

Raadsvoorstel

Tabel registratiegegevens

Registratienummer	25.0015452
Zaaknummer	Z 23003844
Datum oordeelsvormende raadsvergadering	4 december 2025
Datum besluitvormende raadsvergadering	11 december 2025
Van afdeling	Realisatie & Beheer
Onderwerp	Toekomstperspectief Gemeentelijk Woning Bedrijf
Portefeuillehouder	wethouder H.P.J.M. ter Veen

Samenvatting

Er is een onderzoek uitgevoerd naar het toekomstperspectief van het woningbedrijf. Op dit moment is het gemeentelijk woningbedrijf een beherende organisatie van ca. 900 sociale huurwoningen. Een gemeentelijk woningbedrijf heeft een aantal afwijkende mogelijkheden ten opzichte van een woningcorporatie:

- Het is voor een gemeentelijk woningbedrijf toegestaan om ontwikkelingsprojecten zelf uit te voeren. Daarbij is het toegestaan dat ook koopwoningen naast huurwoningen worden gebouwd.
- Een gemeentelijk woningbedrijf heeft meer mogelijkheden voor woningtoewijzingen.
- De financiën van een gemeentelijk woningbedrijf kunnen onderdeel zijn van de algemene begroting.

Bij het onderzoek naar het toekomstperspectief zijn er adviezen uitgebracht voor een toekomstscenario van het gemeentelijk woningbedrijf van Opmeer. Daarnaast zijn er adviezen

uitgebracht over het perspectief inzake de integratie van het woningbedrijf in de gemeentelijke organisatie. Het toekomstperspectief gaat niet over de woningtoewijzing. Daarover wordt in Q1-2026 een advies uitgebracht. Het toekomstperspectief gaat ook niet over de integratie met de gemeentelijke begroting. Het besluit is al genomen dat dit gebeurt.

Het college stelt aan de raad voor scenario 3 te omarmen. In dit scenario wijzigt het perspectief van het woningbedrijf van een beheerende organisatie naar een beheerende en ontwikkelorganisatie.

Daarnaast stelt het college aan de raad perspectief 3 voor. In dit perspectief wordt het woningbedrijf geïntegreerd in de gemeentelijke organisatie en vindt er uitbreiding van formatie plaats t.b.v. de woningbouwontwikkeling.

Voor de realisatie van een implementatieplan voor scenario 3 en perspectief 3 is een voorbereidingsbudget nodig van € 50.000.

Inleiding

Medio 2024 heeft is de opdracht gegeven aan het gemeentelijk woning bedrijf (GWB) om een bedrijfsplan op te stellen, met de volgende uitgangspunten:

- De financiële administratie integreren in de algemene dienst;
- Onderzoek welk aandeel het GWB kan hebben in de bouwopgave van circa 825 woningen voor het aandeel 30% sociale huur.

Er dient een strategische keuze gemaakt te worden voor de toekomst van het woningbedrijf. De gemeenteraad wordt gevraagd om geen wensen en bedenkingen bij het college naar voren te brengen bij het voorgestelde voorkeursscenario en perspectief.

Voorgesteld besluit

1. Geen wensen en bedenkingen aan het college naar voren te brengen voor het voorkeursscenario 3 en perspectief 3 voor het gemeentelijk woningbedrijf.
2. Een budget van € 50.000 ter beschikking te stellen voor het opstellen en uitwerken van het implementatieplan en de kosten hiervan te dekken uit de algemene reserve van het gemeentelijk woningbedrijf.

Argumenten

1.1 Voldoen aan doelstellingen op gebied van woningbouw

Vanuit de woondeal is de ambitie om de totale woningvoorraad tot 2032 met ongeveer 825 woningen uit te breiden, waarvan 30% sociale huurwoningen. Dit komt neer op ongeveer 250 woningen. De Woonschakel realiseerde 100 woningen, resteert een aantal van 150 voor het woningbedrijf. Daarnaast worden 130 woningen vervangen in de vorm van sloop-nieuwbouw, ook ter compensatie van het aantal te verkopen woningen.

1.2 Voldoen aan doelstellingen uit de nationale prestatieafspraken

Dit houdt in het wegwerken van de zogenaamde 'slechte' energielabels door isolatiemaatregelen.

1.2 Uitvoering geven aan de transitievisie warmte van de gemeente

Het bezit voorbereiden op een lage temperatuur warmtetoevoer.

