

Integratie gemeentelijk woningbedrijf

Inleiding

Om de beantwoording van de technische vragen efficiënt te laten verlopen, zijn de vragen geclusterd naar de mate waarin zij betrekking hebben op het voorliggende besluit tot integratie van het Gemeentelijk Woningbedrijf.

Op 11 december 2025 heeft de gemeenteraad reeds besloten geen wensen en bedenkingen naar voren te brengen tegen scenario 3 en perspectief 3 voor het Gemeentelijk Woningbedrijf. Daarmee is gekozen voor de ontwikkeling naar een beheer- en ontwikkelorganisatie geïntegreerd binnen de gemeentelijke organisatie. Het voorliggende voorstel betreft de organisatorische, personele en financiële uitwerking van dit eerder genomen besluit. Het besluit over het toekomstperspectief van het Gemeentelijk Woningbedrijf staat daarom niet opnieuw ter besluitvorming.

Niet alle vragen hebben rechtstreeks betrekking op deze besluitvorming. Vragen over toekomstige projecten, detailuitwerkingen van bedrijfsvoering, projectgebonden investeringsbesluiten of nog op te stellen uitvoeringsdocumenten vallen buiten de directe reikwijdte van het voorliggende besluit.

Categorie A - Geen directe betrekking op het voorliggende besluit

Deze vragen zien voornamelijk op:

- toekomstige woningbouwprojecten;
- toekomstige projectbesluiten;
- toekomstige investeringsbesluiten;
- projectspecifieke uitwerkingen;
- afzonderlijke vastgoedontwikkelingen;
- toekomstige grondtransacties;
- uitvoering van nog niet vastgestelde projecten.

Het gaat hierbij om de volgende technische vragen:

KERN8

- Vraag 23 (voor zover betrekking hebbend op toekomstige afzonderlijke projecten)
Welke bevoegdheden krijgt het GWB bij projectontwikkeling en welke bevoegdheidsgrenzen, rapportagemomenten of aanvullende raadsbesluiten gelden bij: nieuwe ontwikkelprojecten; grondaankopen; financiële verplichtingen; budgetoverschrijdingen; wezenlijke afwijkingen van planning of programma?
- Vraag 29
Kan het college voor de komende tien jaar een overzicht verstrekken van de voorziene: nieuwbouwprojecten; sloop-nieuwbouwprojecten; verduurzamingsprojecten; grotere onderhoudsprojecten; projecten voor gemeentelijk vastgoed?
- Onderdelen van vraag 34
Het raadsvoorstel uit 2025 ging uit van circa 150 door het GWB toe te voegen sociale huurwoningen en circa 130 vervangende woningen via sloop-nieuwbouw. De actuele stukken spreken over een groei van circa 950 naar circa 1.300 huurwoningen. Kan het

college deze aantallen met elkaar in overeenstemming brengen en daarbij onderscheid maken tussen: netto uitbreiding door nieuwbouw; vervangende bouw na sloop of verkoop; eventuele verdichting bij sloop-nieuwbouw; aankoop of andere toevoegingen; gehanteerde realisatietermijn?

- Onderdelen van vraag 44

Kan het college een meerjarige financiële doorrekening verstrekken waarin ten minste zijn opgenomen: personeels- en organisatiekosten; onderhoudsuitgaven; verduurzamingsuitgaven; nieuwbouwinvesteringen; sloop-nieuwbouw; financieringslasten; ontwikkelrisico's; ontwikkeling van de Reserve Woningbedrijf; jaarlijkse afdracht van € 800.000? Kan tevens worden aangegeven welke minimale omvang of weerstandsbuffer het college noodzakelijk acht binnen de Reserve Woningbedrijf voor beheer-, onderhouds-, verduurzamings- en ontwikkelrisico's, op welke risicoanalyse deze omvang is gebaseerd en of de reserve in alle doorgerkende scenario's boven dit minimum blijft?

- Onderdelen van vraag 45

Welke gevoeligheids- of scenarioanalyses zijn uitgevoerd voor: hogere bouwkosten; hogere rente; stijgende onderhoudslasten; vertraging van nieuwbouw; tegenvallende ontwikkelresultaten; achterblijvende groei van de woningportefeuille? Wat zijn in deze scenario's de gevolgen voor exploitatie, reserves en investeringscapaciteit?

