

## Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

Datum	2 juni 2019
Steller vragen	CDA-fractie – Van Oostrum
Over agendapunt	Agendapunt 9 – cie B en B 6 juni 2019
<p>Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden.</p> <p>Vraag 1.</p> <p>Op blz. 1 van het raadsvoorstel wordt een causaal verband aangebracht tussen omzetting van de heffing rioolbelasting en investeringen in duurzaamheid.</p> <p>Is college het met de CDA-fractie eens dat de kwaliteit van bestaande bouw en nieuwbouw vastligt in het Bouwbesluit ? Zodat de corporatie niet kan tornen aan wettelijke taken op gebied van duurzaamheid?</p> <p>Antwoord:</p> <p>Ja, kwaliteit ligt vast in het Bouwbesluit. Woningen worden gebouwd volgens het bouwbesluit dat op een zeker moment geldig is. Dit wil zeggen dat een jaren 70 woning conform een bouwbesluit met minder strenge (energetische) eisen is gebouwd dan een woning die in 2019 wordt gebouwd. Bij investeringen in duurzaamheid worden woningen naar een (energetisch) kwaliteitsniveau gebracht dat dichterbij de eisen van het huidige bouwbesluit ligt of wordt doormiddel van het plaatsen van zonnepanelen geïnvesteerd in het genereren van duurzame energie. In de recent vastgestelde woonvisie staat, in navolging van het coalitieakkoord, dat Voorschoten in 2030 energieneutraal wil zijn en dat we in gesprek gaan met de woningbouwcorporaties over de duurzaamheidsopgave. Hiermee vragen we aan de corporaties om bij te dragen aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities en hiervoor investeringscapaciteit vrij te maken.</p> <p>Vraag 2.</p> <p>Het college geeft aan dat de omzetting van de heffing rioolbelasting ten koste zou gaan van de investeringscapaciteit van corporaties. Hoe verhoudt dit argument zich tot de opbouw van forse reserves bij Woonzorg Nederland (in 2018 bedroeg het resultaat van Woonzorg Nederland voor belastingen volgens hun jaarrekening 507 miljoen) ?</p> <p>Antwoord:</p> <p>Het positieve resultaat van Woonzorg Nederland wordt voor een groot gedeelte bepaald door de niet gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille (ca. € 454 miljoen). De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de corporatie. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van</p>	

## Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

het (DAEB) bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Met andere woorden het is voor een corporatie pas mogelijk om over deze reserve te beschikken als:

1. 'verhuurprijzen' mee kunnen bewegen met de stijging in waarde van de vastgoedportefeuille. Iets dat in de sociale huur uiteraard niet wenselijk en wettelijk niet mogelijk is.
2. Wanneer een deel van de vastgoedportefeuille wordt verkocht. De waardevermeerdering wordt dan gerealiseerd.

Conclusie: Het aanzienlijke positieve resultaat van Woonzorg Nederland over 2018 is voor een groot gedeelte boekhoudkundig en zal zich slechts zeer beperkt vertalen in incidenteel vrijkomende gelden voor het doen van investeringen.

Om structureel over meer investeringsmogelijkheden te beschikken zal een corporatie of meer structurele inkomsten moeten hebben (hogere huren of meer woningen) of lagere kosten, dit betekent een positiever resultaat van de kasstromen.

Vraag 3.

Het college geeft aan dat corporaties bij omzetting van de heffing 55 woningen minder kunnen bouwen.

Antwoord:

Dit is correct indien de corporaties kiezen om de lastenverzwaring én volledig op nieuwbouw te bezuinigen én deze bezuiniging volledig in Voorschoten te laten landen.

- kan het college de bouw van deze 55 sociale woningen garanderen indien de raad zou besluiten de omzetting van de heffing terug te draaien? Zo ja, hoe?

Antwoord:

Met de corporaties worden afspraken gemaakt over de na te streven nieuwbouw in het kader van de in april door de raad vastgestelde woonvisie. Naast nieuwbouw kunnen er ook afspraken gemaakt worden over investeringen in bijvoorbeeld duurzaamheid. Beide partijen, gemeente en corporatie, moeten het eens zijn over de afspraken voordat deze getekend worden. Van een woningbouwcorporatie mag verwacht worden dat deze met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij draagt aan de uitvoering van het

## Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is (art. 42 v.d. woningwet).

Op het moment dat er een geschil is tussen de partijen die het maken van prestatieafspraken in de weg staat, dan kan dat geschil worden voorgelegd aan een onafhankelijke adviescommissie. Op basis van dit advies doet de minister een bindende uitspraak. De stap naar een geschillencommissie moet beschouwd worden als een ultimum remedium.

