

Raadsvoorstel

Tabel registratiegegevens

Registratienummer	8555
Zaaknummer	0432586
Datum oordeelsvormende raadsvergadering	10 september 2026
Datum besluitvormende raadsvergadering	17 september 2026
Van afdeling	Realisatie & Beheer
Onderwerp	Plan van aanpak integratie gemeentelijk woningbedrijf
Portefeuillehouder	Wethouder H.P.J.M. ter Veen

Samenvatting

Het college heeft besloten de raad voor te stellen om in te stemmen de personeelslasten van het gemeentelijk woningbedrijf inclusief het gemeentelijk gebouwenbeheer structureel ten laste te brengen van de exploitatie van het gemeentelijk woningbedrijf. Tevens wordt voorgesteld voor 2026 de geschatte bijbehorende incidentele kosten ad EUR 525.000 ten laste van de exploitatie van het woningbedrijf te brengen.

Daarmee wordt bereikt dat het gemeentelijk woningbedrijf en het beheer van het gemeentelijke vastgoed wordt samengevoegd in één team. Dit team is onderdeel van de gemeentelijke organisatie en krijgt als taak al het gemeentelijke vastgoed (woningen en maatschappelijk vastgoed) te beheren en te ontwikkelen. Alsmede de dienstverlening aan huurders en gebruikers te verzorgen. Dit gebeurt op een professionele, kwalitatief hoogwaardige en op eigen kennis gebaseerde wijze.

Raadsvoorstel

Inleiding

Aanleiding en context

In december 2023 is een bestuursopdracht gegeven voor het opstellen van een bedrijfsplan voor het gemeentelijk woningbedrijf. In het door Atrivé opgestelde bedrijfsplan is in beeld gebracht welke rol en formatie nodig is om het beheer van de woningen uit te voeren, woningen te ontwikkelen en de woon- en verduurzamingsopgave van de gemeente Opmeer uit te voeren.

Op basis van dit bedrijfsplan heeft de raad december 2025 besloten om het woningbedrijf om te vormen tot een beheer- en ontwikkelorganisatie, geïntegreerd in de gemeentelijke organisatie. Hiervoor is een integratieplan nodig. Uitgangspunt voor het plan is de doorontwikkeling van het woningbedrijf van een 'beheer organisatie' naar een 'beheer- en ontwikkelorganisatie', waarin het woningbedrijf de mogelijkheid heeft om zelf ontwikkelingsprojecten uit te voeren. Bovendien moet de gemeente voldoen aan regionale en nationale prestatieafspraken over nieuwbouw en verduurzamingsopgaves. Het woningbedrijf wordt hierin zo optimaal mogelijk geïntegreerd in de gemeentelijke organisatie, maar is wel als herkenbaar team aanwezig.

Gezien de ambitie om het beheer en de ontwikkeling van het vastgoed van het gemeentelijke woningbedrijf te organiseren en de organisatie daarop in te richten is tevens de mogelijkheid bekeken om het overige gemeentelijke vastgoed onder te brengen bij deze vernieuwde organisatie. Dit ligt voor de hand en vergroot de professionaliteit van de organisatie. Om dit mogelijk te maken is personele uitbreiding essentieel. De omvang van de uitbreiding voor het vernieuwde woningbedrijf, waarmee deze is toegerust om de taken uit te voeren is in beeld gebracht.

Context

Het gemeentelijk woningbedrijf (hierna: GWB) en het gemeentelijk gebouwenbeheer zijn onderdeel van de gemeente Opmeer. Momenteel beheert, verhuurt en onderhoudt het woningbedrijf circa 950 huurwoningen en beheert het gemeentelijk gebouwbeheer circa 30 gemeentelijke gebouwen. De komende jaren groeit de gemeente met circa 900 nieuwbouwwoningen, waarvan 30% sociale huurwoningen en deels goedkope koopwoningen. De huurwoningvoorraad groeit hierdoor naar circa 1.300 huurwoningen. Daarnaast moet voor circa 700 GWB-huurwoningen en een groot deel van de gemeentelijke gebouwen een inhaalslag op het gebied van verduurzaming worden gerealiseerd. Tevens worden de woningen die te oud zijn om te verduurzamen afgestoten, dan wel onderdeel van sloop-nieuwbouw projecten.

