

Bijdrage Mijn Partij.

Doel. Is de gemeente Midden-Delfland in staat, binnen de huidige kaders, haar eigen opgaven te realiseren?

Aanleiding. Rond april/mei dit jaar is er een (aan)bod aan de regio gedaan waartoe de gemeente in staat is als het gaat om het realiseren van woningen in de periode 2019 tot 2030. In totaal 510 woningen, 450 'hard' en 60 'zacht'. Voor functieverandering (bedrijfsverplaatsing met het omzetten van de te verlaten locatie naar woningbouw) of woningsplitsing zijn nul/verwaarloosbaar mogelijkheden.

Definitie. Starterswoning – woning met maximaal twee slaapkamers.

Geraadpleegde documenten

Vitale Dorpen – Behoud door ontwikkeling. (jan. 2009)

Bureau Companen – Woningmarktcijfers 2015. (jan. 2016)

Woonagenda Midden-Delfland 2016 – 2020. (mrt. 2016)

Wonen Midden-Delfland - Reactie bod regionale woningmarktafspraken. (mrt. 2021)

-Deze documenten zijn als bijlage toegevoegd-

Behandeling documenten.

Vitale Dorpen is ontstaan na de Gebiedsvisie. Dus na een visie op het buitengebied, ook een visie op de kernen. Er zijn vijf Speerpunten vastgesteld; 1 Wonen voor het leven, 2 Gezond Midden-Delfland, 3 Midden-Delfland onderneemt, 4 Gastvrije Dorpen, 5 Bewust op weg. Visie loopt tot 2025.

Bureau Companen is gevraagd onderzoek te doen naar onze demografie, en de ontwikkeling van deze demografie. Dit onderzoek heeft aan de basis gestaan voor de Woonagenda 2016 – 2020. De prognose is over de periode 2015 – 2025. In deze periode is onze eigen aanwas (geboorte minus sterfte) 300. Daarnaast is door gezinsverdunding over deze periode behoefte aan 630 woningen. Dit is zonder de behoefte van buitenaf en huisvesting statushouders.

Woonagenda. Een van de huidige kaders waarbinnen we manoeuvreren.

Wonen Midden-Delfland. De woningcorporatie heeft een zienswijze ingediend op het aanbod van de gemeente aan de regio Haaglanden.

Opgaven waar we voor staan.

Naast onze eigen aanwas en gezinsverdunding hebben we te maken met Woonnet Haaglanden. Deze regionale samenwerking heeft impact op ons volkshuisvestingsbeleid.

Het is allerm minst zeker dat een vrijkomende sociale huur- of koopwoning wordt toegewezen aan een inwoner/starter van Midden-Delfland. Ook toewijzing van een vrije markt woning aan inwoner Midden-Delfland is beperkt. Hoe beoordeelt het college deze mogelijkheden van toewijzing (in termen van ruim of beperkt)?

De huisvesting van statushouders is ook een opgave voor de gemeente. Het aantal personen dat we moeten huisvesten verschilt per jaar. Een relatief kleine opgave zijn de GGZ cliënten. Wat het gemiddelde is over de laatste vier jaar is mij niet bekend, zal bij de gemeente bekend zijn. Kan het college aangeven of het structureel en substantieel is? En als dat het is, wat voor mogelijkheden zijn er dan om te huisvesten?

Toewijzingssystematiek koop/huur

We zijn ongetwijfeld niet de enige gemeente die zich afvraagt of de huidige toewijzingssystematiek de juiste is voor de gemeente. Welke systemen zijn er? Welk effect kunnen ze hebben en wat zijn de risico's voor de gemeente?

Onze directe woonomgeving

Onze directe buurgemeenten Westland, Delft en Rijswijk timmeren flink aan de weg. Elk met een eigen opgave. Rijswijk is bezig met een interessant project; hoe realiseren we onze eigen midden-huurwoningen? Welke systematieken zijn er? Welke keuzes heeft u? Welk effect kunnen ze hebben, wat zijn de benodigde investeringen en bijbehorende risico's?

Passieve of actieve grondpolitiek?

Op dit moment voert de gemeente een passief grondbeleid? Welke effect zou het kunnen hebben? Wat zijn de benodigde investeringen en bijbehorende risico's? Is dat voor de huidige ambities de juiste werkwijze?

Benutting uitgave kavels

Bekijk per project de minimale en de maximale kaveluitgifte. Leidt kleiner bouwen tot meer woningen (in relatie tot parkeren)? Wat zijn de stedenbouwkundige en planologische consequenties en wat zijn financiële consequenties (Hoger uitgave percentage betekent minder onderhoudskosten, hoger aantal woningen en mogelijk hogere opbrengsten)?

Plannen die sneuvelen bij het college

Zijn er interessante ideeën/plannen die alleen het college behandelt en daardoor nooit in commissie- of raadsverband worden besproken? Waarom sneuvelen deze? Is dat vanuit financiële overwegingen? Kan de raad vanuit haar bevoegdheid tot het budgetrecht hier een rol in spelen?

Verwachtingen starters

De ervaring leert dat onze inwoners, met name starters, denken met een beperkt budget een (zeer) ruime woning te kunnen aanschaffen. Wat doet het college aan deze beeldvorming? Ziet het college het als taak om informatievoorziening te bewerkstelligen waarbij starters duidelijk wordt gemaakt wat realistisch is? Wat is volgens het college leidend: Het verwachtingspatroon aanpassen bij het te realiseren product of moet het product meer richting het verwachtingspatroon?

Rol woningcorporatie(s)

Met Wonen Midden-Delfland worden prestatieafspraken gemaakt nadat gemeentelijk beleid is vastgesteld. Met slechts één woningbouwcorporatie is het maar de vraag of uiteindelijk het beste plan wordt gerealiseerd. Wat kunnen woningcorporaties uit omliggende gemeenten voor gemeente Midden-Delfland betekenen? Allicht dat er een beter/voordeliger plan ontstaat met meerdere partijen. Wat zijn de voordelen en nadelen van meer concurrentie tussen woningcorporaties? Kunnen wij als gemeente daar op sturen? Wat is daar voor nodig?

Verjonging door inwoners Midden-Delfland of van buiten?

Het huidige beleid is vergijzing tegen te gaan door aanvulling van jonge gezinnen. Zijn deze jonge gezinnen afkomstig uit Midden-Delfland of van buiten de gemeente? Wat is de visie van het college hierop?

Verhouding functies

Onder het kopje aanleiding is genoemd functieverandering en woningsplitsing. Is in de specifieke woonkernen de verhouding wonen, werken evenwichtig? Ziet het college de genoemde functieverandering als een reëel optie? Wat is daar voor nodig in bestuurlijk opzicht? Zijn er mogelijkheden om meer te sturen op woningsplitsing. Meer dan een jongere in bestaande woning.

Zijn er nog niet gebouwde locaties buiten de huidige bebouwde kommen geschikt te maken voor woningbouw of compenserende bedrijventerreinen? Wat zijn de meest kansrijke locaties? Is daar overleg over met de Provincie? Wat zijn de overwegingen van het college en de Provincie om bouwlocaties wel of niet toe te voegen in MD?