

Analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties in 2013

**In opdracht van het Ministerie van BZK
november 2013**



ir. Cel R.M. Severijn

Bureau Severijn BV

**Lattropperstraat 74
7591 PK Denekamp
0541.350.827/06.13.788.492**



INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2
1 inleiding en opzet onderzoek	4
1.1 Inleiding.....	4
1.2 dossieranalyse	5
1.3 webenquête.....	7
1.4 interviews	7
2 Overeenkomsten in de lokale praktijk.....	9
2.1 aantal overeenkomsten.....	9
2.2 Looptijd van de overeenkomsten.....	10
2.3 Spreiding	11
3 Beoordeling verhoudingen, onderhandelingen en externe invloeden	13
3.1 Inleiding.....	13
3.2 samenwerken en onderhandelen	13
3.3 externe invloed	15
3.4 Handelen naar de gemeentelijke woonvisie.....	17
3.5 investeringsbereidheid	19
3.6 geen overeenkomst en geen onderhandelingen.....	23
3.7 onderhandelen in zes gemeenten	26
4 Aantallen en type afspraken in de overeenkomsten	31
4.1 De afspraken naar type	31
4.2 Gemaakte procesafspraken.....	32
4.3 Kwantitatieve prestatieafspraken, meetbaarheid en hardheid.....	33
4.4 Handhaving	35
5 Waar worden afspraken over gemaakt.....	37
5.1 Onderwerpen in de prestatieovereenkomsten.....	37
5.2 Thema: Slaagkansen op de woningmarkt	38
5.3 Thema verschillende doelgroepen.....	41



5.4	Thema woonlasten	43
5.5	Thema vergrijzing	44
5.6	Thema herstructurering.....	46
5.7	Thema verbeteren leefbaarheid	48
5.8	Thema duurzaamheid	50
5.9	Thema betrokkenheid bewoners	52
5.10	Thema bevordering eigen woningbezit	53
5.11	Thema Financiële aspecten	54
6	Samenvatting en conclusies	57

1 INLEIDING EN OPZET ONDERZOEK

1.1 INLEIDING

Het Rijksbeleid leunt sterk op (vertrouwen in) de lokale aanpak. Om die reden wordt al jaren sterk gehecht aan het tot stand komen van prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en corporaties. Samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties is immers van groot belang voor het realiseren van de lokale en regionale woonopgave. En met het afsluiten van prestatieovereenkomsten wordt die samenwerking geïnstitutionaliseerd en wordt het vrijblijvend karakter van de samenwerking verlaten. Het gaat daarbij niet alleen om het maken van afspraken over de uitvoering, maar ook om het gezamenlijk formuleren van ambities, het beleid afstemmen, acties formuleren en elkaar daar aan houden.

Met de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt de positie van de gemeente verstevigd. Waar de corporatie nu nog wordt geacht bij haar werkzaamheden het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid in acht te nemen, zal zij straks verplicht zijn om met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. In principe mondt dit uit in prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporatie. Voorwaarde daarbij is wel dat de gemeente beschikt over een vastgesteld volkshuisvestingsbeleid of over een overzicht van door de corporaties te verrichten activiteiten, afgestemd met andere gemeenten. Daarnaast zal een rijksbeleidskader worden opgesteld dat doorwerkt in de regionale en gemeentelijke woonvisies en in de prestatieafspraken. Dit kader biedt ook handvatten om afspraken tussen gemeenten en corporaties te kunnen beoordelen en zo nodig te kunnen bijsturen. Voor het maken van prestatieafspraken met de gemeente is het belangrijk dat de gemeente goed inzicht heeft in de mogelijkheden van de woningcorporatie. Hierdoor kan zij beoordelen of en in welke mate de woningcorporatie een bijdrage kan leveren aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in de gemeente geldt. Dit is nu nog niet altijd mogelijk. Om die reden zullen de mogelijkheden voor de gemeenten om die informatie via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) te verkrijgen bij borging van leningen worden verruimd.

Met de Herzieningswet verandert de relatie tussen gemeenten en woningcorporaties, dit zal ook zijn weerslag hebben op de prestatieafspraken tussen beide partijen. Sinds 2003 wordt periodiek een analyse van de prestatieovereenkomsten uitgevoerd. Deze analyse levert monitorinformatie op met betrekking tot de inspanningen op gemeentelijk en regionaal niveau. Die informatie is relevant als input voor rijksbeleid. In dit rapport wordt een beeld geschetst van de prestatieovereenkomsten, die van kracht zijn in het jaar 2013.

OPZET: DOSSIERANALYSE, WEBENQUETE, INTERVIEWS

Woningcorporaties zijn verplicht te melden of ze prestatieovereenkomsten hebben gesloten¹ en de inhoud van die overeenkomsten dient opgestuurd te worden naar de minister van BZK en het CFV. Vanaf 2003 is de analyse steeds gebaseerd op deze door de woningcorporaties ingezonden dossiers. Daarbij werd echter vastgesteld dat niet alle corporaties de prestatieovereenkomsten inzenden, en voorts dat niet alle door gemeenten en corporaties gemaakte prestatieafspraken ook in de overeenkomsten zijn opgenomen, omdat er ook aparte convenanten of contracten over specifieke thema's worden afgesloten waarbij veelal ook nog andere lokale partners zijn betrokken.

¹ BBSH, hoofdstuk 4, paragraaf 2, artikel 26, 2

In 2013 is er voor gekozen om een aanvullende websearch uit te voeren om een zo volledig mogelijk samenstel van overeenkomsten te verkrijgen.

Uit de overeenkomsten zelf kan uiteraard niet worden afgeleid hoe het totstandkomingproces verloopt, welke knelpunten zich tussen gemeenten en woningcorporaties voordoen, en hoe de partijen zelf de gemaakte afspraken waarderen.

In 2013 is opnieuw gewerkt met een onderzoekopzet, waarbij naast de analyse van de overeenkomsten ook een rechtstreekse bevraging van zowel gemeenten als corporaties via webenquêtes² plaatsvindt. Omdat beide methodieken (dossieranalyse en enquête) relevante informatie opleveren, maar er tevens ook overlap ontstaat, zijn de analysebestanden samengevoegd en dubbelingen verwijderd. In dit rapport wordt in volgende hoofdstukken steeds aangegeven op basis van welke bronnen uitspraken worden gedaan: alleen de dossieranalyse, alleen de webenquête, of het geïntegreerde bestand.

En tenslotte zijn, om te bezien in hoeverre de omvang van de gemeente invloed heeft op de onderhandelingen en het onderhandelingsresultaat, interviews afgenomen met sleutelpersonen uit kleine, middelgrote en grote gemeenten.

INHOUDELIJKE THEMA'S EN ONDERWERPEN

De volgende inhoudelijke thema's en onderwerpen zijn meegenomen in dit onderzoek:

- o slaagkansen: kernvoorraad, nieuwbouwproductie, middeninkomens
- o specifieke doelgroepen: starters, studenten, gehandicapten, dak- en thuislozen, statushouders, Europese arbeidsmigranten)
- o wonen en zorg: huisvesting ouderen, levensloopbestendig bouwen
- o woonlasten: huurprijsbeleid, woonruimteverdelingbeleid
- o herstructurering: algemeen herstructureringsbeleid, sloop, woningverbetering, vervangende nieuwbouw, afstemming nieuwbouw en verbetering
- o bevorderen eigen woningbezit: nieuwbouw goedkope koop, verkoopbeleid, tussenvormen tussen huur en koop
- o leefbaarheid: gedifferentieerde woonmilieus, gebiedsgerichte aanpak, wijkcentra, sociale leefbaarheid en veiligheid, buurtactiviteiten
- o duurzaamheid: duurzaam bouwen en verbeteren, energiezuinig bouwen, energiezuinig verbeteren, energieopwekking
- o zeggenschap: bewonersparticipatie, interactieve beleidsvorming, particulier opdrachtgeverschap
- o financiën: verdeling van de kosten, grondprijsbeleid

1.2 DOSSIERANALYSE

De dossieranalyse strekt zich uit over alle door de corporaties aan BZK toegezonden prestatieovereenkomsten, aangevuld met overeenkomsten die via een uitgebreide websearch gevonden werden.

Van een **bilaterale** prestatieovereenkomst wordt gesproken als er sprake is van een verbintenis tussen één gemeente en één corporatie. Bij **multilaterale** overeenkomsten zijn meer gemeenten

² De webenquêtes en de samenstelling van het geïntegreerde bestand zijn in opdracht van Bureau Severijn uitgevoerd door I&O Research BV (Frank ten Doesschot en Jon Severijn) Zuiderval 70, Postbus 563, 7500 AN Enschede, tel. (053) 48.25.000

of corporaties betrokken. Multilaterale overeenkomsten zijn in de analyse uitgesplitst in verschillende overeenkomsten tussen individuele corporaties en individuele bezitsgemeenten.

Per overeenkomst zijn de volgende elementen geïnventariseerd:

- o algemene procesafspraken: zijn in de overeenkomst afspraken opgenomen met betrekking tot het overleg tussen partijen, de monitoring van de afspraken, hoe af te rekenen, en hoe te handelen bij geschillen,
- o looptijd van de overeenkomst: start- en eindjaar van de overeenkomst,
- o aantal partijen: gaat het om een bilaterale overeenkomst tussen één corporatie en één gemeente, of gaat het om een multilaterale overeenkomst,
- o thema /onderwerp: over welke onderwerpen zijn in de prestatieovereenkomst afspraken gemaakt (zie opsomming in de vorige paragraaf).

Om een indicatie te kunnen geven van de 'hardheid' van de afspraken is per inhoudelijk onderwerp in de overeenkomsten vervolgens beoordeeld:

- o welk type afspraak betreft het: procesafpraak, uitspraak, intentieafpraak, handelingsafpraak, garantieafpraak of transactieafpraak,
- o is de afspraak kwantitatief of kwalitatief van aard.

Op de aldus opgebouwde database zijn vervolgens analyses uitgevoerd om op landelijk en regionaal niveau uitspraken te kunnen doen.

DE AFSPRAKEN IN DE OVEREENKOMSTEN GETYPEERD

Afspraken kunnen verschillen van karakter, samenhangend met de bedoeling van de afspraak. De afspraken zijn naar zes typen ingedeeld³:

- o Procesafspraken zijn bedoeld om te ordenen en te regelen en structureren de manier van samenwerken. Overleg, planning, monitoring en evaluatie zijn de meest voorkomende activiteiten die hieronder vallen;
- o Uitspraken zijn beschrijvend van karakter. Er worden uitgangspunten vastgelegd, posities omschreven, stellingen betrokken, overeenstemming wordt bevestigd, etc. De uitspraken geven aan op welke veronderstellingen de afspraken zijn gebaseerd;
- o Intentieafspraken leggen de doelstelling(en) vast van eventueel handelen. Er bestaat nog onzekerheid over de realisatie, maar de wenselijkheid hiervan wordt door alle partijen gedeeld;
- o Handelingsafspraken zijn bedoeld om activiteiten te plannen en af te stemmen. Het gaat om het uitvoeren van handelingen of de planning om bedoelde handelingen te gaan uitvoeren;
- o Garantieafspraken zijn bedoeld om waarborgen te bieden. De afspraak die wordt gemaakt zal in principe te allen tijde worden nagekomen;
- o Transactieafspraken leggen het ruilen of handelen tussen de gemeente en woningcorporaties vast. Om een doelstelling te realiseren wordt vastgelegd wat de respectievelijke bijdrage van de partijen zal zijn om dit te realiseren.

Welk type afspraak voor een bepaald onderwerp wordt gekozen kan samenhangen met de aard van het onderwerp, de verantwoordelijkheden en taken van de partijen op het betreffende onderwerp, en het moment in de beleidscyclus.

³ Aangesloten is bij de terminologie uit de handreiking "Samen meer presteren" van VNG en Aedes.

1.3 WEBENQUETE

Corporaties en gemeenten maken in verschillende verbanden afspraken. Zo wordt bijvoorbeeld de woonruimteverdeling vaak geregeld in een regionaal of lokaal convenant, los van andere prestatieovereenkomsten. Afspraken over het aanpakken van een wijk krijgen gestalte in een contract tussen de gemeente en de in de betreffende wijk werkzame partijen. Daartoe behoren corporaties, maar vaak ook andere partners als ontwikkelaars en aanbieders van zorg en welzijn. En afspraken over het beheer van de woonomgeving worden veelal gemaakt in wijkteams en komen ook lang niet altijd in de prestatieovereenkomst herkenbaar terug.

Om een zo compleet mogelijk beeld te verkrijgen van de geformaliseerde afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties is in 2013 (in de eerste drie weken van april) opnieuw een enquête gehouden onder alle gemeenten en woningcorporaties. De portefeuillehouders van alle Nederlandse gemeenten en de directeur bestuurders van alle woningcorporaties zijn aangeschreven om deel te nemen aan een webenquête. In deze webenquête zijn volgens dezelfde lijnen als in de dossieranalyse vragen gesteld over de aanwezigheid en inhoud van een prestatieovereenkomst of anderszins geformaliseerde afspraken. Afwijkend ten opzichte van de dossieranalyse is niet gevraagd om per inhoudelijk onderwerp het type afspraak te duiden. In plaats daarvan is per inhoudelijk onderwerp gevraagd of de afspraak naar mening van de respondent meetbaar is gemaakt, en of de 'hardheid' van de afspraak met een rapportcijfer kan worden beoordeeld.

Daarnaast zijn aanvullende vragen gesteld over de verstandhouding tussen gemeente en corporatie, het proces van het tot stand komen van de prestatieovereenkomst, en de invloed van externe omstandigheden op de onderhandelingen. De gemeenten werd gevraagd deze vragen te beantwoorden voor alle woningcorporaties met meer dan 100 woningen binnen de gemeentegrenzen. De woningcorporaties werd gevraagd te antwoorden voor alle gemeenten waar zij meer dan 100 woningen bezitten.

In totaal hebben 105 van de 404 gemeenten (26 procent) en 168 van de 369 woningcorporaties (46 procent) deelgenomen (minimaal 1 vragenlijst volledig ingevuld). Tezamen leveren zij informatie over 53% van alle mogelijke combinaties van gemeenten en corporaties. In 2010 was dat 39%.

1.4 INTERVIEWS

Leiden een verschil in omvang van de gemeente en andere woningmarktomsandigheden ook tot andere verhoudingen tussen woningcorporaties en gemeenten of tot andere afspraken? Welke knelpunten doen zich daarbij voor? Hoe reageren de verschillende partijen op de externe ontwikkelingen, welke gevolgen heeft dat voor de investeringsbereidheid? Om een antwoord te kunnen geven op deze vraag zijn interviews afgenomen bij sleutelpersonen in een zestal gemeenten die in omvang sterk verschillen, en over duidelijke verschillen in woningmarktkenmerken beschikken. Geselecteerd zijn Uitgeest en Vlagtwedde (klein), Almelo en Spijkenisse (middelgroot), en Amersfoort en Amsterdam (groot). In paragraaf 3.6 zijn de belangrijkste bevindingen uit die interviews opgenomen, bijlage 1 bevat de per grootteklasse samengevatte interviewresultaten.



2 OVEREENKOMSTEN : AANTALLEN, LOOPTIJDEN EN SPREIDING

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het aantal in de analyse opgenomen overeenkomsten (naar gegevensbron) en de looptijd van die overeenkomsten. Daarnaast wordt ingegaan op de spreiding van de overeenkomsten: over provincies, over de woningcorporaties naar grootteklasse en over gemeenten naar type (G4, G27 en overige). In bijlage 1 wordt dieper op deze aspecten ingegaan.

2.1 AANTAL OVEREENKOMSTEN

THEORETISCH AANTAL MOGELIJKE OVEREENKOMSTEN

Theoretisch kunnen er in Nederland in 2013 maximaal 1.777 prestatieovereenkomsten zijn, als alle woningcorporaties met alle gemeenten waar zij bezit hebben een overeenkomst zouden afsluiten. Dat zou echter impliceren dat woningcorporaties ook wanneer zij slechts één woning in een gemeente bezitten een prestatieovereenkomst zouden moeten afsluiten. In de analyse gaan we er in aansluiting op de MG 2002-18 vanuit, dat er sprake dient te zijn van lokale binding in die gemeenten waar de corporatie 100 of meer huurwoningen bezit. In die gevallen ligt de aanwezigheid van een prestatieovereenkomst voor de hand. Als alle woningcorporaties een prestatieovereenkomst zouden afsluiten met gemeenten waar zij meer dan 100 woningen in bezit hebben (ruim 99% van de totale sociale huurwoningvoorraad), dan zouden er in theorie 1.024 overeenkomsten kunnen zijn.

DOSSIERONDERZOEK

Onderstaand wordt, om aansluiting te behouden bij eerdere analyses, kort afzonderlijk ingegaan op de landelijke aanwezigheid van prestatieovereenkomsten in de beschikbare dossiers. In dit verband wordt onder een bilaterale overeenkomst een verbintenis tussen één gemeente en één corporatie verstaan. Multilaterale overeenkomsten, die door meer gemeenten en/of corporaties worden aangegaan, zijn uitgesplitst in verschillende overeenkomsten tussen individuele corporaties en individuele bezitgemeenten. Eén document kan in de analyse dus als meer overeenkomsten gelden. In bijlage 1 zijn de resulterende kwantitatieve gegevens opgenomen.

In 2013 zijn 424 overeenkomsten geïnventariseerd, waarbij de in de overeenkomst betrokken woningcorporatie meer dan 100 woningen in de gemeente bezit. In 2010 waren dat er 342. Daarbij moet echter in aanmerking worden genomen dat nu overeenkomsten via de websearch zijn gevonden, die in de toegezonden dossiers niet werden aangetroffen. Bij de 424 overeenkomsten zijn 255 corporaties en 199 gemeenten betrokken. De overeenkomsten hebben betrekking op 1.664.000 huurwoningen (67% van het totale corporatiebezit).

WEBENQUETE

De enquête heeft via de ingevulde vragenlijsten informatie opgeleverd over 544 unieke combinaties van woningcorporaties en gemeenten. Daarnaast zijn 74 vragenlijsten meer keren

opgenomen omdat deze betrekking hebben op een multilaterale overeenkomst en hiervan geen aparte vragenlijst hoefde te worden ingevuld. Daardoor geeft de enquête informatie over 618 unieke combinaties. Dat is 60 procent van alle 1.024 mogelijke combinaties in Nederland⁴, waar de corporatie 100 of meer huurwoningen in de gemeente bezit.

In 2013 is er binnen de respons in 368 gevallen sprake van een (multilaterale of bilaterale) overeenkomst. Dat is iets meer dan in 2010 toen 346 overeenkomsten zijn gemeld in de enquête. Vertaald naar alle 1.024 mogelijke overeenkomsten is het scoringspercentage 36 procent (2010: 33 procent).

INTEGRATIE BRONNEN

Omdat beide methodieken (dossieronderzoek en enquête) veel relevante informatie opleveren, maar er tevens ook overlap ontstaat, zijn de bestanden samengevoegd en dubbelingen verwijderd. Daarbij was de harde informatie uit het dossieronderzoek leidend, gevolgd door de webenquête onder gemeenten en tenslotte de webenquête onder woningcorporaties. Voorwaarde was bovendien dat het woningbezit van de corporatie in de betreffende gemeente 100 of meer woningen omvatte.

In dit rapport wordt in volgende hoofdstukken steeds aangegeven op basis van welke bronnen uitspraken zijn gedaan: alleen dossieranalyse, alleen de webenquête, of het geïntegreerde bestand. Het geïntegreerde bestand bevat informatie over 730 combinaties van gemeenten en corporaties, oftewel 71 procent van alle mogelijke combinaties, waar de corporatie 100 of meer huurwoningen in de gemeente bezit. In 523 gevallen was sprake van een multilaterale of bilaterale overeenkomst. Vertaald naar alle 1.024 mogelijke combinaties komt het scoringspercentage daarmee uit op 51 procent. Daarnaast zijn er 30 combinaties (3 procent van totaal) waar weliswaar geen volwaardige prestatieovereenkomst is maar wel formeel bekrachtigde afspraken op deelonderwerpen zijn gemaakt. En er zijn 56 combinaties (5 procent van totaal) waar wel onderhandelingen zijn gevoerd tussen gemeente en woningcorporatie over het tot stand brengen van een prestatieovereenkomst maar waar dat (nog) niet heeft geleid tot een overeenkomst.

Bij de 523 overeenkomsten in 2013 zijn 269 gemeenten en 286 woningcorporaties betrokken. De geanalyseerde overeenkomsten hebben betrekking op 1.857.000 woningen (2010 = 1.782.000), oftewel 78 procent van de sociale huurwoningvoorraad.

2.2 LOOPTIJD VAN DE OVEREENKOMSTEN

Circa 85% van de in 2013 geldende overeenkomsten is in 2010 of later tot stand gekomen. In de dossierstudie zijn relatief meer overeenkomsten uit eerdere jaren aangetroffen dan in de webenquête. De webenquête levert relatief meer informatie over de overeenkomsten die in 2013 zijn gestart. Deze "jonge" dossiers zijn nog niet door de corporaties ingezonden en zijn ook in de websearch vaak nog niet beschikbaar. In de analyse zijn 31 nieuwe overeenkomsten meegenomen die in 2013 (tot en met juni) zijn afgesloten.

Volgens de dossieranalyse is 12% (dossierstudie) van de overeenkomsten nog maximaal tot het einde van het jaar geldend. Volgens de enquête gaat het om bijna 25% van de overeenkomsten (5% + 20%).

⁴ In 2010 leverde het onderzoek informatie over 516 combinaties, oftewel 49 procent van alle mogelijke (1.055) combinaties.

Opvallend is overigens dat in de enquête duidelijk minder overeenkomsten voorkomen die doorlopen tot 2020 of later. In de dossierstudie komen ook veel overeenkomsten voor die zijn afgesloten voor onbepaalde tijd.

De overeenkomsten hebben in verreweg de meeste gevallen een looptijd van vier of vijf jaar. Uit de dossieranalyse komt overigens wel naar voren dat bij veel overeenkomsten die een langere looptijd kennen, jaarlijks nieuwe werkafspraken worden gemaakt naar aanleiding van een tussenevaluatie. Die periodieke vernieuwing wordt door partijen gewenst geacht vanwege de veranderende omstandigheden.

2.3 SPREIDING

In de analyse treffen we steeds vaker regionale prestatieovereenkomsten aan, vaak met een aanvullende lokale invulling. Dit geldt bijvoorbeeld in de regio's Haaglanden, Drechtsteden, stadsregio Rotterdam, Westerkwartier (gemeenten Leek, Grootegast, Marum, Zuidhorn), Eemsdelta (Delfzijl, Appingedam, Loppersum en Eemsmond) en stadsregio Amsterdam. Gelet op de berichten op de diverse websites is dit een ontwikkeling die zich door lijkt te gaan zetten.

Provincies

In de bijlage zijn de aantallen overeenkomsten per provincie afgezet tegen het aantal mogelijke overeenkomsten (uitgaand van een bezit groter dan 100 woningen). Daaruit blijkt dat in de provincie Zuid-Holland in absolute en relatieve zin de meeste overeenkomsten van toepassing zijn (68%). Dit komt met name door het grote aantal multilaterale overeenkomsten die in regionaal verband zijn afgesloten in Haaglanden, Drechtsteden en stadsregio Rotterdam. De provincie Flevoland sluit de rij met slechts 4 overeenkomsten, oftewel 27 procent (in 2010 slechts 2).

Van alle overeenkomsten is 71 procent een multilaterale en 29 procent een bilaterale overeenkomst. In Groningen, Drenthe en Utrecht zijn bijna alle overeenkomsten multilateraal. Flevoland kent alleen bilaterale overeenkomsten en daarnaast heeft Zeeland een opvallend groot aandeel bilaterale overeenkomsten.

Bezitsgemeenten

De verschillen per provincie kunnen te maken hebben met het al dan niet actief stimuleren van woonbeleid en het tot stand brengen van prestatieovereenkomsten door de provincies. Het scoringspercentage wordt echter ook sterk beïnvloed door woningcorporaties die hun bezit sterk verspreid over regio's of sterk verspreid over het land hebben liggen. In de bijlage is een tabel opgenomen waarin de aanwezigheid van prestatieovereenkomsten is weergegeven voor de woningcorporaties die in meer dan 15 gemeenten woningen bezitten. Die veertien woningcorporaties hebben samen in totaal in 773 gemeenten woningbezit, maar in 436 van die gemeenten is dat bezit kleiner dan 100 woningen. In 337 gemeenten is het bezit meer dan 100 woningen.

Gemiddeld wordt door de veertien corporaties een scoringspercentage van 25 procent gehaald binnen de gemeenten waar zij meer dan 100 woningen in bezit hebben. Dat is duidelijk lager dan het gemiddelde scoringspercentage in Nederland (51 procent).

Kijken we echter naar het aantal woningen dat in de overeenkomsten betrokken is, ten opzichte van woningvoorraad van deze corporaties in de gemeenten, dan bedraagt het scoringspercentage 65 procent. Dit komt met name door de kwantitatieve invloed van de overeenkomsten van Vestia

en Ymere. De conclusie lijkt gerechtvaardigd dat de veertien corporaties in de gemeenten waar zij een relatief klein bezit hebben weinig afspraken maken, maar zich concentreren op de gemeenten waar zij veel woningen bezitten.

Bezitsomvang

Maken grote woningcorporaties met doorgaans meer mogelijkheden voor een professioneel beleidsapparaat ook meer prestatieovereenkomsten dan kleinere corporaties?

In de analyse is gekeken naar het scoringspercentage naar omvang van de woningcorporatie. Daaruit komt naar voren dat het scoringspercentage met 38% veruit het laagst ligt bij de grootste corporaties (meer dan 20.000 woningen) en met 61% het hoogst bij de corporaties met een omvang van 10.000 tot 20.000 woningen. Die laatste groep is gemiddeld in ruim vijf gemeenten actief, de grootste corporaties in gemiddeld bijna vijftien gemeenten. De kleinste corporaties (woningbezit kleiner dan 1.000 woningen) hebben een scoringspercentage van 53%, iets boven het landelijk gemiddelde.

Er zijn 22 woningcorporaties met meer dan 20.000 woningen. Gezamenlijk hebben zij ruim 870.000 woningen in bezit over 680 gemeenten, samen 35% van de sociale huurwoningvoorraad. In 328 bezitsgemeenten hebben deze corporaties meer dan 100 woningen in bezit. In de 124 bezitsgemeenten waar een overeenkomst geldend is, bezitten deze corporaties samen 743.000 woningen. Gezamenlijk hebben de grootste woningcorporaties een scoringspercentage van 38 procent. Dat is benedengemiddeld (landelijk 51%). Als echter het aantal woningen erbij wordt betrokken dat onderdeel uitmaakt van de overeenkomst, dan bedraagt het scoringspercentage liefst 85 procent.

De conclusie mag dan ook luiden dat de groep grootste woningcorporaties de mogelijkheden tot het afsluiten van overeenkomsten maar ten dele benut, maar tegelijkertijd wel het grootste deel van haar woningbestand in de overeenkomsten heeft betrokken.

G4, G27 en overige gemeenten

In de analyse is een uitsplitsing gemaakt van het aantal overeenkomsten en het scoringspercentage naar type gemeente. In de vier grote steden (G4) is het scoringspercentage zeer hoog. Van de 46 mogelijke overeenkomsten zijn er 40 daadwerkelijk afgesloten, oftewel een scoringspercentage van 87 procent. In de middelgrote steden is het scoringspercentage gestegen naar 58 procent (2010, 53 procent) en in de overige gemeenten zit het scoringspercentage net onder de 50 procent.

De 40 prestatieovereenkomsten in de G4 zijn allemaal multilateraal (soms wel met bilaterale aanvullingen). Blijkbaar vraagt de complexe stedelijke problematiek om een onderlinge afstemming, waarbij met meer in het gebied betrokken corporaties tegelijkertijd afspraken worden gemaakt.

In 2013 zijn in de gemeenten uit de G27 in totaal 89 overeenkomsten geldend, eveneens voor het overgrote deel multilateraal.

Wanneer het aantal en het soort afspraken van de G4 en de G27 wordt vergeleken met die van de overige gemeenten, kan worden waargenomen dat de overige gemeenten duidelijk meer bilaterale overeenkomsten afsluiten. In kleinere gemeenten is het aantal daar werkzame corporaties doorgaans beperkter, de kans op een bilaterale overeenkomst neemt daardoor toe. In gemeenten met slechts één woningcorporatie (en zonder regionale afspraken) is een overeenkomst automatisch bilateraal.

3 BEOORDELING VERHOUDINGEN, ONDERHANDELINGEN EN EXTERNE INVLOEDEN

3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de respons uit de webenquête onder gemeenten en woningcorporaties ingegaan op de onderlinge verhoudingen, de mate waarin corporaties bijdragen aan het lokaal woonbeleid, en het effect van wijzigende externe omstandigheden op het onderhandelingsproces. Daarbij is het wel belangrijk om in het achterhoofd te houden dat een belangrijk deel van de prestatieafspraken al is gemaakt voordat een aantal van die externe omstandigheden zich voordeden (bijvoorbeeld de saneringsheffing, verhuurderheffing, en de nieuwe verhoudingen volgens het regeerakkoord).

Waar mogelijk worden de resultaten van de analyse van 2013 met de nulmeting uit 2010n vergeleken. Verder wordt in dit hoofdstuk ingezoomd op de mogelijke invloed van de grootte van gemeenten op de verhoudingen tussen partijen, en op de inhoudelijke vormgeving van prestatieovereenkomsten. Daartoe zijn interviews afgenomen met sleutelpersonen (wethouders en corporatiedirecteuren) in zes gemeenten: twee klein, twee middelgroot en twee groot.

