Gemeente Ameland



Strategisch Complexbeheerplan 2026 – 2035

“Iedere €uro raak”

Datum:	September 2026
Versie:	1.0 Definitief (raadsvoorstel)
Input:	Gemeente Ameland: Ayla Schildkamp, Regina Beijaard, Douwe Molenaar, Peter Heersema en Gerke Sipma
Opsteller:	Gemeente Ameland: Angela Kolk

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting 4

Inleiding

Waarom een strategisch complexbeheerplan? 8

- Wat is de opdracht? 8

Welke processtappen kent het strategische complexbeheerplan? 8

Hoe is dit complexbeheerplan tot stand gekomen? 9

Organisatie GWA 10

Regionale woondeal en nieuwbouwontwikkelingen 11

Analyse van de huidige GWA- vastgoedportefeuille per 1-1-2025 12

Demografische ontwikkelingen 14

- Ontwikkeling aantal inwoners Ameland 1995- 2024 14

Ambitie, beleid en kaders 15

- Woonvisie Ameland 2024- 2028 15
- Duurzaamheidsambitie Gemeente Ameland 17

Transformatie- Wat willen we met onze huurwoningen? 18

- Uitkomsten workshops voor GWA-huurwoningen 18
- Onderhoud huurwoningen 19
- Verkoopvijver 20

Globaal faseringsplan en benodigde investeringen 21

Risicoparagraaf 24

- Financiële risico's 25
- Risico's ten aanzien van verduurzaming 25
- Organisatorische risico's 25
- Conclusie 25

Bijlagen:

- Analyse GWA-woningbezit 26
- Woningbezit per dorp 28
- Kostenraming meerjarenbegroting Sweco en Dijkstra Draaisma (Ambla) 34

Managementsamenvatting

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.

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. Het strategisch complexplan GWA is daarmee een uitwerking van de realisatie van de Woonvisie.

De komende jaren staat het GWA voor een grote en 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 kiest voor zorgvuldig verder ontwikkelen. Dat betekent:

- 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;
- Invulling geven aan de Woon- en duurzaamheidsvisie.

“Het behouden en waar nodig extra realiseren van voldoende en betaalbare koop- en huurwoningen voor doelgroepen met een binding aan Ameland nu en in de verre toekomst”

Het voorstel is:

- Het grootste deel van de woningvoorraad blijft behouden (doorexploiteren) en stapsgewijs verduurzaamd.
- Tegelijkertijd wordt voor een beperkt aantal woningen onderzocht of sloop en nieuwbouw, wijziging indeling of verkoop bijdraagt aan een toekomstbestendige portefeuille.
- Verkoop speelt een belangrijke rol in het vrijmaken van middelen voor de omvangrijke investerings- en verduurzamingsopgave en de boekwinsten worden toegevoegd aan de “reserveprojecten”.
- Het GWA werkt daarnaast gedurende de looptijd van dit strategisch plan aan compensatie van de verkoopwoningen en mogelijk een beperkte uitbreiding van de woningvoorraad door middel van nieuwbouw, passend bij de lokale behoefte en binnen de schaal van het eiland.

De verduurzaming wordt gefaseerd uitgevoerd en zoveel mogelijk gekoppeld aan natuurlijke momenten, zoals mutatie of gepland onderhoud. Daarmee wordt overlast beperkt en efficiënt omgegaan met beschikbare capaciteit. De aangegeven uitgangspunten en financieel kader is na goedkeuring van de raad, het vertrekpunt waarbinnen de uitvoering kan worden voorbereid en meegenomen in de plannen. De raad ontvangt telkens per (deel)project een concreet voorstel met bijbehorende kredietaanvraag.

De kernboodschap van dit plan is helder:

“Door zorgvuldige keuzes en een gefaseerde aanpak blijft de woningvoorraad betaalbaar, toekomstbestendig en passend bij de Amelander gemeenschap en zetten we iedere €uro raak in”.

Het strategisch plan vraagt besluitvorming over de volgende kernkeuzes:

Onderwerp	Besluit gevraagd
Portefeuillestrategie	288 woningen: Doorexploiteren, onderhouden + verduurzamen; 11 woningen: Nader onderzoek; 14 woningen: Herstructurering; 20 woningen: Verkoop; 30 woningen: Nieuwbouw.
Verduurzaming	Instemmen met programmatische aanpak 2027 – 2041; Toewerken naar een aardgasloos-ready portefeuille in 2041; Jaarlijks 15 – 20 woningen verduurzamen.
Verkoopstrategie	Instemmen met uitwerking verkoopbeleid in 2027.
Nieuwbouw	Instemmen met onderzoek en voorbereiding van ontwikkeling van 30 sociale/ middenhuurwoningen.
Meerjarenonderhoudsplan	Instemmen met onderhoudsplan 2026 – 2050 op niveau van conditiescore 2 - 3.
Financieel kader	Instemmen met investeringsrichting en gemiddeld jaarlijkse budgettaire verwerking.

Inleiding

In dit plan is de strategie voor de woningen van het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland (GWA) uitgewerkt. Hiermee vervalt het eerdere strategische voorraadbeleidsplan.
Het plan richt zich uitsluitend op de huurwoningen van het GWA; voor het overige gemeentelijk vastgoed gelden de uitgangspunten uit het accommodatiebeleid.

Functie en reikwijdte
Het plan beschrijft wat we op korte-, middellange- en lange termijn willen uitvoeren op het gebied van beheer, onderhoud en verduurzaming. Dit vormt de basis voor de doordachte meerjarenbegroting en -planning zowel financieel als organisatorisch. Hierbij stelt de Raad de kaders en geeft daarmee duidelijkheid voor wat GWA-huurders mogen verwachten.

Door de grote onderhoudsopgave van het GWA ontstaat een negatief resultaat in de exploitatiebegroting van het Woningbedrijf. De effecten en details hiervan zijn uitgewerkt in de kadernota en meerjarenbegroting. De financiering van de investeringen voor nieuwbouw en verduurzaming zullen via separate kredietvoorstellen aan de Raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Door het deels verouderde woningbezit lopen de onderhoudskosten op. Ook het intensiveren van woningonderhoud en kwaliteitsverbeteringen spelen een belangrijke rol in de kostenstijgingen.
Ook zijn er marktontwikkelingen waar het GWA geen invloed op heeft, zoals de arbeids- en materiaalkosten stijgen harder dan verwacht. Daarnaast zijn de huurinkomsten door ingrepen van de overheid (huurbevriezing en huurverlaging) achtergebleven bij de kostenontwikkelingen.

Uitgangspunten
Het beheren, verduurzamen en ontwikkelen van de huurwoningen vraagt om een actieve inzet van het GWA. Dat roept o.a. de volgende vragen op:

- Welke (strategische) keuzes maken we?
- Hoe vervullen we onze rol als sociale verhuurder?
- Wat is de impact van wet- en regelgeving?
- Hoe beoordelen we toekomstbestendigheid en de duurzaamheidsopgave waar we voor staan?
- Kennen we onze huurwoningen van binnen en buiten?
- Hoe goed kennen we onze huidige, en ook toekomstige huurder?

Context
Een woning is meer dan stenen: zij vormt een thuis en draagt bij aan het hart van de gemeenschap en leefomgeving. Gemeente Ameland investeert al sinds eind jaren ’50 in de bouw van sociale huurwoningen. Dit valt ook uit het bijgevoegde bouwjarenoverzicht van de complexen af te lezen.

Specifieke omstandigheden
Wonen op Ameland is op vele vlakken uniek en vraagt om een andere aanpak dan op het vasteland. Het plan houdt rekening met de volgende eiland/ GWA omstandigheden:

- Een specifieke benadering van beheer en onderhoud voor divers, beperkt volume en versnipperd woningbezit
- Hogere kosten (eilandtax),
- Langere doorlooptijden.

Het strategische complexbeheerplan geeft richting aan:

- Hoe de woningportefeuille er over 10 jaar uit moet zien (2035)
- Welke acties daardoor nodig zijn: regulier beheren en onderhouden, verduurzamen, aanpassen, herstructureren, afstoten of nieuw bouwen

Waarom een strategisch complexbeheerplan?

Wat is de opdracht?
In de kadernota van 2025 en 2026 is opgenomen om te komen met een strategisch complexbeheerplan inclusief een meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB).

Het strategisch complexbeheerplan is opgesteld om inzicht te krijgen in de opgave op korte- en lange termijn en om keuzes over het beheer & onderhoud, verduurzaming en ontwikkeling van huurwoningen goed te onderbouwen. Voorheen werden de huurwoningen ingerekend met een oneindige exploitatieduur. Waarbij echter in de eerdere onderhoudsbegroting geen rekening werd gehouden met ingrijpende renovatie- en vervangingskosten; dit plan maakt de keuzes expliciet en ook zijn de vervangingskosten in de onderhouds- en investeringsbegroting meegenomen.

Uitdagingen
Gemeente Ameland wil voorop te lopen in de energietransitie om eerder, dan gesteld in het Parijs akkoord, volledig fossielvrij zijn met lokaal opgewekte, hernieuwbare energie. Het GWA moet kritisch voorleggen wat wel en niet wordt gedaan en wanneer investeringen plaatsvinden, zodat de woningen betaalbaar blijven en de uitvoering haalbaar is.
Dit plan geeft een doorkijk naar de komende tien jaar en helpt bij het bepalen welk type woning ontwikkeld, onderhouden of verduurzaamd moet worden.

