

## Strategisch Voorraadbeleid Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland 2017



31 augustus 2017  
Versie: 4

Inhoudsopgave  
Hoofdstuk Paginanummer  
I Inleiding 2

II Doel 2  
III Werkwijze 2  
IV Samenvatting 3  
V Uitwerking 4  
1. Volkshuisvestingsbehoefte 5  
2. Toekomstwaarde 6  
3. Beleid/eisen en technische staat 6  
4. Financiële doorrekening SVB 7  
  
VI Conclusie 8  
VII Toekomst 9  
VIII Personeel 9  
IX Bijlagen 9

## I. Inleiding

Het laatste Strategisch voorraadbeleidsplan (SVB) van het gemeentelijk woningbedrijf Ameland (GWA) dateert van 22 maart 2011 (Dinapo, Arne van der Velde). Team GWA heeft zich vanaf 2011 bezig gehouden met uitwerking van het SVB, vanaf 2014 ondersteund door Fooq. Gezien de tijdspanne 2011-2017 heeft de gemeenteraad gevraagd om een bijgesteld SVB te maken op basis van de tevens nieuw te vormen Woonvisie 2017. In deze rapportage is getracht op zo'n impact mogelijke wijze het bijgestelde SVB weer te geven.

Het SVB is een dynamisch proces (en geen eenmalig project). Via monitoring van zowel veranderingen in de omgeving en markt, als voortgang van de realisatie van de SVB Doelstellingen, wordt periodiek bepaald of bijstelling van beleid noodzakelijk is. GWA werkt conform het proces zoals beschreven in het rapport van Hoffman Krul & Partners van 2008 'Van beheren naar sturen':



## II Doel

Het bijstellen van het Strategisch voorraadbeleidsplan, het vaststellen van concrete complexstrategieën en (sloop-/) nieuwbouwplannen voor de jaren 2017- 2021, inclusief uitwerken van de bijbehorende financiële consequenties en meerjarenbegroting voor 2017-2021.

## III Werkwijze

Voor het bepalen van het Strategisch voorraad beleid is het zaak te bepalen voor wie het GWA woningen/zorgvastgoed wil verhuren en wat voor voorraad aan woningen er nodig is; wat is de volkshuisvestelijke opgave en welke wensportefeuille volgt daaruit? Deze beide onderwerpen worden beschreven in de Woonvisie

Vervolgens wordt de huidige woningenportefeuille vergeleken met de wensportefeuille en wordt bepaald welke maatregelen er nodig zijn om die wensportefeuille te benaderen. Maatregelen zijn bijvoorbeeld; renovatie, plattegrond-wijziging, energieprestatieverbetering, sloop en nieuwbouw. Tenslotte dient doorgerekend te worden of die te nemen maatregelen ook financieel haalbaar zijn voor het GWA. In concrete stappen:

1. Volkshuisvestingsbehoefte (bevolkingsomvang /woningbehoefte /gezinsgrootte)
2. Toekomstwaarde (oppervlaktematen en levensloopbestendigheid/ locatie)
3. Beleid/eisen, technisch (technisch niveau, asbest, energiebeleid, duurzaamheid)
4. Financiën (zijn de investeringen haalbaar / te activeren)

## IV Samenvatting

Het Strategisch Voorraad beleid (SVB) van 2011 ging uit van een evenwichtsscenario qua bevolking en als gevolg daarvan per saldo een afname van het aantal woningen van het gemeentelijk woningbedrijf; verkoop van 50 woningen en de bouw van 20 multicategoriale woningen.

Op basis van de nieuwe Woonvisie Ameland en op basis van de beoordeling van alle complexen op toekomstwaarde en aanpasbaarheid aan wijzigingen in demografie en het Nederlandse zorgstelsel blijkt in dit nieuwe SVB van 2017 behoefte aan aanpassing van dit beleid.

Er zijn meer woningen nodig dan de huidige voorraad. Er is behoefte aan woningen die levensloopbestendig zijn (vanwege vergrijzing en verandering van het zorgstelsel "langer thuis wonen"). En er is een grotere behoefte aan kleinere woningen omdat de huishoudensgrootte afneemt. Bestaande woningen kunnen dienen om die kleinere huishoudens te huisvesten, alle toevoegingen in de sociale huur zullen levensloopbestendig moeten zijn. De conclusie is dat bestaande woningen onderhouden en deels aangepast moeten worden. Sloop en vervangende nieuwbouw is wenselijk bij totaal 4 woningen en uitbreiding van de woningvoorraad van GWA blijkt nodig te zijn met circa 25-30 woningen.

