

Handreiking Prestatieafspraken *Herziene versie*

Samenwerken volgens de Woningwet 2015

12 september 2016



De Handreiking Prestatieafspraken is een samenwerking van:

vereniging van
woningcorporaties



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten



Handreiking Prestatieafspraken
Herziene versie

Samenwerken volgens de Woningwet 2015

12 september 2016

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1 Inleiding en doel van de handreiking	5
1.1 Achtergrond, doel en aanleiding van de Woningwet	6
1.2 De cyclus: van woonvisie tot prestatieafspraken	7
1.3 Samenwerking in de driehoek corporatie-bewoners-gemeente	13
2 Tripartiet overleg	17
3 De brede woonvisie	27
3.1 De woonvisie: wat en waarom?	27
3.2 Waarover gaat een woonvisie?	29
3.3 Keuze voor het karakter van de woonvisie	35
3.4 Hoe komt de woonvisie tot stand?	38
4 Voorbereiden en uitbrengen activiteitenoverzicht	43
5 Maken prestatieafspraken	49
6 Informatievoorziening en verantwoording	61
6.1 Introductie	61
6.2 Verantwoording	63
6.3 Proces	64
6.5 Relevante bronnen	73
7 Bijlagen	77
7.1 Wetteksten per fase	77

Voorwoord

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. Hoeksteen van deze hervorming is de lokale verankering van het volkshuisvestelijk beleid. De gemeentelijke woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken die gemeenten, huurders en corporaties met elkaar gaan maken. Om tot dergelijke afspraken te komen zullen zij met elkaar de dialoog aan gaan over de lokale ambities.

Als minister is het mijn rol om het proces van woonvisies en prestatieafspraken te faciliteren en te stimuleren. In de Woningwet 2015 komt dat onder meer tot uitdrukking in vastgestelde termijnen waarbinnen de partijen tot overeenstemming moeten komen, door te borgen dat huurders en gemeenten toegang hebben tot de relevante informatie en door de mogelijkheid om geschillen over het niet tot stand komen van afspraken aan mij voor te leggen.

Om het proces op gang te helpen is deze Handreiking Prestatieafspraken gemaakt. Het biedt zowel gemeente, corporatie als huurder handvatten om het proces constructief in te richten en om kennis te maken met elkaars rollen. Illustratief is de manier waarop deze handreiking tot stand is gekomen: in samenwerking tussen de Vereniging Nederlandse Gemeenten, de Nederlandse Woonbond, Aedes vereniging van woningcorporaties en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Ik vertrouw erop dat deze handreiking u de bouwstenen biedt om het lokale overleg op een goede manier in te richten, zodat u gezamenlijk de lokale volkshuisvestelijke ambities optimaal kunt vormgeven.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,



drs. S.A. Blok

1

Inleiding
en doel
van de
handreiking

1 Inleiding en doel van de handreiking

Een handreiking voor het maken van prestatieafspraken

Sinds 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, activiteitenoverzicht (het bod) en prestatieafspraken. Dit heeft een wijziging van lokale verhoudingen tot gevolg in de driehoek van gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

De Woningwet regelt een groot aantal zaken rond samenwerking tussen gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie. Belangrijker nog dan de regels is de geest van de wet. Samenwerking en gelijkwaardigheid zijn belangrijke uitgangspunten. Deze handreiking biedt u handvatten om de samenwerking rond woonvisie en prestatieafspraken vorm te geven. Deze handreiking is een geheel herziene versie van de eerste publicatie in juli 2015.

Verwachtingen bij de handreiking

De samenwerking op lokaal niveau start met de Woningwet 2015 niet bij nul. Vaak is er een (lange) traditie van samen optrekken en afspraken maken. Dit document heeft als doel lokale partners een handreiking te bieden om de samenwerking te versterken, verdiepen of bestendigen; binnen de lijnen van het speelveld van de Woningwet.

De handreiking is geen juridisch handboek over hoe het moet, maar een uitnodigend en stimulerend verhaal over hoe het kan. De handreiking is voorzien van tips, praktijkvoorbeelden en het benoemen van valkuilen, voor zowel huurdersorganisaties, gemeenten als woningcorporaties.

Breedte van de handreiking: lokale driehoek

De Woningwet gaat over tal van onderwerpen die van belang zijn voor het taakveld en governance van de corporaties. Deze handreiking spitst zich toe op de maatschappelijke verankering en de (noodzakelijke) samenwerking op lokaal niveau: in de driehoek van corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten.

Leeswijzer

Deze handreiking is zo opgesteld, dat ieder hoofdstuk afzonderlijk leesbaar is. Dit heeft tot gevolg dat bij integrale lezing enige herhaling optreedt.

In dit eerste hoofdstuk worden eerst de achtergronden en de basis van de Woningwet 2015 geschetst: de cyclus van woonvisie tot en met prestatieafspraken. In het hoofdstuk daarna wordt ingegaan op de samenwerking in de driehoek corporatie, gemeente, huurdersorganisatie. De hoofdstukken daarna behandelen de verschillende stappen die gedurende de cyclus zullen worden gezet: het opstellen van een woonvisie, het voorbereiden en uitbrengen van een activiteitenoverzicht, het maken van prestatieafspraken en verslaglegging en verantwoording. In de bijlage treft u de volledige wetteksten.

1.1 Achtergrond, doel en aanleiding van de Woningwet

De Woningwet 2015 creëert heldere spelregels voor de sociale huursector. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Onderdelen van de waarborg zijn de kwaliteit van de sociale huisvesting, het beperken van de financiële risico's en het regelen van een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Verder wordt het taakgebied van de corporatie afgebakend: concentratie op kerntaken en de financiering ervan. Het toezicht wordt via de Autoriteit woningcorporaties aangescherpt. Zij houdt toezicht op de rechtmatigheid, governance, integriteit en financiën van corporaties en kan sancties opleggen. Een betere aansluiting van de prestaties van corporaties op het lokale volkshuisvestingsbeleid wordt in de wet geborgd via het maken van prestatieafspraken.

Taakafbakening Woningwet

Bij de totstandkoming van prestatieafspraken is het van belang om goed op de hoogte te zijn van de taken die de toegelaten instelling (TI), zoals de corporatie in de wet wordt genoemd, mag uitvoeren. De corporatie dient zich te beperken tot haar kerntaak: het passend huisvesten van de doelgroep. In het verlengde hiervan mogen corporaties specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed bouwen en verhuren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren. Deze zijn toegestaan als ze een bijdrage leveren aan de directe woonomgeving van het woningbezit van de corporatie. Deze activiteiten zijn de Diensten van algemeen economisch belang (daeb) en mogen met geborgd geld worden uitgevoerd. Marktactiviteiten (niet-daeb) zijn enkel toegestaan als deze door de gemeente gewenst zijn, in het volkshuisvestingsbeleid de noodzaak daarvan is aangetoond en uit een markttoets blijkt dat deze niet door marktpartijen opgepakt worden. Deze niet-daeb activiteiten worden losgekoppeld van de corporatie en ondergebracht in een dochterorganisatie (juridische splitsing) of in een gescheiden administratie (administratieve scheiding).

De lijst met toegestane daeb-activiteiten is te vinden via rijksoverheid.nl.

Meer informatie over de woningwet - die ook verder gaat dan het maken van prestatieafspraken - is te vinden op www.woningwet2015.nl.

1.2 De cyclus: van woonvisie tot prestatieafspraken

De herziene Woningwet 2015 geeft aan hoe de verhoudingen tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie zijn. Kern is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun beslag krijgen in het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente vaststelt. De exacte bijdrage van de corporatie aan het volkshuisvestingsbeleid komt in samenwerking tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente tot stand. Daartoe doet de corporatie jaarlijks een voorstel van haar bijdrage aan de gemeente: het activiteitenoverzicht. In de financiële onderbouwing bij dit overzicht, laat de corporatie zien welke investeringsruimte er is om aan het lokale volkshuisvestingsbeleid te voldoen. Het voorstel is de uitnodiging aan gemeente en huurdersorganisatie voor het maken van prestatieafspraken. Zij nodigt daarbij de gemeente én de huurdersorganisatie uit tot het maken van prestatieafspraken.

Hiermee hebben de prestatieafspraken, en de samenwerking van corporatie, huurdersorganisatie en gemeente hun wettelijke verankering gekregen. Deze werkwijze betekent dat op lokaal niveau de drie partijen gelijkwaardig aan tafel zitten.

De Woningwet geeft de procedure aan voor de lokale samenwerking zonder eisen te stellen aan de manier waarop de samenwerking gevormd wordt. Deze handreiking helpt om binnen de kaders van de Woningwet richting te geven aan dit lokale samenwerkingsproces.

Corporaties versturen sowieso een activiteitenoverzicht naar de gemeente, ook als er geen volkshuisvestings-beleid is. Alleen als er geldend volkshuisvestingsbeleid is, dient de corporatie in het overzicht haar redelijke bijdrage aan dit beleid te duiden.

Wettelijke vereisten

Artikel 42 Woningwet: De corporatie levert een redelijke bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

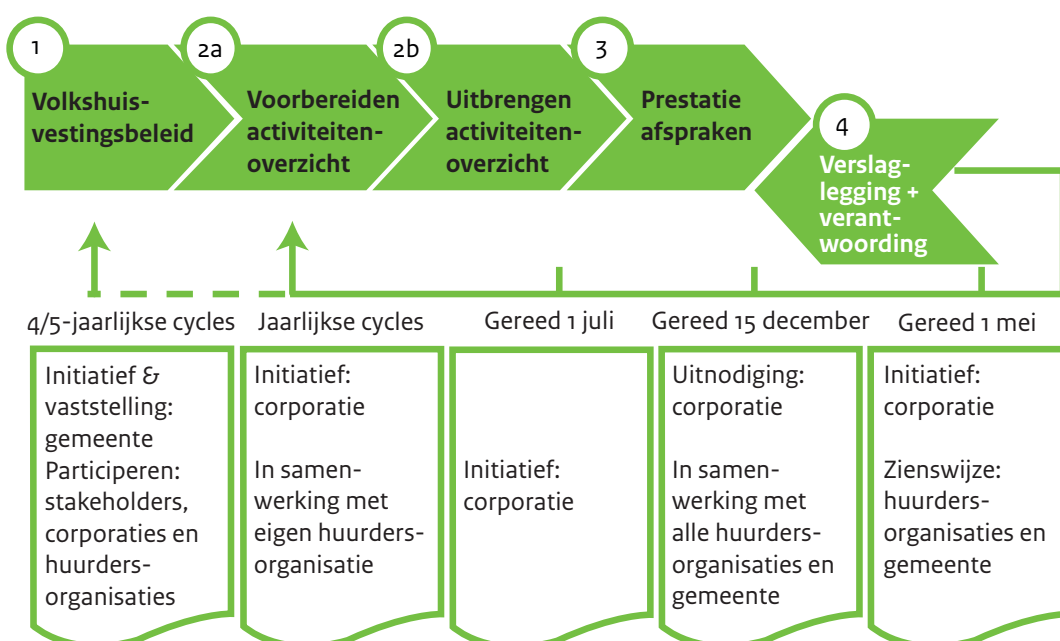
Artikel 44a lid 1 Woningwet: Voor 15 december stuurt de corporatie het activiteitenoverzicht en de prestatieafspraken naar de Minister, gemeente en huurdersorganisatie.

Artikel 44 Woningwet, lid 2. De corporatie verzoekt jaarlijks de gemeente en de huurdersorganisatie om prestatieafspraken te maken voor ten minste het eerstvolgende kalenderjaar (vanaf 1 juli). Een geschil dat het tot stand komen van prestatieafspraken in de weg staat kan worden voorgelegd aan de Minister (lid 4).

Artikel 44b lid 1 Woningwet: De corporatie verstrekt gemeenten en huurdersorganisaties (financiële) informatie.

De samenwerking op lokaal niveau

Voor woningcorporaties is de samenwerking met huurdersorganisaties en gemeente(n) van groot belang. De wet schetst een stapsgewijs proces van samenwerking. Per stap verschillen de rollen van de drie partijen:



Stap 1 - opstellen volkshuisvestingsbeleid: De gemeente stelt het volkshuisvestingsbeleid op. Dit kan in de vorm van een woonvisie, woonplan of woonagenda voor een bepaalde periode. Maar ook een beknopte uitgangspuntennotitie kan deze functie hebben. Het opstellen van het volkshuisvestingsbeleid door de gemeente is van belang omdat corporaties naar redelijkheid een bijdrage moeten leveren aan de uitvoering ervan. Betrokkenheid van stakeholders die later in het proces aan tafel zitten (huurdersorganisaties en corporaties), heeft belangrijke meerwaarde en ligt dan ook voor de hand (zie [hoofdstuk 3](#) in de handreiking).

Stap 2 - corporatie stelt een activiteitenoverzicht op: Iedere corporatie verstuurt jaarlijks voor 1 juli een “overzicht van voorgenomen activiteiten”. Dit mag ook een gezamenlijk activiteitenoverzicht zijn van de corporaties die in een gemeente werkzaam zijn. Als de gemeente haar volkshuisvestingsbeleid aan de corporatie(s) bekend heeft gemaakt, is de corporatie verplicht om hieraan naar redelijkheid bij te dragen (dit wordt ook wel het bod genoemd). Dit blijkt uit het activiteitenoverzicht, waarin de corporatie duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

Het activiteitenoverzicht is concreet voor het komende jaar en geeft een doorkijk voor de vier jaar erna. Het overzicht wordt jaarlijks aangepast aan de praktijk. De corporatie overlegt met haar eigen huurdersorganisatie over de inhoud van het activiteitenoverzicht. Het activiteitenoverzicht is te zien als reguliere beleidsontwikkeling, waar huurders advies over uitbrengen (conform de Wet op het overleg huurders verhuurder. Kijk voor meer info over Wohv op [wetten.nl](#)).

De geboden bijdrage dient naar redelijkheid te zijn: de investeringen dienen in verhouding te staan tot het vermogen van de corporatie en tot de volkshuisvestelijke doelstellingen in de gemeente. Om dit te kunnen beoordelen, stellen Minister en corporatie financiële informatie ter beschikking aan gemeente en huurdersorganisatie. Het activiteitenoverzicht wordt voor 1 juli naar de gemeente en huurdersorganisatie verstuurd met de uitnodiging om prestatieafspraken te maken. In hoofdstuk 4 van deze handreiking is dit nader uitgewerkt.

Stap 3 - maken van prestatieafspraken: Corporatie, gemeente en de huurdersorganisatie gaan aan de hand van het volkshuisvestingsbeleid en het activiteitenoverzicht met elkaar in gesprek over te maken prestatieafspraken. Zij hebben hiervoor de tijd tot 15 december. Voor die dag dient de corporatie de prestatieafspraken naar de Minister verstuurd te hebben, samen met de prognose-informatie (dPi). Hier wordt in hoofdstuk 5 van deze handreiking op ingegaan. Corporaties dienen deze gegevens (de dPi en de prestatieafspraken) te zenden naar [CorpoData](#).

De stap die je liever niet zet - mogelijkheid tot voorleggen van geschil

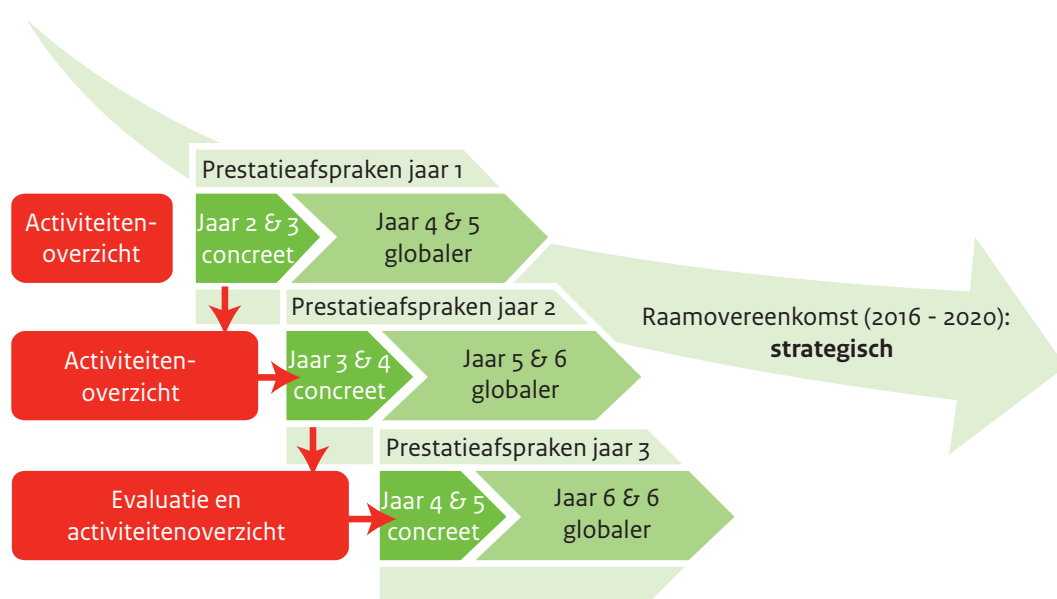
Indien de drie partijen er niet in slagen om binnen zes maanden na 1 juli tot prestatieafspraken te komen, kunnen de gemeente, huurdersorganisatie en / of corporatie het geschil dat totstandkoming van afspraken in de weg staat voorleggen aan de Minister. Dit doen zij binnen vier weken na het ontstaan van het geschil. Een adviescommissie beoordeelt het geschil, waarbij zij toetst op het volkshuisvestelijke beleid en de financiële polsstok van de corporatie. Zij adviseert hierover de Minister, die vervolgens een bindende uitspraak doet. Als uitvoering achterwege blijft, ligt in eerste instantie een gang naar de rechter vrij.

Vanwege de mogelijk versturende werking in de langetermijnrelatie tussen partijen, is het zaak deze stap te vermijden en zelf naar oplossingen te zoeken. Ook huurdersorganisaties die aan hun achterban willen laten zien dat zij het onderste uit de kan willen halen, moeten beseffen dat een geschil wellicht winst op korte termijn oplevert, maar mogelijk verlies op lange termijn.

Stap 4 - Evaluatie van het uitvoeren van de afspraken: In het vroege voorjaar gaan de gemeente, corporatie en huurdersorganisatie met elkaar in gesprek over de uitvoering van de prestatieafspraken in het voorgaande jaar. Dit betreft zowel de uitvoering van de jaarlijkse als de vijfjaarlijkse afspraken. De corporatie biedt als basis voor de evaluatie in haar jaarverslag inzicht in de voortgang van de uitvoering.

De cyclus in de praktijk

In de praktijk hebben korte- en langetermijnafspraken een heel verschillend karakter. Om bij de tijd te blijven is het noodzakelijk om de afspraken regelmatig aan te scherpen. De ervaring leert namelijk dat afspraken voor maximaal twee jaar echt concreet kunnen zijn. Toch is het weinig productief om elke twee jaar de afspraken volledig opnieuw uit te onderhandelen. Zinvoller is het om in een raamovereenkomst basisafspraken te maken voor de lange termijn en deze afspraken periodiek te concretiseren in prestatieafspraken.



De doorkijk naar de langere termijn heeft als belangrijke meerwaarde dat investeringen in perspectief worden geplaatst, en dat onderhandelingen niet jaarlijks heropend hoeven te worden. Jaarlijks stelt de corporatie binnen het kader van de raamovereenkomst een nieuw activiteitenoverzicht op. Dit overzicht zal dan in elk geval een praktische uitwerking krijgen voor de eerstvolgende twee jaar. Dit is een periode die goed te overzien is, en tegelijkertijd net iets verder gaat dan de al bekende investeringen van het komende jaar. Daarmee biedt een activiteitenoverzicht voor twee jaar ook voldoende stof voor nader gesprek over nieuwe prestatieafspraken. Door de cyclus niet telkens als losse stappen te beschouwen maar als een repeterend proces, leren de partijen van elkaar wat haalbaar is en wat niet. De belasting van de partijen wordt zo beperkt. Wel is het zaak om de eerste keer het raamwerk voor de komende jaren goed voor te bereiden.

Schematisch stappenplan per partij

	Gemeente	Corporatie	Huurdersorganisatie	Enkele tips
Januari (eens in 4 / 5 jaar)	Woonvisie gereed	Inbreng woonvisie	Inbreng woonvisie	Zonder volkshuisvestelijke paragraaf geen prestatieafspraken! Betrek stakeholders er zo vroeg mogelijk bij! Woonbeleid is breder.
Januari – mei		Opstellen jaarverslag		Ingaan op uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid
Januari – juni	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag.	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag.	Organiseer 1 keer per jaar evaluatiemoment: alle partijen bijeen om de resultaten van vorig jaar en de ambities te bespreken.
Januari – juni	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW) Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak	Toesturen financiële informatie naar gemeente en huurdersorganisatie	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW). Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak	
Januari – juni		Opstellen activiteitenoverzicht Afstemmen activiteitenoverzicht met eigen huurders-organisatie	Afstemmen activiteitenoverzicht met corporatie (huurders organisatie van corporatie zelf)	Huurdersorganisatie consulteert achterban. Houdt er rekening mee dat RvC corporatie akkoord dient te gaan met activiteitenoverzicht
Voor 1 juli	Ontvangt het activiteitenoverzicht van de corporatie	Toesturen activiteitenoverzicht naar gemeente en huurdersorganisatie en hen uitnodigen om prestatieafspraken te maken	Ontvangt het activiteitenoverzicht van de corporatie	Bij meerdere corporaties overleg met een andere huurdersorganisatie (samenstelling) dan de eigen, optie gemeentelijke huurdersorganisatie
Voor 1 juli		Opstellen dVi en toesturen naar Autoriteit		
Juli - 15 dec	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Stel concrete plannen op voor 2 jaar i.p.v. 1. Daarnaast raamovereenkomst 5 jaar.
Tot 4 weken na 15 dec	Mogelijkheid om geschil voor te leggen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken	Stok achter de deur, maar vermijden gezien ernstig versturende werking relatie
Voor 15 december		Toesturen van prestatieafspraken naar de Minister, kopie naar de gemeente en huurdersorganisatie		

1.3 Samenwerking in de driehoek corporatie-bewoners-gemeente

In de Woningwet 2015 staat de samenwerking op lokaal niveau centraal. Het is een belangrijke uitdaging om te komen tot de juiste volkshuisvestelijke prestaties. Een succesvolle samenwerking vraagt:

- van de gemeente: dat zij concrete, onderbouwde en realiseerbare doelen stelt;
- van de corporatie: dat zij goed beargumenteert welke bijdrage zij aan die doelen wil en kan leveren, en dit ook transparant overlegt;
- en van de huurdersorganisatie: dat zij kritisch meedoet aan het opstellen van doelen voor korte en lange termijn, de bijdrage van de corporatie hieraan, de effecten voor de huurders en over al deze zaken communiceert met haar achterban.

