



VISITATIERAPPORT Periode 2022-2025

Inhoudsopgave

- 3 HOOFDSTUK 1
Position paper Gemeentelijk Woningbedrijf
Ameland
- 4 HOOFDSTUK 2
Totaalbeeld
- 5 HOOFDSTUK 3
Inleiding
- 6 HOOFDSTUK 4
Recensie
- 8 HOOFDSTUK 5
Maatschappelijke waarde:
wat doet de corporatie?
- 13 HOOFDSTUK 6
Maatschappelijke verankering:
hoe verbonden is de corporatie?
- 15 HOOFDSTUK 7
Besturing: hoe doet de corporatie het?
- 16 HOOFDSTUK 8
Maatschappelijke capaciteit:
is de corporatie toegerust voor de opgave?
- 18 HOOFDSTUK 9
Bestuurlijke reactie Gemeentelijk Woningbedrijf
Ameland en Maatschappelijke reactie
- 19 HOOFDSTUK 10
Betrokken bij de visitatie



► 1 Position paper Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland

Het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland (GWA) vervult een unieke rol binnen de volkshuisvesting op Ameland. Als kleine, lokaal verankerde en enige sociale verhuurder op het eiland draagt het GWA verantwoordelijkheid voor betaalbare, passende en toekomstbestendige huisvesting in een context van schaarste, beperkte uitbreidingsmogelijkheden en vergrijzing.

Het GWA biedt betaalbare, passende en betrouwbare huisvesting voor woningzoekenden op Ameland die voldoen aan de eisen van de Huisvestingsverordening, met bijzondere aandacht voor kwetsbare groepen die afhankelijk zijn van sociale huur. Het GWA borgt dat wonen op Ameland bereikbaar blijft voor huishoudens met een lager en midden inkomen. Het GWA staat voor deugdelijk beheer en onderhoud en een klantgerichte dienstverlening. Daarnaast draagt het GWA actief bij aan vitale dorpen en sociale cohesie op het eiland.

Het GWA wil een toekomstbestendige, duurzame en wendbare sociale verhuurder zijn die inspeelt op de unieke uitdagingen van wonen op Ameland: schaarste, betaalbaarheid en leefbaarheid. Het GWA bedient diverse doelgroepen met onder andere levensloopbestendige woningen. Het streeft naar een woningvoorraad die energiezuinig, comfortabel en betaalbaar is, met betaalbare woonlasten voor huurders.

Het GWA werkt momenteel aan het aanscherpen van de strategische koers en het verder professionaliseren van de organisatie. Het GWA functioneert betrokken en betrouwbaar. Door de verduurzaming te versnellen, de woningvoorraad beter af te stemmen op de toekomstige vraag en transparanter te rapporteren over prestaties, versterkt het GWA (de zichtbaarheid van) haar maatschappelijke bijdrage.

De belangrijkste lessen uit de vorige visitatie van Raeflex laten zien dat het GWA stappen moest zetten in het verbeteren van de communicatie en dienstverlening richting huurders. Daarnaast moest het GWA zoeken naar een andere vorm van huurdersparticipatie. De visitatie benadrukte dat een meer passende participatiestructuur beter aansluit bij de omvang van het woningbestand. Ook werd aangegeven dat er meer behoefte is aan meer variatie in het woningbezit, zodat het GWA beter kan inspelen op de vraag naar betaalbare en passende woningen voor verschillende doelgroepen. De actuele leervragen van het GWA richten zich op de vraag hoe de maatschappelijke opdracht duurzaam vervuld kan blijven worden in een

context van stijgende (bouw)kosten en veranderende woonbehoeften. Het GWA staat voor de uitdaging om strategischer te sturen op de samenstelling van het woningbezit en om voldoende betaalbare huurwoningen te blijven aanbieden voor huishoudens met een lager of middeninkomen, terwijl kosten en investeringsopgaven toenemen. Vanuit deze leervragen is bewust gekozen voor de drie centrale opgaven betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit, omdat juist deze thema's richting geven aan de keuzes die nodig zijn om de woningvoorraad toekomstbestendig te houden.

Een visitatie is voor het GWA een belangrijk instrument om de eigen prestaties, maatschappelijke meerwaarde en interne organisatie onafhankelijk te laten beoordelen. In een periode waarin druk op de volkshuisvesting toeneemt en het GWA voor complexe keuzes staat, biedt een visitatie de mogelijkheid om scherp zicht te krijgen op wat goed gaat en waar verbetering voor nodig is. Daarbij is het essentieel om te toetsen of het GWA voldoende betaalbare en kwalitatief goede huurwoningen aanbiedt, zodat wonen toegankelijk blijft en energielasten voor huurders betaalbaar blijven. De visitatie helpt het GWA om te leren van eerdere ervaringen, om de strategische koers te toetsen aan maatschappelijke verwachtingen en om de samenwerking met huurders en andere partners te versterken.

Maatschappelijke Waarde



Opgave 1 Beschikbaarheid

- Veel woningen toegevoegd
- Hoge kwaliteit
- Er is ook vraag naar kleinere woningen



Opgave 2 Betaalbaarheid

- Tweehuren beleid
- Onrendabele toppen gefinancierd
- Woningen ook geschikt voor middenhuur
- Grenzen aan betaalbaarheid



Opgave 3 Kwaliteit

- Ambitie verduurzaming is groot
- Complexbeheerplan voor de toekomst in ontwikkeling
- Look en feel van alle bezit
- Verduurzaam ook op andere momenten dan bij mutatie



Waardering visitatiecommissie: Goed

Veel woningen toegevoegd, ook voor ouderen.

Goed inzicht in het bezit en de behoefte.

Inzicht vertaald in plannen voor de verduurzaming en kwaliteit.



Maatschappelijke Verankering

- Groeiende en proactieve relatie met huurdersorganisatie
- Betrouwbare partner
- Blijf bewoners betrekken



Waardering visitatiecommissie: Goed

Geen onvertogen woord over het GWA gehoord



Besturing

- Groei in professionalisering organisatie
- Driehoek ontwikkelt
- Afwegingen explicieter maken
- Meer op prestaties dan op activiteiten sturen



Maatschappelijke Capaciteit

- Doen meer dan een zelfstandige corporatie zou kunnen
- Flexibele organisatie
- Normen ontwikkelen die als referentiepunt kunnen dienen



Algemene aanmoedigingen

- Prachtig bezit op Ameland
- Grote stappen gemaakt in de professionalisering van het Gemeentelijk Woningbedrijf
- Goed begin gemaakt met het borgen van de kwaliteit voor de toekomst
- Intern en extern een stevige partner

Position
paper



Bestuurlijke
reactie





3 Inleiding

Visitatie

Dit visitatierapport geeft inzicht in het maatschappelijk presteren van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. De visitatie is door Pentascope uitgevoerd volgens de richtlijnen in Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Methodiek 7 van SVWN. De visitatie omvat de periode 2022-2025. De visitatiecommissie bestond uit Germa Reivers, voorzitter, Ruud Pijpers en Susanne Plass, visitatoren.

De visitatievelden Maatschappelijke waarde en Maatschappelijke verankering zijn gewaardeerd volgens de indeling: uitstekend, goed, naar behoren, voor verbetering vatbaar en onvoldoende. Hieronder staat de indeling zoals omschreven door SVWN in Methodiek 7, september 2025.

