



---

# VERKENNING BESTAANSRECHT WONINGBEDRIJF

---

26 maart 2019

Daan Dorr  
Dave Havermans

## MANAGEMENTSAMENVATTING

---

De gemeenten Koggenland en haar rechtsvoorgangers hebben, voorover wij hebben kunnen terugkijken, altijd al de volkshuisvestelijke opgave zelf ter hand genomen en in een bepaalde vorm een woningbedrijf geëxploiteerd. Ondertussen is het Woningbedrijf gegroeid tot 810 woningen. Eind jaren '90, begin jaren 2000 zijn praktisch alle gemeentelijke woningbedrijven verzelfstandigd tot woningcorporaties. De gemeente Koggenland vormt daarop met vier andere Nederlandse gemeenten een uitzondering.

Samengevat constateren we dat het Woningbedrijf als onderdeel van de gemeente Koggenland wel degelijk bestaansrecht heeft. We vatten onze conclusies puntsgewijs samen:

- Hoewel niet gebruikelijk, en volgens velen geen kerntaak, staat het gemeenten wettelijk gezien vrij om voor eigen risico sociale huurwoningen te bouwen en te exploiteren. Koggenland kan zich hiermee positief onderscheiden
- Het woningbedrijf heeft formeel gezien meer mogelijkheden dan woningcorporaties aangezien het geen toegelaten instelling is en daarmee niet gebonden aan de Woningwet. Dit in tegenstelling tot woningcorporaties c.q. toegelaten instellingen die hierdoor (ernstig) worden beperkt.
- De gemeente Koggenland heeft een visie op de woningmarkt. Deze is in regionaal verband opgesteld. Met het Woningbedrijf geeft de gemeente zelf mee uitvoering aan het realiseren van de voorliggende volkshuisvestelijke opgaven. Op dit moment wordt een gemeentelijke woonvisie opgesteld.
- Er ligt een volkshuisvestelijke opgave binnen de gemeente. Voor de gemeente als volkshuisvester is er voldoende te doen. De belangrijkste opgave ligt in het verduurzamen van het woningbezit.
- Het woningbedrijf bestaat al decennia lang als onderdeel van de gemeente en heeft zich in die zin meer dan bewezen. In het (recente) verleden is het woningbedrijf ingezet om te experimenteren met duurzame woonconcepten (E-woningen, project Zuidgouw). Daarnaast is het woningbedrijf in tijden van crisis ingezet om woningbouwprojecten doorgang te laten vinden.
- Tot op heden leverde het woningbedrijf een financieel positief resultaat. Middels een jaarlijks afdracht draagt het woningbedrijf bij aan de algemene gemeentelijke begroting. Hierbij moet worden opgemerkt dat het exploitatieresultaat ten gevolge van noodzakelijke investeringen in de toekomst onder druk zal komen te staan.

Met het exploiteren van een gemeentelijk woningbedrijf stelt de gemeente zich op als (sociale) ondernemer. Dat betekent dat de gemeente ook het ondernemingsrisico van een vastgoedbedrijf loopt. Denk aan veranderingen in de markt, leegstandsrisico, integriteitsrisico's (toewijzen, verkoopbeleid, relatie met aannemers en dergelijke). Het is zaak om een heldere visie op het Woningbedrijf te formuleren en deze uit te werken in onder andere duurzaamheidsbeleid, huurbeleid, onderhoudsbeleid, vastgoedstrategie, governance en bedrijfsvoering. Om het maatschappelijk en het financiële rendement te optimaliseren en tegelijk de risico's in bedrijfsvoering beheersbaar te maken.

## INLEIDING

---

Voordat de visie op het Woningbedrijf wordt uitgewerkt en vertaald in processen, afspraken en procedures, dient eerst de vraag beantwoord te worden in welke mate het Woningbedrijf als onderdeel van de gemeente Koggenland bestaansrecht heeft. De functie van het gemeentelijk woningbedrijf kan immers ook worden vervuld door een (nog op te richten) rechtspersoon, bijvoorbeeld een woningcorporatie. Nog maar enkele gemeenten houden immers een woningbedrijf als integraal onderdeel van de gemeente in stand. Daarbij komt dat het exploiteren van woningen door velen niet gezien wordt als kerntaak van een gemeente.