3.2 SAMENWERKEN EN ONDERHANDELEN

Verhoudingen tussen gemeenten en woningcorporaties zijn over het algemeen goed

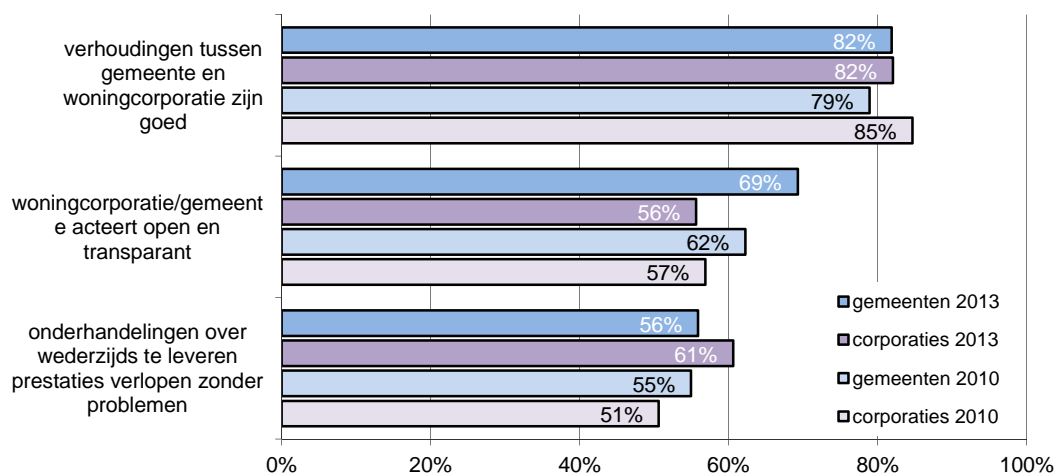
Aan de gemeenten en de woningcorporaties is een aantal stellingen voorgelegd over de onderlinge samenwerking.

Gemeenten en corporaties hebben in 2013 hetzelfde oordeel over de onderlinge verhoudingen (figuur 3.1). Voor viervijfde (82 procent) van de contacten geldt dat gemeenten en corporaties het (zeer) eens zijn met de stelling dat de verhoudingen tussen gemeente en woningcorporatie goed zijn. In 2010 liepen de meningen hierover licht uiteen, met iets meer instemming door corporaties dan door gemeenten.

Gemeenten zijn vaker van mening dat corporaties transparant opereren dan omgekeerd. Bij tweederde (69 procent) van de contacten onderschrijven gemeenten in 2013 de betreffende stelling, tegen ruim de helft (56 procent) van de woningcorporaties. Ten opzichte van 2010 is het oordeel van gemeenten positiever geworden en is dat van corporaties gelijk gebleven.

Wanneer gemeenten en corporaties onderhandelen over de wederzijds te leveren prestaties zijn gemeenten van mening dat in ruim de helft van de gevallen (56 procent) de onderhandelingen zonder problemen verlopen. Corporaties zijn (met 61 procent) iets positiever. In 2010 waren gemeenten juist iets positiever.

Figuur 3.1 Stellingen over samenwerking tussen gemeente en woningcorporatie, aandeel (zeer) mee eens (o.b.v. enquête 2010).



--- maar dat wil niet zeggen dat er helemaal geen problemen zijn

Want 6% van de gemeenten (was 7%) en 2% van de corporaties (was 6%) geeft aan het (zeer) oneens te zijn met de stelling, dat de onderlinge verhoudingen goed te noemen zijn. Terwijl 9% van de gemeenten vindt dat de corporatie niet open en transparant opereert (was 10%), is 11% van de corporaties (was 19%) de mening toegedaan dat die openheid en transparantie juist bij de gemeente ontbreekt. Verder blijkt dat 18% van de gemeenten (was 19%) en 16% van de corporaties (was 24%) problemen ervaart bij de onderhandelingen over de wederzijds te leveren prestaties. Afgezet tegen de resultaten van de meting in 2010 is er sprake van afname van problemen. Concluderend: er is sprake van een lichte verbetering van de verhoudingen tussen gemeenten en woningcorporaties.

Dat de verhoudingen niet altijd goed zijn wordt onderstaand geïllustreerd met enkele door de gemeenten en de corporaties geplaatste kanttekeningen in de webenquête, waarbij vooral het grote aantal opmerkingen door de corporaties opvalt:

Gemeenten over de samenwerking

- "De stichting richt zich qua nieuwbouw enkel op seniorenhuisvesting in de grotere kernen. Als gemeente hechten wij ook belang aan goede huisvesting van alle doelgroepen, met name starters op de woningmarkt."
- "De verhoudingen zijn de laatste jaren wel verbeterd, maar het gezamenlijk belang wordt wel sterk in eigen voordeel uitgelegd. Op ambtelijk niveau is het besef voor verdergaande samenwerking meer aanwezig."
- "De corporatie is vooral een zorginstantie met verzorgingstehuizen en aanleunwoningen. Geheel niet transparant."
- "Samenwerking verloopt zeer stroef. Afspraken (indien te maken) worden vaak niet nagekomen. Geen gevoel voor bestuurlijke verhoudingen."
- "We krijgen ieder jaar (zolang de BBSH dat voorschrijft) een overzicht opgestuurd, waarin wordt aangekondigd dat ze (wederom) niets doen in de gemeente. Op brieven en uitnodigingen horen we zelden of nooit iets."
- "Er is totaal geen samenwerking"

- "De samenwerking is de afgelopen jaren wat wisselvallig geweest (3 verschillende directeur bestuurders binnen 3 jaar, waaronder 1 interim). "

Corporaties over de samenwerking:

- "Helaas blijkt de gemeente het nogal eens op onderdelen 'vergeten' te zijn dat ze prestatieafspraken hebben gemaakt; de corporatie heeft dan altijd het nakijken."
- "Verskil van mening over met name herstructurering c.q. sloop heeft ertoe geleid dat de overeenkomst pas in 2012 is gesloten"
- "De gemeente bestaat niet. Bij het gesprek over de prestatieafspraken hebben we met verschillende wethouders, maar vooral ook ambtelijke probleem eigenaren, te maken. Dat leidt tot verschillen in transparantie en pingpongen."
- "Door verschillende omstandigheden zijn de doorlooptijden om tot afspraken te komen bijzonder lang."
- "Op verschillende terreinen is er contact met de gemeente. Het contact met de ene ambtenaar verloopt beter dan met een andere ambtenaar"
- "Gemeente heeft neiging in regierol te gaan zitten. Zijn niet altijd transparant ,zaken worden te snel opgelegd, zonder dialoog."
- "De gemaakte prestatieafspraken hebben een bijzonder positieve invloed op de verhouding tussen de gemeente en de woningcorporatie. De afspraken brengen duidelijkheid en maken dat gemeente en woningcorporatie aan dezelfde volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen werken."
- "De samenwerking is juist door het maken van prestatieafspraken verbeterd. Soms blijven tegengestelde belangen of onvoldoende kennis van elkaars belangen een lastig punt."
- "De persoonlijkheid van de portefeuillehouder in het college van B&W blijkt sterk van belang voor de kwaliteit van de samenwerking."
- "Lastige relatie met de gemeente door veel wisselingen."
- "Politiek is een onzekere factor binnen de gemeente. Zie ook de wens voor een gemeentelijk woningbedrijf en de wens om de woonruimteverdeling zelf uit te voeren. Ook staat de achtervang ter discussie."
- "De verhouding tussen het college en de raad maakt het voor de corporatie lastig voortvarend de herstructurering uit te voeren".

3.3 EXTERNE INVLOED

De sociale huurwoningenmarkt is onderhevig aan externe invloeden die mogelijk de onderhandelingen tussen woningcorporaties en gemeenten over de prestatieovereenkomst beïnvloeden. Aan de gemeenten en woningcorporaties is daarom in de webenquête een zestal stellingen voorgelegd over externe invloeden op de onderhandelingen over een prestatieovereenkomst.

Gemeenten en woningcorporaties zijn doorgaans meer keren per jaar in overleg met de prestatieovereenkomst als onderwerp (in voorbereiding, in uitvoering/monitoring, in evaluatie/bijstelling). Om die reden is de beantwoording relevant. De recente ontwikkelingen kunnen echter slechts in beperkte mate invloed hebben gehad op de geanalyseerde prestatieovereenkomsten. Die kennen immers doorgaans een langere voorbereidingstijd en het aantal prestatieovereenkomsten dat in 2013 is ondertekend is relatief beperkt.

In tabel 3.1 staat per stellingen het aandeel gemeenten en woningcorporaties vermeld dat het hiermee (zeer) eens is, uitgesplitst naar multilaterale en bilaterale overeenkomsten.

De meerderheid van de gemeenten en woningcorporaties is het eens met de stelling dat de verhuurdersheffing een negatieve invloed op de onderhandelingen had. De instemming met de stelling is vooral groot bij bilaterale prestatieovereenkomsten. Ook een grote invloed op de

onderhandelingen had de verhoging van de saneringsheffing door het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Een duidelijk kleinere invloed op de onderhandelingen om te komen tot prestatieafspraken wordt toegekend aan berichten in het Regeerakkoord over nieuwe verhoudingen tussen gemeenten en corporaties.

Overigens is een belangrijk deel van de prestatieafspraken gemaakt voordat de benoemde externe factoren een rol (kunnen) zijn gaan spelen. Mogelijk is dat verklaring voor het feit dat bij bilaterale afspraken er over het algemeen een grotere invloed van de externe factoren wordt gerapporteerd. De bilaterale afspraken zijn gemiddeld recenter.

In 2010 is één van de stellingen in dezelfde vorm voorgelegd, toen is ook gevraagd naar de invloed van de kredietcrisis en de daarop volgende economische crisis. Gemeenten waren toen ongeveer in dezelfde mate van mening dat er een negatieve invloed uitging van de crisis op de onderhandelingen als in 2013 (2010: 58 procent multilateraal en 47 procent bilateraal), maar corporaties zagen toen een duidelijk minder grote invloed (2010: 43 procent multilateraal en 38 procent bilateraal) dan nu.

Tabel 3.1 Stellingen over negatieve externe invloeden op de onderhandelingen over de prestatieovereenkomst, aandeel (zeer) mee eens (o.b.v. enquête 2013).

	gemeenten		woningcorporaties	
	multi-lateraal	bi-lateraal.	multi-lateraal	bi-lateraal.
<i>"De onderhandelingen over prestatieafspraken zijn negatief beïnvloed door..."</i>				
..de kredietcrisis en de daar op volgende economische crisis	48%	54%	62%	53%
..de nieuwe Staatssteunregelgeving	58%	55%	40%	56%
..de voortdurende stagnatie op de woningmarkt	44%	71%	62%	55%
..de verhoging van de saneringsheffing door het Centraal Fonds Volkshuisvesting	61%	80%	60%	65%
..de voorgenomen verhuurdersheffing	68%	88%	66%	67%
..de berichten in het Regeerakkoord over nieuwe verhoudingen tussen gemeenten en corporaties	29%	45%	16%	27%

Over de hele lijn ervaren de gemeenten duidelijk meer negatieve invloed op de onderhandelingen, ten gevolge van de verhuurderheffing, de saneringsheffing en de berichten over nieuwe verhoudingen, dan de corporaties. De voorgenomen heffingen hebben op de onderhandelingen het meest negatieve effect. Door de gemeenten wordt dit het sterkst gevoeld bij het tot stand brengen van bilaterale overeenkomsten. Zo geeft van deze groep 88% aan dat de voorgenomen verhuurderheffing een (zeer) negatief effect heeft op de onderhandelingen, terwijl gemeenten met multilaterale overeenkomsten in 68% van de gevallen die mening zijn toegedaan. Voor de corporaties maakt het feit of er een bilaterale of multilaterale overeenkomst tot stand wordt gebracht niet veel uit, zij oordelen respectievelijk 67 en 66% negatief. Opvallend is verder dat in de multilaterale overeenkomsten de corporaties de voortdurende stagnatie op de woningmarkt meer als een negatieve factor zien (62%) dan de gemeenten (44%). Bij de bilaterale overeenkomsten is dat precies andersom (55% versus 71%).

De nieuwe staatssteunregelgeving heeft volgens meer dan de helft van de responderende gemeenten een negatief effect op de onderhandelingen, of het multilaterale of bilaterale overeenkomsten betreft maakt daarbij weinig uit (respectievelijk 58% en 55%). De corporaties met een multilaterale overeenkomst oordelen minder negatief dan de corporaties met een bilaterale overeenkomst (respectievelijk 40% en 56%).

De berichten in het Regeerakkoord over nieuwe verhoudingen tussen gemeenten en corporaties hebben naar verhouding weinig negatief effect gehad op de onderhandelingen over prestatieafspraken.

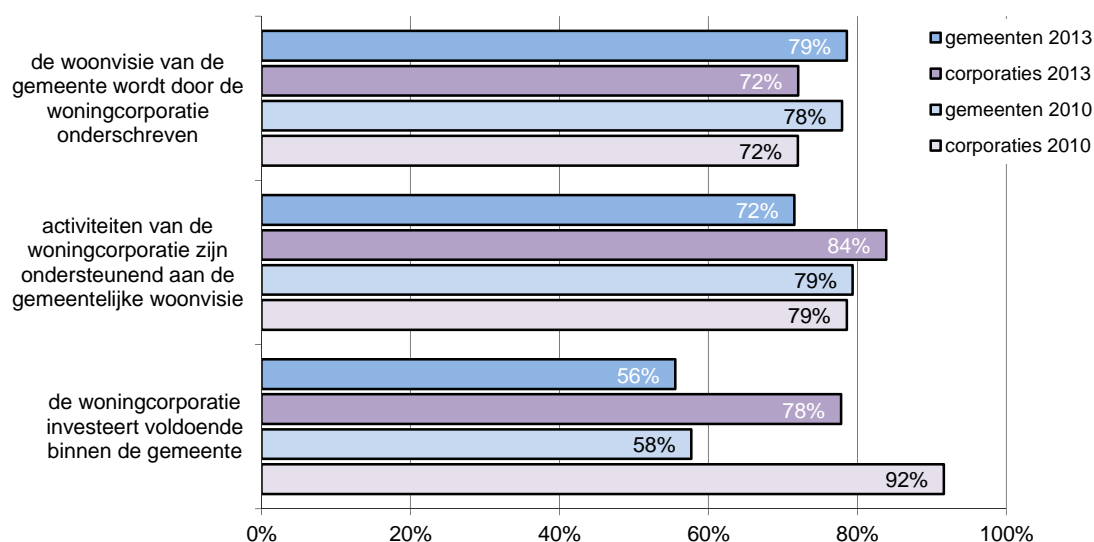
3.4 HANDELEN NAAR DE GEMEENTELIJKE WOONVISIE

In figuur 3.2 staan de reacties van gemeenten en woningcorporaties op een aantal stellingen met betrekking tot het handelen naar de woonvisie. Opvallend blijft het verschil in het aandeel gemeenten en woningcorporaties dat vindt dat de woningcorporatie voldoende investeert binnen de gemeente. De corporaties zijn het veel vaker eens met deze stelling (78 procent) terwijl dit aandeel bij de gemeenten met 56 procent aanzienlijk lager ligt. Bij de corporaties is tegelijkertijd wel een forse daling te zien ten opzichte van 2010.

In 2010 waren corporaties en gemeenten het roerend eens over de mate waarin de activiteiten van de woningcorporaties ondersteunend zijn aan de gemeentelijke woonvisie. Dat beeld is in 2013 licht gewijzigd. Corporaties antwoorden nu positiever op deze stelling en gemeenten juist negatiever.

Circa driekwart van de gemeenten en corporaties vindt dat de woningcorporatie de woonvisie van de gemeenten onderschrijft (respectievelijk 78 en 72 procent), daarin is sinds 2010 geen wijziging gekomen.

Figuur 3.2 Stellingen over handelen naar de woonvisie, aandeel (zeer) mee eens (o.b.v. enquête 2013 en 2010).



Slechts 4% van zowel de gemeenten als de corporaties geeft in 2013 aan dat de gemeentelijke woonvisie niet door de woningcorporatie wordt onderschreven. Dat is een lichte verbetering ten opzichte van 2010 (gemeenten 6% en woningcorporaties 8%). En, slechts 7% van de gemeenten

en 3% van de corporaties meent dat de activiteiten van de woningcorporatie niet ondersteunend zijn aan de woonvisie.

Van de gemeenten is 16% het (zeer) oneens met de stelling dat de woningcorporatie voldoende investeert binnen de gemeente, van de corporaties is slechts 2% die mening toegedaan. Die meningen lagen in 2010 met respectievelijk 9% en 3% dicht bij elkaar.

Gemeenten over de woonvisie

Net als bij de vorige meting geeft een aantal gemeenten aan dat zij niet beschikt over een woonvisie, en dat toetsing van de samenwerking daaraan dus niet mogelijk is. Verder wordt vaak aangegeven dat er wel werkafspraken of afspraken per project worden gemaakt, maar dat er geen prestatieovereenkomst is of wordt opgesteld. En tenslotte wordt veelvuldig opgemerkt dat de financiën nu een probleem vormen voor de corporatie om voldoende te investeren. Daarover in de volgende paragraaf meer. Onderstaand enkele quotes van gemeenten over de woonvisie:

- *"de gemeente is nog bezig met het opstellen van de lokale woonvisie. Hierin participeren ook afgevaardigden van de woningcorporaties".*
- *"beide partijen zitten midden in het proces van het ontwikkelen van visies en prestatieafspraken. In beide gevallen is een en ander nog niet afgerond. Sluitende conclusies zijn nog niet te geven".*
- *"de Woonvisie is samen met de corporaties opgesteld. In 2013 worden op basis hiervan de prestatieafspraken uitgewerkt".*
- *"de woonvisie gaat met name over "normale" woningbouw. De corporatie richt zich op zorg voor ouderen".*

Corporaties over de gemeentelijke woonvisie

- *"De gemeente heeft geen woonvisie " (wordt meermaals genoemd)*
- *"De gemeentelijke woonvisie is lang "onderweg" geweest tussen start van de opstelling en de uiteindelijke vaststelling door de gemeenteraad (dus eigenlijk bij vaststelling al min of meer achterhaald). Daardoor en door het feit dat de woningmarkt na vaststelling van de visie "op zijn gat is komen te liggen", sluiten huidige opvattingen en inspanningen van de corporatie niet naadloos meer aan bij de inhoud van de woonvisie. De gemeente weet en snapt dat."*
- *"De prestatieafspraken dateren van 2002. Het woon & leefbaarheidplan wordt niet transparant en kordaat opgepakt. De gemeente is schriftelijk aangesproken op hun verantwoordelijkheid. Het college is niet daadkrachtig en is al jaren bezig met reorganisatie"*
- *Er zijn nog geen onderhandelingen gevoerd over de prestatieafspraken. Er is wel enige wrevel of het feit dat het proces traag is en ook over het feit dat bepaalde zaken niet van de grond komen zoals een woningmarktmonitor. Deze is in onze ogen belangrijk voor het uitvoeren van de woonvisie. "*
- *Gemeente is al enige tijd bezig met nieuwe woonvisie. vorige liep officieel van 2007-2010. Corporaties zijn wel betrokken bij opstellen actuele woonvisie, maar proces duurt lang. Corporaties konden zich niet vinden in kwaliteit van eerste concept (speelde onvoldoende in op actualiteit).*
- *Na afloop van de prestatieafspraken in 2012 zijn wij er niet in geslaagd, ondanks diverse pogingen, om prestatieafspraken met de gemeente te maken. Zij wilde eerst een nieuwe woonvisie afronden. Daar zijn ze nu drie jaar mee bezig.*
- *De gemeente heeft geen woonvisie. Wel zijn afspraken gemaakt, hierin is ook vastgelegd dat de gemeente in 2013-2014 een woonvisie gaat opstellen. Dat is belangrijk voor de corporatie, want nu zijn discussie over volkshuisvestelijke inbreng vaak ad hoc en niet gebaseerd op een lange termijn visie op wonen in de gemeente.*

3.5 INVESTERINGSBEREIDHEID

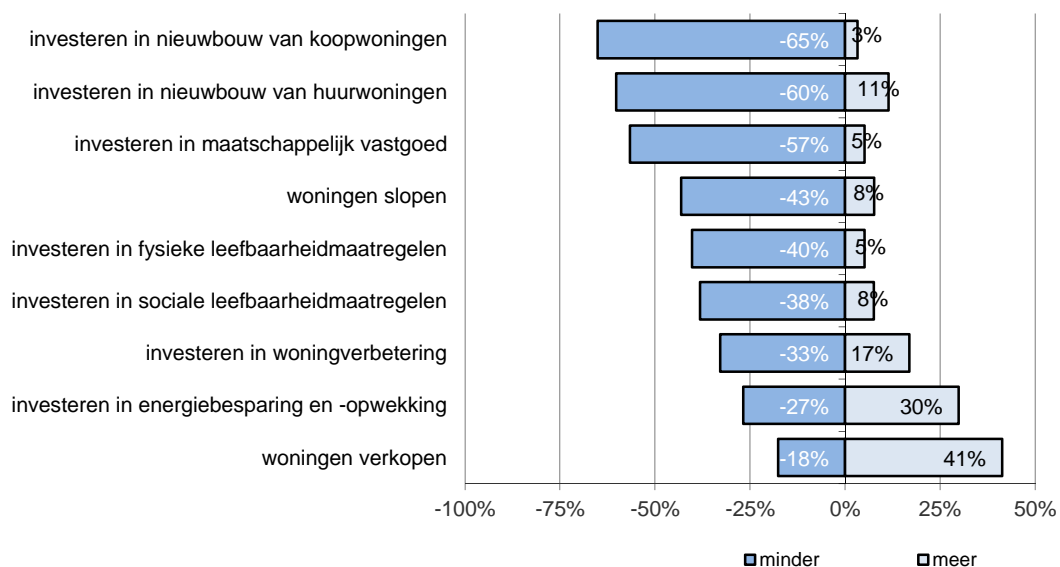
Corporaties verwachten veel minder te investeren, vooral in nieuwbouw

Aan de corporaties is de vraag voorgelegd om toekomstige ontwikkelingen in te schatten. Gevraagd is om aan te geven of bepaalde (des)investeringen (veel) meer of (veel) minder zullen zijn ten opzichte van eerdere programma's. Voor alle duidelijkheid: op basis van deze vraagstelling is het niet mogelijk om uitspraken te doen over de verwachte omvang van de daling of stijging van het investeringsvolume, maar wel kunnen uitspraken worden gedaan over het aandeel van de respondenten dat een daling of stijging van het investeringsvolume verwacht.

De corporaties verwachten per saldo een kleine toename van investeringen in energieopwekking en -besparing en een duidelijke stijging van de verkoop van woningen. Voor alle andere voorgelegde items geldt dat er per saldo sprake zou zijn van een vermindering.

De vermindering wordt het grootst ingeschat voor de nieuwbouw van koopwoningen (per saldo -62 procent) en voor investeringen in maatschappelijk vastgoed (per saldo - 52 procent, zie figuur 3.3).

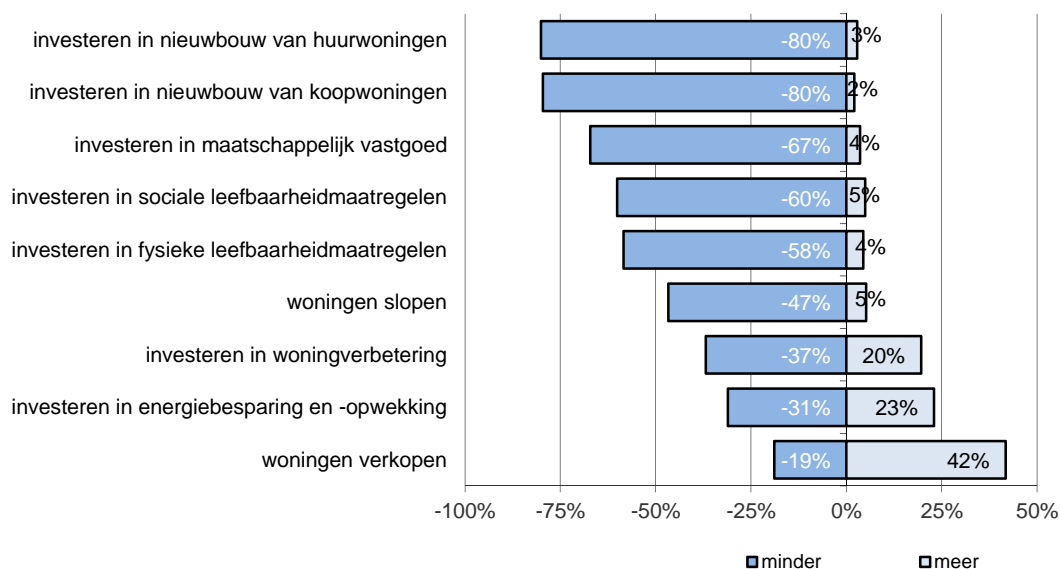
Figuur 3.3 *Inschatting investeringen door corporaties, procentuele aandelen (veel)meer of (veel) minder dan in eerdere jaren - enquête 2013.*



Gemeenten zijn pessimistischer dan corporaties

Aan de gemeenten is dezelfde vraag voorgelegd wat betreft toekomstige ontwikkelingen, afgezet tegen eerdere programma's. Gemeenten schatten de ontwikkelingsrichting op alle facetten negatiever in dan corporaties, maar het beeld is wel ongeveer hetzelfde. Dat wil zeggen de grootste vermindering bij investeringen in nieuwbouw (huur en koop) en in maatschappelijk vastgoed en per saldo een toename van de verkoop van woningen (zie figuur 3.4).

Figuur 3.4 *Inschatting investeringen door gemeenten, procentuele aandelen (veel)meer of (veel) minder dan in eerdere jaren - enquête 2013.*



Waarop zijn deze verwachtingen gestoeld? Aan de gemeenten en corporaties is gevraagd om in enkele woorden aangeven waarom zij de aangegeven ontwikkelingen in het investeringsvolume verwachten?

Antwoorden door de gemeenten

Financieel

Het overgrote deel van de reacties van de gemeenten op deze vraag betreft de verslechterende financiële positie van de woningcorporaties als gevolg van de aanstaande heffingen. Ruim veertig gemeenten geven dit als enig argument voor de verwachte daling van het investeringsvolume. Een groot aandeel van de overige respondenten geeft een motivering waarbij het financiële argument naast andere argumenten een rol speelt, de stagnatie op de woningmarkt wordt daarbij vaak genoemd. Onderstaand de belangrijkste overige reacties.

Risico's en onzekerheid

- "De liquiditeit van de corporatie neemt af, dit terwijl het investeringsrisico enorm toe neemt. De opvattingen vanuit het rijk op de rol van de corporatie zorgt daarnaast voor druk op de investeringen in de leefbaarheid."
- "Het dramatische kabinetsbeleid heeft tot gevolg dat de corporaties compleet lamgelegd worden. Hiermee komen bestaande samenwerkingsverbanden met gemeenten ernstig onder druk te staan. Investerings worden stopgezet etc.,etc."
- "Corporatie zal voorzichtiger worden. Voor hen breken onzekere tijden aan, dat helpt niet om investeringen op gang te houden. Geplande zaken zullen nog wel afgehandeld worden, maar ik ben bang dat het daarna opdroogt"
- "Omdat in de prestatieafspraken de volgende passage is opgenomen: Vanwege de grote onduidelijkheid over de definitieve invulling van het regeerakkoord en de financiële consequenties hiervan voor de (investeringscapaciteit en financiële continuïteit van de) woningcorporaties, zien de corporaties zich genoodzaakt een voorbehoud te maken voor de in dit document gemaakte afspraken. Uitvoering van de gemaakte afspraken kan uitsluitend invulling krijgen als daarvoor o.g.v. de uitwerking van het regeerakkoord voldoende investeringscapaciteit beschikbaar blijft en de financiële continuïteit van de corporaties geborgd is.",

Prioritering en fasering

- *"de komende jaren worden er scherpere keuzes gemaakt en gaat de corporatie terug naar de core business. Zij zullen zich richten op een aantal speerpunten en niet alles meer oppakken. Investeren in maatschappelijk vastgoed en leefbaarheidmaatregelen krijgen daardoor minder prioriteit dan het uitvoeren van groot onderhoud etc. De corporatie zet in op het aanpassen van de voorraad aan de trend van langer thuis blijven wonen/ extramuralisering, dus een kwalitatieve slag in plaats van een kwantitatieve slag (het toevoegen van nieuwbouw). Daarnaast geven zij prioriteit aan duurzaamheid, omdat daar voor het vastgoed een goede toekomstwaarde wordt verwacht."*
- *"Door het huidige regeerakkoord is de woningstichting genoodzaakt keuzes te maken t.a.v. investeringen. Daarbij wordt noodzakelijk onderhoud uitgesmeerd over meerdere jaren, minder aandacht besteed aan energiebesparing en de nieuwbouw wordt teruggedroefd dan wel volledig stilgelegd. Om investeringsruimte te krijgen/te behouden wordt heel zwaar het accent gelegd op de verkoop van huurwoningen zonder dat er vervangende nieuwbouw tegenover staat."*
- *"Het investeringsvolume neemt aanzienlijk af, waardoor sloop/nieuwbouw steeds minder aan de orde zal zijn. De focus verschuift zeer duidelijk richting woningverbetering/verduurzaming/energiebesparing en investering in sociale leefbaarheid."*
- *"Investeringscapaciteit wordt selectiever ingezet, niet meer in de kleine kernen, alleen nog in de grotere steden. Vanwege demografische ontwikkelingen wordt nieuwbouw beperkt en wordt ingezet op woningverbetering. De druk op de huurwoningvoorraad is nog altijd groot in gemeente. Jammer genoeg zal de wachttijd dus lang blijven."*
- *"De corporatie maakt af waar ze mee bezig is, maar zal zeker vanaf 2017 het investeringsvolume in nieuwbouw naar beneden bijstellen."*

Geen invloed, geen inzicht

- *"De corporatie trekt zich toch niet zoveel aan van de gemeente"*
- *"De gemeente heeft geen inzicht in de plannen"*
- *"Ik heb geen idee van de plannen van corporatie voor onze gemeente"*
- *"Wij horen, behalve via de verplichte overzichten waarin ze melden dat ze niets zullen doen komend jaar, nooit iets van de lange termijnplannen die de corporatie heeft voor haar bezit in de gemeente".*

Behoeft

- *"De afgelopen jaren is er in de gemeente heel veel gebouwd, niet alleen door deze corporatie. De bouwstromen drogen nu op. Niet alleen door de crisis maar ook doordat er nauwelijks meer ruimte is. De investeringen in nieuwbouw zullen hierdoor teruglopen. De afgelopen jaren zijn er geen woningen verkocht. De corporatie is hier in 2012 voorzichtig mee gestart en heeft aangegeven hier nu in volle vaart mee verder te willen. Verduurzaming van het bezit is heel erg noodzakelijk. De energieprestaties van het bezit zijn in zijn algemeenheid slecht. Tot op heden is hier niet veel geïnvesteerd. Aangezien dit zo noodzakelijk is, is de verwachting dat investeringen de komende jaren zullen toenemen."*
- *"Gemeenten en corporatie liggen in een krimpregio. Woningmarkt kampt met leegstand. Dit betekent grote sloopopgave. Daarnaast geldt dat iedere toevoeging gecompenseerd moet worden met sloop. Gemeente en corporatie maken wijkontwikkelingsplannen waarin ingrepen worden vermeld die de leefbaarheid in woon- en leefomgeving moeten verbeteren."*
- *"de corporatie geeft al geruime tijd aan niet te investeren in nieuwe woningen omdat ze in de toekomst een overschot aan sociale huurwoningen verwacht. De huidige ontwikkelingen hebben hier geen invloed op, wel is de verwachting dat als gevolg van maatregelen op rijksniveau de investeringen in de bestaande voorraad enigszins verminderen."*

Afgesproken

- *"Afgesproken in convenant", "Afspraken blijven gelijk. Reeds besproken."*
- *"Wij verwachten deze mate van investering op basis van de gemaakte prestatieafspraken (looptijd 2013-2015) waarin o.a. de nieuwbouwplannen opgenomen zijn"*

- *"Op basis van de gevoerde gesprekken over het strategisch plan van de corporatie en de afgesproken gezamenlijke inzet in een door het college vastgesteld plan inz. bouw, duurzaamheid en jeugdwerkloosheid".*

Reacties van de corporaties

Financieel

Net als de gemeenten geven ook de woningcorporaties vooral aan dat de afnemende financiële mogelijkheden leiden tot een wijziging (daling) van het investeringsprogramma. Een groot aandeel van de corporaties geeft een motivering waarbij het financiële argument naast andere argumenten een rol speelt, de stagnatie op de woningmarkt wordt daarbij vaak genoemd. Onderstaand een aantal van de belangrijkste overige reacties.

