



Severijn

onderzoek
prestatieovereenkomsten
tussen gemeenten en
woningcorporaties
2010



Analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties in 2010

In opdracht van het Ministerie van WWI

oktober 2010



ir. Cel R.M. Severijn

Bureau Severijn BV

Lattroppestraat 74

7591 PK Denekamp

0541.350.827/06.13.788.492





INHOUDSOPGAVE

1	inleiding en opzet onderzoek:	5
1.1	Inleiding.....	5
1.2	Dossieranalyse	6
1.3	Webenquête.....	7
1.4	Interviews.....	8
2	Overeenkomsten in de lokale praktijk.....	9
2.1	Aantal overeenkomsten	9
2.2	Looptijd van de overeenkomsten	12
2.3	Spreiding	14
3	Beoordeling verhoudingen, onderhandelingen en externe invloeden	19
3.1	Inleiding.....	19
3.2	Samenwerken en onderhandelen	19
3.3	Economische crisis en invoering vennootschaps-belasting meest van invloed op onderhandelingen.....	22
3.4	Handelen naar de gemeentelijke woonvisie.....	23
3.5	Geen overeenkomst en geen onderhandelingen	24
3.6	Woningmarktsituatie en onderhandelen in drie regio 's.....	26
4	Aantallen en type afspraken in de overeenkomsten	29
4.1	De afspraken naar type	29
4.2	Gemaakte procesafspraken.....	30
4.3	Kwantitatieve prestatieafspraken, meetbaarheid en hardheid.....	31
4.4	Handhaving	33
5	Waar worden afspraken over gemaakt.....	35
5.1	Onderwerpen in de prestatieovereenkomsten.....	35
5.2	Thema Slaagkansen op de woningmarkt.....	36
5.3	Thema Bijzondere doelgroepen	38
5.4	Thema Woonlasten	41
5.5	Thema Vergrijzing	42



5.6	Thema Herstructurering	44
5.7	Thema Verbeteren leefbaarheid.....	46
5.8	Thema Duurzaamheid	50
5.9	Thema Betrokkenheid bewoners.....	53
5.10	Thema Bevordering eigen woningbezit	54
5.11	Thema Financiële aspecten	55
5.12	Overeenkomsten in krimpgebieden.....	56
6	Samenvatting en conclusies	59
	Bijlage 1: Woningmarktsituatie en onderhandelen in de regio's Eemsdelta, Twente en Haarlem ...	67
	Bijlage 2: Overzicht G4, G27 en woningbouwregio's	76
	bijlage 3: Tabel - onderwerpen in de overeenkomsten, dossieranalyse en webenquête.....	77

1 INLEIDING EN OPZET ONDERZOEK:

1.1 INLEIDING

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

In het kader van de analyse prestatieovereenkomsten 2008 is door Minister van der Laan aan de Tweede Kamer gemeld, dat er meer concrete, resultaatgerichte en afrekenbare prestatieovereenkomsten moeten worden afgesloten. De VNG verwacht dat de samenwerking tussen gemeenten en corporaties minder vrijblijvend wordt. En, in het verlengde hiervan, dat de prestatieovereenkomst een verdere opwaardering zal krijgen. Sinds 2003 wordt een analyse van de prestatieovereenkomsten uitgevoerd. Deze analyse levert monitorinformatie op met betrekking tot de inspanningen op gemeentelijk en regionaal niveau. Die informatie is relevant als input voor rijksbeleid. In dit rapport wordt een beeld geschetst van de prestatieovereenkomsten, die rechtskracht hebben voor 2010.

NIEUWE OPZET: DOSSIERANALYSE, WEBENQUETE, INTERVIEWS

Woningcorporaties zijn verplicht te melden of ze prestatieovereenkomsten hebben gesloten en de inhoud van de overeenkomsten dient opgestuurd te worden naar het ministerie van VROM. Vanaf 2003 is de analyse steeds gebaseerd op deze door de woningcorporaties naar VROM ingezonden dossiers. Daarbij werd echter vastgesteld dat niet alle corporaties de prestatieovereenkomsten inzenden, en voorts dat niet alle door gemeenten en corporaties gemaakte prestatieafspraken ook in de overeenkomsten zijn opgenomen, omdat er ook aparte convenanten of contracten over specifieke thema's worden afgesloten waarbij veelal ook nog andere lokale partners zijn betrokken. Bovendien kan uit de dossiers niet worden afgeleid hoe het totstandkomingproces verloopt en welke knelpunten zich voordoen.

Om dit zoveel mogelijk te ondervangen is voor het onderzoek naar de prestatieovereenkomsten tussen woningcorporaties en gemeenten in 2010 gekozen voor een gedeeltelijk nieuwe onderzoekopzet, waarbij nieuwe informatiebronnen worden aangeboord. Uiteraard is om aansluiting te behouden bij eerdere onderzoeken opnieuw een dossieranalyse uitgevoerd. Daarnaast heeft echter een rechtstreekse bevraging van zowel gemeenten als corporaties plaatsgevonden via webenquêtes¹. Omdat beide methodieken (dossieranalyse en enquête) relevante informatie opleveren, maar er tevens ook overlap ontstaat, zijn de analysebestanden samengevoegd en dubbelingen verwijderd. In dit rapport wordt in volgende hoofdstukken steeds

¹ De webenquêtes en de samenstelling van het geïntegreerde bestand zijn in opdracht van Bureau Severijn uitgevoerd door I&O Research BV (Frank ten Doesschot en Janneke Dijkers) Stationsplein 11, Postbus 563, 7500 AN Enschede, tel. (053) 48.25.000

aangegeven op basis van welke bronnen uitspraken worden gedaan: alleen de dossieranalyse, alleen de webenquête, of het geïntegreerde bestand.

En tenslotte zijn, om te bezien in hoeverre de specifieke woningmarktomstandigheden invloed hebben op de onderhandelingen en het onderhandelingsresultaat, interviews afgenomen met sleutelpersonen in een drietal zeer verschillende regio's.