Om deze vraag te kunnen beantwoorden kijken we naar het maatschappelijk en financiële rendement van het Woningbedrijf. Is het antwoord op deze twee vragen overwegend negatief, dan komt de vraag aan de orde of je het Woningbedrijf onderdeel wil blijven laten uitmaken van de gemeentelijke organisatie. Is het antwoord op deze vragen positief dan is de volgende stap om de visie op het Woningbedrijf te formuleren en vervolgens uit te werken in de bedrijfsvoering. De vraag naar het bestaansrecht van het Woningbedrijf is tenslotte een vraag die door de politiek beantwoordt moet worden. Zoals hieronder duidelijk zal worden zijn er geen dwingende argumenten tegen een gemeentelijk woningbedrijf.

Hieronder gaan we eerst in op het speelveld van het gemeentelijk woningbedrijf. Binnen welke juridische kaders opereert het Woningbedrijf en welke ruimte bieden deze om een maatschappelijke inzet te realiseren? Vervolgens stellen we de vraag hoe de gemeente zich de afgelopen jaren heeft gepositioneerd als woningbedrijf en welk maatschappelijk rendement is gerealiseerd. Als derde geven we een beeld van de vastgoedopgave van het Woningbedrijf en wat dat betekent voor (investeringen in) duurzaamheid. Ten slotte evalueren we de financiële positie van het Woningbedrijf. Levert het voldoende op voor de gemeente? Is het er sprake van een positief of eventueel negatief rendement?

## HISTORIE EN WETTELIJK SPEELVELD

---

### **Samenvatting**

Het Woningbedrijf bestaat al decennialang als onderdeel van de gemeente en heeft zich in die zin meer dan bewezen. Het Woningbedrijf is niet, zoals een woningcorporatie, een zogenaamde toegelaten instelling. De Woningwet is daarom niet van toepassing op het Woningbedrijf. Als onderdeel van de gemeente is het (wettelijke) speelveld voor het Woningbedrijf daarom ruimer dan als zelfstandige woningcorporatie. Het staat de gemeente vrij om voor eigen risico sociale huurwoningen te bouwen en te exploiteren. Het is niet gebruikelijk, het is volgens velen geen kerntaak van de gemeente, maar er is ook niets op tegen. Koggenland kan zich hiermee positief onderscheiden.

De gemeenten Koggenland en haar rechtsvoorgangers hebben, voorover wij hebben kunnen terugkijken, altijd al de volkshuisvestelijke opgave zelf ter hand genomen en in een bepaalde vorm een woningbedrijf geëxploiteerd. Bij de fusie in 1980 naar de gemeente Wester-Koggenland is het bezit van woningbouwvereniging Sint Willibrordus (150 woningen) toegevoegd aan het bezit van de gemeente (300 woningen). Zo ontstond een woningbedrijf van rond 450 woningen, zoals zo veel gemeenten een woningbedrijf hadden. Ondertussen is het Woningbedrijf gegroeid tot 810 woningen. Eind jaren '90, begin jaren 2000 zijn praktisch alle gemeentelijke woningbedrijven verzelfstandigd tot woningcorporaties. De gemeente Koggenland vormt daarop met vier andere Nederlandse gemeenten een uitzondering.

De gemeente Koggenland is bij het exploiteren van het Woningbedrijf in de eerste plaats gebonden aan de wetgeving zoals die voor gemeenten gelden. De belangrijkste is de Gemeentewet.