Het GWB en het gemeentelijk gebouwenbeheer hebben dezelfde taken. Het is dan ook voor de hand liggend dat zij samen een team vormen. Dit team vervult een proactieve rol bij de opgaven. Samen ontwikkelen zij zich van een beheersorganisatie naar een professionele organisatie met kennis en voldoende omvang die zich richt op zowel beheer als ontwikkeling.

De huidige bezetting, capaciteit en effectiviteit binnen het GWB en het gemeentelijk gebouwenbeheer zijn structureel onvoldoende. Dat is de reden dat er problemen zijn met onderhoud, vertragende verduurzaming en te veel afhankelijkheid van externe inzet.

Raadsvoorstel

In het advies wordt voorgesteld het aantal fte's structureel uit te breiden. Alleen dan kan het gemeentelijk woningbezit en vastgoed goed beheerd en ontwikkeld worden. En alleen dan kan er een betere dienstverlening aan huurders en gebruikers van het gemeentelijk vastgoed geboden worden. In het advies is aangegeven dat omvang van het nieuwe team geheel in de financiële exploitatie van het woningbedrijf valt. Er is geen structurele bijdrage vanuit de algemene middelen nodig. Ook blijft de jaarlijkse bijdrage van € 800.000 vanuit het woningbedrijf aan de algemene middelen van de gemeente structureel in stand. Om de nieuwe organisatie in te richten is in 2026 een eenmalige bijdrage nodig, die gefinancierd wordt vanuit het woningbedrijf.

Voorgesteld besluit

- 1) De personeelslasten van het gemeentelijk woningbedrijf inclusief het gemeentelijk gebouwenbeheer structureel ten laste van de exploitatie van het woningbedrijf te brengen.
- 2) Voor 2026 de bijbehorende incidentele kosten van €525.000 beschikbaar te stellen en deze ten laste te brengen van de exploitatie van het woningbedrijf.

Argumenten

1. Gemeentelijk woningbedrijf heeft voordelen

Het GWB is geen toegelaten instelling en ook geen woningcorporatie. Een gemeentelijk woningbedrijf heeft meer bewegingsruimte. Het GWB heeft meer ruimte in het toewijzingsbeleid. Het GWB heeft flexibelere investeringsmogelijkheden. Het GWB is minder gebonden aan het hanteren van huurprijzen op of onder de geldende aftoppingsgrenzen, doordat het zich niet hoeft te houden aan de toewijzingsregels. Hierdoor kan het GWB flexibeler inspelen op marktontwikkelingen en specifieke lokale behoeften. Daarnaast mogen ze isolerende maatregelen, in tegenstelling tot woningcorporaties, doorrekenen aan de huurder. Het GWB kan makkelijker zelf projecten ontwikkelen met daarin zowel sociale als commerciële elementen. Dit dient overigens wel in lijn zijn met Europese regelgeving met betrekking tot marktwerking en concurrentie. Het GWB is, in tegenstelling tot woningcorporaties, vrijgesteld van de afdracht van vennootschapsbelasting.

2. Integratie heeft toegevoegde waarde

Een ongeschreven vuistregel in de woningcorporatiesector stelt dat '100 woningen = 1 fte' passend is. Momenteel beheert het GWB met 6,6 fte circa 950 huurwoningen en groeit de portefeuille naar circa 1.300 huurwoningen. Het team GWB en gebouwenbeheer maakt onderdeel uit van de afdeling Realisatie & Beheer. Het team verhuurt, beheert, onderhoud, verduurzaamt, renoveert en realiseert nieuwbouw vastgoed. Met onvoldoende mensen is de werkdruk hoog, waardoor medewerkers kunnen uitvallen en de medewerkerstevredenheid afneemt. De focus ligt vooral op beheer, er ontstaat achterstallig onderhoud en voor veel activiteiten wordt externe capaciteit ingehuurd, beide ontwikkelingen zijn kostenverhogend. Dit komt de gemeentelijke financiën en de dienstverlening aan de huurders en de bewoners van Opmeer niet ten goede.

