

Strategisch Voorraadbeleid Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland 2017

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 compact 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 Ameland.

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 'Woning-

marktanalyse 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 'Kwaliteitsverbetering 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:

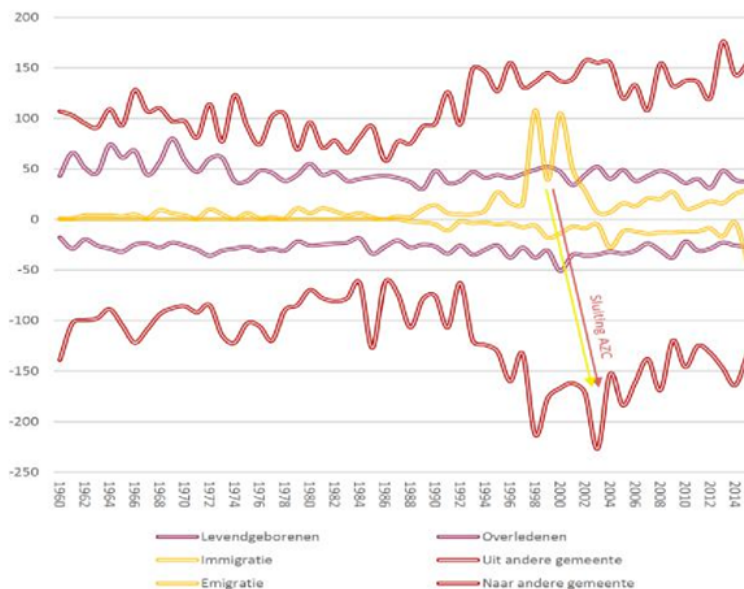
José Kooiker, Douwe Molenaar, Sjouke Winia (Gem. Ameland)

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 toeristeneiland 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 belangrijkere factor, mede door langer seizoen/jaar rond vraag naar personeel(shuisvesting);
- 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;
- Actieve grondpolitiek is benodigd om de woningvoorraad te kunnen laten groeien;
- 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, keukens, 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 Thús 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, dak- en 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 (heft 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

Algemeen	
Uitgaande van de jaarcijfers van het Woningbedrijf tot en met 2016, wordt een prognose doorgerekend van exploitatierekening, balans en kasstroomoverzicht voor de periode tot en met 2039.	
Deze periode hangt samen met de looptijd van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP).	
Bovendien is in 2014 een "Basisbestand woningen" opgesteld, waarin maatregelen en kosten zijn aangegeven op het gebied van vervanging keukens, badkamers, toiletten en cv-ketels, kwaliteitsmaatregelen en (waar dat mogelijk is) aanpassing naar levensloopbestendig. Ook dit bestand is gebaseerd op de periode tot en met 2039.	
De uitgangspunten voor de financiële doorrekening van het SVB worden hierna aangegeven en zijn als volgt gerubriceerd:	
✓	- Ontwikkeling huur- en prijsniveau en rentetarieven
✓	- Onderhoud en vervanging
✓	- EPA en plattegrondaanpassing
✓	- Huuraanpassingen, huurharmonisatie
✓	- Nieuwbouw woningen doelgroep tot € 40.000
✓	- Nieuwbouw woningen doelgroep € 40.000 tot € 60.000
✓	- Verkoop woningen
✓	- Sloop en nieuwbouw woningen
✓	- Overige aandachtspunten

Ontwikkeling huur- en prijsniveau en rentetarieven	
Jaarlijkse stijging van prijsniveau, vanaf 2017:	1,50%
Jaarlijkse stijging van huurniveau, vanaf 2018:	1,00%
Rentepercentage op werkkapitaal bij gemeente (rekening-courant-verhouding):	
vanaf 2017	1,00%
Rentekosten i.v.m. kapitaalverstrekking door gemeente:	
2017 - 2022	2,00%
vanaf 2023	2,50%