Behoefte

- *"De analyse van de verzamelde corporaties in de regio, goeddeels onderschreven door alle gemeenten, geven aan dat er terughoudend moet worden omgegaan met nieuwbouw. En de nieuwbouw die plaats vindt moet vooral op inbreidingslocaties gebeuren. Dat betekent o.a. dat er meer procedures gevolgd gaan worden. Door de grote vraag naar huurwoningen is bij ons er weinig behoefte (vanuit de volkshuisvestelijke opgave, die minstens zo zwaar weegt als de financiële opgave) om meer woningen te gaan verkopen."*
- *"de bevolking zal in toekomst niet of nauwelijks groeien. In de gemeente wordt voornamelijk voor eigen bevolking gebouwd, er is geen kwantitatieve vraag maar een kwalitatieve vraag. Niet bouwen voor leegstand"*
- *"... is een krimpgemeente. We maken ons zorgen om de kleine dorpen. We sturen op afname van de huurvoorraad, maar ook op behoud van de leefbaarheid i.s.m. gemeente."*
- *"Een deel van de kernen in de gemeente zal in de toekomst gaan krimpen, qua bevolking en later ook wat betreft aantal huishoudens. Plannen in deze kernen zijn op basis van de woningmarktvisie verminderd."*
- *"In 2011/2012 is vanuit de corporatie een nieuw strategisch voorraadbeleid vastgesteld, aansluitend op de gezamenlijk (met gemeente) opgestelde woningmarktstrategie. De financiële capaciteit van de corporatie is vooralsnog voldoende groot om dit programma daadwerkelijk uit te voeren."*
- *"De middeninkomens kunnen erg goed terecht op koopmarkt, deze is zelfs bereikbaar voor primaire doelgroep. Derhalve zal onze focus verschuiven naar gebieden met een meer gespannen woningmarkt."*
- *"Vanwege de hogere woondruk blijft de vastgoedinvestering in de gemeente relatief hoog (t.o.v. andere gemeenten waar corporatie actief is)."*

Prioritering

- *"De investeringscapaciteit is sterk afgenomen; dat komt tot uitdrukking in nieuwe plannen. Investeren in de energieprestaties zal door gaan om de betaalbaarheid te dienen"*
- *"Het klopt dat 'overall gezien' de investeringsmogelijkheden bij de corporatie afnemen. Dat maakt dat we 'halve kansen' op het gebied van realisatie van nieuwe huurwoningen eerst uit ons programma hebben geschrappt. Op de koopwoningmarkt gaan wij ons niet meer richten, We verdienen er tot nu toe niets aan en het behoort naar onze huidige opvatting ook niet tot onze core business. Voor maatschappelijk vastgoed hebben we geen investeringsruimte, maar de afgelopen jaren investeerden we daar ook niet in. Dan neemt het dus ook niet af."*
- *"In de gemeente heeft de corporatie in het recente verleden veel geïnvesteerd in nieuw/sloop. Dit heeft ook tot verdunning geleid. Gezien de heffingen en stagnatie verkoop van woningen moeten er keuzes gemaakt worden."*
- *"De investeringsruimte neemt fors af en we proberen de balans te vinden tussen het minder investeren maar toch juist die dingen doen die het meest bijdragen aan de visie en missie."*
- *"Meer accent op de bestaande voorraad, minder nieuwbouw vanwege de financiën."*

- "De corporatie gaat geen koopwoningen meer bouwen, investeert niet (meer) in maatschappelijk vastgoed; legt haar accent op de bestaande woningvoorraad en energetische maatregelen."
- "Uitgaven moeten matchen met de inkomsten. Op bepaalde terreinen hadden we geen plannen. Op andere terreinen doen we het rustiger aan/smeren we de plannen uit. Daar waar verder gesneden kan worden zullen we dat doen."
- "vanwege de verhuurders- en saneringsheffing neemt onze cashflow af. De corporatie kiest er voor om te bezuinigen op zowel bedrijfslasten, als onderhoud en nieuwbouw (naast het continue streven naar efficiency hierbij). Vanuit onze sociale opgave kiezen we ervoor om onze sociale programma's en het huurbeleid, wat niet gericht is op maximalisatie maar op betaalbaarheid, in stand te houden."
- "... is altijd een corporatie geweest die niet oppotte, maar investeert. Om die reden rest ons, naast het fors snijden in de bedrijfskosten, niets anders dan ons investeringsvolume fors terug te brengen, en scherper te focussen op wat we nog wel kunnen doen: nieuwbouw jongeren, duurzaamheidsinvesteringen, op peil houden bestaande voorraad. Maar ook hier kunnen we een aanzienlijk deel van de lokale opgave niet realiseren."
- "Wij verwachten nog een relatief grote opgave in de nieuwbouw. Een opgave die echter, als gevolg van de verhuurderheffing, niet kan worden uitgevoerd. Wij zullen ons blijven inzetten voor de kwaliteit van de bestaande voorraad en ook investeringen in duurzaamheid verder uitvoeren."
- "Wij zijn bezig met vaststellen kernvoorraad voor onze kerndoelgroep en onderzoeken momenteel mogelijkheden om bezit af te stoten/onder te brengen in andere entiteit (en zeker niet aan te kopen) ten behoeve van de doelgroep met een inkomen tussen de 34-43.000 euro. Dus ruimte maken voor andere marktpartijen. Als we bouwen zal dit voor kerndoelgroep zijn en hebben we de intentie om voor de onderkant van de markt te bouwen; uiteraard in zoverre dat mogelijk is."

Afgesproken

- "In de gemeente zijn we voor de komende jaren contractuele verplichtingen aangegaan, waardoor we wel in investeringen teruggaan, maar onze afspraken gestand willen doen."
- "Tot op heden is er een verkoopverbod vanuit de gemeente van toepassing."
- "Wij hebben heeft enige jaren geleden een aanbod aan de regio gedaan; het bouwen van 500 betaalbare huurwoningen in de regio. De gemeente heeft hierop aangegeven dat zij van dit aanbod gebruik willen maken."
- "De corporatie heeft een hard uit te voeren programma tot eind 2013"

Ongewijzigd investeringsvolume

- "Corporatie heeft een gezonde financiële positie - mede dank zij realistisch beleid - met goede prestatieafspraken voor periode 2010-2015, die momenteel volop worden ingevuld."
- "Hoewel de grootschalige herstructureringsoperatie in de gemeente voortvarend is verlopen de afgelopen jaren, zijn we nog niet klaar. Er dienen zich nog nieuwe gebieden aan.... Kortom wij gaan gewoon door op de ingeslagen weg wat ons betreft, indien onze financiën dat toelaten."
- "... is een financieel gezonde woningcorporatie waardoor de geplande investeringen / renovaties normaal uitgevoerd kunnen worden."
- "We passen onze rol en activiteiten niet aan. Deze blijft gelijk aan voorgaande jaren."

3.6 GEEN OVEREENKOMST EN GEEN ONDERHANDELINGEN

In de enquête is bij het ontbreken van een prestatieovereenkomst tussen de gemeente en de betrokken woningcorporatie met een bezit groter dan honderd woningen, gevraagd of er wel onderhandelingen hebben plaatsgevonden. In de onderstaande tabel is de beantwoording opgenomen.

Tabel 3.2 Hebben bij het ontbreken van een prestatieovereenkomst, wel onderhandelingen plaatsgevonden? (o.b.v. enquête 2013).

	gemeente			woningcorporatie		
	aantal	%	2013	aantal	%	2013
Ja	19	29%	39%	37	33%	57%
Nee	46	71%	61%	75	67%	43%
totaal	65	100%	100%	112	100%	100%

De gemeenten die niet over een prestatieovereenkomst met een betrokken woningcorporatie beschikken geven daarbij de volgende motiveringen:

Omvang van het woningbezit:

- "Door de geringe schaalgrootte van gemeente en coöperatie is gekozen voor praktische aanpak en geen formalisering. Doelen worden zeker wel benoemd en bereikt",
- "Het bezit van deze corporatie in de gemeente is zeer laag. Het maken van prestatieafspraken met deze corporatie is daardoor niet aan de orde", "In verband met het (zeer) beperkte bezit van deze corporatie in gemeente", "Te beperkt en eenzijdig woningbezit", "
- "We hebben goed jaarlijks overleg en het aantal woningen van de corporaties is te gering om een dergelijke overeenkomst te maken"
- "Woningvoorraad is dermate klein en specifiek gericht op de doelgroep dat dit niet nodig geacht wordt".

Ontbreken woonvisie:

- "De prestatieafspraken zijn recent verlopen. Inmiddels wordt gewerkt aan een evaluatie van de prestatieafspraken en sorteren wij voor op nieuwe afspraken. Allereerst moet echter de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie worden afgerond. Dit staat gepland voor 2013."
- "we zijn nog bezig met opstellen van nieuwe woonvisie".

Slechte ervaringen:

- "Vorige prestatieafspraken leidden niet tot resultaat"
- "Vorige prestatieafspraken zijn niet nagekomen. Vanwege onmogelijke opgave voor de corporatie".

Regionale aanpak:

- "... er wordt momenteel wel gewerkt aan regionale prestatieafspraken waarin alle corporaties in het gebied participeren".

Landelijke speler:

- "Corporatie is eigenaar van een zorgcomplex waar de komende jaren geen veranderingen/ ontwikkelingen zijn voorzien. Op dit moment wordt wel gewerkt aan een gemeentelijke woon-/zorgvisie, waardoor dit zal gaan veranderen",
- "Omdat corporatie zich richt op een bepaalde doelgroep en zich verder niet inzet binnen de gemeente",
- "Omdat corporatie zich op zorg richt en de Woonvisie van de gemeente op "normale" woningbouw",
- "Het bezit van corporatie in de gemeente betreft met name complex woningen voor senioren (combinatie wonen en zorg). Daarom geen behoefte aan 'reguliere' prestatieafspraken",
- "Vanwege de kleine woningvoorraad in gemeente. Bezit over heel Nederland".

De woningcorporaties die niet over een prestatieovereenkomst beschikken in een gemeente waar zij meer dan honderd woningen bezitten, geven daarbij de volgende motiveringen:

Omvang bezit:

- "Gemeente is geen kerngebied voor ons. We zijn hier een zeer kleine speler"
- "Corporatie heeft beperkt bezit in de gemeente, wij volgen op hoofdlijn de prestatie afspraken die met de grote corporaties zijn vastgesteld"
- "Er is een afspraak dat prestatieafspraken niet nodig zijn, mede gezien geringe aantal woningen",

Ontbreken woonvisie:

- "Gemeente is nog bezig met haar Woonvisie en daarna kunnen pas prestatieafspraken gemaakt worden",
"De vorige prestatieafspraken liepen formeel van 2008 tot 2012. De afspraak met de gemeente is om eerst een nieuwe woonvisie op te stellen en daarna op basis daarvan nieuwe prestatieafspraken te maken. Het proces rond de totstandkoming van de woonvisie duurt echter veel langer dan vooraf (in ieder geval door de corporaties) werd gedacht. Onze verwachting was in eerste instantie dat de woonvisie eerste helft van 2012 afgerond zou zijn. Meest actuele planning is dat de woonvisie in de zomer van 2013 naar de gemeenteraad gaat. Daarom heeft ook het opstellen van nieuwe prestatieafspraken vertraging opgelopen"
- "Recent hebben we samen met de gemeente gewerkt aan een nieuwe Woonvisie. Die wordt binnenkort vastgesteld door het College of de Raad (ligt nu ter inzage). Pas daarna start het traject voor het maken van verdere afspraken"
- "Geen actuele en voldoende concrete woonvisie"

Geen noodzaak ervaren

- "Is tot nu toe niet noodzakelijk geacht"
- "Geen behoefte aan van beide kanten. We beheren gewoon goed en hebben regionale prestatieafspraken die voor ons bezit in de gemeente voldoende zijn. Die komen we ook na"
- "Op dit moment wordt geen overleg gevoerd over het maken van prestatieovereenkomsten. Hier is aan de zijde van de gemeente geen behoefte aan. Wel vindt regelmatig overleg plaats over de verschillende bouwprojecten en beleidsonderwerpen"
- "Prestatieafspraken zijn/waren geen prioriteit binnen de gemeente"

Onenigheid

- "Geen wederzijdse erkenning van belang volkshuisvestelijke inzet".
- "Gemeente en corporatie liggen niet op een lijn voor wat betreft toewijzingscriteria",
- "Klimaat daartoe ontbrak helaas. Oorzaken tweëerlei. Er liggen nog diverse dossiers uit het verleden die nog niet opgelost zijn. Gemeente heeft er recent voor gekozen dit te willen oplossen door een rechtsgang in plaats van door onderling overleg. Daarnaast is er een overduidelijke en ook bevestigd gebrek aan kwaliteit aan de kant van de gemeente"
- "Gemeente heeft ook door wisseling van colleges en personeel de prestatie-afspraken met corporatie geen urgentie gegeven ondanks herhaaldelijk aandringen".

Regionale afspraken:

- Er is gewacht op de uitkomsten van de regionale woningmarktstrategie

Onzekerheid

- "Uitgesteld in verband met onzekerheden rond regeerakkoord. Wordt in het tweede kwartaal van 2013 opgepakt. "Corporatie heeft zich 14 jaar lang ingespannen voor het maken van afspraken en is daar nu zelf mee gestopt wegens de grote onzekerheden als gevolg van het regeringsbeleid".

3.7 SAMENWERKEN IN ZES GEMEENTEN

Leiden een verschil in omvang van de gemeente en andere woningmarktomstandigheden ook tot andere verhoudingen tussen woningcorporaties en gemeenten en een andere vormgeving van prestatieafspraken, qua onderwerpen en accenten? Welke knelpunten doen zich daarbij voor? En, hoe reageren de verschillende partijen op externe ontwikkelingen, welke gevolgen heeft dat voor de investeringsbereidheid?

Dat zijn de belangrijkste vragen die aan de orde zijn gesteld tijdens interviews met sleutelpersonen in een zestal gemeenten die in omvang sterk verschillen, en over duidelijke verschillen in woningmarktkenmerken beschikken. Door de opdrachtgever zijn Uitgeest en Vlagtwedde (klein), Almelo en Spijkenisse (middelgroot), en Amersfoort en Amsterdam (groot) geselecteerd. Onderstaand de belangrijkste conclusies. Uiteraard zijn de resultaten slechts indicatief en niet representatief voor heel Nederland.

RELATIE TUSSEN WONINGCORPORATIES EN GEMEENTEN

- In alle zes gemeenten wordt door de geïnterviewden opgemerkt dat de onderlinge relatie en het overleg als goed gekwalificeerd moet worden. Dat betekent niet dat er geen kanttekeningen kunnen worden geplaatst.
- Opvallend is dat in veel gevallen de corporaties (die vaker een hele regio bedienen) de ambtelijke inbreng bij kleine gemeenten kwantitatief en/of kwalitatief als niet voldoende beoordelen. Die beoordeling werd ook bij de analyse van de webenquête aangetroffen. Overigens worden door deze grotere corporaties ook middelgrote gemeenten genoemd waar de kwalitatieve inbreng onder de maat wordt bevonden.
- In alle zes gemeenten is men het erover eens dat het maken van afspraken gewenst is. De manier waarop daar vervolgens invulling wordt gegeven is wel heel verschillend.
- Uit de interviews blijkt dat de regierol van de gemeente op natuurlijke wijze zwaarder wordt ingevuld naarmate de gemeente groter is. Overigens werd in het onderzoek van 2010 nog geconstateerd dat in Almelo als middelgrote gemeente, de sturing vooral van de gemeente kwam. Nu is daar, mede als gevolg van de situatie op de woningmarkt, veel meer sprake van een gelijkwaardige relatie waarin samen naar oplossingen wordt gezocht.
- In de kleinere gemeenten lijkt het initiatief vooral bij de woningcorporaties te liggen. In één geval werd gesteld: "de gemeente wil vooral informeel overleg. Afspraken worden niet SMART gemaakt en de verwachtingen worden slecht gemanaged. Eigenlijk ontwikkelt de corporatie het beleid voor de gemeente".
- Door één van de grote corporaties wordt gesteld dat de verhoudingen met de kleinere gemeenten wisselend zijn, vaak afhankelijk van de politieke verhoudingen. Dat zit niet zozeer in de omvang van de gemeente, maar vooral in de verhouding tussen het college en de gemeenteraad. Onderhandelingsprocessen verlopen moeizamer als het college beperkt mandaat heeft of vaak door de gemeenteraad wordt teruggefloten.

MENING OVER NIEUWE VERHOUDINGEN

- De in het regeerakkoord voorgestelde nieuwe verhoudingen tussen gemeenten en woningcorporaties zijn op het niveau van de kleine gemeenten niet te realiseren volgens alle geïnterviewden. Gesuggereerd wordt om de sturing in regioverband te regelen. Eén van de wethouders geeft aan dat het dan ook nog eens ideaal zou zijn als er per gemeente maar één corporatie actief zou zijn. Door de corporaties wordt opgemerkt dat zij graag gemeenten zien ontstaan met meer dan 100.000 inwoners. Dan zou meer kennis en expertise bij de gemeente

kunnen worden opgebouwd en is er eerder sprake van gelijkwaardige gesprekspartners. Overigens wordt opgemerkt dat grotere corporaties ook veel last kunnen hebben van kleine corporaties. Een vergelijkbaar probleem, waarbij door gebrek aan kennis (en soms sterke lokale gebondenheid) geen onderling afgestemd beleid in een kwetsbaar woningmarktgebied kan worden gevoerd.

- In de middelgrote gemeenten is het minder duidelijk of de gemeenten een meer sturende en toezichthoudende rol waar zullen kunnen maken. Duidelijk is in ieder geval dat de corporaties een sterke sturing door de gemeente niet echt zien zitten. Zij zien veel meer in een intensieve samenwerking, waarbij gezamenlijk doelen worden bepaald en prestaties worden afgesproken. De gemeenten zitten er ook niet echt op te wachten om een regierol op detailniveau te moeten spelen. Een regierol, waarbij gestuurd wordt op de onderlinge samenhangen (economie, zorg, onderwijs, woningmarkt) wordt wel geambieerd. Bovendien wordt aangegeven dat als de gemeente wordt geacht om een regierol te spelen, zij daar ook toe in de gelegenheid moet worden gesteld.
- In de grote gemeenten wordt eveneens getwijfeld aan de mogelijkheid dat de gemeente een sturende en toezichthoudende rol zou kunnen waarmaken. Daarbij gaat het om het schaalniveau waarop sturing zou moeten plaatsvinden, en het detailniveau waarop toezicht moet worden uitgeoefend.
 - Ten aanzien van het schaalniveau stellen de corporaties in Amsterdam, dat het moet gaan op het sturen van het totaal: de optelsom van de prestaties van de individuele corporaties. Individuele prestatieafspraken worden daar als een slechte zaak gezien. Het gaat immers om de toekomst van de stad. De gemeente Amersfoort stelt dat de gemeenten zouden moeten kunnen zeggen wat er in de regio moet gebeuren. Regionale samenwerking en werken aan een stad lijken vergelijkbaar. Daarbij moet je wel zakelijk kunnen zijn en geen dingen van de corporaties eisen die ze financieel niet waar kunnen maken. Gemeente en corporaties moeten als partners in gelijkwaardigheid met elkaar optrekken om de opgaven tot een goed einde te brengen.
 - Als je meer kunt zeggen over wat de corporatie moet, dan moet je ook meer betrokken zijn bij het reilen en zeilen van de corporatie, en als gemeente begrijpen wat de financiële mogelijkheden en consequenties zijn. Dat kan niet van de een op de andere dag geregeld worden. En in kleinere gemeenten – met een klein ambtelijk apparaat – kan dat al helemaal niet. Een dergelijke nieuwe werkwijze vraagt van de kant van de gemeente om een grotere inzet van mensen en middelen, en dat staat op gespannen voet met de bezuinigingen (en inkrimping) die gemeenten moeten doorvoeren
 - De regierol gaat vooral over de lange termijn en bijvoorbeeld over het spreiden van verkopen over de stad. Ieder vier jaar nieuwe afspraken is in dat verband prima, jaarlijkse afspraken .

EXTERNE ONTWIKKELINGEN EN INVESTERINGSBEREIDHEID

- In de kleine gemeenten wordt een toenemende terughoudendheid van de corporaties ervaren als het gaat om het doen van investeringen in de gemeente. In de gemeente Vlagtwedde heeft dat minder te maken met de financiële positie van de corporatie, maar meer met de woningmarktomstandigheden (krimp). De corporatie is bovendien in meer gemeenten actief en stelt daarbinnen prioriteiten, zij concentreert zich op de kerntaak, het huisvesten van de doelgroep, en er wordt niet gebouwd waar geen vraag is. Door de afnemende financiële middelen neemt de risicobereidheid af, met als gevolg vertraging in voorgenomen herstructurering en energiebesparingsprojecten volgens de gemeente. Volgens de corporatie

behoeft het investeringsprogramma geen aanpassing ondanks de hoge aanslag die met de verhuurderheffing wordt opgelegd.

- De twee middelgrote gemeenten verkeren qua uitbreidingsbehoefte in een vergelijkbare positie. Er is weinig nieuwbouw nodig in de komende jaren. In Almelo is bovendien het grootste deel van de herstructureringsopgave voorbij, Spijkenisse kent een relatief jonge voorraad. Desondanks wordt zowel door enkele corporaties als de gemeenten aangegeven dat een aantal zaken niet meer kan. Een van de corporaties in Spijkenisse geeft helder aan dat gewenste invullingen in het centrum niet worden opgepakt, "omdat ik het niet durf". Die onzekerheid zit in het bedrag van de verhuurderheffing, maar vooral in de onzekerheid daarvan. De andere corporatie houdt de investeringen en projecten op peil, maar geeft wel aan last te hebben van het ontbreken van borging faciliteit en daarom omvangrijke onderhoudsinvesteringen heeft moeten schrappen. Deze corporatie heeft bezit in meer gemeenten en brengt daar haar eigen prioriteiten in aan. Dat in een andere gemeente wel geïnvesteerd wordt kan natuurlijk onplezierig zijn.
- De corporaties in Amsterdam en Amersfoort kennen allen een werkgebied dat groter is dan de gemeente alleen. Slechts één van de geïnterviewde corporaties geeft aan dat zij geen (grootschalige) projecten meer wil oppakken voordat ze haar financiële positie op orde heeft. De overige corporaties geven aan dat zij wel blijven investeren, maar in meer of mindere mate temporiseren, ook vanwege de onzekere toekomst: "we concentreren ons nu op de bouwproductie voor de korte termijn". Dat anticyclisch investeren nu als gevolg van de heffingen niet meer kan, wordt heel onwenselijk genoemd. De Alliantie kan nog investeren en kiest ervoor om dat inspelend op de vraag in Amsterdam te doen, en niet extra in Amersfoort. Bij lokale prestatieovereenkomsten zal het werkgebied van de corporatie(s) vaak niet samenvallen met de gemeentegrenzen. In de totaalafweging van de corporatie kan dit leiden tot beslissingen die minder goed aansluiten bij de wensen en behoeften van de individuele gemeente. Bij de onderhandelingen kan dit een complicerende factor zijn.

BIJZONDERE ISSUES

Begrip en draagvlak

- Het is van groot belang dat gemeente en corporatie vanuit een gelijk referentiekader met elkaar in onderhandeling gaan. Dat kan betekenen dat de corporatie extra zijn best moet doen om de gemeente inzicht te bieden in de dilemma's waar zij mee worstelt. Elke corporatie gaat daar op zijn eigen wijze mee om. Uiteraard ook afhankelijk van de omgeving waarin zij actief is. Acantus (actief in onder meer Vlagtwedde) nodigt raadscommissies en gemeenteraden uit om te kunnen uitleggen hoe zij omgaat met haar vastgoed en welke afwegingen daarbij gemaakt worden. Acantus begint met het college, maar organiseert ook sessies voor ambtenaren ("weten haast niets van het BBSH"). In die bijeenkomsten kunnen ook misvattingen uit de wereld worden geholpen, bijvoorbeeld de gedachte dat de corporatie geld genoeg heeft.
- Ymere is actief in 20 gemeenten en daar wil zij samen met de gemeente de speerpunten bepalen. Daartoe hebben ze een "Tactische cockpit" ingericht: "Welke investeringen doen we in welke wijken. Daarvoor schetsen we de dilemma's. Bijvoorbeeld dat de investeringscapaciteit afneemt van 300 naar 100 miljoen per jaar. Dan heb je een gesprek over wat je echt belangrijk vindt. De vrijblijvendheid gaat er daardoor vanaf. En dat helpt goed bij het maken van keuzes. Voor het investeringsdeel komen we samen met de gemeenten zo tot een prioritering voor de komende 5 jaar. We doen het van de bodem af, het voortraject op

ambtelijk niveau is al veel waard. Als je samen de problemen weegt dan is het antwoord soms niet zo voor de hand liggend. Volgend jaar breiden we de tactische cockpit ook uit naar de beheerkant (om bijvoorbeeld om het effect van huurverhogingen in beeld te brengen)."

Imago

- "In politiek Den Haag staat de corporatiesector er niet goed op. Het is jammer dat de hele corporatiesector nu wordt beoordeeld op de incidenten die hebben plaatsgevonden. Sinds de jaren negentig is veel gedaan voor de onderkant van de woningmarkt. We hebben in samenwerking veel bereikt, en ruimschoots aan de wensen van de gemeente voldaan. Helaas worden die prestaties in het maatschappelijk debat niet erkend."
- "Zakelijke debacles uit het verleden hebben vaak met de zegen van de minister plaatsgevonden, het behoorde tot de taakstelling. Neem bijvoorbeeld de SS Rotterdam (Woonbron). De parlementaire enquête is daarom ook op z'n plaats."
- "Er moet een nieuwe cultuur ontstaan; een cultuur van dienstbaarheid. Het is om die reden best goed dat de leiding in de corporatiesector wordt overgenomen door een nieuwe generatie."

Decentralisatie

- "In de woningvoorraad neemt het aantal zwakkeren steeds verder toe. Belangrijk item voor gemeente en corporaties is de op handen zijnde decentralisatie. Er zullen steeds meer bewoners extramuraal moeten worden geholpen. Dat kan, maar er moet dan wel goede begeleiding zijn."
- "Door de bezuinigingen ontstaan spanningen. AWBZ instellingen bouwen niet meer. En de woningen hebben een huurprijs in het middensegment. Wij hebben 20-jaars contracten met zorginstellingen, mogelijk moeten die contracten worden opgebroken. In het woningwaardering stelsel moet een aanpassing komen voor de zorgcomponent, anders gaat het mis."

Grondproblematiek gemeenten

- "Boekhoudkundig worden grote hoeveelheden capaciteit bouwgrond in de lucht gehouden. Gemeenten moeten in staat worden gesteld om af te boeken. De boekhoudkundige regels passen vanwege de crisis niet bij deze tijd."

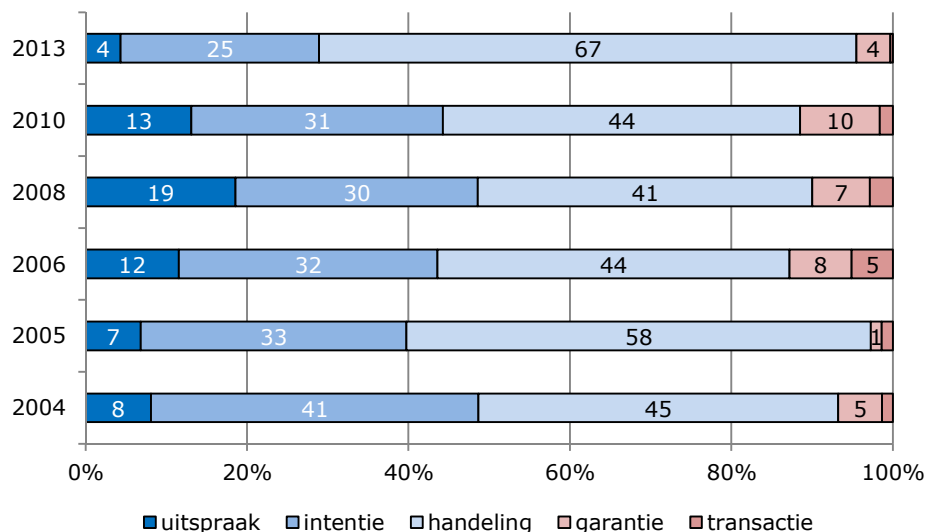


4 AANTALLEN EN TYPE AFSPRAKEN IN DE OVEREENKOMSTEN

4.1 DE AFSPRAKEN NAAR TYPE

De afspraken die in de diverse overeenkomsten zijn opgenomen kunnen variëren van procesafspraken, via uitspraken en intenties, naar de hardere handelingsafspraken, garantieafspraken en transactieafspraken. In figuur 4.1 zijn op basis van de dossierstudie, de procentuele aandelen van de verschillende typen inhoudelijke afspraken voor 2013, 2010, 2008, 2006, 2005 en 2004 weergegeven. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de procesafspraken

Figuur 4.1. Prestatieafspraken 2013 en eerdere analysejaren, procentueel aandeel per type inhoudelijke afspraak (o.b.v. dossieranalyse)



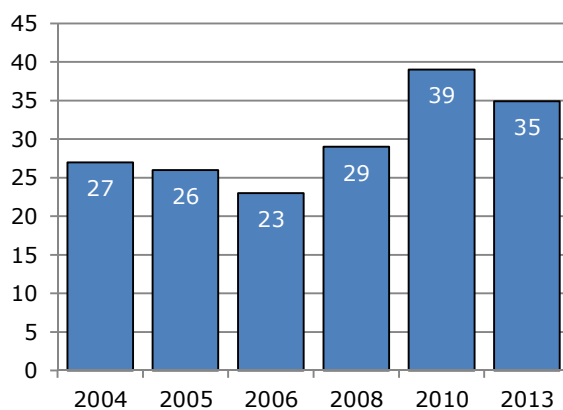
Het aandeel uitspraken en intenties neemt sinds 2008 af. In 2013 is tweederde van de inhoudelijke afspraken geformuleerd als handelingsafpraak. Tegelijkertijd neemt ook het aandeel garantie en transactie afspraken af. Mogelijk heeft dit te maken met de toenemende onzekerheid in de sector, bij zowel gemeenten als corporaties. Soms wordt in de overeenkomsten ook expliciet een voorbehoud gemaakt ten aanzien van externe ontwikkelingen.