Het team GWB en gebouwenbeheer wordt samengevoegd, waardoor een bundeling van vakkennis ontstaat. De fte-uitbreiding is gericht op het aanvullen van noodzakelijke, ontbrekende vaardigheden

Raadsvoorstel

en het realiseren van een toekomstbestendige organisatie. Dit resulteert in passende dienstverlening, een beherende en ontwikkelende organisatie met de focus op eigen kennis en expertise binnen de gemeente, efficiëntie in de bedrijfsvoering en kostenbeheersing. Hiermee worden het GWB en het gemeentelijk gebouwenbeheer nadrukkelijker onderdeel van de gemeentelijke organisatie, maar behouden zij de status van een eigen team gericht op het primaire proces van verhuren en onderhouden van al het gemeentelijk vastgoed en met een eigen paragraaf in de gemeentelijke begroting. De operationele werkzaamheden voor de primaire processen, het verhuren van de huidige en nieuwe woningen en het vastgoedbeheer worden binnen dit team belegd. Alle ondersteunende processen en de beleidsontwikkeling worden belegd bij andere teams binnen de gemeente en bij beleidsadviseurs van de gemeente. Hiermee ontstaat ook een duidelijke scheiding tussen de portefeuilles tussen woonbeleid en uitvoering op de diverse terreinen.

3. *Onder paragraaf 'Financiën' zijn de financiële dekking en diverse scenario-analyses uitgewerkt.*

4. *Fte: instroom, uitstroom en uitbreiding*

Bij het centraliseren van taken binnen de gemeente is sprake van instroom en uitstroom van afdelingsactiviteiten. Wij stellen bijvoorbeeld voor om de debiteuren- en crediteurenadministratie van het GWB niet meer apart in het eigen team te organiseren, maar deze activiteiten te centraliseren en onder te brengen binnen de gemeentelijke organisatie. Dit noemen wij uitstroom. En om de administratie van de verhuurinkomsten van gemeentelijke gebouwen niet binnen Zorg & Welzijn te organiseren, maar deze activiteit onder het team GWB verhuur onder te brengen. Dit noemen we instroom.

Daarnaast kunnen door een aantal specifieke taken toe te voegen of het aantal fte-uren voor bepaalde activiteit uit te breiden diverse taken beter over het team GWB en gebouwenbeheer worden verspreid en minder persoonsafhankelijk (kwetsbaar) worden gemaakt. Bovendien neemt de sociale en maatschappelijke complexiteit (huurachterstanden, ggz, statushouders, asielzoekers, etc.) toe en vraagt dit ook extra capaciteit.

Voor de forse groei in nieuwbouw/sloop-nieuwbouw/verduurzamingsprojecten is extra capaciteit binnen het team GWB en gebouwenbeheer nodig. Voor deze trajecten stellen wij de aanstelling van een vaste projectleider nieuwbouw/sloop-nieuwbouw/verduurzaming voor.

Momenteel mist de organisatie een verbinding tussen beleid en uitvoering. Daarom wordt een assetmanager voorgesteld, die hybride ingezet kan worden met de focus op strategisch/tactisch assetmanagement voor GWB, gebouwenbeheer en de gemeentelijke organisatie.

Momenteel huurt de gemeente voor dagelijkse klussen een aannemer in. Wij stellen voor hiervoor een vakman aan te stellen voor zowel GWB, gebouwenbeheer en de gemeentelijke facilitaire dienst aan te stellen.

Raadsvoorstel

Voor gebouwenbeheer staat de komende jaren een behoorlijke verduurzamingsopgave geagendeerd, die hiermee bijna een structureel karakter heeft. De projecten kunnen echter variëren, waardoor hiervoor momenteel 0,5 fte projectleider wordt ingehuurd.

Het inhuren van bovenstaande activiteiten schatten wij op circa 40% duurder en hiermee wordt de kennis en vaardigheden binnen de gemeentelijke organisatie onvoldoende geborgd.

5. Overbrugging incidentele kosten 2026

Naast de fte-uitbreiding zijn er uit het plan van aanpak voor de integratie van het GWB en gebouwenbeheer diverse zaken geïnventariseerd welke synergie en efficiencyvoordelen opleveren en aanvullend budget vragen. Dit wordt ingezet om bestaande situaties te verbeteren, bijvoorbeeld het herzien van ICT-contracten inclusief juridisch advies hierin. Daarnaast wordt het ingezet voor het bijscholen van medewerkers op het gebied van onderhoudsbegrotingen en een kleinschalig cultuurprogramma om de medewerkers mee te nemen in de nieuwe manier van samenwerken. Ook wordt ingezet op het opvangen van uitgevallen medewerkers en het continueren van de bestaande dienstverlening en het implementeren van de integrale samenwerking (processen, systemen, samenwerking tussen afdelingen).