Essentieel in deze samenwerking is dat alle partijen hun rol spelen.

Vanuit het verleden is in nogal wat gevallen is de samenwerking tussen gemeente en corporatie gestoeld op persoonlijke relaties en onderling vertrouwen. Los van de dan vaak ontbrekende transparantie, kan dit ertoe leiden dat partijen elkaar onvoldoende aansporen tot de maximale volkshuisvestelijke prestatie. In die situaties is de rol van de huurdersorganisatie cruciaal. Zij kan als luis in de pels scherpere brengen in de samenwerking.

Wat is de taak en verantwoordelijkheid van de partijen binnen de samenwerking?

Corporaties

- *Taakafbakening*: De corporatie moet zich beperken tot haar kerntaak. Dit betreft het passend huisvesten van mensen met een smalle beurs. In het verlengde hiervan mogen corporaties specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed realiseren en verhuren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren. Deze activiteiten zijn de daeb-activiteiten. Niet-daeb-activiteiten door een corporatie zijn enkel toegestaan als de gemeente deze wenst en als uit een markttoets blijkt dat zij niet door marktpartijen opgepakt worden (dit geldt niet als ze door een juridische dochter worden uitgevoerd). De gemeente organiseert de markttoets.

Daeb: Voor de sociale volkshuisvestelijke taken heeft de overheid een ondersteunende rol. Zij is verantwoordelijk voor de achtervang van leningen waarvoor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw borg staat. Om deze geborgde leningen gericht in te zetten, mogen ze alleen worden gebruikt voor werkzaamheden die behoren tot de kerntaak van corporaties: diensten van algemeen economisch belang (daeb). Meer informatie over daeb-activiteiten is te vinden op woningwet2015.nl.

Niet-daeb-activiteiten: Niet-daeb-activiteiten voert de corporatie uit vanuit een gescheiden administratie of een juridische dochter. Bij een administratieve scheiding moet de corporatie voor de niet-daeb-activiteiten een activiteitenoverzicht opstellen. Vanuit de juridische dochter is dat niet verplicht.

Activiteitenoverzicht: de corporatie stelt jaarlijks een activiteitenoverzicht met financiële paragraaf op. De financiële polsstok is leidend voor de ambities van de corporatie. Het activiteitenoverzicht moet geënt zijn op het beschikbare volkshuisvestelijke beleid en een uitnodiging bevatten om te komen tot prestatieafspraken.

Markttoets niet-daeb: Activiteiten die niet behoren tot daeb, mag de corporatie in beginsel niet uitvoeren. Indien het gemeentelijk beleid om niet-daeb-activiteiten vraagt en er geen marktpartijen zijn die dit oppakken, dan mag de corporatie deze uitvoeren als een uit een toets door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw blijkt dat de investeringen bedrijfseconomisch verantwoord zijn. Dit is de zogenoemde markttoets.

Gemeenten

- *Volkshuisvestingsbeleid:* Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid krijgt een formele status in het proces om tot prestatieafspraken te komen. Indien er namelijk geldend volkshuisvestingsbeleid is, is de corporatie verplicht om de gemeente en huurdersorganisatie uit te nodigen voor het maken van prestatieafspraken. Zonder geldend volkshuisvestingsbeleid vervalt deze verplichting(!).
- *Daeb / niet-daeb:* In het verleden pakten corporaties activiteiten op die niet meer tot het primaire taakveld van de corporatie behoorden. Indien nodig, kunnen corporaties een rol spelen in de niet-daeb als zij daarvoor toestemming krijgen van de Autoriteit Wonen. Daarvoor is het nodig dat:
 - de gemeente de noodzaak onderbouwt, dit in beleid vastlegt, en dit waar relevant heeft afgestemd met omliggende gemeenten;
 - de gemeente via een openbare uitnodiging marktpartijen de kans biedt om deze activiteiten op te pakken;
 - indien marktpartijen geen interesse tonen, de corporatie de activiteiten onder gelijke voorwaarden oppakt, en dat aan de financiële eisen voor het project (rendement) en de corporatie als geheel (financiële ratio's) wordt voldaan.
- *Informatievoorziening:* De gemeente heeft het recht om informatie op te vragen bij woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de verantwoordingsinformatie (prestaties

achteraf volgens een vast format: dVi) en prospectieve informatie (prognose-informatie, dPi). Daarnaast zal een indicatie worden gegeven van de bestedingsruimte van de corporatie (op gemeenteniveau).

- *Zienswijze*: De gemeente zal op een aantal activiteiten van de corporatie vooraf een zienswijze moeten of kunnen geven.

Huurdersorganisaties

- *Verskillende huurdersorganisaties*: De Woningwet biedt huurdersorganisaties een formele positie in het overleg om te komen tot prestatieafspraken. De definitie van een huurdersorganisatie is dezelfde als die in de Wohv¹. Indien er geen overkoepelende huurdersorganisatie is, hebben bewonerscommissies deze positie. In de praktijk betekent dit dat dan een afvaardiging van bewonerscommissies deelneemt in het proces om te komen tot prestatieafspraken.
- *Positie huurdersorganisaties*: Huurdersorganisaties zitten als gelijkwaardige partij aan tafel bij het maken van prestatieafspraken en hebben net als de twee andere partijen het recht om een geschil dat totstandkoming van afspraken hindert aan de minister voor te leggen. Hierbij kunnen ook andere huurdersorganisaties aansluiten (of een koepelorganisatie), indien er meer corporaties in de gemeente werkzaam zijn.
- *Informatievoorziening*: De huurdersorganisaties hebben net als gemeenten het recht om informatie bij de corporatie op te vragen. Ook zij krijgen informatie toegestuurd: het overzicht van de investeringsruimte, verantwoordingsinformatie (dVi) en prospectieve informatie (dPi). Zij hebben daarmee een gelijkwaardige informatiepositie ten opzichte van gemeenten.
- *Toetsing op consistentie beleid en beleidsuitvoering*: Naast het maken van prestatieafspraken krijgen huurders een actieve rol bij het opstellen van het activiteitenoverzicht en bij het overleg over de realisatie van afspraken. Zo kunnen zij de corporatie én de gemeente controleren op consistentie in beleidsuitvoering en bijvoorbeeld voorkomen dat afgeweken wordt van de prestatieafspraken of dat ad hoc nieuwe investeringen worden uitgedacht.
- *Zienswijze*: De huurdersorganisatie zal op een aantal activiteiten van de corporatie vooraf een zienswijze mogen geven. Bij fusies (zonder acute financiële noodzaak) en verbindingen krijgen huurdersorganisaties instemmingsrecht.
- *Huurdersraadpleging*: Huurdersvertegenwoordigers, gemeente en het bestuur van de corporatie kunnen een huurdersraadpleging houden.
- *Voordracht leden Raad van Toezicht*: Huurders mogen ten minste een derde van de commissarissen van de RvT voordragen, maar nooit zoveel dat de huurderscommissarissen een meerderheid vormen.

¹ Zie artikel 1 van de [Wet op het overleg huurders verhuurder](#) (Wohv of Overlegwet).

2

Tripartiet overleg

2 Tripartiet overleg

Introductie

De samenwerking tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties is een bouwsteen om tot goede volkshuisvestelijke prestaties te komen op lokaal (of regionaal) niveau.

De onderlinge relaties in de driehoek zijn geformaliseerd onder de Woningwet 2015. De rol van de huurdersorganisaties in dit proces is verschoven van facultatief naar volwaardig. En er is een stok achter de deur gekomen als partners niet tevreden zijn over de aard en inhoud van prestatieafspraken, waardoor prestatieafspraken concreet worden in plaats van blijven steken in het delen van intenties. De Woningwet 2015 zorgt voor minder vrijblijvende samenwerking.

Wettelijke basis

Artikel 43 Woningwet: De corporatie stelt een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden. Zij overlegt hierover met haar huurdersorganisatie.

Artikel 44 Woningwet, lid 2. De corporatie verzoekt jaarlijks de gemeente en de huurdersorganisatie om prestatieafspraken te maken voor ten minste het eerstvolgende kalenderjaar (vanaf 1 juli), mits de corporatie beschikt over geldend volkshuisvestingsbeleid (lid 3). Een geschil dat het tot stand komen van prestatieafspraken in de weg staat kan worden voorgelegd aan de Minister (lid 4). Bij de behandeling van het geschil wordt het volkshuisvestingsbeleid en de financiële mogelijkheden van de corporatie betrokken (lid 5).

Artikel 44a lid 1 Woningwet: Voor 15 december stuurt de corporatie naar de Minister, gemeenten en de huurdersorganisatie het activiteitenoverzicht en bijbehorende prestatieafspraken.

Artikel 44b lid 1 Woningwet: De corporatie verstrekt de gemeente borgingsinformatie en gemeente en huurdersorganisatie ook andere (financiële) gegevens ter beoordeling van de bijdrage van de corporatie.

Proces

Samenwerkingsovereenkomst: spreek spelregels af

Met alleen formele regels uit de wet is het lokale samenspel er nog niet. Bij een constructief samenwerkingsproces zijn niet de juridische regels leidend, maar de wens om samen verder te komen. Essentieel is dat partijen elkaar kennen; snappen wat de belangen zijn en hoe die belangen tot uitdrukking komen in beslissingen en opvattingen. Daarom start het proces om te komen tot prestatieafspraken idealiter periodiek met een hernieuwde kennismaking. Partijen delen daarbij hoe zij tegen hun eigen rol aankijken en wat zij van de ander verwachten; en in het bijzonder wat dit dan betekent voor de manier waarop je de

samenwerking vorm geeft. Wat zijn de formele en informele spelregels waar we ons met elkaar aan willen houden? Dit kan vorm krijgen in een samenwerkingsovereenkomst.

Heb daarnaast ook aandacht voor de bilaterale samenwerking tussen de partijen. Hoe houden we de communicatielijnen open, als er (vanzelfsprekend) ook de nodige overleggen zijn die buiten de prestatieafspraken omgaan? Te denken is aan het adviesrecht van huurdersorganisaties richting corporaties, projectenoverleg tussen corporatie en gemeente, etc. Wees je ervan bewust dat lijnen elkaar kunnen doorkruisen en maak hierover vooraf afspraken.

Om goed te kunnen samenwerken aan het realiseren van doelstellingen van het volkshuisvestingsbeleid, is het belangrijk dat elke contractpartner zijn eigen inzet helder maakt. Afspraken met een wederzijds karakter (wederkerigheid; ‘als jij dat doet, dan stel ik dat er tegenover’) bieden de grootste kans op succes. Elke partij kan een bijdrage leveren vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid en takenpakket. Dat leidt tot het gemeenschappelijke gevoel, dat er een redelijk evenwicht bestaat tussen de bijdragen van de verschillende partijen. Niet alleen in geld, maar ook in inzet. Hierbij dient aandacht te zijn voor de inbreng van de huurdersorganisatie. Zij beschikken over beperkte middelen en tijd, maar kunnen bijdragen door te zorgen voor een professionele vertegenwoordiging van de stem van de huurder.

Duidelijkheid over proces via samenwerkingsovereenkomst

Bij het maken van prestatieafspraken is helderheid over het proces een belangrijke voorwaarde. Het waarborgen van de spelregels voorafgaand aan het proces helpt hierbij. Zeker als dit wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Hieruit blijkt wie er aan tafel zit, welke onderwerpen van gesprek aan bod komen, hoe de informatieverstrekking tot stand komt, welke invloed iedere partner heeft en hoe (vaak) overleg plaatsvindt. In de samenwerkingsovereenkomst kan ook de ondersteuning van de huurders een plek krijgen. De samenwerkingsovereenkomst is een gezamenlijk plan van aanpak voor het proces. Door dit samen met de partners op te stellen, worden de partijen gedwongen na te denken over hun rol en inbreng in het proces. [De checklist “Werkafspraken”](#) van Aedes, VNG en Woonbond biedt hiervoor een goed houvast:

Praktische vertaling

Primair voor gemeenten, maar ook bruikbaar voor huurdersorganisaties en corporaties, is in de [Handreiking “Van Woonvisie tot Prestatieafspraken”](#) (2008) een aantal tips gegeven over samenwerking. Ook onder de Woningwet 2015 stuurt de gemeente primair niet op grond van haar machtspositie (regels en geboden), maar op basis van gezag (visie en overtuigingskracht). Zij geeft een democratisch gelegitimeerde volkshuisvestelijke visie op de ontwikkeling van de gemeente – en liefst over de gehele woningmarkt. Zie [hoofdstuk 3](#) over de woonvisie. Dit vraagt van de gemeente:

- dat zij zelf het initiatief neemt om volkshuisvestingsbeleid vast te stellen (dit lijkt een open deur, maar er zijn ook gemeenten die de noodzaak voor volkshuisvestingsbeleid onvoldoende (h)erkennen). Het volkshuisvestingsbeleid is immers de basis voor de redelijke bijdrage van de corporatie, en de toetssteen bij geschillen;
- dat zij zich als gelijkwaardig partner opstelt in het proces om te komen tot prestatieafspraken;
 - ook al is het volkshuisvestingsbeleid formeel de verantwoordelijkheid van de gemeente, het beleid wint aan kracht als belanghebbenden, in het bijzonder corporaties en huurdersorganisaties, hierbij nauw betrokken zijn. Het volkshuisvestingsbeleid is het fundament voor prestatieafspraken. Een minder formele houding over de rolafbakening draagt bij aan de gezamenlijkheid;
 - waar het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente zelf is, en het activiteitenoverzicht van de corporaties, zijn de prestatieafspraken van huurdersorganisaties, gemeente en corporaties gezamenlijk. Om dit goed te doen is het waardevol om een gemeenschappelijk plan van aanpak voor de jaarcyclus te maken;
- dat zij open communiceert over ambities en verwachtingen (in alle stappen).

Huurdersorganisaties hebben in het samenwerkingsproces een prominente rol. De definitie van huurdersorganisaties is omschreven in de WOHV. Hun positie is onontbeerlijk in het samenwerkingsproces. De Woningwet biedt huurdersorganisaties de ruimte om vanaf het begin van het proces het huurdersgeluid naar voren te brengen. Dat klinkt goed, maar vraagt ook het nodige van huurdersorganisaties zelf. In de WOHV is geregeld welke positie de huurdersorganisatie heeft ten aanzien van de onderwerpen die een plek zullen krijgen, zoals de huurverhoging en woningverbeteringen.

Veelgehoord is de vraag van huurdersorganisaties wat zij te bieden hebben in het samenwerkingsproces. Hun betrokkenheid is bepalend voor het welslagen van investeringen – ze vertegenwoordigen immers de stem van de huurder.

Huurdersorganisaties moeten met het volgende rekening houden:

- Huurdersorganisaties moeten de brede stem van de achterban vertegenwoordigen;
 - ze moeten de achterban goed raadplegen en zorgen voor een representatief geluid.
- Huurdersorganisaties moeten voor het gesprek met gemeente en corporatie hun eigen prioriteiten vaststellen;
 - huurdersorganisaties zijn onderdeel van het samenwerkingsproces; dit betekent dat ook zij betrokken zijn in het proces van geven en nemen. Wensen van huurdersorganisaties zullen niet allemaal gehonoreerd kunnen worden. Belangrijk is dan om te bepalen welke onderwerpen wel en niet onderhandelbaar zijn;
 - bij prestatieafspraken gaat het om zowel korte- als langetermijnbelangen; dus voor de huurders van nu en van de toekomst. Om draagvlak voor niet alleen de korte maar vooral ook de langere termijn te krijgen, is het van belang om de achterban frequent te informeren en te betrekken bij de keuzes.
 - bij goede samenwerking speelt wederkerigheid een grote rol. Dan gaat het ook over de inbreng van de huurdersorganisatie. Er zijn goede voorbeelden van prestatieafspraken

waarin activiteiten benoemd zijn die de huurdersorganisatie levert. In Ede is afgesproken dat huurders opgeleid worden tot energiecoach om de corporatie te steunen bij duurzaamheidsprojecten.

Voorbeelden van activiteiten die de huurdersorganisatie kan leveren:

- Leveren van kennis over huurders, zoals het signaleren van problemen met de betaalbaarheid.
- Voorlichten van hun achterban over de mogelijkheid huurtoeslag aan te vragen en over het kwijtscheldings- en armoedebeleid van de gemeente.
- Informeren van het nut van duurzaamheidsmaatregelen (als dit van de kant van de huurders komt, is het vertrouwder voor huurders).
- Bewonerscommissies ondersteunen bij het controleren van de servicekosten en het onderzoeken van de mogelijkheid tot besparingen.

Huurdersorganisaties moeten hun rol in het samenwerkingsproces goed benoemen;

- het voorbereiden van het activiteitenoverzicht gebeurt samen met de corporatie. Uiteindelijk is het de corporatie die het activiteitenoverzicht uitbrengt. Daarin hoeven zeker niet alle wensen vanuit de huurdersorganisatie gehonoreerd te zijn;
- huurdersorganisaties zitten (gelijkwaardig) aan tafel bij de prestatieafspraken, al verplicht de wet geen enkele partij om de afspraken te ondertekenen. Prestatieafspraken kennen geen vormvereisten. Toch kun je in het proces afspreken dat je meetekent. Redenen om mee te tekenen: je wordt meer gehoord, je spreekt commitment uit naar je partners. Maak van tevoren afspraken in een samenwerkingsovereenkomst over of je wel of niet ondertekent en, eventueel onder welke voorwaarden.

Tekenen voor een deel van de afspraken?

Er zijn huurdersorganisaties die tekenen voor een deel van de onderwerpen. Zij kiezen hiervoor omdat zij niet in voldoende mate de consequenties van alle afspraken kunnen overzien, of waar ze als huurdersorganisatie geen rol spelen (bijvoorbeeld grondbeleid). Daar kun je tegenin brengen dat de prestatieafspraken een totaal kader vormen, waar iedere partij in zijn geheel achter moet staan. Gedeeltelijk tekenen kan dienen als uitweg uit een patstelling om daarmee een gang naar geschilbeslechting te voorkomen.

- voor goede samenwerking is het van belang om vooraf met alle partijen afspraken te maken over de rol van de huurdersorganisatie in het proces. Tekenen zij mee, zijn zij bij ieder overleg aanwezig?
- in veel gevallen zijn er mogelijkheden om samen te werken met andere huurdersorganisaties (bijvoorbeeld in gemeentelijk of stedelijk huurdersplatform). Dit heeft gevolgen voor de besluitvorming: het activiteitenoverzicht wordt afgestemd met de

eigen huurdersorganisatie, de prestatieafspraken met de samenwerkende organisaties. Het is dan van belang om goed na te denken wie de eigen organisatie vertegenwoordigt, hoe de inzet bepaald wordt en hoe afstemming met de achterban plaatsvindt.

- Huurdersorganisaties hebben baat bij een goede inhoudelijke en procesmatige ondersteuning vanuit de corporatie en gemeente;
 - het versterken van de kennispositie en het beperken van het tijdsbeslag kan voor huurdersorganisaties vorm krijgen door krachtenbundeling, regionaal of tussen corporaties;
 - de samenwerking vergt tijd. Dan is het zinvol dat de huurdersorganisatie bij gemeente en corporaties zichtbaar maakt wat de mogelijkheden zijn en waar grenzen liggen. Dit stuurt het verwachtingspatroon en daarmee de kwaliteit van de samenwerking. Maak vooraf afspraken over tijdsbesteding, vergaderfrequentie, vergadertijden, aanleveren van vergaderstukken, voorbereiden van vergaderingen, vraagbaakfunctie;
 - de wet regelt dat huurdersorganisaties aanvullend recht hebben op (de inhuur van) ondersteuning en scholing (drie dagen per bestuurslid per jaar), gefinancierd door de corporatie. Dit is geregeld in de Wohv. Omdat ook de gemeente belang heeft bij een goed functionerende huurdersorganisatie, is het denkbaar dat zij de huurdersorganisatie mede faciliteert;
 - voordeel van de inhuur van professionele ondersteuning is de inbreng van kennis en vaardigheden en de tijd die de professional kan investeren. De huurdersorganisatie moet erop letten dat het geluid van de achterban wordt ingebracht in de onderhandelingen en niet zozeer de eigen opvattingen van de professional;
 - het legitimatievraagstuk van huurdersorganisaties komt vaak aan de orde. Het is nuttig om het hierover te hebben. Huurdersorganisaties hebben hun legitimatie in de Wohv. Zoek desnoods in overleg met de huurdersorganisatie naar alternatieve participatievormen. Goede participatie en representatie verstevigen de positie van de huurdersorganisatie in het proces. Daarbij is ook aandacht nodig voor de vraag hoe het belang van de toekomstige huurder een plek krijgt in de dialoog.

Er worden diverse alternatieve participatievormen in het leven geroepen. Een sprekend voorbeeld is de participatieraad van Nijestee. Haar aanpak is bijzonder omdat zij zelf gevraagd en ongevraagd advies ophaalt bij bewoners. Dat kan gaan over onderwerpen die Nijestee of de Participatieraad zelf van belang achten. Om dat advies 'op te halen' kan de Participatieraad gebruik maken van BewonerAdviesGroepen. Deze groep geeft advies over een specifiek onderwerp en wordt daarna weer opgeheven. De Woonbond heeft een aantal voorbeelden in beeld gebracht van nieuwe overlegvormen tussen verhuurders en hun huurdersorganisaties en naar andere nieuwe manieren om huurders te betrekken.

