Voorstel

Van het college aan de Raad

Zaaknummer	**571725**
Vergaderdatum	12 oktober 2026
Organisatieonderdeel	Wonen/ GWA
Portefeuillehouder	Theo Faber

Onderwerp

Strategisch complexbeheerplan Gemeentelijk Woningbedrijf – huidig en doorkijk naar toekomstig bezit.

Voorstel

1. Het Strategische complexbeheerplan Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland 2026-2035 "Iedere €uro raak" vast te stellen.

2. In te stemmen met de volgende portefeuillestrategie voor het GWA-woningbezit:
   - 288 woningen doorexploiteren, onderhouden en verduurzamen;
   - 11 woningen nader onderzoeken;
   - 14 woningen herstructureren;
   - 20 woningen aanwijzen voor verkoop;

3. In te stemmen met de programmatische en realistische verduurzamingsaanpak voor de periode 2027-2041, gericht op een aardgasloos-ready woningvoorraad in 2041 en verduurzaming van gemiddeld 15 tot 20 woningen per jaar.

4. In te stemmen met het opstellen van een verkoopstrategie en verkoopbeleid voor het GWA in 2027, met als uitgangspunt bestaande uitgifteregels woningbouwkavels en koopwoningen gemeente Ameland inclusief benodigde relevante actualisatie en toevoeging (voorrangs)positie zittende huurders.

5. In te stemmen met het uitvoeren van onderzoeken voor de realisatie van 30 sociale- en middenhuurwoningen passend binnen de lokale woningbehoefte.

6. Vast te stellen dat voor afzonderlijke verduurzamings-, herstructurerings- en nieuwbouwprojecten afzonderlijke kredietvoorstellen aan de raad worden voorgelegd.

7. De financiële gevolgen voor afzonderlijke verduurzamings-, herstructurerings- en nieuwbouwprojecten te verwerken via de kadernota, programmabegroting en toekomstige kredietbesluiten.

Inleiding

In de kadernota's 2025 en 2026 is opgenomen dat een strategisch complexbeheerplan inclusief meerjarenonderhoudsbegroting wordt opgesteld.
Daarnaast zijn de maatschappelijke opgaven op het gebied van betaalbaar wonen, verduurzaming, onderhoud en demografische ontwikkelingen aanleiding om de toekomst van de GWA-portefeuille integraal te beoordelen.

Het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland (GWA) speelt een belangrijke rol in het wonen op het eiland. Met bijna 18,5% van de woningvoorraad draagt het GWA bij aan de beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen en aan de leefbaarheid van de dorpen.

Met het strategisch complexbeheerplan geeft het GWA invulling aan de volkshuisvestelijke opgave uit de Woonvisie Ameland en wordt richting gegeven aan beheer, onderhoud, verduurzaming, herstructurering, verkoop en eventuele uitbreiding van de woningvoorraad voor de periode 2026-2035. Het plan vervangt het eerdere voorraadbeleidsplan en vormt het strategisch kader voor toekomstige projectvoorstellen en kredietaanvragen.

Het GWA bezit 333 huurwoningen en staat voor een omvangrijke opgave op het gebied van onderhoud, verduurzaming en toekomstbestendigheid. Het plan stelt behoud van het grootste deel van de woningvoorraad voor, gecombineerd met gefaseerde verduurzaming, beperkte verkoop van woningen om middelen vrij te maken voor investeringen, onderzoek naar herstructurering en voorbereiding van aanvullende nieuwbouw.

Het GWA geeft via dit strategische plan invulling aan haar deelopdracht vanuit de Woonvisie. In dit plan legt het GWA ter besluitvorming voor hoe ze hier in de komende periode/ toekomst invulling aangeeft.

De komende jaren staat het GWA ook voor een langdurige opgave. De woningvoorraad moet betaalbaar en passend blijven, terwijl tegelijkertijd wordt gewerkt aan verduurzaming, onderhoud en waar nodig vernieuwing. Deze opgaven hangen nauw samen met bredere ontwikkelingen op Ameland, zoals vergrijzing, de afname van huishoudensgrootte en de energietransitie.

De kern van dit plan is dat het GWA de keuzes voorlegt om zorgvuldig verder te ontwikkelen. Dat betekent:

- Invulling geven aan de Woon- en duurzaamheidsvisie.
- Voortbouwen op wat er al is;
- Gericht verbeteren waar dat nodig is;
- Keuzes maken die passen bij de schaal en het karakter van het eiland;

Beoogd effect

Zorgdragen voor een duurzaam en toekomstbestendig aanbod van sociale huurwoningen voor mensen met een binding aan Ameland.

Argumenten

1. Het plan biedt een integraal kader voor het woningbezit van het GWA
Het plan bevat een strategische beoordeling van de volledige woningportefeuille en geeft voor de woningen een richting voor de komende jaren. Hierdoor ontstaat duidelijkheid voor bestuur en huurders.