Hiervoor is een grove kosteninschatting van EUR 525.000 opgesteld. Het woningbedrijf kent een gezonde financiële exploitatie en kan deze overbruggingskosten zelf dekken. En draagt dan nog steeds bij aan de volkshuisvestelijke en de ombuigingsopgave van de gemeente. Daarom ons voorstel dit uit de GWB-exploitatie te bekostigen.

Tabel 1: geschatte overbrugging incidentele kosten 2026

Afdeling	Type	Kosten (schatting, incl. btw)	
Realisatie en Beheer	Inhuur ICT expertise	€	100.000
Realisatie en Beheer	Juridisch advies	€	10.000
Realisatie en Beheer	Opleidingen O'prognose	€	5.000
Realisatie en Beheer	Workshops Onderhoud samenwerking/taakroulatie	€	10.000
Realisatie en Beheer	Inhuur GWB flexibele schil 2026 (1 jun t/m 31 dec.)	€	400.000
	Totaal	€	525.000

Kanttekeningen

Fte uitbreiding noodzakelijk

Als de personele bezetting niet uitgebreid wordt, kan de omslag naar een beheer- en ontwikkel organisatie niet gerealiseerd worden. Ook is het huidige aantal personeelsleden voor het GWB op basis van de benchmark onvoldoende om de huidige taken uit te kunnen voeren.

Raadsvoorstel

Beoogd maatschappelijk effect

De fte-uitbreiding zorgt voor een betere dienstverlening aan huurders van de huurwoningen en de gebruikers van het gemeentelijk vastgoed. En het vastgoed wordt verduurzaamd. Als werkgever biedt het GWB ook kansen aan medewerkers van alle niveaus.

Wettelijk kader

- Gemeentewet, artikel 189.
- Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

Participatie

Het integratieplan is een coproductie waarin het team GWB en gebouwenbeheer, het MT, de portefeuillehouder en circa 20 medewerkers van verschillende afdelingen zijn geraadpleegd, waarvan meerdere keren met de afdelingen Ruimte en Ondernemen, Zorg en Welzijn, Bedrijfsvoering (HR en Financiën). Ook is contact gelegd met externe partijen of leveranciers en benchmark gemeenten met een eigen gemeentelijk woningbedrijf. Burgerparticipatie is niet van toepassing.

Communicatie

Met het team Communicatie zal, nadat de raad heeft ingestemd met het voorstel, in overleg met de portefeuillehouder een persbericht worden verstuurd. Ook zullen de medewerkers van de gemeente Opmeer geïnformeerd worden over dit plan.

Financiën

Huidige systematiek GWB baten, lasten, doorbelasting en reserve in relatie met de Gemeentelijke jaarrekening (BBV)

- De lonen en salarissen van het GWB worden doorbelast door de gemeente Opmeer (Personeelslasten)
- Bij het GWB worden de eigen personeelslasten, de overhead en de ombuigingsbijdrage verantwoord in de GWB 'overige bedrijfslasten'.
- Jaarlijks wordt het netto exploitatieresultaat van het GWB aan de gemeentelijke reserves als bestemmingsreserve ('Reserve Woningbedrijf') toegevoegd met als omschrijving:
- 'Risicoreserve voor exploitatie van sociale huurwoningen waarvan de baten primair dienen te worden ingezet in het belang van de volkshuisvesting of afboeken onrendabele toppen op stichtingskosten van nieuwe huurwoningen met oogmerk betaalbare huurprijzen te realiseren (structureel).'
- In de volkshuisvestelijke verslagen van het woningbedrijf heeft B&W altijd verklaard dat de middelen die aan het GWB Woningbedrijf ter beschikking hebben gestaan, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting en de ombuigingsopgave van de gemeente Opmeer zijn besteed.

