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

cittaslow

Aan de leden van de gemeenteraad

Ons kenmerk 2021-23114 /21Z.003729
Uw brief van
Uw kenmerk
Bijlagen

Verzonden
29 SEP 2021

Onderwerp
Art 42 vragen fractie Mijn Partij

Datum
23 september 2021

Geacht raadslid,

Op 29 juli 2021 heeft de fractie Mijn Partij! op grond van artikel 42 van het Reglement van Orde schriftelijke vragen gesteld over de woningbouwopgave. In deze brief leest u onze antwoorden.

Vraag 1
Is de gemeente Midden-Delfland in staat, binnen de huidige kaders, haar eigen opgaven te realiseren?

Antwoord
Wij hebben de stevige ambitie om 700 woningen toe te voegen in ons collegewerkprogramma opgenomen. Het college geeft hier invulling aan. Wij gaan door met het realiseren van woningbouwplannen. Zodat we de vitaliteit van onze dorpen waarborgen. Er is draagkracht nodig voor het in stand houden van voorzieningen zoals winkels, scholen en verenigingen. Rekening houdend met onze kerntaak, het in stand houden van het open landschap, zijn de mogelijkheden voor nieuwe woningbouwlocaties beperkt. Ook de dorpse uitstraling moet behouden blijven.

In de realisatie zit voortgang. In de afgelopen jaren zijn bijna 200 woningen gerealiseerd. Voor bijna nog eens 200 woningen zijn belangrijke stappen doorlopen in de planvorming zoals het vaststellen van bestemmingsplannen en grondverwerving. Denkt u hierbij aan De Kreek, Maaslandse Dam, Hof van Keenenburg, Keenburg V fase 2, Equestrum en de voormalige locatie de Magneet. Daarnaast werken we aan de planvorming van nogmaals 250 woningen in de komende jaren. Hierbij doelen wij op: Centrumplan Maasland, Maaslandse Zoom, De Kreek fase 4, Scharnier/Woudselaan en Zuidrand Schipluiden. We gaan er echt van uit dat deze gerealiseerd worden. Daar houden wij niet op. In 2022 werken wij aan nieuwe woningbouwprojecten waarvoor wij gesprekken hebben opgestart en meestal nog in een initiërende fase zitten.

Vraag 2
Het is allerminst 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)?

Antwoord
Deze mogelijkheden van toewijzing zijn beperkt. Het college zou willen dat inwoners van Midden-Delfland een veel grotere kans maken op vrijkomende woningen binnen de gemeente. Voor de sociale huursector werken we intensief samen met Wonen Midden-Delfland voor het optimaal benutten van de wettelijke mogelijkheden. Voor vrije markt woningen onderzoekt het college of

FSC MIX Van verantwoorde herkomst FSC® C017135

hiervoor meer mogelijkheden bestaan. In de raadswerkgroep wonen zullen medio 2022 de mogelijkheden worden besproken.

Vraag 3
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?

Antwoord
Deze opgave is structureel (er zullen immers altijd wel GGZ-cliënten zijn), maar niet substantieel. GGZ-cliënten kunnen thuis wonen (en thuis ambulante begeleiding krijgen) of in een beschermd wonen instelling in de regio. In de afgelopen vier jaar zijn er relatief weinig cliënten van GGZ gehuisvest in onze gemeente. Ze worden zoveel mogelijk verspreid gehuisvest in een woning van Wonen Midden-Delfland. Wonen Midden-Delfland sluit veelal een tijdelijke huurovereenkomst waarbij de GGZ instelling ook partij is bij de ondertekening.

Regionaal wordt gewerkt aan de transformatie van beschermd wonen naar beschermd thuis. Gemeenteraadsleden en adviesraden konden op de informatiebijeenkomst van 26 mei 2021 kennis nemen over deze op handen zijnde transformatie. Gemeenten zijn vanaf 2022 verantwoordelijk voor beschermd thuis. Hoeveel cliënten er dan daadwerkelijk zullen uitstromen uit een beschermd wonen instelling naar beschermd thuis is nog niet duidelijk. Dit is afhankelijk van de indicatiestelling door het CIZ, hoeveel cliënten van Wmo naar Wlz indicatie gaan.

Vraag 4
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?