Voor het Woningbedrijf, het bouwen en exploiteren van woningen, is meerdere wetgeving van toepassing. De basis van het huurrecht is geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Daarnaast is de Huisvestingswet van toepassing die is uitgewerkt in de Huisvestingsverordening regio West-Friesland gemeente Koggenland, waarin woningtoewijzing op basis van urgentie wordt geregeld. Bij geschillen kunnen huurder en verhuurder om een uitspraak vragen van de huurcommissie (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte). Ook de WOHV, de Wet op het overleg huurders verhuurder, is van toepassing. Omdat de huurders van het Woningbedrijf echter niet zijn georganiseerd in een huurdersvereniging wordt deze wet in de praktijk niet gevolgd. Kortom, als verhuurder is de gemeente Koggenland, evenals commerciële verhuurders, gebonden aan de algemene huurwetgeving.

Het ontwikkelen en realiseren van vastgoedprojecten wordt beperkt door de regelingen van de Wet markt en overheid. Deze wet schrijft voor dat alle kosten die de gemeente maakt daadwerkelijk doorberekend moeten worden in de prijs van de dienst, dat het Woningbedrijf niet bevoordeeld mag worden ten opzichte van concurrenten, dat gegevens waarover de gemeente beschikt niet opnieuw gebruikt mogen worden voor andere activiteiten en dat binnen de gemeente, als zij een bestuurlijke rol vervult, er een functiescheiding moet zijn tussen deze bestuurlijke rol en de uitvoerende rol. Dit laatste betekent dat de ambtenaar die betrokken is bij de bestuurlijke invulling van het woonbeleid niet betrokken mag zijn bij de uitvoering.

Met het bouwen, onderhouden en verhuren van woningen begeeft de gemeente Koggenland zich op de vastgoedmarkt. Volgens Europese regelgeving kan dat alleen als de markt niet in dergelijke diensten voorziet, bijvoorbeeld omdat het rendement te laag is. We spreken dan van een DAEB (dienst van algemeen economisch belang). Het Woningbedrijf levert in principe zo'n dienst van algemeen economisch belang doordat woningen

relatief goedkoop, met een beperkt rendement, worden verhuurd. Er is sprake van ongeoorloofde staatssteun als met overheidsmiddelen een economisch voordeel wordt gerealiseerd waardoor de mededinging wordt vervalst of dreigt te worden vervalst. Met andere woorden: er is sprake van ongeoorloofde staatssteun als de gemeente woningen verhuurt aan huurders die gemakkelijk een commerciële huur kunnen betalen. Ook behoort de gemeenten commerciële projectontwikkelaars die een marktconform rendement rekenen niet te concurreren door aan hogere inkomensgroepen woningen onder de markthuur aan te bieden.

Voor woningcorporaties is het leveren van een dienst van algemeen economisch belang (DAEB) uitgewerkt in de Woningwet en het Btiv (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting). Concreet betekent dat woningcorporaties hun bezit voor minimaal 80% moeten toewijzen tot een inkomensgrens per huishouden van € 35.739,-. Voor de overige toewijzingen geldt een inkomensgrens van € 39.874,- (prijsspeil 2016).

Voor gemeenten die zelf als sociale verhuurder optreden geldt de Woningwet en dus daarmee deze uitwerking niet! Het is dus niet helder geregeld waar de grens tussen DAEB en niet-DAEB ligt. De gemeente Koggenland kan zich in deze vrijwillig conformeren aan de regeling zoals die voor woningcorporaties geldt. Er is echter ruimte om zelf uitwerking te geven aan de Europese regelgeving met betrekking tot ongeoorloofde staatssteun.

## Het verschil met woningcorporaties

Het speelveld is voor een woningcorporatie duidelijk beperkter. De belangrijkste regeling is de Woningwet die verder is uitgewerkt in het eerdergenoemde Btiv. In de wet wordt het toezicht door de Aw (Autoriteit woningcorporaties) geregeld. Daarnaast moet verantwoording worden afgelegd aan het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) om voor geborgde leningen (met een lagere rente) in aanmerking te kunnen blijven komen. Een woningcorporatie die lid is van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, wordt elke vier jaar gevisiteerd en beoordeeld.

