

Format technische vragen

Datum indienen: 231122

Datum politieke avond: 231128

Agendapunt: 4 Voorbereidende vergadering Verordening doelgroepen woningbouw Overbetuwe 2023

Onderwerp:

Instandhoudingstermijn betaalbare koop..

Toelichting:

Volgens het raadsvoorstel ligt in het Besluit ruimtelijke ordening de grondslag voor de instandhoudingstermijnen. Voor betaalbare koop is dit ten minste 1 jaar en maximaal 10 jaar. In het voorstel wordt de keus voor één jaar is gemaakt, met als argument dat de handhaafbaarheid van de instandhoudingstermijn van betaalbare koop erg lastig is.

Ook worden twee alternatieven genoemd: de inzet van een anti speculatiebeding (financiële drempel om in de eerste jaren woning te verkopen) en realisatie kleinere betaalbare woningen (marktconforme prijs-/kwaliteitsverhouding). Dit product zorgt voor een geringere waardeestijging en daarmee meer garantie bieden op het ook op termijn beschikbaar blijven van dit woningsegment voor de betreffende doelgroepen.

Vraag/vragen:

1. Hoe wordt een instandhoudingstermijn concreet getoetst. Graag een toelichting waarom de complexiteit te groot is om de termijn te verlengen tot bijvoorbeeld 2 of 5 jaar? Wat is er nodig om dit wel te realiseren?
2. Wat is de handhavingswijze bij een anti speculatiebeding? Is hierbij wel een langere termijn handhaafbaar? En wat is daarbij eventueel nodig?
3. Aan welke prijscategorie wordt gedacht bij alternatief 3: kleinere betaalbare woningen (marktconforme prijs-/kwaliteitsverhouding). Is dit wel een echte oplossing? De absolute prijsstijging kan hierbij minder zijn, maar de financiële mogelijkheden van de adspirant kopers ook.

Indiener/fractie: Harry Bruggema/ChristenUnie

Antwoord(en) ambtelijke organisatie:

1. De instandhoudingstermijn van sociale koopwoningen wordt opgenomen in de koopovereenkomst en bij voortijdige verkoop zal de notaris dit controleren.
Via de WOZ-aanslag kan de gemeente achteraf toetsen of de woning binnen de gestelde termijn is verkocht en of dat binnen de gestelde prijsgrens was. Zo niet dan kan de gemeente handhavend optreden op grond van het omgevingsplan.

We hebben de 1-jaarstermijn opgenomen om de realisatie van sociale koop publiek rechtelijk (via het omgevingsplan) te kunnen afdwingen en te kunnen handhaven. Een langere instandhoudingstermijn zal leiden tot meer situaties dat een bewoner wil verhuizen en de woning verkopen. Dat vraagt om meer inzet van ambtelijke capaciteit om dit te controleren, want verkoop moet binnen de gestelde prijsgrens plaatsvinden. Daarnaast kunnen bewoners

investeringen aan de woning voor langere tijd niet terugverdienen (bijv een uitbouw). Dit vraagt om een complexe regelgeving en toetsing.

2. Een ontwikkelaar kan een anti-speculatiebeding opnemen als de woning wordt verkocht onder de marktwaarde. Hier gaat de gemeente niet over, het is privaatrechtelijk. Controle zal dan gaan via de koopovereenkomst.
3. Het gaat hier dan vooral om de goedkope sociale koopwoningen voor jonge een en twee-persoonhuishoudens (tot €250.000). We denken hierbij aan andere woonconcepten en woningen met een kleinere plattegrond dan de reguliere eengezins-rijtjeswoningen die veel worden gebouwd. Er zijn veel voorbeelden van bijvoorbeeld conceptbouw en modulaire bouw die voor die groep goed betaalbare woningen oplevert, passend bij hun inkomen.

De vraag naar dergelijke woningen is groot. Dat blijkt uit het woningmarktonderzoek (2022). Ook van kleine woningen zal de marktwaarde meebewegen, maar de marktwaarde zal dan toch lager liggen dan bij de gangbare eengezinswoningen. Daarmee blijven deze woningen beschikbaar en betaalbaar voor de doelgroep.

Verschil politieke en technische vragen

Technische vragen zijn vragen naar feiten, harde gegevens. Deze vragen kunnen dan ook prima door ambtenaren beantwoord worden.

Zodra er naar een mening (van het college of de burgemeester) wordt gevraagd, betreft het een politieke vraag. Politieke vragen kunnen ook over onderwerpen gaan die niet op de raadsagenda staan. In ibabs staat bij persoonlijke documenten=>werkwijzer 2018-2022 onder punt 8 een **format voor de schriftelijke, politieke vragen**. Je treft deze ook als bijlage bij dit verhaal.