INHOUDELIJKE THEMA'S EN ONDERWERPEN

De volgende inhoudelijke thema's en onderwerpen zijn in aansluiting op de prestatievelden van het BBSH, de sociaal economische beleidsvelden van de 40-wijkenaanpak, en met extra aandacht voor "krimp" en energiebesparing, meegenomen in dit onderzoek:

- o slaagkansen: kernvoorraad, nieuwbouwproductie, doelgroep
- o specifieke doelgroepen: starters, studenten, gehandicapten, dak- en thuislozen, statushouders, midden en oost Europeanen
- o wonen en zorg: huisvesting ouderen, levensloopbestendig bouwen, woonzorg arrangementen
- o woonlasten: huurprijsbeleid, woonruimteverdelingbeleid, huurtoeslagbeleid
- o herstructurering: algemeen herstructureringsbeleid, sloop, samenvoeging, woningverbetering, vervangende nieuwbouw
- o bevorderen eigen woningbezit: nieuwbouw goedkope koop, verkoopbeleid, tussenvormen tussen huur en koop
- o leefbaarheid: gedifferentieerde woonmilieus, gebiedsgerichte aanpak, afstemming tussen gemeente en corporatie over nieuwbouw en verbetering, verbetering niet-directe woonomgeving, wijkcentra, sociale leefbaarheid, veiligheid, betrokkenheid bewoners, buurtactiviteiten, integratie en werken, integratie en leren
- o duurzaamheid: duurzaam bouwen en verbeteren, energiezuinig bouwen, energiezuinig verbeteren, energieopwekking
- o zeggenschap: bewonersparticipatie, interactieve beleidsvorming, particulier opdrachtgeverschap
- o financiën: verdeling van de kosten, financiële continuïteit, grondprijsbeleid
- o accenten in krimpgebieden.

1.2 DOSSIERANALYSE

De dossieranalyse strekt zich uit over alle door de corporaties aan VROM toegezonden documenten met betrekking tot prestatieovereenkomsten. Per dossier kan er uiteraard sprake zijn van meer overeenkomsten. Van een prestatieovereenkomst wordt immers gesproken als er sprake is van een verbintenis tussen één gemeente en één corporatie. Multilaterale overeenkomsten zijn in de analyse uitgesplitst in verschillende overeenkomsten tussen individuele corporaties en individuele bezitsgemeenten.

Per overeenkomst zijn de volgende elementen geïnventariseerd:

- algemene procesafspraken: zijn in de overeenkomst afspraken opgenomen met betrekking tot het overleg tussen partijen, de monitoring van de afspraken, hoe af te rekenen, en hoe te handelen bij geschillen,
- looptijd van de overeenkomst: start- en eindjaar van de overeenkomst,

- aantal partijen: gaat het om een bilaterale overeenkomst tussen één corporatie en één gemeente, of gaat het om een multilaterale overeenkomst,
- thema /onderwerp: over welke onderwerpen zijn in de prestatieovereenkomst afspraken gemaakt (zie opsomming in de vorige paragraaf).

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

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

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

DE AFSPRAKEN IN DE OVEREENKOMSTEN GETYPEERD

Afspraken kunnen verschillen van karakter, samenhangend met de bedoeling van de afspraak. De afspraken zijn naar zes typen ingedeeld²:

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

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

1.3 WEBENQUETE

Corporaties en gemeenten maken in verschillende verbanden afspraken. Zo wordt bijvoorbeeld de woonruimteverdeling vaak geregeld in een regionaal of lokaal convenant, los van andere prestatieovereenkomsten. Afspraken over het aanpakken van een wijk krijgen gestalte in een

² Aangesloten is bij de terminologie uit de handreiking "Samen meer presteren" van VNG en Aedes.

contract tussen de gemeente en de in de betreffende wijk werkzame partijen. Daartoe behoren corporaties, maar vaak ook andere partners als ontwikkelaars en aanbieders van zorg en welzijn. En afspraken over het beheer van de woonomgeving worden veelal gemaakt in wijkteams en komen ook lang niet altijd in de prestatieovereenkomst herkenbaar terug.

Daarnaast moet in aanmerking worden genomen dat niet alle prestatieovereenkomsten door de woningcorporaties aan VROM worden ingezonden. Op basis van alleen die overeenkomsten kan daarom geen volledig beeld worden geschetst van de inspanningen die lokaal en regionaal worden ondernomen. Bovendien kan uit de dossiers niet worden afgeleid hoe het totstandkomingproces verloopt en welke knelpunten zich voordoen.

Om een meer compleet te verkrijgen van geformaliseerde afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties is in 2010, in aanvulling op de dossieranalyse, een enquête gehouden onder alle gemeenten en woningcorporaties. Eind juni zijn de portefeuillehouders van alle Nederlandse gemeenten en de directiebestuurders van alle woningcorporaties aangeschreven om deel te nemen aan een webenquête. In deze webenquête zijn volgens dezelfde lijnen als in de dossieranalyse vragen gesteld over de aanwezigheid en inhoud van een prestatieovereenkomst of anderszins geformaliseerde afspraken. Afwijkend ten opzichte van de dossieranalyse is niet gevraagd om per inhoudelijk onderwerp het type afspraak te duiden. In plaats daarvan is per inhoudelijk onderwerp gevraagd of de afspraak naar mening van de respondent meetbaar is gemaakt, en of de 'hardheid' van de afspraak met een rapportcijfer kan worden beoordeeld.

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

Ondanks het feit dat de enquête in de vakantieperiode is gehouden en er een korte reactietermijn was van circa drie weken is een hoge respons gerealiseerd van 54 procent onder de aangeschreven gemeenten en 63 procent onder de woningcorporaties.

1.4 INTERVIEWS

Om een antwoord te kunnen geven op de vraag of verschillende woningmarktomsandigheden leiden tot andere verhoudingen tussen woningcorporaties en gemeenten, tot andere vormgeving van de prestatieafspraken, en tot andere knelpunten, zijn interviews afgenomen bij sleutelpersonen uit een drietal zeer verschillende woningmarkten. Het gaat hier om een gebied met krimp (de Eemsdelta), een gebied waar krimp aanstaande is (Twente) en een gebied waar sprake is van blijvende druk op de woningmarkt (Haarlem). In paragraaf 3.6 zijn de belangrijkste bevindingen uit die interviews opgenomen, bijlage 1 bevat de per gebied samengevatte interviewresultaten.

2 OVEREENKOMSTEN IN DE LOKALE PRAKTIJK

2.1 AANTAL OVEREENKOMSTEN

THEORETISCH AANTAL MOGELIJKE OVEREENKOMSTEN

Theoretisch kunnen er in Nederland in 2010 maximaal 1.788 prestatieovereenkomsten zijn, als alle woningcorporaties met alle gemeenten waar zij bezit hebben een overeenkomst zouden afsluiten. Dat zou echter impliceren dat woningcorporaties ook wanneer zij slechts één woning in een gemeente bezitten een prestatieovereenkomst zouden moeten afsluiten. In de analyse gaan we er in aansluiting op de MG 2002-18 vanuit, dat er sprake dient te zijn van lokale binding in die gemeenten waar de corporatie 100 of meer huurwoningen bezit. In die gevallen ligt de aanwezigheid van een prestatieovereenkomst voor de hand. Als alle woningcorporaties een prestatieovereenkomst zouden afsluiten met gemeenten waar zij meer dan 100 woningen in bezit hebben (ruim 99% van de totale sociale huurwoningvoorraad), dan zouden er in theorie 1.055 overeenkomsten kunnen zijn.