Antwoord op voornoemde vragen

Het voorliggende besluit gaat over de inrichting van het Gemeentelijk Woningbedrijf en de daarvoor benodigde organisatie, capaciteit en middelen. Het betreft geen besluit over afzonderlijke woningbouwprojecten, investeringen, grondtransacties of toekomstige projectontwikkelingen. Voor dergelijke projecten vindt afzonderlijke besluitvorming plaats op de daarvoor geëigende momenten. Deze onderwerpen maken daarom geen onderdeel uit van de voorliggende besluitvorming.

LPO (aanvullende vragen ontvangen 1 september)

Momenteel heeft u 7 fte waar de benchmark voor woningbedrijven zegt afgerond 10 fte.

Vraag:

1. Hoe zorgt men dat het werk toch afkomt? Doen de mensen overwerken of doet men alleen de noodzakelijke werkzaamheden (zo ja, welke werkzaamheden voert men niet uit) of huurt men personeel in (zo ja, hoeveel fte en wat zijn de kosten)?
2. Er wordt veel gesproken over verduurzaming waar mensen en budget voor nodig zal zijn maar wat is uw planning?
3. Hoeveel budget vraagt dit per jaar?
4. Hoeveel huizen (of gebouwen) wilt u per jaar doen?
5. Welke huizen doet u in welke jaren?
6. Wilt u deze verduurzaming met eigen personeel doen of laat u dit uitvoeren door (plaatselijke) aannemers?
7. Hoeveel fte zal u nodig hebben om deze verduurzaming te regelen?
8. Verder beschrijft u dat het GWB van 950 naar 1300 woningen zal gaan. Welk tijdspad hoort hierbij, welke projecten zullen dit zijn en hoeveel fte zal dit vragen?

Antwoord op voornoemde vragen

Het voorliggende besluit gaat over het besluit 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. Het Gemeentelijk Woningbedrijf ontwikkelt zich overeenkomstig het raadsbesluit van 11 december 2025 van een beheerorganisatie naar een beheer- en ontwikkelorganisatie. Het betreft geen besluit over de wijze waarop het woningbedrijf deze activiteiten uitvoert. Ook betreft het geen besluit over afzonderlijke woningbouwprojecten, investeringen, grondtransacties, toekomstige projectontwikkelingen. Voor dergelijke projecten vindt afzonderlijke besluitvorming plaats op de daarvoor geëigende momenten. Deze onderwerpen maken daarom geen onderdeel uit van de voorliggende besluitvorming. Het voorstel beoogt een robuuste organisatie in te richten die de volkshuisvestelijke en vastgoedopgaven duurzaam kan uitvoeren. Daarbij wordt ingezet op versterking van de uitvoeringscapaciteit, professionalisering van vastgoedsturing, vermindering van externe afhankelijkheid en vergroting van de continuïteit van de organisatie.

Categorie B - Indirecte betrekking op het voorliggende besluit

Deze vragen raken de onderbouwing van het voorstel, maar zien voornamelijk op:

- achterliggende berekeningen;
- scenario-analyses;
- benchmarkgegevens;
- evaluatiesystematiek;
- toekomstige rapportages;
- interne documenten;
- ondersteunende analyses.

Gemeentebelangen

- Vraag 1 (deels)
Wat is de verwachte meeropbrengst bij integratie van het woningbedrijf? Graag opgave tot 2035.

KERN8

- Vraag 12
Kan kwantitatief inzichtelijk gemaakt worden welk effect de organisatie-uitbreiding en de jaarlijkse afdracht van € 800.000 hebben op de beschikbare investeringscapaciteit voor onderhoud, verduurzaming en nieuwe sociale huurwoningen, zowel in het basisscenario als in de gehanteerde tegenvallersscenario's?
- Vraag 14
Welke minimale financiële buffer acht het college noodzakelijk voor de risico's van het GWB?
- Vraag 15
Op basis van welke toetsingscriteria zijn de onderzochte uitvoeringsvarianten met elkaar vergeleken en wat waren per criterium de uitkomsten?
- Vraag 17
Welke meetbare nulwaarden, doelstellingen en evaluatiemomenten worden gebruikt om achteraf vast te stellen of de verwachte voordelen, waaronder continuïteit, efficiëntie,

lagere externe afhankelijkheid, beheersing van de totale uitvoeringskosten en betere dienstverlening, daadwerkelijk zijn bereikt?