Daarnaast zal de in de Woonvisie opgenomen uitbreiding van de doelgroep met een jaarinkomen tot 60.000 euro, leiden tot het toevoegen van circa 10-15 middeldure huurwoningen aan de woningvoorraad van het GWA. Het voordeel van het GWA is dat zij in tegenstelling tot reguliere woningcorporaties (zijnde Toegelaten Instellingen), wel de mogelijkheid heeft tot het exploiteren van middeldure huurwoningen.

De doelstellingen uit de Woonvisie leiden tot de uitbreiding van de woningvoorraad van het GWA met circa 40 woningen in de komende 4 jaren. De bestaande voorraad is verder beoordeeld op toekomstwaarde en mogelijkheid om levensloopbestendig te maken en wordt volgens het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) onderhouden. Daarnaast wordt het project 'Kwaliteitsverbetering huurwoningen GWA' uitgevoerd. Dit project is in de aanbestedingsfase en zal in 2017 (en zo nodig begin 2018) worden uitgevoerd.

Vanaf juni 2017 is er gewerkt aan de vertaling van de concept Woonvisie Ameland naar het SVB voor het Gemeentelijk Woningbedrijf. De uitkomsten van de financiële doorrekening leiden tot de conclusie dat de maatregelen die zijn opgenomen in het SVB financieel haalbaar zijn voor GWA.

#### V Uitwerking

Voor het bepalen van een uitwerking van het Strategisch voorraad beleid tot concrete complexstrategieën zijn er een aantal elementen waaraan de complexen getoetst moeten worden;

1. Volkshuisvestingsbehoefte (bevolkingsomvang /woningbehoefte /gezinsgrootte)
2. Toekomstwaarde (oppervlaktematen en levensloopbestendigheid/ locatie)
3. Beleid/eisen, technisch (technisch niveau, asbest, energiebeleid, duurzaamheid)
4. Financiën (zijn de investeringen haalbaar / te activeren)

Bij bovenstaande punten is de volgende toelichting van belang;

1. Er is een nieuwe PRIMOS prognose gemaakt van de demografische ontwikkelingen en woningbehoefte in 2013/2014 voor heel Nederland. Op basis van die getallen en die van de Provincie Fryslân is in 2014 en 2015 al getracht om de volkshuisvestelijke behoefte voor komende decennia vast te stellen voor Ameland. Zelfs de Provinciaal ambtenaar moest toen aangeven dat er te weinig gegevens zijn om daar met zekerheid iets over te zeggen. Vervolgens heeft KAW in 2016 de 'Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden' gemaakt die al enige verdieping aanbracht in de getallen. Die analyse is nu verder in detail uitgewerkt voor Ameland in de 'Woonvisie Ameland' (augustus 2017). Er was in 2014 al wel een globaal beeld van de woningbehoefte (evenveel of meer woningen voor heel Ameland, en aanpassing ivm vergrijzing en verduurzaming) maar niet gedetailleerd genoeg om daar goed onderbouwde cijfers aan te kunnen hangen. Op basis daarvan is het GWA al wel in 2015 gestart met het beoordelen van punt 2 en 3;
2. In het SVB van 2011 zijn geen kwaliteitseisen aan oppervlaktematen van kamers gesteld. Dit is nu wel gedaan. Door hier wel wensen en eisen aan te binden is het eenvoudiger de toekomstwaarde van complexen vast te stellen. Daarnaast is gekeken welke woningen levensloopbestendig gemaakt kunnen worden zodat ze geschikt(er) zijn voor oudere en of zorgbehoevende bewoners.
3. Allereerst is onderzocht welke onderhoudsbudgetten zijn nodig (MJOP) om de woningen nog tientallen jaren te kunnen exploiteren. Vervolgens is onderzocht in hoeverre Energetisch verbeteren mogelijk is. Variërend van energielabel verbeteren naar C of B, tot aan inschatten wat gasloos en Nul op de meter betekenen voor de huidige voorraad van woningen).
4. Berekenen wat de financiële consequenties zijn van het SVB.

Vanaf 2014 registreert het GWA alle complexinformatie in één overzicht ('Basisbestand woningen').

