

## Antwoorden op 3<sup>e</sup> set vragen KoopGarant CDA en Onafhankelijken

1. Wanneer is gestart met de uitvoering van het raadsbesluit van 20 april 2023? Het verstrekte “chronologisch overzicht” start op 230905. Op dat moment was er sprake van “heel snel oprichten”, terwijl er op dat moment al 5 maanden sinds het raadsbesluit waren verlopen.

Antw.: zie het aangeleverde chronologische overzicht.

2. Het chronologisch overzicht eindigt op 11 oktober 2023. Hierin worden aandachtspunten en openstaande vragen vermeld van de concerncontroller. Sinds de start van het chronologisch overzicht zijn op dat moment 5 weken verlopen. Als er op dat moment nog zoveel vragen zijn komt de vraag naar voren met welke inzet en vanuit welke mindset gewerkt is aan het onderwerp. Is door de organisatie gewerkt vanuit de gedachte het unanieme raadsbesluit, weliswaar in afwijking van het voorstel van het college, zo optimaal mogelijk uit te voeren vanuit de wens van de raad?

Antw.: Ja. Er is zo lang mogelijk ingezet op het uitvoeren van het raadsbesluit. Daar is mee gestopt op het moment dat duidelijk werd dat er teveel financiële, juridische en administratieve bezwaren en belemmeringen niet opgelost konden worden.

3. De raad is voor een voldongen feit gesteld door de verkoop van de woningen op het Oranje Bolwerck. Dit had wellicht anders kunnen zijn indien de raad tijdig betrokken zou zijn geweest bij het voorgenomen collegebesluit, als die voorbereidingen voortvarend opgepakt zouden zijn.

a. Hoe kijkt het college hier tegen aan?

Antw.: De woningen zijn conform KoopGarant verkocht – geheel in lijn met uw raadsbesluit hierover.

b. Hoe gaat het college met de raad in overleg om het gebruik van het instrument verder uit te werken, zodat dit een belangrijke plek in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid gaat krijgen?

Antw.: KoopGarant krijgt een vaste plek in de gemeentelijke woonvisie. Keuzes daaromtrent worden besproken met de raad.

### Extra toelichting:

Het college merkt op dat het verlenen van korting op de marktprijs – en dit in een langjarige cyclus vasthouden zoals KoopGarant beoogt – niet goedkoop is en een forse bijdrage uit de gemeentelijke begroting vraagt. In de situatie van Oranje Bolwerck heeft het college afspraken kunnen maken over de aankoopprijs van woningen waarbij de stichtingskosten voor de projectontwikkelaar hoger waren dan de prijs die de gemeente voor de woningen betaald heeft. Deze kosten moeten dan bij andere woningen worden terugverdiend door de projectontwikkelaar. Vergelijkbare afspraken zijn gemakkelijker te maken bij locaties waarbij er sprake is van gemeentelijk grondbezit dan waar de ontwikkelende partij zelf de grond in bezit heeft.

Met de Woningraat worden gesprekken over de toepassing van KoopGarant binnen de gemeente voortgezet. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat betreffende woningen voor de Woningraat moeten passen in hun portfolio. Om dit af te stemmen wordt bij toekomstige locatieontwikkeling vroegtijdig afstemming met de Woningraat gezocht.

4. Heeft de geraadpleegde notaris ervaring met het instrument Koopgarant (of een vergelijkbaar instrument) in combinatie met een gemeentelijke BV?

Antw.: Nee. Zie zijn eigen reactie daarop in het chronologisch overzicht dat in uw bezit is. Gemeentelijke B.V.'s zijn zeldzaam en KoopGarant door een gemeente bestaat nog niet elders in Nederland.

5. Waarom is er gekozen voor het verstrekken van “inlichtingen over de ambtelijke adviezen” en niet voor het verstrekken van de bedoelde adviezen waar om gevraagd is? Als argument zou afgeleid kunnen worden dat het college van mening is dat dat niet hoeft omdat het stukken zijn die opgesteld zijn voor intern beraad, alhoewel dat niet met zoveel woorden wordt gezegd. Zijn de betreffende adviezen geheim verklaard? Is een beroep op de Wet open overheid nodig om deze stukken te verstrekken?

