

Handreiking Prestatieafspraken

Samenwerken volgens de Woningwet 2015



De Handreiking Prestatieafspraken is een samenwerking van:



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Handreiking Prestatieafspraken

Samenwerken volgens de Woningwet 2015

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	8
1.3 Samenwerking in de driehoek corporatie-bewoners-gemeente	13
2 Tripartiet overleg	19
3 De brede woonvisie	29
4 Voorbereiden en uitbrengen bod	37
5 Maken prestatieafspraken	43
6 Verslaglegging en verantwoording	55
7 Bijlagen	59
7.1 Wetteksten per fase	59

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,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

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, bod en prestatieafspraken. Dit heeft een wijziging van lokale verhoudingen tot gevolg in de driehoek gemeente, corporatie en huurdersorganisatie.

De Woningwet regelt een groot aantal zaken rond samenwerking tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties. 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.

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 om lokale partners een handreiking te verschaffen om die 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 en evenmin een kookboek, 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

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 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 wordt eerst de achtergronden en de basis van de Woningwet 2015 geschetst: de cyclus van woonvisie tot en met prestatieafspraken. In het hoofdstuk daarna gaan wij in 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 bod, 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 betreffen 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. Voorts 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.

Belangrijke wijziging Woningwet: taakafbakening en zienswijzen

Taakafbakening

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). Marktactiviteiten (niet-daeb) zijn enkel toegestaan als uit een [markttoets](#) blijkt dat zij niet door marktpartijen opgepakt worden, door de gemeente gewenst zijn én in het volkshuisvestelijk beleid de noodzaak daarvan is aangetoond. Deze niet-daeb activiteiten worden in beginsel losgekoppeld van de TI en ondergebracht in een dochterorganisatie (juridische splitsing) of in een gescheiden administratie (administratieve scheiding). Uitgezonderd hiervan zijn corporaties met een jaaromzet kleiner dan 30 miljoen euro en minder dan 5% niet-daeb, zij mogen volstaan met een kosten-verdeelstaat.

De lijst met toegestane daeb-activiteiten vindt u in [de bijlage](#).

Zienswijzen

Gemeente en huurdersorganisatie krijgen de mogelijkheid om over specifieke activiteiten van de corporatie een zienswijze in te dienen bij de Minister. Hiermee laten zij blijken of zij achter een voornemen van de corporatie staan. De corporatie moet verzoeken voor deze activiteiten (vooraf) vergezeld laten gaan van deze zienswijzen. De Minister betreft de zienswijze bij zijn oordeel over de volgende activiteiten:

- Concreet voornemen voor complexgewijze verkoop
- Uitbreiding werkgebied (zowel bestaande als nieuwe gemeente geeft zienswijze)
- Fusie of defusie
- Splitsing: onderbrengen van de niet-daeb-activiteiten in dochterorganisatie
- Liberaliseren sociale huurwoningen (na splitsing)
- Beoordeling commerciële (niet-daeb) werkzaamheden (indien sprake is van een administratieve scheiding van de corporatie).
- Vaststelling regionale werkgebied
- Jaarverslag
- Reglement over sloop woningen dat de corporatie opstelt

Meer informatie over de woningwet – die ook verder gaat dan het maken van prestatieafspraken – vindt u [hier](#). Voor corporaties heeft Aedes een [routeplanner](#) gemaakt.

1.2 De cyclus: van woonvisie tot prestatieafspraken

De herziene Woningwet 2015 geeft meer dan haar voorganger aan hoe de verhoudingen tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie zijn. Kern is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun verankering 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 op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering een voorstel van haar (redelijke) bijdrage aan de gemeente (het bod). Dit bod gaat vergezeld van een financiële onderbouwing met zicht op de investeringsruimte die de corporatie heeft. Zij nodigt daarbij de gemeente én de huurdersorganisaties 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 de verhoudingen op lokaal niveau veranderen, met als uitgangspunt dat de drie partijen gelijkwaardig aan tafel zitten.

De Woningwet geeft wel de procedure aan voor de lokale samenwerking, maar stelt hieraan verder geen vormvereisten. Deze handreiking helpt om binnen de kaders van de Woningwet richting te geven aan dit lokale samenwerkingsproces.

De cyclus zoals in dit hoofdstuk beschreven gaat van kracht vanaf 2016. In 2015 geldt dat stap 2 - het uitbrengen van het bod - voor 1 november plaats dient te vinden.

Wettelijke vereisten

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

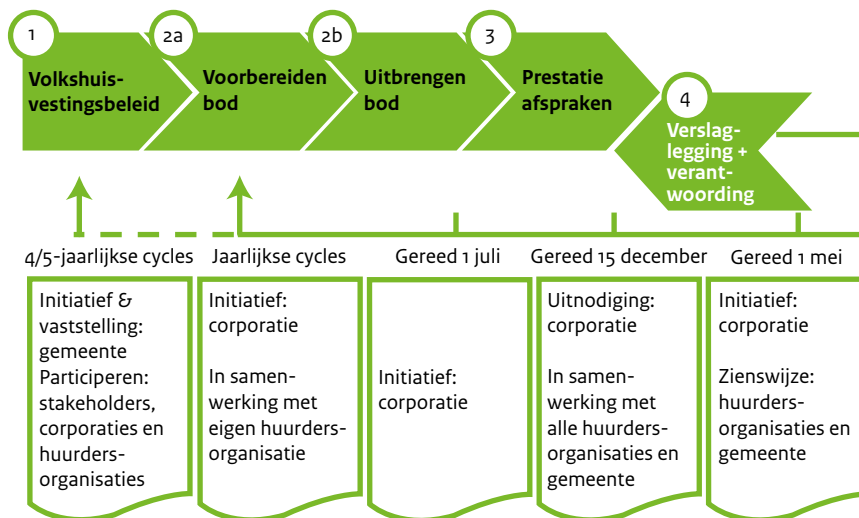
Artikel 44a lid 1 Woningwet: Voor 15 december stuurt de corporatie het activiteitenprogramma en de prestatieafspraken naar de Minister, gemeente en huurdersorganisatie.

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 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 hiervan. Betrokkenheid van de partijen die later in het proces aan tafel zitten, heeft belangrijke meerwaarde en ligt dan ook voor de hand (zie hoofdstuk 4 van deze handreiking).

Stap 2 - corporatie bereidt bod voor en doet een bod: Als de gemeente haar volkshuisvestingsbeleid voor 1 januari aan de corporatie(s) bekend heeft gemaakt, is de corporatie verplicht om hierop een "bod" uit te brengen. Dit mag ook een gezamenlijk bod zijn van de corporaties die in een gemeente werkzaam zijn. Dit bod bestaat uit een activiteitenoverzicht waarin de corporatie duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

Het bod is concreet voor het komende jaar en geeft een doorkijk voor de vier jaar daarna. Dit bod wordt jaarlijks herijkt. De corporatie overlegt met haar eigen huurdersorganisatie over de inhoud van het bod. Het bod is te zien als reguliere beleidsontwikkeling, waar huurders advies over uitbrengen (conform Overlegwet).

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 opgave in de gemeente. Om dit te kunnen beoordelen, stellen Minister en corporatie financiële informatie ter beschikking aan gemeente en huurdersorganisatie. Het bod dient voor 1 juli naar de gemeente en huurdersorganisatie te zijn verstuurd met de uitnodiging om prestatieafspraken te maken (in 2015 dient het bod voor 1 november verstuurd te zijn, vanaf 2016 geldt de reguliere cyclus die hier omschreven is). In hoofdstuk 5 van deze handreiking is dit nader uitgewerkt.

Het begrip Bod

In de lokale praktijk leidt het begrip 'bod' soms tot verwarring. Het wekt wellicht de indruk van een aanbesteding, waar de gemeente kan kiezen welke aanbieder zij als meest gunstige leverancier uitkiest. Bij het bod gaat het om echter om een overzicht van bijdragen die de corporatie in een gemeente wil en kan leveren aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid (en dus ook waar niet!).

Stap 3 - maken van prestatieafspraken: Corporatie, gemeente en de huurdersorganisatie gaan aan de hand van het volkshuisvestingsbeleid en het bod 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 gaan we in hoofdstuk 6 van deze handreiking op in. 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

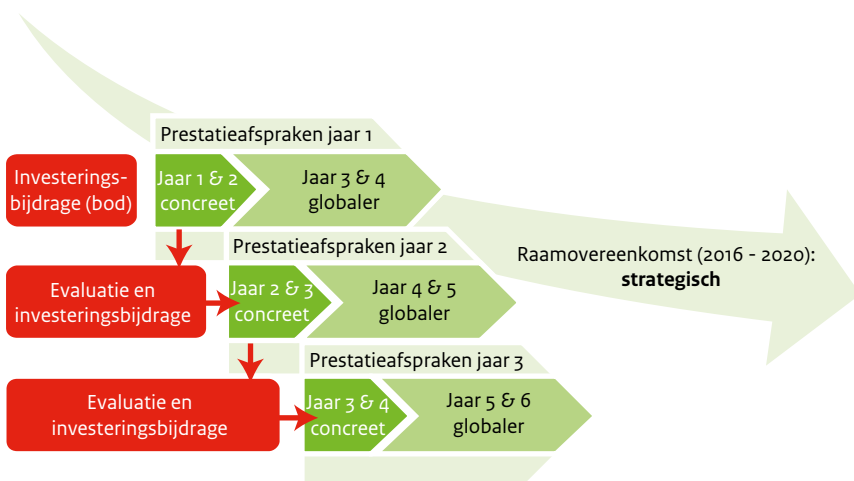
Indien de drie partijen er niet in slagen om binnen zes maanden na 1 juli tot prestatieafspraken te komen, kunnen de gemeente, huurdersorganisatie en/of corporatie het geschil dat totstandkoming van afspraken in de weg staat voorleggen aan de Minister. Dit doen zij binnen vier weken na het ontstaan van 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. Geschillen kunnen vanaf 1 juli 2016 aan de Minister worden voorgelegd.

Vanwege de mogelijk versturende werking in de langetermijnrelatie tussen partijen, is het zaak deze stap proberen 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 realisatie: In mei gaan de gemeente, corporatie en huurdersorganisatie met elkaar in gesprek over de uitvoering van de prestatieafspraken in het voorgaande jaar. Dit betreft zowel 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 met een hoge frequentie de afspraken aan te scherpen. Ervaringen leren 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 onderhandelingen niet jaarlijks heropend hoeven te worden. Jaarlijks stelt de corporatie binnen het kader van de raamovereenkomst een nieuw bod samen. Dit bod 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 bod 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 ook 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
Voor 1 januari (eens in 4/5 jaar)	Opstellen van de woonvisie voor een periode van 5 jaar	Inbreng woonvisie	Inbreng woonvisie	Zonder volkshuisvestelijke paragraaf geen prestatie-afspraken! Betrek stakeholders er zo vroeg mogelijk bij! Woonbeleid is breder
Januari - juni		Opstellen jaarverslag		Ingaan op uitvoering van het volkshuisvestings-beleid
Januari - juni	Evaluatie uitvoering prestatie-afspraken. 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 de 'Dag van het Wonen': 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 bod Afstemmen bod met eigen huurders-organisatie	Afstemmen bod met corporatie (huurders-organisatie van corporatie zelf)	Huurdersorganisatie consulteert achterban. Houdt er rekening mee dat RVC corporatie akkoord dient te gaan met bod
Voor 1 juli	Ontvangt het bod van de corporatie	Toesturen bod naar gemeente en huurdersorga- nisatie en hen uitnodigen om prestatieafspraken te maken	Ontvangt het bod van de corporatie	Bij meerdere corporaties overleg met een andere huurdersorganisatie (samenstelling) dan de eigen, optie gemeentelijke huurdersorganisatie
Voor 1 juli		Opstellen dVj 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 toestandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over toestandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over toestand-koming prestatieafspraken	Stok achter de deur, maar vermijden gezien ernstig verstorende werking relatie
Voor 15 december		Toesturen van prestatieafspraken naar de Minister, kopie naar de gemeente en huurdersorganisatie		
Voor 15 december		Opstellen dPi en toesturen naar Autoriteit	Afstemmen van dPi van Corporatie	

1.3 Samenwerking in de driehoek corporatie-bewoners-gemeente

De door de Woningwet 2015 zo centraal gestelde samenwerking op lokaal niveau om te komen tot de juiste volkshuisvestelijke prestaties is een belangrijke uitdaging. Een succesvolle samenwerking vraagt:

- van de gemeente dat zij concrete 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 neerlegt;
- en van de huurdersorganisatie dat zij kritisch meedoet aan het opstellen van doelen, de bijdrage van de corporatie hieraan en de effecten voor de huurders.

Essentieel in deze samenwerking is dat alle partijen hun rol spelen. Hoe? Dat leest u hierna.

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 het goed houden van de relatie teveel een doel op zich worden, waardoor 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 scherpte brengen in de samenwerking.

Maar ook zien we partijen die elkaar vooral uit de weg gaan. Onvrede over elkaars prestaties overheerst. In die situaties biedt de wet een kans op een nieuw begin. Door zakelijk en transparant te handelen, krijgt een nieuwe samenwerking kans.

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 zijn enkel toegestaan als de gemeente deze wenst en als uit een markttoets blijkt dat zij niet door marktpartijen opgepakt worden. De gemeente organiseert de markttoets.

Daeb: Voor vastgoedeigenaren geldt een gelijk speelveld (level-playing-field). In dit gelijke speelveld heeft de overheid geen rol. Voor de sociale volkshuisvestelijke taken heeft de overheid een ondersteunende rol, in de vorm van waarborgen bij afgesloten leningen. Om deze ondersteuning vanuit de overheid gericht in te zetten, mag dit alleen voor 'sociale' diensten; Diensten van algemeen economisch belang (daeb). Op dit terrein mogen corporaties zich inzetten.

- *Splitsing*: Niet-daeb activiteiten worden gescheiden van de daeb-activiteiten. Deze worden ondergebracht in een dochterorganisatie (juridische splitsing) of in een gescheiden administratie (administratieve scheiding).
- *Bod met activiteitenplan*: de corporatie stelt jaarlijks een activiteitenplan met financiële paragraaf op. De financiële polsstok is leidend voor de ambities van de corporatie. Het activiteitenplan 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. Enkel bij noodzaak vanuit gemeentelijk beleid, ontbreken van marktpartijen die dit oppakken, en een toets op bedrijfseconomisch verantwoorde investeringen mag de corporatie alsnog niet-daebactiviteiten. De drie voorwaarden moeten via een markttoets aangetoond worden.

Gemeenten

- *Volkshuisvestingsbeleid*: Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid krijgt een formele status in het proces om te komen tot prestatieafspraken. 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 vroegen gemeenten corporaties niet zelden om tal van activiteiten op te pakken; ook activiteiten die niet tot het primaire taakveld van de corporatie behoorden. Door de striktere taakafbakening ligt de uitvoering van commerciële activiteiten niet meer bij corporaties. Corporaties kunnen hierin alleen een rol spelen als:
 - o de gemeente hiervan de noodzaak onderbouwt en in beleid vastlegt, en dit afstemt met omliggende gemeenten;
 - o de gemeente biedt via een openbare uitnodiging marktpartijen de kans om deze activiteiten op te pakken;
 - o als marktpartijen de investeringen niet doen; dan kan de gemeente (onder gelijke voorwaarden) corporaties vragen deze opgave op te pakken. Dit kan vervolgens alleen als de corporatie een positieve zienswijze op het plan krijgt van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
- *Afbakening regionale werkgebied*: gemeenten krijgen op twee manieren invloed op het werkgebied van corporaties. De eerste manier is het voorstel dat gemeenten voor 1 juli 2016 kunnen indienen over de regio-indeling. De Minister zal op basis van dit voorstel vaststellen wat de samenhangende regionale werkgebieden voor corporaties zijn. Dit zijn de gebieden waar corporaties (nieuwe) investeringen mogen doen. Gemeenten hebben zes maanden tijd om het voorstel in te dienen. De Minister moet dit binnen zes weken beoordelen. De Minister deelt de gebieden toe waar geen voorstel over is ingediend. Corporaties kunnen hierover een zienswijze indienen. Randvoorwaarden voor de regio-indeling is dat het om minimaal twee gemeenten en 100.000 huishoudens gaat. Uitgebreide informatie over het werkgebied vindt u op [deze pagina](#).

In de tweede plaats heeft de gemeente een rol als de corporatie binnen het werkgebied in een andere gemeente actief wil worden. Dan moeten zowel de 'ontvangende' als 'gevende' gemeente hierover vooraf een zienswijze geven.¹

- *Informatievoorziening:* De gemeente krijgt het recht om informatie op te vragen bij woningcorporaties.² Onderdeel hiervan is de verantwoordingsinformatie (prestaties achteraf volgens vast format: dVi) en prospectieve informatie (prognose-informatie, dPi). Daarnaast zal een overzicht worden gegeven van de investeringsruimte van de corporatie (op gemeenteniveau).³
- *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 huurdersorganisaties is hierbij gelinkt aan de definitie van de Overlegwet.⁴ Indien er geen overkoepelende huurdersorganisatie is, hebben bewonerscommissies deze positie. In de praktijk betekent dit dat dan een afvaardiging van bewonerscommissies deelnemen in het proces om te komen tot prestatieafspraken.
- *Positie huurdersorganisaties:* Huurdersorganisaties krijgen een volwaardige positie in het proces om te komen tot prestatieafspraken. In de eerste plaats speelt dit bij het samenstellen van het bod, wat de corporatie samen met de eigen huurdersorganisatie doet. Vervolgens zitten zij als gelijkwaardige partij aan tafel bij het maken van prestatieafspraken. Hierbij kunnen ook andere huurdersorganisaties aansluiten (of een koepelorganisatie), indien er meer corporaties in de gemeente werkzaam zijn.
- *Informatievoorziening:* De huurdersorganisaties krijgen 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(suitvoering):* naast het maken van prestatieafspraken krijgen huurders ook een actieve rol bij het opstellen van het bod 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 ad hoc nieuwe investeringen worden uitgedacht.

¹ Zie artikel 41 van de [Woningwet](#).

² Zie artikel 44b van de [Woningwet](#).

³ Zie artikel 36 van het [Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting](#) (Btiv).

⁴ Zie artikel 1 van de [Wet op het overleg huurders verhuurder](#) (Wovh of Overlegwet).

- *Zienswijze*: De huurdersorganisatie zal op een aantal activiteiten van de corporatie vooraf een zienswijze moeten 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.

2

Tripartiet
overleg

2 Tripartiet overleg

Introductie

De Woningwet 2015 biedt een basis om de samenwerking in de driehoek corporatie-gemeente-huurdersorganisatie te bestendigen of uit te bouwen. Samenwerking is zo een bouwsteen om tot goede volkshuisvestelijke prestaties te komen op lokaal/regionaal niveau.

Natuurlijk is deze samenwerking in veel situaties niet nieuw. Op veel plaatsen wordt constructief samengewerkt. Maar de onderlinge relaties in de driehoek worden intensiever onder de Woningwet 2015. Zo was voorheen de rol van de huurdersorganisaties in dit proces vooral te typeren als facultatief. En het ontbrak aan een stok achter de deur als partners niet tevreden waren over de aard en inhoud van prestatieafspraken, waardoor prestatieafspraken niet zelden concreet werden en bleven steken in het delen van intenties. De Woningwet 2015 zorgt voor volwassener samenwerking.

Wettelijke basis

Artikel 43 lid 1 Woningwet:

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 activiteitenprogramma en bijbehorende prestatieafspraken.

Artikel 44b lid 1 Woningwet: De corporatie verstrekt de gemeente borgingsinformatie en andere (financiële) gegevens 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 nog niet goed te vangen. 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 volkshuisvestelijk beleid, 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 taken-pakket. 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 wel aandacht te zijn voor de inbreng van de huurdersorganisatie. Zij beschikken over beperkte middelen en tijd.

Ook duidelijkheid over proces via samenwerkingsovereenkomst

Bij het maken van prestatieafspraken is helderheid over het proces een belangrijke voorwaarde. Het waarborgen van de spelregels aan de voorkant van het proces, helpt hierbij. Zeker als dit wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst waaruit 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 vormt tevens 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.

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. Deze handreiking heeft de afgelopen jaren zijn waarde in de praktijk bewezen en is nog altijd actueel. In het bijzonder geldt dat voor de ondertitel "van macht naar gezag". 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. Dit vraagt van haar:

- dat zij zelf het initiatief neemt om volkshuisvestelijk beleid 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.
 - o Ook al is het volkshuisvestingsbeleid formeel de verantwoordelijkheid van de gemeente, het beleid wint aan kracht als marktpartijen, 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.
 - o Waar het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente is, en het bod van de corporaties, zijn de prestatieafspraken van huurdersorganisaties, gemeente en corporaties gezamenlijk. Dit vraagt een switch in de rolopvatting in de verschillende fasen van de jaarlijkse cyclus. 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 [Wet op het overleg huurders verhuurder](#). 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 Overlegwet 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. Zij investeren immers niet. Niets is minder waar. Hun betrokkenheid is bepalend voor het welslagen van investeringen. Daarom adviseren wij huurdersorganisaties de rol in het proces volledig op te eisen. Het is van groot belang om hier al vroeg over na te denken. Daarbij rekening houdend met het volgende:

- Huurdersorganisaties zullen vooraf ook hun eigen prioriteiten moeten vaststellen, vóór het gesprek met gemeente en corporatie.
 - o Huurdersorganisaties zijn onderdeel van het samenwerkingsproces, dit betekent dat ook zij betrokken zijn in het proces van geven en nemen. Wensen van huurdersorganisaties zullen evengoed niet allemaal gehonoreerd kunnen worden. Belangrijk is dan om te bepalen welke onderwerpen je per se wilt binnenhalen.
 - o Bij prestatieafspraken gaat het om zowel korte- als langetermijnbelangen; dus niet alleen voor de huurders van nu. Er is ook aandacht nodig voor de huurders 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 betrekken bij de keuzes.

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 vertrouwd voor huurders).

Bewonerscommissies ondersteunen bij het controleren van de servicekosten en het onderzoeken van de mogelijkheid tot besparingen.

- o 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.
- Huurdersorganisaties moeten hun rol in het samenwerkingsproces goed benoemen.
 - o Het voorbereiden van het bod gebeurt samen met de corporatie. Uiteindelijk is het de corporatie die het bod uitbrengt. Daarin hoeven zeker niet alle wensen vanuit de huurdersorganisatie gehonoreerd te zijn. Er ligt nog een kans in een slimme samenwerking met de gemeente of andere huurdersorganisaties.
 - o Huurdersorganisaties zitten (gelijkwaardig) aan tafel bij de prestatieafspraken, al regelt de wet niet dat zij de afspraken ondertekenen. Toch kun je in het proces afspreken dat je meetekent. Maar wil de huurdersorganisatie dit? Redenen om mee te tekenen: je wordt meer gehoord, je spreekt commitment uit naar je partners. Redenen om niet mee te tekenen: verlies van tegenkracht op latere momenten in het proces (bijvoorbeeld verdere concretisering huurverhoging, sloopplannen of woningtoewijzing).

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 de geschillencommissie te voorkomen.

- o 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?
- o In veel gevallen zijn er mogelijkheden om samen te werken met andere huurdersorganisaties (bijv. in gemeentelijk of stedelijk huurdersplatform). Dit heeft gevolgen voor de besluitvorming: het bod wordt afgestemd met de eigen huurdersorganisatie, de prestatieafspraken in dit geval 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.
 - o Het versterken van de kennispositie en het beperken van het tijdsbeslag kan voor huurdersorganisaties vorm krijgen door krachtenbundeling, regionaal of tussen corporaties.
 - o De samenwerking vergt veel 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, aanleveren van vergaderstukken, voorbereiden van vergaderingen, vraagbaakfunctie.
 - o 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 een uitbreiding op de Overlegwet. Omdat ook de gemeente belang heeft bij een goed functionerende huurdersorganisatie, is het denkbaar dat zij de huurdersorganisatie mede faciliteert.
 - o Voordeel van de inhuur van professionele ondersteuning is de inbreng van kennis en vaardigheden en de tijd die de professional kan investeren. Zaak is dat ook echt het geluid van de achterban wordt ingebracht in de onderhandelingen en niet zozeer de eigen opvattingen van de professional.
 - o Het legitimatievraagstuk van huurdersorganisaties komt vaak aan de orde. Het is nuttig om het hierover te hebben - al heeft menig huurdersorganisatie meer leden dan een lokale politieke partij - maar laat dit het proces niet overheersen. Huurdersorganisaties hebben hun legitimatie in de Overlegwet. Zoek desnoods in overleg met de huurdersorganisatie naar alternatieve participatievormen. Goede participatie verstevigt 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 gezocht. 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 acht. 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. Neemt niet weg dat ook zij geconfronteerd worden met allerlei 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 je partners weten waarmee je bezig bent, en welke afwegingen je maakt:
 - o Veel vragen en onbegrip richting corporaties 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.
 - o 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.
 - o De partijen met wie samengewerkt wordt hebben een andere horizon. 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 voor de corporatie ongewenste 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).
 - o 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.

- o Door het dualisme heb je als corporatie 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.
- o Voor corporaties is het soms lastig als nieuwe verkiezingen leiden tot een ommezwaai in volkshuisvestelijk beleid en 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 bij willen gaan sturen.
- 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 [deze pagina](#) vindt u meer informatie over dit voorbeeld.

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 opgaven 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 volkshuisvestelijk beleid: 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 volkshuis-vestelijke 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 politiek gebaseerde verdeelsleutel voor investeringen, in plaats van 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, opgaven en bestedingen

Besteding:	Opgave				
	Betaalbaar- heid	Beschikbaar- heid	Kwaliteit	Duurzaam- heid	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 opgave 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 opgaven. Zo wordt duidelijk waar de investeringen heen moeten gaan. Zo kan de dialoog over de opgaven gaan en niet over de gemeentegrens waar de investeringen binnen zouden moeten blijven.

- Bij het verzoek van gemeenten tot de vorming van regionale werkgebieden is afstemming een voorwaarde. Gemeenten dienen hun voorstel in over het werkgebied dat zij met elkaar willen vormen. Binnen het werkgebied hebben de corporaties een kerngebied. Alleen in het kerngebied mogen corporaties nog investeren in nieuwbouw.

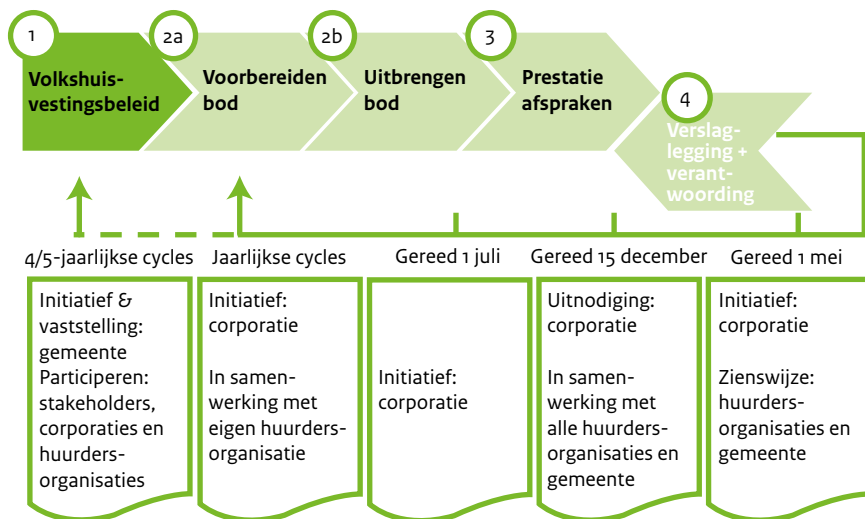
Twents voorbeeld

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 moet 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



Introductie

De Woningwet 2015 stelt als voorwaarde dat de verplichting om te komen tot prestatieafspraken enkel geldt in het geval er volkshuisvestelijk beleid is geformuleerd. Overigens is het niet verboden om afspraken te maken zonder dit beleid. Het volkshuisvestelijk beleid wordt vaak weergegeven in een woonvisie (woonplan, structuurvisie wonen, woonagenda). In de woonvisie worden de ambities vastgesteld. Deze gemeentelijke of regionale woonvisie gaat over meer dan alleen het volkshuisvestelijke beleid. Ook beleid ten aanzien van het woningbouwprogramma, wijkaanpak, vrije sector huur en koop, relatie wonen en economische ontwikkeling en wonen en zorg zijn vaak onderdeel van de woonvisie. Uiteraard zijn specifiek de volkshuisvestelijke (sociale) ambities in de woonvisie voor het maken van prestatieafspraken relevant. Dit deel van de woonvisie biedt namelijk de basis voor het bod waarin de corporatie haar bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid uitwerkt.

Wettelijke basis

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 activiteitenprogramma opneemt.

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

Proces

Aan het volkshuisvestelijk beleid stelt de wet geen formele vereisten (evenmin aan het maken ervan). De gemeente is autonoom in het kiezen van de vorm en inhoud voor het volkshuisvestelijk beleid. Het verdient aanbeveling om de volkshuisvestelijke opgave niet geïsoleerd te bekijken van andere beleidsopgaven op de woningmarkt. Dat komt in een brede woonvisie tot zijn recht. De gemeente kan er ook voor kiezen om bijvoorbeeld een (beknopte) uitgangspuntennotitie op te stellen die sturend is voor de bijdrage van de corporaties. In situaties waar de gemeente recent (breed) beleid heeft opgesteld in een woonvisie, structuurvisie of toekomstvisie, maar waarin de volkshuisvestelijke opgave alleen in abstracte termen is geformuleerd, kan dit een praktische aanpak zijn.

Ten aanzien van de (sociale) volkshuisvestelijke opgave moet het beleid voldoende concreet zijn voor de corporaties en huurdersorganisaties om een bod voor te bereiden. In de [handreiking 'Van woonvisie tot prestatieafspraken'](#) uit 2008 zijn hiervoor enkele inhoudelijke vereisten gegeven:

- *Onderbouwing met kwaliteit:* Een noodzakelijke voorwaarde voor het volkshuisvestelijke beleid en de woonvisie is een heldere, navolgbare en kwalitatief hoogwaardige onderbouwing.
- *Redelijkheid:* De woonvisie moet uitspraken doen en ambities verwoorden die redelijk zijn. Dat wil zeggen dat zij realistisch en haalbaar moet zijn. Indien er sprake is van een geschil, dient de woonvisie als toetsingskader. De visie is immers democratisch vastgesteld. Hij moet uiteraard concreet genoeg zijn om een uitspraak op te kunnen baseren. Zo zal bij een geschil over het aantal te verkopen woningen, op grond van de woonvisie aangetoond moeten kunnen worden waarom en hoeveel woningen verkocht kunnen worden.
- *Transparant en via interactief proces tot stand gekomen:* Een woonvisie verwerft haar zeggingskracht niet alleen door een stevige inhoudelijke onderbouwing. Minstens zo belangrijk is de inrichting van het proces dat tot de woonvisie leidt; een transparant proces waarin direct betrokkenen bij het woonbeleid (de 'stakeholders') mogelijkheden krijgen om actief bij te dragen aan de woonvisie. In deze fase wordt reeds het voorwerk gedaan voor het maken van prestatieafspraken.

Voor huurdersorganisaties is het van belang dat ze nauw betrokken zijn bij het opstellen van de woonvisie. Het vormt immers het kader voor het activiteitenprogramma. En zonder woonvisie geen bod en geen prestatieafspraken. De praktijk zal uitwijzen dat zonder prestatieafspraken alleen op projectniveau afspraken zullen worden gemaakt. De huurdersorganisatie zal dan niet als gelijkwaardige partij in het tripartiet overleg aan tafel zitten. Wel zal de huurdersorganisatie via het reguliere overleg op basis van de Overlegwet betrokken blijven bij het beleid van de woningcorporatie. Het gaat dan meestal om het recht om gekwalificeerd advies te geven op beleidsvoorstellen van de corporatie.

Praktische vertaling

De gemeente is verantwoordelijk voor het volkshuisvestelijk beleid. De politieke keuzes over het beleid worden in de woonvisie gemaakt. Daarbij ligt het primaat voor vaststelling bij de gemeenteraad, vanuit haar kaderstellende verantwoordelijkheid. Vervolgens geeft de gemeenteraad op basis van haar beleid het college van B&W mandaat om te komen tot prestatieafspraken.

Gelet op het belang van het beleid voor de investeringen van corporaties en de prestatieafspraken is het noodzakelijk dat corporatie(s) en huurdersorganisatie(s) al bij de totstandkoming van de woonvisie hun inbreng leveren.

De woonvisie geeft de inhoudelijke richting aan die nodig is bij de beoordeling van het bod van de corporatie(s), maar ook bij het indienen van zienswijzen. De wet noemt een aantal onderwerpen waarop de gemeente wordt gevraagd een zienswijze te geven. Daarnaast heeft het rijk [prioriteiten](#) benoemd die corporaties in hun activiteitenprogramma geacht worden te betrekken. Omdat de woonvisie de basis is voor het activiteitenprogramma, doet de woonvisie - en doen later ook de prestatieafspraken - idealiter over al deze onderwerpen uitspraken. In een woonvisie komen dan de volgende zaken aan bod:

- *Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep*: het belang om hierover uitspraken te doen ligt in de slaagkansen van de verschillende inkomensgroepen en de passendheid van hun woningen (mede in het licht van de passendheidstoets). Er is een toenemend aandeel lage inkomens in sociale huursector, die steeds meer van hun inkomen aan huur besteden. Traditioneel zie je veel afspraken over de omvang van de sociale huurvoorraad (kernvoorraad). Die afspraak betreft vooral hoe de beschikbaarheid gewaarborgd blijft, maar niet wat je wilt bereiken. De woonvisie zou juist moeten gaan over wat je wilt bereiken (wat en waarom). Te denken is aan afspraken over rechtvaardige slaagkansen en passend toewijzen, de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor specifieke doelgroepen, behoud van de betaalbare voorraad, het stimuleren van doorstroming en nieuwbouw. Het begrip betaalbaarheid gaat niet alleen over huurprijs, maar vooral ook over inkomens en het bestedingsgedrag van huishoudens. Diverse beleidsvelden raken elkaar. Zo komen bijvoorbeeld inkomens-, armoede-, huur- en duurzaamheidsbeleid bij elkaar.

(Dit thema is onderdeel van de volkshuisvestelijke prioriteiten.)

Denk bij woonbeleid vooruit over 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 een betere indicator een slaagkans of het aantal vrijkomende woningen in een bepaalde prijsklasse (outcome). Je wilt immers sturen op het beoogde effect.

- *Huisvesting urgente doelgroepen:* de wet benoemt studenten, verblijfsgerechtigden, zorgbehoevenden zoals gehandicapten of ouderen en mensen met een woonurgentie als specifieke doelgroepen voor de corporatie. Het belang van dit thema is gelegen in de groei van deze groep, waarbij ‘urgentie’ concurreert met permanente (sociale) huisvesting. Ook dit vraagt van de gemeente een visie op het huisvesten van deze groepen, zodat de corporatie haar redelijke bijdrage kan leveren en samenwerking gezocht kan worden met de gemeente en maatschappelijke partners. Dit onderwerp is bij uitstek een verantwoordelijkheid van de drie partijen.

(Dit thema is onderdeel van de volkshuisvestelijke prioriteiten.)

- *Wonen met zorg en ouderenhuishuizing:* gezien de sterke vergrijzing met een toename van het aantal oudere ouderen, zijn thema's als de geschiktheid van de woningvoorraad, woonomgeving, nabijheid van voorzieningen onderwerpen voor de woonvisie. Zeker in het licht van de ontwikkeling dat ouderen langer zelfstandig moeten en willen blijven wonen, soms in een geclusterde setting. Veranderende regelgeving (extramuralisering in de zorg) zorgt ervoor dat ouderen en ook andere zorgvragers “in de wijk” terecht komen of langer blijven. Deze ontwikkelingen vragen om een visie over toekomstige behoefte en strategieën om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Dan gaat het niet alleen om woningen, zorgvastgoed en maatschappelijk vastgoed, maar ook om een breed palet, zoals ondersteuning vanuit de Wmo en de betrokkenheid van zorg- en welzijnsaanbieders. De woonvisie grenst hier direct aan het [zorg- en welzijnsbeleid](#) van gemeenten.

(Dit thema is onderdeel van de volkshuisvestelijke prioriteiten.)

- *Voornemens rond nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid:* deze slaan op thema's als de gewenste toevoeging van sociale huurwoningen (percentage sociaal) en investeringen in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. De volkshuisvestelijke prioriteiten vragen om bijzondere aandacht voor de energiezuinige voorraad. Het tempo waarin de sociale woningvoorraad energiezuiniger wordt loopt achter op doelstellingen. Naast CO₂-uitstoot is dit van belang voor lagere woonlasten. In de visie 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? Verder kan gedacht worden aan initiatieven van energieopwekking, de communicatie met huurders en hun energiedrag.
- *Investeringen vrije sector huur en koopwoningen:* 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 en marktpartijen de gelegenheid krijgen hierop in te schrijven. Ook zal de gemeente dit proces moeten organiseren; ook een onderwerp voor de woonvisie.

Wanneer is vrije sector huur nodig?

In beginsel is dit een verantwoordelijkheid van de marktpartijen. Maar ook dan kun je als gemeente argumenten hebben om hier actief op te sturen; bijvoorbeeld het bevorderen van doorstroming of kansen voor lage middeninkomens. Corporaties zijn daarin weliswaar niet de eerste partij, maar mogelijk wel een partner als de markt het laat afweten, en bovendien hebben zij hier vanuit het bredere woningmarktperspectief belang bij.

- *Verkoop en liberaliseren van huurwoningen:* voor het aanwijzen voor verkoop en liberaliseren van sociale huurwoningen wordt van de gemeente en huurdersorganisatie een zienswijze gevraagd. Het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) schrijft voor dat de corporatie dit op 4-positie postcodeniveau aangeeft. Dit werkt door in het formuleren van het volkshuisvestingsbeleid. Dit biedt de mogelijkheid om op gebiedsniveau de gewenste richtingen aan te geven (het wat) in plaats van de exacte labeling van complexen. Dat laatste is de verantwoordelijkheid van corporaties in overleg met de huurdersorganisaties.
- *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 corporaties mogen besteden, bedraagt € 125 per woning per jaar (dit is het bedrag zonder personeelslasten; prijspeil 2015). Dit leidt tot een totaal bedrag dat kan worden ingezet in een buurt waar leefbaarheidsproblemen daadwerkelijk spelen.

Hulpmiddel: het energiestuur

Voor corporaties is een handige 'toolkit' gemaakt om het thema Energie te integreren in het strategisch voorraadbeleid of portefeuillemanagement. Het helpt corporaties bij de analyse van de voorraad en het simuleren van de effecten die hun ambities hebben op de woningvoorraad. Voor gemeenten en huurdersorganisaties is er ook interessante informatie te vinden. Op [deze pagina](#) vindt u meer informatie.

Op deze punten moet de woonvisie concreet zijn, zodat de corporatie ook een concreet overzicht van voorgenomen activiteiten kan opstellen. Daar waar in het volkshuisvestingsbeleid opgenomen wordt dat marktactiviteiten van corporaties nodig zijn, is afstemming met omliggende gemeenten een vereiste.

De gemeente moet het volkshuisvestingsbeleid vanzelfsprekend tijdig officieel bekend maken aan de woningcorporatie, zodat die vervolgstappen kan zetten; het voorbereiden van het bod.

Corporaties en huurdersorganisaties zijn bij voorkeur deelnemer in het proces van totstandkoming van het volkshuisvestingsbeleid; net als andere partners als provincies, regiogemeenten, ontwikkelaars, zorginstellingen, bewonerscommissies, adviesraden, etc. De rol in het proces is tweeledig:

- Enerzijds input leveren vanuit deskundigheid over werking van de (sociale) huurwoningmarkt, kennis van allerhande praktijkervaringen / uitvoeringsaspecten
- Anderzijds tijdig zichtbaar maken welke belangen voor de huurdersorganisatie(s) en woningcorporatie(s) prioriteit verdienen, zodat de gemeente hier in haar beleid al rekening mee kan houden.

Het is de uitdaging om een inspirerende, concrete visie te maken, met een proces waarin voldoende ruimte is voor de ambities en belangen van de verschillende partijen. Een concrete woonvisie maakt het eenvoudiger voor alle partijen om een goede inbreng te leveren.

Om die inbreng kracht bij te zetten, moeten corporatie en huurdersorganisatie zich niet beperken tot participatie in het ambtelijke proces. Juist ook in het bestuurlijk proces kunnen zij hun invloed aanwenden richting gemeenteraad. Huurdersorganisaties en woningcorporaties kunnen een belangrijke rol spelen in het informeren van de gemeenteraad over de praktijk van de sociale huursector. Welke afwegingen moet een corporatie maken? Een dergelijke rol in het besluitvormingsproces verhoogt de kwaliteit van het te nemen besluit over de woonvisie.

C'est le ton qui fait la musique !? You for real ? : Leg als corporatie bij het informeren van de gemeenteraad de focus op de bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave, vanuit visie en ambitie. Dit werkt constructiever dan het leggen van de nadruk op de beperkte investeringsruimte en de afhankelijkheid van externe factoren (zoals veranderende regelgeving). Het is daarnaast waardevol om de Raad al vroeg te betrekken in het proces, zodat dan al een helder beeld over de verwachtingen ontstaat. Door tussentijds de richting in de visie te bespreken (en later ook de concept-prestatieafspraken te toetsen), blijft de Raad betrokken en is telkens duidelijk welke speelruimte er is.

Regionale afstemming

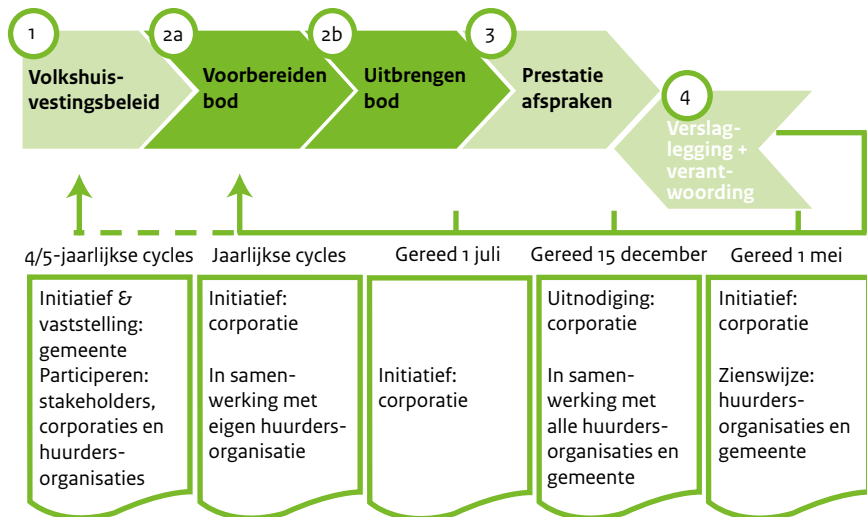
Naast inhoudelijke verbreding is ook geografische verbreding noodzakelijk. De gemeente is geen eiland, maar heeft op allerhande fronten samenhang met omliggende gemeenten. Voor een goede redelijke bijdrage van corporaties is een afstemming van de woonvisie op de visie van regiogemeenten noodzakelijk. Wettelijk is dit een vereiste waar het gaat om de noodzaak van het realiseren van niet-daeb-woningen door de corporatie.

Als gemeenten besluiten om (enkel) een regionale woonvisie op te stellen, moet hierin ook de volkshuisvestelijke opgave op lokaal niveau aangegeven worden, zodat de woonvisie voldoet als basis voor zienswijze en prestatieafspraken op gemeentelijk niveau.

4

Vorbereiden
en uitbrengen
bod

4 Voorbereiden en uitbrengen bod



Introductie

De corporatie verstuurt jaarlijks voor 1 juli naar de gemeente en huurdersorganisatie het bod. 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 activiteitenprogramma 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 activiteitenprogramma de Prioriteiten van de volkshuisvesting.

Proces

De corporatie stelt jaarlijks het bod 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 volkshuisvestelijk beleid. De corporatie stemt dit activiteitenprogramma af met de eigen huurdersorganisatie. Voor 1 juli dient de corporatie het activiteitenprogramma 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 volkshuisvestelijkbeleid voor ten minste het komende jaar kunnen gaan uitvoeren. De gemeente ontvangt van de Minister voor 1 juli informatie over de financiële ruimte van de corporatie. De corporatie voorziet gemeente en huurderorganisatie eveneens van financiële informatie die deze organisaties nodig achten om het bod van de corporatie te beoordelen.

Praktische vertaling

Als de gemeente volkshuisvestelijk beleid heeft, kan de corporatie bepalen welke bijdrage zij de komende jaren hieraan levert. Dit doet zij via een activiteitenoverzicht: het bod. Het bod is concreet voor het komende jaar en geeft een doorkijk voor de vier jaar daarna. Het bod wordt elk jaar herijkt.

Wat staat er in het activiteitenprogramma?

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 bod zal primair ingaan op de lokale volkshuisvestingsopgaven. In elk geval moeten corporaties in het activiteitenoverzicht⁵ 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

⁵ 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 activiteitenprogramma zijn opgenomen. De dPi is zo opgebouwd, dat ook doelstellingen op de vier prioriteiten zijn opgenomen.⁶

De financiële paragraaf

Het activiteitenprogramma 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 in [hoofdstuk 6](#), bij de paragraaf over het beoordelen van het bod).

De wet stelt geen inhoudelijke eisen aan de financiële paragraaf, anders dan dat de corporatie een redelijke bijdrage dient te leveren. Indien er een geschil ontstaat bij het maken van prestatieafspraken of bij evaluatie over de uitvoering ervan door de corporatie, zal de Ministeriele geschillencommissie kijken naar de omvang van de investeringen in relatie tot de financiële polsstok van de corporatie.

Door aan te sluiten bij de Prospectieve informatie (de zogeheten dPi) die de corporatie jaarlijks opstelt, ontstaat één uniforme informatiestroom. Dit zorgt voor efficiency in de jaarlijkse 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 makkelijk 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?
Meer informatie vindt u op [deze pagina](#).

⁶ 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 met haar eigen huurdersorganisatie over het uit te brengen activiteiten-programma. Een tijdige betrokkenheid van huurders bij het proces om te komen tot een bod is van belang, om zo draagvlak voor het bod op te bouwen.

De corporatie dient er rekening mee te houden, dat het activiteitenprogramma ook een beleidswijziging kan inhouden. In dat geval is heeft de huurdersorganisatie adviesrecht (conform Overlegwet). Hieraan zit een termijn van zes weken verbonden.

Veelal hebben huurdersorganisaties beperkt tijd beschikbaar en missen zij diepgaande 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 bod 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 (de volgende stap).

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 bod en later bij de prestatieafspraken.

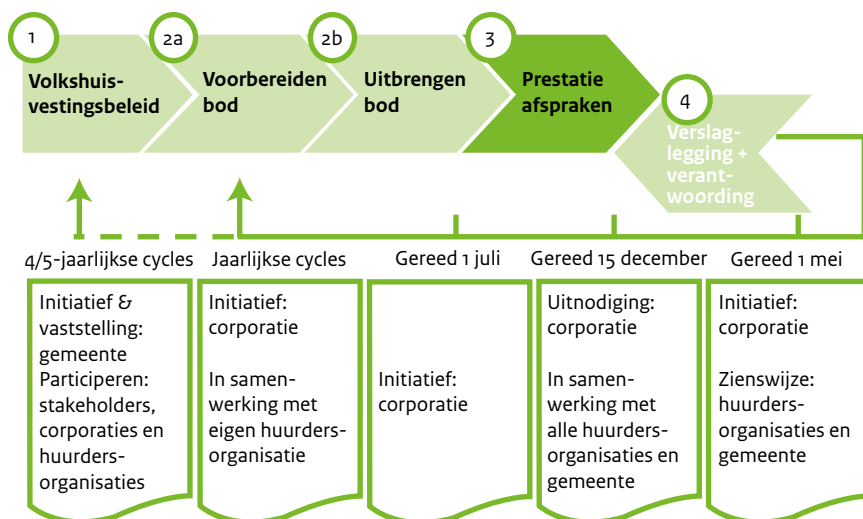
Deze consultatie is niet geheel vrijblijvend. Gemeenten en corporaties verwachten dat de huurdersorganisatie ook echt namens de huurders spreekt. Bij twijfel biedt de Woningwet de mogelijkheid om een huurdersraadpleging te houden, zowel aan de huurdersorganisatie als aan de gemeente en corporatie (zie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

5

Maken
prestatie-
afspraken

5 Maken prestatieafspraken



Introductie

Tegelijkertijd met het indienen van het bod, nodigt de corporatie de gemeente en huurdersorganisatie uit voor het maken van prestatieafspraken. Er worden prestatieafspraken gemaakt voor tenminste het eerstvolgende jaar, het ligt voor de hand om dit tevens voor vijf jaar te doen, de looptijd van het bod. 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 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 het activiteitenprogramma en de prestatieafspraken naar de Minister, gemeente en huurdersorganisatie.

Artikel 38 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 andere (financiële) gegevens 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 36 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 zijn, en 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 bestuursverklaring van B&W.
- 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 het oordeel over de investeringscapaciteit van de corporatie. Daarnaast hebben zij aanvullend recht op informatie die zij nodig achten om de redelijkheid van het bod te bepalen.

Praktische vertaling

Op veel plaatsen zijn er al jaren prestatieafspraken gemaakt. Dit is dus niet nieuw. Inmiddels zijn door de Woningwet 2015 wel de spelregels veranderd. Op grond hiervan is een aantal aanbevelingen te doen om prestatieafspraken concreet handen en voeten te geven:

Uitgangspunten bij het proces om te komen tot afspraken

- *Duidelijkheid over proces via samenwerkingsovereenkomst:* al in hoofdstuk 3 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 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 participatie-vormen zoals klantenpanels of een maatschappelijke raad. Dit levert regelmatig goede participatie-processen 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 Overlegwet: er dient gesproken te worden met de formele huurders-belangen-vereniging en als die er niet is met bewoners-commissies. 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 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 overall 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, zal met alle bewonerscommissies samen overleg gevoerd moeten worden. Dat maakt het proces onnodig stroperig. Het is dan juist van belang vooraf afspraken te maken over de vertegenwoordiging vanuit de bewonerscommissies. De wet kan worden gezien als een aansporing voor bewonerscommissies en/of huurdersorganisaties om krachten te bundelen. Zij krijgen daarmee namelijk zeggenschap 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.
- 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 bod geeft hierop een antwoord.

Stap 1 om te komen tot prestatieafspraken is om nu alle beschikbare informatie op tafel te leggen. In gezamenlijkheid ordenen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie de beschikbare informatie. Dan gaat het om gegevens over: de nieuwbouwpoging, 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.

- *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 zich te realiseren 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 lijden 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 verantwoord*: 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 bod, waarin staat dat er nog contact met huurdersorganisaties plaatsvindt bij sloop en verkoop.

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 nieuwbouwproductie (in 91% van alle prestatieafspraken) en (toewijzing van) de kernvoorraad (64%). Daarbij is er een verschuiving naar 'aanbiedingsafspraken': toewijzing van woningen aan de doelgroep met

in achtneming van de woonlasten in plaats van alleen de huur. Huisvesting van senioren is al jaren een van de belangrijkste items (68%). Het huisvesten van starters ligt lager (58%). Herstructurering is ook een belangrijk item, met name in de steden. In de overige gemeenten is dit wel sterk gedaald. In dit verband worden met name afspraken gemaakt over sloop. Over verkoop van bestaande woningen wordt in driekwart van de overeenkomsten iets vastgelegd, dit ondanks de crisis of de te verwachten realiseerbaarheid. Leefbaarheid komt bovengemiddeld voor in de afspraken, en dan met name met betrekking tot gebiedsgerichte aanpak en activiteiten die de sociale leefbaarheid en veiligheid bevorderen.

Duurzaam bouwen en verbeteren komt in 72% van alle prestatieafspraken voor, maar dit onderwerp is weinig gekwantificeerd of hard. De aandacht voor de reductie van het energiegebruik is wel sterk toegenomen, zowel wat betreft energiezuinig bouwen als energetische verbeteringen in de voorraad.

In 2013 bleek al dat prestatieafspraken steeds meer handelingsafspraken bevatten. Zachte afspraken, zoals intentie- en procesafspraken, voeren echter nog altijd de boventoon.

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.

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. Vooral de afspraken over nieuwbouw zijn relatief frequent concreet ingevuld. Meer informatie vindt u in de [analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties in 2013](#) en in het [rapport prestatieafspraken 2014](#).

De inventarisatie gaat niet in op de bijdrage die huurdersorganisaties leveren. De ervaring leert dat hiernaar tot nu toe weinig aandacht uitgaat. Eerder noemden we al een aantal voorbeelden van de bijdrage(n) die huurders kunnen leveren.

Output of outcome?

Opvallend is dat er in de huidige praktijk voornamelijk intentieafspraken worden gemaakt. In weinig gemeenten worden doelstellingen vertaald in concrete afspraken. Als dit al plaatsvindt, gaat het vaak om output-afspraken, zoals de realisatie van een aantal sociale huurwoningen. Zelden wordt het uiteindelijke effect dat bereikt moet worden omschreven, terwijl het juist om deze impact draait. In plaats van de nieuwbouwaantallen zou dan de slaagkans van de doelgroep omschreven kunnen worden. Door dit soort outcome-doelstellingen in de raamovereenkomst te formuleren, wordt de strategische waarde vergroot. Het heeft bovendien als voordeel dat de afspraken minder gevoelig worden voor externe factoren, zoals veranderingen in regelgeving en de woningmarkt. Het biedt de corporaties bovendien de ruimte om zelf invulling te geven aan de doelstellingen. In de praktische uitwerking voor de eerste twee jaar 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 of zonnepanelen realiseren.

Informatierecht

Om de redelijkheid van de bijdrage van de corporatie(s) aan de prestatieafspraken te kunnen inschatten is inzicht nodig in de investeringsruimte. De gemeente en huurdersorganisatie kunnen hiervoor informatie opvragen bij de corporatie. Naast de informatie die zij bij de corporatie kunnen opvragen, ontvangen gemeenten en huurdersorganisaties jaarlijks de volgende informatie:

- een indicatie van de middelen die de corporatie ter beschikking staan voor de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid. De Minister verzendt deze voor 1 juli.
- 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/WOZ-overzicht. Het Leningenoverzicht bevat informatie over de leningen waarvoor de gemeente als achtervanger in de leningovereenkomst staat. Het Schuld/WOZ-overzicht geeft de WOZ-waarde het corporatiebezit in de betreffende gemeente dat de corporatie als onderpand bij WSW heeft ingezet.
- De corporatie informeert de gemeente over de werkzaamheden waarvoor de gemeente zich borg heeft gesteld.

Uit deze informatie blijkt of de corporatie aan de top van haar leningvermogen zit, of dat er ruimte is voor nieuwe leningen. Dit dient wel in samenhang bekeken te worden met overige leningen en andere gegevens over de continuïteit van de corporatie op de lange termijn.

Relevante informatiebronnen vanuit corporatie

- Meerjarenbegroting.
- Jaarverslag met jaarrekening
- Kwartaalrapportages: hierin wordt gemonitord in welke mate doelstellingen bereikt worden.
- Aedes benchmark
- Corporatie in Perspectief, [CIP-rapportages](#)
- Strategisch voorraadbeleid (SVB), indien mogelijk met de financiële doorrekening van een aantal scenario's.
- Huurbeleid
- De Prospectieve informatie: dPi
- De verantwoordings informatie: dVi
- Visitatierapporten.

Hoe beoordeel ik de redelijkheid van het bod?

Wat is redelijk? De wet zegt hierover alleen dat investeringen in verhouding moeten staan tot de volkshuisvestelijke opgaven en de financiële polsstok van de corporatie. De opgaven zijn geformuleerd in de woonvisie, nu is het zaak om zicht te krijgen op de financiële polsstok. Het bod van de corporatie en de informatie van het WSW en de minister geven hier zicht op.

De Bank Nederlandse Gemeente (BNG) zet in haar [handreiking](#) uiteen hoe gemeenten zich een beeld kunnen vormen van de financiële positie. Zij hanteren de volgende volgorde van de informatiebronnen:

- Oordeelsbrief minister van Wonen en Rijksdienst: deze vermeldt het indien een corporatie onder verscherpt toezicht staat en geeft aanvullende informatie zoals beheerkosten en slagvaardigheid.
- Indicatie van de investeringscapaciteit: deze is gebaseerd op de investeringscapaciteit die de corporatie onbenut laat. Omdat er de nodige nuanceringen zijn te maken bij de indicatieve investeringscapaciteit is het van belang om bij de corporatie aanvullende informatie te vragen.

WSW-dekkingsratio

Dit kengetal meet de verhouding tussen het schuldrestant van door WSW geborgde leningen en de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand. Hoe hoger het schuldrestant, hoe minder mogelijkheden de corporatie heeft om financiering aan te trekken. De ratio (schuldrestant / WOZ-waarde) mag maximaal 50% bedragen.

- Toezichtsbrief Autoriteit Woningcorporaties: De Autoriteit Woningcorporaties houdt op basis van zes toezichtvelden en 27 signaalpunten risicogericht en continu toezicht op woningcorporaties. Deze informatie is van belang voor het bepalen van de risico's die een corporatie loopt.

- Borgingsplafond van de corporatie: voortaan ontvangen gemeenten jaarlijks informatie over het borgingsplafond: het maximale nominale bedrag aan geborgde leningen dat een corporatie op enig moment in het betreffende kalenderjaar mag hebben bij WSW. Verandering van het plafond, bijvoorbeeld door prestatieafspraken, moeten aangevraagd worden bij het WSW.
- Jaarverslag van de corporatie. Biedt veel kwalitatieve informatie. De Autoriteit en het WSW analyseren de kwantitatieve kant grondig en rapporteren hierover (zie voorgaande bullits).

Tip: In Nijmegen toetst 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 denkkracht te betrekken in de dialoog met de corporatie.

Naast deze bronnen zijn enkele tools handig. Sommige hebben als voordeel dat ook echt aan de knoppen gedraaid kan worden.

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.
- De [transparantietool](#) die Aedes ontwikkelt, geeft inzicht in de investeringsruimte. De tool is dynamisch, doordat het effect van een beleidskeuze op de investeringsruimte en de financiële huishouding op langere termijn inzichtelijk wordt gemaakt. Deze tool biedt zowel huurders als gemeenten inzicht in de corporatiefinanciën.

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 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. Per 1 januari 2016 moet de waardering op actuele marktwaarde zijn geïmplementeerd.

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. De sectorale ondergrens (norm) bedraagt 25% (Norm Autoriteit Woningcorporaties (AW)). De individuele ondergrens is afhankelijk van het risicoprofiel van de corporatie, maar ligt gemiddeld onder de 25%.
- Loan to value: de hoogte van de leningen in verhouding tot de bedrijfswaarde van het vastgoed. Deze mag nooit meer dan 75% bedragen (norm WSW).

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. De operationele kasstroom moet minimaal 1,4x de rentelasten bedragen (norm WSW).
- Debt Service Coverage Ratio: is de operationele kasstroom voldoende om zowel de rente als de aflossing te betalen. De DSCR dient minimaal 1 te zijn (norm WSW).

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

Gebruik van de achtervang door gemeenten

Het WSW regelt achtervang voor investeringen van corporaties. Van belang is dat gemeenten garant staan voor veel activiteiten van de corporatie. In het verleden sloten zij vaak een generieke overeenkomst. Zij stonden dan garant voor de gehele leningportefeuille. Tegenwoordig kiezen steeds meer gemeenten voor 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.

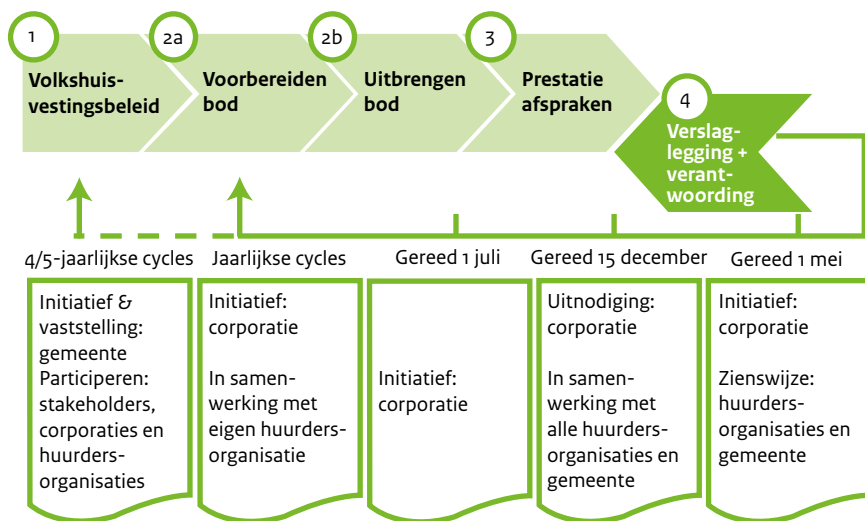
De cyclus van woonvisie tot prestatieafspraken leidt tot extra mogelijkheden op financiële sturing. De corporatie vertaalt het activiteitenprogramma in een financieel plan, waaruit blijkt hoe dit gefinancierd wordt (eigen middelen, geborgde en ongeborgde leningen).

Het plan inclusief de achtervang kan worden getoetst aan WSW-normen. 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.

6

Verlag-
legging en
verant-
woording

6 Verslaglegging en verantwoording



Introductie

Ieder jaar stelt de corporatie een jaarverslag op, waaruit de gemeente en huurdersorganisatie kan opmaken in welke mate de corporatie haar bijdrage heeft geleverd aan het lokale volkshuis-vestingsbeleid. Hierin maakt ze ook duidelijk of zij haar prestatieafspraken is nagekomen. Dit verslag vormt de basis voor een overleg tussen de gemeente, huurdersorganisatie en corporatie, waarbij de realisatie van het volkshuisvestingsbeleid besproken wordt.

De gemeente kan een zienswijze indienen over het jaarverslag. Als gemeente, huurdersorganisatie en corporatie het niet eens worden over de uitvoering van prestatieafspraken, kunnen zij een geschil voorleggen aan de Minister. Deze doet een bindende uitspraak.

Wettelijk kader

Artikel 36a Woningwet artikel 1 en 2: 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.
Artikel 38 Woningwet: De corporatie verstuurt jaarlijks dit volkshuisvestingsverslag 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 30 AMvB: 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.

Proces

- 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 zij opstuurt 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 verantwoordingsinformatie (dVi) in bij de Autoriteit. Deze wordt 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.

Praktische vertaling

Verbinden aan lokale opgave

Doel van deze regeling is dat gemeente en huurdersorganisatie beter zicht krijgen op de inzet van de corporatie zodat deze goed op de lokale opgaven aangesloten blijft. Hiertoe krijgen de partijen van de corporatie inzicht in de behaalde resultaten. Financieel zijn het jaarverslag en de jaarrekening van belang. Hieruit blijkt of de corporatie het financiële gedeelte van het bod heeft gerealiseerd en welke effecten dat heeft gehad op de vermogenspositie. 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 prioriteiten en de uitvoering van de prestatieafspraken.

Daarnaast wordt de dVi openbaar gemaakt.

Naast deze jaarlijkse informatie zal iedere vier jaar een visitatie plaatsvinden. Hierin wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de mate waarin de corporatie haar ambities in lijn brengt met de opgaven in het werkgebied en een bijdrage levert aan deze opgaven.

Dit biedt interessante, diepgaande informatie over het presteren van de corporatie. Het informatierecht geeft de gemeente en huurdersorganisatie bovendien het recht om extra informatie op te vragen.

Wat staat er tenminste in het volkshuisvestingsverslag?

In het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting is geregeld over 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 activiteitenprogramma (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 voorts een overzicht van de met de corporatie verbonden ondernemingen en een uiteenzetting over hun werkzaamheden.

Het evaluatiemoment

Het ligt voor de hand om de prestaties van het voorgaande jaar te behandelen bij het vooruitblikken op het komende jaar, wanneer de corporatie overlegt met haar huurdersorganisatie over het bod. Dan is immers het moment om ambities bij te sturen en aan te scherpen. Denkbaar is om bijvoorbeeld eind mei een dag van het wonen te organiseren met de huurdersorganisatie, gemeente en corporatie om terug en vooruit te blikken. Hierbij kunnen ontwikkelingen in het werkgebied en de sector betrokken worden en gekeken worden welke punten uit de prestatieafspraken aangepast moeten worden. Bij een dergelijke dag zouden ook andere belanghebbenden betrokken kunnen worden. Een aandachtspunt hierbij is dat een deel van de informatie pas rond de zomer beschikbaar komt. Vaak is het jaarverslag pas in mei klaar en de dVi is pas na 1 juli beschikbaar. In de praktijk zal dus ook naar andere informatie gekeken worden, 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). Het dPi bevat ook (voorlopige) informatie over het voorgaande verslagjaar.

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 niethet volkshuisvestelijk beleid 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 volkshuisvestelijkbeleid 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 (bod).

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 volkshuisvestelijk beleid het volgende jaar kunnen gaan uitvoeren. Zij kunnen dan tijdens het overleg afspraken maken. Dit hoeft niet als de gemeente het volkshuisvestelijk beleid 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. Check ook elders in rapport. (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 op het bod 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 volkshuisvestelijk beleid 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 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 volkshuisvestelijk beleid het volgende jaar kunnen gaan uitvoeren. Zij kunnen dan tijdens het overleg afspraken maken. Dit hoeft niet als de gemeente geen volkshuisvestelijk beleid 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 bod 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 bod

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 hun 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 bod, 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 38 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 activiteitenprogramma. In de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 19 wordt de benoemd hoe dit overzicht eruit moet zien. Dit betreft de Prospectieve informatie. Dit overzicht wordt ingericht overeenkomstig 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 36 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

Bijlage bij paragraaf 2.1

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, incl. 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 bijv. peuterzaal, kinderopvang, voor-, tussen- en naschoolse opvang, buurtsporthal, en -complex (zogeheten multifunctionele accommodaties)
- wijksportvoorzieningen
- 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:



