boven de 40 jaar (bron: jaarrapportage NWS 2004). Met betrekking tot starters bevindt Noordwijk zich derhalve in een achterstandspositie hetgeen grote gevolgen heeft gehad en zal hebben voor de bevolkingssamenstelling

Gelet op het bovenstaande pleit Noordwijk voor een tijdelijke lokale uitzonderingspositie ten aanzien van het toewijzingsbeleid voor de Noordwijkse starters en wel zolang als nodig is om de wachttijd voor de Noordwijkse starters op het zelfde niveau te brengen als de gemiddelde wachttijd in de regio. Door tijdelijk de mogelijkheid te creëren dat Noordwijkse starters kunnen



- Door het toepassen van lokaal maatwerk kunnen de woningen toegewezen worden aan lokale starters. Hierdoor wordt de sociale cohesie binnen de gemeente Noordwijk bevorderd.

### **Nieuwbouw**

- De aanvang van de planvorming van de nieuwbouw projecten Morgenster en Boechorst reeds plaats heeft gevonden voordat het nieuwe regionale woonruimteverdeelsysteem van start is gegaan. Bij de aanvang van deze projecten is reeds besloten om een gedeelte van de woningen te bestemmen voor lokale starters.
- Het deelproject De Hagen is binnen het project Boechorst in het kader van het streven naar 40% sociaal bouwen in de uitleggebieden (opgenomen als actiepunt in de woonvisie van de gemeente Noordwijk, vastgesteld 29 november 2006) gaande weg het traject aangepast. Van de in totaal 142 woningen binnen dit deelproject (totaal aantal woningen Boechorst ± 784) worden er 74 sociale appartementen gerealiseerd. Hierdoor wordt in Boechorst uiteindelijk 40% sociale woningbouw gerealiseerd. Gelet op de samenstelling van de het deelplan De Hagen en met inachtneming met de uitgangspunten van de woonvisie van de gemeente Noordwijk is het verzoek om 29 woningen voor lokale starters te labelen. Van de 29 woningen die gelabeld zullen worden voor starters zijn 14 woningen boven de nog te bouwen school gelegen. Daarnaast zijn 15 appartementen gesitueerd boven 15 seniorenbenedenappartementen. Gelet op bovenstaande afwegingen is het zeer wenselijk om een gedeelte van het toegenomen aantal sociale woningen in het deelplan De Hagen ten gunste te laten komen van de lokale starters.
- In het project de Morgenster worden in totaal 107 woningen gebouwd waarvan 31 sociale huurappartementen. Hiermee wordt binnen dit project, dat binnenstedelijk is, 29% sociale woningbouw gerealiseerd.

Gelet op bovenstaande afwegingen verzoeken wij u dringend om medewerking aan ons verzoek te verlenen door lokaal maatwerk voor 31 woningen in het Project Morgenster en voor 29 woningen in het deelproject De Hagen in Boechorst toe te passen.

In afwachting van uw spoedige reactie op dit verzoek en bij voorbaat dank voor uw medewerking in deze.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk,  
De secretaris, De burgemeester,

kiezen voor een snelle oplossing ook eventueel buiten Noordwijk en - zeker de eerste jaren - lange wachttijd voor huisvesting in Noordwijk, zal het verschil in wachttijd ten opzichte van de regio versneld afnemen. Dit kan dan tot het opheffen van de tijdelijke uitzonderingspositie leiden.

<sup>1</sup> De mediaan is de waarde van de middelste waarneming (de 50<sup>ste</sup> van 100 waarnemingen). Omdat Noordwijk een exclusief topsegment heeft, zouden gemiddelde prijzen het beeld te sterk beïnvloeden.