Onderhoud		
De kosten van planmatig onderhoud zijn gebaseerd op het MJOP van 2014, geldend voor de periode tot en met 2039.		
Voor vervanging zijn de volgende variabelen uitgangspunt in de berekeningen:		
	kosten	levensduur
Keuken	3.000	20 jaar
HR CV-ketel	1.500	18 jaar
Badkamer	6.000	30 jaar
Toilet	1.000	30 jaar

EPA en plattegrondaanpassingen			
Eind 2014 beschikbaar gesteld netto krediet voor project "Kwaliteitsverbetering":	615.750		
subsidiebeschikking fase 1	212.750	(projectkosten: € 497.437)	
subsidiebeschikking fase 2	228.500	(projectkosten: € 486.000)	
Beschikbare budgettaire ruimte	1.057.000		
Gemaakte kosten beide fasen:	2015	2016	totaal
ISVIII, fase 1	107.335	115.248	222.583
ISVIII, fase 2	10.184	284.676	294.860
	117.519	399.924	517.443
Deze kosten zijn verantwoord in de jaarrekeningen van 2015 en 2016.			
In 2017 nog te maken kosten EPA (woningen naar 'label B'):			1.100.000
Te ontvangen ('realiseren') subsidie:			441.250
Netto kosten GWA, te realiseren in 2017:			658.750
Uitgangspunt is geen huuraanpassingen ten gevolge van verbetering label naar niveau B, behalve bij mutatie.			
Kosten van plattegrondaanpassing worden in 2017 per woning ingeschat op:			50.000
Aantal woningen met plattegrondaanpassingen per jaar:			
2017	4		
2018 - 2026	3		
vanaf 2027	1		
Huuraanpassingen, huurharmonisatie			
Aantal mutaties huurwoningen per jaar			20
Waarvan verbeterde woningen, gemiddeld per jaar, vanaf 2018 (EPA en / of plattegrondaanpassing):			
2018 - 2026	3		
vanaf 2027	1		
Meeropbrengst per maand, per verbeterde woning, niveau 2018:			50,00
Waarvan overige huurverhogingen i.v.m. huurharmonisatie, vanaf 2018:			
2018 - 2026	3		
vanaf 2027	1		
Meeropbrengst per maand, per 'geharmoniseerde' woning, niveau 2018:			25,00

Nieuwbouw woningen doelgroep tot € 40.000		
Grondkosten nieuwe woningen:		25.000
Bouwkosten nieuwe woningen:		160.000
Bouwkosten nieuwe woningen, inclusief grond, per woning: (betreft woningen 'levensloopbestendig', 'NOM-ready')		185.000
Starthuur :		625
Rendabel deel van de investering:		145.000
Onrendabele top:		40.000
Aantal nieuwe woningen per jaar:		
2018	6	
2019	4	
2020	4	
2021	6	
2022	5	
	25	
Exploitatiekosten nieuwe woningen, per woning in 2018:		
Belastingen en heffingen	200	
Verhuurdersheffing	665	
Verzekeringen	80	
Kosten dagelijks onderhoud	300	
Kosten planmatig onderhoud e.d	700	
Toerekening salariskosten e.d.	0	
Overige bedrijfskosten	25	
Totaal	1.970	
Nieuwbouw woningen doelgroep € 40.000 tot € 60.000		
Grondkosten nieuwe woningen:		25.000
Bouwkosten nieuwe woningen:		170.000
Bouwkosten nieuwe woningen, inclusief grond, per woning: (betreft woningen 'levensloopbestendig', 'NOM-ready')		195.000
Starthuur :		750
Rendabel deel van de investering:		175.000
Onrendabele top:		20.000
Aantal nieuwe woningen per jaar:		
2018	3	
2019	3	
2020	3	
2021	3	
2022	3	
	15	
Exploitatiekosten nieuwe woningen, per woning in 2018:		
Idem woningen tot € 40.000	1.970	