- Vraag 18
Welke concrete knelpunten in de huidige organisatie zijn vastgesteld en op welke onderzoeken, prestatiegegevens, onderhoudsachterstanden, verduurzamingsachterstanden, capaciteitsanalyses of andere objectieve gegevens is deze probleemdefinitie gebaseerd?
- Vraag 21
Kan de vergelijking tussen deze varianten beschikbaar worden gesteld?
- Vraag 27
In het raadsvoorstel wordt verwezen naar de "ongeschreven vuistregel" uit de woningcorporatiesector van circa 100 woningen per fte. Welke bron, onderzoeksgegevens en vergelijkingsorganisaties liggen hieraan ten grondslag? Hoe is rekening gehouden met verschillen tussen woningcorporaties en een gemeentelijk woningbedrijf wat betreft: schaal; takenpakket; ondersteunende functies; mate van uitbesteding; ontwikkelactiviteiten; beheer van ander gemeentelijk vastgoed?
- Vraag 30
Op welke capaciteits- en werklastberekening is gebaseerd dat deze portefeuille voldoende structureel en aaneengesloten werk biedt voor de voorgestelde ontwikkelfuncties? Kan daarbij worden aangegeven welk deel van de structurele formatie gebaseerd is op: structurele beheer- en uitvoeringstaken; tijdelijke projectpieken; nog niet definitief vastgestelde toekomstige projecten?
- Vraag 31
Welke objectieve criteria en berekeningen zijn toegepast bij de keuze om capaciteit voor nieuwbouw, sloop nieuwbouw en verduurzaming structureel in te vullen in plaats van tijdelijk of flexibel te organiseren?
- Vraag 32
Hoe wordt omgegaan met inzetbaarheid, continuïteit en kosten van specialistische medewerkers wanneer: projecten vertragen; projecten vervallen; projecten kleiner worden; projecten niet direct op elkaar aansluiten; de beoogde groei van de woningportefeuille later of niet volledig wordt gerealiseerd?
- Vraag 39
Door welke functionarissen en organisatieonderdelen is het integratie- of implementatieplan getoetst op: organisatorische uitvoerbaarheid; financiële uitvoerbaarheid; personele uitvoerbaarheid; bedrijfseconomische doelmatigheid; risico's? Voor zover daarvan schriftelijke beoordelingen of adviezen bestaan, verzoeken wij deze beschikbaar te stellen.
- Vraag 40
Is het uitgewerkte plan tevens door een onafhankelijke externe deskundige getoetst? Zo ja: door wie; op welke onderzoeksvragen; met welke conclusies? Zo nee: is een dergelijke toets overwogen; welke feitelijke overwegingen liggen ten grondslag aan de gekozen wijze van toetsing?
- Vraag 41
Kan het college de onderzochte uitvoeringsvarianten vergelijkbaar weergeven wat betreft: structurele kosten; incidentele kosten; flexibiliteit; continuïteit; personele kwetsbaarheid;

specialistische expertise; afhankelijkheid van externe partijen? Welke toetsingscriteria zijn gebruikt, wat waren de uitkomsten per criterium en hoe hebben deze uitkomsten geleid tot de voorgestelde inrichting?

- Vraag 42

Welke meetbare nulwaarden, doelstellingen en evaluatiemomenten worden gebruikt om vast te stellen of de beoogde voordelen daadwerkelijk worden bereikt? Kan daarbij in ieder geval worden ingegaan op: efficiëntie; synergie; continuïteit; externe inhuur; totale uitvoeringskosten; kwaliteit van dienstverlening; onderhoudsprestaties; voortgang verduurzaming; realisatie nieuwbouw? Wanneer wordt hierover aan de gemeenteraad gerapporteerd?