Voor corporaties is samenwerking om te komen tot prestatieafspraken doorgaans een vanzelfsprekendheid, al is voor hen ook vaak de inbreng van huurdersorganisaties nog geen gemeengoed. Dat neemt niet weg dat ook zij geconfronteerd worden met allerhande procesmatige vragen:

- De corporatie maakt jaarlijks vele bedrijfsmatige afwegingen. Niet al deze afwegingen hebben direct betrekking op de prestatieafspraken, maar beïnvloeden wel de investeringsruimte. Voor een goed begrip van de noodzakelijke bedrijfsmatige keuzes is het gewenst dat alle partners weten waarmee je bezig bent, en welke afwegingen je maakt:
 - Veel vragen en onbegrip richting corporaties is ontstaan door onvoldoende kennis van de sector en de financiering. Begrippen als onrendabele toppen en nieuwsberichten over vermogensgroei roepen veel vragen op. In de samenwerking en beeldvorming blijkt frequent informeren en bijpraten van gemeente en huurdersorganisaties bij te dragen aan een goed proces.
 - Jarenlang waren zelfstandigheid en autonomie een belangrijke waarde voor corporaties. Strategische keuzes werden met de nodige voorzichtigheid gecommuniceerd ('bedrijfsgevoelige informatie'). Om in samenwerking vertrouwen te winnen is grote openheid over investeringen, strategieën en financiële ruimte een must.
 - De partijen kennen verschillende tijdshorizonten. Die van corporaties is veel langer dan die van de huurders en van de gemeente (4 jaar). Dit vraagt om aandacht omdat de corporatie andere afwegingen kan hanteren dan de gemeente of de huurders. Een voorbeeld: de corporatie hanteert bij haar strategisch voorraadbeleid de beleggingswaarde, waar de gemeente vanuit grondposities niet de voor de corporatie gewenste woningtypes nastreeft.
- Corporaties werken in een politieke omgeving en zijn daar doorgaans goed mee bekend. Dit neemt niet weg dat er belangrijke verschillen in bestuurscultuur tussen corporaties en gemeente bestaan. Voldoende inleving in en goed begrip van de politieke omgeving is voor corporaties noodzakelijk (evenals omgekeerd uiteraard).
 - De gemeente heeft een aanzienlijk breder takenpakket dan enkel volkshuisvesting. Afwegingen worden op verschillende plekken in de gemeentelijke organisatie gemaakt. Hierdoor kunnen besluiten en afwegingen binnen de gemeentelijke organisatie soms lang onduidelijk zijn. Per activiteit is het dan ook goed te beseffen met wie je als corporatie praat binnen de gemeente, en met welk mandaat. Ook is het goed om de gemeente te helpen een koppeling te maken tussen de financiële en volkshuisvestelijke afwegingen die bij het volkshuisvestingsbeleid horen. Deze onderdelen zijn bij de meeste gemeenten apart van elkaar belegd.
 - Door het dualisme heb je als corporatie en huurdersorganisatie doorgaans te maken met de wethouder, maar worden besluiten genomen door de gemeenteraad. Daarom is het goed om te investeren in de relatie met de raad.
 - Voor corporaties is het soms lastig als nieuwe verkiezingen leiden tot een ommezwaai in volkshuisvestingsbeleid, waarmee prestatieafspraken onder druk komen te staan. Dit vraagt acceptatie van de discontinuïteit die zich dan voordoet. De prestatieafspraken bieden weliswaar een richting voor een aantal jaar, maar in de jaarlijkse cyclus zal de gemeente in een dergelijk geval willen gaan bijsturen.

- Interne toezichthouders (RvT) en huurdersorganisaties fungeren mede als antennes voor de corporatie. Zij vangen signalen op die de corporatie niet direct bereiken. Essentieel is dat corporaties daar bewust alert op zijn om deze geluiden boven tafel te krijgen.

Bredase samenwerking

Nog voor het ingaan van de Woningwet hebben de gemeente Breda, de drie corporaties en de huurderorganisaties afgesproken dat zij in de geest van de wet prestatieafspraken gingen maken. De Gezamenlijke Huurderskoepel Breda (GHK) zat namens de huurdersorganisaties van de corporaties als gelijkwaardige partner aan tafel. Niet alleen bij het bestuurlijk overleg, maar in de laatste fase ook bij het ambtelijke overleg waar de prestatieafspraken concreet uitgewerkt werden. Vooraf zijn afspraken gemaakt over het proces: over welke onderwerpen worden afspraken gemaakt, wie zit wanneer aan tafel, wie ondertekent de afspraken, enzovoorts. De afspraken zijn uiteindelijk door de huurdersorganisaties van iedere corporatie ondertekend.

Partijen zijn erin geslaagd om in de geest van de wet prestatieafspraken te maken. “De afspraken zijn gemaakt in een sfeer van wederzijdse inspanning, openheid, transparantie en vertrouwen”, vertelt Ties Teeuwen, strateeg bij woningbouwvereniging Laurentius. “Dankzij de inbreng van GHK zijn de prestatieafspraken vooral op de thema’s betaalbaarheid en woonlasten scherp en concreet geworden”. De inbreng van de GHK was deskundig en kritisch opbouwend. De corporaties hebben mede daardoor gedurende het proces hun grenzen opgezocht en daarbij duidelijk aangegeven tot hoever ze konden gaan. Les uit het Bredase is dat er blijvend aandacht moet zijn voor de mate waarin de huurdersorganisaties verder kijken dan alleen de belangen van de eigen huurders. Voor de huurdersorganisaties zelf is het tenslotte nog zoeken naar een goede interne rolverdeling; bij de totstandkoming van de afspraken (inbreng op ambtelijk niveau), de goedkeuring van de afspraken (bestuurlijke rol) en de mogelijkheden om ook in de uitvoering van de afspraken een rol op zich te nemen. Op de site van [huurderskoepel Laurentius](#) is meer informatie over dit voorbeeld beschikbaar.

Geschil

Indien de partijen er niet in slagen binnen een half jaar tot prestatieafspraken te komen, heeft ieder de mogelijkheid om het geschil dat hieraan ten grondslag ligt voor te leggen bij de Minister. Maar tot een geschil wil je het niet laten komen. Partijen zijn dan afhankelijk van de Minister; je hebt het niet meer zelf in de hand. Ook legt dit een claim op de samenwerking. De mogelijkheid om naar de Minister te stappen heeft de functie van een zwaard van Damocles, dat partijen stimuleert om er samen – binnen grenzen van redelijkheid – uit te komen. De vrijblijvendheid van het maken van prestatieafspraken is er daarmee af. Het is dan ook aan te bevelen om pijnpunten (vroeg)tijdig op te pakken en weg te blijven van het geschil.

Regionale samenwerking

Maatschappelijke doelstellingen en woningmarkten houden zich niet aan de administratieve grenzen van de gemeente. Veel corporaties werken regionaal en ook provincies dringen bij gemeenten aan op regionale krachtenbundeling. Regionale afstemming is op verschillende momenten in het proces noodzakelijk:

- Bij de ontwikkeling van volkshuisvestingsbeleid: steden en dorpen hebben een functie op de woningmarkt voor bepaalde groepen. Keuzes over spreiding van sociale woningbouw, de wenselijkheid van concentratie in bepaalde woonmilieus, ambities over spiegelbeeldig bouwen en de opvangfunctie voor specifieke doelgroepen spelen in alle gemeenten. Het effect van volkshuisvestelijke keuzes strekt zich dan ook over meerdere gemeenten uit.

De “redelijke bijdrage” van regionaal werkzame corporaties verspreidt zich over meerdere gemeenten. Indien gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties hierover in regionaal verband niet afstemmen ontstaat het risico van shoppen, partijen tegen elkaar uitspelen en willekeur. Wie bepaalt immers de prioriteitstelling tussen de beleidsopgaven van de verschillende gemeenten? Het verdient aanbeveling om vooraf onderling afspraken te maken over de regionale prioriteitstelling en de verdeelsleutel van de redelijke bijdrage. Te denken is aan een proces waarin gemeenten en corporaties in de regio samen de investeringsopgave in beeld brengen: waar is sprake van transformatieopgaven, waar van leefbaarheidsopgaven en waar van nieuwbouw? Door hieraan prioriteiten toe te kennen ontstaat een basis voor de verdeling van de investeringsopgave. De praktijk wijst uit dat dit weerbarstig is. Enerzijds omdat de regionale samenwerking meer georganiseerd is rond nieuwbouw dan op de bredere investeringsopgave in de bestaande voorraad (dit vraagt van wethouders op een breder dossier af te stemmen). Anderzijds omdat regionale samenwerkingen vaak leiden tot veilige of vage intenties en hoogstens een op politiek gebaseerde verdeelsleutel voor investeringen, in plaats van op een volkshuisvestelijke. Ook doet de situatie zich vaak voor dat een corporatie die regionaal werkzaam is haar huurbeleid op concernniveau afstemt, waardoor lokaal geen ruimte is om er afspraken over te maken. Zeker met de komst van de huursombenadering zal dit aan de orde kunnen zijn.

Illustratie: komen tot een volkshuisvestelijke verdeelsleutel, doelstellingen en bestedingen

Besteding	Betaalbaarheid	Beschikbaarheid	Kwaliteit	Duurzaamheid	Enz.
Lage huren					
Onderhoud					
Beheer					
Investeringsen					
Enz.					

Hoe verdeel je de redelijke bijdrage over gemeenten? Een mogelijkheid is om te kijken naar de totale opgave van een corporatie in haar werkgebied. Hierbij maak je onderscheid naar de aard van de doelstellingen en de benodigde investeringen (betaalbaarheid, beschikbaarheid, enz). Dit biedt inzicht in de benodigde investeringsruimte in het werkgebied. In overleg met belanghebbenden wordt vervolgens een gewicht toegekend aan de doelstellingen. Op deze manier wordt duidelijk waar de investeringen heen moeten gaan. Zo kan de dialoog over de doelstellingen gaan en niet over de gemeentegrens waar de investeringen binnen zouden moeten blijven.

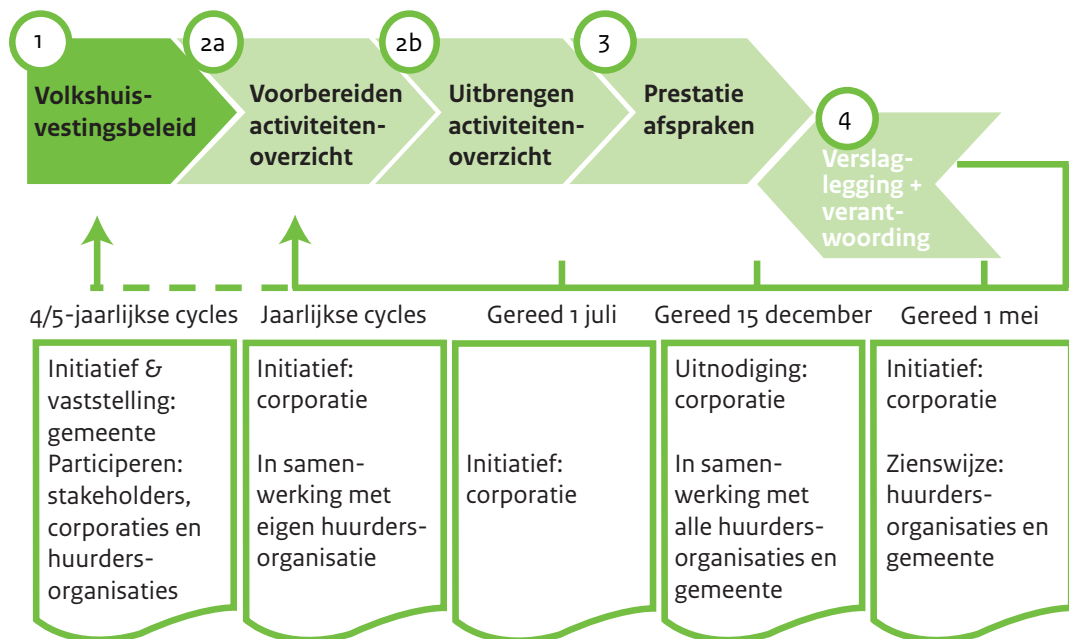
Twents voorbeeld

De 14 gemeenten in de regio Twente en de 18 woningcorporaties - verenigd in WoON Twente - hebben een gezamenlijke regionale woonvisie opgesteld. De samenwerking die nu is vastgelegd in de regionale woonvisie vindt plaats op twee niveaus. Allereerst delen gemeenten inzicht en kennis met elkaar in de aanpak van actuele vraagstukken. Meer uitwisseling en leren van elkaar moeten leiden tot gedragen regionale oplossingen, die vervolgens lokaal kunnen worden benut. Daarnaast worden vraagstukken die het lokale niveau overstijgen (bijvoorbeeld de huisvesting van kwetsbare doelgroepen en afstemming van het woningbouwprogramma) gezamenlijk opgepakt. De Woonvisie gaat vergezeld van een actieprogramma waarin concreet is aangegeven welke partijen welke vraagstukken ter hand gaan nemen.

3

De brede
woonvisie

3 De brede woonvisie



3.1 De woonvisie: wat en waarom?

Wat is een woonvisie?

In de woonvisie geeft een gemeente haar doelstellingen op het gebied van wonen weer. Er zijn vele verschijningsvormen. Het kan een zeer beknopt beleidsdocument van een kantje zijn, een volkshuisvestelijke agenda die zich richt op de sociale huursector, of een brede visie die ingaat op de fysieke, sociale en economische ontwikkeling van een gemeente en de functie van het wonen daarin. Gemene deler is dat een woonvisie inspeelt op de woningmarkt en (volkshuisvestelijke) vraagstukken die veelal op langere termijn spelen, zoals het bewerkstelligen van een evenwichtige woningmarkt en het waarborgen dat verschillende doelgroepen aan een passende woning kunnen komen. Een woonvisie hoeft niet uitsluitend gericht te zijn op de sociale huursector, maar zou ook de verwachtingen voor marktpartijen in de huursector of de koopsector kunnen benoemen.

Waarom een woonvisie?

De woonvisie is voor een gemeente een kompas en toetssteen bij de ontwikkeling van stad of dorp. De woonvisie beantwoordt de vraag wat voor dorp of stad een gemeente wil zijn, aan welke woonvraagstukken prioriteit gegeven worden en welke partijen daarbij

betrokken zijn. In het lokale woonbeleid is de gemeente regisseur. De woonvisie en het woonbeleid legitimeren die rol. Het vormt de basis voor prestatieafspraken.

De woonvisie waarborgt daarmee belangen van de samenleving rondom wonen, zoals leefbaarheid, de relatie wonen-werken, wonen-zorg, enzovoorts. De woonvisie signaleert maatschappelijke woonvraagstukken en biedt het kader voor de uitvoering van activiteiten op het gebied van wonen. Door bij deze activiteiten de uitvoeringpartners te betrekken, geeft de woonvisie handen en voeten aan de samenwerking tussen partijen op het gebied van wonen.

Juridisch wordt een basis geboden voor de onderbouwing van woningbouwprojecten en vormt het beleid over de sociale huursector het kader voor het activiteitenoverzicht van de corporaties: zij dienen hieraan naar redelijkheid bij te dragen.

Wat vraagt de Woningwet 2015

De Woningwet stelt dat indien er gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is, de corporaties hieraan naar redelijkheid dienen bij te dragen. De corporatie legt haar bijdrage vast in het activiteitenoverzicht en nodigt de gemeente en huurdersorganisatie(s) uit om prestatieafspraken te maken. Het volkshuisvestingsbeleid vormt hiermee de basis voor de prestatieafspraken en daarmee ook voor beoordeling van eventuele geschillen die in dit proces ontstaan.

Wat als er geen woonvisie is?

Het opstellen van een woonvisie is niet verplicht. Zonder woonvisie zal het activiteitenoverzicht van de corporatie echter niet terugslaan op de woonvisie. Ook hoeft de corporatie de gemeente en huurdersorganisatie niet uit te nodigen voor het maken van prestatieafspraken. Hierdoor mist de gemeente een belangrijk sturingsinstrument in de samenwerking met corporaties en huurdersorganisaties. Dit geldt in het bijzonder op de volgende terreinen:

- Investerings in leefbaarheid zijn alleen toegestaan indien er prestatieafspraken over worden gemaakt.
- Voornemens voor verkoop en liberalisatie maken deel uit van het activiteitenoverzicht. De gemeente geeft bij verkoop een zienswijze die de minister betreft bij goedkeuring.
- Extra inkomsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging (inflatie +2,5% tot inflatie +4%) kunnen niet buiten de huursomstijging gehouden worden ten behoeve van investeringen in bijvoorbeeld nieuwbouw. Dat dient namelijk in prestatieafspraken te worden geregeld.

Artikelen Woningwet 2015 rondom de cyclus prestatieafspraken

Artikel 42 lid 1 Woningwet: De corporatie levert een redelijke bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid.

Artikel 43 Woningwet: De corporatie stelt een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden. Zij overlegt hierover met haar huurdersorganisatie.

Artikel 39 lid 1 Btiv: Omschrijft wat de corporatie in het jaarlijkse activiteitenoverzicht opneemt.

Artikel 39 lid 2 Btiv: De corporatie betreft bij het jaarlijkse activiteitenoverzicht de [prioriteiten](#) op het gebied van de volkshuisvesting.

Artikel 44 lid 3: de corporatie stelt een activiteitenoverzicht op. Indien er geldend volkshuisvestingsbeleid is, nodigt zij gemeente en huurdersorganisatie uit voor het maken van prestatieafspraken.

Artikel 44 lid 4 t/m 6 en Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) artikel 19a t/m d: adviescommissie geschilbeslechting adviseert de Minister over een geschil dat de totstandkoming van prestatieafspraken in de weg staat en betreft daarbij (o.a.) het volkshuisvestingsbeleid.

3.2 Waarover gaat een woonvisie?

De inhoud van een woonvisie wordt ingegeven door maatschappelijke ontwikkelingen. Daarnaast zijn er wettelijke vereisten die de inhoud van de woonvisie beïnvloeden.

Maatschappelijke ontwikkelingen

De Woningwet 2015 noemt een aantal onderwerpen waarop de gemeente wordt gevraagd een zienswijze te geven. Daarnaast heeft het Rijk prioriteiten benoemd waarvan corporaties worden geacht deze in hun activiteitenoverzicht te betrekken. Omdat de woonvisie de basis is voor het activiteitenoverzicht, doet de woonvisie - en later ook de prestatieafspraken - idealiter over al deze onderwerpen uitspraken. Hieronder worden deze prioriteiten en een aantal maatschappelijke ontwikkelingen op dit vlak gededd.

- *Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep:* (Dit thema is onderdeel van de volkshuisvestelijke prioriteiten.) Het begrip betaalbaarheid gaat niet alleen over de huurprijs, maar ook over andere lasten (energie, zorg), inkomen en het bestedingsgedrag van huishoudens. Diverse beleidsvelden raken elkaar. Doelstellingen in de woonvisie gaan over passend toewijzen, slaagkansen, de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor specifieke doelgroepen (lage en middeninkomens in het bijzonder), behoud van de betaalbare voorraad, het stimuleren van doorstroming en betaalbare kleine nieuwbouw. Instrumenten ten behoeve van beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn onder andere betaalbare nieuwbouw, het beperken van verkoop en liberalisatie of juist het inzetten hiervan voor doorstroming, inkomensafhankelijke huurverhoging binnen de

huursombenadering en schuldhulpverlening. Daarnaast komen instrumenten uit inkomens-, armoede- en duurzaamheidsbeleid bij elkaar.

Denk bij woonbeleid vooruit aan de prestatieafspraken die je wilt maken

Veel prestatieafspraken gaan over de omvang van de kernvoorraad (output). Het vraagstuk waar je een oplossing voor wilt hebben, is het huisvesten van bepaalde inkomensgroepen. Dan gaat het eerder om de beschikbaarheid en is hun slaagkans een betere indicator (outcome). Je wilt immers sturen op het beoogde effect.

- *Huisvesting urgente doelgroepen:* (Dit thema is onderdeel van de volkshuisvestelijke prioriteiten.) In de Huisvestingswet worden twee categorieën ('rijks')urgenten onderscheiden, te weten degenen die mantelzorg verlenen of ontvangen en slachtoffers van partnergeweld die in een blijfvanmijnlijf huis verblijven. De vergunninghouders worden als urgente categorie geschrap, wat overigens niet wegneemt dat elke gemeente een wettelijke taakstelling heeft voor het huisvesten van vergunninghouders. Daarnaast beschouwen gemeenten ook andere doelgroepen als urgent, zoals:
 - Degenen die snel een woning nodig hebben ('spoedzoekers') zoals pas gescheiden echtparen, huishoudens met een sterk wisselend inkomen, ouderen die op grond van een medische indicatie een andere woning nodig hebben, starters en arbeidsmigranten.
 - Bijzondere doelgroepen bestaande uit ex-daklozen, ex-gedetineerden, ex-verslaafden en GGZcliënten die zelfstandig kunnen worden gehuisvest. Meestal gaat het om een of andere vorm van begeleid wonen.
 - In een enkel geval kan het zinvol zijn om nog andere (beroeps-)groepen als urgent te benoemen, omdat de gemeente die wil aantrekken. Dan kan het bijvoorbeeld gaan om verpleegkundigen of brandweerlieden.'Urgentie' en 'spoed' concurreren met permanente (sociale) huisvesting. Instrumenten zijn het gericht toewijzen van woningen, zoeken naar alternatieve huisvesting, flexibilisering van de voorraad en de huurcontractvormen en het bieden van begeleiding en (woon)maatschappelijk werk. De gemeente zou een goed beeld moeten hebben van partijen waarmee samenwerking vereist is, naast de samenwerking met corporaties.
- *Wonen met zorg en ouderenhuisvesting:* (Dit thema is onderdeel van de volkshuisvestelijke prioriteiten.) Gezien de sterke vergrijzing met een verwachte toename van het aantal oudere ouderen, zijn opgaven gelegen in de geschiktheid van de woningvoorraad, woonomgeving en nabijheid van voorzieningen. Zeker in het licht van de ontwikkeling dat ouderen langer zelfstandig moeten maar zeker ook willen blijven wonen, soms in geclusterde setting. Veranderende regelgeving (extramuralisering in de zorg: het streven om buiten de muren van een intramurale instelling gelijkwaardige zorg te bieden) zorgt ervoor dat ouderen en ook andere zorgvragers 'in de wijk' terecht komen of blijven. Bij mensen met een verstandelijke beperking betreft dit vaak kleinschalige woonvormen. Veel mensen met een psychiatrische aandoening zijn aangewezen op een sociale huurwoning.

Dit leidt ertoe dat in wijken met veel sociale huurwoningen verhoudingsgewijs veel sociaal kwetsbare mensen kunnen komen te wonen.

Deze ontwikkelingen vragen om een visie over toekomstige behoefte en strategieën om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Dan gaat het niet alleen om aanpassingen in woningen of het toevoegen van nultredenwoningen, een visie op (transformatie van) zorgvastgoed en maatschappelijk vastgoed, maar ook om een breed palet, zoals ondersteuning vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en de betrokkenheid van zorg- en welzijnsaanbieders. Regelmatig voorkomende maatregelen zijn het levensloopgeschikt maken van bestaande woningen, het ombouwen van zorgvastgoed en het ruimte bieden aan initiatieven van bewoners die projecten starten als groepswonen voor ouderen. Daarnaast komen maatregelen als woonbegeleiding en (woon)maatschappelijk werk voor mensen met psychiatrische problematiek vaak voor. Het organiseren van de zorg en begeleiding kan gelden als een randvoorwaarde voor zowel de huurder (om zelfstandig te kunnen wonen) en de verhuurder (om een eventueel risico te dragen).

