Raadsvoorstel

Tabel registratiegegevens

Registratienummer	23.0022947
Zaaknummer	Z23003844
Datum oordeelsvormende raadsvergadering	14 maart 2024
Datum besluitvormende raadsvergadering	28 maart 2024
Van afdeling	Realisatie & Beheer
Onderwerp	Raadsvoorstel Bestuursopdracht GWB
Portefeuillehouder	wethouder H.P.J.M. ter Veen

Samenvatting

Vanwege bestuurlijk en organisatorisch behoeften is het raadzaam een bedrijfsplan voor het woningbedrijf op te laten stellen. Op basis hiervan kan een rol van het woningbedrijf bepaald worden in de bestuurlijk ambitieuze woonopgave.

Inleiding

De gemeente Opmeer zal tot het jaar 2032 een forse woonopgave realiseren. Zij wil toewerken naar een uitbreiding van ongeveer 825 woningen. Het college heeft daarbij de wens uitgesproken dat haar eigen woningbedrijf daar een rol in gaat spelen.
Het gemeentelijk woningbedrijf beheert op dit moment 940 woningen. Zij staat aan de vooravond om haar vastgoed te gaan verduurzamen. Dit hoopt zij te realiseren voor 2040 om daarmee aan haar bestuurlijke afspraken te voldoen.

Raadsvoorstel

Om de gemeente en daarmee de organisatie een goed fundament te geven, is het raadzaam een bedrijfsplan op te (laten) stellen voor het woningbedrijf. Dit bedrijfsplan helpt de organisatie en het bestuur om haar ambities vervolgens te kunnen vertalen: wat kunnen we leveren, wat niet en onder welke condities.

Het bedrijfsplan voor het woningbedrijf bevat:

1. De bestuurlijke structuur;
2. De producten;
3. De werkprocessen;
4. De financiële verplichtingen;
5. Benodigd personeel.

Op dit moment heeft het woningbedrijf een eigen administratie en een eigen financiële verantwoording dat een onderdeel vormt van de algemene dienst, maar een eigen cyclus toepast (onder meer kwartaalrapportages). Het woningbedrijf is niet controleplichtig, maar doordat het woningbedrijf onderdeel is van de gemeente wordt het meegenomen in de controle van de algemene dienst. Er vindt een jaarlijkse afrekening plaats tussen het woningbedrijf en de algemene dienst: voor loonkosten, overhead, bankkosten, accountantskosten, een bijdrage in sociale leefbaarheid en voor een bijdrage aan de algemene dienst. In het "Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv)" zijn de spelregels voor woningcorporaties uitgewerkt. Het woningbedrijf is echter een *niet* toegelaten instelling. Hierdoor is het woningbedrijf niet één op één te vergelijken met een woningcorporatie en zijn de spelregels op diverse vlakken afwijkend. Er zijn in het verleden prestatieafspraken opgesteld die ter kennisgeving zijn aangeboden aan het bestuur.
Het bedrijfsplan dient niet alleen om het fundament van het woningbedrijf vast te stellen. Het bedrijfsplan vormt tevens de basis om de wensen van het bestuur over haar gemeentelijk vastgoed in vast te leggen.

Het vastgestelde bedrijfsplan dient vervolgens geïmplementeerd te worden. Ofwel: daar waar de huidige producten en werkprocessen anders zijn ingericht dan wat het bedrijfsplan behelst, dient aangepast te worden. Deze transitie (van *ist* naar *soll*) kan via een implementatie traject in beeld worden gebracht om vervolgens uitgevoerd te worden.

Het vastgestelde bedrijfsplan vormt het vertrekpunt om de bestuurlijke ambitie te gaan vertalen: welke rol kan het woningbedrijf hebben in de woonopgave? Wat kan zij leveren? Wat heeft zij nodig? Aan de hand van verschillende scenario's, waarbij de voor- en nadelen in beeld wordt gebracht kan het bestuur een keuze maken.

Organisatiedoelstelling(en)

U wordt gevraagd in te stemmen om toe te werken naar drie resultaten:

1) Een bedrijfsplan voor het woningbedrijf;
2) Een implementatietraject om te komen tot een gemeentelijke woningbedrijf conform het bedrijfsplan;
3) Een overzicht aan scenario's van rollen die het woningbedrijf kan zijn in de uitvoering van de ambitieuze woonopgave.

Raadsvoorstel

Het bedrijfsplan woningbedrijf omschrijft de producten, werkprocessen, bestuurlijke en financiële verantwoordelijkheden en formatie. Op basis van het bedrijfsplan kunnen toekomstige ambities realistisch en haalbaar worden door vertaald.

Voorgesteld besluit

Akkoord te gaan om:

1 €50.000,- beschikbaar te stellen uit de Reserve Woningbedrijf voor het opmaken van een bedrijfsplan, zoals omschreven in de bestuursopdracht.

Argumenten

1 Met het bedrijfsplan voor het woningbedrijf heeft de gemeente Opmeer een product in handen dat helder maakt wat er van het woningbedrijf verwacht en niet verwacht kan worden.

2 Het bedrijfsplan dient zowel de gemeente als geheel, op bestuurlijk en op organisatorisch niveau, in haar ambities en in de uitvoering van haar werkzaamheden.

3 Het bedrijfsplan is een duidelijk, helder product dat ook u kan helpen in de uitvoering van uw taken en verantwoordelijkheden. Welke rol neemt het woningbedrijf in, binnen de vastgestelde woonvisie.

Kanttekeningen

Er zitten mogelijk bestuurlijke en organisatorische risico's bij het opstellen van het bedrijfsplan:

1. De bijdrage voor de sociale leefbaarheid en voor de overhead kan ter discussie worden gebracht op basis waarvan keuzes worden voorgelegd.
2. De huidige formatie kan ter discussie worden gebracht op basis waarvan aanbevelingen worden voorgelegd ter uitvoering.

Beoogd maatschappelijk effect

De resultaten:

1) Een bedrijfsplan voor het woningbedrijf;
2) Een implementatietraject om te komen tot een gemeentelijke woningbedrijf conform het bedrijfsplan;
3) Een overzicht aan scenario's van rollen die het woningbedrijf kan hebben in de uitvoering van de ambitieuze woonopgave.

Zullen uiteindelijk ten bate komen aan de invulling van de ambitie en visie die het bestuur heeft over haar eigen woningbedrijf.

Wettelijk kader

Bij het opstellen van het bedrijfsplan gelden de volgende kaders:

1) Coalitieakkoord 2022 - 2026
2) Toekomstvisie Opmeer 2030
3) Nationale prestatieafspraken
4) Woonakkoord West Friesland 2020 – 2025
5) Woondeal 2.0
6) Woonvisie 2023-2028
7) Huisvestingsverordening 2015 regio WF
8) Beluit toegelaten instelling 2015

9) Regionale urgentieverordening 2023
10) Gemeente Opmeer - Prestatieafspraken 2023
11) Gemeente Opmeer – Jaarschijf 2023
12) Zicht op kernvoorraad Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer 2021
13) Strategisch voorraadbeleidsplan 2020
14) GWB Opmeer - Volkshuisvestingsverslag 2022

Participatie

Het bedrijfsplan is een intern, bedrijfsmatige product. De afwegingen over de rol van het woningbedrijf in de woonopgave zou in een interactieve avond met u besproken kunnen worden.

Communicatie

Op dit moment zijn er geen communicatieve acties in beeld. Dit zou kunnen op het moment van oplevering van de resultaten.

Financiën

Op basis van ervaring is een raming van 50.000 euro gemaakt voor het opmaken van de drie producten (bedrijfsplan, implementatietraject, overzicht aan scenario's).
Deze gelden kunnen gedekt worden uit de Reserve Woningbedrijf.

Uitvoering

Het is de bedoeling dat de op te leveren producten door een extern bureau worden gedaan. Vier bureaus zijn reeds in beeld: deze gaan uitgenodigd worden voor het opstellen van een offerte.

Bijlagen

- Bestuursopdracht Opmeer m.b.t. Bedrijfsplan Gemeentelijk Woningbedrijf en Rol in woonopgave.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op de financiële verordening (artikel 5.4);

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 februari 2024;

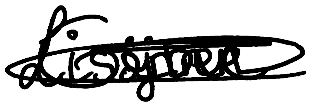
gehoord de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 14 maart 2024;

besluit:

1. €50.000,- beschikbaar te stellen uit de Reserve Woningbedrijf voor het opmaken van een bedrijfsplan, zoals omschreven in de bestuursopdracht.

Besloten in de raadsvergadering van 28 maart 2024.





G.J. van den Hengel
voorzitter

L. Gijben
griffier