In de bijlage is een overzicht opgenomen van het huidige woningbezit (2025) per dorp met bouwjaren per complex.

Welke processtappen kent het strategische complexbeheerplan?

Besluitvorming
Het vaststellen van het GWA strategisch complexbeheerplan verloopt in verschillende processtappen. Eerst is begin 2026 de gemeenteraad tijdens een themabijeenkomst meegenomen in de grote opgave van het GWA. In de tweede helft van 2026 is het strategisch complexbeheerplan ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden.

Richting
De gemeente Ameland staat voor diverse uitdagingen op het gebied van beheer, verduurzaming en ontwikkeling van de huurwoningen. Dit strategisch complexbeheerplan biedt richting bij het maken van keuzes.

Bij mutatie en projectmatige aanpak inclusief participatie
Aanpak
De uitvoering van de diverse werkzaamheden heeft dilemma's in zich zoals snelheid en doorlooptijd versus overlast, comfort en participatie.
In de komende periode gaan we onderzoeken hoe de aanpak het best vorm en inhoud kan krijgen ten aanzien van mutatiegericht of projectmatig. Beide aanpakken hebben hun eigen voor- en nadelen in zich voor huurder en gemeente. Per activiteit streven we naar een optimum in de aanpak.

Huurdersparticipatie en communicatie
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.

In het gehele onderhoud hebben wij te maken met de Woningwet waarbij huurders bepaalde werkzaamheden moeten toestaan en waarvoor de huurder toestemming moet worden gevraagd.

- Onderhoud (verplicht door verhuurder)
- Renovatie (verbetering of toevoeging aan de woning)

Financiële onderbouwing
De financiële impact van het strategisch complexbeheerplan is opgenomen in de gemeentelijke kadernota en meerjarenbegroting. Voor de begrotingsperiode 2027-2030 wordt dit nog op hoofdlijnen gedaan, zonder concrete projecten te benoemen. Na vaststelling van het strategisch complexbeheerplan volgen in latere kadernota's specifiekere bedragen en projectmatige uitwerkingen tot kredietverzoeken.
Hoewel deze kadernota's telkens vier jaar vooruitkijken, moet nu al rekening worden gehouden met de financiële behoefteomvang ten aanzien van onderhoud, projectontwikkeling en verduurzaming op langere termijn voor tenminste 25 jaar.

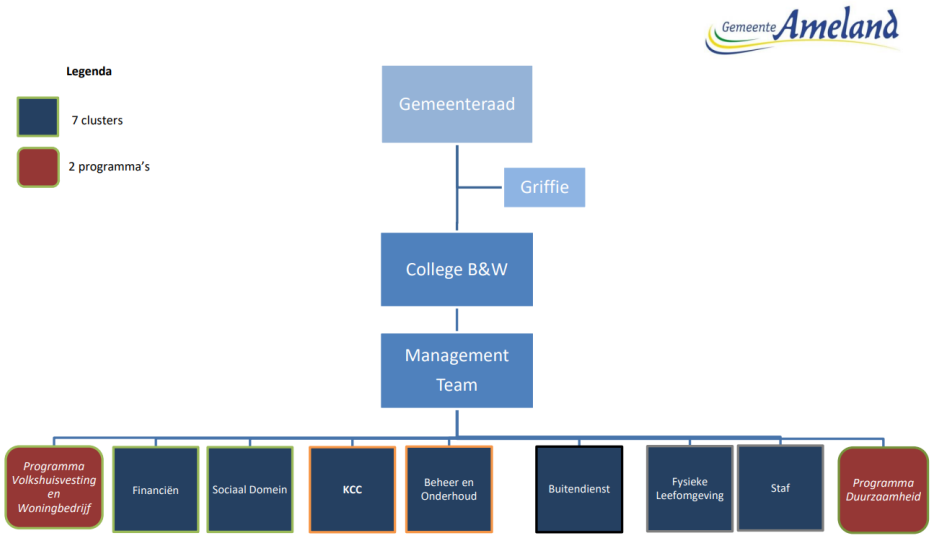
Hoe is dit complexbeheerplan tot stand gekomen?

Het opstellen van het complexbeheerplan begon met het verzamelen van uitgebreide informatie over de huurwoningen. Denk hierbij aan gegevens zoals bouwjaar, energie labels, onderhoudsplanning, inzicht over aanwezige technische installatie(s), huurprijs en woonduur van de huidige huurders.

Tijdens workshopsessies is het volledige woningbestand van het GWA doorgenomen door de clusters GWA en beheer en onderhoud. Daarbij zijn de specifieke kenmerken per woning besproken en is gezamenlijk nagedacht over de bijpassende toekomstige strategie, te weten.

- Doorexploiteren na 2035, gecombineerd met verduurzaming
- Herstructurering
- Verkoop
- Onderzoek naar doorexploiteren, herstructurering of verkoop

Organisatie GWA



De clusters Beheer en onderhoud, Financiën en Programma's Volkshuisvesting en Woningbedrijf en Duurzaamheid voeren gezamenlijk de activiteiten uit voor het verhuren, beheren & onderhouden en verduurzamen van de GWA-woningen.

Regionale woondeal en nieuwbouwontwikkelingen

In de regionale woondeal zijn afspraken gemaakt over de realisatie van 100 nieuwe woningen in de periode 2022 - 2030 in de categorie sociale- en middenhuur en betaalbare koop.

In de afgelopen jaren vanaf 2022 is deze opgave al nagenoeg gerealiseerd door betaalbare koopwoningen van particuliere- en initiatieven van Gemeente Ameland (totaal 22 woningen) en sociale en middenhuurwoningen en huidige ontwikkeling aan Paasduinweg door GWA (totaal 77 woningen).
Waarmee via de GWA-opdracht invulling is gegeven aan de ontwikkelopgave vanuit de Woonvisie en Regiodeal. Desondanks resteert er nog een opgave vanuit de Woonvisie voor sociale- en middenhuur woningen.
Vanuit het nieuw op te stellen volkshuisvestingsprogramma moet verdere duidelijkheid ontstaan over de vervolgopgave ten aanzien van aantallen en typologie.
We gaan onderzoeken om een Knarrenhofje te (laten) realiseren en hierbinnen een deel sociale huurwoningen af te nemen.
De ontwikkeling hiervan ligt echter buiten GWA en Gemeente Ameland. Voor de huurwoningen zoekt Knarrenhof aan de voorkant naar een woningcorporatie die de huurwoningen afneemt en gaat verhuren.
Het GWA kan en wil als er voldoende animo is vanuit de markt voor de koopwoningen, maximaal 10 huurwoningen afnemen binnen het Knarrenhof op Ameland om de rol van de “woningcorporatie” te vervullen. De huurwoningen zullen turn-key worden afgenomen.
Dit complexbeheerplan voorziet echter niet in het eventueel verkopen van gemeentegrond ten behoeve van een “Knarrenhof”. De gemeente heeft bij eventuele verkoop van gronden rekening te houden met de wet- en regelgeving.

De eventuele ontwikkeling voor realisatie van koop- en huurwoningen wordt opgepakt door Stichting Knarrenhof zelf, echter alleen als er voldoende animo voor is om de koopwoningen te kopen. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat volgens Stichting Knarrenhof voor elke “Knarrenhofwoning” tenminste 10 potentieel belangstellenden aangemeld dienen te zijn.

Voor deze komende 5 jaar richt GWA zich op de nieuwbouwontwikkeling van:

- Realisatie woningen voor de woningbehoefte en duurzaamheidsaanpak GWA-woningen
    - Trapweg - Hollum
    - Binnendieken - Nes
    - Hoge Eggeweg - Nes
    - Voormalige locatie “De Stelp” – Hollum

Nog eventueel te onderzoeken GWA-nieuwbouwlocaties voor de toekomst zijn:

- De Stringen/ Klaas Nobelweg – Ballum
- Transformatie (verbouwen van) vrijkomende panden uit accommodatiebeleid

Om de juiste afweging te maken welke doelgroepen bediend moeten gaan worden en welk type woningen er ontwikkeld moeten worden voor de betreffende doelgroepen, is het op korte termijn laten uitvoeren van een kwalitatief woningmarktbehoefte onderzoek essentieel. Dit onderzoek zal daarom uiterlijk in Q4 2026 worden uitgezet en dient ook ter onderbouwing van het nog op te stellen volkshuisvestingsprogramma in 2027.

Analyse van de huidige GWA- vastgoedportefeuille per 1-1-2025

Het GWA-woningbezit kent een brede variatie van huurprijzen. De bepaling van de huurprijs gaat op basis van het woningwaarderingsstelsel. In de bijlagen is een analyse overzicht van het woningbezit opgenomen.

Huurprijs GWA-woning
Het GWA-huurprijsbeleid heeft als uitgangspunt dat de huurprijs wordt gemaximaliseerd op 72,5% van maximaal redelijk voor haar sociale huurders, zodat de woning betaalbaar blijft voor de doelgroep. Uitzondering zijn de woningen die gehuurd worden door een huurder met een inkomen boven de huurprijsgrens. In deze situatie start en groeit de huurprijs door tot 100% maximaal redelijk (zg. midden- en vrije huur).

Woningkenmerken
Het GWA-woningbezit omvat veel grote grondgebonden eengezinswoningen, 60% van de woningen heeft 2 slaapkamers of meer. Gezien de diverse vraagstellingen voor het realiseren van levensloopbestendige woningen is in kaart gebracht hoeveel woningen in het huidige GWA-woningbestand al “zorggeschikt” zijn en daarmee bedoelen we gelijkvloers of toegankelijk zijn met verschillende hulpmiddelen. In de bijlage is hiervan een overzicht opgenomen.