In welk jaar worden deze woningen dan gebouwd in Voorschoten?

Antwoord:

Stap 1 is nu het maken van prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties. Deze zullen veelal afnemer zijn van een deel van de woningen binnen een woningbouwproject. Als de bestaande corporaties die in Voorschoten actief zijn aangeven niet in staat te zijn de ambities uit de woonvisie te realiseren worden gesprekken gestart met een derde corporatie die nog niet actief is in Voorschoten.

De realisatie van deze projecten hangt van meerdere variabelen af, zoals bestemmingsplanprocedures met mogelijke bezwaar en beroepsprocedures, de snelheid waarmee de ontwikkelaar het project probeert te realiseren, onderhandelingen in grondverkoop etc. In de actualisatie van de woonvisie staat in de bijlage (tabel 1) een lijst van projecten opgenomen die op dit moment voor 2030 geprogrammeerd staan. Sociale huur is hier onderdeel van. Stap 2 is daarmee het gerealiseerd krijgen van deze woningbouwprojecten.

Vraag 4.

Op blz. 3 van het raadsvoorstel geeft het college aan de Woonzorg formeel een investeringscapaciteit heeft van nihil. Kan deze corporatie überhaupt nog woningen laten bouwen nu er geen investeringscapaciteit is?

Zo nee, wat is dat het argument van het niet bouwen van 44 sociale woningen?

Antwoord:

Uit het rapport blijkt dat de investeringscapaciteit nihil is. We gaan in gesprek met de corporaties in het kader van de prestatieafspraken. Hierbij wordt gesproken over de wensen van de gemeente, die van de corporaties en de feitelijke mogelijkheden van de corporaties.

Het is een misverstand dat in het raadsvoorstel wordt gesteld dat 44 woningen niet worden gebouwd ten gevolge van de stijging van de rioolheffing. Aangegeven wordt dat de

## Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

lastenverzwaring als gevolg van het omzetten van de rioolheffing naar een eigenarenheffing gelijk is aan de investeringsruimte voor het bouwen van 44 woningen (Woonzorg).

Vraag 5.

Betaalt de gemeente de onrendabele top van (de 55) sociale woningen?

Antwoord:

Nee de gemeente betaalt niet rechtstreeks mee. Gemeenten faciliteren sociale woningbouw middels een vaste grondprijs voor sociale huurwoningen (als de gemeente eigenaar is van de grond), het maken van contractafspraken met ontwikkelaars en het planologisch instrumentarium. Corporaties dekken zelf de onrendabele top.

Is dit uitgangspunt of effect wel of niet meegenomen in de berekeningen?

Antwoord:

Nee, dit is niet aan de orde.

Vraag 6.

Welk investeringsvolume genereert een kapitaallast van 113 k uitgaande van een afschrijvingstermijn van 40 jaar en een rekenrente conform BBV?

ca 3,7 miljoen.

Vraag 7.

In de nota Schuldbeheersing is uitgangspunt dat Voorschoten in deze collegeperiode 10 mio

'extra' kan lenen c.q. de schuld met 10 mio zou kunnen laten oplopen.

- Wat is het effect van het terugdraaien van het raadsbesluit van 15 februari 2018 op het aangehaalde uitgangspunt in de nota Schuldbeheersing?

- Daalt, indien de raad zou besluiten de omzetting Rioolheffing terug te draaien, de liquiditeit en schuldquote van Voorschoten?

Antwoord:

Met het vaststellen van de nota schuldenbeheersing is bepaald dat de integrale afweging van investeringswensen en financiële mogelijkheden in de kadernota plaats zal vinden.

Het effect van een individueel voorstel beoordelen in het licht van de totale financierings-/liquiditeitsontwikkeling binnen integrale financiering is wat dat betreft lastig omdat factoren continu fluctueren.

Dit voorstel individueel beoordelend betekent aan de ene kant dat de inkomsten door het heffen van de rioolheffing op gebruikers in plaats van eigenaren stijgen, omdat de kosten voor kwijschelding worden gecompenseerd via de opbrengst rioolheffing. Aan de andere

## Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

kant wordt, zoals in het besluit van 15 februari 2018 beoogd, het voordeel op de gemeentelijke begroting (stijging van de OZB) ten gevolge van het wijzigen van de heffing van gebruiker naar eigenaar met het voorliggende besluit teniet gedaan. Hierdoor komt dit eerder besloten voordeel op de begroting te vervallen. Per saldo kan gesteld worden dat er geen sprake is van een effect op de liquiditeiten.