Zonder uitputtend te willen zijn zetten we hieronder een aantal regelingen op een rij die in de Woningwet en het Btiv voor woningcorporaties (toegelaten instellingen) zijn vastgelegd:

- verplichting om passend toe te wijzen: het inkomen moet passen bij de huurprijs van de woning
- verplichting om via het volkshuisvestelijk verslag en de financiële jaarrekening te rapporteren aan de Aw, volgens vastgestelde prestatie-indicatoren
- verplichting tot visitatie
- verplichtingen ten aanzien van de inrichting van de governance: zittingsduur commissarissen, profielen, toetsing commissarissen door de minister (Aw), verplicht behalen van PE-punten, toetsing door minister (Aw) bij aanstelling directeur bestuurder
- het doen van een bod op de huisvestingopgave in de gemeente
- het maken van prestatieafspraken met de gemeente
- gescheiden bedrijfsvoering, dan wel splitsing van DAEB en niet-DAEB-bezit
- regels voor het verkopen van woningen
- regels voor de besluitvorming rond investeringen

## DE HUIDIGE POSITIONERING VAN DE GEMEENTE ALS ONTWIKKELAAR, BOUWER, VERHUURDER EN VERKOPER VAN WONINGEN

---

### Samenvatting

De volkshuisvestelijke opgave voor de regio en voor de gemeente Koggenland is en wordt goed onderzocht. Het beleid is in de regionale woonvisie geformuleerd. De rol van het Woningbedrijf als (mede) uitvoerder van dat regionale woningbeleid is echter uiterst beperkt uitgewerkt.

De gemeente wil zich opstellen als een sociale verhuurder die woningen bouwt en verhuurt voor inwoners die niet zelf in hun woonruimte kunnen voorzien. De rol van sociale huisvester wordt binnen de gemeente door het Woningbedrijf Koggenland en door woningcorporatie De Woonschakel vervuld. Het Woningbedrijf met zo'n 850 woningen, De Woonschakel met rond 400 woningen, Intermaris met zorggerelateerd vastgoed. De gemeente is met De Woonschakel de uitvoerder van de volkshuisvestelijke opgave. De volkshuisvestelijke opgaven liggen vast in de prestatieafspraken. De gemeente maakt dus als het ware prestatieafspraken met zichzelf. Beter gezegd, de gemeente geeft met de prestatieafspraken aan dat het Woningbedrijf zich inspant om de afgesproken volkshuisvestelijke doelstellingen mee te verwezenlijken.

In de prestatieafspraken zijn aan de volgende volkshuisvestelijke doelstellingen benoemd:

- borgen van de betaalbaarheid van de woningvoorraad (zo veel mogelijk onder de tweede aftoppingsgrens huurtoeslag)
- beperken van woningvoorraad in de geliberaliseerde huurprijs
- beschikbaarheid van voldoende aanbod, met als uitgangspunt dat actieve woningzoekenden in een periode van maximaal twee jaar een betaalbare huurwoning kunnen verkrijgen in de gemeente
- creëren van een duurzame woningvoorraad met de ambitie om tussen 2020-2025 een gemiddeld B-label te realiseren
- huisvesting bieden aan bijzondere doelgroepen van beleid (begeleid wonen, urgente woningzoekenden et cetera)
- bijdragen aan een prettige woonomgeving (lokale verankering, zichtbaar in de kernen, ondersteuning leefbaarheidsacties waar nodig en mogelijk binnen de regelgeving).

Een samenhangende visie en koers op het Woningbedrijf zelf ontbreekt verder. Anders gezegd, de vraag waarom de gemeente en met welke doel, zelf een gemeentelijk woningbedrijf in stand houdt wordt niet beantwoord. Ook is niet duidelijk welke specifieke rol zij inneemt tussen de binnen de gemeente acterende ontwikkelaars en corporaties.