Maatschappelijke waarde

- De corporatie presteert uitstekend, de geleverde resultaten – op één of meer terreinen – zijn aantoonbaar een voorbeeld voor andere corporaties;
- De corporatie presteert goed, met de geleverde resultaten beantwoordt de corporatie aan de behoefte die voortkomt uit de maatschappelijke opgaven;
- De corporatie presteert naar behoren, de geleverde resultaten zijn in verhouding tot de maatschappelijke opgaven; de visitatiecommissie ziet op een aantal concrete punten ruimte voor verbetering richting de waardering ‘goed’ of ‘uitstekend’ en benoemt deze;
- De prestaties van de corporatie zijn voor verbetering vatbaar, niet op alle opgaven is de corporatie in staat gebleken om de gewenste resultaten te leveren; de visitatiecommissie ziet duidelijk ruimte voor verbetering en benoemt concreet op welke vlakken deze ruimte ligt;
- De corporatie presteert onvoldoende, de resultaten van de corporatie zijn niet in verhouding tot de opgaven; de visitatiecommissie benoemt op welke gebieden urgent actie gewenst is.

Maatschappelijke verankering

- De maatschappelijke verankering van de corporatie is te kenmerken als uitstekend, er is sprake van een voorbeeldige samenwerking en wederkerige invloed op beleid en handelen, dit wordt door alle betrokkenen ook zo beleefd en gewaardeerd; de visitatiecommissie ziet in de manier van samenwerken een voorbeeld voor andere corporaties;
- De maatschappelijke verankering van de corporatie is goed; er is sprake van een

robuuste samenwerking en de corporatie laat belanghebbenden op een goede manier invloed hebben op haar beleid en er is sprake van wederkerigheid;

- De maatschappelijke verankering van de corporatie is naar behoren, de samenwerking verloopt in het algemeen naar behoren en de corporatie laat zien beïnvloedbaar te zijn; in het algemeen waarderen de betrokkenen de manier van samenwerking als voldoende; de visitatiecommissie ziet op een aantal concrete punten ruimte voor verbetering richting de waardering ‘goed’ of ‘uitstekend’ en benoemt deze;
- De maatschappelijke verankering van de corporatie is voor verbetering vatbaar, de samenwerking verloopt met enige regelmaat moeizaam en de corporatie is beperkt beïnvloedbaar; betrokkenen zijn kritisch over de manier van samenwerking; de visitatiecommissie ziet duidelijk ruimte voor verbetering en benoemt concreet op welke vlakken deze ligt;
- De maatschappelijke verankering van de corporatie is te kenmerken als onvoldoende, de samenwerking verloopt moeizaam en de corporatie opereert solistisch; betrokkenen uiten zich negatief over de manier van samenwerking; de visitatiecommissie benoemt waar urgent actie gewenst is.

Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland

De gemeente Ameland maakt deel uit van de Provincie Friesland en bestaat uit de kernen Ballum, Hollum, Buren en Nes. Het eiland wordt jaarlijks door zo'n 600.000 toeristen bezocht. Het Gemeentelijk Woningbedrijf is de enige op het eiland die voorziet in sociale huurwoningen. Ze is een van de vijf gemeentelijke woningbedrijven in Nederland die nog onderdeel zijn van de gemeentelijke organisatie. Ze is geen toegelaten instelling en is daarom niet verplicht tot visitatie. Iedere vier jaar kiest ze er voor om zich te laten visiteren en zich zo te spiegelen aan de prestaties en normen van de corporatie-sector.

Bij het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland werken eind 2025 3 mensen in 1,75 fte en 1 fte bij het cluster Beheer en Onderhoud.



► 4 Recensie: Samen voor de gemeenschap

De lat ligt, niet voor niets, hoog op Ameland

Niet voor niets

Het is bijzonder hoe wij als visitatiecommissie na een paar dagen op het eiland gevoel kregen bij de keuzes die er op volkshuisvestelijk gebied gemaakt worden. En hoe wij stukje bij beetje begrepen dat er op het eiland hoge normen voor kwaliteit gelden. Want wat een prachtige sociale huurwoningen staan er. Met als kers op de taart het woonzorgcentrum Ambla, met 44 appartementen voor ouderen met en zonder zorgvraag, waar menige zorgorganisatie jaloers op kan zijn.

En dat is niet voor niets. Het heeft enige tijd geduurd voordat het plan met de partner, Kwadrant Zorggroep, bedacht is, ontwikkeld is, goedgekeurd in de gemeenteraad en in 2025 gerealiseerd. Met ruime appartementen, een hoge kwaliteitstandaard en bij Ameland passende architectuur. De keuze voor deze woningen met deze kwaliteit kan omdat de Gemeente Ameland genereus de onrendabele top financiert. 'Want zo doen wij dat op Ameland. Wij willen graag dat het van goede kwaliteit is én we willen het betaalbaar houden'. Hier zien we de voordelen van een gemeentelijk woningbedrijf: 'als wij als gemeenschap dit van belang vinden vraagt dat een investering van ons'. Dat de gemeenteraad zich hierachter schaart en dat de gemeente Ameland een redelijk rijke gemeente is maakt dat mogelijk. Een zelfstandige woningcorporatie had deze keuzes waarschijnlijk niet kunnen maken.

Veel woningen toegevoegd

In de afgelopen periode heeft het GWA maar liefst 87 woningen in de verschillende kernen toegevoegd. Daarmee heeft ze voldaan aan de landelijke opgave en ze heeft de ambitie om in de komende periode nog meer woningen toe te voegen. Een mega prestatie, zeker als je bedenkt dat de gemeente deze woningen in eigen beheer heeft laten bouwen. De focus in de woonvisie ligt op eenpersoonshuishoudens, maar, als je op Ameland woont heb je een logeerkamer nodig, gasten komen niet voor één dagje op en neer. De woningen zijn dan ook grondgebonden woningen met twee of drie slaapkamers.

De Amelandse klimaatdoelstellingen zijn ambitieus en vragen behoorlijke investeringen voor het bezit van het GWA. Op dit moment is ongeveer 30% van de woningen gasloos. Het GWA ontwikkelt op dit moment een strategisch complexbeheerplan om de kwaliteit en de energieprestaties van haar woningen in de toekomst te verbeteren. Dat plan wordt bottom-up gerealiseerd en de volgende stap is akkoord krijgen van de gemeenteraad. Dat vraagt zorgvuldige communicatie.

Omdat het gaat over woningen die bewoond zijn, is de volgorde van informeren van belang, eerst de huurders dan de raad. En dat kan wringen, want de gemeenteraad wil natuurlijk ook de strategie begrijpen.

