



---

# ZICHT OP PRESTATIEAFSPRAKEN

## ANALYSE PRESTATIEAFSPRAKEN 2016

26 april 2017

---

drs. Fokke de Jong  
drs. Hanjo Lagas  
drs. Joost Wegstapel

Australiëlaan 5, 3526 AB Utrecht  
030 693 60 00  
info@atrive.nl  
www.atrive.nl  
KvK: 17106411

---

# Inhoudsopgave

Hoofdpijnen samengevat	1
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Achtergrond	5
1.2 Vergelijkbaarheid met vorig onderzoek	5
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Wie heeft prestatieafspraken gemaakt?	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Belangrijkste ontwikkeling prestatieafspraken	7
2.3 Aantal opgestelde prestatieafspraken	9
2.4 Overeenkomsten naar type gemeente en woningmarktregio	10
2.5 Overeenkomsten naar type corporatie	12
Hoofdstuk 3 Thema's van prestatieafspraken	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Prestatieafspraken naar hoofdthema	16
Hoofdstuk 4 Nadere uitwerking thema's	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Samenwerking	19
4.3 Nieuwbouw	20
4.4 Gewenste ontwikkeling voorraad	21
4.5 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	22
4.6 Huisvesting van doelgroepen	23
4.7 Kwaliteit en duurzaamheid van de voorraad	24
4.8 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	25
4.9 Afspraken om niets te doen	26
Hoofdstuk 5 Prestaties op de vier prioriteiten	27
5.1 Inleiding	27

5.2	Prestatieafspraken naar thema	27
Hoofdstuk 6 Top 10 meest gemaakte afspraken		33
6.1	Inleiding	33
6.2	Top 10 algemeen	33
6.3	Top 10 corporaties	34
6.4	Top 10 gemeenten	34
6.5	Top 10 huurdersorganisaties	35
6.6	Top 10 concrete afspraken	36
Hoofdstuk 7 Hoe kwamen de afspraken tot stand?		38
7.1	Inleiding	38
7.2	Proces prestatieafspraken algemeen	38
7.3	Bredere betrokkenheid bij de afspraken	45
7.4	Positie van de partijen	48
7.5	Agendapunten op tafel	52
7.6	Wijze van bespreking	54
7.7	Beoordeling resultaat	56
Bijlage 1 Onderzoeksmethodiek en verantwoording		60

# HOOFDLIJNEN SAMENGEVAT

---

## Een nieuwe Woningwet, een nieuwe dynamiek

Met de nieuwe Woningwet van 1 juli 2015 ontstonden er nieuwe spelregels voor corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties. Het werkterrein van corporaties is teruggebracht naar de kerntaak, waarbij de gemeentelijke woonvisie richtinggevend is voor wat de corporatie in het werkgebied naar redelijkheid bijdraagt. De woonvisie vormt het kader voor de prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie. De prestatieafspraken zijn een ijkpunt voor de prestaties van de woningcorporaties. In 2016 is de volledige cyclus op basis van de nieuwe Woningwet voor het eerst doorlopen. Dit rapport betreft een analyse van de nieuwe prestatieafspraken die zijn opgesteld in de periode 15 december 2015 tot 15 december 2016. Daarmee geeft deze analyse voor het eerst inzicht in de werking van de cyclus zoals deze nu in de Woningwet is opgenomen.

## Afspraken voor 84% van de sociale voorraad



Met het van kracht worden van de Woningwet per 1 juli 2015 is het aantal bilaterale afspraakrelaties<sup>1</sup> in 2016 explosief toegenomen, van ruim 100 per jaar in de eerdere jaren tot ruim 600 in 2016. Het betreft jaarafspraken, die meestal in combinatie met meerjarige afspraken worden gemaakt. Twee derde van de betrokken gemeenten geeft aan dat er in 2016 ook nieuwe meerjarige afspraken zijn gemaakt.

De bilaterale afspraakrelaties hebben betrekking op ten minste 84% van de sociale woningvoorraad.

---

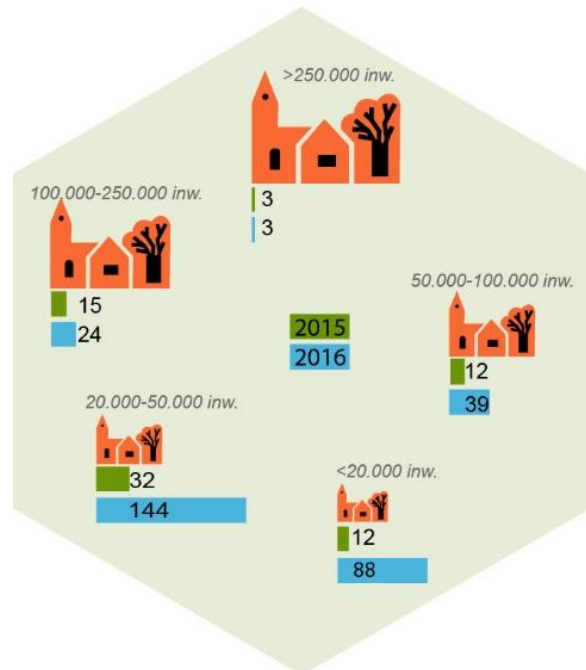
<sup>1</sup> Een bilaterale relatie is een relatie tussen 1 gemeente en 1 corporatie (en vaak ook een huurdersorganisatie, maar niet altijd).

## Inhaalslag in de kleinere gemeenten

In 2016 zijn in 78% van de gemeenten prestatieafspraken gemaakt. In vrijwel alle gemeenten met meer dan 100.000 inwoners is er in 2016 een document opgesteld met daarin één of meer bilaterale afspraakrelaties.

In absolute aantallen is de grootste slag gemaakt in gemeenten van 20.000 tot 50.000 inwoners, waar in 2016 in 76% van de gemeenten een document met afspraken is opgesteld.

Dit geldt voor 87% van de gemeenten met 50.000 – 100.000 inwoners. Voor de kleinste gemeenten (< 20.000 inwoners) is dit 74%.



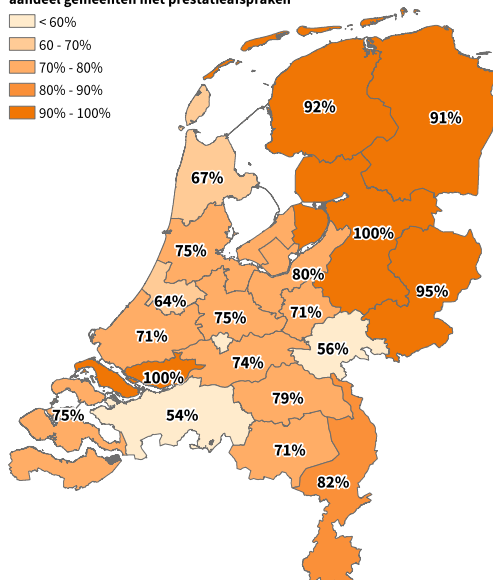
## Veel afspraken in het noordoosten van het land

### Legenda

woningmarktregio's:

aandeel gemeenten met prestatieafspraken

- < 60%
- 60 - 70%
- 70% - 80%
- 80% - 90%
- 90% - 100%



Er is in de meeste woningmarktregio's sprake van een hoge dekking van het aandeel gemeenten waar prestatieafspraken zijn gemaakt, waarbij het noordoosten van het land er positief uitspringt.

Redenen waarom woningmarktregio's lager kunnen scoren zijn:

- Voor eerder vastgestelde documenten met meerjarige afspraken zijn geen nieuwe jaarafspraken gemaakt.
- Er is (nog) geen sprake van een door de raad vastgestelde Woonvisie.

## Heldere input voor het maken van de afspraken

Bij de belangrijkste agendapunten die de partijen als input hebben meegenomen (per partij door meer dan de helft genoemd) staat bij elke partij de bouw, dan wel aankoop van goedkope woningen hoog op de agenda. Daarnaast hechten de huurdersorganisaties veel belang aan veiligheid en het

tegenaan van overlast en aan de samenstelling van wijken. Voor corporaties en gemeenten waren de labelstappen en de vluchtelingen met verblijfsstatus een belangrijk onderwerp. Ten slotte stond bij de corporaties de huur voor nieuwe huurders en passende toewijzing het hoogst bij hun input.



agendapunten die partijen als belangrijkste input meenamen

### Een proces met meerwaarde



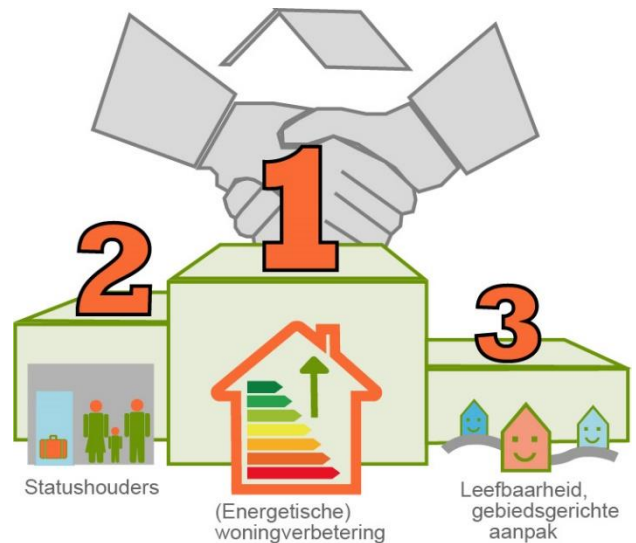
Aangaande het proces zien de partijen een duidelijke meerwaarde. De betrokkenheid en de tevredenheid van partijen is hoog. Ook ervaren partijen het positief om tripartiet met elkaar aan tafel te zitten en is er waardering voor elkaars inbreng. Punten van aandacht zijn wel:

- Gemeenten en corporaties ervaren dat huurdersorganisaties vooral veel kennis hebben over buurten en wijken en hun kennis in mindere mate op het strategische niveau gericht is.
- In de afspraakrelaties zijn vooral de investeringen van de corporatie opgenomen. Hierin missen corporaties soms de wederkerigheid.

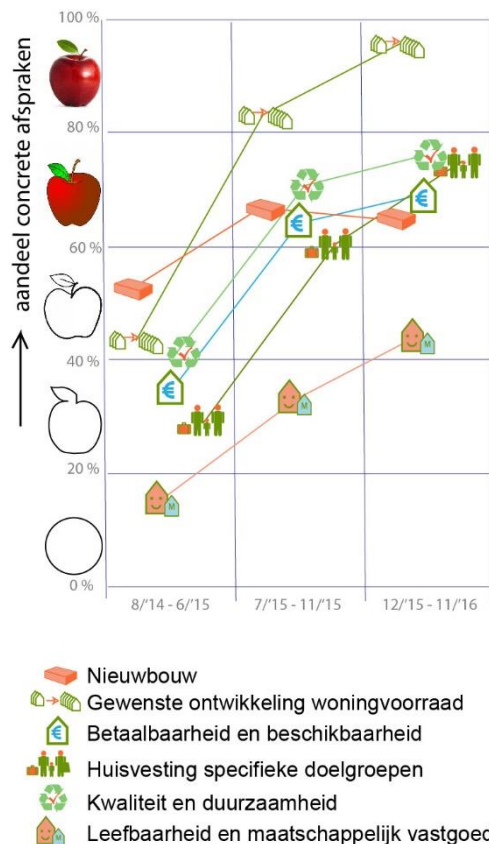
## Afspraken die ertoe doen

Het resultaat van het proces weerspiegelt de actualiteit. In een top drie van onderwerpen waarover afspraken zijn gemaakt (aandeel van alle bilaterale afspraakrelaties) zien we een toenemende aandacht voor duurzaamheid terug (89%), en het effect van een piek in de gemeentelijke taakstellingen voor de huisvesting van statushouders (86%).

De top drie wordt compleet gemaakt door de leefbaarheid en de gebiedsgerichte aanpak (86%). Een onderwerp dat al langer van belang is en dat in het proces in 2016 met name door de huurdersorganisaties is ingebracht. Het subthema 'Nieuwbouw' valt net buiten de top 3, mede omdat dit thema in de analyse is opgedeeld in meerdere subthema's.



## Fors meer meetbare prestaties



Niet alleen zijn in 2016 veel meer afspraken gemaakt dan in eerdere periodes. Ook het aandeel concrete kwantitatieve afspraken is sterk toegenomen. Een trend die reeds met het van kracht worden van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 is ingezet. Zo zijn over de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad in 2016 in 95% van de bilaterale afspraken één of meer concrete kwantitatieve afspraken opgenomen: meetbare ijkpunten voor de prestaties.

De toename in concreetheid manifesteert zich over de volle breedheid van onderwerpen waarover afspraken zijn gemaakt. Meestal zijn er naast concrete afspraken ook per onderwerp één of meer procesafspraken gemaakt.

Het aandeel van de bilaterale afspraken met een concrete kwantitatieve afspraak over leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed is wat lager (42%). Mogelijk zijn afspraken op dit onderwerp moeilijk te kwantificeren. Het aandeel met één of meer kwalitatieve afspraken hierover ligt met 74% van de bilaterale afspraken een stuk hoger.

# Hoofdstuk 1

---

## INLEIDING

---

### 1.1 Achtergrond

Met de nieuwe Woningwet van 1 juli 2015 ontstonden er nieuwe spelregels voor corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties. Het werkterrein van corporaties is teruggebracht naar de kerntaak, waarbij de gemeentelijke woonvisie richtinggevend is voor wat de corporatie in het werkgebied naar redelijkheid bijdraagt. De woonvisie vormt het kader voor de prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie. De prestatieafspraken zijn een ijkpunt voor de prestaties van de woningcorporaties.

In 2016 is de volledige cyclus op basis van de nieuwe Woningwet voor het eerst doorlopen. Dit rapport betreft een analyse van de nieuwe prestatieafspraken die zijn opgesteld in de periode 15 december 2015 tot 15 december 2016<sup>2</sup>. Daarmee geeft deze analyse voor het eerst inzicht in de werking van de cyclus zoals deze nu in de Woningwet is opgenomen. De resultaten van deze analyse over de prestatieafspraken in 2016 hebben een plek gekregen in de Staat van de Volkshuisvesting van 2017.

### 1.2 Vergelijkbaarheid met vorig onderzoek

Om goed de vinger aan de pols te kunnen houden in dit dynamische speelveld voert het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties al jaren periodiek onderzoek uit naar de inhoud van en het proces van het komen tot prestatieafspraken. Zo is in 2014 de inhoud van alle op dat moment (1 augustus 2014) geldende prestatieafspraken geanalyseerd. Vervolgens zijn ook de nieuwe afspraken uit de periode 1 augustus 2014 tot 1 juli 2015 (voor invoering nieuwe Woningwet) en uit de periode 1 juli 2015 tot 15 december 2015 (na invoering nieuwe Woningwet) onderzocht.

Doel van dit onderzoek is om te kijken in welke mate de inhoud van de prestatieafspraken in de periode 15 december 2015 tot 15 december 2016 is gewijzigd (als gevolg van de Woningwet) ten opzichte van het beeld wat naar voren kwam uit de eerdere analyses uit 2015 en 2014. Daarom is bij de methodiek en de opbouw van de rapportage zo veel mogelijk vastgehouden aan de werkwijze van de vorige onderzoeken.

### 1.3 Leeswijzer

Bronnen voor het rapport zijn de geïnterviewde documenten met de prestatieafspraken, alsmede een enquête onder de partijen die betrokken waren bij de prestatieafspraken (gemeenten,

---

<sup>2</sup> De analyse betreft alleen de nieuw opgestelde prestatieafspraken. Nog geldende afspraken die een jaar eerder zijn gemaakt zijn niet meegenomen in de analyse.



corporaties en huurdersorganisaties) en een aantal verdiepende gesprekken met vertegenwoordigers van partijen in een aantal casussen. Een toelichting op de methodiek, inclusief de verschillen ten opzichte van de vorige onderzoeken, is terug te vinden in bijlage 1.

De resultaten zijn gegroepeerd in een zestal hoofdstukken. Om de leesbaarheid en de herkenbaarheid van de resultaten te bevorderen zijn fragmenten uit de documenten met prestatieafspraken van 2016 in het rapport opgenomen. Deze dienen uitsluitend als illustratie van de resultaten.

De opbouw van de rapportage is als volgt:

- Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van het type gemeenten en corporaties waar het afgelopen jaar prestatieafspraken zijn gemaakt.
- In hoofdstuk 3 zijn de belangrijkste thema's benoemd die in de prestatieafspraken aan de orde zijn gekomen in de periode 15 december 2015 tot 15 december 2016. Hierbij wordt ook gekeken naar de verschillen met de eerdere analyseperiodes (< 1 augustus 2014, 1 augustus 2014-1 juli 2015 en 1 juli 2015-15 december 2015).
- In hoofdstuk 4 is nader ingegaan op de thema's waarover prestatieafspraken zijn gemaakt. De zeven hoofdthema's zijn hierin uitgesplitst naar diverse subthema's.
- In hoofdstuk 5 is de mate beschreven waarin in de gemaakte prestatieafspraken aandacht is geschonken aan de vier volkshuisvestelijke prioriteiten.
- In hoofdstuk 6 komt de top 10 van meest gemaakte afspraken aan de orde.
- De ervaringen van de betrokken partijen met het proces van het maken van prestatieafspraken staan centraal in hoofdstuk 7.
- In bijlage 1 wordt nader ingegaan op de onderzoeksmethodiek en verantwoording.

## Hoofdstuk 2

---

# WIE HEEFT PRESTATIEAFSPRAKEN GEMAAKT?

---

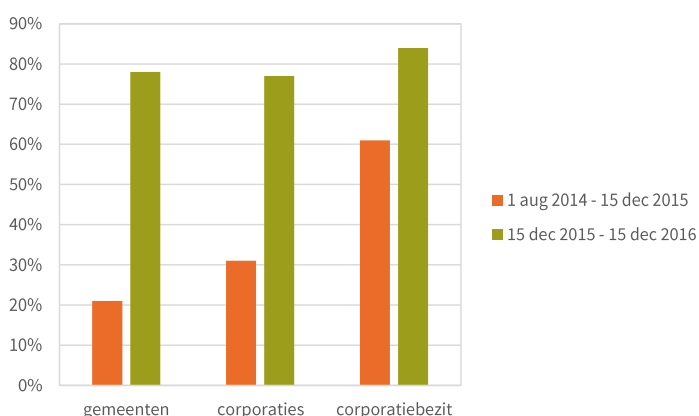
### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt aan de orde hoeveel prestatieafspraken zijn gemaakt in de periode 15 december 2015 tot 15 december 2016. Daarnaast is ingegaan op de belangrijkste kenmerken van de gemeenten en corporaties die de prestatieafspraken hebben gemaakt, zoals het aantal inwoners per gemeente, de omvang van het bezit van de corporaties en de betreffende woningmarktregio. Het aandeel gemaakte afspraken per categorie is vergeleken met het aandeel dat vorig jaar afspraken heeft gemaakt.

### 2.2 Belangrijkste ontwikkeling prestatieafspraken

In de periode 15 december 2015 tot 15 december 2016 zijn er 360 nieuwe documenten opgesteld met daarin prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Deze 360 documenten bevatten 613 bilaterale afspraakrelaties tussen gemeenten en corporaties<sup>3</sup>.

**Figuur 2.1** Aandeel betrokken gemeenten en corporaties



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

---

<sup>3</sup> Veelal zijn hierbij ook huurdersorganisaties bij betrokken, echter niet altijd. Daarom worden de huurdersorganisaties niet meegenomen in deze figuur. De mate van betrokkenheid van de huurdersorganisaties komt in Figuur 2.4 aan de orde.

In totaal heeft in de periode 15 december 2015 tot 15 december 2016 78% van de gemeenten prestatieafspraken gemaakt of geactualiseerd (dit betreft 305 van de 390 gemeenten). Van de woningcorporaties heeft in het totaal 77% prestatieafspraken gemaakt (270 van de 349 corporaties). Op grond van het opgegeven corporatiebezit per gemeente (dVi) betekent dit dat voor 84% van de voorraad corporatiewoningen (1,87 miljoen op 2,24 miljoen corporatiewoningen) sprake is van nieuwe prestatieafspraken.

Ter vergelijking: bij de opgestelde prestatieafspraken in de periode 1 augustus 2014 tot 15 december 2015 waren 119 corporaties betrokken. Dat is 31% van het totaal aantal corporaties. Zij hadden destijds in totaal 1.41 miljoen woningen in bezit; dat was 61% van het totale corporatiebezit.

#### **Categorale instellingen in de database**

Categorale instellingen op het terrein van studentenhuisvesting of ouderenzorg zijn veelal actief in meerdere gemeentes of woningmarktregio's. Bijvoorbeeld, Woonzorg Nederland is actief in 173 gemeenten met een woningbezit van totaal circa 28.000 (zelfstandige) eenheden, verspreid over het gehele land. In deze gemeenten heeft Woonzorg Nederland een bod uitgebracht. In 2016 heeft zij 133 prestatieovereenkomsten getekend. In veel gevallen hebben deze documenten betrekking op enkele tientallen woningen. Deze zijn derhalve vaak niet meegenomen in de analyse (zie verder bijlage 1). In meer dan 60% van deze gemeenten is een bewonerscommissie van Woonzorg Nederland actief.

Woonzorg Nederland heeft diverse reacties gekregen op haar bod. Met name zijn er verschillen te constateren tussen grote en kleinere gemeenten in hoe zij met Woonzorg Nederland als kleine speler om willen gaan. In kleinere gemeenten heeft haar bezit vaak een buurtfunctie en wordt het bod en de betrokkenheid van de bewonerscommissie positief benaderd. Grotere gemeenten zijn terughoudender om Woonzorg Nederland aan tafel uit te nodigen, tenzij er sprake is van veel bezit. Ook de praktische kennis van wonen en zorg en ouderenhuisvesting wordt gewaardeerd. Voor veel gemeenten was Woonzorg Nederland tot 2016 een onbekende. In 2016 liet Woonzorg Nederland het initiatief en regiefunctie aan de gemeente. Ook was sprake van samenwerking met andere corporaties (dan wel vertegenwoordiging door). De meeste vragen van gemeenten kreeg Woonzorg Nederland over huurbeleid, beschikbaarheid en betaalbaarheid, duurzaamheidsbeleid en het scheidingsvoorstel DAEB-niet-DAEB, en niet specifiek over wonen en zorg.