We gaan in de volgende paragraaf in op de aanwezigheid van procesafspraken op diverse inhoudelijke thema's.

4.2 GEMAAKTE PROCESAFSPRAKEN

In prestatieovereenkomsten kunnen procesafspraken zijn opgenomen. Procesafspraken zijn bedoeld om te regelen hoe de gemeente en de woningcorporatie op een bepaald punt willen samenwerken. Hiertoe behoren onder meer overleg, planning, monitoring en evaluatie. In de dossieranalyse is per inhoudelijk onderwerp geïnventariseerd of er procesafspraken zijn gemaakt. 35% van alle gemaakte afspraken blijkt dan een procesafpraak te zijn.

Figuur 4.2. Prestatieafspraken 2013 en eerdere analysejaren, procentueel aandeel aangetroffen procesafspraken (o.b.v. dossieranalyse)



In veel gevallen worden over één onderwerp zowel afspraken over de te leveren prestatie als procesafspraken gemaakt. Dat betekent dat er sprake is van een overlap. Het volgende beeld resulteert uit de dossieranalyse:

Tabel 4.1 Aantallen en aandelen procesafspraken en inhoudelijke afspraken in de overeenkomsten in 2013 (o.b.v. dossieranalyse).

	abs	%	inhoud	proces
alleen inhoudelijke afspraak	4.421	58%	6.053 (79%)	3.254 (42%)
procesafpraak en inhoudelijke afspraak	1.632	21%		
alleen procesafpraak	1.622	21%		
totaal aantal onderwerpen in afspraken	7.675	100%		
totaal aantal geïnventariseerde afspraken			9.307 (100%)	

Ook in de webenquête is aan gemeenten en corporaties gevraagd om per onderwerp aan te geven of hierover een procesafpraak is gemaakt. In 74% van de gevallen blijken gemeenten en corporaties van mening te zijn dat (ook) procesafspraken gemaakt worden. In de dossieranalyse is dit in 42% van gevallen geconstateerd.

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen, waarin per onderwerp is aangegeven hoe vaak er een procesafpraak over is gemaakt, voor zowel de webenquête als de dossieranalyse.

In de webenquête worden procesafspraken relatief het vaakst gezien bij afspraken over huisvesting van Midden- en Oost Europeanen en gebiedsgerichte aanpak.

De top vier van onderwerpen waarover het vaakst een afspraak is gemaakt, bestaat volgens de webenquête uit doelgroep, nieuwbouwproductie en kernvoorraad en ouderenhuisvesting.

4.3 KWANTITATIEVE PRESTATIEAFSPRAKEN, MEETBAARHEID EN HARDHEID

Kwantitatieve prestatieafspraken en meetbaarheid

In de dossieranalyse is net als voorgaande jaren een onderscheid gemaakt naar kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. Afspraken zijn alleen dan als kwantitatieve afspraak opgenomen, wanneer de te leveren prestaties door middel van getallen zijn geconcretiseerd. Uit de analyse blijken geen grote veranderingen ten opzichte van de voorgaande jaren. Van 2003 tot en met 2005 is het aandeel kwantitatieve afspraken van 24% naar 29% gestegen. Vanaf dat jaar blijft het aandeel nagenoeg stabiel (27% in 2013).

In de webenquête is aan gemeenten en corporaties afzonderlijk gevraagd om aan te geven of de gemaakte afspraken meetbaar zijn gemaakt. Uit de beantwoording blijkt dat gemiddeld per onderwerp circa 47% van de afspraken meetbaar is gemaakt (2010 =42%)

In figuur 4.2 is per onderwerp te zien welk aandeel van de gemaakte afspraken volgens de enquête meetbaar is gemaakt, afgezet tegen het relatieve aandeel kwantitatieve afspraken volgens de dossieranalyse. Hoewel de aandelen aanzienlijk afwijken kan uit de figuur toch in zijn algemeenheid worden afgelezen, dat waar meer gekwantificeerde afspraken worden gemaakt, ook de meetbaarheid hoger uitkomt.

Uitzonderingen op deze regel zien we vooral bij de afspraken over de huisvesting van statushouders, huurprijsbeleid en woonruimteverdeling (opvallend hoge meetbaarheid, versus relatief weinig kwantitatief).

Relatief veel kwantitatieve afspraken worden gemaakt op de thema's slaagkansen, herstructurering, bevordering eigen woningbezit en financiën. De meetbaarheid van de afspraken lijkt hier ook hoger. Relatief weinig kwantitatieve afspraken worden gemaakt over leefbaarheid, duurzaamheid en bewonersinvloed. De meetbaarheid van de afspraken op het thema duurzaamheid wordt wel bovengemiddeld beoordeeld.

De meeste afspraken zijn niet meetbaar gemaakt; bij 12 van de 44 onderwerpen is een meerderheid van de afspraken wel meetbaar gemaakt. Naast afspraken over de nieuwbouwproductie (82 procent) is dit het vaakst gebeurd bij afspraken over de kernvoorraad (75 procent), de huisvesting van statushouders (75 procent) en de sloop van woningen (76 procent).

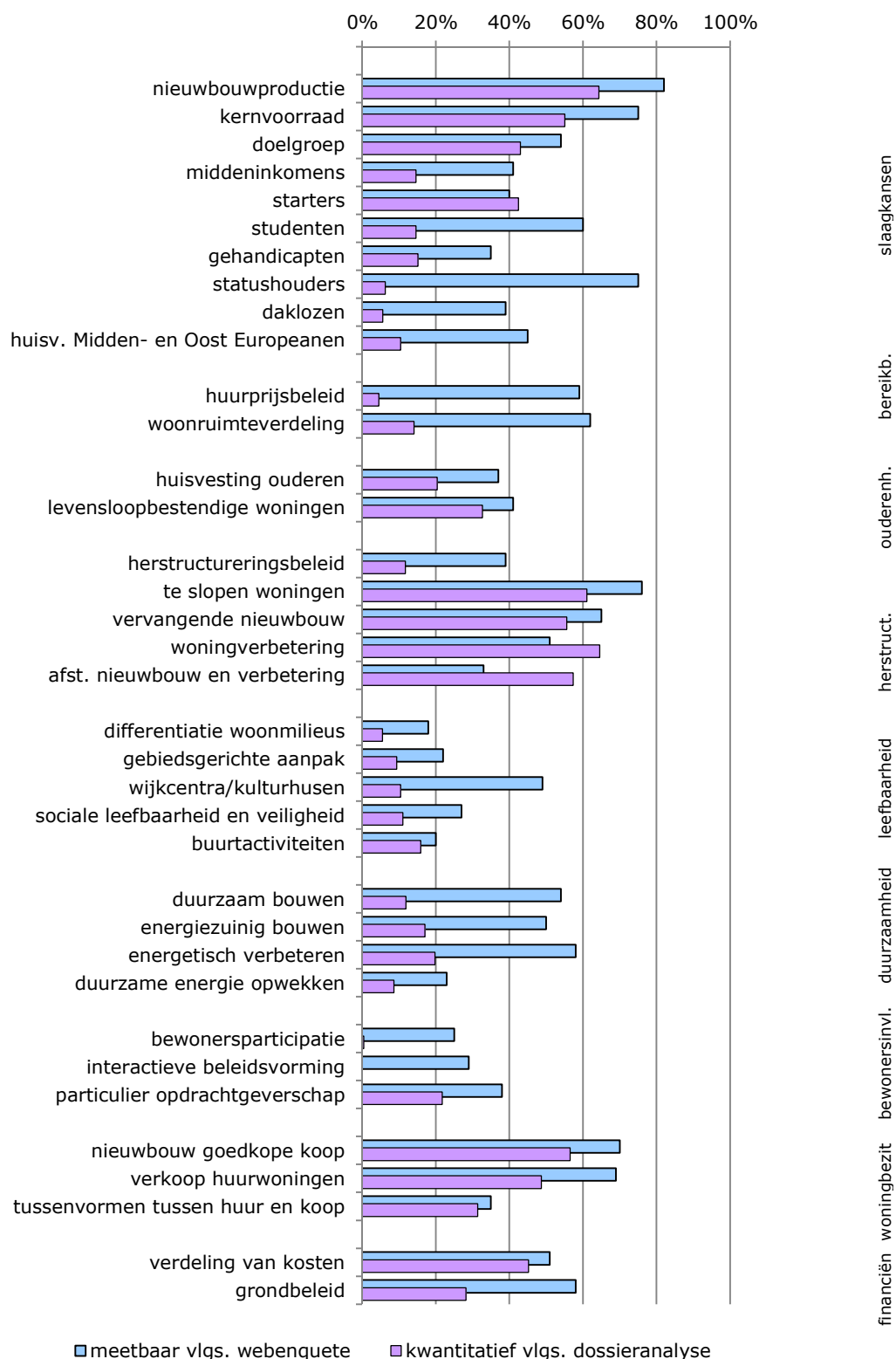
Hardheid

In de webenquête is aan gemeenten en woningcorporaties gevraagd om per onderwerp op de schaal van 1 t/m 10 een oordeel te geven over de hardheid van de gemaakte afspraken. Gemiddeld over alle onderwerpen resulteert een hardheid van 6,1. In 2010 was de gemiddelde score met 6,4 hoger. Mogelijk dat de onzekerheid over de economie en de toekomst van de corporaties hierbij een rol speelt.

Duidelijk hoger dan gemiddeld wordt gescoord op de onderwerpen statushouders (7,5), kernvoorraad (7,3). De onderwerpen statushouders en kernvoorraad scoren ook hoog op de

meetbaarheid van de afspraken. De onderwerpen binnen het thema leefbaarheid en het thema bewonersinvloed krijgen een benedengemiddelde score voor de hardheid. Maar het onderwerp energieopwekking scoort met een 5,0 het laagst.

Figuur 4.2. Kwantitatieve afspraken (dossieranalyse) en meetbaarheid (webenquête) in 2013, procentuele aandelen



4.4 HANDHAVING

Uit de overeenkomsten valt op zichzelf natuurlijk weinig op te maken over de wijze waarop handhaving op de gemaakte afspraken in de praktijk plaatsvindt. In de overeenkomsten wordt vaak wel vastgelegd hoe het overleg tussen partijen gedurende de looptijd van de overeenkomst wordt geregeld, hoe de resultaten gemonitord en geëvalueerd worden, en hoe omgegaan zal worden met eventuele geschillen. Zeer incidenteel wordt ook vastgelegd of en hoe afrekening zal plaatsvinden. In tabel 4.2. is weergegeven in hoeveel procent van de gevallen dit soort afspraken in de overeenkomsten is vastgelegd.

Tabel 4.2 Overleg, monitoring, afrekening en geschilbeslechting in de overeenkomsten in 2013 (dossieranalyse)

	G4		G27		Overige		Totaal	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Overleg	29	71%	77	96%	293	97%	399	94%
Monitoring	26	63%	80	100%	269	89%	375	88%
Afrekening	0	0%	0	0%	2	1%	2	0%
Geschillen	13	32%	27	34%	117	39%	157	37%
Totaal	41	100%	80	100%	303	100%	424	100%

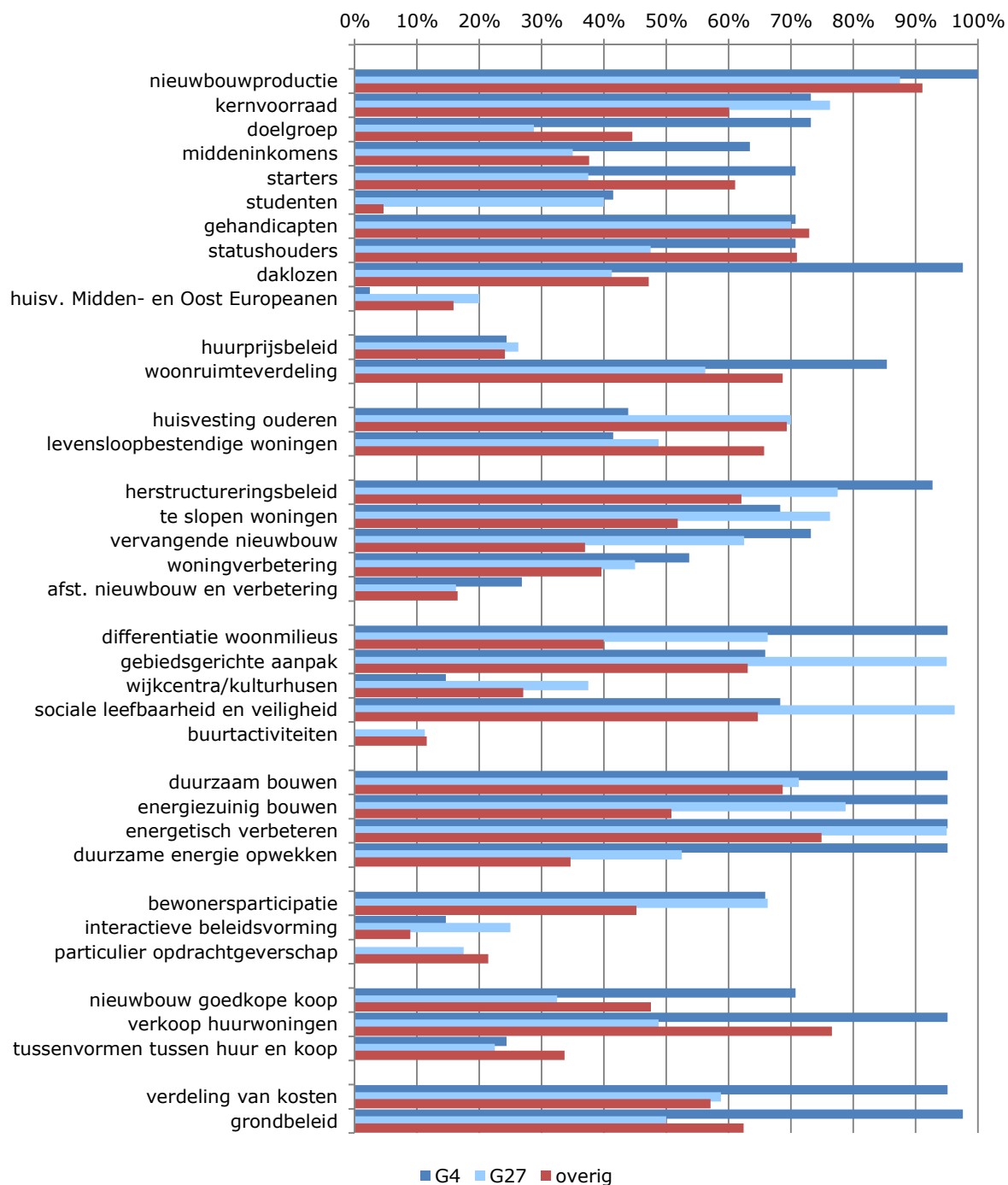
Ten opzichte van 2010 is het aantal afspraken waarin het overleg tussen partijen wordt geregeld gelijk gebleven op 94% van de overeenkomsten. De afspraken over het monitoren van de resultaten van de overeenkomst is iets afgenomen (van 91% naar 88%). Het aandeel overeenkomsten waarin eventuele afrekening wordt geregeld is opnieuw sterk afgenomen. In 2008 was dit nog 16%, in 2010 nog 6% en in 2013 nagenoeg 0%. De geschilbeslechting is in 2013 in 37% van de overeenkomsten geregeld, eveneens een forse daling ten opzichte van 2010 (47%). In de G4 zijn overleg, monitoring en geschilbeslechting minder vaak in de overeenkomsten aangetroffen dan in de G27 en de overige gemeenten.



5 WAAR WORDEN AFSPRAKEN OVER GEMAAKT

5.1 ONDERWERPEN IN DE PRESTATIEOVEREENKOMSTEN

Uit figuur 5.1 is af te lezen in hoeverre verschillende onderwerpen in de prestatieovereenkomsten aan de orde komen.



Figuur 5.1. Onderwerpen in de overeenkomsten in 2013, procentuele aandelen (dossieranalyse)

Als naar geheel Nederland wordt gekeken valt op dat er relatief veel afspraken worden gemaakt over de onderwerpen kernvoorraad, nieuwbouwproductie, senioren, gehandicapten, statushouders woonruimteverdeling, duurzaam bouwen, verkoopbeleid, en grond(prijs)beleid.

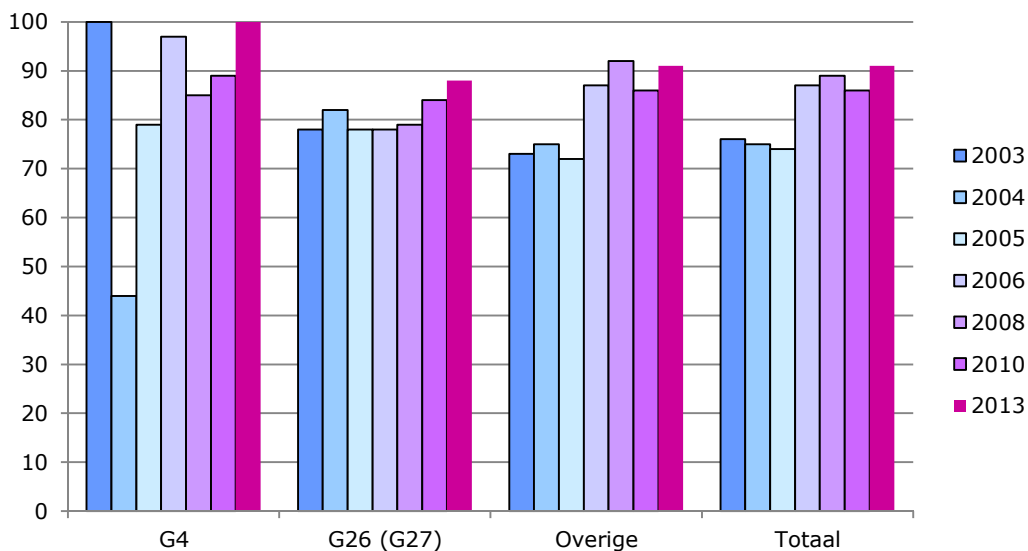
In de volgende paragrafen wordt per thema dieper ingegaan op de resultaten van de analyse.

5.2 THEMA: SLAAGKANSEN OP DE WONINGMARKT

NIEUWBOUWPRODUCTIE

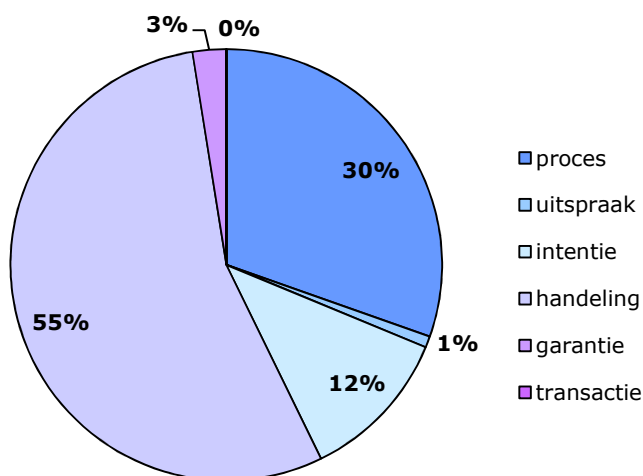
De slaagkansen op de woningmarkt worden uiteraard primair bepaald door de mogelijkheden die de bestaande woningvoorraad biedt. Met nieuwbouw kunnen de slaagkansen voor verschillende doelgroepen worden vergroot, mits de productie wordt afgestemd op behoeften en maximalisering van doorstroom ketens. In de woonvisies van gemeenten neemt de woningbouwprogrammering vaak een dominante positie in. Dat is ook terug te vinden in de aantallen afspraken die over de nieuwbouwproductie worden gemaakt. In circa 90% van de overeenkomsten werd in de dossieranalyse een afspraak over dit onderwerp gevonden. De laatste drie analysejaren blijft het aandeel afspraken over nieuwbouwproductie daarmee op een nagenoeg gelijk niveau. In de G4 en de G27 is er sprake van een lichte toename, en in de overige gemeenten is ook een lichte toename van het aandeel afspraken.

Figuur 5.2. Afspraken over nieuwbouwproductie, in % van overeenkomsten 2003 t/m 2013 (dossierstudie)



Uit figuur 5.3 blijkt dat afspraken over de nieuwbouwproductie vaker meetbaar zijn gemaakt (82% t.o.v. 47% gemiddeld), vaker zijn gekwantificeerd (64% t.o.v. 26% gemiddeld) en als harder zijn beoordeeld (6,6 t.o.v. 6,0 gemiddeld). En 57% van de afspraken is een resultaatsafpraak (handeling- en garantieafspraken) .

Figuur 5.3. Afspraken over nieuwbouwproductie 2013, type afspraken, meetbaarheid, en hardheid



Volgens de webenquête is 82% van de afspraken meetbaar gemaakt.

Volgens de dossieranalyse gaat het in 64% van de gevallen om een gekwantificeerde afspraak.

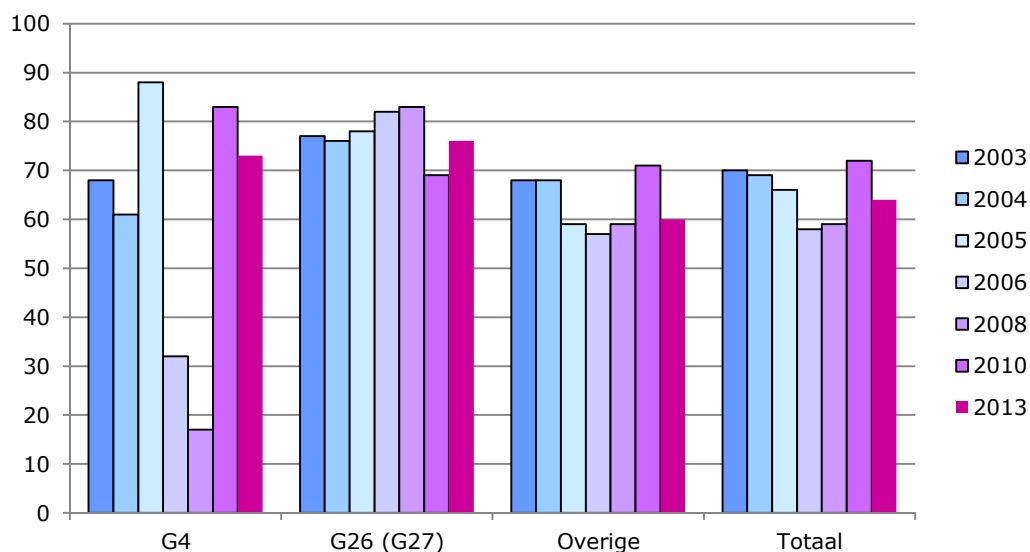
De hardheid van de afspraken is gemiddeld op een 6,6 gewaardeerd.

KERNVOORRAAD

Uit de dossieranalyse blijkt dat de geleidelijke verandering in de wijze waarop afspraken over de kernvoorraad worden gemaakt zich doorzet. Het aantal afspraken neemt licht af. Naast de traditionelere methode waarin op basis van woningbehoefte onderzoek en aan de hand van prijsgrenzen wordt bepaald wat de minimale kernvoorraad zou moeten zijn, wordt nu vaker gekoerst op een aanpak waarbij een afspraak wordt gemaakt over het percentage met voorrang aan te bieden vrijkomende (en nieuwbouw) woningen aan huishoudens met een laag inkomen. Voorbeelden van deze 'aanbiedingsafspraken' treffen we aan in onder meer Amsterdam, Purmerend, Zaanstad en Uithoorn. In 2013 zien we veel vaker dan bij de vorige meting het woonlastenbegrip voor het definiëren van de kernvoorraad in de prestatieafspraken terug. Bedoeling daarvan is dat wordt voorkomen dat lagere inkomens uitsluitend in de qua huur meest betaalbare woningvoorraad terechtkomen, maar vervolgens toch worden geconfronteerd met hoge woonlasten door hoge energiekosten.

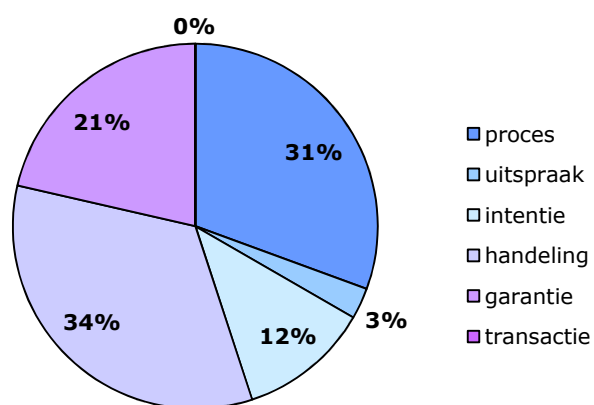
Uit figuur 5.4. blijkt dat het aandeel afspraken over de kernvoorraad in totaliteit licht is afgenomen. Dat kan met de eerder genoemde ontwikkelingen te maken hebben.

Figuur 5.4. Afspraken over kernvoorraad in % van overeenkomsten 2003 t/m 2013 - dossierstudie



De hardheid van de afspraken wordt hoog gewaardeerd, zo blijkt uit figuur 5.5. Dit stemt ook overeen met het beeld dat over de kernvoorraad relatief veel kwantitatieve afspraken worden gemaakt. Het aandeel resultaatsafspraken bedraagt 58% (handelingsafspraken 55% en garantieafspraken 3%) en komt daarmee ruim boven het gemiddelde (34%) uit. Overigens werd in 2010 nog een groot aantal garantieafspraken over de kernvoorraad aangetroffen. Dat aandeel is in 2013 sterk afgenomen.

Figuur 5.5. Afspraken over kernvoorraad 2013, type afspraken, meetbaarheid, en hardheid



Volgens de webenquête is 75% van de afspraken meetbaar gemaakt.

Volgens de dossieranalyse gaat het in 55% van de gevallen om een gekwantificeerde afspraak.

De hardheid van de afspraken is gemiddeld op een 7 gewaardeerd.

MIDDENINKOMENS

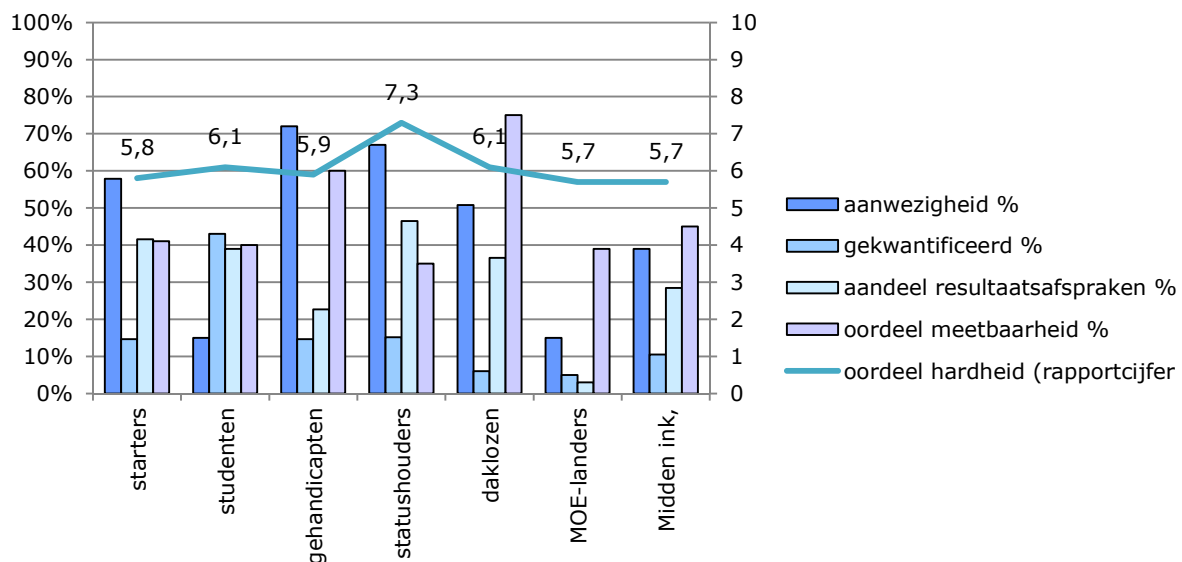
Op 1 januari 2011 is de regeling voor staatssteun aan woningcorporaties van kracht geworden. In deze regeling zijn de condities opgenomen waaronder staatssteun is toegestaan. Eén van de voorwaarden is dat tenminste 90% van de vrijkomende woningen met een huurprijs tot € 652,52 moet worden toegewezen aan huurders met een inkomen tot € 33.614,-. De ruimte om woningen toe te wijzen aan hogere inkomens is daardoor beperkt. Dit heeft vooral consequenties voor de groep middeninkomens, die in de (sociale) huursector moeilijk nog een woning vinden en vanwege de strenge eisen van hypotheekverstrekkers ook moeilijker in de koopsector terecht kunnen. In de

analyse van de overeenkomsten in 2013 wordt daarom voor het eerst ingezoomd op de aanwezigheid van afspraken over het bevorderen van de slaagkansen van middeninkomens. In 40% van de geanalyseerde overeenkomsten worden afspraken aangetroffen, in de webenquête 45%. De afspraken zijn weinig gekwantificeerd (10%) en slechts 28% is een resultaatsafpraak. De meetbaarheid van de afspraken wordt door de gemeenten en corporaties op 45% beoordeeld, en de hardheid van de afspraken op 5,7.

5.3 THEMA VERSCHILLENDE DOELGROEPEN

Afzonderlijk is ingezoomd op de aanwezigheid van afspraken over een aantal te huisvesten categorieën: starters, studenten, gehandicapten, dak- en thuislozen, statushouders, Midden- en Oost Europeanen (MOE-landers). In onderstaande figuur zijn de belangrijkste gegevens per onderwerp opgenomen.