DOSSIERONDERZOEK

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

In 2010 zijn 394 overeenkomsten geïnventariseerd, dat zijn er 20 meer dan in 2008. Hierin zijn ook de overeenkomsten meegenomen waar de corporatie minder dan 100 woningen in de gemeente bezit. Net als bij de vorige analyses zijn de overeenkomsten in de wijkenaanpak niet meegeteld.

Tabel 2.1. Overeenkomsten uit dossieronderzoek in 2010 vergeleken met 2002 t/m 2008

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

2010 (a) : het scoringspercentage is hier berekend op basis van het aantal overeenkomsten, waarbij er sprake is van meer dan 100 woningen bezit in de betreffende gemeente; de uit de dossieranalyse in het geïntegreerde bestand opgenomen overeenkomsten.

2010 (b): het scoringspercentage is hier berekend in aansluiting op de methodiek in eerdere analysejaren.

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

Bij de 394 overeenkomsten over 2010 zijn 273 corporaties en 184 gemeenten betrokken. Het aantal corporaties met een overeenkomst is met 18 gestegen, terwijl het totaal aantal corporaties is gedaald. Dit heeft geleid tot een stijging van het scoringspercentage met 21%. Het aantal gemeenten met een overeenkomst is met 3 gedaald, het scoringspercentage is door de afname van het aantal gemeenten met 3% gestegen.

De 394 overeenkomsten hebben betrekking op 1.455.672 huurwoningen. Dat is ruim 34.000 woningen meer dan in 2008, ofwel een stijging van 2,5%.

Bovenstaande overzicht is gebaseerd op beschikbare dossiers. Bij eerdere analyses werd al geconstateerd dat in het geheel niet zeker was, dat er niet meer corporaties en gemeenten zijn met prestatieovereenkomsten die betrekking hebben op het jaar 2010. Weliswaar zijn de corporaties verplicht om de afgesloten overeenkomsten naar het ministerie WWI te zenden, maar niet alle corporaties blijken aan die verplichting te voldoen. Bij de analyse van de overeenkomsten bleek bij multilaterale overeenkomsten bijvoorbeeld meermaals dat, waar meer corporaties hebben ondertekend, niet alle corporaties de overeenkomst hebben ingezonden. Zo zijn er ook overeenkomsten waarvan in de dossiers niets is terug te vinden.

Onder meer om die reden is besloten om bij de analyse van de prestatieovereenkomsten 2010 ook gebruik te maken van een rechtstreekse bevraging van gemeenten en woningcorporaties, door middel van een webenquête.

WEBENQUETE EN INTEGRATIE BRONNEN

De enquête heeft informatie opgeleverd over 516 combinaties van gemeenten en woningcorporaties, oftewel 49 procent van alle 1.055 mogelijke combinaties, waar de corporatie 100 of meer huurwoningen in de gemeente bezit. In 346 gevallen was sprake van een multilaterale

of bilaterale overeenkomst. Dat is binnen de respons een scoringspercentage van 67 procent. Maar vertaald naar alle 1.055 mogelijke combinaties is het scoringspercentage met 33 procent ongeveer gelijk aan het dossieronderzoek.

Omdat beide methodieken (dossieronderzoek en enquête) veel relevante informatie opleveren, maar er tevens ook overlap ontstaat, zijn de bestanden samengevoegd en dubbelingen verwijderd. Daarbij was de harde informatie uit het dossieronderzoek leidend, gevolgd door de webenquête onder gemeenten en tenslotte de webenquête onder woningcorporaties. Voorwaarde was bovendien dat het woningbezit van de corporatie in de betreffende gemeente 100 of meer woningen omvatte. In het geïntegreerde bestand zijn derhalve 52 overeenkomsten niet meegenomen. In dit rapport wordt in volgende hoofdstukken steeds aangegeven op basis van welke bronnen uitspraken zijn gedaan: alleen dossieranalyse (inclusief de 52), alleen de webenquête, of het geïntegreerde bestand.

Het geïntegreerde bestand bevat informatie over 631 combinaties van gemeenten en woningcorporaties, oftewel 60 procent van alle mogelijke combinaties, waar de corporatie 100 of meer huurwoningen in de gemeente bezit. In 487 gevallen was sprake van een multilaterale of bilaterale overeenkomst (77% van de respons). Vertaald naar alle 1.055 mogelijke combinaties komt het scoringspercentage daarmee uit op 46 procent. Daarnaast zijn er 29 combinaties (3 procent van totaal) waar weliswaar geen volwaardige prestatieovereenkomst is maar wel formeel bekrachtigde afspraken op deelonderwerpen zijn gemaakt. En er zijn 41 combinaties (4 procent van totaal) waar wel onderhandelingen zijn gevoerd tussen gemeente en woningcorporatie over het tot stand brengen van een prestatieovereenkomst maar waar dat (nog) niet heeft geleid tot een overeenkomst. In tabel 2.2. een overzicht.

Tabel 2.2. Prestatieovereenkomsten³ in 2010 – geïntegreerd bestand

	aantal	% van subtotaal	% van totaal
bilaterale overeenkomst	157	25%	15%
multilaterale overeenkomst	330	52%	31%
	487	77%	46%
afspraken op onderdelen	29	5%	3%
geen overeenkomst; wel onderhandelingen	41	6%	4%
geen overeenkomst	74	12%	7%
Subtotaal	631	100%	60%
niet bekend	424		40%
Totaal mogelijke overeenkomsten	1055		100%

Bij de 487 overeenkomsten in 2010 zijn 259 gemeenten en 300 woningcorporaties betrokken. Daarmee heeft bijna driekwart van de woningcorporaties, met 100 of meer huurwoningen in een gemeente, in minimaal één bezitsgemeente een overeenkomst met de gemeente. Het scoringspercentage onder gemeenten bedraagt 61 procent.

De overeenkomsten hebben betrekking op 1.782.498 woningen, oftewel 61 procent van de sociale huurwoningvoorraad.