Dekkingsscenario's

De personeelslasten en de uitbreiding van het GWB en gebouwenbeheer kunnen op verschillende manieren gedekt worden. Hieronder een korte toelichting per scenario en de eventuele voor- en tegen

Raadsvoorstel

argumenten. Ons voorkeurscenario is het continueren van de huidige systematiek, dat wil zeggen het dekken van de personele lasten vanuit de GWB-exploitatie.

Tabel 2: Dekkingsscenario's personeelslasten GWB en gebouwenbeheer

Scenario	Toelichting: voor- en tegenargumenten
S1: Niet uitbreiden of uitstellen	De impact voor het huidige personeel is negatief en kan tot meer uitval leiden. De dienstverlening voor de inwoners zal niet optimaal zijn en de tevredenheid zal afnemen. Bovendien kan in dit scenario ook de maatschappelijke opgave in het gedrang komen. En voor alle specialistische kennis moeten externe partijen ingehuurd worden, wat kostenverhogend voor de gemeente is.
S2: Inkomsten verhogen	De gemeente kan bijvoorbeeld de OZB verhogen. Het draagvlak voor zo'n maatregel lijkt ons beperkt. Of de huren significant verhogen. Er is enige ruimte om bij mutaties of nieuwbouw de huurgrenzen op te rekken, maar dit staat niet in verhouding tot de kostendekking en zal om een goede uitleg aan de bewoners vragen. Het sociale nieuwbouwvolume per jaar is ook te klein om de kosten op korte termijn te dekken, met de toekomstige groei zal deze dekking vanuit de huren verder verbeteren. Of meer woningen van haar bezit gaan verkopen. Dit kan, maar heeft invloed op de sociale woningvoorraad.
S3: Bezuinigingen	Dit kan, maar de uitbreiding bedraagt EUR 747.986, wat dan bezuinigd zou moeten worden binnen de gemeente. De vraag is of zo'n maatregel ten goede komt aan de gemeentelijke organisatie, de maatschappelijke taak en de dienstverlening aan de inwoners. De gemeentelijke en maatschappelijke taken nemen door overheidsbeleid steeds meer toe.
S4: Huidig (t.l.v. GWB-exploitatie) Voorkeurscenario	Voorkeur scenario. Het woningbedrijf kent een gezonde financiële exploitatie en kan de uitbreidingskosten zelf dekken en draagt dan nog steeds structureel bij aan de volkshuisvestelijke en de ombuigingsopgave van de gemeente.

Optie temporiseren nieuwbouw of verduurzamingsopgave

Het temporiseren van de volkshuisvestelijke opgave van de nieuwbouw of verduurzamingsprojecten is ook een mogelijkheid om de kostenstijging te dekken. Op jaarbasis zou dit circa 2,9 minder nieuwbouwwoningen of circa 5,6 minder verduurzaamde woningen kunnen betekenen. In onderstaande tabel wordt dit nader toegelicht.

Tabel 3: Dekkingsscenario's temporiseren nieuwbouw of verduurzamingsopgave

Raadsvoorstel

Nieuw bouw impact temporiseren			Verduurzaming impact temporiseren		
Uitbreiding fte	€	747.986,00	Uitbreiding fte	€	747.986,00
Kosten p/won nieuwbouw incl. grond per woning	€	260.000,00	Kosten p/won renovatie incl. isolatie, installaties	€	134.000,00
Impact aantal woningen nieuw bouw op jaarbasis		-2,9	Impact aantal woningen verduurzaming op jaarbasis		-5,6

Uitvoering

Na besluitvorming door de raad wordt de werving van de vacatures opgestart.

Bijlagen

n.v.t.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op de Gemeentewet, artikel 189 en het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV);

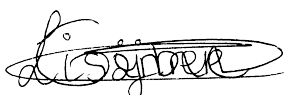
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 juli 2026,

gehoord de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 10 september 2026;

Besluit:

- 1) De personeelslasten van het gemeentelijk woningbedrijf inclusief het gemeentelijk gebouwenbeheer structureel ten laste van de exploitatie van het woningbedrijf te brengen.
- 2) Voor 2026 de bijbehorende incidentele kosten van €525.000 beschikbaar te stellen en deze ten laste te brengen van de exploitatie van het woningbedrijf.

Besloten in de raadsvergadering van 17 september 2026.



L. Gijben
griffier



H.M. Wiersema
voorzitter