2. De voorgestelde portefeuille sluit aan bij de volkshuisvestelijke opgave
Het plan gaat uit van:

- 288 woningen doorexploiteren en verduurzamen;
- 11 woningen nader onderzoeken;
- 14 woningen herstructureren;
- 20 woningen verkopen;
- Ontwikkeling van 30 nieuwe sociale- en middenhuurwoningen voorbereiden.

Hiermee blijft het woningbezit toekomstbestendig en wordt tegelijkertijd ruimte gecreëerd voor noodzakelijke investeringen.

3. Verduurzaming wordt realistisch en uitvoerbaar aangepakt
Het GWA stelt een programmatische aanpak voor waarbij jaarlijks 15 tot 20 woningen worden aangepakt. De werkzaamheden worden zoveel mogelijk gecombineerd met natuurlijke onderhoudsmomenten. Het doel is een aardgasloos-ready portefeuille in 2041.

4. Het onderhoudsniveau blijft op een verantwoord kwaliteitsniveau
Uitgangspunt is onderhoud volgens NEN 2767 conditiescore 2-3. Daarmee blijft de kwaliteit van de woningen op een niveau dat aansluit bij gangbare normen binnen de corporatiesector.

5. Verkoopopbrengsten zijn noodzakelijk voor de investeringsopgave

De verkoop van een beperkt aantal woningen draagt bij aan en is noodzakelijk voor het realiseren van voldoende middelen voor verduurzaming, onderhoud en toekomstige investeringen. Deze woningen blijven echter een rol vervullen in de woningvoorraad op Ameland en blijven hiermee van waarde voor Ameland. Door verkoop ontstaat tevens de sturingsmogelijkheid op realisatie van een gemixte woningvoorraad.

De opbrengsten worden toegevoegd aan de reserve projecten.

Met het vaststellen van het strategisch complexbeheerplan wordt:

- Richting gegeven aan het toekomstig woningbezit van het GWA;
- De betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen geborgd;
- Bijdrage gegeven aan de uitvoering van de Woonvisie Ameland;
- Gewerkt aan een woningvoorraad die uiterlijk in 2041 aardgasloos-ready is;
- Inzicht verkregen in de benodigde onderhouds-, verduurzamings- en investeringsopgaven;
- Een basis gelegd voor toekomstige projectmatige besluitvorming en kredietaanvragen

Kanttekeningen

Belangrijke risico's zijn:
- Netcongestie en beperkte aansluitcapaciteit;
- Stijgende bouw- en verduurzamingskosten;
- Afhankelijkheid van verkoopopbrengsten en voldoende middelen in “reserve projecten”;
- Beperkte beschikbaarheid van uitvoeringscapaciteit;
- Veranderende wet- en regelgeving;
- Draagvlak bij huurders voor ingrijpende werkzaamheden.

Deze risico's worden beheerst door fasering, jaarlijkse herijking, zorgvuldig aanbestedingsproces en huurdersparticipatie en afzonderlijke kredietbesluiten per project

Afstemming

De financiële effecten van onderhoud zijn intern besproken en verwerkt in de kadernota en meerjarenbegroting.
Voor nieuwbouw, herstructurering, onderzoeken en verduurzamingsprojecten worden afzonderlijke kredietvoorstellen aan de raad voorgelegd en zijn daarmee nog **niet** opgenomen in de meerjarenbegroting. Het plan voorziet daarnaast in opbrengsten uit woningverkopen ter ondersteuning van de investeringsopgave.

Vervolg

Na vaststelling van het strategisch complexbeheerplan gaat het college aan de slag met de uitvoering en nadere uitwerking van het plan. Het college komt terug bij de Raad voor de onderdelen waarvoor de raadsbevoegdheid geldt. Dit betreffen in ieder geval de kredietvoorstellen, verkoop- en herstructureringslijst. In een volgende fase is het noodzakelijk dat informatie onder embargo worden voorgelegd en gedeeld. Dit om te borgen dat huurders via het juiste kanaal de informatie tot zich krijgen.

Na vaststelling van het strategisch complexbeheerplan worden huurders geïnformeerd over de hoofdlijnen van het plan.
Basis uitgangspunt is dat de huurders in een vroeg stadium worden meegenomen in het verduurzamingstraject. Dit gaat in stappen van generiek naar de specifieke aanpak en planning van de woning van de huurder. Per project wordt een projectplan opgesteld inclusief een paragraaf waarin de communicatie met de huurder(s) staat beschreven.

Daarnaast fungeert Huurdersbelang Fryslân als klankbord organisatie in het gehele traject.

Bijlagen

Strategisch complexbeheerplan GWA