³ Van de 487 gevonden overeenkomsten zijn er 342 gevonden in het dossieronderzoek, 60 in de enquête onder gemeenten en 85 in de enquête onder woningcorporaties. Van de gevonden overeenkomsten in het dossieronderzoek komen er 196 ook voor in een of beide enquêtes

Tabel 2.3. Prestatieovereenkomsten in 2010 – geïntegreerd bestand

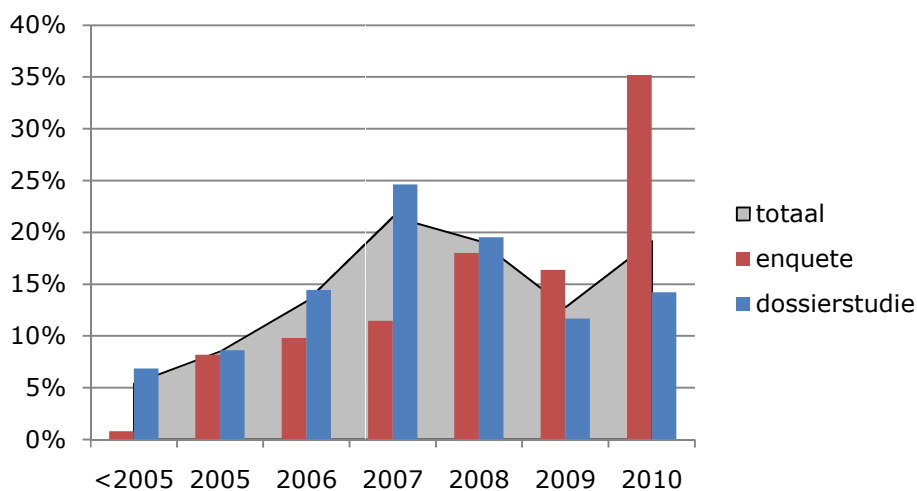
	2010
Aantal gerealiseerde overeenkomsten ⁴	487
Aantal mogelijke overeenkomsten	1055
Scoringspercentage	46%
Aantal corporaties met overeenkomst	300
Totaal aantal corporaties	403
Scoringspercentage	74%
Aantal gemeenten met overeenkomst	259
Totaal aantal gemeenten	422
Scoringspercentage	61%

2.2 LOOPTIJD VAN DE OVEREENKOMSTEN

Onderstaand figuur maakt inzichtelijk welke startjaren van toepassing zijn voor de onderzochte prestatieovereenkomsten. Ruim 20% van de in 2010 geldende overeenkomsten is in 2007 in werking getreden, ongeveer een kwart van de overeenkomsten dateert uit eerdere jaren, en meer dan de helft is vanaf 2008 of later geldend.

Opvallend is het hoge aandeel prestatieovereenkomsten uit 2010 in de data van de enquête. Blijkbaar is een belangrijk deel van deze “jonge” dossiers nog niet door de corporaties ingezonden.

figuur 2.1. Startjaar prestatieovereenkomsten (%)

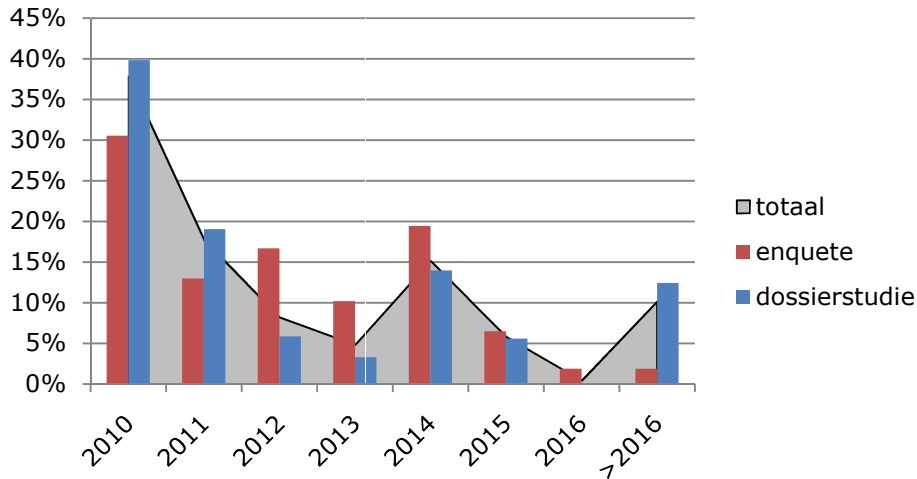


In figuur 2.2 is in relatieve aandelen aangegeven wat het eindjaar van de overeenkomsten is. Daarbij blijkt dat een groot aandeel (32%) nog tot het einde van het jaar geldend is. Een groot aantal gemeenten en corporaties zal de komende tijd nieuwe overeenkomsten moeten afsluiten.

⁴ Dit aantal betreft alle overeenkomsten uit de webenquête en de dossierstudie, waarbij het gaat om 100 of meer woningen in bezit van de woningcorporatie in de betreffende gemeente.

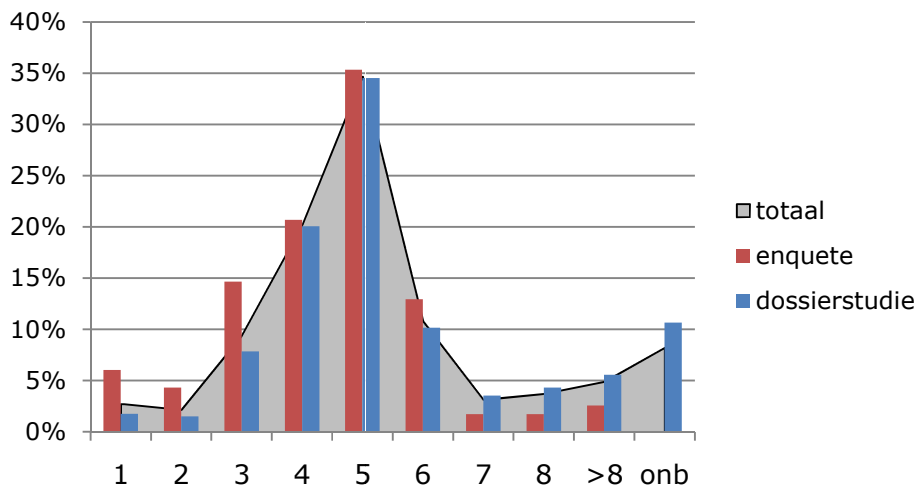
Van de nu geldende 394 overeenkomsten zullen er volgens de dossierstudie 157 (40%) na 2010 niet meer van toepassing zijn. Opvallend is overigens dat in de enquête duidelijk minder overeenkomsten voorkomen die doorlopen na 2016. In de dossierstudie komen ook veel overeenkomsten voor die zijn afgesloten voor onbepaalde tijd.

figuur 2.2. Eindjaar prestatieovereenkomsten (%)



De overeenkomsten hebben in verreweg de meeste gevallen een looptijd van vier of vijf jaar. De bij de vorige analyse geconstateerde toename van het aantal jaarafspraken heeft niet doorgezet. Overigens is bij de analyse wel een fors aantal overeenkomsten gevonden, die weliswaar een langere looptijd kennen, maar waarbinnen jaarlijks nieuwe werkafspraken worden gemaakt naar aanleiding van een tussenevaluatie.

figuur 2.3: Looptijd prestatieovereenkomsten (%)



2.3 SPREIDING

Regionale prestatieovereenkomsten – vaak met een aanvullende lokale invulling – treffen we aan in de regio 's Haaglanden, Drechtsteden, Holland Rijnland en Stadsregio Amsterdam.