Woonzorg Nederland heeft met haar landelijke huurdersorganisatie een standaardisatie van haar bod besproken en haar inzet 'van centraal naar lokaal'. Op deze wijze werd lokaal een uitnodiging aan bewonerscommissie gedaan om mee te denken over de inzet. Uiteindelijk heeft 88% van de bewonerscommissies gehoor gegeven aan de uitnodiging. 44% heeft getekend en 16% heeft niet getekend. Van het resterende deel wordt ofwel nog getekend in 2017, ofwel had de gemeente geen behoefte aan de inbreng van Woonzorg Nederland en haar bewonerscommissie.

Woonzorg Nederland ziet 2016 als het jaar van het 'groeiproces', het leren kennen van elkaar (tussen zowel gemeente en Woonzorg Nederland als tussen gemeente en lokale bewonerscommissie). De voorkeur gaat uit naar het maken van één-op-één afspraken met de gemeente; ervaring is dat in deze situatie ook de rol van de lokale bewonerscommissie het best tot zijn recht komt.

De cijfers over deze beide periodes hebben betrekking op de documenten die zijn verzameld met de (jaar)afspraken. Hiernaast bestaan er waarschijnlijk nog documenten uit eerdere periodes met meerjarige afspraken, waarover niet opnieuw jaarafspraken zijn gemaakt. Categorale toegelaten

instelling (woonzorgcorporaties, studentenhuysvesters) zitten niet altijd in de database (zie bovenstaand tekstkader). Dat betekent dat het percentage van de voorraad waarover afspraken is gemaakt, voorzichtig is ingeschat en voor 2016 zeker hoger ligt dan de vermelde 84% van de voorraad. Gesteld kan worden dat met het van kracht worden van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 het opstellen van prestatieafspraken gemeengoed is geworden.

## 2.3 Aantal opgestelde prestatieafspraken

### Combinaties van prestatieafspraken

Twee derde van de 360 documenten bevatten afspraken tussen 1 gemeente en 1 corporatie<sup>4</sup>. Vorig jaar betrof dit nog 40% van alle documenten (zie Figuur 2.2). Deze toename is met name het gevolg van een toename van afspraken van kleinere gemeenten en kleinere corporaties (zie ook paragraaf 2.4 en 2.5). Deze maken vaak een-op-eenafspraken.

**Figuur 2.2**      **Overzicht van combinaties van prestatieafspraken (naar aantal documenten)**

Combinaties van afspraken	1 aug 2014 - 15 dec 2015		1 aug 2014 - 15 dec 2016	
	Aantal	Aantal	%	%
Totaal	70	360	100%	100%
1 gemeente en meerdere corporaties	39	100	56%	28%
1 gemeente en 1 corporatie	28	241	40%	67%
meerdere gemeenten en meerdere corporaties	1	13	1%	4%
meerdere gemeenten en 1 corporatie	2	6	3%	2%

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

### Aantal bilaterale afspraakrelaties per jaar

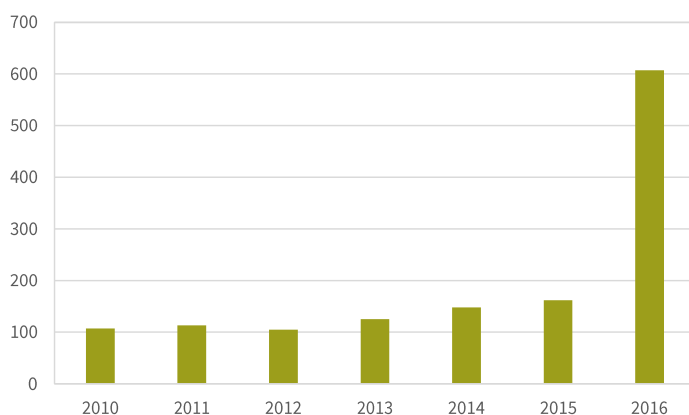
Deze 360 documenten bevatten 613 bilaterale afspraakrelaties tussen gemeenten en corporaties<sup>5</sup>. In de periode 1 augustus 2014 tot 15 december 2015 zijn er 185 bilaterale afspraakrelaties geïnventariseerd (in 70 documenten). Als gevolg van de invoering van de nieuwe Woningwet is het aantal bilaterale relaties, in vergelijking met vorig jaar, bijna verviervoudigd. Het aantal documenten is zelfs vervijfvoudigd<sup>6</sup>.

<sup>4</sup> Veelal zijn hierbij ook huurdersorganisaties bij betrokken, echter niet altijd. Daarom worden de huurdersorganisaties niet meegenomen in deze figuur. De mate van betrokkenheid van de huurdersorganisaties komt in figuur 2.5 aan de orde.

<sup>5</sup> Een document kan meerdere bilaterale relaties bevatten. Zo bevat een document waarbij bijvoorbeeld 2 gemeenten en 3 corporaties betrokken zijn 6 bilaterale relaties (namelijk 2 x 3).

<sup>6</sup> Het verschil wordt verklaard door de toename van met name de documenten met een een-op-eenrelatie.

**Figuur 2.3 Aantal gesloten bilaterale afspraken per kalenderjaar (2010-2016)**



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

### Betrokkenheid huurdersorganisaties

Het aandeel van de bilaterale afspraakrelaties dat ook ondertekend is door huurdersorganisaties is toegenomen. In de periode 1 augustus 2014 tot 1 juli 2015 werd slechts 17% van de afspraken getekend door huurdersorganisaties. In de periode 1 juli 2015 tot 15 december 2015 is dit aandeel toegenomen tot 68%. Inmiddels ligt dit op 90%.

**Figuur 2.4 Aantal en aandeel huurdersorganisaties dat afspraken getekend heeft**

Prestatieovereenkomsten	1 aug 2014 - 1 juli 2015			1 juli 2015 - 15 dec 2015			15 dec 2015 - 15 dec 2016		
	Aantal	Aantal	Aantal	%	%	%	%	%	%
Onbekend / niet getekend	0	0	14	0%	0%	2%			
Wel getekend door huurders de huurdersorganisatie	22	39	549	17%	68%	90%			
Niet getekend door de huurdersorganisatie	106	18	50	83%	32%	8%			
<b>Totaal</b>	<b>128</b>	<b>57</b>	<b>613</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>			

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

## 2.4 Overeenkomsten naar type gemeente en woningmarktregio

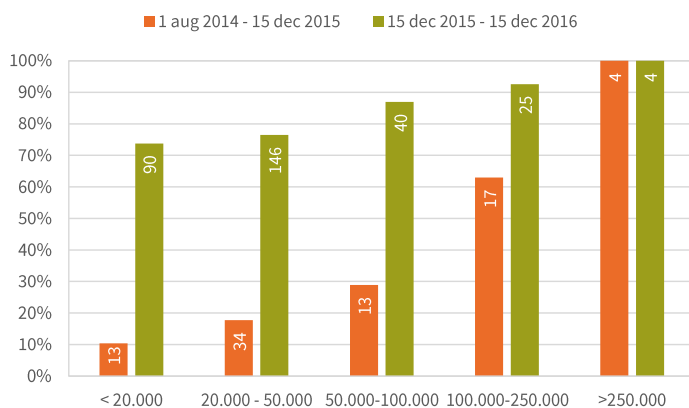
### Overeenkomsten naar gemeentegrootte

In totaal zijn in 305 van de 390 gemeenten in Nederland (78%) in de periode 15 december 2015 tot 15 december 2016 documenten met prestatieafspraken opgesteld. Ter vergelijking, in de periode 1 augustus 2014 tot 15 december 2015 betrof dit aantal 81 gemeenten (21%).

Ten opzichte van de periode 1 augustus 2014 tot 15 december 2015 is in de prestatieafspraken 2016 met name het aantal betrokken gemeenten tot 50.000 inwoners toegenomen (van 46 naar 236 gemeenten). In de vorige periode gold reeds dat het *aandeel* gemeenten dat betrokken is geweest bij de prestatieafspraken toenam met het aantal inwoners (zie Figuur 2.5). Dat is ook in 2016 het geval, al worden de verschillen kleiner, doordat het aandeel betrokken gemeenten in de kleinste klassen

het meeste is toegenomen. Zelfs in de klasse tot 20.000 inwoners heeft inmiddels bijna driekwart prestatieafspraken gemaakt in de periode 15 december 2015 tot 15 december 2016. In de vorige periode was dit slechts 10% in deze klasse.

**Figuur 2.5 Aandeel gemeenten met gemaakte prestatieafspraken naar gemeentegrootte**

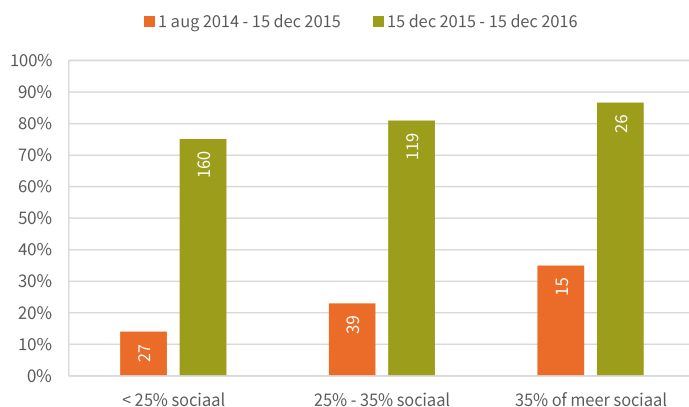


Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

**Overeenkomsten naar omvang van het corporatiebezit in de gemeente**

Niet alleen in kleinere gemeenten zijn vaker documenten met prestatieafspraken opgesteld. Ook zit er een sterke groei in afspraken in gemeenten met een relatief kleine sociale voorraad. In de periode 1 augustus 2014 tot 15 december 2015 had 14% van de gemeenten met weinig corporatiewoningen (<25% corporatiewoningen ten opzichte van de totale voorraad) prestatieafspraken gemaakt. Inmiddels is dit percentage toegenomen tot 75% voor deze klasse. Ook nu geldt nog steeds dat in de gemeenten met relatief veel corporatiewoningen vaker documenten met prestatieafspraken zijn opgesteld dan de gemeenten met weinig corporatiewoningen, maar ook hier worden de verschillen kleiner (zie figuur 2.7).

**Figuur 2.6 Aandeel gemeenten met gemaakte prestatieafspraken naar omvang corporatiebezit in de gemeente**



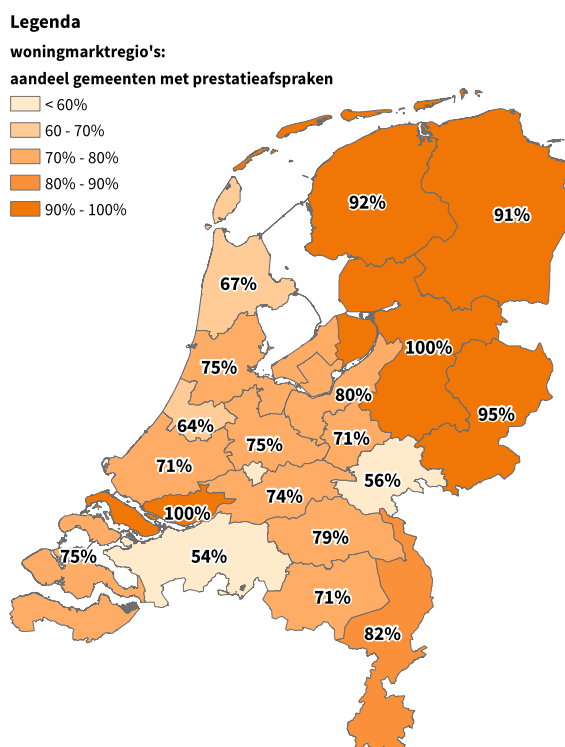
Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

### Overeenkomsten naar woningmarktregio

In Figuur 2.7 zijn de betrokken gemeenten in 2016 ingedeeld naar woningmarktregio. Hieruit blijkt dat de regio's 'Zwolle/Stedendriehoek', 'Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree-Overflakkee' en de woningmarktregio's in Noordoost Nederland ('Oost Nederland', 'Friesland' en 'Groningen/Drenthe') het hoogste aandeel gemeenten kennen waar documenten met prestatieafspraken zijn opgesteld in de periode 15 december 2015 tot 15 december 2016: 90% of meer. In de regio's 'Arnhem/Nijmegen' en 'West-Brabant/Hart van Brabant' zijn er relatief de minste gemeenten waar prestatieafspraken zijn gemaakt (rond de 50%). Redenen waarom woningmarktregio's lager kunnen scoren zijn:

- Voor eerder vastgestelde documenten met meerjarige afspraken zijn geen nieuwe jaarafspraken gemaakt.
- Er is (nog) geen sprake van een door de raad vastgestelde Woonvisie.

**Figuur 2.7** Aandeel gemeenten met gemaakte prestatieafspraken naar woningmarktregio



Bron: Database Prestatieafspraken 2016

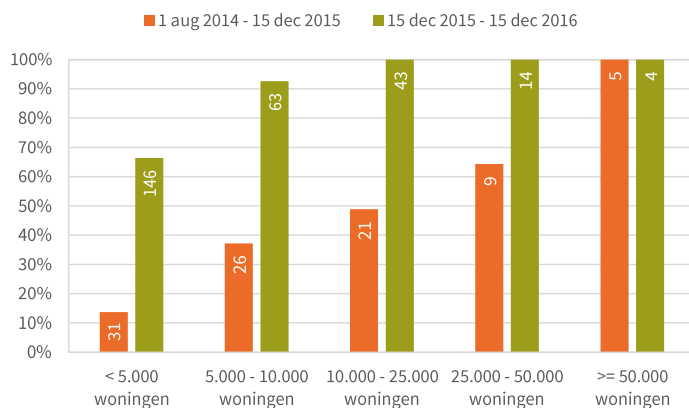
### 2.5 Overeenkomsten naar type corporatie

Van de 349 corporaties hebben er het afgelopen jaar 270 prestatieafspraken gemaakt (één of meer afspraakrelaties). Een percentage van 77%. In de periode 1 augustus 2014 tot 15 december 2015 had 26% van alle corporaties prestatieafspraken gemaakt.

Wanneer we in Figuur 2.8 kijken naar de corporaties die betrokken zijn bij de prestatieafspraken, is er met name een toename te zien onder de kleinere corporaties. Opvallend is ook dat alle corporaties met meer dan 10.000 woningen nieuwe prestatieafspraken hebben gemaakt. De kleinere corporaties (tot 5.000 woningen) zijn met 66% nog steeds relatief het minst vaak betrokken bij het maken van prestatieafspraken, maar dit aandeel is in deze klasse ten opzichte van de vorige periode wel het meeste toegenomen (van 14% naar 66%). Van de allerkleinste corporaties (tot 1.000 woningen) heeft

in de periode 15 december 2015 tot 15 december 2016 overigens nog steeds minder dan de helft (46%) prestatieafspraken gemaakt.

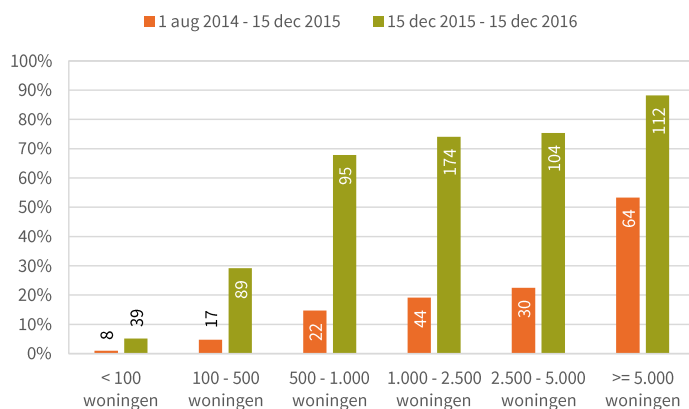
**Figuur 2.8 Aandeel corporaties met gemaakte prestatieafspraken naar bezit**



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

Tot slot kijken we naar het aandeel bilaterale afspraakrelaties tussen gemeenten en corporaties dat prestatieafspraken heeft gemaakt. In Figuur 2.9 wordt een overzicht gegeven van de bilaterale afspraken naar corporatiebezit per gemeente.

**Figuur 2.9 Aandeel gemaakte afspraken tussen corporatie en gemeente naar omvang van het corporatiebezit in de gemeente**



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

Ook hier is wederom een verband naar omvang waar te nemen. Hoe meer bezit corporaties in een gemeente hebben, hoe vaker ze prestatieafspraken met die gemeente hebben gemaakt. Maar de verschillen tussen de klassen worden wel kleiner. Alleen voor de twee laagste klassen zijn er nog steeds relatief weinig afspraakrelaties. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat categorale instellingen zoals Woonzorg Nederland, met in veel gemeenten een beperkt bezit, slechts voor een klein deel zijn opgenomen in de database, terwijl ze wel prestatieovereenkomsten hebben gesloten



met veel gemeenten. De resultaten in de laagste twee klassen in Figuur 2.10 zijn dus een onderschatting<sup>7</sup>.

Het presenteren van een overzicht van het aandeel gemaakte afspraken naar type huurdersorganisatie is niet mogelijk, omdat niet bekend is hoeveel huurdersorganisaties zijn opgericht. Ook is er geen aanvullende, onderscheidende informatie bekend om de huurdersorganisaties in te kunnen delen in klassen, zoals bij de gemeenten en corporaties.

---

<sup>7</sup> Zie bijlage 1 voor een nadere toelichting.

# Hoofdstuk 3

---

## THEMA'S VAN PRESTATIEAFSPRAKEN

---

### 3.1 Inleiding

#### Hoofdthema's en subthema's

In dit hoofdstuk worden de gemaakte prestatieafspraken thematisch vergeleken door de tijd. Welke thema's zijn in 2016 het meest aan bod gekomen en hoe verhoudt dit zich tot eerdere periodes? Net als bij de eerdere analyses naar de inhoud van de prestatieafspraken zijn, uit het oogpunt van vergelijkbaarheid, alle geïnventariseerde afspraken ingedeeld naar zeven hoofdthema's, te weten:

- Samenwerking
- Nieuwbouw
- Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Huisvesting van specifieke doelgroepen
- Kwaliteit en duurzaamheid
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

In dit hoofdstuk komen allereerst de hoofdthema's aan bod. In hoofdstuk 4 worden per hoofdthema de subthema's nader bestudeerd.

#### Type afspraken

Net zoals vorig jaar is per hoofdthema in beeld gebracht in welk percentage van de bilaterale afspraakrelaties er afspraken gemaakt zijn en in welk percentage niet. Dit is in de tabellen weergegeven in de kolommen met het label '% afspraak'. Verder is weergegeven om welk type afspraak het gaat:

- Benoemde intentie: een handeling of toepassing die niet concreet is gemaakt.
- Procesafpraak: een afspraak die beschrijft welke activiteiten er zullen plaatsvinden om een intentie, doel of afspraak uit te werken, te onderzoeken of te monitoren.
- Concrete, kwalitatieve afspraak: een afspraak die is gespecificeerd, meetbaar en geen betrekking heeft op proces-, monitorings- of onderzoeksactiviteiten. Uit de afspraak valt niet direct af te leiden hoeveel woningen, huurders of andere betrokkenen en/of objecten het gevolg ervan merken.
- Concrete, kwantitatieve afspraak: een afspraak die is gespecificeerd, meetbaar en geen betrekking heeft op proces-, monitorings- of onderzoeksactiviteiten. Uit de afspraak is direct te herleiden hoeveel woningen, huurders of andere mensen en/of objecten het gevolg merken van de gemaakte afspraak. In tegenstelling tot vorig jaar zijn ook afspraken om concreet iets *niet* te doen

(bijvoorbeeld: ‘Corporatie X verkoopt in 2017 geen woningen’) meegeteld als concrete kwantitatieve afspraken.

### 3.2 Prestatieafspraken naar hoofdthema

Figuur 3.1 geeft inzicht in de mate waarin de hoofdthema’s voorkomen in de prestatieafspraken die gemaakt zijn in de periode 15 december 2015 tot 15 december 2016. Daarnaast is met het label ‘% concreet’ ook steeds het aandeel van de gemaakte afspraken op het bewuste thema weergegeven dat een concreet karakter (kwalitatief én kwantitatief) heeft. Hierbij zijn de afspraken hiërarchisch geïnventariseerd.


#### Hiërarchische inventarisatie

Voor de analyse is het van belang om te weten of er op een thema überhaupt (één of meerdere) concrete afspraken zijn gemaakt of helemaal niet. Daartoe zijn de afspraken in sommige figuren hiërarchisch geïnventariseerd. Dat wil zeggen dat per thema alleen de meest concrete afspraken zijn meegeteld. Als er dus op een thema sprake is van een benoemde intentie en een concrete kwalitatieve afspraak dan is in de tabel alleen de concrete kwalitatieve afspraak geteld.

Net zoals in de vorige periode komen alle thema’s in bijna alle bilaterale afspraakrelaties terug. Bovendien is er op bijna alle thema’s in verreweg de meeste bilaterale relaties sprake van ten minste één concrete afspraak. Alleen het thema ‘Samenwerking’ blijft hierbij achter. Dit zijn, zoals de naam van het thema al doet vermoeden, voornamelijk procesafspraken en derhalve geen concrete afspraken.

Wanneer we een vergelijking maken met de vorige periodes dan valt op dat op nagenoeg alle thema’s het aandeel concrete afspraken is toegenomen. Was bijvoorbeeld in de periode 1 augustus 2014 tot 1 juli 2015 slechts 52% van de afspraken op het thema ‘Betaalbaarheid en beschikbaarheid’ concreet, in de periode van 1 juli 2015 tot 15 december 2015 was dit toegenomen tot 77%, inmiddels ligt dit percentage op 90%. Een grote sprong naar meer concreetheid is al ingezet direct na het van kracht worden van de nieuwe Woningwet. De afspraken in de periode 1 juli 2015 tot 15 december 2015 zijn al veel concreter dan die in de voorgaande periode (1 augustus 2014 tot 1 juli 2015). Deze trend heeft zich in 2016 bestendigd en doorgezet: een robuuste trend sinds 1 juli 2015.

