

## Schriftelijke vragen



**Vragen gesteld door** : Dick Stapel en René van den Hoogen  
**Van de Fractie** : het CDA en de Onafhankelijken  
**Op (datum)** : 20 november 2023  
**Naar aanleiding van** : Raadsinformatiebrief Z/23/064027 | D/23/123340

Documentnummer: D/23/127153

---

### Vragen:

Onlangs heeft uw college een raadsinformatiebrief verstuurd over het onderwerp "KoopGarant" [RIB KoopGarant-regeling Oudewater, afweging wel of geen BV (123340) 31-10-2023]. Dit heeft geleid tot vragen van de Onafhankelijken.

Graag willen de fracties van CDA Oudewater en De Onafhankelijken daar de volgende vragen aan toevoegen:

**1. In het forum ruimte is het onderwerp en het instrument "koopgarant" gepresenteerd. Dit was een presentatie van het college/de portefeuillehouder, die samen met de stichting OpMaat werd gehouden. De gedachten van het college en de stichting lagen in één lijn. De toenmalige portefeuillehouder was enthousiast over het gepresenteerde instrument. Wat is er gebeurd dat het college nu minder enthousiasme toont? En waarom zijn destijds presentaties met de Stichting OpMaat gehouden, terwijl het college dit geen wenselijke weg vindt. Waarom was dit toen wenselijk en waarom nu in ene niet meer?**

“Antwoord: Het college is, nog steeds in dezelfde mate als voorheen, enthousiast over het instrument KoopGarant om jonge koopstarters de gelegenheid te geven de koopwoningmarkt te betreden. De woningen aan Oranje Bolwerck zijn geheel conform de KoopGarant-uitgangspunten en -regelingen verkocht aan de jonge koopstarters. Het college heeft bij de verdere implementatie van de regeling steun ontvangen van stichting OpMaat. Het college heeft daarnaast voldaan aan alle benodigde randvoorwaarden om de regeling te kunnen uitvoeren en te laten borgen bij stichting OpMaat.

Als onderdeel van contractuele afspraken tussen gemeente en stichting OpMaat is opgenomen dat stichting OpMaat de gemeente informeert over en adviseert bij mogelijk voorkomende vraagstukken inzake KoopGarant.

Het college hecht eraan te benadrukken dat het afzien van een B.V. t.b.v. KoopGarant een organisatorische inbeddingskeuze betreft en dat aan de principes van KoopGarant op geen enkele wijze wordt getornd.”

**2. Het college heeft eerder, bij monde van de portefeuillehouder, met enig enthousiasme de mogelijkheid van een overheids-BV gepresenteerd. Zelfs het enthousiasme van de provincie vermeldde. Wat is de reden dat dit standpunt 180 graden gedraaid? Kunt u ons inzicht geven in de overwegingen die aan deze omslag ten grondslag hebben gelegen?**

“Antwoord: Het initiële idee van een B.V. was om deze geheel buiten de gemeentelijke organisatie te houden. Een B.V. op afstand heeft nadelen vanwege de wens om er als college en raad grip op te houden en te kunnen bijsturen. Bovendien zijn er nauwe inhoudelijke en financiële relaties (vanwege respectievelijk

de beleidsuitgangspunten en de koop van de woningen door de gemeente) waardoor het idee van een gemeentelijke B.V. nader is verkend. Naar aanleiding van die verkenning heeft het college uw raad voorgesteld af te zien van een B.V.

In een amendement door uw raad werd het college door uw raad gevraagd alsnog rekening te houden met een aparte 'entiteit'. Nader onderzoek leerde dat een gemeentelijke B.V. meer na- dan voordelen heeft, zoals is verwoord in de raadsinformatiebrief (D/23/12340) die aan u is gestuurd.

Het enthousiasme van de provincie heeft betrekking op het instrument KoopGarant. Over de wijze waarop het instrument geborgd zou worden in de gemeentelijke organisatie heeft de provincie zich niet expliciet uitgelaten."

