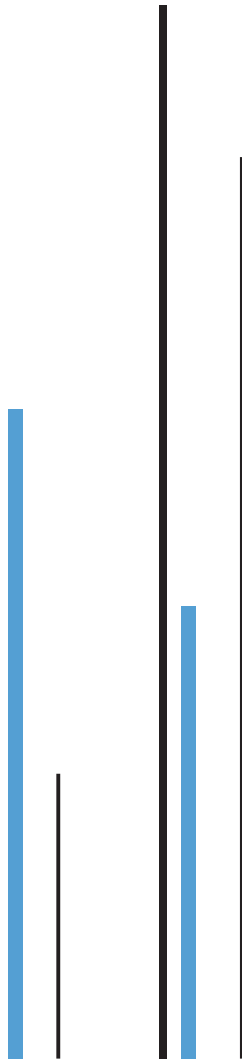


Prestatieafspraken 2014

Inventarisatie en analyse van
prestatieafspraken tussen
woningcorporaties en gemeenten



Prestatieafspraken 2014

Inventarisatie en analyse van prestatieafspraken
tussen woningcorporaties en gemeenten

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

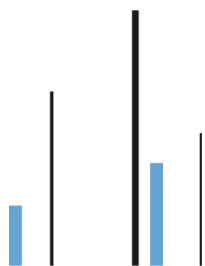
Léon Groenemeijer, Co Poulus

December 2014 | r2014-0044CP | 14224-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

Copyright ABF Research 2014

De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	5
2 Wie maken de prestatieafspraken?.....	7
2.1 Overeenkomsten naar type gemeente	7
2.2 Overeenkomsten naar type corporatie	9
2.3 Overeenkomsten naar de combinatie gemeente-corporatie.....	11
3 Over welke thema's worden prestatieafspraken gemaakt?.....	13
3.1 Onderwerpen en thema's	13
3.2 Verschillen in onderwerpen tussen gemeenten.....	14
3.3 Nadere uitwerking thema's	16
3.4 Veranderingen in de loop der tijd.....	31
3.5 Prestaties van gemeente en/of corporatie?	32
3.6 Belangrijke thema's uit de woonagenda	33
3.7 Beleidsontwikkelingen	34
Bijlage A: Inventarisatie prestatieafspraken.....	35
Bijlage B: Verwerking prestatieafspraken	37
Bijlage C: Aanvullende overzichten van de prestatieafspraken 2014	43



Samenvatting

In dit rapport wordt verslag gedaan van een inventarisatie en analyse van in 2014 geldende prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties.

Verzameling en verwerking van de prestatieafspraken

Uitgangspunt voor deze rapportage vormden de door corporaties en gemeenten gesloten prestatieovereenkomsten over de invulling van het lokale volkshuisvestelijk beleid. In totaal zijn 320 documenten geanalyseerd, waarbij het vaak gaat om multilaterale overeenkomsten. Totaal gaat het hier dan ook om 654 overeenkomsten, geteld op het niveau van één gemeente en één corporatie.

De verzamelde prestatieovereenkomsten hebben betrekking op 85% van het corporatiebezit. Van de 654 overeenkomsten zijn er 583 nog geldig in 2014 (77% van het bezit). Deze overeenkomsten vormen de kern van deze rapportage (zie verder bijlage A; overzicht A.2). Op basis van deze soms zeer uitgebreide documenten wordt hier een sterk gecomprimeerd beeld geschetst van onderwerpen en thema's waaraan gemeentebestuurders en corporatiedirecteuren zich verbonden hebben (zie daarvoor verder bijlage B).

Wie maken de prestatieafspraken

De grote steden (G4) hebben allen een geldige prestatieovereenkomst met één of meer corporaties gemaakt. In de kleinere gemeenten is dat minder vaak het geval. Bij gemeenten boven 100.000 inwoners is er in 87% van de gevallen een geldige overeenkomst, terwijl gemeenten met minder dan 20.000 inwoners slecht in 57% van de gevallen een geldige overeenkomst blijken te hebben. Bij corporaties is een vergelijkbaar beeld te zien: van de corporaties met minder dan 5.000 woningen sluit slechts 60% een overeenkomst, tegenover 100% bij corporaties met 25.000 of meer woningen.

Verder zijn er meer prestatieafspraken gemaakt in de Zuidvleugel van de Randstad dan in de Noordvleugel of de Brabantse stedelijke regio's. In de Zuidvleugel zijn overigens veel regionale afspraken gemaakt; bijvoorbeeld in de Stadsregio Rotterdam-Rijnmond, in Haaglanden en in de Drechtsteden. Verder valt op dat in de Krimpregio Noordoost-Groningen alle gemeenten een prestatieovereenkomst (in regionaal verband) hebben ondertekend terwijl dat in de andere Krimpregio's minder het geval is. De situatie op de woningmarkt leidt blijkbaar niet altijd tot het maken of juist niet maken van afspraken.

Over welke thema's worden afspraken gemaakt

Er zijn zeven hoofdthema's geformuleerd waarover afspraken gemaakt zouden kunnen zijn. Al deze relatief abstract geformuleerde thema's komen aan bod in vrijwel alle onderzochte prestatieafspraken. Maar de verdere uitwerking en benoeming van meer specifieke punten verschilt. Schema S.1 biedt een overzicht.

Het eerste hoofdthema "samenwerking" wordt benoemd in 99% van alle documenten (dit percentage is terug te vinden in de kolom met blauwe balkjes). De uitwerking daarvan loopt echter uiteen. Over evaluatie van de afspraken zelf wordt in 76% van de documenten een afspraak gemaakt en over informatie-uitwisseling in 65% van de documenten. Duidelijk is dat de specifieke invulling van de hoofdthema's verschilt waardoor de meer specifieke subthema's minder frequent benoemd worden.

In dit overzicht zijn per hoofdthema de belangrijkste subthema's vermeld. Van ieder subthema is verder aangegeven op welke plaats van de "Top-10" dat subthema staat.

Figuur S.1: Overzicht van hoofdthema's en meest benoemde subthema's in de prestatieafspraken geldig in 2014

	geen afspraak	benoemde intentie	proces afspraak	concrete afspraak	% afspraak	afspraken concreet	%
1 Samenwerking	5	2	362	214	99%	37%	
Met gemeente over evaluatie prestatieafspraken (Nr 6 in Top-10)	138	2	376	67	76%	15%	
Met gemeente over informatie-uitwisseling (Nr 10 in Top-10)	203	9	293	78	65%	21%	
2 Nieuwbouw	15	29	161	378	97%	67%	
Nieuwbouw van woningen algemeen (Nr 2 in Top-10)	64	40	249	230	89%	44%	
3 Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad	14	17	191	361	98%	63%	
Omvang doelgroep / kernvoorraad (Nr 4 in Top-10)	89	67	230	197	85%	40%	
Verkoop van huurwoningen (Nr 9 in Top-10)	197	47	171	168	66%	44%	
4 Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad	11	7	245	320	98%	56%	
Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk (Nr 5 in Top-10)	91	24	308	160	84%	33%	
5 De huisvesting van doelgroepen	7	10	216	350	99%	61%	
Ouderen, nultredenwoningen, levensloopbestendige won (Nr 8 in Top-10)	190	71	177	145	67%	37%	
Wonen met zorg, woonzorgcentrum, woonzorgzone (Nr 7 in Top-10)	165	68	243	107	72%	26%	
6 De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad	14	24	201	344	98%	60%	
Woningverbetering, Energetische woningverbetering (Nr 1 in Top-10)	62	64	200	257	89%	49%	
7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	20	18	336	209	97%	37%	
Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, SV (Nr 3 in Top-10)	67	50	361	105	89%	20%	

Typering van de afspraken

In de overeenkomsten overheersen veruit de benoemde intenties. Bij vrijwel ieder (sub)thema zijn opmerkingen gemaakt die het karakter hebben van een intentie. Aanvullend daarop kan er sprake zijn van procesafspraken en/of concreet uitgewerkte afspraken op datzelfde (sub)thema. De mate waarin de prestatieafspraken concreet zijn is beperkt. Dat geldt zowel voor verschillende hoofdthema's als voor de meer specifieke onderwerpen.

Verschillen tussen gemeenten

Voor de meeste subthema's geldt dat ze even vaak benoemd worden in de afspraken zoals die gemaakt zijn door de G4, de G27 of de andere gemeenten. Slechts bij een beperkt aantal thema's is dat anders. Zo krijgt samenwerking met bewoners veel aandacht bij de G27, komt de nieuwbouw van middeldure woningen vaker voor bij de G4, en hebben kleinere gemeenten het vaker over de huisvesting van statushouders.

Ontwikkelingen in de tijd

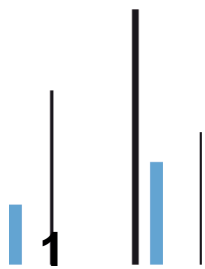
In de nieuwere prestatieovereenkomsten (startend vanaf 2013) staat leefbaarheid niet meer zo bovenaan als het geval is in de oudere overeenkomsten. Wel is dit thema vaker concreet uitgewerkt. De focus bij de nieuwe afspraken ligt op de omvang van de doelgroep en de kernvoorraad, de nieuwbouw in het algemeen, woonruimteverdeling en woningverbetering.

Prestaties van corporaties en gemeenten

Aan de overeenkomsten 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, maar het verschil is beperkt: gemiddeld worden 23 van de 66 sub-thema's benoemd bij de corporatie en 19 van de 66 subthema's bij de gemeente. Verder is 27% van de corporatieprestaties concreet uitgewerkt tegen 18% van de gemeentelijke afspraken.

Thema's uit de (concept) Woonagenda sociale huursector

Speciale aandacht gaat uit naar de thema's die vallen onder de (concept) Woonagenda sociale huursector. BZK is in gesprek met het veld om prioriteiten te benoemen, die hun weerslag zouden moeten krijgen in prestatieafspraken. Het zijn thema's die nagenoeg overal spelen of zouden moeten spelen. De Woonagenda is weliswaar nog in ontwikkeling, maar de prioritaire thematiek wordt in deze analyse al meegenomen.



Inleiding

In dit rapport wordt verslag gedaan van een inventarisatie en analyse van in 2014 geldende prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties.

Achtergrond van de prestatieafspraken

Met de verzelfstandiging van woningcorporaties in de jaren negentig is het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties gestart. Volgens het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) dienen corporaties het volkshuisvestingsbeleid van gemeenten in acht te nemen. Het maken van prestatieafspraken is echter niet verplicht en er zijn ook geen eisen vastgesteld waaraan prestatieafspraken zouden moeten voldoen. In het kader van de Herziening van de Woningwet wordt er wel gesproken over het maken van “bindende prestatieafspraken”.

Overzicht van de prestatieafspraken

Corporaties worden geacht kopieën van prestatieovereenkomsten aan het Ministerie te zenden in het kader van de levering van de zogeheten ‘Prospectieve informatie’ (dPi; BBSH). In de praktijk gebeurt dit niet altijd en vaak worden de documenten geruime tijd na het ondertekenen er van aangeleverd. Daarom zijn aanvullend overeenkomsten gezocht. Met name via gemeentelijke websites zijn er veel overeenkomsten gevonden. In bijlage A is meer informatie te vinden over de inventarisatie. De overeenkomsten in de database hebben betrekking op 85% van het corporatiebezit.

Verwerking van de afspraken

Het is beslist geen sinecure geweest is om uit de stapels papier (soms 100+ pagina’s per prestatieovereenkomst) te komen tot dit overzicht. De hierbij gevolgde werkwijze is in bijlage B beschreven. Duidelijk mag zijn dat dit rapport een sterk gecomprimeerd beeld geeft van de enigszins bonte wereld van prestatieafspraken. Getracht is voor dit rapport de documenten waarin deze afspraken zijn vastgelegd terug te brengen tot cijfers die aangeven of over een bepaald onderwerp afspraken gemaakt zijn en wat voor soort afspraak er gemaakt is. Daarmee biedt dit rapport een beeld van onderwerpen en thema’s waaraan gemeentebestuurders en corporatiedirecteuren zich verbonden hebben.

Leeswijzer

In dit rapport zijn nog twee hoofdstukken opgenomen plus een aantal bijlagen.

- In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de (soort) gemeenten en corporaties die afspraken maken. Dit hoofdstuk laat zien waar frequent en waar minder frequent afspraken gemaakt zijn.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de thema’s die in de prestatieovereenkomsten aan de orde komen. Daar wordt een zevental hoofdthema’s nader uitgewerkt. Per (sub) thema wordt aangegeven hoe frequent concrete afspraken gemaakt zijn. Op basis hiervan wordt verder aandacht geschonken aan verschillen tussen gemeenten, mogelijke veranderingen in de overeenkomsten in de loop der tijd alsmede aan belangrijke thema’s uit de woonagenda sociale huursector.

- In de bijlagen A en B wordt de aanpak beschreven van dit onderzoek: de wijze waarop prestatieafspraken verzameld zijn (A) en nader geanalyseerd (B).
- Bijlage C tenslotte bevat uitgebreide tabellen die aansluiten bij hoofdstuk 3.

Wie maken de prestatieafspraken?

2.1 Overeenkomsten naar type gemeente

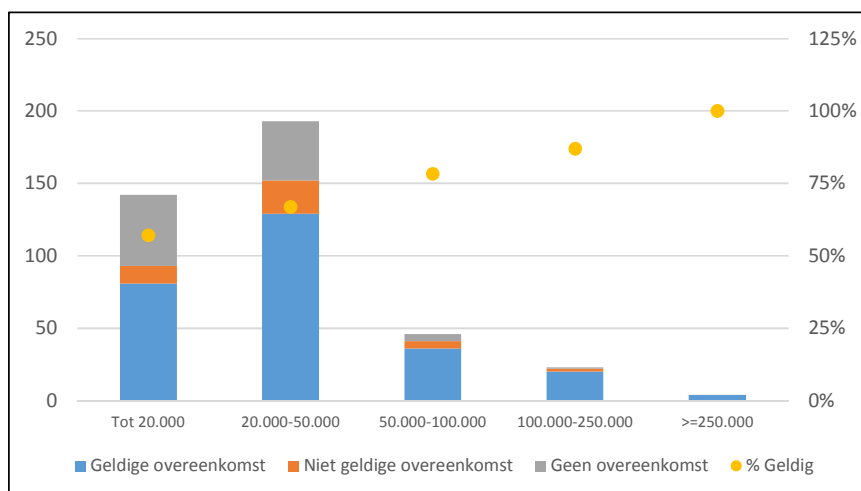
De gevonden documenten hebben betrekking op 312 gemeenten. Dit betekent dat 96 (van de 408 gemeenten die er in 2013 bestonden) geen prestatieovereenkomst hebben gesloten. Bij de inventarisatie zijn ontbrekende gemeenten aangeschreven: 28 hebben aangegeven geen overeenkomst te hebben en 64 hebben niet gereageerd. Tot slot zijn er 4 gemeenten die in principe buiten de scope van dit onderzoek vallen omdat er minder dan 100 corporatiewoningen staan (zie kader).

Gemeenten met minder dan 100 corporatie woningen

Het gaat hier om de gemeenten Ameland en Renswoude zonder corporatiewoningen alsmede Opmeer en Rozendaal met een zeer beperkt aantal woningen. In de eerste drie gemeenten is een gemeentelijk woningbedrijf actief. In Rozendaal blijken wel prestatieafspraken gemaakt te zijn. Maar deze zijn vanwege de late toezending, niet meer in de analyse meegenomen. Koggenland en Westvoorne beschikken overigens ook over een gemeentelijk woonbedrijf dat een groot deel van de sociale huursector in deze gemeenten bezit.

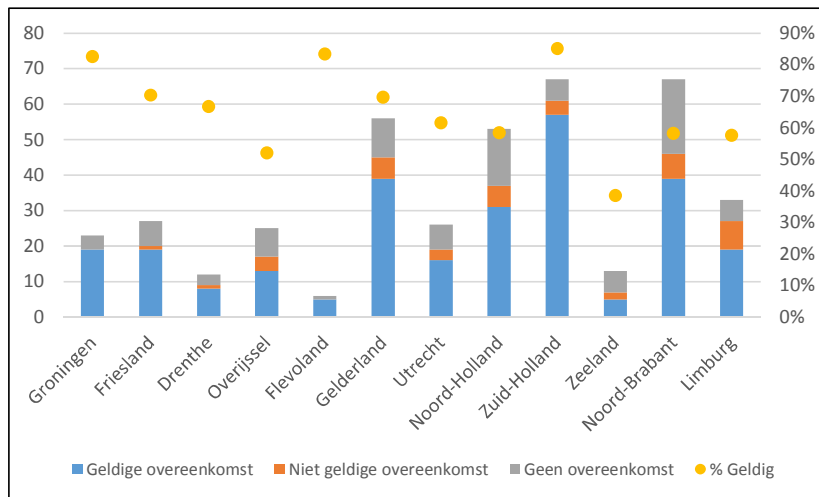
Van de 312 gemeenten met één of meerdere prestatieovereenkomsten, zijn er 270 met minimaal één in 2014 geldige overeenkomst. Bij 42 gemeenten zijn dus wel prestatieovereenkomsten aangetroffen, maar deze zijn niet vernieuwd of verlengd. Met name bij kleinere gemeenten komt het vaker voor dat er géén overeenkomsten gesloten zijn, of dat ze niet meer geldig zijn. Bij de grotere gemeenten zijn er relatief meer geldige overeenkomsten. De 270 gemeenten met een in 2014 geldige overeenkomst vormen 65% van het totaal aantal gemeenten. Verder staat in deze 270 gemeenten 77% van de totale woningvoorraad.

Figuur 2.1: Aantal gemeenten naar aantal inwoners en aanwezigheid van prestatieafspraken, 2014



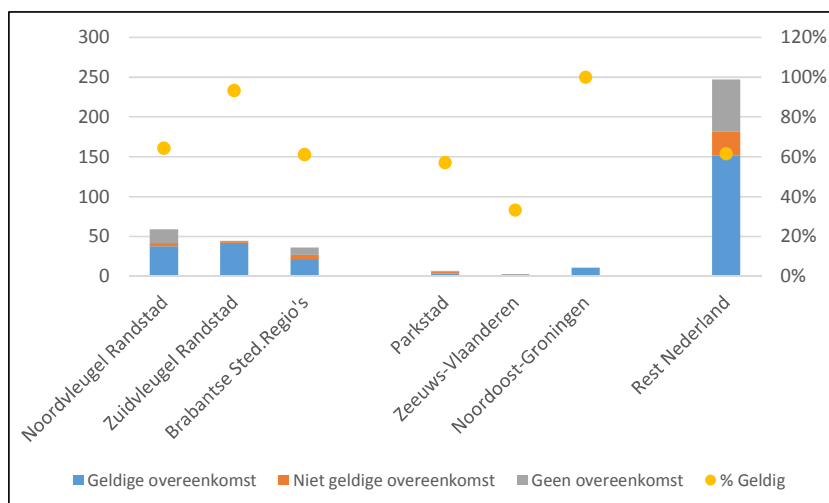
Kijkend per provincie, blijken relatief veel geldige afspraken gemaakt te zijn in Groningen, Flevoland en Zuid-Holland. Daarentegen zijn er juist relatief weinig geldige afspraken in Zeeland.

Figuur 2.2: Aantal gemeenten naar provincie en aanwezigheid van prestatieafspraken, 2014



Dit beeld is terug te vinden indien naar specifieke regio's wordt gekeken. In Noordoost-Groningen hebben alle gemeenten een overeenkomst afgesloten. In Zeeuws-Vlaanderen geldt dat maar voor één van de drie gemeenten. Er zijn dus grote verschillen tussen de krimpregio's. In de Zuidvleugel van de Randstad hebben bijna alle gemeenten (93%) een geldige prestatieovereenkomst. Dat is meer dan in de Noordvleugel (64%) of in de Brabantse stedelijke regio's (61%).