Provincies

In tabel 2.4 zijn de aantallen overeenkomsten per provincie weergegeven in absolute en relatieve zin, afgezet tegen het aantal mogelijke overeenkomsten (uitgaand van een bezit groter dan 100 woningen).

Zuid-Holland heeft met 68 procent het hoogste scoringspercentage, met name door het grote aantal multilaterale overeenkomsten die in regionaal verband zijn afgesloten in Haaglanden en de regio Holland Rijnland. Na Zuid-Holland volgen Zeeland en Limburg met respectievelijk 56 procent en 55 procent. Flevoland sluit de rij met slechts 2 overeenkomsten, oftewel 13 procent.

Van alle overeenkomsten betreft circa tweederde een multilaterale en eenderde een bilaterale overeenkomst. Naast provincie Zuid-Holland komen multilaterale overeenkomsten ook relatief veel voor in Friesland en Drenthe. Flevoland en Zeeland kennen het grootste aandeel bilaterale overeenkomsten.

Tabel 2.4. Prestatieovereenkomsten in 2010 naar provincie – geïntegreerd bestand

	bilateraal		multilateraal		totaal aantal	scorings- percentage	totaal mogelijk
	aantal	% van overeen- komsten	aantal	% van overeen- komsten			
Groningen	6	43%	8	57%	14	23%	62
Friesland	3	15%	17	85%	20	34%	58
Drenthe	2	13%	13	87%	15	43%	35
Overijssel	6	23%	20	77%	26	42%	62
Gelderland	20	41%	29	59%	49	36%	138
Utrecht	11	31%	24	69%	35	46%	76
Flevoland	2	100%	0	0%	2	13%	15
Noord-Holland	26	41%	37	59%	63	42%	151
Zuid-Holland	24	18%	107	82%	131	68%	192
Zeeland	10	71%	4	29%	14	56%	25
Noord-Brabant	24	33%	48	67%	72	46%	157
Limburg	23	50%	23	50%	46	55%	84
Totaal	157	32%	330	68%	487	46%	1055

De eventuele veranderingen in de tijd, kunnen alleen in beeld worden gebracht door te vergelijken met eerdere dossieranalyses. In tabel 2.5 zijn de aantallen en scorepercentages op basis van het totaal aantal theoretisch mogelijkheden weergegeven, dus ook voor woningbezit kleiner dan honderd woningen. Hoewel het aantal overeenkomsten is toegenomen blijft het landelijk scorepercentage gelijk aan 2008, als gevolg van het toegenomen aantal theoretische mogelijkheden. Uit de tabel wordt duidelijk dat op basis van de dossieranalyse er een duidelijke afname van het scorepercentage is waar te nemen in de provincies Utrecht en Zuid-Holland. Zuid-Holland heeft echter nog steeds het op een na hoogste scorepercentage. Bij de overige provincies stijgt het scorepercentage, met Gelderland als positieve uitschieter.

Tabel 2.5. Provinciale verdeling van overeenkomsten 2004-2010 - dossieranalyse

	Totaal Aantal	Totaal Mogelijk	Score 2010	Score 2008	Score 2006	Score 2005	Score 2004
Groningen	9	55	16%	9%	14%	27%	23%
Friesland	12	61	20%	11%	20%	12%	7%
Drenthe	11	45	24%	16%	19%	4%	2%
Overijssel	27	99	27%	24%	24%	18%	16%
Gelderland	46	120	38%	22%	18%	16%	14%
Utrecht	37	287	13%	24%	21%	21%	25%
Flevoland	2	7	29%	22%	20%	8%	13%
Noord-Holland	63	458	14%	14%	19%	23%	17%
Zuid-Holland	91	290	31%	39%	38%	24%	26%
Zeeland	7	25	28%	23%	11%	15%	11%
Noord-Brabant	55	226	24%	17%	22%	17%	17%
Limburg	34	114	30%	26%	31%	25%	25%
Nederland	394	1788	22%	22%	24%	18%	18%

Bezitsgemeenten

De verschillen per provincie kunnen te maken hebben met het al dan niet actief stimuleren van woonbeleid en het tot stand brengen van prestatieovereenkomsten door de provincies. Het scoringspercentage wordt echter ook sterk beïnvloed door woningcorporaties die hun bezit sterk verspreid over regio's of sterk verspreid over het land hebben liggen. In tabel 2.6 is voor de zes woningcorporaties, die in meer dan 15 bezitsgemeenten meer dan 100 woningen bezitten, aangegeven welk scoringspercentage zij bereiken.

Samen zijn zij goed voor 273 bezitsgemeenten. In alle gevallen is hun scoringspercentage lager dan gemiddeld (46 procent). De Vestia Groep en Wonen Limburg halen het hoogste percentage met 32 procent overeenkomsten. Vertaald naar het aantal woningen dat in de overeenkomsten betrokken is, bedraagt het scoringspercentage 52 procent. Dit komt met name door de invloed van de Vestia Groep.

Tabel 2.6. Prestatieovereenkomsten in 2010 bij woningcorporaties met meer dan 15 bezitsgemeenten (min. 100 woningen) – geïntegreerd bestand

	bezitsgemeenten			woningvoorraad		
	aantal (>100 won.)	aantal overeen- komsten	score (%)	aantal woningen	aantal in overeen- komst	score (%)
Woonzorg Nederland	118	10	8%	40.020	8.598	21%
Mooiland	50	10	20%	22.315	6.557	29%
HABION	42	2	5%	8.446	308	4%
Vestia Groep	25	8	32%	71.539	63.128	88%
Gereformeerde Bouw- corporatie voor Bejaarden	19	1	5%	4.360	101	2%
Wonen Limburg	19	6	32%	22.857	9.179	40%
totaal	273	37	14%	169.537	87.871	52%

Bezitsomvang

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

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

Daaruit komt naar voren dat het scoringspercentage veruit het laagst ligt bij de grootste corporaties (meer dan 20.000 woningen) en het hoogst bij de corporaties met een omvang van 10.000 tot 20.000 woningen. Die laatste groep is gemiddeld in ruim vijf gemeenten actief, de grootste corporaties in bijna vijftien gemeenten. Bij de groep corporaties met minder dan 1.000 woningen is er sprake van een gemiddeld scoringspercentage.