Antw.: De gevraagde ambtelijke adviezen zijn inderdaad, zoals ook is aangegeven in de raadsinformatiebrief van 31 oktober jl., opgesteld ten behoeve van intern beraad. Op deze adviezen rust geen geheimhouding. Met een beroep op de Wet open overheid wordt gevraagd om openbaarmaking van deze adviezen voor "een ieder".

Wij hebben gemeend u door middel van het chronologisch overzicht te kunnen informeren over de inhoud van deze adviezen. Inmiddels zijn de ambtelijke adviezen alsnog beschikbaar gesteld.

6. In het antwoord op vraag 2 wordt vermeld: "een BV op afstand heeft nadelen vanwege de wens om er als college en raad grip op te houden en te kunnen bijsturen".

a. Herinnert het college zich de discussie die in de raad is gevoerd over het op afstand zetten?

Antw.: Ja.

b. Herinnert het college zich dat juist de raad van mening was dat de rol van college en gemeentesecretaris als te politiek/bestuurlijk gezien werd en dat de wens bestond om, via een losstaande entiteit, het instrument Koopgarant blijvend in te zetten en uit te bouwen als volkshuisvestingsinstrument?

Antw.: Ja.

c. Heeft dit verschil van inzicht (college wenste klaarblijkelijk meer behoefte aan grip en bijsturen van een BV dan dat de raad dit heeft, vanuit de gedachte een volwaardig volkshuisvestingsinstrument te introduceren) ten grondslag gelegen aan het collegebesluit?

Antw.: Nee.

Nadere toelichting:

Het collegebesluit hieromtrent was een gevolgtrekking van onderliggende financiële, juridische en administratieve argumentatie. Aangezien het college zich jaarlijks verantwoordt richting uw raad over het gevoerde en te gaan voeren beleid is het college van mening dat uw raad regelmatig in gelegenheid wordt gesteld om mede koers te geven op het beleid inzake KoopGarant.

Mocht zich in de praktijk een situatie voordoen waarbij een op afstand geplaatste BV tot andere keuzes besluit (bijv. uit financiële overwegingen) dan de raad wenst (vanuit volkshuisvestelijke overwegingen), dan kan het college minder gemakkelijk tussentijds trachten de BV op andere gedachten te brengen. Wordt er gekozen voor een BV op afstand die elke keuze aan het college moet voorleggen voordat het naar uw raad gaat, dan verdwijnt daarmee de handelingssnelheid van de BV en wordt er de facto een extra besluitvormingsmoment ingevoegd die waarschijnlijk niet tot een ander voorstel leidt dan wanneer het college zelf met een voorstel komt.

7. De uitvoering van de regeling Koopgarant is geborgd bij de Stichting OpMaat, volgens informatie in de RIB. Hierover zijn klaarblijkelijk contractuele afspraken gemaakt tussen de gemeente en OpMaat.

a. Wilt u die contractuele afspraken aan de raad verstrekken?

Antw.: Ja. Deze zijn inmiddels in uw bezit.

Extra toelichting: Het betreft een contract over het gebruik van de licentie KoopGarant. Over begeleiding van de uitvoering ervan zijn afspraken met OpMaat te maken. De voor- en nadelen van het volledig uitbesteden of in de eigen organisatie houden van de uitvoering worden binnenkort verder uitgewerkt.

b. Op welke wijze wordt de raad betrokken bij de verdere (beleidsmatige) invulling van het (gebruik van het) instrument Koopgarant, b.v. (niet limitatief) over de toepassing, de voorwaarden, tijdsaspecten, resultaatsbestemmingen enz. enz.

Antw.: Aanvullend op antwoorden 3b en 6c komt het college met een beleidsvoorstel specifiek ten behoeve van KoopGarant.