

GEMEENTERAAD d.d. 28 mei 2024

Punt 8 : Woonvisie 2024-2030

Indiener: de heer J.P. van der Spek (Mijn Partij)

Zoals aangegeven in de commissievergadering zien we als we kijken naar de afgelopen Woonvisie weinig tot geen verbeteringen in de voortgang naar het aantal te bouwen woningen voor onze inwoners.

In de afgelopen jaren zijn er veel processen en onderzoeken vooraf geweest, welke door verschillende marktpartijen is besproken, welke lering hebben we hieruit getrokken?

In de oude Woonvisie (2010-2025) is al duidelijk aangegeven dat we als we kijken naar de woningvoorraad en deze in de pas willen laten lopen met de verwachte huishoudensgroei, is de uitbreiding opgave per saldo circa 1.200-1.400 woningen voor de periode 2009-2025. We kunnen wel concluderen dat dit zeker niet is gerealiseerd. Kijkend naar de nieuwe Woonvisie die voor ons ligt worden er weer mooie modellen voorgeschoteld welke ons inziens dan ook weer niet haalbaar zijn.

Tevens hebben we te maken met het aandeel vanuit de Woondeal, bouwen van 474 woningen waarvan 106 sociaal en 48 middenhuurwoningen.

Verder geeft u aan in de planning dat er 50-70 woningen p/jaar gebouwd gaan worden, kijkend naar de planning doorkijk naar 2030. Vanaf 2031 t/m 2040 zullen er 60-80 woningen gebouwd moeten worden, dit houdt in dat we nu keuzes moeten maken en inderdaad zoals u aangeeft het bekijken zoals u het benoemt het "verkennen" van mogelijkheden in het buitengebied. In de Woonvisie 2010-2025 heeft het college al aangegeven dat de gemeente mogelijkheden zal onderzoeken voor de realisatie van tijdelijke mantelzorgvoorzieningen in het buitengebied. Dus verkenning buitengebied is een must en moeten hier niet onze ogen voor sluiten.

Naar aanleiding hiervan de onderstaande vragen aan het college,

VRAAG 1: College wil 50-70 woningen p/jaar realiseren, hierbij de opmerking dat veel ontwikkellocaties een lange doorlooptijd hebben, u geeft aan tot 2030 de woningbouwprogrammering hierin voorziet.

Kan het college aangeven welke woningbouwprogrammering hiermee wordt bedoeld en welke doelen hiermee zijn behaald.

ANTWOORD:

In onderstaande tabel (bron: *beantwoording art. 42 vragen OGP; Inzicht in categorieën woningen Midden-Delfland* d.d. 19 april 2024) staat het woningbouwprogramma tot en met 2030 weergegeven. Deze tabel geeft ook weer in welke categorie deze woningen gerealiseerd worden.

		sociaal	middenhuur	betaalbare koop	overige
Maasland					
Maaslandse Zoom	108	33		17	58
De Houve	18	6			12
Maaslandse Dam fase 3	4				4
Centrumplan Maasland Kantoorvleugel	8			6	2
Schipluiden					
Keenenburg V fase 2	39			12	27
Keenenburg V fase 3 (Huisvest de Huisarts)	8	8			
De Zuidrand* (in heroverweging)	13				13
Hof Keenenburg Fase 1 Hofwoningen	27	14	13		
Hof Keenenburg Fase 2 Rabobank	4			4	
Hof Keenenburg Fase 3 Jeugdhuis	6	6			
Den Hoorn					
Café Delfland	7	2			5
Equestrum	24	24			
De Kreek Fase 4 (Sterappel)	22		22		
Wonen op Zuidmade	6			4	2
Woudselaan vd Marel	5				5
Woudselaan Kleijweg	2				2
Woudselaan Kaswoningen	7			2	5
Woudselaan GREX	5				5
Woudselaan Harnaschmolen	30				30
Woudselaan Deel west (Casa des Arnes)	12				12
Centrumplan Den Hoorn incl Prinses Beatrixlaan	43	6		9	28
Rotterdamseweg 251	5				5
De Hoornbloem	30	30			
Flexwoningen AZC	30	30			
Tanthofkade 1b	20		20		
losse woningen buitengebied t/m 2030	12				12
Rijksstraatweg 33-34	46	7	14	7	18
NIET OPENBAAR	108	39	19	20	30
Totaal	649	205	88	81	275
Percentages	100%	31,6%	13,6%	12,5%	42,4%

VRAAG 2 : Veel ontwikkellocaties hebben een lange doorlooptijd, kan het college aangeven in jaren hoe men deze doorlooptijd ziet.