Energielabels
De energielabels hebben een geldigheidsperiode van 10 jaar. Een groot deel van de energielabels van de GWA-huurwoningen hebben een geldigheidsduur tot 2029 en dienen daarom tenminste in 2028 geactualiseerd te worden via de NTA 8800-methodiek of zoveel eerder als hier aanleiding voor is.
In de afgelopen jaren zijn de berekeningsmethodieken van energielabels diverse malen aangepast. Het GWA kijkt en stuurt daarom met name op, hoe de uitgangspunten van duurzaamheid: verminderen van de energievraag en gebruik van fossiele brandstoffen kan worden beperkt.

Cruciaal is dat vanaf 1-1-2029 verhuur van woningen met label E, F of G niet meer is toegestaan volgens de Nationale Prestatieafspraken. Hierop zal het GWA als eerste anticiperen door bij de woningen die een energielabel E of lager hebben als 1^{e} te starten met gesprekken met de bewoners en verduurzamingswerkzaamheden of verkoop voor te stellen.

Bij de grote verduurzamingsronde van 2018–2019 hebben de GWA-huurwoningen gemiddeld twee labelstappen gemaakt. Deze renovaties vonden plaats via isolatie vanuit de binnenzijde.
Sommige woningen beschikken momenteel nog over houten vloeren; bij toekomstige na-isolatie is vervanging van deze houtenvloeren noodzakelijk door juiste alternatieven die beschikbaar zijn.

Nieuwbouw na 2020
Alle woningen die vanaf 2020 zijn gerealiseerd, zijn gasloos. Daarmee is inmiddels ruim 25% van het woningbezit van het GWA aardgasvrij. Deze woningen zijn standaard voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp. Bovendien zijn al enkele andere mutatiewoningen als pilotproject, voorzien van lage temperatuurverwarming.

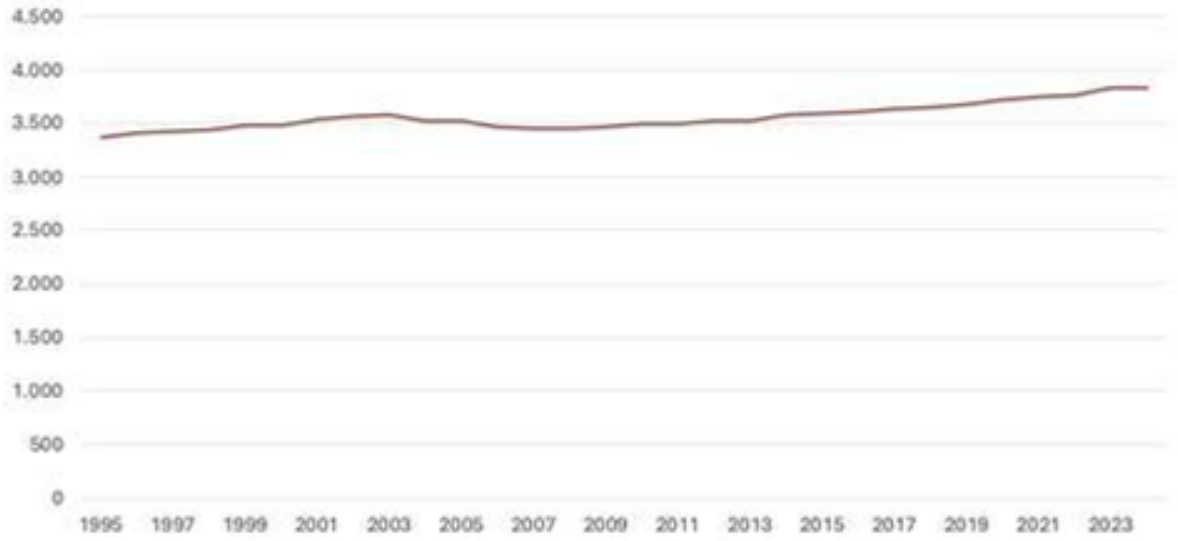
Meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) GWA-woningen
De vorige vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting dateert uit 2016. Hierin waren onder meer opgenomen: regulier onderhoud, plattegrondaanpassingen en verbeteringen aan badkamers, keukens en toiletten. Om goed inzicht te krijgen wat de toekomstige uitgaven voor beheer en onderhoud zijn, is een geactualiseerde meerjarenonderhoudsbegroting (25 jaar) en meerjarenonderhoudsbegroting Ambla (10 jaar) opgesteld en beschikbaar.

De opdracht van het cluster Beheer & Onderhoud voor het GWA-bezit, is het beheer, de ontwikkeling en het onderhoud van gemeentelijke huurwoningen, met als primaire focus het verhuren van betaalbare woningen aan mensen met lage en middeninkomens.
Omdat het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) uit 2016 verouderd was, is eind 2025 een nieuw meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld, met een looptijd van 25 jaar.
Het beoogd effect van dit MJOP is om de bouwkundige- en verhuur technische staat van de gemeentelijke huurwoningen tenminste op peil te houden van redelijk/voldoende tot goed, kwaliteitsverbeteringen toe te voegen tot onderdelen van het standaard Programma van Eisen (sPvE), de veiligheid te waarborgen en de levensduur van de woningen en installaties te verlengen.
De financiële consequenties van deze uitgangspunten en het meerjaren onderhoudsplan zijn inmiddels op basis van gemiddelden verwerkt in de kadernota en meerjarenbegroting.

Demografische ontwikkelingen

De inwoners van Ameland wonen verspreid over vier dorpen en het omliggende buitengebied. Nes en Hollum zijn de grootste woonkernen. Hoewel het aantal inwoners langzaam toeneemt, verandert de bevolkingsopbouw en aantal inwoners per woning aanzienlijk. Er is sprake van vergrijzing en ontgroening. Gezinnen worden kleiner en veel jongvolwassenen vertrekken naar het vasteland. Daarnaast kent Ameland een relatief groot aantal tijdelijke bewoners zg. Seizoenarbeiders.

Ontwikkeling aantal inwoners Ameland 1995 - 2024



Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) zal de bevolking van Ameland de komende jaren waarschijnlijk licht blijven groeien. Deze ontwikkeling is mede afhankelijk van de bouw van nieuwe woningen, zoals beschreven in de “Woonvisie Ameland”. Daarbij wordt gekeken naar uitbreidingsmogelijkheden aan de dorpsranden en naar herontwikkeling binnen bestaande bebouwing zoals aangegeven in de Woonvisie.
De wens is daarom om nog specifieker woningen met 2 slaapkamers te labelen voor één en twee persoonshuishoudens en de woningen met 3 slaapkamers of meer beschikbaar te houden voor grote(re) gezinnen.

Toewijzing bij mutatie
We hebben ook besproken hoe we in de toekomst woningen willen toewijzen bij mutatie.
Hierbij is gekeken naar de vraag: verhuren we woningen met meerdere slaapkamers aan gezinnen of juist aan eenpersoonshuishoudens en tweepersoonshuishoudens?
Om een evenwichtige verdeling te behouden, willen we mutatiewoningen bewust labelen, zodat ze gericht toegewezen kunnen worden aan de juiste doelgroep. De betreffende uitgangspunten worden in het te actualiseren huur(prijs)- en toewijzingsbeleid verder uitgewerkt.

Woonvisie Ameland 2024 - 2028

> "Het behouden en waar nodig extra realiseren van voldoende en betaalbare koop- en huurwoningen voor doelgroepen met een binding aan Ameland nu en in de verre toekomst"

Hierbij staan de volgende ambities centraal

- De gemeenschap centraal
- Werkers wonen op Ameland
- Ameland aardgasloos en CO2 neutraal in 2035

Opgave GWA
Gebleken is dat de gehele GWA woningvoorraad aardgasloos maken uiterlijk in 2035, realistisch gezien niet haalbaar is.
Met de kennis van nu, lijkt het beeld aardgasloosready in 2041 de meest realistische en passende ambitie voor de GWA woningvoorraad.
In 2018 zijn al veel woningen verbeterd door na-isolatie, wat heeft geleid tot gunstigere energielabels. De volgende opgave is om concreet te maken hoe en wanneer verdere stappen worden gezet om het doel volledig aardgasvrij en CO2 neutraal te bereiken. Duidelijk is dat hiervoor nog een intensief traject nodig is en er de nodige uitdagingen aan de orde zijn. We denken hierbij dan aan:

- Netcongestie
- Grote investeringskosten
- Doorlooptijd van proces en eindmoment na 2041
- Capaciteit – intern en extern
- Soorten oplossingen en bijbehorende kennis

Een belangrijk punt van aandacht is dat er uiteindelijk een evenwichtige verhouding moet zijn tussen de huurprijzen en de energiekosten van verschillende woningen.
Om de energietransitie te realiseren, kan het nodig zijn om bepaalde woningen:

- Te verkopen door zo boekwinst en toevoeging aan de reserve projecten te realiseren.
- Te slopen of te vervangen door nieuwbouw waardoor het aantal huurwoningen gedurende de looptijd van het strategisch plan op tenminste hetzelfde niveau blijft.
- Hierdoor ontstaat mogelijkheid tot verdichting op een locatie, uniformiteit + aaneengesloten woningbezit.