2.1 Expertise inhuur noodzakelijk

Om van de huidige situatie naar de gewenste te komen is externe begeleiding en budget nodig welke niet begroot is.

Kanttekeningen

1.1 Investerings verdienen zich terug

Om te investeren in een beherend en ontwikkelend woningbedrijf is een investering nodig voor de uitbreiding van de organisatie. Deze investering gaat zich terug verdienen door de bouw van huur en mogelijk ook koopwoningen.

1.2 Alternatieve scenario's zijn niet passend

In het advies worden andere scenario's beschreven. Scenario 3 is het meest passend om de ambitie vorm te geven om maximaal gebruik te maken van de mogelijkheden van een gemeentelijk woningbedrijf. Met dit scenario gaat het woningbedrijf mede bijdragen aan de woningambitie van Opmeer. Dit gebeurt niet met de andere scenario's.

1.3 Alternatieve perspectieven minder efficiënt

Perspectief 3 zorgt voor een optimale integratie in de gemeentelijke organisatie. Daarbij blijft het woningbedrijf herkenbaar in de gemeentelijke organisatie, terwijl er maximaal gebruik wordt gemaakt van de kennis en inzet van de andere afdelingen in de gemeente.

1.4 Implementatie is afhankelijk van het gekozen scenario en perspectief.

Bij scenario 3 en perspectief 3 zal het woningbedrijf opnieuw vorm gegeven worden in de gemeentelijke organisatie. Daarvoor is een implementatieplan nodig. Op dit moment is het daarom nog niet helder wat dit betekent voor de huidige functiebeschrijvingen.

1.5 Verduurzaming woningbezit

Het gekozen toekomstperspectief heeft invloed op de verduurzamingsopgave van het woningbezit. In het advies is dit uitgewerkt. Met scenario 3 kan hier uitvoering aan gegeven worden.

Beoogd maatschappelijk effect

Vanuit de woondeal is er de opgave om 30% sociale woningbouw te realiseren in nieuwe projecten. Het gemeentelijke woningbedrijf kan hieraan bijdragen als scenario 3 wordt gevolgd. Met de mogelijkheden die een gemeentelijk woningbedrijf biedt kan Opmeer zelf actief bijdragen aan de bouw van 30% sociale huurwoningen.

Wettelijk kader

Het vaststellen van een toekomstperspectief van het gemeentelijk woningbedrijf gebeurt volgens de mogelijkheden die het wettelijk kader biedt voor gemeentelijke woningbedrijven.

Participatie

Het gaat hier om interne organisatie; participatie is niet van toepassing. De reactie van de OR is toegevoegd, en in het implementatietraject zal daar op in gegaan worden.

Communicatie

Is op dit moment niet van toepassing, wellicht na het implementatietraject.

Financiën

Voor het vervolgtraject vragen we een budget van €50.000,- aan. In het tot stand komen van de rapportage, dus ook in de doorkijk naar het meerjarenperspectief is financiën steeds betrokken geweest en die onderschrijven de genoemde mogelijkheden. Bovendien kunnen bij voortduring keuzes gemaakt worden in temporisering wanneer de financiële haalbaarheid daar om vraagt.

Uitvoering

Voor de implementatie zal een projectleider worden aangetrokken. Na gereedkomen van het plan zal deze eerst weer worden voorgelegd aan MT, OR en het College van B&W. De verwachting is dat dit uiterlijk eind Q1 2026 gereed is indien de besluitvorming in december kan worden afgerond.

Bijlagen

- Atrivé Bedrijfsplan Gemeentelijk Woning bedrijf Opmeer
- Advies Ondernemingsraad
- Reactie op advies OR.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op artikel 160 Gemeentewet,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 november 2025,

gehoord de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 4 december 2025;

besluit:

1. Geen wensen en bedenkingen aan het college naar voren te brengen voor het voorkeursscenario 3 en perspectief 3 voor het gemeentelijk woningbedrijf.
2. Een budget van € 50.000 ter beschikking te stellen voor het opstellen en uitwerken van het implementatieplan en de kosten hiervan te dekken uit de algemene reserve van het gemeentelijk woningbedrijf.

Besloten in de raadsvergadering van 11 december 2025.

L. Gijben
griffier

H.M. Wiersema
voorzitter