De woonvisie grenst hier direct aan het zorg- en welzijnsbeleid van gemeenten. In dit kader is het dan ook aan te raden om naast een woonvisie, ook een visie op begeleiding en zorg op te stellen met de verschillende aanbieders daarvan. Meer informatie over wonen met zorg is te vinden op de pagina "[Langer zelfstandig wonen moet rollen](#)". Op de websites van [Rijksoverheid](#), [Platform 31](#) en [Kenniscentrum Wonen en Zorg](#) is meer informatie beschikbaar.

- *Nieuwbouw*: zeker bij een beperkte beschikbaarheid van woningen is nieuwbouw van woningen een thema voor het volkshuisvestelijk beleid. Een veel voorkomende discussie is de vraag of gebouwd moet worden voor de doorstroming of direct voor de doelgroep. In relatie tot dit dilemma speelt de ontwikkeling van de goedkope en betaalbare voorraad een aandachtspunt; welke bouw is passend en hoe bied je nieuwe woningen betaalbaar aan? En welke kwaliteit is dan reëel? Dan speelt het verschil tussen de vraag op korte en lange termijn een rol. Demografische ontwikkelingen leiden tot een andere vraag. Zo neemt vergrijzing fors toe, maar vanaf 2040 weer af. Aandachtspunt hierbij is dat de doelgroep van corporaties bovengemiddeld vaak bestaat uit één- en tweepersoons-huishoudens, terwijl er vaak voldoende gezinswoningen zijn. Tegen die achtergrond komt klein, passend en betaalbaar bouwen (in samenhang met doorstroming) in beeld. De woonvisie bevat naast een percentage sociaal ook doelstellingen ten aanzien van de ontwikkeling van de totale voorraad en toekomstbestendigheid van de nieuwbouw.
- *Kwaliteit en energiezuinigheid*: (dit thema is onderdeel van de volkshuisvestelijke prioriteiten) de bestaande voorraad vormt gezien haar omvang een belangrijke opgave waar het gaat over het realiseren van kwaliteit en energiezuinigheid. Naast de reductie van CO₂-uitstoot is dit van belang voor lagere woonlasten en het op peil houden van de kwaliteit van de voorraad. Aandachtspunt is dat in veel gevallen instemming van 70% van de huurders nodig is. In de particuliere woningvoorraad zijn forse stappen te zetten op het gebied van duurzaamheid en toegankelijkheid. De urgentie die eigenaren hierbij voelen speelt hierbij een grote rol. Ten aanzien van de kwaliteit liggen er opgaven op het gebied van

levensloopgeschiktheid, funderingsherstel, schade van gaswinning, inbraakpreventie, architectonische kwaliteit, enzovoorts.

Bij het maken van afspraken met corporaties over verduurzaming is aandacht nodig voor de balans tussen energie-investeringen en woonlasten; in welke mate kunnen zittende en toekomstige huurders meebetalen aan de investeringen en toch hun woonlasten binnen de perken houden? In de prestatieafspraken kunnen huurdersorganisaties hierbij een belangrijke rol spelen. Verder kan gedacht worden aan initiatieven van energieopwekking, de communicatie met bewoners en hun energiegelgedrag en stimuleringsprogramma's voor particuliere eigenaren. Zie als voorbeeld het [Energieplan van de gemeente Utrecht](#). Corporaties en gemeenten zouden ook initiatieven van huurders zelf kunnen honoreren. Gemeenten kunnen in de woonvisie ook aandacht besteden aan de opzet van warmtenetten, stadverwarming en andere vormen van duurzame netwerken.

- *Verkoop en liberaliseren van huurwoningen, investeringen in vrije sector en koop:* in gespannen woningmarktgebieden is er vaak een gat tussen huur en koop. Lage middeninkomens kunnen soms noch in de sociale huur noch in de koopsector terecht. In het volkshuisvestingsbeleid kan de ambitie geformuleerd worden om aanbod te creëren voor middeninkomens die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning of een koopwoning. Vrijesectorhuur en betaalbare koop vormen dan een oplossing. Verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen kunnen helpen bij het creëren van aanbod tussen koop en huur, waarbij aandacht nodig is voor de benodigde omvang van de resterende sociale huurvoorraad (bijvoorbeeld door dure woningen te verkopen en goedkope toe te voegen). Bovendien kan verkoop of liberalisatie het wenselijk zijn voor differentiatie in wijken. Veel corporaties kiezen vanuit financieel oogpunt soms voor verkoop. De ontwikkeling van vraag en aanbod van betaalbare huurwoningen vormt dan een aandachtspunt. Voor verkoop en liberaliseren van sociale huurwoningen wordt van de gemeente en huurdersorganisatie een zienswijze gevraagd. Het Btiv schrijft voor dat de corporatie dit op viercijferig postcodeniveau aangeeft. Dit biedt de mogelijkheid om in de woonvisie op gebiedsniveau de gewenste richtingen aan te geven (waar is verkoop of liberalisatie wenselijk) in plaats van de exacte labeling van complexen. Dat laatste is de verantwoordelijkheid van corporaties in overleg met de huurdersorganisaties. De mogelijkheden om te investeren in de commerciële sector (niet-daeb) zijn voor corporaties uiterst beperkt. Voorwaarde is dat de gemeente in haar woonvisie de noodzaak hiervoor aangeeft. Marktpartijen dienen primair de gelegenheid te krijgen om hierop in te schrijven. De gemeente zal dit proces moeten organiseren d.m.v. een markttoets. Er zijn mogelijkheden om met marktpartijen afspraken te maken over de huurprijzen in vrije-sectorwoningen, bij gronduitgifte of in anterieure overeenkomsten.
- *Gewenste inzet voor leefbaarheid:* de inzet voor leefbaarheid door corporaties is in de Woningwet afgebakend. Eén van de vereisten is dat die inzet in de prestatieafspraken verankerd is. Die prestatieafspraken worden gebaseerd op de bijdrage aan het volkshuisvestelijke beleid. Het maximale bedrag dat besteed mag worden is beschikbaar op de website [Woningwet2015.nl](#). Dit leidt tot een totaalbedrag dat kan worden ingezet waar leefbaarheidsproblemen daadwerkelijk spelen. In het Btiv is geregeld dat de

investering het maximumbedrag per verhuureenheid mag overschrijden, mits het in de prestatieafspraken verankerd is. Uitgangspunt is dat de corporatie vooral inzet op de eigen huurders, het eigen bezit en de directe woonomgeving. De openbare ruimte is primair het gebied van de gemeente zelf.

Wettelijke vereisten

Zowel de Woningwet 2015 als andere wetten geven inhoudelijke en procesmatige aanwijzingen voor de woonvisie.

Woningwet 2015

Een woonvisie gaat doorgaans over meer dan alleen de sociale huursector. Ook beleid ten aanzien van het woningbouwprogramma, wijkaanpak, vrije sector huur en koop, relatie wonen en economische ontwikkeling is er vaak onderdeel van. Vanuit de Woningwet 2015 zijn de volkshuisvestelijke ambities in de woonvisie voor het maken van prestatieafspraken het meest relevant: dit deel van de woonvisie biedt namelijk de basis voor het activiteitenoverzicht waarin de corporatie haar bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid uitwerkt. In dit activiteitenoverzicht zal een aantal onderwerpen in elk geval aan bod moeten komen. Daarom verdient het aanbeveling ten minste deze onderwerpen een plek te geven in de woonvisie. Dan gaat het om: nieuwbouw en gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad, liberalisatie en verkoop, huisvesting specifieke groepen, kwaliteit en duurzaamheid van woningen, leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed. Daarnaast is het wenselijk om in te gaan op de volkshuisvestelijke prioriteiten: betaalbaarheid, energiebesparing, urgente groepen en wonen en zorg. Meer informatie over de prioriteiten is te vinden op Woningwet2015.nl.

Buiten de cyclus prestatieafspraken stelt de Woningwet 2015 inhoudelijke en procesmatige eisen aan de woonvisie:

1. Indien de gemeente wil dat er niet-daeb-activiteiten worden gedaan, wordt er een markttoets uitgevoerd. Als daaruit blijkt dat er voor deze activiteiten geen marktpartij is te vinden, kan de corporatie onder voorwaarden deze activiteiten op zich nemen. Dan moet uit het volkshuisvestingsbeleid blijken dat er een noodzaak is. Ook moet er overleg gevoerd zijn met gemeenten die rechtstreeks belang bij deze activiteiten hebben. Dit zijn in de praktijk de gemeenten binnen dezelfde woningmarkt (Woningwet, artikel 44c). Een factsheet over de markttoets is op Woningwet2015.nl beschikbaar.
2. Investerings in leefbaarheid mogen alleen indien hier prestatieafspraken over worden gemaakt. Het volkshuisvestingsbeleid biedt de basis hiervoor. De bijdrage van de woningcorporatie aan leefbaarheid is [gemaximeerd](#). Dit bedrag geldt per verhuureenheid in de daeb-tak. In prestatieafspraken kunnen partijen een hoger bedrag afspreken. Het ligt voor de hand dat de noodzaak hiervoor in de woonvisie wordt geduïd. De Woningwet 2015 definieert bovendien nauwkeurig welke [leefbaarheidsactiviteiten](#) toegestaan zijn (Woningwet 2015.nl).

3. Voornemens voor verkoop en liberalisatie maken deel uit van het activiteitenoverzicht (Btiv art 28). Voor verkoop van te liberaliseren woningen is een zienswijze van de gemeente nodig. Voor blijvend gereguleerde woningen moet ook de huurdersorganisatie om een zienswijze gevraagd worden. Het Besluit schrijft voor dat de corporatie dit op 4-cijferig postcodeniveau aangeeft. Dit werkt door in het formuleren van het volkshuisvestingsbeleid.

Overige wetgeving

Naast de Woningwet 2015 is er ook andere relevante wetgeving voor de woonvisie van belang:

Ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente

- Ladder van duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): de Ladder heeft als doel een goede ruimtelijke ordening waarbij zuinig met ruimtegebruik wordt omgegaan. Voor een bestemmingsplan moeten de treden van de ladder worden doorlopen. Er dient (onder andere) een regionale woningbehoefte aangetoond te worden die niet op te vangen is in bestaand stedelijk gebied. Bij de plantoelichting kan volstaan worden met een vermelding van de uitkomst van de beoordeling van de regionale behoefte en een verwijzing naar de woonvisie ter onderbouwing hiervan. Door de regionale behoefte een plek te geven in de woonvisie biedt deze een goede basis voor de ladder. Op dit onderwerp wordt vaak de link gelegd met de structuurvisie. Meer informatie is beschikbaar op de website van [de Ladder voor Duurzame Verstedelijking](#).
- Omgevingswet: met de nieuwe omgevingswet bundelt de overheid de regels voor ruimtelijke plannen. Deze wet gaat in 2019 in. Onderdeel van de wet is dat gemeenten een omgevingsplan maken. Hierin legt een gemeente haar langetermijnbeleid voor de leefomgeving vast. Onder andere het ruimtelijke beleid wordt hierin vervat. Ook kan het milieubeleid of beleid over voorzieningen en sociaal-maatschappelijke onderwerpen bevatten. Het grondbeleid wordt onderdeel van het omgevingsplan en is ook voor corporaties van belang vanwege (sociale) grondprijzen en erfpacht. Het omgevingsplan vervangt de beleidsplannen op de verschillende terreinen. Woonambities in de woonvisie dienen te passen binnen het omgevingsplan en bij het opstellen van het omgevingsplan dienen doelstellingen en plannen uit de woonvisie een plek te krijgen. Tot die tijd geldt de Wro met het bestemmingsplan.

Volkshuisvesting

- Huisvestingswet: deze wet beoogt een rechtvaardige verdeling van schaarse woningen. Het biedt gemeenten instrumenten in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad. Via de wet kan de slaagkans van bepaalde, lokale doelgroepen vergroot worden. Deze ambitie komt vaak voor in een woonvisie en dient geregeld te worden in een huisvestingsverordening (niet in prestatieafspraken!). Hiervoor moet de gemeente wel kunnen aantonen dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope huurwoningen. De analyses voor de woonvisie en de dialoog hierover kunnen dienen als basis voor de verordening (de gemeente is verplicht alle relevante partijen, waaronder woningcorporaties en huurdersorganisaties, te betrekken bij het maken van de verordening). Nota bene: het is niet toegestaan om in

prestatieafspraken criteria af te spreken voor de verdeling van de sociale voorraad: dit moet in een huisvestingsverordening geregeld worden.

- Wet doorstroming huurmarkt (vanaf 1 januari 2017): bij de berekening van de huursomstijging (het totaal van de huuropbrengsten van de gereguleerde huurwoningen van een woningcorporatie) mogen op grond van artikel 54 lid 2 Woningwet een aantal categorieën woningen buiten beschouwing worden gelaten. Zo hoeft geen rekening te worden gehouden met woningen waarvoor tijdens het betreffende kalenderjaar een inkomensafhankelijke huurverhoging (minimaal inflatie +2,5%, maximaal inflatie +4%) heeft plaatsgevonden. Dit geldt echter alleen als a. in prestatieafspraken is opgenomen dat de met de inkomensafhankelijke huurverhoging gepaard gaande extra huurinkomsten worden ingezet voor investeringen en b. deze extra inkomsten het in de prestatieafspraken overeengekomen investeringsbedrag niet overstijgen.
- Wanneer een woningcorporatie de woningen waarbij een inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast buiten de berekening van de huursomstijging wil houden dient dus in de prestatieafspraken vermeld te zijn “dat de extra huurinkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor investeringen”. Daarnaast dient een overeengekomen investeringsbedrag vermeld te worden, zodat de extra huurinkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhogingen daartegen kunnen worden afgezet.
- Energieakkoord: in het Energieakkoord hebben onder andere corporaties zich verbonden aan de doelstelling dat hun woningvoorraad in 2020 gemiddeld op het niveau van label B is. Op de langere termijn zijn de ambities hoger. Het klimaatverdrag van Parijs streeft onder andere een veel verdergaande verlaging van de CO₂ uitstoot na.

Wonen en zorg

- Wlz, Wmo, Jeugdwet en zorgverzekeringswet: in deze wetten zijn taken uit de AWBZ ondergebracht. De extramuralisatie heeft belangrijke gevolgen voor het wonen met betrekking tot ouderen, verstandelijk of lichamelijk gehandicapten en de psychiatrische zorg. Het is van belang in de woonvisie de (gedeelde) opgaven rond wonen, welzijn en zorg en de rol van de gemeente en haar partners scherp te krijgen.

3.3 Keuze voor het karakter van de woonvisie

Smal of breed?

Gemeenten die een woonvisie opstellen staan voor de keuze of de woonvisie zich toespitst op sociaal wonen, of dat de visie ook ingaat op de fysieke, sociale en economische ontwikkeling van een gemeente en de functie van het wonen daarin. Bij het bepalen van de breedte van de woonvisie is het relevant om te kijken naar de opvatting die de gemeente heeft ten aanzien van haar rol. Legt zij de verantwoordelijkheid voor het bereiken van woondoelstellingen bij corporaties en marktpartijen, of intervenueert zij juist actief? En welke rol van partijen uit het maatschappelijk middenveld, de markt en de samenleving past hier dan bij?

Nu het volkshuisvestingsbeleid een belangrijke functie heeft in de cyclus prestatieafspraken, kan een gemeente er voor kiezen een woonvisie op te stellen die zich beperkt tot sociaal wonen, en tot de prestatievelden waarop het activiteitenoverzicht ten minste in moet gaan. Houd er dan wel rekening mee dat een eventueel geschil wordt getoetst aan een beknopte woonvisie. Bij een beknopte woonvisie is het activiteitenoverzicht al snel redelijk. Bovendien kan men niet voorbij gaan aan de gehele woningmarkt, omdat de beschikbaarheid van de sociale voorraad hiermee samenhangt. Zo hebben het koop- en vrijehuursegment een functie voor doorstroming op de sociale huurmarkt.

Langere horizon

Vanuit praktisch oogpunt zal gekozen worden voor een lange horizon van de woonvisie als gevolg van de Woningwet 2015. Dit komt doordat het activiteitenoverzicht van de corporaties een doorkijk van vijf jaar biedt. Een woonvisie met een looptijd van vijf jaar zal snel ingehaald worden door de tijd: al in het tweede jaar na vaststellen, zal de doorkijk van het activiteitenoverzicht (vijf jaar) buiten de looptijd van de woonvisie vallen. Het kiezen voor een langer perspectief, heeft als voordeel dat de woonvisie veel meer als gezamenlijk toekomstperspectief fungeert, waar partijen naar toewerken. Er kan worden aangesloten op het perspectief van de structuurvisie. Binnen dit langetermijnperspectief zijn er wel onderdelen in de woonvisie die op korte termijn spelen, zoals woonruimteverdeling, jaarlijkse huurverhoging, enzovoorts.

Bij dit langetermijnperspectief kan een concrete en actuele uitvoeringsagenda opgesteld worden om de woonvisie concreet te maken. Hierin zijn doelstellingen in concrete maatregelen uitgewerkt, gekoppeld aan de partijen en is een planning in de tijd opgenomen. In de praktijk lukt het vaak om alleen voor de eerstvolgende twee jaren concreet te zijn. Dit vraagt om een periodieke actualisatie van de uitvoeringsagenda, bijvoorbeeld iedere twee jaar. Deze actualisatie kan in de cyclus prestatieafspraken een plek krijgen bij het evaluatiemoment, om vervolgens de aangepaste afspraken op de agenda aan te kunnen laten sluiten. Een aantal actuele analyses of veranderende regelgeving kan hierin een plek krijgen. Doorgaans behoeft het langetermijnperspectief na circa vijf jaar actualisatie.

Uitvoeringsagenda zorgt voor prioriteitsstelling

Voor voldoende sturingskracht van de woonvisie in de cyclus prestatieafspraken, is het van belang dat duidelijk wordt wat de concrete doelstellingen op het gebied van het wonen zijn en wat prioriteit heeft in de uitvoering. Prioriteren is juist nodig bij een brede woonvisie met relatief veel doelstellingen. De uitvoeringsagenda helpt hierbij. De agenda vormt een goede basis voor de uitvraag aan de corporatie en wordt vertaald in prestatieafspraken. Via een goede prioritering van de agenda wordt voorkomen dat gemeente, corporaties en overige belanghebbenden overvraagd worden, of dat de visie zoveel thema's bevat dat het activiteitenplan van de corporatie hier altijd wel op aansluit.

De gemeente Arnhem heeft een volkshuisvestingskader bij de woonvisie gevoegd. Dit is in feite een concrete uitvraag aan de corporaties; de basis voor hun activiteitenoverzicht. De eigenlijke woonvisie (de Arnhemse Woonprincipes) en de uitvoeringsagenda zijn te vinden op de de gemeentelijke website www.arnhem.nl/woonprincipes.

Lokaal of regionaal?

De Woningwet 2015 vereist regionale afstemming. Een regionale woonvisie kan helpen bij de afstemming over de plancapaciteit en bouwlocaties, de inzet van regionaal werkzame corporaties en de benodigde niet-daeb-investeringen van corporaties. De praktijk wijst uit dat regionale woonvisies vaak globaal zijn. Het blijkt moeilijk te zijn om met meerdere gemeenten een concrete, gezamenlijke woonvisie op te stellen. Afstemming op ten minste de onderwerpen nieuwbouw, verkoop, liberalisatie en woonruimteverdeling is wenselijk. Vaak wordt er een concrete lokale uitwerking toegevoegd.

Welke onderwerpen op welk schaalniveau

- Regionaal niveau: de woningmarkt houdt niet op bij de gemeentegrens. Daarom loont het om regionaal af te stemmen over doelstellingen die de regionale woningmarkt betreffen. Te denken valt aan plancapaciteit, bouwlocaties, verkoop, liberalisatie en woonruimteverdeling. Afstemming voorkomt onderlinge concurrentie en versterkt het bereiken van doelstellingen over beschikbaarheid en kwaliteit. Een regionale woonvisie is ondersteunend aan afwegingen ten aanzien van de besteding van de bestedingsruimte van regionaal werkzame corporaties.
- Lokaal niveau: uitwerking van regionale thema's op gemeentelijk niveau en invulling op onderwerpen die gemeentespecifiek zijn.
- Corporatieniveau: concrete uitwerking van de woonvisie in de gewenste inzet van de corporaties.

3.4 Hoe komt de woonvisie tot stand?

Discussie op basis van feiten

Naast de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties worden idealiter meer partijen betrokken bij de woonvisie. Zeker als er verantwoordelijkheden bij hen worden neergelegd. Hoe meer partijen aan tafel, hoe meer meningen. Discussie op basis van feiten is dan een uitkomst. Vaak geven regionale partijen een gezamenlijke opdracht voor het uitvoeren van een woningmarktonderzoek. Door dit gezamenlijk op te pakken, wordt draagvlak gecreëerd voor de uitkomsten van het onderzoek. Overige relevante analyses:

- Demografische ontwikkelingen: een veranderende bevolkingssamenstelling leidt tot veranderingen in de woningvraag. Veel gehanteerde bronnen zijn data van de [provincie Zuid-Holland](#), [Primos](#), [CBS](#) (CBS heeft niet alle kenmerken op lokaal niveau) en [Planbureau voor de Leefomgeving](#)
- Ontwikkeling van de inkomensdoelgroep: wat is de verwachting ten aanzien van de doelgroep voor sociale huur? Bron: [WoonOnderzoek Nederland](#) (WoON).
- Meer informatie over lokaal onderzoek (demografische gegevens gekoppeld aan inkomensgegevens CBS) is beschikbaar op www.woononderzoek.nl. Aandachtspunt is het verschil tussen korte en lange termijn en veronderstellingen over het migratiesaldo.
- Mismatch tussen vraag en aanbod: aan welke woningtypes is op korte en lange termijn behoefte? Bronnen: [WoON](#), rapportages over het woonruimteverdeelsysteem, lokaal of regionaal woningmarktonderzoek, gegevens van makelaars en Kadaster. Woningmarktonderzoek leidt tot een vollediger beeld. Gezien de gezamenlijke belangen, kiezen partijen vaak voor gezamenlijk opdrachtgeverschap.
- Diverse websites: Woningwet2015.nl, provinciale sites zoals de [Woningmarktmonitor Gelderland](#), [DataWonen.nl](#), [Leefbaarometer.nl](#), [Primos](#), [Vanmeernaarbeter](#), en woononderzoek.nl

Betrokkenheid van partners

Door corporaties en huurdersorganisaties al te betrekken bij het opstellen van de woonvisie, wordt een goede basis voor de afspraken gelegd. Partijen raken bekend met elkaars opvattingen en belangen. Daarnaast is het wenselijk om de inbreng van overige belanghebbenden bij de woonvisie te betrekken. Afhankelijk van de gekozen reikwijdte van de woonvisie zijn de volgende belanghebbenden denkbaar:

- Overheid: gemeente (ruimtelijk, financieel, zorg, welzijn, wijkontwikkeling), Politie, Waterschap. Regiogemeenten, zeker als de corporatie in het werkgebied in meerdere gemeenten werkzaam is.
- Maatschappelijke organisaties: huurdersorganisaties, corporaties, zorgorganisaties (ouderen, verstandelijk gehandicapten, GGZ), welzijnspartijen, Wmo-raad, seniorenraad, Wijk- en dorpsverenigingen, cliëntenraden (van zorgorganisaties).
- Marktpartijen: makelaars, projectontwikkelaars, beleggers, belangrijke werkgevers, winkeliersvereniging, aannemers (die vrije sector huur willen bouwen).