Uiteraard is het niet altijd eenvoudig om onderscheid te maken tussen technische en politieke vragen. **De griffie kan je daarbij helpen en zal de raads- en burgerleden daar graag (gevraagd en ongevraagd) over adviseren.**

Een paar voorbeelden om je eigen vragen aan te spiegelen:

- Technisch:
 - Hoeveel ambtelijke uren gaan we besparen door het invoeren van livestream en hoeveel is dit uitgedrukt in euro's?
 - Waar komt de eis van 16-18 cm vandaan? Is dit wettelijk voorgeschreven?
- Politiek:
 - Is het college op de hoogte van een bestuurdersvergoeding die boven de Balkenende- norm ligt? Wat vindt het college hiervan?
- Twijfel:
 - Kunnen de kaders, welke uit de discussie van het de Nieuwe Visie Afvalstoffenplan komen alsnog in de aanbesteding worden toegevoegd?
 - Als bedoeld wordt of het technisch mogelijk is de kaders in de aanbesteding toe te voegen, dan kan dit een technische vraag zijn.
 - Wordt het college gevraagd of ze genegen zijn om ook het te doen, dan betreft het een politieke vraag.

Technische vragen

Wanneer stel ik een vraag?

De raad heeft recht op alle informatie die hij nodig heeft om zijn taak goed uit te voeren. Dat is een belangrijk recht. Aan de andere kant is het ook wel belangrijk jezelf af te vragen welke informatie je echt nodig hebt. Nieuwsgierigheid is een goede eigenschap voor een raadslid, maar veel vragen helpt niet altijd om op de hoofdlijnen te blijven en het ambtelijke apparaat niet onnodig te belasten.

Vooropgesteld: als je een raadsvoorstel of nota niet begrijpt, en daarom geen besluit kunt nemen, dan moet je natuurlijk een vraag stellen! Gaat het om een detail dat je niet begrijpt, dan kun je afwegen of het nodig is de vraag te stellen.

Een goed criterium voor jezelf om langs je technische vraag te leggen die je van plan bent in te gaan dienen: zal het antwoord op de vraag een verschil maken in mijn besluit om voor of tegen het voorstel te stemmen? M.a.w.: als ik antwoord A krijg stem ik voor, als ik antwoord B krijg stem ik tegen? Als dit niet het geval is, en het antwoord er dus niet wezenlijk toe doet, dan hoeft je de vraag niet te stellen!

Dat is in het begin vast wennen, een beetje eng zelfs, om niet alles tot in de finesses te weten. Maar het helpt je tegelijk om op de hoofdlijnen te blijven, je niet te verliezen in details en zo het overzicht te houden. Bovendien scheelt het de ambtelijke organisatie een hoop tijd.

Indienen technische vragen

In het seniorenconvent is afgesproken dat raads- en burgerleden technische vragen voor voorronde of raad tot de donderdagmorgen 8.00 uur voor de betreffende politieke avond via mail kunnen aanleveren bij de griffie. De griffie bundelt de vragen per agendapunt (waarbij aangegeven wordt welke vraag van welke fractie is) en stuurt deze (uiterlijk 10 uur) naar de bestuursondersteuning, die de vraag uitzet bij de deskundige medewerker.

De antwoorden van de medewerkers worden dan voor maandagavond, via de griffie naar de raad gezonden (via ibabs). De raad heeft dan een dag om de antwoorden tot zich te nemen ter voorbereiding op de politieke avond. Indien de antwoorden niet binnen de termijn beantwoord kunnen worden bijvoorbeeld als informatie van externen moet worden opgevraagd wordt dit bericht met aangeven van de datum waarop de antwoorden gegeven kunnen worden.

Nb.1. De medewerker zal de vragen en antwoorden delen met de portefeuillehouder, zodat deze ook volledig op de hoogte is. Medewerkers kunnen technische vragen, waarvan ze menen dat deze politiek zijn, voorleggen aan de portefeuillehouder. De portefeuillehouder besluit of hij hierover afstemming in het college wil. De antwoorden op de technische vragen kunnen dan wel al richting raad, de antwoorden op de politieke vragen komen dan na collegebehandeling.

In dit geval kan het dus zo zijn dat de antwoorden na het college pas op de dag van de voorronde beschikbaar komen

Nb.2. Het blijft ook altijd mogelijk om rechtstreeks een vraag aan een ambtenaar te stellen in geval van een verhelderende feitelijke vraag. Als de vraag en het antwoord ook relevant zijn voor andere raads- en burgerleden, kan de ambtenaar altijd besluiten om de vragen en antwoorden naar de griffie te sturen voor verspreiding.