Het (na)isoleren van de verhuurde huurwoningen mag door de aangepaste wet- en regelgeving niet via een extra huurverhoging doorbelast worden aan de huurder. Deze isolatie- en verduurzamingskosten komen geheel voor rekening van het GWA.

Woningtoewijzingen
In de afgelopen jaren zijn veel woningen toegewezen aan alleenstaanden. Deze bewoners geven vaak de voorkeur aan ruime (lees meer vertrekken), en energiezuinige woning. Daarom is het verstandig om bij toekomstige nieuwbouwprojecten expliciet rekening te houden met de wensen van

éénpersoonshuishoudens. Dit draagt bij aan een evenwichtigere samenstelling van de woningvoorraad binnen het GWA.

In fase 2 hebben we 1 type woningen gebouwd die voldoen voor zowel de 1 persoons als meerpersoonshuishoudens. De meerpersoonshuishoudens (2 personen of meer) krijgen voorrang bij toewijzing van de 3 slaapkamerwoningen.

Daarnaast is het belangrijk om bij onderhoud en nieuwbouwontwikkelingen ook te denken aan de (dubbele) vergrijzing en levensloopbestendigheid. Dit betekent dat voldoende woningen in het bezit geschikt moeten zijn voor mensen die minder mobiel zijn of gebruik maken van een rollator of rolstoel.

Verhouding koop <> huur
Op Ameland is er sprake van een verdeling van koopwoningen en huurwoningen over het hele eiland die achterblijft bij het gewenste percentage vanuit het Rijk (18,5% <> 30%).
Bij nieuwe woonwijken is in de afgelopen periode doorgaans gekozen voor een combinatie van sociale huur en diverse typen koopwoningen. Ook in de toekomst heeft Gemeente Ameland het streven om een gevarieerd woningaanbod te realiseren. Dit gebeurt via de gemeentelijke bestemmingsplannen en de strategische keuzes van het GWA vanuit de Woonvisie om de mix per dorp en wijk te realiseren.

Hoewel Ameland relatief veel vrijstaande huizen kent, daalt de gemiddelde grootte van huishoudens. Daarom heeft het GWA bij recente bouwprojecten steeds vaker voor rijtjeshuizen gekozen.

Duurzaamheidsambitie Gemeente Ameland

Het klimaatakkoord van Parijs stelt doelen voor 2050.
Aardgasloos ready in 2041 lijkt het met meest realistisch en passende ambitie voor de GWA woningvoorraad.

Duurzaamheidsvisie voor GWA

Het GWA wil faciliterend en het vliegwiel zijn voor de ambities vanuit de duurzaamheidsvisie Gemeente Ameland en de woningen aansluiten op collectieve oplossingen. Bij onderhoud en renovatie grijpen we logische onderhoudsmomenten aan om verduurzamingsmaatregelen door te voeren. Denk hierbij aan bundeling van onderhoudswerkzaamheden zoals het plaatsen van isolerende beglazing bij het vervangen van kozijnen of het verbeteren van isolatie bij dak- of vloerrenovatie en bij woningmutatie zodra een woning vrijkomt door opzegging van het huurcontract.

Duurzaamheidsvisie <> netcongestie

Ameland ondervindt, net als de rest van Nederland, steeds meer problemen door netcongestie (=tekort aan capaciteit op het elektriciteitsnet). Voor uitbreiding zijn we afhankelijk van netbeheerder Liander. Dit kan onze energiedoelen onder druk zetten, maar we blijven onze huurwoningen beschikbaar stellen voor lokale en passende collectieve oplossingen vanuit het gemeentelijke duurzaamheidsprogramma om de ambities te realiseren.
We hebben in 2026 al bij Liander proforma verzoeken neergelegd voor meterkastverzwaringen om op deze wijze reserveringen op beschikbare netwerkverzwaringen te claimen.
Waar mogelijk maakt het GWA gebruik van beschikbare subsidies voor verduurzaming.
Als er vanuit het gemeentelijk duurzaamheidsprogramma geen collectieve oplossingen voorhanden zijn, zal het GWA kiezen voor individuele oplossingen in haar huurwoningen.
Om bovenstaande duurzaamheidsambitie te kunnen realiseren dienen in de komende jaren tot 2041, jaarlijks tenminste 15 – 20 woningen ingrijpend aangepakt te worden.

Fasering verduurzaming

We gaan de verduurzaming van de GWA-woningen gedurende de periode van 2027 tot en met 2041 uitvoeren.
In de periode 2026 en 2027 zullen de diverse onderzoeken als flora en fauna moeten plaatsvinden alsook de projectvoorbereiding en wijze van verduurzamingsaanpak. De verwachte benodigde doorlooptijd van de projectvoorbereiding van de verduurzaming is tenminste 1,5 tot 2 jaar.

Het GWA-verduurzamingsprogramma uitgangspunt is:

- Reduceren van de warmtevraag
- Reduceren van de vraag om fossiele brandstoffen.

Het streven is dat het GWA-woningbezit in 2041 tenminste aardgasloos ready is. Als er vanuit het gemeentelijk verduurzamingsprogramma collectieve oplossingen beschikbaar zijn zullen de GWA-woningen hier op ingezet worden als vliegwiel. De focus ligt daarmee in 1^{e} instantie niet op het volledig aardgasvrij zijn en/of CO_2-neutraal zijn in 2035.
We voeren de verduurzamingswerkzaamheden bij mutatie door en daar waar de werkzaamheden het noodzakelijk en wenselijk maken - projectmatig. Denk hierbij aan de natuurlijke onderhoudsmomenten.
De keuze om het verduurzamingstraject ook mutatiegericht uit te voeren, is gemaakt om de overlast van de huurders in huurwoningen bewoonde staat te beperken. Effect is wel dat het daardoor langer duurt voordat alle woningen zijn verduurzaamd en de huurders hiervan de voordelen ervaren.

Transformatie - Wat willen we met onze huurwoningen?

Het GWA streeft naar realisatie van de uitgangspunten vanuit de Woonvisie en duurzaamheidsvisie.

> "Het behouden en waar nodig extra realiseren van voldoende en betaalbare koop- en huurwoningen voor doelgroepen met een binding aan Ameland nu en in de verre toekomst"

Om bovenstaande ambities te realiseren is méér nodig dan regulier onderhoud en beheer. We zetten daarom in op beheer, onderhoud, verduurzaming en ook op onderzoeken naar herstructurering en verkoop.

Woningtype <> doelgroep
Het GWA heeft diverse type woningen en verschillende bewonersdoelgroep. We kiezen daarom bewust voor een diversiteit aan oplossingen en stemmen onze aanpak en werkwijze af op de eventueel veranderende omstandigheden. Daarnaast hebben we als het GWA een voorbeeldfunctie en willen verantwoord omgaan met middelen, energie en natuur.

Workshopsessies
In diverse workshopsessies voor het samenstellen van dit strategisch complexbeheerplan hebben wij onderstaande afwegingen gebruikt voor de strategiekeuzes en hebben alle GWA-woningen besproken ten aanzien van:

- Wat is het woningpotentieel
- Geschiktheid qua omvang, voor samenstelling, doelgroepen en voor verduurzaming
- Wat zijn de eerdere uitbreidingen en renovaties
- Herontwikkelingspotentieel
- Gewenstheid van de woning (woningweigering + aantal aanbiedingen)
- (Toekomstige) Onderhoudsopgave
- Uniekheid van de woning
- Samenstelling van de vastgoedportefeuille (in het dorp)

Uitkomsten workshops voor GWA-huurwoningen

Strategie	Aantal woningen
Doorexploiteren + verduurzamen	288
Onderzoeken wel/ niet doorexploiteren of herstructureren	11
Herstructurering	14
Afstoten*	20

*Er zijn diverse woningen op de verkooplijst geplaatst welke in principe nog voldoen aan het programma van eisen van het GWA echter in verband met de grote opgaven (organisatorisch en financieel) van het GWA zijn deze woningen op de verkooplijst geplaatst. De ambitie is dat de verwachte boekwinst voldoende is om de onrendabele top van minimaal 2 nieuwbouwwoningen te financieren.

Onderhoud huurwoningen

Het cluster Beheer & Onderhoud draagt namens het GWA zorg voor het dagelijks- en planmatige onderhoud aan de schil van haar huurwoningen. Dit gebeurt aan de hand van het geactualiseerde meerjarenonderhoudsplan 2026 – 2050 en onderhoudsplan Ambla 2025 - 2034.

Conditiescore

Voor het bepalen van de gewenste onderhoudsstaat gebruiken we de NEN 2767-norm. Deze conditiescoremeting werkt met een schaal van 1 (uitstekend) tot 6 (zeer slecht).
Voor de GWA-huurwoningen streven we naar een onderhoudsniveau dat overeenkomt met score 2 tot 3 afhankelijk van het bouwjaar. Dit is het niveau dat ook door de meeste woningcorporaties en vastgoedeigenaren wordt gehanteerd.

- 2 Goed
  (Vergelijkbaar met nieuwbouw, wel veroudering, geen onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte);

- 3 Redelijk/ voldoende
  (Geen nieuwbouw, beperkte onderhoudsschade of onderhoudsbehoefte)

De logische vervangingsmomenten worden aangegrepen om grote onderhoudsbeurten en verduurzaming door te voeren.

Conditiescore <> herstructurering en verkoop

Voor woningen die op de herstructureringslijst staan hanteren we een lager onderhoudsniveau, gericht op schoon, heel en veilig.
Voor de woningen die op de verkooplijst staan, stemmen we het onderhoud af op de verwachte verkoopwaarde. We onderhouden deze woningen tenminste volgens score 3 en als het zinvol is om iets extra's te investeren in onderhoud als dat leidt tot een hogere verkoopopbrengst.