Met behulp hiervan is ten behoeve van het project 'huurwoningen GWA' een complexbeoordeling gemaakt waarbij alle woningen zijn beoordeeld op functionaliteit (kamer grootte en – indeling van de woning). Daarnaast zijn ze ook beoordeeld op hun levensloopbestendigheid en mogelijkheid om te verbouwen tot levensloopbestendige woningen. Tevens is van alle woningen bepaald wat de onderhoudssituatie is. Op basis van de doorrekening van al deze aspecten is een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) met bijbehorende begroting gemaakt.

De complexinformatie, de gegevens in het MJOP, informatie over vervangingsjaren van sanitair, keuken en cv is gebruikt voor de eerste doorrekening van het SVB op basis van de nieuwe Woonvisie.

Ten behoeve van de uitwerking van de Woonvisie is er een projectgroep samengesteld om deze uitwerking vorm te geven.

De projectgroep bestond uit:

Wilmar Bakema, José Kooiker, Douwe Molenaar, Sjouke Winia (Gem. Ameland)

Oscar Haffmans (Fooq)

Aitze van den Bosch, Daniël Depenbrock (KAW)

Deze projectgroep is meerdere keren bijeen geweest in juni en juli 2017. De rapportage daarvan is te vinden in het KAW document Woonvisie Ameland van augustus 2017. Voor de herijking van het SVB is er een projectgroep gevormd, bestaande uit:

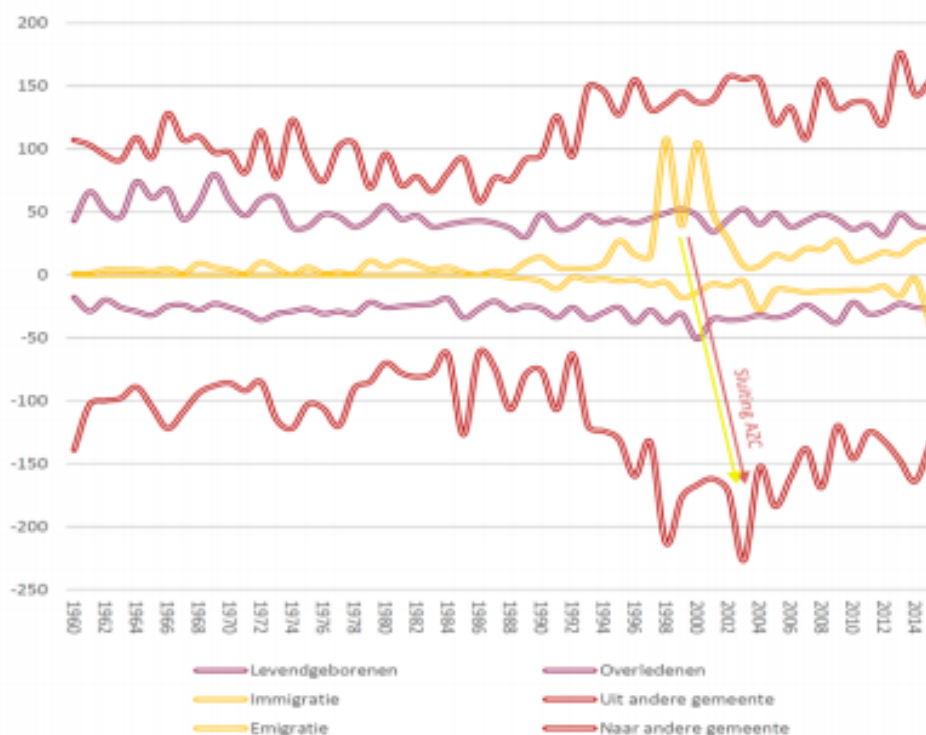
José Kooiker, Douwe Molenaar, Sjouke Winia (Gem. Ameland)

Oscar Haffmans (Fooq)

Deze groep heeft sinds 2014 gewerkt aan het opzetten van een gedetailleerder SVB. Vanaf juni 2017 is er gewerkt aan de vertaling van de concept Woonvisie Ameland naar het Strategisch Voorraad Beleid voor het Gemeentelijk Woningbedrijf.

### 1. Volkshuisvestingsbehoefte

De Woonvisie Ameland schets een aantal ambities, namelijk dat Ameland een hoogwaardig toeristen-eiland wil zijn en een vitaal wooneiland waar je ook als oudere en zorgbehoevende kan (blijven) wonen. Op het gebied van demografische ontwikkelingen volgt Ameland de nationale trends op het gebied van gezinsverkleining en vergrijzing.