Leervragen

In deze visitatie stonden drie opgaven centraal: Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Het GWA wilde graag leren op deze onderwerpen. Bij Betaalbaarheid was ze vooral nieuwsgierig naar of woningen daadwerkelijk betaalbaar zijn en hoe ze deze betaalbaarheid (ook met de duurzaamheidsambities) kan blijven borgen. We hebben als commissie gezien dat er tot nu toe geen concessies worden gedaan aan kwaliteit en dat er andere manieren worden gezocht om de woningen betaalbaar te houden, onder andere door een maximale huurprijs van 72,5% te hanteren. Het GWA kiest ervoor om de maximale huurgrens te hanteren. En dat is goed zolang de gemeenschap dat kan en wil dragen. Wat we horen is dat het ook op Ameland lastig is voor starters om een woning te kopen, waardoor de doelgroep middenhuur mogelijk gaat groeien. Een groep die soms net buiten alle toeslagen valt en daardoor relatief hoge woonlasten heeft. Bij de opgave Beschikbaarheid was de leervraag van het GWA of haar bezit op de langere termijn voldoende aansluit bij de veranderende demografische ontwikkelingen. Daar waar de onderzoeken laten zien dat eenpersoonshuishoudens toenemen, bouwt het GWA bewust ruimere woningen. Behalve de zorgappartementen zijn er nauwelijks appartementen of kleinere woningen en dat maakt haar bezit redelijk eenzijdig. Als ze wil aansluiten bij de demografische ontwikkelingen kan ze er voor kiezen om kleinere woningen of appartementen te bouwen of, als ze dat niet wil, met de huidige kwaliteitseisen de onrendabele toppen te blijven financieren. Op het gebied van Kwaliteit was de leervraag van het GWA of de huidige woningvoorraad voldoet aan eisen van onderhoud, duurzaamheid en wooncomfort en wat er nodig is om dit in de toekomst te borgen. Degenen die wij gesproken hebben waren tevreden over de kwaliteit en het onderhoud. Het GWA is gestructureerd bezig om het bestaande bezit goed in beeld te hebben en een planning te maken om op de langere termijn het bezit kwalitatief in orde te houden en aan te passen aan de veranderende energie-eisen. En dat doet ze ons inziens zorgvuldig, planmatig en met oog en oor voor de bewonerservaring. Ze heeft de eerste stap gezet door te plannen. We hebben nog niet kunnen zien hoe ze de PDCA-cyclus afmaakt. We zien dat er met deze nieuwe taken spanning kan ontstaan met de huidige formatie van personeel.

Het is maar een klein eiland en bewoners hebben ook vaak rechtstreekse lijnen met gemeenteraadsleden. Gemeenteraadsleden hebben ook hun oren en ogen open: zij weten wat er speelt op het eiland. Dat betekent dat er korte en informele lijnen zijn. Vanuit betrokkenheid of zorg worden ideeën voor de uitvoering aangedragen bij het GWA. En daar heeft iedereen mee te dealen. Dan helpt het om op gezette momenten terug te vallen op de formele rollen en verantwoordelijkheden en die scherp te hebben. Het hanteren van normen, bijvoorbeeld wat onderhoud mag kosten, kan behulpzaam zijn. Hierbij kunnen normen uit de VHV sector als referentie dienen.

Huurders betrekken

In de afgelopen periode heeft het GWA gewerkt aan het rustig opbouwen van een goede relatie met huurdersbelang Fryslân. Op Ameland was niet veel animo bij de huurders voor het oprichten van een huurdersorganisatie en dit is een goede manier om het belang van huurders een plek te geven. Daar zit een formele en beleidsmatige kant aan zoals advies geven over de jaarlijkse huurverhoging. Die is hiermee goed geborgd. Het is ook belangrijk om bewoners te blijven betrekken bij wat hun dagelijks aangaat zoals de plannen voor verduurzaming en kwaliteitsverbetering.

Aanmoedigingspunten

- Maak nog een vervolgstap in de professionalisering van het GWA door als gemeente met het GWA 'prestaties' voortvloeiend uit de woonvisie af te spreken en die te volgen.
- Wees explicieter in welke afwegingen gemaakt worden (meer woningen of grotere woningen, betaalbaarheid, enz.) in de driehoek wethouder, gemeentesecretaris en GWA.
- Er is grote betrokkenheid op Ameland, benut deze door op gezette tijden de vragen zoals die ook in deze visitatie gesteld werden, breder aan de orde te stellen. De samenwerking met huurdersbelang Fryslân kan daarbij helpen.
- Houd de kracht van de korte lijnen waar het kan en zet meer in op de formele lijn in scheiding van rollen en verantwoordelijkheden waar nodig.
- Ga door met meten=weten en ontwikkel eigen normen of sluit aan bij vergelijkbare benchmarks zoals die van Aedes.

► 5 Maatschappelijke waarde: wat doet de corporatie?

In dit hoofdstuk zijn de prestaties, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven beschreven.

Het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland (GWA) bezit eind 2025 in totaal 333 huurwoningen op Ameland in de kernen Hollum (158) Ballum (35), Nes (97) en Buren (43). 289 zijn sociale huurwoningen in de verschillende kernen en 44 woningen zijn onderdeel van het woon-zorgcomplex Ambla waar zorgorganisatie Kwadrant de zorg levert. Op het eiland wonen in totaal 3.822 inwoners (peildatum 1 januari 2026) in 1850 huishoudens. Ongeveer 18% van de woningen op het eiland zijn sociale huurwoningen.

Hoewel het aantal inwoners langzaam toeneemt, verandert de bevolkingsopbouw en aantal inwoners per woning aanzienlijk. Gezinnen worden kleiner en veel jongvolwassenen vertrekken naar het vasteland. In bijna de helft van de woningen wonen een of twee personen. Er is sprake van sterke vergrijzing (29% van de bevolking 65+ in 2024). Daarnaast kent Ameland een relatief groot aantal tijdelijke bewoners, zogenaamde seizoenarbeiders. En er is een lichte groei nieuwe bewoners met een economische binding. De ambitie van de gemeente Ameland is om in 2035 aardgasvrij en CO2 neutraal te zijn. De ambitie van het GWA is om te koersen op aardgasloos ready in 2041.

De opgaven die in deze visitatie centraal staan zijn:

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Kwaliteit

Dat is passend bij de methodiek voor kleine corporaties (< 500 vhe) en voor het GWA zijn dit tevens de opgaven die actueel zijn, waar ze op wil leren en die voor haar toekomst van belang zijn.



Beschikbaarheid

1. Wat is de opgave: uitdaging, doel en ambities

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 woonvisie van de gemeente Ameland is opgenomen dat in de nieuwbouw de nadruk ligt op eenpersoonshuishoudens en levensloopbestendig.

Het GWA heeft op Ameland in totaal 333 Verhuureenheden (Vhe) in de verschillende kernen. Van oudsher werkt de gemeente met een huisvestingsverordening waardoor de toewijzing bij sociale huurwoningen beperkt is tot mensen die binding hebben met het eiland. Op die manier reguleert ze de instroom en borgt ze ook dat mensen met dienstverlenende beroepen op het eiland kunnen wonen. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is daardoor ongeveer 1,5 jaar. De demografische ontwikkelingen laten zien dat er steeds meer een-en tweepersoonshuishoudens komen. Onderzoek door de gemeente Friesland leert dat er sterkere vergrijzing is op Ameland, dat er ontgroening is en ook dat de generatie die mantelzorg verleent afneemt. Een belangrijke opgave is ervoor te zorgen dat de woningen blijven aansluiten bij deze veranderende doelgroep.

Om de beschikbaarheid van passende en betaalbare woningen te borgen, monitort het GWA de wachttijden en woonwensen van woningzoekenden. Ze heeft een goed beeld van de wachttijden, de doelgroep en de verschillen in de dorpskernen. Op basis van deze informatie maakt ze strategische keuzes in nieuwbouw, vernieuwing en het gericht inzetten van de bestaande voorraad.

2. Wat zijn de resultaten

In de afgelopen jaren is de opgave van 100 woningen al nagenoeg gerealiseerd door betaalbare koopwoningen van particuliere- en initiatieven van Gemeente Ameland (22 woningen) en sociale en middenhuurwoningen door het GWA (70 woningen). Desondanks heeft het GWA de ambitie om nog meer huurwoningen te realiseren.