ANTWOORD:

Voor heel Nederland geldt dat woningbouwprojecten een gemiddelde doorlooptijd van 10 jaar kennen. Deze lange doorlooptijd wordt door meerdere factoren beïnvloed, zoals o.a. lange procedures, PFAS, bezwaren uit de omgeving en wijzigingen in het programma of de marktsituatie tijdens ontwikkeling. Ook in Midden-Delfland hebben projecten een langere doorlooptijd dan gewenst is, zeker met het oog op het enorme woningtekort. Bij huidige bestaande projecten (zoals Keenenburg V) zetten wij alle zeilen bij om deze projecten vlot te trekken en de vaart erin te krijgen en te houden.

Bij nieuwe projecten zorgen we voor een sterke procesmatige aanpak, waarin we de lessons learned van vertraagde projecten meenemen. Punten waarop wij verwachten dat deze een wezenlijke bijdrage leveren aan deze voortgang zijn:

- Nog realistischer plannen en meer projectmatig werken.
- Zorgvuldige participatie aan de voorkant, kan vertraging verder in het proces (soms) voorkomen.
- Duidelijke procesafspraken over totstandkoming en vaststelling van het woningbouwprogramma en ontwikkelingskaders.

VRAAG 3: Vanuit de Raad zijn we al jaren bezig om te bekijken en onderzoeken welke ontwikkellocaties er zijn, kan het College aangeven of er al locaties hiervan bekend zijn.

ANTWOORD:

Zie weergegeven locaties in schema bij vraag 1.

VRAAG 4: Een passend aanbod voor senioren, als we de Inzet en instrumenten lezen vanuit de Woonvisie 2010-2025 zien we de onderstaande opmerkingen,

- De gemeente maakt afspraken met de corporatie over aanpassing van de bestaande voorraad gericht op het zelfstandig kunnen blijven wonen van oudere huurders.

Kan het college aangeven welke afspraken hierover zijn gemaakt en wat dit tot nu heeft opgeleverd?

ANTWOORD:

In voorgaande prestatieafspraken en in de huidige prestatieafspraken (Prestatieafspraken gemeente Midden-Delfland 2024-2027) is dit een terugkerend thema. Voor 2024-2027 is de volgende meerjarige afspraak (2024-2027) gemaakt:

Uitvoeringsafpraak 4: WMD en de gemeente zetten in op het faciliteren van senioren en kwetsbare inwoners om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen wonen.

Doel: senioren kunnen langer veilig en passend thuis blijven wonen

4.1.1

WMD continueert de seniorenchecks: deze voert zij uit bij huurders van 80+. In Q1 van 2024 evalueert WMD de resultaten met de gemeente en HV's. Hierbij verschaffen ze ook inzicht in de procedure en werkwijze.

4.1.2

WMD gaat 30 geclusterde woningen ontwikkelen (Hoornbloem) en 62 bestaande woningen transformeren naar een geclusterde woonvorm.

4.1.3

De gemeente en WMD bespreken de mogelijkheden voor een gezamenlijke aanpak en kostenverdeling op locaties waar een andere oplossing in het stallen en opladen van scootmobielen wenselijk is (o.a. i.v.m. brandveiligheid). Hiervoor worden in 2024 afspraken gemaakt over het faciliteren hiervan en de handhaving.

VRAAG 4

- De gemeente gaat de mogelijkheden en wenselijkheid onderzoeken voor het concept "Verzilverd wonen" en gaat hierover in gesprek met de corporatie. Dit concept is bedoeld voor ouderen met een eigen huis, die wel in hun eigen woning willen blijven wonen maar niet meer de "last" van een eigen huis willen dragen. De bewoners verkopen hun woning met korting aan een corporatie met de garantie dat ze daar zo lang mogelijk in kunnen blijven wonen.

Kan het college aangeven wat dit onderzoek heeft opgeleverd?

ANTWOORD:

Dit idee is niet verder uitgewerkt. Volgens ons sluit dit concept ook niet meer aan bij de huidige marktsituatie en behoefte en daarom is het niet meer opgenomen in de huidige voorgestelde woonvisie.