Verkoop woningen		
Voor complex De Hagen wordt uitgegaan van 'verkoop' aan de gemeente in 2018		
Verkoopprijs is eerder gecalculeerde bedrijfswaarde per woning:		58.750
Aantal overige verkochte woningen per jaar:		
2020	4	
Gemiddelde WOZ-waarde verkochte woningen:		141.688
Percentage van WOZ-waarde gesteld op:		80%
Verkoopprijs verkochte woningen:		113.350
Sloop en nieuwbouw woningen		
Uitgangspunt is sloop en nieuwbouw in 2019 van 4 woningen aan Badweg te Hollum.		
Enmalige kosten per woning (sloop, verhuisvergoeding):		20.000
Investering per woning (excl. grond):		160.000
Starthuur :		625
Rendabel deel van de investering:		145.000
Onrendabele top:		15.000
Exploitatiekosten nieuwe woningen, per woning in 2018:		
Idem woningen tot € 40.000		1.970
Overige aandachtspunten		
Vennootschapsbelasting		
In het rekenmodel is geen rekening gehouden met vennootschapsbelasting.		
De Stelp		
In het rekenmodel is geen rekening gehouden met verbouw of nieuwbouw van De Stelp.		
Duurzaamheidsinvesteringen		
In het rekenmodel is geen rekening gehouden met duurzaamheidsinvesteringen als zonnepanelen en warmtepompen, om daarmee het niveau 'nul-op-de-meter' te realiseren.		

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

1. Uitgangspunten SVB 2017

Aan de **aanbodkant** van Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland is sprake van 258 woningen. Hiervan staan 4 woningen aan De Hagen leeg, waarvoor in dit SVB wordt uitgegaan van overdracht aan de gemeente.

De overige woningen worden in 2017 waar nodig aangepast (isolatie, etc.), om daarmee energielabel B te realiseren.

Voor de komende jaren wordt daarnaast uitgegaan van plattegrondaanpassingen voor enkele woningen per jaar (naar levensloopbestendig), wanneer dat mogelijk is door een huurmutatie.

Voor de **vraagkant** van GWA levert vooral de recent opgestelde 'Woonvisie Ameland' de nodige input. Belangrijke nieuwe maatregelen die in de woonvisie worden voorgesteld en in dit SVB zijn overgenomen zijn:

- Uitbreiding doelgroep van beleid tot inkomens van € 60.000;
- Nieuwbouw 40 woningen, waarvan zo'n 15 in het segment gericht op inkomens tussen € 40.000 en € 60.000.

De financiële doorrekening van het SVB vindt plaats op basis van uitgangspunten en variabelen die, meer uitgebreid, zijn vastgelegd in het document '**Uitgangspunten doorrekening SVB 2017 - 2039**'. Het gaat hier om aannames voor bouwkosten van nieuwe woningen, aantallen te bouwen woningen, starthuren voor nieuwe woningen, huur- en prijsontwikkelingen, de rentekosten waar GWA mee te maken heeft en dergelijke.

2. Beoordelingsmethodiek financiële positie GWA

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) hanteert beleidsregels voor het financieel toezicht op corporaties. De Aw beoordeelt de continuïteit van corporaties in de brede zin en kijkt daarbij naar vijf toezichtdomeinen:

- kwaliteit van informatie;
- kwaliteit van risicobeheer;
- bescherming maatschappelijk gebonden vermogen;
- liquiditeit en financiering;
- solvabiliteit en draagkracht vermogen in relatie tot activiteiten.

De Aw maakt voor de beoordeling gebruik van jaarverslagen en jaarrekeningen, volkshuisvestingsverslagen, verplicht voorgeschreven prognoses en verantwoordingsinformatie, accountantsverklaringen en accountantsrapportages, etc.

Als GWA zijn wij niet onderhevig aan het toezicht van de Aw.