Figuur 3: Gemeente Ameland, demografische factoren 1960-2015 (bron: CBS)

Het voorgaande leidt tot een behoefte aan meer levensloopbestendige woningen en een afnemende behoefte aan (grote) eengezinswoningen met veel slaapkamers.

Om de ambities uit de woonvisie te realiseren is voor het GWA het volgende van belang:

- De doelgroep van het GWA verbreden met huurders met jaarinkomen tot 60.000 euro (in plaats van 40.000 euro);
- Economische binding wordt een belangrijker factor, mede door langer seizoen/jaar rond vraag naar personeel(shuisvesting);

- c. Er is behoefte aan uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen (t.b.v. de doelgroep met iets hogere inkomens, zie bij a). Uitbreiding sociale huurwoningen; 25 tot 30 woningen. Uitbreiding middeldure huurwoningen; 10 tot 15 woningen;
- d. Actieve grondpolitiek is benodigd om de woningvoorraad te kunnen laten groeien;
- e. Wonen en zorg; de gevolgen van de verandering van het zorgstelsel (langer thuis wonen met behulp van thuiszorg) en ideeën over zwaardere zorg behouden op Ameland (De Stelp) hebben gevolgen voor de woningvoorraad van het GWA. Deze dient levensloopbestendig te worden om zorg en langer thuis wonen mogelijk te maken. Voor de locatie de Stelp worden nu een aantal scenario's onderzocht.

## 2. Toekomstwaarde

Van alle woningen van het GWA is naar de indeling van de woning gekeken en naar de oppervlakten van de verschillende ruimten in de woning. Is het een woning met een toekomstbestendige plattegrond? Zo nee kan die aangepast; bijvoorbeeld met open in plaats van dichte keuken? Alle oppervlakten van de woningen zijn beoordeeld en waar noodzakelijk zijn plattegrondveranderingen getekend. Daarbij is rekening gehouden met een verminderde behoefte aan veel slaapkamers, en een toenemende behoefte aan huisvesting voor kleinere huishoudens. Daarnaast is gekeken of het enigszins haalbaar is om de woning levensloopbestendig te maken, waardoor deze rollator/rolstoelgeschikt wordt met mogelijkheid tot verlenen van (zware) thuiszorg. Deze veranderingen (plattegrondwijzigingen) zijn doorgerekend in het SVB. Bij een aantal complexen (31 en 32) zijn reeds een vijftal woningen bij mutatie tot levensloopbestendig verbouwd. Deze ervaringscijfers zijn verwerkt in dit SVB. In de Woonvisie Ameland wordt geconstateerd dat de vraag naar woningen in alle delen en dorpen van Ameland in even grote mate aanwezig is. Bij reacties op vrijkomende huurwoningen blijkt dat er maar 1 à 2 complexen zijn die soms moeilijker verhuren. Zie daarvoor Woonvisie Ameland.

## 3. Beleid/eisen en technische staat

Vanaf 2014 zijn alle woningen opgenomen in het SVB bestand. Van alle woningen is ouderdom van installaties, keuken, wc en badkamer opgenomen evenals de beoordeling van de technische staat. Dit heeft geleid tot een doorrekening van vervangingsmomenten en bijbehorende kosten. In samenwerking met Thuis Wonen is een MJOP opgesteld. Hierin wordt doorgerekend wat de komende jaren de onderhoudskosten zullen zijn en wanneer onderhoud/vervanging plaatsvindt. Zie Bijlage 1.

Onderhoud vindt permanent plaats. Daarnaast wordt het project 'Kwaliteitsverbetering huurwoningen GWA' uitgevoerd waarbij ISV III subsidie van de Provincie wordt verkregen. De aanbesteding van 119 woningen die in het kader van dit project worden verbeterd tot energieindex 1.40 of lager (vergelijkbaar met energielabel B) is reeds uitgezet in de markt. Nog in 2017 dienen de eerste woningen van dit project opgeleverd te worden waarbij vooral de schil van de woningen wordt geïsoleerd; spouwmuurisolatie, hoog rendement isolatieglas, daken vloerisolatie en vervanging van enkele verouderde verwarmingsinstallaties.