Antwoord
De systematiek van toewijzing van sociale huurwoningen wordt regionaal afgestemd, binnen de daarvoor bestaande wettelijke kaders. Met het vaststellen van de Huisvestingsverordening 2019 heeft uw raad de systematiek van toewijzing voor vier jaar vastgesteld.

Vraag 5
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?

Antwoord
Over dit onderwerp organiseren we graag een raadsinformatiebijeenkomst waarin we de "in den lande" bestaande voorbeelden met u delen. Op basis daarvan kunnen we bespreken wat bij Midden-Delfland past. Die richting zal dan via de raadswerkgroep Wonen verder worden opgepakt.

Vraag 6
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?

Antwoord
De raad heeft de nota grondbeleid vastgesteld. Het uitgangspunt is facilitair grondbeleid. Wij hebben het vertrouwen dat grondeigenaren zelf in staat zijn om ontwikkelingen ter hand te nemen en haalbaar te krijgen. Daar waar grondeigenaren niet willen, kunnen of andere doelstellingen nastreven stellen wij onszelf de vraag of de ontwikkeling belangrijk genoeg is om als gemeente over te gaan op actief grondbeleid. Bij actief grondbeleid hebben we meer sturingsmogelijkheden

(o.a. woningbouwprogramma), maar daarnaast brengt dit ook meer financiële risico's met zich mee.

We laten onderzoek uitvoeren naar best practices om meer betaalbare woningen te realiseren en toe te wijzen aan onze eigen inwoners. Dit onderzoek geeft ook inzicht in de sturingsmogelijkheden (inclusief bijbehorende risico's) bij de verschillende typen grondbeleid. Op basis van de uitkomst van dit onderzoek kunnen we bepalen wat we willen als gemeente en mogelijk past de raad het grondbeleid hierop aan.

Vraag 7
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)?

Antwoord
In theorie zou kleiner bouwen kunnen leiden tot meer woningen op hetzelfde oppervlakte, maar in de praktijk is het de vraag of dit bij het desbetreffende project gewenst en mogelijk is. De indeling en ligging van het plangebied speelt hierbij een grote rol: is er nog voldoende ruimte voor parkeren? Daarnaast is het ook de vraag of kleinere/ meer woningen meer of minder opbrengsten genereren en wat we hierin als gemeente belangrijker vinden. Per project zal dit in beeld gebracht moeten worden.

In een plangebied zijn er meerdere factoren waarop gestuurd kan worden. In de eerste fase is dat het percentage uitgeefbaar, groen, water en verharding en in de tweede fase o.a. de dichtheid, de gewenste hoogte, het te realiseren kwalitatieve woningbouwprogramma en de parkeernorm. Hogere opbrengsten is niet onze enige en belangrijkste doelstelling. Ieder beleidsveld heeft eigen doelstellingen en ambities en daarom is het van belang dat we bij ieder project de diverse belangen en doelstellingen afwegen en hierin een keuze maken.

Vraag 8
Zijn er interessante ideeën/plannen die alleen het college behandelt en daardoor nooit in commissie- of raadsverband worden besproken? Waarom sneuvelden deze? Is dat vanuit financiële overwegingen? Kan de raad vanuit haar bevoegdheid tot het budgetrecht hier een rol in spelen?

Antwoord
Er zijn enkele particuliere initiatieven geweest in het buitengebied. Deze zijn vaak zodanig strijdig met ons planologisch beleid (en onze kerntaak) dat deze niet leiden tot een uitgewerkt plan. De zaken die het college bespreekt staan op de besluitenlijst. Er is geen financiële overweging in dit type initiatieven geweest. Het budgetrecht van de raad kan hier dus ook geen rol bij spelen.

Vraag 9
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?

Antwoord
In informatievoorziening ziet het college voor zichzelf hierin een beperkte taak. Het college dicht deze taak in eerste instantie toe aan ouders en opvoeders, en aan het eigen gezond verstand van starters.
Hoewel de meeste starters wel realistisch zijn, herkent het college de soms onrealistische verwachtingen van woonwensen bij starters. Dit bleek bijvoorbeeld ook uit het woonwensenonderzoek onder jongeren dat de gemeente een paar jaar geleden uitvoerde. Het lijkt erop dat sommige jongeren willen wonen zoals hun ouders, maar vergeten dat die ouders ook eerst

een wooncarrière hebben doorlopen. Het college denkt niet dat het realistisch of financieel haalbaar is om het product aan te passen richting het verwachtingspatroon.

