

Bijlage 2: Uitwerking eigen woningbedrijf

Onder meer vanwege ingeperkte mogelijkheden van woningcorporaties, hebben in het afgelopen decennium hier en daar gemeenten overwogen om een deel van de (voormalige) corporatietaken op te pakken. Onder de huidige volkshuisvestingsregelgeving is het op basis van art. 158 lid 2 Provinciewet, een investeringsstrategie mogelijk om een woningbedrijf op te zetten in de vorm van een nieuw toegelaten instelling (TI). Ook een woningcorporatie is een TI. Deze instellingen vallen onder de Autoriteit woningcorporaties (Aw), vallend onder de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De instellingen die onder de Aw vallen dienen zich te houden aan o.a. de Woningwet en aanvullende richtlijnen en procedures die de Aw meegeeft. Ook kan een TI geld lenen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), waarbij er ook financiële borging vanuit het WSW is. Naast een woningbedrijf als TI is het ook mogelijk om een woningbedrijf op te zetten binnen de eigen overheidsorganisatie, zoals bijvoorbeeld indertijd de Groenservice Zuid-Holland en de Muskusrattenbestrijding. Hier zijn echter wel extra risico's aan verbonden.

Het oprichten van een eigen woningbedrijf gaat naast de juridische mogelijkheden om als provincie een woningbedrijf te hebben, gepaard met een groot aantal uitdagingen, Hieronder in het kort.

- *Financiën.* Het oprichten van een eigen woningbedrijf is duur. De provincie zal genoodzaakt zijn om dit geld te lenen. De aflossing hiervan zal lange tijd op de begroting en daarmee op andere ambities drukken. Bij het opzetten van een coöperatie gaat het om kosten van oprichting en bedrijfsvoering. Hiervoor wordt jaarlijks contributie betaald. Bij een BV moet kapitaal worden verschaft in ruil voor aandelen. Die hoeven niet meteen helemaal volgestort te worden, er kan ook een regeling opgesteld worden dat een deel wordt opgevraagd te hoogte van het benodigde bedrag. Om te bepalen wat de financiële impact precies is, zal er een gedegen business case gemaakt moeten worden die inzage biedt in de kosten en baten.
- *Onrendabele top.* Door de onrendabele top op sociale woningen ontstaat er een risico dat een eigen woningbedrijf niet geheel kostendekkend is. Het heeft op termijn mogelijk invloed op de algemene reserve van de provincie via het weerstandsvermogen. Daarnaast leidt een eigen woningbedrijf er sowieso toe dat meer van de algemene reserve van de provincie gebruikt wordt om een juiste buffer aan te houden voor de dekking van alle risico's en zal er een aparte risicoreserve moeten komen om eventuele verliezen, of afwaarderingen op te vangen. Daar tegenover staat een maandelijks inkomstenbron die de oprichtingskosten van een eigen woningbedrijf wellicht niet zal dekken, maar wel een relatief stabiele inkomstenbron oplevert middels de inning van huurpenningen.
- *Toezicht.* Zoals geschreven valt een eigen woningbedrijf als TI onder de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Dit toezicht brengt met zich mee dat de Provincie verantwoording af moet leggen aan de Aw middels visitaties op het gebied van bijvoorbeeld integriteit en financiën. Dit is administratief vrij intensief. De provincie zit zelf niet in de raad van bestuur, want zij is aandeelhouder, dus lid van de Algemene vergadering van aandeelhouders. Toezicht op het bestuur wordt gehouden door ofwel een Raad van Commissarissen/Toezicht of een niet uitvoerend bestuurder. Het bestuur en de RvC leggen verantwoording af aan de Algemene vergadering, de eerste over het gevoerde bestuur en het uitvoeren van de investeringsstrategie en de laatste over het uitgevoerde toezicht. De controles van BZK zullen scherper worden vanwege het grotere financiële risico. Dit zal mogelijkterwijs gerealiseerd

kunnen worden door de controles van de algemene vergadering, RvC of accountant met hen te delen.

- *Beheer / exploitatie.* Praktische beheer- en (planmatige) onderhoudstaken, alsook beleid op leefbaarheid, formele bewonersparticipatie en de verantwoordelijkheid betreffende het tegengaan van woonfraude en overlast die direct voortvloeien uit de woningwet en een sociaal incassobureau zijn onlosmakelijk verbonden aan de exploitatie van (sociale) huurwoningen. Het eigen woningbedrijf kan deze taken in eigen hand houden of uitbesteden aan derden. Schaalgrootte, of het aantal woningen zal hier een doorslaggevende factor zijn. Bij te weinig woningen zal het opzetten van een organisatie die alle werkzaamheden die een woningcorporatie behoort te doen onrendabel maken. Daarnaast moeten wij als overheidsorgaan er rekening mee houden dat we mogelijk te maken hebben met Europese aanbestedingstrajecten. Dit heeft meer onderzoek.
- *Expertise / organisatie.* Expertise om een woonbedrijf draaiend te houden zal van buitenaf moeten worden aangetrokken, omdat wij dat nu niet in huis hebben. Met de huidige krapte op de arbeidsmarkt zal dit een uitdaging zijn.
- *Tijd.* Het oprichten van een eigen woningbedrijf en de daadwerkelijke realisatie van woningbouw vraagt tijd. De kennis om een TI op te zetten hebben we middels de Verbonden Partijen in huis. Dit zal minimaal een jaar duren. Parallel hieraan kan er gezocht worden naar geschikte locaties, wat niet eenvoudig zal zijn. De tijd die dit naast de aanbestedingen en vergunningstrajecten in beslag neemt is lang. Concrete resultaten voor het snel bouwen van meer betaalbare woningen biedt het oprichten van een woningbedrijf daardoor niet op korte termijn.