Kwaliteitsverbetering naar Standaard Programma van Eisen (sPvE)

Bij mutatie worden alle woningen die dateren van vóór 2020 en het label van doorexploiteren hebben, opgewaardeerd naar het standaard kwaliteitsniveau zoals vastgelegd in het sPvE.

Deze kwaliteitsverbetering zorgt ervoor dat de woningen (blijven) voldoen aan de huidige comfort- en gebruikseisen. De werkzaamheden omvatten onder andere de volgende onderdelen:

1. Woningverbeteringen bij mutatie
    - Open keukens in complex 16, 17 en 18: Door het verwijderen van de tussenmuur ontstaat een ruimere, meer open woon- en kookruimte die aansluit bij moderne woonwensen.
    - Plaatsing van een tweede toilet: Indien technisch eenvoudig te realiseren, wordt in de badkamer een tweede toilet toegevoegd voor extra comfort.
    - Vergroting van de badkamer (woningen van vóór 1970): Een bestaande kastruimte wordt bij de kleine doucheruimte betrokken, waardoor een functionelere en ruimere badkamer ontstaat.
    - Verbetering van de elektrische installatie: De installatie wordt waar nodig verzwaard en gemoderniseerd om te voldoen aan de huidige veiligheidseisen (NEN 4010) en het gebruik van moderne apparatuur.
    - Aanbrengen van een buitenkraan bij eengezinswoningen: Dit verhoogt het gebruiksgemak voor tuinonderhoud en andere buitentoepassingen.

2. Verbetering van bergingen
   Niet-geïsoleerde bergingen worden verbeterd en geïsoleerd. Dit voorkomt schimmelvorming en zorgt voor een geschikte ruimte voor de Cv-ketel en de wasmachineaansluiting.

Waardering en afschrijving activa
Standaard worden woningen afgeschreven in 50 jaar – zg. technische levensduur. Het GWA schrijft haar woningbezit af op basis van de historische kostprijsmethode.
Een zeer groot deel van het GWA-woningbezit is al ouder dan 40 jaar. Het is in de woningcorporatiesector gebruikelijk, bij woningen na 25 jaar een levensduur verlengende ingreep door te voeren en een herstructureringsopgave naar de toekomst toe, in te rekenen.
Deze investeringsvraagstukken werden voor de huurwoningen van het GWA niet ingerekend.
In de geactualiseerde meerjarenonderhoudsbegroting zijn alle benodigde en gewenste onderhoudsingrepen opgenomen volgens de vervangingsuitgangspunten. In de bijlage is deze vervanging referentiebibliotheek opgenomen.

Bijna alle plattegrondaanpassingen bij de gelabelde levensloopbestendige woningen vanuit het eerdere voorraadbeheerplan zijn inmiddels uitgevoerd, op vijf plattegrondaanpassingen na. Om de uniformiteit in de diverse complexen te waarborgen zijn ook de resterende plattegrondaanpassingen meegenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting.

Herstructurering
Enkele woningen zullen op termijn niet voldoen aan de eisen van deze tijd en kennen diverse onderhouds- en verduurzamingsbeperkingen. Door deze verouderde woningen te slopen en nieuwe, energiezuinige woningen terug te bouwen, verbeteren we de leefbaarheid, benutten we de ruimte efficiënter en creëren we woningen die aansluiten bij de woonwensen van huidige én toekomstige bewoners.

Verkoopvijver
Op de verkooplijst staan de woningen die naar de toekomst toe niet meer voldoen aan de uitgangspunten van de GWA-vastgoedportefeuille. Daarnaast is het noodzakelijk om financiële middelen te genereren om de grote verduurzamings- en onderhoudsopgave van de vastgoedportefeuille vorm te kunnen geven. Daarom zijn hiervoor extra woningen voor verkoop gelabeld. 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.

Verkoop en verduurzaming
Woningen die op de verkooplijst staan, zijn niet in de verduurzamingsopgave tot 2041 meegenomen. Aan de huurwoningen wordt vanzelfsprekend wel normaal onderhoud uitgevoerd zoals hiervoor is aangegeven. Voor deze woningen wordt per situatie een voorstel uitgewerkt hoe om te gaan met verduurzaming. Voor de verkoopvijver wordt in 2027 een verkoopstrategie en verkoopbeleidsuitgangspunten opgesteld met betrekking tot voorrangspositie en verkoopvoorwaarden. In de verwachte verkoopopbrengst is uitgegaan dat de betreffende verkoopwoning voor tenminste de WOZ-waarde zal worden verkocht.
In het verkoopbeleid GWA zullen tenminste de volgende uitgangspunten worden uitgewerkt:

- Behoud volkshuisvestelijk belang
- Zelfbewoningsplicht
- Anti-speculatiebeding
- Koppeling huisvestingsverordening
- Positie huidige huurder

Globaal faseringsplan en benodigde investeringen

Zoals eerder benoemd kunnen we niet alles tegelijkertijd aanpakken. Door de beperkte capaciteit, grote vraag naar financiële middelen en zorgvuldig + benodigd participatietraject is het noodzakelijk om onze verduurzamingsopgave stapsgewijs in de periode 2027 – 2041 uit te voeren.
Soms is extra tijd en afstemming ook wenselijk om tot een goed doordacht en breed gedragen oplossing te komen. De benodigde onderhoudswerkzaamheden zijn uitgewerkt in de meerjarenonderhoudsbegroting 2026 – 2050.

Uitgangspunt is om de onderhouds- en verduurzamingsopgave van het GWA gebundeld in de markt te zetten. Dit omdat het specifieke kennis en vaardigheden vraagt en de interne organisatie van clusters GWA en Beheer en onderhoud zoveel mogelijk wordt ontzorgd. Daarnaast proberen we op deze wijze de huurders zo beperkt en kort mogelijke overlast te laten ervaren.

Investeringen en aantallen
Het globale faseringsplan geeft richting aan wanneer we bepaalde investeringen voor beheer & onderhoud en verduurzamingsmaatregelen willen treffen. We hebben dit hieronder overzichtelijk in een tabel uitgewerkt voor de komende 10 jaar.
De diverse soorten onderhouden en kwaliteitsverbeteringen zijn opgenomen in de kadernota en begroting. Voor de investeringen voor nieuwbouw, verduurzaming en bijbehorend onderzoek zullen separate projectmatige kredietverzoeken ingediend worden en zijn daarmee niet opgenomen in de kadernota en begroting. Daarnaast zijn de ingeschatte verkoopopbrengsten ook niet meegenomen als baten in de meerjarenbegroting.

Onderwerp * € 1.000	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
Meerjarenbegroting*										
MJOB (Sweco)	326	1.096	1.096	1.096	1.096	1.096	1.096	1.096	1.096	1.096
Vervanging B,K,T's (Sweco)	262	404	404	404	404	404	404	404	404	404
Ambla (Dijkstra-Draaisma)	71,5	64	58,5	107,5	59	64,5	90,5	64,5	59,5	70
Dagelijks onderhoud*										
Reparatie verzoeken	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121
Mutatie onderhoud	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Contract onderhoud + dagelijks onderhoud Ambla	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
Kwaliteitsverbeteringen*										
Verbeteringen naar sPvE	227	227	227	227	227	227	227	227	227	227
Plattegrondaanpassingen	101,5	60,5	60,5	60,5	60,5	60,5				
Investeringen waarvoor nog separate investerings- en kredietverzoeken voor volgen en niet zijn opgenomen in de kadernota en begroting										
Projectontwikkeling – nieuwbouw*	2.800	2.800	2.800	2.800	2.000	PM	PM	PM	PM	PM
Na-isolatie en Verduurzaming*	Opstart	593	593	593	593	593	593	593	593	593
Verkoopopbrengst*	-400	-400	-400	-400	-400	-400	-400	-400	-400	-400

*Opgenomen bedragen zijn prijspeil 2026 en exclusief indexatie

Beheer & onderhoud
In 2025 is het MJOB geactualiseerd en zijn de onderhoudskosten voor de komende 25 jaar in kaart gebracht. In het overzicht zijn de daadwerkelijke begrote onderhoudskosten per jaar ingerekend.
De onderhoudskosten zijn gebaseerd op het instandhouden van het woningbezit volgens NEN 2767 - conditiescore 2 tot 3.
De financiële effecten van de meerjarenonderhoudsbegroting GWA wordt in de kadernota en meerjarenbegroting ter besluitvorming voorgelegd. In de meerjaren kadernotabegroting 2027 – 2030 zijn jaarlijks de verwachte gemiddelde onderhoudskosten over de gehele looptijd opgenomen.

Onderzoeksopdrachten
In de komende jaren zullen we diverse flora & fauna en haalbaarheidsonderzoeken moeten uitvoeren om goed doordachte en afgewogen projectbesluiten te kunnen voorleggen.

Verduurzaming
We streven ernaar om gemiddeld 15 – 20 woningen van het woningbezit per jaar te verduurzamen.

Projectontwikkeling
Ondanks dat er tot 2030 slechts een hele beperkte opgave resteert vanuit de regionale woondeal (restantopgave 1 woning en Paasduinweg 7 woningen), is er het beeld dat er nog voldoende woonbehoefte is om nog aanvullend 30 sociale-/ middenhuurwoningen te realiseren.