We vinden wel elementen van een koers en strategie. Zo sluit de gemeente zich aan bij de regionale woonvisie 2017: de vijf speerpunten betreffen de bestaande voorraad (met name verduurzaming), vitale kernen, nieuwbouw, scheiden wonen en zorg (langer zelfstandig wonen van ouderen) en een flexibel afwegingskader voor nieuwbouw. Zie verder ook het Regionaal Actie Programma 2017-2021, het Coalitieprogramma 2018-2022 en het Collegeprogramma 2018-2022. Verder wordt incidenteel op onderdelen beleid gemaakt en vastgesteld. Denk aan het verkoopbeleid of investeringen in woningen, nieuwbouw, en dergelijke.

### Collegeprogramma 2018-2022

- De belangrijkste doelstelling uit het programma gerelateerd aan wonen en vastgoed betreffen:

- Werken aan woningbouw op verschillende locaties; woningbouw op verschillende locaties waarbij gestuurd wordt op gevarieerde woningbouw (starters, gezinnen, ouderen et cetera), collectief particulier opdrachtgeverschap, startersleningen, aardgasloos bouwen, duurzame woningbouw et cetera.
- 'Handelen en denken' vanuit duurzaamheid; duurzaamheid als een integraal onderdeel van denken en handelen, passend bij de schaal en omvang van onze gemeente.
- Uitdagingen Woningbedrijf: vernieuwing/verjonging portefeuille, verduurzaming, juiste match vraag en aanbod (korte en lange termijn), asbestsanering et cetera.
- Asbestvrije daken in Koggenland vanaf 2024.

## TOEKOMSTIGE OPGAVE

---

### **Samenvatting**

Er is een blijvende volkshuisvestelijk opgave waarin door het Woningbedrijf en De Woonschakel wordt voorzien. De grootste opgave is het formuleren en uitvoeren van een duurzaamheidsvisie en -beleid.

### **Gelijkblijvende vraag naar sociale huurwoningen**

Naar verwachting zal de omvang van de sociale doelgroep tot 2027 nog toenemen. Dit kan worden toegeschreven aan de toenemende vergrijzing. De resultaten van de regionale woonenquête laten echter zien dat, rekening houdend met woonbehoefte en verhuismobiliteit, de vraag naar sociale huurwoningen (c.q. kwantitatieve behoefte) de komende jaren min of meer gelijk blijft. Dat betekent dat de woningvoorraad van het Woningbedrijf minimaal op het niveau van 810 vhe dient te blijven. Wel vindt er een verschuiving plaats in kwalitatieve woningbehoefte. Onder invloed van de vergrijzing groeit de vraag naar levensloopbestendige woningen. Ook is aandacht nodig voor zogenaamde woonurgente op de woningmarkt (vergunninghouders, jongeren, arbeidsmigranten, kwetsbare groepen met een (vaak) psychiatrische problematiek, huisvesting voor pas gescheiden inwoners et cetera); onder andere door flexibele woonvormen.

### **Leefbaarheid is nauwelijks een issue**

De leefbaarheid in kernen en wijken is stabiel op een relatief hoog niveau. Alle buurten scoren een 7 of hoger in de meetsystematiek van de 'Leefbaarometer' (ministerie BZK). Uiteraard zullen leefbaarheidsvragen op individueel niveau zich voordoen als het gaat om overlast, tuinonderhoud.

### **Onderhoud**

Woningbedrijf Koggenland heeft het normale onderhoud uitgevoerd. Dit onderhoud heeft tot doel de woning in stand te houden c.q. op niveau te houden. Basis voor de huidige meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) betreft een nulmeting van de conditie van de woningen in 2002 door Bouwkundige Begeleidings Adviesgroep BV. In navolgende jaren is hier uitvoering aan gegeven waarbij op basis van eigen opnames van de staat van de woning en op basis van de technische levensduur van de verschillende onderdelen van de woningen bijstelling van de planning heeft plaatsgevonden. Een tussentijdse actualisatie van de conditiemeting heeft niet plaatsgevonden.