In de afgelopen vijf jaar heeft het GWA 44 zorgwoningen en 43 sociale en middenhuurwoningen toegevoegd. Daarmee heeft ze 1/3 in omvang aan haar woningbezit toegevoegd. 44 van de woningen die zijn toegevoegd zijn zorgwoningen (Ambla, appartementen van ongeveer 48 m2). Voorheen was er een zorgcomplex (De Stelp) waar voor 32 ouderen ruimte was. Het nieuwe complex is de vervanging van het verouderde complex. Met Ambla levert het GWA een grote bijdrage aan het huisvesten van (zorgbehoevende) ouderen.

Ze heeft een kwalitatief goed en architectonisch mooi gebouw gerealiseerd dat in open verbinding staat met de omgeving. Dat heeft ook wat gekost. De stevige onrendabele top voor dit project is door de gemeente uit de algemene middelen gefinancierd. Zo is het betaalbaar gebleven.

Ook heeft het GWA eengezinswoningen met drie slaapkamers en woningen met twee slaapkamers in de verschillende kernen gebouwd. Ze heeft deze woningen zelf laten bouwen, ze zijn niet turnkey opgeleverd. De sociale huurwoningen op Ameland zijn relatief groot.

3. Huurders en Huurdersbelang Fryslân aan het woord

De huurders waarderen de resultaten van Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland op dit onderwerp als 'goed' en 'uitstekend'. Ze herkennen dat door de recente toevoeging van woningen de wachttijd voor woningen is verkort. De gemiddelde wachttijd is met 1,5 jaar laag, maar voor sommige woningzoekenden kan die nog steeds lang zijn. Voor ouderen kan de doorstroom wat lastiger zijn omdat die een hogere huurprijs voor minder vierkante meters moeten gaan betalen. Ze zien dat het GWA een goede toewijzingsregeling hanteert waarbij voor bepaalde huizen voorrangregelingen worden gehanteerd voor bijvoorbeeld grotere huishoudens.

4. Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland aan het woord

Medewerkers van Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland waarderen de prestaties als goed en uitstekend. Ze hebben de afgelopen vijf jaar 87 woningen (inclusief 44 zorgappartementen voor Ambla) toegevoegd, bijna 1/3 van hun bezit. Met deze toevoeging en de huisvestingsverordening is de gemiddelde wachttijd hiermee gedaald naar 1,5 jaar. Er is een goed toewijzingsbeleid mede door het type woningaanbod voor ouderen en gezinnen, zowel voor sociale als middenhuur.

5. Aanbevelingen naar aanleiding van de leervragen

De leervragen van Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland zijn:

- In hoeverre heeft het GWA voldoende geschikte en passende woningen om te voldoen aan de veranderende vraag?
- Hoe kunnen we deze beschikbaarheid duurzaam borgen?

De belanghebbenden hebben daar de volgende opmerkingen over gemaakt.

- De gemiddelde wachttijd is 1,5 jaar. Dat is wel afhankelijk van het dorp,

het kan ook (veel) hoger zijn.

- De gemiddelde koopprijs van woningen op Ameland is hoog. Dat maakt het voor starters lastig financieerbaar zonder familie die bijspringt.
- Kluswoningen gaan alleen naar mensen met een binding met Ameland en zijn niet direct bewoonbaar, waardoor het voor starters ook lastig financieerbaar is.
- In bepaalde dorpen is de doorstroom hoger en heeft een nieuwbouwhuis langer leeg gestaan, dat kan wijzen op voldoende aanbod van woningen.
- Zien een vraag naar meer kleinere woningen door vergrijzing maar ook door (tijdelijk) personeel.
- Zij hebben geen zicht hoe de beschikbaarheid duurzaam te borgen.

6. Waardering visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de resultaten van Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland voor de opgave Beschikbaarheid als 'goed'. Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland heeft haar ambitie gerealiseerd en blijft ook naar de toekomst ambitieus. De kwaliteit van de toegevoegde woningen is groot en het aantal WWS-punten is hoog. Dat past bij Ameland, de geschiedenis en de wensen van eilanders. De gemeente, en daarmee de eilanders, dragen de consequenties van deze hoge eisen door de onrendabele top te financieren. Vraag is of er meer woningen gebouwd zouden worden als er kleiner gebouwd wordt. Die vraag is lastig te beantwoorden. Er zijn en worden door de gemeente veel grondaankopen gedaan. Daar is ruimte genoeg voor grotere sociale huurwoningen en dat past bij Ameland. De gemeente en de gemeenteraad hechten waarde aan deze kwaliteit. We merken hier dat de combinatie van gemeente en corporatie (gemeentelijk woningbedrijf) haar vruchten afwerpt.



Betaalbaarheid

1. Wat is de opgave: uitdaging, doel en ambities

Ook op Ameland is er spanning tussen stijgende woonkosten en de beperkte financiële ruimte van huishoudens in de sociale huursector. Het GWA heeft als expliciete publieke opdracht om betaalbaarheid te garanderen, door woningen aan te bieden zonder winstoogmerk en door huurprijzen te baseren op maatschappelijke in plaats van commerciële criteria. Zo staat het in het gemeentelijk beleid en zo borgt ze de taak van het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland als sociale verhuurder.

Het GWA wil 90% van haar woningen beschikbaar hebben voor de primaire doelgroep en 10% voor de middenhuur. Haar ambitie is om voortdurend, en niet alleen bij toewijzing, deze verdeling te hanteren. Ze wil graag haar woningen betaalbaar houden en tegelijk de woningvoorraad aardgasvrij-ready te maken. Die energietransitie vraagt om ingrijpende investeringen. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningvoorraad geldt dat betaalbaarheid een essentieel uitgangspunt is: nieuwe woningen moeten niet alleen duurzaam en toekomstbestendig zijn, maar ook financieel bereikbaar blijven voor huishoudens in de sociale en middenhuur. De gemeente Ameland wil in 2035 fossielvrij zijn. Dat vraagt ook behoorlijke investeringen van het GWA, waar op dit moment ongeveer 30% van de woningen aardgasloos zijn.

2. Wat zijn de resultaten

Het GWA werkt met een twee-huren beleid waardoor passend toewijzen niet aan de woning maar aan het inkomen is gekoppeld. Ze monitort niet alleen bij toewijzing, maar ook op het moment van de jaarlijkse huurverhoging. Ze streeft naar een verhouding van 10% middenhuur en 90% sociaal. Tot nu toe is deze verhouding kloppend en kan ze vrij snel bijsturen als die scheef dreigt te lopen. Een ander belangrijk element is de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen. In de afgelopen jaren zijn er een aantal projecten gerealiseerd waarbij twee elementen zorgen voor de betaalbaarheid van de woningen: Allereerst heeft de gemeenteraad goedkeuring gegeven aan het uit algemene middelen financieren van de onrendabele top. Tevens is, conform het twee huren beleid, de huurprijs voor mensen met een lager inkomen gemaximaliseerd tot de maximale prijs voor een sociale huurwoning, ook als het woningwaarderinssysteem een hogere huurprijs toelaat. De kwalitatief goede en grote woningen met een goed energielabel zijn daardoor betaalbaar en bereikbaar voor de doelgroep. Die maximale prijs voor een huurwoning voor iemand met een laag inkomen kan dan best hoog zijn. De huidige huurachterstanden laten nog niet zien dat dit tot problemen leidt. De keuze voor deze omvang en kwaliteit staat niet ter discussie. Het GWA en de gemeente vinden dit passend bij het eiland en de sfeer die ze wil uitstralen. Voor de bestaande woningen is ze op dit moment bezig met complexbeheerplannen waarin de investeringen die nodig zijn voor de energietransitie en kwaliteitsverbetering berekend worden en in de tijd uitgezet worden. Op dit moment is dat nog in concept en zijn de investeringen en de consequenties voor de betaalbaarheid nog niet inzichtelijk.

