



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Stichting Huurdersbelangen Noordwijk (SHN)
T.a.v. de heer J.M.N. Bakker (voorzitter)
Postbus 1022
2200 BA Noordwijk

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
DGBRW/WM-C

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Kenmerk
2021-0000141643

Uw kenmerk

Bijlage(n)
1

Datum **18 MRT 2021**
Betreft bindende uitspraak geschil prestatieafspraken gemeente
Noordwijk 2021

Geachte heer Bakker,

Bij brief van 8 januari 2021 heb ik de ontvangst bevestigd van het geschil dat de totstandkoming van prestatieafspraken in de gemeente Noordwijk in de weg staat (hierna te noemen: geschil), zoals bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de Woningwet. U heeft mij verzocht om over dit geschil een bindende uitspraak te doen.

Met deze brief ontvangt u de bindende uitspraak in dit geschil. In deze brief ga ik eveneens in op de bestaande noodzaak om er met elkaar voor te zorgen dat zo snel mogelijk meer woningen worden gebouwd. In dit verband ligt een grote opgave bij het versnellen van de bouw van sociale huurwoningen.

Hieronder volgt allereerst de bindende uitspraak in het geschil.

Advies commissie

Het geschil is voorgelegd aan de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet (hierna te noemen: de commissie). De commissie heeft mij op 19 februari 2021 geadviseerd de SHN niet-ontvankelijk te verklaren in het geschil over de totstandkoming van prestatieafspraken voor de gemeente Noordwijk in 2021, omdat het door SHN aangedragen geschilpunt - het grondbeleid van de gemeente en het benutten van (bouw)mogelijkheden waardoor het realiseren van voldoende sociale huurwoningen achterblijft - niet valt binnen het kader van de totstandkoming van prestatieafspraken en de Woningwet. De commissie stelt vast dat het verzoek van SHN niet ziet op de werkzaamheden waarmee woningcorporatie Stek naar redelijkheid bijdraagt aan de uitvoering van dit gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, maar op (de inhoud van) het gemeentelijk beleid zelf. Het geschil komt derhalve op grond van artikel 44, vierde lid van de Woningwet niet voor beslechting in aanmerking.

Bindende uitspraak

Mijn bindende uitspraak is, overeenkomstig het advies van de commissie, dat SHN niet-ontvankelijk is in het geschil over de totstandkoming van prestatieafspraken (artikel 44 Woningwet).

Overwegingen

Voor de motivering van de bindende uitspraak verwijs ik u naar de overwegingen die de commissie aan haar advies ten grondslag heeft gelegd. De overwegingen neem ik over en worden hier als herhaald en ingelast beschouwd.

Belang van versnelling nieuwbouw

We kennen een groot woningtekort in Nederland. Ik hecht er daarom aan dat de lokaal ingezette woningbouwplannen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd, met als onderdeel daarvan de bouw van voldoende betaalbare woningen.

In de gemeente Noordwijk is er een tekort aan sociale huurwoningen. Regionaal is afgesproken dat gemeenten minimaal 25% sociale huurwoningen bouwen en 20% voor de middeninkomens (goedkope koop en middeldure huur).

De gemeente Noordwijk heeft in de bestaande woningvoorraad minder sociale huurwoningen dan andere gemeenten in de regio. Er ligt een opgave om het aandeel betaalbaar in de gemeente te vergroten. De locatie Bronsgeest en de plannen daarvoor bieden een kans voor de gemeente om meer betaalbare woningbouw te realiseren en in het bijzonder het aandeel sociale huurwoningen in Noordwijk snel te vergroten. In de prestatieafspraken 2021 tussen de gemeente en Stek-Wonen, ondertekend op 10 december 2020, is afgesproken dat op de locatie Bronsgeest 132 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De woningcorporatie Stek-Wonen heeft voor deze locatie korting op verhuurderheffing aangevraagd bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Een aanvraag voor korting op de verhuurderheffing is locatie-gebonden, de regeling voorziet niet in de mogelijkheid om een woningbouwlocatie elders in de gemeente aan te wijzen. Dit maakt het bouwen van de huurwoningen van Stek-Wonen op de locatie Bronsgeest extra urgent.

