

AFDOENING VRAGEN GWB

Tabel registratiegegevens

Documentnummer	
Zaaknummer	0432586
Onderwerp	Beantwoording vragen integratieplan GWB
Datum vergadering	10 september 2026
Portefeuillehouder	Wethouder H. P. J. M. Ter Veen

Inleiding

Tijdens de raadsvergadering is gevraagd om een duiding van de formatie, aantal en rollen. Tevens is gevraagd om de opgave en planning waar het gemeentelijk woningbedrijf (GWB) deze formatie voor nodig heeft, en gevraagd is of het gehele implementatieplan gedeeld kan worden.

Het implementatieplan kan niet met u gedeeld worden; wel geven we graag een toelichting op formatie en rollen die nodig zijn om aan de opgaven, en de eerdere opdracht vanuit het raadsbesluit van december 2025, te voldoen.

De redenen om het niet te delen zijn:

1. Het implementatieplan is een intern document over de uitvoering en de bedrijfsvoering; dat is de primaire verantwoordelijkheid van de organisatie.
2. Openbaarmaking kan de privacy schenden van medewerkers; vanwege de kleinschaligheid van onze organisatie kunnen onderdelen herleidbaar zijn naar personen.
3. Intern is het rapport niet gedeeld met medewerkers, en is alleen de grote lijnen gedeeld. Na besluitvorming zal met individuele medewerkers het gesprek moeten worden gevoerd over de verdere uitvoering en implementatie en de (mogelijke) individuele gevolgen.

Het GWB in ontwikkeling

In de jaren dat het GWB gegroeid is van 600 naar 900 woningen is het aantal medewerkers gelijk gebleven. een kleine 7 FTE. Hierdoor was de werkdruk te hoog, was er onvoldoende ruimte voor een vlotte dienstverlening, bleven extra's zoals het bewonersblad en de bewonerscommissie soms uit en niet gehoord. Procesverbetering, zelfs minimaal het vastleggen van werkprocessen, hebben de afgelopen 7 jaar stilgelegd. Er werd hard maar ad hoc gewerkt.

We maken nu de slag naar een steviger en professioneler GWB dat optimaal gebruik maakt van wat er al binnen de gemeentelijke organisatie aanwezig is waardoor het zich vooral kan richten op de volkshuisvestelijke taken.

Wat verandert er?

- De taken 'zorg en overlast' taken gaan over naar de afdeling Zorg en Welzijn.
- Facturen gaan naar het team financiën maar het GWB houdt haar eigen grootboeknummers. Hierdoor blijft goed inzichtelijk wat er met het geld van de huurders gebeurt.
- Verhuur van maatschappelijk vastgoed komt van de afdeling Zorg en Welzijn naar het GWB.
- We voegen het team Gebouwbeheer (GB) samen met het GWB. GB houdt wel de eigen grootboeknummers, maar kan gebruik maken van kennis en kunde en ondersteuning vanuit het GWB en vice versa.
- We gaan in totaal van 7 fte GWB en 1 fte GB naar 14 Fte.

Uit welke functies bestaan de 6 extra fte?

Beheer:

- 1 fte voor verhuur
vanwege maatschappelijk vastgoed en de complexiteit.
- 1 fte allround vakman
kleine klusjes in de huurwoningen (ogen en oren in het veld), klusjes in het maatschappelijk vastgoed waaronder ook het gemeentehuis en de wijkontmoetingscentra, kleine klussen bij de woonunits van de Oekraïners.
- 2 fte algemeen medewerkers
ondersteunen de specialisten, doen intake van kleine opdrachten, telefonie, sturen op een adequate dienstverlening naar de huurders en doen allerlei taken die nu steeds tussen wal en schip vielen.

Projecten en nieuwbouw

- 1 fte projectleider nieuwbouw
gaat aan de slag met planvoorbereiding, maar ook bewonersbegeleiding bij sloop- nieuwbouw projecten en verduurzaming.
- 1 fte assetmanager
stuurt op rendement van het vastgoed en betaalbaarheid, doet de planvorming maar ook de vastgoeddoorrekeningen, maakt de aanpassingen wanneer projecten geprioriteerd worden, stuurt op de voortgang van de diverse vastgoeddisciplines.

Wat het oplevert is een solide beheerorganisatie, maar belangrijker nog; met deze uitbreiding wordt het mogelijk om de opgaven qua nieuwbouw, sloop-nieuwbouw en verduurzaming te realiseren.

Waarom uitbreiding per 1 januari 2027?

We hebben een enorme inhaalslag te maken op het gebied van beheer. Maar ook omdat we al in 2027 aan de slag willen met verduurzaming. Daarnaast wil het GWB een aantal sloop-nieuwbouw-complexen opstarten. Dit is allemaal niet mogelijk zonder uitbreiding van het aantal fte.

Daarnaast is uit de benchmark gebleken dat we bij een aantal van 1300 woningen op 16 fte (+1GB=17) zouden uitkomen. Onze inschatting is dat dit nu nog niet nodig is; wij verwachten met het

huidige voorstel een solide team neer te kunnen zetten. Mocht daar binnen enkele jaren noodzaak toe zijn, zullen wij met een separaat voorstel naar u toe komen.

De opgaven waar het woningbedrijf mee aan de slag gaat, zijn verwoord en doorgerekend in het bedrijfsplan van Atrivé. De afwegingen en keuzes en de opdracht tot uitwerking zijn in de raadsvergadering van december 2025 gemaakt. De gevraagde formatie en genoemde rollen zijn minimaal noodzakelijk om aan onze opgaves te kunnen beginnen.

Controle en grip raad

De raad houdt haar controle en grip op het behalen van de volkshuisvestelijke doelen en financiële verantwoording via de P&C cyclus.