Vraag 8.

Het door de raad vastgestelde Waterketenplan heeft volgens het bijbehorende raadsbesluit een negatieve invloed op de liquiditeit en schuldquote van Voorschoten. Wat is de omvang van het negatieve effect van het waterketenplan op de liquiditeit en schuldquote van Voorschoten?

Antwoord:

In de periode van 2019 tot en met 2023 wordt het investeringsvolume verhoogd met € 1,6 miljoen t.o.v. de huidige begroting (€ 8,6 miljoen naar € 10,2 miljoen). Wat de omvang van alle investeringen op de schuldquote is wordt bij de kadernota bepaald waar de integrale afweging van alle investeringsvoornemens plaats vindt. In de treasury paragraaf van de kadernota wordt aangegeven wat de consequenties zijn voor liquiditeit en schuldquote van het voorgenomen totale investeringsplan.

Vraag 9:

Wat is het gecumuleerde effect van de ontwikkelingen genoemd onder vraag 7 en vraag 8?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 8.

Vraag 10

In het Waterketenplan is rekening gehouden met het vervallen van de kwijschelding Rioolheffing. Wat betekent het terugdraaien van het besluit voor het niveau van woonlasten ter zake ? Stijgen deze alsdan? Of neemt het saldo van de egalisatiereserve af?

Antwoord:

De lasten van € 113.000 worden meegenomen in het tarief voor bepalen van de rioolheffing; daar tegenover staat dat de opbrengst onroerende-zaakbelastingen (OZB) niet toeneemt voor dit bedrag.

Het effect voor de woonlasten is afhankelijk van het gegeven of je eigenaar en/of gebruiker bent, OZB wordt geheven van de eigenaar en rioolheffing van de gebruiker. Het saldo (afname) van de egalisatiereserve is pas te beoordelen bij de begroting en afhankelijk van de uitgangspunten voor het vaststellen van de kostendekkendheid.

## Technische/informatieve vragen over lopende agendapunten

\* Aangeven wat van toepassing is.

Toelichting schriftelijk indienen van vragen om inlichtingen.

Ieder raadslid heeft het recht om vragen te stellen aan het college en de burgemeester. Het college en de burgemeester hebben namelijk een zgn. informatieplicht, zowel actief als passief. Dat is geregeld in de Gemeentewet, artikelen 155, 169 en 180. Dit betekent niet dat het college en de burgemeester verplicht zijn alle gevraagde informatie te geven. De informatie moet nodig zijn om de raad in staat te stellen zijn taak uit te oefenen.

De wijze van het stellen vragen en de wijze van beantwoorden vereisen een zekere discipline. Enerzijds is het verstandig goed na te denken wat wel of niet wordt gevraagd, want elke vraag genereert werk en daarmee kostbare tijd. Anderzijds moeten het college en de burgemeester verstandig omgaan met de beantwoording, door snel en adequaat te reageren.

Om het proces van vragen stellen en beantwoorden in goede banen te leiden zijn voor de verschillende soorten schriftelijke vragen zgn. formats ontwikkeld. De bedoeling daarvan is dat op de juiste wijze wordt voorgesorteerd en dus niet verschillende soorten vragen en onderwerpen door elkaar gaan lopen. Door de ingediende vragen te registreren per format is er ook een betere regie op de beantwoording.

In de praktijk wordt onderscheid gemaakt tussen:

1. vragen die bedoeld zijn om nadere uitleg/informatie te verkrijgen over agendapunten (meestal raadsvoorstellen) in een aanstaande commissie- of raadsvergadering en:
2. vragen die daar los van staan, vooral politiek-inhoudelijk.
3. Een aparte categorie vormen de verzoeken om informatie zoals bedoeld in de Verordening op de ambtelijke bestand. Het gaat dan om feitelijke informatie van geringe omvang en om documenten die reeds openbaar en dus beschikbaar zijn.

Voor deze drie soorten vragen kennen we drie formats, t.w. resp.:

1. Het format technisch-informatieve vragen over lopende agendapunten
2. Het format schriftelijke vragen o.g.v. artikel 39 Regelement van Orde.
3. Het format vragen op grond van de Verordening ambtelijke bijstand c.a.

Voor het indienen van vragen moet altijd een format worden gebruikt. Alle vragen moeten bij de griffie worden ingediend. Deze zorgt voor doorgeleiding naar het juiste orgaan.