



Visitatierapport

Gemeentelijk Woningbedrijf
Ameland

2008 - 2011



Utrecht, september 2012

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer drs. H. van Santen
Mevrouw drs. W.M.R. de Water

Voorwoord

Sinds 1 januari 2007 is in de AedesCode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de leden van Aedes. Behalve de prestaties geeft de visitatie ook inzicht in de checks en balances van de corporatie onder het hoofdstuk Governance. Met de visitatie leggen de leden van Aedes verantwoording af aan de omgeving. Visitatierapporten zijn openbaar.

Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, en als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden merendeels uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de borging van de prestaties voor de toekomst. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN).

Sinds het najaar van 2011 heeft SVWN een aangepaste methodiek ontwikkeld voor woningcorporaties kleiner dan 500 verhuureenheden. Deze aangepaste methodiek vormt een geringe belasting voor deze categorie woningcorporaties en de rapportage is beknopt.

De gemeente Ameland heeft in 2012 besloten zich te laten visiteren omdat zij lid zijn van Aedes. Wij hebben de bovenstaande methodiek toegepast op het Gemeentelijk Woningbedrijf van Ameland en wij hopen dat het visitatierapport voldoende aanknopingspunten biedt voor de gemeente en haar belanghebbenden!

Wilma de Water
directeur

Inhoud

Voorwoord	3
Inhoud	5
1 De visitatie	7
2 Werkgebied en beleid Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland	7
3 Integrale scorekaart	9
4 Recensie	11
Bijlage 1 Verantwoording beoordeling	13
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	21
Bijlage 3 Verantwoording visitatie	29

1 De visitatie

Medio mei 2012 heeft de gemeente Ameland te Hollum opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren van het gemeentelijk woningbezit op Ameland. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de methodiek Visitatie kleinste corporaties (onder de 500 verhuureenden) (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, oktober 2011) en vond plaats tussen mei en september 2012. In september 2012 is de definitieve versie van het visitatierapport opgeleverd. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 26 juni 2012, nadat de visitatiecommissie op 25 en 26 juni het woningbezit van de gemeente Ameland heeft bezichtigd in de vier kernen van het eiland. De visitatiecommissie bestond uit drs. H. van Santen (voorzitter) en mevrouw drs. W.M.R. de Water. In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

De visitatie betreft de periode 2008-2011. Omdat de methodiek voor maatschappelijke visitatie toegesneden is op de situatie voor woningcorporaties, konden niet alle onderdelen worden beoordeeld. Dit betreft bijvoorbeeld onderdelen van de opgaven die normaliter tot het taakgebied van een corporatie behoren, maar bij het visiteren van een gemeente onder de verantwoordelijkheid van een ander onderdeel van de gemeente behoren. Dit is voor zover dit van toepassing was in de bijlage weergegeven. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm.

De gemeente Ameland heeft om twee redenen voor deze visitatie gekozen. Enerzijds vanwege de verplichting die voortkomt uit het lidmaatschap van Aedes, anderzijds ziet men de visitatie ook als een mogelijkheid om een objectief oordeel over de prestaties te verkrijgen. Dit oordeel kan gebruikt worden om verbeteringen in gang te zetten.

2 Werkgebied en beleid Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland

De gemeente Ameland bezit sinds de vijftiger jaren van de vorige eeuw woningen op het eiland. Er was behoefte aan huurwoningen en dat heeft de gemeente opgepakt. Later heeft de gemeente ook wooneenheden overgenomen van het verzorgings- en verpleegcentrum De Stelp in Hollum. Het Gemeentelijk Woningbedrijf bestaat niet als zelfstandig bedrijf, maar is een 'productgroep' binnen de gemeente. Desalniettemin wordt er in dit rapport gesproken over het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland (GWA), om aan te geven dat de visitatie uitsluitend dat deel van de gemeente betreft.

De gemeente Ameland heeft 271 verhuureenheden in haar bezit. Het Gemeentelijk Woningbedrijf is werkzaam in de gemeente Ameland in de vier kernen Ballum, Buren, Hollum en Nes. Ameland behoort tot de provincie Friesland. Er wonen circa 3.500 inwoners op Ameland.

De woningvoorraad van Ameland is als volgt verdeeld:

Kernen	Aantal woningen
Ballum	181
Buren	289
Hollum	564
Nes	544
Totaal	1.578

De kernen zijn karakteristiek en kennen hun eigen geschiedenis. De inwoners van Ameland voelen zich over het algemeen sterk verbonden met hun woonkern, waardoor verhuizen tussen de verschillende kernen in mindere mate gewenst is.

Een relatief groot deel van de woningvoorraad in de gemeente is eigen bezit; het aantal koopwoningen bedraagt 1.307, dat is bijna 83 procent van de woningvoorraad. De verwachting is dat er tot 2020 sprake is van een lichte stijging van het aantal huishoudens. De woningbehoefte zal stijgen met 130-150 woningen. Dit komt neer op circa 10-12 woningen per jaar.