Figuur 2.3: Aantal gemeenten naar regio en aanwezigheid van prestatieafspraken, 2014



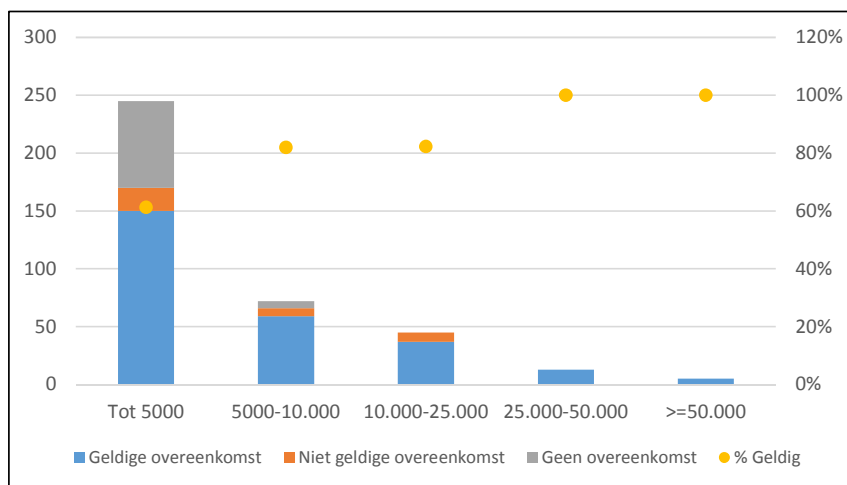
Tenslotte is het zo dat alle G4 gemeenten (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) een geldige overeenkomst hebben. Bij de G27 geldt dat voor 21 van de 27 gemeenten. Verder is bij vijf van de G27 gemeenten de overeenkomst niet meer geldig en heeft één gemeente helemaal geen overeenkomst.

2.2 Overeenkomsten naar type corporatie

Bij de prestatieovereenkomsten zijn 299 corporaties betrokken. Van deze 299 corporaties zijn er 264 die minimaal één geldige overeenkomst hebben en 35 voor wie de prestatieovereenkomst niet meer geldig is. Deze 264 corporaties omvatten 70% van het totaal aantal van 380 corporaties¹ die eind 2012 bestonden en zij bezitten 86% van het totale corporatiebezit.

Bij de kleinere corporaties (met minder dan 5000 woningen) komt het vaker voor dat er geen afspraken gemaakt zijn of dat ze niet meer geldig zijn. Bij de grotere corporaties (met meer dan 25.000 woningen) hebben alle corporaties in 2014 geldige prestatieafspraken.

Figuur 2.4: Aantal corporaties naar aantal woningen en aanwezigheid van prestatieafspraken,

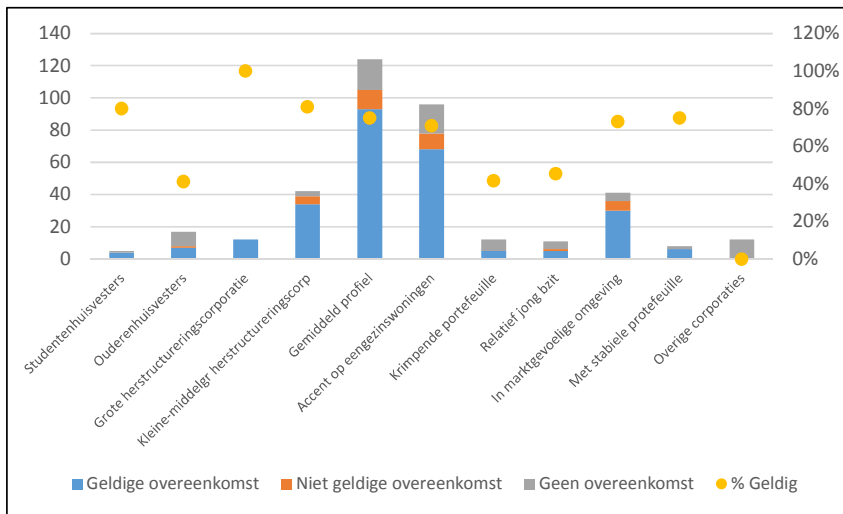


Uitgaande van de CFV typologie, zijn er relatief veel prestatieafspraken gemaakt door de grote herstructureringscorporaties: die hebben allemaal dit soort afspraken gemaakt. Relatief weinig afspraken zijn gemaakt door de ouderenhuisvesters, corporaties met een krimpende portefeuille en corporaties met een relatief jong bezit.²

¹ Daarvan hadden er 8 een bezit dat minder dan 100 woningen telde.

² In de CFV typologie worden corporaties ingedeeld in een elftal referentiegroepen die op diverse kenmerken een vergelijkbare achtergrond hebben. De referentiegroep 11 'Overige corporaties' is gereserveerd voor atypische corporaties die niet goed in één van de overige groepen passen.

Figuur 2.5: Aantal corporaties naar CFV typologie en aanwezigheid van prestatieafspraken,



2.3 Overeenkomsten naar de combinatie gemeente-corporatie

In bijlage A is uitgebreid aangegeven hoeveel documenten verwerkt zijn en op hoeveel unieke combinaties van één gemeente en één corporatie de afspraken betrekking hebben. In bijgaand overzicht staan de cijfers.

Figuur 2.6: Overzicht van documenten en gebieden met prestatieovereenkomsten

Corporatiebezit	Aantal	Omschrijving
	320	Bruikbare documenten
	197	- waarvan tussen 1 gemeente en 1 corporatie (197)
	112	- waarvan tussen 1 gemeente en meerdere corporaties (312)
	2	- waarvan tussen meerdere gemeenten en 1 corporatie (4)
	9	- waarvan tussen meerdere gemeenten en meerdere corporaties (121)
	654	Prestatieovereenkomsten (1 gemeente * 1 corporatie)
	71	- waarvan niet geldig in 2014
	583	Prestatieovereenkomsten (1 gemeente * 1 corporatie) geldig in 2014
	65	- waarvan overlappend (regio-gemeente)
	518	Unieke combinaties (1 gemeente * 1 corporatie) met overeenkomst geldig in 2014
77%	518	Combinaties (>=100 woningen) met een geldige prestatieovereenkomst in 2014
8%	69	Combinaties (>=100 woningen) met een niet meer geldige prestatieovereenkomst in 2014
14%	454	Combinaties (>=100 woningen) met (waarschijnlijk) geen prestatieovereenkomst of niet gevonden
99%	1041	- waarvan combinaties >= 100 woningen
1%	728	- waarvan combinaties < 100 woningen
100%	1769	Combinaties (1 gemeente * 1 corporatie)

Bilaterale en multilaterale afspraken

Uit dit overzicht blijkt dat **197** bruikbare documenten, betrekking hebben op een prestatieovereenkomst tussen één gemeente en één corporatie: dat zijn **197** overeenkomsten. Daarnaast zijn er **112** documenten waarin één gemeente met gemiddeld bijna drie corporaties een overeenkomst afsluit, in totaal gaat het hier om **312** overeenkomsten. Verder zijn er **2** documenten waarin twee gemeenten met één corporatie een overeenkomst afsluiten: totaal **4** overeenkomsten. De resterende **9** overeenkomsten zijn regionale overeenkomsten waarin gemiddeld vijftien partijen (meerdere gemeenten en meerdere corporaties) betrokken zijn. Dat levert **121** bilaterale overeenkomsten op.

De hier **genoemde documenten** tellen op tot de in de tabel genoemde **320** bruikbare documenten, die in totaal optellen tot **654** bilaterale overeenkomsten tussen één gemeente en één corporatie.

Regionale afspraken

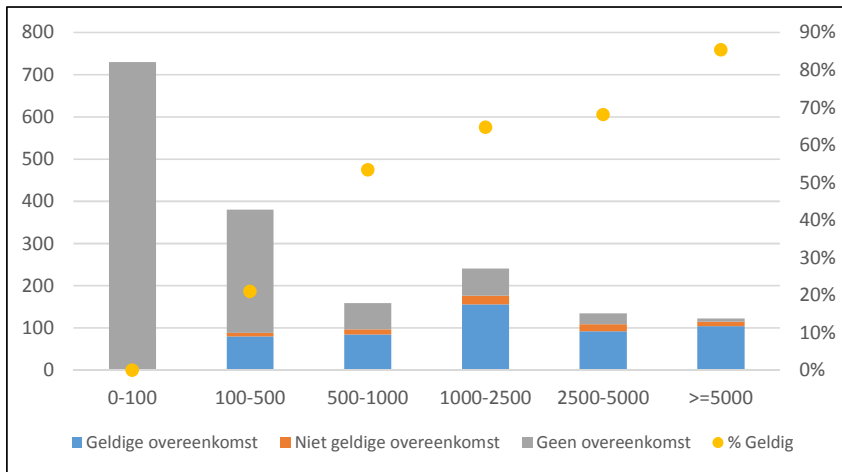
Totaal zijn negen regionale overeenkomsten (geldig in 2014) aangetroffen. Hierbij zijn steeds meerdere gemeenten en meerdere corporaties betrokken. Het gaat om afspraken in onder andere:

- De regio Haaglanden,
- De Westelijke Mijnstreek,
- De Stadsregio Rotterdam-Rijnmond,
- De Krimpregio's Eemdelta en Oost Groningen,
- De regio Drechtsteden.

De afspraken waarbij de meeste gemeenten betrokken zijn, zijn gemaakt in de Stadsregio Rotterdam-Rijnmond (waar 15 gemeenten en 18 corporaties een overeenkomst getekend hebben) en de regio Haaglanden (waar 9 gemeenten en 15 corporaties betrokken zijn in de overeenkomst).

Wanneer op basis van het corporatiebezit in de gemeente een overzicht gemaakt wordt, blijkt dat er relatief weinig overeenkomsten afgesloten zijn indien de omvang van het corporatiebezit in de betreffende gemeente gering is. Situaties waarin een corporatie minder dan 100 woningen binnen een gemeente bezit, zijn buiten beschouwing gelaten. Waar een corporatie 100 tot 500 woningen in een gemeente bezit, blijkt dat er in 20% van de gevallen een geldige overeenkomst ligt. Maar is het aantal woningen van de corporatie in een bepaalde gemeente groter, dan zijn er duidelijk vaker afspraken gemaakt. Daar waar corporaties meer dan 5.000 woningen hebben, ligt er in 85% van de gevallen een geldige prestatieovereenkomst.

Figuur 2.7: Aantal combinaties van corporatie-en-gemeente naar omvang van het corporatiebezit in die gemeente en aanwezigheid van prestatieafspraken,



3

Over welke thema's worden prestatieafspraken gemaakt?

3.1 Onderwerpen en thema's

Om de prestatieafspraken te kunnen typeren, zijn zeven hoofdthema's benoemd. Binnen ieder thema zijn meerdere subthema's benoemd waarop de prestatieafspraken gescreend zijn. Verder is er een categorie overig die met name betrekking heeft op garantstelling, lening, borging, subsidies e.d.. Totaal heeft dat geresulteerd in een lijst van 66 subthema's.

Wanneer de prestatieafspraken op deze hoofdthema's bezien worden, blijkt dat in vrijwel alle prestatieovereenkomsten deze hoofdthema's (die breed geformuleerd zijn) aan bod komen. In figuur 3.1 staat een eerste overzicht. Dit overzicht en alle overzichten in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op de 583 in 2014 geldige afspraken tussen één gemeente en één corporatie (zie verder bijlage A).

Per hoofdthema is aangegeven in hoeveel gevallen er geen afspraken gemaakt zijn en in hoeveel gevallen wel. Het aandeel van de overeenkomsten waarbij dit thema opgenomen is, is in de één-na-laatste kolom weergegeven als percentage met daarbij een blauw balkje, waaruit in één oogopslag duidelijk moet worden of het betreffende thema vaak benoemd is. Deze hoofdthema's scoren allemaal bijna 100%.

Als er een afspraak gemaakt is, is verder aangegeven in hoeverre deze afspraak geclassificeerd is als een benoemde intentie, als procesafpraak dan wel als concrete afspraak. Het aandeel van de afspraken dat concreet ingevuld is, is opnieuw als percentage vermeld, en wel in de laatste kolom. Daar is met een rood balkje aangegeven in hoeverre een onderwerp concreet is ingevuld.

Figuur 3.1: Overzicht prestatieafspraken naar thema, 2014

	geen afspraak	benoemde intentie	proces afspraak	concrete afspraak	% afspraak	% afspraken concreet
1 Samenwerking	5	2	362	214	99%	37%
2 Nieuwbouw	15	29	161	378	97%	67%
3 Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad	14	17	191	361	98%	63%
4 Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad	11	7	245	320	98%	56%
5 De huisvesting van doelgroepen	7	10	216	350	99%	61%
6 De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad	14	24	201	344	98%	60%
7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	20	18	336	209	97%	37%
9 Overige (garantstelling, lening, borg, subsidie e..d.)	361	13	174	35	38%	16%

Typering van de afspraken

In de overeenkomsten overheersen veruit de benoemde intenties. Bij vrijwel ieder (sub)thema zijn opmerkingen gemaakt die het karakter hebben van een intentie. Aanvullend daarop kan er sprake zijn van procesafspraken en/of concreet uitgewerkte afspraken op datzelfde (sub)thema. In dit rapport is uitgegaan van een hiërarchische benadering. Als er op een (sub)thema een concrete afspraak gemaakt is, dan is dat (sub)thema geclassificeerd als concreet, ook al zijn er daarnaast minder concrete punten benoemd. Dit leidt ertoe dat een (sub)thema enkel geclassificeerd wordt als "benoemde intentie" indien er geen verdere uitwerking aan dat (sub)thema gegeven is met een procesafpraak en/of een concrete uitspraak.

Hieruit blijkt dat het thema samenwerking en het thema leefbaarheid slechts in 37% van de prestatieafspraken ook concreet is ingevuld. De meerderheid van de afspraken op deze thema's blijven dus beperkt tot een intentie of een agenderende opmerking. Nieuwbouw, de ontwikkeling van de voorraad, huisvesting van doelgroepen en de kwaliteit van de voorraad is in bijna 2/3^e van de afspraken concreet uitgewerkt.

De meer algemene conclusie bij dit eerste overzicht is dat de zeer algemeen geformuleerde hoofdthema's herkenbaar zijn in vrijwel alle prestatieafspraken, maar dat ze lang niet allemaal concreet uitgewerkt zijn.

Wordt er een slag dieper gekeken naar de 66 subthema's dan blijkt dat er veel meer verschillen zijn tussen de diverse documenten. In bijlage C is een volledig overzicht opgenomen van alle 66 subthema's. Hier in figuur 3.2 is de "Top-10" van afspraken samengevat.

Hieruit blijkt dat afspraken over woningverbetering, nieuwbouw en leefbaarheid het meest frequent aan bod komen in de documenten. In bijna 90% van alle prestatieovereenkomsten zijn er afspraken over deze onderwerpen gemaakt. Daarbij is woningverbetering het meest frequent concreet uitgewerkt (49% van de gemaakte afspraken). Leefbaarheid wordt maar af en toe concreet uitgewerkt; evenals de evaluatie van de afspraken en de informatie-uitwisseling.

Figuur 3.2: Top-10 van meest benoemde prestatieafspraken naar subthema, 2014

	geen afspraak	benoemde intentie	proces afspraak	concrete afspraak	% afspraak	% afspraken concreet
1 Woningverbetering, Energetische woningverbetering	62	64	200	257	89%	49%
2 Nieuwbouw van woningen algemeen	64	40	249	230	89%	44%
3 Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, SV	67	50	361	105	89%	20%
4 Omvang doelgroep / kernvoorraad	89	67	230	197	85%	40%
5 Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	91	24	308	160	84%	33%
6 Met gemeente over evaluatie prestatieafspraken	138	2	376	67	76%	15%
7 Wonen met zorg, woonzorgcentrum, woonzorgzone	165	68	243	107	72%	26%
8 Ouderen, nultredenwoningen, levensloopbestendige won	190	71	177	145	67%	37%
9 Verkoop van huurwoningen	197	47	171	168	66%	44%
10 Met gemeente over informatie-uitwisseling	203	9	293	78	65%	21%

3.2 Verschillen in onderwerpen tussen gemeenten

Aanvullend is nagegaan in welke mate er verschillen zijn tussen gemeenten in de subthema's waarover afspraken gemaakt worden. In bijlage C is een overzicht opgenomen waarin per subthema is weergegeven hoe vaak dat onderwerp benoemd is bij de G27, de G4 en de overige gemeenten.

Uit dat overzicht komt een beeld naar voren dat er geen grote verschillen zijn. Voor de meeste subthema's geldt dat ze net zo frequent of net zo zelden benoemd worden in de afspraken zoals die gemaakt zijn door de G4, de G27 of andere gemeenten. Slechts bij een beperkt aantal thema's is dat anders. Deze thema's komen opvallend vaak of opvallend weinig voor bij de ene groep of de andere groep gemeenten. Deze thema's zijn in de bijlage rood gekleurd en het gaat om:

- Samenwerking met bewoners (G4 30%, overige gemeenten 50% en G27 71%)
- Nieuwbouw van middel dure huurwoningen (G4 64% G27 24% en overige gemeenten 19%)
- Nieuwbouw differentiatie (G4 78%, overige gemeenten 30% en G27 17%)
- Statushouders (G4 13%, G27 44% en overige gemeenten 64%)
- Doorstroming (G4 81%, overige gemeenten 40% en G27 33%)
- Lokale energieopwekking (G4 53%, G27 38% en overige gemeenten 22%).

Voor de overige thema's overheerst echter het beeld van vergelijkbaarheid in de mate waarover afspraken gemaakt zijn. Hoe groot de overeenkomsten zijn mag ook blijken uit de "Top-10" van onderwerpen bij de verschillende gemeenten. In grote lijnen blijken deze "Top-10"s zeer vergelijkbaar. In de navolgende paragrafen wordt daar verder op ingegaan.

Belangrijke onderwerpen in de G4

In de vier grootste gemeenten van ons land, zijn totaal 47 prestatieovereenkomsten (tussen één gemeente en één corporatie) van kracht. In die overeenkomsten is vrijwel altijd aandacht geschonken aan de thema's:

1. Omvang doelgroep / kernvoorraad 98% (landelijk op 4 met 85%)
Voor 50% concreet ingevuld (landelijk 40% concreet)
2. Nieuwbouw 96% (landelijk op 2 met 89%)
Voor 40% concreet ingevuld (landelijk 44% concreet)
3. Woningverbetering 94% (landelijk op 1 met 89%)
Voor 50% concreet ingevuld (landelijk 49% concreet)

Verschillen met de landelijk Top-10 zijn daarmee beperkt. Daarnaast zijn de afspraken ook bij de G4 slechts in beperkte mate concreet uitgewerkt.

Figuur 3.3: Top-10 van meest benoemde prestatieafspraken in de G4 naar subthema, 2014

	geen afspraak	benoemde intentie	proces afspraak	concrete afspraak	% afspraak	afspraken concreet	%
1 Omvang doelgroep / kernvoorraad	1	7	16	23	98%	50%	
2 Nieuwbouw van woningen algemeen	2	0	27	18	96%	40%	
3 Woningverbetering, Energetische woningverbetering	3	0	22	22	94%	50%	
4 Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	5	0	18	24	89%	57%	
5 Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, SV	6	10	20	11	87%	27%	
6 Doorstroming, seniorenmakelaar, scheefwoning en ouderen	9	13	14	11	81%	29%	
7 Nieuwbouw differentiatie (type, prijs, woonmilieu)	10	17	16	4	79%	11%	
8 Nieuwbouw van sociale huurwoningen	15	5	5	22	68%	69%	
9 Aanbiedingsafspraken, slaagkansen	15	2	11	19	68%	59%	
10 Overige afspraken mbt doelgroepen	15	11	21	0	68%	0%	

Belangrijke onderwerpen in de G27

In de G27 gemeenten, zijn totaal 78 prestatieovereenkomsten (tussen één gemeente en één corporatie) van kracht. In die overeenkomsten is vrijwel altijd aandacht geschonken aan de thema's:

1. Woningverbetering 97% (landelijk op 1 met 89%)
Voor 61% concreet ingevuld (landelijk 49% concreet)
2. Leefbaarheid 92% (landelijk op 3 met 89%)
Voor 33% concreet ingevuld (landelijk 20% concreet)
3. Nieuwbouw van woningen 81% (landelijk op 2 met 89%)
Voor 51% concreet ingevuld (landelijk 44% concreet)

Opnieuw is het verschil met de landelijke Top-10 klein. Wel lijken de afspraken hier iets frequenter dan gemiddeld concreet ingevuld te zijn.

Figuur 3.4: Top-10 van meest benoemde prestatieafspraken in de G27 naar subthema, 2014

	geen afspraak	benoemde intentie	proces afspraak	concrete afspraak	% afspraak	afspraken concreet	%
1 Woningverbetering, Energetische woningverbetering	2	15	15	46	97%	61%	
2 Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, SV	6	8	40	24	92%	33%	
3 Nieuwbouw van woningen algemeen	15	3	28	32	81%	51%	
4 Omvang doelgroep / kernvoorraad	16	0	15	47	79%	76%	
5 Verkoop van huurwoningen	21	11	17	29	73%	51%	
6 Overige afspraken mbt doelgroepen	21	11	40	6	73%	11%	
7 Met bewoners, bewonersparticipatie, huurdersoverleg	23	16	28	11	71%	20%	
8 Wonen met zorg, woonzorgcentrum, woonzorgzone	23	8	29	18	71%	33%	
9 Ouderen, nultredenwoningen, levensloopbestendige won	26	9	8	35	67%	67%	
10 Met gemeente over informatie-uitwisseling	28	0	44	6	64%	12%	

Belangrijke onderwerpen in de overige gemeenten

In de overige gemeenten, zijn totaal 458 prestatieovereenkomsten (tussen één gemeente en één corporatie) geldig. In die overeenkomsten is vrijwel altijd aandacht geschonken aan de thema's:

1. Nieuwbouw van woningen 90% (landelijk op 2 met 89%)
Voor 44% concreet ingevuld (landelijk 44% concreet)
2. Woonruimteverdeling 88% (landelijk op 5 met 84%)
Voor 29% concreet ingevuld (landelijk 33% concreet)
3. Leefbaarheid 88% (landelijk op 3 met 89%)
Voor 17% concreet ingevuld (landelijk 20% concreet)

De overige gemeenten bepalen resp. volgen hiermee sterk het landelijk gemiddelde beeld.

Figuur 3.5: Top-10 van meest benoemde prestatieafspraken in de overige gemeenten naar subthema, 2014

	geen afspraak	benoemde intentie	proces afspraak	concrete afspraak	% afspraak	afspraken concreet	%
1 Nieuwbouw van woningen algemeen	47	37	194	180	90%	44%	
2 Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	55	24	263	116	88%	29%	
3 Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, SV	55	32	301	70	88%	17%	
4 Woningverbetering, Energetische woningverbetering	57	49	163	189	88%	47%	
5 Omvang doelgroep / kernvoorraad	72	60	199	127	84%	33%	
6 Met gemeente over evaluatie prestatieafspraken	90	2	317	49	80%	13%	
7 Wonen met zorg, woonzorgcentrum, woonzorgzone	118	52	214	74	74%	22%	
8 Ouderen, nultredenwoningen, levensloopbestendige won	139	56	162	101	70%	32%	
9 Verkoop van huurwoningen	151	35	149	123	67%	40%	
10 Met gemeente over informatie-uitwisseling	152	1	233	72	67%	24%	

3.3 Nadere uitwerking thema's

In de navolgende paragrafen worden de zeven hoofdthema's meer in detail gezien. Per hoofdthema wordt een overzicht gegeven van de diverse subthema's. Bij ieder subthema wordt aangegeven hoe frequent ze benoemd zijn. Daarbij wordt wederom onderscheid gemaakt tussen de G27, G4 en de overige gemeenten. Op deze manier wordt duidelijk in welke mate bepaalde subthema's leven bij de verschillende soorten van gemeenten. Bovendien wordt per subthema nagegaan in welke mate de afspraken concreet zijn uitgewerkt.

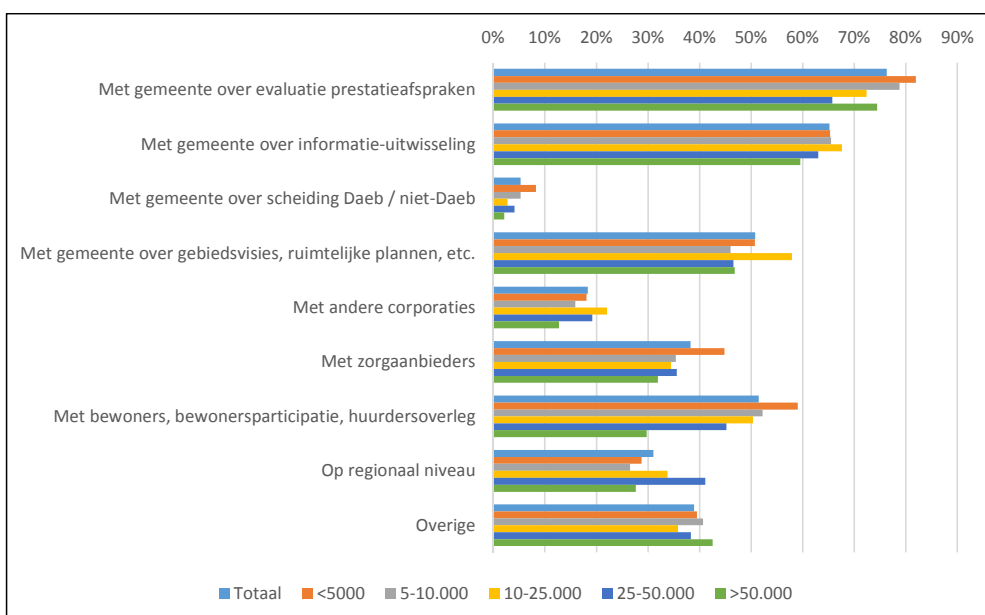
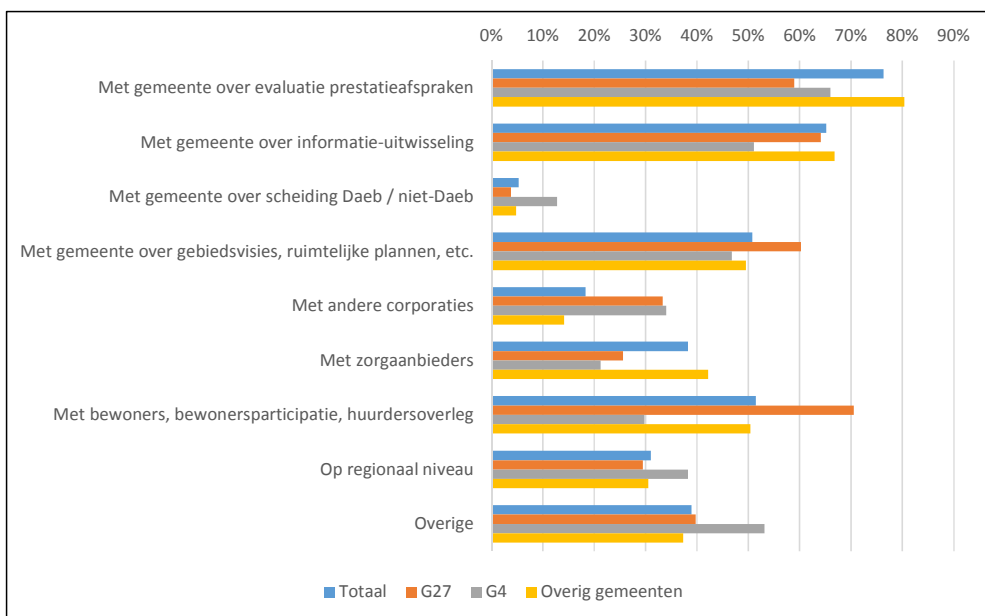
3.3.1 Thema: samenwerking

Binnen dit thema worden vooral afspraken gemaakt over:

- De evaluatie van de prestatieafspraken zelf en
- De informatie-uitwisseling.

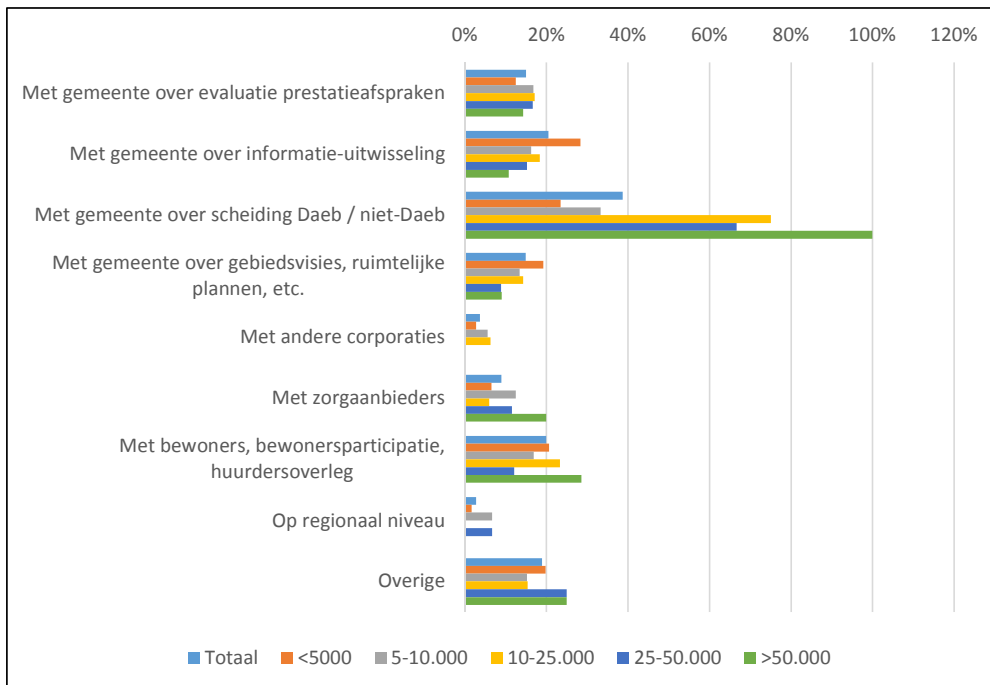
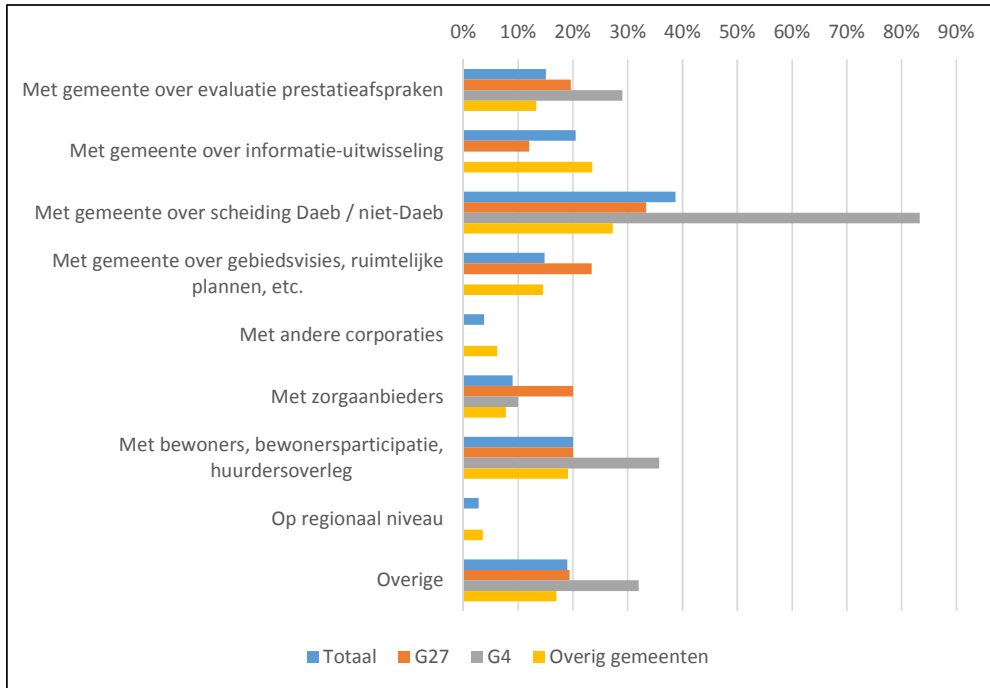
De G27 vallen met name op vanwege het relatief hoge aandeel afspraken over overleg met bewoners. De overige gemeenten worden gekenmerkt door relatief veel afspraken over beide hierboven genoemde hoofdthema's. De verschillen tussen corporaties van verschillende grootte zijn klein.

Figuur 3.5: Aandeel van de prestatieafspraken dat betrekking heeft op het thema samenwerking; naar type gemeente (boven) en grootte van de corporatie (onder)



Wordt gekeken naar het aandeel afspraken dat concreet geformuleerd is, dan valt de G4 op met een relatief hoog aandeel concrete afspraken over de scheiding Daeb / Niet-Daeb. Over dit onderwerp hebben ook de grootste corporaties (allemaal) concrete afspraken gemaakt.

Figuur 3.6: Het aandeel van de prestatieafspraken dat concreet uitgewerkt is en betrekking heeft op het thema samenwerking; naar type gemeente (boven) en grootte van de corporatie (onder)



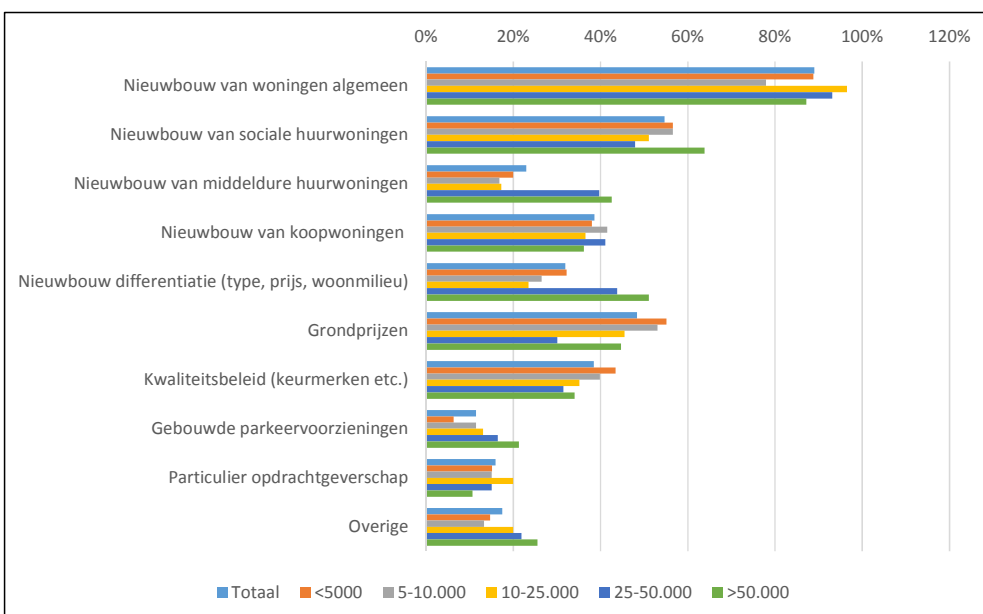
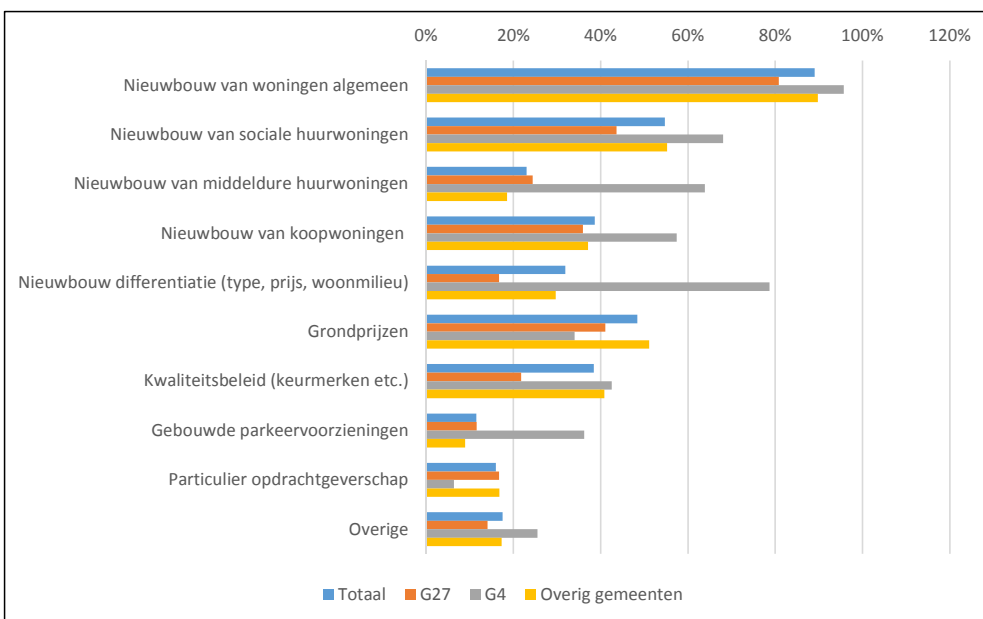
3.3.2 Thema: nieuwbouw

Binnen dit thema worden vooral afspraken gemaakt over:

- Nieuwbouw van woningen in het algemeen.

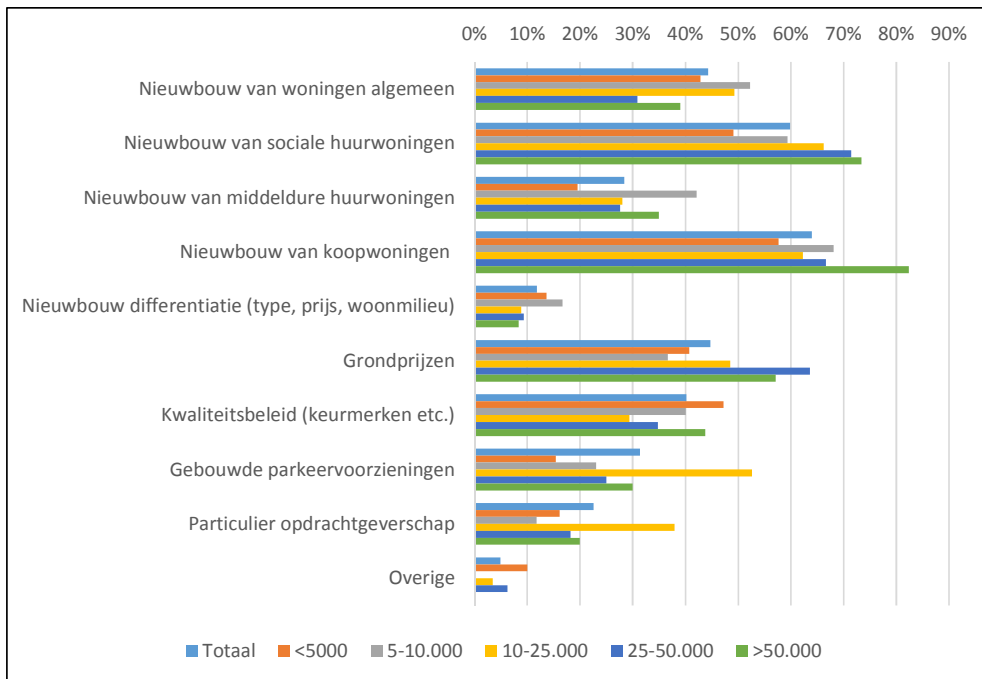
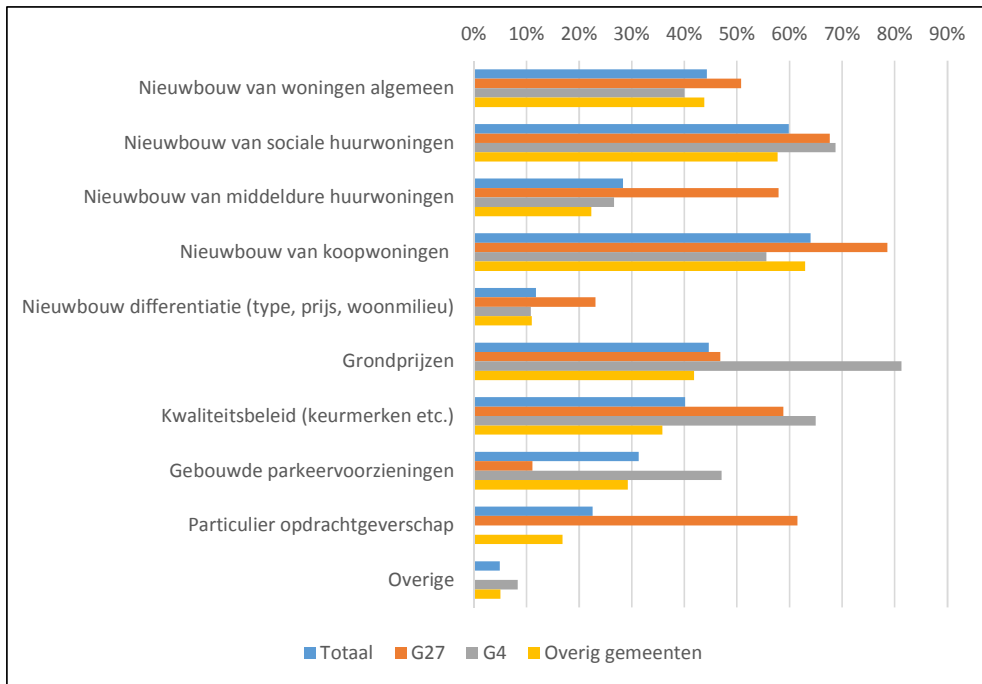
Bij de G4 worden relatief frequent afspraken gemaakt over dit algemene subthema, maar ook over de verschillende meer specifieke subthema's die de differentiatie van de nieuwbouw raken. Bij de overige gemeenten worden relatief veel afspraken gemaakt over de grondprijzen. De verschillen tussen grote en kleine corporaties zijn beperkt.

Figuur 3.7: Aandeel van de prestatieafspraken dat betrekking heeft op het thema nieuwbouw; naar type gemeente (boven) en grootte van de corporatie (onder)



Waar het gaat om concrete uitwerking valt op dat de G27 relatief vaak concrete afspraken maken over nieuwbouw van koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap. In de G4 zijn relatief vaak concrete afspraken gemaakt over de grondprijzen. De middelgrote corporaties met 10.000 tot 25.000 woningen vallen op met relatief veel concrete afspraken over parkeervoorzieningen en particulier opdrachtgeverschap. De grootste corporaties hebben relatief veel concrete afspraken gemaakt over nieuwbouw van koopwoningen.

Figuur 3.8: Het aandeel van de prestatieafspraken dat concreet uitgewerkt is en betrekking heeft op het thema nieuwbouw; naar type gemeente (boven) en grootte van de corporatie (onder)



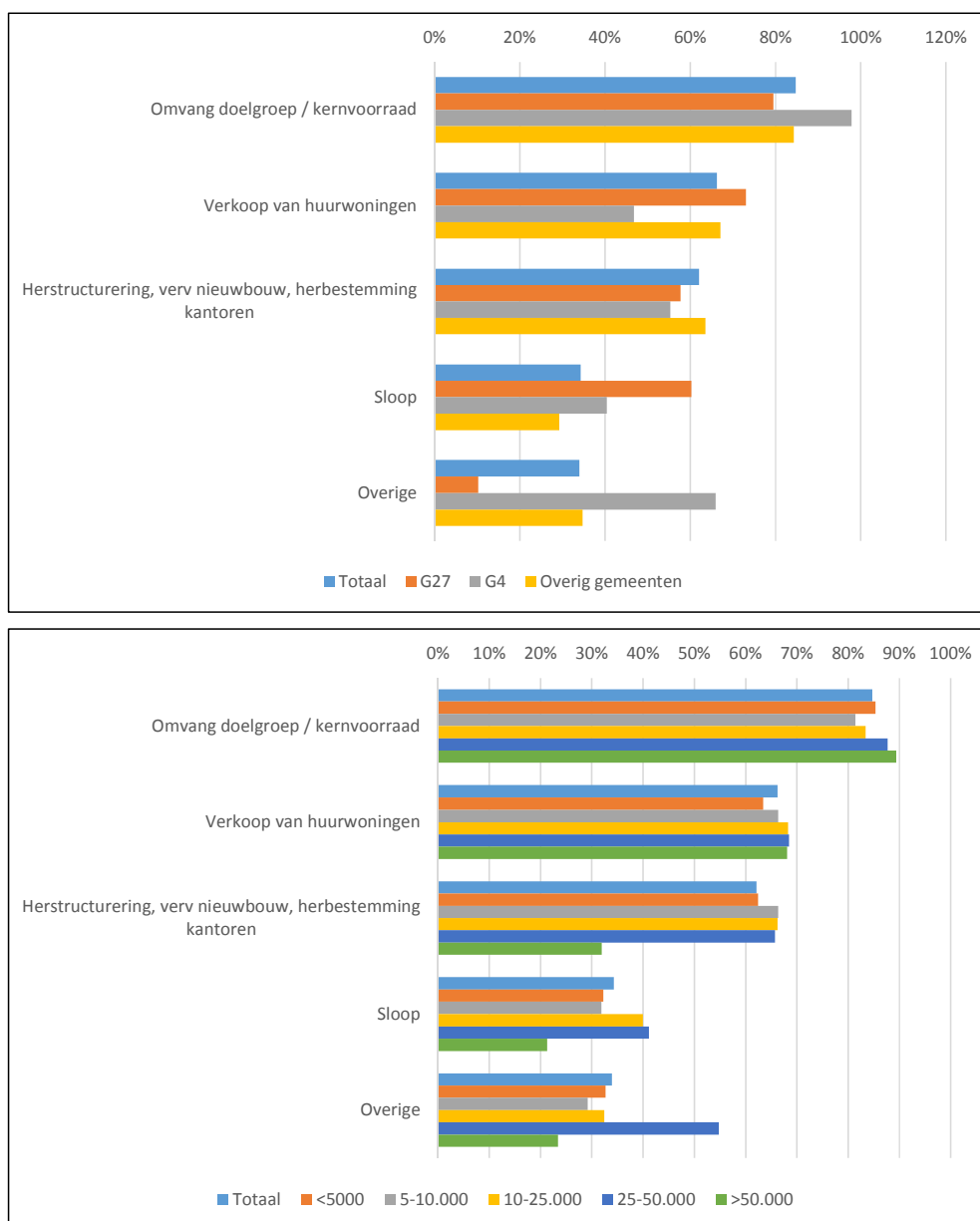
3.3.3 Thema: gewenste ontwikkeling voorraad

Binnen dit thema worden vooral afspraken gemaakt over:

- De omvang van de doelgroep en de kernvoorraad
- De verkoop van huurwoningen.

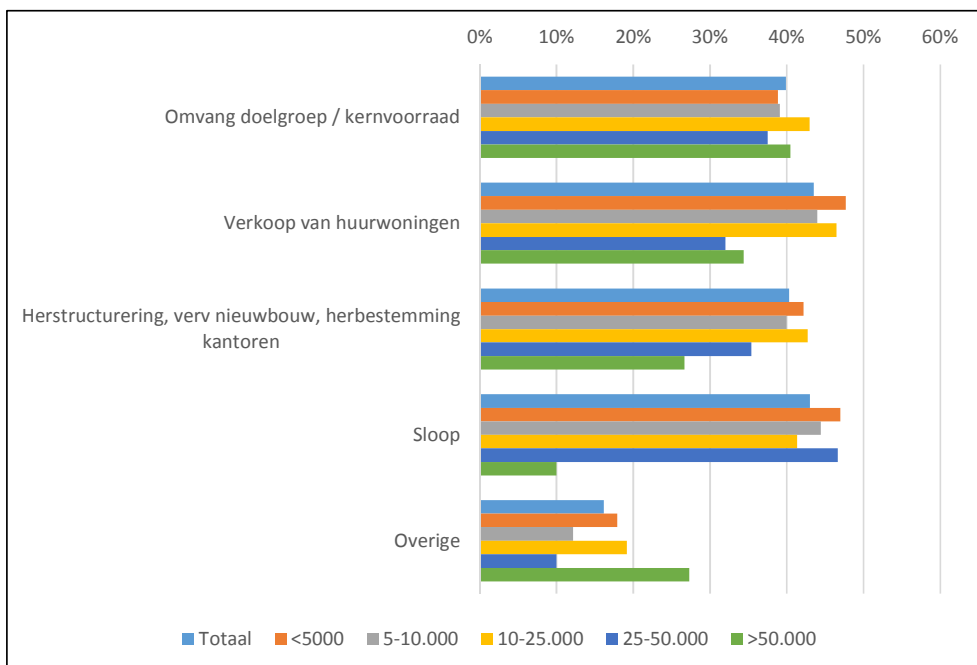
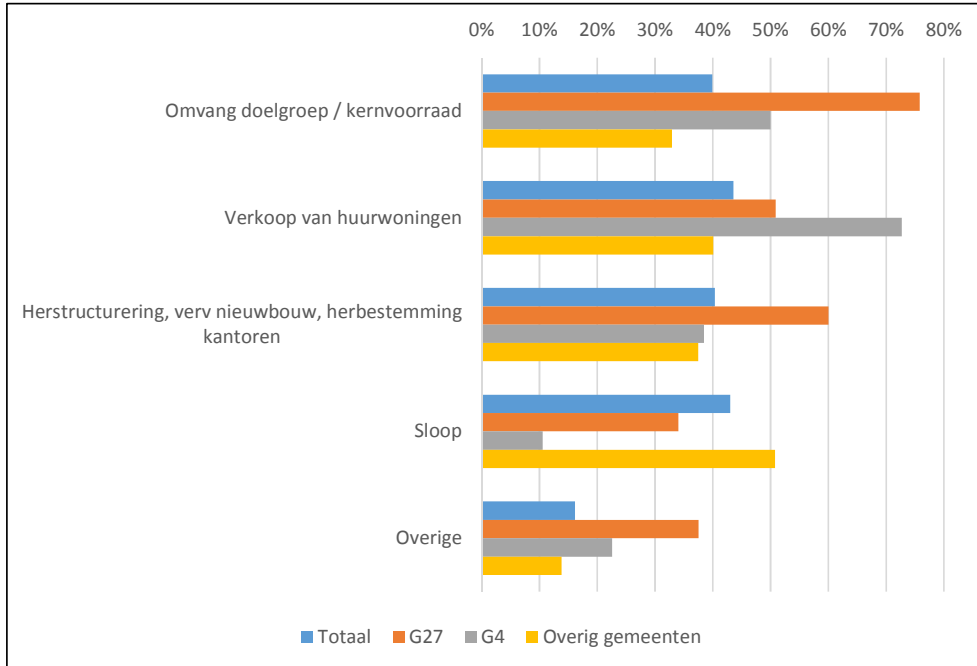
In de G4 worden relatief veel afspraken gemaakt over dit thema. In bijna in alle prestatieafspraken is dat het geval. Bij de G27 worden relatief veel afspraken gemaakt over de sloop van woningen.

Figuur 3.9: Aandeel van de prestatieafspraken dat betrekking heeft op het thema gewenste ontwikkeling voorraad; naar type gemeente (boven) en grootte van de corporatie (onder)



Waar het gaat om concrete uitwerking valt op dat juist de G27 relatief vaak concrete afspraken maken over de omvang van de doelgroep en de kernvoorraad. In de G4 is men juist relatief frequent concreet geweest in de afspraken over verkoop van huurwoningen ondanks dat het aantal afspraken dat daarover gemaakt is relatief beperkt is.

Figuur 3.10: Het aandeel van de prestatieafspraken dat concreet uitgewerkt is en betrekking heeft op het thema gewenste ontwikkeling voorraad; naar type gemeente (boven) en grootte van de corporatie (onder)



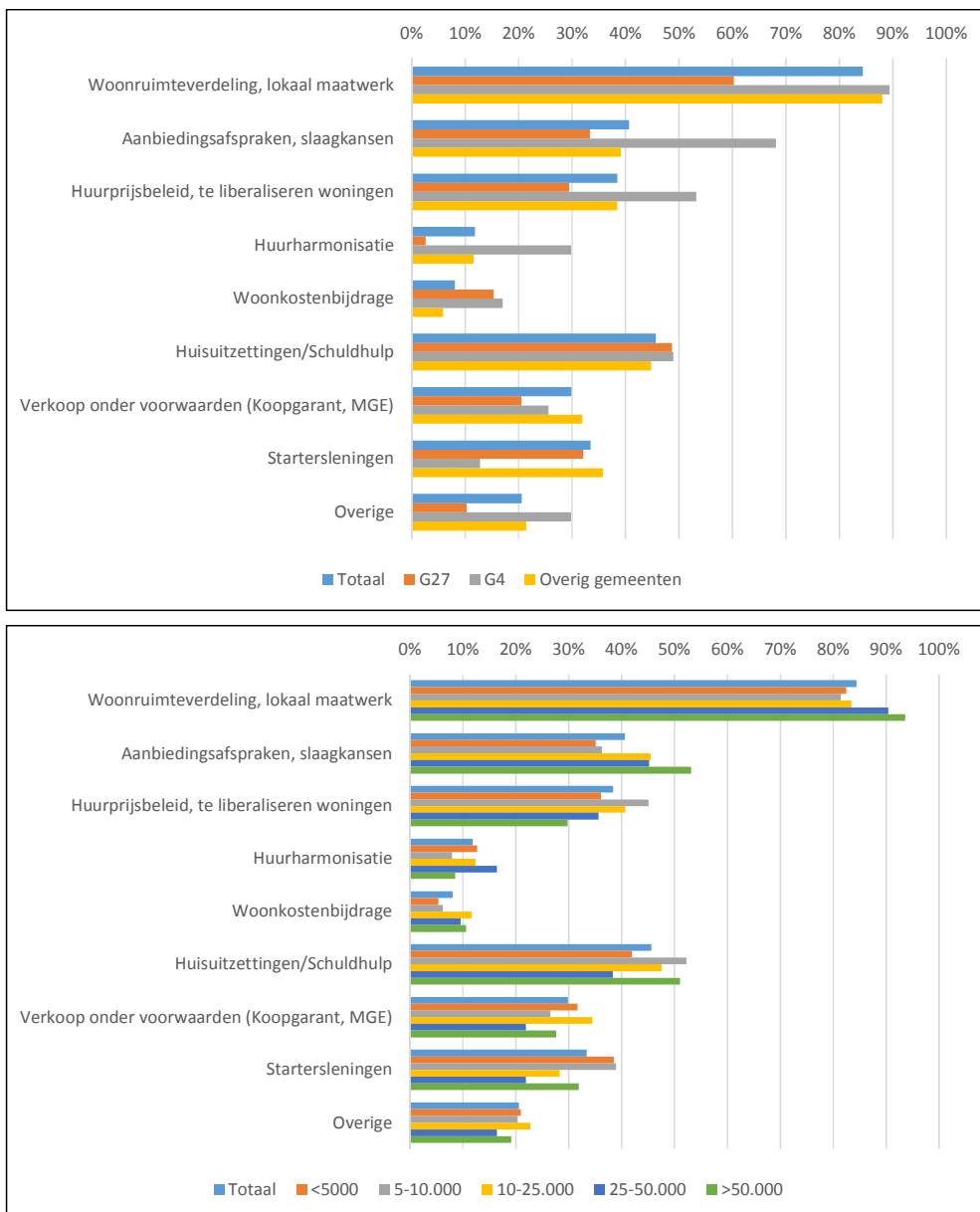
3.3.4 Thema: betaalbaarheid en bereikbaarheid

Binnen dit thema worden vooral afspraken gemaakt over:

- De woonruimteverdeling.

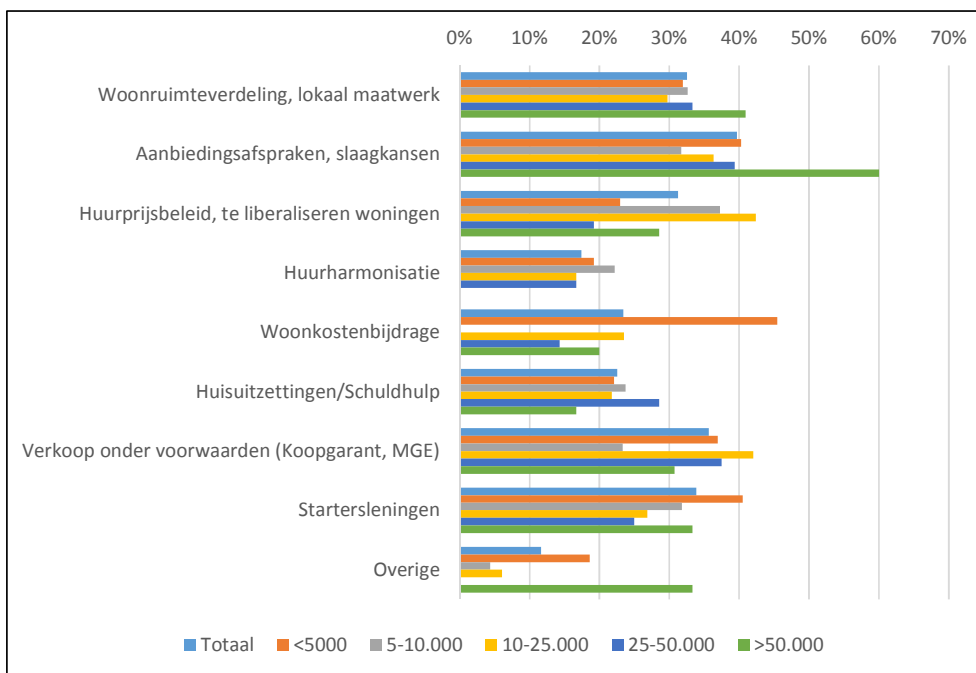
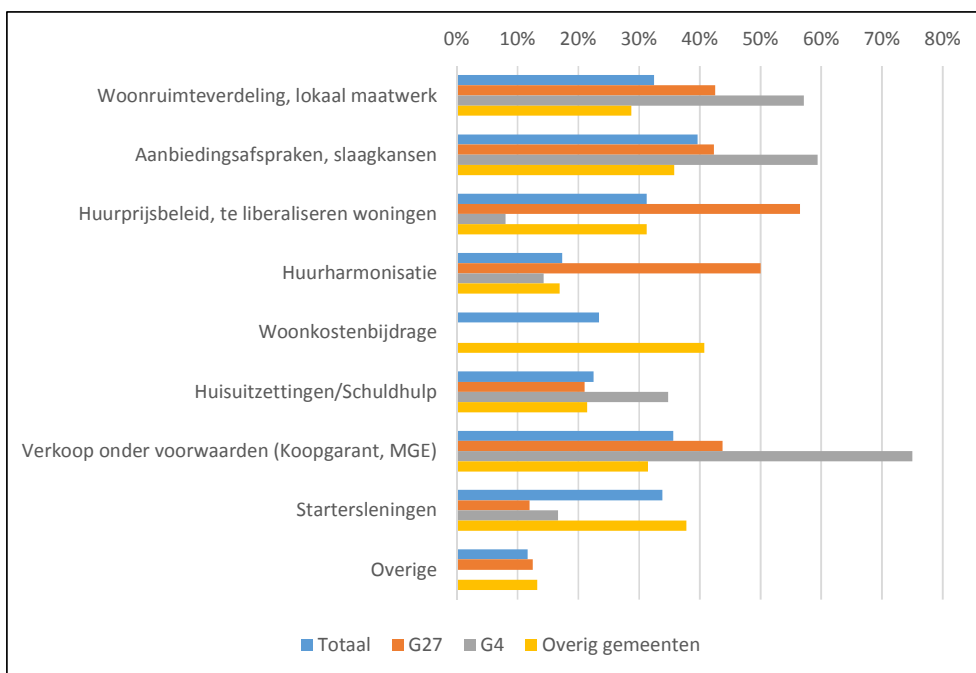
Vooral in de G4 en de overige gemeenten worden hierover afspraken gemaakt. Verder zijn in de G4 ook relatief veel afspraken gemaakt over aanbidding van woningen en het huurprijsbeleid.

Figuur 3.11: Aandeel van de prestatieafspraken dat betrekking heeft op het thema betaalbaarheid en bereikbaarheid; naar type gemeente (boven) en grootte van de corporatie (onder)



Waar het gaat om concrete uitwerking valt op dat de G4 relatief vaak concrete afspraken maken over woonruimteverdeling, aanbidding van woningen en verkoop onder voorwaarden. In de G27 is men relatief vaak concreet geweest over het huurprijsbeleid en de huurharmonisatie. Hoewel de G4 in kwantiteit hoog scoort op huurprijsbeleid en huurharmonisatie, hebben zij slechts beperkt concrete afspraken gemaakt over dit onderwerp.