Het voornemen is om de conditiemeting van het woningbezit te toetsen volgens de NEN 2767-norm en om op basis hiervan, en in relatie tot een nieuwe portefeuillestrategie, een nieuwe meerjarenonderhoudsplanung en -begroting op te stellen. De verwachting is dat dit niet zal leiden tot substantiële financiële tegenvallers. Met andere woorden, het bezit van het Woningbedrijf staat er op basis van de huidige gegevens, goed bij.

### **Duurzaamheid**

Duurzaamheid vormt een belangrijk dossier voor de komende jaren. Dit heeft ook financiële consequenties voor het Woningbedrijf. Afhankelijk van de te kiezen strategie en het tempo gaat het om een aanzienlijke investering. Daarbij moet worden opgemerkt dat in sommige gevallen het mogelijk is om de huurder als compensatie voor een lagere energierekening een energieprestatievergoeding (EPV) te laten betalen dan wel



een vergoeding volgens de vergoedingentabel dat in het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 dat Aedes samen met de Woonbond heeft afgesloten.

Om uitspraken te kunnen doen over wat een realistische meerjarenprognose is, is het allereerst nodig een visie op duurzaamheid te formuleren, om deze vervolgens te vertalen naar een aanpak volgens bovenstaande scenario's of een mix van scenario's. De beschikbare investeringsruimte is één van de elementen in de afweging.

Deze keuze waar het Woningbedrijf voor staat verschilt niet van die van een vergelijkbare woningcorporatie. Gekeken zal moeten worden welke investering in duurzaamheid haalbaar is gezien het beschikbare budget en hoe deze investering (deels) terugverdiend kan worden (bijvoorbeeld via een energieprestatievergoeding of door een huurverhoging bij renovatie).

Met andere woorden, voor het Woningbedrijf Koggenland kan een investeringsplan in duurzaamheid opgesteld worden waarin realisatie van de opgave in balans is met de financiële ruimte.

### **Samenvatting opgave vastgoedportefeuille<sup>1</sup>**

- De omvang van de sociale woningvoorraad in de gemeente Koggenland moet minimaal gelijk blijven (met potentieel nog een lichte stijging). Bij ongewijzigd beleid op termijn is sprake van een afname van de portefeuille (verkoop, nieuwbouw). Dit vraagt dus een extra investering in nieuwbouw de komende jaren al dan niet in combinatie met het bijstellen van het huidige verkoopprogramma om op 'volume' te blijven. Gegeven het voorgaande wordt gekoerst op een groei van de portefeuille naar een omvang van 850 woningen de komende 15 jaar.
- Ontwikkelen van een meer flexibele vastgoedportefeuille geschikt voor meerdere doelgroepen waarin ook het langer zelfstandig thuis wonen gefaciliteerd wordt. Het op termijn vergroten van het aandeel levensloopbestendige woningen (grondgebonden of met lift).
- Het conformeren aan de prestatieafspraken betekent dat het Woningbedrijf vanaf 2025 geen huurwoningen meer heeft met een D, E, F of G label. Specifiek betekent dit dat voor 2025 189 woningen (gemiddeld 37 woningen per jaar) in aanmerking komen voor verduurzaming.
- Aardgasloos
- 85% van de woningen heeft een huurniveau dat onder de aftoppingsgrens laag ligt. Er zit daarom enige ruimte in de huren. Gezien de toekomstige verduurzamingsopgave zal deze potentie waar mogelijk benut moeten worden. Daarbij geldt dat er een balans gevonden moet worden tussen betaalbaarheid voor de huurder, verhuurbaarheid van de woning en het benutten van de verdienmogelijkheden. We sturen op een streefhuur van gemiddeld 70% van maximaal redelijk.
- Rekening houdend met een verkoopprogramma van 150 woningen en het huidige nieuwbouwprogramma van 40 woningen betekent dit het toevoegen van 190 woningen voor de komende 15 jaar.