Momenteel ligt het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage. De provincie Zuid-Holland zal een reactie indienen waarbij er notie wordt gemaakt van de bestaande afspraken over het aantal sociale woningen. Ik onderschrijf de reactie van de provincie op dit punt.

Taskforce nieuwbouw woningcorporaties

Samen met AEDS en VNG heeft BZK in de 'Bestuurlijke afspraken woningbouw corporaties' tot doel gesteld dat er de komende jaren zo snel mogelijk en zoveel mogelijk sociale huurwoningen gebouwd worden. Hierbij gaat het in het bijzonder om de in totaal 150.000 nieuwbouwwoningen waarvoor heffingsvermindering nieuwbouw is aangevraagd. Doel is dat binnen twee jaar de bouw van deze woningen kan starten, met het oog op het versnellen van de nieuwbouw door corporaties in de komende twee jaar naar 25.000 woningen per jaar. Partijen hebben tevens afgesproken dat zij de bouw samen gaan bewaken en aanjagen, en daartoe een gezamenlijke taskforce oprichten.

Gezien het knelpunt dat zich voordoet met de locatie en de mogelijk daaruit voortvloeiende vertraging van de sociale woningbouw leg ik dit geschil als signaal

neer bij de Taskforce nieuwbouw woningcorporaties en beraad ik mij op stappen die ik zelf ga zetten.

Datum

De Taskforce zal bepalen op welke wijze zij een rol kan vervullen in de kwestie die partijen verdeeld houdt. Ik stuur de Taskforce een afschrift van deze bindende uitspraak, en het bijbehorende advies van commissie.

Kenmerk
2021-0000141643

Kennisgeving en publicatie

De andere betrokken partijen bij dit geschil: de gemeente Noordwijk en Stek-Wonen, ontvangen een kopie van deze bindende uitspraak. Ook wordt een kopie van deze brief aan de provincie Zuid-Holland toegestuurd. Verder wordt de bindende uitspraak digitaal gepubliceerd.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,



drs. K.H. Ollongren

Bijlage: advies commissie

Advies aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van de adviescommissie geschilbeslechting prestatie afspraken woningwet (commissie) over het geschil tussen Stichting Huurdersbelangen Noordwijk en gemeente Noordwijk/De Stek

I. Geschilbehandeling, samenstelling commissie en werkwijze

Geschil tussen Stichting Huurdersbelangen Noordwijk, gemeente Noordwijk en Woonstichting Stek te Noordwijk

Geschil ontvangen op: 21 december 2020
Ingesteld door: Stichting Huurdersbelangen Noordwijk (SHN)
Overige betrokkenen: Gemeente Noordwijk en Woonstichting Stek
Datum advies: 19 februari 2021

Termijn van zes weken na ontvangst van het geschil voor een uitspraak van de minister met mogelijkheid van verlenging met vier weken. Deze termijn is eenmaal verlengd.

De samenstelling van de commissie:

- Jacques Niederer, onafhankelijk voorzitter
- Jan van der Schaar, lid (voorgedragen door Aedes)
- Elly Blanksma, lid (voorgedragen door de VNG)
- Lodewijk de Waal, lid (voorgedragen door de Woonbond)

De commissie hanteert bij geschilbehandeling de door haar vastgestelde werkwijze waarbij eerst de ontvankelijkheid getoetst wordt; vervolgens wordt een preadvies opgesteld met een eventueel onderscheid tussen procedurele, relationele en inhoudelijke aspecten van het geschil. Tot slot wordt het advies in het geschil vastgesteld door de commissie en wordt het goedgekeurde advies verzonden aan de minister.