**3. Is er in dit traject contact geweest met andere organisaties die al actief zijn op dit vlak? Is bv met hen contact geweest of met het nu gereserveerde bedrag van € 40k door hen voorzien kan worden in de problemen die het college bedacht heeft?**

"Antwoord: Er is inhoudelijk contact geweest met het Rijk en gemeente Utrecht voordat er definitieve besluitvorming door uw raad plaatsvond. De inschatting van het gereserveerde bedrag is gebaseerd op een gemiddelde inschatting van jaarlijkse inzet door de gemeentelijke organisatie. Die inzet zal per gemeente verschillen en is afhankelijk van de omvang van het aantal KoopGarant-woningen. Stichting OpMaat is op de hoogte gesteld van het bedrag van gemiddeld €40.000,- per jaar en dat was voor hen geen reden om aan de bel te trekken."

**4. Hoe diep zijn de nadelen van de door de raad gewenst koopgarantorganisatie onderzocht? Is er ook onderzoek gedaan naar de voordelen, zoals de raad die eerder in zijn standpunt heeft genoemd?**

"Antwoord: Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de voor- en nadelen van een gemeentelijke B.V. De uitkomsten daarvan zijn verwoord in de raadsinformatiebrief die in uw bezit is. Het gaat daarbij om de interne governance (onafhankelijke positie gemeentelijke controller en het toewijzen van een directeur-bestuurder), juridische afwegingen zoals het feit dat de boekhouding niet bij de gemeente Worden kan worden ondergebracht vanwege andere wettelijke kaders (gemeente heeft te doen met BBV, terwijl een B.V. met het Burgerlijk Wetboek met Richtlijnen voor Jaarverslaglegging van doen heeft). Ook vanwege het feit dat Juridische Zaken en Personeel & Organisatie niet zijn uitgerust voor private wet- en regelgeving leidden deze afwegingen tot de inschatting dat outsourcen van een B.V. noodzakelijk zou zijn. In combinatie met de afwegingen zoals hierboven bij vraag twee verwoord, zou outsourcen tot dubbele organisatiestructuren en -kosten leiden."

**5. Waarom heeft het college er voor gekozen om de woningen op het Oranje Bolwerk al te verkopen alvorens zij de raad heeft geïnformeerd? Wordt daarmee de basis voor een andere organisatievorm niet moeilijker of ingewikkelder gemaakt in het geval de raad bij zijn nadrukkelijke wens blijft?**

"Antwoord: Na besluitvorming in uw raad over KoopGarant (D/23/108702) vond de definitieve aankoop door de gemeente van de tien woningen aan het Oranje Bolwerck plaats. Vanwege de maatschappelijke wens om snel de woningen voor jonge koopstarters beschikbaar te stellen, besloot het college te handelen en de verkoop aan de kopers door te zetten.

Uitgangspunt was op dat moment nog dat deze aankoop zou worden doorgezet naar de nog op te richten B.V., zoals gevraagd door uw raad. Voor de kopers van de gemeentelijke woningen zou het geen verschil moeten maken, wel of geen B.V. Als zodanig is dat ook opgenomen in de koopcontracten met de kopers.

De kopers hebben op basis van de koopcontracten hypotheekoffertes aangevraagd met een deadline die veelal medio november zou verlopen. In de periode juli tot en met oktober groeide het besef binnen het college, zoals hierboven verwoord, dat het op dit moment oprichten van een B.V. tegen juridische, organisatorische en financiële bezwaren aan liep en niet wenselijk was. Het college was van mening dat de kopers niet de dupe mochten worden van uitstel van nadere overwegingen (o.a. door extra tijd te nemen t.b.v. gesprekken met uw raad) en daarom besloot het college dat het doorzetten van de levering van de woningen de eerste prioriteit had.

Het ligt niet in de lijn der verwachting dat er op korte termijn nieuwe argumenten zijn om alsnog een B.V. op te richten. Dat neemt niet weg dat de nu gekozen route in beton gegoten is.”

**(6.) Tenslotte: graag ontvangen wij de ambtelijke adviezen die op dit onderwerp betrekking hebben en de adviezen die in de RIB van 31 oktober 2023 genoemd worden. Ook eventuele andere stukken die hierop betrekking hebben ontvangen wij graag.**

“Antwoord: Deze vraag vatten wij op als een verzoek om inlichtingen als bedoeld in artikel 169, derde lid, van de Gemeentewet. Wij zullen de ambtelijke adviezen aan de projectleider, de teammanagers en het college, die zijn opgesteld ten behoeve van intern beraad, niet verstrekken. Wij verschaffen u door middel van bijgevoegd memo inlichtingen over de inhoud hiervan”