Inbreng van huurdersorganisaties

Intensieve betrokkenheid van huurdersorganisaties is nieuw voor veel gemeenten. Van huurdersorganisaties vraagt het veel tijd om deel te nemen aan de discussies rondom de woonvisie en later ook nog de prestatieafspraken. Partijen moeten dit bespreekbaar maken en zoeken naar een vorm waarbij ieders inzet tot zijn recht komt. Dit kan bijvoorbeeld door het onderverdelen van de betrokkenheid naar thema's, waarbij huurders per thema beslissen of zij betrokken zijn of niet. Of waarbij huurders hun taken thematisch verdelen. Indien er meerdere huurdersorganisaties actief zijn, helpt het om hun verschillende huurdersorganisaties tot een gezamenlijke gesprekspartij samen te voegen.

Er is een [checklist](#) werkafspraken, die corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties kunnen gebruiken in hun onderlinge samenwerking.

Houten - een woonvisie is meer dan woorden

Wonen is bij uitstek een onderwerp waarbij het interessant is wat inwoners van de plannen van de gemeente vinden. Maar nog een stap daarvóór is ook belangrijk; namelijk wat vinden de inwoners van een gemeente belangrijk op het gebied van wonen? En wat vinden zij eigenlijk van wonen in hun gemeente?

De gemeente Houten maakte een filmpje over de woonvisie waarin helder in beelden wordt uitgelegd waar de gemeente voor staat en welke keuzes er gemaakt moeten worden.

In een filmpje van 4 minuten "[Op weg naar de woonvisie 2025 Houten](#)" laat de gemeente zien waar de woonvisie over gaat, maar er wordt ook verteld wat de uitgangspunten daarbij zijn.

Om niet alleen te zenden heeft de gemeente inwoners ook de mogelijkheid gegeven om [online](#) mee te praten, bijvoorbeeld over het al dan niet toestaan van hoogbouw om in voldoende betaalbare woningen te kunnen voorzien.

Meerdere disciplines binnen de gemeente

De thema's wonen en zorg en duurzaamheid spelen een steeds grotere rol in de woonvisie. De kennis over de verschillende thema's is zelden verenigd in een persoon. Dit vraagt nauwe betrokkenheid, vanaf het begin, van ambtenaren en wethouders van verschillende disciplines.

Bijzondere aandacht is nodig voor financiën: veel gemeenten zijn (samen met het Rijk) achtervang voor de borging van financiering van projecten van corporaties. Hierin zijn verschillende mogelijkheden ([zie de toelichting over het gebruik van de achtervang door gemeenten.](#))

Met name in kleine gemeenten is "wonen" een van de vele dossiers van een ambtenaar. Dat kan botsen met de tijd die het kost om samen met de partners een goede woonvisie (en daarna prestatieafspraken) op te stellen. Ambtelijke samenwerking met gemeenten in de regio kan een oplossing vormen.

Betrokkenheid van de raad

In een woonvisie wordt beleid opgesteld en de raad stelt dit vast. De raad is als besluitvormend orgaan niet los van het woonvisieproces te zien. De betrokkenheid van raadsleden is te organiseren door hen aanwezig te laten zijn op momenten waarbij belanghebbenden aanwezig zijn, bijvoorbeeld bij themadiscussies. Dit biedt raadsleden de mogelijkheid om hun standpunten kenbaar te maken. Bovendien worden raadsleden meegenomen in de achtergronden bij beleidskeuzes. Gedurende het proces kan de raad betrokken worden door haar te laten kiezen uit een aantal strategische richtingen, bijvoorbeeld over de vraag welke doelgroepen prioriteit hebben. En waar moeten prioriteiten liggen? Houd er wel rekening mee dat de raad pas bij de definitieve tekst echt keuzes maakt. Eventueel kan ervoor gekozen worden om de uitvoeringsagenda door het college vast te laten stellen.

Nu het verband tussen de woonvisie en de inzet van corporaties sterker wordt, is het wenselijk om raadsleden mee te nemen in de visie en mogelijkheden van de corporaties. Met name ten aanzien van de betekenis van de indicatieve bestedingsruimte is het van belang om reële verwachtingen te scheppen. Een presentatie aan de raad is een geëigend middel.

Ingrediënten voor een woonvisie.

Er is geen definitie te geven van wat een goede woonvisie is. Een woonvisie dient namelijk aan te sluiten bij de lokale context. Wel is er een aantal ingrediënten dat, afhankelijk van de lokale smaak, kan leiden tot een betekenisvolle woonvisie:

- Visionair én concreet: een toekomstperspectief met concrete stappen om deze te bereiken. Met name ten aanzien van voorraadontwikkeling worden aantallen genoemd en handelingsafspraken zijn meetbaar. Zo kunnen corporaties hun activiteiten hierop afstemmen.
- Het wordt duidelijk wie wat doet, vastgelegd in een uitvoeringsprogramma. De woonvisie (het 'wat') biedt ruimte aan partijen voor onderhandeling over de precieze bijdrage (het 'hoe').
- Er wordt een duidelijke koers gekozen, waarbij echt belangrijke thema's geprioriteerd worden. Dat wil zeggen dat er keuzes gemaakt worden en de gemeente niet alles tegelijkertijd wil.
- Keuzes zijn gebaseerd op een deugdelijke onderbouwing van de opgaven en effecten van de gekozen maatregelen.
- Herkenbaar voor de gemeente waarover het gaat, ook al zijn vraagstukken en oplossingen niet noodzakelijk specifiek of uniek voor de gemeente.
- Goed politiek proces waarbij belanghebbenden zijn betrokken en hun inbreng zichtbaar is in de visie.
- Breed kijken naar ontwikkelingen die van invloed zijn op het wonen, zoals economie, werkgelegenheid, demografie en zorg. De keuzes die in de woonvisie gemaakt worden beperken zich tot het thema wonen.
- Helder wat de veranderopgave is, welke effecten de gemeente beoogt en welke instrumenten daaraan moeten bijdragen. Zo wordt monitoring van de woonvisie mogelijk.

Valkuilen:

- Veel analyses, maar vervolgens geen keuze maken.
- Veel intenties, weinig concrete doelstellingen.
- Onvolledigheid. De woonvisie is straks een toetsingskader voor het activiteitenoverzicht, de prestatieafspraken en eventuele geschillen.
- Beperkt tot de korte termijn. Zo blijven langetermijnontwikkelingen als krimp onzichtbaar en de woonvisie is snel verouderd (het activiteitenoverzicht heeft al snel geen betrekking meer op de woonvisie).
- Te breed en te volledig / allesomvattend. De visie over wonen raakt ondergesneeuwd en keuzes maken wordt lastig, omdat alles met alles samenhangt.

4

Vorbereiden
en uitbrengen
activiteiten-
overzicht

4 Voorbereiden en uitbrengen activiteitenoverzicht



Introductie

De corporatie verstuurt jaarlijks voor 1 juli naar de gemeente en huurdersorganisatie het activiteitenoverzicht. Dit vormt het uitgangspunt voor de later af te sluiten prestatieafspraken.

Wettelijk kader

Artikel 43, lid 1 en 2 Woningwet: 1. De corporatie stelt een activiteitenoverzicht op voor de eerstvolgende vijf kalenderjaren. 2. De corporatie voert overleg over het overzicht met de huurdersorganisaties en bewonerscommissies.

Artikel 44, lid 1 Woningwet: De corporatie verstuurt het overzicht jaarlijks voor 1 juli naar de gemeente en huurdersorganisatie.

Artikel 44b Woningwet: De corporatie verstrekt de gemeente borgingsinformatie en gemeente en huurdersorganisatie ook andere (financiële) gegevens ter beoordeling van de bijdrage van de corporatie.

Artikel 39, lid 1 BTIV: Omschrijft wat de corporatie in het overzicht opneemt.

Artikel 39, lid 2 BTIV: De corporatie betreft bij het activiteitenoverzicht de Prioriteiten van de volkshuisvesting.

Proces

De corporatie stelt voor iedere gemeente waarin zij werkzaam is jaarlijks het activiteitenoverzicht op: een overzicht met werkzaamheden voor de komende vijf jaar voorzien van een financiële paragraaf. Hierin maakt zij duidelijk welke bijdrage zij levert aan de realisatie van het volkshuisvestingsbeleid. De corporatie stemt dit activiteitenoverzicht af met de eigen huurdersorganisatie. Voor 1 juli dient de corporatie het activiteitenoverzicht in bij gemeente en huurdersorganisatie met wie prestatieafspraken worden gemaakt. Zij vraagt tegelijk om een overleg met het college van B&W en de huurdersorganisatie over het maken van afspraken en hoe ze gezamenlijk het volkshuisvestingsbeleid voor ten minste het komende jaar kunnen gaan uitvoeren. De gemeente ontvangt van de Minister voor 1 juli een indicatie van de bestedingsruimte van de corporatie. De corporatie voorziet gemeente en huurderorganisatie eveneens van financiële informatie die deze organisaties nodig achten om het activiteitenoverzicht van de corporatie te beoordelen.

Praktische vertaling

Als de gemeente volkshuisvestingsbeleid heeft, kan de corporatie bepalen welke bijdrage zij de komende jaren hieraan levert. Dit doet zij via een activiteitenoverzicht. Het overzicht is concreet voor het komende jaar en geeft een doorkijk voor de vier jaar daarna. Het activiteitenoverzicht wordt elk jaar herijkt. Een corporatie die werkzaam is in meerdere gemeenten, zal voor iedere gemeente een activiteitenoverzicht moeten opstellen.

Wat staat er in het activiteitenoverzicht?

Bij deze werkwijze bevat het activiteitenoverzicht een onderdeel met een globale uitwerking van activiteiten voor de langere termijn en een onderdeel met concrete activiteiten voor de komende twee jaar. Het activiteitenoverzicht zal primair ingaan op de lokale volkshuisvestingsopgaven.

In elk geval moeten corporaties in het activiteitenoverzicht² ten minste op de volgende onderwerpen de voorgenomen investeringen inzichtelijk maken:

1. Liberalisatie en verkoop. Dit dient op viercijferig postcodeniveau aangegeven te worden
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
4. Huisvesting van specifieke groepen
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

² Zie artikel 39, lid 1 en 2 van het [Btiv](#).

Naast deze zes onderwerpen is het wenselijk om in te gaan op de thema's uit de Prioriteiten volkshuisvesting. Het is goed te weten dat corporaties jaarlijks conform artikel 44a van de wet voor 15 december de prospectieve informatie (de zogeheten dPi) dienen op te sturen naar de Minister, gemeente en huurdersorganisatie. Hierin dient de corporatie informatie te geven over de onderwerpen die in het activiteitenoverzicht zijn opgenomen. De dPi is zo opgebouwd, dat ook doelstellingen op de vier prioriteiten zijn opgenomen³

De financiële paragraaf

Het activiteitenoverzicht moet voorzien zijn van een financiële paragraaf: hierin maakt de corporatie duidelijk welke investeringen gemoeid zijn met het programma. Daarbij laat ze ook de gevolgen zien voor de continuïteit van de organisatie. Zo wordt immers duidelijk of de investeringen in verhouding staan tot de financiële polsstok, en de risico's die de corporatie het hoofd wil bieden. De solvabiliteit en de kasstroom zijn hiervoor belangrijke graadmeters (meer informatie hierover is te vinden bij het [intermezzo over de continuïteitscijfers](#) in hoofdstuk 6).

De wet stelt geen inhoudelijke eisen aan de financiële paragraaf, anders dan dat de corporatie een redelijke bijdrage dient te leveren.

Door aan te sluiten bij de prospectieve informatie (dPi) die de corporatie jaarlijks opstelt, ontstaat één uniforme informatiestroom. Dit zorgt voor efficiency in de jaarlijkse verslaglegging en daarmee een lagere administratieve last.

Ondanks het werken met vaste formats blijft het zaak dat de corporatie de financiële paragraaf op een begrijpelijke wijze opstelt, en de huurdersorganisatie en gemeente(raad) goed meeneemt in de financiële afwegingen. Dit is in de praktijk niet altijd gemakkelijk gebleken. Het is voor de huurdersorganisatie en voor gemeenten vaak niet eenvoudig om de financiële huishouding van een corporatie te doorgronden.

Een mogelijkheid om de gemeente en huurdersorganisatie mee te nemen in de financiële paragraaf: het onderverdelen van de corporatie in de Vastgoedkamer, de Maatschappelijke kamer en de Vermogenskamer. Per kamer wordt inzichtelijk gemaakt welke geldstromen en verantwoordelijkheden er zijn en kan worden uitgelegd welke investeringskeuzes worden gemaakt. Woningcorporatie Portaal heeft op basis van dit model inzichtelijk gemaakt welk budget er is voor de Maatschappelijke kamer. Vervolgens bepaalt zij in dialoog met de belanghebbenden aan welke doelen dit budget besteed wordt. Dudok Wonen voegt hier vanuit de Vermogenskamer een vraag aan toe: willen partijen dat de corporatie op lange termijn kleiner, even groot of groter wordt?

³ Zie (1) de brief [Prioriteiten Volkshuisvesting](#), (2) de [Vijf bijlagen Prioriteiten Volkshuisvesting](#) en voor de (3) uitwerking van de dPi artikel 39, lid 2 van het Btiv.

Overleg met de huurdersorganisatie

De corporatie overlegt op grond van de WOHV met haar eigen huurdersorganisatie over het uit te brengen activiteitenoverzicht. Een tijdige betrokkenheid van huurders bij het proces om te komen tot een activiteitenoverzicht is van belang, om zo draagvlak voor het activiteitenoverzicht op te bouwen.

De corporatie dient er rekening mee te houden dat het activiteitenoverzicht ook een beleidswijziging kan inhouden. In dat geval heeft de huurdersorganisatie gekwalificeerd adviesrecht (conform WOHV); binnen een termijn van zes weken mag de huurdersorganisatie reageren of vragen om een gesprek met de verhuurder. De verhuurder moet de huurdersorganisatie laten weten wat deze met het commentaar van de huurdersorganisatie doet.

Om voor de hand liggende redenen hebben huurdersorganisaties beperkt tijd beschikbaar en missen zij vaak professionele expertise. In dat geval is het zinvol om als corporaties een eerste voorstel neer te leggen. Bij meer professioneel georganiseerde huurdersorganisaties kan dit daarentegen averechts werken. Zij willen vanaf het begin meepraten. Dit vraagt vooral een goed verwachtingenmanagement en afspraken vooraf over momenten van betrokkenheid. Uiteindelijk zal de manier van betrokkenheid verschillen tussen de corporaties.

Voor de huurdersorganisatie biedt de voorbereiding van het activiteitenoverzicht ook een goed moment om haar visie te formuleren: wat wil ze bereiken? Over welke onderwerpen willen huurders in ieder geval prestatieafspraken? En welke afspraken wil zij dan concreet formuleren? De betrokkenheid van de huurdersorganisatie in deze fase biedt ook mogelijkheden om met de achterban in een verkennende fase standpunten uit te wisselen. Dit is ook een goed moment voor een ledenvergadering of huurdersraadpleging. Hiermee versterkt de huurdersorganisatie haar inbreng in het tripartiet overleg over de prestatieafspraken.

Contact met de achterban

Om een gelijkwaardige partner in het overleg met de corporatie en later ook de gemeente te zijn, is een breed draagvlak en goede relatie met de achterban een voorwaarde. Na het opstellen van de woonvisie is het voor huurdersorganisaties van belang om hun achterban te consulteren. Wat zijn de belangrijke thema's? Waar dient prioriteit aan gegeven te worden? En wat is de inzet? Door de achterban te consulteren kan de huurdersorganisatie haar inzet bepalen ten aanzien van de reactie op het activiteitenoverzicht en later bij de prestatieafspraken.

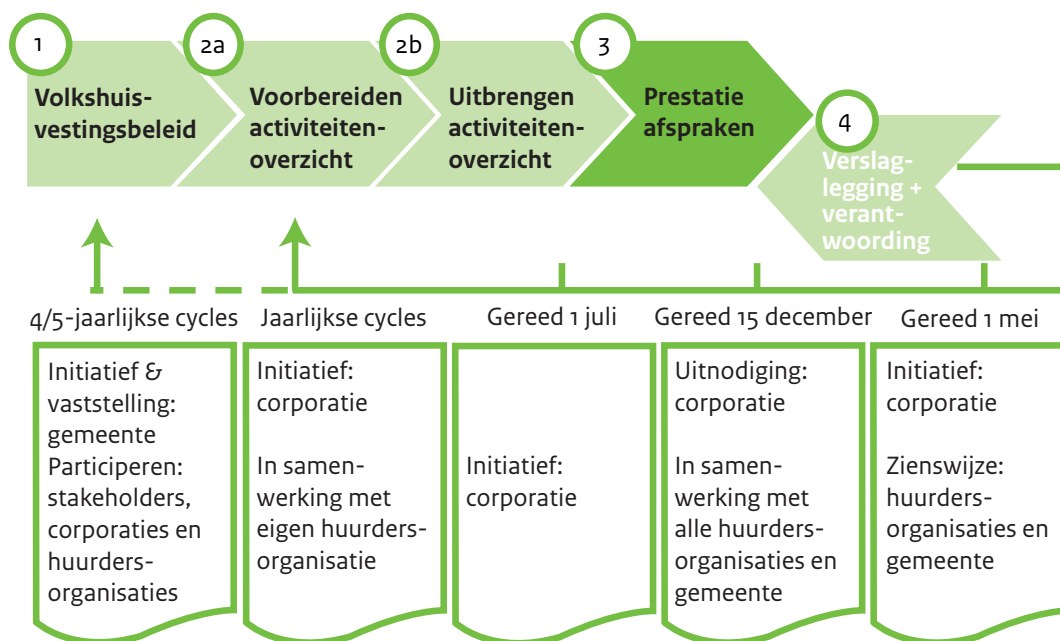
Deze consultatie is niet geheel vrijblijvend. Gemeenten en corporaties verwachten dat de huurdersorganisatie ook echt namens de huurders spreekt. Bij twijfel biedt de Woningwet de mogelijkheid om een huurdersraadpleging te houden, zowel aan de huurdersorganisatie als aan de gemeente en corporatie (zie artikel 21e van de Woningwet).

Indien er sprake is van meerdere corporaties in de gemeente, is het voor de huurdersorganisaties zinvol om af te stemmen met de andere huurdersorganisaties: waar kun je in het vervolg samen optrekken? Is het zinvol om een huurderskoepel op te richten? Het is voor huurdersorganisaties in elk geval zinvol om één huurdersgeluid te laten horen.

5

Maken
prestatie-
afspraken

5 Maken prestatieafspraken



Introductie

Tegelijkertijd met het indienen van het activiteitenoverzicht nodigt de corporatie de gemeente en huurdersorganisatie uit voor het maken van prestatieafspraken. Er worden prestatieafspraken gemaakt voor ten minste het eerstvolgende jaar; het ligt voor de hand om dit tevens voor vijf jaar te doen, de looptijd van het activiteitenoverzicht. Corporatie, gemeente en huurdersorganisatie zitten daarbij gelijkwaardig aan tafel.

Wettelijk kader

Artikel 44 Woningwet, lid 2. De corporatie verzoekt jaarlijks de gemeente en de huurdersorganisatie om prestatieafspraken te maken voor ten minste het eerstvolgende kalenderjaar (vanaf 1 juli), mits de gemeente beschikt over geldend volkshuisvestingsbeleid (lid 3). Een geschil dat het tot stand komen van prestatieafspraken in de weg staat, kan worden voorgelegd aan de Minister (lid 4). Bij de behandeling van het geschil wordt het volkshuisvestingsbeleid en de financiële mogelijkheden van de corporatie betrokken (lid 5).
Artikel 44a lid 1 Woningwet: Voor 15 december stuurt de corporatie het activiteitenoverzicht en de prestatieafspraken naar de Minister, gemeente en huurdersorganisatie.
Artikel 40 Btiv: Een commissie met vertegenwoordigers van de drie partijen adviseert over de behandeling van geschillen.

Artikel 44b Woningwet: De corporatie verstrekt de gemeente borgingsinformatie en gemeente en huurdersorganisatie ook andere (financiële) gegevens ter beoordeling van de bijdrage van de corporatie. In de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 19 wordt benoemd hoe dit overzicht eruit moet zien (dPi).

Artikel 38 Btiv: De Minister stuurt gemeenten jaarlijks voor 1 juli een indicatie van de investeringscapaciteit van de corporatie.

Proces

De corporatie vraagt tegelijk met het sturen van het activiteitenoverzicht om een overleg met de colleges van B&W van de gemeenten waar zij werkzaam is, en met de huurdersorganisaties. Dit overleg zal volgens de Woningwet binnen een half jaar moeten uitmonden in prestatieafspraken.

- Voor 15 december verstuurt de corporatie de prestatieafspraken naar de Minister met een verklaring van het corporatiebestuur.
- Als partijen niet binnen zes maanden tot afspraken komen, kunnen betrokken organisaties hun geschil - binnen vier weken na het ontstaan ervan - voorleggen aan de Minister. De Minister laat zich adviseren door een commissie met daarin vertegenwoordigers van corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties.
- De Minister stelt de partijen binnen zes weken in kennis van zijn bindende uitspraak over het geschil.
- Gemeente en corporatie ontvangen financiële informatie van corporatie en de Minister, met daarin een indicatie van de bestedingsruimte van de corporatie. Daarnaast hebben zij aanvullend recht op informatie die zij nodig achten om de redelijkheid van het activiteitenoverzicht te bepalen.