De commissie heeft tot taak om bij een geschil tussen partijen te beoordelen of in de prestatieafspraken de woningcorporaties in redelijke mate bijdragen aan het gemeentelijk woonbeleid. Het is echter niet de taak van de commissie om dat gemeentelijke beleid op zichzelf te beoordelen.

II. Beschrijving geschil

De partners voor de prestatieafspraken voor 2021 zijn Woningstichting Antonius van Padua (AVP), Woonstichting Stek (Stek), de gemeente Noordwijk (Noordwijk), de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen (HLT-gemeenten) en de drie huurdersorganisaties, te weten de HBVB, de stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout en De Zilk (HBNZ), en de Stichting Huurdersbelangen Noordwijk (SHN). In overleg met alle partijen is besloten om in 2021 de prestatieafspraken op te delen in twee delen: een overkoepelend deel dat voor het hele werkgebied van Stek en de gemeenten geldt en een deel met specifieke afspraken per gemeente. De gemeente Noordwijk heeft daarnaast nog een gedeelte met lokale prestatieafspraken met Stek.

De Noordwijkse afspraken vormen een lokale uitwerking van de afspraken op het niveau van de vier gemeenten. In deze lokale afspraken wordt beschreven welke specifieke activiteiten de corporaties ondernemen in de gemeente Noordwijk. Het gaat hier om afspraken over onder andere nieuwbouwaantallen, herstructurering, energetische maatregelen en samenwerking met zorgpartijen.

Op 10 december 2020 zijn de Prestatieafspraken 2021 door Noordwijk en Stek getekend. SHN, die deel uitmaakte van de onderhandelingen en betrokken was bij de concept-afspraken, heeft de prestatieafspraken, evenals in 2020, niet getekend.

De informatie is compleet verstrekt bij het indienen van het geschil conform artikel 19a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015.

Het door **SHN** op 21 december 2020 ingediende geschil heeft betrekking op het tekortschieten van het realiseren van voldoende sociale huurwoningen in de kernen Noordwijk Zee en Noordwijk Binnen. Kern van de problematiek is naar de mening van de SHN niet zozeer gelegen in de ambities en doelstelling in de Woonvisie van de gemeente, maar in de keuzes die de gemeente maakt door reële mogelijkheden om daadwerkelijk sociale huurwoningen te realiseren onbenut te laten. Volgens SHN kiest de gemeente niet voor bouwen op reeds beschikbare locaties (locatie Bronsgeest), maar gaat zij voortdurend op zoek naar andere locaties, zonder dat dit tot nu toe concrete resultaten heeft opgeleverd. Daarnaast worden ook procedures en financiële mogelijkheden niet benut, hetgeen ook heeft geleid tot het uitblijven van resultaten. Over het benutten van bouw mogelijkheden is intensief overleg tussen partijen gevoerd, zonder resultaat. Het ontbreekt hiermee aan perspectief om de in de Woonvisie gestelde doeleinden te bereiken. Het vooruitzicht op realisatie van voldoende sociale huurwoningen in deze kernen is het afgelopen jaar eerder afgenomen dan toegenomen. Het huidige percentage sociale huurwoningen in de kernen beslaat slechts 18%.

Ook **Stek** benoemt in haar zienswijze het relatief lage percentage sociale huurwoningen in de kernen Noordwijk Binnen en Noordwijk Zee ten opzichte van de totale woningvoorraad: ca. 18% ten opzichte van gemiddeld 25% in omliggende gemeenten. Stek ziet eveneens aandacht voor de noodzaak om sociale huurwoningen toe te voegen en heeft aangegeven de benodigde productie ook aan te kunnen. Er is geen bevredigend antwoord gevonden op de vraag of de planvoorraad daadwerkelijk uitzicht biedt op het verminderen, dan wel oplossen, van het woningtekort voor sociale huurwoningen op te realiseren bouwlocaties binnen de gemeente Noordwijk. Eerdere afspraken over toevoegingen aan de woningvoorraad zijn uiteindelijk niet door de gemeente nagekomen; geplande woningbouwlocaties zijn door de gemeenteraad niet doorgezet. Stek stelt dat het oplossen van het tekort alleen meerjarig kan worden aangepakt op basis van een nieuwe Woonvisie die momenteel bij de gemeente in ontwikkeling is, en geeft aan dat hierin wordt ingezet op een stevig meerjarig bouwprogramma voor de sociale huur¹.