NOM/energieneutraal : Eind 2015 is er een onderzoek gestart naar het energieneutraal of Nul op de Meter (NOM) maken van de GWA woningvoorraad. Hiertoe heeft er een uitgebreid onderzoek plaatsgevonden en is de gemeenteraad en het college ook op excursie geweest om kennis te maken met een aantal recente NOM woningen en haar bewoners. Er zijn een aantal scenario's doorgerekend om de GWA voorraad NOM of NOM ready te maken. Op basis van die rapportage heeft de Gemeente Ameland besloten dit (voorlopig) niet uit te voeren en alsnog het ISV III kwaliteitsverbeteringsproject uit te voeren. Daarnaast is nu wel bepaald dat de nieuwbouw dient te voldoen aan minimaal NOM ready. NOM ready dat wil zeggen dat de woning zo'n goede isolatiewaarde en installatievoorbereiding heeft dat alleen met het toevoegen van de benodigde installaties (bijvoorbeeld lucht-warmtepomp en veel zonnepanelen) later tot Nul op de Meter (NOM) woning gemaakt kan worden. Daarnaast stelt het GWA zijn voorraad ook ter beschikking aan een aantal energiepilots, zo is er onder andere een woning energieneutraal gemaakt in het Urgenda programma en zijn er een dertigtal woningen uitgerust met een drie verschillende combiwarmtepomp-systemen (een pilot van Gasterra).

Sloop/nieuwbouw : Het in één overzicht brengen van het MJOP, de kosten van energiemaatregelen en de kosten van plattegrondwijzigingen geeft een duidelijk inzicht in de onderhouds- en investeringskosten per woning, voor de resterende levensduur. Bij een aantal woningen zijn die kosten zodanig hoog dat daar onderzocht is of de woningen een dergelijke investering nog waard zijn. Bij Complex 3 heeft dit geleid tot het overwegen van sloop omdat de vernieuwings- en onderhoudskosten (90.000 tot bijna 100.000 euro per woning) niet in verhouding staan tot de toekomstwaarde van deze woningen. Ook bij enkele andere complexen is sprake van relatief hoge kosten (gemiddeld 60.000 tot 70.000 euro per woning). Ook daar heeft een beoordeling plaatsgevonden van de mogelijkheid van sloop en vervangende nieuwbouw. Omdat in die gevallen echter vrijwel nooit sprake is van aaneensluitende wooncomplexen (helpt van twee-onder-een-kap verkocht), is sloop en nieuwbouw geen reële optie. Daarom is in dit SVB alleen complex 3 benoemd als sloop- en nieuwbouw project. De kosten van sloop, herhuisvesting en nieuwbouw van deze 4 woningen zijn doorgerekend in dit SVB.

## 4. Financiële doorrekening SVB

De financiële doorrekening van het nieuwe SVB is gebaseerd op een verdere exploitatie van het huidige bezit, aangevuld met de effecten van nieuw gekozen maatregelen.

**Exploitatie huidig bezit**: Exploitatie van het huidige bezit, betekent dat de woningen worden verhuurd, bij mutatie opnieuw verhuurd, dat het noodzakelijk onderhoud wordt uitgevoerd op basis van het geldende MJOP, dat noodzakelijke vervanging van keukens, badkamers en dergelijke plaatsvindt als dat nodig is, maar dat er verder geen bijzondere activiteiten worden ondernomen. Feitelijk betekent dit 'going concern'.

**Nieuwe maatregelen**: Nieuwe maatregelen vloeien vooral voort uit de 'Woonvisie Ameland', zoals nieuwbouw woningen en uitbreiding van de doelgroep van beleid tot inkomens van € 60.000.

Daarnaast wordt het project 'Kwaliteitsmaatregelen huurwoningen GWA' aangemerkt als een nieuwe maatregel. Weliswaar is in 2014 al een krediet beschikbaar gesteld, de uitvoering moet nog grotendeels plaatsvinden (vooral de aanpassing van huurwoningen naar energielabel B). Tot dit project behoren ook plattegrondaanpassingen naar levensloopbestendige woningen, voor woningen die daarvoor geschikt zijn en waar dat ten gevolge van een huurmutatie mogelijk is. Voor dit project zijn provinciale subsidies toegezegd.

Sloop van woningen en vervangende nieuwbouw is een optie bij 4 woningen die in het kader van dit project wordt doorgerekend als maatregel, omdat kosten van kwaliteitsverbetering, onderhoud, etc. niet in verhouding staan tot de toekomstwaarde van de betreffende woningen.