Tabel 2.7. Prestatieovereenkomsten naar grootteklasse woningcorporaties – geïntegreerd bestand

grootteklasse woningcorporatie	aantal corporaties >100 woningen	aantal overeenkomsten	aantal mogelijke overeenkomsten	scoringspercentage
< 1.000 woningen	80	43	94	46%
1.000-5.000 woningen	193	166	318	52%
5.000-10.000 woningen	72	105	200	53%
10.000-20.000 woningen	36	84	139	60%
>20.000 woningen	22	89	304	29%
Totaal	403	487	1.055	46%

Er zijn 22 woningcorporaties met meer dan 20.000 woningen. Gezamenlijk hebben zij bijna 830.000 woningen in bezit over 604 bezitsgemeenten, oftewel 35% van de sociale huurwoningvoorraad. Tabel 2.8 laat zien dat zij in de 304 bezitsgemeenten waar het bezit meer dan honderd woningen groot is, gezamenlijk bijna 820.000 woningen bezitten. De resterende 10.000 woningen zijn verdeeld over 300 bezitsgemeenten, gemiddeld circa 30 woningen per gemeente.

Gezamenlijk hebben de grootste woningcorporaties een scoringspercentage van 29 procent. Dat is benedengemiddeld (46%). Als echter het aantal woningen erbij wordt betrokken dat onderdeel uitmaakt van de overeenkomst, dan bedraagt het scoringspercentage liefst 80 procent. De conclusie mag dan ook luiden dat de groep grootste woningcorporaties de mogelijkheden tot het afsluiten van overeenkomsten maar ten dele benut, maar tegelijkertijd wel het grootste deel van haar woningbestand in de overeenkomsten heeft betrokken.

Tabel 2.8. Prestatieovereenkomsten bij woningcorporaties > 20.000 woningen – geïntegreerd bestand

	gemeenten			Woningvoorraad		
	aantal bezits-gemeenten (min. 100 woningen)	aantal overeenkomsten	scoringspercentage	aantal woningen	aantal in overeenkomst	scoringspercentage
YMERE	6	2	33%	77.754	47.129	61%
Vestia Groep	25	8	32%	71.539	63.128	88%
de Alliantie	11	3	27%	56.948	35.625	63%
Portaal	9	8	89%	50.584	39.784	79%
Woonstad Rotterdam	1	1	100%	48.359	48.359	100%
Eigen Haard	6	2	33%	43.225	36.791	85%
Woonbron	4	4	100%	40.709	40.709	100%
Woonzorg Nederland	118	10	8%	40.020	8.598	21%
Rochdale	6	3	50%	38.200	33.301	87%
Staedion	3	3	100%	32.125	32.125	100%
Lieven de Key	4	2	50%	30.703	28.558	93%
Stadgenoot	1	1	100%	30.347	30.347	100%
SWS.Hhvl	7	3	43%	30.280	28.215	93%
Com-wonen	4	3	75%	30.173	29.659	98%
Lefier	5	3	60%	29.698	24.910	84%
'Mitros	2	2	100%	29.105	29.105	100%
WonenBreburg	2	2	100%	26.423	26.423	100%
Vivare	7	4	57%	24.214	18.410	76%
Wonen Limburg	19	6	32%	22.857	9.179	40%
Mooiland	50	10	20%	22.315	6.557	29%
Haag Wonen	1	1	100%	22.194	22.194	100%
WoonFriesland	12	7	58%	20.379	15.816	78%
totaal	304	89	29%	818.151	654.922	80%

Type gemeente

In tabel 2.9 is een uitsplitsing gemaakt van het scoringspercentage naar type gemeente. In de vier grote steden (G4) is het scoringspercentage zeer hoog. Van de 50 mogelijke overeenkomsten zijn er 42 daadwerkelijk afgesloten, oftewel een scoringspercentage van 84 procent. In de middelgrote steden is het scoringspercentage iets meer dan de helft (53 procent) en in de overige gemeenten zit het ruim onder de 50 procent. Het scoringspercentage is bij de G4 duidelijk hoger dan bij de G27 en de overige gemeenten.

G4, G27 en overige gemeenten

In de G4 zijn 42 prestatieovereenkomsten geïnventariseerd, bijna allemaal multilateraal (twee bilateraal). Blijkbaar vraagt de complexe stedelijke problematiek om een onderlinge afstemming, waarbij met meer in het gebied betrokken corporaties tegelijkertijd afspraken worden gemaakt. Het aantal overeenkomsten is ten opzichte van 2008 overigens met zes toegenomen.

In 2010 zijn in de gemeenten uit de G27 in totaal tachtig overeenkomsten geldend, eveneens voor het overgrote deel multilateraal.

Wanneer het aantal en het soort afspraken van de G4 en de G27 (2008) wordt vergeleken met die van de overige gemeenten, kan worden waargenomen dat de overige gemeenten duidelijk meer bilaterale overeenkomsten afsluiten.

In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste resultaten onderscheiden naar G4, G27 en overige gemeenten nog eens samengevat. De afspraken met betrekking tot de wijken zijn in dit overzicht niet meegenomen.

Tabel 2.9. Prestatieovereenkomsten in 2010 naar type gemeente (geïntegreerd bestand)

	G4	G27	Overig	Totaal
Aantal overeenkomsten	42	80	365	487
w.v. bilateraal	2	11	144	157
w.v. multilateraal	40	69	221	330
Aantal mogelijke overeenkomsten	50	152	853	1055
Scoringspercentage	84%	53%	43%	46%

3 BEOORDELING VERHOUDINGEN, ONDERHANDELINGEN EN EXTERNE INVLOEDEN

3.1 INLEIDING

De relatie tussen woningcorporaties en gemeenten is cruciaal; voor de realisatie van lokaal woonbeleid, en voor het effectief opereren van de corporatie. In het kader van de analyse prestatieovereenkomsten 2008 is door Minister van der Laan aan de Tweede Kamer gemeld, dat er meer concrete, resultaatgerichte en afrekenbare prestatieovereenkomsten moeten worden afgesloten. Ook de VNG verwacht dat de samenwerking tussen gemeenten en corporaties minder vrijblijvend wordt. En, in het verlengde hiervan, dat de prestatieovereenkomst een verdere opwaardering zal krijgen.