**Figuur 3.1**      **Ontwikkeling aandeel concrete prestatieafspraken (hiërarchisch geïnventariseerd)**

	% Afspraak			% Concreet		
	1 aug 2014 - 1 juli 2015	1 juli 2015 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	1 aug 2014 - 1 juli 2015	1 juli 2015 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016
Samenwerking	99%	100%	91%	11%	18%	36%
Nieuwbouw	97%	95%	93%	65%	78%	82%
Gewenste ontwikkeling woningvoorraad	96%	100%	97%	70%	86%	89%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	97%	100%	98%	52%	77%	90%
Huisvesting specifieke doelgroepen	98%	100%	97%	42%	79%	89%
Kwaliteit en duurzaamheid	100%	100%	98%	54%	91%	87%
Leefbaarheid en Maatschappelijk Vastgoed	94%	93%	94%	37%	66%	82%
Overig (Garantstelling, Borg, Leningen)	77%	77%	32%	32%	23%	52%

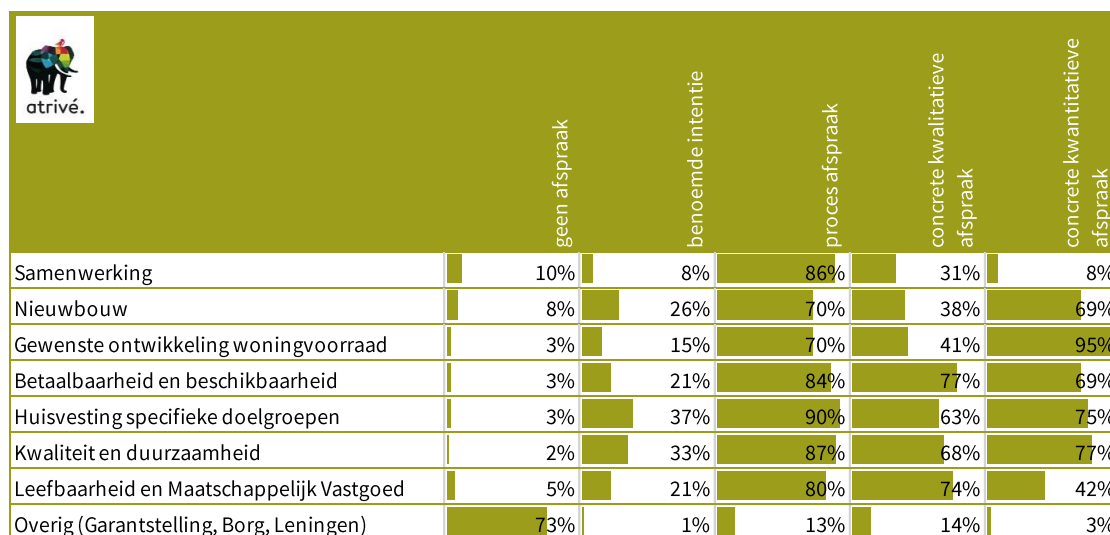
Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

Wanneer we niet hiërarchisch, maar alle afspraken inventariseren, dan valt op dat procesafspraken het meeste voorkomen, meteen gevolgd door concrete kwalitatieve of kwantitatieve afspraken. Op het thema ‘Gewenste ontwikkeling voorraad’ zijn concrete kwantitatieve afspraken dominant: in 95% van de bilaterale relaties waarin afspraken op dit thema voorkomen, is ten minste één concrete kwantitatieve afspraak gemaakt.

**Voorbeeld concrete kwantitatieve afspraak ontwikkeling voorraad Utrecht:**

Door intensivering van de nieuwbouw en verkoopmatiging wil Mitros de sociale huurwoningvoorraad in de periode 2017 t/m 2020 netto in ieder geval met 100 woningen per jaar laten groeien.


**Figuur 3.2**      **Overzicht prestatieafspraken naar thema (alle afspraken geïnventariseerd)**  
15-12-2015 tot 15-12-2016



Bron: Database Prestatieafspraken 2016

De ontwikkeling in de tijd laat over de drie tijdperiodes een gestage trend zien, met een afname van de benoemde intenties en een toename van zowel het aandeel concrete kwalitatieve afspraken als het aandeel concrete kwantitatieve afspraken. De grootste toename deed zich voor bij het aandeel kwantitatieve concrete afspraken voor de gewenste ontwikkeling woningvoorraad (van 44% naar 95%).

**Figuur 3.3 Ontwikkeling aandeel concrete prestatieafspraken (alle afspraken geïnventariseerd)**

	benoemde intentie			procesafpraak			concrete kwalitatieve afspraak			concrete kwantitatieve afspraak		
	1 aug 2014 - 1 jul 2015	1 jul 2015 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	1 aug 2014 - 1 jul 2015	1 jul 2015 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	1 aug 2014 - 1 jul 2015	1 jul 2015 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	1 aug 2014 - 1 jul 2015	1 jul 2015 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016
Samenwerking	46%	49%	8%	99%	100%	86%	10%	11%	31%	5%	9%	8%
Nieuwbouw	66%	19%	26%	80%	74%	70%	27%	35%	38%	53%	67%	69%
Gewenste ontwikkeling woningvoorraad	48%	49%	15%	88%	83%	70%	41%	28%	41%	44%	83%	95%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	73%	42%	21%	91%	91%	84%	35%	44%	77%	37%	63%	69%
Huisvesting specifieke doelgroepen	87%	75%	37%	93%	98%	90%	26%	63%	63%	29%	60%	75%
Kwaliteit en duurzaamheid	77%	60%	33%	91%	86%	87%	31%	70%	68%	41%	70%	77%
Leefbaarheid en Maatschappelijk Vastgoed	70%	60%	21%	71%	88%	80%	26%	56%	74%	16%	32%	42%
Overig (Garantstelling, Borg, Leningen)	21%	23%	1%	68%	65%	13%	19%	18%	14%	6%	0%	3%

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

Ook op de thema's 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid', 'Huisvesting van specifieke doelgroepen' en 'Kwaliteit en duurzaamheid' is het aandeel kwantitatieve afspraken sterk gestegen. Bij deze ontwikkeling moet wel worden opgemerkt dat (met name op dit thema) bij de kwantitatieve afspraken ook de afspraken zijn meegeteld in de categorie 'niets doen, stoppen, afbouwen'. Veelal zijn er expliciete afspraken gemaakt om bijvoorbeeld in 2017 geen woningen te verkopen of te slopen. In feite zijn dit ook kwantitatieve afspraken<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> Zie verder paragraaf 4.9 voor de (sub)thema's waar de meeste afspraken zijn gemaakt om niets te doen.

# Hoofdstuk 4

---

## NADERE UITWERKING THEMA'S

---

### 4.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk zijn 7 hoofdthema's aan de orde gekomen, te weten:

- Samenwerking
- Nieuwbouw
- Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Huisvesting van specifieke doelgroepen
- Kwaliteit en duurzaamheid
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Binnen elk van deze hoofdthema's is een aantal subthema's benoemd. Vorig jaar is, in het kader van de nieuwe Woningwet en de vier prioriteiten voor de volkshuisvesting, een aantal nieuwe subthema's toegevoegd. Dit heeft destijds geresulteerd in 83 subthema's. In deze analyse is uitgegaan van deze lijst met subthema's. In bijlage 1 vindt u een overzicht van alle thema's en bijbehorende subthema's. In dit hoofdstuk zijn per hoofdthema de subthema's nader bestudeerd. Hierbij is beschreven hoeveel afspraken er per subthema zijn gemaakt, uitgesplitst naar type afspraak (benoemde intentie, procesafpraak et cetera.). Per combinatie van één type afspraak en één subthema is maximaal één afspraak in de database opgenomen. Bijvoorbeeld: wanneer er drie procesafspraken zijn gemaakt op het subthema 'Regionale samenwerking' is deze maar één keer geteld. Maar als er op dit subthema ook een concrete kwalitatieve afspraak is gemaakt, dan is deze wel apart meegenomen. Er is dus in dit hoofdstuk niet hiërarchisch geteld. Dit is conform de werkwijze in eerdere jaren.

### 4.2 Samenwerking

In dit hoofdstuk wordt verder ingezoomd op de afspraken per hoofdthema. Het eerste thema is 'Samenwerking'. Zoals uit hoofdstuk 3 reeds naar voren kwam, zijn in 90% van alle bilaterale afspraakrelaties ook op dit thema afspraken gemaakt.

Het valt op dat op dit thema met name in veel afspraakrelaties de subthema's 'Evaluatie' en 'Informatie-uitwisseling' terugkomen. Gevolgd door de subthema's 'Samenwerking met zorgaanbieders' en 'Bewonersparticipatie/huurdersoverleg'. Op dit laatste subthema zijn wel aanmerkelijk minder afspraken gemaakt dan in eerdere periodes, maar dat hangt hoogstwaarschijnlijk samen met de nieuwe rol van huurdersorganisaties als vaste partij bij het opstellen van de bilaterale afspraken. In de laatste kolom van Figuur 4.1 is per subthema het aandeel van de afspraken weergegeven dat concreet van aard is (kwalitatief of kwantitatief). Hierbij valt op dat op het subthema 'Bewonersparticipatie/huurdersoverleg' de afspraken wel het vaakste concreet van karakter zijn (28%).

**Figuur 4.1 Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema ‘Samenwerking’**

	benoemde intentie	proces afspraak	concrete kwalitatieve afspraak	concrete kwantitatieve afspraak	%	
					Afspraak	Concreet
Evaluatie prestatieafspraken	4	253	61	20	55%	24%
Informatie-uitwisseling	5	234	70	11	52%	25%
Samenwerking met zorgaanbieders	6	199	25	5	38%	13%
Bewonersparticipatie, huurdersoverleg	7	158	49	16	38%	28%
Afstemming vraag /aanbod huisvesting zorgbehoevenden*	2	154	26	0	30%	14%
Gebiedsvisies, ruimtelijke plannen, etc.	5	136	24	2	27%	16%
Regionale samenwerking	0	104	22	1	21%	18%
Scheiding Daeb / niet-Daeb	0	73	15	8	16%	24%
Samenwerking met andere corporaties	0	87	1	1	15%	2%
Algemene afspraken samenwerking	1	92	7	0	16%	7%

\* Categorie toegevoegd in 2015

Bron: Database Prestatieafspraken 2016

### 4.3 Nieuwbouw

In zo'n 92% van alle 613 geïnventariseerde bilaterale afspraakrelaties zijn afspraken gemaakt op het thema 'Nieuwbouw'. Er springt één subthema ver bovenuit: 'Algemene afspraken over nieuwbouw'<sup>9</sup>. Dit was in eerdere periodes ook al het geval. Op de tweede en derde plek staan wederom de subthema's 'Grondprijzen' en 'Nieuwbouw differentiatie'.

**Figuur 4.2 Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema ‘Nieuwbouw’**

	benoemde intentie	proces afspraak	concrete kwalitatieve afspraak	concrete kwantitatieve afspraak	%	
					Afspraak	Concreet
Algemene afspraken nieuwbouw	12	124	46	333	84%	74%
Grondprijzen	11	84	78	50	36%	57%
Nieuwbouw differentiatie (type, prijs, woonmilieu)	14	48	18	40	20%	48%
Nieuwbouw tot aftoppingsgrens*	15	24	15	47	16%	61%
Nieuwbouw van middeldure huurwoningen	12	49	4	29	15%	35%
Kwaliteitsbeleid (keurmerken etc.)	8	23	25	14	11%	56%
Nieuwe bouwmethoden betaalbare woningen*	7	40	6	2	9%	15%
Nieuwbouw van koopwoningen	2	24	0	21	8%	45%
Gebouwde parkeervoorzieningen	1	27	1	1	5%	7%
Nieuwbouw tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens*	3	2	1	18	4%	79%
Particulier opdrachtgeverschap	2	13	6	1	4%	32%
Overige afspraken nieuwbouw	1	56	9	6	12%	21%

\* Categorie toegevoegd in 2015

Bron: Database Prestatieafspraken 2016

<sup>9</sup> Het betreft hier alle afspraken over niet nader gespecificeerde nieuwbouw.

#### Voorbeeld van een concrete kwantitatieve afspraak over grondprijzen in Schagen:

De gemeente Schagen hanteert de volgende gereduceerde grondprijzen voor betaalbare huurwoningen (woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens laag van € 576,87 voor een- en tweepersoonshuishoudens en de aftoppingsgrens hoog van € 618,24 voor drie- en meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2015):

- Grondgebonden woning: € 15.000,- per grondgebonden woning inclusief bouw- en woonrijp, exclusief btw, prijspeil 2016.
- Gestapelde woning: € 12.000,- per gestapelde woning, incl. bouw- en woonrijp, exclusief btw, prijspeil 2016.

Voorwaarden die hierbij gelden zijn als volgt:

- Wanneer bij genoemde bedragen het exploitatieresultaat voor de gemeente Schagen een negatief saldo heeft, dan draagt de gemeente de kosten niet en vindt er overleg plaats tussen de gemeente en Wooncompagnie.
- Deze grondprijzen worden jaarlijks verhoogd op basis van de CPI-index conform de jaarlijkse gemeentelijke grondprijzenbrief.

Het aandeel bilaterale relaties dat afspraken heeft gemaakt over nieuwbouw van middeldure huurwoningen blijft met 15% beperkt. Bovendien zijn de afspraken op dit subthema relatief minder vaak concreet van aard dan de afspraken over nieuwbouw in andere prijsklassen of de algemene afspraken over nieuwbouw.

## 4.4 Gewenste ontwikkeling voorraad

In circa 97% van alle 613 bilaterale afspraakrelaties zijn afspraken gemaakt op het thema 'Gewenste ontwikkeling voorraad'. In dit hoofdthema staat 'Verkoop van huurwoningen' op de eerste positie, gevolgd door 'omvang van de doelgroep/kernvoorraad'. Terwijl het aandeel van 'verkoop huurwoningen' in de afspraken is toegenomen ten opzichte van eerdere periodes, is het aandeel 'omvang van de doelgroep/kernvoorraad' gedaald. De afspraken over 'Verkoop huurwoningen' zijn nagenoeg allemaal concreet van karakter (veelal kwantitatief). Hierbij moet wel worden opgemerkt dat dit, net zoals bij 'Sloop', ook vaak afspraken behelst om geen woningen te verkopen<sup>10</sup>.

**Figuur 4.3 Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema 'Gewenste ontwikkeling voorraad'**

	benoemde intentie	proces afspraak	concrete kwalitatieve afspraak	concrete kwantitatieve afspraak	% Afspraak	% Concreet
Verkoop huurwoningen op gemeenteniveau	0	67	47	374	80%	86%
Omvang doelgroep / kernvoorraad	14	149	68	152	62%	57%
Sloop	0	58	16	192	43%	78%
Herstructurering, vervangende nieuwbouw**	3	63	52	98	35%	69%
Herbestemming kantoren, ander leegstaand vastgoed	14	72	13	11	18%	22%
Aankoop van woningen*	4	13	8	47	12%	76%
Verkoop huurwoningen, uitgesplitst naar postcodegebied*	1	5	3	20	5%	79%
Algemene afspraken gewenste woningvoorraad	2	115	24	9	24%	22%

\*\* Herstructurering werd in 2014 met herbestemming kantoren als één thema gezien

Bron: Database Prestatieafspraken 2016

<sup>10</sup> Zie hiervoor ook paragraaf 4.9 voor het aantal afspraken om niets te doen



Het thema 'Herbestemming kantoren, ander leegstaand vastgoed' laat ten opzichte van de eerdere periode de grootste daling zien. Tot augustus 2014 kwam dit nog in 62% van de bilaterale afspraakrelaties voor. In de analyse van 2016 is dit aandeel gedaald tot 18%.

## 4.5 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Op het thema 'Betaalbaarheid' is in 97% van de bilaterale afspraakrelaties ten minste één afspraak gemaakt. Het meest komen de subthema's 'Huurprijsbeleid, te liberaliseren woningen'<sup>11</sup>, 'Huisuitzettingen/schuldhulp' en 'Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk' aan de orde. De afspraken op deze laatste twee subthema's zijn wel aanmerkelijk minder vaak concreet van aard dan de afspraken over 'Huurprijsbeleid, te liberaliseren woningen'.

Wanneer je het hoofdthema 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid' splitst, dan heeft het thema 'Betaalbaarheid' in 2016 meer aandacht gekregen dan in voorgaande periodes. Met name de subthema's 'Huurprijsbeleid, te liberaliseren woningen', 'Hoogte jaarlijkse huurverhoging' en 'Toewijzing huurtoeslaggroep aan de hand van passendheidstoets' scoren hoger dan voorheen.

**Figuur 4.4 Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid'**

	benoemde intentie	proces afspraak	concrete kwalitatieve afspraak	concrete kwantitatieve afspraak	Aandeel gemaakte prestatieafspraken	
					% Afspraak	% Concreet
Huurprijsbeleid, te liberaliseren woningen	6	69	101	267	72%	83%
Huisuitzettingen / schuldhulp	6	186	180	24	65%	52%
Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	14	179	128	35	58%	46%
Hoogte jaarlijkse huurverhoging*	12	77	135	103	53%	73%
Aanbiedingsafspraken, slaagkansen	17	148	57	38	42%	37%
Toewijzing huurtoeslaggroep a.d.h.v. passendheidstoets*	4	70	82	51	34%	64%
Preventief informeren bewustwording woonlasten*	8	80	83	0	28%	49%
Woonkostenbijdrage	11	57	67	13	24%	54%
Startersleningen	4	12	72	7	15%	83%
Huurharmonisatie, verhoging huren bij mutatie	1	7	17	22	8%	83%
Verkoop onder voorwaarden (Koopgarant, MGE)	1	9	19	11	7%	75%
Liberalisatie woningen, uitgesplitst naar postcodegebied*	5	1	1	4	2%	45%
Algemene afspraken bereikbaarheid en betaalbaarheid	11	159	43	8	36%	23%

\* Categorie toegevoegd in 2015

Bron: Database Prestatieafspraken 2016

Subthema's die doorwerken op de beschikbaarheid, zoals woonruimteverdeling, aanbiedingsafspraken en slaagkansen, scoren stabiel of lager dan in eerdere periodes. Ook het faciliteren van kopers van corporatiewoningen (startersleningen, verkoop onder voorwaarden) krijgt minder aandacht, terwijl het aandeel van 'verkoop huurwoningen op gemeenteniveau' (zie Figuur 4.3) juist is toegenomen.

<sup>11</sup> Onder dit subthema vallen alle afspraken die te maken hebben met het huurprijsbeleid van de corporaties, niet alleen afspraken over het aantal te liberaliseren woningen. Bovendien vallen hier ook afspraken onder om niet te liberaliseren. Zie hiervoor paragraaf 4.9.

#### Voorbeeld van een procesafpraak aanbiedingsafspraken/slaagkansen in Tubbergen:

Partijen borgen dat actief woningzoekenden die tot de sociale doelgroep behoren gemiddeld binnen twee jaar van passende huisvesting kunnen worden voorzien.

- Na afloop van ieder jaar rapporteert Woningstichting Tubbergen per leeftijdsgroep over de gerealiseerde slagingskans. Aantallen starters en doorstromers worden hierbij afzonderlijk in beeld gebracht. Resultaten van deze rapportage op inschrijfduur en leeftijdsgroep kunnen een aanleiding zijn om het gehanteerde beleid (op onderdelen) aan te passen.

## 4.6 Huisvesting van doelgroepen

Ook het thema 'Huisvesting van specifieke doelgroepen' komt in 97% van alle bilaterale afspraakrelaties terug. Uit Figuur 4.5 blijkt dat het vaakst afspraken zijn gemaakt voor de doelgroepen 'Statushouders', 'Overige urgente doelgroepen' en 'Ouderen'.

Door de tijd heen is duidelijk de opkomst van het subthema 'Statushouders' zichtbaar. De doelgroep 'Ouderen' met drie subthema's zijn minder prominent aanwezig in de afspraken in vergelijking met vorige periodes, maar zijn nog steeds belangrijk. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de afspraken van categorale instellingen zoals Woonzorg Nederland slechts beperkt in de analyse zijn meegenomen<sup>12</sup>.

**Figuur 4.5 Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema 'Huisvesting doelgroepen'**

	benoemde intentie	proces afspraak	concrete kwalitatieve afspraak	concrete kwantitatieve afspraak	%	
					Afspraak	Concreet
Statushouders	4	117	180	225	86%	77%
Huisvesting overige urgente doelgroepen*	13	171	100	99	62%	52%
Ouderen, nultredewoningen, etc.	14	177	78	88	58%	46%
Doorstroming, seniorenmakelaar, scheefwoners, etc.	13	120	119	28	46%	53%
Wonen met zorg, woonzorgcentrum, etc.	6	139	69	33	40%	41%
Studenten / jongeren	8	92	72	54	37%	56%
Doelgroep huurtoeslag / EC doelgroep	13	41	32	47	22%	59%
Overige maatregelen middeninkomens	17	49	40	12	19%	44%
Gehandicapten	4	42	18	5	11%	33%
Dak- en thuislozen	2	31	24	7	10%	48%
Toewijzing inkomensgroep 34.911 - 38.000 euro	11	10	17	19	9%	63%
Laagste 20%, recent gescheidenen, e.d.	0	25	14	0	6%	36%
Arbeidsmigranten	5	18	16	0	6%	41%
Sluiting / afstoting / transformatie zorgvastgoed	6	17	4	4	5%	26%
Aanbod geclusterde woonvormen*	5	16	3	6	5%	30%
Grote gezinnen	2	10	4	5	3%	43%
Best practices wonen en zorg delen*	6	11	0	0	3%	0%
Algemene afspraken huisvesting doelgroepen	16	90	18	4	21%	17%

\* Categorie toegevoegd in 2015

Bron: Database Prestatieafspraken 2016

<sup>12</sup> Zie bijlage 1 voor een nadere toelichting.

#### Voorbeeld concrete kwantitatieve afspraak middeninkomens in Ouder-Amstel:

Eigen Haard liberaliseert vanuit de sociale huurvoorraad jaarlijks maximaal 12% van de vrijkomende huurwoningen met een huurprijs van 850 euro in Duivendrecht en 1000 euro in Ouderkerk aan de Amstel (prijsspeil 2016). Hiermee wordt er woningaanbod voor middeninkomens gecreëerd.

#### Voorbeelden vernieuwende afspraken huisvesting doelgroepen in Eindhoven:

- 3.2.7 De gemeente heeft een Taskforce Flexwonen opgericht in samenwerking met de corporaties en andere partijen (gemeenten, commerciële partijen, werkgevers, uitzendbureaus). Deze heeft de opdracht het concept Flexwonen nader te definiëren, de kansen en mogelijkheden te onderzoeken en de productie in de regio te stimuleren.
- 3.2.8 De corporaties streven naar een hechte samenwerking op het gebied van de ontwikkeling van het product Flexwonen, de productie en het aanbieden van het product vanuit één loket.
- 3.2.9 De gemeente werkt actief en positief mee aan ontwikkelingen op het gebied van Flexwonen door de inbreng van leegstaande panden voor het ombouwen tot wooneenheden of van (braakliggende) gronden voor het plaatsen van bijvoorbeeld spaceboxen. De gemeente draagt daarbij haar eigen projectkosten en zorgt voor een vlotte afhandeling van de benodigde (RO-) procedures.
- 3.2.10 Partijen hebben de ambitie 1.000 eenheden Flexwonen te realiseren in vijf jaar tijd. De productie kan variëren van bestaand bezit, nieuwbouw en transformatie met spaceboxen.