- Vraag 43

Kan het college de huidige situatie en de voorgestelde situatie financieel naast elkaar zetten, inclusief: personeelslasten; overhead; externe inhuur; toegerekende gemeentelijke ondersteuning; overige structurele organisatiekosten? Kan daarbij zichtbaar worden gemaakt wat de netto structurele meerlast van de nieuwe organisatie daadwerkelijk bedraagt?

- Vraag 44

Kan het college een meerjarige financiële doorrekening verstrekken waarin ten minste zijn opgenomen: personeels- en organisatiekosten; onderhoudsuitgaven; verduurzamingsuitgaven; nieuwbouwinvesteringen; sloop-nieuwbouw; financieringslasten; ontwikkelrisico's; ontwikkeling van de Reserve Woningbedrijf; jaarlijkse afdracht van € 800.000? Kan tevens worden aangegeven welke minimale omvang of weerstandsbuffer het college noodzakelijk acht binnen de Reserve Woningbedrijf voor beheer-, onderhouds-, verduurzamings- en ontwikkelrisico's, op welke risicoanalyse deze omvang is gebaseerd en of de reserve in alle doorgetrokken scenario's boven dit minimum blijft?

- Vraag 45

Welke gevoeligheids- of scenarioanalyses zijn uitgevoerd voor: hogere bouwkosten; hogere rente; stijgende onderhoudslasten; vertraging van nieuwbouw; tegenvallende ontwikkelresultaten; achterblijvende groei van de woningportefeuille? Wat zijn in deze scenario's de gevolgen voor exploitatie, reserves en investeringscapaciteit?

- Vraag 48

KERN8 verzoekt daarbij in ieder geval om:

- het volledige integratie- en/of implementatieplan, met versiedatum en vaststellingsstatus;
- eventuele aanvullingen of actualisaties van het bedrijfsplan van Atrivé;
- onderbouwing van doel, noodzaak en beoogde resultaten;
- formatieve onderbouwing;
- gebruikte benchmark en onderliggende bronnen;
- projecten- en capaciteitsplanning;
- meerjarige financiële doorrekening;
- organisatorische en financiële risicoanalyse;
- scenario- en gevoeligheidsanalyses;
- onderbouwing van de benodigde minimale Reserve Woningbedrijf;
- vergelijking van uitvoeringsvarianten;
- systematiek voor kostentoerekening tussen woningbedrijf en gebouwenbeheer;

- verwerking van de aandachtspunten van de ondernemingsraad;
- eventuele nadere adviezen van ondernemingsraad, concerncontrol, HR, managementteam en betrokken gemeentelijke afdelingen.

Indien een gevraagd document niet beschikbaar is of niet kan worden verstrekt, verzoeken wij per document aan te geven:

- waarom dit document niet beschikbaar is of niet kan worden verstrekt;
- welke gevraagde informatie daardoor ontbreekt;
- op welke andere wijze de raad de betreffende aannames en conclusies kan verifiëren.

Antwoord op voornoemde vragen

Het voorliggende besluit gaat uit van de organisatie-inrichting zoals opgenomen in het integratieplan. De genoemde vragen hebben voornamelijk betrekking op achterliggende analyses, scenario's, monitoring, toekomstige evaluaties of detailinformatie over de bedrijfsvoering. Deze informatie kan ondersteunend zijn voor de beoordeling van het voorstel, maar vormt geen zelfstandig onderdeel van de besluitvorming over de integratie van het woningbedrijf. Het voorstel bevat daarnaast geen afzonderlijke berekening van een directe meeropbrengst tot 2035. De beoogde voordelen bestaan voornamelijk uit organisatorische versterking, betere sturing op vastgoed, continuïteit van dienstverlening en efficiëntere uitvoering van de volkshuisvestelijke opgaven. De vergelijking van de onderzochte perspectieven en varianten is opgenomen in het bedrijfsplan van Atrivé dat ten grondslag lag aan het raadsbesluit van 11 december 2025.

Categorie C - Direct betrekking op het voorliggende besluit

Dit betreft vragen die rechtstreeks betrekking hebben op:

- de organisatie;
- de rol van het woningbedrijf;
- assetmanagement;
- taakverdeling;
- formatie;
- ontwikkelcapaciteit;
- integratie;
- organisatorische keuzes;
- implementatie van het raadsbesluit van december 2025.