Deze eventuele nieuwbouwopgaven zullen een plek dienen te krijgen bij de verdere uitwerking van de woningbouwtypering en realisatie van dit complexbeheerplan.
De projectontwikkelingsberekeningen zijn gebaseerd op de laatste kosten uitvraag voor de Paasduinweg, herstructureringskosten van sloop en nieuwbouw en het huurbeleid GWA.
Voor de ontwikkeling van Knarrenhofjes is contact gezocht met Stichting Knarrenhof.

Huurdersparticipatie
We hebben bij grootschalige onderhoud- en verduurzamingswerkzaamheden te maken met wet- en regelgeving, het zg. Huurdersparticipatietraject voor benodigde goedkeuringen volgens de Woningwet, draagvlak en inzicht in eventueel benodigde alternatieve woonruimte van onze huurders.

De opgaven voor verduurzaming, renovatie en toekomstbestendig wonen vragen om ingrepen die direct ingrijpen in het dagelijks leven van de GWA-huurders. Renovatie- en verduurzamingstrajecten brengen onvermijdelijk overlast, tijdelijke beperkingen en soms zelfs tijdelijke herhuisvesting met zich mee. Deze ingrijpende aanpassingen veroorzaken daarmee ook “gedoe”.

Een transparant participatieproces en eerlijkheid over het “gedoe” vergroot het vertrouwen van huurders in het GWA en het project. De effectiviteit en snelheid van realisatie van de verduurzaming en onderhoud wordt mede bepaald door het gedrag van bewoners. Huurdersparticipatie is niet alleen een wettelijke verplichting, maar ook een maatschappelijke verantwoordelijkheid. Echter verstoringen in de project- en complexmatige aanpak veroorzaken ook vertragingen in de uitvoeringen.

Huurdersparticipatie is een strategische randvoorwaarde voor het slagen van renovatie- en verduurzamingstrajecten. Het versterkt de kwaliteit van besluitvorming, vergroot het draagvlak, vermindert risico's en draagt bij aan een sociaal en technisch duurzaam resultaat. Door participatie integraal onderdeel te maken van beleid en uitvoering, wordt gewerkt aan toekomstbestendige woningen én aan een sterke relatie tussen GWA en huurder.

Het GWA maakt gebruik van de diensten van Huurdersbelang Fryslân om een klankbordfunctie te vervullen in de verduurzamings- en onderhoudstrajecten. GWA Huurders kunnen bij Huurdersbelang Fryslân terecht voor allerlei vragen – noem het een zogenaamde ombudsfunctie.

We vinden het vanzelfsprekend belangrijk om onze huurders goed te informeren over wat we gaan doen met hun huurwoning en willen hen meenemen in onze planvorming.
Wij hebben met Huurdersbelang Fryslân goede afspraken om de belangen van de huurders van het GWA te waarborgen.

Risicoparagraaf

De uitvoering van het Strategisch Complexbeheerplan 2026-2035 vindt plaats in een dynamische omgeving waarin o.a. financiële, organisatorische, maatschappelijke en eiland specifieke factoren van invloed zijn op de voortgang. Het GWA onderkent deze risico's en stuurt actief op beheersing ervan.
De risico's worden periodiek gemonitord en betrokken bij de actualisatie van de kadernota, meerjarenbegroting en projectvoorstellen aan de gemeenteraad.

Risico	Kans	Impact	Beheersmaatregel
Netcongestie beperkt elektrificatie van woningen	Hoog	Hoog	Vroegtijdige afstemming met Liander, reserveren van aansluitcapaciteit en aansluiting zoeken bij collectieve oplossingen vanuit het duurzaamheidsprogramma.
Stijgende bouw- en verduurzamingskosten	Hoog	Hoog	Zorgdragen voor voldoende financiële omvang van “reserveprojecten”
Onvoldoende verkoopopbrengsten van gelabelde verkoopwoningen	Middel	Hoog	Zorgdragen voor voldoende financiële omvang van “reserveprojecten”
Tekort aan uitvoeringscapaciteit bij marktpartijen	Hoog	Middel	Tijdige aanbesteding, bundeling van werkzaamheden en langdurige samenwerking met marktpartijen.
Vertraging door flora- en faunaonderzoeken en vergunningprocedures	Middel	Hoog	Onderzoeken vroegtijdig opstarten en meenemen in de projectplanning.
Veranderende wet- en regelgeving	Middel	Hoog	Actieve monitoring van ontwikkelingen binnen volkshuisvesting, duurzaamheid en fiscaliteit.
Onvoldoende draagvlak bij huurders voor renovatie- en verduurzamingsprojecten	Middel	Hoog	Vroegtijdige participatie, individuele begeleiding van huurders en gebruik van diensten van Huurdersbelang Fryslân.
Hogere onderhoudslasten dan geraamd	Middel	Middel	Periodieke actualisatie MJOB en conditiemetingen volgens NEN 2767.
Onvoldoende inzicht in toekomstige woningbehoefte	Middel	Hoog	Uitvoering kwalitatief woningmarktbehoefteonderzoek en periodieke actualisatie van het volkshuisvestingsprogramma.
Onvoldoende financiële ruimte voor volledige uitvoering van het programma	Middel	Hoog	Fasering van projecten, inzet van verkoopopbrengsten, externe subsidies en jaarlijkse financiële herijking.

Financiële risico's

De grootste onzekerheid binnen het complexbeheerplan betreft de financiële omvang van de verduurzamings-, verkoop- en nieuwbouwopgave. De geraamde investeringsbedragen zijn gebaseerd op prijspeil 2026. Door inflatie, marktontwikkelingen, rentestijgingen en schaarste op de bouwmarkt kunnen de werkelijke kosten hoger uitvallen.
Daarnaast zijn verkoopopbrengsten van woningen onderdeel van de financieringsstrategie. Vertraging van verkoop of lagere opbrengsten kunnen invloed hebben op de uitvoering van het programma. Om deze risico's te beperken worden investeringsramingen periodiek geactualiseerd en wordt per project een afzonderlijk kredietvoorstel aan de gemeenteraad voorgelegd zodat de beheersmaatregel voldoende saldo in “reserveprojecten” geborgd wordt.

Risico's ten aanzien van verduurzaming

De ambitie van Gemeente Ameland om voor te lopen op het Parijs akkoord, is afhankelijk van factoren waarop het GWA slechts beperkt invloed heeft. Voorbeelden hiervan zijn:

- Beschikbaarheid van voldoende netcapaciteit;
- Ontwikkeling van collectieve warmteoplossingen;
- Technologische ontwikkelingen;
- Beschikbaarheid van subsidies;
- Capaciteit van installateurs en aannemers.

Wanneer deze randvoorwaarden achterblijven, kan het nodig zijn de uitvoeringsstrategie of planning tussentijds aan te passen.
De focus van het GWA ligt daarom primair op het verminderen van de warmtevraag, het verbeteren van de isolatieschil en het aardgasloos-ready maken van huurwoningen voor 2041. Deze maatregelen leveren ook waarde op wanneer toekomstige energiesystemen wijzigen.

Organisatorische risico's

Gemeente Ameland beschikt over een relatief compacte beheerorganisatie. De komende jaren neemt de omvang van projecten op het gebied van onderhoud, verduurzaming, verkoop en nieuwbouw aanzienlijk toe.
Hierdoor ontstaat afhankelijkheid van:

- Specialistische adviseurs;
- Aannemers;
- Installateurs;
- Externe projectbegeleiding.

Om het risico op overbelasting van de organisatie te beperken worden waar mogelijk werkzaamheden gebundeld en programmatisch aanbesteed.

Conclusie

De uitvoering van het Strategisch Complexbeheerplan brengt substantiële risico's met zich mee. De grootste risico's betreffen netcongestie, stijgende bouwkosten, uitvoeringscapaciteit en de financierbaarheid van de verduurzamingsopgave. Door een gefaseerde aanpak, periodieke actualisatie van plannen en een projectmatige besluitvorming blijft het GWA in staat om tijdig bij te sturen en de volkshuisvestelijke doelstellingen voor Ameland te realiseren.

Bijlagen:

Analyse GWA-woningbezit

Het woningbezit van het GWA kent een brede variatie van huurprijzen. De bepaling van de huurprijs gaat op basis van het woningwaarderingsstelsel.

Huurprijzen - GWA-huurprijsklassen per 1-1-2025

Huurprijsklassen	Aantal
Huurklasse tot kwaliteitskortingsgrens	14
Huurklasse 453_-_500	20
Huurklasse 501_-_575	70
Huurklasse 576_-_650	52
Huurklasse 651_-_725	49
Huurklasse 726_-_800	64
Huurklasse >_800	64
Totaal	333

Woningkenmerken - typering huurwoningen 1-1-2025 – analyse huidige GWA-portefeuille

Huurwoningen	Totaal	Hollum	Ballum	Nes	Buren
	331	157	34	96	43
1 slaapkamer woning	126	86	4	28	8
2 slaapkamer woning	57	7	10	24	16
3 slaapkamer woning	125	55	20	36	18
4 of meer slaapkamer woning	23	9	2	11	1
Overig/ onbekend/ mutatie	2				
Totaal	333				

GWA-huurwoningen zorg geschikt – gelijkvloers – gedifferentieerd naar gebruiksgemak

Huurwoningen*	Totaal	Hollum	Ballum	Nes	Buren
Gelijkvloers met max 2 slaapkamers	80	30	10	24	16
Gelijkvloers rolstoelvriendelijk	50	24	1	15	10
Gelijkvloers hulpbehoevend niet rolstoelafhankelijk	30	11	6	10	3
Gelijkvloers vitaal	22	7	0	9	6
Rolstoelvriendelijke woningen excl. woonvormen	12	8	1	1	2
Zorgappartementen Ambla	44	44			

*Woning valt in enkele situaties onder meerdere categorieën.

Energielabels - GWA-huurwoningen per 1-1-2025 met energielabel

Energielabel	Aantal
Aantal van A+++ (gasloos)	87
Aantal van A	59
Aantal van B	83
Aantal van C	92
Aantal van D	8
Aantal van E	1
Aantal van F	2
Aantal van G	1
Totaal	333

Woonruimteverdeling – doelgroepen t.b.v. mutatiewoning – per dorp

Doelgroep verdeling naar type per dorp*					
	Ballum	Buren	Hollum	Nes	Totaal
Eén en tweepersoonshuishoudens	17	36	64	44	161
Huurders met een zorgvraag	6	14	61**	15	96
Senioren	26	14	14	22	76
Starters	0	0	7	26	33
Meerpersonen >=2	14	15	59	32	120
Meerpersonen >=4	2	1	7	9	19
Business to Business (B2B)	0	0	1	0	1

** een huurwoning kan ingezet worden voor meerdere soorten doelgroepen*
***Inclusief zorgappartementen van Ambla*

In bovenstaande tabel is zichtbaar dat in bijna de helft van het GWA-woningbezit één tot twee personen wonen. De landelijke trend dat er sprake is van steeds kleinere huishoudens is ook op Ameland duidelijk zichtbaar.

Woningbezit per dorp

Ballum

Complexnr.	Adres	Plaats	Bouwjr.
7	Baron Rengerswg 8 en10	Ballum	1957
9	Baron Rengerswg 5 en 7	Ballum	1958
17	Douwe Klipweg 6, 9, 13, 15	Ballum	1980
22	Douwe Klipweg 23 en 25	Ballum	1986
31	Douwe Klipweg 1, 3, 5 en 7 + G. Kosterweg 4 en 4a	Ballum	1973
35	t Hofje 3, 5, 7 en 9	Ballum	1993
38	de Stringen 15, 17, 19 en 21	Ballum	1995
41	t Skottepad 3, 5 en 7	Ballum	2004
42	Abehiem 1, 1A,	Ballum	2022
43	Miedeweg 2, 4, 6, 8, 10 en 12	Ballum	2022

Buren

Complexnr.	Adres	Plaats	Bouwjr.
9	Strandweg 23, 27 en 29	Buren	1958
21	Meester Oudweg 17 + Paasduinweg 31 en 33	Buren	1986
22	Meester Oudweg 3, 5, 7 9, 11, 13 en 15	Buren	1986
22	Paasduinweg 39 en 43	Buren	1986
27	Noordwal 8, 10, 12	Buren	1989
31	Paasduinweg 20 en 22	Buren	1973
32	Hazeweg 1, 3 en 5 + Paasduinweg 14, 16 en 18	Buren	1970
36	Binnenweg 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 en 33	Buren	1993
43	Tiemanshiem 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 en 18	Buren	2022

Hollum

Complexnr.	Adres	Plaats	Bouwjr.
1	Molenweg 3	Hollum	1950
9	Tussen Dijken 31	Hollum	1958
12	Tussen Dijken 33 en 35	Hollum	1959
15	E de Vriesstr 8 en 10	Hollum	
15	Reddingbootweg 2, 4 en 8	Hollum	1969
16	Botte Neystr 4	Hollum	1973
16	Botte Neystr 4 en 6 + Harmen Visserstraat 5 en 7 + Jacobs Visserpad 7, 8, 9 en 11	Hollum	1973
19	Reddingsbootweg 17, 19, 21, 23, 28, 30, 32 en 34	Hollum	1984
20	Kekelburen 4 + De Meer 5, 9, 17, 19, 23, 25, 27, 29 en 31 + Kekelburen 2, 6, 8, 10 en 12 + Terpelannen 2, 4, 6 10,12,18 en 20	Hollum	1984
22	Reddingbootweg 16 en 18	Hollum	1986
25	Terpelannen 3, 5 en 9	Hollum	1988
26	Kekelburen 20, 22, 24 en 26	Hollum	1988
28	Schoolstraat 1a + Westerlaan 2	Hollum	1675
29	Oranjeweg 43, 45, 51, 53 en 55	Hollum	1881
31	Westakkers 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 en 32	Hollum	1973
33	Burenlaan 11 + Oosterlaan 29 + Westerlaan 3	Hollum	1668
34	H.D. Katstraat 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 en 36	Hollum	1993
39	Mr. A de Bruinestr 4, 6, 8 en 10	Hollum	1998
42	Blieneweg 5, 7, 9 en 11	Hollum	2021
42	Badweg 4, 4A, 6, 8, 8A en 10	Hollum	2021
42	Tussen Dijken 2A en 4	Hollum	2022
	Ambla - 44 zorgappartementen	Hollum	2024

Nes

Complexnr.	Adres	Plaats	Bouwjr.
1	De Reed 1,3 + Jan Jacobstraat 3 en 5 + Kolkweg 2 en 4 + Lijnbaan 3	Nes	1950
5	Strandweg 16, 22 en 24	Nes	1957
9	Kolkweg 15 en 17	Nes	1958
11	Kard. de Jongweg 16 en 20	Nes	1959
13	Kl. Goumaweg 16	Nes	1959
14	Command.str 12, 16 en 20	Nes	1969
14	Obbe Edkesstr 2 en 8	Nes	1969
17	Fostaland 20 en 22	Nes	1980
18	De Worteltuin 6, 10 en 14 + Groenland 1	Nes	1982
19	Hiemkesweg 1, 3, 5 en 7	Nes	1984
23	Jacobshiem 3, 5 en 7 + Lege Miedeweg 14	Nes	1987
24	Hoge Miedeweg 6, 8 en 12	Nes	1987
25	De Tuun 9 + Lege Miedeweg 4 + Jacobshiem 2, 4, 6 en 8	Nes	1988
30	De Worteltuin 22,24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46 en 48	Nes	1992
31	Kard. de Jongweg 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49 en 51	Nes	1973
33	Ballumerweg 32 + Hiemkeswe9 en 11	Nes	1953
37	Hoge Miedewg 2 en 4 + Lege Miedeweg 16 en 18	Nes	1994
39	Molenplaat 14, 16, 18 en 20	Nes	1998
40	Binnendieken 1, 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g en 1h	Nes	2000
43	Heringhiem 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 en 22	Nes	2022

Referentiebibliotheek vervangingsuitgangspunten GWA-huurwoningen

NL/SfB	Element	Handeling	Vervangingscyclus in jr
2110.40	Gemetselde stoep	Vervangen gemetselde stoep	40
2110.50	Niet constr., Alg., Schoorstenen	Schoorsteen buitenblad opnieuw opmetselen en voetlood vernieuwen	75
2110.50	Niet constr., Alg., Schoorstenen	Schoorsteen hakken, reinigen, voegen, kop behandelen, impregneren	25
2110.50	Niet constr., Alg., Schoorstenen	Schoorsteen reinigen, impregneren en kop behandelen	25
2122.10	Constr., Spouw, Metselwerk	Hydrofoberen incl. reinigen	10
2122.10	Constr., Spouw, Metselwerk	Vervangen metselwerk baksteen	75
2122.10	Constr., Spouw, Metselwerk	Vervangen kapotte stenen	0
2430.10	Ladd. en klimtr., Alg., Vlieringtrap	Vervangen binnentrap vlizo hout	40
2711.50	Niet constr., Vlak, Boelboorden	Vervangen boelboorden volkern + achterliggende constructie	40
2711.50	Niet constr., Vlak, Boelboorden	Vervangen boelboorden volkern kunststof (6 mm)	50
2711.50	Niet constr., Vlak, Boelboorden	Reinigen boelboorden kunststof plaat	6
2712.55	Niet constr., Hellend, Windveer / dekplank	Vervangen windveer / dekplank kunststof	24
2713.10	Niet constr., Luifels, aluminium	Vervangen luifel aluminium	30
2716.10	Niet constr., Gootconstructie hout	Vervangen gootbekleding zink	25
2716.10	Niet constr., Gootconstructie hout	Vervangen gootconstructie hout	50
2723.00	Constr., Luifel, beton	Vervangen luifel beton	40
3100.40	Algemeen, Raamdorpelsteen	Vervangen waterslag aluminium	45
3100.40	Algemeen, Raamdorpelsteen	Vervangen waterslag baksteen	75
3100.40	Algemeen, Raamdorpelsteen	Vervangen waterslag keramisch	75
3100.40	Algemeen, Raamdorpelsteen	Vervangen voegwerk	0
3120.19	Algemeen, Buitenkozijn hout	Vervangen gevelkozijnen hout	40
3120.19	Algemeen, Buitenkozijn kunststof	Vervangen gevelkozijnen kunststof	40
3120.19	Algemeen, Buitenkozijn kunststof	Reinigen gevelkozijnen kunststof (appartement)	6
3120.19	Algemeen, Buitenkozijn kunststof	Reinigen gevelkozijnen kunststof (gezinswoning hoge gootlijn)	6
3120.19	Algemeen, Buitenkozijn kunststof	Reinigen gevelkozijnen kunststof (seniorenwoning lage gootlijn)	6
3130.10	Deuren, Alg., Draaideur hout	Vervangen draaideur hout	40
3130.10	Deuren, Alg., Draaideur kunststof	Vervangen draaideur kunststof	40
3720.10	Gevuld, Alg., Dakkapel	Vervangen dakkapel prefab breedte 1500 mm draairaam/vast raam	50
3720.10	Gevuld, Alg., Dakkapel	Vervangen dakkapel prefab breedte 2000 mm draairaam/vast raam	50
3720.10	Gevuld, Alg., Dakkapel	Vervangen dakkapel prefab breedte 2500 mm draairaam/vast raam	50
3720.10	Gevuld, Alg., Dakkapel	Reinigen dakkapel	6
3721.15	Gevuld, Gesloten ramen, Lichtkoepel	Vervangen lichtkoepel dubbelwandig 1000 x 1000 mm kunststof polycarbonaat	20
3721.16	Gevuld, Gesloten ramen, Lichtstraat	Vervangen lichtstraat glas breedte 2500	20
3722.10	Gevuld, Raam draai, Dakramen	Vervangen dakraam hout+aluminium dakraam hout+aluminium >1 m2	50
4111.10	Bu. wand., Afwerkl., Pleisterwerk	Vervangen pleisterwerk	50
4111.40	Bu. wand., Afwerkl., Gevelafwerking voegwerk	Vervangen voegwerk	40
4112.20	Bu. wand., Bekledingen, Hout	Vervangen gevelbekleding rabat delen zacht hout met isolatie	20
4112.37	Bu. wand., Bekledingen, Kunststof bekleding	Vervangen gevelbekleding kunststof bekleding	50
4112.37	Bu. wand., Bekledingen, Kunststof bekleding	Reinigen gevelbekelding kunststof	6
4322.12	Niet verhoogd, Bekledingen, Schoonloopmat	Vervangen schoonloopmat entreemat coral	6
4511.11	Verlaagd, Verl. plaf., Buitenplafond hout	Vervangen buitenplafond hout	40
4511.11	Verlaagd, Verl. plaf., Buitenplafond hout	Reinigen buitenplafond	6
4610.12	Bu. schild., Alg., Betonlateien	Schilderen betonlateien	6
4610.15	Bu. schild., Alg., Constructies goot hout dekkend	Schilderwerk gootconstructie hout dekkend	6
4610.28	Bu. schild., Alg., Diversen Overstek / windveren hout dekkend	Schilderwerk overstek hout dekkend	6
4611.11	Bu. schild., Kozijn/raam, Hout dekkend systeem	Schilderen kozijn/raam hout dekkend	6
4611.11	Bu. schild., Deur, Hout dekkend systeem	Schilderen deur hout dekkend	6
4611.50	Bu. schild., Raamluik, Hout dekkend systeem	Schilderen houten luiken dekkend	6
4613.20	Bu. schild., Vloeren, Beton	Vervangen coating beton (2-componenten)	24
4613.20	Bu. schild., Vloeren, Beton	Overlagen coating beton 1-laags (2-componenten)	12
4615.20	Bu. schild., Plafonds, Beton	Sauswerk plafond beton	12
4615.30	Bu. schild., Plafonds, Hout	Schilderen plafond hout dekkend geprofileerd	6
4619.11	Bu. schild., Gevelbekleding, Boelboorden	Schilderen boelboord dekkend	6
4619.40	Bu. schild., Gevelbekleding, hout	Schilderen gevelbekleding hout dekkend geprofileerd	6
4710.51	Dakafw., Alg., Loodloketten opgaand werk	Vervangen loodloketten opgaand werk	30
4710.53	Dakafw., Alg., Loodstrook opgaand werk	Vervangen loodstrook opgaand werk	40
4711.32	Dakafw., Vlak, Dakbedekking bitumineus APP ongeballast	Vervangen bitumineus APP ongeballast	40
4711.32	Dakafw., Vlak, Dakbedekking bitumineus APP ongeballast	Vervangen dakrand APP	40
4711.32	Dakafw., Vlak, Dakbedekking bitumineus APP ongeballast	Vervangen dakrand APP incl. trim zink	40
4711.32	Dakafw., Vlak, Dakbedekking bitumineus APP ongeballast	Overplakken bitumineus APP ongeballast	20
4711.32	Dakafw., Vlak, Dakbedekking bitumineus APP ongeballast	Overplakken dakrand bitumineus APP	20
4711.33	Dakafw., Vlak, Dakbedekking bitumineus SBS geballast	Vervangen ballastlaag grind 6 cm dikte	40
4711.33	Dakafw., Vlak, Dakbedekking bitumineus SBS geballast	Vervangen bitumineus SBS geballast + noodlaag + grind omzet.	40
4711.33	Dakafw., Vlak, Dakbedekking bitumineus SBS geballast	Vervangen dakrand bitumineus SBS	40
4711.33	Dakafw., Vlak, Dakbedekking bitumineus SBS geballast	Vervangen dakrand bitumineus SBS incl. aluminium daktrim	40
4711.33	Dakafw., Vlak, Dakbedekking bitumineus SBS geballast	Overplakken bitumineus SBS geballast grind omzetten of tegels	20
4711.33	Dakafw., Vlak, Dakbedekking bitumineus SBS geballast	Overplakken dakrand bitumineus SBS extra laag aanbrengen	20
4712.20	Dakafw., Hellend, Golfplaten	Vervangen golfplaat vezelcement	20

4712.40	Dakafw., Hellend, Dakpannen keramisch	Vervangen dakpan keramisch	50
4712.41	Dakafw., Hellend, Dakpannen beton	Vervangen dakpan beton	50
5111.70	Lokaal, gasv. brandst., Gashaard	Vervangen moederhaard door cv-installatie	20
5121.32	Centraal, Gecomb. tapwaterverw., Combiketel	Vervangen CV ketel	18
5124.10	Centraal, Schoorstenen, prefab	Vervangen schoorsteen, aluminium	20
5151.10	Bijzonder, Warmtepomp, Warmtepomp	Vervangen warmtepomp woonhuis	20
5210.40	Regenw., Alg., Noodspuwer	Vervangen noodspuwer	20
5212.05	Regenw., Afv. bu. gebouw, Goot, kunststof	Vervangen bakgoot polyster	30
5212.05	Regenw., Afv. bu. gebouw, Goot, aluminium	Reinigen goot	6
5212.05	Regenw., Afv. bu. gebouw, kilgoot zink	Vervangen kilgoot zink	30
5212.05	Regenw., Afv. bu. gebouw, bak- / mastgoot, zink	Vervangen mastgoot zink	30
5212.05	Regenw., Afv. bu. gebouw, bak- / mastgoot, zink	Reinigen goot	6
5212.05	Regenw., Afv. bu. gebouw, Goot, aluminium bakgoot	Vervangen bakgoot aluminium	30
5212.05	Regenw., Afv. bu. gebouw, Goot, aluminium bakgoot	Reinigen goot	1
5212.05	Regenw., Afv. bu. gebouw, Goot, kunststof dakgoot (polytech)	Vervangen bakgoot kunststof	30
5212.05	Regenw., Afv. bu. gebouw, Goot, kunststof dakgoot (polytech)	Reinigen goot	1
5212.15	Regenw., Afv. bu. gebouw, Hemelwaterafvoer	Vervangen HWA pvc	30
5323.10	Verwarmd tapw. Doorstr.dir. verw., Geiser	Vervangen keukengeiser 10 kW ind. inlaatcomb.	20
5324.10	Verwarmd tapw. Doorstr. zonneboiler	Vervangen zonneboiler 50-100 ltr collector 2-3 m2 platdak	20
5610.27	Water, Alg., Expansievat	Vervangen expansievat inh. 18 ltr	10
5721.10	Lok. mech. afz., Afzuiginst., Ventilator	Vervangen boventilator woonhuis, incl. vernieuwen kanalen en schakelaar	20
6150.30	Energie laagsp., Alg., Zonnepanelen en omvormer	Vervangen transformator / omvormer	15
6150.30	Energie laagsp., Alg., Zonnepanelen en omvormer	Vervangen zonnepanelen (100Wp) incl. frame plat dak	30
6151.02	Energie laagsp., Verdeel inrichting	Vervangen laagspanning verdeel inrichting < 10 groepen (licht/kracht)	30
7311.14	Standaard, Keukenmeub., Keukenblok	Vervangen keukenblok, incl. tegelwerk, Standaard keuken	20
7311.14	Standaard, Keukenmeub., Keukenblok	Vervangen keukenblok, incl. tegelwerk, Uitgebreide keuken	20
7311.14	Standaard, Keukenmeub., Keukenblok	Vervangen kitvoeg aanrechtblad incl. inwendige hoeken	10
7411.05	Standaard, normaal, Sanitaire inrichting, toilet	Renovatie toilet	25
7411.05	Standaard, normaal, Sanitaire inrichting, toilet	Vervangen kitvoeg vloertegels	10
7411.05	Standaard, normaal, Sanitaire inrichting, badkamer	Renovatie sanitaire inrichting 2-3m2	25
7411.05	Standaard, normaal, Sanitaire inrichting, badkamer	Renovatie sanitaire inrichting 4-5m2	25
7411.05	Standaard, normaal, Sanitaire inrichting, badkamer	Vervangen kitvoeg vloertegels	10
9021.40	Terr. opstallen, Gebouw met spec. func., Berging	Vervangen berging	25

Kostenramingmeerjarenbegroting Sweco en Dijkstra Draaisma (Ambla)