Praktische vertaling

Uitgangspunten bij het proces om te komen tot afspraken

- *Duidelijkheid over proces via samenwerkingsovereenkomst:* al in hoofdstuk 2 geeft deze handreiking aan dat het waarborgen van de spelregels aan de voorkant helderheid in het proces biedt. Zeker als dit wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. De samenwerkingsovereenkomst vormt tevens een gezamenlijk plan van aanpak voor het proces.
- *Wie zit er aan tafel?* Prestatieafspraken hebben, gelet op hun impact, een belangrijke bestuurlijke betekenis. Het proces om te komen tot prestatieafspraken vraagt dan ook nauwe betrokkenheid van de bestuurders van alle organisaties; ook van de huurdersorganisaties. Het ligt voor de hand om met een vaste afvaardiging van de partijen in het overleg te stappen. Uiteraard kan in het proces onderscheid worden gemaakt tussen ambtelijke voorbereiding en het doorhakken van knopen en het sanctioneren van de uitkomsten op bestuurlijk niveau.

Veel corporaties werken met afwijkende participatievormen zoals klantenpanels of een maatschappelijke raad. Dit levert regelmatig goede participatieprocessen op, maar het risico bestaat dat het vertegenwoordigende organisaties van de corporaties zijn en niet van de huurders zelf. De Woningwet volgt de formele lijn van de WOHV: er dient gesproken te worden met de formele huurdersbelangenvereniging en als die er niet zijn met bewonerscommissies. En als de verhuurder voornemens heeft die rechtstreeks te maken hebben met een complex, is de bewonerscommissie degene met wie het overleg gevoerd wordt. Dit laatste wordt doorgaans buiten de prestatieafspraken om gedaan.

- *Eén set afspraken met meerdere corporaties:* Zeker als er meerdere corporaties in een gemeente werkzaam zijn, moet je vooraf met elkaar vaststellen of je wilt komen tot gemeenschappelijke prestatieafspraken, of tot afspraken per corporatie. Dit heeft namelijk belangrijke betekenis voor het te volgen proces om te komen tot afspraken. Een bruikbare weg is om in deze gevallen een raamovereenkomst voor alle partijen gezamenlijk af te sluiten, terwijl de jaarlijkse prestatieafspraken per corporatie worden gemaakt.
- *Bij ontbreken van een huurdersorganisatie:* Indien er geen formele huurdersorganisatie is, zal met alle bewonerscommissies samen overleg gevoerd moeten worden. Dat maakt het proces ingewikkeld. Het is dan juist van belang vooraf goede afspraken te maken over de vertegenwoordiging vanuit de bewonerscommissies. Het is voor huurdersorganisaties vaak strategisch om één huurdersgeluid te laten horen, maar bedenk goed of je dat op gemeentelijk niveau doet, op het niveau van de corporatie of een ander niveau. Enerzijds kunnen huurdersorganisaties namelijk zeggenschap onderstrepen in een strategisch samenwerkingsproces. Een voorbeeld is het vormen van een platform waarin naast de huurdersorganisaties diverse gremia, zoals jongerenraad, cliëntenraden, Wmo-raden, Woonadviescommissies (de vroegere Vrouwen Advies Commissies) enzovoorts samenwerken. Anderzijds kan samenwerking ook betekenen dat je moet inleveren op principiële punten. Des te belangrijker is het van tevoren goed na te denken over de inzet: welke punten wil je als huurdersorganisatie in elk geval binnen halen en is het daarvoor slim om krachten te bundelen of juist niet.
- *Een andere rol voor huurders:* Huurdersorganisatie kunnen hun rol in het proces om te komen tot prestatieafspraken kracht bijzetten door bij de achterban concrete informatie op te halen en draagvlak te verwerven.

Inrichting van het proces

Nu de woonvisie gereed is, het bod op tafel ligt en de samenwerkingsovereenkomst is opgesteld, komt het onderhandelingsproces op gang. Daarbij zijn de volgende stappen van belang:

- *Feiten op tafel:* Een gemeenschappelijk beeld van de feiten is van belang voor een goed gesprek over de prestatieafspraken. In het volkshuisvestingsbeleid zijn de ambities en doelstellingen aangegeven. Het activiteitenoverzicht geeft hierop een antwoord. De eerste stap om te komen tot prestatieafspraken is om alle beschikbare informatie op tafel te leggen. In gezamenlijkheid ordenen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie de beschikbare informatie. Dan gaat het om gegevens over de nieuwbouwopgave, omvang van de sociale voorraad en betaalbaarheid, duurzaamheid en woonlasten, wijkvernieuwing en leefbaarheid, wonen en zorg. Per thema benoemen partijen wat al aan afspraken ligt, wat de feiten vertellen over dit onderwerp en wat dit betekent voor de te maken prestatieafspraken. Resultaat is dat partijen exact van elkaar weten wat men wil en bedoelt. In het hoofdstuk ['Informatievoorziening en verantwoording'](#) is meer informatie te vinden over het gebruik van informatie bij het maken van prestatieafspraken.
- *Pijnpuntenfase:* De partijen gaan vervolgens samen op zoek naar de punten waarop zij overeenstemmen of eenvoudig overeenstemming kunnen bereiken. Daarbij hoort ook een overzicht van punten waarop geen overeenstemming is. Hierover zullen de onderhandelingen met name gaan. Hoe deze fase verloopt, is afhankelijk van de lokale verhoudingen en dynamiek. Er is dan ook geen algemeen stappenplan hiervoor aan te geven. Het is wel van belang om te bedenken dat prestatieafspraken doorgaans het karakter hebben van een 'package-deal'. Overeenstemming over bepaalde punten kan dan niet los worden gezien van overeenstemming over andere punten (vermengen van zoet en zuur). Hierdoor kunnen pijnpunten ook gladgestreken worden.
- *Validatiefase:* Het concept-onderhandelingsresultaat zal vervolgens door de onderhandelaars voorgelegd worden aan de achterban(nen), zoals corporatiebestuur, raad van toezicht, portefeuillehouder, college van B & W, bestuur huurdersorganisatie. Een terugkoppeling naar één of meer van de bestuurders kan leiden tot een noodzakelijke heronderhandeling. Hiermee moet bij de tijdsplanning rekening gehouden worden. Indien partijen er ook dan nog niet uitkomen, is het raadzaam om de afspraken waarover het geschil gaat om te buigen tot procesafspraken. Daarmee koop je tijd en leiden de punten waarover wel overeenstemming is niet onder de laatste pijnpunten.
- *Contractfase:* Als de laatste pijnpunten zijn opgelost, worden de afspraken definitief opgemaakt. Hierna volgt de (feestelijke) ondertekening van het prestatiecontract. Doorgaans vindt vaststelling van prestatieafspraken plaats in het college en gaan ze ter informatie naar de raad. Bij corporaties dient de raad van toezicht akkoord te gaan en bij huurdersorganisaties de ledenvergadering (indien zij een vereniging zijn).
- *Informer en verantwoorde:* Maak de gemaakte prestatieafspraken actief openbaar, onder andere via de websites van de partijen. Zo wordt helder welke verantwoordelijkheid iedere partij neemt.

Tip: neem een disclaimer op in het activiteitenoverzicht, waarin staat dat er nog contact met huurdersorganisaties plaatsvindt bij sloop en verkoop. Dan is duidelijk dat dit om meer participatie vraagt dan de inbreng van huurdersorganisaties bij prestatieafspraken.

Planning

Partijen hebben een ander tempo in de besluitvorming. Prestatieafspraken worden gemaakt tussen 1 juli en 15 december. Omdat in september de meerjarenbegroting van de corporatie al gereed moet zijn, vraagt het durf van de bestuurder om ruimte binnen de begroting te blijven bieden en zo het proces van prestatieafspraken niet klem te zetten. Andersom vraagt het van gemeenten en huurdersorganisaties om direct na het uitbrengen van het activiteitenoverzicht tijd in te ruimen voor het maken van prestatieafspraken. Ook voor gemeenten geldt dat zij in hun begrotingscyclus ruimte moeten bieden aan de prestatieafspraken, zowel in de perspectiefnota (de basis voor de begroting) en de definitieve begroting die gemeenten jaarlijks voor 15 november vaststellen.

Waarover gaan prestatieafspraken?

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties laat periodiek een inventarisatie van prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties uitvoeren. Hieruit blijkt dat relatief veel afspraken worden gemaakt over (energetische) woningverbetering, afspraken nieuwbouw, (toewijzing van) de kernvoorraad, huisvesting van senioren en statushouders. In de prestatieafspraken leveren zowel de gemeenten als de corporaties een bijdrage. Over het geheel genomen blijken prestaties van de corporaties iets vaker benoemd te zijn dan prestaties van de gemeenten. De gemeentelijke bijdrage bestaat vooral uit een bijdrage aan de leefbaarheid, de nieuwbouw, wonen met zorg, woonruimteverdeling en woningverbetering.

Prestatieafspraken bevatten steeds meer handelingsafspraken. Sinds de invoering van de herziene Woningwet worden meer concrete afspraken gemaakt. Zachte afspraken, zoals intentie- en proces afspraken, voeren echter nog altijd de boventoon. Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet beschikken de prestatieafspraken over veel meer samenwerkingsafspraken, zoals het uitwisselen van informatie en samenwerking met huurders en bewoners. De inventarisatie gaat niet in op de bijdrage die huurdersorganisaties leveren. De ervaring leert dat hiernaar tot nu toe weinig aandacht uitgaat. In hoofdstuk 2 noemden we al een aantal [voorbeelden](#) van de bijdrage(n) die huurders kunnen leveren.

Meer informatie is te vinden in de analyse van de [Prestatieovereenkomsten](#) tussen gemeenten en woningcorporaties in 2015 en in het rapport “Prestatieafspraken 2014”. Voorbeelden van afspraken zijn te vinden op de website [prestatie.opkaart.nl](#).

In de Woningwet 2015 worden de kerntaken van de corporatie nauw omschreven. Dit is van invloed op de reikwijdte van prestatieafspraken. De Minister stelt daarnaast de volkshuisvestelijke prioriteiten. Dit zijn onderwerpen waarvoor iedere vier jaar extra aandacht wordt gevraagd. Deze zullen een plek krijgen in prestatieafspraken (niet verplicht, maar er zal wel op gemonitord worden).

Voor de periode 2016-2019 zijn dit:

1. betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
2. realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad;
3. huisvesten van urgente doelgroepen;
4. realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

Geschilbeslechting bij prestatieafspraken

Indien partijen er niet in slagen om prestatieafspraken te sluiten, biedt de Woningwet 2015 de mogelijkheid om een geschil dat het maken van prestatieafspraken in de weg staat, voor te leggen aan de minister. Een onafhankelijke commissie adviseert de minister en na ontvangst van het advies doet de minister een uitspraak over het mogelijke vervolg om lokaal alsnog tot prestatieafspraken te komen.

Verankering

Geschilbeslechting heeft haar wettelijke basis in:

- Artikel 44 lid 4 t/m 6 van de Woningwet
 4. Indien het overleg, bedoeld in het tweede lid, niet binnen zes maanden na aanvang daarvan tot afspraken als bedoeld in dat lid leidt, leggen het college van burgemeester en wethouders, de toegelaten instelling of de organisaties en commissies, bedoeld in het tweede lid, het geschil dat aan het tot stand komen van die afspraken in de weg staat binnen vier weken na het ontstaan van het geschil schriftelijk en onderbouwd ter behandeling voor aan Onze Minister, die vervolgens een bindende uitspraak doet.
 5. Onze Minister betreft bij de behandeling, bedoeld in het vierde lid, het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid, de financiële mogelijkheden van de toegelaten instelling en de bij of krachtens deze wet gegeven voorschriften, en stelt het betrokken college van burgemeester en wethouders, de betrokken toegelaten instelling en de betrokken organisaties en commissies binnen zes weken in kennis van zijn bindende uitspraak over het geschil, bedoeld in het vierde lid.
 6. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van het vierde en vijfde lid.
- Artikel 40 Btiv: de Minister stelt een commissie in die hem adviseert over de behandeling van geschillen. De commissie bestaat uit personen uit de kring van organisaties die zich ten doel stellen de belangen van toegelaten instellingen te behartigen (lees: Aedes), uit personen uit de kring van organisaties die zich ten doel stellen de belangen van

gemeenten te behartigen (lees: VNG), en personen uit de kring van bewonersorganisaties (lees: Woonbond). De commissie is zodanig samengesteld dat geen van die categorieën van personen de meerderheid van de commissie kan uitmaken.

- Artikel 19 a t/m d Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv): hierin wordt de wijze waarop geschilbeslechting plaatsvindt uitgewerkt.

Doelstelling

Het is van belang dat een geschil tussen gemeente, corporatie(s) en / of huurdersorganisatie(s) zo snel mogelijk wordt opgelost, omdat dit volkshuisvestelijke prestaties voor zowel de korte als de lange termijn frustreert. Bovendien is er belang gelegen in het doorlopen van de cyclus prestatieafspraken. Zeker waar een geschil tot een weinig professionele verstandhouding leidt, waarbij partijen niet meer met elkaar praten, dan wel praten, maar echte discussie vermijden. De eerste verantwoordelijkheid om een geschil op te lossen ligt bij de lokale partners zelf. Te denken is daarbij aan de inzet van een onafhankelijke procesbegeleider of mediator.

Als dit niet lukt, kan het geschil ter beoordeling voorgelegd worden aan de minister, die over het geschil uiteindelijk een bindende uitspraak doet. Voor de geschilbeslechting bij prestatieafspraken heeft de minister een adviescommissie ingesteld. Deze commissie adviseert de minister over zijn uitspraak ten aanzien van het ingediende geschil. De minister doet op basis van het advies een bindende uitspraak over het geschil, waarbij deze het advies van de commissie in de regel zal bekrachtigen.

Geschilbeslechting moet vooral ook een doorstart naar een betere samenwerking tussen partijen zijn. Partijen moeten na de uitspraak immers weer opnieuw aan tafel gaan om als nog te proberen prestatieafspraken tot stand te brengen.

Hoewel geschilbeslechting bij prestatieafspraken tot doel heeft dat partijen opnieuw met elkaar in overleg gaan over de totstandkoming van prestatieafspraken, heeft noch de minister noch de adviescommissie hierbij de rol van mediator. Ook is er geen sprake van arbitrage waar een juridische uitspraak wordt gedaan over welke van de betrokken partijen gelijk heeft: de uitspraak van de minister heeft namelijk geen rechtsgevolg. De Algemene wet bestuursrecht is daarom ook niet op het advies van de commissie en de uitspraak van de minister van toepassing.

Procedure om te komen tot geschilbeslechting

Zowel een huurdersorganisatie, corporatie als gemeente (of gezamenlijk) kan een geschil indienen. Zij dienen het geschil in bij de minister die het vervolgens voorlegt aan de adviescommissie. Er kan pas een uitspraak worden gedaan over een geschil als ten minste aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- Er is een (actuele) woonvisie, waarin het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente is vastgelegd.

- Voor 1 juli moet het overzicht van voorgenomen activiteiten zijn overhandigd aan de gemeente en huurdersorganisatie(s) en de corporatie heeft de andere betrokken partijen uitgenodigd om het gesprek hierover te voeren. Partijen kunnen in onderling overleg een later moment overeenkomen. Dat moet in het geval van een geschil dan wel aantoonbaar afgesproken zijn of aannemelijk kunnen worden gemaakt.
- Als het partijen niet lukt om op basis van het activiteitenoverzicht en de woonvisie prestatieafspraken te maken, kan een partij een geschil over de totstandkoming van de prestatieafspraken indienen bij de minister. Het geschil kan binnen de wettelijke termijn tot uiterlijk 6 maanden na 1 juli ontstaan en moet binnen 4 weken nadat de partij(en) hebben vastgesteld dat er een geschil is (de dagtekening) worden ingediend bij de minister. Formeel wordt het geschil (en alle verslagen en reacties) aanhangig gemaakt en dus ingediend bij de minister. De minister zal het geschil voorleggen aan de adviescommissie.

Het komt voor dat partijen onderling afspreken om andere termijnen te hanteren bij het maken van prestatieafspraken. Dit heeft echter wel consequenties voor de mogelijkheden om een geschil voor te leggen. Bovenstaande termijnen blijven gelden. Ook als een activiteitenoverzicht later wordt verstuurd naar gemeente en huurdersorganisatie.

Om het geschil in te dienen zullen partijen de volgende stappen moeten zetten:

- Partijen proberen er eerst onderling uit te komen. Eventueel schakelen ze een bemiddelaar of mediator in.
- Wanneer een van de partijen vindt dat er sprake is van een geschil, dan moet de partij die het geschil wil indienen dit eerst bij de partners aankondigen. De partners kunnen dan gedurende een periode van vier weken reageren richting de partij die het geschil aanhangig wil maken, of daarnaast ook hun reactie op het geschil ten bate van de minister voorbereiden.
- Binnen vier weken na het in kennis stellen van de lokale partijen moet de betreffende partij het geschil hebben ingediend bij de minister. In artikel 19 van de Rtv staan de vereisten voor indiening omschreven. Hierin staat dat het geschil in elk geval is voorzien van:
 - Het geldende volkshuisvestingsbeleid;
 - Het overzicht van de door de toegelaten instelling voorgenomen werkzaamheden (bod);
 - Het jaarverslag van de toegelaten instelling over het voorgaande verslagjaar;
 - Een verslag van het overleg tussen partijen. Het is dus raadzaam om van de bijeenkomsten verslagen te maken. De praktijk laat echter zien dat dit vaak niet van alle bijeenkomsten gebeurt, omdat bijvoorbeeld de afspraken vorm krijgen via een groeidocument. Als alternatief is in die situaties te denken aan een toelichting op het proces met daarbij de uitkomsten van de verschillende overlegmomenten;
 - Een beschrijving van de inspanningen om te komen tot prestatieafspraken, en een beschrijving van de inspanningen om het geschil op te lossen;
 - Een bewijsstuk waaruit blijkt dat het verzoek is toegezonden aan de andere bij het geschil betrokken partijen.

- Andere partijen hebben vervolgens de gelegenheid binnen 2 weken hun opvatting ten aanzien van het geschil bij de minister kenbaar te maken.
- Partijen moeten gelijktijdig zelf de achterban informeren.

De adviescommissie geeft een advies op alle geschillen die worden ingediend in het kader van artikel 44 lid 4 t/m 6 van de Woningwet, op voorwaarde dat aan deze vereisten is voldaan en de aangeleverde stukken volledig zijn. Er is geen toets vooraf om te bepalen of een geschil passend is voor de geschilprocedure. Dit is ter beoordeling aan de lokale partners.

Aard van de geschillen

In beginsel kunnen partijen alle geschillen indienen die de totstandkoming van prestatieafspraken belemmeren. Het ligt echter voor de hand dat de geschillen vallen onder de volgende drie categorieën:

1. Procedureel geschil (informatievoorziening, samenwerking, wettelijke voorschriften)
2. Relatieve geschil (persoonlijke verhoudingen)
3. Inhoudelijk geschil

In de praktijk zullen combinaties van deze categorieën voorkomen. De adviescommissie kan bij de ingediende geschillen vaststellen dat die minder geschikt zijn voor de geschilbeslechting. Te denken is aan geschillen waarbij partijen een verschil van inzicht ter toetsing voorleggen aan de commissie, om zo een verstoorde verstandhouding te voorkomen. Voor die gevallen ligt het inzetten van een mediator mogelijk meer voor de hand. De adviescommissie kan in die gevallen adviseren een uitspraak te doen, waarin de minister de betrokken partijen in overweging geeft om een onafhankelijke mediator te betrekken bij de gesprekken. Zo kunnen zij alsnog streven naar een verbetering van de bestaande verhoudingen en totstandkoming van prestatieafspraken. Doel van de geschilbeslechting is het versterken van de zelfregulering tussen partijen. De praktijk moet uitwijzen waar dit aan de orde is.

Toetspunten bij de beoordeling van een geschil

Vertrekpunt voor de prestatieafspraken zijn de gemeentelijke woonvisie en het overzicht van voorgenomen activiteiten van de woningcorporatie (bod). Dit zijn dan ook belangrijke toetspunten bij de beoordeling van een geschil. Hierbij let de adviescommissie op het volgende:

- De woonvisie moet actueel zijn en goed onderbouwd. Het geschil moet terugslaan op noties in woonvisie.
- Het activiteitenoverzicht moet aansluiten bij de lokale woonvisie en de rijksprioriteiten.
- Uit het activiteitenoverzicht moet blijken dat dit een redelijke bijdrage is aan het regionale/gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, en past binnen de investeringsmogelijkheden van de woningcorporatie.

- De belangen van de huurders moeten in voldoende mate inhoudelijk en procesmatig zijn betrokken.

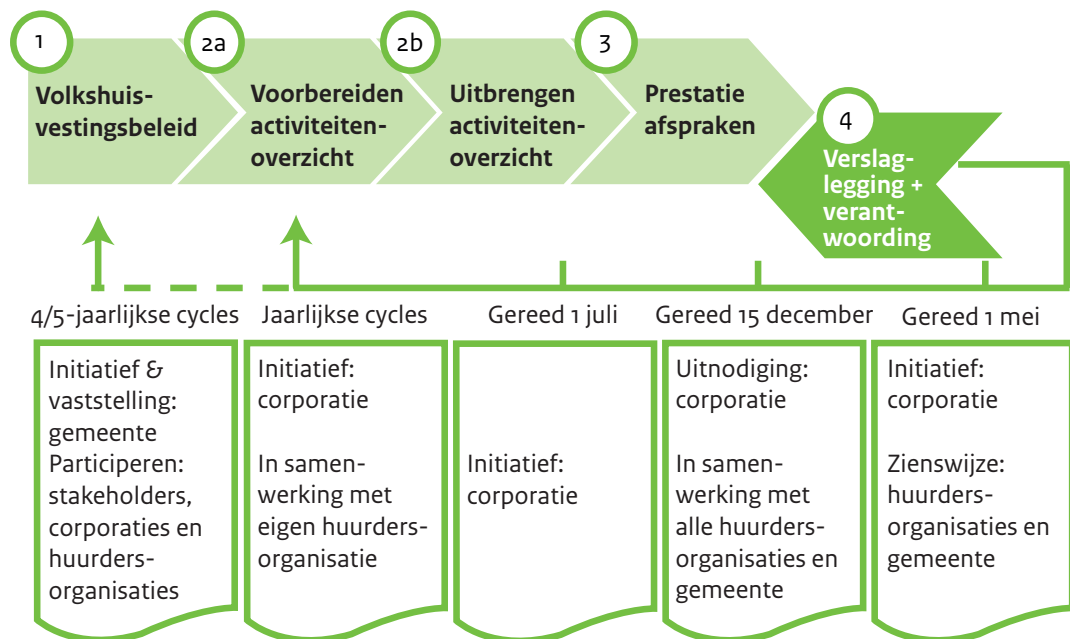
De uitspraak

De adviescommissie adviseert zonder last of ruggespraak op basis van consensus, waarbij de leden onafhankelijk adviseren. Het gemotiveerde advies van de commissie wordt gepubliceerd bij de uitspraak die de minister doet. De minister baseert zijn uitspraak op het advies van de commissie en publiceert de uitspraak. Dit heeft als doel dat het geschil is weggenomen, zodat partijen opnieuw aan tafel gaan en prestatieafspraken maken.