Het Gemeentelijk Woningbedrijf is de enige sociale verhuurder op het eiland, geen van de (Friese) woningcorporaties heeft woningbezit op Ameland. Het woningbedrijf heeft zich de afgelopen jaren vooral gericht op het onderhouden en beheren van het woningbezit. Vorig jaar heeft het woningbedrijf via de corporatie Thús Wonen in Dokkum een strategisch voorraadbeheerplan (SVB) opgesteld, dat is goedgekeurd door de gemeenteraad van Ameland. De ambitie van het woningbedrijf Ameland is om dit SVB de komende jaren uit te voeren. Daarnaast is er een ambitie uitgesproken om circa 50 woningen in een periode van vijf jaar te verkopen. Deze ambitie blijkt gezien de huidige economische situatie lastig realiseerbaar.

Het bestuur van het woningbedrijf vindt plaats door de verantwoordelijke wethouder, die onder andere de taken heeft: Bouw- en Woningtoezicht, Volkshuisvesting, Woningbedrijf, Stads- en Dorpsvernieuwing en Monumentenzorg. De uitvoering van taken ligt in het ambtelijk apparaat bij verschillende ambtenaren (ook opzichters), die (in deeltijd) uitvoering geven aan de coördinatie van het woningbeheer, verhuur- en financiële zaken. De gemeenteraad van Ameland kan gezien worden als een toezichthoudend orgaan, besluiten ten aanzien van het woningbezit worden door de gemeenteraad goed- of afgekeurd. Tevens is de gemeenteraad (als volksvertegenwoordigers) te beschouwen als een belanghebbende. Deze rollen zijn in de praktijk echter niet altijd even scherp gescheiden, waardoor besluitvorming en uitvoering van besluiten op zich laat wachten.

Omdat de gemeente Ameland geen toegelaten instelling is, valt het woningbedrijf niet onder het toezicht dat op woningcorporaties van toepassing is. Er zijn hierdoor geen vergelijkende cijfers beschikbaar van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV).

3 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatie- velden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities en Opgaven									
Prestaties in het licht van de eigen ambities en opgaven	7,0	5,5		5,0			5,8	1,0	5,8
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden		5,9					5,9	nvt	5,9
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit								5,7	
Financieel beheer									
Doelmatigheid									
Vermogensinzet									
Governance									
Besturing							5,0	33%	5,3
Intern toezicht							5,5	33%	
Externe legitimatie							5,5	33%	
Geïntegreerd eindoordeel									5,7
* Prestatievelden									
1 Huisvesting van primaire doelgroep						4 (Des-)investeren in vastgoed			
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer						5 Kwaliteit van wijken en buurten			
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen						6 Overige/andere prestaties			

4 Recensie

Het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland is geen toegelaten instelling en geen zelfstandig bedrijf, maar een onderdeel van de gemeentelijke organisatie (een productgroep). Het beheer van de woningen is een onderdeel van het takenpakket van enkele ambtenaren van de gemeente, die ook andere taken hebben. Er is een verantwoordelijk wethouder en de gemeenteraad is te beschouwen als een toezichhoudend orgaan.

Er is enkele jaren geleden overwogen om de woningen te verkopen aan een corporatie, maar deze verkoop is niet doorgegaan. De gemeente Ameland heeft de keuze gemaakt om het woningbezit in eigendom te houden. Vanaf dat moment is besloten om samenwerking te zoeken met een corporatie in Friesland, voor het opstellen van een strategisch voorraadbeheerplan (SVB). Dit plan is opgesteld door de projectgroep vanuit de gemeente Ameland, in nauwe samenwerking met de woningcorporatie Thús Wonen. Dit SVB is in 2011 goedgekeurd door de gemeenteraad. Voor die tijd werd er gewerkt met een jaarlijks Plan van Aanpak.

De missie voor het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland is daarin vastgesteld: *'het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland voorziet in passende en betaalbare huurwoningen voor de doelgroep van beleid'.*

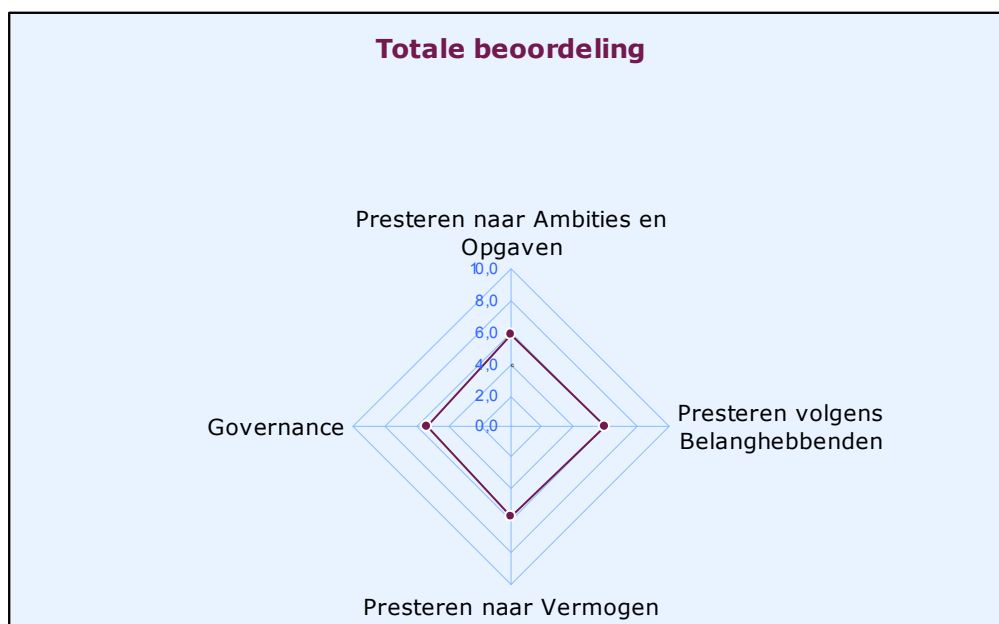
Na de vaststelling van het SVB leek er een nieuw elan te zijn om het beheer van de woningen op gestructureerde wijze op te gaan pakken. De eerste stap daarin was het doel om 50 woningen te verkopen. Die verkoop van woningen heeft tot nu toe weinig resultaat opgeleverd, waardoor ook de uitvoering van de andere onderdelen van het SVB dreigt vast te lopen. Behalve het SVB zijn diverse analyses van de woningmarkt op Ameland beschikbaar. De wethouder en de ambtelijke organisatie zouden stappen willen zetten: doorstroming bevorderen, verkoop van woningen, het planmatig uitvoeren van onderhoud aan de woningen en duurzaamheidsinvestering, zodat de energetische kwaliteit van de woningen omhoog gaat. De uitvoering van deze werkzaamheden verloopt nog niet naar wens, doordat de verkoop van woningen niet is gerealiseerd.