Noordwijk stelt in haar zienswijze met alle betrokken partners zoals hierboven genoemd, overkoepelende Prestatieafspraken voor 2021 te zijn overeengekomen. Alleen Stichting Huurdersbelangen Noordwijk (SHN) heeft besloten om niet te tekenen.

In de prestatieafspraken met Stek en AvP zijn op basis van de afgestemde woningbouwprognoses voor Noordwijk afspraken opgenomen over het aantal te realiseren sociale huurwoningen voor de komende jaren. Over deze doelstellingen heeft Noordwijk in een uitvoerig proces met de subregio Noord in de regio Holland Rijnland en de Provincie overleg gevoerd. Gedeputeerde Staten (GS) hebben het woningbouwprogramma 2019 (maart 2020) aanvaard, waarin GS voorlopig meer dan voldoende woningen zien opgenomen om te voorzien in de regionale woningbouwbehoefte: in het woningbouwprogramma is meer dan 130% geprogrammeerd ten opzichte van de gemeentelijke behoefte. Over het snel realiseren van locaties zoals Bronsgeest is door GS vooralsnog vertrouwen in de intentie van de gemeente Noordwijk uitgesproken.

Noordwijk merkt op dat de SHN een reactie geeft op het niet volledig in productie nemen van locatie Bronsgeest (waar volgens de afspraken van 30 oktober 2020 132 i.p.v. aanvankelijk 660 woningen zullen worden gerealiseerd), terwijl dit onderdeel is van een politiek debat in het democratische stelsel van de gemeente, namelijk in de raadsbehandeling. Het voorgelegde geschil heeft slechts betrekking op een onderwerp, namelijk over het niet volledig in productie

¹ De Woonvisie is vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 januari 2021

nemen van een woningbouwlocatie. In alle overige onderwerpen kan de SHN zich vinden, stelt Noordwijk.

De reden van het wederom voor 2021 niet ondertekenen van de lokale Prestatieafspraken door de SHN hangt samen met de locaties waar de sociale huurwoningen in Noordwijk Binnen en Noordwijk Zee worden gerealiseerd, zo stelt Noordwijk. Noordwijk is van mening dat het standpunt van SHN ongegrond is. De gemeente heeft met de opgenomen bouwlocaties voor sociale huur in de Prestatieafspraken met Stek en de woningbouwplanlijst, die onderdeel is van de nieuwe Woonvisie, de volkshuisvestelijke kaders en uitwerking van de Woonvisie vastgelegd. Er zijn met alle stakeholders Prestatieafspraken overeengekomen over het volkshuisvestingsbeleid. De SHN kan zich op een punt na ook vinden in de Prestatieafspraken voor 2021. Op welke locaties de sociale huur wordt gerealiseerd, is aan de politieke besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad en geen onderdeel van voorliggend geschil.

Op 16 december 2020 heeft de gemeenteraad Noordwijk een raads werkgroep potentiële woningbouwlocaties ingesteld met het doel het beoordelen, afstemmen en prioriteren van potentieel beschikbare woningbouwlocaties in relatie tot de vastgestelde woningbehoefte als beschreven in de Woonvisie, zodat voor de periode tot 2025 en tot 2030 een toereikende (woning)bouwstroom kan worden verzekerd en hierover de raad te adviseren.