Toch kunnen een aantal uitgangspunten voor het beoordelen van een corporatie ook gelden voor GWA. Hierbij valt te denken aan de volgende:

Bescherming maatschappelijk gebonden vermogen

De afgelopen jaren zijn door enkele corporaties grote verliezen geleden met onder meer commerciële projecten, grondposities en derivaten. De verantwoordelijkheid voor de bescherming van het maatschappelijk gebonden vermogen, dus om dit soort excessen te voorkomen, ligt bij bestuur en intern toezichthoudend orgaan (voor GWA: de gemeenteraad).

Er is sprake van het weglekken van maatschappelijk gebonden vermogen, wanneer onder meer:
* niet kostenefficiënt wordt omgegaan met het maatschappelijk gebonden vermogen (leveren van prestaties tegen de laagst mogelijke kosten);
* de huurstelling niet in overeenstemming is met de kwaliteit van de woongelegenheden.

Liquiditeit en financiering

De gevolgen van de financiële crisis, de vastgelopen woningmarkt en beleidsinterventies van de Rijksoverheid hebben tot toenemende onzekerheid geleid bij corporaties, niet alleen op lange termijn, maar ook op korte termijn. De Aw heeft om die reden het toezicht verbreed met onder meer een onderzoek naar liquiditeitspositie en kasratio's van individuele corporaties.

Omdat de financiering voor zowel de korte, als de lange termijn voor GWA plaatsvindt via gemeente Ameland, is dit aandachtspunt niet van belang bij de beoordeling van de financiële positie van GWA.

Solvabiliteit en draagkracht vermogen in relatie tot activiteiten

De solvabiliteit geeft aan in hoeverre een corporatie de verhuur van haar woningbezit langjarig kan voortzetten waarbij rekening wordt gehouden met haar financiële verplichtingen. Het risico is dat bij de corporatie op lange termijn geen toereikend verdienmodel bestaat. Bij de solvabiliteit wordt gekeken naar voortgezette verhuurexploitatie, zonder rekening te houden met de financiële effecten van nieuwbouw, verkoop, etc., na balansdatum.

De draagkracht van het vermogen geeft aan in hoeverre de beleidsvoornemens van de corporatie (huurbeleid, nieuwbouw, verkoop, sloop, et cetera) passend zijn bij de financiële positie van de corporatie. Het risico is dat een corporatie meer activiteiten wil uitvoeren of een onvoldoende exploitatiebeleid uitvoert, waardoor de corporatie op middellange termijn (peilmoment jaar drie en jaar vijf) onvoldoende financiële buffer bezit om risico's op te vangen.

3. Beoordeling uitkomsten financiële doorrekening

Bij **ongewijzigd beleid** (alleen uitvoering ISVIII-project, woningen naar label B, verder geen kwaliteitsverbetering, geen nieuwbouw, verkoop, etc.) is sprake van positieve en licht dalende exploitatiesaldi. De Algemene bedrijfsreserve bedraagt per eind 2016 ruim € 1,2 miljoen en dit bedrag loopt tot 2039 op naar ruim € 3,0 miljoen.

Gelet op vermogenspositie en mogelijke risico's, is er sprake van een positief solvabiliteitsoordeel.

De financiële effecten van **nieuw beleid** dat in het SVB is doorgerekend, zijn in hoofdlijnen:

Investeringen in nieuwbouw: € 7.780.000
Kosten kwaliteitsmaatregelen: € 3.581.500
Verkoopopbrengsten woningen: € 688.400

Dit voorgenomen nieuw beleid, leidt tot negatieve resultaten in de eerstvolgende jaren; vanaf ongeveer 2024 is er vervolgens sprake van positieve en stijgende exploitatiesaldi.

Voor de jaren tot ongeveer 2030 is de Algemene bedrijfsreserve van GWA negatief, om in de jaren daarna toe te nemen tot ruim € 1,3 miljoen.

Hieruit blijkt dat de draagkracht van het vermogen van GWA op de peilmomenten van drie en vijf jaar onvoldoende is (namelijk negatieve resultaten, negatieve Algemene bedrijfsreserve).

Op de langere termijn blijkt de draagkracht echter voldoende om de beleidsvoornemens van GWA uit te voeren.