6

Verslag-
legging en
verant-
woording

6 Informatievoorziening en verantwoording



6.1 Introductie

In de cyclus prestatieafspraken speelt informatievoorziening vooraf en verantwoording achteraf over de mogelijkheden respectievelijk prestaties van corporaties een belangrijke rol. Zowel bij het opstellen van en actualiseren van prestatieafspraken als voor een goede beoordeling van de realisatie van de afspraken. Informatievoorziening en verantwoording vormen daarmee zowel het eindpunt als het beginpunt in de cyclus prestatieafspraken. In de praktijk worden de volgende stappen gezet:

1. Een gezamenlijk beeld van de opgave: partijen onderbouwen op basis van goede informatie op een feitelijke manier de volkshuisvestelijke opgaven, als onderdeel van het gemeentelijke traject om het volkshuisvestingsbeleid op te stellen. De corporatie stelt op basis van dit beleid haar activiteitenoverzicht op.
2. Beoordelen van het activiteitenoverzicht: de gemeente en huurdersorganisatie beoordelen de redelijkheid van het activiteitenoverzicht (financieel en volkshuisvestelijk) op basis van beschikbare informatie.
3. Maken van prestatieafspraken: partijen maken prestatieafspraken, gebruik makend van het activiteitenoverzicht en de beschikbare informatie.

4. Evaluatie: in het jaarverslag verantwoordt de corporatie zich over haar prestaties. De gemeente en huurdersorganisatie beoordelen dit en gebruiken hierbij aanvullende (verantwoordings)informatie. De evaluatie wordt gebruikt bij het actualiseren en verder concretiseren van prestatieafspraken.

Functie van informatievoorziening

De basis voor een goede samenwerking in het tripartiet overleg is een gezamenlijk beeld van de woningmarkt en de opgaven die hierin spelen. Informatievoorziening speelt hierin een belangrijke rol om een gelijk speelveld te creëren. Gelijke toegang en een gelijk beeld van dergelijke informatie is een belangrijke start voor een succesvol proces van samenwerking, op weg naar prestatieafspraken. Dan gaat het bijvoorbeeld om woningmarktonderzoek, afstemming over te hanteren definities en om een beeld van (financiële) mogelijkheden van de verschillende partijen.

Het beoordelen van het activiteitenoverzicht vormt een volgend belangrijk moment in de cyclus. Gemeenten en huurdersorganisaties dienen in gezamenlijkheid te kunnen beoordelen of de bijdrage van de corporatie aan het volkshuisvestingsbeleid redelijk is: staat de inzet voor de woonopgaven in verhouding tot de mogelijkheden van de corporatie op de korte en lange termijn. Gemeenten en huurdersorganisaties hebben op basis van de Woningwet de mogelijkheid om bij de corporatie informatie op te vragen, die zij nodig achten om de redelijkheid van het activiteitenoverzicht te beoordelen. De corporatie moet die informatie verstrekken. Het Rijk geeft houvast door op gemeenteniveau een indicatie van de bestedingsruimte per corporatie te bieden.

Functie van verantwoording in cyclus prestatieafspraken

Ook bij verantwoording over de realisatie van prestatieafspraken speelt informatievoorziening een belangrijke rol. Wettelijk is verankerd dat de corporatie ieder jaar een jaarverslag opstelt, waaruit de gemeente en huurdersorganisatie kunnen opmaken in welke mate de corporatie haar bijdrage heeft geleverd aan het lokale volkshuisvestingsbeleid. Hierin neemt ze ook een verantwoording over de geleverde prestaties op. Het jaarverslag biedt zodoende als het ware een evaluatie van de prestatieafspraken, voor wat betreft de prestaties van de corporaties. Om te komen tot een evenwichtige verslaglegging, hebben gemeenten de mogelijkheid om een zienswijze te geven op het jaarverslag. Gemeenten kunnen de huurdersorganisatie betrekken bij hun zienswijze, uiteraard staat het ook huurdersorganisaties vrij om een zienswijze in te dienen.

Terugblikken op geleverde prestaties is onderdeel van de cyclus van prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisatie en corporatie. Overigens zeker niet alleen van de corporatie, maar ook van de andere partners. Door een evaluatiemoment jaarlijks in het vroege voorjaar - rond februari - te organiseren, kan meteen vooruitgeblikt worden op de inhoud van het bod (per 1 juli) en de prestatieafspraken voor het komende jaar. Deze

evaluatie zorgt dan voor een verdere aanscherping en concretisering van prestatieafspraken. Voor deze evaluatie zijn veel bronnen beschikbaar. De verantwoordingsinformatie (dVi) en het jaarverslag, dat uiterlijk op 1 juli verschijnt (vanaf 2018 op 1 mei), bieden een aanvullende toets op de eerdere evaluatie. Dit kan gebruikt worden bij de actualisatie van de prestatieafspraken tussen 1 juli en 15 december.

Leeswijzer

Informatievoorziening en verantwoording komen op meerdere plekken terug in de cyclus prestatieafspraken. Voor een goede leesbaarheid maken we onderscheid tussen Informatievoorziening en verantwoording. In dit hoofdstuk beginnen we met verantwoording.

6.2 Verantwoording

Wettelijk kader

Artikel 36a Woningwet artikel 1, 2 en 4: De corporatie stelt jaarlijks een volkshuisvestingsverslag op, waaruit elke gemeente kan afleiden hoe in dat verslagjaar het belang van de volkshuisvesting is gediend en welk beleid ten aanzien van de belanghebbenden is gevoerd. Tevens stelt de corporatie jaarlijks een overzicht met verantwoordingsgegevens op.

Artikel 38 Woningwet: De corporatie verstuurt jaarlijks dit volkshuisvestingsverslag voor 1 juli aan de gemeente en huurdersorganisatie, samen met het accountantsverslag. De gemeente kan bij de corporatie een zienswijze indienen over dit verslag, dat de corporatie direct doorstuurt naar de Minister. De Minister oordeelt over het verslag en de zienswijze en stuurt zijn oordeel naar de corporatie, gemeente en huurdersorganisatie. Artikel 33 Btiv geeft nadere voorschriften hoever het oordeel van de Minister reikt. Dit is van belang omdat het oordeel financiën en governance betreft en nadrukkelijk niet volkshuisvestelijk presteren.

Artikel 30 Btiv: Deze maatregel stelt een aantal aanvullende inhoudelijke eisen aan het verslag, zoals het gevoerde overleg met de betrokken huurdersorganisaties, uitvoering van haar taken.

Artikel 42 Woningwet: De corporatie draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. De Minister behandelt geschillen tussen gemeenten en corporaties omtrent de bijdragen van toegelaten instellingen aan het volkshuisvestingsbeleid.

Artikel 44b lid 1a Woningwet: de corporatie biedt gemeente of huurdersorganisatie informatie die zij nodig heeft om de redelijkheid van het bod te beoordelen.

Artikel 38 Btiv: de Minister verstrekt jaarlijks voor 1 juli aan de gemeente en huurdersorganisatie beschikt een indicatie van de middelen die de corporatie het komende jaar ter beschikking staat voor de uitvoering van haar taak.

6.3 Proces

De volgende stappen rondom verantwoording zijn wettelijk verankerd.

- Informatie vooraf; informatieplicht en indicatieve bestedingsruimte.
- Vanaf het eerste jaar na het maken van prestatieafspraken, verantwoordt de corporatie zich over de bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid en de uitvoering van de prestatieafspraken.
- Dit doet zij in het volkshuisvestelijke verslag, dat op 1 juli gereed moet zijn (vanaf 2018 op 1 mei). De corporatie stuurt dit naar de gemeente en huurdersorganisatie. Hierbij stuurt ze ook het jaarverslag, de jaarrekening en de accountantsverklaring.
- Dit verslag vormt de basis voor een overleg tussen de gemeente, huurdersorganisatie en corporatie, waarbij de realisatie van het volkshuisvestingsbeleid besproken wordt.
- De corporatie dient daarnaast uiterlijk op 1 juli (vanaf 2018 op 1 mei) verantwoordingsinformatie (dVi) in bij de Autoriteit, gemeenten en huurdersorganisaties. De Autoriteit maakt later in het jaar op sectorniveau de dVi gegevens openbaar.
- De gemeente krijgt de mogelijkheid om een zienswijze over het volkshuisvestelijk verslag in te dienen. De corporatie dient de zienswijze door te sturen naar de Minister.

Inzicht in de inzet en prestaties van de corporatie

Door de wettelijke verankering van deze verantwoordingsprocedure, krijgen gemeente en huurdersorganisatie beter zicht op de inzet en behaalde resultaten van de corporatie. In het volkshuisvestingsverslag legt de corporatie uit welke (volkshuisvestelijke) doelstellingen zij heeft gerealiseerd. Zij dient specifiek in te gaan op de bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid, de Rijksprioriteiten en de uitvoering van de prestatieafspraken. Naast het jaarverslag wordt de dVi openbaar gemaakt.

Wat staat er tenminste in het volkshuisvestingsverslag?

In het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting is geregeld op welke onderwerpen in het volkshuisvestingsverslag ten minste moet worden ingegaan:

- de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeenten waar de corporatie werkzaam is;
- de uitvoering van de prestatieafspraken daarover;
- de inzet van haar middelen aan het beleid;
- het gevoerde overleg met de gemeente en huurdersorganisaties over het activiteitenoverzicht (jaarlijks);
- de uitvoering van elk van haar werkzaamheden binnen het takenveld van de corporatie: de volkshuisvestelijke prioriteiten;
- het passend huisvesten van de doelgroep (personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting);
- de uitvoering van het financiële reglement, waarin zij de grenzen van haar financiële beleid en daaraan verbonden risico's vastlegt;
- de uitvoering van het sloopreglement (conform artikel 55b dient de corporatie een sloopreglement en de betrokkenheid van de bewoners van die woongelegenheden op te stellen);
- de uitvoering van overige reglementen, zoals het klachtenreglement.

Het volkshuisvestingsverslag omvat een overzicht van de met de corporatie verbonden ondernemingen en een uiteenzetting over hun werkzaamheden.

Tips voor het schrijven van het jaarverslag vindt u hier:

- Tips op de website van [De Vernieuwde Stad](#).
- In het [model-bestuursreglement](#) van Aedes staan de ingrediënten voor het jaarverslag opgesomd

Moment van evaluatie

Na het eerste jaar waarover prestatieafspraken gaan, vindt verantwoording over de gerealiseerde prestatieafspraken plaats. Hierbij speelt het jaarverslag een belangrijke rol. Op basis van openbare informatie kunnen gemeente en huurdersorganisatie zelf een beeld vormen, zie hiervoor de [bronnen](#) in paragraaf 7.3, waarvan de verantwoordingsinformatie (dVi) de belangrijkste is.

Het ligt voor de hand om de prestaties van het voorgaande jaar te behandelen bij het vooruitblikken op het komende jaar, in aanloop naar het opstellen van het activiteitenoverzicht. Tijdens een overleg liefst in februari of maart zodat er tijd is om resultaten in het activiteitenoverzicht te verwerken kunnen huurdersorganisatie, gemeente en corporatie terug- en vooruitblikken. Hierbij kunnen ontwikkelingen in het werkgebied en de sector

betrokken worden en gekeken worden welke punten uit de prestatieafspraken aangepast moeten worden. Bij een dergelijk overleg zouden ook andere belanghebbenden betrokken kunnen worden. Door op deze wijze te evalueren biedt verantwoording ook een leereffect.

Een aandachtspunt bij deze aanpak is dat een deel van de informatie pas rond de zomer beschikbaar komt. Het jaarverslag hoeft pas op 1 juli klaar te zijn (vanaf 2018 op 1 mei) en de dVi is ook pas na 1 juli (vanaf 2018 na 1 mei) beschikbaar. Deze moet dan nog bewerkt en gecontroleerd worden. Tijdens een overleg in het vroege voorjaar zal dus naar andere informatie gekeken worden. De informatie die gebruikt wordt voor het jaarverslag is al veel eerder beschikbaar, zoals kwartaalverslagen (het laatste kwartaalverslag heeft vaak de cumulatieve informatie van het gehele jaar en biedt daarmee doorgaans veel informatie die het jaarverslag ook biedt). De dPi bevat ook (voorlopige) informatie over het voorgaande verslagjaar en is eerder in het proces beschikbaar. Aanvullend hierop zijn in paragraaf 7.5 diverse bronnen te vinden die bij de evaluatie te gebruiken zijn.

Het jaarverslag vormt vervolgens een aanvullende toets op de voorjaarsevaluatie. Jaarverslag en dVi hebben dan hun verantwoordingsfunctie tijdens het sluiten van prestatieafspraken tussen 1 juli en 15 december. Vanaf 2018 verschuift het en moeten het jaarverslag en de dVi op 1 mei gereed zijn, dan zal informatie die wordt gebruikt voor het jaarverslag ook eerder beschikbaar komen.

Als prestaties niet gerealiseerd worden

In de praktijk zullen niet alle afgesproken prestaties gerealiseerd worden. Wat dan? Bij achterblijvende prestaties is het van belang dat de huurdersachterban en gemeenteraad ruim voor hun evaluatie van de prestatieafspraken geïnformeerd worden. In eerste instantie kan op ambtelijk niveau uitleg gegeven worden. Eventueel kan vervolgens bestuurlijk gesproken worden, bijvoorbeeld om het bestuurlijk vertrouwen te herstellen.

De reactie zal afhangen van de intentie waarmee prestatieafspraken worden gesloten. Als leren en verbeteren centraal staan, zal de nadruk liggen op het aanscherpen van de prestatieafspraken en worden afspraken gemaakt over de wijze waarop prestaties in het volgende jaar wel gerealiseerd kunnen worden. Indien prestatieafspraken worden gesloten om een stok achter de deur te hebben, valt te verwachten dat er een politiek-bestuurlijke discussie nodig zal zijn om vertrouwen te herwinnen en de samenwerking voort te zetten. Er zullen vervolgens concrete afspraken nodig zijn, waaruit blijkt hoe de partijen hun prestaties nu wel weten te realiseren. Als partijen hier niet uitkomen of onvrede over het achterblijven van prestaties blijft bestaan, staat een gang naar de adviescommissie geschilbeslechting of zelfs de rechter open. In dergelijke gevallen zal de relatie danig op de proef gesteld worden.

6.4 Informatievoorziening

De basis voor een goede samenwerking in het tripartiet overleg ligt in goede informatievoorziening bij het bepalen van de opgaven, het beoordelen van het activiteitenoverzicht en bij het sluiten dan wel actualiseren van prestatieafspraken.

Een gezamenlijk beeld van de opgave

Als startpunt in de cyclus prestatieafspraken schetsen partijen een gezamenlijk beeld van de woningmarkt. Gemeente, corporatie, huurdersorganisatie voeren hiertoe een analyse van de woningmarkt uit. Liefst samen, onder regie van de gemeente. Dit onderzoek is zowel een basis voor de woonvisie als voor het voorraadbeleid van de corporaties. Door samen de probleemstelling en onderzoeksaanpak te formuleren, kan een gelijk gebruik van definities ontstaan. Bovendien ontstaat gelijke toegang tot informatie. Het gesprek over de resultaten is vervolgens nuttig om te komen tot overeenstemming over de interpretatie, waarbij de vertaling in de woonvisie de verantwoordelijkheid is van de gemeente en het voorraadbeleid dat van de corporatie.

Het is ook van belang om juist de verschillen van inzichten rond de uitkomsten met elkaar te delen. Zo wordt duidelijk welk beeld van de opgaven iedere partij heeft en welke uitgangspunten zij hanteren bij het maken van de prestatieafspraken.

Beoordelen van de redelijkheid van het activiteitenoverzicht

Corporaties worden geacht een redelijke bijdrage te leveren aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Maar wat is redelijk? Om de redelijkheid van de bijdrage van de corporatie(s) aan de prestatieafspraken in te kunnen schatten is inzicht nodig in de investeringsruimte. Het activiteitenoverzicht biedt dit inzicht. De gemeente en huurdersorganisatie kunnen zich zelf ook een oordeel vormen. Zij hebben het recht om informatie op te vragen bij de corporatie, zoals de meerjarenbegroting en de scenario's uit het voorraadbeleid. Bovendien ontvangen zij van de minister de indicatieve bestedingsruimte; deze biedt inzicht in de financiële mogelijkheden van de corporatie. Bovendien is er op Woningwet2015.nl veel openbare volkshuisvestelijke en financiële informatie beschikbaar.

Sommige gemeenten betrekken personen van de afdeling financiën van de gemeente of de investeringsruimte die de corporaties bij hen indienen reëel is. Dit is een handige strategie om meer financiële denkracht te betrekken in de dialoog met de corporatie.

Toelichting indicatieve bestedingsruimte

Deze bestedingsruimte biedt inzicht in wat bij benadering de maximale financiële ruimte is van een corporatie. Voor de berekende ruimte zijn drie categorieën van bestedingen onderscheiden:

- Investerings in nieuwbouw van huurwoningen of
- Investerings in renovatie / duurzaamheid van huurwoningen of
- Huurverlaging / huurmatiging.

De bestedingsruimte wordt per gemeente voor elke corporatie die in die gemeente werkzaam is berekend. Per bestedingscategorie afzonderlijk geeft het de totale omvang van de additionele ruimte weer als het alleen voor die categorie benut zou worden. De bestedingsruimte is gebaseerd op de extra leencapaciteit die de corporatie kan inzetten. Het komt bovenop de voornemens van corporaties voor de komende vijf jaar, zoals zij hebben aangegeven in de dPi voor de jaren 2016-2020. Het betreft dus de maximale extra leencapaciteit en geen geld dat 'op de plank ligt'.

Interpretatie van de cijfers

- De bedragen zijn indicatief en alleen bedoeld als hulpmiddel voor de prestatieafspraken. De werkelijke investeringscapaciteit kan daarom lager uitvallen.
- De voor de drie categorieën berekende bestedingsruimtes zijn niet optelbaar: het is of / of / of.
- De bedragen zijn per corporatie verdeeld over de gemeente(n) waarin de betreffende corporatie werkzaam is, naar rato van het aantal gereguleerde (daeb-)woningen per gemeente. De volkshuisvestelijke opgave kan in de gemeenten waar een corporatie werkzaam is, anders verdeeld zijn qua omvang en urgentie. Dit vraagt om afstemming tussen de gemeenten waarin de corporatie werkzaam is.
- Ruimte voor investeringen of huurmatiging die nu wordt gebruikt, vermindert de financiële ruimte voor toekomstige investeringen of huurmatiging. Het is de verantwoordelijkheid van corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten om in prestatieafspraken vast te leggen welke middelen nu ingezet moeten worden voor de prioriteiten die er nu zijn, en welke middelen beschikbaar moeten blijven voor volkshuisvestelijke wensen op de middellange of langere termijn.
- Veel corporaties hanteren strengere normen dan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), zodat ook bij tegenslagen de normen worden gehaald. Strengere normen beperken de bestedingsruimte. In de dialoog over prestatieafspraken is het aan de corporatie om te motiveren hoe zij haar strengere normen bepaalt.

Berekeningswijze

- De beschikbare ruimte past binnen het financiële toetsingskader (zie ook het [intermezzo over de continuïteitscijfers](#) in deze paragraaf) voor nieuwe leningen dat het WSW hanteert. Bij volledige benutting van de bestedingsruimte blijft een corporatie binnen de WSW-normen.
- Bij de berekeningen is uitgegaan van een gemiddelde nieuwbouw- of verbeterinvestering in Nederland qua kosten, onrendabele top, WOZ-waarde en dergelijke. Lokaal kan sprake zijn van afwijkende veronderstellingen die een ander effect hebben op de bestedingsruimte.
- Er wordt uitgegaan van bestedingen in 2017. Besteding in andere jaren gaan gepaard met andere aannames (bijvoorbeeld een hogere rente of andere huurinkomsten) en hebben dus ook andere effecten op de bestedingsruimte. Bovendien geldt dat investering en in bijvoorbeeld nieuwbouw een langere doorlooptijd kennen. Dit heeft gevolgen voor de bestedingsruimte.

Corporatie neemt initiatief

Corporaties kunnen zelf ook initiatieven nemen om gemeenten en huurdersorganisaties nader te informeren over hun keuzes en de logica hierachter. De transparantietool is hiervoor een geschikt middel. Met dit instrument kunnen corporaties de financiële effecten van mogelijke beleidskeuzes inzichtelijk maken voor de belanghebbenden. De transparantietool is ontwikkeld door Aedes en het gebruik ervan wordt gesteund door VNG en door de Woonbond indien het instrument ook aan huurders ter beschikking wordt gesteld. Let er bij het gebruik van deze instrumenten wel op dat deze tijdig ingepland worden, omdat er een relatief korte periode is om prestatieafspraken te maken.

Meer informatie:

- [Transparantietool](#) van Aedes.
- Ook vormen van serious gaming werken goed. In de regio Haaglanden en bij Vivare is een spel gespeeld waarbij belanghebbenden geld konden verdelen over een aantal beleidsterreinen.

Vermogensinzet, continuïteit en doelmatigheid:

- Bij het oordeel over de redelijkheid van het bod zijn drie financiële aspecten van belang:
- Financiële continuïteit: de corporatie houdt haar maatschappelijk vermogen in voldoende mate duurzaam op peil.
- Vermogensinzet: de corporatie zet haar vermogen verantwoord in voor maatschappelijke prestaties.
- Doelmatigheid: de corporatie heeft een sobere en doelmatige bedrijfsvoering

Gebruik van de achtervang door gemeenten

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) regelt achtervang voor leningen van corporaties. Het is van belang om te weten dat gemeenten garant staan voor veel activiteiten van de corporatie. In het verleden sloten zij vaak een generieke overeenkomst. Zij lieten het regelen van de achtervang over aan de corporatie en het WSW en stonden dan vaak garant voor de gehele leningportefeuille. Tegenwoordig kiezen steeds meer gemeenten voor het meetekenen bij nieuwe leningen en herfinanciering per aanvraag. Zij ervaren dit als voordeel, omdat de corporatie hen in dat geval beter dan voorheen duidelijk maakt voor welke projecten de leningen zijn en welk doel zij dienen. Ook wordt het gesprek over de risico's scherper gevoerd.