Figuur 5.6. Afspraken over verschillende doelgroepen 2013



STARTERS

Afspraken over de huisvesting van starters zijn in 58% van de 424 overeenkomsten aanwezig, net als in 2010. Daarmee is de aandacht voor starters in de prestatieovereenkomsten na jaren van stijging gestabiliseerd. De afspraken zijn in beperkte mate gekwantificeerd (15%), en het aandeel resultaatsafspraken is met 42% relatief laag. Volgens de gemeenten en corporaties zijn de afspraken in 41% van de gevallen meetbaar gemaakt, maar het gemiddelde rapportcijfer voor de hardheid van de afspraken (5,8) is laag.

Overigens worden in relatie tot de slaagkansen van starters ook vaak afspraken gemaakt over de woonruimteverdeling, de verkoop van huurwoningen, tussenvormen tussen huur en koop, en collectief particulier opdrachtgeverschap.

STUDENTEN

Het tot stand brengen van huisvestingsmogelijkheden voor studenten werd van 2003 tot en met 2006 steeds vaker als afspraak in prestatieovereenkomsten opgenomen. In 2008 werd voor het eerst een daling gemeten (naar 22%), in 2013 komen afspraken over studentenhuisvesting nog in 15% van de overeenkomsten voor. Het aandeel gekwantificeerde afspraken is met 43% bovengemiddeld, het aandeel resultaatsafspraken is met 39% lager dan gemiddeld. In de enquête wordt ook de meetbaarheid relatief laag gewaardeerd (40%). En de afspraken zijn met een waardering van 6,1 gemiddeld hard.

In de 18 studentensteden zijn 90 overeenkomsten van kracht in 2013. In 42% van die overeenkomsten zijn ook prestatieafspraken over studentenhuisvesting zijn opgenomen. In de helft van de studentensteden zijn dergelijke afspraken niet gemaakt, of niet in de prestatieovereenkomst opgenomen.

GEHANDICAPTEN

Afspraken over de huisvesting van lichamelijke, maar met name verstandelijk beperkten, komen in veel van de overeenkomsten voor (72%). Het aandeel gekwantificeerde afspraken is met 15% relatief laag, en ook het aandeel resultaatsafspraken is benedengemiddeld. In de webenquête geven corporaties en gemeenten echter aan dat de afspraken in 60% van de gevallen meetbaar zijn gemaakt. Dat is hoger dan gemiddeld. Het rapportcijfer voor de hardheid van de afspraken komt met een 5,9 ongeveer op het gemiddelde uit.

DAK- EN THUISLOZEN

Over dak- en thuislozen wordt in 51% van de overeenkomsten een prestatieafpraak gemaakt. En die afspraken zijn ook duidelijk concreter dan in 2010. Het aandeel resultaatsafspraken is sterk gestegen (van 17% in 2010 naar 37% in 2013). De meetbaarheid van de afspraken wordt door gemeenten en corporaties met 75% hoog gewaardeerd (in 2010 nog 26%). Toch heeft maar 6% van de afspraken in de dossieranalyse een kwantitatief karakter! De hardheid van de afspraken komt uit op een rapportcijfer 6,1.

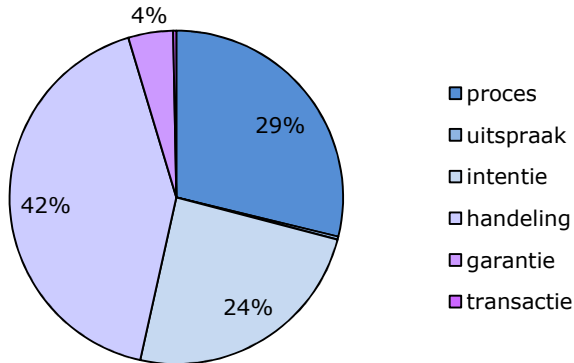
STATUSHOUDERS

De aanwezigheid van harde prestatieafspraken met de woningcorporaties over de huisvesting van statushouders is bij uitstek een methode voor gemeenten om aan te tonen dat zij hun uiterste best doen om de halfjaarlijkse taakstelling te realiseren. Inmiddels is in 71% van de overeenkomsten hierover een afspraak gemaakt (in 2010 was dat nog 50%).

Het aandeel gekwantificeerde afspraken is relatief laag (15%), en ook de meetbaarheid van de afspraken wordt relatief laag beoordeeld (35%). De hardheid van de afspraken wordt met een 7,3 gemiddeld hoog gewaardeerd. En het aandeel resultaatsafspraken is met 47% duidelijk gestegen ten opzichte van 2010 (38%).

Op 1 oktober 2012 is een nieuwe huisvestingssysteem voor statushouders ingevoerd. Sindsdien wordt niet langer door de gemeente een woning aangeboden aan het COA waar een statushouder(gezin) bij wordt gezocht, maar wordt omgekeerd door het COA een (groep van) statushouders aan de gemeente aangeboden waar vervolgens huisvesting voor wordt gezocht. Daardoor zijn kwantitatieve afspraken minder voor de hand liggen geworden. Dit geldt uiteraard voor overeenkomsten die vanaf het najaar van 2012 zijn afgesloten.

Figuur 5.7. Afspraken over de huisvesting van statushouders 2013, type afspraken, meetbaarheid en hardheid



Volgens de webenquête is 35% van de afspraken meetbaar gemaakt.

Volgens de dossieranalyse gaat het in 15% van de gevallen om een gekwantificeerde afspraak.

De hardheid van de afspraken is gemiddeld op een 7,3 gewaardeerd.

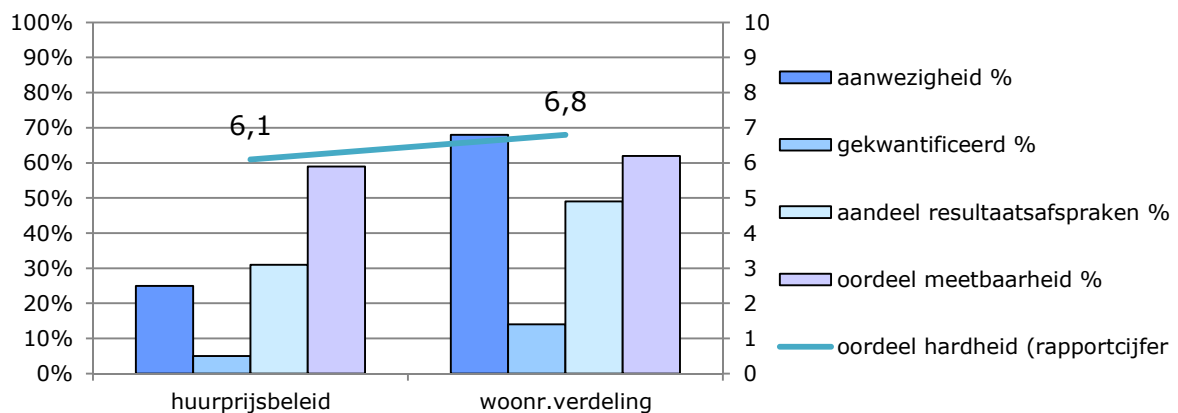
HUISVESTING EUROPESE ARBEIDSMIGRANTEN

Over de (tijdelijke) huisvesting van Europese arbeidsmigranten worden in de dossiers duidelijk meer afspraken aangetroffen dan in 2010; van 5% naar 15%. Hetzelfde geldt voor de enquête met een stijging van 9% naar 21% aanwezigheid. Een zeer beperkt aandeel van die afspraken is gekwantificeerd (6%). En ook de beoordeling van de meetbaarheid (39%) en de hardheid (5,7) zijn benedengemiddeld.

5.4 THEMA WOONLASTEN

Binnen het thema woonlasten is geïnventariseerd of afspraken zijn gemaakt over het huurprijsbeleid en de woonruimte verdeling.

Figuur 5.8. Afspraken over huurprijsbeleid en woonruimteverdeling 2013



HUURPRIJSBELEID

Afspraken over het huurprijsbeleid worden in 25% van de 424 overeenkomsten aangetroffen (enquête 46%). De afgesproken prestaties zijn in slechts 5% van de gevallen gekwantificeerd en het aandeel resultaatsafspraken is met 31% laag te noemen. Gemeenten en corporaties geven aan dat de afspraken in 59% van de gevallen meetbaar zijn gemaakt. De hardheid van de afspraken wordt met een rapportcijfer 6,1 beoordeeld.

WOONRUIMTEVERDELING

Zoals te verwachten viel komen afspraken over woonruimteverdeling veel voor in de prestatieovereenkomsten (dossierstudie 68%, in de webenquête 73%). De afspraken zijn niet vaak gekwantificeerd (14%), maar er worden wel veel resultaatsafspraken gemaakt (49%). Bijna tweederde van de afspraken is volgens de respondenten meetbaar gemaakt. Zij geven gemiddeld een 6,8 voor de hardheid van de afspraken.

Afspraken over de woonruimteverdeling worden vaak in regionaal verband gemaakt. Soms worden die afspraken in de overeenkomsten herbevestigd, maar vaak worden nadere lokale afspraken binnen de regionale methodiek gemaakt. Dan gaat het bijvoorbeeld over het omgaan met urgentie en voorrangregels voor bijzondere doelgroepen.

5.5 THEMA VERGRIJZING

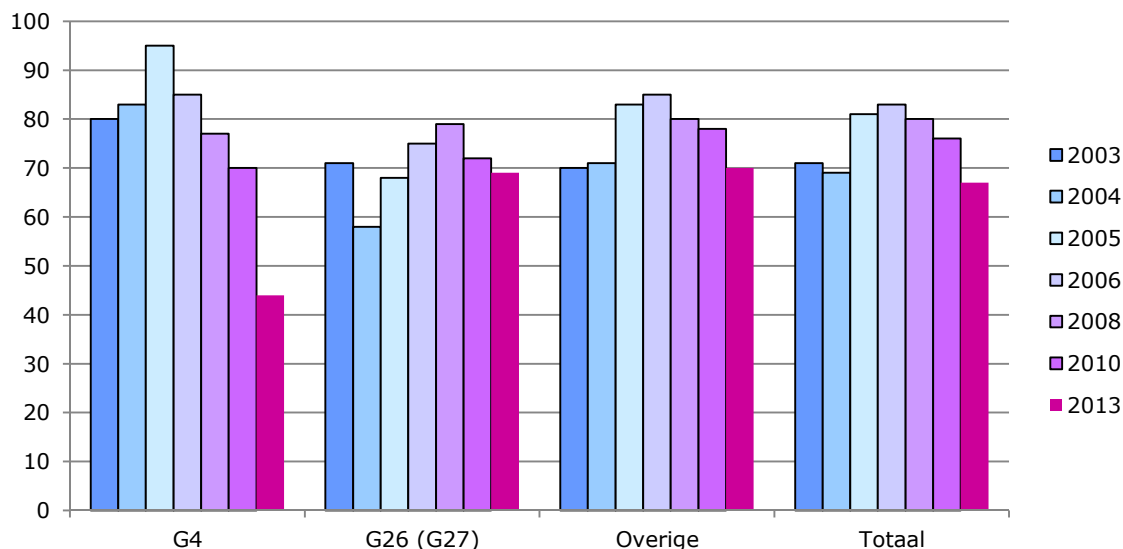
In dit onderzoek is op verschillende manieren informatie verzameld over de wijze waarop corporaties en gemeenten in hun overeenkomsten inspelen op de vergrijzing (wonen en zorg) en de rol van toekomstige en huidige senioren op de woningmarkt. Allereerst is nagegaan in hoeverre over de huisvesting van ouderen prestatieafspraken in de overeenkomsten zijn opgenomen. Daarnaast wordt ook het onderwerp levensloopbestendige woningen gerekend tot de doelstelling om de woningmarkt aan te passen aan de vergrijzing.

HUISVESTING OUDEREN

De huisvesting van ouderen is al jarenlang een van de belangrijkste items in de prestatieovereenkomsten. Met name waar het gaat over de nieuwbouwproductie is er vaak aandacht voor de toenemende behoefte aan ouderenhuisvesting. Maar ook over aanpassing van de bestaande woningvoorraad worden veel afspraken gemaakt. Incidenteel worden ook afspraken gemaakt over de rol van de woningcorporatie met betrekking tot de koopsector; ‘verzilverd wonen’ oftewel aankoop en terugverhuur van de woning door de corporatie met het leveren van (onderhoud)diensten en woningverbetering, maakt daar onderdeel van uit.

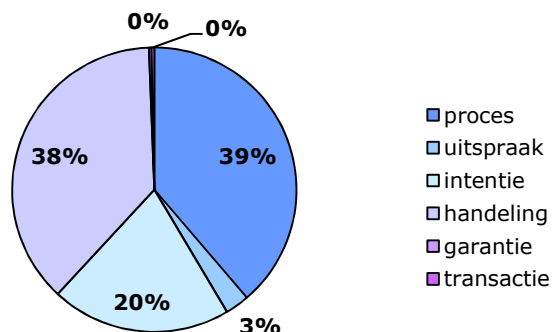
In de onderstaande figuur is het aandeel afspraken over de huisvesting van ouderen over een langere periode weergegeven. Hoewel het aandeel afspraken nog steeds relatief groot is, wordt uit de figuur ook duidelijk dat er sinds 2006 sprake is van een forse afname. Met name in de G4 is die afname groot te noemen. Ook volgens de gegevens van de webenquête is er sprake van een daling; in 2013 is in 67% van de alle overeenkomsten een afspraak over ouderenhuisvesting opgenomen, in 2010 was dat nog 76%.

Figuur 5.9. Afspraken over de huisvesting van ouderen in % van overeenkomsten 2003 t/m 2013 - dossierstudie



Relatief veel afspraken over huisvesting van ouderen blijven steken op het niveau van uitspraken en intenties.

Figuur 5.10. Afspraken over huisvesting ouderen 2013, type afspraken, meetbaarheid, en hardheid



Volgens de webenquête is 37% van de afspraken meetbaar gemaakt.

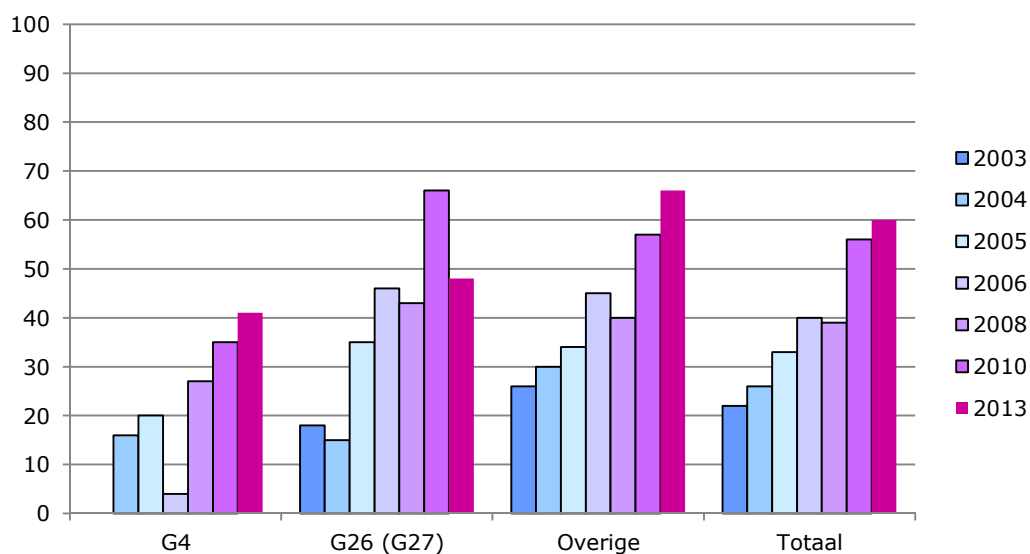
Volgens de dossieranalyse gaat het in 20% van de gevallen om een gekwantificeerde afspraak.

De hardheid van de afspraken is gemiddeld op een 5,8 gewaardeerd.

LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN

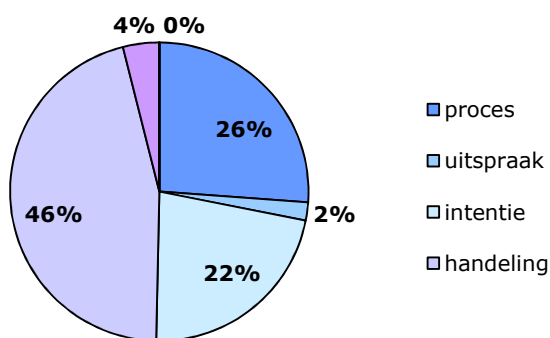
In 60% van de geanalyseerde overeenkomsten worden afspraken gemaakt over levensloopbestendig bouwen en verbeteren van woningen. Uit figuur 5.11 wordt duidelijk dat dit onderwerp al enige jaren aan belang wint. Het lijkt erop dat de zachtere afspraken over ouderenhuisvesting worden vervangen of aangevuld met hardere afspraken over het levensloopbestendig bouwen en verbeteren.

Figuur 5.11. Afspraken over realisatie van levensloopbestendige woningen in % van overeenkomsten 2003 t/m 2013 - dossierstudie



Uit figuur 5.12 blijkt dat 47% van de afspraken over levensloopbestendige woningen als een resultaatsafspraken kan worden gezien. Er worden relatief weinig procesafspraken gemaakt.

Figuur 5.12. Afspraken over levensloopbestendige woningen 2013, type afspraken, meetbaarheid, en hardheid



Volgens de webenquête is 41% van de afspraken meetbaar gemaakt.

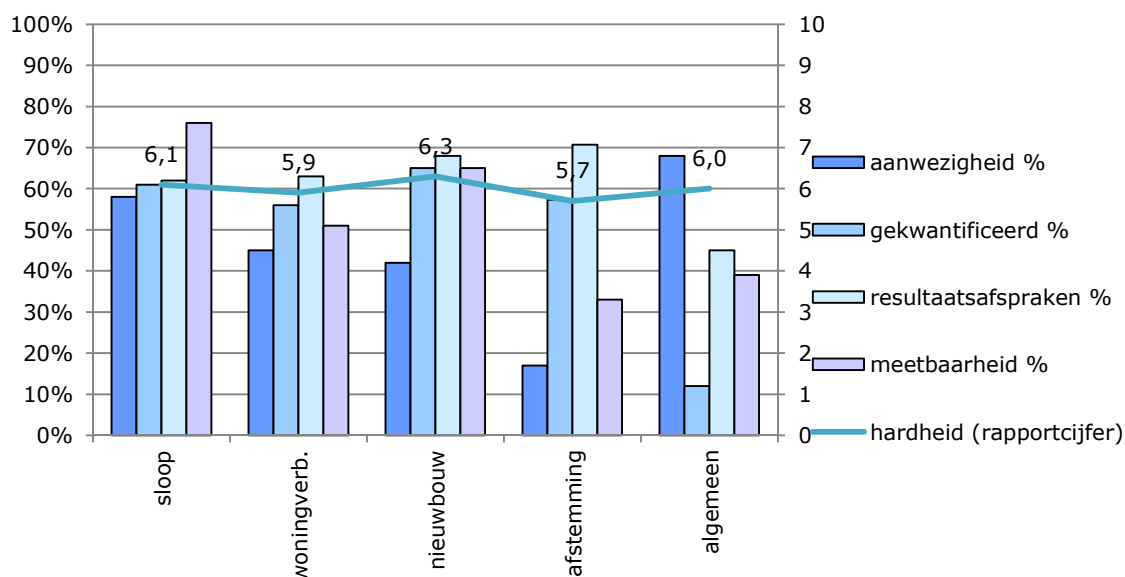
Volgens de dossieranalyse gaat het in 33% van de gevallen om een gekwantificeerde afspraak.

De hardheid van de afspraken is gemiddeld op een 5,8 gewaardeerd.

5.6 THEMA HERSTRUCTURERING

Herstructurering is één van de belangrijkste onderwerpen binnen de prestatieovereenkomsten; vooral bij de G4 (93%) en in mindere mate bij de G27 (78%) en overige gemeenten (62%) zijn hierover afspraken gemaakt. Gemiddeld is in 68% van de overeenkomsten een afspraak over herstructurering gemaakt.

Figuur 5.13. Afspraken over herstructureringsbeleid, sloop, woningverbetering en vervangende nieuwbouw 2013, aantallen afspraken, meetbaarheid, en hardheid



ALGEMEEN HERSTRUCTURERINGSBELEID

Over algemeen herstructureringsbeleid is in 68% van de overeenkomsten een afspraak opgenomen (enquête 65%). De helft van die afspraken is een procesafpraak, het aandeel resultaatsafspraken is gemiddeld. Van bijna de helft van de afspraken wordt door gemeenten en corporaties gesteld dat het meetbare afspraken betreft, de hardheid wordt met een rapportcijfer 6,0 beoordeeld.

SLOOP

In 58% van de overeenkomsten is een afspraak over sloop van huurwoningen opgenomen, in de G4 is dat in 68% en in de G27 zelfs in 76% van de overeenkomsten het geval. De afspraken zijn vaak gekwantificeerd (61%, gemiddeld 26%) en het aandeel resultaatsafspraken is ook hoog (62%, gemiddeld 45%). Tezamen met een meetbaarheid die op 76% is beoordeeld, wordt de hardheid van de afspraken toch maar op 6,1 bepaald.

WONINGVERBETERING

Over woningverbetering in relatie tot de herstructurering worden aanzienlijk minder afspraken gemaakt. Dat aandeel neemt wel verder toe van 25% in 2008 en 32% in 2010 naar 42% in 2013. In de G4 en de G27 is in 54% en 45% van de overeenkomsten een afspraak opgenomen over woningverbetering in relatie tot herstructurering. De meetbaarheid van de afspraken wordt beoordeeld op 51% en het rapportcijfer voor de hardheid van de afspraken is een 5,9.

VERVANGENDE NIEUWBOUW

Over vervangende nieuwbouw is in 45% van de overeenkomsten een afspraak gemaakt. Waar afspraken aanwezig zijn, zijn deze gemiddeld vaak gekwantificeerde resultaatsafspraken. De meetbaarheid is volgens de enquête ook hoog (65%). De hardheid van de afspraken is op een 6,3 beoordeeld.

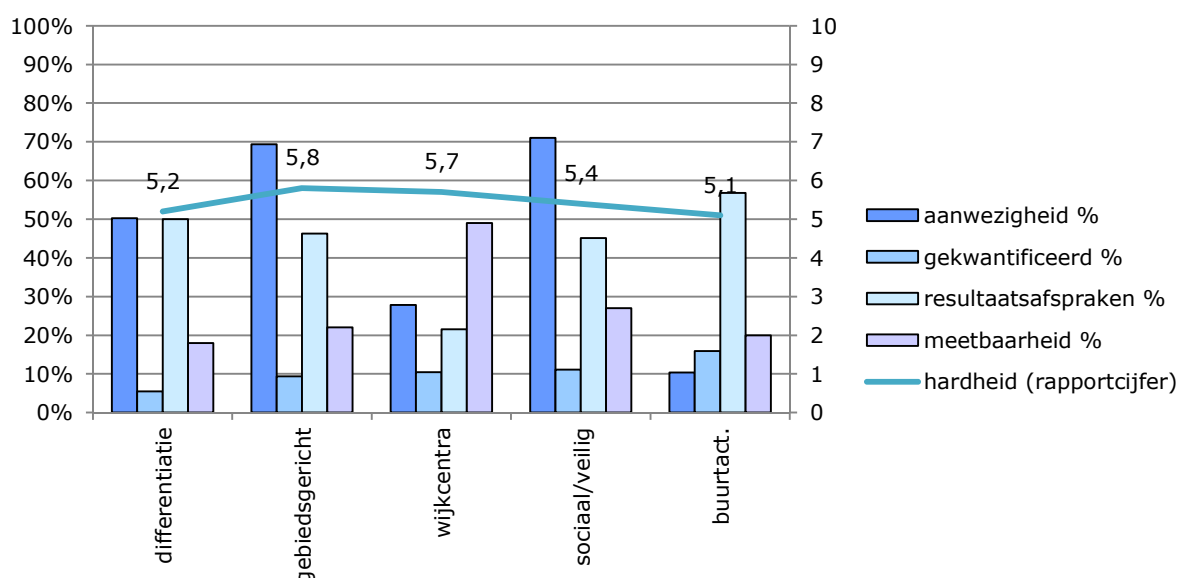
AFSTEMMING NIEUWBOUW EN VERBETERING

Het afstemmen van activiteiten door corporatie en gemeenten in herstructureringsgebied kan bijdragen aan kostenbeheersing, de effectiviteit, en de leefbaarheid. Over die afstemming is in 17% van de overeenkomsten een afspraak gemaakt (volgens enquête 57%). Waar afspraken aanwezig zijn, zijn deze gemiddeld vaak gekwantificeerde resultaatsafspraken. De meetbaarheid is volgens de enquête laag (33%). De hardheid van de afspraken is met een 5,7 ook laag beoordeeld.

5.7 THEMA VERBETEREN LEEFBAARHEID

In figuur 5.14 is de aanwezigheid van afspraken op vijf onderwerpen weergegeven op basis van de informatie uit de dossieranalyse (kolommen) en de enquête (lijn).

Figuur 5.14. Aantallen afspraken over 5 soorten activiteiten ter bevordering van de leefbaarheid 2013, dossieranalyse en enquête



GEDIFFERENTIEERDE WOONMILIEUS

Uit de dossieranalyse blijkt dat er in 50% van de 424 overeenkomsten afspraken zijn gemaakt over het bijdragen aan de realisatie van gedifferentieerde woonmilieus. Dat is een duidelijke stijging ten opzichte van 2010 (37%). In de G4 treffen we hierover duidelijk de meeste afspraken aan; in 95% van de overeenkomsten. In de G27 is de aanwezigheid van deze afspraken met 66% eveneens hoger.

dossieranalyse	
afspraken %	50%
gekwantificeerd %	6%
aandeel resultaatsafspraken %	50%
enquête	
afspraken	39%
oordeel meetbaarheid %	18%
oordeel hardheid (rapportcijfer)	5,2

GEBIEDSGERICHTE AANPAK

In 69% van de overeenkomsten hebben de gemeente en de corporatie afspraken gemaakt over het gezamenlijk ontwikkelen van een gebiedsgerichte aanpak van de leefbaarheid. In de G27 worden duidelijk de meeste afspraken gemaakt (95%). De afspraken zijn volgens gemeenten en corporaties met een 5,8 minder dan gemiddeld hard.

dossieranalyse	
afspraken %	57%
gekwantificeerd %	9%
aandeel resultaatsafspraken %	46%
enquête	
afspraken	64%
oordeel meetbaarheid %	22%
oordeel hardheid (rapportcijfer)	5,8

Waar worden afspraken over gemaakt

INVESTEREN IN NIET WOONGEBOUWEN: WIJKCENTRUM, KULTURHUS, OPVANGHUIS, ETC.

In de dossieranalyse kwamen in 2010 nog in 45% van de overeenkomsten afspraken voor over het verbeteren van de leefbaarheid door het (helpen) realiseren van culturele en welzijnsvoorzieningen in wijken en dorpen. In 2013 is dit percentage gedaald naar 28%. De afspraken zijn niet vaak gekwantificeerd (10%) en resultaatsafspraken komen beperkt voor (22%, gemiddeld 45%). In 57% van de gevallen gaat het om procesafspraken, en 21% zijn uitspraken over de wenselijkheid van investeringen, of het uitspreken van de intentie om daar iets aan te gaan doen, dus om 'zachte afspraken'. De enquêteresultaten laten nog minder afspraken over dit onderwerp zien (22%). De hardheid van de afspraken wordt met een 5,7 als relatief zacht beoordeeld.

dossieranalyse	
afspraken %	45%
gekwantificeerd %	8%
aandeel resultaatsafspraken %	9%
enquête	
afspraken	28%
oordeel meetbaarheid %	19%
oordeel hardheid (rapportcijfer)	5,7

SOCIALE LEEFBAARHEID EN VEILIGHEID

Afspraken over verbetering van de sociale leefbaarheid gaan onder meer over de aanpak van overlast, het omgaan met moeilijk plaatsbaren en het tweede kans beleid. De veiligheid in buurten en wijken wordt bevorderd door bijvoorbeeld het aanstellen van huismeesters, flatwacht, toezichthouders en fysieke maatregelen als achterpad verlichting.

dossieranalyse	
afspraken %	71%
gekwantificeerd %	11%
aandeel resultaatsafspraken %	45%
enquête	
afspraken	84%
oordeel meetbaarheid %	27%
oordeel hardheid (rapportcijfer)	5,4

Bij de dossieranalyse werd in 70% van de overeenkomsten een dergelijke afspraak aangetroffen, in de webenquête zelfs in 84% van de gevallen. De afspraken zijn slechts zelden gekwantificeerd en de meetbaarheid wordt ook laag beoordeeld. Dat hangt mogelijk samen met het onderwerp, waarbij afspraken over de inrichting van de aanpak het meest voor de hand liggen. De meetbaarheid van die afspraken is zoals te verwachten beperkt. De hardheid wordt met een 5,4 laag beoordeeld.

BUURTACTIVITEITEN

Dit prestatieveld waarin afspraken worden gemaakt over de ondersteuning van wijk- buurtactiviteiten komt weinig terug in de overeenkomsten (10%, in 2010 21%). Voorbeelden van activiteiten ten aanzien van dit prestatieveld zijn het ondersteunen van wijkplatforms, buurtverenigingen en een (financiële) bijdrage aan buurtfeestjes.