3. Huurders en Huurdersbelang Fryslân aan het woord

De waardering van de huurders op de resultaten van het thema betaalbaarheid variëren van geen oordeel tot 'naar behoren'. De huurprijzen zijn niet heel hoog, maar het feit dat er over nagedacht moest worden maakte dat ze tot deze score kwamen. Het GWA heeft duidelijk gecommuniceerd over de huurverhoging en is daar redelijk in geweest, inflatie + 0,5%.

4. Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland aan het woord

Medewerkers waarderen de resultaten op het thema betaalbaarheid tussen 'goed' en 'naar behoren'. Sommige huurders vergelijken huurprijzen met die van de wal, terwijl de huizen en percelen op Ameland vaak groter zijn. Woningen die minder punten hebben worden specifiek toegewezen aan huurders met lage inkomens. Ze zien dat grotere woningen invloed hebben op betaalbaarheid vanwege energieprijzen en dat daardoor bepaalde woningen meer gewild zijn dan anderen, ondanks dat huurprijs is nagenoeg hetzelfde is. Ze zien ook dat er een behoefte is aan kleinere woningen.

5. Aanbevelingen naar aanleiding van de leervraag

De leervragen van Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland zijn:

- In welke mate zijn de woningen van het GWA daadwerkelijk betaalbaar voor huishoudens met een laag en sociaal en middeninkomen?
- Hoe kan GWA betaalbaarheid borgen en toch aan de opgaven van verduurzaming, renovatie en nieuwbouw blijven voldoen?

De aanwezigen in de dialoog hebben daarover de volgende opmerkingen gemaakt.

- Alle (rijks)regelingen maken dat dat de huurprijzen soms oneerlijk voelen voor huurders die net buiten alle regelingen vallen en daardoor veel hogere huur/woonlasten hebben.
- Hoe gaat het GWA om met het afschaffen van de salderingsregeling waardoor woonlasten nog hoger kunnen worden?
- Voor ouderen speelt betaalbaarheid een rol bij doorstroming. Hogere huur voor minder vierkante meters

6. Waardering visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de inzet op betaalbaarheid als 'goed'. Het financieren van de onrendabele toppen is een adequaat middel om nieuwbouw betaalbaar te houden. De ambitie van de gemeente op het gebied van energietransitie vraagt investeringen in het woningbezit van het GWA. Dat wordt door het GWA serieus opgepakt. De complexbeheerplannen worden uitgewerkt en zijn een manier om goed inzicht te krijgen in de noodzakelijk investeringen en de consequenties voor de betaalbaarheid. Ook worden er andere oplossingen gezocht om woningen betaalbaar te houden. Zoals een verkoopvijver, aftoppen en twee hurenbeleid.



Kwaliteit

1. Wat is de opgave: uitdaging, doel en ambities

De kwaliteit van de woningvoorraad is een kernopgave voor het GWA. Dit omvat het op peil houden van onderhoud, verduurzamen van woningen en het waarborgen van voldoende wooncomfort voor verschillende doelgroepen. Het GWA hanteert hiervoor een strategie die gericht is op het structureel waarborgen van de kwaliteit van de woningvoorraad in zowel de bestaande voorraad als in nieuwbouw. Het beleid is om verouderde woningen bij mutatie te verbeteren waarbij uitgegaan wordt van 15 tot 20 woningen per jaar. Het GWA combineert planmatig onderhoud met gerichte investeringen in het verbeteren van wooncomfort en het renoveren van verouderde woningen, inclusief aanpassing van de plattegrond wanneer nodig. Door deze aanpak te koppelen aan kwaliteitsnormen en een meerjarenplanning blijft de woningvoorraad toekomstbestendig, terwijl tegelijkertijd rekening gehouden wordt met de randvoorwaarden van betaalbaarheid en beschikbaarheid.

2. Wat zijn de resultaten

Het GWA werkt aan het updaten van het strategisch complexbeheerplan, zodat onderhoudsopgaven, duurzaamheidsmaatregelen en kwaliteitsverbeteringen tijdig worden herijkt op basis van actuele inzichten. Het voorstel hiervoor gaat binnenkort naar de gemeenteraad. In de visitatieperiode heeft zij naast het in kaart brengen van de kwaliteit van alle woningen van het GWA, het grootste deel van haar woningen naar energielabel B gebracht en bij 5 monumentale woningen het glas verduurzaamd. Zij heeft woonzorgcomplex

Ambla gerealiseerd met 44 zorgappartementen. Door de toevoeging van nieuwe woningen zijn er meer mutaties in de huurwoningen geweest en heeft zij daardoor meer woningen kunnen renoveren en verduurzamen dan de 15 - 20 woningen die jaarlijks gepland staan. Wanneer een plattegrond van een woning verouderd is werkt het GWA eraan om die te verbeteren naar een plattegrond met open keuken en een tweede toilet. De badkamer, keuken en toilet verbeteringen gebeuren wel buiten de mutatie momenten. Zij heeft een standaard plan van eisen opgesteld als leidraad. De nieuwbouwwoningen zijn BENG ready opgeleverd en met zonnepanelen. Daarnaast heeft zij ook een pilot gedaan waarin CV-ketels zijn vervangen door hybride ketels.

3. Huurders en Huurdersorganisatie Fryslân aan het woord

De huurders waarderen de resultaten op het gebied van kwaliteit als 'uitstekend'. Zij zijn heel tevreden over de kwaliteit van de woningen. Volgens hen zien de woningen er goed uit, ook de oudere woningen. Huurders mogen zelf aanpassingen doen in de woning en tuin en krijgen daarbij ondersteuning van het GWA via goede (schriftelijke) afspraken. Huurdersbelang Fryslân geeft aan dat zij in 2 jaar tijd slechts 2 klachten heeft ontvangen en die gingen over miscommunicatie, te verwaarlozen aldus Huurdersbelang Fryslân.

4. Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland aan het woord

Medewerkers van GWA waarderen de prestaties op het gebied kwaliteit als 'uitstekend' en 'goed'

Het GWA heeft een strategisch complex beheerplan gemaakt waarin alle woningen zijn opgenomen met hun specifieke onderhoudsstaat (badkamers, keukens, meterkasten etc.). Het GWA kent alle woningen en bijna al haar huurders. Door meer te werken vanuit planmatig onderhoud ziet ze dat incidentele klachten bijvoorbeeld lekkage na stortregens minder voorkomen. Ze heeft aandacht voor de netcongestie en probeert die voor te zijn. Het GWA heeft een standaard plan van eisen voor haar woningen opgesteld en houdt zich daar aan. Tevens investeert zij in het realiseren van levensloopbestendige woningen voor meerdere doelgroepen.

5. Aanbevelingen naar aanleiding van de leervraag

De leervragen van Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland tijdens de visitatie waren:

- In hoeverre voldoet de huidige woningvoorraad aan eisen van onderhoud, duurzaamheid en wooncomfort?
- Welke investeringen zijn nodig om de kwaliteit toekomstbestendig te maken en beschikbaar te houden voor huishoudens met een sociale en middenhuur?

De aanwezigen in de dialoog hebben daarover de volgende opmerkingen gemaakt.

- Het woningbezit ziet er goed uit, ook het oudere bezit.
- Het GWA komt op eigen initiatief langs bij opgeleverde nieuwbouwwoningen om te kijken of bepaalde zaken goed op orde zijn. Bij klachten komen ze snel langs, meestal binnen 24 uur.
- Misschien kunnen nieuwbouwwoningen wat kleiner. Dan zijn ze betaalbaarder en kun je er ook meer bouwen.

6. Waardering visitatiecommissie

Alles overziend waarderen we de prestaties op Kwaliteit met 'uitstekend'. Het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland heeft in de visitatieperiode een aantal mooie nieuwbouwprojecten op het eiland gerealiseerd en daarnaast de kwaliteit van alle complexen in beeld gebracht en een aantal verbeterd. Bij mutatie renoveert ze verouderde woningen naar de eisen van deze tijd. Woon-zorgcomplex Ambla biedt zorgbehoevende ouderen een mooie woonomgeving met eigen hoekjes en mooie details. Doordat het grenst aan een kinderopvangverblijf en sport en recreatievoorzieningen is er veel aanloop voor de bewoners.

We zien dat het GWA zorgt voor een hoge kwaliteit van haar bezit en het wooncomfort. En daarnaast haar best doet om de verduurzaming van haar oudere bezit zonder al te veel overlast voor haar huurders te realiseren.

Maatschappelijke waarde: conclusies en reflectie visitatiecommissie

Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland heeft op de opgave Beschikbaarheid 'goed' gepresteerd, bij Betaalbaarheid 'goed' en bij Kwaliteit 'uitstekend' volgens de waardering van methodiek 7.

We constateren dat Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland veel en kwalitatief goede woningen heeft toegevoegd, de ambitie heeft om nog meer woningen toe te voegen en er veel voor over heeft om deze betaalbaar te houden. Ze kent haar bezit goed, ze kent haar bewoners en ze weet daardoor goed wat er moet gebeuren. Ze heeft in de afgelopen periode die kennis van haar bezit in complexbeheerplannen vertaald. Ze heeft een goed inzicht in de investeringen die nodig zijn om de verduurzaming te realiseren en ligt op koers. Het gegeven dat ze haar ambitie op het gebied van energie van 2035 naar 2041 heeft verschoven helpt daar wel bij.

Alles overziend beoordelen we de maatschappelijke waarde van het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland daarom als 'goed'. De geleverde resultaten sluiten goed aan bij de maatschappelijk opgaven.

Aandachtspunten

- Onderzoek mogelijkheden voor doorstroming.
- Onderzoek of er andere momenten zijn, dan bij mutatie, waarop je woningverbetering kunt realiseren, zodat je tempo kunt maken en woningen waar geen mutaties zijn ook aan bod komen.



6 Maatschappelijke verankering: hoe verbonden is de corporatie?



In dit hoofdstuk is de invloed beschreven die huurders, huurdersorganisatie en andere belanghebbenden ervaren op het beleid en de prestaties van Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland.

Belanghebbenden

Het werkgebied van het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland betreft de gemeente Ameland. De belanghebbenden van het GWA zijn de huurders, huurdersbelang Fryslân, aannemers, installateurs en schilders t.b.v. bouw en onderhoud, het gebiedsteam t.b.v. de sociale cohesie, de Kwadrantgroep in relatie tot woon-zorgcomplex Ambla en Thuiszorg Friesland t.b.v. thuiszorg en de gemeente in zowel college en gemeenteraad en de verschillende collega's/ afdelingen met wie het GWA samenwerkt.

Een van de aanbevelingen uit het vorige visitatierapport was de huurdersparticipatie versterken. De visitatiecommissie heeft gesproken met huurders, vertegenwoordigd door huurdersbelang Fryslân en door 2 individuele huurders. Huurdersbelang Fryslân is twee jaar geleden gevraagd als professionele huurdersbelangenorganisatie de huurdersbelangen van de huurders van het GWA te vertegenwoordigen in reguliere overleggen met het GWA. Via informatieavonden en huisbezoeken heeft Huurdersbelang Fryslân zich voorgesteld als belangenbehartiger aan de huurders. En de huurders hebben via die kennismaking aangegeven door hen vertegenwoordigd te worden.

Naast deze belanghebbenden heeft de visitatiecommissie gesproken met een van de aannemers op Ameland, die regelmatig opdrachten voor het GWA doet, en de locatiemanager van de woonzorginstelling Ambla van de Kwadrant groep.

Huurders en Huurdersbelang Fryslân over samenwerking en invloed

De huurders waarderen de samenwerking met Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland van 'goed' tot 'uitstekend'. Half grappend wordt opgemerkt dat de huurders zo tevreden zijn over het GWA dat ze het niet nodig vonden om een eigen huurdersvereniging op te richten omdat er zo goed naar hen wordt geluisterd. Een huurder typeert dat het GWA open staat voor kritiek en bij evt. onenigheid haar best doet om er met elkaar uit te komen. Het GWA reageert ook snel op klachten. Huurdersbelang Fryslân geeft aan dat ze na de kennismakingsfase een groeiende samenwerking ervaart met het GWA en dat ze ruimte voelt om samen invulling te geven en verder te ontwikkelen.

Partners over de samenwerking met Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland

De overige partners waarderen de samenwerking van 'goed' tot 'uitstekend'. Ze waarderen de samenwerking met de medewerkers. De lijntjes met het GWA zijn kort en ze weten elkaar wederzijds goed te vinden met name op operationeel niveau. De overige partners en het GWA hebben vertrouwen in elkaar en zijn transparant naar elkaar. Ze zien bij de medewerkers van het GWA kennis en daadkracht in de samenwerking.

Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland over de samenwerking

De medewerkers typeren de samenwerking met de belanghebbenden als 'goed'. Er zijn korte lijnen met de bewoners en met aannemers, installateurs en schilders. De opdrachtnemers denken mee en doen hun best voor het GWA. Ze vinden het goed dat er een onafhankelijke partij, Huurdersbelang Fryslân, toegankelijk is voor de huurders, dat kan de relatie tussen de huurders en het GWA versterken. Ook hun expertise en ervaring met bijvoorbeeld scootmobiel kan ze goed gebruiken. De medewerkers vinden dat ze pro-actiever met collega's op andere vakgebieden binnen de gemeente in gesprek kunnen gaan over volkshuisvestelijke ideeën en ontwikkelingen van het GWA.

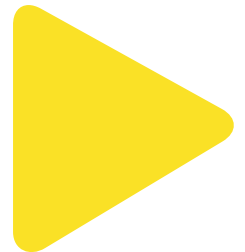
Conclusie en reflectie visitatiecommissie

De visitatiecommissie beoordeelt de maatschappelijke verankering van Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland als 'goed'.

Allereerst is het de visitatiecommissie opgevallen dat we geen enkel onvertogen woord over het GWA hebben gehoord van de mensen die we spraken. De medewerkers van het GWA kennen alle woningen en bijna alle huurders, dat maakt dat ze snel inspelen op vragen en veranderingen/mutaties. Het GWA pakt haar regierol o.a. in de samenwerking met Ambla. Dat deed ze vanaf de aanloop naar de bouw tot en met de beheerfase nu. Er is een basis van vertrouwen en tegelijk zijn er heldere afspraken die goed nagekomen worden. Een voorbeeld daarvan is het in onderling overleg besluiten om bewust een zorgwoning langer leeg laten staan totdat er binnen een bepaalde termijn er een woningzoekende is die deze zorgwoning echt nodig heeft. Ook andere belanghebbenden geven aan dat de medewerkers van het GWA goed hun afspraken nakomen. Ten behoeve van het planmatig onderhoud hebben ze samen met de aannemers alle onderhoudsopgaven voor dit jaar al ingepland staan.

De aanbeveling uit het vorige visitatierapport om meer te doen met huurdersparticipatie heeft het GWA in eerste instantie opgepakt door mogelijk geïnteresseerde huurders uit te nodigen voor een participatiesessie. Er waren maar vier huurders die interesse toonden voor deze bijeenkomst en die daarna weer afhaakten. Mede daarom heeft het GWA de professionele huurdersvereniging Huurdersbelang Fryslân gevraagd om de huurdersbelangen te vertegenwoordigen in een pilot. Het lijkt erop dat na de kennismakingsperiode van ruim een jaar de samenwerking verdiept en verstevigd gaat worden.

De visitatiecommissie denkt dat deze professionalisering van huurdersbelangen goed naast de huidige korte (informele) lijntjes tussen huurders en de gemeenteraad kan bestaan. Doordat de formele huurdersorganisatie een plek krijgt worden ook formele lijnen, professionaliteit en transparantie gevoed.



7 Besturing: hoe doet de corporatie het?



Dit hoofdstuk richt zich op het proces van strategievorming en sturing op prestaties.

Strategievorming en sturing op prestaties

De gemeente Ameland werkt met een Woonvisie (2024-2028) met als belangrijkste uitgangspunten: 'De gemeenschap centraal, Werkers wonen op Ameland, Ameland aardgasloos en CO2 neutraal in 2035'. Deze woonvisie bevat zowel deze uitgangspunten als heel concrete ideeën over de invulling daarvan. De woonvisie is vertaald in een uitvoeringsprogramma voor de gemeente en het GWA. Voorbeelden van taken die daarin voor het GWA zijn opgenomen zijn het toewijzingsbeleid evalueren en optimaliseren, in de nieuwbouw focussen op eenpersoonshuishoudens en levensloopbestendig, de energietransitie van de bestaande woningen en de kwaliteit van dienstverlening.

Deze door de gemeenteraad goedgekeurde woonvisie is de leidraad voor de sturing door het college van B&W. De verantwoordelijk wethouder bespreekt de voortgang hiervan met de gemeentesecretaris en de verantwoordelijken binnen het GWA in een gezamenlijk overleg dat met regelmaat plaatsvindt. Ze noemen dat de driehoek. Hierin bespreken ze de activiteiten en de voortgang en bereiden eventuele bespreking of besluiten door de gemeenteraad voor.

Daar waar een reguliere corporatie een bod doet met haar bijdrage aan de woonvisie dat uitmondt in prestatieafspraken, ziet er dat op Ameland anders uit. Het GWA is de enige die actief is op het gebied van de sociale volkshuisvesting en zij is een onderdeel van de gemeentelijke organisatie.

In de afgelopen jaren is er bewust een meer afgebakend organisatieonderdeel GWA binnen de gemeentelijke organisatie gerealiseerd. Dat staat zeker niet los van de gemeentelijke organisatie maar de verantwoordelijkheid voor de sociale volkshuisvestingcomponent uit de woonvisie en de sturing op resultaten is nadrukkelijker bij het GWA belegd. Er is steeds beter inzicht in wat de kosten zijn die aan sociale volkshuisvesting worden toegerekend en er zijn grote stappen gezet in het strategisch naar de toekomst van het bezit kijken. En dat is nodig als je lange termijn doelen hebt. Zeker in de politieke context die eigen is aan de gemeentelijke organisatie is het van belang om als GWA de lange termijn in het vizier te houden.

In de concept complexbeheerstrategie zijn de ervaringen van bewoners en de technische kwaliteit meegenomen. Voor het GWA is het belangrijk om zorgvuldig te communiceren over de uitwerking van die strategie. Met wie wordt als eerste

gecommuniceerd en hoe wordt dat ontvangen. Uitgangspunt is dat huurders eerst geïnformeerd worden over hun woning en daarna pas de gemeenteraad. Maar dat wringt soms omdat er ook keuzes in worden gemaakt die de politiek raken.

De vraag hoe er gestuurd wordt op een zo hoog mogelijke maatschappelijke waarde, ligt zowel bij het GWA als bij de wethouder, c.q. gemeenteraad. Het besluit om een onrendabele top te financieren doet ze per project. Er zijn geen grenzen of financiële normen die het GWA of de gemeenteraad daarin hanteert. Een project met een ontoereikend financieel plaatje, zoals bijvoorbeeld Ambla voorleggen, gebeurt in overleg met de wethouder, de gemeentesecretaris, het GWA en andere deskundigen binnen en buiten de gemeente Ameland. De afwegingen in kwaliteit, omvang van de appartementen, het belang voor de gemeenschap of de leefbaarheid, de toekomstige waarde van het vastgoed en welke prevaleert worden niet expliciet gemaakt.

Besturing: conclusies en reflectie visitatiecommissie

Alles overziend ziet de visitatiecommissie een positieve ontwikkeling in de sturing op resultaten die de afgelopen jaren in gang is gezet en die nog steeds verder ontwikkelt. Allereerst is er meer helderheid in de rol, verantwoordelijkheid en taakafbakening in de organisatie van het GWA. Ook kijkt ze meer vooruit en maakt ze plannen die op de lange termijn doelen gericht zijn. Daarin laat ze voorspellend vermogen zien. Het overleg tussen wethouder, gemeentesecretaris en GWA is robuuster geworden, met meer inhoud. Een vervolgstap die ze hierin kan maken is om vanuit de vastgestelde Woonvisie het GWA nadrukkelijker de positie te geven om prestaties te formuleren die zij wil en kan realiseren en daar kaders voor aan te reiken. Dan is helder wat er mogelijk is en ook wat er 'blijft liggen'. Op die manier kan het GWA vanuit haar deskundigheid aangeven wat zij kan betekenen in het realiseren van de woonvisie en is er ruimte om initiatieven te nemen en ideeën te ontwikkelen. Die vervolgens door de gemeenteraad getoetst kunnen worden aan de bijdrage aan de Woonvisie.

Een andere vervolgstap is om in het overleg tussen wethouder, gemeentesecretaris en het GWA explicieter te maken welke afwegingen worden gemaakt op financieel, maatschappelijk en vastgoed gebied. Wat prevaleert, waarom en wat mag dat kosten? Benut nadrukkelijker het gegeven dat in de driehoek ieder een eigen rol en verantwoordelijkheid heeft, waardoor er meer tegenspraak en daarmee scherpere sturing plaatsvindt.



8 Maatschappelijke capaciteit: is de corporatie toegerust voor de opgave?



Dit hoofdstuk richt zich op de organisatorische en financiële randvoorwaarden voor maatschappelijk presteren.

Organisatiecapaciteit

Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland bestaat sinds 2019 als aparte afdeling/programma-organisatie binnen de gemeente Ameland. Daarvoor werden de verschillende taken van het 'woningbedrijf' verspreidt, over verschillende afdelingen binnen de gemeente, uitgevoerd. De koers van het GWA wordt vastgesteld door de gemeenteraad op basis van voorstellen door het college en verantwoordelijke wethouder. De wethouder, gemeentesecretaris, coördinator GWA en strategische adviseur op volkshuisvestelijke gebied dragen zorg voor de uitvoering van die koers. De afgelopen jaren is er vanwege diverse redenen aangedrongen op het oprichten van een aparte afdeling/programma GWA. Onder andere vanuit de governance-vraag naar aanleiding van de opgave om 100 woningen te bouwen (bijna 1/3 van het huidige bezit). Dat maakte dat er meer behoefte was aan zowel concentratie en grip via een aparte afdeling, uitbreiding met extra FTE en aandacht voor de strategische ontwikkeling om die toevoeging conform de wensen en eisen te realiseren.

Het GWA wordt gevormd door een coördinator, een klantcontactmedewerker, de gemeentesecretaris als directeur en sinds twee jaar een strategisch adviseur op volkshuisvestelijk gebied. Deze laatste wordt naast strategische beleidsvragen ook ingezet om te komen tot goede procesregie bij de ingebruikname van woonzorg complex Ambla. Het GWA maakt gebruik van twee technische medewerkers die elders in de gemeente werken, een voor meerjarig onderhoud en een voor dagelijks onderhoud. De technisch medewerker voor dagelijks onderhoud is bijna fulltime voor het GWA aan het werk. Ameland is een kleine gemeente en daardoor worden veel van haar medewerkers breed ingezet, dit geldt ook voor de betrokken medewerkers van het GWA. Zij werken flexibel en passen zaken en werkzaamheden in de organisatie aan t.b.v. de opgave.

Inzet financiële middelen

Het GWA heeft de status van programma binnen de begrotingscyclus van de gemeente Ameland. In de gemeentelijke jaarrekening, kadernota en begroting is het GWA als apart onderdeel opgenomen met voorgenomen en uitgevoerde prestaties inclusief financiële prestaties. Hierover wordt jaarlijks verantwoording afgelegd in de gemeentelijke jaarrekening. Bijna ieder jaar is er een positief financieel resultaat van het GWA.

In het strategisch voorraadbeleid worden de voorgenomen activiteiten inclusief de nieuwbouwplannen doorgerekend op financiële consequenties. Het college en gemeenteraad vinden het tot op heden belangrijk om kwalitatieve en ruime(re) woningen met een specifieke Amelandse uitstraling toe te voegen en is bereid daarin extra te investeren, bijvoorbeeld door onrendabele toppen. Het college en gemeenteraad hebben besloten deze financiën te dekken vanuit de gemeentebegroting. Ook woon-zorgcomplex Ambla financierden zij op deze manier.

Vanuit het driehoeksoverleg wethouder, gemeentesecretaris en coördinator GWA is een voorstel gemaakt voor het strategisch meerjaren onderhoudsbeheer (MJOB) op basis van het meerjaren onderhouds beheerplan (MJOP) waarin per complex de staat van onderhoud bekend is. Voor het MJOB heeft het GWA een meerjaren investeringen voorstel geformuleerd voor de gemeenteraad. Het doel van dit plan is inzichtelijk te maken hoeveel investeringen nodig zijn in de toekomst om haar woningbezit kwalitatief op peil te houden en te voldoen aan alle verduurzamingsregelingen.

Maatschappelijke capaciteit: conclusies en reflectie visitatiecommissie

De visitatiecommissie ziet dat het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland beschikt over betrokken en gemotiveerde medewerkers die er sinds haar ontstaan in 2019 aan werken om de maatschappelijke opgaven van het GWA te realiseren. De organisatie en werkzaamheden professionaliseren steeds verder. Daarbij pakken ze zowel de dingen op die moeten gebeuren als ook de ontwikkeling van beleidsdocumenten voor de langere termijn. Vanuit de verschillende gesprekken die we gevoerd hebben merken we dat de insteek van (interne) overleggen vaak ad hoc en/of praktisch van aard is. We zien dat er veel in de praktijk geleerd wordt en dat werkwijzen of procedures makkelijk worden aangepast als ze niet werken. We zien zeker lerend vermogen in de organisatie en dat zou nog explicieter en verdieper kunnen door op gezette momenten onderling te reflecteren, op doel en bedoeling, en deze reflecties ook vast te leggen.

Doordat zij onderdeel is van de gemeente Ameland heeft Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland financieel een sterke positie en ruime investeringscapaciteit om bij akkoord van de gemeenteraad haar opgaven te realiseren. Echter die gemeenteraad kan soms op basis van op basis van vragen uit de gemeenschap op de stoel van het GWA gaan zitten of een kortere tijdshorizon hanteren (de raadsperiode) dan voor een goede volkshuisvestelijke horizon nodig is.

De visitatiecommissie waardeert dat er gestart is met (een voorstel voor) een meerjarenbegroting voor onderhoud t.b.v. betere sturing op de inzet van haar middelen. Vanwege de grootte en specifieke situatie van Ameland (gemeentelijk en eiland) zijn de onderhoudskosten en verbeterplannen van het GWA lastig te vergelijken met andere corporaties omdat bepaalde uitgaven anders geadministreerd worden. Het GWA geeft ook aan dat er een uitdaging ligt om deze kosten goed inzichtelijk te maken in de toekomst.

Alles overziend beschikt Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland over een solide basis en voldoende capaciteit om haar maatschappelijke opgaven te realiseren. De volgende stap ligt in het verder versterken van samenhang in werkwijzen, zoals in het nog vast te stellen strategisch meerjaren onderhoudsbeheerplan (MJOB). Daarin is het goed om met College en gemeenteraad goede afspraken te maken hoe ieders rol en verantwoordelijkheid het beste bijdraagt aan de maatschappelijke opgave van het GWA. Goede onderlinge afspraken, focus en prioritering dragen er aan bij dat een kleine organisatie al haar opgaven op een goede manier kan realiseren. Zodat beiden transparant in rol en verantwoordelijkheden naar elkaar en de buitenwereld opereren.



► 9 Bestuurlijke reactie Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland

Het college bedankt de visitatiecommissie voor de uitgevoerde visitatie. Het geschetste beeld is herkenbaar en de conclusies sluiten aan bij onze eigen ervaringen.

Wij constateren dat de kwaliteit van de woningvoorraad en de gerealiseerde projecten als positief worden beoordeeld. Ook herkennen wij de aandachtspunten rond betaalbaarheid, differentiatie in het woningaanbod en de verdere borging van onderhoud en duurzaamheid.

De aanbevelingen van de visitatiecommissie nemen wij over. Wij gaan de komende periode verder werken aan het concretiseren van prestatieafspraken, het explicieter maken van afwegingen in de besluitvorming en het versterken van de rolverdeling tussen betrokken partijen. Deze onderwerpen zullen grotendeels landen in het nog vast te stellen strategisch complexbeheerplan.

Daarnaast blijven wij inzetten op het betrekken van huurders en het inzichtelijk maken en monitoren van resultaten. De visitatie biedt bruikbare handvatten voor de verdere ontwikkeling van het GWA.

*College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Ameland*

► 10 Betrokken bij de visitatie

Wie gesproken

In het kader van de visitatie hebben de volgende personen deelgenomen aan de gesprekken en dialogen.

Extern	Naam	Organisatie	Functie	Intern	Naam	Functie
	Henk Slakhorst		Huurder		Theo Faber	Wethouder gemeente Ameland
	Joppe Lodewijks		Huurder		Iwan Valk	Gemeentesecretaris
	Gert Brouwer	Huurdersbelang Fryslân	Algemeen Directeur		Ayla Schildkamp	Coördinator GWA
	Britta Boersma	Kwadrant Groep	Locatiemanager Ambla		Angela Kolk	Strategisch Adviseur GWA
	Siegfried Kooiker	Bouwbedrijf Jan Kooiker	Directeur		Regina Beijgaard	Medewerker Klantcontact GWA
					Peter Heersema	Bouwkundig Medewerker
					Gerke Sipma	Medewerker Woningbedrijf en Gemeentelijke Gebouwen