---

<sup>1</sup> Portefeuillestrategie woningbedrijf

## FINANCIËLE POSITIE

---

### **Samenvatting**

Er is geen aanleiding om de huidige systematiek van de financiële administratie aan te passen. Aanvullend kan, op basis van financiële cijfers uit het softwarepakket NCCW inzicht worden verkregen op het rendement per complex of op de gehele portefeuille. In de huidige situatie is sprake van een financieel positief resultaat. Deze kan onder druk komen te staan ten gevolge van (deels) onrendabele investeringen, VPB en een lastenverhoging in verband met professionalisering van het Woningbedrijf. Mogelijk kan de reserve woningbedrijf (deels) worden ingezet.

De financiële huishouding van het Woningbedrijf maakt integraal onderdeel uit van de financiële huishouding van de gemeente als geheel. Dat maakt het lastig om de financiële resultaten met die van een woningcorporatie te vergelijken. Zo wordt het vastgoed op basis van historische kostprijs gewaardeerd terwijl een vastgoedbedrijf en woningcorporaties dat doen op basis van marktwaarde. Ook zijn mogelijk kosten van het Woningbedrijf verborgen in kosten van andere gemeentelijke afdelingen (denk aan personele kosten). Over de hoogte van het bedrijfsresultaat in vergelijking met woningcorporaties kunnen we hier geen uitspraken doen. Daarvoor zijn de verschillen in de administratie te groot. Ook woningcorporaties zijn onderling lastig te vergelijken. Vaak wordt op een andere manier geboekt waardoor de vergelijking niet een-op-een is te maken.

Voor het Woningbedrijf wordt in de financiële administratie en rapportage een afzonderlijke begroting en verantwoording opgesteld in de vorm van een resultatenprognose en resultatenrekening. Daarmee is er voldoende inzicht in de exploitatie van het Woningbedrijf. Door middel van analyses van de cijfers die in NCCW, het softwarepakket waarin de verhuuradministratie wordt bijgehouden, worden bijgehouden, kan meer inzicht ontstaan in het rendement van complexen en het rendement van de portefeuille als geheel. Er is dus geen aanleiding om de huidige systematiek van de financiële administratie aan te passen.

De realisatie over 2016 en 2017 én de prognose van 2018 tot en met 2021 laten een financieel positief resultaat zien van 0,5 mln. per jaar oplopend tot een kleine 0,7 mln. per jaar (Begroting 2018).

De rentevergoeding van rond 1,7 mln. op jaarbasis, wordt per 2018 omgezet in een bijdrage algemene dienst. Koggenland heeft de investeringslasten altijd uit eigen middelen gefinancierd en rekende rentelasten door aan het Woningbedrijf tegen percentage van 5,16% (over 2018). Volgens het Besluit begroting en verantwoording mogen sinds 2017 alleen werkelijke rentelasten berekend worden. Daarom zijn de rentelasten vervangen door een Bijdrage Algemene Dienst van rond 1,5 mln. Het uiteindelijke bedrijfsresultaat bedraagt rond 0,5 mln. (waarvan 0,4 mln. boekwinst). Dat betekent dat het Woningbedrijf voor de gemeente voor een voordelig saldo van 2 mln. op jaarbasis zorgt. NB. dit resultaat kan per jaar variëren onder invloed van meer of minder verkopen.

De bijdrage Algemeen Dienst (voorheen de rentelasten) kan voor het grootste deel als 'winst' worden gezien. Gaan we ervan uit dat het om rentelasten gaat dan is de 'winst' het verschil tussen de rente die de gemeente zelf op de kapitaalmarkt betaalt en de rente die zij intern doorberekent aan het Woningbedrijf. De 1,5 miljoen is gebaseerd op een intern doorberekende rente van 5,6%. De rente op de markt is voor gemeenten de afgelopen jaren rond 0,5%.