Het Gemeentelijk Woningbedrijf is een organisatie die zoekende is naar haar rol en verantwoordelijkheden. Een van de belanghebbenden verwoordde dat als volgt: 'Bij het Gemeentelijk Woningbedrijf is iedereen de baas, maar niemand is de baas'. Door onduidelijke verantwoordelijkheden van wethouder, ambtelijke organisatie en gemeenteraad, laat de uitvoering van werkzaamheden lang op zich wachten. Hierdoor weten de huurders niet waar zij aan toe zijn. Er is geen overlegstructuur met de huurders, anders dan het formeel en schriftelijk informeren van de huurders over onderhoud aan de woningen of ten aanzien van de huur(verhogingen).

Door de financiële rekenmethodes die de gemeente Ameland hanteert, wordt het exploitatieresultaat van het Gemeentelijk Woningbedrijf afgeroomd (zie verder Presteren naar Vermogen). Het Gemeentelijk Woningbedrijf heeft hierdoor minder financiële mogelijkheden voor de uitvoering van de diverse voorgenomen activiteiten, in het kader van planmatig onderhoud en kwaliteitsverbeteringen aan de woningen, dan wenselijk en noodzakelijk is.

Er ontstaat een besef bij diverse betrokken partijen dat de omslag van een professioneel Gemeentelijk Woningbedrijf, een gezamenlijke inspanning van alle partijen vergt. Wanneer de uitvoering van het SVB in goed overleg met de betrokken huurders serieus in uitvoering wordt genomen, zal de waardering voor het Gemeentelijk Woningbedrijf toenemen. Hiervoor is het noodzakelijk dat er zo spoedig mogelijk duidelijke prestaties in het verbeteren van het woningbeheer zichtbaar worden.

Bijlage 1 Verantwoording beoordeling



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities en Opgaven	5,8
Presteren volgens Belanghebbenden	5,9
Presteren naar Vermogen	5,7
Governance	5,3
Gemiddelde score	5,7

Voor de kleine corporaties (onder de 500 verhuureenheden) is het vanuit Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN) toegestaan om de prestaties te beoordelen in het licht van de opgaven en ambities samen. Raeflex maakt van deze mogelijkheid gebruik, wanneer blijkt dat de opgaven en ambities daadwerkelijk samenvallen. Dat is bij deze visitatie bij Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland het geval.

Presteren naar Ambities en Opgaven

Het Gemeentelijk Woningbedrijf heeft een andere taak en opgave dan de gemiddelde corporatie, omdat verschillende taken door andere gemeentelijke diensten worden uitgevoerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen of de kwaliteit van buurten en wijken. De commissie heeft in de documenten van woningbedrijf Ameland een sterke nadruk gezien op een drietal onderdelen:

- Het huisvesten van de doelgroep;
- Kwaliteit van woningen en het woningbeheer;
- (Des-)investeren in vastgoed.

Het huisvesten van de doelgroep

Wat betreft het huisvesten van de doelgroep is er een Huisvestingsverordening in Ameland van kracht. Hierin is opgenomen dat alle woonruimten binnen de gemeente Ameland, te allen tijde permanent bewoond dienen te worden. Ten aanzien van de huurwoningen met een huurprijs beneden de huurprijsgrens van 621,78 euro per 1-7-2007, is er een bindingseis. Dit houdt in dat deze woningen alleen in gebruik genomen mogen worden door een huishouden dat beschikt over een huisvestingsvergunning. Deze vergunning wordt door het college van B&W afgegeven als 'ten minste één der volwassen leden van het huishouden maatschappelijk of economisch gebonden is aan de gemeente Ameland'. Bij een gemeentelijke huurwoning wordt behalve de Huisvestingsvergunning ook verlangd dat de woning passend is bij de huishoudenomvang. De gemeente Ameland hanteert een wachtlijst voor woningzoekenden. Over het algemeen kunnen woningzoekenden binnen circa 1-2 jaar voor een woning in aanmerking komen. Wanneer de woningzoekende in een specifieke kern wil wonen, kan de wachttijd oplopen naar 3 tot 5 jaar.