Volgens de gemeenten en corporaties worden er veel meer afspraken over het ondersteunen van buurtactiviteiten gemaakt (41%). Bij de analyse in 2010 werd dit ook al geconstateerd, maar de toen verwachte toename is niet gerealiseerd. Hier kan de discussie over de (kern)taken van de corporaties uiteraard een belangrijk effect hebben gehad op de nieuwste overeenkomsten. De hardheid van de afspraken is gering!

dossieranalyse	
afspraken %	10%
gekwantificeerd %	16%
aandeel resultaatsafspraken %	57%
enquête	
afspraken	41%
oordeel meetbaarheid %	20%
oordeel hardheid (rapportcijfer)	5,1

5.8 THEMA DUURZAAMHEID

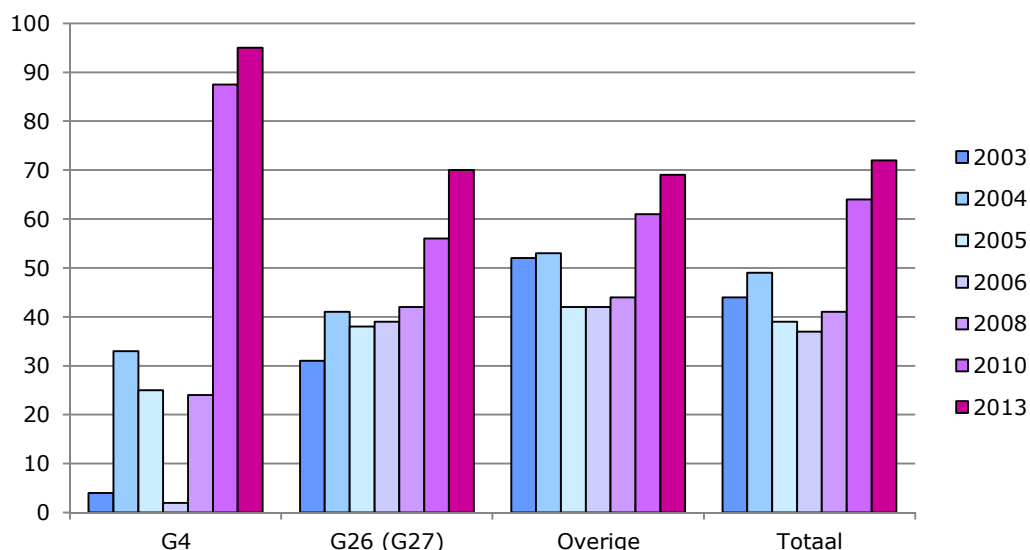
Het begrip duurzaamheid kent vele definities. In het kader van dit onderzoek wordt ingezoomd op de aanwezigheid van afspraken op het terrein van duurzaam bouwen en verbeteren.

In het "Convenant Energiebesparing Huursector" (28 juni 2012) zijn Rijksoverheid, Aedes en de Nederlandse Woonbond de doelstelling overeengekomen van gemiddeld label B in 2020 in de sociale huursector. In aanvulling op het convenant werkt een aantal woningcorporaties en bouwers/ontwikkelaars in samenwerking met Platform31/Energiesprong aan het tot stand brengen van een omvangrijk renovatieprogramma naar zeer energiezuinige woningen. Dit programma - de Stroomversnelling - moet 111.000 zeer energiezuinige woningen moet opleveren. Voornemen is om, bij gebleken succesvolle implementatie, na 2020 grootschalig verder te gaan met het realiseren van nota nul-renovaties. De betrokken partijen zullen het Stroomversnelling programma verder uitwerken. Hierbij zal het Rijk mogelijke belemmeringen in de wet- en regelgeving wegnemen om de realisatie van nul-op-de-meter woningen mogelijk te maken.

Het ligt voor de hand dat het streven naar reductie van het energieverbruik ook in de prestatieovereenkomsten zijn weerslag krijgt. In dit onderzoek is om deze reden afzonderlijk gekeken naar afspraken die betrekking hebben op energiebesparing in de nieuwbouw en bij verbetering van de bestaande woningvoorraad. Maar ook afspraken over het duurzaam opwekken van energie zijn geïnventariseerd.

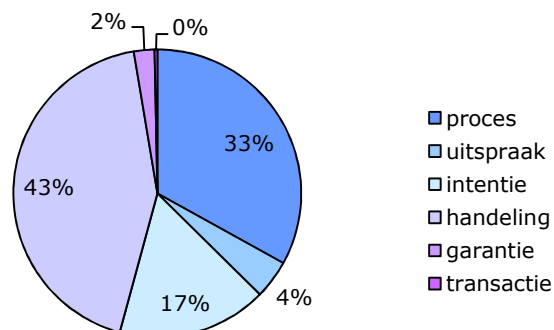
DUURZAAM BOUWEN (EN VERBETEREN)

Figuur 5.15. Afspraken over duurzaam bouwen en verbeteren in % van overeenkomsten 2003 t/m 2013 - dossierstudie



Uit figuur 5.15. blijkt dat de aandacht voor duurzaam bouwen en verbeteren aanzienlijk is toegenomen. De sterke stijging in de overeenkomsten van de G4 heeft veel te maken met het vernieuwen van soms al zeer lang lopende overeenkomsten, maar ook bij de G27 en de overige gemeenten zijn de stijgingen aanzienlijk. De afspraken zijn weinig gekwantificeerd (12%). Het aandeel resultaatsafspraken is sterk toegenomen, van 29% in 2010 naar 46% in 2013. Door de respondenten wordt de hardheid van de afspraken die in de enquête zijn opgenomen met een 5,9 gewaardeerd.

Figuur 5.15. Afspraken over duurzaam bouwen en verbeteren 2013, type afspraken, meetbaarheid, en hardheid



Volgens de webenquête is 54% van de afspraken meetbaar gemaakt.

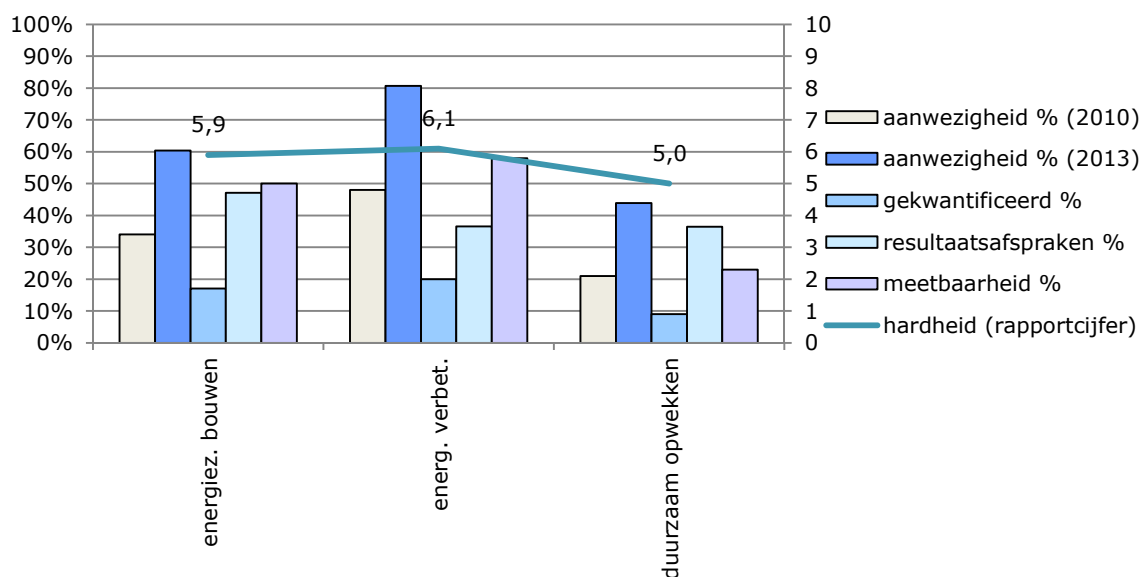
Volgens de dossieranalyse gaat het in 12% van de gevallen om een gekwantificeerde afspraak.

De hardheid van de afspraken is gemiddeld op een 5,9 gewaardeerd.

ENERGIEZUINIG BOUWEN EN VERBETEREN, EN OPWEKKEN VAN DUURZAME ENERGIE

De aandacht voor reductie van het energieverbruik is de laatste jaren enorm toegenomen en dat vertaalt zich ook naar de afspraken die gemeenten en woningcorporaties maken. In 2010 werd in 34% van de overeenkomsten een afspraak opgenomen over energiezuinig bouwen. In 2013 is dit toegenomen naar 60%. Een zelfde ontwikkeling zien we bij het verbeteren van de energetische kwaliteit in de bestaande woningvoorraad (van 48% naar 81%) en bij het opwekken van duurzame energie (van 21% naar 44%).

Figuur 5.16. Afspraken over drie mogelijkheden tot reductie energieverbruik 2013, aanwezigheid, meetbaarheid, en hardheid



Over energiezuinig bouwen wordt in 60% van de overeenkomsten een afspraak gemaakt. De ambitie gaat daarbij uit boven de energie prestatie normen uit het Bouwbesluit. Vaak genoemd zijn

in dit verband de begrippen "passief woning" en "energieneutraliteit". De afspraken zijn nog weinig gekwantificeerd, maar het aandeel resultaatsafspraken is met 64% bovengemiddeld. Uit de enquête blijkt daarentegen dat in 64% van de overeenkomsten een afspraak over energiezuinig bouwen vastgelegd. Daarmee liggen dossierstudie en webenquete meer op één lijn dan bij de vorige meting. Dat komt ongetwijfeld door het grote aantal sindsdien vernieuwde overeenkomsten. De meetbaarheid van de afspraken wordt door de respondenten nu wel veel lager ingeschat dan in 2010 (nu 22%, toen 49%). Ook de hardheid van de afspraken wordt nu lager beoordeeld (nu 5,8 toen 6,4 beoordeeld).

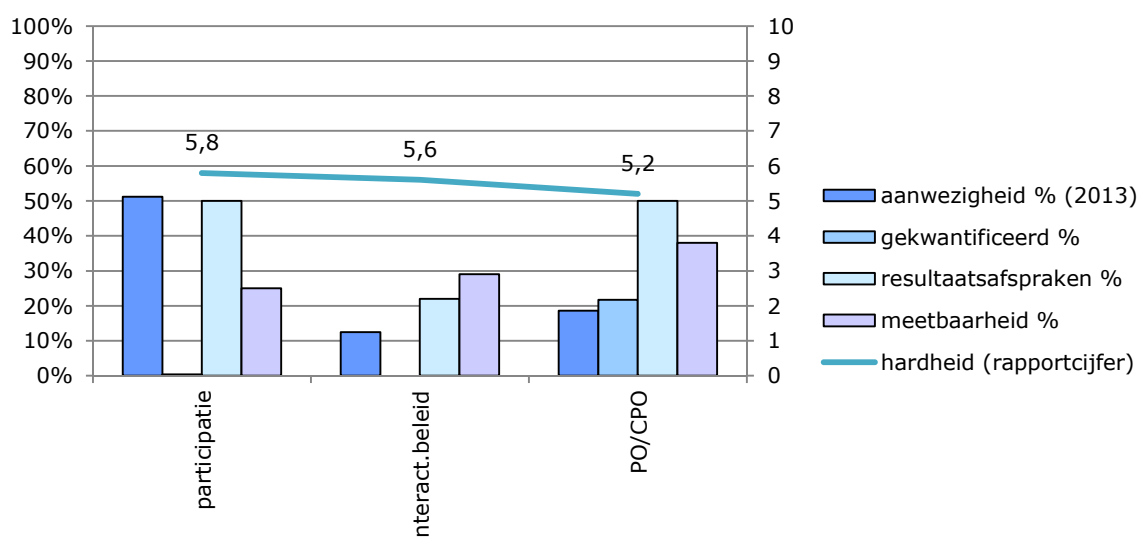
De inhoud van de afspraken varieert: bijvoorbeeld wordt aangegeven dat alle woningen met een F- en G-label met twee labelniveau's worden verbeterd, of als ambitie wordt geformuleerd dat alle huurwoningen tenminste een C- of B-label moeten hebben. In procesafspraken wordt vaak afgesproken hoe de energiebesparingstaakstelling in beeld zal worden gebracht, en hoe partijen afspraken zullen maken over de realisatie van die taakstelling. Het aandeel gekwantificeerde afspraken is beperkt (20%), en dat geldt ook voor het aandeel resultaatsafspraken (37%). 58% van de overeenkomsten is meetbaar is gemaakt en de hardheid van de afspraken wordt met een 6,1 gewaardeerd.

Over het duurzaam opwekken van energie worden duidelijk meer afspraken gemaakt (36%), maar de afspraken zijn minder concreet. Het gaat om bijvoorbeeld de aanleg van warmtepompsystemen bij nieuwbouw en verbetering, het gebruik van fotovoltaïsche cellen (zonnepanelen), zonneboilers en WKK (biomassa)installaties. Het is duidelijk dat de ontwikkelingen nog in volle gang zijn. De afspraken zijn weinig kwantitatief (9%) en er zijn weinig resultaatsafspraken (36%) blijkt uit de dossieranalyse. Volgens de enquête zijn de afspraken ook minder vaak meetbaar gemaakt (23%), en wordt voor de hardheid van de afspraken een rapportcijfer 5,0 gegeven.

5.9 THEMA BETROKKENHEID BEWONERS

Binnen het thema betrokkenheid bewoners is gekeken naar de afspraken over bewonersparticipatie, interactieve beleidsvorming en particulier c.q. collectief opdrachtgeverschap.

Figuur 5.17. Afspraken over het betrekken van bewoners 2013, aanwezigheid, meetbaarheid, en hardheid



Over bewonersparticipatie is volgens de gegevens uit de dossieranalyse in 51% van de overeenkomsten een afspraak opgenomen (enquête 53%). De afspraken zijn in geen enkel geval gekwantificeerd en de meetbaarheid is met 25% laag. De helft is een resultaatsafpraak. Gemeenten en corporaties beoordelen de hardheid van de afspraken met een 5,8.

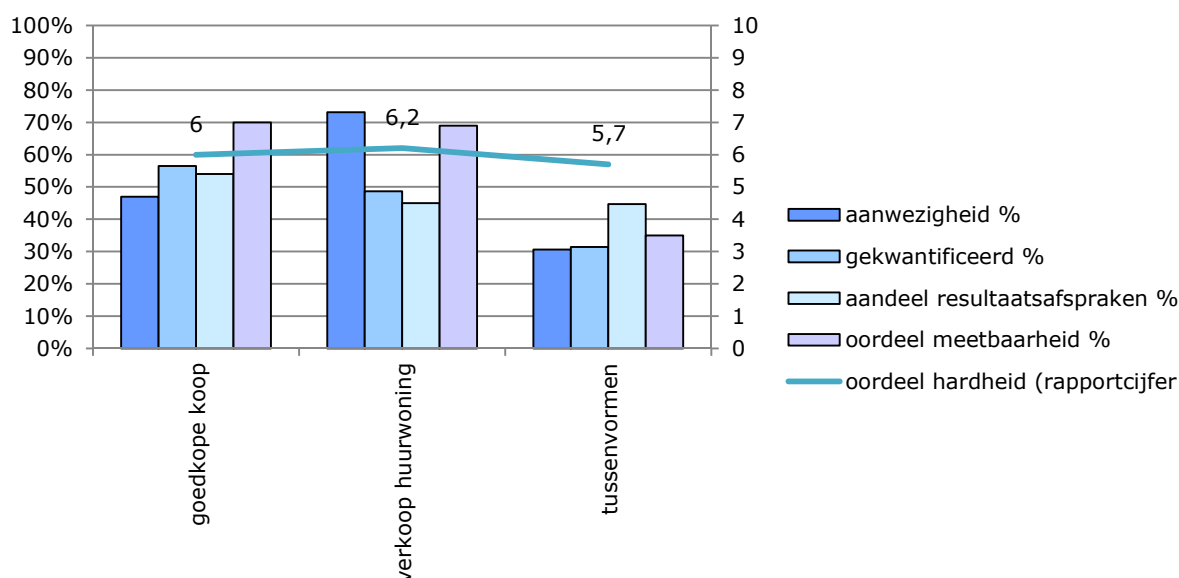
Over interactieve beleidsvorming is in een beperkt aantal prestatieovereenkomsten een afspraak aangetroffen (13%). Ze zijn nooit gekwantificeerd en het aandeel resultaatsafspraken is laag (22%). De enquêteresultaten leveren een afwijkend beeld: 31% aanwezigheid van afspraken en 29% daarvan is volgens de respondenten een meetbare afspraak. De hardheid van de afspraken wordt met een 5,6 relatief laag beoordeeld.

In 19% van de overeenkomsten (enquête 26%) is een afspraak gemaakt over (collectief) particulier opdrachtgeverschap. In de G4 komen deze afspraken niet voor, in G27 in 18% van de overeenkomsten en in de overige gemeenten 21%. De afspraken zijn weinig kwantitatief, weinig meetbaar en de hardheid van de afspraken wordt op 5,2 beoordeeld.

5.10 THEMA BEVORDERING EIGEN WONINGBEZIT

Onder het thema bevordering eigen woningbezit zijn drie onderwerpen in de overeenkomsten geïnventariseerd: nieuwbouw van goedkope koopwoningen, verkoop van bestaande huurwoningen en de realisatie van tussenvormen tussen huur en koop.

Figuur 5.18. Afspraken over bevordering eigen woningbezit 2013, aanwezigheid, meetbaarheid, en hardheid



Over de nieuwbouw van goedkope koopwoningen is in 47% van de overeenkomsten een afspraak gemaakt (enquête 56%). Die afspraken zijn vaak gekwantificeerd en het aandeel resultaatsafspraken is relatief hoog. Opvallend is het hoge aandeel afspraken over de realisatie van goedkope koopwoningen in de G4 (71%) en het lage aandeel in de G27 (33%). 70% van de afspraken is volgens de enquête meetbaar gemaakt, en de hardheid van de afspraken wordt met een 6,0 gemiddeld beoordeeld.

De verkoop van huurwoningen is voor woningcorporaties een belangrijke bron van inkomsten, die aangewend kan worden voor onrendabele investeringen in bijvoorbeeld de herstructurering en de nieuwbouw van betaalbare huurwoningen. Met de verhuurderheffing neemt het belang van woningverkoop uiteraard verder toe. De crisis op de koopwoningenmarkt heeft uiteraard gevolgen voor het aantal feitelijk gerealiseerde verkopen, maar dat is (nog) niet terug te vinden in de prestatieovereenkomsten. Over de verkoop van huurwoningen wordt in driekwart van de overeenkomsten een afspraak gemaakt. In de helft van de gevallen zijn die afspraken gekwantificeerd. Naar het oordeel van gemeenten en corporaties is 69% van de afspraken meetbaar gemaakt. De hardheid wordt met een 6,2 bovengemiddeld beoordeeld.

Onder tussenvormen tussen huur en koop worden in het kader van dit onderzoek alle constructies verstaan die het voor een huurder makkelijker maken om de stap naar koop te maken.

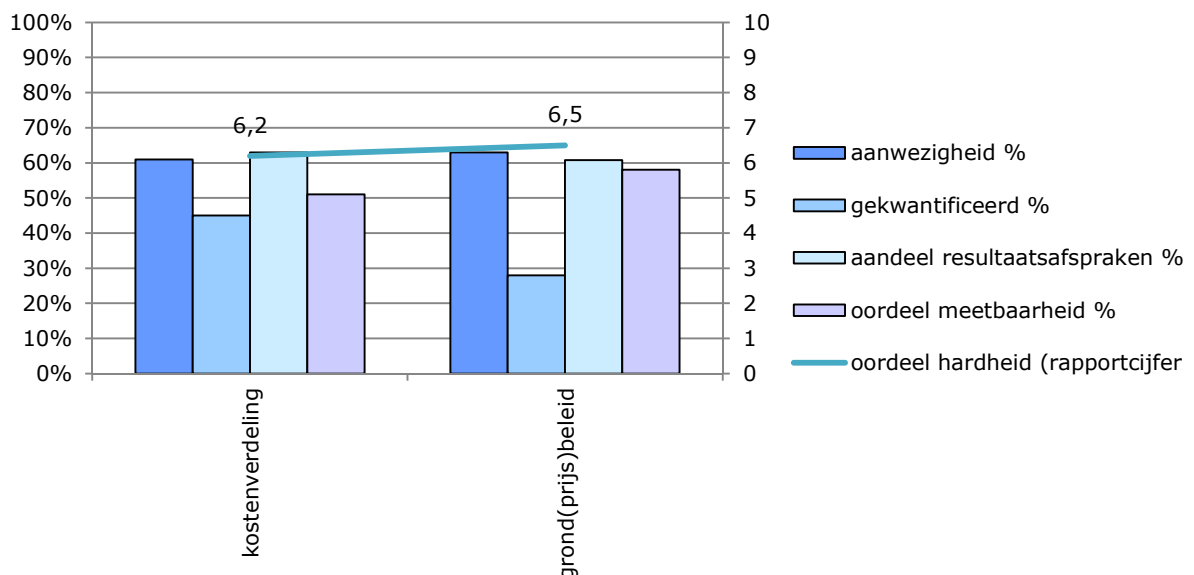
Voorbeelden van tussenvormen zijn onder meer : Te Woon, Slimmer Kopen, Maatschappelijk Gebonden Eigendom, Koophuur, Koop Goedkoop. Bij een deel van de tussenvormen houdt de corporatie ook na verkoop nog invloed op de (toekomst van) de woning.

In 31% van de overeenkomsten is een afspraak over tussenvormen opgenomen (enquête 37%).

Een vijfde van die afspraken is intentioneel van karakter, vaak wordt in de overeenkomsten gesteld dat het de bedoeling is dat een tussenvorm in de toekomst toegepast gaat worden. Ook ruim 45% is echter een resultaatsafpraak. De hardheid van de afspraken scoort gemiddeld een 5,7.

5.11 THEMA FINANCIËLE ASPECTEN

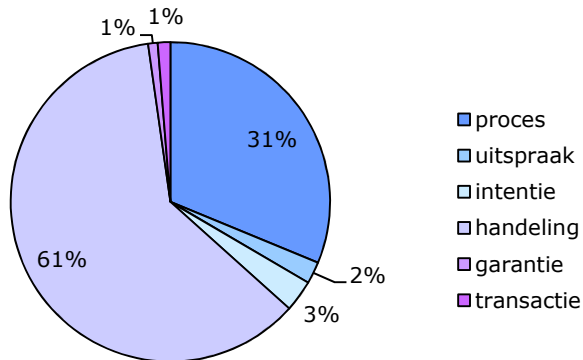
Figuur 5.19. Afspraken over financiële aspecten 2013, aanwezigheid, meetbaarheid, en hardheid



Belangrijk voor de uitvoering van de prestatieafspraken zijn de financiële consequenties van afgesproken activiteiten voor de beide partijen. In 61% van de gevallen worden over de verdeling van kosten afspraken gemaakt. De verdeling van typen afspraken wijkt sterk af van andere inhoudelijke afspraken. Het aandeel resultaatsafspraken is hoog, en daarbinnen zien we ook enkele garantie- en transactieafspraken. Van alle afspraken die over dit onderwerp worden gemaakt is 31% een procesafpraak, daarvan is er in tweederde van de gevallen sprake van een combinatie

met een resultaatsafspraken. De hardheid van de afspraken wordt door gemeenten en corporaties gemiddeld op een 6,2 beoordeeld. Dat is bovengemiddeld, maar minder hard dan zou mogen worden verwacht.

Figuur 5.20. Afspraken over kostenverdeling 2013, type afspraken, meetbaarheid, en hardheid



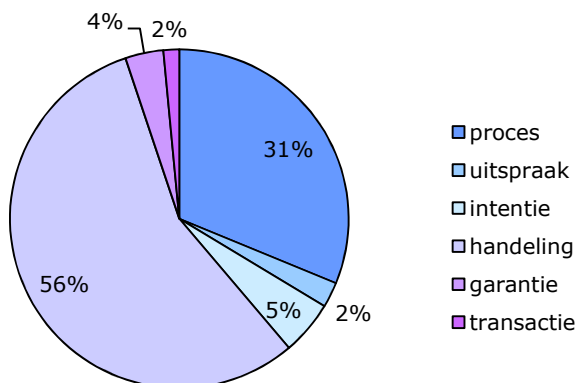
Volgens de webenquête is 51 van de afspraken meetbaar gemaakt.

Volgens de dossieranalyse gaat het in 45% van de gevallen om een gekwantificeerde afspraak.

De hardheid van de afspraken is gemiddeld op een 6,2 gewaardeerd.

Om de bouw van sociale huur- en koopwoningen mogelijk te maken wordt in veel overeenkomsten (63%) een afspraak opgenomen over een te hanteren (sociale) grondprijs. De ene keer door de te hanteren prijzen in de overeenkomst op te nemen, de andere keer door de te verwijzen naar een nota grond(prijs)beleid waarin de prijzen (jaarlijks) worden vastgelegd. Ook hier is het aandeel resultaatsafspraken groot. De hardheid van de afspraken wordt met een 6,5 relatief hoog gewaardeerd.

Figuur 5.21. Afspraken over grondbeleid 2013, type afspraken, meetbaarheid, en hardheid



Volgens de webenquête is 58% van de afspraken meetbaar gemaakt.

Volgens de dossieranalyse gaat het in 28% van de gevallen om een gekwantificeerde afspraak.

De hardheid van de afspraken is gemiddeld op een 6,5 gewaardeerd



6 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties is van groot belang voor het realiseren van de lokale en regionale woonopgave. Met het afsluiten van prestatieovereenkomsten kan die samenwerking worden geïnstitutionaliseerd en het eventueel vrijblijvende karakter van de samenwerking worden verlaten. Partijen formuleren gezamenlijk ambities, stemmen het beleid af, benoemen te leveren inspanningen en houden elkaar aan de gemaakte afspraken.

In dit rapport zijn de resultaten neergelegd van een inventariserend onderzoek naar de in 2013 geldende prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties.

Naast een dossieranalyse van door de corporaties ingezonden en via een aanvullende websearch gevonden overeenkomsten, heeft dit jaar opnieuw ook een rechtstreekse bevraging van zowel gemeenten als corporaties plaatsgevonden via webenquêtes. Daarmee wordt enerzijds beoogd een vollediger beeld te verkrijgen van de aanwezige overeenkomsten, en anderzijds aanvullende informatie te verwerven over de verhoudingen tussen partijen, het proces van tot stand komen van de overeenkomsten, de invloed van externe omstandigheden op de besprekingen, en zich eventueel voordoende knelpunten.

Om te bezien in hoeverre de gemeentegrootte en specifieke woningmarktomsandigheden invloed hebben op de samenwerking en het onderhandelingsresultaat, zijn voorts interviews afgenomen met sleutelpersonen in zes zeer verschillende gemeenten.

ALGEMEEN

Met de geïntegreerde informatie uit de webenquêtes en de dossieranalyse (waarbij dubbelingen tussen de informatiebronnen zijn verwijderd) kunnen uitspraken worden gedaan over 523 overeenkomsten tussen corporaties en gemeenten, waar de corporatie meer dan 100 woningen in bezit heeft. Dit komt overeen met een score van 51% op de in totaal 1024 mogelijke unieke combinaties. Bij deze overeenkomsten zijn 269 gemeenten en 286 woningcorporaties betrokken. De overeenkomsten hebben betrekking op ruim 1.857.000 woningen, oftewel 78% van de sociale huurwoningvoorraad.

De overeenkomsten hebben meestal een looptijd van vier of vijf jaar. Langlopende prestatieovereenkomsten bevatten doorgaans minder concrete afspraken. Als de overeenkomst al enkele jaren geleden is afgesloten geldt bovendien dat de afspraken voor het jaar 2013 minder 'hard' zijn. Er worden veel meerjarige overeenkomsten aangetroffen waarbinnen jaarlijks nieuwe werkafspraken worden gemaakt op basis van een tussenevaluatie. Ook hiermee worden de afspraken een logisch onderdeel van de eigen planning en begrotingscyclus van zowel gemeenten als corporaties. De afgelopen jaren zijn veel nieuwe overeenkomsten afgesloten. Volgens de dossieranalyse is 12% van de aangetroffen overeenkomsten nog geldend tot het einde van het jaar, en zullen vernieuwd moeten worden. In 2014 eindigt bijna een derde van de nu geldende overeenkomsten.

Het aantal afgesloten prestatieovereenkomsten verschilt sterk per provincie. In Zuid-Holland zijn absoluut en relatief de meeste overeenkomsten aangetroffen, 68% van het aantal mogelijke overeenkomsten bij een woningbezit groter dan 100 woningen (scoringspercentage). Ook Limburg scoort hoog met 66%. Flevoland sluit de rij met 27%.

In de vier grote steden (G4) is het scoringspercentage zeer hoog. Van de 46 mogelijke overeenkomsten zijn er 40 daadwerkelijk afgesloten, oftewel een scoringspercentage van 87 procent. In de middelgrote steden is het scoringspercentage gestegen naar 58 procent (2010, 53 procent) en in de overige gemeenten zit het scorepercentage net onder de 50 procent. Het overgrote deel van de afgesloten overeenkomsten in de grote steden is multilateraal, in de G4 zelfs 100%. Blijkbaar vraagt de complexe stedelijke problematiek om een onderlinge afstemming, waarbij met meer in het gebied betrokken corporaties tegelijkertijd afspraken moeten worden gemaakt.

VERHOUDINGEN, ONDERHANDELINGEN EN EXTERNE INVLOEDEN

Aan de gemeenten en woningcorporaties zijn in een webenquête vragen voorgelegd om een beeld te krijgen van de verhoudingen tussen partijen, het proces van tot stand komen van de overeenkomsten, de invloed van externe omstandigheden op de samenwerking, en de zich eventueel voordoende knelpunten.

Verhoudingen

De verhoudingen tussen gemeenten en corporaties zijn over het algemeen goed; 82 procent van de gemeenten (was 79%), en hetzelfde percentage van de corporaties (was 85%) geeft dat aan. Het algemene beeld is weliswaar positief, maar toch zijn er ook problemen; 6% van de gemeenten en 2% van de corporaties geeft aan het (zeer) oneens te zijn met de stelling dat de verhoudingen goed te noemen zijn.

Gemeenten zijn vaker van mening dat de corporatie transparant opereert (69%) dan omgekeerd het geval is (56%). Terwijl 9% van de gemeenten vindt dat de corporatie niet open en transparant opereert (was 10%), is 11% van de corporaties (was 19%) de mening toegedaan dat die openheid en transparantie juist bij de gemeente ontbreekt. Verder blijkt dat 18% van de gemeenten (was 19%) en 16% van de corporaties (was 24%) problemen ervaart bij de onderhandelingen over de wederzijds te leveren prestaties.

Over de gehele linie kan geconcludeerd worden dat sinds 2010 de transparantie en openheid van partijen is toegenomen en het aandeel moeizame onderhandelingen is afgenomen, maar ook dat er nog veel ruimte is voor verbetering.

Gemeenten en corporaties plaatsen kanttekeningen bij de samenwerking. Gemeenten melden onder meer dat de samenwerking kan worden belemmerd door persoonlijke verhoudingen, reorganisaties bij de corporatie, beperkte investeringsmogelijkheden van de corporatie en het niet nakomen van gemaakte afspraken.

Corporaties zien omgekeerd knelpunten, met name in de gemeentelijke ambtelijke en bestuurlijke organisatie. Frequente personele wisselingen en de kwalitatief en kwantitatief beperkte ambtelijke capaciteit worden vaak genoemd. Voorts worden genoemd: het niet willen maken van afspraken en het niet nakomen van gemaakte afspraken.