Gemeentebelangen

Vraag 1

Wat is de verwachte meeropbrengst bij integratie van het woningbedrijf? Graag opgave tot 2035.

Antwoord

In het raadsvoorstel is geen afzonderlijke meerjarenberekening opgenomen van een financiële meeropbrengst tot 2035. Wel wordt uitgegaan van organisatorische voordelen, vermindering van externe inhuur, versterking van vastgoedsturing en een toekomstbestendige uitvoering van de volkshuisvestelijke opgaven. De doelstelling van het voorstel is het versterken van de uitvoeringskracht, het professionaliseren van vastgoedsturing, het verminderen van afhankelijkheid van externe inhuur en het vergroten van de continuïteit van de uitvoering van de

volkshuisvestelijke opgaven. De beoogde effecten zijn daarmee voornamelijk organisatorisch en kwalitatief van aard.

Lokale Partij Opmeer

Vraag 1

Wat is assetmanagement?

Antwoord

Onder assetmanagement wordt verstaan het strategisch sturen op de vastgoedportefeuille. Dit omvat onder meer onderhoudsplanung, verduurzaming, vervangingsinvesteringen, portefeuilleontwikkeling en het afwegen van maatschappelijke en financiële doelstellingen binnen het vastgoedbeheer.

Vraag 2

Wat is hybride inzet van personeel?

Antwoord

Met hybride inzet van personeel wordt bedoeld dat medewerkers afhankelijk van de werkzaamheden flexibel kunnen worden ingezet binnen verschillende onderdelen van de organisatie. Hierdoor kan aanwezige kennis efficiënter worden benut en wordt de organisatie minder kwetsbaar bij tijdelijke capaciteitsproblemen of personele uitval.

Vraag 3

Waarom al in 2027 de formatie laten toenemen tot 14 fte, terwijl het nog jaren duurt om te groeien naar 1300 woningen?

Antwoord

De voorgestelde uitbreiding hangt niet uitsluitend samen met de groei van de woningvoorraad. Het Gemeentelijk Woningbedrijf heeft daarnaast taken op het gebied van vastgoedbeheer, onderhoud, verduurzaming, huurdersdienstverlening, projectontwikkeling en vastgoedsturing. De uitbreiding van de formatie is bedoeld om deze werkzaamheden structureel en minder afhankelijk van externe inhuur te organiseren.

KERN8

Vraag 2, 3 en 4

- Welke concrete en meetbare resultaten moeten worden bereikt? Kan daarbij onderscheiden worden welke resultaten voortvloeien uit versterking van de bestaande beheer-, onderhouds-, verduurzamings- en dienstverleningstaken en welke resultaten specifiek de toevoeging van een structurele gemeentelijke ontwikkelfunctie noodzakelijk maken?
- Welke hoofdvarianten zijn voor de uitvoering van deze opgave onderzocht, waaronder versterking van de bestaande beheerorganisatie, een regie- of opdrachtgeversmodel, structurele eigen ontwikkelcapaciteit, regionale samenwerking en flexibele externe deskundigheid?
- Gaat het GWB primair functioneren als professioneel opdrachtgever, ontwikkelregisseur, zelfstandig ontwikkelaar voor eigen rekening en risico, of als combinatie daarvan? Welke taken, verantwoordelijkheden en financiële en juridische risico's liggen daarbij bij het GWB zelf, welke bij andere gemeentelijke onderdelen en welke bij externe of samenwerkingspartners? Hoe wordt functiescheiding georganiseerd wanneer de gemeente binnen één ontwikkeling tegelijkertijd kan optreden als beleidsmaker, vastgoedeigenaar,

opdrachtgever, ontwikkelaar of ontwikkelregisseur, vergunningverlener en financieel toezichthouder?

Antwoord

Het voorstel beoogt een robuuste organisatie in te richten die de volkshuisvestelijke en vastgoedopgaven duurzaam kan uitvoeren. Daarbij wordt ingezet op versterking van de uitvoeringscapaciteit, professionalisering van vastgoedsturing, vermindering van externe afhankelijkheid en vergroting van de continuïteit van de organisatie. Het Gemeentelijk Woningbedrijf ontwikkelt zich overeenkomstig het raadsbesluit van 11 december 2025 van een beheerorganisatie naar een beheer- en ontwikkelorganisatie. Binnen die rol voert het GWB vastgoedbeheer uit, stuurt het op assetmanagement, onderhoud, verduurzaming en projectmatige ontwikkeling van gemeentelijk vastgoed.