Op de lange termijn blijkt het oordeel over de draagkracht van het vermogen dan ook positief.

4. Gevoeligheidsanalyse c.q. kanttekeningen

De aanpassing van één of enkele variabelen leidt snel tot grote financiële effecten.

Enkele voorbeelden zijn de volgende:

Rente

Als rentevoet voor het aantrekken van kapitaal (via de gemeente) geldt voor de jaren 2017 tot en met 2022 een percentage van 2% (gelijk aan het huidige rentepercentage). Vanaf 2023 is dit gesteld op 2,5%. Wanneer dit percentage vanaf 2023 wordt gesteld op 3%, betekent dit extra renteuitgaven van ruim € 1,3 miljoen, oftewel een Algemene bedrijfsreserve die pas in 2039 positief wordt.

Overhead

In het rekenmodel wordt uitgegaan van een bedrag aan overheadkosten (toerekening vanuit de gemeentelijke organisatie) van € 150.000 in 2018, jaarlijks stijgend met de algemene prijsindex zoals in het model gehanteerd.

Als dit bedrag in 2018 wordt aangepast naar € 200.000, leidt dit tot een extra kostenpost van ruim € 1,5 miljoen, met als gevolg een Algemene bedrijfsreserve die in de planperiode niet positief wordt.

Huur- en prijsontwikkelingen

In het model worden de jaarlijkse huurstijgingen gesteld op 1% per jaar; voor prijsontwikkeling is dit percentage gesteld op 1,5%.

Wanneer de huurstijging wordt gesteld op een iets hoger percentage van 1,5%, leidt dat tot een positief effect gedurende de looptijd van ruim € 2,8 miljoen, waarmee de Algemene bedrijfsreserve toeneemt tot ruim € 4,2 miljoen in 2039.

Als het percentage voor prijsontwikkelingen wordt verlaagd naar 1,25%, leidt dit tot een positief effect van € 1 miljoen.

Vennootschapsbelasting

In het rekenmodel is geen rekening gehouden met vennootschapsbelasting.

Met de fiscus wordt echter een discussie gevoerd over het wel of niet belastingplichtig zijn van gemeentelijke woningbedrijven. Alle vijf nog bestaande gemeentelijke woningbedrijven betogen dat er sprake is van 'normaal actief vermogensbeheer', waarmee geen belastingplicht aan de orde is. Als de Belastingdienst (samen met het ministerie) tot de conclusie komt dat er wel sprake is van belastingplicht, leidt dit ongetwijfeld tot een nadelig effect op deze financiële doorrekening.

De Stelp

In het rekenmodel is geen rekening gehouden met verbouw of nieuwbouw van De Stelp. Wanneer GWA hier uiteindelijk wel de investerende partij wordt, die ook de exploitatie van het gebouw op zich gaat nemen, wordt er vanuit gegaan dat dit 'budgettair neutraal' mogelijk is, oftewel dat huuropbrengsten zodanig zijn dat een rendabele exploitatie mogelijk is. Gelet op het financiële beeld, lijkt het voor GWA ook onmogelijk om structurele, dan wel eenmalige tekorten voor dit project voor haar rekening te nemen.

Duurzaamheidsinvesteringen

In het rekenmodel is geen rekening gehouden met duurzaamheidsinvesteringen als zonnepanelen en warmtepompen, om daarmee het niveau 'nul-op-de-meter' te realiseren. De kosten en opbrengsten van een dergelijke investering zijn zodanig dat dit voor GWA een niet rendabele investering is (kosten begroot op ongeveer € 20.000 per woning).

Wanneer vanuit duurzaamheidsambities wel wordt besloten tot dergelijke maatregelen, ligt het voor de hand dat een deel van de kosten voor rekening komt van andere partijen (gemeente, subsidies derden). Bovendien zijn met huurders afspraken nodig over een eigen bijdrage (energieprestatievergoeding, de noodzaak van monitoring van gebruik, etc).

5 sept. 2017