Vraag 10
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?

Antwoord
Onze gemeente valt in het gebied van de regio's Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam als kernwerkgebied voor de woningcorporaties. Dit betekent dat alle corporaties uit dit gebied actief mogen zijn in de gemeente Midden-Delfland. In de praktijk is er nog door geen één andere woningcorporatie interesse getoond in het bouwen en verhuren van woningen in onze gemeente. De praktijk leert dat andere woningcorporaties minder investeringsruimte hebben dan Wonen Midden-Delfland, en/of minder interesse om te investeren binnen onze gemeentegrenzen. Tot een aantal jaar geleden had woningcorporatie DUWO nog woningen in onze gemeente. Ook bij de verkoop van deze woningen in Den Hoorn was er geen andere geïnteresseerde partij dan Wonen Midden-Delfland. Wij zien geen mogelijkheden om hierop te sturen als de interesse er niet is. Vooral een groter bouwvolume trekt aandacht voor investeringen van andere corporaties.

Vraag 11
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?

Antwoord
De visie van het college hierop is nog steeds zoals verwoord in de Woonagenda. Met de Woonagenda hebben we onderscheid gemaakt per dorp. In Den Hoorn is een goede balans in de bevolkingssamenstelling en er zijn mogelijkheden om wooncarrière te maken in het eigen dorp. Dat willen we zo houden. We willen de aanvullingen vooral voor mensen die al in Den Hoorn wonen of die er vandaan komen. In Maasland is de vergrijzing het sterkst. Wanneer we geen woningen aan de woningmarkt toevoegen, kan de vitaliteit van het dorp onder druk komen te staan. We willen de komende jaren in Maasland daarom maximaal inzetten op het aantrekken van gezinnen. We doen dit door het realiseren van nieuwbouw voor specifieke doelgroepen, in combinatie met het bevorderen van doorstroming. In eerste instantie willen we de lokale behoeften faciliteren, daarnaast zijn ook gezinnen van buiten het dorp welkom. In Schipluiden zijn de mogelijkheden voor nieuwbouw het meest beperkt van de drie dorpen, zonder verstoring van het landschap. Het is daarom extra belangrijk om bij nieuwbouw de juiste keuzes te maken, voor welke doelgroepen we die woningen bouwen. We willen de woonbehoefte van Schipluidenaren zo goed mogelijk faciliteren. Wanneer er bouwmogelijkheden zijn, benutten we die voor de lokale behoefte. De demografische ontwikkeling zou consequenties kunnen hebben voor de levensvatbaarheid van basisscholen en voorzieningen.

Vraag 12
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.

Antwoord
Onder het kopje aanleiding wordt gerefereerd aan het uitgebrachte bod voor de nieuwe woningmarktafspraken met regio en provincie. In het format voor het bod werd gevraagd naar aantallen woningen die de komende jaren ontstaan door functieverandering of door woningsplitsing. Wij hebben daar geen aantallen voor opgenomen in het bod, omdat daar geen concrete plannen

voor zijn. Wij zien momenteel wel een discussie ontstaan over woningsplitsing. Die volgen we. Voor woningsplitsing is een vergunning nodig. Per aanvraag bekijken we of de consequenties van woningsplitsing ook passen bij de betreffende plek, ook gezien vanuit ruimtelijke ordening en bijvoorbeeld verkeer en parkeren.

Vraag 13
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?

Antwoord
De meest kansrijke locaties zijn besproken in de raadswerkgroep Wonen, zowel in april als in juni 2021. Zoals u weet betreft dit vertrouwelijke informatie. Wij moeten rekening houden met het feit dat we bij woningbouwontwikkelingen op bedrijventerreinen, deze terreinen elders moeten compenseren. Wij zijn Midden-Delfland en we kiezen er dus voor om in principe niet te bouwen in het groene landschap. Dat mag ook van ons verwacht worden. De provincie heeft hierin overigens ook een rol. Ook de provincie verwacht deze insteek van Midden-Delfland.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

Martien Born
Gemeentesecretaris

Arnoud Rodenburg
burgemeester

In afschrift aan de overige leden van de raad