Vraag 5, 6, 25 en 26

- Op welke objectieve werklastberekening en benchmark is de structurele uitbreiding van circa 7 naar circa 14 fte gebaseerd?
- Welk deel van deze uitbreiding is noodzakelijk voor bestaande beheer-, onderhouds-, verduurzamings- en dienstverleningstaken en welk deel specifiek voor de nieuwe ontwikkelfunctie?
- Kan het college de huidige en voorgestelde formatie uitsplitsen naar functie, taakgebied en aantal fte, met afzonderlijke vermelding van: beheer; gebouwenbeheer; onderhoud; verduurzaming; huurdersdienstverlening; assetmanagement; project- en vastgoedontwikkeling? Kan daarbij onderscheid worden gemaakt tussen: bestaande formatie; nieuwe structurele formatie; formatie die vanuit andere gemeentelijke onderdelen wordt overgeheveld; bestaande externe inhuur die door vaste formatie wordt vervangen; netto uitbreiding van de totale gemeentelijke formatie?
- Welk deel van de uitbreiding van circa 7 naar circa 14 fte is specifiek bestemd voor de ontwikkelfunctie en welk deel voor versterking van bestaande beheer- en uitvoeringstaken?

Antwoord

De voorgestelde uitbreiding van circa 7 naar circa 14 fte vloeit voort uit de integratie van werkzaamheden, de versterking van bestaande taken en de behoefte aan aanvullende capaciteit voor vastgoedbeheer, onderhoud, verduurzaming, huurdersdienstverlening, vastgoedsturing en projectontwikkeling. De uitbreiding is daarmee gebaseerd op het totale takenpakket van het woningbedrijf en niet uitsluitend op de groei van het aantal woningen. De uitbreiding is mede gebaseerd op de benchmark uit het bedrijfsplan van Atrivé waarin het Gemeentelijk Woningbedrijf Opmeer is vergeleken met andere gemeentelijke woningbedrijven en organisaties met een vergelijkbare vastgoedportefeuille.

Vraag 8, 33, 35, 36, 37 en 38

- Welke onderdelen van de voorgestelde organisatie-inrichting vloeien rechtstreeks voort uit het raadsbesluit van 11 december 2025 en welke inhoudelijke, organisatorische en financiële keuzes zijn daarna in het integratie- of implementatieplan toegevoegd?
- Kan onderscheiden worden welke onderdelen van de huidige organisatie-inrichting rechtstreeks voortvloeien uit het raadsbesluit van 11 december 2025 en welke onderdelen daarna in het integratie- of implementatieplan zijn uitgewerkt of toegevoegd? Kan dit in ieder geval worden aangegeven voor: omvang en samenstelling van de formatie; integratie

van het gebouwenbeheer; structurele personeelskosten; overheadkosten; incidentele kosten van € 525.000; ontwikkelrol; bijbehorende financiële en juridische risico's

- Op welke wijze is vastgesteld dat de voorwaarden uit het bedrijfsplan van Atrivé inmiddels voldoende zijn uitgewerkt?
- Kan dit afzonderlijk worden toegelicht voor: taken en verantwoordelijkheden; vastgoedsturing en control; assetmanagement; afbakening van projectontwikkeling; administratieve en financiële integratie; cultuurontwikkeling; monitoring en bijsturing?
- Kan het college per aandachtspunt uit het advies van de ondernemingsraad aangeven: welke maatregel is opgenomen; wie verantwoordelijk is; wat de uitvoeringsstatus is; welk risico resteert? Het betreft in ieder geval: taak- en verantwoordelijkheidsverdeling; functies en arbeidsplaatsen; werkdruk; scholing; cultuur en samenwerking; financiële borging; medewerkersparticipatie; samenwerking met Medemblik; evaluatie.
- Is het uitgewerkte integratie- of implementatieplan opnieuw voorgelegd aan de ondernemingsraad? Zo ja, wanneer, wat was het advies en hoe is dit verwerkt? Zo nee, welke formele betrokkenheid of advisering volgt nog vóór uitvoering van het plan?