Verkoop van woningen, ten slotte, is een maatregel die kan worden overwogen en doorgerekend om middelen te genereren teneinde andere activiteiten van het GWA mogelijk te maken. Bij de nieuwe maatregelen wordt (nog) niet rekening gehouden met bouwplannen voor De Stelp. Weliswaar is het mogelijk dat GWA een rol krijgt als bouwer en exploiterende partij, maar het uitgangspunt daarbij is voor GWA dat een dergelijk plan budgettair mogelijk is, en dat eventuele tekorten (eenmalig of structureel) door andere partijen voor hun rekening worden genomen.

#### Doorrekening

In **bijlage 1** bij dit rapport zijn de uitgangspunten voor de doorrekening van het voorgaande opgenomen.

De uitgangspunten zijn als volgt gerubriceerd:

- Nieuwbouw woningen doelgroep tot € 40.000;
- Nieuwbouw woningen doelgroep € 40.000 tot € 60.000
- Verkoop woningen;
- Sloop en nieuwbouw woningen;
- Verbetering EPA;
- Plattegrondaanpassingen (levensloopbestendig);
- Huuraanpassingen, huurharmonisatie;
- Overige aandachtspunten.

Per onderdeel zijn variabelen aangegeven, waarbij de keuze van invloed is op de financiële effecten voor GWA (zoals het in een jaar te bouwen aantal woningen). Dit 'dashboard' is dan ook de basis voor de financiële doorrekening van het SVB, oftewel voor balans, exploitatierekening en kasstroomoverzicht van GWA op meerjarenbasis.

#### VI Conclusie

De belangrijke keuzes voor de doorrekening van het nieuwe SVB zijn:

- de bouw van 25 huurwoningen voor de doelgroep met een inkomen tot € 40.000;
- de bouw van 15 huurwoningen voor de (nieuwe) doelgroep met een inkomen tussen de € 40.000 en € 60.000;
- de sloop en nieuwbouw van 4 woningen van complex 3 (Badweg te Hollum);
- uitvoering in 2017 van het project 'Kwaliteitsmaatregelen huurwoningen GWA', voor wat betreft aanpassing naar energielabel B.

In bijlage 1 zijn daarnaast overige variabelen gekozen, zoals starthuren, exploitatiekosten en huur- en prijsontwikkelingen.

In bijlage 2 bij dit rapport zijn de conclusies uit de financiële doorrekening van het SVB aangegeven. In de beoordeling van de financiële doorrekening (punten 2 en 3 van deze bijlage) blijkt op lange termijn het oordeel over de draagkracht van het vermogen van GWA positief. Uiteraard geldt hierbij dat er sprake is van veel aannames voor de toekomst en uit de gevoeligheidsanalyse bij punt 4 blijken de effecten van aanpassing van variabelen.

Gelet op de voorliggende financiële doorrekening, wordt de in dit rapport genoemde uitwerking van het SVB voor de jaren vanaf 2017 financieel haalbaar geacht voor GWA.

#### VII Toekomst

Er dient er onderzocht te worden welke andere maatregelen nodig zijn om deze ambities waar te maken (o.a. controleren/aanpassen van de huisvestingsverordening van de gemeente op toevoegen doelgroep tot met jaarinkomen tot 60.000 euro). De gevolgen van met name de uitbreiding van de woningvoorraad en het toevoegen van middeldure huurwoningen dient nauwgezet gemonitord te worden om te zien

of de gestelde doelen behaald worden. Waar nodig dient dan bijgestuurd te worden (temporiseren dan wel versnellen van de nieuwbouw).

#### VIII Personeel

De genoemde uitwerking is een te grote uitdaging voor de huidige bezetting van het GWA. Hiervoor zal extra personeelscapaciteit nodig zijn. Naar schatting zal er gedurende de periode waarin de woningen worden gebouwd en aangepast (o.a. project 119 woningen) aan extra arbeidsvolume van 0,5 tot 0,75 FTE nodig zijn over het gehele werkgebied van GWA. Dus van grondvererving tot directievoering op de bouw, en van doorrekenen van de stichtingskostenberekeningen tot de bewonersbegeleiding. Dit kan opgevangen worden door interne of externe FTE toe te voegen.

Door de uitbreiding van de voorraad met 40 woningen zal er 16% aan de voorraad worden toegevoegd. Dit betekent voor een aantal onderdelen van het GWA ook een permanente toename van de workload met name op gebieden van beheer (meer woningen) en verhuur (bewonerscontacten).

#### IX Bijlagen bij deze Rapportage

Bijlage 1: Uitgangspunten doorrekening SVB, d.d. 31 augustus 2017

Bijlage 2: Conclusies uit de doorrekening van het SVB 2017, d.d. 31 augustus 201