## 4.7 Kwaliteit en duurzaamheid van de voorraad

Het thema 'Kwaliteit en duurzaamheid' heeft van alle thema's met 98% in de meeste bilaterale afspraakrelaties een plek gekregen. Wat betreft de kwaliteit en duurzaamheid van de voorraad staat het subthema '(Energetische) woningverbetering' bovenaan de agenda. Circa 89% van de afspraakrelaties heeft op dit subthema afspraken opgenomen. Deze afspraken hebben zijn ook zeer vaak concreet van karakter.

Daarnaast worden vaak, en in toenemende mate, afspraken gemaakt op het subthema 'Woningaanpassing voor ouderen'. Verder worden er vaker dan in eerdere periodes afspraken gemaakt over 'Voorlichting over duurzaamheid/energiebesparing', terwijl afspraken over 'Huurders betrekken bij energiemaatregelen' juist minder vaak voorkomen dan voorheen, waarschijnlijk als gevolg van de nieuwe rol van huurdersorganisaties als vaste partij bij het opstellen van de prestatieafspraken.

**Figuur 4.6 Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema 'Kwaliteit en duurzaamheid'**

	benoemde intentie	proces afspraak	concrete kwalitatieve afspraak	concrete kwantitatieve afspraak	% Afspraak	% Concreet
(Energetische) Woningverbetering	8	92	87	356	89%	82%
Woningaanpassingen voor ouderen / zorgbehoevenden	13	227	92	61	64%	39%
Voorlichting over duurzaamheid / energiebesparing*	20	177	112	24	54%	41%
Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	48	86	71	99	50%	56%
Onderhoud	4	55	45	189	48%	80%
Lokale energieopwekking	9	103	50	98	42%	57%
Beperkte huurstijging bij energieverbetering*	25	38	74	27	27%	62%
Huurders betrekken bij energiemaatregelen	6	57	29	7	16%	36%
Best practices energiebesparing delen*	0	58	15	0	12%	21%
Algemene afspraken kwaliteit en duurzaamheid	14	74	34	13	22%	35%

Bron: Database Prestatieafspraken 2016

## 4.8 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

In 95% van alle bilaterale afspraakrelaties is er sprake van afspraken op het thema 'Leefbaarheid'. Dit hoge aandeel heeft voor een belangrijk deel te maken met het feit dat activiteiten van corporaties ten behoeve van de leefbaarheid onderdeel moeten zijn van de prestatieafspraken tussen gemeenten, huurders en woningcorporaties. Deze afspraken zijn voorwaarde voor bijdragen van corporaties aan de leefbaarheid, zoals aan woonmaatschappelijk werk, aanleg en onderhoud van kleine infrastructuur rondom de woningen en bevordering van de veiligheid. Willen corporaties meer dan € 126,25 per DAEB-woning uitgeven, moet dit expliciet zijn overeengekomen in de prestatieafspraken.

Eén subthema springt er met 86% bovenuit. Dat is het vrij algemene subthema 'Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak'. Ook over 'Overlastaanpak' en 'Sociale veiligheid' worden vaak afspraken gemaakt. Door de tijd heen is er sprake van een behoorlijke continuïteit in de subthema's waarover afspraken worden gemaakt.

**Figuur 4.7 Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema 'Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed'**

	benoemde intentie	proces afspraak	concrete kwalitatieve afspraak	concrete kwantitatieve afspraak	% Afspraak	% Concreet
Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling	4	134	180	208	86%	74%
Overlastaanpak	2	133	103	10	40%	46%
Sociale veiligheid	6	89	101	17	35%	55%
Buurtactiviteiten	6	65	87	13	28%	58%
Woonfraude, hennepsteelt	4	44	111	4	27%	71%
Wijkcentra, maatschappelijk vastgoed	17	50	44	33	23%	53%
Achter-de-voordeur beleid	5	82	41	3	21%	34%
Beheerplannen, leegstandsbeheer	6	43	27	10	14%	43%
Monitoring Leefbaarheid	0	64	18	1	14%	23%
Werkervaringsplekken, leerplekken, etc.	3	17	13	7	7%	50%
Algemene afspraken leefbaarheid	5	72	23	3	17%	25%

Bron: Database Prestatieafspraken 2014-2016

#### Voorbeeld procesafspraken o.a. overlast in Losser:

Het sociale team is de centrale toegang voor ondersteuning op het gebied van welzijn, zorg, jeugd, opvoeden, werk en inkomen. Domijn wijst bewoners actief op de ondersteuning die vanuit dit loket geboden kan worden.

Domijn signaleert vroegtijdig huurachterstanden, overlastsituaties, zorgmijders en kwetsbare groepen. Wij werken samen met de sociale teams van de gemeente en andere partners om sociaal isolement te verminderen, het welbevinden van de huishoudens te vergroten en huisuitzettingen te voorkomen.

## 4.9 Afspraken om niets te doen

In de inventarisatie is ook geteld op welke subthema's er afspraken zijn gemaakt op juist niets te doen. Het gaat hierbij om afspraken zoals: 'Corporatie X verkoopt in 2017 geen huurwoningen'. Deze afspraken om niets te doen, zijn in de analyse in principe als concrete kwantitatieve afspraken beschouwd. In deze paragraaf worden de belangrijkste subthema's waarbij afspraken zijn gemaakt om niets te doen apart op een rij gezet.

Uit Figuur 4.8 blijkt dat met name op de subthema's die te maken hebben met het aanpassen van de voorraad afspraken zijn gemaakt om niets te doen. Op nummer 1 staat 'Verkoop van huurwoningen'. In 13% van de bilaterale prestatieafspraken is afgesproken juist geen woningen te verkopen.

**Figuur 4.8** Top 10 onderwerpen waarover concrete afspraken zijn gemaakt om niets te doen

Huidige positie	positie 1 jul 2015 - 15 dec 2015		Aantal	Aandeel
1	4	Verkoop van huurwoningen	82	13%
2	2	Sloop	65	11%
3	1	Nieuwbouw van woningen algemeen	52	8%
4	5	Liberalisatie van huurwoningen	40	7%
5	-	Omvang doelgroep / kernvoorraad	37	6%
6	-	Aankoop van woningen **	33	5%
7	-	Wijkcentra, maatschappelijk vastgoed	23	4%
8	7	(Energetische) woningverbetering	18	3%
9	-	Herstructurering, vervangende nieuwbouw *	10	2%
10	-	Nieuwbouw van middeldure huurwoningen	10	2%

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

# Hoofdstuk 5

## PRESTATIES OP DE VIER PRIORITEITEN

### 5.1 Inleiding

In de Kamerbrief van 22 juni 2015 zijn vier prioriteiten voor de volkshuisvesting benoemd, te weten:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen en zorg.

Een aantal subthema's uit de database is vorig jaar geordend naar deze vier prioriteiten voor de volkshuisvesting. Ook in de analyse van de prestatieafspraken 2016 is dit gebeurd. In dit hoofdstuk zijn de gemaakte prestatieafspraken per prioritair thema inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn alle afspraken geïnventariseerd.

### 5.2 Prestatieafspraken naar thema

Alle vier de prioriteiten krijgen net als in de vorige periode veel aandacht in de nieuwe prestatieafspraken. Over de prioriteit 'Wonen en zorg' zijn in de periode 15 december 2015 tot 15 december 2016 het minst vaak afspraken gemaakt (zie Figuur 5.1).

**Figuur 5.1** Gemaakte afspraken met betrekking tot de vier volkshuisvestelijke prioriteiten (alle afspraken geïnventariseerd)

	geen afspraak		benoemde intentie		procesafpraak		concrete kwalitatieve afspraak		concrete kwantitatieve afspraak	
	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016
1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid doelgroep	5%	5%	57%	24%	88%	82%	25%	64%	51%	50%
2. Energiezuinige woningvoorraad	5%	4%	44%	26%	81%	73%	37%	51%	44%	68%
3. Urgente doelgroepen	10%	7%	63%	22%	72%	74%	23%	56%	17%	45%
4. Wonen met zorg, ouderenhuisvesting	4%	11%	46%	21%	89%	79%	19%	39%	14%	26%

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

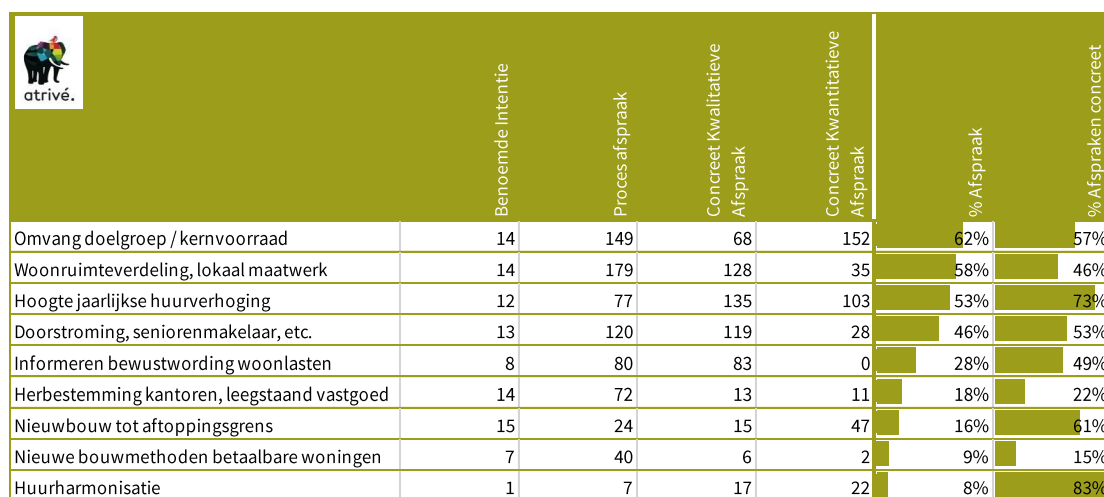
In de vorige periode werden op dit prioritaire thema nog juist de meeste afspraken gemaakt. In de huidige periode zijn voor de prioriteit 'Energiezuinige voorraad' het vaakst afspraken gemaakt (96%). Voor elke prioriteit zijn wederom zeer vaak procesafspraken gemaakt. In vergelijking tot de eerdere periode zijn op alle prioritaire thema's aanmerkelijk vaker concrete afspraken gemaakt. Op het thema 'Energiezuinige voorraad' is het aandeel concrete kwantitatieve afspraken met 68% het hoogst, in vergelijking met de andere thema's. Op het thema 'Wonen en zorg' worden de minste concrete afspraken gemaakt. Op dit thema blijft het in veel prestatieafspraken bij procesafspraken. Bij de hier beschreven resultaten op het thema 'Wonen en zorg' moet worden opgemerkt dat de gemaakte afspraken van categorale instellingen zoals Woonzorg Nederland en Habion, met in veel gemeenten een beperkt bezit, slechts voor een klein deel zijn opgenomen in de database. Het daadwerkelijke aandeel (concrete) afspraken op dit thema is dus hoger<sup>13</sup>.

Op prioriteit 1 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep' is sprake van veel inzet in de afspraken. Afspraken over vernieuwende aanpakken zoals herbesteden van kantoren, leegstaand vastgoed en nieuwe bouwmethoden betaalbare woningen komen weinig voor en blijven doorgaans beperkt tot procesafspraken.

Per subthema worden de meeste afspraken bij prioriteit 1 gemaakt op het subthema 'Omvang doelgroep/kernvoorraad' en 'Woonruimteverdeling'. De helft van de afspraken op deze subthema's zijn concreet. Wat betreft 'Omvang doelgroep/kernvoorraad' zijn deze vaak kwantitatief van aard en wat betreft 'Woonruimteverdeling' juist kwalitatief.

Ook de subthema's 'Hoogte jaarlijkse huurverhoging' en 'Doorstroming' komen in circa de helft van de gemaakte bilaterale prestatieafspraken terug. Over 'Nieuwbouw tot de aftoppingsgrens' en 'Huurharmonisatie' zijn niet vaak afspraken gemaakt, maar als ze zijn gemaakt zijn ze wel vaak concreet.

**Figuur 5.2** Gemaakte prestatieafspraken met betrekking tot prioriteit 1 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep' naar subthema, 15-12-2015 tot 15-12-2016




Bron: Database Prestatieafspraken 2016

<sup>13</sup> Zie bijlage 1 voor een nadere toelichting.

In vergelijking met de vorige periode valt vooral op dat meer afspraken zijn gemaakt over de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging. Daarnaast zijn de afspraken over ‘doorstroming’ en het ‘informereren over woonlasten’ veel concreter geworden.

**Figuur 5.3**      **Ontwikkeling prestatieafspraken met betrekking tot prioriteit 1 ‘Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep’ naar subthema**

	% Afspraak		% concreet	
	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016
Omvang doelgroep / kernvoorraad	75%	62%	47%	57%
Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	75%	58%	44%	46%
Hoogte jaarlijkse huurverhoging	19%	53%	69%	73%
Doorstroming, seniorenmakelaar, etc.	53%	46%	7%	53%
Informereren bewustwording woonlasten	30%	28%	18%	49%
Herbestemming kantoren, leegstaand vastgoed	19%	18%	0%	22%
Nieuwbouw tot aftoppingsgrens	10%	16%	94%	61%
Nieuwe bouwmethoden betaalbare woningen	3%	9%	0%	15%
Huurharmonisatie	8%	8%	60%	83%

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

**Voorbeeld concrete kwalitatieve afspraak doorstroming/seniorenmakelaar in Veldhoven:**

Daar waar Wooninc. eengezinswoningen verhuurt, worden wooncoaches ingezet om mensen tijdig te informeren over de mogelijkheden te verhuizen naar een woning voor ouderen. In specifieke situaties is huurmatiging of een ingroei huur mogelijk.

Wat betreft prioriteit 2 ‘Energiezuinige voorraad’ springt het subthema “(Energetische) woningverbetering’ eruit. In 89% van de bilaterale afspraakrelaties komt dit subthema voor. Op dit subthema is bovendien het aandeel concrete afspraken met 82% het hoogst.

Ook blijkt dat op de meeste subthema’s vaker afspraken zijn gemaakt dan voorheen. Uitzondering is ‘Huurders betrekken bij energiemaatregelen’. Dit subthema komt aanzienlijk minder vaak voor dan in de vorige periode. Wellicht is dit te verklaren door de automatische deelname van huurdersorganisaties bij het maken van de prestatieafspraken. Verder zijn de afspraken per subthema veel concreter geworden dan voorheen. Dit is met name het geval bij ‘Lokale energieopwekking’ en ‘Beperkte huurstijging bij energieverbetering’.



**Figuur 5.4** Gemaakte prestatieafspraken met betrekking tot prioriteit 2 ‘Energiezuinige voorraad’ naar subthema, 15-12-2015 tot 15-12-2016

	Benoemde Intentie	Proces afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	%	
					Afspraak	Afspraken concreet
(Energetische) woningverbetering	8	92	87	356	89%	82%
Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	48	86	71	99	50%	56%
Lokale energieopwekking	9	103	50	98	42%	57%
Beperkte huurstijging bij energieverbetering *	25	38	74	27	27%	62%
Huurders betrekken bij plannen energie *	6	57	29	7	16%	36%
Best practices energiebesparing delen *	0	58	15	0	12%	21%

Bron: Database Prestatieafspraken 2016

**Figuur 5.5** Ontwikkeling prestatieafspraken met betrekking tot prioriteit 2 ‘Energiezuinige voorraad’ naar subthema

	% Afspraak		% concreet	
	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016
	(Energetische) woningverbetering	77%	89%	73%
Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	31%	50%	34%	56%
Lokale energieopwekking	45%	42%	5%	57%
Beperkte huurstijging bij energieverbetering *	17%	27%	3%	62%
Huurders betrekken bij plannen energie *	41%	16%	16%	36%
Best practices energiebesparing delen *	15%	12%	0%	21%

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

Wat betreft prioriteit 3 ‘Huisvesting urgente doelgroepen’ zijn er twee subthema’s die er boven uit steken: ‘Statushouders’ en ‘Huisvesting overige urgente doelgroepen’. Dit was ook in de vorige periode reeds het geval. Ook hier valt op dat de afspraken veel vaker concreet van aard zijn dan voorheen. Om in deze behoefte te kunnen voorzien worden in beperkte make afspraken gemaakt over herbestemming en transformatie. Dit betreft overwegend procesafspraken en weinig concrete afspraken.

Het percentage afspraken over ‘Sluiting/afstoting/transformatie zorgvastgoed’ is afgenomen. Mogelijk komt dit door een vermindering van de overcapaciteit in zorgvastgoed.

**Figuur 5.6** Gemaakte prestatieafspraken met betrekking tot prioriteit 3 'Huisvesting urgente doelgroepen' naar subthema, 15-12-2015 tot 15-12-2016

	Benoemde Intentie	Proces afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	%	
					Afspraak	Afspraken concreet
Stashouders	4	117	180	225	86%	77%
Huisvesting overige urgente doelgroepen *	13	171	100	99	62%	52%
Herbestemming kantoren, ander vastgoed *	14	72	13	11	18%	22%
Sluiting/Afstoting/transformatie zorgvastgoed	6	17	4	4	5%	26%

Bron: Database Prestatieafspraken 2016

**Figuur 5.7** Ontwikkeling prestatieafspraken met betrekking tot prioriteit 3 'Huisvesting urgente doelgroepen' naar subthema

	% Afspraak		% concreet	
	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016
	Stashouders	69%	86%	43%
Huisvesting overige urgente doelgroepen *	54%	62%	29%	52%
Herbestemming kantoren, ander vastgoed *	19%	18%	0%	22%
Sluiting/Afstoting/transformatie zorgvastgoed	26%	5%	0%	26%

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

Bij de prioriteit 4 staan afspraken over 'Woningaanpassingen voor ouderen' bovenaan, direct gevolgd door het subthema 'ouderen, nultredenwoningen'. Op dit thema zijn de afspraken relatief vaak concreet. Een derde belangrijk subthema is 'wonen met zorg, woonzorgzone'. Over 'aanbod geclusterde woonvormen' worden weinig afspraken gemaakt.


**Figuur 5.8** Gemaakte prestatieafspraken met betrekking tot prioriteit 4 'Wonen en zorg' naar subthema, 15-12-2015 tot 15-12-2016

	Benoemde Intentie	Proces afspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	%	
					Afspraak	Afspraken concreet
Woningaanpassingen voor ouderen	13	227	92	61	64%	39%
Ouderen, nultredenwoningen	14	177	78	88	58%	46%
Wonen met zorg, woonzorgzone	6	139	69	33	40%	41%
Vraag en aanbod ouderenhuisvesting *	2	154	26	0	30%	14%
Sluiting/Afstoting/transformatie zorgvastgoed	6	17	4	4	5%	26%
Aanbod geclusterde woonvormen	5	16	3	6	5%	30%
Best practices wonen en zorg delen *	6	11	0	0	3%	0%

Bron: Database Prestatieafspraken 2016

In de tijd is een verschuiving zichtbaar: het subthema 'Wonen en zorg, woonzorgzone' komt aanmerkelijk minder vaak voor dan in de vorige periode, terwijl over het subthema 'woningaanpassingen voor ouderen' juist vaker afspraken zijn gemaakt. Ook hier geldt dat de afspraken op vrijwel alle subthema's aanmerkelijk concreter zijn geworden. Een andere verklaring voor de geconstateerde afname van afspraken op het subthema 'Wonen en zorg, woonzorgzone' is dat het aantal afspraken op dit subthema wordt onderschat als gevolg van het feit dat de gemaakte afspraken van categorale instellingen zoals Woonzorg Nederland en Habion, met in veel gemeenten een beperkt bezit, slechts voor een klein deel zijn opgenomen in de database<sup>14</sup>.

**Figuur 5.9**      **Ontwikkeling prestatieafspraken met betrekking tot prioriteit 4 'Wonen en zorg' naar subthema**

	% Afspraak		% concreet	
	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016
Woningaanpassingen voor ouderen	30%	64%	25%	39%
Ouderen, nultredenwoningen	63%	58%	22%	46%
Wonen met zorg, woonzorgzone	69%	40%	20%	41%
Vraag en aanbod ouderenhuisvesting *	36%	30%	4%	14%
Sluiting/Afstoting/transformatie zorgvastgoed	26%	5%	0%	26%
Aanbod geclusterde woonvormen	2%	5%	0%	30%
Best practices wonen en zorg delen *	11%	3%	10%	0%

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

Voorbeeld concrete kwantitatieve afspraak ouderen/nultredenwoningen in Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo (gezamenlijk):

Kennemer Wonen voegt minimaal 300 nultredentoegankelijke woningen voor kleine huishoudens toe in de vier gemeenten. minimaal 60% heeft een huurprijs tot de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens.

<sup>14</sup> Zie bijlage 1 voor een nadere toelichting.

# Hoofdstuk 6

## TOP 10 MEEST GEMAAKTE AFSPRAKEN

### 6.1 Inleiding

De meeste thema's komen in veel van de documenten met prestatieafspraken terug. Toch zit er veel verschil in de gemaakte afspraken tussen de 613 bilaterale afspraakrelaties. Deze verschillen zitten voornamelijk op de subthema's die aan bod komen en in wie er verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de afspraken. Zo zijn de corporaties verantwoordelijk voor verreweg de meeste gemaakte afspraken. Gemeenten en met name de huurdersorganisaties staan veel minder vaak voor afspraken aan de lat.

### 6.2 Top 10 algemeen

Figuur 6.1 toont de top 10 van subthema's die het vaakste terugkomen in de bilaterale afspraakrelaties die in de periode 15 december 2015 tot 15 december 2016 tot stand kwamen. In de laatste kolommen wordt aangegeven in hoeverre de subthema's ook in de eerdere periodes in de top 10 stonden. In de figuren staan alle geïnventariseerde afspraken per subthema. In de kolom '% concreet' betreft het het aandeel concrete afspraken (kwalitatief en kwantitatief) van alle geïnventariseerde afspraken per subthema.

**Figuur 6.1** Top 10 van meest gemaakte prestatieafspraken per subthema 15-12-2015 tot 15-12-2016

Huidige positie		geen afspraak	benoemde intentie	procesafpraak	concrete kwalitatieve afspraak	concrete kwantitatieve afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet	positie < 1 aug 2014	positie 1 aug 2014 - 1 jul 2015	positie 1 jul 2015 - 15 dec 2015
1	(Energetische) woningverbetering	70	8	92	87	356	89%	82%	1	-	1
2	Statushouders	87	4	117	180	225	86%	77%	-	-	4
3	Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak	87	4	134	180	208	86%	74%	3	-	2
4	Nieuwbouw van woningen algemeen	98	12	124	46	333	84%	74%	2	3	7
5	Verkoop van huurwoningen	125	0	67	47	374	80%	86%	9	7	-
6	Huurprijsbeleid, te liberaliseren woningen	170	6	69	101	267	72%	83%	-	-	-
7	Huisuitzettingen/Schuldhulp	217	6	186	180	24	65%	52%	-	-	-
8	Woningaanpassingen voor ouderen	220	13	227	92	61	64%	39%	-	-	-
9	Omvang doelgroep / kernvoorraad	230	14	149	68	152	62%	57%	4	4	8
10	Huisvesting overige urgente doelgroepen *	230	13	171	100	99	62%	52%	-	8	10

Bron: Database Prestatieafspraken 2014-2016

Op nummer 1 staat, net zoals in de periode 1 juli 2015 tot 15 december 2015, het subthema '(Energetische) woningverbetering'. Ook 'Statushouders', 'Leefbaarheid', 'Nieuwbouw algemeen', 'Omvang doelgroep/kernvoorraad', en 'Huisvesting overige urgente doelgroepen' staan net zoals in de vorige periode opnieuw in de top 10. Opvallend zijn ook een aantal nieuwe subthema's die in geen van de vorige periodes de top 10 hebben gehaald: 'Huurprijsbeleid, te liberaliseren woningen', 'Huisuitzetting/schuldhelp' en 'Woningaanpassing voor ouderen'. Voorheen stond het subthema 'Wonen en zorg' vaak in de top 10. Nu de afspraken concreter zijn geworden staat 'Woningaanpassingen voor ouderen' in de top tien (voorheen niet), wellicht in plaats van 'Wonen en zorg'<sup>15</sup>.

### 6.3 Top 10 corporaties

Zoals reeds aangegeven, zijn de corporaties voor het uitvoeren van verreweg de meeste gemaakte afspraken verantwoordelijk. Wat betreft de top 10 van subthema's met afspraken waar corporaties voor aan de lat staan, staat op nummer 1 wederom '(Energetische) woningverbetering'. Daarnaast komen in veel afspraken de subthema's 'Statushouders' en 'Leefbaarheid', 'Verkoop' en 'Nieuwbouw' terug.

**Figuur 6.2** Top 10 van meest gemaakte prestatieafspraken, te leveren door corporaties, per subthema 15-12-2015 tot 15-12-2016

Huidige positie	atrivé.	benoemde intentie	procesafpraak	concrete kwalitatieve afspraak	concrete kwantitatieve afspraak	% Afspraak		positie		
						% Afspraak	% Afspraken concreet	< 1 aug 2014	1 aug 2014 - 1 jul 2015	1 jul 2015 - 15 dec 2015
1	(Energetische) woningverbetering	11	91	76	356	87%	81%	1	-	1
2	Statushouders	8	117	176	218	85%	76%	-	-	4
3	Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak	6	148	162	202	85%	70%	5	-	2
4	Verkoop van huurwoningen	0	67	47	374	80%	86%	8	6	10
5	Nieuwbouw van woningen algemeen	14	97	30	331	77%	76%	2	3	9
6	Huurprijsbeleid, te liberaliseren woningen	6	67	101	267	72%	83%	-	-	-
7	Woningaanpassingen voor ouderen	15	217	83	59	61%	38%	-	-	-
8	Omvang doelgroep / kernvoorraad	14	126	66	153	59%	61%	4	4	7
9	Huisvesting overige urgente doelgroepen *	13	159	86	98	58%	52%	-	7	-
10	Huisuitzettingen/Schuldhelp	5	176	151	22	58%	49%	-	9	-

Bron: Database Prestatieafspraken 2014-2016


### 6.4 Top 10 gemeenten

Wanneer we ons focussen op de top 10 van subthema's met afspraken waar de gemeenten voor verantwoordelijk zijn, dan scoort het subthema 'Statushouders' (Huisvesting van asielzoekers met verblijfsvergunning) het hoogste. Ook in de periode 1 juli 2015 tot 15 december 2015 scoorde dit subthema hoog. Naast statushouders hebben gemeenten afspraken gemaakt om wat te doen op de

<sup>15</sup> Ook hier geldt wederom de kanttekening dat de categorale instellingen zoals Wonen en Zorg slechts beperkt zijn meegenomen in de analyse, wat voor enige vertekening kan zorgen.

thema's 'Leefbaarheid' en 'Evaluatie prestatieafspraken'. Opvallend is dat er geen subthema's op het thema 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid' in de top 10 voor gemeenten voorkomen.

**Figuur 6.3** Top 10 van meest gemaakte prestatieafspraken, te leveren door gemeenten, per subthema 15-12-2015 tot 15-12-2016

Huidige positie		benoemde intentie	procesafpraak	concrete kwalitatieve afspraak	concrete kwantitatieve afspraak	%		positie < 1 aug 2014	positie 1 aug 2014 - 1 jul 2015	positie 1 jul 2015 - 15 dec 2015
						% Afpraak	% Afspraken concreet			
1	Statushouders	4	206	144	71	69%	51%	-	-	2
2	Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak	17	188	174	38	68%	51%	1	5	7
3	Evaluatie prestatieafspraken	4	253	60	20	55%	24%	7	2	8
4	Nieuwbouw van woningen algemeen	8	223	57	40	54%	30%	2	6	-
5	Huisuitzettingen/Schuldhelp	7	176	130	7	52%	43%	-	8	-
6	Informatie-uitwisseling	4	215	60	11	47%	24%	9	1	1
7	Woningaanpassingen voor ouderen	11	218	40	3	44%	16%	-	-	-
8	Huisvesting overige urgente doelgroepen *	11	175	58	8	41%	26%	8	-	5
9	Voorlichting over duurzaamheid	16	172	59	5	41%	25%	-	-	-
10	(Energetische) woningverbetering	12	167	42	22	40%	26%	5	-	6


Bron: Database Prestatieafspraken 2014-2016

## 6.5 Top 10 huurdersorganisaties

De top 10 voor de huurdersorganisaties lijkt van de drie partijen nog het meeste op die uit de vorige periode. De top 5 is zelfs precies hetzelfde (zij het in een andere volgorde). Complete nieuwe subthema's zijn 'Omvang doelgroep/kernvoorraad' en 'Hoogte jaarlijkse huurverhoging'.

Opvallend is dat de huurdersorganisaties beduidend minder vaak aan de lat staan. Ook zijn de afspraken minder concreet dan voor corporaties en gemeenten. Het betreft veelal procesafspraken.

**Figuur 6.4 Top 10 van meest gemaakte prestatieafspraken, te leveren door huurdersorganisaties, per subthema 15-12-2015 tot 15-12-2016**

Huidige positie										
		benoemde intentie	procesafpraak	concrete kwalitatieve afspraak	concrete kwantitatieve afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet	positie < 1 aug 2014	positie 1 aug 2014 - 1 jul 2015	positie 1 jul 2015 - 15 dec 2015
1	Evaluatie prestatieafspraken	4	239	49	19	51%	22%	-	2	2
2	Informatie-uitwisseling	2	177	24	10	35%	16%	-	3	1
3	Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak	15	137	35	10	32%	23%	-	4	4
4	Voorlichting over duurzaamheid	6	133	41	7	31%	26%	-	-	3
5	Met bewoners, bewonersparticipatie	10	115	23	4	25%	18%	-	-	5
6	Omvang doelgroep / kernvoorraad	8	73	12	5	16%	17%	-	-	-
7	Doorstroming, seniorenmakelaar, scheefwoners	1	67	11	8	14%	22%	-	-	9
8	Hoogte jaarlijkse huurverhoging *	0	73	3	1	13%	5%	-	-	-
9	Overige afspraken betaalbaarheid	7	61	2	4	12%	8%	-	5	-
10	(Energetische) woningverbetering	5	56	9	3	12%	16%	-	7	8

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

De noteringen voor de drie partijen laten ook zien hoe de te leveren prestaties zich tot elkaar verhouden. Leefbaarheid is een in hoge mate gezamenlijke verantwoordelijkheid, in die zin dat voor alle drie de partijen op dit thema veelvuldig prestaties zijn afgesproken. Voor het thema energetische woningverbetering leveren vooral de corporaties de prestaties, met hierbij vaak een rol van de huurdersorganisaties in de voorlichting, terwijl de bijdragen van gemeenten op dit thema beperkt zijn.

Voorbeeld van bijdrage huurdersorganisaties aan een concrete kwalitatieve afspraak voorlichting duurzaamheid/energiebesparing in Eindhoven:

De huurdersorganisaties gaan in samenwerking met gemeenten en corporaties energiecoaches werven en opleiden. Deze proberen samen met huurders het energieverbruik in de woning omlaag te brengen. Elke huurdersorganisatie trekt hierbij op met de eigen corporatie.

## 6.6 Top 10 concrete afspraken

In Figuur 6.5 is de top 10 van concrete afspraken opgenomen. Hieruit blijkt dat van alle bilaterale afspraakrelaties ruim 70% concrete afspraken heeft gemaakt op het subthema '(Energetische) woningverbetering'. Ook 'Verkoop van huurwoningen' scoort hoog, maar hierbij dient te worden opgemerkt dat dit ook vaak afspraken zijn om juist niet te verkopen.

**Figuur 6.5** Top 10 aandeel concrete afspraken naar subthema (15-12-2015 tot 15-12-2016) op basis totaal aantal bilaterale afspraakrelaties



Bron: Database Prestatieafspraken 2016



# Hoofdstuk 7

---

## HOE KWAMEN DE AFSPRAKEN TOT STAND?

---

### 7.1 Inleiding

Zoals in het vorige hoofdstuk is beschreven, zijn er veel meer gemaakte afspraken dan in eerdere jaren. Ook zijn er, met het doorlopen van de volledige cyclus, veel nieuwe ervaringen opgedaan die zich lenen voor verrijking en verdieping. Deze ervaringen zijn verzameld met een representatieve enquête<sup>16</sup> en verdiepende gesprekken met huurdersorganisaties, corporaties en gemeenten in een zevental casussen (gemeenten). Zie bijlage 1 voor een toelichting op de onderzoeksmethode.

In dit hoofdstuk is beschreven hoe de cyclus is doorgelopen. Uitgangspunt is de cyclus prestatieafspraken die volgt uit de Woningwet. Hoe verhouden de daadwerkelijke processen zich hiertoe? De Woningwet beoogt op hoofdlijnen dat corporaties naar redelijkheid aan het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente moeten bijdragen. Welke inhoudelijke afwegingen zijn daartoe gemaakt? Hoe gingen partijen met elkaar om? Welke beelden hebben ze van elkaar? En hoe verhouden agenda's en belangen van partijen zich tot de uiteindelijke afspraken? Op deze punten verschaft dit hoofdstuk verdiepende inzichten.

Daarbij is als eerste gekeken hoe het proces in het algemeen verlopen is (paragraaf 7.2) en wie daarbij betrokken is geweest (paragraaf 7.3). Vervolgens is positie van de partijen ten opzichte van elkaar beschreven (paragraaf 7.4) en hoe de afwegingen verlopen zijn. Wat brachten de partijen in (paragraaf 7.5)? Wat is er besproken en op welke wijze (paragraaf 7.6)? En hoe wordt het resultaat beoordeeld (paragraaf 7.7)?

### 7.2 Proces prestatieafspraken algemeen

#### Volkshuisvestelijk beleid

In de meeste gevallen was er sprake van een vastgestelde en geldende woonvisie. In dat geval zijn corporaties verplicht om voor 1 juli een bod uit te brengen, waarin de corporatie aangeeft wat zij redelijkerwijs bijdraagt. Van de corporaties geeft 25% aan dat er geen sprake was van een geldende

---

<sup>16</sup> De enquête is gehouden onder gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Echter, de respondenten in deze drie groepen hebben niet altijd betrekking op dezelfde gemaakte prestatieafspraken.

en vastgestelde woonvisie tegenover 14% van de gemeenten. Een reden voor dit verschil kan zijn dat er wel sprake was van een regionale woonvisie. Mogelijk is deze wel bekend bij de gemeente maar niet altijd bij de corporatie en de huurdersorganisatie. Een andere mogelijkheid is dat het gemeentelijke woonbeleid al wel in een vergevorderd stadium was (bijvoorbeeld conceptwoonvisie die door de raad nog moet worden vastgesteld), zodat de contouren het volkshuisvestelijke beleid voldoende houvast boden voor de corporatie om toch een bod uit te kunnen brengen.

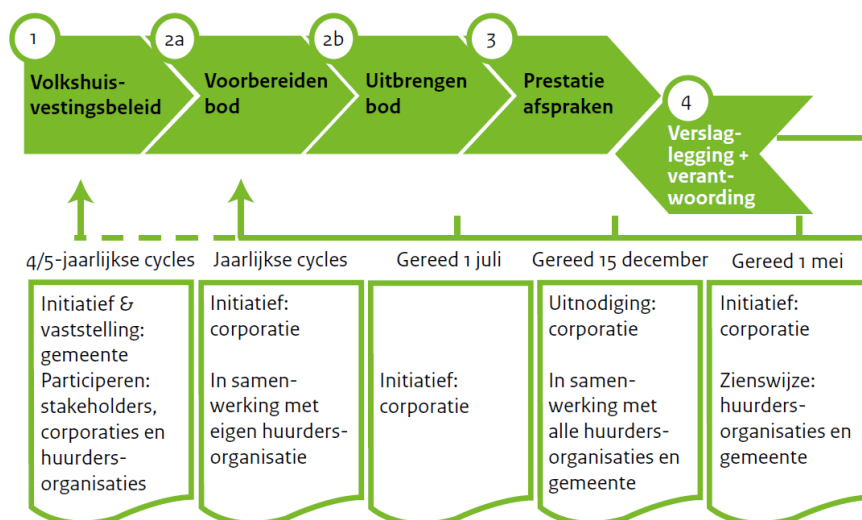
**Figuur 7.1 Was bij de start van het proces sprake van een vastgestelde en geldende woonvisie?**

			
	Gemeente	Corporatie	Huurders
Ja	86%	74%	68%
Nee	14%	25%	23%
Weet ik niet	0%	1%	9%
Totaal	100%	100%	100%

### Duur van het proces, in relatie tot de wettelijke cyclus

De corporatie dient vòòr 1 juli een bod uit te brengen. De voorgenomen werkzaamheden dienen uiterlijk 15 december via de dPi aan het ministerie te worden aangeleverd<sup>17</sup>.

**Figuur 7.2 Cyclus prestatieafspraken**



Uit de enquête blijkt dat bijna twee derde van de corporaties hier langer dan drie maanden over heeft gedaan. Bij een derde van de corporaties duurde het proces langer dan een half jaar (zie Figuur 7.3). De antwoorden van gemeenten en huurdersorganisaties wijken hier niet veel van af. Het is mogelijk dat in de beantwoording de contacten tussen de partijen voorafgaand aan het bod al in de duur van het proces zijn meegerekend. Bij de langere proces tijden speelt mogelijk mee dat het voor veel partijen de eerste keer is dat de cyclus volledig doorlopen is.

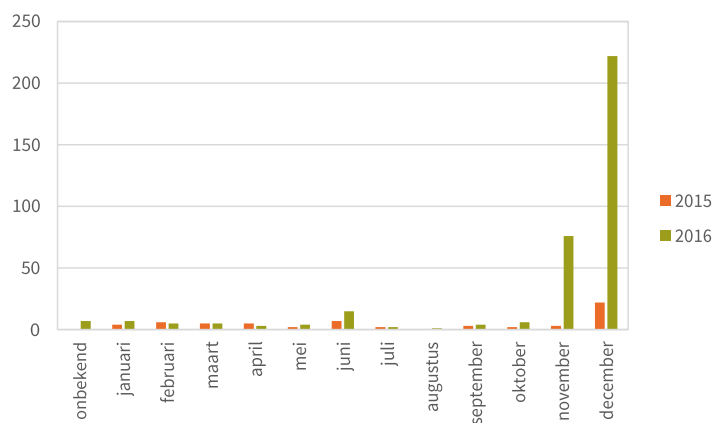
<sup>17</sup> Er is volgens de wet geen verplichte datum waarop de prestatieafspraken dienen te worden vastgelegd.

**Figuur 7.3 Hoe lang heeft proces van het opstellen van de prestatieafspraken geduurd?**

	Gemeente	Corporatie	Huurders
1-3 maanden	30%	37%	26%
4-6 maanden	36%	31%	25%
7-9 maanden	19%	12%	23%
9-12 maanden	13%	14%	17%
langer dan 12 maanden	2%	6%	9%
Totaal	100%	100%	100%

Uit de inventarisatie van de prestatieafspraken blijkt dat in de periode 15 december 2015 en 15 december 2016<sup>18</sup> er 360 documenten zijn opgesteld met daarin prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Hiervan zijn er 3 in 2015 getekend, 350 in 2016 en van 7 documenten ontbrak een datum van tekening. Bijna twee derde van de documenten is getekend in de maand december (zie Figuur 7.4), zodat ze nog met de dPi aan het ministerie konden worden aangeleverd. Het aantal gemaakte afspraken in de periode 15 december 2015 tot 15 december 2016 is 5 maal groter dan in de periode 1 augustus 2014 tot 15 december 2015.

**Figuur 7.4 Aantal documenten naar maand van ondertekening**



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2016

Over het algemeen zijn in de cyclus van 2016 afspraken gemaakt over de cycli voor de komende jaarschijven. Dit wordt gemeld door 94% van de gemeenten, 89% van de corporaties en 85% van de huurdersorganisaties. Hiervan geeft de overgrote meerderheid aan dat de partijen afgesproken hebben zich de komende jaren te houden aan de wettelijke cyclus. Zie Figuur 7.5.

<sup>18</sup> 17 van deze documenten zijn getekend na 15 december 2016.


**Figuur 7.5 Zijn er afspraken gemaakt over de cycli voor de komende jaarschijven?**

	Gemeente			Corporatie			Huurders		
Nee	6%	12%	15%						
Ja, we hebben afgesproken ons te houden aan de wettelijke cyclus	84%	74%	77%						
Ja, we hebben een andere cyclus afgesproken, namelijk	10%	15%	8%						
Totaal	100%	100%	100%						


### Meerjarige afspraken ten opzichte van de jaarschijf

Bijna twee derde van de afspraken bevatten ook meerjarige afspraken. Soms zijn deze al eerder gemaakt. Circa 26% van de gemeenten geeft aan dat er uitsluitend jaarafspraken worden gemaakt (Figuur 7.6). De meeste meerjarige afspraken worden tegelijk met de jaarafspraken opgesteld. Dit wordt door 40% van de gemeenten aangegeven (Figuur 7.7). De partijen zijn het op dit punt nagenoeg met elkaar eens.

**Figuur 7.6 Zijn er ook meerjarige prestatieafspraken gemaakt?**

	Gemeente			Corporatie			Huurders		
Ja	65%	64%	63%						
Nee, er waren al eerder meerjarige afspraken gemaakt	9%	14%	7%						
Nee, er worden uitsluitend jaarafspraken gemaakt	26%	21%	31%						
Totaal	100%	100%	100%						

**Figuur 7.7 Hoe heeft het proces om te komen tot meerjarige afspraken plaatsgevonden?**

	Gemeente			Corporatie			Huurders		
Er zijn (dit jaar) geen meerjarige prestatieafspraken gemaakt	35%	36%	37%						
De meerjarige afspraken zijn tegelijk opgesteld met de jaarschijf	40%	37%	33%						
Eerst zijn de meerjarige afspraken opgesteld en vervolgens de jaarschijf	19%	19%	17%						
Eerst zijn de afspraken over de jaarschijf opgesteld en daarna de meerjarige	2%	6%	7%						
Anders, namelijk...	4%	3%	5%						
Totaal	100%	100%	100%						

### Regierol

In de meeste gevallen houden de partijen het proces in eigen hand. Slechts in een beperkt aantal gevallen werd een externe adviseur ingeschakeld (Zie Figuur 7.8).

De betrokken partijen noemen de gemeente het vaakst als de partij die de regierol had. Dit was het geval volgens 52% van de gemeenten en 40% van de corporaties. Daarnaast hadden ook de corporaties vaak de regie. Dit wordt aangegeven door 25% van de gemeenten en 34% van de corporaties. Ten slotte was soms ook sprake van een gezamenlijke regie van gemeenten en corporaties (dit betreft in de figuur de categorie 'anders').

Zowel gemeenten, corporaties als huurdersorganisaties zijn het over eens dat gemeenten het vaakst de regierol hadden, gevolgd door corporaties. Ook geeft een deel ('anders, namelijk') aan dat de gemeente en corporaties samen de regierol hadden.

**Figuur 7.8 Welke partij had de regierol in het proces om te komen tot de prestatieafspraken?**

atrivé.	Gemeente			Corporatie			Huurders		
Gemeente	52%	40%	44%						
Corporatie	25%	34%	31%						
Huurdersorganisatie	1%	0%	1%						
Externe adviseur	10%	8%	14%						
Anders, namelijk...	12%	18%	10%						
Totaal	100%	100%	100%						

Het initiatief tot het voeren van de gesprekken lag doorgaans bij de gemeente of de corporatie. Op dit punt lopen de beelden van de partijen enigszins uiteen. Gemeenten en huurdersorganisaties melden dat het initiatief het vaakst bij de gemeente lag (44% van de gemeenten en 47% van de huurdersorganisaties ziet dit zo). Corporaties melden juist vaker dat het initiatief bij de corporatie lag (43%) Zie Figuur 7.9.

**Figuur 7.9 Welke partij nam het initiatief tot het voeren van de gesprekken?**

atrivé.	Gemeente			Corporatie			Huurders		
Gemeente	44%	29%	47%						
Corporatie	31%	43%	29%						
Huurdersorganisatie	0%	0%	2%						
Externe adviseur	3%	6%	9%						
Anders, namelijk..	22%	21%	12%						
Totaal	100%	100%	100%						

Ook aangaande het procesontwerp lopen de beelden van de partijen uiteen. Corporaties noemen nauwelijks de gemeente als de partij die het proces heeft ontworpen (14%), terwijl dit volgens gemeenten (33%) en huurderorganisaties (34%) veel vaker het geval was (zie Figuur 7.10). De corporaties noemen het vaakst de categorie 'anders' (42%), waarbij meestal in de toelichting is vermeld dat dit een gezamenlijke taak was van gemeente en corporatie.