De gemeente Ameland zet zich in om de doelgroep van beleid te huisvesten. De huurhoogte van de woningen op Ameland varieert van circa 200 euro tot 600 euro per maand. Er wordt gewerkt aan een inventarisatie van de woningen via het woningwaarderingssysteem, zodat de huurprijs gerelateerd kan worden aan het aantal punten. Het voornemen is om de huurprijs te brengen op 65 procent maximaal redelijk. Van woningen die een huurprijs kennen die hieronder ligt, zullen bij mutatie de huurprijzen op dit niveau worden gebracht. Van woningen waarvan de huurprijs boven 70 procent maximaal redelijk ligt, wordt de huurprijs naar beneden bijgesteld tot 70 procent maximaal redelijk. De commissie is van mening dat het Gemeentelijk Woningbedrijf aan de norm voldoet wat betreft het huisvesten van de doelgroep, en beoordeelt dit onderdeel op 7,0.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland heeft zich de voorliggende jaren gericht op het in stand houden van de woningvoorraad. Dit betekent dat er termijnen zijn waarop noodzakelijk onderhoud zoals schilderwerk, vervanging cv-ketels en dergelijke plaatsvinden. Bij mutatie vindt groot onderhoud plaats, zoals verwijderen zachtboard plafonds, vernieuwen natte cel en keukenblok en energiebesparende maatregelen (plaatsen dubbelglas). De commissie heeft tijdens het bezichtigen van het woningbezit in alle kernen achterstallig onderhoud aangetroffen in de vorm van matig tot slecht schilderwerk, wat mogelijk tot aantasting van kozijnen en dakgoten leidt. Ook vraagt de commissie zich af in hoeverre de woningen aan de eisen van de huidige tijd voldoen, omdat er uitsluitend groot onderhoud tijdens mutatie wordt uitgevoerd. De commissie beoordeelt de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer onder de norm met een 5,5.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie constateert dat het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland gedurende de visitatieperiode geen woningen heeft toegevoegd aan de voorraad, hoewel dit voornemen in diverse jaarverslagen is opgenomen. In het jaarverslag van 2008 staat als een van de aandachtspunten opgenomen: 'Het maken van uitbreidingsplannen voor de bouw van voldoende woningen in alle dorpen, met een bijzondere aandacht voor betaalbare woningen voor jongeren en senioren.' Ook het woningbouwprogramma kent voor de toekomst een paar projecten voor nieuwbouw, die door de gemeente zullen worden uitgevoerd. Het grootste voornemen in de kern Ballum (14 woningen) is tussen 2012 en 2020 op 'slapend' gezet.

Het project 'De Tuun' van vier woningen, zal tussen 2012 en 2016 worden uitgevoerd. De commissie heeft echter geen voorbereiding van de uitvoering aangetroffen.

Wat betreft de verkoop van woningen is het voornemen uitgesproken om 50 huurwoningen te verkopen, terwijl er 20 sociale huurwoningen dienen te worden toegevoegd aan de voorraad in het segment verzorgd wonen (SVB, 2011). De woningvoorraad van de gemeente Ameland zal hierdoor krimpen naar 241 woningen. De commissie heeft geconstateerd dat er woningen zijn aangewezen voor de verkoop. Deze woningen zijn door een makelaar getaxeerd. De bewoners van deze woningen zijn hierover geïnformeerd via een voorlichtingsavond. Dit heeft niet tot verkoop geleid, waarna de gemeenteraad heeft besloten de verkoopprijs met 20 procent te verlagen. Op het moment van de visitatie heeft dit geleid tot de verkoop van twee woningen.

De gemeente Ameland heeft een eenzijdig woningbezit, bestaande uit vooral eengezinswoningen. In de toekomst zullen meer voor senioren geschikte woningen nodig zijn. Die behoefte van senioren wordt wel gezien, maar er zijn geen prestaties op het terrein van transformatie van de woningvoorraad geleverd. De commissie beoordeelt dit onderdeel op onvoldoende: 5,0.

Presteren volgens Belanghebbenden

Als belanghebbenden heeft de commissie gesproken met huurders uit de vier kernen van Ameland. De huurders hebben zich uitgesproken over de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer. De belanghebbenden zijn kritisch over de wijze waarop het onderhoud aan de woningen wordt uitgevoerd. De huurders merken op dat zij geen invloed hebben op de wijze waarop het onderhoud plaatsvindt. De gemeente kent geen overlegstructuur met de huurders en informeert de huurders uitsluitend schriftelijk over (groot) onderhoud aan de woningen. Bewoners van seniorenwoningen merken op dat er vaak behoefte is aan algemene leefregels van complexen, maar er zijn geen bewonerscommissies. Zij missen een platform om zaken aan de orde te stellen. Jongeren (en handige) huurders geven aan dat zij problemen in de woningen vaak zelf oplossen.

Over het algemeen geven de huurders aan dat zij het idee hebben dat het de gemeente niet interesseert hoe de woningen erbij staan: 'Er zijn te weinig schilderbeurten en groot onderhoud wordt niet uitgevoerd, omdat er geen wisselwoningen zijn.' Ten aanzien van de achterblijvende verkopen van huurwoningen geven de huurders aan dat vooral de slechte huizen met achterstallig onderhoud zijn aangewezen voor de verkoop. Vanwege het achterstallige onderhoud vindt men de kooprijzen te hoog.

De belanghebbenden zijn kritisch in hun oordeel over de kwaliteit van het woningbeheer en vinden dit onder de norm van wat je van een verhuurder mag verwachten. Zij beoordelen het onderhoud met een 5,9. Een bewoner van een seniorenwoning is meer tevreden dan de huurders van 'gewone' eengezinswoningen. Wel tevreden zijn de huurders als het gaat om de wijze waarop men te woord wordt gestaan aan de telefoon bij het melden van klachten: 'Ze nemen je klacht keurig op en er komt binnen een paar dagen ook altijd iemand langs, alleen wordt het probleem meestal niet echt verholpen'. Het heeft de commissie bevreemd dat er alleen groot onderhoud wordt uitgevoerd aan de woningen bij mutatie, omdat er op Ameland veel recreatiewoningen beschikbaar zijn die geschikt zijn om als wisselwoning te dienen.

Presteren naar Vermogen

De begroting van het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland maakt integraal onderdeel uit van de gemeentebegroting (product 682.010). Financiering van het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland vindt plaats via de gemeente. Het treasurybeleid van het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland is het gemeentelijk treasurybeleid. Vanwege de verwevenheid van de gemeentelijke financiën en de financiën van het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland, is het voor de commissie niet mogelijk om op alle deelterreinen van Presteren naar Vermogen, te weten financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en vermogensinzet, een gedetailleerd oordeel uit te spreken.

De onderstaande overwegingen hebben geleid tot het eindoordeel 5,7 op het perspectief Presteren naar Vermogen.

Het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland kent een 'eigen' algemene reserve. Afzonderlijke financieringseisen en -vormen zijn niet gesteld. Borging via het WSW is niet aan de orde. De vereisten van het CFV en WSW worden als referentiekader gemonitord. Via de gemeente opgenomen gelden worden doorberekend met een disconteringsvoet van een vol procent meer, dan gelden 'uitgeleend' aan de gemeente. De inkomsten van het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland bestaan hoofdzakelijk uit huuropbrengsten, aangevuld met verkopen uit het bestaand woningbezit. De verkopen bestaand woningbezit blijven het laatste jaar sterk achter bij de verwachtingen. De uitgaven en investeringen richten zich, behoudens beperkte nieuwbouw, primair op instandhouding van het bezit ten behoeve van de doelgroep, kwalitatieve verbeteringen en opwaardering van de EPA¹ tot gemiddeld het niveau C. Het onderscheid ten aanzien van de financiering DAEB versus niet-DAEB, is niet van toepassing, omdat het GWA alleen in de sociale huursector investeert.

Als ijkmoment voor het financieel perspectief van het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland, is door de visitatiecommissie genomen het geaccordeerde advies van 17 september 2007. Dit gaat direct vooraf aan de visitatieperiode. In dit advies wordt de momentopname weergegeven in een zogenaamde SWOT.

Samengevat:

Sterk:

- Positief jaarresultaat uit gewone bedrijfsvoering;
- Positief bedrijfsresultaat;
- Positief eigen vermogen;
- Positieve exploitatie en -verwachtingen;
- Grote 'stille' financiële reserve binnen de voorraad (diverse complexen hebben een boekwaarde van 0);
- Strak incassobeleid (lage huurderving);
- Inzichtelijke financiële administratie;
- Relatief lage gemiddelde onderhoudskosten (planmatig en niet planmatig) per woning per jaar.

¹ EPA (ook wel energielabel voor woningen) staat voor EnergiePrestatieAdvies

Zwak:

- Rente interne financiering ligt hoger dan de marktrente;
- Hoge toerekening organisatie en personele kosten richting woningbedrijf.

Kansen:

- Aangaan externe financiering;
- Extra verdien capaciteit uit huren (bij toepassing van huurbeleid ten aanzien van percentage feitelijke huur op maximaal redelijke huur). (Voorwaarde: uitwerking puntenwaardering);
- Benutting 'stille' reserve.

Bedreigingen:

- Gemeentelijk uitgavenpatroon (gemeentelijke begroting staat structureel onder druk).

Tussen 2007 en 2012 hebben college en raad nadrukkelijk aandacht gehad voor de uitgangspunten van het FM adviesrapport. Dit blijkt onder andere uit de besluitvorming rond het SVB. Toepassing van SVB kan worden gezien als een gedeeltelijke uitwerking van het FM rapport van 2007.

22 maart 2011 rapporteert de projectgroep strategisch voorraadbeleid:

Er worden op voorhand geen specifieke randvoorwaarden gesteld op financieel gebied. Er wordt dan ook niet specifiek gestuurd op solvabiliteit en liquiditeit. In het algemeen zullen middelen voor de uitvoering van het SVB binnen het GWA gevonden, dan wel gegenereerd moeten worden. Andersom is het uitgangspunt, dat beschikbare middelen worden aangewend binnen het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland en niet worden onttrokken voor andere doeleinden. (SVB GWA 3.9 notitie Dinapo)

De constatering van de werkgroep maken het voor de visitatiecommissie bijzonder lastig de ontwikkelingen financieel te toetsen, welke zich na het opstellen van de SWOT in 2007 hebben voorgedaan. Er zijn immers gedurende deze periode geen aanvullende specifieke financiële kaders gesteld. De rechtmatigheidstoets valt overigens buiten het kader van deze visitatie. Dit is het domein van de accountant. Een concreet oordeel over de financiële continuïteit is niet te geven, anders dan dat die via de gemeente volledig geborgd is. Dit manco geldt eveneens ten aanzien van de effecten van het voorgenomen investeringspallet in het kader van het SVB. Ook ten aanzien van het financieel beheer en optimale vermogensinzet is het vrijwel niet mogelijk een gefundeerd oordeel te geven. De commissie volstaat met de constatering, dat de accountant geen aanleiding heeft gezien om bijzondere opmerkingen te plaatsen en dat de commissie zelf in de stukken geen bijzonderheden en/of negatieve connotaties heeft aangetroffen.

Aangegeven is dat er niet wordt gestuurd op liquiditeit. De commissie constateert echter dat er wel terdege, wellicht impliciet, wordt gestuurd op kasstromen. Dit blijkt onder andere uit de passage, dat primair de middelen binnen het GWA gevonden moeten worden.

Het exploitatieresultaat van Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland staat onder druk en wordt verrekend met de algemene reserve van het woningbedrijf. Een positief exploitatieresultaat van het GWA wordt afgeroomd. Begroting en rekening laten een afwijking van meer dan 10 procent zien (jaarrekening 2011). In de jaarverslagen is een analyse van afwijkingen opgenomen. Niet aangetroffen is een beschrijving van maatregelen ter voorkoming van significante afwijkingen.

De commissie heeft verder niet kunnen constateren dat de 'zwakke' elementen uit de SWOT van 2007, voldoende en extern aantoonbare opvolging hebben gekregen. Een hernieuwde SWOT is ultimo visitatieperiode niet uitgevoerd.

Governance

Bij Governance wordt gekeken naar de besturing, het intern toezicht en de externe legitimatie. Het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland is een onderdeel van de gemeentelijke organisatie. Het 'gewone' werk wordt gedaan door de ambtelijke organisatie. De laatste tijd in samenwerking met Thús Wonen. Het bestuur in formele zin wordt gevormd door het College van Burgemeester en Wethouders, waarbij het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland primair in portefeuille zit van een van de wethouders. De Gemeenteraad vormt daarbij het intern toezichthoudend orgaan. Extern toezicht, behoudens het begrotingstoezicht door de provincie, is formeel niet geregeld.

De praktijk van het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland ligt wat genuanceerder. In uitvoerende zin ligt een deel van de bestuurstaak bij de ambtelijke organisatie, deels bij de wethouder en op hoofdlijnen bij het college. De raad staat wat meer op afstand. Naast het zijn van intern toezichthoudend orgaan, is de raad ook de hoeder van de externe legitimatie. Bij het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland is de scheiding van bevoegdheden materieel dan ook niet altijd even scherp te trekken. De planning en control cyclus volgt de gemeentelijke cyclus. Het bestuursmandaat is het college mandaat.

Mede gelet op de schaal en ligging van de gemeente Ameland, ligt een deel van de uitvoerende -bestuurlijke- taken bij de wethouder. De wethouder is sterk betrokken bij de uitvoering. Hij kent het eiland en zijn bewoners en huurders. De relaties zijn kort. De commissie heeft niet kunnen constateren, dat de besturing van het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland, anders dan op basis van gezond verstand en gevoel, op van te voren geformuleerde criteria en uitgangspunten plaats vindt.

Is de relatie tussen bestuur en huurders kort, naar de raad toe is dit veelal niet anders. De elf raadsleden zijn bekend op het eiland. Bewoners weten hen te vinden. In de rolpatronen van de raad (volks vertegenwoordigend, kader stellend en controlerend) kan dat ten aanzien van het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland risicovol zijn. De toezichthoudende rol ziet immers primair toe op het functioneren van het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland en zijn bestuur. De raad is zich bewust van haar positie en rol.

Goede Governance vereist transparantie. De gemeente is zich dit bewust, maar geeft nog onvoldoende inhoud aan deze transparantie.

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties. Daarnaast verklaart Raeflex zelf ook onafhankelijk te zijn ten opzichte van de corporatie of het Gemeentelijk Woningbedrijf.

Commissielid

Naam, titel, voorletters:
Santen, drs. H. van

Geboorteplaats en -datum:
Kedichem, 24 juli 1952

Woonplaats:
Gorinchem



Huidige functie

- Adviseur

Onderwijs

- HBS-A
- Prop. Nederlands recht
- Doct. fiscale bedrijfseconomie

Loopbaan

- 2002-heden: Visitator Raeflex
- 1998-2010: Wethouder: o.a. RO, vhv, grondzaken BWT, P&O, verkeer en vervoer, lid (regionale) colleges
- 1994-1998: Raadslid en fv (lokaal en regionaal)
- 1985-1998: Conrector en (sector)directeur voortgezet onderwijs
- 1980-heden: Diverse bestuurslidmaatschappen binnen en buiten de vhv
- 1980-heden: Commissariaten binnen de vhv, waterleidingsector en een ontwikkelingsmaatschappij.

Nevenfuncties

- 2011-heden: Lid Provinciale Staten van Zuid-Holland
- 2010-heden: Voorzitter Raad van Commissarissen MerwedelingeLijn Beheer BV
- 2010-heden: Voorzitter Van Andel-Spruijt Natuurcentrum, Gorinchem
- 2010-heden: Voorzitter Stichting A27 (PPS Gemeenten Gorinchem/Werkendam, Kamers van Koophandel en bedrijvenkringen)
- 2008-heden: Voorzitter van de rekenkamercommissie van de gemeente Echt-Susteren
- 1999-heden: Voorzitter van de Huisvestingsklachtencommissie van de Gemeente Lingewaal

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland te Ballum

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer drs. H. van Santen

Geboortedatum :

24-7-1952

Handtekening :



Datum :

06-06-2012

Commissielid

Naam, titel, voorletters:
de Water, drs., W.M.R.

Geboorteplaats en -datum:
Voorschoten, 19 augustus 1955

Woonplaats:
Hilversum



Huidige functie:

- Directeur Raeflex

Onderwijs

- Diverse trainingen onder andere: Interventies bij organisatieveranderingen, Projectmatig werken, Conflicthantering, INK-managementmodel, Presenteren en doceren, ISO-certificering, Auditing
- 1982–1987: Sociale Geografie

Loopbaan

- 2003-heden: Directeur Raeflex
- 2003–2007: Lid College van Deskundigen Perspekt, kwaliteitstoetsen voor verpleeg- en verzorgingshuizen
- 2001–2003: Programmamanager Ontwikkeling en Innovatie, Aedes, Hilversum
- 1999–2001: Adviseur kwaliteitszorg voor woningcorporaties, Aedes, Hilversum
- 1993–1999: Projectleider Onderzoek en Ontwikkeling, Nationale Woningraad, Almere
- 1991–1993: Adviseur Volkshuisvesting, Nationale Woningraad, Baarn
- 1987–1991: Onderzoeker Nationale Woningraad, Almere

Nevenfuncties

- 2010-heden: Bestuur VVAO afdeling Gooi en Eemland
- 2003–2007: Lid van het College van Deskundigen van Perspekt (kwaliteitstoetsen uit voor verpleeg- en verzorgingshuizen)
- 1994–1997: Ouderraad Montessorischool Hilversum
- 1986–1988: Voorzitter bestuur Stichting beheer buurthuis Amsterdam Zuidoost

Publicaties

- 2011: Handreiking Zelfevaluatie Visitatie Woningcorporaties, Raeflex
- 2007: Transparantietips bij visitatie, Raeflex
- 2006: Woningcorporaties op weg naar een sluitend systeem van horizontale verantwoording en extern vertikaal toezicht, Raeflex
- 2000: 7 vragen over kwaliteitszorg, Aedes
- 2000: Kwaliteitszorg bij woningcorporaties, Aedes (Compact-reeks)
- 1999: Een eigen huurhuis, vijf beleidskaders voor zelf aangebrachte veranderingen door huurders, Aedes
- 1998: Oudere werknemers bij woningcorporatie: onderzoek naar leeftijdsbewust personeelsbeleid, FSOW
- 1997: Geen huis hetzelfde, NWR studiebijeenkomst

- 1998: Geen huis hetzelfde, flexibel beleid voor zelfaangebrachte veranderingen in huurwoningen, NWR
- 1998: Arbeidsmarktonderzoek woningcorporaties, Aedes
- 1996: Handboek Agressie tegen corporatiemedewerkers, FSOW
- 1995: Arbeidsmarktonderzoek Woningcorporaties, FSOW
- 1994: Het hoofd Technische Dienst is een vrouw, handleiding voor positieve actie voor vrouwen bij woningcorporaties, FSOW
- 1993: Gevaarlijke stoffen bij woningcorporaties, FSOW
- 1992: De positie van vrouwen bij woningcorporaties, FSOW
- 1991: Handboek Milieuzorg , bouwen en beheren door woningcorporaties, NWR
- 1990: Naar een milieubeleidsplan voor woningcorporaties, NWR
- 1989: Woningcorporaties en Milieu, voorstudie, VROM

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland te Ballum

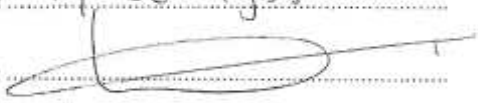
verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Geboortedatum : 19-08-1955

Handtekening : 

Datum : 02-07-2012



Catharijneengel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland

Jaar visitatie : 2012

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : de heer dr. E.V. Schalkwijk

Functie : algemeen directeur Raeflex B.V.

Datum : 2 juli 2012

Handtekening

Bijlage 3 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

- Organogram, aug 2010
- Jaarverslag 2008
- Jaarverslag 2009
- Jaarverslag 2010
- Jaarverslag 2011
- Instemming college met jaarverslag 2011, april 2012
- Jaarrekening 2008
- Jaarrekening 2009
- Jaarrekening 2010
- Jaarrekening 2011
- Meerjarenbegroting 2008-2011
- Meerjarenbegroting 2009-2012
- Meerjarenbegroting 2010-2013
- Meerjarenbegroting 2011-2014
- FHM Wonen rapportage deel I
- FHM Wonen rapportage deel II
- FMH Wonen rapportage deel III
- Plan van aanpak obv en incl rapport FMAAdvies, BW besluit, deel I & II, juli 2008
- Plan van aanpak obv onderzoeksrapport FHM getekend raadsvoorstel
- Verkoopplan getekend raadsbesluit, juli 2011
- Meldingen huurders met betrekking tot installatie, juni 2012
- Besluitenlijst raadsvergadering 30 mei 2011 (SVB)
- Besluitenlijst raadsvergadering 4 juli 2011 (Verkoopplan)
- Instemming college met jaarverslag 2011, april 2012
- Besluitenlijst raad 21 mei 2012 (niet getekend), juni 2012
- Woonplan 2000 Gemeente Ameland
- Notitie woningbouwprogramma gemeente Ameland 2011-2016
- Lijst Woningzoekenden 201206
- Adressen en huurhoogten per 1 juli 2012, juni 2012
- Overzichtslijst woningbouwprogramma 2012 (instemming van GS)
- Klachten-bezwaren 2011 en 2012, juni 2012
- Begeleiding Strategisch Voorraad Beleid Thús Wonen, jan 2010
- Strategisch Voorraad Beleid eindrapportage, maart 2011
- Strategisch Voorraad Beleid getekend raadsvoorstel, mei 2011
- Deloitte bevindingen De Veste opgestelde berekeningen deel I & II, maart 2009
- Aanpak (bijlage bij) Strategisch Voorraad Beleid Thús Wonen
- Begeleiding opzetten mjob epa en puntenwaardering Thús Wonen
- Convenant samenwerking Thús wonen, sept 2011

Geïnterviewde personen

Gemeente Ameland

- De heer Nico Oud, wethouder
- De heer Sjouke Winia, coördinator woningbedrijf
- Mevrouw José Kooiker, eerste aanspreekpunt financiën en verhuurzaken
- De heer Frans Kiewied, opzichter
- De heer Douwe Molenaar, vervangend opzichter
- De heer Theo Faber, raadslid CDA
- De heer Dirk Brouwer, raadslid Ameland '82
- De heer Jan Verbiest, raadslid VVD
- Mevrouw Irma Marinus, raadslid PVDA

Huurders

- De heer H.J.M. Metz, Ballum
- Mevrouw De Boer, Hollum
- Mevrouw J. de Jong, Hollum
- De heer J.D. Molenaar, Nes
- De heer Y.L. Lammers, Nes
- De heer en mevrouw Van der Haring, Buren



Raeflex
Mevrouw W.M.R. de Water
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht

Onderwerp	Bijlage(n)	Ons kenmerk	Telefoon	Datum	Verzonden
Visitatierapport	—	MID/SW	(0519) 555 551	10 september 2012	11 SEP. 2012

Geachte mevrouw De Water,

Op grond van het lidmaatschap van Aedes werden wij geattendeerd op de verplichting om een visitatie uit te laten voeren. Na uitgebreide beschouwingen, onder meer over nut en noodzaak van een visitatie voor een gemeentelijk woningbedrijf (geen Toegelaten Instelling), hebben wij uiteindelijk besloten om te voldoen aan de visitatieplicht.

Medio 2011 heeft onze gemeenteraad een Strategisch Voorraad Beleid (SVB) vastgesteld, als opmaat voor verdere acties, en wij zien het nut van een visitatie vooral in het bepalen van onze positie. Immers, een visitatie richt zich op de afgelopen jaren, terwijl het vastgestelde SVB vooral bedoeld is als basis voor toekomstige acties van het Woningbedrijf.

Het visitatierapport schetst in onze ogen een beeld dat er heel veel moet gebeuren. Er worden, ook in het eindgesprek, complimenten uitgedeeld voor het opgestelde SVB, maar daarbij wordt aangedrongen op concrete actie. Wij kunnen ons vinden in de inhoud van het visitatierapport en hetgeen nog eens specifiek is aangegeven in de visitatiebrief. Bij de verdere uitvoering van ons SVB zullen de aangegeven aandachtspunten mede bepalend zijn voor concrete activiteiten. Naast een heldere benoeming van taken en bevoegdheden (rollen en posities raad, college en uitvoeringsorganisatie) zien wij onze samenwerking met Woningcorporatie Thuis Wonen als een belangrijke voorwaarde voor verbeteringen. Ook een proactieve houding richting onze belangrijkste belanghebbenden, de huurders, zien wij op korte termijn als een belangrijk aandachtspunt.

Wij bedanken tenslotte uw visitatiecommissie en de geïnterviewde personen voor hun tijd en inbreng.

Met vriendelijke groet,
het college


Albert de Hoop
burgemeester


Hans van Huffelen
secretaris

Jelmeraweg 1
9162 EA
Bellum-Ameland
Tel. 0519-555555
Fax 0519-555599

Postadres:
Postbus 22
9160 AA
Hollum-Ameland
info@ameland.nl
www.ameland.nl