Externe invloeden

Externe factoren, zoals de invoering van de saneringsheffing en de verhuurdersheffing, de economische crisis, nieuwe Staatssteunregelgeving, stagnatie op de woningmarkt, en de berichten over de verhoudingen tussen gemeenten en corporaties, zijn van invloed op de samenwerking tussen partijen. De effecten kunnen zich voordoen in zowel het proces van totstandkoming van afspraken, als in de inhoud van die afspraken. Over de hele linie ervaren de gemeenten duidelijk meer negatieve invloed van bovengenoemde factoren op de samenwerking dan de corporaties.

Beide partijen beoordelen de negatieve invloed van de voorgenomen heffingen als het grootst. Door de gemeenten wordt dit het sterkst gevoeld bij het tot stand brengen van bilaterale overeenkomsten. Zo geeft van deze groep 88% aan dat de voorgenomen verhuurderheffing een (zeer) negatief effect heeft op de onderhandelingen, terwijl gemeenten met multilaterale overeenkomsten in 68% van de gevallen die mening zijn toegedaan. Voor de corporaties maakt het feit of er een bilaterale of multilaterale overeenkomst tot stand wordt gebracht niet veel uit, zij oordelen respectievelijk 67 en 66% negatief.

Opvallend is dat in de multilaterale overeenkomsten de corporaties de voortdurende stagnatie op de woningmarkt meer als een negatieve factor zien (62%) dan de gemeenten (44%). Bij de bilaterale overeenkomsten is dat precies andersom (55% versus 71%). De nieuwe staatssteunregelgeving heeft volgens meer dan de helft van de responderende gemeenten een negatief effect op de onderhandelingen, of het multilaterale of bilaterale overeenkomsten betreft maakt daarbij weinig uit (respectievelijk 57% en 55%). De corporaties met een multilaterale overeenkomst oordelen minder negatief dan de corporaties met een bilaterale overeenkomst (respectievelijk 40% en 56%).

De berichten in het Regeerakkoord over nieuwe verhoudingen tussen gemeenten en corporaties hebben tot nu duidelijk minder invloed op de onderhandelingen; 29% van de gemeenten en 16% van de corporaties geeft aan dat hiervan een negatieve invloed is uitgegaan op de onderhandelingen over de multilaterale prestatieovereenkomst. Bij de bilaterale overeenkomsten zijn die percentages 45% en 27%.

WOONVISIE

Bijna 80% van de gemeenten en corporaties is het eens met de stelling dat de woonvisie van de gemeente door de corporaties wordt onderschreven. Met de stelling dat de activiteiten van de woningcorporatie ondersteunend zijn aan die gemeentelijke woonvisie zijn beide partijen het dan ook in ruime meerderheid (zeer) eens (gemeenten 72% en corporaties 84%).

Opvallend is het echter verschil in beoordeling door gemeenten en corporaties van de stelling dat de woningcorporatie voldoende investeert binnen de gemeente. Slechts 56% van de gemeenten is het hier (zeer) mee eens, terwijl 78% van de corporaties die mening is toegedaan. In 2010 vond nog 92% van de corporaties dat zij voldoende investeerden. Overigens wordt door een aantal corporaties de kanttekening geplaatst dat de gemeentelijke woonvisie verouderd is, dat de vernieuwing ervan erg traag verloopt, of dat er gewoon geen visie is.

Gemeenten die niet over een prestatieovereenkomst beschikken met een woningcorporatie geven daarbij als motiveringen: het (nog) ontbreken van een woonvisie, de beperkte omvang van het woningbezit van de corporatie, de ambtelijke capaciteit, dat afspraken in regionaal verband worden gemaakt, of dat afspraken op projectbasis volstaan.

Woningcorporaties die niet over een prestatieovereenkomst met de gemeente beschikken gebruiken voor een belangrijk deel dezelfde argumenten, maar ook wordt een gebrek aan medewerking van de gemeente enkele keren genoemd. Tenslotte wordt aangegeven dat de onzekerheden als gevolg van het regeringsbeleid reden zijn voor uitstel van onderhandelingen.

INVESTERINGSBEREIDHEID

Aan zowel de gemeenten als de corporaties is de vraag voorgelegd om toekomstige ontwikkelingen in te schatten. Gevraagd is om aan te geven of bepaalde (des)investeringen (veel) meer of (veel) minder zullen zijn ten opzichte van eerdere programma's. Voor alle duidelijkheid: op basis van deze vraagstelling is het niet mogelijk om uitspraken te doen over de te verwachten omvang van de daling of stijging van het investeringsvolume, maar wel kunnen uitspraken worden gedaan over het aandeel van de respondenten dat een daling of stijging van het investeringsvolume verwacht.

Op basis van de antwoorden van de corporaties kan een duidelijke stijging van de verkoop van woningen worden voorzien, 41% verwacht meer verkopen en 18% minder (per saldo 23%). De corporaties verwachten per saldo ook dat er iets meer investeringen in energieopwekking en energiebesparing zullen worden gepleegd (saldo 3%). Voor alle andere voorgelegde items geldt dat er per saldo sprake zou zijn van een vermindering.

De vermindering wordt het grootst ingeschat voor de nieuwbouw van koopwoningen (saldo -62%), het investeren in maatschappelijk vastgoed (saldo -52 %), en het investeren in nieuwbouw van huurwoningen (saldo -49%). Maar ook de sloop (saldo -35%), het investeren in fysieke en sociale leefbaarheid (saldo respectievelijk -35% en -30%) en de investeringen in woningverbetering (-16%) laten een negatief saldo zien.

De gemeenten schatten de ontwikkelingsrichting op alle facetten negatiever in dan de corporaties, maar het beeld is op hoofdlijnen hetzelfde. Dat wil zeggen de grootste vermindering bij investeringen in nieuwbouw (koop en huur) en in maatschappelijk vastgoed en per saldo een toename van de verkoop van woningen.

Het overgrote deel van de gemeenten en corporaties geeft aan dat deze verwachte ontwikkelingen het gevolg zijn van de verslechterende financiële positie van de corporaties, als gevolg van de aanstaande heffingen. Corporaties leggen in relatie met de financiële positie en de onzekerheid daarover andere prioriteiten, en passen de fasering van investeringen aan. Maar ook de ontwikkeling van de behoefte (vergrijzing, krimp, etc.) wordt ook vaak als achtergrond van de verwachte ontwikkelingen aangegeven.

SAMENWERKING IN ZES GEMEENTEN

In de interviews is ingezoomd op zes gemeenten die in omvang sterk verschillen en in verschillende woningmarktgebieden liggen. Geselecteerd zijn Uitgeest en Vlagtwedde (klein), Almelo en Spijkenisse (middelgroot), en Amersfoort en Amsterdam (groot).

In alle zes gemeenten is men het erover eens dat het maken van afspraken gewenst is. De manier waarop daar vervolgens invulling aan wordt gegeven is wel heel verschillend.

De regierol van de gemeente wordt op natuurlijke wijze zwaarder ingevuld naarmate de gemeente groter is. In de kleinere gemeenten lijkt het initiatief vooral bij de woningcorporaties te liggen. Opvallend is dat in veel gevallen de corporaties (die vaker een hele regio bedienen) de ambtelijke inbreng bij kleine (en soms ook middelgrote) gemeenten kwantitatief en/of kwalitatief als niet voldoende beoordelen.

Nieuwe verhoudingen

De in het regeerakkoord voorgestelde nieuwe verhoudingen tussen gemeenten en corporaties zijn op het niveau van de kleine gemeenten niet te realiseren volgens alle geïnterviewden in de zes gemeenten. Gesuggereerd wordt om de sturing in regioverband te regelen. Door de corporaties wordt opgemerkt dat zij graag gemeenten zien ontstaan met meer dan 100.000 inwoners. Dan zou meer kennis en expertise bij de gemeente kunnen worden opgebouwd en is er eerder sprake van een gelijkwaardige gesprekspartner.

Voor de middelgrote gemeenten zien de geïnterviewde corporaties het meest in een intensieve samenwerking, waarbij gezamenlijk doelen worden bepaald en prestaties worden afgesproken. De twee middelgrote gemeenten zien een regierol, waarbij gestuurd wordt op de onderlinge samenhangen (economie, zorg, onderwijs, woningmarkt) wel voor zich, maar een regierol op detailniveau wordt niet geambieerd. In de grote gemeenten wordt eveneens getwijfeld aan de mogelijkheid dat de gemeente een sturende en toezichhoudende rol zou kunnen waarmaken. Daarbij gaat het om het schaalniveau waarop sturing zou moeten plaatsvinden, en het detailniveau waarop toezicht moet worden uitgeoefend.

Investeringsbereidheid

In de kleine gemeenten wordt een toenemende terughoudendheid van de corporaties ervaren als het gaat om het doen van investeringen in de gemeente. Dat heeft soms minder te maken met de financiële positie van de corporatie, maar meer met de woningmarktomstandigheden (bijvoorbeeld krimp), of met de eigen prioriteitstelling van de corporatie.

De twee middelgrote gemeenten verkeren qua uitbreidingsbehoefte in een vergelijkbare positie. Er is weinig nieuwbouw nodig in de komende jaren. Desondanks wordt door zowel enkele corporaties als de gemeenten aangegeven dat een aantal zaken niet meer kan. Een van de corporaties geeft helder aan bepaalde investeringen niet meer aan te gaan; niet door de hoogte van de verhuurderheffing, maar vooral door de onzekerheid daarvan.

In de grote steden geeft slechts één corporatie aan dat zij geen (grootschalige) projecten meer wil oppakken voordat ze haar financiële positie op orde heeft. De overige corporaties geven aan dat zij wel blijven investeren, maar in meer of mindere mate temporiseren, ook vanwege de onzekere toekomst.

In alle zes gemeenten zijn corporaties actief die bezit hebben in meer gemeenten. Per stad of dorp wordt bepaald welke investeringen wel of niet zullen worden gepleegd, de afweging en prioriteitstelling wordt gemaakt op het totale bezit. Dat kan betekenen dat in één gemeente wel (of meer) wordt geïnvesteerd en in de andere niet (of minder). Dat kan tot spanning leiden; regionaal werkende corporaties en lokale afspraken.

Dat anticyclisch investeren nu als gevolg van de heffingen niet meer kan, wordt door de geïnterviewden heel onwenselijk genoemd.

Begrip en draagvlak

Het beste resultaat wordt bereikt vanuit onderling begrip en vertrouwen. Een gelijk referentiekader helpt daarbij. In de praktijk blijkt dat de geïnterviewde corporaties extra moeite doen om de gemeente inzicht te bieden in de dilemma's waar zij mee worstelen, dat staat los van de grootte van de gemeente. De benaderingswijze kan wel verschillen: van het organiseren van informatiebijeenkomsten voor raadscommissies, gemeenteraden en ambtenaren, tot het in onderlinge interactie ontwikkelen van investeringsbeleid via een "Tactische cockpit".

AANTALLEN EN TYPEN AFSPRAKEN IN DE OVEREENKOMSTEN

Het aandeel procesafspraken – de afspraken die de samenwerking structureren – is in 2013 licht afgenomen. Tegelijkertijd is ook het aandeel uitspraken en intenties (de ‘zachte’ afspraken) afgenomen. Het aandeel handelingsafspraken is sterk toegenomen, deze vormen samen de afnemende garantieafspraken en transactieafspraken de ‘harde’ afspraken.

Het aandeel kwantitatieve afspraken is volgens de dossieranalyse nagenoeg stabiel gebleven ten opzichte van het niveau van 2010 (van 28% naar 27%). Waar volgens de dossieranalyse over onderwerpen meer kwantitatieve afspraken worden gemaakt, blijkt uit de beoordeling door corporaties en gemeenten zelf (webenquête) ook vaker dat de afspraak meetbaar is gemaakt. Uitzondering op deze regel zijn de huisvesting van statushouders, huurprijsbeleid en woonruimteverdeling (veel meetbaar, weinig kwantitatief) .

Relatief veel afspraken worden gemaakt over nieuwbouwproductie, kernvoorraad, senioren, gehandicapten, statushouders, woonruimteverdeling, duurzaam bouwen, verkoopbeleid, energetisch verbeteren en grondprijsbeleid. In het algemeen geldt dat qua typologie harde en kwantitatieve afspraken vooral worden teruggevonden op het terrein van fysieke, financiële en wettelijke inspanningen, zo blijkt uit de dossieranalyse: nieuwbouwproductie, kernvoorraad, huisvesting van statushouders en financiën. Relatief weinig kwantitatieve afspraken worden gemaakt over de thema’s woonlasten, leefbaarheid, en bewonersinvloed.

In de webenquêtes is aan gemeenten en corporaties gevraagd om de hardheid van afspraken over een onderwerp binnen de overeenkomst met een rapportcijfer te beoordelen. Gemiddeld worden de afspraken met een 6,0 beoordeeld. In 2010 werd de hardheid gemiddeld nog met een 6,4 beoordeeld. Duidelijk hoger dan gemiddeld zijn de rapportcijfers voor afspraken over statushouders (7,5) en de kernvoorraad (7,3). De onderwerpen binnen het thema leefbaarheid en het thema bewonersinvloed scoren qua hardheid benedengemiddeld. Maar het onderwerp energieopwekking scoort met een 5,0 het laagst.

In het kader van handhaving bevat het overgrote deel van de overeenkomsten afspraken waarin het overleg wordt geregeld (94%) en de wijze van monitoring is vastgelegd (88%).

Geschilbeslechting is in 37% van de overeenkomsten geregeld. Het aandeel overeenkomsten waarin eventuele afrekening is geregeld, is gedaald naar bijna 0% (was in 2010 nog 6%).

INHOUD VAN DE AFSPRAKEN

Slaagkansen

Het aantal afspraken over nieuwbouw is blijvend hoog (91%). Het aandeel afspraken over de kernvoorraad is sterk toegenomen, vooral door nieuwe overeenkomsten in de G4. 26% van de afspraken is een garantieafpraak en de hardheid van de afspraken is met een 7,4 ook door de respondenten hoog beoordeeld. Overigens blijkt uit de dossieranalyse wel een verschuiving van de wijze van omgaan met de kernvoorraad, naar ‘aanbiedingsafspraken’ waarin percentages worden vastgesteld met voorrang aan te bieden vrijkomende en nieuwbouw woningen aan huishoudens met een laag inkomen en het hanteren van het woonlastenbegrip in plaats van het huurbegrip. Het aantal afspraken over de huisvesting van starters is lang toegenomen en is nu stabiel gebleven op 58% van het aantal overeenkomsten.

Met harde prestatieafspraken kunnen gemeenten aantonen dat zij hun uiterste best doen om aan de wettelijke taakstelling van de huisvesting van statushouders te voldoen. Inmiddels is in 71% van de overeenkomsten is hierover een afspraak gemaakt. Die afspraken zijn in 47% van de

gevallen een resultaatsafspraken, en gemeenten en corporaties beoordelen de hardheid gemiddeld met een 7,3.

In de analyse is voor het eerst ingezoomd op afspraken over de huisvesting van middeninkomens. In 40% van de overeenkomsten worden hier inmiddels afspraken over aangetroffen. Slechts één op de tien afspraken is gekwantificeerd en 28% is een resultaatsafspraken. En ook de hardheid van de afspraken wordt met 5,7 benedengemiddeld gewaardeerd.

Wonen en zorg – rekening houden met vergrijzing

De huisvesting van ouderen is al jarenlang één van de belangrijkste items in de prestatieovereenkomsten. Er is wel sprake van een lichte daling, maar nog steeds worden in 68% van de overeenkomsten over de huisvesting van ouderen afspraken vastgelegd. Over het realiseren van levensloopbestendige woningen (door nieuwbouw of verbetering) worden steeds meer afspraken gemaakt: in 2008 lag het aandeel nog op 40% en in 2013 is dit inmiddels door gestegen naar 60% (in 2010, 57%).

Ouderenhuisvesting en wonen met zorg blijft de komende jaren een belangrijk aandachtspunt voor corporaties. Corporaties en gemeenten zullen nog meer dan nu het geval is concrete afspraken moeten gaan maken over de wijze waarop aan de lokale behoefte tegemoet wordt gekomen.

Herstructurering

Herstructurering is één van de belangrijkste onderwerpen binnen de prestatieovereenkomsten. Vooral bij de G4 (93%) en de G27 (83%) zijn hierover afspraken gemaakt. Bij de overige gemeenten is sprake van een daling van 73% in 2010 naar 62% in 2013. Gemiddeld is in 68% van de overeenkomsten een afspraak over herstructurering in het algemeen gemaakt. In meer dan de helft van de overeenkomsten is een afspraak over de sloop van huurwoningen opgenomen, in de G27 is dat zelfs in driekwart van de overeenkomsten het geval. De afspraken zijn bovendien gemiddeld hard (6,1) beoordeeld. In 2010 was die beoordeling nog een 7,1.

Leefbaarheid

In de prestatieovereenkomsten worden vaak afspraken gemaakt over de wijze waarop gemeenten en corporaties met het thema leefbaarheid binnen hun werkgebied zullen omgaan. Volgens de dossieranalyse worden de meeste afspraken gemaakt over de gezamenlijk ontwikkeling van een gebiedsgericht aanpak (70%), over activiteiten om de sociale leefbaarheid en veiligheid te vergroten (71%). In de webenquête scoren deze onderwerpen eveneens hoog. Kenmerkend is dat er weinig kwantitatieve afspraken worden gemaakt, dat de afspraken minder meetbaar zijn en de hardheid laag wordt beoordeeld.

Duurzaamheid

Over duurzaam bouwen en verbeteren wordt in 72% van de overeenkomsten een afspraak aangetroffen. De afspraken zijn weinig gekwantificeerd (12%). Door de respondenten wordt de hardheid van de afspraken wel met een 5,9 lager dan gemiddeld gewaardeerd. De hardheid zit mogelijk in procesafspraken, waarbij wordt verwezen naar bijvoorbeeld de regels van regionale Dubo convenant.

De aandacht voor reductie van het energieverbruik is de laatste jaren enorm toegenomen en dat vertaalt zich ook naar de afspraken die gemeenten en woningcorporaties maken. In 2010 werd in 34% van de overeenkomsten een afspraak opgenomen over energiezuinig bouwen. In 2013 is dit toegenomen naar 60%. Een zelfde ontwikkeling zien we bij het verbeteren van de energetische kwaliteit in de bestaande woningvoorraad (van 48% naar 81%) en bij het opwekken van duurzame energie (van 21% naar 44%).

Bevordering eigen woningbezit

Over de nieuwbouw van goedkope koopwoningen is in 47% van de overeenkomsten een afspraak gemaakt. Die afspraken zijn vaak gekwantificeerd en het aandeel resultaatsafspraken is relatief hoog. Opvallend is het hoge aandeel afspraken over de realisatie van goedkope koopwoningen in de G4 (71%) en het lage aandeel in de G27 (33%).

De verkoop van huurwoningen kan voor woningcorporaties een belangrijke bron van inkomsten zijn, die aangewend kan worden voor onrendabele investeringen in bijvoorbeeld de herstructurering en de nieuwbouw van betaalbare huurwoningen. De crisis op de koopwoningenmarkt heeft uiteraard gevolgen voor het aantal feitelijk gerealiseerde verkopen, maar dat is niet terug te vinden in de prestatieovereenkomsten. Over de verkoop van huurwoningen wordt in driekwart van de overeenkomsten een afspraak gemaakt. In incidentele gevallen gaat het dan ook om een afspraak dat er geen woningen verkocht zullen worden. In de helft van de gevallen zijn de afspraken gekwantificeerd en relatief vaak is er sprake van een resultaatsafpraak.

In 31% van de overeenkomsten is een afspraak over tussenvormen tussen huur en koop opgenomen (bijvoorbeeld Te Woon, Slimmer Kopen, Maatschappelijk Gebonden Eigendom, Koophuur, Koop Goedkoop). Een vijfde van de afspraken is intentioneel van karakter.

AANBEVELINGEN

Herhaling onderzoek in 2014

De relatie tussen gemeenten en woningcorporaties wordt sterk beïnvloed door externe factoren als de verhuurderheffing, de hogere saneringsheffing, de staatssteunregelgeving en de omstandigheden op de woningmarkt. Veel corporaties herijken het (strategisch) beleid passend bij de (financiële) omstandigheden, met gewijzigde investeringsprogramma's of fasering van activiteiten als gevolg. Dit zal gevolgen hebben voor nieuw op te stellen of bij te stellen prestatieovereenkomsten. Daarnaast zal de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting van invloed zijn op de prestatieovereenkomsten. Met deze wet wordt de positie van de gemeente verstevigd. De corporatie wordt verplicht zijn om met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, in principe uitmondend in prestatieafspraken. Het op te stellen rijksbeleidskader zal voorts door gaan werken in de regionale en gemeentelijke woonvisies en in de prestatieafspraken.

De analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties in 2013 kan in dit kader worden gezien als een nulmeting. Gelet op de beleidsrelevantie is herhaling van deze analyse in 2014 aan te bevelen, daarmee wordt het mogelijk om de ontwikkelingen te meten.

Aandachtspunten bij vervolganalyse

In een vervolganalyse is het aan te bevelen om op enkele punten in de overeenkomsten nader in te zoomen. Te denken valt in dit verband bijvoorbeeld aan de onderwerpen ouderenhuisvesting, geliberaliseerde woningen, de onderkant van het inkomensgebouw en sociaal kwetsbare burgers. Onderstaand zijn enkele in de analyse mogelijk mee te nemen aandachtspunten opgenomen.

Ouderenhuisvesting.

- Worden afspraken gemaakt om woningen voor zorg en ouderen af te zonderen voor lokaal maatwerk,
- Worden afspraken gemaakt over de toewijzing van bestaande nultreden woningen om deze reeds aanwezige voorraad beter te benutten,



- Worden afspraken gemaakt over het benutten van de mogelijkheden die de bestaande woningvoorraad door woningaanpassing kan bieden,
- Worden afspraken gemaakt over de realisatie van voor ouderenhuisvesting geschikte nieuwbouw.

Geliberaliseerde woningen

- Worden afspraken gemaakt over de wijze waarop wordt omgegaan met het geliberaliseerde segment van de woningvoorraad van de corporatie,
- Eventueel afzonderlijke afspraken over huurprijsbeleid, kwaliteitsbeleid, en woonruimteverdeling.

Onderkant van het inkomensgebouw

- In hoeverre worden afspraken gemaakt over het opvangen van mensen met een zeer laag inkomen,
- Worden er afspraken gemaakt over een vangnet voor deze doelgroep.

Sociaal kwetsbare burgers

- Worden afspraken gemaakt over de wijze waarop wordt samengewerkt met zorg- en dienstverlenende organisaties,
- Worden afspraken gemaakt over hoe om te gaan met huurschulden, overlast, huisuitzetting.



BIJLAGE 1: OVEREENKOMSTEN IN DE LOKALE PRAKTIJK

B.1.1 AANTAL OVEREENKOMSTEN

THEORETISCH AANTAL MOGELIJKE OVEREENKOMSTEN

Theoretisch kunnen er in Nederland in 2013 maximaal 1.777 prestatieovereenkomsten zijn, als alle woningcorporaties met alle gemeenten waar zij bezit hebben een overeenkomst zouden afsluiten. Dat zou echter impliceren dat woningcorporaties ook wanneer zij slechts één woning in een gemeente bezitten een prestatieovereenkomst zouden moeten afsluiten. In de analyse gaan we er in aansluiting op de MG 2002-18 vanuit, dat er sprake dient te zijn van lokale binding in die gemeenten waar de corporatie 100 of meer huurwoningen bezit. In die gevallen ligt de aanwezigheid van een prestatieovereenkomst voor de hand. Als alle woningcorporaties een prestatieovereenkomst zouden afsluiten met gemeenten waar zij meer dan 100 woningen in bezit hebben (ruim 99% van de totale sociale huurwoningvoorraad), dan zouden er in theorie 1.024 overeenkomsten kunnen zijn.

DOSSIERONDERZOEK

Onderstaand wordt, om aansluiting te behouden bij eerdere analyses, kort afzonderlijk ingegaan op de landelijke aanwezigheid van prestatieovereenkomsten in de beschikbare dossiers. In dit verband wordt onder een bilaterale overeenkomst een verbintenis tussen één gemeente en één corporatie verstaan. Multilaterale overeenkomsten, die door meer gemeenten en/of corporaties worden aangegaan, zijn uitgesplitst in verschillende overeenkomsten tussen individuele corporaties en individuele bezitsgemeenten. Eén document kan in de analyse dus als meer overeenkomsten gelden. In tabel 1 zijn de resulterende kwantitatieve gegevens opgenomen.

In 2013 zijn 424 overeenkomsten geïnventariseerd, waarbij de in de overeenkomst betrokken woningcorporatie meer dan 100 woningen in de gemeente bezit. In 2010 waren dat er 342. Daarbij moet echter in aanmerking worden genomen dat nu overeenkomsten via de websearch zijn gevonden, die in de toegezonden dossiers niet werden aangetroffen. Voorts werd in de websearch de aanwezigheid van nog 44 overeenkomsten geconstateerd, maar kon de betreffende overeenkomst niet worden gedownload. Daarmee zou het volledige aantal overeenkomsten op 468 moeten uitkomen. Deze 44 overeenkomsten zijn niet meegenomen in het onderzoek.

Tabel B.1. Overeenkomsten uit dossieronderzoek in 2013 vergeleken met 2002 t/m 2010

	2013(a)	2010(a)	2010 (b)	2008	2006	2005	2004	2003	2002
Aantal gerealiseerde overeenkomsten	424	342	394	374	342	258	283	319	319
Aantal mogelijke overeenkomsten	1.024	1.055	1.788	1.728	1.454	1.441	1.547	1.499	1.651
Scoringspercentage	41,4%	32,4%	22,0%	21,6%	23,5%	17,9%	18,3%	21,3%	19,3%
Aantal corporaties met overeenkomst	255		273	255	231	185	198	219	237
Totaal aantal corporaties	383	403	403	455	485	514	532	552	580
Scoringspercentage	66,6%		67,7%	56,0%	47,6%	36,0%	37,2%	39,7%	40,9%
Aantal gemeenten met overeenkomst	199		184	187	164	149	159	177	193
Totaal aantal gemeenten	408	422	422	443	458	467	483	489	496
Scoringspercentage	48,8%		43,6%	42,2%	35,8%	31,9%	32,9%	36,2%	38,9%

(a) : alleen overeenkomsten van corporaties met meer dan 100 woningen in de gemeente

(b): overeenkomsten van alle woningcorporaties met bezit in de gemeente

NB. In deze telling zijn de overeenkomsten die in het kader van de wijkaanpak zijn afgesloten niet meegeteld.

Bij de 424 geanalyseerde overeenkomsten over 2013 zijn 255 corporaties en 199 gemeenten betrokken. De overeenkomsten hebben betrekking op 1.664.000 huurwoningen.

Bovenstaande overzicht is gebaseerd op alle ingezonden en via de websearch beschikbaar gekregen dossiers. Ondanks de websearch zullen ook in 2013 nog overeenkomsten buiten beeld zijn gebleven, dat blijkt ook uit de resultaten van de webenquête.

In 2010 werd nog geen websearch uitgevoerd, het toen verkregen beeld is waarschijnlijk minder compleet dan in 2013. Een vergelijking van de scorepercentages in beide meetjaren is daardoor niet zinvol.

WEBENQUETE EN INTEGRATIE BRONNEN

De enquête heeft via de ingevulde vragenlijsten informatie opgeleverd over 544 unieke combinaties van woningcorporaties en gemeenten. Daarnaast zijn 74 vragenlijsten meer keren opgenomen omdat deze betrekking hebben op een multilaterale overeenkomst en hiervan geen aparte vragenlijst hoefde te worden ingevuld. Daardoor geeft de enquête informatie over 618 unieke combinaties. Dat is 60 procent van alle 1.024 mogelijke combinaties in Nederland⁵, waar de corporatie 100 of meer huurwoningen in de gemeente bezit.

In 2013 is er binnen de respons in 368 gevallen sprake van een multilaterale of bilaterale overeenkomst. Dat is iets meer dan in 2010 toen 346 overeenkomsten zijn gemeld in de enquête. Vertaald naar alle 1.024 mogelijke overeenkomsten is het scoringspercentage 36 procent (2010: 33 procent). Dat is minder dan de 41% die in het dossieronderzoek wordt gehaald.

Omdat beide methodieken (dossieronderzoek en enquête) veel relevante informatie opleveren, maar er tevens ook overlap ontstaat, zijn de bestanden samengevoegd en dubbelingen verwijderd.

⁵ In 2010 leverde het onderzoek informatie over 516 combinaties, oftewel 49 procent van alle mogelijke (1.055) combinaties.

Daarbij was de harde informatie uit het dossieronderzoek leidend, gevolgd door de webenquête onder gemeenten en tenslotte de webenquête onder woningcorporaties. Voorwaarde was bovendien dat het woningbezit van de corporatie in de betreffende gemeente 100 of meer woningen omvatte.

In dit rapport wordt in volgende hoofdstukken steeds aangegeven op basis van welke bronnen uitspraken zijn gedaan: alleen dossieranalyse, alleen de webenquête, of het geïntegreerde bestand. Het geïntegreerde bestand bevat informatie over 730 combinaties van gemeenten en woningcorporaties, oftewel 71 procent van alle mogelijke combinaties, waar de corporatie 100 of meer huurwoningen in de gemeente bezit. In 523 gevallen was sprake van een multilaterale of bilaterale overeenkomst. Vertaald naar alle 1.024 mogelijke combinaties komt het scoringspercentage daarmee uit op 51 procent. Daarnaast zijn er 30 combinaties (3 procent van totaal) waar weliswaar geen volwaardige prestatieovereenkomst is maar wel formeel bekrachtigde afspraken op deelonderwerpen zijn gemaakt. En er zijn 56 combinaties (5 procent van totaal) waar wel onderhandelingen zijn gevoerd tussen gemeente en woningcorporatie over het tot stand brengen van een prestatieovereenkomst maar waar dat (nog) niet heeft geleid tot een overeenkomst. In tabel 2.2. een overzicht.

Tabel B.2. Prestatieovereenkomsten⁶ in 2013 – geïntegreerd bestand

	aantal	% van sub totaal	% van totaal
bilaterale overeenkomst	150	21%	15%
multilaterale overeenkomst	373	51%	36%
	523	72%	51%
afspraken op onderdelen	30	4%	3%
geen overeenkomst; wel onderhandelingen	56	8%	5%
geen overeenkomst; geen onderhandelingen	121	17%	12%
	207	28%	20%
subtotaal	730	100%	71%
niet bekend	294		29%
Totaal mogelijke overeenkomsten	1024		100%

Bij de 523 overeenkomsten in 2010 zijn 269 gemeenten en 286 woningcorporaties betrokken. Daarmee heeft bijna 75 procent van de woningcorporaties, met 100 of meer huurwoningen in een gemeente, in minimaal één bezitsgemeente een overeenkomst met de gemeente. Het scoringspercentage onder gemeenten bedraagt 66 procent.