Antwoord

Het voorliggende voorstel vormt de organisatorische uitwerking van het reeds door de raad genomen besluit tot integratie van het Gemeentelijk Woningbedrijf van 11 december 2025. De voorgestelde organisatie-inrichting, taakverdeling, formatie en implementatiestappen zijn uitgewerkt om uitvoering te geven aan dat eerdere besluit. Bij de uitwerking zijn onder andere aandachtspunten betrokken op het gebied van taak- en verantwoordelijkheidsverdeling, werkdruk, scholing, cultuurontwikkeling, financiële borging, samenwerking en evaluatie, overeenkomstig de door de ondernemingsraad meegegeven aandachtspunten.

Vraag 11, 13, 22, 24, 28 en 46

- Wat zijn de netto structurele meerkosten van de voorgestelde organisatie ten opzichte van de huidige situatie?
- Op welke wijze wordt geborgd dat kosten die niet aan de sociale woningvoorraad zijn toe te rekenen niet ten laste worden gebracht van huurinkomsten, de Reserve Woningbedrijf of de investeringscapaciteit voor volkshuisvesting?
- Kan het college per hoofdtaak aangeven welke werkzaamheden: door het GWB zelf worden uitgevoerd; bij andere gemeentelijke afdelingen worden ondergebracht; extern worden uitgevoerd; in samenwerking met andere partijen worden uitgevoerd; voor rekening en risico van het GWB komen?
- Hoe worden binnen de gemeentelijke organisatie taken, bevoegdheden en controles gescheiden wanneer de gemeente bij ontwikkelprojecten tegelijkertijd optreedt als beleidsmaker, vastgoedeigenaar, opdrachtgever, ontwikkelaar of ontwikkelregisseur en vergunningverlener? Welke functioneel onafhankelijke financiële, juridische en inhoudelijke control is daarbij ingericht?
- Welke specialistische deskundigheid wordt structureel binnen het GWB georganiseerd? Welke relevante kennis is reeds aanwezig bij andere gemeentelijke onderdelen en voor welke expertise blijft externe of regionale ondersteuning noodzakelijk? Hoe wordt voorkomen dat specialistische kennis en werkzaamheden dubbel binnen de gemeentelijke organisatie worden georganiseerd?
- Op welke wijze worden personeels-, overhead- en uitvoeringskosten toegerekend aan enerzijds het Gemeentelijk Woningbedrijf en anderzijds het beheer en de ontwikkeling van

overige gemeentelijke gebouwen en vastgoed? Welke interne vergoeding of kostenverrekening vindt plaats voor werkzaamheden ten behoeve van het overige gemeentelijke vastgoed? Op welke wijze wordt geborgd dat kosten die niet aan de sociale woningvoorraad zijn toe te rekenen niet ten laste worden gebracht van huurinkomsten, de Reserve Woningbedrijf of de investeringscapaciteit voor onderhoud, verduurzaming en volkshuisvesting?

Antwoord

De structurele meerkosten hangen samen met de uitbreiding van de formatie en de integratie van werkzaamheden. Deze structurele lasten worden volgens het voorstel volledig gedekt uit de exploitatie van het Gemeentelijk Woningbedrijf en niet uit de algemene middelen. De huidige personele kosten bedragen circa € 700.000 en de uitbreiding vraagt circa € 690.000.

Het voorstel voorziet in een duidelijke taakverdeling tussen vastgoedbeheer, onderhoud, verduurzaming, huurdersdienstverlening, vastgoedsturing en projectontwikkeling. Daarbij blijven de reguliere gemeentelijke governance-, control- en verantwoordingsstructuren van toepassing. De verdeling van taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden vindt plaats binnen de bestaande ambtelijke en bestuurlijke besluitvormingsstructuren. Het voorstel gaat uit van integratie binnen de gemeentelijke organisatie met behoud van een afzonderlijke paragraaf voor het Gemeentelijk Woningbedrijf binnen de gemeentelijke begroting. Daarmee blijven kosten, opbrengsten en investeringen inzichtelijk en verantwoordbaar.