

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties







Monitor prestatieafspraken 2018

24 april 2018

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING









COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM 24 april 2018

TITEL Monitor Prestatieafspraken 2018

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Ministerie van Binnenlandse Zaken

AUTEUR(S) Pim Tiggeloven (Companen)

PROJECTNUMMER 2700.205

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291





Inhoud

Samenvatting 1

1 Inleiding 5
- 1.1 Achtergrond 5
- 1.2 Vergelijkbaarheid vorige onderzoeken 5
- 1.3 Leeswijzer 6

2 Makers van de prestatieafspraken 7
- 2.1 Aantal opgestelde prestatieafspraken 7
- 2.2 Afspraken naar gemeente en woningmarktregio 9
- 2.3 Afspraken naar type corporatie 11

3 Thema's van de prestatieafspraken 13
- 3.1 Inleiding 13
- 3.2 Prestatieafspraken naar hoofdthema 14

4 Nadere uitwerking thema's 17
- 4.1 Samenwerking 17
- 4.2 Nieuwbouw 18
- 4.3 Gewenste ontwikkeling voorraad 19
- 4.4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid 20
- 4.5 Huisvesting van doelgroepen 22
- 4.6 Kwaliteit en duurzaamheid 23
- 4.7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed 25
- 4.8 Afspraken om iets niet te doen 26

5 Prestaties op de vier prioriteiten 27
- 5.1 Prestatieafspraken naar thema 27

6 Top 10 meest gemaakte afspraken 33
- 6.1 Top 10 algemeen 33
- 6.2 Top 10 gemeenten 33
- 6.3 Top 10 corporaties 34
- 6.4 Top 10 huurdersorganisaties 35

Bijlage I: Onderzoeksmethodiek en verantwoording 36

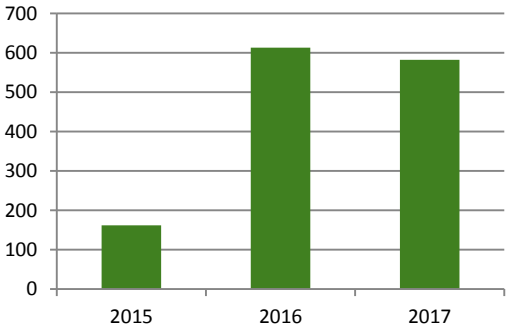
Bijlage II: Overzicht aanvullende tabellen 43

Samenvatting

Partijen raken meer vertrouwd met de cyclus

Het afgelopen jaar (2017) was het tweede volledige kalenderjaar sinds de invoering van de nieuwe Woningwet (op 1 juli 2015). Zodoende hebben gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties voor de tweede maal de volledige jaarcyclus van het maken van prestatieafspraken doorlopen (het evalueren van de vorige prestatieafspraken, het kenbaar maken van het nieuwe 'bod' en het opstellen van hernieuwde afspraken, zodat op 15 december de prestatieafspraken voor het volgende jaar gereed zijn). Partijen raken daardoor steeds beter bekend met zowel de inhoudelijke aandachtspunten als de organisatorische aandachtspunten (hoe richten we het proces zodanig in dat we op tijd de nieuwe prestatieafspraken gereed hebben). Partijen proberen hierin ook hun eigen weg te vinden. Een deel sluit meerjarenovereenkomsten af en actualiseert de jaarafspraken enkel waar nodig, anderen komen tot een grondiger actualisatie of stellen geheel nieuwe afspraken vast.

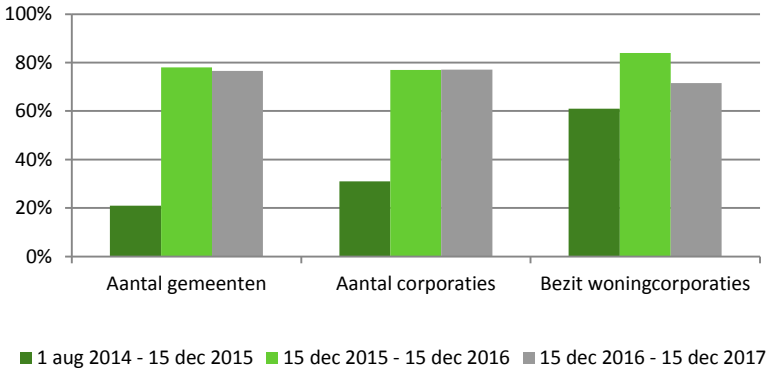
Aantal bilaterale afspraken naar jaar



Stabilisatie aantal bilaterale afspraken

Bij de afspraken die gemaakt zijn voor 2017 zagen we het gevolg van de invoering van de Woningwet goed terug in het aantal gemaakte bilaterale afspraken[1]; in totaal werden er dat jaar ruim 610 afspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties vastgelegd. Dit jaar zijn er in ongeveer 580 bilaterale afspraken voor 2018 gemaakt. Dat betekent een lichte terugval ten opzichte van de vorige evaluatie (-5%). Het gaat hier om nieuwe jaarafspraken die voor een deel voortvloeien uit meerjarenovereenkomsten (hetzij nieuw of bestaand). De nieuwe jaarafspraken hebben betrekking op 77% van het totale corporatiebezit. De lichte afname van het aantal prestatieafspraken is overigens over de brede linie te zien, zowel bij kleine als grote gemeenten (qua inwonertal), kleine en grote corporaties (qua woningbezit). Wel nam het aandeel huurdersorganisaties dat de prestatieafspraken mee ondertekende, opnieuw iets toe (van 90% naar 93%).

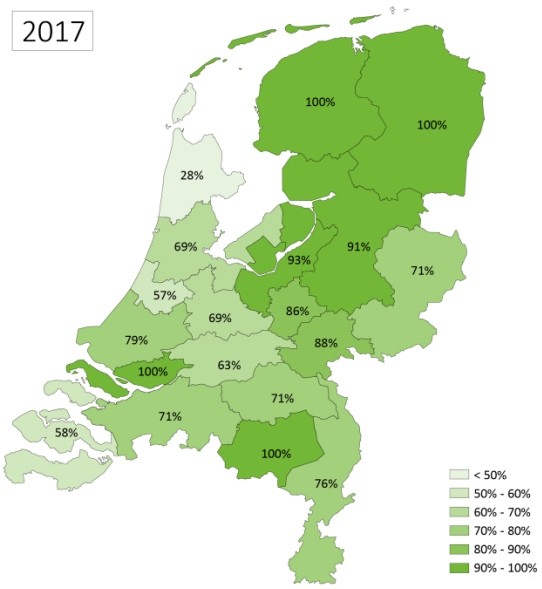
Aandeel betrokken gemeenten, corporaties en woningbezit bij de gemaakte afspraken



[1] Een bilaterale afspraak is een afspraak tussen 1 gemeente en 1 corporatie (en vaak ook een huurdersorganisatie, maar niet altijd).

Sinds de invoering van de Woningwet zijn er 35 gemeenten en 42 corporaties die geen prestatieafspraken hebben gemaakt. Absoluut gezien zijn het met name gemeenten met 1.000 tot 2.500 corporatiewoningen waar geen prestatieafspraken zijn gemaakt. Relatief gezien geldt; hoe kleiner de omvang van het corporatiebezit in een gemeente, hoe groter het aandeel gemeenten zonder prestatieafspraken die in de laatste twee jaar zijn gemaakt.

Opnieuw de meeste afspraken in het noordoosten



In vrijwel alle woningmarktregio's geldt dat meer dan de helft van de gemeenten het afgelopen jaar nieuwe prestatieafspraken heeft gemaakt. De enige uitzondering hierop is Noord-Holland Noord (met 28%).

Net als bij de vorige prestatieafsprakencyclus gold ook het afgelopen jaar dat vooral in Noordoost Nederland relatief veel gemeenten prestatieafspraken hebben gemaakt. De regio Hoeksche Waard is de enige woningmarktregio met voor het tweede jaar op rij een 100% dekking.

Het aandeel van het totale corporatiebezit waarover afspraken zijn gemaakt, is ten opzichte van het vorige jaar afgenomen. Dit komt mede doordat in Amsterdam en Utrecht geen prestatieafspraken zijn gemaakt (in deze steden wordt een raamovereenkomst gehanteerd die voor 2017 al is opgesteld).

Aandacht voor duurzaamheid neemt verder toe

Het meest voorkomende thema in de prestatieafspraken was (energetische) woningverbetering. Ook op andere vlakken was te zien dat het belang van duurzaamheid in de corporatiesector toeneemt. In ruim een derde van de bilaterale afspraken is aandacht besteed aan het maken van een plan van aanpak om het corporatiebezit in 2050 energieneutraal te maken. Daarnaast is de trend naar het minder afhankelijk worden van aardgas duidelijk zichtbaar in de gemaakte afspraken. Bij 14% van de afspraken over energetische woningverbetering wordt nagedacht over het loskoppelen van de woning van het aardgasnetwerk. Bij nieuwbouw ligt dat percentage zelfs op ruim 30%.

Zorgen over kwetsbare doelgroepen, zoeken naar passende oplossingen

Dit jaar is ook het aantal afspraken over de huisvesting van specifieke doelgroepen toegenomen. De huisvesting van statushouders blijft daarin een belangrijk punt, al stabiliseert het aantal prestatieafspraken dat gemeenten, corporaties en huurders hierover met elkaar maken. Een sterke toename is te zien bij het voorzien in voldoende vormen van wonen met zorg en de huisvesting van urgente doelgroepen. Met name het voorzien in voldoende betaalbare huisvesting voor mensen die uit een beschermde woonvorm of uit de maatschappelijke opvang uitstroom staat steeds meer in de belangstelling. Hierbij zoeken corporaties samen met de gemeenten ook steeds meer naar tijdelijke en/of flexibele woonvormen die voor diverse doelgroepen kan worden ingezet die allemaal op korte termijn (en vaak tijdelijk) behoefte hebben aan betaalbare woonruimte. Afspraken over flexibele

woonvormen komen daardoor op diverse thema's binnen de prestatieafspraken terug (bijvoorbeeld bij de huisvesting van doelgroepen, maar ook bij betaalbaarheid en beschikbaarheid).

Weer iets meer afspraken over leefbaarheid

Met de invoering van de Woningwet is het takenpakket van de woningcorporatie duidelijk afgebakend. Onderdeel daarbij is dat de ruimte om activiteiten op het vlak van leefbaarheid te ontplooien is beperkt. Met name bij de prestatieafspraken direct na de invoering van de wet zagen we een duidelijke afname van het aantal afspraken over leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed. Dit jaar zien we echter (voor het tweede jaar op rij) een voorzichtige toename van het aantal afspraken over leefbaarheid. Vooral activiteiten die tot doel hebben om negatieve effecten op de leefbaarheid te beperken / op te lossen nemen daarbij toe, zoals het ontwikkelen van een gebiedsgerichte aanpak, specifieke overlastaanpak en het verbeteren van de sociale veiligheid.

Kleine verschuivingen in de top 3 van meest gemaakte afspraken

De drie thema's waarover partijen het vaakst prestatieafspraken met elkaar maakten zijn hetzelfde als vorig jaar. Wel zijn er wat kleine verschuivingen binnen de top 3. De nummer 1 blijft echter ongewijzigd. Net als vorig jaar zijn de meeste prestatieafspraken voor 2018 gemaakt over (energetische) woningverbetering. In 93% van de bilaterale afspraken kwam dit thema voor (vorig jaar 89%). Het thema 'leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak' is gestegen van plek 3 naar 2. De licht afgenomen taakstelling bij de huisvesting van statushouders is mogelijk de oorzaak van de lichte afname van het aantal afspraken over dit thema. Niettemin behoort de huisvesting van statushouders nog altijd tot de drie thema's waarover partijen het vaakst afspraken met elkaar gemaakt hebben.

Als we kijken naar de meest voorkomende afspraken per partij (gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties) komen enkele thema's bij alle partijen terug in de top 10 van thema's waar zij (mede-)verantwoordelijk voor zijn. Maar er zijn ook thema's die met name bij één partij vaak voorkomen. Corporaties zijn het vaakst verantwoordelijk voor de uitvoering van de afspraken. De meest voorkomende thema's komen overeen met de algemene top 3 van meest voorkomende thema's. Gemeenten zijn vaak (medeverantwoordelijk) bij afspraken over schuldhulpverlening en samenwerking met zorgaanbieders. Huurdersorganisaties zijn vaak betrokken bij afspraken over voorlichting over duurzaamheid / energiebesparing, bewonersparticipatie en afspraken over het stimuleren van doorstroming, inzet van seniorenmakelaar, etc.

Afname aandeel concrete afspraken

Voor het eerst sinds de invoering van de Woningwet zien we een afname van het aandeel concrete afspraken. Alleen over de thema's 'kwaliteit en duurzaamheid' en 'nieuwbouw' is het aandeel concrete afspraken ten opzichte van vorig jaar toegenomen.

Het is lastig aan te geven waardoor het aandeel concrete afspraken is afgenomen. Een mogelijke oorzaak is dat een deel van de gemeenten, corporaties en huurders dit jaar geen jaarafspraken heeft gemaakt en uitgaat van eerder gemaakte meerjarenafspraken (die mogelijk globaler en minder meetbaar van aard zijn).

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Op 1 juli 2015 werd de nieuwe Woningwet van kracht. Met deze wet ontstonden nieuwe spelregels voor corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties. Zo zijn de werkzaamheden die de woningcorporatie mag verrichten duidelijk afgebakend. Daarmee dient de corporatie zich te richten op haar kerntaak. Daarnaast zijn er spelregels opgesteld over de wijze van samenwerking tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie. De woonvisie vormt daarin de basis voor de prestatieafspraken die tussen de partijen worden gemaakt.
Het afgelopen jaar (2017) is de cyclus van prestatieafspraken voor de tweede keer (na 2016) geheel doorlopen. Daardoor wordt het steeds eenvoudiger om de gemaakte afspraken te vergelijken met voorgaande jaren. Het voorliggende onderzoek betreft in de basis de analyse van de prestatieafspraken die tussen 15 december 2016 en 15 december 2017 zijn opgesteld. Daarnaast zijn enkele afspraken (die in het voorgaande jaar laat zijn ingediend en daardoor nog niet in het vorige rapport konden worden opgenomen) nu alsnog in de analyse meegenomen[2].
De resultaten van de analyse over de prestatieafspraken voor 2018 zijn opgenomen in de Staat van de Volkshuisvesting 2018.

1.2 Vergelijkbaarheid vorige onderzoeken

Om goed zicht te houden op de ontwikkelingen in de sociale huursector en de afspraken die partijen hierover met elkaar maken, voert het ministerie van Binnenlandse Zaken al vele jaren periodiek onderzoek uit naar de gemaakte prestatieafspraken. In 2014 is de inhoud van alle destijds geldende prestatieafspraken in kaart gebracht. Vervolgens is rond de invoering van de nieuwe Woningwet een analyse gemaakt van afspraken die gemaakt zijn in de periode net voor (1 augustus 2014 tot 1 juli 2015) en net na (1 juli 2015 tot 15 december 2015) de invoering van de nieuwe Woningwet. Bij de vorige evaluatie is voor het eerst een analyse gemaakt van de afspraken die in de thans gebruikelijke jaarcyclus zijn opgesteld (15 december 2015 tot 15 december 2016).
Doel van het onderzoek is om te kijken in welke mate de inhoud van de prestatieafspraken in het afgelopen jaar is gewijzigd ten opzichte van het beeld uit de rapportages van eerdere jaren. Daarom is bij de methodiek en de bouw van de rapportage zo veel mogelijk vastgehouden aan de werkwijze van eerdere onderzoeken.

Aanpassingen ten opzichte van het vorige onderzoek

Een verschil met eerdere jaren is dat in de analyse van dit jaar uitsluitend gekeken is naar de inhoud van de afspraken, daar waar de laatste jaren ook is gekeken naar de ervaringen van partijen rondom het proces van het opstellen van prestatieafspraken.
Daarnaast spelen een aantal actuele thema's binnen de sociale huursector, waardoor het wenselijk was om ook de recent opgesteld prestatieafspraken te checken op de aanwezigheid van deze onderwerpen. Het gaat hierbij onder andere om het plan van aanpak van corporaties met betrekking tot het energieneutraal maken van de woningvoorraad in de periode tot en met 2050, het vergroten van het aantal woningen dat niet langer gebruik maakt van aardgas (gasloze woningen) en huisvesting van

[2] 23 bilaterale afspraken, verspreid over 23 unieke documenten.

mensen vanuit een beschermd wonen / maatschappelijke opvang. Een volledig overzicht van alle thema's (bestaande en nieuwe) die zijn onderzocht in de prestatieafspraken is te vinden in bijlage I.

1.3 Leeswijzer

De resultaten zijn gegroepeerd in een zestal hoofdstukken. Om de leesbaarheid en de herkenbaarheid van de resultaten te bevorderen zijn voorbeelden van verschillende typen prestatieafspraken opgenomen verspreid over de rapportage. Deze dienen uitsluitend ter illustratie van de resultaten.

De opbouw van de rapportage is als volgt:

- Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de kenmerken van de gemeenten en corporaties die het afgelopen jaar prestatieafspraken hebben opgesteld. Daarnaast wordt gekeken in welke mate huurdersorganisaties de prestatieafspraken mee hebben ondertekend.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de zeven te onderscheiden hoofdthema's waarop prestatieafspraken zijn gemaakt. Hierbij wordt ook de vergelijking gemaakt met eerdere periodes (sinds 2014).
- In hoofdstuk 4 gaan we nader in op de thema's uit hoofdstuk 3. Elk thema is uitgesplitst naar meerdere subthema's. In dit hoofdstuk wordt gekeken hoe vaak er afspraken zijn gemaakt over een bepaald subthema en in welke mate dit afwijkt van eerdere jaren. Daarnaast wordt voor elk type afspraak (intentie, proces, kwalitatief concreet en kwantitatief concreet) een top 3 gegeven van subthema's waarover de meeste afspraken zijn gemaakt.
- In hoofdstuk 5 is gekeken naar de mate waarin de gemaakte prestatieafspraken ingaan op de vier volkshuisvestelijke prioriteiten, te weten: 'betaalbaarheid en beschikbaarheid', 'energiezuinige woningvoorraad', 'huisvesting van urgente doelgroepen' en 'wonen en zorg'.
- Hoofdstuk 6 benoemt de top 10 van meest gemaakte afspraken. Dit is tevens uitgesplitst naar afspraken die betrekking hebben op gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties.
- Bijlage I beschrijft de onderzoeksmethodiek en verantwoording.
- Bijlage II bestaat uit een set aanvullende tabellen met alle onderliggende cijfers voor de figuren uit het hoofddocument.