De corporatie vertaalt het activiteitenoverzicht in een financieel plan, waaruit blijkt hoe dit gefinancierd wordt (eigen middelen, geborgde en ongeborgde leningen). Het plan inclusief de achtervang kan worden getoetst aan WSWnormen. De gemeente krijgt zo zicht op de haalbaarheid en risico's van de plannen en kan vanuit haar garantstelling de discussie met de corporatie aangaan.

Intermezzo: een korte beschouwing op kengetallen ten aanzien van investeringsruimte

Belangrijke aspecten voor beoordeling van de investeringsruimte van corporaties zijn de vermogensomvang en de kasstroom. Bij het bepalen van de investeringsruimte op basis van vermogen zijn er verschillende berekeningswijzen van vermogen: op basis van boekwaarde (aan de hand van afschrijvingen), op basis van bedrijfswaarde (verdiencapaciteit als huurwoning) en op basis van actuele marktwaarde (woningwaarde in verhuurde staat). De meeste corporaties waarderen hun bezit op basis van boekwaarde of bedrijfswaarde. Vanuit de Woningwet 2015 ligt er de verplichting om te komen tot een uniform waardebegrip: de actuele marktwaarde. Hiermee beoogt de wet een meer gelijkmatig waardebegrip te krijgen.

De belangrijkste indicatoren voor het bepalen van de (minimale) vermogensomvang zijn solvabiliteit en loan-to-value.

- Solvabiliteit: de verhouding van het eigen vermogen tot het totale vermogen. Het eigen vermogen mag niet te klein worden.
- Loan to value: de hoogte van de leningen in verhouding tot de bedrijfswaarde van het vastgoed.

De kasstroom betreft het verschil tussen de inkomende en uitgaande geldstromen. Zijn deze voldoende om aan de verplichtingen te voldoen? De twee belangrijkste indicatoren zijn:

- Interest Coverage Ratio (ICR): de mate waarin de operationele kasstroom de rentekosten dekt.
- Debt Service Coverage Ratio: is de operationele kasstroom voldoende om zowel de rente als de aflossing te betalen.

Zowel het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als de Autoriteit woningcorporaties stellen normen aan deze indicatoren. Vanwege de overgang naar actuele marktwaardes zijn de normen aan verandering onderhevig. Meer informatie over deze normen is in [het beoordelingskader](#) van de Autoriteit woningcorporaties te vinden.

Door de indicatoren in de aangeleverde informatie te vergelijken met de normen, ontstaat een eerste beeld van de bestedingsruimte. Dit is nog geen absolute werkelijkheid. Het is vooral een middel om het gesprek met de corporaties over investeringen op te pakken en inzichtelijk te maken.

Maken van prestatieafspraken

SMART afspraken, tenzij

Goede informatie over de opgaven en de prestaties en mogelijkheden van de corporatie, draagt bij aan een goede onderbouwing van prestatieafspraken en de mogelijkheid om deze SMART⁴ te maken. Dit kan door afspraken te baseren op feiten over de opgave en door te omschrijven welk effect van een maatregel is te verwachten. Door afspraken SMART te maken wordt goede monitoring en bijsturing mogelijk. Maak hierbij afspraken over definities en bronnen, zodat op een later moment geen interpretatieverschillen ontstaan.

Het lijkt voor de hand te liggen dat afspraken SMART geformuleerd worden. Soms wordt ervoor gekozen om dit niet te doen. Als partijen er niet uitkomen, kan voor een abstracter alternatief gekozen worden, zoals een afspraak over een intentie of onderzoek. Zo kunnen partijen met elkaar verder. Dit voorkomt dat partijen gezichtsverlies lijden omdat ze hun doelstelling niet bereiken, er politiek onhaalbare afspraken geformuleerd worden of een geschil ontstaat. Bovendien is het niet altijd mogelijk om een afspraak SMART te formuleren. Als niet én de opgave, én het instrument, én het beoogde effect helder is, kan geen SMART afspraak geformuleerd worden. Bij een afspraak over een uit te voeren project of maatregel zijn deze randvoorwaarden vaak bekend. Bij afspraken over een uit te voeren experiment, onderzoek of proces zijn deze randvoorwaarden niet allemaal aanwezig. Overigens kan ook een procesafpraak behoorlijk concreet geformuleerd worden, door activiteiten te koppelen aan partijen en aan een planning.

⁴ Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch, Tijdgebonden.

Outcome-afspraken als alternatief

Een belangrijk onderscheid bij het formuleren van afspraken is het verschil tussen wat je wilt bereiken (outcome) en wat je concreet gaat doen (output). Veel afspraken zijn output-afspraken, zoals de realisatie van een aantal sociale huurwoningen. Minder vaak wordt het uiteindelijke gewenste effect omschreven (afnemen woningtekort), terwijl het juist daarom draait. Output-afspraken lijken concreet, maar kunnen ook een sta-in-de-weg zijn in de samenwerking. Afspraken over gewenste effecten leiden doorgaans tot constructievere discussies en krachtiger resultaat. Het heeft bovendien als voordeel dat de afspraken minder gevoelig worden voor externe factoren, zoals veranderingen in regelgeving en de woningmarkt. En door het effect van gekozen maatregelen inzichtelijk te maken, weten bestuurders waar zij in de besluitvorming ja tegen zeggen. Het biedt corporaties de ruimte om situationeel de maatregelen in te zetten om de beoogde doelen te bereiken. Het vraagt wel vertrouwen tussen partijen en dat partijen enige schroom overwinnen dat hun afspraken ogenschijnlijk minder concreet en meetbaar zijn. Daarom is het belangrijk om juist bij afspraken over outcome ook afspraken te maken over hoe de outcome gemeten moet en kan worden. In de praktische uitwerking voor de eerste twee jaar (de uitvoeringsagenda), kan dit verder geconcretiseerd worden in outputindicatoren; feitelijk de wijze waarop de strategie tot uitvoering wordt gebracht.

In Alphen aan den Rijn worden in de raamovereenkomst concrete doelstellingen op het gebied van duurzaamheid geformuleerd, maar niet hoe de corporaties deze dienen te bereiken. Het is aan hen of zij dit via isolatie, zonnepanelen, enzovoorts realiseren.

Een voorbeeld van een outcome-afpraak is het reduceren van CO₂-uitstoot van woningen met 1,5% per jaar. Een output-afpraak kan dan zijn het verbeteren van 200 sociale huurwoningen tot label-B in een bepaald jaar.

6.5 Relevante bronnen

Bronnen over de huidige financiële positie

Bronnen van corporaties:

- Jaarverslag met jaarrekening: met name de ontwikkeling van het eigen vermogen
- Kwartaalrapportages: hierin wordt gemonitord in welke mate (financiële) doelstellingen bereikt worden.

Openbare bronnen

Deze bronnen zijn niet louter financieel van aard. Ook bieden zij volkshuisvestelijke gegevens. Hierdoor kunnen zij in een breder perspectief gezet worden. Zo kunnen hoge onderhoudslasten verklaard worden door een relatief oud bezit.

- CiP-rapportages (Corporatie in Perspectief) van het Aedes Corporatie Benchmark Centrum: deze bieden volkshuisvestelijke en financiële gegevens van alle individuele woningcorporaties. Voordeel is dat de corporatie vergeleken wordt met referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde. In deze rapportages zijn de financiële kengetallen over het vermogen en de continuïteit te vinden, maar ook over de bedrijfsvoering. Hoe hoog zijn bijvoorbeeld de bedrijfslasten vergeleken met de referentiecorporatie? De rapporten zijn niet uitgesplitst naar gemeente. Ze zijn te vinden op [Aedes.nl](https://www.aedes.nl).
- De prospectieve en verantwoordingsinformatie: dVi en dPi
De Autoriteit woningcorporaties verstrekt veel relevante [gegevens](#) van individuele corporaties op basis van de jaarlijkse verantwoordingsinformatie (dVi) en hun voornemens (dPi). Hierin is financiële informatie te vinden, zoals de ontwikkeling van de bedrijfswaarde. Daarnaast wordt er volkshuisvestelijke informatie geboden, over bijvoorbeeld ontwikkelingen in de voorraad, vaak op het niveau van de gemeente(n) waar de corporatie werkzaam is.
- De [Aedes-benchmark](#) geeft inzicht in de prestaties van individuele corporaties ten opzichte van andere corporaties op twee onderdelen: bedrijfslasten en huurdersoordeel. De benchmark wordt uitgebreid met betrekking tot betaalbaarheid, onderhoud en duurzaamheid.
- Elk jaar beoordeelt de Autoriteit wonen of corporaties hun financiën op orde hebben nu en in de toekomst, of zij zich aan de regels gehouden hebben en of er risico's zijn in de governancestructuur in de corporatie. Dit legt de Autoriteit wonen vast in een [brief](#) aan elke corporatie;
- Visitatierapporten: Corporaties worden vierjaarlijks beoordeeld op hun maatschappelijke prestaties. Ook presteren naar vermogen is hier onderdeel van. De visitatierapporten zijn te vinden op www.visitaties.nl.

VNG en BNG Bank hebben een [handreiking](#) opgesteld die gemeenten helpt om inzicht te krijgen in de financiële situatie van woningcorporaties.

Bronnen over de toekomstige financiële positie

Bronnen van de corporatie

- Meerjarenbegroting (met name de ontwikkeling van de continuïteitscijfers is relevant).
- Strategisch voorraadbeleid (SVB), indien mogelijk met de financiële doorrekening van een aantal scenario's.
- [Transparantietool](#). Met dit instrument kunnen corporaties de financiële effecten van mogelijke beleidskeuzes inzichtelijk maken voor de belanghebbenden. Binnen het instrument is het mogelijk om aan verschillende knoppen te draaien, zoals huurprijs en nieuwbouw. De corporatie dient een informatiepakket in het instrument te laten inladen.

Openbare bronnen

Er zijn een aantal bronnen en instrumenten die inzicht bieden in de toekomstige financiële positie.

- Indicatieve bestedingsruimte. Dit is een belangrijke indicator voor de investeringsruimte (zie ook [infokader](#) in paragraaf 7.4). [De indicatieve bestedingsruimte](#) maakt de Minister jaarlijks openbaar .
- Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw biedt een rekenmodel aan dat partijen in samenwerking met de corporatie kunnen invullen. Met dit [rekenmodel](#) wordt inzichtelijk welke financiële consequenties prestatieafspraken hebben en wat er veranderd in de financiële ratio's van een corporatie wanneer prestatieafspraken in onderling overleg worden veranderd.
- Gemeenten die borg staan voor leningen die corporaties onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben aangetrokken, krijgen van het WSW:
 - het Leningenoverzicht en het Schuld/WOZoverzicht. Het Leningenoverzicht bevat informatie over de leningen waarvoor de gemeente als achtervanger in de leningovereenkomst staat;
 - het Schuld/WOZoverzicht geeft de WOZwaarde van het corporatiebezit in de betreffende gemeente dat de corporatie als onderpand bij WSW heeft ingezet.

Uit deze informatie blijkt of de corporatie aan de top van haar leningvermogen zit, of dat er ruimte is voor nieuwe leningen.

Bronnen over woningmarktgegevens:

[Datawonen.nl](#), [WoON2015/ woononderzoek.nl](#), provinciale sites met woningmarktgegevens ([Woningmarktmonitor Gelderland of Staat van Zuid-Holland](#)), [Leefbaarometer.nl](#), [Primosonline.nl](#), [Vanmeernaarbeter.nl](#).

7

Bijlagen

7 Bijlagen

7.1 Wetteksten per fase

Onderstaande wetteksten zijn genummerd per hoofdstuk

2. Cyclus

Wettelijke vereisten

Artikel 42 Woningwet: De corporatie draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is. Dit hoeft niet als de gemeente het volkshuisvestingsbeleid niet kenbaar heeft gemaakt aan de corporatie.

Artikel 43 lid 1 Woningwet: De corporatie stuurt de gemeente waar zij werkt een overzicht met werkzaamheden voor de komende vijf jaar. Het gaat dan om werkzaamheden binnen de gemeente en hoe het bij moet dragen aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

Artikel 43 lid 2 Woningwet: De corporatie voert overleg over het overzicht van werkzaamheden met de huurdersorganisaties (stichting of vereniging die het belang behartigd van alle huurders) en bewonerscommissies (commissie van bewoners in een complex), conform artikel 1 Wet op het overleg huurders verhuurders.

Artikel 44 lid 1 Woningwet: De corporatie moet jaarlijks voor 1 juli het overzicht van voorgenomen werkzaamheden toesturen aan de gemeenten en huurdersorganisaties (activiteitenoverzicht).

Artikel 44 lid 2 Woningwet: De corporatie vraagt tegelijk met het sturen van het overzicht om een overleg met het college van B&W en huurdersorganisaties over het maken van afspraken hoe ze gezamenlijk het volkshuisvestingsbeleid het volgende jaar kunnen gaan uitvoeren. Zij kunnen dan tijdens het overleg afspraken maken. Dit hoeft niet als de gemeente het volkshuisvestingsbeleid niet kenbaar heeft gemaakt (artikel 44 lid 3). Als binnen zes maanden na start van het overleg nog geen afspraken zijn gemaakt, leggen de betrokken organisaties binnen vier weken het geschil dat dan speelt voor aan de Minister. De Minister doet dan een uitspraak (artikel 44 lid 4).

Artikel 44a lid 1 Woningwet: Voor 15 december stuurt de corporatie naar de Minister, gemeenten en de huurdersorganisatie een overzicht met daarin:

- haar voornomen werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting;
- welke afspraken hierover zijn gemaakt;
- een bestuursverklaring over de voorgenomen werkzaamheden.

Artikel 44b lid 1 Woningwet: De corporatie verstrekt gemeenten en huurdersorganisaties het volgende:

- gegevens over de werkzaamheden waarvoor de gemeente financieel borg staat;
- gegevens die de organisaties nodig achten om het activiteitenoverzicht van de corporatie te beoordelen.

3. Tripartiet overleg

Wettelijke vereisten

Artikel 43 lid 1 Woningwet: De corporatie stuurt de gemeente waar zij werkt een overzicht met werkzaamheden voor de komende vijf jaar. Het gaat dan om werkzaamheden binnen de gemeente en hoe het bij moet dragen aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

Artikel 43 lid 2 Woningwet: De corporatie voert overleg over het overzicht van werkzaamheden met de huurdersorganisaties (stichting of vereniging die het belang behartigt van alle huurders) en bewonerscommissies (commissie van bewoners in een complex), conform artikel 1 Wet op het overleg huurders verhuurders.

Artikel 44 lid 2 Woningwet: De corporatie vraagt tegelijk met het sturen van het overzicht om een overleg met het college B&W en huurdersorganisaties over het maken van afspraken hoe ze gezamenlijk het volkshuisvestingsbeleid het volgende jaar kunnen gaan uitvoeren. Zij kunnen dan tijdens het overleg afspraken maken. Dit hoeft niet als de gemeente geen volkshuisvestingsbeleid bekend heeft gemaakt (artikel 44 lid 3). Als binnen zes maanden na start van het overleg nog geen afspraken zijn gemaakt, leggen de betrokken organisaties binnen vier weken het geschil dat dan speelt voor aan de Minister. De Minister doet dan een uitspraak (artikel 44 lid 4).

Artikel 44a lid 1 Woningwet: Voor 15 december stuurt de corporatie naar de Minister, gemeenten en de huurdersorganisatie een overzicht met daarin:

- Haar voorgenomen werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting;
- Welke afspraken hierover zijn gemaakt;
- Een bestuursverklaring over de voorgenomen werkzaamheden.

Artikel 44b lid 1 Woningwet: De corporatie verstrekt gemeenten en huurdersorganisaties het volgende:

- Gegevens over de werkzaamheden waarvoor de gemeente financieel borg staat;
- Gegevens die de organisaties nodig achten op het activiteitenoverzicht van de corporatie te beoordelen.

4. De brede Woonvisie

Wettelijke basis

Artikel 42 lid 1 Woningwet: De corporatie draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam is. Die redelijke bijdrage wordt niet gevraagd, zolang de gemeente dit beleid niet aan de corporatie heeft verstrekt. Daarbij moeten gemeenten voor onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben, overleg hebben gevoerd met die gemeenten.

Artikel 43 Woningwet: De corporatie stelt een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden, waaruit de gemeente kan afleiden welke werkzaamheden op haar grondgebied zijn voorzien, en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt.

Artikel 39 lid 1 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting: In het jaarlijkse activiteitenoverzicht dat de corporatie verstrekt waarin zij haar bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid geeft, beschrijft de corporatie ten minste:

- Haar plannen tot bouwen of kopen van woonegelegenheden.
- Haar plannen tot bouwen, verwerven en verhuren van gebouwen met maatschappelijke functies en haar plannen voor leefbaarheid.
- Haar plannen over de woningvoorraad, uitgewerkt naar postcodes. Welke woningen in huur boven de liberalisatie grens uitkomen door huurstijging.
- Haar plannen voor de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad.
- Haar plannen voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad.

Artikel 39 lid 2 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting: De corporatie betreft bij het opstellen van het jaarlijkse activiteitenoverzicht de prioriteiten op het gebied van volkshuisvesting. De Minister stelt deze prioriteiten eens in de vier jaar vast en overlegt hierbij met betrokken instanties, zoals corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten.

5. Voorbereiden en uitbrengen activiteitenoverzicht

Wettelijk kader

Artikel 43, lid 1 en 2 Woningwet: 1. De corporatie stelt een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden, waaruit de gemeente af kan leiden welke werkzaamheden op haar grondgebied is voorzien en welke bijdrage is beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in die gemeenten geldt. Het overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende vijf kalenderjaren. 2. De corporatie voert overleg over het overzicht met de huurdersorganisaties en bewonerscommissies

Artikel 44, lid 1 Woningwet: De corporatie draagt er zorg voor dat de colleges van burgemeester en wethouders en de huurdersorganisaties en bewonerscommissies, jaarlijks op 1 juli beschikken over het overzicht.

Artikel 44b Woningwet: De corporatie verstrekt de gemeente gegevens over haar werkzaamheden met betrekking tot de financiering waarvan een zodanige gemeente zich borg heeft gesteld en andere gegevens, die colleges, organisaties of commissies nodig hebben bij de beoordeling van de bijdrage van de corporatie aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

Artikel 39, lid 1 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Omschrijft wat de corporatie in het overzicht opneemt (zie hierboven).

Artikel 39, lid 2 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. De corporatie betreft bij het vaststellen van het overzicht de rijksprioriteiten met betrekking tot het terrein van de volkshuisvesting (Staat van de volkshuisvesting).

6. Prestatieafspraken

Wettelijk kader

Artikel 44 Woningwet, lid 2. De corporatie verzoekt jaarlijks, tegelijk met de toezending van het activiteitenoverzicht, om een overleg met de betrokken colleges van B&W en de huurdersorganisatie om afspraken te maken over de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in ten minste het eerstvolgende kalenderjaar (vanaf 1 juli).

Artikel 44 Woningwet, lid 3. Lid 2 is niet van toepassing, indien een corporatie op 1 juli van dat jaar niet beschikt over geldend volkshuisvestingsbeleid. Over onderwerpen waarbij andere gemeenten een rechtstreeks belang hebben, dient de gemeente met hen overleg gevoerd te hebben.

Artikel 44 Woningwet, lid 4. Indien het overleg niet binnen zes maanden na aanvang daarvan tot prestatieafspraken leidt, leggen de gemeente (college B&W), de corporatie of de huurdersorganisatie, het geschil dat het tot stand komen van die afspraken in de weg staat voor aan de Minister, binnen vier weken na het ontstaan van het geschil.

Artikel 44 Woningwet, lid 5. De Minister betreft bij de behandeling van het geschil, het in de gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid, de financiële mogelijkheden van de corporatie. Hij stelt de partijen binnen zes weken in kennis van zijn bindende uitspraak over het geschil.

Artikel 40 Btiv: De Minister stelt een commissie in, die hem adviseert over de behandeling van geschillen. Deze bestaat uit personen uit de kring van belangenorganisaties van corporatie en gemeenten, en personen uit de kring van huurdersorganisaties. Geen van die categorieën van personen kan de meerderheid van de commissie uitmaken.

Artikel 44a Woningwet: 1. De toegelaten instelling doet jaarlijks voor 15 december aan de Minister, de colleges van burgemeester en wethouders en aan de huurdersorganisaties een overzicht toekomen omtrent de onderwerpen in het activiteitenoverzicht. In de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 19 wordt benoemd hoe dit overzicht eruit moet zien. Dit betreft de Prospectieve informatie. Dit overzicht wordt ingericht in overeenkomst met de dPi.

Artikel 44b Woningwet: De corporatie verstrekt de gemeente gegevens over haar werkzaamheden met betrekking tot de financiering waarvan een zodanige gemeente zich borg heeft gesteld en b. andere gegevens, die gemeenten of huurdersorganisaties nodig hebben bij de beoordeling van de bijdrage van de corporatie aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

Artikel 38 Btiv: Onze Minister zorgt dat jaarlijks voor 1 juli elke gemeente beschikt over een indicatie van de middelen die de corporatie ter beschikking staan voor de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

Toegestaan maatschappelijk vastgoed

Nieuwe investeringen zijn toegestaan:

- opvangcentra (blijf-van-mijn-lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden)
- hospices
- zorgsteunpunten die in pandig in een woonzorggebouw zijn gevestigd
- ruimten voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen, inclusief enige zorginfrastructuur, die in pandig in een woonzorggebouw zijn gelegen
- buurthuizen
- gemeenschapscentra
- jongerencentra, mits zonder horecavoorziening
- dorps- of wijkbibliotheken
- veiligheidshuizen
- ruimten voor op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- ruimten voor op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen

Behouden kunnen blijven, indien reeds in eigendom bij inwerkingtreding wet (1 juli 2015):

- centra voor werk(gelegenheid) en / of bevordering van bedrijvigheid in de wijk
- brede scholen met bijvoorbeeld peuterzaal, kinderopvang, voor-, tussen- en naschoolse opvang, buurtsporthal, en -complex (zogenoemde multifunctionele accommodaties)
- wijk sportvoorzieningen
- vmbo-mbo-scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs
- steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
- multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen

De Handreiking Prestatieafspraken is gemaakt door:



