



# WONINGWET IN DE PRAKTIJK PRESTATIEAFSPRAKEN

*VERSIE 2, 20 MEI 2015*

*AANPASSINGEN T.O.V. EERDERE VERSIES IN PAARS*

vereniging van  
**woningcorporaties**



# PRESTATIEAFSPRAKEN

Woningcorporaties maken met gemeenten prestatieafspraken over de activiteiten die corporaties uitvoeren in de gemeente. Dat is niet nieuw, maar het is nu verplicht door de Woningwet. Een nieuw element is de rol van huurderorganisaties, die een volwaardige rol krijgen bij het maken van prestatieafspraken.

## 1. WAT STAAT ER IN DE WET?

- Prestatieafspraken worden gemaakt tussen gemeente, woningcorporatie en huurders op basis van wederkerigheid. Alle partijen committeren zich aan de afspraken en alle partijen kunnen elkaar op de naleving ervan aanspreken.
- Woningcorporaties dragen naar *redelijkheid* bij aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid van een gemeente. Dit wordt in de prestatieafspraken vastgelegd.
- Prestatieafspraken zijn pas **verplicht** als er een gemeentelijke of regionale woonvisie ligt.
- Bij geschillen stelt de minister een commissie in, die de minister adviseert, waarna die een besluit neemt.  
> *Vindplaats: Woningwet, Artikel 42 (p.21)*

## 2. WAT ZIJN DE REGELS RONDOM PRESTATIEAFSPRAKEN?

### DE ROL VAN WONINGCORPORATIES

- Woningcorporaties zijn sowieso verplicht om een overzicht van voorgenomen activiteiten te verstrekken aan de gemeente(n) waarin ze werkzaam zijn. Als er een woonvisie is en prestatieafspraken dus verplicht zijn, dient dit overzicht van activiteiten als basis voor gezamenlijk overeen te komen prestatieafspraken.
- Dit overzicht bevat ten minste:
  - Voorgenomen bouw- en verwervingsplannen, bereikbaarheidsplannen en plannen met betrekking tot de betaalbaarheid van woningen;
  - Voorgenomen plannen m.b.t. maatschappelijk vastgoed en de leefbaarheid (mits onderdeel van prestatieafspraken);
  - Voorgenomen vervreemdingen van woningen en voorgenomen huurverhogingen van woningen boven de huurtoeslaggrens, beiden gespecificeerd naar postcode (cijfers);
  - Voorgenomen duurzaamheidsmaatregelen in woningen en omgeving;
  - Voorgenomen plannen m.b.t. studenten, ouderen, gehandicapten en andere speciale groepen.
- Ook de rijksprioriteiten, zoals vastgesteld door de minister, moeten worden meegenomen in de prestatieafspraken.  
> *Vindplaats: Ontwerpbesluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Artikel 37 (p.16)*
- Corporaties maken hun financiële situatie inzichtelijk voor gemeenten en huurdersorganisaties, zodat die kunnen beoordelen wat de mogelijkheden van een corporatie financieel zijn. Daarvoor heeft Aedes de *transparantietool* ontwikkeld, die op dit moment verder wordt getest en op termijn zal worden uitgerold.

### DE ROL VAN GEMEENTEN

- Het is de bedoeling dat gemeenten een Woonvisie opstellen, voor de eigen gemeente of in regionaal verband. Dat is wettelijk echter niet verplicht.
- Formeel zijn prestatieafspraken echter pas verplicht als er een gemeentelijke of regionale woonvisie ligt en kan een gemeente bij een conflict niet in beroep gaan bij de minister.  
> *Vindplaats: Woningwet, Artikel 42 en 44 (p.21)*

### DE ROL VAN HUURDERS

- Huurders moeten via een vertegenwoordiging als volwaardige partij worden betrokken bij het maken van prestatieafspraken.
- In de wet (artikel 44) staat dat bij het maken van prestatieafspraken, huurdersorganisaties **en** bewonerscommissies worden betrokken. Aedes is voorstander van een praktische interpretatie van de wet, die recht doet aan de betrokkenheid van huurders (zie Achtergrondinformatie 'Huurdersvertegenwoordiging').  
> *Vindplaats: Woningwet, Artikel 43 en 44 (p.22)*



### 3. HOE IS DE NALEVING GEREGELD?

#### GESCHILLEN

- Als er binnen 6 maanden na de start van overleg voor prestatieafspraken geen overeenstemming wordt bereikt, kunnen zowel corporaties, gemeente als huurdersorganisaties een geschil aanspannen.
- In dat geval schakelt de minister een adviescommissie in, die bestaat uit personen die geacht worden de belangen van de drie partijen te behartigen, waarbij nooit één partij een meerderheid heeft. De commissie geeft een (zwaarwegend) advies aan de minister die vervolgens een bindende uitspraak doet.  
> Vindplaats: Woningwet, Artikel 44, lid 4 (p.23) & Ontwerpbesluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Artikel 38 (p.17)

### 4. ACHTERGRONDINFORMATIE

#### HUURDERSVERTEGENWOORDIGING

- In de wet (artikel 44) staat dat bij het maken van prestatieafspraken, huurdersorganisaties en bewonerscommissies worden betrokken. Een strikte uitleg van de wet kan betekenen dat de groep huurders die moet worden uitgenodigd erg groot wordt.
- Om te zorgen voor een goede en werkbare huurdersvertegenwoordiging, is Aedes er een voorstander van om de wet als volgt uit te leggen: de corporatie betreft bij de overleggen over de prestatieafspraken in eerste instantie alleen de huurdersorganisatie. Mocht er geen huurdersorganisatie zijn, dan betreft de corporatie een vertegenwoordiging van een aantal bewonerscommissies. Dit alles vloeit ook voort uit de bepalingen in de Wet Overleg Huurder Verhuurder.
- De huurdersorganisaties worden geacht namens alle huurders te spreken. Daarom doet deze uitleg geen afbreuk aan de geest van de wet, maar wordt het proces wel vereenvoudigd.

### 5. MEER INFORMATIE?

- Het Ministerie van BZK, de VNG, de Woonbond en Aedes stellen (onder begeleiding van Companen) een uitgebreidere handreiking op, waarin de bevoegdheden en procesrollen van alle betrokken partijen worden vastgelegd. Deze handreiking wordt voor alle partijen een hulpmiddel bij het maken van prestatieafspraken. De handreiking wordt medio juni opgeleverd en gepubliceerd op [www.aedes.nl](http://www.aedes.nl)
- In Aedes Magazine nummer 3, 2015 (p.22), wordt ingegaan op twee praktijkvoorbeelden met betrekking tot huurdersorganisaties en prestatieafspraken in Tilburg en Krimpen aan den IJssel.

©2015, Den Haag

**Vormgeving:** Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van  
**woningcorporaties**