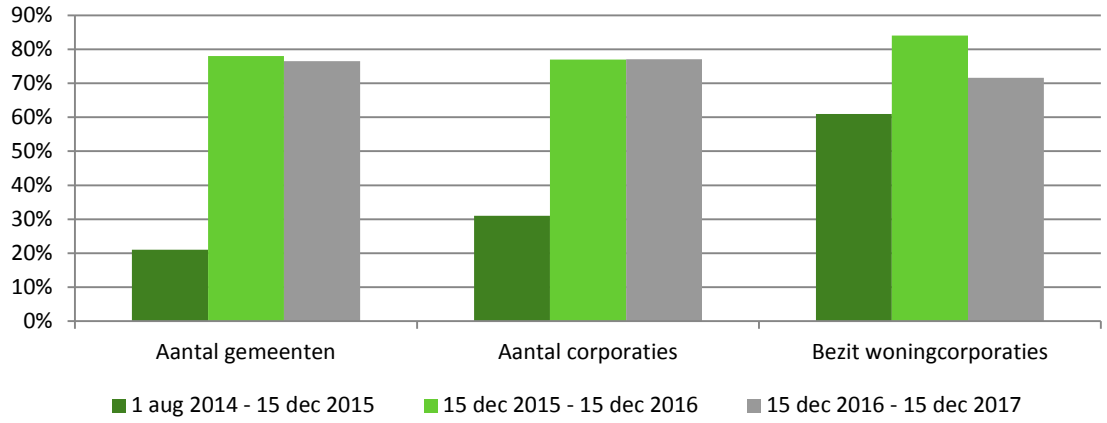
2 Makers van de prestatieafspraken

In dit eerste hoofdstuk maken we eerst de totaalbalans op; hoeveel prestatieafspraken zijn er voor komend jaar opgesteld? Vervolgens worden de belangrijkste kenmerken in beeld gebracht van de partijen die prestatieafspraken met elkaar hebben gemaakt, zoals het aantal inwoners per gemeente, de omvang van het woningbezit van de corporaties en het aandeel huurdersorganisaties dat de prestatieafspraken mee heeft ondertekend. We vergelijken de uitkomsten met de resultaten van de onderzoekende uit voorgaande jaren.

2.1 Aantal opgestelde prestatieafspraken

In de periode 15 december 2016 tot en met 15 december 2017 zijn er 392 nieuwe documenten opgesteld met daarin prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Deze 392 documenten bevatten 634 bilaterale afspraken tussen gemeenten en corporaties.

Figuur 2.1: Aandeel betrokken gemeenten en corporaties



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2018

In totaal maakten 297 gemeenten en 259 corporaties prestatieafspraken met elkaar. Het aandeel gemeenten en corporaties dat prestatieafspraken heeft gemaakt is nagenoeg stabiel gebleven. Wel is het aantal woningen waarover afspraken zijn gemaakt, afgenomen. Dit jaar maakte 77% van de gemeenten prestatieafspraken (tegenover 78% vorig jaar). Bij de corporaties lag dit percentage op 77% (net als vorig jaar). Dit betekent dat voor zo'n 72% van het totale woningbezit van de corporaties prestatieafspraken zijn gemaakt (vorig jaar 84%); 1,61 miljoen op 2,24 miljoen corporatiewoningen. Deze afname komt met name doordat in twee grote steden geen afspraken zijn gemaakt (Amsterdam en Utrecht werken met een raamovereenkomst die voor 2017 is opgesteld).

Combinaties van prestatieafspraken

Net als vorig jaar bestaan de meeste documenten uit prestatieafspraken tussen één gemeente en één corporatie[3] (68%). Verder valt op dat het aantal documenten van meerdere gemeenten duidelijk is

[3] Doorgaans zijn hierbij ook huurdersorganisaties betrokken, maar niet altijd. Daarom worden huurdersorganisaties niet meegenomen in deze tabel. De mate van betrokkenheid van huurdersorganisaties komt in tabel 2.2 aan de orde.

afgenomen (van 19 documenten vorig jaar naar 10 documenten dit jaar). Dit was in eerdere jaren altijd al een beperkt aandeel, maar is nu gehalveerd.

Tabel 2.1: Overzicht van combinaties van prestatieafspraken (naar aantal documenten).

	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	15 dec 2016 - 15 dec 2017	1 aug 2014 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	15 dec 2016 - 15 dec 2017
	Aantal	Aantal	Aantal	%	%	%
1 gemeente en meerdere corporaties	39	100	114	56%	28%	29%
1 gemeente en 1 corporatie	28	241	268	40%	67%	68%
Meerdere gemeenten en meerdere corporaties	1	13	3	1%	4%	1%
Meerdere gemeenten en 1 corporatie	2	6	7	3%	2%	2%
Totaal	70	360	392	100%	100%	100%

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2018

Analyse Woonzorg Nederland

Van de 634 bilaterale afspraken die in het afgelopen jaar zijn opgesteld is een deel afkomstig van categorale instellingen, bijvoorbeeld op het gebied van studentenhuisvesting en ouderenzorg. Een belangrijke speler op dit vlak is Woonzorg Nederland, dat in 169 gemeenten in Nederland woningbezit heeft. Bij de prestatieafspraken voor 2018 heeft Woonzorg Nederland met 68 gemeenten afspraken gemaakt. Dat is een afname ten opzichte van de prestatieafspraken voor 2017 (destijds nog 133 prestatieafspraken).

Het detailniveau van de prestatieafspraken verschilt per gemeente waarmee Woonzorg Nederland de afspraken heeft gemaakt. Met 53 gemeenten heeft Woonzorg Nederland prestatieafspraken gemaakt via het opstellen van een matrix waarin diverse landelijke ambities van de corporatie zijn benoemd. Waar van toepassing wordt er (vaak incidenteel) een lokale afspraak, geldend voor de betreffende gemeente, beschreven.

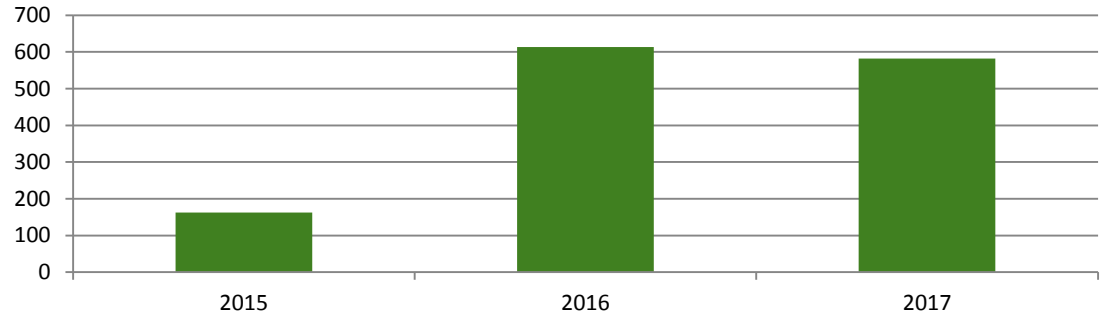
Met 15 gemeenten heeft Woonzorg Nederland meer specifieke afspraken opgesteld. Hierbij is geen sjabloon gebruikt zoals in de eerder genoemde 53 gemeenten, maar verschillen de documenten per gemeente, zowel qua vorm als inhoud.

In het verdere vervolg van deze rapportage laten we de 53 sjabloonmatige prestatieafspraken van Woonzorg Nederland grotendeels buiten beschouwing. Wanneer we inzoomen op het thema ‘huisvesting van specifieke doelgroepen’ (hoofdstuk 4), gaan we wel nader in op alle afspraken die Woonzorg Nederland het afgelopen jaar heeft gemaakt (dus ook de meer sjabloonmatige afspraken), aangezien deze corporatie zich nadrukkelijk op dit thema richt en daar dus ook logischerwijs veel afspraken over heeft gemaakt.

Aantal bilaterale afspraakrelaties per jaar

Bij de prestatieafspraken voor 2017 was er een enorme toename te zien in het aantal bilaterale afspraken, als gevolg van de invoering van de Woningwet (het jaar ervoor). Bij de prestatieafspraken voor 2018 is het aantal gemaakte bilaterale afspraken licht afgenomen; van 613 vorig jaar naar 581 afspraken dit jaar.

Figuur 2.2: Aantal gesloten bilaterale afspraken per kalenderjaar (2015-2017).*



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2018
*Exclusief 53 sjabloonmatige prestatieafspraken Woonzorg Nederland

Betrokkenheid huurdersorganisaties

Ten opzichte van de prestatieafspraken voor 2017 is het aandeel prestatieafspraken dat mede werd ondertekend door huurdersorganisaties verder toegenomen; van 90% naar 93%. Huurdersorganisaties die de prestatieafspraken niet ondertekenen doen dat vaak omdat ze het inhoudelijk niet eens zijn met een of meerdere afspraken.

Tabel 2.2: Aantal en aandeel huurdersorganisaties dat afspraken getekend heeft.

	1 aug 2014 - 1 jul 2015	1 jul 2015 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	15 dec 2016 - 15 dec 2017	1 aug 2014 - 1 jul 2015	1 jul 2015 - 15 dec 2015	15 dec 2015 - 15 dec 2016	15 dec 2016 - 15 dec 2017
	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	%	%	%	%
Onbekend / niet getekend	0	0	14	0	0%	0%	2%	0%
Wel getekend door huurdersorganisatie	22	39	549	540	17%	68%	90%	93%
Niet getekend door huurdersorganisatie	106	18	50	41	83%	32%	8%	7%
Totaal	128	57	613	581	100%	100%	100%	100%

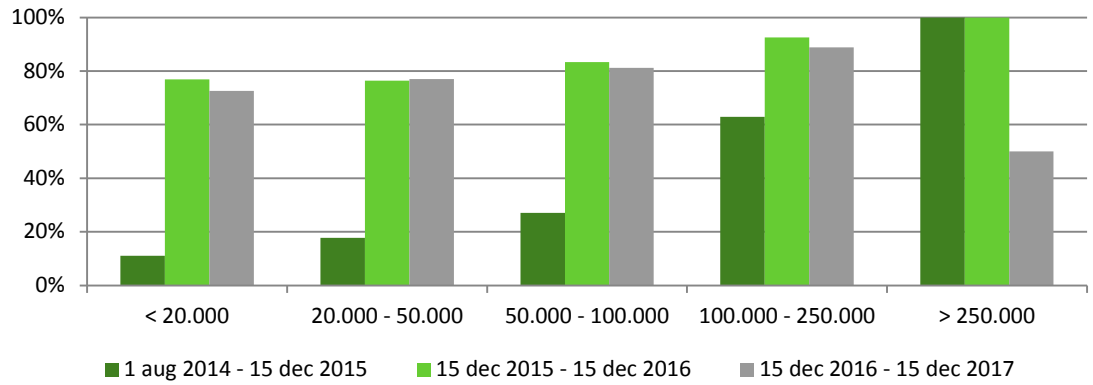
Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2018

2.2 Afspraken naar gemeente en woningmarktregio

Prestatieafspraken naar gemeentegrootte

In totaal zijn in 297 van de 388 gemeenten prestatieafspraken gemaakt (77%); zoals gezegd een lichte terugval ten opzichte van het vorig jaar. Bij gemeenten met 20.000 tot 100.000 inwoners is het aandeel gemeenten dat prestatieafspraken heeft gemaakt min of meer stabiel gebleven. De afname is met name te zien bij de categorie met de kleinste gemeenten (< 20.000 inwoners) en gemeenten met 100.000 tot 250.000 inwoners (beiden -4%-punt). De sterkste afname is te zien bij de 250.000+ gemeenten, al betreft een kleine categorie (in totaal vier gemeenten). Zoals reeds vermeld bij paragraaf 2.1 wordt dit veroorzaakt doordat de gemeenten Amsterdam en Utrecht geen prestatieafspraken hebben gemaakt, maar werken met een raamovereenkomst die al voor 2017 is opgesteld.

Figuur 2.3: Aandeel gemeenten met gemaakte prestatieafspraken naar inwonertal op het totaal aantal gemeenten (2014-2017) (N=297)[4]

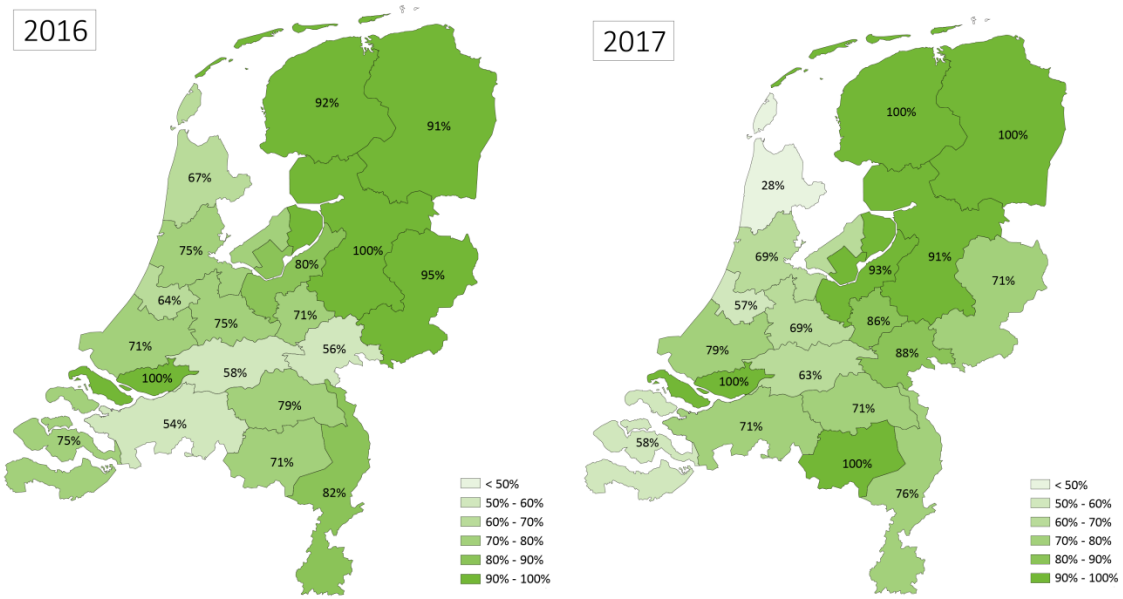


Bron: Database Prestatieafspraken 2015 - 2018

Overeenkomsten naar woningmarktregio

Als gekeken wordt naar het aandeel gemeenten dat prestatieafspraken heeft gemaakt per woningmarktregio, blijkt vooral in de woningmarktregio's in Noordoost Nederland relatief veel prestatieafspraken zijn gemaakt. Verder blijkt dat de Hoeksche Waard de enige regio is waarbij zowel in 2016 als 2017 alle gemeenten prestatieafspraken hebben gemaakt. Daarnaast is er een aantal regio's waar het afgelopen jaar een duidelijke toename was van het aandeel gemeenten met prestatieafspraken. De toename was het grootst in de regio Arnhem-Nijmegen (van 56% naar 88%) en de Metropoolregio Eindhoven (van 71% naar 100%). In de regio's Noord-Holland Noord, Oost Nederland en Zeeland is juist een sterke afname ten opzichte van 2016 te zien.

Figuur 2.4: Aandeel gemeenten met gemaakte prestatieafspraken naar woningmarktregio (2016-2017)



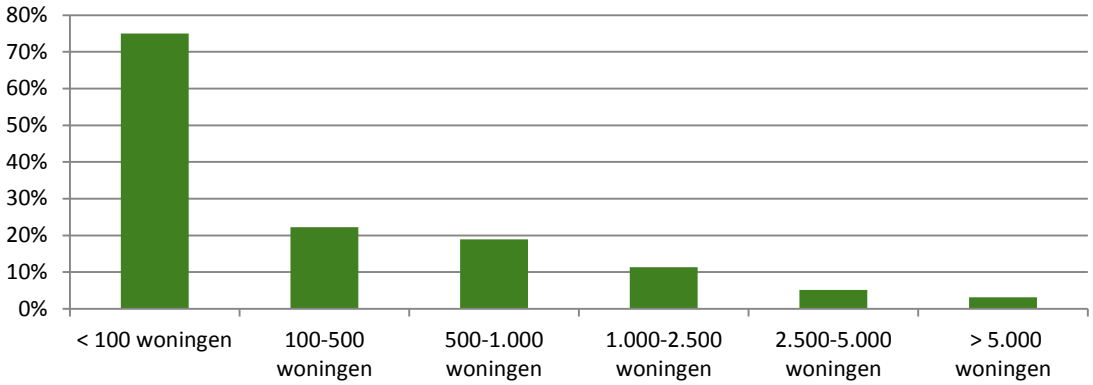
Bron: Database Prestatieafspraken 2015 – 2018

[4] Totaal aantal gemeenten per klasse: < 20.000 inwoners = 117, 20.000-50.000 inwoners = 191, 50.000-100.000 inwoners = 48, 100.000-250.000 inwoners = 27, > 250.000 inwoners = 4 (peildatum: 1-1-2017).

Gemeenten zonder (recente) prestatieafspraken

Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet is met name de laatste twee jaar het aantal gemeenten dat prestatieafspraken maakt, sterk gestegen. Toch maakt jaarlijks ongeveer een kwart van de gemeente geen prestatieafspraken. Een deel van deze gemeenten heeft weliswaar niet jaarlijks, maar toch ergens de afgelopen twee jaar prestatieafspraken gemaakt. Daarnaast is er nog een klein aandeel gemeenten dat de afgelopen twee jaar geen prestatieafspraken heeft gemaakt. Dit betreft in totaal zo'n 35 gemeenten; ongeveer 9% van alle Nederlandse gemeenten.

Figuur 2.5: Aandeel gemeenten dat in de afgelopen twee jaar geen prestatieafspraken heeft gemaakt (naar aantal sociale huurwoningen) (N=35).[5]



Bron: Database Prestatieafspraken 2016 - 2018

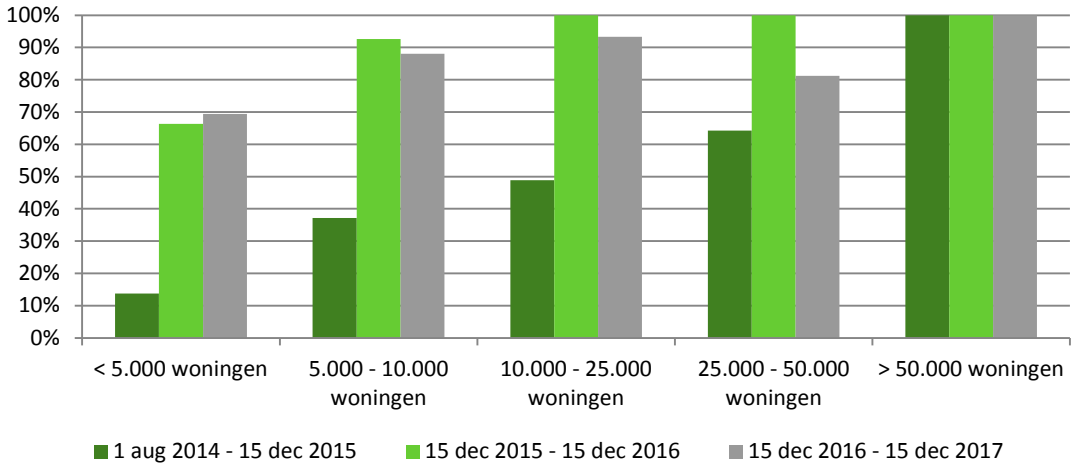
In procentuele zin zijn het met name de gemeenten met een zeer kleine corporatievoorraad (< 100 woningen) die de afgelopen twee jaar geen prestatieafspraken hebben gemaakt (75%). Het gaat hier echter om een kleine groep (3 van de 4 gemeenten met minder dan 100 sociale huurwoningen). In absolute zin zijn het met name gemeenten met 1.000 tot 2.500 sociale huurwoningen die geen prestatieafspraken hebben gemaakt; 14 gemeenten (11% van het totaal aantal gemeenten met een corporatiebezit van dergelijke omvang).

2.3 Afspraken naar type corporatie

Van de 336 corporaties hebben er 259 prestatieafspraken voor 2018 gemaakt (77% van alle corporaties). Onder de categorie corporaties met minder dan 5.000 woningen in hun portefeuille is het aandeel met prestatieafspraken iets toegenomen (van 66% vorig jaar naar 69% dit jaar). Bij corporaties met 5.000 tot 50.000 woningen in hun bezit is het aandeel corporaties dat prestatieafspraken heeft gemaakt iets afgenomen, dat geldt vooral voor de corporaties met 25.000 tot 50.000 woningen. Net als in voorgaande jaren hebben alle corporaties met 50.000 woningen of meer (2 corporaties), prestatieafspraken voor 2018 gemaakt.

[5] Totaal aantal gemeenten per klasse: < 100 corporatiewoningen = 4, 100-500 corporatiewoningen = 9, 500-1.000 corporatiewoningen = 37, 1.000.-2.500 corporatiewoningen = 124, 2.500-5.000 corporatiewoningen = 116, > 5.000 corporatiewoningen = 96 (peildatum: 1-1-2017).

Figuur 2.6: Aandeel corporaties met gemaakte afspraken naar bezit (N=259).[6]



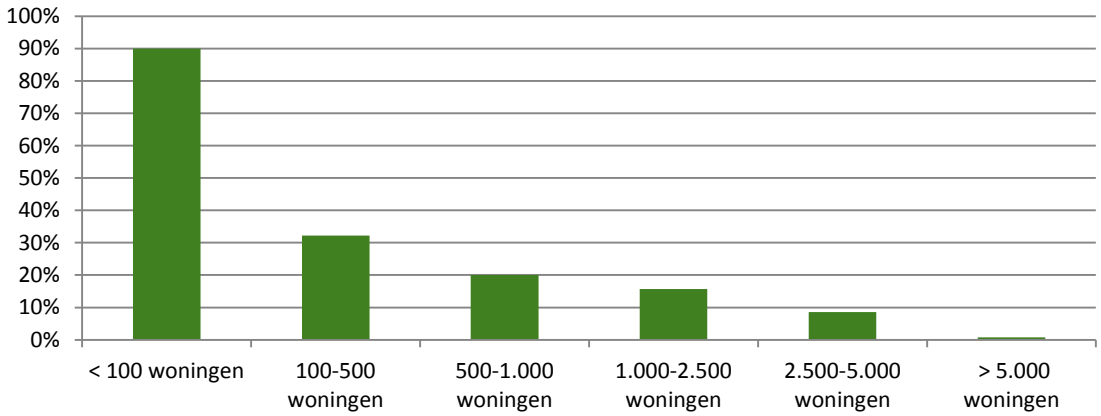
Bron: Database Prestatieafspraken 2015 – 2018

Daarnaast is gekeken naar het aandeel gemaakte prestatieafspraken naar omvang van het corporatie bezit per gemeente. Hierin valt op dat men name onder corporaties met meer dan 5.000 woningen in een gemeente, het aandeel dat voor 2018 prestatieafspraken heeft gemaakt, is afgenomen ten opzichte van vorig jaar (van 88% naar 69%). Het aandeel corporaties met minder dan 500 woningen in een gemeente dat prestatieafspraken heeft gemaakt, blijft zeer beperkt.

Woningcorporaties zonder (recente) prestatieafspraken

Net als bij de gemeenten is ook bij de corporaties gekeken hoe groot het aandeel is dat in de afgelopen twee jaar geen prestatieafspraken heeft gemaakt. Hieruit blijkt dat het om 42 corporaties gaat, zo'n 13% van alle woningcorporaties. Relatief veel corporaties met minder dan 100 woningen hebben geen afspraken gemaakt (90%; 9 corporaties).

Figuur 2.7: Aandeel corporaties dat in de afgelopen twee jaar geen prestatieafspraken heeft gemaakt (naar aantal sociale huurwoningen) (N=42).[7]



Bron: Database Prestatieafspraken 2016 - 2018

[6] Totaal aantal corporaties per klasse: < 5.000 woningen = 143, 5.000-10.000 woningen = 59, 10.000-25.000 woningen = 42, 25.000.-50.000 woningen = 13, > 50.000 woningen = 2 (peildatum: 1-1-2017).

[7] Totaal aantal corporaties per klasse: < 100 woningen = 10, 100-500 woningen = 31, 500-1.000 woningen = 25, 1.000.-2.500 woningen = 70, 2.500-5.000 woningen = 70, > 5.000 woningen = 130 (peildatum: 1-1-2017).

3 Thema's van de prestatieafspraken

3.1 Inleiding

Hoofdthema's en subthema's

In dit hoofdstuk worden de gemaakte prestatieafspraken thematische vergeleken door de tijd. Welke thema's zijn voor de afspraken van 2018 het meest aan bod gekomen en hoe verhoudt zich dat tot de voorgaande jaren? Net als bij de eerdere analyses naar de inhoud van prestatieafspraken zijn, uit oogpunt van vergelijkbaarheid, alle geïnventariseerde afspraken ingedeeld naar zeven hoofdthema's, te weten:

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

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

Type afspraken

Net als voorgaande jaren is in beeld gebracht in over welke thema's de meeste bilaterale afspraken gemaakt zijn. Dit vergelijken we met de resultaten uit voorgaande jaren. Daarnaast is elke afspraak geclassificeerd naar een bepaald type afspraak. Hierbij zijn de volgende typen benoemd:

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

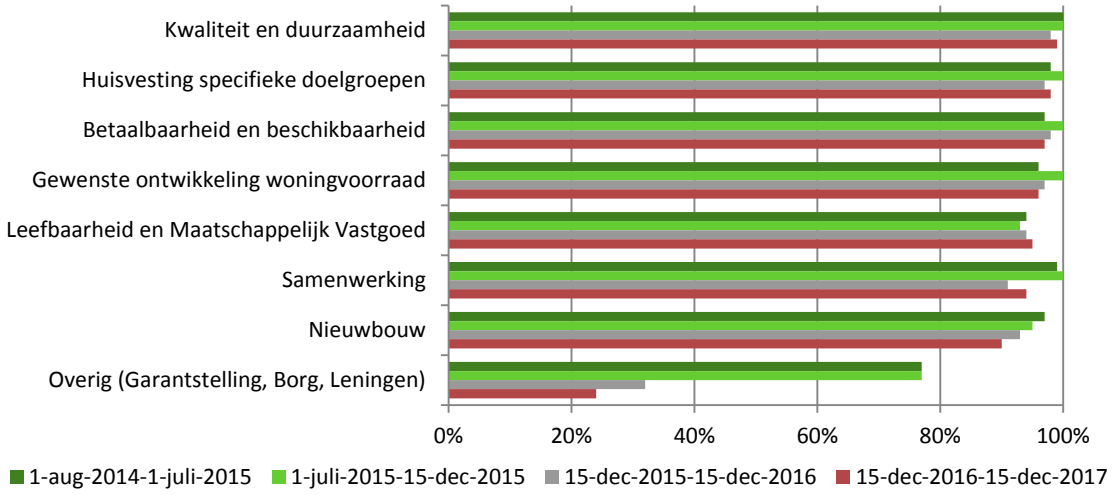
Hiërarchische inventarisatie

Voor de analyse is het van belang om te weten of er op een thema een of meerdere concrete afspraken zijn gemaakt, of juist helemaal niet. Daarom zijn de afspraken in de meeste figuren hiërarchisch geïnventariseerd (tenzij anders vermeld). Dat houdt in dat per thema alleen de meest concrete afspraken zijn meegeteld. Als er op een thema sprake is van een benoemde intentie en een concrete kwalitatieve afspraak, dan wordt in de figuur enkel de concrete kwalitatieve afspraak meegeteld. Is er sprake van een benoemde intentie en een procesafspraak, dan wordt enkel de procesafspraak meegeteld.

3.2 Prestatieafspraken naar hoofdthema

Tabel 3.1 geeft inzicht in de mate waarin de hoofdthema's voorkomen in de prestatieafspraken die gemaakt zijn in de periode 15 december 2016 tot 15 december 2017. Vijf van de zeven hoofdthema's (categorie 'overig' niet meegerekend) komen in minimaal 95% van de bilaterale afspraken voor. Alleen op het thema nieuwbouw ligt het aandeel afspraken wat lager (90%). Dit is een voortzetting van een trend die al enkele jaren te zien is.
Verder valt op dat het thema 'leefbaarheid' sinds vorig jaar aan een voorzichtige opmars bezig is. Ook het aandeel prestatieafspraken dat aandacht besteedt aan de thema's 'kwaliteit en duurzaamheid' en 'huisvesting specifieke doelgroepen' is toegenomen.

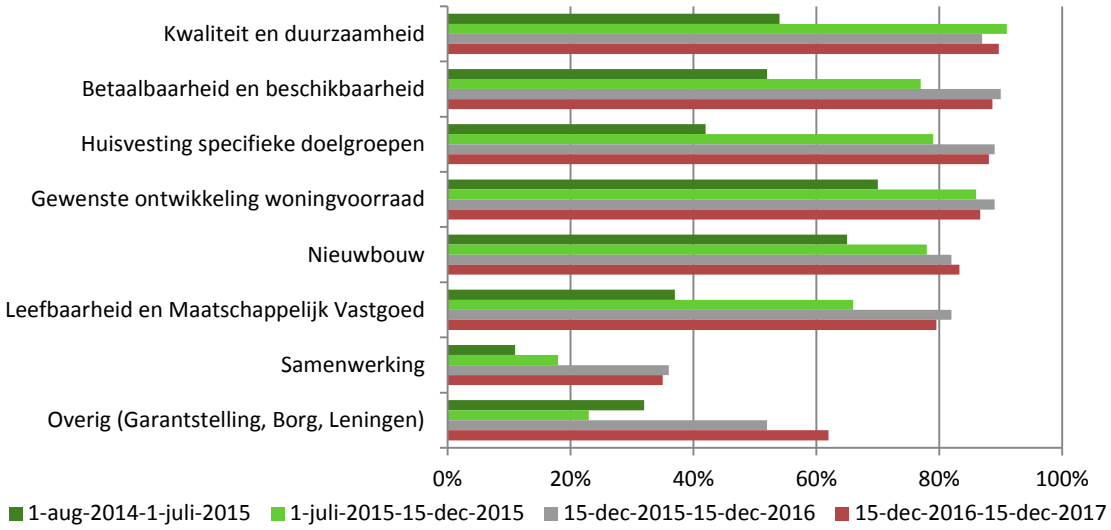
Tabel 3.1: Ontwikkeling aandeel gemaakte afspraken per thema (2014-2017) (N=581)



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2018

In tabel 3.1 wordt duidelijk hoe groot het aandeel concrete afspraken per thema is (hetzij kwantitatief, hetzij kwalitatief). Bij de meeste thema's is het aandeel concrete afspraken ten opzichte van vorig jaar iets afgenomen. Bij de thema's 'betaalbaarheid en beschikbaarheid', 'huisvesting specifieke doelgroepen', 'gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad' en 'leefbaarheid' is het aandeel concrete afspraken iets afgenomen. Over de thema's 'kwaliteit en duurzaamheid' en 'nieuwbouw' zijn juist meer concrete afspraken gemaakt ten opzichte van vorig jaar.

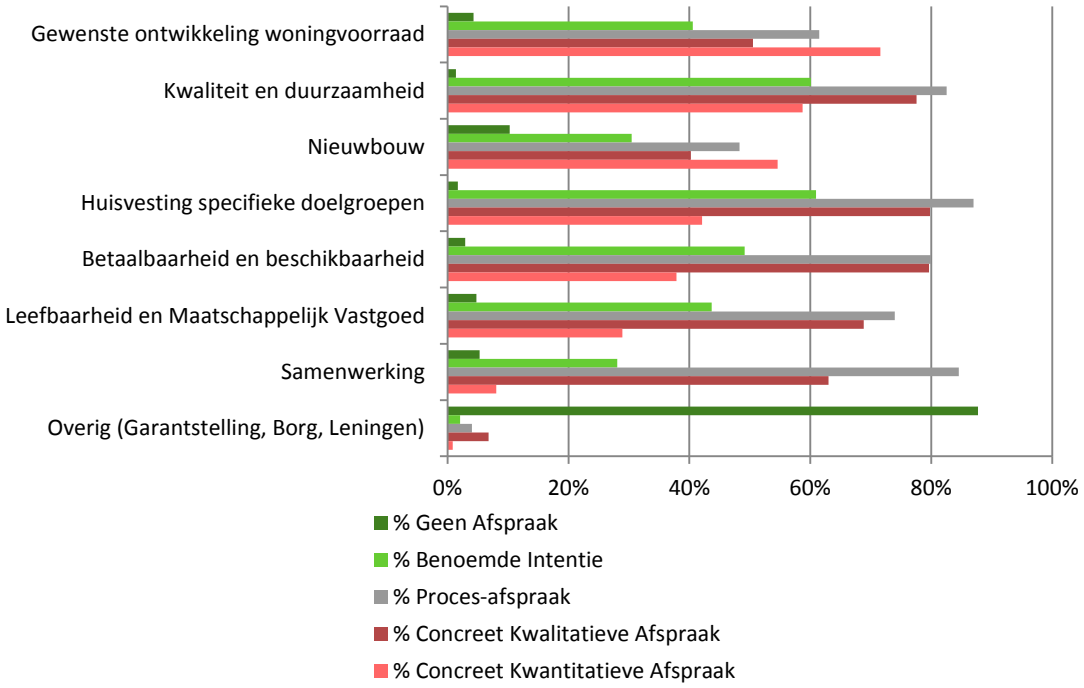
Tabel 3.2: Ontwikkeling aandeel concrete afspraken per thema (2014-2017) (N=581)



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2018

Wanneer we alle afspraken inventariseren (zowel intentie, proces, kwalitatief concreet en kwantitatief concreet), dan blijkt dat bij de meeste thema's procesafspraken het meeste voorkomen. Hierbij zijn de afspraken hiërarchisch geïnventariseerd.
De meeste procesafspraken worden gemaakt bij de thema's 'huisvesting specifieke doelgroepen', 'samenwerking' en 'kwaliteit en duurzaamheid'. De meeste kwantitatief concrete afspraken zijn gemaakt bij het thema 'gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad'.

Tabel 3.3: Overzicht prestatieafspraken naar thema (alle afspraken geïnventariseerd) 15-12-2016 tot 15-12-2017 (N=581)



Bron: Database Prestatieafspraken 2018

Voorbeeld kwalitatief concrete afspraak over kwaliteit en duurzaamheid in Rotterdam:
Bij eventuele keukenrenovaties in specifieke 'langer thuis' complexen zet Woonbron de gasaansluiting om naar een elektrische kookgroep. Ook bij aansluitingen op het warmtenet onderzoekt Woonbron steeds of het mogelijk is om de woningen volledig gasloos te maken.

Ten opzichte van vorig jaar is het aandeel intenties bij de meeste thema's toegenomen. Alleen bij het thema 'nieuwbouw' is dit type afspraak redelijk constant gebleven. Het aandeel procesafspraken is bij vrijwel alle thema's afgenomen. Met name bij het thema nieuwbouw is het aandeel procesafspraken afgenomen. Het aandeel kwalitatief concrete afspraken vertoont bij een aantal thema's (gewenste woningvoorraad, huisvesting doelgroepen en kwaliteit en duurzaamheid) een stijging. Bij leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed nam het aandeel kwalitatief concrete afspraken juist af.
Het aandeel kwalitatief concrete afspraken nam over de hele lijn duidelijk af ten opzichte van het vorige jaar. Deze afname was het grootst bij de thema's 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' en 'huisvesting specifieke doelgroepen'.

Tabel 3.4: Ontwikkeling aandeel prestatieafspraken per hoofdthema (naar type afspraak) 2016-2017 (N=581).

	Benoemde intentie		Proces-afspraak		Kwalitatief concreet		Kwantitatief concreet	
	15 dec 2015 – 15 dec 2016	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2015 – 15 dec 2016	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2015 – 15 dec 2016	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2015 – 15 dec 2016	15 dec 2016 – 15 dec 2017
Samenwerking	8%	31%	86%	93%	31%	28%	8%	8%
Nieuwbouw	26%	30%	70%	48%	38%	40%	69%	55%
Gewenste ontwikkeling woningvoorraad	15%	41%	70%	61%	41%	51%	95%	72%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	21%	49%	84%	80%	77%	80%	69%	38%
Huisvesting specifieke doelgroepen	37%	61%	90%	87%	63%	80%	75%	42%
Kwaliteit en duurzaamheid	33%	60%	87%	83%	68%	78%	77%	59%
Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	21%	44%	80%	74%	74%	69%	42%	29%
Overig (garantstelling, borg, leningen)	1%	2%	13%	4%	14%	7%	3%	1%

Groei t.o.v. vorig jaar 5% of meer

Afname t.o.v. vorig jaar 5% of meer

Bron: Database Prestatieafspraken 2016-2018

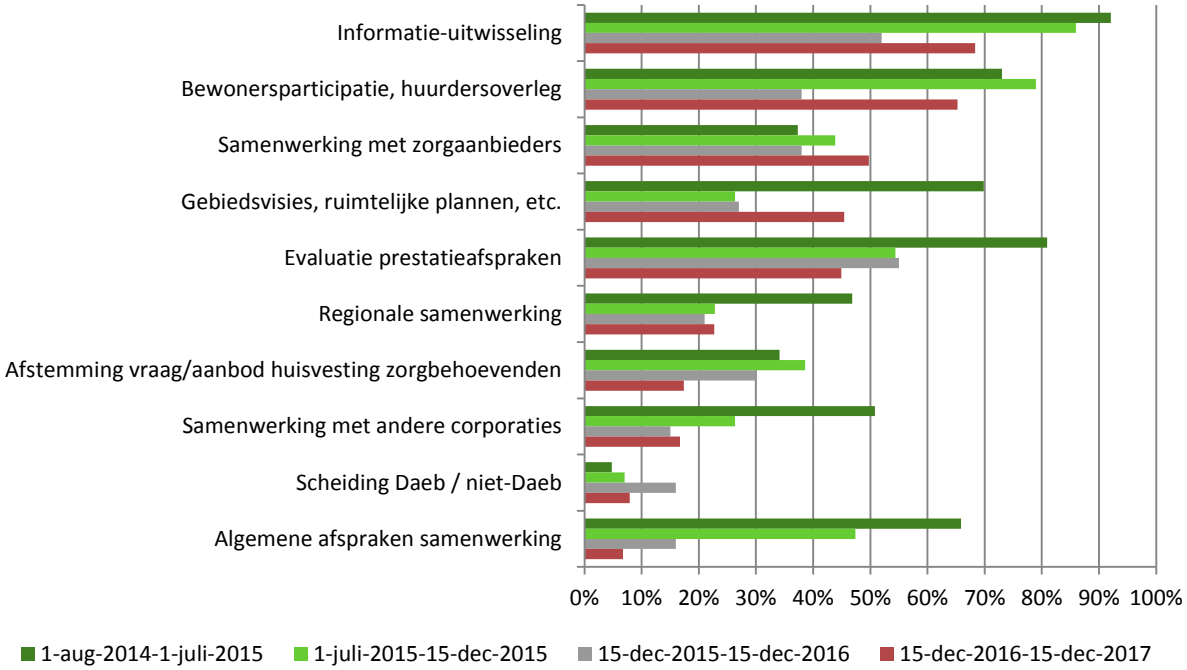
4 Nadere uitwerking thema's

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de afspraken die zijn gemaakt op de zeven hoofdthema's. Per hoofdthema zijn meerdere subthema's benoemd. We kijken nu over welke thema's de meeste afspraken zijn gemaakt en vergelijken dit met voorgaande jaren.
In dit hoofdstuk richten we ons met name op de mate waarin over de diverse subthema's afspraken zijn gemaakt. Op hoofdlijnen kijken we daarnaast naar het type afspraak dat is gemaakt (top 3 van thema's met meeste afspraken van bepaald type). Nadere informatie over het aantal gemaakte afspraken per type afspraak, is te vinden in bijlage II.

4.1 Samenwerking

In 94% van alle bilaterale afspraken zijn het afgelopen jaar afspraken gemaakt op het vlak van het thema 'Samenwerking'. De meeste afspraken hadden betrekking op het uitwisselen van informatie, gevolgd door bewonersparticipatie / huurdersoverleg. Ten opzichte van vorig jaar is het aandeel prestatieafspraken dat op deze subthema's ingaat, ook toegenomen. Ook het aandeel afspraken over samenwerking met zorgaanbieders en samenwerking bij gebiedsvisies / ruimtelijke plannen is duidelijk toegenomen. Het aandeel afspraken over de evaluatie van prestatieafspraken en vraag/aanbod van huisvesting voor zorgbehoevenden is juist iets afgenomen.

Tabel 4.1: Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema 'Samenwerking' (N=581).



Bron: Database Prestatieafspraken 2018

Slechts een klein percentage afspraken op het thema 'samenwerking' is gecategoriseerd als 'overige afspraken'. Voorbeelden hiervan zijn: samenwerking tussen corporaties en particuliere beleggers bij het onder de aandacht brengen van middeldure huurwoningen voor mensen die vanuit de sociale huurwoning willen doorstromen, het gezamenlijk onderzoeken van het gebruik van de Aedes Transparatietool en samenwerking bij vergroten van de veiligheidsbeleving in ouderencomplexen.

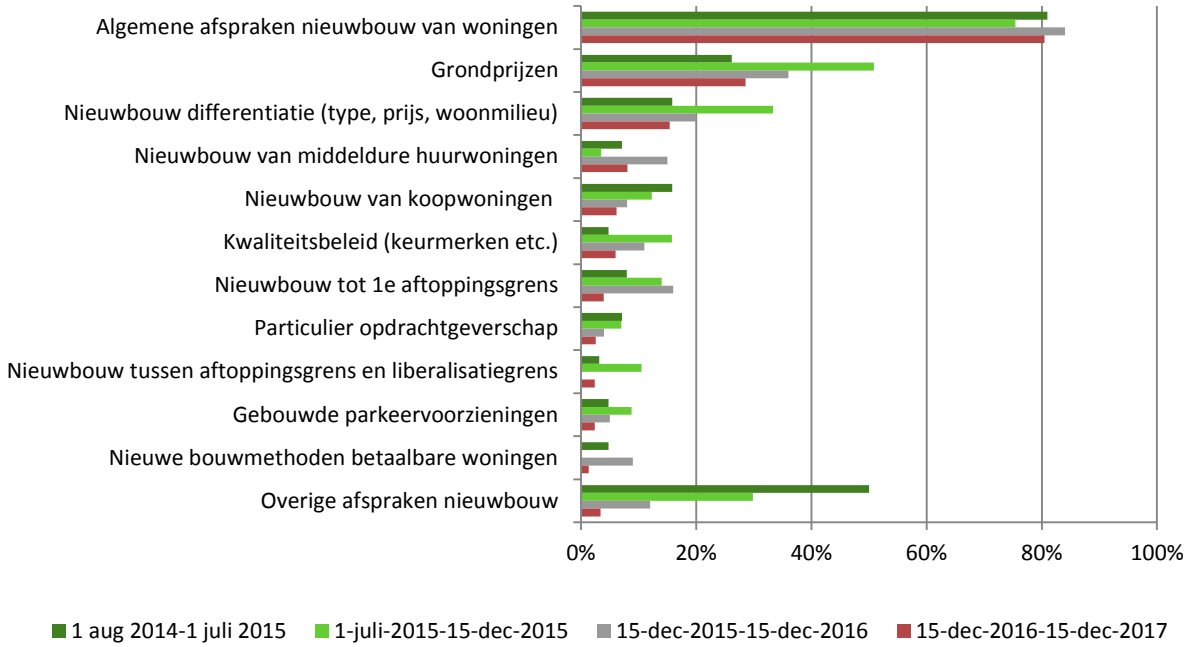
Type afspraken

Bij elke afspraak is gekeken om welk type afspraak het gaat. Een totaaloverzicht hiervan is terug te vinden in bijlage II. Te zien is dat procesafspraken en kwalitatieve concrete afspraken relatief vaak over het thema informatie-uitwisseling gaan. Benoemde intenties en kwantitatief concrete afspraken gaan juist vaak over bewonersparticipatie / huurdersoverleg, al komen deze twee typen afspraken duidelijk minder vaak voor dan proces- en kwalitatief concrete afspraken.

4.2 Nieuwbouw

In 90% van de bilaterale afspraken kwamen een of meerdere afspraken over het thema 'nieuwbouw' voor. Dat is iets lager dan afgelopen jaren. Deze lichte afname zijn we over de hele lijn. Bij elk thema is het aandeel afspraken waar dit thema in terugkomt, lager dan vorig jaar (al is de afname beperkt). Net als voorgaande jaren springt een subthema eruit: 'Algemene afspraken over nieuwbouw'. Ook de rest van de top 3 blijft ongewijzigd; met als tweede meest voorkomende afspraak 'grondprijzen', gevolgd door afspraak over 'nieuwbouw differentiatie'.

Tabel 4.2: Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema 'Nieuwbouw' (N=581).



Bron: Database Prestatieafspraken 2018

Bij de categorie 'overige afspraken' gaat het onder andere om het beschikbaar stellen van grond (door de gemeente) om sociale huur te realiseren en nieuwbouw van tijdelijke woonruimte. Dit laatste thema is duidelijk in opkomst in de prestatieafspraken. Soms gaat het om nieuwbouw (zoals hier), soms om aanpassingen / transformatie van de bestaande voorraad. Daarom zijn niet alle afspraken op dit punt bij hetzelfde hoofdthema ondergebracht.

Voorbeeld kwantitatief concrete afspraak over nieuwbouw in Utrechtse Heuvelrug:

De Federatie (bestaande uit Heuvelrug Wonen, Rhenam Wonen en Woningbouwvereniging Maarn) is in 2017 gestart met de ontwikkeling van 80 tot 100 sociale huurwoningen. De federatie levert hiervan circa 75 nieuwe sociale huurwoningen op in 2018 in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Dit kan alleen gerealiseerd worden bij medewerking van de gemeente (uitgaande van enkele randvoorwaarden):

- In samenwerking met de gemeente stellen Federatie en huurdersorganisaties een plan op om de wachttijd/inschrijftijd de komende jaren terug te brengen;
- De gemeente maakt met de Federatie afspraken over extra sociale woningbouw (aantal, prijsklassen onder 2^{e} aftoppingsgrens, kwaliteit)
- Voor extra nieuwbouw moeten locaties worden gezocht binnen de rode contouren en via inbreiding, door functie- en bestemmingswijziging van voormalige bedrijfsgebouwen, schoolgebouwen en zorgvastgoed.

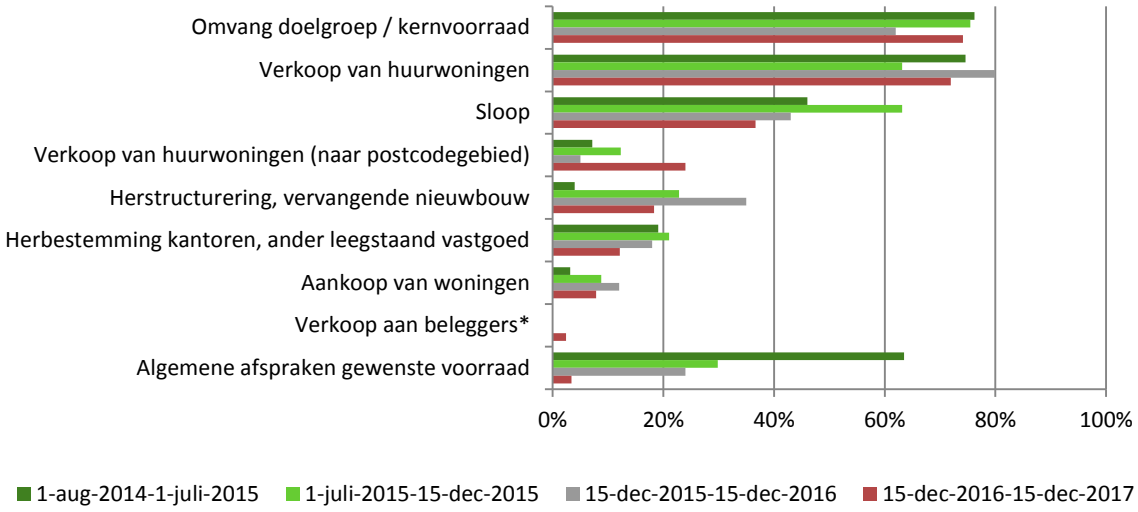
Type afspraken

De meest voorkomende afspraak is dus ‘algemene afspraken over nieuwbouw’. Dit is bij meerdere typen afspraken terug te zien. Zowel bij intentie-, proces- als kwantitatief concrete afspraken is dit thema de meest voorkomende afspraak. Met name bij kwantitatief concrete afspraken gaat het relatief vaak om ‘algemene afspraken over nieuwbouw’. Alleen als het gaat om kwalitatief concrete afspraken komt een ander thema het meest voor; ‘grondprijzen’.

4.3 Gewenste ontwikkeling voorraad

In 96% van de gemaakte bilaterale afspraken zijn afspraken gemaakt op het thema ‘gewenste ontwikkeling van de voorraad’. Dat is ongeveer gelijk aan het voorgaande jaar. De meeste afspraken zijn gemaakt over de omvang van de doelgroep (74%), gevolgd door afspraken over de verkoop van huurwoningen (72%). Vorig jaar werden nog verreweg de meeste afspraken over de verkoop van huurwoningen gemaakt. Het verschil valt wellicht te verklaren doordat er dit jaar aanzienlijk meer afspraken over verkoop van huurwoningen naar postcodegebied zijn gemaakt (24%). Daarnaast is er nu een nieuw subthema toegevoegd (verkoop aan beleggers), maar het aandeel prestatieafspraken waarin dit subthema voorkomt is zeer beperkt (2%). Bij een aantal thema’s neemt het aandeel afspraken al enige jaren af (sloop, herbestemming). Die trend zet zich voort.

Tabel 4.3: Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema ‘gewenste ontwikkeling voorraad’ (N=581).



*Categorie toegevoegd in 2017
Bron: Database Prestatieafspraken 2018

Het aandeel algemene afspraken is beperkt. Afspraken die hieronder vallen zijn bijvoorbeeld het in kaart brengen van het particuliere huursegment door de gemeente.

> Voorbeeld kwantitatief concrete afspraak gewenste ontwikkeling van de voorraad in Kerkrade:
> Wonen Zuid heeft haar verkoopdoelstelling verder teruggebracht naar 25 woningen voor heel Wonen Zuid. De corporatie verwacht circa 2 individuele woningen te verkopen in Kerkrade. Het is nog niet bekend welke woningen dit zijn, dit is mede afhankelijk van de mutaties. Wonen Zuid informeert de gemeente en huurdersorganisaties over de verkochte woningen.

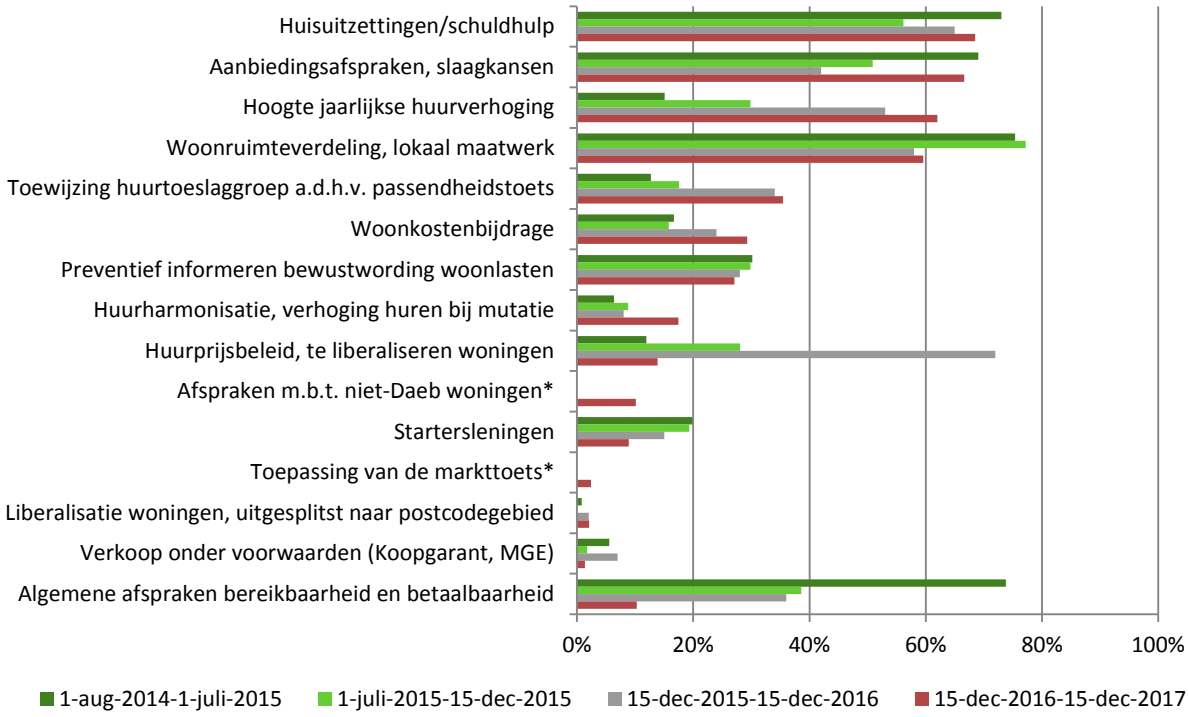
Type afspraken

De meeste kwantitatief concrete afspraken zijn gemaakt op het thema ‘verkoop van huurwoningen’. Over dit subthema zijn ook de meeste intenties benoemd. Over het thema ‘omvang doelgroep / kernvoorraad’ zijn juist de meeste procesafspraken en kwalitatief concrete afspraken gemaakt.

4.4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

In 97% van de gemaakte bilaterale afspraken zijn afspraken gemaakt op het thema ‘gewenste ontwikkeling van de voorraad’. Dat is ongeveer gelijk aan het voorgaande jaar. Er zijn vier subthema’s die duidelijk het meeste voorkomen in de afspraken; ‘huisuitzettingen / schuldhulp’, ‘aanbodafspraken’, ‘jaarlijkse huurverhoging’ en ‘woonruimteverdeling’. In 60 tot 65% van de prestatieafspraken zijn deze thema’s opgenomen. Met name het aandeel aanbodafspraken is sterk toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Ook het aandeel afspraken over de jaarlijkse huurverhoging, woonkostenbijdrage en verhoging bij mutatie is duidelijk toegenomen.
Het aandeel afspraken waarin wordt ingegaan op de te liberaliseren woningen is juist sterk afgenomen (van 72% vorig jaar naar 14% dit jaar). Dat geldt in mindere mate ook voor afspraken over startersleningen, verkoop onder voorwaarden en het preventief informeren over woonlasten.

Tabel 4.4: Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' (N=581).



*Categorie toegevoegd in 2017
Bron: Database Prestatieafspraken 2018

In ongeveer 10% van de prestatieafspraken komen nog andere thema's over betaalbaarheid en beschikbaarheid voor. Met name het creëren van tijdelijke of flexibele woonvormen als maatregel om op korte termijn over voldoende woningen te beschikken, is een thema dat veelvuldig terugkomt in de prestatieafspraken over het afgelopen jaar.

Voorbeeld procesafspraak betaalbaarheid en beschikbaarheid in Rijswijk:
In 2017 is Lokaal Maatwerk geëvalueerd. Dit is de basis voor de herijking in 2018, waarbij o.a. de mogelijkheden worden onderzocht voor het wel of niet behouden van de voorrang voor minima en het mogelijk toevoegen van voorrang voor huurders die te duur wonen.

Andere thema's die aan de orde komen zijn afspraken over het beperken van de gemeentelijke woonlasten, het invoeren van specifiek minimabeleid en het monitoren van de slaagkansen, actieve zoektijden en ontwikkeling van de woonlasten.

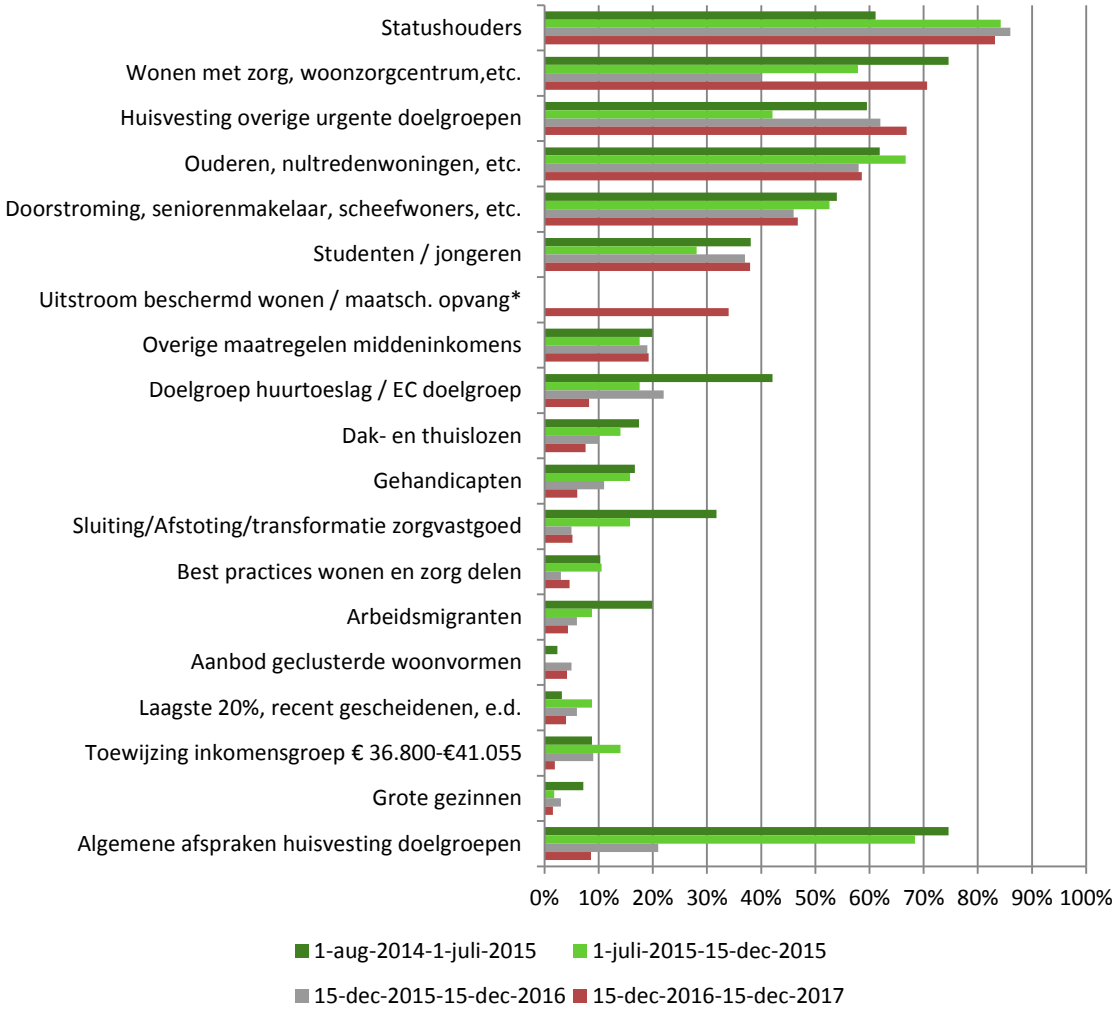
Type afspraken

Intenties en procesafspraken worden het meest gemaakt over 'aanbodafspraken / slaagkansen' en 'huisuitzettingen / schuldhulp'. De meer concrete afspraken (zowel kwantitatief als kwalitatief) worden het meest gemaakt over de 'hoogte van de jaarlijkse huurverhoging'.

4.5 Huisvesting van doelgroepen

Op het vlak van huisvesting van doelgroepen is in 98% van de prestatieafspraken hier aandacht aan besteed. Daarmee is het een van de meest voorkomende hoofdthema's in de prestatieafspraken van afgelopen jaar. Het subthema waarover de meeste afspraken zijn gemaakt is voor de derde keer op rij het thema 'Statushouders'. In 83% van de bilaterale afspraken zijn hierover afspraken gemaakt. Opvallend is de toename van het aandeel gemaakte afspraken bij het thema 'wonen en zorg, woonzorgcentrum' (van 40% in 2017 naar 71% in 2018). Dit jaar is voor het eerst specifiek gekeken naar de afspraken over de uitstroom vanuit beschermd wonen-locaties en maatschappelijke opvang; doorgaans een kwetsbare doelgroep die behoefte heeft aan een goedkope (huur)woning. In ruim een derde van de bilaterale afspraken is aan dit thema aandacht besteed (34%). Over een aantal zaken zijn juist minder afspraken gemaakt dan in voorgaande jaren, zoals op het vlak van de doelgroep 'huurtoeslag / EC doelgroep' en (in mindere mate) de 'inkomensgroep tussen €36.800 en €41.055' en 'gehandicapten'.

Tabel 4.5: Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema 'betaalbaarheid en beschikbaarheid'. (N=581)



*Categorie toegevoegd in 2018
Bron: Database Prestatieafspraken 2018

Voorbeeld concrete kwantitatieve afspraak huisvesting doelgroepen in Leeuwarden:
De corporaties en verschillende maatschappelijke opvangorganisaties hebben een werkwijze 'toewijzing urgentiewoningen'. Hiertoe stellen de corporaties jaarlijks elk 35 woningen beschikbaar. Halfjaarlijks wordt bekeken of de 35 woningen per corporatie voldoende is voor het huisvesten van personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang.

Het aandeel 'algemene afspraken over huisvesting doelgroepen' is ook afgenomen ten opzichte van 2017. Wel komen hierin vaak dezelfde onderwerpen terug, zoals het vergroten van het huuraanbod voor starters en voor kleine huishoudens (1+2 persoonshuishoudens). Andere afspraken die hierin zijn ondergebracht gaan over bemiddeling bij woningtoewijzing en het vergroten van de samenwerking tussen ketenpartners.

Type afspraken

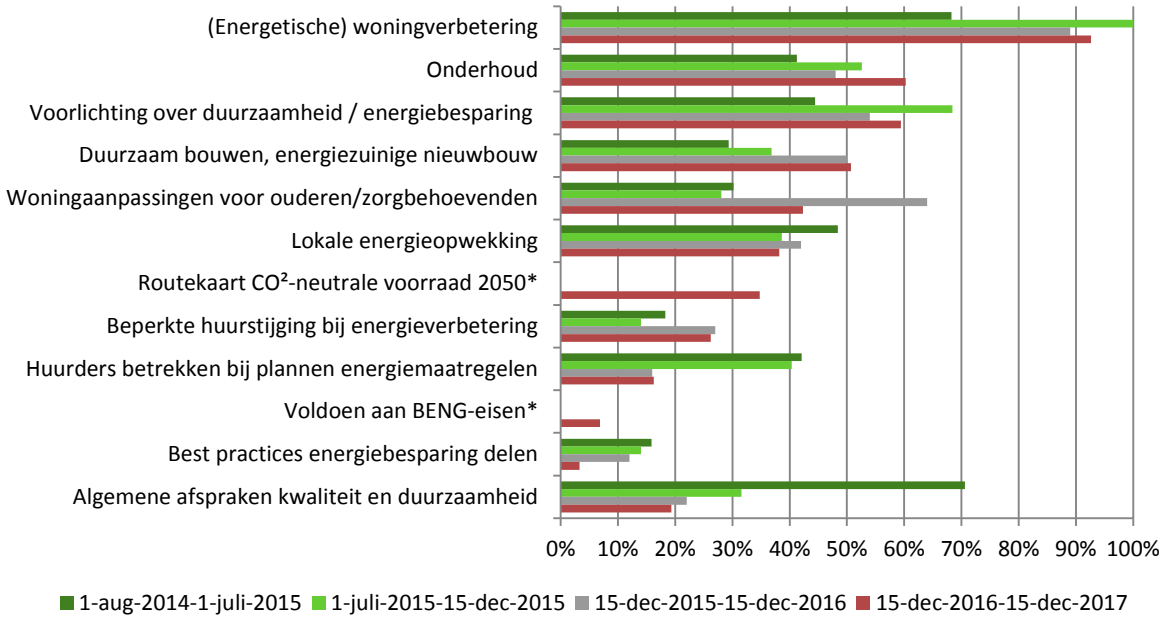
Bij de meeste typen afspraken komt het thema 'statushouders' het meeste voor (zowel bij intenties als kwantitatief en kwalitatief concrete afspraken). De meeste procesafspraken worden overduidelijk op het thema 'wonen met zorg / woonzorgcentrum' gemaakt.

Afspraken met Woonzorg Nederland
Bij het thema 'huisvesting van doelgroepen' zoomen we nader in op de 68 prestatieafspraken die gemeenten het afgelopen jaar met Woonzorg Nederland (zowel de 53 meer sjabloonmatige afspraken als de 15 specifieke afspraken).
De meeste kwalitatief concrete afspraken zijn over het thema 'Wonen en zorg' gemaakt. Ook over de thema's 'overige urgente doelgroepen' (44%), 'aanbod geclusterde woonvormen' (29%), 'nultredenwoningen / levensloopbestendige woningen (28%)' en 'jongeren / studenten (22%)' maakt de corporatie relatief veel afspraken. Een beperkt aantal keer heeft Woonzorg Nederland afspraken gemaakt over de thema's 'afstoting / transformatie zorgvastgoed' (18%), doorstroming / scheefwonen' (12%) en 'uitstroom beschermd wonen' (6%). De andere thema's komen slechts incidenteel of helemaal niet in de afspraken voor.

4.6 Kwaliteit en duurzaamheid

In 99% van de prestatieafspraken over het afgelopen jaar zijn afspraken gemaakt over het thema kwaliteit en duurzaamheid. Daarmee is dit het meest voorkomende thema binnen de prestatieafspraken voor 2018. Net als in voorgaande jaren zijn de meeste afspraken gemaakt over (energetische) woningverbetering. Op afstand gevolg door de onderwerpen 'onderhoud' en 'voorlichting over duurzaamheid en energiebesparing'. Voor deze hele top 3 geldt dat bij elk thema het aandeel afspraken ten opzichte van 2017 is toegenomen. Daarnaast is er dit jaar voor het eerst specifiek gekeken naar het aantal; afspraken over de routekaart om tot een CO^2-neutrale woningvoorraad in 2050 te komen en het voldoen aan Bijna Energieneutraal-eisen. Met name het eerste onderwerp komt veelvuldig in de prestatieafspraken voor (35%).
Op een aantal thema's zijn er juist minder afspraken gemaakt dan voor 2017. Dat geldt met name voor afspraken op het vlak van 'woningaanpassingen voor ouderen / zorgbehoevenden (van 64% in 2017 naar 42% in 2018). Ook het aandeel prestatieafspraken dat in gaat op de thema's 'delen van best practices' en 'lokale energieopwekking' is iets afgenomen, maar aanzienlijk minder sterk.

Tabel 4.6: Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema 'kwaliteit en duurzaamheid' (N=581).



*Categorie toegevoegd in 2018
Bron: Database Prestatieafspraken 2018

Gasloze woningen

De afgelopen jaren is de discussie over het niet langer aansluiten van de woning op het gasleiding netwerk steeds heviger geworden. Door het besluit om op termijn de gaswinning in Groningen geheel stop te zetten is deze discussie het afgelopen jaar in een stroomversnelling gekomen. Daarom hebben we in de analyse gekeken in welke mate er wordt gestreefd naar woningen die gebruik maken van andere (meer duurzame) energievoorzieningen dan aardgas. Het streven naar aardgasloze woningen komt het vaakst voor bij nieuwbouw. Bij prestatieafspraken over het thema 'energiezuinige nieuwbouw' komt in 32% van deze afspraken het bouwen van aardgasloze woningen aan de orde. Vaak zijn het procesmatige afspraken om de mogelijkheden voor gasloos bouwen te onderzoeken.

Bij de aanpak van bestaande woningen is het loskoppelen van het aardgasnetwerk nog minder vaak een thema bij prestatieafspraken. Toch komt bij 14% van de afspraken over '(energetische) woningverbetering' het gasloos maken van woningen aan de orde. Net als bij nieuwbouw gaat het hier om intenties om de mogelijkheden voor het afkoppelen van woningen van het gasnetwerk (en dus het aansluiten op een andere energiebron) te verkennen.

Voorbeeld procesafspraak kwaliteit en duurzaamheid in Loon op Zand:

Bij het CO^2 neutraal maken van woningen is ook de ontwikkeling van de infrastructuur in de wijken van belang. Casade en gemeente werken naar een afspraak dat in 2020 zicht is op de fasering van de benodigde aanpassing van die infrastructuur (o.a. wel/geen afkoppeling van gas, al dan niet gecombineerd met de komst van warmtenetten).

Het aandeel 'algemene afspraken over kwaliteit en duurzaamheid' is licht afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Voorbeelden van dergelijke afspraken zijn: meer inzetten op het gebruik van duurzaamheidssubsidies om de verduurzaming van de woningvoorraad mogelijk te maken, het ontwikkelen van specifiek duurzaamheidsbeleid of het versnellen van duurzaamheidsambities en het oprichten van een werkgroep duurzaamheid met bewoners of het participeren in werkgroepen om duurzaamheidsambities uit te werken in concrete acties.

Type afspraken

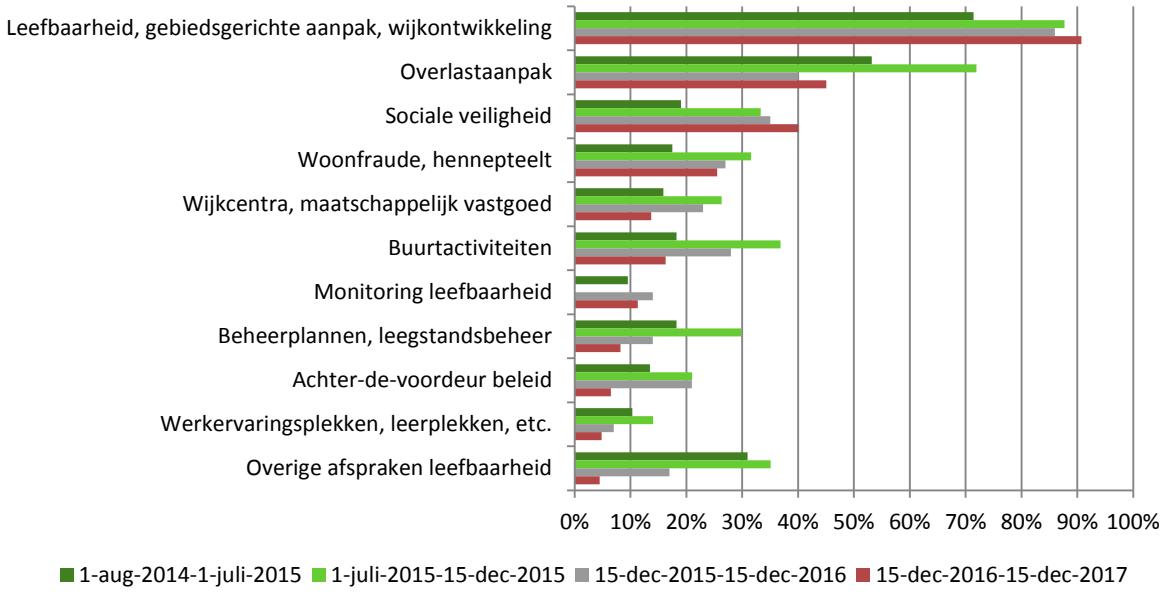
Bij intenties en procesafspraken komen de thema's 'voorlichting over duurzaamheid en energiebesparing' en 'lokale energieopwekking' veelvuldig voor. Zijn de gemaakte afspraken concreet (kwalitatief of kwantitatief) dan gaat het relatief vaak over (energetische) woningverbetering. Energiezuinige nieuwbouw komt zowel bij intenties als de meer concrete type afspraken voor.

4.7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

In 95% van de bilaterale prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over het thema 'leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed'. Daarmee komt dit thema iets minder vaak voor dan sommige andere thema's (alleen de thema's 'samenwerking' en 'nieuwbouw' komen iets minder vaak voor). Wel is er voor het derde jaar op rij een lichte toename in het aandeel prestatieafspraken waarbij dit thema voorkomt.

Net als voorgaande jaren worden de meeste afspraken bij dit thema gemaakt over 'leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling'. In 91% van de bilaterale afspraken kwam dit thema voor. Op ruime afstand volgen afspraken over 'overlastaanpak' (45%) en 'sociale veiligheid' (40%). Deze drie thema's zijn ook de enige binnen het thema 'leefbaarheid' waarbij het aandeel afspraken is toegenomen. Bij andere thema's is het aandeel gemaakte afspraken ten opzichte van 2016 afgenomen. Dat geldt met name voor 'achter de voordeur beleid', 'buurtactiviteiten' en 'wijkcentra, maatschappelijk vastgoed'.

Tabel 4.7: Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema 'Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed' (N=581).



Bron: Database Prestatieafspraken 2018

Voorbeeld kwalitatief concrete afspraak leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed in Lochem:

Viverion investeert in de volgende activiteiten: Project wonen met een plus voor mensen met dementie, buurtbemiddeling, bijdrage aan thuisinformatieproject SWL, financiële thuisadministratie, achterpadverlichting, onderhoud tuinen en woonomgeving, buurtimpuls, strooiwerkzaamheden op eigen gronden.

De totale uitgaven voor leefbaarheid in 2018 zijn voorzien op €84 per verhuureenheid.

Type afspraken

Ook per type prestatieafspraak zien we veel dezelfde subthema's terugkomen als het gaat om leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed. Wel komt 'overlastaanpak' doorgaans wat vaker voor als intentie en procesafspraak dan als concrete afspraak. Het thema 'leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling' komt bij alle type afspraken in de top 3 voor, maar scoort wat hoger op de concrete afspraken dan bij de intenties en procesafspraken.

4.8 Afspraken om iets niet te doen

Er is ook gekeken naar de subthema's waarop corporaties, gemeenten en huurders prestatieafspraken maken om bewust iets niet te doen. Bijvoorbeeld: 'De corporatie verkoopt in 2018 geen huurwoningen'. In de inventarisatie van afspraken zijn deze afspraken in principe gecodeerd als kwantitatief concrete afspraak.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de top 10 van thema's waarover de meeste prestatieafspraken zijn gemaakt om iets niet te doen. Dit vergelijken we met het voorgaande jaar (15 dec. 2016 tot 15 dec. 2016).

Hieruit komt naar voren dat de top 4 ongewijzigd is ten opzichte van het afgelopen jaar. Verkoop van huurwoningen is het meest voorkomende thema waarbij wordt afspraken om dit bewust niet te doen, gevolgd door 'sloop', 'nieuwbouw van woningen algemeen' en 'liberalisatie van woningen'. Ten opzichte van vorig jaar zien we ook enkele nieuwe thema's opkomen, zoals het niet investeren in nultredenwoningen voor ouderen en het niet investeren in leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling.

Tabel 4.8: Top 10 onderwerpen waarover concrete afspraken zijn gemaakt om niets te doen (N=581)

Huidige positie	Positie vorig jaar		Aantal	Aandeel
1.	1.	Verkoop van huurwoningen	89	15%
2.	2.	Sloop	87	15%
3.	3.	Nieuwbouw van woningen algemeen	67	12%
4.	4.	Liberalisatie van woningen	35	6%
5.	6.	Aankoop van woningen	34	6%
6.	8.	(Energetische) woningverbetering	21	4%
7.	-	Ouderen, nultredenwoningen, etc.	16	3%
8.	7.	Wijkcentra, maatschappelijk vastgoed	14	2%
9.	-	Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling	10	2%
10.	10.	Nieuwbouw van middeldure huurwoningen	8	1%
10.	-	Verkoop van huurwoningen (naar postcode gebied)	8	1%
10.	9.	Herstructurering, vervangende nieuwbouw	8	1%
10.	-	Studenten, jongeren	8	1%
10.	-	Onderhoud	8	1%

Bron: Database Prestatieafspraken 2018

5 Prestaties op de vier prioriteiten

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

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

Net als voorgaande jaren is ook nu weer een aantal subthema's geordend naar deze vier prioriteiten voor de volkshuisvesting. In dit hoofdstuk worden de prestatieafspraken per prioriteit in kaart gebracht en wordt de vergelijking gemaakt tussen de prestatieafspraken die voor komend jaar zijn gemaakt en die gemaakt zijn voor 2017.

5.1 Prestatieafspraken naar thema

Te zien is dat over alle vier de prioriteiten bij de meeste bilaterale afspraken wel prestatieafspraken zijn gemaakt. Over prioriteit 2 (energiezuinige woningvoorraad) zijn de meeste prestatieafspraken gemaakt (slechts in 4% van de bilaterale afspraken geen afspraken op deze prioriteit). Het aandeel prestatieafspraken op prioriteit 3 (urgente doelgroepen) is iets lager (in 8% van de bilaterale afspraken geen afspraken op deze prioriteit), als is het aandeel afspraken wel iets toegenomen ten opzichte van het vorige jaar.

Tabel 5.1: Gemaakte afspraken met betrekking tot de vier volkshuisvestelijke prioriteiten (alle afspraken geïnventariseerd). (N=581)

	Geen afspraak		Benoemde intentie		Proces-afspraak		Kwalitatief concreet		Kwantitatief concreet	
	15 dec 2015 – 15 dec 2016	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2015 – 15 dec 2016	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2015 – 15 dec 2016	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2015 – 15 dec 2016	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2015 – 15 dec 2016	15 dec 2016 – 15 dec 2017
1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid doelgroep	5%	6%	24%	47%	82%	77%	64%	72%	50%	38%
2. Energiezuinige woningvoorraad	5%	4%	26%	51%	73%	69%	51%	67%	68%	49%
3. Urgente doelgroepen	10%	8%	22%	40%	74%	67%	56%	65%	45%	23%
4. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	4%	6%	21%	37%	79%	76%	39%	56%	26%	25%

Groei t.o.v. vorig jaar 5% of meer

Afname t.o.v. vorig jaar 5% of meer

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2018

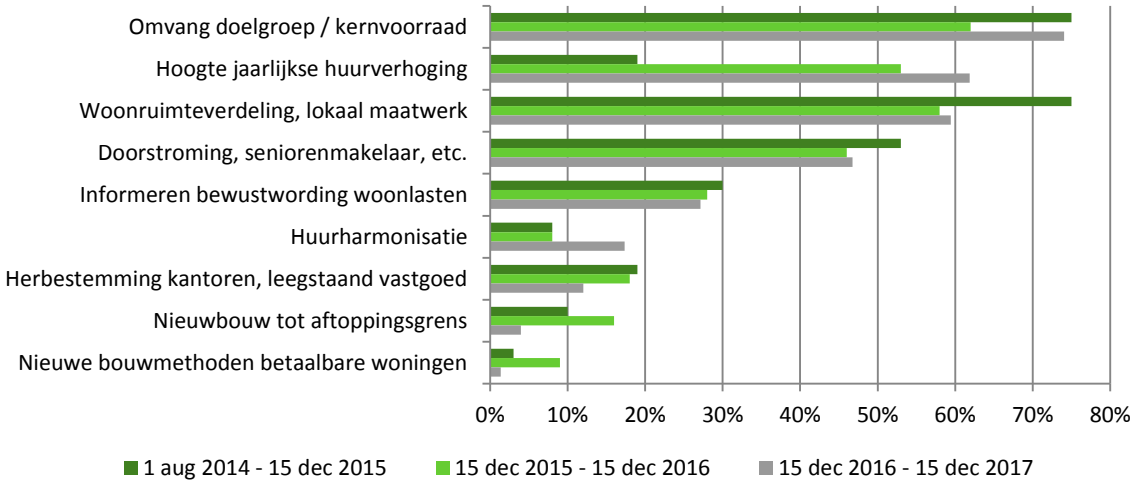
Net als vorige jaar komt de procesafspraak bij alle prioriteiten het meest voor. Wel is het aandeel procesafspraken met name bij alle prioriteiten afgenomen, met name bij 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' en 'urgente doelgroepen'. Daar staat tegenover dat het aandeel benoemde intenties en kwalitatief concrete afspraken juist is toegenomen. Intenties komen het vaakst voor bij de prioriteit 'energiezuinige woningvoorraad', gevolgd door 'betaalbaarheid en beschikbaarheid'. Kwalitatief concrete afspraken komen met name bij de eerste drie prioriteiten vaak voor (in tweederde van de

prestatieafspraken of meer). Alleen bij prioriteit 4 ‘Wonen met zorg en ouderenhuisvesting’ ligt dat aandeel wat lager.
Het aandeel kwantitatief concrete prestatieafspraken is bij de meeste prioriteiten ten opzichte van 2016 afgenomen. Met name bij prioriteit 2 (Energiezuinige woningvoorraad) en prioriteit 3 (Urgente doelgroepen) komt dit type afspraak minder vaak voor. Alleen bij prioriteit 4 (Wonen met zorg en ouderenhuisvesting) blijft het aandeel kwantitatief concrete afspraken ten opzichte van vorig jaar redelijk constant.

Prioriteit 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

De meeste afspraken bij deze prioriteit gaan over ‘omvang van doelgroep / kernvoorraad’, ‘hoogte jaarlijkse huurverhoging’, ‘woonruimteverdeling, lokaal maatwerk’ en ‘doorstroming, seniorenmakelaar, etc.’. Met name bij de eerste twee thema’s is het aandeel afspraken sterk toegenomen.

Figuur 5.1: Ontwikkeling prestatieafspraken over prioriteit 1 ‘Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep’ naar subthema (N=581)



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2018

De afspraken die gemaakt worden over de omvang van doelgroep / kernvoorraad zijn zowel vaak procesmatig als kwantitatief concreet. Bij de jaarlijkse huurverhoging en woonruimteverdeling gaat het doorgaans wat vaker om kwalitatief concrete afspraken.

> Voorbeeld kwalitatief concrete afspraak betaalbaarheid en beschikbaarheid in Velsen:
> De woningcorporaties bieden in 2018 een collectief instrument van de betaalbaarheidsmeter, zodat deze bij reacties op woningen in Wonen in Velsen standaard door nieuwe huurders ingevuld kan worden om inzicht te krijgen in de huisvestingskosten.

De thema’s die minder hoog scoren bij deze prioriteit kennen doorgaans ook een kleiner aandeel concrete afspraken. Uitzondering daarop zijn afspraken over de huurharmonisatie, waarbij in 72% van de afspraken het een concrete afspraak betreft.

Tabel 5.2: Gemaakte afspraken over prioriteit 1 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep' naar subthema en type afspraak (N=581)

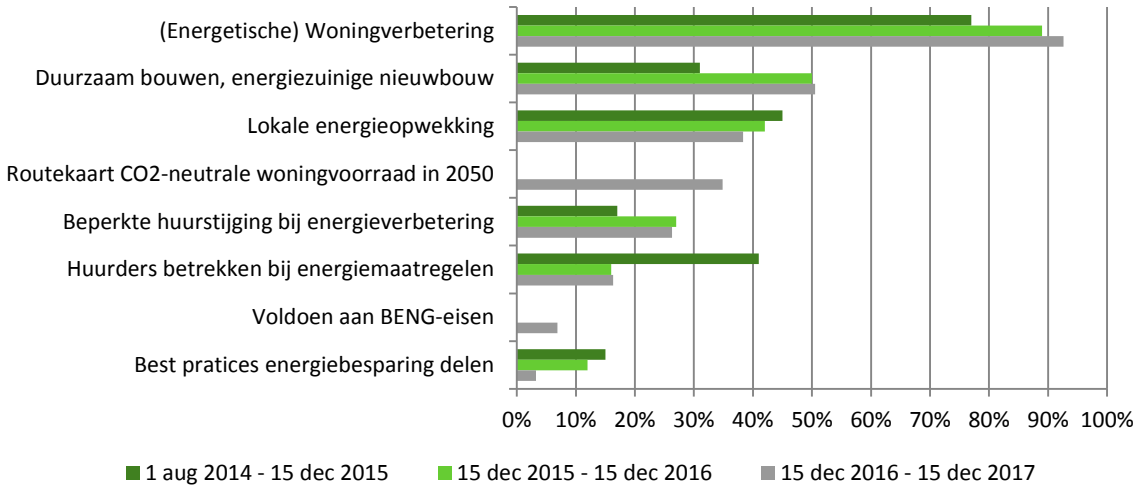
	Benoemde Intentie	Procesafspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Omvang doelgroep / kernvoorraad	21	137	115	157	74%	63%
Hoogte jaarlijkse huurverhoging	30	55	215	60	62%	76%
Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	34	133	150	28	59%	52%
Doorstroming, seniorenmakelaar, etc.	30	127	93	21	47%	42%
Informeren bewustwording woonlasten	10	90	55	2	27%	36%
Huurharmonisatie	12	16	58	15	17%	72%
Herbestemming kantoren, leegstaand vastgoed	21	36	10	3	12%	19%
Nieuwbouw tot aftoppingsgrens	4	3	10	6	4%	70%
Nieuwe bouwmethoden betaalbare woningen	2	6	0	0	1%	0%

Bron: Database Prestatieafspraken 2018

Prioriteit 2: Energiezuinige woningvoorraad

Verreweg de meeste prestatieafspraken over prioriteit 2 zijn gemaakt over (energetische) woningverbetering (93%). Dit aandeel is ook iets toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Andere veel gemaakte afspraken over deze prioriteit betreffen 'duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw' en 'lokale energieopwekking'. Wel neemt het aandeel afspraken bij dit laatste thema de afgelopen jaren iets af.

Figuur 5.2: Ontwikkeling prestatieafspraken over prioriteit 2 'Energiezuinige woningvoorraad' naar subthema (N=581)



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2018

Het aandeel concrete afspraken is het grootst bij (energetische) woningverbetering, gevolgd door een beperkte huurstijging bij energiemaatregelen en energiezuinige nieuwbouw. Procesafspraken worden vooral bij de thema's 'lokale energieopwekking' en 'routekaart voor een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050' gemaakt.

Tabel 5.3: Gemaakte afspraken over prioriteit 2 'Energiezuinige woningvoorraad' naar subthema en type afspraak (N=581)

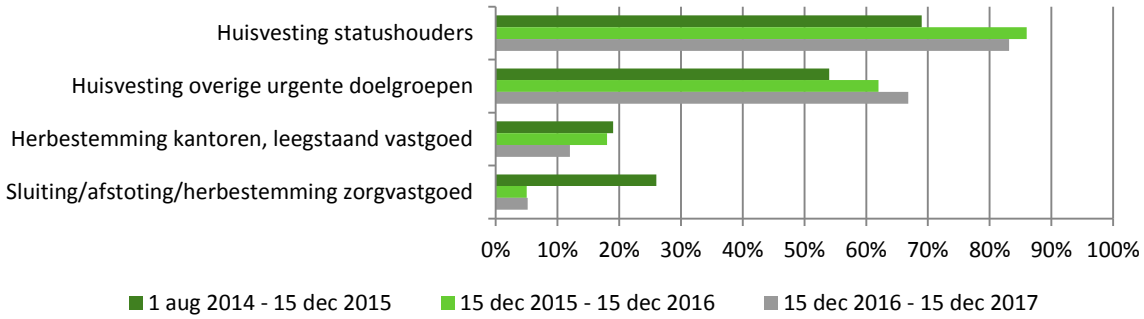
	Benoemde Intentie	Procesafspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
(Energetische) Woningverbetering	28	93	158	259	93%	78%
Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	47	68	126	52	50%	61%
Lokale energieopwekking	36	103	55	28	38%	37%
Routekaart CO2-neutrale woningvoorraad in 2050	20	122	53	8	35%	30%
Beperkte huurstijging bij energieverbetering	25	30	87	11	26%	64%
Huurders betrekken bij energiemaatregelen	9	50	35	0	16%	37%
Voldoen aan BENG-eisen	10	12	11	7	7%	45%
Best practices energiebesparing delen	1	8	10	0	3%	53%

Bron: Database Prestatieafspraken 2018

Prioriteit 3: Urgente doelgroepen

Zoals gezegd ligt het aandeel prestatieafspraken over deze prioriteit iets lager dan bij de andere prioriteiten. Wel is het aandeel prestatieafspraken over urgente doelgroepen iets toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Die toename komt vooral door het toegenomen aantal 'overige' afspraken op dit vlak. Het aandeel prestatieafspraken over huisvesting van statushouders en herbestemming van kantoren en ander leegstaand vastgoed is iets afgenomen.

Figuur 5.3: Ontwikkeling prestatieafspraken over prioriteit 3 'Urgente doelgroepen' naar subthema (N=581)



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2018

Afspraken over statushouders zijn overwegend concreet van aard (vooral kwalitatief, maar ook kwantitatief). Afspraken over herbestemming van kantoren of zorgvastgoed zijn vooral procesmatig van aard. Bij de afspraken over overige urgente doelgroepen gaat het met name om procesafspraken en kwalitatief concrete afspraken.

Tabel 5.4: Gemaakte afspraken over prioriteit 3 'Urgente doelgroepen' naar subthema en type afspraak (N=581)

	Benoemde Intentie	Procesafspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Huisvesting statushouders	47	77	266	93	83%	74%
Huisvesting overige urgente doelgroepen	22	151	166	49	67%	55%
Herbestemming kantoren, leegstaand vastgoed	21	36	10	3	12%	19%
Sluiting/afstoting/herbestemming zorgvastgoed	7	11	6	6	5%	40%

Bron: Database Prestatieafspraken 2017

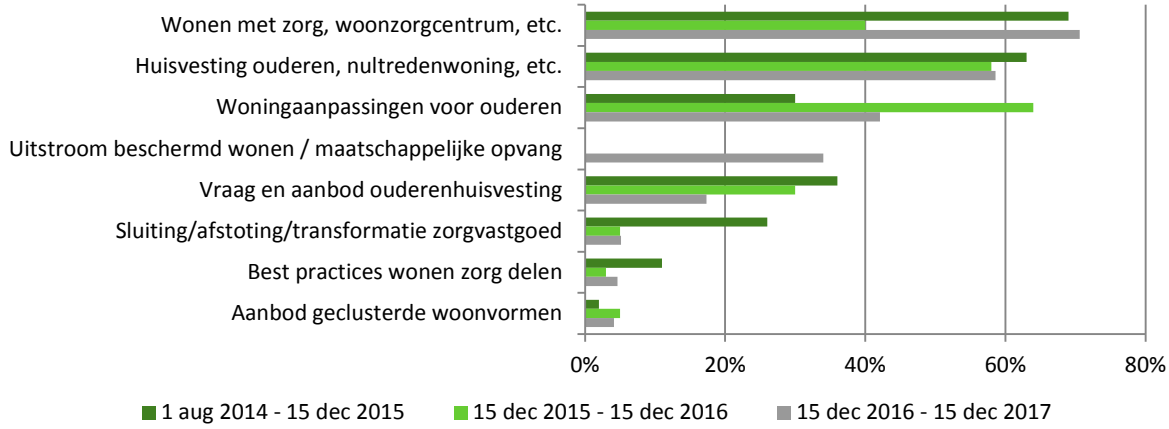
Voorbeeld procesafspraak urgente doelgroepen in Stadskanaal:

Woonservice levert een actieve bijdrage aan de huisvesting van statushouders. Binnen het specifieke woningbestand van Woonservice in de gemeente Stadskanaal zijn de mogelijkheden voor woningtoewijzing aan statushouders relatief beperkt. Met veel seniorenwoningen in het bestand, wil Woonservice prioriteit geven aan het huisvesten van oudere statushouders of statushouders met een fysieke beperking.

Prioriteit 4: Wonen met zorg, ouderenhuisvesting

De meeste afspraken op het vlak van prioriteit 4 zijn gemaakt over 'wonen met zorg, woonzorgcentrum'. Dit aandeel is ook sterk toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Ook over 'huisvesting voor ouderen, nultredenwoningen' en 'woningaanpassingen voor ouderen' zijn veel afspraken gemaakt. Voor het eerst is ook gekeken naar het aandeel afspraken over de uitstroom van beschermd wonen. In 34% van de prestatieafspraken zijn hierover afspraken gemaakt.

Figuur 5.4: Ontwikkeling prestatieafspraken over prioriteit 4 'Wonen met zorg, ouderenhuisvesting' naar subthema (N=581)



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2018

Er worden relatief weinig kwantitatief concrete afspraken op het vlak van deze prioriteit. Wel komen kwalitatief concrete afspraken veelvuldig voor. Met name bij 'wonen met zorg, woonzorgcentrum', 'huisvesting voor ouderen' en 'woningaanpassingen voor ouderen'. Bij minder vaak voorkomende afspraken, zoals 'afstemming vraag en aanbod', 'herbestemming zorgvastgoed', 'best practices delen' en 'aanbod geclusterde woonvormen' komen juist procesafspraken relatief vaak voor.

Tabel 5.5: Gemaakte afspraken over prioriteit 4 'Wonen met zorg, ouderenhuisvesting' naar subthema en type afspraak (N=581)

	Benoemde Intentie	Procesafspraak	Concreet Kwalitatieve Afspraak	Concreet Kwantitatieve Afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Wonen met zorg, woonzorgcentrum, etc.	31	202	145	32	71%	43%
Huisvesting ouderen, nultredenwoning, etc.	33	121	117	69	59%	55%
Woningaanpassingen voor ouderen/zorgbehoevenden	17	83	115	29	42%	59%
Uitstroom beschermd wonen / maatschappelijke opvang	18	82	71	27	34%	49%
Afstemming vraag/aanbod zorgdoelgroepen	4	90	7	0	17%	7%
Sluiting/afstoting/herbestemming zorgvastgoed	7	11	6	6	5%	40%
Best practices wonen zorg delen	4	15	8	0	5%	30%
Aanbod geclusterde woonvormen	2	12	7	3	4%	42%

Bron: Database Prestatieafspraken 2018

6 Top 10 meest gemaakte afspraken

De meeste thema's komen in het merendeel van de bilaterale afspraken terug. Toch zijn er wel verschillen te zien, met name als het gaat om welke partij (gemeente, corporatie of huurdersorganisatie) verantwoordelijk is of participeert in een afspraak over een thema. In dit hoofdstuk kijken we naar de meest gemaakte afspraken per organisatie. Daarvoor werpen we eerst een blik op de algemene top 10 van meest voorkomende subthema's binnen de prestatieafspraken voor 2018.

6.1 Top 10 algemeen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de top 10 van meest voorkomende subthema's binnen de 581 bilaterale afspraken over het afgelopen jaar. Net als bij de vorige twee metingen is ook nu het meest voorkomende thema '(Energetische) woningverbetering'. Ook de andere thema's in de top 3; (nr. 2) 'Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak' en (nr. 3) 'Statushouders' hoorden vorig jaar ook al bij de meest voorkomende thema's, zij het in omgekeerde volgorde. De thema's 'Wonen met zorg' en 'samenwerking over informatie-uitwisseling' komen nieuw binnen in de top 10. Het thema 'Te liberaliseren woningen' (vorig jaar nog het op vijf na meest voorkomende thema) valt nu buiten de top 10 (dit jaar op plek 49).

Tabel 6.1: Top 10 van meest gemaakte prestatieafspraken per subthema (15-12-2016 tot 15-12-2017) (N=581)

Huidige positie		% afspraak	% concreet	Positie 1 aug. 2014-1 juli 2015	Positie 1 juli 2015-15 dec. 2015	Positie 15 dec. 2015-15 dec. 2016
1.	(Energetische) woningverbetering	93%	78%	-	1	1
2.	Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak	91%	73%	-	2	3
3.	Statushouders	83%	74%	-	4	2
4.	Nieuwbouw van woningen algemeen	80%	76%	3	7	4
5.	Omvang doelgroep / kernvoorraad	74%	63%	4	8	9
6.	Verkoop van huurwoningen	72%	80%	7	-	5
7.	Wonen met zorg, woonzorgcentrum, etc.	71%	43%	9	-	-
8.	Huisuitzettingen / schuldhulp	68%	52%	-	-	7
9.	Informatie-uitwisseling	68%	17%	1	3	-
10.	Huisvesting overige urgente doelgroepen	67%	55%	8	10	10

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2018

6.2 Top 10 gemeenten

Als we kijken naar de tien meest voorkomende subthema's bij prestatieafspraken waar gemeenten voor verantwoordelijk zijn; dan scoort het thema 'Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak' het hoogst (bij 70% van de gemaakte bilaterale afspraken kwam een afspraak voor de gemeente over dit thema voor). Daarmee heeft dit thema van plek gewisseld met het thema 'Statushouders' dat nu op plek 2 in de top 10 staat. De thema's 'wonen met zorg', 'omvang van de doelgroep / kernvoorraad' en 'samenwerking met zorgaanbieders' horen voor het eerst sinds deze meting bij de tien meest voorkomende afspraken.

Tabel 6.2: Top 10 van meest gemaakte prestatieafspraken, te leveren door gemeenten, per subthema (15-12-2016 tot 15-12-2017) (N=581)

Huidige positie		% afspraak	% concreet	Positie 1 aug. 2014-1 juli 2015	Positie 1 juli 2015-15 dec. 2015	Positie 15 dec. 2015-15 dec. 2016
1.	Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak	70%	45%	5	7	2
2.	Statushouders	61%	49%	-	2	1
3.	Huisuitzettingen / schuldhulp	56%	38%	8	-	5
4.	Wonen met zorg, woonzorgcentrum, etc.	54%	23%	10	-	-
5.	Informatie-uitwisseling	51%	15%	1	1	6
6.	Nieuwbouw van woningen algemeen	48%	25%	6	-	4
7.	Huisvesting overige urgente doelgroepen	48%	27%	-	5	8
8.	Omvang doelgroep / kernvoorraad	44%	20%	-	-	-
9.	(Energetische) woningverbetering	43%	27%	-	6	10
10.	Samenwerking met zorgaanbieders	41%	15%	-	-	-

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2018

6.3 Top 10 corporaties

Corporaties zijn doorgaans het vaakst verantwoordelijk voor de uitvoering van een bepaalde afspraak. Ter vergelijking: het meest voorkomende thema bij corporaties; '(Energetische) woningverbetering' komt bij 88% van de bilaterale afspraken voor. Bij gemeenten komt het meest voorkomende thema in 70% van de gemaakte afspraken voor en bij huurders in 30% van de afspraken.
Net als bij gemeenten zien we ook bij corporaties dat het thema 'Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak' iets aan aandacht heeft gewonnen in de prestatieafspraken, ten opzichte van het thema 'statushouders'.

Tabel 6.3: Top 10 van meest gemaakte prestatieafspraken, te leveren door corporaties, per subthema (15-12-2016 tot 15-12-2017) (N=581)

Huidige positie		% afspraak	% concreet	Positie 1 aug. 2014-1 juli 2015	Positie 1 juli 2015-15 dec. 2015	Positie 15 dec. 2015-15 dec. 2016
1.	(Energetische) woningverbetering	88%	76%	-	1	1
2.	Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak	85%	70%	-	2	3
3.	Statushouders	82%	70%	-	4	2
4.	Nieuwbouw van woningen algemeen	69%	73%	3	9	5
5.	Omvang doelgroep / kernvoorraad	71%	63%	4	7	8
6.	Verkoop van huurwoningen	58%	74%	6	10	4
7.	Wonen met zorg, woonzorgcentrum, etc.	64%	40%	8	-	-
8.	Aanbiedingsafspraken, slaagkansen	63%	52%	-	-	-
9.	Informatie-uitwisseling	63%	14%	1	3	9
10.	Huisvesting overige urgente doelgroepen	62%	54%	-	-	-

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2018

6.4 Top 10 huurdersorganisaties

Bij huurdersorganisaties zien we veel afspraken op het vlak van ‘samenwerking’ in de top 10 terugkomen; evaluatie van prestatieafspraken, informatie-uitwisseling en bewonersparticipatie. Maar het meest voorkomende thema is ‘voorlichting over duurzaamheid / energiebesparing’.
Net als bij gemeente en corporaties komt ook hier het thema ‘wonen en zorg’ nieuw binnen in de top 10. Ook de thema’s ‘huisuitzettingen / schuldhulp’ en ‘statushouders’ zijn nieuw in de top 10 van afspraken met betrekking tot huurdersorganisaties.

Tabel 6.4: Top 10 van meest gemaakte prestatieafspraken, te leveren door huurdersorganisaties, per subthema (15-12-2016 tot 15-12-2017) (N=581)

Huidige positie		% afspraak	% concreet	Positie 1 aug. 2014-1 juli 2015	Positie 1 juli 2015-15 dec. 2015	Positie 15 dec. 2015-15 dec. 2016
1.	Voorlichting over duurzaamheid / energiebesparing	30%	21%	-	3	4
2.	Evaluatie prestatieafspraken	29%	13%	2	2	1
3.	Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak	27%	33%	4	4	3
4.	Informatie-uitwisseling	22%	11%	3	1	2
5.	Bewonersparticipatie, huurdersoverleg	17%	10%	-	5	5
6.	Wonen met zorg, woonzorgcentrum, etc.	13%	22%	-	-	-
7.	Omvang doelgroep / kernvoorraad	12%	15%	-	-	6
8.	Huisuitzettingen / schuldhulp	10%	16%	-	-	-
9.	Doorstroming, seniorenmakelaar, scheefwoners, etc.	10%	10%	-	9	7
10.	Statushouders	10%	36%	-	-	-

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2017

Voorbeeld bijdrage huurdersorganisaties aan procesafspraak m.b.t. voorlichting over energiebesparing in Lelystad:

Gemeente, Centrada en huurdersorganisatie HVOB zetten in op stimulering van energiezuinig gedrag bij de huurders, met name op het moment dat woningen energetisch verbeterd worden. HVOB zal initiatieven stimuleren van huurders die als energiecoach willen opreden om bewoners te informeren over de besparende maatregelen.

Bijlage I: Onderzoeksmethodiek en verantwoording

In deze bijlage staat aangegeven op welke wijze de data verzameld is en hoe afspraken zijn gecodeerd. Voor een groot deel komt de beschrijving overeen met de bijlagen uit het onderzoek van voorgaande jaren, daar waar nodig aangevuld met de wijzingen en aanvullingen die voor het nieuwe onderzoek zijn gemaakt.

Dataverzameling

Alle corporaties dienen samen met de gegevens voor de dPi de ondertekende prestatieafspraken op te sturen naar het ministerie van BZK. Het ministerie heeft alle ontvangen documenten over de periode 15 december 2015 tot 15 december 2016 aan Companen ter beschikking gesteld. Het betrof uiteindelijk 392 unieke documenten. Dat is iets meer dan in de periode 15 december 2015 - 15 december 2016 (destijds 360 unieke documenten).

Multilaterale en bilaterale afspraken

Voor deze rapportage zijn de gemaakte afspraken geclassificeerd op het niveau van één unieke gemeente, één unieke corporatie en een bepaald tijdvak. Dit houdt in dat een overeenkomst tussen drie gemeenten en één corporatie als drie prestatieafspraken geregistreerd zijn. Andersom geldt dat één overeenkomst gemaakt tussen drie corporaties en een gemeente ook als drie prestatieafspraken geregistreerd zijn. In totaal bevatten de 392 verzamelde documenten 634 bilaterale afspraakrelaties. Dit aantal bilaterale afspraken is af te leiden uit de partijen (gemeenten, corporaties) die in het document genoemd zijn. Het komt ook voor dat corporaties niet genoemd zijn maar wel de prestatieafspraken (in een separate brief aan de gemeente bijvoorbeeld) hebben ondertekend of dat er een separaat document is opgesteld. Dit betreft vooral categorale toegelaten instellingen met weinig bezit in de betreffende gemeente: Corporaties die zich in wonen met zorg of studentenhuisvesting specialiseren, zoals Woonzorg Nederland en studentenhuisvestingsorganisaties.

Woonzorg Nederland is zoals gezegd een belangrijke categorale instelling; actief in 169 gemeenten met een woningbezit van totaal circa 28.000 eenheden, verspreid over het gehele land. In het afgelopen jaar heeft Woonzorg Nederland met 68 gemeenten prestatieafspraken gemaakt. Het detailniveau van de prestatieafspraken verschilt per gemeente waarmee Woonzorg Nederland de afspraken heeft gemaakt. Met 53 gemeenten heeft Woonzorg Nederland prestatieafspraken gemaakt via het opstellen van een matrix waarin diverse landelijke ambities van de corporatie zijn benoemd. Waar van toepassing wordt er (vaak incidenteel) een lokale afspraak, geldend voor de betreffende gemeente, beschreven. Met 15 gemeenten heeft Woonzorg Nederland meer specifieke afspraken opgesteld. Hierbij is geen sjabloon gebruikt zoals in de eerder genoemde 53 gemeenten, maar verschillen de documenten per gemeente, zowel qua vorm als inhoud. In de rapportage laten we de 53 sjabloonmatige prestatieafspraken van Woonzorg Nederland grotendeels buiten beschouwing. Daarmee komt het ‘netto’ aantal bilaterale afspraken uit op 581 afspraken.

Nieuw gemaakte afspraken versus geldende afspraken

In de praktijk zullen er meer geldende afspraken zijn dan voor dit onderzoek geïnventariseerd. Er zijn namelijk ook in het verleden prestatieafspraken opgesteld. Sommige daarvan zijn niet geüpdatet. Het gebeurt nu vaker dat er in en eerder jaar meerjarige (kader)afspraken zijn gemaakt. Voor dit onderzoek is afgesproken dat we in dat geval alleen de jaarafspraken coderen en verwerken. Dit heeft tot gevolg dat niet alle geldende afspraken zijn genoteerd. Dat betekent dus dat ‘geen afspraak’ niet altijd betekent

dat er geen afspraken zijn, maar wel dat deze niet in de jaarafspraken terug te vinden zijn. Ook zijn mogelijk niet alle gemaakte afspraken opgestuurd met de dPi.

Verwerking van de afspraken

Alle prestatieafspraken in de verzamelde 392 documenten zijn vervolgens gecodeerd en geregistreerd in een database. De registratie van de nieuwe prestatieafspraken vindt op dezelfde wijze plaats als in eerder uitgevoerde analyses. Voor de classificatie en registratie van de prestatieafspraken van afgelopen jaar is een aantal thema's toegevoegd op basis van actuele thema's op het vlak van de volkshuisvesting. Voorbeelden hiervan zijn het maken van afspraken over de uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang, het opstellen van een plan van aanpak om de woningvoorraad in 2050 CO^2 neutraal te krijgen en het toepassen van de markttoets ten behoeve van de ontwikkeling van dure huurwoningen. Een volledig overzicht van alle gecodeerde hoofd- en subthema's (inclusief nieuw toegevoegde thema's) is te vinden aan het eind van bijlage I.

Wel of geen afspraak

We richten de focus uitdrukkelijk op (bindende) prestatieafspraken. Daaronder worden verstaan teksten waaruit blijkt dat de corporatie, de gemeente en/of de huurdersorganisatie dit of dat gaat doen of toepassen. Voor gemeenten hanteren we daarbij, in lijn met de novelle, als extra criterium dat taken die 'des gemeentes' zijn, zoals het onderhoud van de openbare ruimte, als een normale gemeentelijke activiteit worden beschouwd. Naast afspraken bestemd voor gemeenten en corporaties, benoemen we ook afspraken bestemd voor huurdersorganisaties.

Deze uitgangspunten betekenen dat beschouwingen over het rijksbeleid, veranderingen in de zorg of de lokale woningmarkt niet als afspraak worden genoteerd. Hetzelfde geldt voor verwijzingen naar, of herhalingen van delen van woonvisies of beleidsnota's waarvan niet wordt aangegeven of de gemeente of de corporatie daar nu iets voor of mee gaat doen. Soms wordt er later in een document toch een afspraak over zo'n onderwerp gemaakt, maar niet altijd. Een ander fenomeen dat in de prestatieovereenkomsten opduikt is het benoemen van reeds gerealiseerde projecten (4 woningen energetisch verbeterd). Deze worden voor kennisgeving aangenomen en niet in de database opgenomen.

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

Typering van prestatieafspraken

De typering van de afspraken bestaat uit vier verschillende typen. Ten opzichte van het vorige onderzoek is 'concrete afspraak' in twee afzonderlijke categorieën verdeeld:

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

Benoeming intentie

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

1. "De corporaties dragen bij aan de huisvesting van inwoners met een lichamelijke, geestelijke of verstandelijke handicap"
2. "Gemeente spant zich in om de starterslening voort te kunnen zetten."
3. "Uitgangspunt was het maken van concreet en SMART-geformuleerde afspraken. Daarnaast hebben we een plus geformuleerd. Dit is het deel waarop we elkaar uitdagen net een stapje harder te lopen." Een voorbeeld van zo'n plusafspraak is: "De corporaties spannen zich in om binnen het partnership bovenop de 2.000 geplande woningen in nieuwbouw 1.500 extra woningen te realiseren."

Procesafspraak

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

1. "De corporaties informeren de gemeente bij nieuwe verkoopvoornemens, maar in ieder geval jaarlijks voor 1 november".
2. "De corporaties zullen de effecten van hun woonruimteverdelingssysteem evalueren….."
3. "De gemeente sluit aan bij ontwikkeling stadsregionaal convenant duurzaam bouwen (GPR-gebouw) en betrekt corporaties bij het bepalen van het ambitieniveau."
4. "Corporatie neemt deel aan het door de gemeente op te richten platform Wonen Zorg Welzijn".
5. "De gemeente en corporaties maken uiterlijk voor 1 juli 2016 op hun websites kenbaar waar en hoe door woningzoekenden een klacht kan worden ingediend ten aanzien van de toepassing en uitvoering van de regels over de woonruimteverdeling".
6. "De gemeente zal in nauwe samenwerking met woningcorporaties en zorgaanbieders een pilot opstellen waarbij een concrete invulling wordt gegeven aan het motto "zorg op afstand' voor een nader te bepalen kleine kern met behulp van elektronische hulpmiddelenzorg ("domoticazorg").
7. "Corporatie en gemeente stemmen najaar 2015 het nieuwbouwprogramma 2016-2020 af".

Concrete afspraak

Een concrete afspraak is gespecificeerd, meetbaar en heeft geen betrekking op proces-, monitorings- of onderzoeksactiviteiten. Het afspreken dat er wordt samengewerkt, een partij deelneemt aan een overleg, een onderzoek gaat doen of iets gaat monitoren is in de hier gehanteerde definitie geen concrete afspraak maar een procesafspraak.
In het onderzoek van 2015 is bij een concrete afspraak onderscheid gemaakt tussen een kwantitatieve en kwalitatieve afspraak.

Concreet en kwantitatief

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

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

Concreet en kwalitatief

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

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

Voorbeeld 2 en 3 komen ook voor als benoemde intentie. Het verschil is echter dat bij een concrete, kwalitatieve uitspraak duidelijk is dat de betreffende partij sowieso de afspraak gaat uitvoeren. Bij een benoemde intentie ‘streeft men ernaar’, of ‘spant men zich in’, wat betekent dat er veel meer voorbehoud zit aan de uitvoering van de afspraak.

Lastige gevallen

Verwijzingen naar andere documenten

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

Wollig taalgebruik

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

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

Ander voorbeeld:

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

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

Afspreken om niets te doen

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

Proces vastleggen afspraken in database

Met deze aanpak en methodiek, zijn 5 junior-onderzoekers aan het werk gegaan. Daarbij heeft er regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de onderzoekers en senior-adviseurs over hoe ‘moeilijke gevallen’ te coderen en om toe te zien op een systematische en consistente verwerking van de afspraken.

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

Classificatie van onderwerpen en het schema

Op de volgende pagina is het schema opgenomen zoals dit uiteindelijk voor elke prestatieovereenkomst tussen gemeente, corporatie (en eventueel) huurdersorganisatie ingevuld is. Net zoals bij het vorige onderzoek is onderscheid gemaakt naar onderwerp; 7 hoofdgroepen met in totaal 83 thema’s. Daarmee is het aantal thema’s uitgebreid ten opzichte van 2014. Dat komt onder andere omdat er extra aandacht is geweest voor afspraken die voortkomen uit de Woningwet.

Hoofd-thema	Subthema	code
Samenwerking	Met gemeente over evaluatie prestatieafspraken	101
	Met gemeente over informatie-uitwisseling	102
	Met gemeente over scheiding Daeb / niet-Daeb	103
	Met gemeente over gebiedsvisies, ruimtelijke plannen, etc.	104
	Met andere corporaties	105
	Met zorgaanbieders	106
	Met bewoners, bewonersparticipatie, huurdersoverleg	107
	Op regionaal niveau	108
	Inzicht en afstemming over vraag en aanbod ouderenhuisvesting en zorgbehoevenden*	109
	Overige	199
Nieuwbouw	Nieuwbouw van woningen algemeen	201
	Nieuwbouw van woningen tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	202
	Nieuwbouw van middeldure huurwoningen	203
	Nieuwbouw van koopwoningen	204
	Nieuwbouw differentiatie (type, prijs, woonmilieu)	205
	Grondprijzen	206
	Kwaliteitsbeleid (keurmerken etc.)	207
	Gebouwde parkeervoorzieningen	208
	Particulier opdrachtgeverschap	209
	Nieuwbouw van woningen tot 1e aftoppingsgrens	210
	Toepassing nieuwe bouwmethoden betaalbare woningen	211
	Overige	299
Gewenste ontwikkeling van de voorraad	Omvang doelgroep / kernvoorraad	301
	Verkoop van huurwoningen (particulier)	302
	Sloop	304
	Aankoop van woningen	305
	Verkoop van huurwoningen, uitgesplitst naar postcodegebied (particulier)	306
	Herbestemming kantoren, ander leegstaand vastgoed	307
	Herstructurering, vervangende nieuwbouw	308
	Verkoop aan beleggers (toegevoegd in 2018)	309
	Overige	399
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	401
	Aanbiedingsafspraken, slaagkansen	402
	Huurprijsbeleid, te liberaliseren woningen	403
	Huurharmonisatie, verhoging huren bij mutatie (nieuwe huurders)	404
	Woonkostenbijdrage	405
	Huisuitzettingen/Schuldhulp	406
	Verkoop onder voorwaarden (Koopgarant, MGE)	407
	Startersleningen	408
	Passendheidstoets	409
	Te liberaliseren woningen, uitgesplitst naar postcodegebied	410
	Hoogte jaarlijkse huurverhoging	411
	Preventief informeren bewustwording woonlasten	412
	Toepassing van de markttoets (toegevoegd in 2018)	413
	Afspraken m.b.t. niet-Daeb woningen (toegevoegd in 2018)	414
	Overige	499

Hoofd-thema	Subthema	code
Huisvesting van doelgroepen	Doelgroep Huurtoeslag / EC doelgroep	501
	Laagste 20%, recent gescheidenen, ZZP in problemen, e.d.	502
	Middeninkomens	503
	Studenten / jongeren	504
	Statushouders	505
	Arbeidsmigranten	506
	Dak- en thuislozen	507
	Grote gezinnen	508
	Gehandicapten	509
	Toewijzing inkomensgroep € 36.798-41.056	510
	Ouderen, nultredenwoningen, levensloopbestendige woningen	511
	Wonen met zorg, woonzorgcentrum, woonzorgzone	512
	Aanbod geclusterde woonvormen	513
	Sluiting/Afstoting/transformatie zorgvastgoed of verhuur als woningen	514
	Doorstroming, seniorenmakelaar, scheefwoners en ouderen stimuleren te verhuizen	515
	Huisvesting overige urgente doelgroepen	516
	Best practices wonen en zorg delen	517
	Uitstroom beschermd wonen / maatschappelijke opvang (toegevoegd in 2018)	518
	Overige	599
Kwaliteit en duurzaamheid van de voorraad	Onderhoud	601
	Woningverbetering, Energetische woningverbetering	602
	Woningaanpassingen voor ouderen/zorgbehoevenden	603
	Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	604
	Beperkte huurstijging bij energieverbetering*	605
	Lokale energieopwekking	606
	Huurders betrekken bij plannen energiemaatregelen*	607
	Best practices energiebesparing delen*	608
	Voorlichting over duurzaamheid / energiebesparing richting bewoners	609
	Plan van aanpak CO^2-neutrale woningvoorraad in 2050 (Routekaart) (toegevoegd in 2018)	610
	Voldoen aan BENG-eisen (Bijna energieneutrale gebouwen) (toegevoegd in 2018)	611
	Overige	699
Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, stadsvernieuwing	701
	Wijkcentra, maatschappelijk vastgoed	702
	Sociale veiligheid	703
	Buurtactiviteiten	704
	Achter-de-voordeur beleid	705
	Beheerplannen, leegstandsbeheer	706
	Overlastaanpak	707
	Monitoring Leefbaarheid	708
	Werkervaringsplekken, leerplekken, inhuur buurtbedrijven etc.	709
	Woonfraude, hennepteelt	710
	Overige	799
	Garantstelling, borg, leningen	901
	Overige afspraken	999

Bijlage II: Overzicht aanvullende tabellen

Type afspraken voor het onderwerp 'Samenwerking'

	Geen afspraak	Benoemde intentie	Proces-afspraak	Kwalitatief concreet	Kwantitatief concreet	% afspraak	% concreet
Informatie-uitwisseling	184	14	315	60	8	68%	17%
Bewonersparticipatie, huurdersoverleg	202	21	282	56	20	65%	20%
Samenwerking met zorgaanbieders	292	12	243	30	4	50%	12%
Gebiedsvisies, ruimtelijke plannen, etc.	317	12	215	35	2	45%	14%
Evaluatie prestatieafspraken	320	4	218	32	7	45%	15%
Regionale samenwerking	449	4	114	14	0	23%	11%
Afstemming vraag/aanbod huisvesting zorgbehoevenden	480	4	90	7	0	17%	7%
Samenwerking met andere corporaties	484	15	77	4	1	17%	5%
Scheiding Daeb / niet-Daeb	535	0	32	11	3	8%	30%
Algemene afspraken samenwerking	542	4	31	4	0	7%	10%

Type afspraken voor het onderwerp 'Nieuwbouw'

	Geen afspraak	Benoemde intentie	Proces-afspraak	Kwalitatief concreet	Kwantitatief concreet	% afspraak	% concreet
Algemene afspraken nieuwbouw van woningen	114	30	80	86	271	80%	76%
Grondprijzen	415	3	40	95	28	29%	74%
Nieuwbouw differentiatie (type, prijs, woonmilieu)	491	25	16	19	30	15%	54%
Nieuwbouw van middeldure huurwoningen	534	10	22	7	8	8%	32%
Nieuwbouw van koopwoningen	545	3	20	4	9	6%	36%
Kwaliteitsbeleid (keurmerken etc.)	546	2	8	25	0	6%	71%
Nieuwbouw tot 1e aftoppingsgrens	558	4	3	10	6	4%	70%
Particulier opdrachtgeverschap	566	1	5	6	3	3%	60%
Nieuwbouw tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	567	4	0	3	7	2%	71%
Gebouwde parkeervoorzieningen	567	0	4	7	3	2%	71%
Nieuwe bouwmethoden betaalbare woningen	573	2	6	0	0	1%	0%
Overige afspraken nieuwbouw	561	2	6	8	4	3%	60%

Type afspraken voor het onderwerp 'Gewenste ontwikkeling woningvoorraad'

	Geen afspraak	Benoemde intentie	Proces-afspraak	Kwalitatief concreet	Kwantitatief concreet	% afspraak	% concreet
Omvang doelgroep / kernvoorraad	151	21	137	115	157	74%	63%
Verkoop van huurwoningen	163	43	39	82	254	72%	80%
Sloop	368	8	18	19	168	37%	88%
Verkoop van huurwoningen (naar postcodegebied)	441	19	35	34	52	24%	61%
Herstructurering, vervangende nieuwbouw	475	17	25	18	46	18%	60%
Herbestemming kantoren, ander leegstaand vastgoed	511	21	36	10	3	12%	19%
Aankoop van woningen	535	3	3	5	35	8%	87%
Verkoop aan beleggers	567	4	1	1	8	2%	64%
Algemene afspraken gewenste voorraad	561	6	3	7	4	3%	55%

Type afspraken voor het onderwerp ‘Betaalbaarheid en beschikbaarheid’

	Geen afspraak	Benoemde intentie	Proces-afspraak	Kwalitatief concreet	Kwantitatief concreet	% afspraak	% concreet
Huisuitzettingen/schuldhulp	184	32	157	202	6	68%	52%
Aanbiedingsafspraken, slaagkansen	194	34	152	157	44	67%	52%
Hoogte jaarlijkse huurverhoging	221	30	55	215	60	62%	76%
Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	236	34	133	150	28	59%	52%
Toewijzing huurtoeslaggroep a.d.h.v. passendheidstoets	375	17	32	120	37	35%	76%
Woonkostenbijdrage	411	27	63	79	1	29%	47%
Preventief informeren bewustwording woonlasten	424	10	90	55	2	27%	36%
Huurharmonisatie, verhoging huren bij mutatie	480	12	16	58	15	17%	72%
Huurprijsbeleid, te liberaliseren woningen	500	0	7	16	58	14%	91%
Afspraken m.b.t. niet-Daeb woningen	523	5	10	27	16	10%	74%
Startersleningen	529	1	2	48	1	9%	94%
Toepassing van de markttoets	567	0	6	3	5	2%	57%
Liberalisatie woningen, uitgesplitst naar postcodegebied	569	1	0	1	10	2%	92%
Verkoop onder voorwaarden (Koopgarant, MGE)	573	0	1	5	2	1%	88%
Algemene afspraken bereikbaarheid en betaalbaarheid	521	15	15	27	3	10%	50%

Type afspraken voor het onderwerp ‘Huisvesting van doelgroepen’

	Geen afspraak	Benoemde intentie	Proces-afspraak	Kwalitatief concreet	Kwantitatief concreet	% afspraak	% concreet
Statushouders	98	47	77	266	93	83%	74%
Wonen met zorg, woonzorgcentrum, etc.	171	31	202	145	32	71%	43%
Huisvesting overige urgente doelgroepen	193	22	151	166	49	67%	55%
Ouderen, nultredenwoningen, etc.	241	33	121	117	69	59%	55%
Doorstroming, seniorenmakelaar, scheefwoners, etc.	310	30	127	93	21	47%	42%
Studenten / jongeren	360	29	90	68	34	38%	46%
Uitstroom beschermd wonen / maatschappelijke opvang	383	18	82	71	27	34%	49%
Middeninkomens	469	30	28	41	13	19%	48%
Doelgroep huurtoeslag / EC doelgroep	533	12	8	16	12	8%	58%
Dak- en thuislozen	537	3	17	21	3	8%	55%
Gehandicapten	546	7	18	9	1	6%	29%
Sluiting/Afstoting/transformatie zorgvastgoed	551	7	11	6	6	5%	40%
Best practices wonen en zorg delen	554	4	15	8	0	5%	30%
Arbeidsmigranten	556	0	11	12	2	4%	56%
Aanbod geclusterde woonvormen	557	2	12	7	3	4%	42%
Laagste 20%, recent gescheidenen, e.d.	558	1	2	16	4	4%	87%
Toewijzing inkomensgroep € 36.800-41.055	570	2	0	5	4	2%	82%
Grote gezinnen	572	0	6	3	0	2%	33%
Algemene afspraken huisvesting doelgroepen	531	5	15	25	5	9%	60%

Type afspraken voor het onderwerp ‘Kwaliteit en duurzaamheid van de voorraad’

	Geen afspraak	Benoemde intentie	Proces-afspraak	Kwalitatief concreet	Kwantitatief concreet	% afspraak	% concreet
(Energetische) woningverbetering	43	28	93	158	259	93%	78%
Onderhoud	230	23	49	106	173	60%	79%
Voorlichting over duurzaamheid / energiebesparing	236	50	140	144	11	59%	45%
Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	288	47	68	126	52	50%	61%
Woningaanpassingen voor ouderen/zorgbehoevenden	337	17	83	115	29	42%	59%
Lokale energieopwekking	359	36	103	55	28	38%	37%
Routekaart CO^2-neutrale voorraad 2050	378	20	122	53	8	35%	30%
Beperkte huurstijging bij energieverbetering	428	25	30	87	11	26%	64%
Huurders betrekken bij plannen energiemaatregelen	487	9	50	35	0	16%	37%
Voldoen aan BENG-eisen*	541	10	12	11	7	7%	45%
Best practices energiebesparing delen	562	1	8	10	0	3%	53%
Algemene afspraken kwaliteit en duurzaamheid	468	7	50	55	1	19%	50%

Type afspraken voor het onderwerp ‘Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed’

	Geen afspraak	Benoemde intentie	Proces-afspraak	Kwalitatief concreet	Kwantitatief concreet	% afspraak	% concreet
Leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling	52	26	118	239	146	91%	73%
Overlastaanpak	319	29	111	119	3	45%	47%
Sociale veiligheid	350	22	65	133	11	40%	62%
Woonfraude, hennepteelt	433	19	50	79	0	25%	53%
Wijkcentra, maatschappelijk vastgoed	487	27	33	30	4	16%	36%
Buurtactiviteiten	501	5	19	39	17	14%	70%
Monitoring leefbaarheid	515	6	37	20	3	11%	35%
Beheerplannen, leegstandsbeheer	533	11	15	21	1	8%	46%
Achter-de-voordeur beleid	543	7	9	21	1	7%	58%
Werkervaringsplekken, leerplekken, etc.	553	9	5	13	1	5%	50%
Overige afspraken leefbaarheid	555	0	7	18	1	4%	73%