Bestuursopdracht Opmeer

Bedrijfsplan Gemeentelijke Woningbedrijf en Rol in woonopgave

Zaakregistratie:	23.003844	Datum:	17 december 2023
Projectleider:	R&B/GWB, Jan Bart de Vries	Aan:	College van B&W
AOG:	Hoofd R&B, Richard Kröber	Status:	concept
BOG:	Wethouder VROM, Herman ter Veen	Bijlagen:	15 documenten
Opgave:	Vitale dorpen in een vitale gemeente		

Registratienummer: 23.0022957

Paraaf:

Inleiding en voorgeschiedenis

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.

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 vervolgens in de tweede fase van deze opdracht 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.

Doelstelling(en)

Het doel van deze bestuursopdracht is om in beeld te gaan krijgen welke rol het gemeentelijke woningbedrijf kan gaan spelen in de uitvoering van de ambitieuze woonopgave die de gemeente heeft de komende jaren. Om deze rol in beeld te krijgen, dient eerst een bedrijfsplan voor het woningbedrijf opgesteld te worden. Het bedrijfsplan is het fundament van het gemeentelijke woningbedrijf.

Met een bedrijfsplan wordt duidelijkheid verschaft waar het woningbedrijf staat:

1. Waar dienen we ons aan te houden op basis van wetgeving en overige (regionale) afspraken;
2. Welke wettelijke en regionale kaders zijn er;
3. Aan wie dienen wij verantwoording af te leggen;
4. Welke financiële rapportages zijn noodzakelijk;
5. Waar wordt de administratie gevoerd;
6. Is er ruimte voor uitbreiding van de portefeuille;

Het bedrijfsplan biedt houvast aan de medewerkers van het woningbedrijf en de algemene dienst. Het biedt duidelijkheid voor het team woningbedrijf: 'hier zijn wij van'. Het biedt ook duidelijkheid en daarmee verwachtingen over en weer met de algemene dienst.

Het bedrijfsplan biedt ook duidelijkheid als het gaat om de rol van de gemeentelijke woningbedrijf voor haar bewoners, als het gaat om toewijzing, huuraanpassingen, woongenot en leefklimaat. Het bedrijfsplan biedt daarmee ook een kader voor het bestuur: welke wensen c.q. eisen heeft zij ten aanzien van haar gemeentelijke huurwoningen.

Organisatiedoelstelling(en)

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.
Het bedrijfsplan dient zowel de gemeente als geheel, op bestuurlijk en op organisatorisch niveau, in haar ambities en in de uitvoering van haar werkzaamheden.
Het bedrijfsplan is een duidelijk, helder product dat ook de raad kan helpen in de uitvoering van haar

taken en verantwoordelijkheden. Welke rol neemt het woningbedrijf in, binnen de vastgestelde woonvisie

Resultaten en afnemers

Deze bestuursopdracht levert drie resultaten op:

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.

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.

Resultaten	***Afnemer***
1) Bedrijfsplan Gemeentelijk Woningbedrijf *2) Implementatietraject* *3) Scenario's met rollen voor het woningbedrijf in de uitvoering van de woonopgave*	*1) College* *2) Raad* *3) Ambtelijke organisatie in het algemeen* *4) Afdeling R&B/team woningbedrijf specifiek*

Projecteffecten

Het bedrijfsplan kan leiden tot aanpassingen in:

1. Functies;
2. Op te leveren producten;
3. Werkprocessen;
4. Financiële aanpassingen;
5. Bestuurlijke verantwoordelijkheden.

Projectafbakening en uitgangspunten

Deze bestuursopdracht gaat uit van de huidige situatie: het woningbedrijf kent nu een eigen administratie met een jaarlijkse afrekening naar de algemene dienst.
De eigen administratie van het GWB zal ondergebracht worden bij de algemene dienst. Dit helpt het bestuur om een afweging te maken hoe om te gaan met de financiële afwikkeling van het woningbedrijf.

Randvoorwaarden

Bij het opstellen van het bedrijfsplan dient de ambtelijke organisatie en het bestuur betrokken te worden. Daarnaast moet ook inzichtelijk worden gemaakt hoe andere gemeentelijke woningbedrijven, zoals die in Koggenland, functioneert. Dit om vergelijkingen te maken.

Het bedrijfsplan dient ook in te zoomen op:

1) Toewijzingsbeleid (passend toewijzen: inkomensafhankelijk, binding met de regio, eigen vermogen mee laten wegen, gebruik Woonmatch)
2) Huurprijsbeleid (inkomens afhankelijke huurverhoging);
3) Scheefhuur;
4) Regio voorrang / doelgroepen;
5) Woondeal 2023-2028.
6) Toekomstige ambities verduurzaming portefeuille

Bij het opstellen van het bedrijfsplan kan er ook geput worden uit de diverse documenten:

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(26-01-2021 Bureau STEC)
13) Strategisch voorraadbeleidsplan 2020 (19-11-2019, Bureau STEC)
14) GWB Opmeer - Volkshuisvestingsverslag 2022

Financiën

Voorbereidingskrediet nodig (ja/nee) : Nee
Toelichting

Sprake van subsidies (ja/nee) : Nee
Toelichting

Raming (ja/nee) : 50.000 Euro, excl. BTW
Toelichting
Voor het opstellen van een bedrijfsplan (product 1) kan een volgende werkwijze toegepast worden:

- Desk research (bestuderen aangeleverde documentatie, benutten expertise vanuit gegunde bureau)
- Interviews (bestuurders, raadsleden, ambtenaren)

Bovengenoemde werkwijze biedt handvatten voor het gegunde bureau om vervolgens het implementatietraject (product 2) op te stellen en om de scenario's over mogelijke rollen (product 3) in beeld te krijgen.
Dekking voor het benodigd budget kan worden gedekt uit de reserve van het woningbedrijf. Dit moet worden goed gekeurd door de Raad.

Tijd

November / December 2023

a. Ambtelijke afstemming bestuursopdracht: woningbedrijf, financiën.
b. Bestuurlijke afstemming: BVO wethouder ter Veen.
c. Management afstemming: vergadering van Management Team.

Januari 2024

a. B&W besluit met raadsvoorstel (30/1 en 6/2)

Maart 2024

a. ORV (14/03).
b. BRV (28/03).
c. Uitnodigen bureaus voor uitbrengen van een offerte:
- Bureau STEC
- Bureau Hofmeier
- Bureau Atrivé
- AVW2

Mei-Juni 2024

a. Gunnen opdracht aan bureau (BVO moment en B&W besluit).

September 2024

a. Proces Kick-Off. Tussentijds afstemmen met college over voortgang/inhoud.

Q-4 2024

a. Uitvoering en oplevering concept bedrijfsplan, concept implementatietraject en concept scenario's rollen woningbedrijf in woonopgave.

Globale risico's

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.