Figuur 3.12: Het aandeel van de prestatieafspraken dat concreet uitgewerkt is en betrekking heeft op het thema betaalbaarheid en bereikbaarheid; naar type gemeente (boven) en grootte van de corporatie (onder)



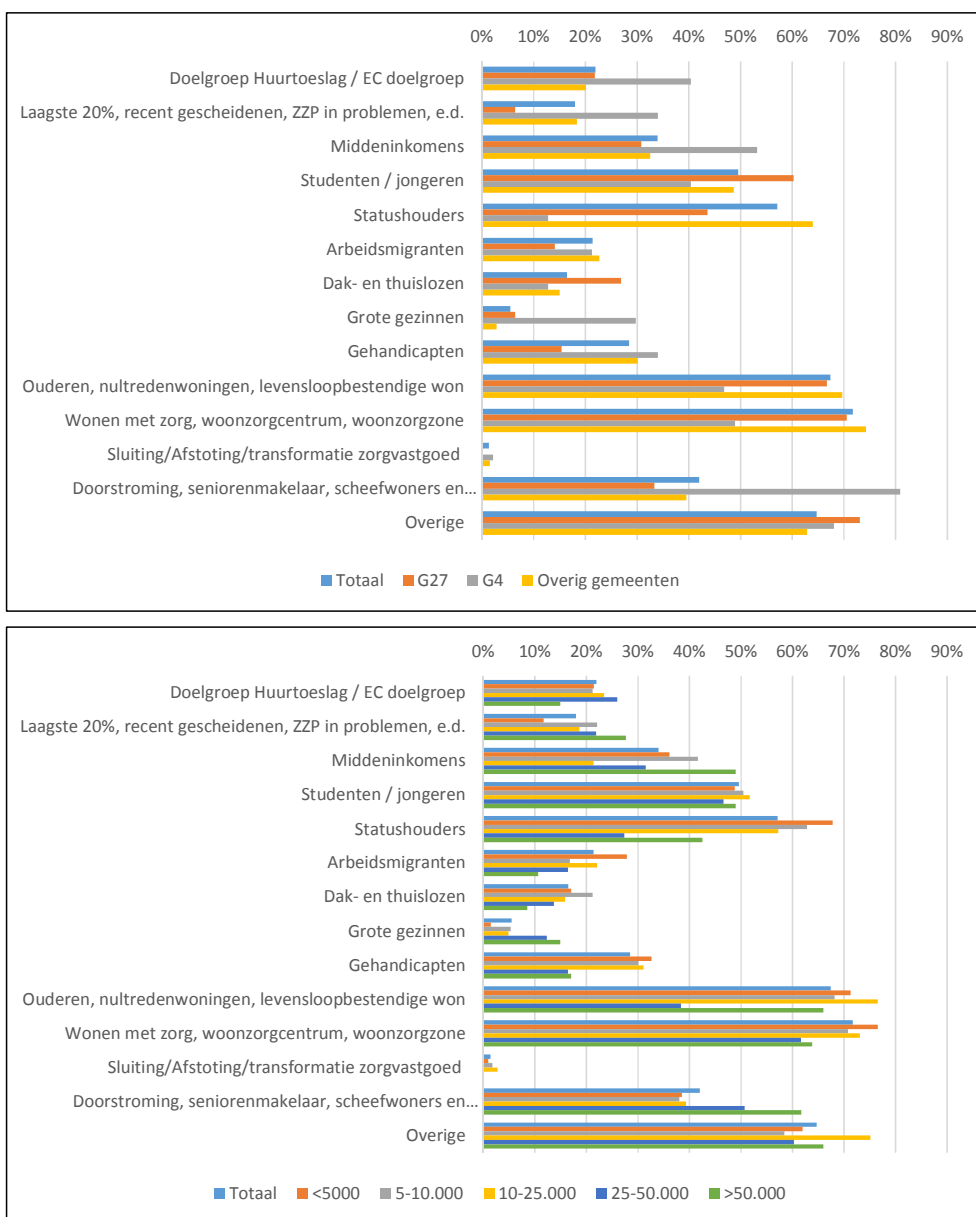
3.3.5 Thema: huisvesting van doelgroepen

Binnen dit thema worden vooral afspraken gemaakt over:

- Ouderen, nultredenwoningen
- Wonen met zorg.

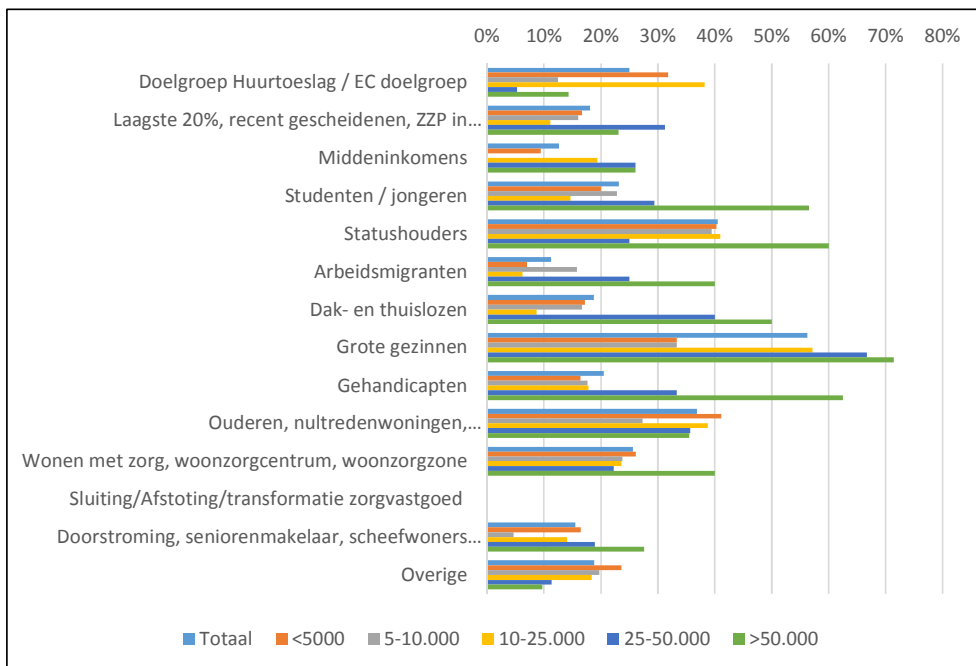
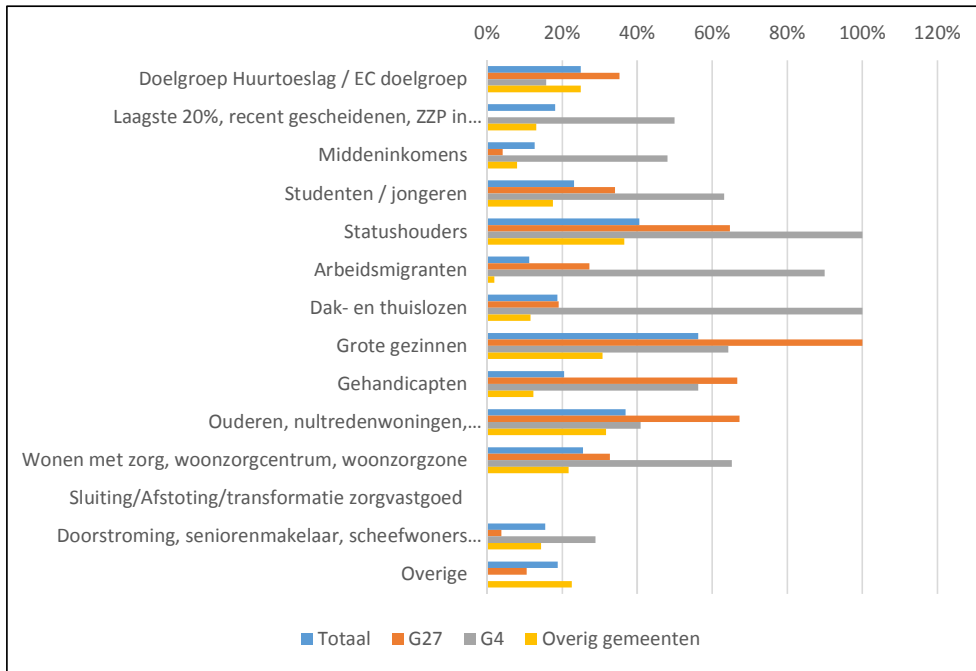
Uitzondering zijn de G4, die opvallen doordat zij minder vaak over de bovenstaande twee onderwerpen afspraken maken. Daarentegen maken de G4 veel afspraken over de doelgroep van de huurtoeslag, de EC doelgroep, lage en middeninkomens, grote gezinnen en doorstroming. Bij de overige gemeenten gaan de afspraken relatief vaak over statushouders.

Figuur 3.13: Aandeel van de prestatieafspraken dat betrekking heeft op het thema huisvesting van doelgroepen; naar type gemeente (boven) en grootte van de corporatie (onder)



Waar het gaat om concrete uitwerking valt op dat de G4 de afspraken over statushouders, arbeidsmigranten en dak- en thuislozen concreet invullen (bijna voor 100%). Bij de G27 worden de afspraken over de grote gezinnen juist concreet ingevuld. Ondanks dat deze onderwerpen niet dominant zijn binnen deze categorieën gemeenten, worden ze dus relatief vaak concreet uitgewerkt wanneer er wel een afspraak is. Verder valt op dat op het subthema grote gezinnen de grotere corporaties doorgaans de meest concrete afspraken gemaakt hebben.

Figuur 3.14: Het aandeel van de prestatieafspraken dat concreet uitgewerkt is en betrekking heeft op het thema huisvesting van doelgroepen; naar type gemeente (boven) en grootte van de corporatie (onder)



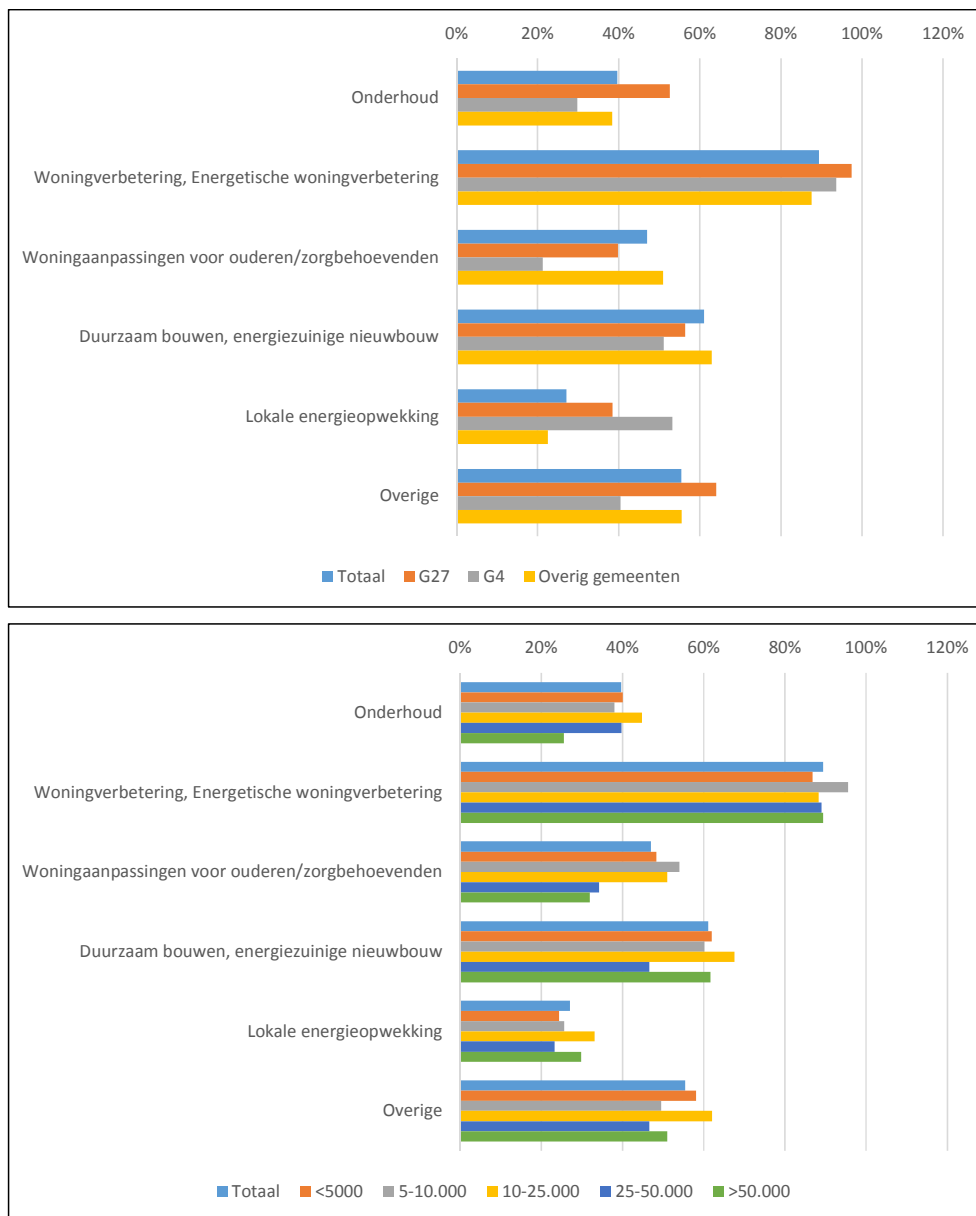
3.3.6 Thema: kwaliteit en duurzaamheid

Binnen dit thema worden vooral afspraken gemaakt over:

- (Energetische) woningverbetering.

Dit geldt voor alle gemeenten. Ook bij de corporaties is het zo dat alle kleine en grote corporaties in circa 90% van hun prestatieovereenkomsten, afspraken maken over woningverbetering.

Figuur 3.15: Aandeel van de prestatieafspraken dat betrekking heeft op het thema kwaliteit en duurzaamheid; naar type gemeente (boven) en grootte van de corporatie (onder)



Waar het gaat om concrete uitwerking valt op dat de G27 relatief vaak concrete afspraken maken op dit hoofdthema en in het bijzonder waar het gaat om woningverbetering, onderhoud en duurzaam bouwen. De G4 maken relatief weinig afspraken over woningaanpassingen voor ouderen en zorgbehoevenden.

Figuur 3.16: Het aandeel van de prestatieafspraken dat concreet uitgewerkt is en betrekking heeft op het thema kwaliteit en duurzaamheid; naar type gemeente (boven) en grootte van de corporatie (onder)



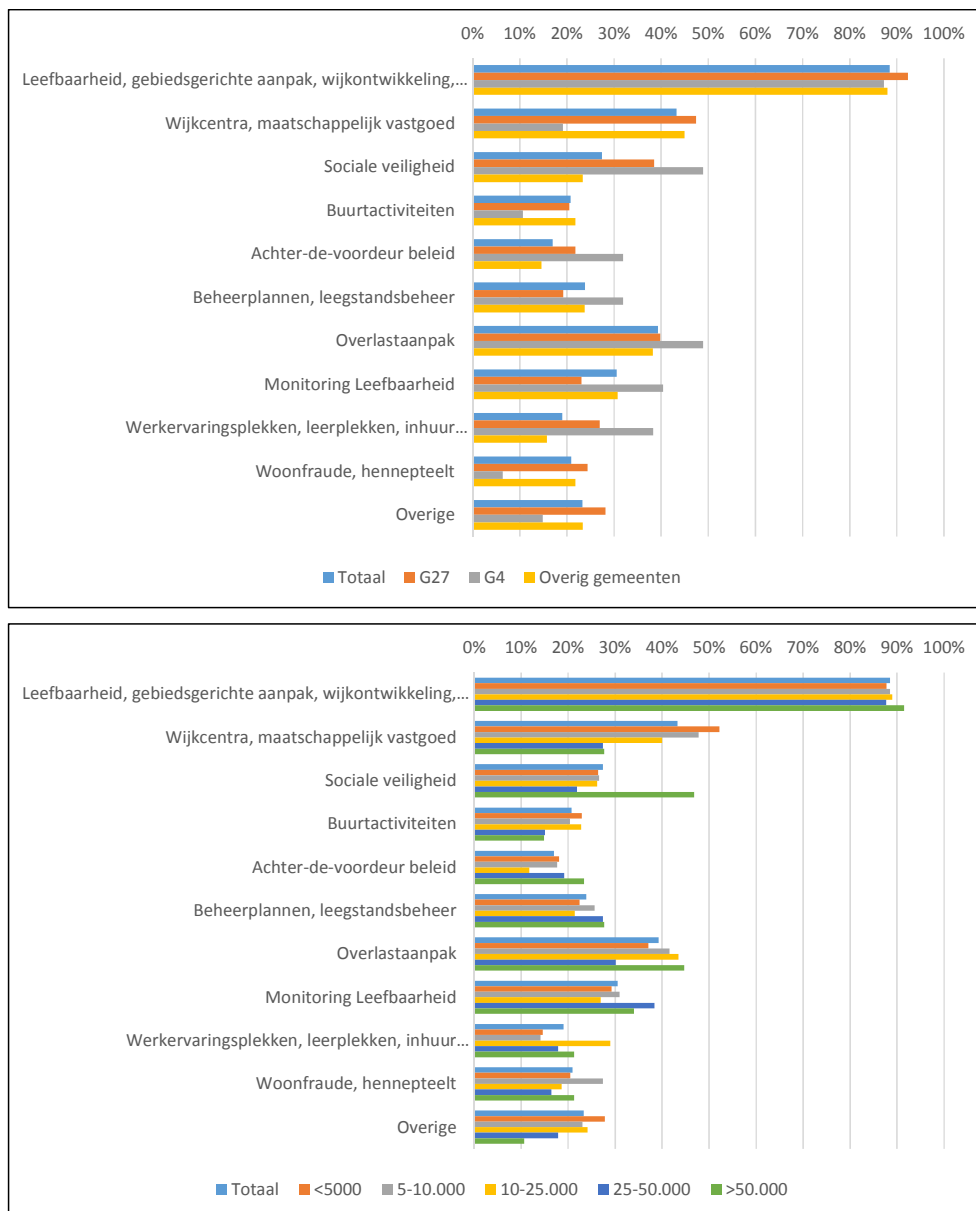
3.3.7 Thema: leefbaarheid

Binnen dit thema worden vooral afspraken gemaakt over:

- Een breed omschreven veld van leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling e.d.

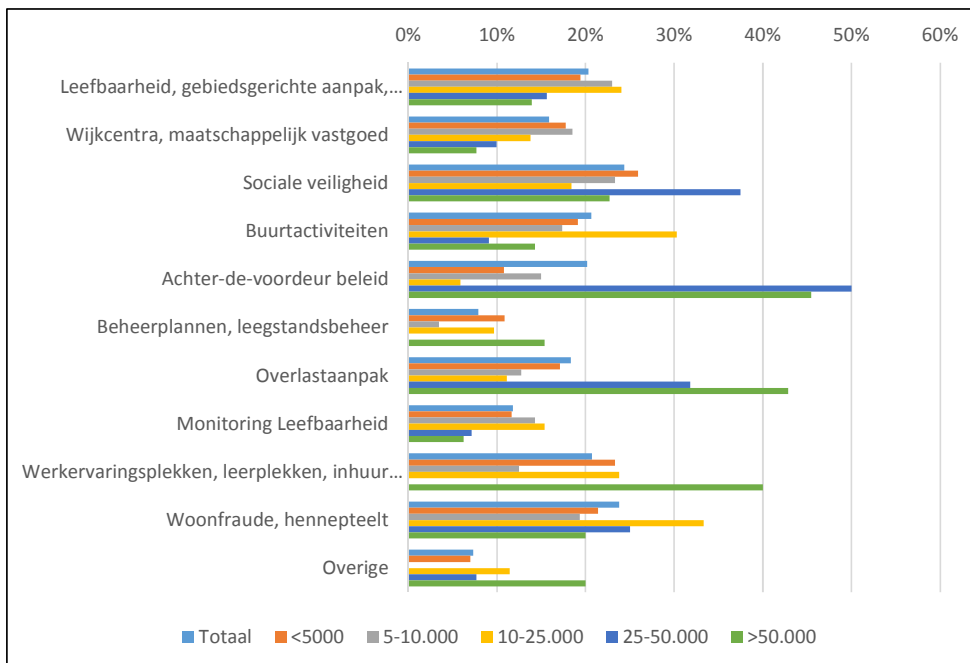
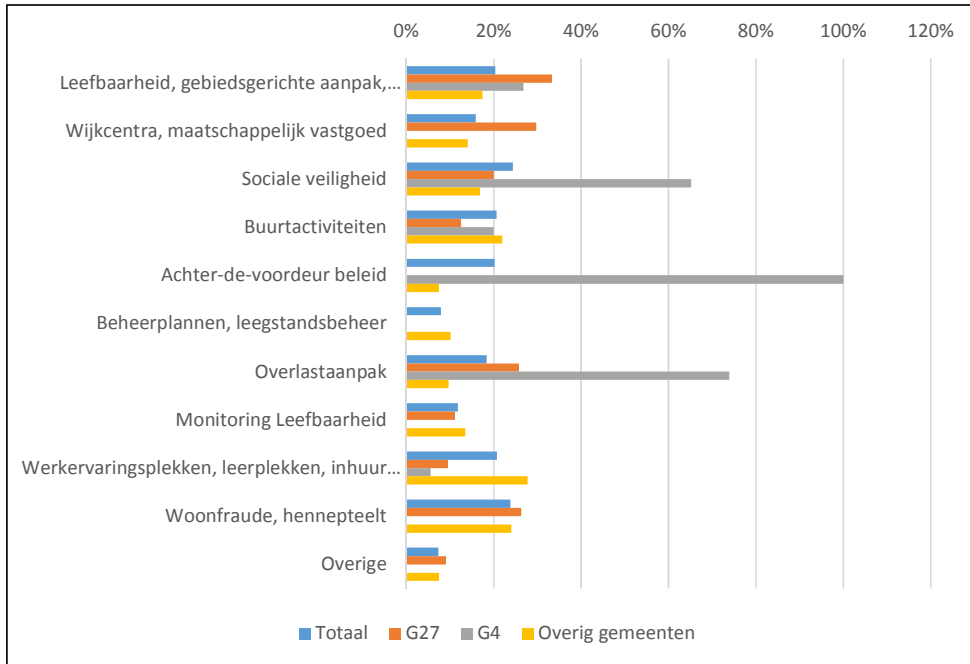
Dit geldt zowel voor alle gemeenten als ook voor alle grote en kleine corporaties. Aanvullend blijkt dat de G4 relatief veel afspraken maken over sociale veiligheid, achter-de-voordeur beleid, overlastaanpak e.d.

Figuur 3.17: Aandeel van de prestatieafspraken dat betrekking heeft op het thema leefbaarheid; naar type gemeente (boven) en grootte van de corporatie (onder)



Waar het gaat om concrete uitwerking valt op het breed omschreven thema van leefbaarheid niet vaak concreet uitgewerkt is. Daarentegen hebben met name de G4 veel afspraken concreet ingevuld waar het gaat over sociale veiligheid, achter-de-voordeur beleid, overlast aanpak etc.

Figuur 3.18: Het aandeel van de prestatieafspraken dat concreet uitgewerkt is en betrekking heeft op het thema leefbaarheid; naar type gemeente (boven) en grootte van de corporatie (onder)



3.4 Veranderingen in de loop der tijd

Het ligt voor de hand dat er in de loop der jaren veranderingen optreden in de prestatieafspraken zoals die tussen gemeenten en corporaties gemaakt worden. Nieuwe thema's, aandachtspunten en beleidsvoornemens bij de rijksoverheid zouden de oorzaak kunnen zijn dat recentere prestatieafspraken op andere onderwerpen focussen dan de afspraken die al enkele jaren terug gemaakt zijn. De eerder besproken "Top-10"s van onderwerpen bieden de mogelijkheid een vergelijking te maken tussen de prestatieafspraken die de laatste twee jaar ingegaan zijn (vanaf 2013) en de eerder aangegane overeenkomsten. De verschillen zijn beperkt, maar wel aanwezig.

Prestatieafspraken, gestart voor 2013

Tot deze subgroep behoren 330 van de eerder besproken 583 prestatieovereenkomsten. In deze overeenkomsten zijn veel afspraken gemaakt over leefbaarheid, woningverbetering, nieuwbouw in het algemeen en de evaluatie van de afspraken. Het eerste en laatste thema zijn daarbij relatief weinig concreet uitgewerkt.

Figuur 3.19: Overzicht meest benoemde prestatieafspraken, gestart voor 2013 naar subthema, 2014

	geen afspraak	benoemde intentie	proces afspraak	concrete afspraak	% afspraak	afspraken concreet	%
1 Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, SV	22	23	240	45	93%	15%	
2 Woningverbetering, Energetische woningverbetering	27	36	100	167	92%	55%	
3 Nieuwbouw van woningen algemeen	29	11	117	173	91%	57%	
4 Met gemeente over evaluatie prestatieafspraken	37	2	247	44	89%	15%	
5 Omvang doelgroep / kernvoorraad	56	35	130	109	83%	40%	
6 Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	56	16	161	97	83%	35%	
7 Wonen met zorg, woonzorgcentrum, woonzorgzone	75	45	141	69	77%	27%	
8 Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	106	60	93	71	68%	32%	
9 Ouderen, nultredenwoningen, levensloopbestendige won	107	45	83	95	68%	43%	
10 Verkoop van huurwoningen	109	30	76	115	67%	52%	

Prestatieafspraken, gestart in 2013 en later

Tot deze groep behoren de resterend 253 van de eerder besproken 583 prestatieovereenkomsten. In deze nieuwere prestatieafspraken staat leefbaarheid duidelijk niet meer bovenaan; maar is dat thema wel vaker concreet uitgewerkt. De sterkste focus ligt nu op de omvang van de doelgroep en de kernvoorraad, de nieuwbouw in het algemeen, woonruimteverdeling en woningverbetering.

Figuur 3.20: Overzicht meest benoemde prestatieafspraken, gestart vanaf 2013 naar subthema, 2014

	geen afspraak	benoemde intentie	proces afspraak	concrete afspraak	% afspraak	afspraken concreet	%
1 Omvang doelgroep / kernvoorraad	33	32	100	88	87%	40%	
2 Nieuwbouw van woningen algemeen	35	29	132	57	86%	26%	
3 Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	35	8	147	63	86%	29%	
4 Woningverbetering, Energetische woningverbetering	35	28	100	90	86%	41%	
5 Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, SV	45	27	121	60	82%	29%	
6 Ouderen, nultredenwoningen, levensloopbestendige won	83	26	94	50	67%	29%	
7 Verkoop van huurwoningen	88	17	95	53	65%	32%	
8 Met gemeente over informatie-uitwisseling	90	0	143	20	64%	12%	
9 Wonen met zorg, woonzorgcentrum, woonzorgzone	90	23	102	38	64%	23%	
10 Overige afspraken mbt doelgroepen	96	20	100	37	62%	24%	

In bijlage C is een meer omvattend overzicht opgenomen.

3.5 Prestaties van gemeente en/of corporatie?

De prestatieovereenkomsten zijn het resultaat van overleg tussen gemeenten en corporaties. Om in beeld te brengen op welke punten een gemeente garant staat voor de afspraken en op welke punten de corporatie, is wederom een "Top-10" lijst gemaakt; dit keer apart voor de gemeenten en apart voor de corporaties. Opnieuw vormen de eerder genoemde 583 prestatieafspraken tussen één gemeente en één corporatie hier de basis voor deze nadere analyse.

Over het geheel genomen blijken prestaties van de corporaties iets vaker benoemd te zijn dan prestaties van de gemeente, maar het verschil is beperkt. Gemiddeld worden 23 van de 66 subthema's benoemd bij de corporatie en 19 van de 66 subthema's bij de gemeente. Verder is 27% van de corporatieprestaties concreet uitgewerkt tegen 18% van de gemeentelijke afspraken.

Prestaties van de corporaties

Corporaties blijken in de overeenkomsten vaak een bijdrage te leveren aan woningverbetering, nieuwbouw, woonruimteverdeling, afstemming van de kernvoorraad en de leefbaarheid, Daarbij zijn woningverbetering en nieuwbouw relatief frequent concreet uitgewerkt.

Figuur 3.20: Overzicht meest benoemde prestatieafspraken, te leveren door corporatie, naar subthema, 2014

	geen afspraak	benoemde intentie	proces afspraak	concrete afspraak	% afspraak	afspraken concreet	%
1 Woningverbetering, Energetische woningverbetering	68	77	197	241	88%	47%	
2 Nieuwbouw van woningen algemeen	94	43	223	223	84%	46%	
3 Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	97	29	297	160	83%	33%	
4 Omvang doelgroep / kernvoorraad	102	64	239	178	83%	37%	
5 Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, SV	102	59	327	95	83%	20%	
6 Met gemeente over evaluatie prestatieafspraken	157	2	358	66	73%	15%	
7 Wonen met zorg, woonzorgcentrum, woonzorgzone	193	60	232	98	67%	25%	
8 Verkoop van huurwoningen	201	47	168	167	66%	44%	
9 Ouderen, nultredenwoningen, levensloopbestendige won	212	74	170	127	64%	34%	
10 Met gemeente over informatie-uitwisseling	221	9	277	76	62%	21%	

Prestaties van de gemeenten

De gemeenten verbinden zich niet echt aan wezenlijk andere thema's dan de corporaties. Zij leveren vooral een bijdrage aan de leefbaarheid (voor de corporaties is dat nr. 5), de nieuwbouw (corporaties nr. 2), wonen met zorg (corporaties nr. 7), woonruimteverdeling (corporaties nr. 3) en woningverbetering (corporaties nr. 1). Daarbij zijn vooral de afspraken over de nieuwbouw relatief frequent concreet ingevuld.

Figuur 3.20: Overzicht meest benoemde prestatieafspraken, te leveren door gemeente, naar subthema, 2014

	geen afspraak	benoemde intentie	proces afspraak	concrete afspraak	% afspraak	afspraken concreet	%
1 Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, SV	82	53	381	67	86%	13%	
2 Nieuwbouw van woningen algemeen	142	48	260	133	76%	30%	
3 Wonen met zorg, woonzorgcentrum, woonzorgzone	208	82	245	48	64%	13%	
4 Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	218	22	288	55	63%	15%	
5 Woningverbetering, Energetische woningverbetering	219	81	206	77	62%	21%	
6 Omvang doelgroep / kernvoorraad	238	58	196	91	59%	26%	
7 Met gemeente over evaluatie prestatieafspraken	275	2	250	56	53%	18%	
8 Overige afspraken mbt doelgroepen	275	77	197	34	53%	11%	
9 Met gemeente over informatie-uitwisseling	292	11	229	51	50%	18%	
10 Ouderen, nultredenwoningen, levensloopbestendige won	292	71	179	41	50%	14%	

In bijlage C is een meer omvattend overzicht opgenomen.

3.6 Belangrijke thema's uit de woonagenda

Met het oog op de Woonagenda sociale huursector, is een aantal subthema's aanwijsbaar dat op dit moment aandacht vraagt. Daarover zijn de navolgende opmerkingen te maken (op basis van de voorgaande paragrafen en de detailinformatie zoals opgenomen in bijlage C).

■ **Energie**

Het thema energie krijgt in de prestatieafspraken ruim aandacht onder het thema "Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad". In bijna 90% van de prestatieovereenkomsten staat (energetische) woningverbetering op de agenda waarbij dit thema in bijna 50% van de gevallen concreet uitgewerkt is. Ook het subthema duurzaam bouwen wordt redelijk frequent bij afspraken meegenomen (60%). Verder blijkt het thema van woningverbetering vooral bij de G27 en G4 opgepakt te worden, terwijl de kleinere gemeenten juist wat vaker duurzaam bouwen op de agenda zetten. Wel lijkt het thema in de meest recent afgesloten overeenkomsten weer wat minder vaak benoemd te worden.

■ **Wonen met zorg**

Ook voor wonen met zorg is veel belangstelling in de prestatieovereenkomsten. Binnen het bredere hoofdthema van "huisvesting doelgroepen" worden de meeste afspraken gemaakt over dit onderwerp: ouderen, geschikte huisvesting, wonen met zorg e.d. In circa 70% van de prestatieovereenkomsten komt dit aan de orde. Maar net als het vorige onderwerp, lijkt ook dit onderwerp in de meest recente overeenkomsten al weer wat minder vaak tot de lijst met afspraken te behoren. Bovendien wordt dit thema bij de G4 relatief minder frequent benoemd.

■ **Doelgroep en kernvoorraad**

Over het subthema omvang doelgroep en kernvoorraad worden relatief veel prestatieafspraken gemaakt. Gemiddeld gebeurt dit bij 85% van alle overeenkomsten; bij de G4 is dat zelfs bij 98% van de overeenkomsten het geval. Concrete uitwerking vindt minder vaak plaats: gemiddeld bij 40% van de afspraken.

■ **Betaalbaarheid**

Over betaalbaarheid worden relatief weinig prestatieafspraken gemaakt. Woonruimteverdeling is wel een onderwerp in het bredere thema van betaalbaarheid en bereikbaarheid waarover gemeenten en corporaties frequent afspraken maken: in circa 85% van de overeenkomsten. Over maatregelen die de betaalbaarheid direct beïnvloeden zoals huurprijsbeleid en huurharmonisatie, worden maar weinig afspraken gemaakt: in minder dan 40% van de overeenkomsten. Wel krijgt het onderwerp in de meest recente overeenkomsten iets meer aandacht.

■ **Positie laagste inkomens**

Waar het gaat om de positie van de laagste inkomens op de woningmarkt, lijkt het erop dat verschillende gemeenten en corporaties dit aandachtspunt lokaal anders invullen. Er blijkt een relatief lange lijst te zijn van groepen waar bij de ene gemeente meer en bij de andere gemeente minder aandacht aan geschonken wordt: variërend van middeninkomen, via grote gezinnen, studenten, statushouders en arbeidsmigranten tot dak en thuislozen. Het inkomensaspect wordt hierbij echter maar beperkt aan de orde gesteld.

3.7 Beleidsontwikkelingen

Met de voorgestelde Herzieningswet worden corporaties teruggebracht naar de kerntaak. Over de mate waarin de discussie over de kerntaak terug te vinden is in de prestatieovereenkomsten, zijn de onderstaande opmerkingen te maken.

■ De scheiding Daeb/niet-Daeb

Dit relatief nieuwe onderwerp, wordt maar zeer zelden meegenomen in de prestatieovereenkomsten. Ook in de meer recent afgesloten overeenkomsten, is dit slechts in 5% van de gevallen een onderwerp waarover afspraken gemaakt worden tussen gemeente en corporatie. Deze afspraken zijn met name gemaakt door grote corporaties en de G4. Waar de afspraken gemaakt zijn, zijn ze relatief vaak concreet uitgewerkt.

■ Leefbaarheid

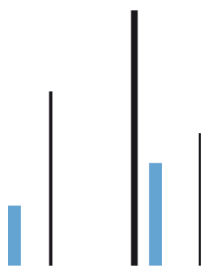
Over de leefbaarheid worden relatief vaak afspraken gemaakt (in bijna 90% van de overeenkomsten), zij het dat deze afspraken veelal verpakt zijn in een zeer brede setting van leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, stedelijke vernieuwing etc. Daarbij zijn deze afspraken bovendien maar beperkt concreet uitgewerkt en worden over de leefbaarheid in de nieuwste overeenkomsten juist minder frequent, maar wel meer concrete afspraken gemaakt.

■ Samenwerking

In de prestatieovereenkomsten is er met name oog voor samenwerking tussen gemeente en corporatie. Samenwerking met andere corporaties (20%) of zorgaanbieders (40%) komt lang niet altijd aan bod. Iets meer oog is er voor samenwerking met de bewoners: daarover wordt in circa 50% van de overeenkomsten een afspraak gemaakt.

■ Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed blijkt een thema te zijn dat in goed 40% van alle overeenkomsten benoemd wordt. Deze prestatieafspraken betreffen vaker de corporatie dan de gemeente. De afspraken hierover worden slechts in 15% van de overeenkomsten concreet uitgewerkt.



Bijlage A: Inventarisatie prestatieafspraken

Datatverzameling

In de database zijn in eerste instantie 140 overeenkomsten opgenomen die door het Ministerie zijn aangeleverd. Via een intensieve zoektocht op internet is aanvullend een groot aantal documenten gevonden. Op websites van corporaties zijn de overeenkomsten vaak niet te vinden. Op gemeentelijke websites zijn de overeenkomsten daarentegen wel relatief vaak te vinden, meestal onder het kopje raadsinformatie. Gemeenten die in de inventarisatie ontbraken of waarvan gedateerde overeenkomsten in de inventarisatie waren opgenomen zijn via het algemene mailadres van deze gemeenten benaderd. Dit heeft nog een aantal documenten opgeleverd of de mededeling dat er geen prestatieafspraken gemaakt zijn. Een nazending van het ministerie leverde nog negen documenten op die in de inventarisatie ontbraken. Zo zijn in totaal 320 (bruikbare) overeenkomsten gevonden.

Multilaterale en bilaterale overeenkomsten

Doordat in sommige gebieden zowel afspraken op regionaal niveau, sub-regionaal als op stedelijk niveau worden gemaakt zijn er tussen bepaalde corporaties en bepaalde gemeenten meerdere prestatieovereenkomsten van kracht. Soms zijn er naast meerjarenafspraken ook nog jaarafspraken. Soms zijn er meerjarenafspraken die later zijn aangevuld. Daarnaast wordt er in prestatieovereenkomsten vaak verwezen naar eerder afgesloten convenanten, overeenkomsten en dergelijke over bepaalde onderwerpen.

Voor deze rapportage zijn de afspraken geïnclassificeerd op het niveau van één unieke gemeente, één unieke corporatie en een bepaald tijdvak. Dit betekent dat een regionale overeenkomst tussen 3 gemeenten en 1 corporatie hier geteld zijn als 3 prestatieovereenkomsten. Het kan immers zijn dat binnen zo'n regionale overeenkomst op het niveau van één gemeente en één corporatie specifieke afspraken gemaakt zijn.

Op deze wijze zijn vanuit de 320 documenten totaal 654 prestatieovereenkomsten geteld. Hiervan zijn er 583 in 2014 van kracht. Ook de "voortdurende" prestatieafspraken zijn hierbij meegeteld (zie figuur A.1). Deze 583 documenten vormen de basis voor de hoofdanalyses in dit rapport.

Van deze 583 overeenkomsten lopen er 194 in 2014 af. Een deel van deze overeenkomsten is expliciet voor één jaar afgesloten mede met het oog op de beleidsontwikkelingen bij het Rijk. Verder zijn er 144 overeenkomsten die lopen tot en met 2015.

Figuur A.1: Overzicht van prestatieafspraken naar start en eindjaar

Eind	Start	Start											Totaal		
		2003	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015			
2009		0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
2010		0	1	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
2011		0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
2012		0	0	0	4	5	6	1	5	0	0	0	0	0	21
2013		0	0	0	0	3	5	10	3	20	0	0	0	0	41
2014		0	2	0	3	9	52	47	18	11	52	0	0	0	194
2015		0	0	0	4	8	22	46	41	15	8	0	0	0	144
2016		0	0	0	0	0	0	1	19	27	7	0	0	0	54
2017		0	0	0	0	0	0	0	1	25	5	0	0	0	31
2018		0	0	0	0	0	3	0	0	15	31	0	0	0	49
2020		0	0	0	0	0	13	4	1	3	40	0	0	0	61
2022		0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
2023		0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	2
2025		0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2
2030		0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Voortdurend		1	1	2	0	5	4	4	15	7	5	0	0	0	44
Totaal		1	4	5	15	30	107	113	105	125	148	1	0	0	654

Representativiteit

Volgens de zogeheten Verantwoordingsinformatie (dVi; BBSH) over het jaar 2012 zijn er totaal 1.769 unieke combinaties van gemeente en corporatie. Daarbij zijn 728 cases aanwijsbaar waarbij een corporatie minder dan 100 woningen in een bepaalde gemeente bezit. Bij de overige 1.041 cases is het zo dat een corporatie in een bepaalde gemeente 100 of meer woningen bezit. In deze 1.041 combinaties staat 99% van het corporatiebezit.

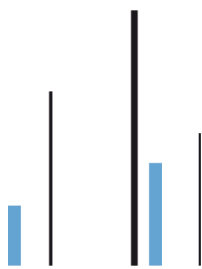
De eerder genoemde 583 prestatieovereenkomsten hebben betrekking op 518 combinaties van gemeente en corporatie. Dit verschil van (583 – 518 =) 65 prestatieovereenkomsten hangt met name samen met de eerder genoemde overlap tussen regionale prestatieafspraken en nadere bilaterale afspraken tussen gemeente en corporatie onderling.

In deze 518 combinaties van gemeente en corporatie (waarvoor dus een prestatieovereenkomst gevonden is), staan 1,85 miljoen corporatiewoningen. Dat is 77% van het totale corporatiebezit. Daarnaast zijn er 69 combinaties van gemeente en corporatie waar wel een prestatieovereenkomst geldt, maar die nog niet of niet meer geldig is in 2014. In deze 69 combinaties staan 190.000 corporatiewoningen hetgeen 8% van het totale corporatiebezit is.

Tot slot zijn er nog 454 combinaties van gemeente en corporatie waarvoor geen overeenkomst gevonden is. Daar staat de resterende 14% van het corporatiebezit. Voor veel van deze combinaties staat vast dan wel mag worden aangenomen dat er geen prestatieovereenkomst is, omdat er in die gemeente wel afspraken gemaakt zijn met andere corporaties. Aangezien een deel van de gemeenten niet op het e-mailverzoek heeft gereageerd is het echter niet uit te sluiten dat er meer prestatieovereenkomsten zijn dan voor dit rapport geïnventariseerd.

Figuur A.2: Overzicht van documenten en gebieden met prestatieovereenkomsten

Corporatiebezit	Aantal	Omschrijving
	320	Bruikbare documenten
	197	- waarvan tussen 1 gemeente en 1 corporatie (197)
	112	- waarvan tussen 1 gemeente en meerdere corporaties (312)
	2	- waarvan tussen meerdere gemeenten en 1 corporatie (4)
	9	- waarvan tussen meerdere gemeenten en meerdere corporaties (121)
	654	Prestatieovereenkomsten (1 gemeente * 1 corporatie)
	71	- waarvan niet geldig in 2014
	583	Prestatieovereenkomsten (1 gemeente * 1 corporatie) geldig in 2014
	65	- waarvan overlappend (regio-gemeente)
	518	Unieke combinaties (1 gemeente * 1 corporatie) met overeenkomst geldig in 2014
77%	518	Combinaties (>=100 woningen) met een geldige prestatieovereenkomst in 2014
8%	69	Combinaties (>=100 woningen) met een niet meer geldige prestatieovereenkomst in 2014
14%	454	Combinaties (>=100 woningen) met (waarschijnlijk) geen prestatieovereenkomst of niet gevonden
99%	1041	- waarvan combinaties >= 100 woningen
1%	728	- waarvan combinaties < 100 woningen
100%	1769	Combinaties (1 gemeente * 1 corporatie)



Bijlage B: Verwerking prestatieafspraken

Aanpak

De uitdaging bij dit project was om een groot aantal documenten op een eenduidige wijze te analyseren en op basis hiervan te komen tot een database van de gemaakte prestatieafspraken, geassocieerd naar onderwerp en naar type afspraak. De focus is uitdrukkelijk gericht op (bindende) prestatieafspraken. Daaronder worden verstaan teksten waaruit blijkt dat de corporatie en/of de gemeente dit of dat gaat doen of toepassen. Voor gemeenten hanteren wij daarbij, in lijn met de novelle, als extra criterium dat taken die 'des gemeentes' zijn, zoals het onderhoud van de openbare ruimte, als een normale gemeentelijke activiteit worden beschouwd.

Deze uitgangspunten betekenen dat beschouwingen over het rijksbeleid, veranderingen in de zorg of de lokale woningmarkt niet als afspraak worden genoteerd. Ook veelvuldig in de prestatieovereenkomsten voorkomende zinnen als bijvoorbeeld "Een aandachtspunt voor de gemeente is het aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de wens van ouderen om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen.", worden niet als afspraken genoteerd. Het betreft veelal verwijzingen naar of herhalingen van delen van woonvisies of beleidsnota's waarvan niet wordt aangegeven of de gemeente of de corporatie daar nu iets voor of mee gaat doen. Soms wordt er later in een document toch een afspraak over zo'n onderwerp gemaakt, maar niet altijd.

Afspraken met betrekking tot de samenwerking tussen gemeente en corporatie in de zin van overleg, monitoring van de prestatieovereenkomst worden niet als aparte prestatieafspraken in de database opgenomen. Voor gemeenten en corporaties die prestatieovereenkomsten hebben afgesloten ligt dit immers voor de hand. Afspraken over evaluatie van de overeenkomst, informatie-uitwisseling, monitoring, de scheiding Daeb/niet-Daeb, gebiedsvisies en ruimtelijke plannen worden **wel** (als aparte categorieën) opgenomen.

Een ander fenomeen dat in de prestatieovereenkomsten opduikt is het benoemen van reeds gerealiseerde projecten (4 woningen energetisch verbeterd). Deze worden voor kennisgeving aangenomen en niet in de database opgenomen.

Mededelingen over activiteiten of toepassingen, zoals bijvoorbeeld "...corporatie streeft voor langdurig blijvend bezit een kwaliteitsnorm na die neer komt op Omgekeerd geldt dat in andere delen van de voorraad niet wordt geïnvesteerd, wel dat de bewoonbaarheid voldoende is" worden wel als afspraak genoteerd. Doordat deze normen in het document zijn opgenomen geeft de gemeente immers impliciet aan het hier mee eens te zijn.

Typering van prestatieafspraken

De typering van de afspraken wordt beperkt tot drie typen:

1. Benoemde intentie
2. Procesafpraak
3. Concrete afspraak

Benoeming intentie

Een afspraak wordt als 'benoemde intentie' gekarakteriseerd als er een handeling of toepassing wordt benoemd die niet concreet is gemaakt. Ook een afspraak die op zich wel concreet is, maar met een voorbehoud is opgenomen wordt als een benoemde intentie gekarakteriseerd. Voorbeelden zijn:

1. "De corporaties dragen bij aan de huisvesting van inwoners met een lichamelijke, geestelijke of verstandelijke handicap"
2. "Gemeente spant zich in om de starterslening voort te kunnen zetten."
3. "Uitgangspunt was het maken van concreet en SMART-geformuleerde afspraken. Daarnaast hebben we een plus geformuleerd. Dit is het deel waarop we elkaar uitdagen net een stapje harder te lopen." Een voorbeeld van zo'n plusafpraak is: "De corporaties spannen zich in om binnen het partnership bovenop de 2000 geplande woningen in nieuwbouw 1.500 extra woningen te realiseren."

Procesafpraak

Met een procesafpraak wordt vastgelegd welke activiteiten er zullen plaatsvinden om een intentie, doel of afspraak uit te werken, te onderzoeken of te monitoren. Voorbeelden zijn:

1. "De corporaties informeren de gemeente bij nieuwe verkoopvoornemens, maar in ieder geval jaarlijks voor 1 november".
2. "De corporaties zullen de effecten van hun woonruimteverdelingssysteem evalueren....."
3. "De gemeente sluit aan bij ontwikkeling stadsregionaal convenant duurzaam bouwen (GPR-gebouw) en betreft corporaties bij het bepalen van het ambitieniveau."
4. "Corporatie neemt deel aan het door de gemeente op te richten platform Wonen Zorg Welzijn".
5. "De gemeente en corporaties maken uiterlijk voor 1 juli 2013 op hun websites kenbaar waar en hoe door woningzoekenden een klacht kan worden ingediend ten aanzien van de toepassing en uitvoering van de regels over de woonruimteverdeling".
6. "De gemeente zal in nauwe samenwerking met woningcorporaties en zorgaanbieders een pilot opstellen waarbij een concrete invulling wordt gegeven aan het motto "zorg op afstand" voor een nader te bepalen kleine kern met behulp van elektronische hulpmiddelenzorg ("domoticzorg").
7. "Corporatie en gemeente stemmen najaar 2014 het nieuwbouwprogramma 2015-2019 af".

Concrete afspraak

Een concrete afspraak is gespecificeerd, meetbaar en heeft geen betrekking op proces-, monitorings- of onderzoeksactiviteiten. Het afspreken dat er wordt samengewerkt, een partij deelneemt aan een overleg, een onderzoek gaat doen of iets gaat monitoren is in de hier gehanteerde definitie geen concrete afspraak maar een procesafpraak.

Voorbeelden van concrete afspraken zijn:

1. “De streefhuurprijs moet gaan variëren tussen de 60% en 70% van de maximaal redelijke huurprijs”.
2. “Per jaar resulteert dit in naar verwachting 80 woningverkopen.”
3. “Te koop staande woningen staan maximaal zes maanden leeg.”
4. “Alleen woningen die beantwoorden aan minimaal één van de volgende criteria sets: ... worden gesloopt.”

Lastige gevallen

Verwijzingen naar andere documenten

Een probleem vormen de verwijzingen naar afspraken die in andere documenten zijn vastgelegd. Bijvoorbeeld: “De gemeente en de corporaties voeren het bouwprogramma uit zoals is overeengekomen in de Samenwerkingsovereenkomst Oosterheem.” In deze gevallen gaan wij er van uit dat uit de formulering is af te leiden dat het een concrete afspraak betreft.

Wollig taalgebruik

Wij moeten er echter op wijzen dat het interpreteren soms moeilijk is, zoals bijvoorbeeld: “In de periode van het Woonakkoord staat “Corporatie X” voor belangrijke afwegingen met betrekking tot bestaande ouderenhuisvesting. Ouderen zijn kritische woonconsumenten. De verhuurbaarheid van op zich goede woningen staat onder druk, en deze druk zal verder toenemen wanneer nieuwe sociale voorraad wordt gerealiseerd. Dit heeft vooral betrekking op de oudere woongebouwen voor senioren in het centrum van “Gemeente Y”.

Gaat de gemeente nu akkoord met de mogelijke sloop van woongebouwen? Of gaat de gemeente akkoord met slechts mondjesmaat toevoegen van nieuwe sociale voorraad? Is dit een prestatieafpraak? Zo ja, is het onderwerp dan “ouderenhuisvesting”, “slopen van woningen” of “nieuwbouw sociale huurwoningen”? Wij kwamen tot de conclusie dat dit geen prestatieafpraak is, maar een beschouwing.

Ander voorbeeld:

“Partijen verleiden scheefwoners om te verhuizen. Dit gebeurt momenteel onder meer via de seniorenmakelaar van “Corporatie X”, door communicatie over projecten en door de bouw van goedkope nieuwbouwwoningen. In de lange termijnprognose van de gemeenten staan op dit moment 400 goedkope koopwoningen . 75 zijn reeds gerealiseerd en 300 worden volgens de prognose na 2015 opgeleverd.”

Hier is de conclusie dat dit een concrete afspraak is van (alleen) “Corporatie X” om iets dat op instemming van de gemeente kan rekenen voort te zetten. Voor de andere corporaties en de gemeente gaat het hier om een benoemde intentie.

Afspreken om niets te doen

In de documenten komt het ook voor dat een corporatie geen woningen zal bouwen, of de omvang van de betaalbare voorraad ongewijzigd laat. Hierbij wordt feitelijk (hard) afgesproken om niets te doen. Deze afspraken zijn als concrete afspraak beschouwd, maar in de codering is met een “0” aangegeven dat er niets gebeurt of dat er gestopt wordt met iets.

Proces vastleggen afspraken in database

Met deze aanpak en methodiek, zijn 8 studenten aan het werk gegaan. Deze studenten zijn daarbij eerst “ingepraat” op het onderwerp en tijdens de screening van de documenten intensief begeleid door senior medewerkers van ABF Research. Het resultaat van hun werk is bovendien met grote regelmaat gecontroleerd met het oog op een systematisch en consistente verwerking van de afspraken.

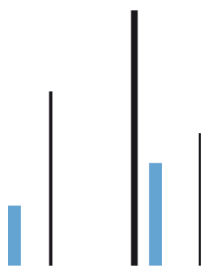
- Op de papieren versies van de documenten is in de kantlijn bij elk tekstblokje een code ingevuld conform het opgestelde schema. Een collega heeft vervolgens gecontroleerd of de codes corresponderen met de tekstblokjes en het schema (in een Excel-werkblad) ingevuld en voorzien van de namen en codes van corporatie(s) en gemeente(n).
- Indien een document op afspraken met meerdere corporaties (en/of gemeenten) slaat, is voor combinaties van gemeente(n) en corporatie(s) een apart Excel-werkblad aangemaakt. In dit soort gevallen is op de papieren versies aangegeven of de afspraken op alle betrokken corporaties slaan of slechts op één corporatie of een aantal corporaties.
- De papieren versies van de prestatieovereenkomsten zijn bij de eindoplevering van het project overgedragen. Het is dus mogelijk na te gaan hoe er beoordeeld is.
- Het moge duidelijk zijn dat er, gezien de enorme hoeveelheid teksten, ondanks instructie en begeleiding interpretatieverschillen zullen zijn opgetreden.
- Zoals gezegd wordt er in prestatieovereenkomsten vaak verwezen naar andere convenanten, overeenkomsten etc. De documenten waarnaar in overeenkomsten verwezen wordt, zijn niet opgespoord. Aangenomen is dat indien er bij een bepaald onderwerp verwezen wordt naar een convenant etc. dat het hier handelt om “concrete” afspraken.

Classificatie van onderwerpen en het schema

Op de volgende pagina is het schema opgenomen zoals dit uiteindelijk voor elke prestatieovereenkomst tussen een gemeente en een corporatie ingevuld is. Naast het onderscheid naar onderwerpen, 7 hoofdgroepen met in totaal 66 thema's, wordt in het schema aangegeven wie bij een bepaald thema de afspraak of de afspraken uitvoert (gemeente en/of de corporatie), om welk type afspraak het handelt en of de afspraak zich tot een deel van het bezit, een wijk of een project beperkt.

Tabel B.1: Schema voor vatslegging van de prestatieovereenkomsten

docu.nr.		heeft betrekking op: naam/namen			heeft betrekking op: codes										
Ingevuld door		Corporatie(s):													
Gecontroleerd door		Gemeente(n):													
		Gebaseerd op:			CORPORATIE(S)			GEMEENTE(N)							
NrTh	Thema	Subthema	Nummer	Type?			Deelgebied of deelproject?	niets doen, stoppen afbouwen	Type?			Deelgebied of deelproject?	niets doen, stoppen afbouwen		
				Benoemde intentie (code = B)	Proces (code = P)	Concreet (code = C)			Benoemde intentie (code = B)	Proces (code = P)	Concreet (code = C)				
1	Samenwerking	Met gemeente over evaluatie prestatieafspraken	101												
		Met gemeente over informatie-uitwisseling	102												
		Met gemeente over scheiding Daeb / niet-Daeb	103												
		Met gemeente over gebiedsvisies, ruimtelijke plannen, etc.	104												
		Met andere corporaties	105												
		Met zorgaanbieders	106												
		Met bewoners, bewonersparticipatie, huurdersoverleg	107												
		Op regionaal niveau	108												
		Overige	199												
		2	Nieuwbouw	Nieuwbouw van woningen algemeen	201										
Nieuwbouw van sociale huurwoningen	202														
Nieuwbouw van middeldure huurwoningen	203														
Nieuwbouw van koopwoningen	204														
Nieuwbouw differentiatie (type, prijs, woonmilieu)	205														
Grondprijzen	206														
Kwaliteitsbeleid (keurmerken etc.)	207														
Gebouwde parkeervoorzieningen	208														
Particulier opdrachtgeverschap	209														
Overige	299														
3	Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad			Omvang doelgroep / kernvoorraad	301										
				Verkoop van huurwoningen	302										
		Herstructurering, vervangende nieuwbouw, herbestemming kantoren	303												
		Sloop	304												
		Overige	399												
4	Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad	Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	401												
		Aanbiedingsafspraken, slaagkansen	402												
		Huurprijsbeleid, te liberaliseren woningen	403												
		Huurharmonisatie, verhoging huren bij mutatie (nieuwe huurders)	404												
		Woonkostenbijdrage	405												
		Huiszittingen/Schuldhelp	406												
		Verkoop onder voorwaarden (Koopgarant, MGE)	407												
		Startersleningen	408												
		Overige	499												
5	De huisvesting van doelgroepen	Doelgroep Huurtoeslag / EC doelgroep	501												
		Laagste 20%, recent gescheidenen, ZZP in problemen, e.d.	502												
		Middeninkomens	503												
		Studenten / jongeren	504												
		Statushouders	505												
		Arbeidsmigranten	506												
		Dak- en thuislozen	507												
		Grote gezinnen	508												
		Gehandicapten	509												
		Ouderen, multiredenwoningen, levensloopbestendige woningen	510												
		Wonen met zorg, woonzorgcentrum, woonzorgzone	511												
		Sluiting/Afstoting/transformatie zorgvastgoed of verhuur als woningen	512												
		Doorstroming, seniorenmakelaar, scheefwoners en ouderen stimuleren te verhuizen	513												
Overige	599														
6	De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad	Onderhoud	601												
		Woningverbetering, Energetische woningverbetering	602												
		Woningaanpassingen voor ouderen/zorgbehoevenden	603												
		Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	604												
		Lokale energieopwekking	605												
		Overige	699												
7	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, stadsvernieuwing	701												
		Wijkcentra, maatschappelijk vastgoed	702												
		Sociale veiligheid	703												
		Buurtactiviteiten	704												
		Achter-de-voordeur beleid	705												
		Beheerplannen, leegstandsbeheer	706												
		Overlastaanpak	707												
		Monitoring Leefbaarheid	708												
		Werkervingsplekken, leerplekken, inhuur buurtbedrijven etc.	709												
		Woonfraude, hennepsteelt	710												
		Overige	799												
		Garantstelling, borg, leningen	901												
999	Overige	999													



Bijlage C: Aanvullende overzichten van de prestatieafspraken 2014

Tabel 1: overzicht prestatieafspraken naar subthema

In de eerste tabel is voor alle (66) onderscheiden thema's aangegeven in welke mate deze thema's ter sprake komen in de 583 prestatieafspraken die geldig zijn in 2014.

Per thema is aangegeven in hoeveel gevallen er geen afspraken gemaakt zijn en in hoeveel gevallen wel. Het aandeel van de overeenkomsten waarbij dit thema opgenomen is, is in de één-na-laatste kolom weergegeven als percentage met daarbij een blauw balkje, waaruit in één oogopslag duidelijk moet worden of het betreffende thema vaak benoemd is.

Als er een afspraak gemaakt is, is verder aangegeven in hoeverre deze afspraak geclassificeerd is als een benoemde intentie, als procesafpraak dan wel als concrete afspraak. Het aandeel van de afspraken dat concreet ingevuld is, is opnieuw als percentage vermeld, en wel in de laatste kolom. Daar is met een rood balkje aangegeven in hoeverre een onderwerp vaak concreet is ingevuld.

Tabel 2: verschillen in voorkomen van prestatieafspraken tussen G4, G27 en overige gemeenten

In de tweede tabel is voor alle (66) onderscheiden thema's aangegeven in welke mate deze thema's ter sprake komen, landelijk gemiddeld alsmede bij de G27, de G4 en de overige gemeenten.

Het aandeel van de overeenkomsten waarbij dit thema opgenomen is, is in de eerste groep van vier kolommen weergegeven als percentage met daarbij een blauw balkje, waaruit in één oogopslag duidelijk moet worden of het betreffende thema vaak benoemd is.

Voor de gemaakte afspraken is vervolgens in de tweede groep van vier kolommen het aandeel van de afspraken weergegeven dat concreet ingevuld is. Dit opnieuw als percentage. Daar is met een rood balkje aangegeven in hoeverre een onderwerp vaak concreet is ingevuld.

De omschrijvingen van de subthema's waarbij er relatief grote verschillen zijn tussen de G4, G27 en de overige gemeenten, zijn rood gekleurd.

Tabel 3: verschillen in prestatieafspraken naar starjaar

Tabel 4: verschillen in prestatieafspraken voor corporatie en gemeente

Deze tabellen hebben dezelfde opzet als tabel 2.

Tabel C.1: Overzicht prestatieafspraken naar subthema, 2014

	geen afspraak	benoemde intentie	proces afspraak	concrete afspraak	% afspraak	afspraken concreet	%
1 Samenwerking							
Met gemeente over evaluatie prestatieafspraken	138	2	376	67	76%	15%	
Met gemeente over informatie-uitwisseling	203	9	293	78	65%	21%	
Met gemeente over scheiding Daeb / niet-Daeb	552	1	18	12	5%	39%	
Met gemeente over gebiedsvisies, ruimtelijke plannen, etc.	287	6	246	44	51%	15%	
Met andere corporaties	476	4	99	4	18%	4%	
Met zorgaanbieders	360	44	159	20	38%	9%	
Met bewoners, bewonersparticipatie, huurdersoverleg	283	43	197	60	51%	20%	
Op regionaal niveau	402	13	163	5	31%	3%	
Overige	356	7	177	43	39%	19%	
2 Nieuwbouw							
Nieuwbouw van woningen algemeen	64	40	249	230	89%	44%	
Nieuwbouw van sociale huurwoningen	264	35	93	191	55%	60%	
Nieuwbouw van middeldure huurwoningen	449	60	36	38	23%	28%	
Nieuwbouw van koopwoningen	358	35	46	144	39%	64%	
Nieuwbouw differentiatie (type, prijs, woonmilieu)	397	86	78	22	32%	12%	
Grondprijzen	301	19	137	126	48%	45%	
Kwaliteitsbeleid (keurmerken etc.)	359	42	92	90	38%	40%	
Gebouwde parkeervoorzieningen	516	10	36	21	11%	31%	
Particulier opdrachtgeverschap	490	44	28	21	16%	23%	
Overige	481	20	77	5	17%	5%	
3 Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad							
Omvang doelgroep / kernvoorraad	89	67	230	197	85%	40%	
Verkoop van huurwoningen	197	47	171	168	66%	44%	
Herstructurering, verv nieuwbouw, herbestemming kantoren	221	58	158	146	62%	40%	
Sloop	383	39	75	86	34%	43%	
Overige	385	25	141	32	34%	16%	
4 Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad							
Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	91	24	308	160	84%	33%	
Aanbiedingsafspraken, slaagkansen	346	22	121	94	41%	40%	
Huurprijsbeleid, te liberaliseren woningen	359	24	130	70	38%	31%	
Huurharmonisatie	514	9	48	12	12%	17%	
Woonkostenbijdrage	536	6	30	11	8%	23%	
Huisuitzettingen/Schuldhelp	317	19	187	60	46%	23%	
Verkoop onder voorwaarden (Koopgarant, MGE)	409	35	77	62	30%	36%	
Startersleningen	388	33	96	66	33%	34%	
Overige	463	9	97	14	21%	12%	
5 De huisvesting van doelgroepen							
Doelgroep Huurtoeslag / EC doelgroep	455	32	64	32	22%	25%	
Laagste 20%, recent gescheidenen, ZZP in problemen, e.d.	478	27	59	19	18%	18%	
Middeninkomens	385	60	113	25	34%	13%	
Studenten / jongeren	294	72	150	67	50%	23%	
Statushouders	250	36	162	135	57%	41%	
Arbeidsmigranten	458	26	85	14	21%	11%	
Dak- en thuislozen	487	30	48	18	16%	19%	
Grote gezinnen	551	5	9	18	5%	56%	
Gehandicapten	417	58	74	34	28%	20%	
Ouderen, nultredenwoningen, levensloopbestendige won	190	71	177	145	67%	37%	
Wonen met zorg, woonzorgcentrum, woonzorgzone	165	68	243	107	72%	26%	
Sluiting/Afstoting/transformatie zorgvastgoed	575	0	8	0	1%	0%	
Doorstroming, seniorenmakelaar, scheefwoningen en ouderen	338	86	121	38	42%	16%	
Overige	206	77	229	71	65%	19%	
6 De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad							
Onderhoud	352	44	102	85	40%	37%	
Woningverbetering, Energetische woningverbetering	62	64	200	257	89%	49%	
Woningaanpassingen voor ouderen/zorgbehoevenden	309	53	157	64	47%	23%	
Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	227	98	131	127	61%	36%	
Lokale energieopwekking	425	55	71	32	27%	20%	
Overige	260	63	206	54	55%	17%	
7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed							
Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, SV	67	50	361	105	89%	20%	
Wijkcentra, maatschappelijk vastgoed	331	60	152	40	43%	16%	
Sociale veiligheid	423	25	96	39	27%	24%	
Buurtactiviteiten	462	19	77	25	21%	21%	
Achter-de-voordeur beleid	484	19	60	20	17%	20%	
Beheerplannen, leegstandsbeheer	444	12	116	11	24%	8%	
Overlastaanpak	354	20	167	42	39%	18%	
Monitoring Leefbaarheid	405	27	130	21	31%	12%	
Werkervaringsplekken, leerplekken, inhuur buurtbedrijven etc.	472	31	57	23	19%	21%	
Woonfraude, hennepsteelt	461	7	86	29	21%	24%	
Overige	447	51	75	10	23%	7%	
Garantstelling, borg, leningen	452	7	101	23	22%	18%	
999 Overige	468	11	92	12	20%	10%	

Tabel C.2: Overzicht verschillen in voorkomen van prestatieafspraken G4, G27 en overige gemeenten, 2014

	% afspraak				% afspraken concreet			
	Totaal	G27	G4	Overige gemeenten	Totaal	G27	G4	Overige gemeenten
1 Samenwerking								
Met gemeente over evaluatie prestatieafspraken	76%	59%	66%	80%	15%	20%	29%	13%
Met gemeente over informatie-uitwisseling	65%	64%	51%	67%	21%	12%	0%	24%
Met gemeente over scheiding Daeb / niet-Daeb	5%	4%	13%	5%	39%	33%	83%	27%
Met gemeente over gebiedsvisies, ruimtelijke plannen, etc.	51%	60%	47%	50%	15%	23%	0%	15%
Met andere corporaties	18%	33%	34%	14%	4%	0%	0%	6%
Met zorgaanbieders	38%	26%	21%	42%	9%	20%	10%	8%
Met bewoners, bewonersparticipatie, huurdersoverleg	51%	71%	30%	50%	20%	20%	36%	19%
Op regionaal niveau	31%	29%	38%	31%	3%	0%	0%	4%
Overige	39%	40%	53%	37%	19%	19%	32%	17%
2 Nieuwbouw								
Nieuwbouw van woningen algemeen	89%	81%	96%	90%	44%	51%	40%	44%
Nieuwbouw van sociale huurwoningen	55%	44%	68%	55%	60%	68%	69%	58%
Nieuwbouw van middeldure huurwoningen	23%	24%	64%	19%	28%	58%	27%	22%
Nieuwbouw van koopwoningen	39%	36%	57%	37%	64%	79%	56%	63%
Nieuwbouw differentiatie (type, prijs, woonmilieu)	32%	17%	79%	30%	12%	23%	11%	11%
Grondprijzen	48%	41%	34%	51%	45%	47%	81%	42%
Kwaliteitsbeleid (keurmerken etc.)	38%	22%	43%	41%	40%	59%	65%	36%
Gebouwde parkeervoorzieningen	11%	12%	36%	9%	31%	11%	4%	29%
Particulier opdrachtgeverschap	16%	17%	6%	17%	23%	62%	0%	17%
Overige	17%	14%	26%	17%	5%	0%	8%	5%
3 Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad								
Omvang doelgroep / kernvoorraad	85%	79%	98%	84%	40%	76%	50%	33%
Verkoop van huurwoningen	66%	73%	47%	67%	44%	51%	73%	40%
Herstructureren, verv. nieuwbouw, herbestemming kantoren	62%	58%	55%	64%	40%	60%	38%	37%
Sloop	34%	60%	40%	29%	43%	34%	11%	51%
Overige	34%	10%	66%	35%	16%	38%	23%	14%
4 Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad								
Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	84%	60%	89%	88%	33%	43%	57%	29%
Aanbiedingsafspraken, slaagkansen	41%	33%	68%	39%	40%	42%	59%	36%
Huurprijsbeleid, te liberaliseren woningen	38%	29%	53%	38%	31%	57%	8%	31%
Huurharmonisatie	12%	3%	30%	12%	17%	50%	14%	17%
Woonkostenbijdrage	8%	15%	17%	6%	23%	0%	0%	41%
Huisuitzettingen/Schuldhelp	46%	49%	49%	45%	23%	21%	35%	21%
Verkoop onder voorwaarden (Koopgarant, MGE)	30%	21%	26%	32%	36%	44%	75%	32%
Startersleningen	33%	32%	13%	36%	34%	12%	17%	38%
Overige	21%	10%	30%	21%	12%	13%	0%	13%
5 De huisvesting van doelgroepen								
Doelgroep Huurtoeslag / EC doelgroep	22%	22%	40%	20%	25%	35%	16%	25%
Laagste 20%, recent gescheidenen, ZZP in problemen, e.d.	18%	6%	34%	18%	18%	0%	50%	13%
Middeninkomens	34%	31%	53%	33%	13%	4%	48%	8%
Studenten / jongeren	50%	60%	40%	49%	23%	34%	63%	17%
Statushouders	57%	44%	13%	64%	41%	65%	100%	37%
Arbeidsmigranten	21%	14%	21%	23%	11%	27%	90%	2%
Dak- en thuislozen	16%	27%	13%	15%	19%	19%	100%	12%
Grote gezinnen	5%	6%	30%	3%	56%	100%	64%	31%
Gehandicapten	28%	15%	34%	30%	20%	67%	56%	12%
Ouderen, nultredenwoningen, levensloopbestendige won	67%	67%	47%	70%	37%	67%	41%	32%
Wonen met zorg, woonzorgcentrum, woonzorgzone	72%	71%	49%	74%	26%	33%	65%	22%
Sluiting/Afstoting/transformatie zorgvastgoed	1%	0%	2%	2%	0%	0%	0%	0%
Doorstroming, seniorenmakelaar, scheefwoner en ouderen	42%	33%	81%	40%	16%	4%	29%	14%
Overige	65%	73%	68%	63%	19%	11%	0%	23%
6 De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad								
Onderhoud	40%	53%	30%	38%	37%	54%	43%	32%
Woningverbetering, Energetische woningverbetering	89%	97%	94%	88%	49%	61%	50%	47%
Woningaanpassingen voor ouderen/zorgbehoevenden	47%	40%	21%	51%	23%	39%	10%	22%
Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	61%	56%	51%	63%	36%	50%	25%	34%
Lokale energieopwekking	27%	38%	53%	22%	20%	37%	24%	15%
Overige	55%	64%	40%	55%	17%	22%	26%	15%
7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed								
Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, SV	89%	92%	87%	88%	20%	33%	27%	17%
Wijkcentra, maatschappelijk vastgoed	43%	47%	19%	45%	16%	30%	0%	14%
Sociale veiligheid	27%	38%	49%	23%	24%	20%	65%	17%
Buurtactiviteiten	21%	21%	11%	22%	21%	13%	20%	22%
Achter-de-voordeur beleid	17%	22%	32%	15%	20%	0%	100%	7%
Beheerplannen, leegstandsbeheer	24%	19%	32%	24%	8%	0%	0%	10%
Overlastaanpak	39%	40%	49%	38%	18%	26%	74%	10%
Monitoring Leefbaarheid	31%	23%	40%	31%	12%	11%	0%	13%
Werkervaringsplekken, leerplekken, inhuur buurtbedrijven etc.	19%	27%	38%	16%	21%	10%	6%	28%
Woonfraude, hennepsteelt	21%	24%	6%	22%	24%	26%	0%	24%
Overige	23%	28%	15%	23%	7%	9%	0%	7%
Garantstelling, borg, leningen	22%	31%	4%	23%	18%	21%	0%	17%
999 Overige	20%	15%	40%	18%	10%	0%	26%	8%

Tabel C.3: Overzicht verschillen in prestatieafspraken naar startjaar, 2014

	% afspraak			% afspraken concreet		
	Totaal	2012 of eerder	2013 of later	Totaal	2012 of eerder	2013 of later
1 Samenwerking						
Met gemeente over evaluatie prestatieafspraken	76%	89%	60%	15%	15%	15%
Met gemeente over informatie-uitwisseling	65%	66%	64%	21%	27%	12%
Met gemeente over scheiding Daeb / niet-Daeb	5%	5%	5%	39%	33%	46%
Met gemeente over gebiedsvisies, ruimtelijke plannen, etc.	51%	52%	50%	15%	22%	6%
Met andere corporaties	18%	22%	14%	4%	6%	0%
Met zorgaanbieders	38%	38%	39%	9%	4%	15%
Met bewoners, bewonersparticipatie, huurdersoverleg	51%	54%	48%	20%	17%	24%
Op regionaal niveau	31%	32%	29%	3%	4%	1%
Overige	39%	47%	28%	19%	17%	22%
2 Nieuwbouw						
Nieuwbouw van woningen algemeen	89%	91%	86%	44%	57%	26%
Nieuwbouw van sociale huurwoningen	55%	66%	40%	60%	69%	40%
Nieuwbouw van middeldure huurwoningen	23%	23%	23%	28%	33%	22%
Nieuwbouw van koopwoningen	39%	52%	21%	64%	73%	35%
Nieuwbouw differentiatie (type, prijs, woonmilieu)	32%	37%	25%	12%	7%	21%
Grondprijzen	48%	58%	36%	45%	43%	48%
Kwaliteitsbeleid (keurmerken etc.)	38%	44%	31%	40%	43%	35%
Gebouwde parkeervoorzieningen	11%	15%	6%	31%	33%	25%
Particulier opdrachtgeverschap	16%	18%	13%	23%	31%	9%
Overige	17%	21%	13%	5%	4%	6%
3 Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad						
Omvang doelgroep / kernvoorraad	85%	83%	87%	40%	40%	40%
Verkoop van huurwoningen	66%	67%	65%	44%	52%	32%
Herstructurering, verv nieuwbouw, herbestemming kantoren	62%	65%	58%	40%	50%	27%
Sloop	34%	37%	31%	43%	57%	22%
Overige	34%	32%	37%	16%	14%	18%
4 Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad						
Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	84%	83%	86%	33%	35%	29%
Aanbiedingsafspraken, slaagkansen	41%	40%	42%	40%	51%	26%
Huurprijsbeleid, te liberaliseren woningen	38%	35%	43%	31%	22%	41%
Huurharmonisatie	12%	11%	13%	17%	14%	21%
Woonkostenbijdrage	8%	9%	7%	23%	21%	28%
Huisuitzettingen/Schuldhulp	46%	41%	52%	23%	24%	21%
Verkoop onder voorwaarden (Koopgarant, MGE)	30%	38%	20%	36%	36%	34%
Startersleningen	33%	32%	35%	34%	29%	39%
Overige	21%	18%	24%	12%	12%	12%
5 De huisvesting van doelgroepen						
Doelgroep Huurtoeslag / EC doelgroep	22%	18%	27%	25%	25%	25%
Laagste 20%, recent gescheidenen, ZZP in problemen, e.d.	18%	18%	18%	18%	20%	16%
Middeninkomens	34%	38%	29%	13%	13%	12%
Studenten / jongeren	50%	53%	45%	23%	26%	19%
Statushouders	57%	58%	55%	41%	36%	46%
Arbeidsmigranten	21%	20%	23%	11%	9%	14%
Dak- en thuislozen	16%	18%	14%	19%	15%	25%
Grote gezinnen	5%	6%	5%	56%	65%	42%
Gehandicapten	28%	36%	18%	20%	23%	15%
Ouderen, nultredenwoningen, levensloopbestendige won	67%	68%	67%	37%	43%	29%
Wonen met zorg, woonzorgcentrum, woonzorgzone	72%	77%	64%	26%	27%	23%
Sluiting/Afstoting/transformatie zorgvastgoed	1%	0%	3%	0%	0%	0%
Doorstroming, seniorenmakelaar, scheefwoningen en ouderen	42%	44%	39%	16%	14%	17%
Overige	65%	67%	62%	19%	15%	24%
6 De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad						
Onderhoud	40%	40%	39%	37%	31%	45%
Woningverbetering, Energetische woningverbetering	89%	92%	86%	49%	55%	41%
Woningaanpassingen voor ouderen/zorgbehoevenden	47%	45%	49%	23%	19%	28%
Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	61%	68%	52%	36%	32%	42%
Lokale energieopwekking	27%	28%	25%	20%	11%	34%
Overige	55%	57%	53%	17%	17%	16%
7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed						
Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, SV	89%	93%	82%	20%	15%	29%
Wijkcentra, maatschappelijk vastgoed	43%	54%	29%	16%	13%	23%
Sociale veiligheid	27%	24%	32%	24%	24%	24%
Buurtactiviteiten	21%	23%	18%	21%	13%	33%
Achter-de-voordeur beleid	17%	19%	15%	20%	21%	19%
Beheerplannen, leegstandsbeheer	24%	27%	20%	8%	8%	8%
Overlastaanpak	39%	38%	42%	18%	25%	10%
Monitoring Leefbaarheid	31%	35%	25%	12%	9%	16%
Werkervaringsplekken, leerplekken, inhuur buurtbedrijven etc.	19%	20%	17%	21%	10%	36%
Woonfraude, hennepsteelt	21%	20%	22%	24%	18%	30%
Overige	23%	20%	27%	7%	6%	9%
Garantstelling, borg, leningen	22%	19%	27%	18%	27%	9%
999 Overige	20%	21%	18%	10%	14%	4%

Tabel C.4: Overzicht verschillen in prestatieafspraken voor corporatie en gemeente, 2014

	% afspraak			% afspraken concreet		
	Totaal	Corporatie	Gemeente	Totaal	Corporatie	Gemeente
1 Samenwerking						
Met gemeente over evaluatie prestatieafspraken	76%	73%	53%	15%	15%	18%
Met gemeente over informatie-uitwisseling	65%	62%	50%	21%	21%	18%
Met gemeente over scheiding Daeb / niet-Daeb	5%	5%	2%	39%	40%	43%
Met gemeente over gebiedsvisies, ruimtelijke plannen, etc.	51%	45%	41%	15%	11%	18%
Met andere corporaties	18%	13%	14%	4%	5%	0%
Met zorgaanbieders	38%	32%	33%	9%	9%	10%
Met bewoners, bewonersparticipatie, huurdersoverleg	51%	45%	44%	20%	20%	15%
Op regionaal niveau	31%	27%	24%	3%	3%	1%
Overige	39%	38%	31%	19%	18%	22%
2 Nieuwbouw						
Nieuwbouw van woningen algemeen	89%	84%	76%	44%	46%	30%
Nieuwbouw van sociale huurwoningen	55%	49%	38%	60%	61%	42%
Nieuwbouw van middeldure huurwoningen	23%	21%	14%	28%	27%	8%
Nieuwbouw van koopwoningen	39%	36%	20%	64%	65%	43%
Nieuwbouw differentiatie (type, prijs, woonmilieu)	32%	31%	26%	12%	12%	11%
Grondprijzen	48%	22%	46%	45%	49%	44%
Kwaliteitsbeleid (keurmerken etc.)	38%	36%	26%	40%	40%	28%
Gebouwde parkeervoorzieningen	11%	9%	9%	31%	33%	25%
Particulier opdrachtgeverschap	16%	13%	11%	23%	19%	27%
Overige	17%	11%	13%	5%	8%	1%
3 Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad						
Omvang doelgroep / kernvoorraad	85%	83%	59%	40%	37%	26%
Verkoop van huurwoningen	66%	66%	31%	44%	44%	19%
Herstructurering, verv. nieuwbouw, herbestemming kantoren	62%	57%	47%	40%	41%	26%
Sloop	34%	34%	17%	43%	43%	32%
Overige	34%	28%	27%	16%	13%	11%
4 Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad						
Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	84%	83%	63%	33%	33%	15%
Aanbiedingsafspraken, slaagkansen	41%	40%	22%	40%	41%	37%
Huurprijsbeleid, te liberaliseren woningen	38%	38%	19%	31%	30%	16%
Huurharmonisatie	12%	12%	1%	17%	17%	17%
Woonkostenbijdrage	8%	5%	7%	23%	20%	12%
Huisuitzettingen/Schuldhelp	46%	45%	36%	23%	22%	16%
Verkoop onder voorwaarden (Koopgarant, MGE)	30%	29%	10%	36%	36%	11%
Startersleningen	33%	14%	30%	34%	16%	33%
Overige	21%	18%	16%	12%	7%	11%
5 De huisvesting van doelgroepen						
Doelgroep Huurtoeslag / EC doelgroep	22%	21%	13%	25%	25%	9%
Laagste 20%, recent gescheidenen, ZZP in problemen, e.d.	18%	18%	11%	18%	18%	0%
Middeninkomens	34%	33%	23%	13%	13%	1%
Studenten / jongeren	50%	46%	37%	23%	24%	14%
Statushouders	57%	55%	40%	41%	39%	25%
Arbeidsmigranten	21%	21%	19%	11%	7%	8%
Dak- en thuislozen	16%	15%	13%	19%	18%	9%
Grote gezinnen	5%	5%	3%	56%	62%	44%
Gehandicapten	28%	28%	18%	20%	21%	11%
Ouderen, nultredenwoningen, levensloopbestendige won	67%	64%	50%	37%	34%	14%
Wonen met zorg, woonzorgcentrum, woonzorgzone	72%	67%	64%	26%	25%	13%
Sluiting/Afstoting/transformatie zorgvastgoed	1%	1%	1%	0%	0%	0%
Doorstroming, seniorenmakelaar, scheefwoningen en ouderen	42%	40%	32%	16%	14%	4%
Overige	65%	58%	53%	19%	20%	11%
6 De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad						
Onderhoud	40%	38%	20%	37%	38%	21%
Woningverbetering, Energetische woningverbetering	89%	88%	62%	49%	47%	21%
Woningaanpassingen voor ouderen/zorgbehoevenden	47%	43%	39%	23%	25%	9%
Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	61%	58%	49%	36%	35%	20%
Lokale energieopwekking	27%	24%	19%	20%	21%	4%
Overige	55%	48%	46%	17%	15%	11%
7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed						
Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, SV	89%	83%	86%	20%	20%	13%
Wijkcentra, maatschappelijk vastgoed	43%	40%	30%	16%	16%	10%
Sociale veiligheid	27%	23%	23%	24%	20%	23%
Buurtactiviteiten	21%	15%	16%	21%	23%	18%
Achter-de-voordeur beleid	17%	15%	11%	20%	15%	28%
Beheerplannen, leegstandsbeheer	24%	21%	20%	8%	9%	3%
Overlastaanpak	39%	37%	34%	18%	16%	15%
Monitoring Leefbaarheid	31%	23%	28%	12%	7%	12%
Werkervaringsplekken, leerplekken, inhuur buurtbedrijven etc.	19%	18%	12%	21%	18%	22%
Woonfraude, hennepsteelt	21%	20%	18%	24%	25%	15%
Overige	23%	18%	21%	7%	8%	7%
Garantstelling, borg, leningen	22%	12%	20%	18%	13%	15%
999 Overige	20%	16%	18%	10%	10%	11%