De geanalyseerde overeenkomsten hebben betrekking op 1.857.000 woningen (in 2010 = 1.782.000), oftewel 78 procent van de sociale huurwoningvoorraad.

⁶ Van de 523 overeenkomsten zijn er 421 gevonden in het dossieronderzoek, 49 in de enquête onder gemeenten en 53 in de enquête onder woningcorporaties. Van de gevonden overeenkomsten in het dossieronderzoek komen er 266 ook voor in een of beide enquêtes

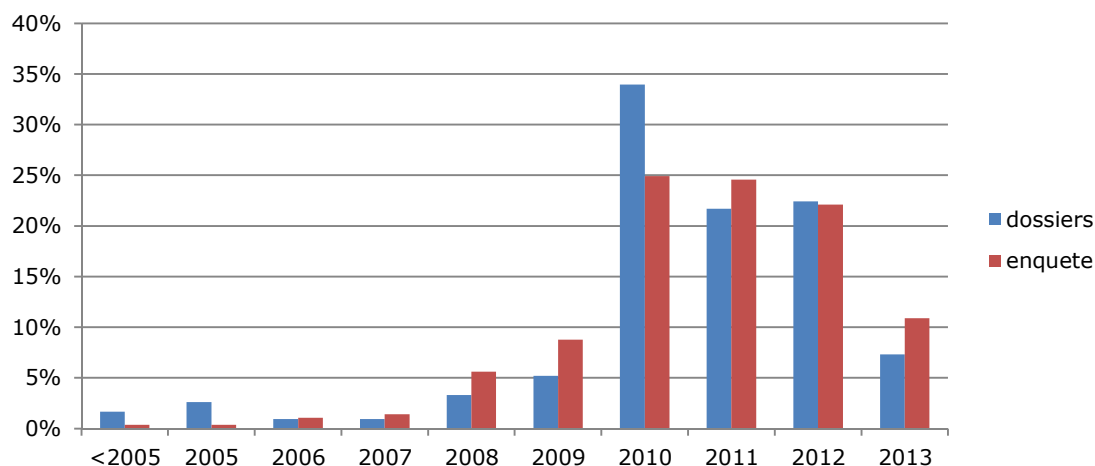
Tabel B.3. Prestatieovereenkomsten in 2013 en 2010 – geïntegreerd bestand

	2013	2010
Aantal gerealiseerde overeenkomsten ⁷	523	487
Aantal mogelijke overeenkomsten	1024	1055
Scoringspercentage	51%	46%
Aantal corporaties met overeenkomst	286	300
Totaal aantal corporaties	383	403
Scoringspercentage	75%	74%
Aantal gemeenten met overeenkomst	269	259
Totaal aantal gemeenten	408	422
Scoringspercentage	66%	61%

B.1.2 LOOPTIJD VAN DE OVEREENKOMSTEN

Onderstaand figuur maakt inzichtelijk welke startjaren van toepassing zijn voor de onderzochte prestatieovereenkomsten. Circa 85% van de in 2013 geldende overeenkomsten is in 2010 of later tot stand gekomen. In de dossierstudie zijn relatief meer overeenkomsten uit eerdere jaren aangetroffen dan in de webenquête. Het grootste verschil is bij startjaar 2010 waar te nemen. De webenquête levert relatief meer informatie over de overeenkomsten die in 2013 zijn gestart. Deze "jonge" dossiers zijn nog niet door de corporaties ingezonden en zijn ook in de websearch vaak nog niet beschikbaar. In de analyse zijn 31 nieuwe overeenkomsten meegenomen die in 2013 (tot en met juni) zijn afgesloten.

Figuur B.1. Startjaar prestatieovereenkomsten



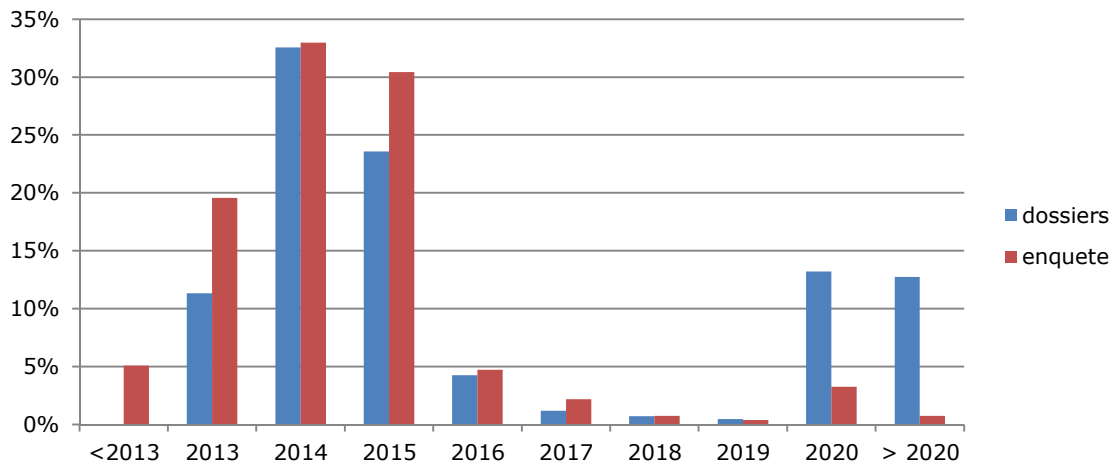
In figuur 2.2 is in relatieve aandelen aangegeven wat het eindjaar van de overeenkomsten is. Uit de webenquête blijkt dat voor een beperkt aantal overeenkomsten (5%) wordt aangegeven dat zij (eigenlijk) al voor 2013 afgelopen zouden zijn. Blijkbaar zijn afspraken gemaakt om de eerder lopende overeenkomst te verlengen. In de dossieranalyse zijn alleen in 2013 geldende of formeel verlengde overeenkomsten meegenomen. Volgens de dossieranalyse is 12% (dossierstudie) van

⁷ Dit aantal betreft alle overeenkomsten uit de webenquête en de dossierstudie, waarbij het gaat om 100 of meer woningen in bezit van de woningcorporatie in de betreffende gemeente.

de overeenkomsten nog maximaal tot het einde van het jaar geldend. Volgens de enquête gaat het om bijna 25% van de overeenkomsten (5% + 20%).

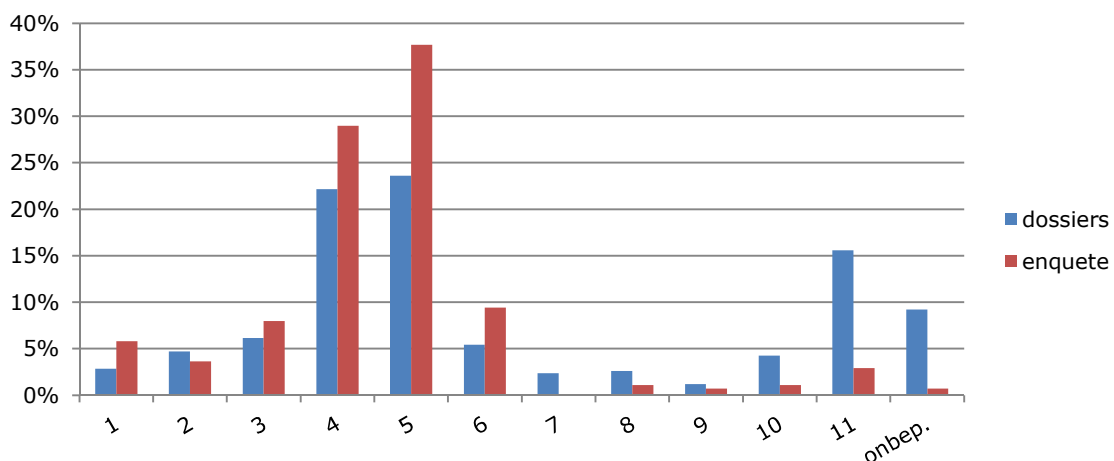
Opvallend is overigens dat in de enquête duidelijk minder overeenkomsten voorkomen die doorlopen tot 2020 of later. In de dossierstudie komen ook veel overeenkomsten voor die zijn afgesloten voor onbepaalde tijd.

Figuur B.2. Eindjaar prestatieovereenkomsten (%)



De overeenkomsten hebben in verreweg de meeste gevallen een looptijd van vier of vijf jaar. Uit de dossieranalyse komt overigens wel naar voren dat bij veel overeenkomsten die een langere looptijd kennen, jaarlijks nieuwe werkafspraken worden gemaakt naar aanleiding van een tussenevaluatie. Die periodieke vernieuwing wordt door partijen gewenst geacht vanwege de veranderende omstandigheden.

Figuur B.3. Looptijd prestatieovereenkomsten (%)



B.1.3 SPREIDING

In de analyse treffen we steeds vaker regionale prestatieovereenkomsten aan, vaak met een aanvullende lokale invulling (bijvoorbeeld in de regio's Haaglanden, Drechtsteden, stadsregio Rotterdam, Westerkwartier, (gemeenten Leek, Grootegast, Marum, Zuidhorn), Eemsdelta, stadsregio Amsterdam). Gelet op de berichten op de diverse websites is dit een ontwikkeling die zich door lijkt te gaan zetten.

Provincies

In tabel 2.4 zijn de aantallen overeenkomsten per provincie afgezet tegen het aantal mogelijke overeenkomsten (uitgaand van een bezit groter dan 100 woningen).

Zuid-Holland heeft met 68 procent het hoogste scoringspercentage, met name door het grote aantal multilaterale overeenkomsten die in regionaal verband zijn afgesloten in Haaglanden en Drechtsteden en stadsregio Rotterdam. Flevoland sluit de rij met slechts 4 overeenkomsten, oftewel 27 procent (in 2010 slechts 2).

Van alle overeenkomsten is 71 procent een multilaterale en 29 procent een bilaterale overeenkomst. In Groningen, Drenthe en Utrecht zijn bijna alle overeenkomsten multilateraal. Flevoland kent alleen bilaterale overeenkomsten en daarnaast heeft Zeeland een opvallend groot aandeel bilaterale overeenkomsten.

Tabel B.4. Prestatieovereenkomsten in 2013 naar provincie – geïntegreerd bestand

	bilateraal		multilateraal		totaal aantal	scorings- percentage	totaal mogelijk
	aantal	% van overeen- komsten	aantal	% van overeen- komsten			
Groningen	1	3%	31	97%	32	52%	61
Friesland	8	32%	17	68%	25	47%	53
Drenthe	1	8%	12	92%	13	38%	34
Overijssel	9	45%	11	55%	20	33%	61
Gelderland	26	38%	42	62%	68	50%	136
Utrecht	3	8%	34	92%	37	50%	74
Flevoland	4	100%	0	0%	4	27%	15
Noord-Holland	28	43%	37	57%	65	45%	146
Zuid-Holland	25	20%	103	80%	128	68%	187
Zeeland	6	75%	2	25%	8	32%	25
Noord-Brabant	29	39%	46	61%	75	49%	153
Limburg	10	21%	38	79%	48	61%	79
Totaal	150	29%	373	71%	523	51%	1024

In tabel 2.5 zijn de aantallen en scorepercentages op basis van het totaal aantal theoretisch mogelijkheden weergegeven voor de metingen in de periode 2004-2013 (dossierstudie), waarbij ook de combinaties voor woningbezit kleiner dan honderd woningen zijn meegenomen. Ondanks de toename van het aantal theoretische mogelijkheden (van 1788 naar 1829) neemt het scorepercentage beperkt toe (van 22 naar 23%).

Daarnaast zijn voor 2010 en 2013 de scorepercentages weergegeven op basis van het geïntegreerde bestand, afgezet tegen het aantal theoretisch mogelijke overeenkomsten bij meer dan 100 woningen.

In 2013 zijn meer overeenkomsten geïnventariseerd dan in 2010, onder meer door de voor het eerst uitgevoerde websearch. De score is daardoor gemiddeld met 5% toegenomen.

Uit de tabel (geïntegreerd bestand) blijkt dat de grootste stijging van het scorepercentage is waar te nemen in de provincies Groningen, Gelderland en Flevoland. In hoeverre die hogere stijging wordt veroorzaakt door de deels nieuwe wijze van inventariseren is onduidelijk.

Tabel B.5. Provinciale verdeling van overeenkomsten, 2004-2013 – dossieranalyse en 2010-2013 –geïntegreerd bestand

	geïntegreerd		dossieranalyse					
	Score 2013	Score 2010	Score 2013	Score 2010	Score 2008	Score 2006	Score 2005	Score 2004
Groningen	52%	23%	24%	16%	9%	14%	27%	23%
Friesland	47%	34%	21%	20%	11%	20%	12%	7%
Drenthe	38%	43%	13%	24%	16%	19%	4%	2%
Overijssel	33%	42%	17%	27%	24%	24%	18%	16%
Gelderland	50%	36%	19%	38%	22%	18%	16%	14%
Utrecht	50%	46%	32%	13%	24%	21%	21%	25%
Flevoland	27%	13%	7%	29%	22%	20%	8%	13%
Noord-Holland	45%	42%	27%	14%	14%	19%	23%	17%
Zuid-Holland	68%	68%	33%	31%	39%	38%	24%	26%
Zeeland	32%	56%	9%	28%	23%	11%	15%	11%
Noord-Brabant	49%	46%	19%	24%	17%	22%	17%	17%
Limburg	61%	55%	22%	30%	26%	31%	25%	25%
Nederland	51%	46%	23%	22%	22%	24%	18%	18%

Bezitsgemeenten

De verschillen per provincie kunnen te maken hebben met het al dan niet actief stimuleren van woonbeleid en het tot stand brengen van prestatieovereenkomsten door de provincies. Het scoringspercentage wordt echter ook sterk beïnvloed door woningcorporaties die hun bezit sterk verspreid over regio's of sterk verspreid over het land hebben liggen. Tabel 2.6 laat de aanwezigheid van prestatieovereenkomsten zien voor de veertien woningcorporaties, die in meer dan 15 gemeenten woningen bezitten. Die woningcorporaties hebben in totaal in 773 gemeenten woningbezit, maar in 436 van die gemeenten is dat bezit kleiner dan 100 woningen. In 337 gemeenten is het bezit meer dan 100 woningen.

Gemiddeld wordt door de veertien corporaties een scoringspercentage van 25 procent gehaald binnen de gemeenten waar zij meer dan 100 woningen in bezit hebben. Dat is duidelijk lager dan het gemiddelde scoringspercentage in Nederland (51 procent).

Kijken we echter naar het aantal woningen dat in de overeenkomsten betrokken is, ten opzichte van woningvoorraad van deze corporaties in de gemeenten, dan bedraagt het scoringspercentage 65 procent. Dit komt met name door de kwantitatieve invloed van de overeenkomsten van Vestia en Ymere. De conclusie lijkt gerechtvaardigd dat de veertien corporaties in de gemeenten waar zij

een relatief klein bezit hebben weinig afspraken maken, maar zich concentreren op de gemeenten waar zij veel woningen bezitten.

Tabel B.6. Prestatieovereenkomsten in 2013 bij woningcorporaties actief in meer dan 15 gemeenten. Scorepercentage bij bezit >100 woningen – geïntegreerd bestand

	bezitsgemeenten				woningvoorraad		
	totaal aantal	aantal (>100 won.)	aantal overeenkomsten	score (%)	aantal woningen	aantal in overeenkomst	score (%)
St. Woonzorg Nederland	173	117	17	15%	43.859	11.658	27%
Stichting Vestia Groep	171	45	11	24%	86.256	72.435	84%
Stichting Mooiland	148	50	15	30%	27.721	15.214	55%
Stichting HABION	65	43	4	9%	9.777	553	6%
Wst. De Woonplaats	34	5	1	20%	16.552	1.366	8%
Wooninvesteringsfonds	31	11	2	18%	4.304	524	12%
Stichting Wonen Limburg	25	16	9	56%	23.149	10.409	45%
Stichting WoonFriesland	22	12	6	50%	20.934	14.350	69%
Stichting YMERE	21	9	6	67%	77.413	69.199	89%
Stichting Thuisvester	18	5	3	60%	13.472	12.057	89%
Stichting WSG	17	10	1	10%	4.121	558	14%
Stichting Woonconcept	16	5	5	100%	12.413	4.418	36%
Wst. Woonpunt	16	4	2	50%	17.663	17.369	98%
Vereniging Laurentius	16	5	2	40%	8.913	8.179	92%
Totaal	773	337	84	25%	366.547	238.289	65%

Bezitsomvang

Maken grote woningcorporaties met doorgaans meer mogelijkheden voor een professioneel beleidsapparaat ook meer prestatieovereenkomsten dan kleinere corporaties?

In tabel 2.7 is gekeken naar het scoringspercentage naar omvang van de woningcorporatie.

Daaruit komt naar voren dat het scoringspercentage veruit het laagst ligt bij de grootste corporaties (meer dan 20.000 woningen) en het hoogst bij de corporaties met een omvang van 10.000 tot 20.000 woningen. Die laatste groep is gemiddeld in ruim vijf gemeenten actief, de grootste corporaties in bijna vijftien gemeenten. De kleinste corporaties (woningbezit kleiner dan 1.000 woningen) hebben een scoringspercentage van 53%, iets boven het landelijk gemiddelde.

Tabel B.7. Prestatieovereenkomsten naar grootteklasse woningcorporaties – geïntegreerd bestand

grootteklasse woningcorporatie	aantal corporaties	aantal overeenkomsten	aantal mogelijke overeenkomsten > 100 woningen	scoringspercentage
< 1.000 woningen	88	43	81	53%
1.000-5.000 woningen	162	152	257	59%
5.000-10.000 woningen	70	105	205	51%
10.000-20.000 woningen	41	100	164	61%
>20.000 woningen	22	124	328	38%
Totaal	383	523	1024	51%

Er zijn 22 woningcorporaties met meer dan 20.000 woningen. Gezamenlijk hebben zij ruim 870.000 woningen in bezit over 680 gemeenten, samen 35% van de sociale huurwoningvoorraad.

In 328 bezitsgemeenten hebben deze corporaties meer dan 100 woningen in bezit. Tabel 2.8 laat zien dat zij in de 124 bezitsgemeenten waar een overeenkomst geldend is, samen 743.000 woningen bezitten. Gezamenlijk hebben de grootste woningcorporaties een scoringspercentage van 38 procent. Dat is benedengemiddeld (landelijk 51%). Als echter het aantal woningen erbij wordt betrokken dat onderdeel uitmaakt van de overeenkomst, dan bedraagt het scoringspercentage liefst 85 procent.

De conclusie mag dan ook luiden dat de groep grootste woningcorporaties de mogelijkheden tot het afsluiten van overeenkomsten maar ten dele benut, maar tegelijkertijd wel het grootste deel van haar woningbestand in de overeenkomsten heeft betrokken.

Tabel B.8. Prestatieovereenkomsten bij woningcorporaties > 20.000 woningen – geïntegreerd bestand

	bezitsgemeenten				woningvoorraad		
	totaal aantal	aantal > 100 won.	aantal overeenkomsten	scoringspercentage	aantal woningen	aantal in overeenkomst	scoringspercentage
Vestia Groep	171	45	11	24%	86.256	72.435	84%
YMERE	21	9	6	67%	77.413	69.199	89%
de Alliantie	15	12	5	42%	56.371	36.090	64%
Eigen Haard	14	8	6	75%	56.142	51.836	92%
Portaal	13	10	9	90%	53.105	49.211	93%
Woonstad Rotterdam	1	1	1	100%	45.853	45.853	100%
Havensteder	7	5	5	100%	45.186	45.086	100%
Woonzorg Nederland	173	117	17	15%	43.859	11.658	27%
Rochdale	10	6	3	50%	42.258	37.563	89%
Woonbron	6	4	4	100%	37.663	37.659	100%
Lieven de Key	8	4	3	75%	33.457	33.204	99%
Staedion	8	3	3	100%	32.422	32.278	100%
Stadgenoot	4	2	2	100%	31.667	31.655	100%
Woonbedrijf SWS.Hhvl	10	8	4	50%	30.633	28.520	93%
Lefier	7	5	4	80%	29.304	19.179	65%
Mitros	5	2	2	100%	28.699	28.672	100%
Mooiland	148	50	15	30%	27.721	15.214	55%
WonenBreburg	4	2	2	100%	26.316	26.279	100%
Vivare	7	6	6	100%	23.515	23.515	100%
Wonen Limburg	25	16	9	56%	23.149	10.409	45%
Haag Wonen	1	1	1	100%	22.698	22.698	100%
WoonFriesland	22	12	6	50%	20.934	14.350	69%
Totaal	680	328	124	38%	874.621	742.563	85%

G4, G27 en overige gemeenten

In tabel 2.9 is een uitsplitsing gemaakt van het scoringspercentage naar type gemeente. In de vier grote steden (G4) is het scoringspercentage zeer hoog. Van de 46 mogelijke overeenkomsten zijn er 40 daadwerkelijk afgesloten, oftewel een scoringspercentage van 87 procent. In de middelgrote steden is het scoringspercentage gestegen naar 58 procent (2010, 53 procent) en in de overige

gemeenten zit het scoringspercentage net onder de 50 procent. Het scoringspercentage is bij de G4 duidelijk hoger dan bij de G27 en de overige gemeenten.

In de G4 zijn 40 prestatieovereenkomsten geïnventariseerd, allemaal multilateraal (soms wel met bilaterale aanvullingen). Blijkbaar vraagt de complexe stedelijke problematiek om een onderlinge afstemming, waarbij met meer in het gebied betrokken corporaties tegelijkertijd afspraken worden gemaakt.

In 2013 zijn in de gemeenten uit de G27 in totaal 89 overeenkomsten geldend, eveneens voor het overgrote deel multilateraal.

Wanneer het aantal en het soort afspraken van de G4 en de G27 wordt vergeleken met die van de overige gemeenten, kan worden waargenomen dat de overige gemeenten duidelijk meer bilaterale overeenkomsten afsluiten. In kleinere gemeenten is het aantal daar werkzame corporaties doorgaans beperkter, de kans op een bilaterale overeenkomst neemt daardoor toe. In gemeenten met slechts één woningcorporatie (en zonder regionale afspraken) is een overeenkomst automatisch bilateraal.

In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste resultaten onderscheiden naar G4, G27 en overige gemeenten nog eens samengevat.

Tabel B.9. Prestatieovereenkomsten in 2013 naar type gemeente (geïntegreerd bestand)

	G4	G27	Overig	Totaal
Aantal overeenkomsten	40	89	394	523
w.v. bilateraal		3	147	150
w.v. multilateraal	40	86	247	373
Aantal mogelijke overeenkomsten	46	153	825	1024
Scoringspercentage	87%	58%	48%	51%

BIJLAGE 2 : ONDERWERPEN IN DE OVEREENKOMSTEN

DOSSIERANALYSE (AANWEZIGHEID, KWANTITATIEF EN RESULTAATAFSPRAKEN)

WEBENQUÊTE (AANWEZIGHEID, MEETBAARHEID EN HARDHEID)

	DOSSIERANALYSE			WEBENQUETE		
	aanwezig %	kwantitatief %	resultaat- afpraak %	aanwezig %	meetbaar %	hardheid %
Slaagkansen						
nieuwbouwproductie	91%	64%	57%	83%	82%	6,6
kernvoorraad	64%	55%	55%	83%	75%	7
doelgroep	44%	43%	52%	94%	54%	6,5
middeninkomens	40%	10%	28%	45%	45%	5,7
starters	58%	15%	42%	69%	41%	5,8
studenten	15%	43%	39%	16%	40%	6,1
gehandicapten	72%	15%	23%	61%	60%	5,9
statushouders	67%	15%	47%	81%	35%	7,3
daklozen	51%	6%	37%	33%	75%	6,1
huisvesting Midden- en Oost Europeanen	15%	6%	3%	21%	39%	5,7
Woonlasten						
huurprijsbeleid	25%	5%	31%	46%	59%	6,1
woonruimteverdeling	68%	14%	49%	73%	62%	6,8
Wonen en zorg						
huisvesting ouderen	67%	20%	38%	73%	37%	5,8
levensloopbestendige woningen	60%	33%	50%	74%	41%	5,8
Herstructurering						
herstructureringsbeleid	68%	12%	45%	65%	39%	6
te slopen woningen	58%	61%	62%	58%	76%	6,1
vervangende nieuwbouw	45%	56%	63%	62%	65%	6,3
woningverbetering	42%	65%	68%	66%	51%	5,9
afstemmen nieuwbouw en verbetering	17%	57%	71%	57%	33%	5,7
Leefbaarheid						
differentiatie woonmilieus	50%	6%	50%	39%	18%	5,2
gebiedsgerichte aanpak	69%	9%	46%	64%	22%	5,8
wijkcentra/kulturhusen	28%	10%	22%	22%	49%	5,7
sociale leefbaarheid en veiligheid	71%	11%	45%	84%	27%	5,4
buurtactiviteiten	10%	16%	57%	41%	20%	5
Duurzaamheid						
duurzaam bouwen	72%	12%	46%	77%	54%	5,9
energiezuinig bouwen	60%	17%	47%	80%	50%	5,9
energetisch verbeteren	81%	20%	37%	78%	58%	6,1
duurzame energie opwekken	44%	9%	36%	29%	23%	5
Betrokkenheid bewoners						
bewonersparticipatie	51%	0%	50%	53%	25%	5,8
interactieve beleidsvorming	13%	0%	22%	31%	29%	5,6
particulier opdrachtgeverschap	19%	22%	50%	26%	38%	5,2
Bevordering eigen woningbezit						
nieuwbouw goedkope koop	47%	57%	54%	43%	70%	6
verkoop huurwoningen	73%	49%	45%	76%	69%	6,2
tussenvormen tussen huur en koop	31%	31%	45%	37%	35%	5,7
Financieel						
verdeling van kosten	61%	45%	63%	48%	51%	6,2
grondbeleid	63%	28%	61%	63%	58%	6,5

BIJLAGE 3: INTERVIEWS

In het kader van dit onderzoek zijn interviews afgenomen in een zestal gemeenten van verschillende omvang. Onderstaand wordt per gemeente aangegeven:

- het aantal inwoners en huishoudens
- het percentage sociale huur
- de in de gemeente werkzame woningcorporaties
- de geïnterviewde sleutelpersonen.

Op deze plaats willen wij de geïnterviewden graag nogmaals bedanken voor hun medewerking aan dit onderzoek en voor de plezierige en open gesprekken.

Vlagtwedde

inwoners	huishoudens	hh-grootte	% sociale huur
16.325	7.186	2,27	29,1

Corporaties

Stichting Acantus Groep	1.416
Stichting Woonzorg Nederland	675
	<hr/> 2.091

Interviews

Wethouder: Seine Lok

Directeur bestuurder Acantus: Harry Kremer

Uitgeest

inwoners	huishoudens	hh-grootte	% sociale huur
12.205	5.222	2,34	24,1

Corporaties

Woningstichting Kennemer Wonen	1.224
Stichting Woonzorg Nederland	33
	<hr/> 1.257

Interviews

Wethouder: W.J.M. Spaanderman

Directeur bestuurder Kennemer Wonen: Dick Tromp

Almelo

inwoners	huishoudens	hh-grootte	% sociale huur
72.287	31.598	2,29	39,6

Corporaties

Almelose Woningstichting Beter Wonen (AWB)	6.459
Woningstichting Sint Joseph (SJA)	5.521
Stichting Woonzorg Nederland	387
Mijande Wonen	107
Stichting Vestia Groep	45
Woningstichting De Woonplaats	6
	<hr/> 12.525



Interviews

Wethouder: J. Andela

Directeur bestuurders: Peter van der Hout (AWB), Jan Kamst (SJA)

Spijkenisse

<u>inwoners</u>	<u>huishoudens</u>	<u>hh-grootte</u>	<u>% sociale huur</u>
73.107	32.126	2,28	42,2

Corporaties

Stichting Maasdelta Groep	5.583
Stichting De Leeuw van Putten	3.838
Stichting Woonbron	3.507
Stichting Woonzorg Nederland	611
Stichting Vestia Groep	81
Stichting Woon Compas	12
	<hr/>
	13.632

Interviews

Wethouder: Jan Willem Mijmans

Directeur bestuurders: directeur Wonen Frank van Velzen (Maasdelta), Maarten de Boij (de Leeuw)

Amersfoort

<u>inwoners</u>	<u>huishoudens</u>	<u>hh-grootte</u>	<u>% sociale huur</u>
141.211	64.163	2,20	32,8

Corporaties

Stichting de Alliantie	13.793
Stichting Portaal	5.810
Stichting Omnia Wonen	678
Stichting Woonzorg Nederland	465
Woningstichting De Woonplaats	143
Stichting Mooiland	104
Stichting Studenten Huisvesting	36
Stichting Vestia Groep	7
Stichting Eemland Wonen	1
	<hr/>
	21.037

Interviews

Wethouder: Rob van Muilekom

Directeur bestuurders: Jim Schuyt (Alliantie), Christoffel Klap (Portaal)

Amsterdam

<u>inwoners</u>	<u>huishoudens</u>	<u>hh-grootte</u>	<u>% sociale huur</u>
747.093	432.612	1,73	46,8



Corporaties

Stichting YMERE	46.604
Woningstichting Eigen Haard	36.477
Woningbouwvereniging Stadgenoot	30.075
Woningstichting Rochdale	27.241
Woonstichting Lieven de Key	25.962
Stichting de Alliantie	21.018
Far West	8.856
Stichting Woonzorg Nederland	3.536
Stichting Duwo, Uw Partner in Wonen	1.218
Stadsherstel Amsterdam NV	740
Stichting Vestia Groep	510
Woningbouwvereniging "De Goede Woning"	<u>110</u>
	202.347

Interviews

Directeur bestuurders: Peter de Jong en directeur strategie Jeroen Frissen (Ymere), Nico Nieman (Eigen Haard), Gerard Anderiesen (Stadgenoot), Jim Schuyt (Alliantie)



BIJLAGE 4 : G4 EN G27

De G31

G4 Amsterdam
Rotterdam
Den Haag
Utrecht

G27 Alkmaar
Almelo
Amersfoort
Arnhem
Breda
Den Bosch
Deventer
Dordrecht
Eindhoven
Emmen
Enschede
Groningen
Haarlem
Heerlen
Helmond
Hengelo
Leeuwarden
Leiden
Lelystad
Maastricht
Nijmegen
Schiedam
Sittard-Geleen
Tilburg
Venlo
Zaanstad
Zwolle