Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl

Beantwoording vragen vanuit fracties

Fractie en agendapunt	Mijn Partij college-brief "Voortgang woningbouwproject Keenenburg V fase 2"

INBRENG FRACTIE MIJN PARTIJ

Wethouder Renzen heeft vaak aangegeven dat er gebrek aan personeel is op dit deel van haar portefeuille, hoe gaat ze dit oplossen? Worden er mensen aangenomen binnenkort of worden er adviseurs tegen astronomische bedragen ingehuurd? Hoe zit met personeel intern opleiden/ doorstromen voor het dossier ''wonen''?

Casus 1
De ontwikkeling van Keenenburg V en mogelijke andere locaties in het dorp Schipluiden gaan erg langzaam (wat wellicht exemplarisch is voor ontwikkelingen in de gemeente en de rest van Nederland). Redenen hiervoor zijn uitvoerig gegeven in de brief van mevrouw Renzen op 6-6-2023. Echter, door deze enorme vertraging ontstaan er gesprekken in het dorp, wat de (werkelijke) oorzaak is van deze vertraging, gevoed door een gebrek aan vertrouwen i.v.m. het huidige woningbouwbeleid. Geruchten gaan dat de provincie van de gemeente eist dat er meer sociale woningbouw opgenomen dient te worden in het plan. Een ander gesprek is gaande dat de locatie van Keenenburg V mogelijk ingezet gaat worden voor de opvang van asielzoekers en/ of statushouders en dat het daarom vertraagt.

Vraag 1. Kan de wethouder 100% garanderen dat het plan zoals nu geschetst is in de brief van 6-6-2023 niet gewijzigd wordt en de geruchten onjuist zijn? Met dien verstande dat het aantal en type woningen zoals omschreven in het plan er definitief zullen komen?

Vraag 2a: Kan de wethouder, op basis van kennis en ervaring, een realistische planning schetsen van de ontwikkeling van Keenenburg V?
Vraag 2b: Wat als de Tender inderdaad uitgeschreven kan worden in oktober 2023, wat is dan de planning van het project?
Vraag 2c: Wanneer kunnen de woningen gerealiseerd verwacht worden?

Vraag 3. Kan de wethouder een informatievoorziening in het leven roepen zodat er meer transparante communicatie is over het bouwplan (en bouwplannen in het algemeen)? Dan wordt niet gedoeld op de nieuwsbrief die puur aan geïnteresseerden wordt gestuurd of de brieven die aan de raad worden gestuurd. Nee laagdrempeliger, via De Schakel met een aparte pagina over wonen, of meer frequente updates op de website van de gemeente. Want de pagina's die nu op website staan onder het kopje 'Nieuwbouwprojecten', kennen vrijwel allemaal louter oude informatie. Voorbeeld van Keenenburg V: de laatste brieven aan de raad staan er bijvoorbeeld niet bij. En nog laagdrempeliger is via sociale media. Door transparant en meer frequent de bewoners te informeren worden gesprekken en geruchten voorkomen en kan vertrouwen in het bouwbeleid van de gemeente wellicht toenemen.

Vraag 4. De in de brief genoemde ontwikkeling Keenenburg 3A lijkt alleen bestaansrecht te hebben in deze brief. Welke stukken zijn beschikbaar over de voorgenomen bouwontwikkeling?

Casus 2
De beleidsstukken over wonen zijn sterk verouderd. Het woningbouwprogramma bijvoorbeeld liep tot 2021 (woningbouwprogramma_2016-2021.pdf (middendelfland.nl), terwijl het thema wonen nu 'hotter' is dan ooit tevoren. Ouderen willen hun (grote) huis graag overdragen aan de jonge generatie zodat deze jongeren binnen hun kern kunnen blijven wonen, maar kunnen nergens heen. Althans, niet als zij eveneens binnen hun eigen dorpskern willen blijven wonen. En dat wil je ze als gemeente toch bieden? Eerder is aangeboden door diverse inwoners mee te denken over bouwontwikkelingen. Bijvoorbeeld de ijsbaan in Schipluiden. Hiervoor zijn alternatieven denkbaar waardoor de locatie vrij komt om een grote uitbreiding van het dorp te realiseren. Een uitbreiding met bijvoorbeeld tientallen appartementen van ca 70m2 waar ouderen en starters naast elkaar kunnen wonen. Of op de locatie

van de kinderopvang het Kickertje aan de Burg van Gentsingel. Daar kunnen ook flink wat appartementen gebouwd worden, dicht bij de reeds aanwezige zorgverlener aan de Zuidrand.

Vraag 1: Wanneer kan er een update verwacht worden van de beleidsstukken over wonen?
Vraag 2: Welke concrete stappen zet de wethouder om het woningbouwprogramma te versnellen?
Vraag 3: Kan de wethouder vertellen op welke locaties binnen de gemeente Midden-Delfland
1. Concrete bouwontwikkelingen zijn (realisatie binnen nu en 3 jaar)
2. Op welke locaties er ontwerpend onderzoek gaande is voor nieuwbouw (woningbouw - realisatie binnen nu en 5 jaar)
3. Welke locaties in beeld zijn voor herontwikkeling (met het oog op woningbouw - realisatie binnen nu en 10 jaar)
4. Hoeveel woningen en welke types de wethouder denkt te kunnen realiseren binnen nu en 10 jaar.

Reactie college
U stelt een aantal inleidende vragen omtrent bemensing voor de realisering van woningbouwprojecten:

a. *Hoe wordt het gebrek aan personeel opgelost?*
b. *Worden er mensen aangenomen binnenkort of worden er adviseurs tegen astronomische bedragen ingehuurd?*
c. *Hoe zit het met personeel intern opleiden/ doorstromen voor het dossier ''wonen''?*

De ambitie van uw raad tezamen met de reguliere taken op basis van wet- en regelgeving bepalen de benodigde omvang en kwaliteit van het personeelsbestand. Wij onderschrijven met u dat woningbouwontwikkeling een belangrijke opgave is die een adequate bemensing vereist.
Veel gemeenten hebben te maken met moeilijk in te vullen functies. De grootste knelpunten op de arbeidsmarkt zitten onder meer op het gebied van 'ruimtelijke ordening/milieu' en projectleiders (zie o.a. de actuele vacaturemonitor van A&O fonds); taakvelden die relevant zijn voor woningbouwontwikkeling. Dit geldt ook voor onze gemeente Midden-Delfland. Daarnaast had Midden-Delfland te maken met relatief grote uitstroom, dat sinds de eerste helft van 2023 weer in balans is met instroom.
Zoals ook in de Kadernota 2024-2027 is aangegeven gaat de aandacht de komende tijd uit naar ontwikkelen van talent en behoud van medewerkers. Dit kan betekenen dat we medewerkers aannemen die minder of geen gemeentelijke ervaring hebben, en zeker in het eerste jaar de nodige begeleiding nodig zullen hebben van de ervaren medewerkers.
Bij werving van personeel wordt altijd bezien of interne medewerkers kunnen doorstromen. Zijn er intern geen geschikte kandidaten, dan komen externe kandidaten in aanmerking. Voor structurele functies gaat de voorkeur uit naar een vast dienstverband. Tijdelijke functies worden via een tijdelijke constructie aangetrokken, zoals bijvoorbeeld inhuur, pay-rol of detachering.

Op dit moment heeft Midden-Delfland binnen het ruimtelijke domein relatief veel inhuur. De bedoeling is om het aandeel inhuur te verminderen ten gunste van het aandeel vaste medewerkers. Zodoende willen we continuïteit in werkzaamheden beter borgen en bijdragen aan kennisontwikkeling en -behoud.

Bij werving van tijdelijk personeel wordt altijd rekening gehouden met de best denkbare balans tussen kwaliteit en kosten. Uiteraard zijn we hierbij afhankelijk van het aanbod op de arbeidsmarkt.
De kosten van medewerkers die bijdragen aan een locatieontwikkeling voor woningbouw worden zoveel als mogelijk verhaald op de ontwikkelende partij, meestal via een anterieure overeenkomst. Dit geldt zowel voor vaste medewerkers als voor tijdelijke krachten. Hierdoor kunnen de uiteindelijke kosten ten laste van de begroting beperkt worden.

Casus 1

Antwoord 1.

Het plan wordt niet gewijzigd en de geruchten zijn onjuist. Keenenburg V fase 2 wordt niet ingezet voor de opvang van asielzoekers en/of statushouder. In samenwerking met de Provincie Zuid-Holland en Stichting Wonen Midden-Delfland zijn wij voornemens om meer sociale woningbouw op het woningbouwproject De Zuidrand te realiseren.

Antwoord 2a, 2b en 2c.

Indien de Tender in oktober 2023 uitgeschreven kan worden, verwachten wij in Q2 van 2024 het beste plan, ontworpen door een capabele partij, te selecteren. Hierna kan gestart worden met bouwrijp maken van het plangebied. Dit kan indien het volgens planning verloopt ongeveer een jaar duren. Indien alles voorspoedig verloopt en er geen tegenslagen zijn, zou de "Start verkoop" Q2 van 2025 kunnen aanvangen. De woningen worden dan eind 2026 opgeleverd.

Antwoord 3.

Een nieuwe informatievoorziening zien wij niet als nodig. Wij zijn het met u eens dat de communicatie omtrent de woningbouwprojecten op de gemeentelijke website beter moet. We gaan alle pagina's onder "Nieuwbouwprojecten" nauwkeurig beschouwen en zullen deze updaten tot de laatste stand van zaken.

Antwoord 4.

De ontwikkeling Keenenburg V 3A is de locatie van de voorgenomen ontwikkeling voor de huisartsen van Schipluiden en sociale woningbouw samen met Stichting Wonen Midden-Delfland. Deze locatie valt binnen de grondexploitatie "Keenenburg V".

Casus 2

Antwoord 1.

Op 28 september a.s. vindt de Kick-Off bijeenkomst met de Raad over de nieuwe Woonvisie plaats. De nieuwe Woonvisie vervangt de Woonvisie en Woonagenda. Voorafgaand hieraan ontvangt de Raad een raadsinformatiebrief met toelichting op het proces van de totstandkoming van de nieuwe Woonvisie. Naar verwachting zal deze eind 2023 vastgesteld worden.

Antwoord 2.

Voor twee projecten (Keenenburg V fase 2 en de Zuidrand) is de provinciale subsidie "Vliegende Brigade" aangevraagd. Deze subsidie zetten wij in voor extra expertise en capaciteit, met name op het gebied van tenderen.

We blijven ook intensief samenwerken met Stichting Wonen Midden-Delfland, zowel op het gebied van sociale huur als middenhuur. Daarnaast sturen wij op een effectieve inzet van onze capaciteit, waarbij de prioriteit ligt bij kansrijke projecten.

Antwoord 3.1.

- *Look 5 (HarnaschPolder) Den Hoorn;*
- *Woudselaan Den Hoorn;*
- *Wonen op Zuidmade Den Hoorn;*
- *De Kreek fase 4 Den Hoorn;*
- *Centrumplan Den Hoorn*
- *Rotterdamseweg Den Hoorn*
- *Keenenburg V fase 2 Schipluiden;*
- *Hof Keenenburg Schipluiden;*
- *Equestrum Schipluiden;*
- *Café Delfland;*
- *Euterpe Maasland;*
- *Maaslandse Zoom Maasland;*
- *De Houve Maasland*
- *Maaslandse Dam Fier aan de Gaag.*

Antwoord 3.2.

- *De Hoornbloem Den Hoorn;*
- *Centrumplan Den Hoorn*
- *De Zuidrand Schipluiden;*
- *Voormalige kantoorvleugel Maasland.*

Antwoord 3.3 en 3.4.
Voor de komende tien jaar is de verwachting dat er minstens 486 nieuwe woningen worden opgeleverd. Dit aantal is vastgelegd in de Regionale Realisatie Agenda (Woondeal). Hiervan bestaat zeker 30% uit sociale huur. Daarnaast onderzoeken we zachte locaties die mogelijkheden bieden voor de lange termijn (2028 en verder). Hiervan zijn nog geen exacte aantallen en types te noemen. Bij nieuwe projecten zal conform de laatste motie d.d. 8 november 2022 gestuurd worden op 30% sociaal en 30% middenhuur en/of betaalbaar.