Dit resultaat kan in de toekomst veranderen, we noemen enkele factoren of 'knoppen'.

'Knoppen' die samenhangen met de bedrijfsvoering:

- Koggenland is in gesprek met de belastingdienst over de VPB. Is het Woningbedrijf in deze belastingplichtig of niet. Moet er wel VPB betaald worden dan is dat een extra kostenpost van 0,5 mln. per jaar.  
Voorts wordt het resultaat beïnvloed als gevolg van een verdere professionalisering van het Woningbedrijf. Het gaat hierbij om incidentele en structurele kosten ten behoeve van de professionalisering van de processen, uitbreiding van de formatie en extra inhuur onder meer voor specialistische adviezen.
- Er is een scenario denkbaar dat de gemeente investeringen niet meer vanuit eigen vermogen kan financieren en kapitaal op de markt moet lenen. Dan betekent een stijging van de rente en verhoging van de rentelasten die op het bedrijfsresultaat drukt.

‘Knoppen’ die samenhangen met de uitwerking van de vastgoedopgave:

- Woning verkopen en vervangende nieuwbouw plegen: met het huidige prijsniveau brengt een woningverkoop gemiddeld € 160.000,- op en zijn de kosten van een nieuwe Bijna Energie Neutrale (BENG), aardgasloze woning € 200.000,-. De investering voor 180 woningen zou dan op € 36.000.000,- komen. Deze investering wordt uiteraard wel over een langere periode uitgesmeerd.
- Investeringsruimte in duurzaamheid kunnen het bedrijfsresultaat drukken. Tegenover deze investeringen staan in beperkte mate inkomsten. We willen er wel op wijzen dat voor het Woningbedrijf een investeringsreserve van 12 mln. is vastgelegd!
- Ten slotte zit er enige ‘ruimte’ in de huren. Met andere woorden, tussen de maximaal redelijke huur die op basis van de puntensystematiek gevraagd kan worden en de werkelijke huur zit een behoorlijk gat. Er is ruimte om meer huur te vragen, bijvoorbeeld bij woningverbetering of bij mutatie. Dat vergroot de investeringsruimte.

De mate waarin het huidige financieel positief resultaat kan worden bestendigd is uiteindelijk afhankelijk van de visie die de gemeente formuleert op het Woningbedrijf zelf, de gewenste kwaliteit van de woningen (onderhoudskosten) en de gewenste investeringen in duurzaamheid. Op basis van bovenstaande variabelen kan het huidige resultaat onder druk komen te staan ten gevolge van (deels) onrendabele investeringen, VPB en een lastenverhoging in verband met professionalisering van het Woningbedrijf.

Ten slotte is het goed om ook als belegger naar het vermogen van het Woningbedrijf te kijken. Met de woningen van het Woningbedrijf beschikt de gemeente over een aanzienlijk kapitaal, zij het dat dit in stenen is vastgelegd en dus niet direct uitgegeven kan worden. De WOZ-waarde over 2017 bedraagt rond 120 mln. Een afweging is dat bij verkoop van het Woningbedrijf het vastgelegde kapitaal beschikbaar komt voor alternatieve bestemmingen. Er kunnen moverend redenen zijn om dit kapitaal vrij te maken door het Woningbedrijf te verkopen dan wel te verzelfstandigen. Bij verkoop moet er rekening mee gehouden worden dat verkoop in verhuurde staat minder oplevert en dat je een koper moet vinden. Bij verzelfstandiging binnen de context van de gemeente, bijvoorbeeld in de vorm van een BV, zullen substantiële transitiekosten gemaakt moeten worden en zal een deel van het vermogen niet vrij gemaakt kunnen worden maar als lening in het verzelfstandigde woningbedrijf achter blijven. Het verzelfstandigde woningbedrijf heeft eigen vermogen nodig, en heeft financiële ruimte nodig om de volkshuisvestelijke opgave te kunnen realiseren. Dit geldt ook bij verkoop van het bezit aan De Woonschakel.