**Figuur 7.10 Welke partij heeft het proces om te komen tot prestatieafspraken ontworpen?**

atrivé.	Gemeente			Corporatie			Huurders		
Gemeente	33%	14%	34%						
Corporatie	21%	31%	29%						
Huurdersorganisatie	0%	0%	2%						
Externe adviseur	14%	13%	17%						
Anders, namelijk...	33%	42%	17%						
Totaal	100%	100%	100%						



### De dialoog rond het bod van de corporatie

Over het algemeen zijn er meerdere afstemmingsmomenten geweest voordat de corporatie een bod aan de gemeente heeft uitgebracht. 91% van de huurderorganisaties geeft aan betrokken te zijn geweest bij het bod, voor of nadat het conceptbod is opgesteld (Figuur 7.11). In de meeste gevallen heeft de corporatie het (concept)bod ruim voor het wettelijke moment van uitbrengen (1 juli) met de huurdersorganisaties besproken. Dit was bij 59% van de huurdersorganisaties het geval (Figuur 7.12).

**Figuur 7.11 Op welk moment is de huurdersorganisatie betrokken bij de totstandkoming van het bod?**

		
	Corporatie	Huurders
Voordat het bod werd opgesteld	59%	53%
Nadat er een concept-bod was opgesteld	34%	37%
De huurdersorganisatie is niet betrokken geweest	7%	9%
Totaal	100%	100%



**Figuur 7.12 Op welk moment is het bod van de corporatie besproken met de huurdersorganisatie?**

		
	Corporatie	Huurders
Ruim voor het wettelijke moment van uitbrengen van 1 juli	63%	59%
Kort voor het wettelijke moment van uitbrengen van 1 juli	26%	27%
Na het wettelijke moment van uitbrengen van 1 juli	11%	13%
Totaal	100%	100%

Over het algemeen ontvangt de gemeente het bod voorafgaand aan het wettelijke moment van 1 juli. 10% van de gemeenten geeft aan dat dit niet het geval is (zie Figuur 7.13). In ongeveer dezelfde mate is het (concept)bod afgestemd met de gemeente (67%, Figuur 7.14). Meestal is hierover overleg geweest: 38% van de gemeenten geeft aan de corporatie uitgenodigd te hebben voor een gesprek (Figuur 7.15). Vaak ook reageerde de gemeente schriftelijk en werd de corporatie bovendien voor overleg uitgenodigd, blijkt uit de toelichtingen bij de categorie ‘anders’. 26% van de gemeenten geeft aan dat een dergelijk ‘informeel’ overleg over het bod niet heeft plaatsgevonden en dat de partijen direct zijn uitgenodigd voor het maken van prestatieafspraken.

88% van de huurdersorganisaties geeft aan dat de reactie van de gemeente door de corporatie met hen gedeeld is. 59% van de huurdersorganisaties ontving deze direct en 29% kreeg deze later in het proces (Figuur 7.16).

**Figuur 7.13 Op welk moment heeft de gemeente het bod van de corporatie ontvangen?**

		
	Gemeente	Corporatie
Voor het wettelijke moment van 1 juli	66%	71%
Rond het wettelijke moment van 1 juli	23%	20%
Na het wettelijke moment van 1 juli	10%	9%
Totaal	100%	100%

**Figuur 7.14** Is het bod van de corporaties afgestemd met de gemeente voordat het officieel werd ingediend?

atrive.	Gemeente		Corporatie	
Ja	67%		61%	
Nee	33%		39%	
Totaal	100%		100%	

**Figuur 7.15** Op welke wijze heeft de gemeente gereageerd op het bod van de corporatie?

atrive.	Gemeente		Corporatie	
In een gesprek, waartoe de gemeente de corporatie heeft uitgenodigd	38%		27%	
Middels een schriftelijke reactie aan de corporatie	7%		18%	
Door direct partijen uit te nodigen voor het maken van prestatieafspraken	26%		21%	
Anders, namelijk	28%		34%	
Totaal	100%		100%	

**Figuur 7.16** Op welk moment is de reactie van de gemeente op het bod met de huurdersorganisatie gedeeld?

atrive.	Gemeente		Corporatie		Huurders	
De reactie is direct gedeeld	65%		67%		59%	
De reactie is later in het proces gedeeld	23%		21%		29%	
De reactie is niet gedeeld	12%		12%		12%	
Totaal	100%		100%		100%	

### Afspraken over de afspraken: geschilbeslechting en naleving



Over de naleving van de afspraken zoals die in het document zijn opgenomen, zijn er meestal afspraken gemaakt. Van de corporaties en huurdersorganisaties meldt 76% dat dit het geval is. Gemeenten geven dit in iets minder mate aan (64%; Figuur 7.17). De partijen die aangeven dat er geen afspraken zijn gemaakt over naleving, geven vaak aan dat dit onderwerp niet aan de orde is gekomen of dat men er geen aanleiding voor zag. Ook gaf een deel aan dat de afspraken nog gemonitord en geëvalueerd worden.

Van de gemeenten geeft 23% aan dat er in het document met de afspraken een tekst over geschilbeslechting opgenomen. Meestal is het onderwerp niet ter sprake gekomen in het proces (Figuur 7.17).

**Figuur 7.17 Zijn er afspraken gemaakt over naleving van de prestatieafspraken?**

			
	Gemeente	Corporatie	Huurders
Ja	64%	76%	76%
Nee, omdat	36%	24%	24%
Totaal	100%	100%	100%

**Figuur 7.18 Is er tijdens het proces gesproken over geschilbeslechting?**

			
	Gemeente	Corporatie	Huurders
Nee	67%	57%	66%
Ja, maar er is hier geen tekst over opgenomen	9%	18%	18%
Ja, en er is hierover een tekst over opgenomen	23%	25%	16%
Totaal	100%	100%	100%

## 7.3 Bredere betrokkenheid bij de afspraken

### Welke vertegenwoordigers van de partijen waren betrokken?

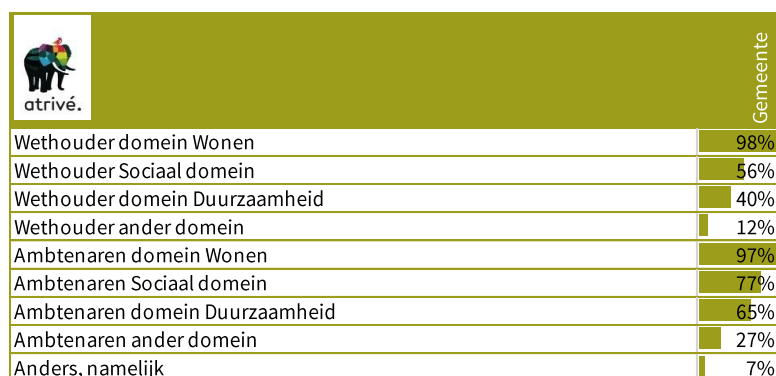
Aan elk van de partijen is gevraagd welke vertegenwoordigers van hen betrokken waren in het proces. De beantwoording geeft de indruk dat de vraag door de partijen verschillend is geïnterpreteerd. Daarbij lijken gemeenten en corporaties te hebben aangegeven wie geconsulteerd zijn, zonder dat deze personen altijd daadwerkelijk aan tafel hebben gezeten. De huurdersorganisatie lijkt de vraag wel hebben opgevat als: wie nam deel aan het tripartiete overleg. Van de gemeenten waren, naast ambtenaren en de portefeuillehouder van het domein wonen, ook vaak ambtenaren vanuit het sociaal domein (77%) en duurzaamheid (65%) betrokken. In iets mindere mate waren ook de portefeuillehouders van deze aanpalende domeinen betrokken (Figuur 7.19).

Vanuit de corporatie was er, naast de medewerkers belast met het onderwerp prestatieafspraken, meestal ook sprake van betrokkenheid van de directeur-bestuurder (83%) en daarnaast in bijna de helft van de gevallen (46%) ook van thematisch specialisten (Figuur 7.20).

Vanuit de huurdersorganisaties waren de bestuurders vrijwel altijd betrokken, maar bleef de betrokkenheid tevens tot de bestuursleden beperkt. Slechts 9% van de huurdersorganisaties geeft aan ook overige huurders in het proces te hebben betrokken (Figuur 7.21). Kennelijk worden hier de tripartiete gesprekken bedoeld. Zie paragraaf 2.2.2 over de wijze waarop de achterban van de huurdersorganisaties betrokken is.



**Figuur 7.19 Welke vertegenwoordigers van gemeenten zijn betrokken geweest bij het proces?**



Het betreft hier een multipleresponsvraag waardoor percentages niet optellen tot 100%

**Figuur 7.20 Welke vertegenwoordigers van corporaties zijn betrokken geweest bij het proces?**



Het betreft hier een multipleresponsvraag waardoor percentages niet optellen tot 100%

**Figuur 7.21 Welke vertegenwoordigers van huurdersorganisaties zijn betrokken geweest bij het proces?**



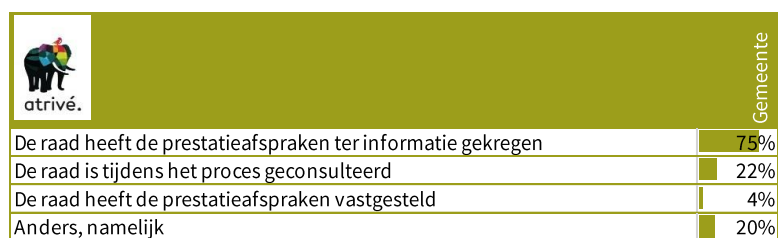
Het betreft hier een multipleresponsvraag waardoor percentages niet optellen tot 100%

### Op welke wijze is breder teruggekoppeld binnen de organisaties?

De gemeenteraad was beperkt betrokken bij de prestatieafspraken. 75% van de gemeenten vermeldt dat de gemeenteraad het document met de prestatieafspraken ter informatie heeft ontvangen, omdat deze in lijn zijn met de woonvisie (Figuur 7.22). In 4% van de gemeenten zijn de documenten met de afspraken door de gemeenteraad vastgesteld.

Bij de corporaties betrof de terugkoppeling naar de raad van toezicht het informeren (38%) dan wel consulteren (30%). Van de documenten met afspraken is 53% door de raad van toezicht goedgekeurd (Figuur 7.23). Van de huurdersorganisaties organiseerde 47% een ledenbijeenkomst om de achterban te consulteren (Figuur 7.24).

**Figuur 7.22 Op welke wijze hebben de gemeenten de gemeenteraad betrokken tijdens het proces?**



Het betreft hier een multipleresponsvraag waardoor percentages niet optellen tot 100%

**Figuur 7.23 Op welke wijze hebben de corporaties de raad van toezicht betrokken tijdens het proces?**



Het betreft hier een multipleresponsvraag waardoor percentages niet optellen tot 100%

**Figuur 7.24 Op welke wijze hebben de huurdersorganisaties de achterban betrokken tijdens het proces?**



Het betreft hier een multipleresponsvraag waardoor percentages niet optellen tot 100%

### Betrokkenheid andere organisaties

Over de mate waarin andere organisaties betrokken waren lopen de beelden uiteen. Van de huurdersorganisaties geeft 27% aan dat zorgorganisaties betrokken waren bij het maken van de afspraken en 17% noemt welzijnsorganisaties (Figuur 7.25). Gemeenten en corporaties vermelden dergelijke betrokkenheid minder<sup>19</sup>. Het komt ook voor dat in de documenten procesafspraken zijn opgenomen over de afstemming met zorgorganisaties.

<sup>19</sup> De categorie anders namelijk betreft grotendeels het antwoord 'geen andere organisaties'.

**Figuur 7.25 Welke andere organisaties zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van de prestatieafspraken?**

			
	Gemeente	Corporatie	Huurders
Zorgorganisaties	9%	11%	27%
Welzijnsorganisaties	8%	8%	17%
Provincie (Stads)regio	2%	2%	3%
Bewonerscommissie	17%	4%	9%
Anders, namelijk	7%	7%	21%
	68%	78%	54%

Het betreft hier een multipleresponsvraag waardoor percentages niet optellen tot 100%

**Voorbeeld procesafpraak samenwerking met zorgorganisaties in Delfzijl:**

De gemeente neemt het initiatief om twee keer per jaar een stakeholdersoverleg te organiseren met de in de gemeente werkzame woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en vertegenwoordigers van bewonersorganisaties en de Wmo Adviesraad. Met als doel elkaar te informeren over ontwikkelingen.

**Regionale afstemming**

In de meeste documenten met prestatieafspraken wordt rekening gehouden met regionale afspraken. Zowel gemeenten als corporaties geven dit in grote meerderheid aan (80% versus 70%). Zie Figuur 7.26.

**Figuur 7.26 Heeft uw organisatie in het proces rekening gehouden met regionale afspraken?**

		
	Gemeente	Corporatie
Ja	80%	70%
Nee	7%	7%
Er zijn geen regionale afspraken	12%	22%
Totaal	100%	100%

**7.4 Positie van de partijen**

**Kennisverschil en beoordeling van elkaars kennis**

Zowel gemeenten, corporaties als huurdersorganisaties beoordelen het kennisniveau van corporaties het hoogst. De drie partijen zijn redelijk gelijkloidend positief over het kennisniveau van de corporaties (Figuur 7.27).

Het kennisniveau van gemeenten ligt op alle thema's lager dan dat van de corporaties volgens de partijen. Gemeenten schatten hun eigen kennis lager in dan die van corporaties, en zijn daarin nog wat positiever dan hun partners, de corporaties en de huurdersorganisaties (Figuur 7.28).

Het kennisniveau van de huurders wordt het laagst ingeschat. Hier lopen de oordelen bovendien het meest uiteen. Huurdersorganisaties zelf schatten hun kennis, door de thema's heen bekeken, globaal gesproken op een vergelijkbaar niveau in als zij de kennis van gemeenten inschatten. Corporaties en gemeenten schatten de kennis van de huurdersorganisaties aanmerkelijk lager in. Alleen op het thema 'hoogte van de huur' is meer dan de helft van de gemeenten (58%) en de corporaties (52%) van mening dat de huurders over veel, dan wel zeer veel kennis beschikken (Figuur 7.29).

**Figuur 7.27** Hoe beoordeelt u het kennisniveau van de corporatie voorafgaand aan het proces? (aantal dat het kennisniveau beoordeelt als '(zeer) veel kennis')

			
	Gemeente	Corporatie	Huurders
Ontwikkeling van de woningvoorraad (nieuwbouw, sloop, verkoop etc.)	94%	94%	95%
Hoogte van de huur (Inkomensafhankelijke huurverhoging etc.)	94%	93%	91%
Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen (labelstappen etc.)	83%	85%	85%
Urgente doelgroepen (statushouders, mantelzorgers etc.)	76%	81%	65%
Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	63%	60%	68%
Leefbaarheid en overlast	72%	81%	64%
Samenstelling van de wijk en niet-DAEB (gemengde wijken etc.)	72%	64%	70%
Maatschappelijk vastgoed	56%	48%	70%

Het betreft hier een multipleresponsvraag waardoor percentages niet optellen tot 100%

**Figuur 7.28** Hoe beoordeelt u het kennisniveau van de gemeente voorafgaand aan het proces? (aantal dat het kennisniveau beoordeelt als '(zeer) veel kennis')

			
	Gemeente	Corporatie	Huurders
Ontwikkeling van de woningvoorraad (nieuwbouw, sloop, verkoop etc.)	86%	64%	63%
Hoogte van de huur (Inkomensafhankelijke huurverhoging etc.)	59%	36%	28%
Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen (labelstappen etc.)	56%	42%	35%
Urgente doelgroepen (statushouders, mantelzorgers etc.)	78%	66%	63%
Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	57%	48%	49%
Leefbaarheid en overlast	55%	42%	46%
Samenstelling van de wijk en niet-DAEB (gemengde wijken etc.)	44%	31%	35%
Maatschappelijk vastgoed	33%	24%	42%

Het betreft hier een multipleresponsvraag waardoor percentages niet optellen tot 100%

**Figuur 7.29** Hoe beoordeelt u het kennisniveau van de huurdersorganisatie voorafgaand aan het proces? (aantal dat het kennisniveau beoordeelt als '(zeer) veel kennis')

			
	Gemeente	Corporatie	Huurders
Ontwikkeling van de woningvoorraad (nieuwbouw, sloop, verkoop etc.)	23%	28%	49%
Hoogte van de huur (Inkomensafhankelijke huurverhoging etc.)	58%	52%	67%
Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen (labelstappen etc.)	27%	23%	47%
Urgente doelgroepen (statushouders, mantelzorgers etc.)	16%	18%	37%
Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	23%	24%	43%
Leefbaarheid en overlast	41%	39%	54%
Samenstelling van de wijk en niet-DAEB (gemengde wijken etc.)	14%	12%	33%
Maatschappelijk vastgoed	10%	4%	17%

Het betreft hier een multipleresponsvraag waardoor percentages niet optellen tot 100%

### Gelijkschakeling van kennis

Het verschil in kennis tussen de partijen wordt veelal als een punt van aandacht gezien. Er wordt dikwijls energie gestoken in het gelijkschakelen van het kennisniveau van de verschillende partijen. Corporaties doen hier het vaakst melding van (82%). Huurdersorganisaties ervaren zelf het minst vaak dat er gewerkt wordt aan de gelijkschakeling van kennis (56%). Zie Figuur 7.30 figuur 2.28.

**Figuur 7.30** Is er tijdens het proces energie gestoken in het gelijkschakelen van het kennisniveau van de betrokken partijen?

	Gemeente	Corporatie	Huurders
Ja	69%	82%	56%
Nee	31%	18%	44%
Totaal	100%	100%	100%

### Beoordeling van elkaars inbreng

Uit de casussen blijkt dat het partijen vaak voor het eerst tripartiet om tafel zitten. Er is in het algemeen gesproken waardering voor elkaars inbreng. Trefwoorden voor de sfeer zijn: 'prettig', 'constructief'. Hoewel het kennisniveau van de huurdersorganisatie als wat lager wordt beoordeeld dan dat van gemeente en corporatie, wordt hun bijdrage doorgaans als waardevol gezien. Ze zitten wat meer 'terughoudend' aan tafel maar brengen wel in wat onder de huurders leeft en laten zien wat de beelden en belevingen in bepaalde wijken of buurten zijn. De huurders stellen het op prijs dat zij met het tripartiete overleg nu ook direct contact met de gemeente hebben. Naarmate de gemeente/corporatie groter is zijn de huurders doorgaans ook beter onderlegd.

Vertegenwoordiger van een grote corporatie in een G32 gemeente: De huurdersbelangenverenigingen (HBV's) hebben zich erg goed en professioneel opgesteld. Hun punten waren waardevol. Fijn dat ze zich verenigd hebben. Samen waren zij in staat om op bestuurlijk niveau het gesprek te voeren. Goed om te weten welke punten huurders belangrijk vinden.

Vertegenwoordiger kleinere gemeente: Het is juist goed als iemand af en toe een 'domme vraag' stelt.

In kleinere gemeenten hebben gemeente en corporatie soms ook twijfels aan de professionaliteit en representativiteit van de huurdersvertegenwoordigers. Zeker als er sprake is van een (zeer) klein bestuur dat geen contact heeft met de achterban. Een enkele keer komt het voor dat de huurdersorganisatie wel in het voortraject participeert, maar niet bij het tripartiete overleg aan tafel zit. Ook speelt de belastbaarheid van de huurderorganisatie een rol.

Corporatiemedewerker in een kleinere gemeente: We vragen heel veel van de huurdersorganisatie. Ze zijn 10-20 uur per week bezig. Dat zegt iets over de inspanning en over de benodigde kennis.

Verder blijkt uit de onderzochte casussen dat de beelden van met name gemeente en woningcorporatie van elkaars rol, inspanningen en verantwoordelijkheden uiteen kunnen lopen. Bij sommige thema's vindt men elkaar vrij snel in een wederkerigheid van afspraken. Dat geldt bijvoorbeeld voor afspraken over nieuwbouw van sociale huurwoningen, in relatie tot afspraken over de grondprijs van gemeentegrond. Op andere thema's is dit moeizamer. Met name op het terrein van duurzaamheid zijn corporaties van mening dat louter hun concrete inspanningen in de prestatieafspraken worden opgenomen. Gemeenten nemen de faciliterende rol op zich. Het verduurzamen van de particuliere voorraad is in de casussen niet in de afspraken terecht opgenomen. Overigens is een faciliterende rol van de gemeente niet onbelangrijk en worden er hierover afspraken gemaakt.

#### Voorbeeld bijdrage gemeenten aan concrete kwantitatieve afspraak energetische woningverbetering in 's-Hertogenbosch

De gemeente is, net als Brabant Wonen en Zayaz, deelnemer aan de Brabantse Deal Nul op de Meter (NOM), die een energieneutrale woningvoorraad in 2050 ambieert. De eerste fase richt zich op de NOM renovatie van 1000 woningen t/m 2017 in Brabant. Onderdeel van de deal is binnen de gemeentelijke regelgeving ruimte te bieden aan NOM. Zo wordt de wijk Kruiskamp/Schutskamp als experiment welstandsvrij verklaard voor energiebesparende renovaties. In andere gebieden onderzoekt de gemeente op het moment dat een nieuw NOM-project zich aandient of ook daar welstandsvrij gebouwd of gerenoveerd kan worden.

*De taakopvatting op het terrein van de leefbaarheid loopt uiteen bij corporaties, terwijl gemeenten (en huurdersorganisaties natuurlijk, want zij vinden dit van groot belang) doorgaans wel een inspanning verwachten. Corporaties brengen hier de maximaal toegestane investering met verhuureenheid (€ 126,25 per VHE) naar voren als argument om aan te geven dat hun speelruimte met het van kracht worden van de nieuwe Woningwet beperkt is<sup>20</sup>.*

#### Invloed huurdersorganisaties

Huurdersorganisaties hebben wel degelijk invloed op de prestatieafspraken. Zo vindt 54% van de huurdersorganisaties dat ze veel invloed dan wel zeer veel invloed op de prestatieafspraken hebben gehad. De gemeenten en corporaties komen tot een vrijwel gelijklopende beoordeling van de invloed van huurdersorganisaties (Figuur 7.31).

#### Voorbeeld rol en invloed huurders (beperkte huurstijging bij energieverbetering) in Ede:

Woonstede en de Huurdersbond Ede e.o. werken samen aan een pilot voor het verduurzamen van woningen met als doel deze zuiniger te maken en woonlasten te verlagen. De verenigbaarheid van de doelstellingen genoemd bij raamovereenkomst 4.2.2 zullen daarin onderzocht worden. Specifieke aandachtspunten daarbij zijn:

- Onder welke voorwaarden kan aan huurders gevraagd worden te betalen voor de verbeteringen aan hun woning in het kader van duurzaamheid. De Huurdersbond vindt het daarbij van belang invulling te geven aan het profijtbeginsel.
- De wijze waarop Woonstede tot een optimale investeringsbeslissing komt bij investeringen in energetische maatregelen.
- De toepasbaarheid van een woonlastenwaarborg.
- Indien uit de pilot blijkt dat de drie doelstellingen uit 4.2.2 niet verenigbaar blijken zullen de uitgangspunten voor verduurzaming heroverwogen worden.

---

<sup>20</sup> Uit de analyse van prestatieafspraken komt het beeld naar voren dat de investeringsbedragen op het terrein van de leefbaarheid binnen het budget gebaseerd op het genoemde bedrag per VHE blijven. Nauwelijks of niet in de prestatieafspraken wordt vermeld dat men dit budget heeft overschreden vanwege het feit dat dit toegestaan is als dit expliciet in de prestatieafspraken is opgenomen.

**Figuur 7.31 In hoeverre heeft de huurdersorganisatie invloed en inbreng gehad op de prestatieafspraken?**

	Gemeente			Corporatie			Huurders		
Zeer veel invloed		7%		4%		5%			
Veel invloed		43%		45%		49%			
Niet veel en niet weinig invloed		36%		42%		33%			
Weinig invloed		11%		7%		8%			
Zeer weinig invloed		3%		2%		5%			
Totaal		100%		100%		100%			

*Uit de casussen blijkt dat huurdersorganisaties het waarderen om als volwaardige partner aan tafel te zitten. Hun inhoudelijke inbreng was wisselend, ook omdat het wennen was om met beleidsmedewerkers niet alleen over deze onderwerpen te discussiëren, maar ook om tot een onderhandelingsakkoord te komen. Doordat de afspraken helder zijn verwoord kunnen huurdersorganisaties naar eigen zeggen corporatie en gemeente hierop beter aanspreken. Ook is de lijn met de gemeente korter geworden.*

## 7.5 Agendapunten op tafel

De prioriteit **betaalbaarheid en beschikbaarheid** was in de agenda's van de partijen het meest prominent aanwezig (zie Figuur 7.32). Zowel gemeenten, corporaties als huurdersorganisaties hechtten vooraf veel belang aan de bouw of aankoop goedkope woningen, het bepalen van huur voor nieuwe huurders en passendheid. Veel huurdersorganisaties noemden bovendien verhoging of verlaging van de huur voor zittende huurders als belangrijk agendapunt. Relatief weinig belang wordt binnen deze prioriteit gehecht aan verkoop (aan derde partij of zittende huurders) en aan activiteiten in het niet-DAEB-segment.

Daarnaast werd door alle partijen veel belang gehecht aan de prioriteit **energiezuinige voorraad**, met als belangrijkste agendapunt de labelstappen.

Op de prioriteit **urgente doelgroepen** waren voor gemeenten en corporaties vluchtelingen met een verblijfstatus een belangrijk agendapunt. Voor de huurdersorganisaties speelde dit iets minder. Het thema overige spoedzoekenden werd slechts vrij zelden door de partijen als belangrijk agendapunt ingebracht.

Aan de prioriteit **wonen en zorg** wordt door alle betrokken partijen wat minder belang gehecht dan de overige drie prioriteiten.

Naast de vier volkshuisvestelijke prioriteiten wordt door de huurders veel belang gehecht aan de **leefbaarheid**. De leefbaarheidsthema's 'veiligheid en overlast' en 'gemengde wijken' zijn door veel huurdersorganisaties als belangrijke input genoemd.

Figuur 7.32 Wat waren de belangrijkste agendapunten die uw organisatie als input heeft meegenomen?

atrive.		Gemeente	Corporatie	Huurders
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	Bepalen van de huur voor nieuwe huurders, passendheid	44%	59%	40%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	Bouw of aankoop van goedkope woningen	69%	57%	61%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	Verhoging/verlaging voor zittende huurders	22%	14%	39%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	Verkoop aan zittende huurders	10%	11%	7%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	Bouw of aankoop overige woningen	8%	10%	6%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	Sloop	16%	10%	16%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	Inkomensafhankelijke huurverhoging	7%	9%	23%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	Woningen overbrengen naar de niet-DAEB	6%	7%	18%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	Activiteiten van de corporatie in het niet-DAEB-segment	7%	6%	17%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	Verkoop van woningen aan een derde partij	10%	5%	6%
Energiezuinige voorraad	Labelstappen	57%	56%	44%
Energiezuinige voorraad	Groot onderhoud	20%	28%	38%
Energiezuinige voorraad	Opwekken van energie	14%	7%	24%
Leefbaarheid	Veiligheid en overlast	28%	32%	64%
Leefbaarheid	Gemengde wijken	28%	27%	53%
Leefbaarheid	Woonmaatschappelijk werk	12%	14%	13%
Leefbaarheid	Schone woonomgeving	12%	10%	23%
Leefbaarheid	Maatschappelijk vastgoed	4%	5%	7%
Urgente doelgroepen	Vluchtelingen met een verblijfstatus	52%	50%	31%
Urgente doelgroepen	Overige spoedzoekenden (bijvoorbeeld mantelzorgers)	12%	9%	5%
Wonen en zorg	Aanpassingen voor ouderen	15%	10%	23%
Wonen en zorg	Aanpassingen voor zorgbehoevenden	9%	10%	13%
Wonen en zorg	Bouw voor zorgbehoevenden	11%	8%	15%
Wonen en zorg	Bouw voor ouderen	19%	5%	24%

Het betreft hier een multipleresponsvraag waardoor percentages niet optellen tot 100%

Het is interessant om te bekijken in welke mate de input van de partijen terug is gekomen in de gemaakte afspraken. Daartoe hebben we dit enquêteresultaat vergeleken met de resultaten uit de database. Hieruit blijkt dat de onderwerpen die belangrijke input van de partijen waren, doorgaans ook de onderwerpen zijn, waarover concrete afspraken zijn gemaakt. In onderstaand kader zijn de onderwerpen waarover de meeste concrete afspraken zijn gemaakt, volgens de indeling van de database, samengevat.

Top 6 onderwerpen waarover concrete afspraken zijn gemaakt (in meer dan 60% van de prestatieafspraken concrete afspraken hierover). Zie paragraaf 6.6.

- Woningverbetering, Energetische woningverbetering
- Verkoop van huurwoningen
- Statushouders
- Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, stadsvernieuwing
- Nieuwbouw van woningen algemeen
- Huurprijsbeleid, te liberaliseren woningen





## 7.6 Wijze van bespreking

### Welke thema's/prioriteiten kwamen ter sprake?

In de besprekingen zijn over het algemeen alle belangrijke onderwerpen wel zo'n beetje aan bod gekomen. Dit geldt ook voor het onderwerp 'wonen met zorg en ouderenhuisvesting', waaraan door de drie partijen in veel gevallen wat minder belang wordt gehecht. Alleen de onderwerpen 'samenstelling van de wijk en niet-DAEB' en 'maatschappelijk vastgoed' kwamen minder vaak op tafel. Zie Figuur 7.33.

**Figuur 7.33 Welke onderwerpen zijn in het proces van het opstellen van de prestatieafspraken besproken?**

			
	Gemeente	Corporatie	Huurders
Ontwikkeling van de woningvoorraad	96%	97%	94%
Hoogte van de huur	81%	84%	67%
Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen	93%	96%	87%
Urgente doelgroepen	88%	83%	78%
Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	80%	76%	77%
Leefbaarheid en overlast	80%	79%	77%
Samenstelling van de wijk en niet-DAEB	40%	36%	42%
Maatschappelijk vastgoed	17%	23%	15%
Anders, namelijk	15%	13%	13%



Het betreft hier een multipleresponsvraag waardoor percentages niet optellen tot 100%

### In hoeverre en op welke wijze is financiële informatie van corporaties besproken?

Een instrument om de financiële mogelijkheden van de corporatie te duiden en hierover het gesprek te voeren is de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW). In de voorbereiding maken ruim de helft van de gemeenten (58%) en de huurdersorganisaties (52%) hier gebruik van. Slechts 28% van de corporaties geeft aan hiervan in de voorbereiding gebruik te maken. Zie Figuur 7.34. Dit houdt mogelijk verband met het feit dat veel corporaties vinden dat de gebruikte versie van dit instrument geen goede weergave gaf van hun financiële situatie. Inmiddels is een nieuwe versie van de IBW in ontwikkeling.



Bij de totstandkoming van de prestatieafspraken is regelmatig gebruikgemaakt van de IBW (Figuur 7.35). Dit wordt zo aangegeven door 34% van de corporaties, 49% van de gemeenten en 59% van de huurdersorganisaties. De IBW is blijkbaar vaak de opening van het gesprek geweest.

**Figuur 7.34 Heeft uw organisatie bij de voorbereiding gebruik gemaakt van deze indicatieve bestedingsruimte?**

			
	Gemeente	Corporatie	Huurders
Ja, van de indicatieve bestedingsruimte voor nieuwbouw	56%	27%	41%
Ja, van de indicatieve bestedingsruimte voor verbeteringen	43%	24%	41%
Ja, van de indicatieve bestedingsruimte voor huurmatiging	37%	20%	33%
Nee / weet ik niet	42%	72%	48%

Het betreft hier een multipleresponsvraag waardoor percentages niet optellen tot 100%

**Figuur 7.35** Is de indicatieve bestedingsruimte aan de orde gekomen bij de totstandkoming van de prestatieafspraken?

			
	Gemeente	Corporatie	Huurders
Ja, de indicatieve bestedingsruimte voor nieuwbouw	48%	31%	41%
Ja, de indicatieve bestedingsruimte voor verbeteringen	32%	24%	44%
Ja, de indicatieve bestedingsruimte voor huurmatiging	26%	21%	35%
Nee	51%	68%	41%

Het betreft hier een multipleresponsvraag waardoor percentages niet optellen tot 100%

Met of zonder IBW, in de meeste gevallen heeft de corporatie informatie gegeven over haar financiële afwegingen. Dit wordt door 61% van zowel de gemeenten als de huurdersorganisaties zo gemeld. Zie Figuur 7.36. Niet altijd waren de financiële afwegingen van de corporatie vervolgens ook onderwerp van gesprek. Van de gemeenten geeft 30% aan dat deze onderwerp van gesprek waren en van de huurdersorganisaties 28%.

**Figuur 7.36** In hoeverre heeft de corporatie tijdens het proces inzicht geboden in haar financiële afwegingen?

			
	Gemeente	Corporatie	Huurders
De corporatie heeft geen inzicht geboden in haar financiële afwegingen	16%	7%	16%
De corporatie heeft informatie gegeven over haar financiële afwegingen	61%	65%	61%
Deze financiële afwegingen waren onderwerp van gesprek	30%	35%	28%
Anders, namelijk	8%	15%	13%

Het betreft hier een multipleresponsvraag waardoor percentages niet optellen tot 100%

*Uit de casussen blijkt aangaande de financiële mogelijkheden de echte diepgang niet op tafel te komen. Afwegingen in het kader van het strategische voorraadbeleid worden niet altijd gedeeld. Met name bij regionaal werkende corporaties is het voor gemeenten lastig om de vinger achter de afwegingen te krijgen, ook als deze wel onderwerp van gesprek zijn. Een corporatie in een kleinere gemeente is van mening dat bij de gemeente er onvoldoende kennis is om de financiële afweging van de corporatie goed te kunnen beoordelen.*

*Een regionaal werkende corporatie: Wij maken zelf uit strategisch oogpunt de afweging om in andere gebieden (in nieuwbouw) te investeren omdat we dat belangrijker vinden.*

*Een kleinere gemeente: In de voorbereiding is ruim tijd besteed aan de financiële ruimte om te investeren van de corporatie, die een herstelperiode net achter de rug heeft, en is er enige ruimte gevonden. Bij het maken van de afspraken echter vindt de gemeente dat de beperkte financiële ruimte te makkelijk de wedervraag oproept 'wat kan de gemeente investeren', terwijl de inbreng van de corporatie vooral op het terrein van nieuwbouw en verduurzaming onvoldoende concreet wordt.*

Het komt ook voor dat de financiële situatie niet op tafel komt maar dat men er inhoudelijk goed uitkomt. Gemeente en huurders hebben in deze situaties er voldoende vertrouwen in dat de corporatie de juiste financiële afwegingen maakt.

Huurdersorganisatie in kleine gemeente: Corporatie gaat als rentmeester met het budget om, op een evenwichtige wijze.

Partijen geven aan in de volgende cyclus meer verdieping te verwachten in het gesprek over de financiële mogelijkheden van de corporatie. Gemeentelijke vertegenwoordigers willen hun kennis op dit punt bijspijkeren. Corporaties lijken veelal bereid hier transparant over te zijn. Zie verder paragraaf 7.6.

### Specifieke verdiepende gesprekssessies

De drie thema's waar het vaakst verdiepende gesprekken over zijn gevoerd zijn:

- Ontwikkeling van de voorraad
- Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen
- Urgente doelgroepen (zie Figuur 7.37).

Gemeenten geven minder vaak aan dat er op bepaalde thema's verdiepende gesprekken hebben plaatsgevonden (uitzondering: urgente doelgroepen). Huurdersorganisaties geven juist vaker aan dat er op bepaalde thema's verdiepende gesprekken hebben plaatsgevonden (met name wonen met zorg en leefbaarheid).

**Figuur 7.37 Op welke thema's hebben er specifieke verdiepende gesprekssessies plaatsgevonden?**

	Gemeente	Corporatie	Huurders
 Ontwikkeling van de woningvoorraad (nieuwbouw, sloop, verkoop etc.)	56%	71%	72%
Hoogte van de huur (Inkomensafhankelijke huurverhoging etc.)	35%	47%	52%
Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen (labelstappen etc.)	49%	60%	63%
Urgente doelgroepen (statushouders, mantelzorgers etc.)	51%	51%	49%
Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	33%	35%	49%
Leefbaarheid en overlast	23%	37%	49%
Samenstelling van de wijk en niet-DAEB (gemengde wijken etc.)	12%	16%	19%
Maatschappelijk vastgoed	1%	5%	7%
Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting	19%	19%	33%
Anders, namelijk	30%	29%	20%

Het betreft hier een multipleresponsvraag waardoor percentages niet optellen tot 100%

## 7.7 Beoordeling resultaat

### Meerwaarde prestatieafspraken

Vrijwel alle partijen zien een meerwaarde in het maken van prestatieafspraken, zo blijkt uit de casussen. Een enkele keer wordt deze niet gezien als partijen zelf al een proces om afspraken te maken hebben ingericht. De meerwaarde wordt ook gezien voor de volgende cyclus. Er worden, naast het scherp toegenomen aantal concrete afspraken, ook vaak procesafspraken gemaakt over bijvoorbeeld gezamenlijk onderzoek op bepaalde thema's. Terwijl nu nog de corporatie met het vastgoedbeleid een eigen vertrekpunt heeft, wordt verwacht dat in de volgende cyclus meer sprake zal zijn van een

gezamenlijk vertrekpunt. De verwachting is dat gezamenlijk onderzoek tot gedeelde resultaten en een gedeeld beeld zal leiden.

*Corporatie uit kleinere gemeente: De prestatieafspraken creëren duidelijkheid en partijen houden elkaar scherp. Er is een duidelijke inspanningsverplichting. Als het niet lukt moet dat worden uitgelegd.*

*Vertegenwoordiger kleinere gemeente: Wat ik erg positief vindt is dat we door de verplichte jaarlijkse sessies meer inzicht en begrip voor elkaar krijgen.*

Wel wordt een aanzienlijke tijdsinspanning ervaren om de prestatie afspraken te maken. Dit vergt met name veel van de huurdersorganisatie. Een enkele corporatie stelt de verplichte jaarlijkse sessie ter discussie en geeft de voorkeur aan meerjarige afspraken en ook een meerjarig bod.

### Verwerking van de verschillende belangen in de afspraken

Alle drie de partijen geven in grote meerderheid aan dat de verschillende belangen vrij evenwichtig zijn verwerkt in de uiteindelijke afspraken (zie Figuur 7.38). De huurdersorganisaties zijn hierin een fractie minder positief. Circa 9% van de huurdersorganisaties heeft de uiteindelijke afspraken als (zeer) onevenwichtig ervaren, tegenover 3% van de corporaties en 2% van de gemeenten.



**Figuur 7.38** In welke mate heeft u de verwerking van de verschillende belangen in de uiteindelijke prestatieafspraken als evenwichtig ervaren?

	Gemeente	Corporatie	Huurders
Zeer evenwichtig	9%	11%	9%
Evenwichtig	69%	62%	56%
Enigszins evenwichtig	17%	18%	25%
Enigszins onevenwichtig	4%	6%	1%
Onevenwichtig	1%	3%	6%
Zeer onevenwichtig	1%	0%	3%
Totaal	100%	100%	100%

### Onderwerpen die onvoldoende in de prestatieafspraken terugkomen

Vrijwel alle onderwerpen zijn volgens de corporaties voldoende in de uiteindelijke afspraken opgenomen. Zie Figuur 7.39. Huurdersorganisaties geven iets vaker aan dat bepaalde onderwerpen onvoldoende zijn opgenomen. Met name het onderwerp 'hoogte van de huur' valt daarbij op (37%), maar ook ziet 32% van de huurdersorganisaties de thema's 'wonen met zorg en ouderenhuisvesting' en 'leefbaarheid en overlast' onvoldoende terug. Verder vindt 29% van de huurdersorganisaties dat 'ontwikkeling van de woningvoorraad' beperkt in de afspraken is opgenomen. Behalve 'wonen met zorg en ouderenhuisvesting' zijn deze onderwerpen ook vaak genoemd als belangrijke punten die input waren van de huurdersorganisaties. Onder 'Anders, namelijk' is vaak aangegeven dat alle onderwerpen voldoende aan bod zijn gekomen.

**Figuur 7.39 Welke onderwerpen zijn uiteindelijk onvoldoende in de getekende prestatieafspraken opgenomen?**

			
	Gemeente	Corporatie	Huurders
Ontwikkeling van de woningvoorraad	22%	10%	29%
Hoogte van de huur	15%	7%	37%
Kwaliteit en duurzaamheid van de woningen	23%	9%	23%
Urgente doelgroepen	12%	8%	21%
Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	23%	15%	32%
Leefbaarheid en overlast	14%	14%	32%
Samenstelling van de wijk en niet-DAEB	19%	19%	24%
Maatschappelijk vastgoed	9%	12%	23%
Anders, namelijk	46%	55%	23%

Het betreft hier een multipleresponsvraag waardoor percentages niet optellen tot 100%

*Uit de casussen blijkt dat, als de afwegingen goed beargumenteerd op tafel zijn gekomen, partijen (gemeenten, huurdersorganisaties) zich er doorgaans in kunnen vinden dat niet al hun punten in de afspraken zijn opgenomen. Zij vinden het dan acceptabel dat soms andere keuzes gemaakt zijn. Terugkijkend op de cyclus van 2016 blijven bij huurdersorganisaties discussiepunten: het tempo van de verduurzaming (huurdersorganisaties willen soms sneller, soms minder snel), krapte aan goedkope en kleine woningen voor jongeren (ontwikkeling van de woningvoorraad), en zijn er zorgen over de verdringing van reguliere woningzoekenden als gevolg van de taakstelling voor statushouders. Bij de verduurzaming zijn de woonlasten voor de huurdersorganisaties een belangrijk aandachtspunt.*

*Huurdersorganisatie in kleinere gemeente: De woningen die nu gebouwd worden krijgen label B, terwijl de ambitie van de gemeente label A is. Niet te duurzaam is wenselijk, want anders wordt de huurprijs te hoog. Daarentegen worden NOM-woningen wel weer als aantrekkelijk gezien omdat in dit concept de woonlasten normaal gesproken niet toenemen.*

*In de casussen komt 'Wonen met zorg en ouderenhuisvesting' weinig naar voren als thema dat onvoldoende zou zijn opgenomen in de prestatieafspraken. Mogelijk komt dat doordat partijen de behoefte op dit thema nog niet altijd scherp hebben. In meerdere casussen is afgesproken om op dit thema gezamenlijk onderzoek naar de behoefte uit te voeren.*

### Ondertekening

Vrijwel alle gemeenten en corporaties geven aan de prestatieafspraken te hebben ondertekend. Het (deels) niet ondertekenen van de afspraken door deze partijen komt slechts sporadisch voor (Figuur 7.40). Van de huurdersorganisaties meldt 14% de afspraken niet, dan wel gedeeltelijk te hebben ondertekend.

**Figuur 7.40 Zijn de prestatieafspraken door uw organisatie geheel of gedeeltelijk ondertekend?**

			
	Gemeente	Corporatie	Huurders
Geheel ondertekend	96%	96%	87%
Gedeeltelijk ondertekend	2%	0%	3%
Niet ondertekend	2%	3%	11%
Totaal	100%	100%	100%

*Een in de casussen genoemde motivatie van huurdersorganisaties om niet te ondertekenen is dat de verantwoordelijkheid die dit met zich meebrengt als een te grote belasting ervaren wordt. Ook kan meespelen dat de huurdersorganisatie met het ondertekenen van de afspraken, in de woorden van een corporatievertegenwoordiger, ‘een van ons’ wordt, en daarmee het risico loopt zich van de eigen achterban te vervreemden.*

# Bijlage 1

---

## ONDERZOEKSMETHODIEK EN VERANTWOORDING

---

### B.1 Database

In deze bijlage staat aangegeven op welke wijze de data verzameld zijn en hoe afspraken zijn gecodeerd. Voor een groot deel komt de beschrijving overeen met de bijlagen uit de analyses van de prestatieafspraken uit 2014 en 2015.

#### **Dataverzameling**

Alle corporaties dienen samen met de gegevens voor de dPi de ondertekende prestatieafspraken op te sturen naar het ministerie van BZK. Het ministerie van BZK heeft alle ontvangen documenten over de periode 15 december 2015 tot 15 december 2016 aan Atrivé ter beschikking gesteld. Het betrof uiteindelijk 360 unieke documenten. Ongeveer 5 keer zo veel als in de vorige periode (1 augustus 2014 tot 15 december 2015).

#### **Multilaterale en bilaterale afspraken**

Voor het onderzoek zijn de gemaakte afspraken geclassificeerd op het niveau van één unieke gemeente, één unieke corporatie en een bepaald tijdvak. Dit houdt in dat een overeenkomst tussen drie gemeenten en één corporatie als drie prestatieafspraken geregistreerd is. Andersom geldt dat één overeenkomst gemaakt tussen drie corporaties en één gemeente ook als drie prestatieafspraken geregistreerd is. Deze unieke combinaties noemen we bilaterale afspraakrelaties. In totaal bevatten de 360 verzamelde documenten 613 bilaterale afspraakrelaties. Dit aantal bilaterale afspraken is af te leiden uit de partijen (gemeenten, corporaties) die in het document genoemd zijn. Het komt ook voor dat corporaties niet genoemd zijn maar wel de prestatieafspraken (in een separate brief aan de gemeente bijvoorbeeld) hebben ondertekend of dat er een separaat document is opgesteld. Dit betreft vooral categorale toegelaten instellingen met weinig bezit in de betreffende gemeente: Corporaties die zich in wonen met zorg of studentenhuisvesting specialiseren zoals Woonzorg Nederland, studentenhuisvesters. Deze ondertekeningen zijn niet meegeteld in de totale bilaterale afspraakrelaties en zijn niet gecodeerd.

Een belangrijke categorale instelling is Woonzorg Nederland; actief in 169 gemeenten met een woningbezit van totaal circa 28.000 eenheden, verspreid over het gehele land. In deze gemeenten heeft Woonzorg Nederland een bod uitgebracht. In 2016 heeft zij 133 prestatieovereenkomsten getekend. In veel gevallen hebben deze documenten betrekking op enkele tientallen woningen. Deze zijn derhalve vaak niet meegenomen in de analyse. In de database zijn uiteindelijk de afspraken met 10 gemeenten (waaronder Voorschoten en Amsterdam, waar Woonzorg Nederland het meeste bezit heeft) opgenomen. Het gaat hier om circa 22% van het bezit van Woonzorg Nederland. Er moet dus rekening gehouden worden dat door het ontbreken van veel van de afspraken

van Woonzorg Nederland (en andere categorale instellingen) in de database, dit enige vertekening geeft in de resultaten. Waar dit mogelijk van invloed is op de resultaten is dit in het rapport vermeld.

### **Nieuw gemaakte afspraken versus geldende afspraken**

In de praktijk zullen er meer geldende afspraken zijn dan voor dit onderzoek geïnventariseerd. Er zijn namelijk ook in het verleden prestatieafspraken opgesteld. Sommige daarvan zijn niet geüpdatet. Het gebeurt nu vaker dat er al in een eerder jaar meerjarige (kader)afspraken zijn gemaakt. Voor dit onderzoek is afgesproken dat we in dat geval alleen de jaarafspraken coderen en verwerken. Dit heeft tot gevolg dat niet alle geldende afspraken zijn genoteerd. Dat betekent dus dat 'geen afspraak' niet altijd betekent dat er geen afspraken over zijn, maar wel dat deze niet in de jaarafspraken terug te vinden zijn. Ook zijn mogelijk niet alle gemaakte afspraken opgestuurd met de dPi.

### **Verwerking van de afspraken**

Alle prestatieafspraken in de verzamelde 360 documenten zijn vervolgens gecodeerd en geregistreerd in een database. De registratie van de nieuwe prestatieafspraken vindt in principe op dezelfde wijze plaats als in de eerder uitgevoerde analyses. Voor de classificatie en registratie van de prestatieafspraken uit 2015 zijn vorig jaar een aantal thema's toegevoegd op basis van aandachtspunten die de nieuwe Woningwet met zich meebracht. Dit betrof bijvoorbeeld afspraken bestemd voor huurdersorganisaties en een aantal thema's die betrekking hebben op de rijksprioriteiten voor de volkshuisvesting. Voor de analyse van de prestatieafspraken uit 2016 hebben wij de wijze van verwerking uit 2015 als uitgangspunt genomen.

### **Wel of geen afspraak**

We richten de focus uitdrukkelijk op (bindende) prestatieafspraken. Daaronder worden verstaan teksten waaruit blijkt dat de corporatie, de gemeente en/of de huurdersorganisatie 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. Naast afspraken bestemd voor gemeenten en corporaties, benoemen we ook afspraken bestemd voor huurdersorganisaties.

Deze uitgangspunten betekenen dat beschouwingen over het rijksbeleid, veranderingen in de zorg of de lokale woningmarkt niet als afspraak worden genoteerd. Het zelfde geldt voor 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. 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 bestaat uit vier verschillende typen:

1. Benoemde intentie
2. Procesafpraak
3. Concrete afspraak – kwalitatief
4. Concrete afspraak – kwantitatief

### **Benoeming intentie**

Een afspraak wordt als ‘benoemde intentie’ gekarakteriseerd als er een handeling of toepassing wordt benoemd die niet concreet is gemaakt, of als het taalgebruik duidt op een inspanningsverplichting. Voorbeelden zijn:

“De corporaties dragen bij aan de huisvesting van inwoners met een lichamelijke, geestelijke of verstandelijke handicap” of “Gemeente spant zich in om de starterslening voort te kunnen zetten”.

### **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:

“De corporaties informeren de gemeente bij nieuwe verkoopvoornemens, maar in ieder geval jaarlijks voor 1 november”, “De corporaties zullen de effecten van hun woonruimteverdelingsysteem evalueren”, “De gemeente sluit aan bij ontwikkeling stadsregionaal convenant duurzaam bouwen (GPR-gebouw) en betreft corporaties bij het bepalen van het ambitieniveau”, “Corporatie neemt deel aan het door de gemeente op te richten platform Wonen Zorg Welzijn” of “Corporatie en gemeente stemmen najaar 2015 het nieuwbouwprogramma 2016-2020 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. We maken onderscheid tussen een kwantitatieve en kwalitatieve afspraak.

### **Concreet en kwalitatief**

Een concrete, kwalitatieve afspraak is wel gespecificeerd en in grote lijnen meetbaar, maar uit de afspraak valt niet direct af te leiden hoeveel woningen, huurders of andere mensen en/of objecten het gevolg ervan merken. Voorbeelden hiervan zijn:

“De corporatie gaat in 2016 complex X renoveren. Hierbij gaat zij een deel van de woningen toegankelijk maken voor 55-plussers”, “De gemeente stelt verhuiscoaches aan, die advies aan huurders kunnen geven over de financiële en organisatorische gevolgen van verhuizen naar een aangepaste woning of de eigen woning levensloopgeschikt maken” of “De gemeente continueert de komende vier jaar de Starterslening”.

### **Concreet en kwantitatief**

Uit een kwantitatieve afspraak is direct te herleiden hoeveel woningen, huurders of andere mensen en/of objecten het gevolg merken van de gemaakte afspraak. Voorbeelden zijn:

“De corporatie gaat in 2016 50 nieuwe woningen bouwen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens” of “De corporatie gaat volgend jaar 20 sociale huurwoningen van zonnepanelen voorzien”.

Het verschil met benoemde intenties is dat bij een concrete, kwalitatieve uitspraak duidelijk is dat de betreffende partij sowieso de afspraak gaat uitvoeren. Bij een benoemde intentie 'streeft men ernaar', of 'spant men zich in', wat betekent dat er veel meer voorbehoud zit aan de uitvoering van de afspraak. Echter, dit betekent niet dat bij woorden als 'streven naar' en 'spant men zich in' dit automatisch een benoemde intentie betreft. Soms is er sprake van afspraken zoals: "We streven ernaar om in 2017 20 woningen te verkopen. Door het concreet maken van aantallen, zijn deze afspraken kwantitatief concreet benoemd.

### **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 ervan uit dat uit de formulering is af te leiden dat het een concrete afspraak betreft. Afhankelijk van het onderwerp van de afspraak is de formulering toegedeeld naar de categorie concrete, kwantitatieve afspraak of concrete kwalitatieve afspraak.

#### **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 prestatieafspraken? Zo ja, is het onderwerp dan "ouderenhuisvesting", "slopen van woningen" of "nieuwbouw sociale huurwoningen"? Wij kwamen tot de conclusie dat dit geen prestatieafspraken 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 langetermijnprognose 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 in de analyse als concrete kwantitatieve afspraak beschouwd, maar in de database zijn deze afspraken met een aparte codering geregistreerd.

#### **Proces vastleggen afspraken in database**

Voor het coderen is een schema/codeboek opgesteld in Excel met een overzicht van alle codes. Deze vormde de basis. Net zoals bij de vorige onderzoeken is onderscheid gemaakt naar onderwerp; 7 hoofdgroepen met in

totaal 83 thema's (zie pagina 32 en 33). Voor elke bilaterale afspraak is een dergelijk schema ingevuld. Naast de codes per onderwerp en type afspraak zijn ook de naam van de betreffende gemeente, corporatie en code van het betreffende document ingevuld. 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.

### **Registratie in database**

Laatste stap is registratie van de codes in alle Excel-schema's in SPSS. In de database in SPSS wordt voor elke code een aparte kolom aangemaakt. Elke rij wordt gevormd door een bilaterale afspraak. Per kolom wordt met een 1 aangegeven of deze code voorkomt in het Excel-schema. Indien de code niet voorkomt wordt er een 0 ingevuld. Vervolgens als alles is ingevuld worden de variabelen samengevoegd tot analysevariabelen.

### **Reflectie op de indeling in (sub)thema's in de database**

Ook voor de indeling van de afspraken naar (sub)thema is gebruikgemaakt van de indeling in de eerdere evaluaties, zoals opgenomen in het schema/codeboek. Ter wille van de vergelijkbaarheid is het zaak om deze indeling van jaar op jaar zo veel mogelijk te handhaven. Om ook de actualiteit goed te kunnen weergeven zijn met de evaluatie in 2015 een aantal subthema's toegevoegd, dan wel aangepast.

Het resultaat is nog wel een indeling met zo nu en dan overlap en subthema's die zo breed zijn gedefinieerd dat er heel veel onder valt. De overlap vergroot de kans op interpretatieverschillen bij de codering van afspraken. Het voert in deze rapportage te ver om op elk subthema in te gaan. We raden wel aan om voorafgaand aan de volgende evaluatie de indeling in thema's en subthema's goed tegen het licht te houden. Een aantal van onze ervaringen geven we graag mee:

- **Algemeen:** de rubricering is sterk gericht op de te leveren prestaties door de corporatie. Naarmate er meer afspraken gemaakt worden over wederkerigheid, wat met voor de komende cycli niet ondenkbaar is, is het zaak om deze in de rubrieken ook scherp te kunnen weergeven. Bij bijvoorbeeld het thema nieuwbouw valt te denken aan de volgende toevoegingen:
  - Afspraken planprocedures
  - Afspraken beschikbaarheid bouwlocaties.
- **Indeling hoofdthema's:** de onderwerpen (subthema's) die betrekking hebben op wonen en zorg zijn nu verspreid over verschillende thema's. Het is overzichtelijker en makkelijker interpreteerbaar als deze worden gegroepeerd onder een nieuw hoofdthema 'wonen en zorg'.
- **Inspelen op de actualiteit:** denk hierbij aan afspraken over gasloos bouwen/renoveren, of aan bestemming inkomensafhankelijke huurverhoging en deze buiten de huursom houden.
- **Helderder indeling:** bijvoorbeeld subthema's die betrekking hebben op (lage) middeninkomens vervangen door: middeninkomens DAEB (ruimte benutten 10% lage middeninkomens en 10% overig) en middeninkomens niet-DAEB.

**Figuur B.1**      **Overzicht van de gehanteerde hoofd- en subthema's**

NrTh	Thema	Subth	Numr
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
		Inzicht en afstemming over vraag en aanbod ouderenhuisvesting*	109
Overige	199		
2	Nieuwbouw		
		Nieuwbouw van woningen algemeen	201
		Nieuwbouw van woningen tussen aftop.sgrens en lib.grens *	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
		Nieuwbouw van woningen tot 1e aftoppingsgrens *	210
		Toepassing nieuwe bouwmethoden betaalbare woningen *	211
Overige	299		
3	Gewenste ontwikkeling van de voorraad		
		Omvang doelgroep / kernvoorraad	301
		Verkoop van huurwoningen	302
		Sloop	304
		Aankoop van woningen **	305
		Verkoop van huurwoningen, uitgesplitst naar postcodegebied **	306
		Herbestemming kantoren, ander leegstaand vastgoed *	307
		Herstructurering, vervangende nieuwbouw *	308
Overige	399		
4	Betaalbaarheid en beschikbaarheid		
		Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	401
		Aanbiedingsafspraken, slaagkansen	402
		Huurprijsbeleid, te liberaliseren woningen	403
		Huurharmonisatie, verhoging huren bij mutatie (nieuwe huurders)	404
		Woonkostenbijdrage	405
		Huisuitzettingen/Schuldhelp	406
		Verkoop onder voorwaarden (Koopgarant, MGE)	407
		Startersleningen	408
		Passendheidstoets**	409
		Te liberaliseren woningen, uitgesplitst naar postcodegebied **	410
		Hoogte jaarlijkse huurverhoging *	411
		Preventief informeren bewustwording woonlasten *	412
Overige	499		

NrTh	Thema	Subth	Numm
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
		Toewijzing inkomensgroep € 34.911 - € 38.000 *	510
		Ouderen, nulredenwoningen, levensloopbestendige woningen	512
		Wonen met zorg, woonzorgcentrum, woonzorgzone	513
		Aanbod geclusterde woonvormen	514
		Sluiting/Afstoting/transformatie zorgvastgoed of verhuur als woningen	515
		Doorstroming, seniorenmakelaar, scheefwoners...	516
		Huisvesting overige urgente doelgroepen *	517
		Best practices wonen en zorg delen *	599
		Overige	
6	De kwaliteit en duurzaamheid van de voorraad		601
		Onderhoud	602
		Woningverbetering, Energetische woningverbetering	603
		Woningaanpassingen voor ouderen/zorgbehoevenden	604
		Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	605
		Beperkte huurstijging bij energieverbetering *	606
		Lokale energieopwekking	607
		Huurders betrekken bij plannen energiemaatregelen *	608
		Best practices energiebesparing delen *	609
		Voorlichting over duurzaamheid / energiebesparing richting bewoners	699
		Overige	
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
		Werkervaringsplekken, leerplekken, inhuur buurtbedrijven etc.	709
		Woonfraude, hennepsteelt	710
		Overige	799
		Garantstelling, borg, leningen	901
999	Overige		999

## B.2 Enquête

Naast de inhoud van de prestatieafspraken zijn ook de ervaringen van corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties met het proces om te komen tot prestatieafspraken onderzocht. Hiervoor is een enquête gehouden onder alle corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties in Nederland. Hiervoor zijn alle organisaties per e-mail benaderd met de vraag om een online vragenlijst in te vullen.

### Respons

In totaal zijn er 517 vragenlijsten ingevuld, door 441 unieke respondenten. Deze respondenten bestonden uit 153 gemeenten, 148 corporaties en 140 huurdersorganisaties. Wanneer we dit vergelijken met de aantallen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties in de database die afspraken hebben gemaakt, dan blijkt dat 50% van de gemeenten, 55% van de corporaties en 39% van de huurdersorganisaties aan de enquête hebben meegewerkt. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat deze drie groepen niet betrekking hebben op dezelfde gemaakte afspraken.

**Figuur B.2 Respons Enquête**

	aantal
Totaal aantal ingevulde vragenlijsten:	517
Door gemeenten ingevulde vragenlijsten:	162
Door corporaties ingevulde vragenlijsten:	205
Door huurdersorganisaties ingevulde vragenlijsten:	150
Aantal unieke gemeenten	153
Aantal unieke corporaties	148
Aantal unieke huurdersorganisaties	140
Aantal gemeenten met prestatieafspraken uit database	305
Aantal corporaties met prestatieafspraken uit database	270
Aantal huurdersorganisaties met prestatieafspraken uit database	355
Respons gemeenten met prestatieafspraken uit database	50%
Respons corporaties met prestatieafspraken uit database	55%
Respons huurdersorganisaties met prestatieafspraken uit database	39%

### (Non)responsanalyse

Om meer gevoel te krijgen van de respondenten in de enquête is er een (non)responsanalyse uitgevoerd. Hierbij is gekeken welke groepen corporaties en gemeenten aan de enquête hebben meegewerkt en welke groepen juist niet. Wanneer we kijken naar het woningbezit van corporaties dan valt op dat de allergrootste corporaties relatief het vaakste hebben meegedaan aan de enquête, maar de klasse daaronder juist het minst vaak.

**Figuur B.3 Respons corporaties naar totale woningbezit**

	non respons	respons	Totaal	non respons	respons	Totaal
< 5.000 woningen	131	89	220	60%	40%	100%
5.000 - 10.000 woningen	36	32	68	53%	47%	100%
10.000 - 25.000 woningen	23	20	43	53%	47%	100%
25.000 - 50.000 woningen	10	4	14	71%	29%	100%
>= 50.000 woningen	1	3	4	25%	75%	100%
Totaal	201	148	349	58%	42%	100%

Wat betreft de respons op de enquête is er een duidelijk verband zichtbaar naar bezit per gemeente (geteld in aantal bilaterale afspraakrelaties). Hoe meer bezit een corporaties heeft in een gemeente hoe vaker deze heeft meegedaan aan de enquête. Corporaties tot 500 woningen in een gemeente hebben nauwelijks de vragenlijst ingevuld.

**Figuur B.4 Respons corporaties in aantal bilaterale afspraakrelaties met gemeenten naar woningbezit per gemeente**

	non respons	respons	Totaal	non respons	respons	Totaal
< 100 woningen	752	3	755	100%	0%	100%
100 - 500 woningen	292	11	303	96%	4%	100%
500 - 1.000 woningen	106	29	135	79%	21%	100%
1.000 - 2.500 woningen	160	68	228	70%	30%	100%
2.500 - 5.000 woningen	84	48	132	64%	36%	100%
>= 5.000 woningen	74	44	118	63%	37%	100%
Totaal	1468	203	1671	88%	12%	100%

Wat betreft de respons van gemeenten naar provincie is er geen duidelijk patroon zichtbaar.

De gemeenten in Flevoland hebben het minste vaak aan de enquête deelgenomen (10%).

In Noord-Brabant hebben juist relatief veel gemeenten (47%) de vragenlijst ingevuld.

**Figuur B.5 Respons gemeenten naar provincie**

	non respons	respons	Totaal	non respons	respons	Totaal
Groningen	21	12	33	64%	36%	100%
Friesland	15	9	24	63%	38%	100%
Drenthe	5	2	7	71%	29%	100%
Overijssel	17	13	30	57%	43%	100%
Flevoland	9	1	10	90%	10%	100%
Gelderland	37	29	66	56%	44%	100%
Utrecht	21	8	29	72%	28%	100%
Noord-Holland	25	17	42	60%	40%	100%
Zuid-Holland	29	21	50	58%	42%	100%
Zeeland	10	5	15	67%	33%	100%
Noord-Brabant	31	28	59	53%	47%	100%
Limburg	17	8	25	68%	32%	100%
Totaal	237	153	390	61%	39%	100%

Naar landsdeel zijn de verschillen in respons van de gemeenten erg klein. In het noorden heeft men iets minder vaak meegewerkt aan de enquête, terwijl daar juist relatief veel afspraken zijn gemaakt.

**Figuur B.6 Respons gemeenten naar landsdeel**

	non respons	respons	Totaal	non respons	respons	Totaal
Noord	41	23	64	64%	36%	100%
Oost	63	43	106	59%	41%	100%
West	75	46	121	62%	38%	100%
Zuid	58	41	99	59%	41%	100%
Totaal	237	153	390	61%	39%	100%

De gemeenten met de minste inwoners hebben minder vaak de vragenlijst ingevuld, dan de grotere gemeenten.

**Figuur B.7 Respons gemeenten naar aantal inwoners**

	non respons	respons	Totaal	non respons	respons	Totaal
<20.000 inwoners	85	37	122	70%	30%	100%
20.000 - 50.000 inwoners	112	79	191	59%	41%	100%
50.000 - 100.000 inwoners	23	23	46	50%	50%	100%
100.000 - 250.000 inwoners	15	12	27	56%	44%	100%
>= 250.000 inwoners	2	2	4	50%	50%	100%
Totaal	237	153	390	61%	39%	100%

Naar omvang van de corporatiesector is er een verband zichtbaar. De respons van de gemeenten neemt toe met de omvang van de corporatiesector.

**Figuur B.8 Respons gemeenten naar aandeel corporatiebezit in de gemeente**

	non respons	respons	Totaal	non respons	respons	Totaal
<25%	134	79	213	63%	37%	100%
25% - 35%	88	59	147	60%	40%	100%
>= 35%	15	15	30	50%	50%	100%
Totaal	237	153	390	61%	39%	100%



### B.3 Verdiepende gesprekken

Op basis van de enquêteresultaten zijn thema's en/of processen geselecteerd die zich voor verdieping lenen. Per prioritair thema zijn een of meer aandachtspunten benoemd die in een 7-tal casussen aan de drie betrokken partijen zijn voorgelegd. In vrijwel elke casus is gesproken met de vertegenwoordigers van de gemeente, de huurdersorganisatie en één of meer corporaties.

In telefonische interviews met deze partijen is ingegaan op wat er is besproken, en op welke wijze informatie op tafel is gekomen (bijvoorbeeld de financiële mogelijkheden van de corporatie), hoe vervolgens de betrokkenen elkaars rol en inbreng hebben beoordeeld en hoe ze aankijken tegen het resultaat (inhoudelijk en procesmatig). Ook zijn suggesties van betrokkenen voor de volgende jaarcyclus meegenomen.

De geselecteerde casussen betreffen de documenten met prestatieafspraken in de gemeenten Almere, Hardenberg, Terneuzen, Roosendaal, Geertruidenberg, Appingedam en Wijk bij Duurstede. In de selectie is gekozen voor overwegend wat kleinere gemeenten, die deels ook tot de non-responsgroep van de enquête behoorden. Aldus is informatie opgehaald van partijen waarvan nog niet zoveel bekend is en die aanvullend is op de enquête. De casussen zijn gespreid over de landsdelen zijn uiteenlopend qua woningmarkt en qua type corporatie (lokaal- en regionaal werkgebied, uiteenlopende financiële situatie).

De resultaten van de verdiepende gesprekken zijn verwerkt in hoofdstuk 7, waarin beschreven is op welke wijze de bilaterale afspraken tot stand zijn gekomen.