III. Ontvankelijkheid

Bij de beoordeling van het verzoek doet zich de vraag voor of er bij de door SHN naar voren gebrachte elementen sprake is van een geschil ex artikel 44 Woningwet. Noordwijk heeft dit punt in haar zienswijze uitvoerig belicht.

Met het verzoek vraagt **SHN** de minister om in Noordwijk in te grijpen in het benutten van de bestaande bouw mogelijkheden. Dit temeer daar er geen perspectief is geboden op bouwlocaties in het bezit van gemeente of op concrete andere locaties waar op korte termijn gebouwd kan worden. Door het (niet) handelen van de gemeente is er volgens SHN onvoldoende perspectief op het behalen van de doelstellingen zoals geformuleerd in de Woonvisie van de gemeente Noordwijk. Het verschil tussen de ambities van de Woonvisie en hetgeen er daadwerkelijk aan sociale huurwoningen gerealiseerd zal/kan worden in de komende jaren is groot. SHN voorziet dat de keuzes van de gemeente niet leiden tot het behalen van de doelen en ambities, waar uiteindelijk de woningzoekenden in Noordwijk Zee en Binnen de dupe van zullen blijven.

Hoewel **SHN** en **Stek** beide vraagtekens zetten bij de ambitie en doelstellingen van Noordwijk om voldoende sociale huurwoningen te bouwen en daarmee het woningtekort te verminderen, is met name het realiseren van deze sociale huurwoningen en het door de gemeente gevoerde grondbeleid over de bouwlocaties waarop dit mogelijk zal plaatsvinden onderwerp van geschil.

Ook **Stek** en **Noordwijk** onderschrijven dat het geschil is gericht op het grondbeleid van de gemeente en het benutten van (bouw)mogelijkheden, specifiek het bebouwen van de locatie Bronsgeest.

De **commissie** stelt, zoals Noordwijk ook in haar zienswijze aanvoert, vast dat het verzoek van SHN niet ziet op de werkzaamheden waarmee Stek naar redelijkheid bijdraagt aan de uitvoering van dit gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, maar op (de inhoud van) het gemeentelijk beleid zelf. De commissie is dan ook van oordeel dat het door SHN aangebrachte geschilpunt niet valt binnen het kader van de totstandkoming van prestatieafspraken en de Woningwet. Het geschil komt derhalve op grond van artikel 44, vierde lid van de Woningwet niet voor beslechting in aanmerking.

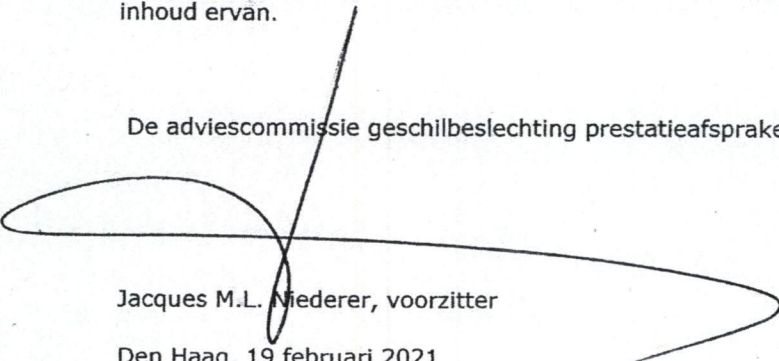
De commissie komt vervolgens ook niet toe aan de beoordeling van het proces om tot de totstandkoming van de beschreven prestatieafspraken in Noordwijk te komen.

2021/01

IV. Het oordeel van de commissie en advies over de bindende uitspraak van de Minister

De **commissie** adviseert de minister het door SHN ingediende geschil over de lokale prestatieafspraken in Noordwijk niet-ontvankelijk te verklaren. Deze voorstellen zien niet zozeer op de uitvoering van de Woonvisie waarin het volkshuisvestingsbeleid is vastgelegd, als wel op de inhoud ervan.

De adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet,



Jacques M.L. Niederer, voorzitter

Den Haag, 19 februari 2021