Met de voorgenomen wijziging van het corporatiestelsel zal de relatie tussen corporatie en gemeente verder verstevigd worden. In de regelgeving zal worden opgenomen dat woningcorporaties met hun werkzaamheden naar redelijkheid dienen bij te dragen aan het volkshuisvestingsbeleid dat geldt in de gemeenten waar zij werkzaam zijn. Tot nu gold nog de formulering 'de corporatie neemt het gemeentelijk woonbeleid in acht'.

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de respons uit de webenquête onder gemeenten en woningcorporaties ingegaan op de onderlinge verhoudingen, de mate waarin corporaties bijdragen aan het lokaal woonbeleid, en welke rol externe omstandigheden (zoals economische crisis, invoering Vpb, discussie Brussel) spelen in het onderhandelingsproces. De resultaten kunnen worden gezien als een nulmeting, op basis waarvan ontwikkelingen in de komende jaren kunnen worden geduid.

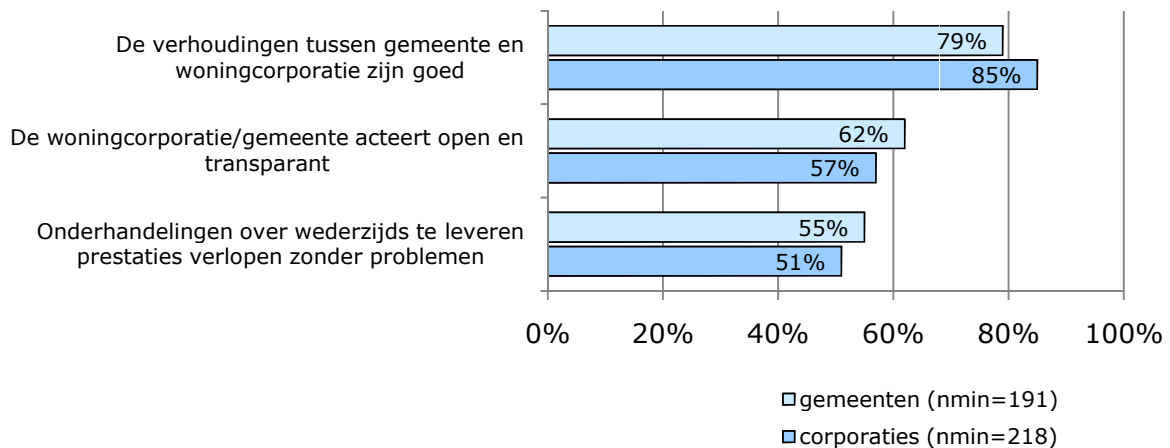
Verder wordt in dit hoofdstuk ingezoomd op de mogelijke invloed van specifieke woningmarkt omstandigheden op de verhoudingen tussen partijen, en op de inhoudelijke vormgeving van prestatieovereenkomsten. Daartoe zijn interviews afgenomen in een drietal gebieden: met krimp, met aanstaande krimp, en met blijvende druk op de woningmarkt.

3.2 SAMENWERKEN EN ONDERHANDELEN

Verhoudingen tussen gemeenten en woningcorporaties zijn over het algemeen goed

Aan de gemeenten en de woningcorporaties is een aantal stellingen voorgelegd over de onderlinge samenwerking. Figuur 3.1 laat zien dat een ruime meerderheid van de gemeenten (79 procent) en woningcorporaties (85 procent) aangeeft dat de onderlinge verhoudingen goed zijn. Ook geeft meer dan de helft van beide partijen aan dat de andere partij open en transparant acteert en dat onderhandelingen over wederzijds te leveren prestaties zonder problemen verlopen. Gemeenten stemmen iets vaker in met de twee laatst genoemde stellingen dan woningcorporaties, maar deze verschillen zijn niet significant.

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



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

Want 7% van de gemeenten en 6% van de corporaties geeft aan het (zeer) oneens te zijn met de stelling, dat de onderlinge verhoudingen goed te noemen zijn.

Terwijl 10% van de gemeenten vindt dat de corporatie niet open en transparant opereert, is 19% van de corporaties de mening toegedaan dat die openheid en transparantie juist bij de gemeente ontbreekt.

Verder blijkt dat 19% van de gemeenten en 24% van de corporaties problemen ervaart bij de onderhandelingen over de wederzijds te leveren prestaties.

Ter illustratie enkele kanttekeningen door de gemeenten en de corporaties, waarbij vooral het grote aantal opmerkingen door de corporaties opvalt:

Gemeenten over de samenwerking

- "De samenwerking zijn we over het algemeen zeer tevreden over, alleen vanwege een reorganisatie bij --- corporatie--- moesten projecten afgezegd worden en kwamen afspraken moeilijk tot stand"
- " ---corporatie--- is een landelijke instelling met enig woningbezit in onze gemeente. Wij hebben geen afspraken met deze instelling en nauwelijks contact"
- "Door personele wisselingen, onverstandige investeringen elders, een andere wijze van financieren, heeft -- -corporatie--- op dit moment weinig investeringsmogelijkheden. Dit vertaalt zich in een beperkte ambitie, waardoor weer verschillen met het gemeentelijke wensbeeld ontstaan."
- "Het slagen van goede samenwerking is afhankelijk van personen"
- "Na een periode van een troebele verhouding, zijn we na het vaststellen van de prestatieafspraken dichter tot elkaar gekomen. Een aantal directiewisselingen was hieraan debet. Inmiddels is het de corporatie wel duidelijk dat we als gemeente meer zakelijkheid in het beleid hebben gebracht. De softe houding in het verleden heeft de gemeente geen voordeel opgeleverd. "
- "Ondanks de gemaakte prestatieafspraken blijkt in de praktijk dat ---corporatie--- meerdere malen een eigen koers vaart of alsnog afziet van de gemaakte afspraak."

Corporaties over de samenwerking:

- "De gemeente heeft vele gezichten, dat maakt het lastig"
- "De gemeente komt herhaaldelijk terug op gemaakte en vastgelegde afspraken"
- "De gemeente worstelt met haar interne organisatie en hoe hierbinnen de samenwerking met de corporatie vorm te geven"
- " De samenwerking is op zich wel goed. Het gaat dan om de persoonlijke verhoudingen met ambtenaren en college leden. Voor ons gevoel moet de liefde wel vaak van één kant komen. Vaak geeft het een gevoel dat

de corporatie door de gemeente wordt geremd bij het uitvoeren van haar sociale taak (krijgt maar beperkte mogelijkheden voor de bouw van soc. huurwoningen) i.p.v. dat de gemeente de corporatie zou stimuleren/opjagen om haar taak uit te voeren."

- *"De samenwerking verloopt soms moeizaam doordat de capaciteit bij de gemeente beperkt is."*
- *"De verhoudingen op bestuurlijk niveau zijn goed; dat geldt over het algemeen ook op ambtelijk niveau, m.u.v. grondzaken en vastgoed. Groot probleem is de samenwerking met steeds wisselende interim-medewerkers bij de gemeente; kennis verdwijnt en we kunnen opnieuw beginnen."*
- *"door wethouderswisseling 3 jaar geleden is de samenwerking sterk verslechterd, binnenkort komt er een nieuwe wethouder, momenteel onderhandelingen op ambtelijk nivo om prestatieafspraken voor 2010 - 2012 te maken."*
- *"Een (gedetailleerde) woningbouwplanning van de gemeente voor de middellange termijn is niet openbaar."*
- *"Gemeente kan niet motiveren waarom zij prestatieovereenkomst met de corporatie niet wil ondertekenen"*
- *"Gemeente komt afspraken niet na en wil niet transparant evalueren terwijl dat wel was afgesproken"*
- *"Gemeente ---- ziet woningcorporaties als projectontwikkelaars"*
- *" Goede samenwerking wisselt sterkt per collegeperiode en hier wisselt het college veel vaker dan eens per vier jaar. Dus ook mindere momenten. Ook moeten we de gemeente nogal eens herinneren dat we prestatieafspraken over een onderwerp gemaakt hebben, maar dan zijn we al te laat omdat ze inmiddels al tot iets anders hebben besloten en er geen weg terug meer is. "*
- *"Het concreet maken van afspraken is moeilijk. Resultaat is dan ook moeilijk meetbaar"*
- *"Het maken van wederzijdse afspraken is in de afgelopen jaren lastig gebleken. De samenwerking op operationeel en uitvoerend vlak is goed, t.a.v. betrekken bij beleidsvoorbereiding e.d. is veel te winnen."*
- *"Het ontbreken van kennis en de grote doorstroomsnelheid binnen het ambtelijk apparaat speelt een flinke rol in de verhouding tussen gemeente en corporatie. "*
- *" ---- Wel is het belangrijk dat de kennis en kunde aanwezig blijft binnen het ambtelijk orgaan. Op dit moment zien we een hoger verloop bij de ambtelijke medewerkers."*
- *"Over bepaalde onderwerpen verloopt het zeer voorspoedig, maar op een aantal punten zeer stroef. We zitten nu in de periode van het maken van nieuwe prestatieafspraken. Door de verkiezingen en de uiteenlopende politieke standpunten is veel werk voor niets gedaan en dreigt de inhoud op het 2e plan te komen. Dat is bijzonder jammer en lastig in de onderhandelingen. Daarbij heeft de gemeente steeds meer wensen, terwijl de rekening bij de corporaties wordt neergelegd. De wederkerigheid in de afspraken ontbreekt op veel fronten."*
- *"Samenwerking kan zeer veel beter. Prestatieafspraken worden niet gemaakt, omdat er geen beleidsambtenaar kan worden vrij gemaakt."*
- *"Vernieuwing van de prestatieafspraken is een traag proces. Gesprekken zijn al een tijd gaande. Gemeentelijke woonvisie is door de Raad ter kennisname afgehandeld. De ruimte voor ambtelijk apparaat en college is daardoor beperkt. Goede hoop dat het komende half jaar stappen worden gezet."*
- *"wij willen meer investeren, maar de gemeente wil hier geen prestatieafspraken over maken. Met tenders en prijsvragen en ondoorzichtige 1 op 1 contracten wordt de nieuwbouw gegund. Wij hebben regelmatig voorstellen gedaan om meer (huur) woningen te bouwen, maar de gemeente wil er niet aan. De prestatieafspraken die wij in het kader van het BBSH zouden moeten maken, wil de wethouder niet maken. Een aantal jaren geleden hebben de ---- corporaties --- aangeboden een mediation traject te starten, maar ook dat wil de gemeente niet. "*
- *"---corporatie--- wil opereren op basis van wederkerigheid, hetgeen voor de gemeente geen uitgangspunt is. Gemeente opteert voor investeringen door corporatie waarover zij regie wil voeren."*

3.3 ECONOMISCHE CRISIS EN INVOERING VENNOOTSCHAPS-BELASTING MEEST VAN INVLOED OP ONDERHANDELINGEN

De sociale huurwoningenmarkt is onderhevig aan externe invloeden die mogelijk de onderhandelingen tussen woningcorporaties en gemeenten over de prestatieovereenkomst beïnvloeden. Aan de gemeenten en woningcorporaties is daarom een aantal stellingen voorgelegd over externe invloeden op de onderhandelingen over de prestatieovereenkomst. In tabel 3.1 staat per stellingen het aandeel gemeenten en woningcorporaties vermeld dat het hiermee (zeer) eens is, uitgesplitst naar multilaterale en bilaterale overeenkomsten.

Van de vier genoemde externe invloeden in tabel 3.1 blijkt dat zowel de gemeenten als woningcorporaties vinden dat, met name de invoering van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties en de kredietcrisis en de daarop volgende economische crisis, een negatieve invloed hebben gehad op de onderhandelingen over prestatieafspraken. Dat geldt voor ongeveer de helft van de gemeenten en 40% van de corporaties! De berichten over de nieuwe Staatssteunregelgeving hebben duidelijk minder invloed op de onderhandelingen gehad. Toch geeft één op de drie gemeenten en een ruim een kwart van de corporaties aan dat de onderhandelingen hier negatief door werden beïnvloed. De invloed van de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2010 is volgens de gemeenten en corporaties beperkt geweest.

Tabel 3.1 Stellingen over negatieve externe invloeden op de onderhandelingen over de prestatieovereenkomst, aandeel (zeer) mee eens (o.b.v. enquête 2010).

	gemeenten			woningcorporaties		
	multilat. (nmin= 33)	bilat. (nmin= 56)	Totaal	multilat. (nmin= 55)	bilat. (nmin= 69)	Totaal
"De onderhandelingen over prestatieafspraken zijn negatief beïnvloed door..."						
... de invoering van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties	58%	43%	49%	36%	44%	40%
... de kredietcrisis en de daarop volgende economische crisis	58%	47%	51%	43%	38%	40%
... de gemeenteraadsverkiezingen die in maart 2010 plaatsvonden	24%	5%	12%	20%	16%	18%
... de berichten over de nieuwe Staatssteunregelgeving	38%	28%	32%	33%	24%	28%

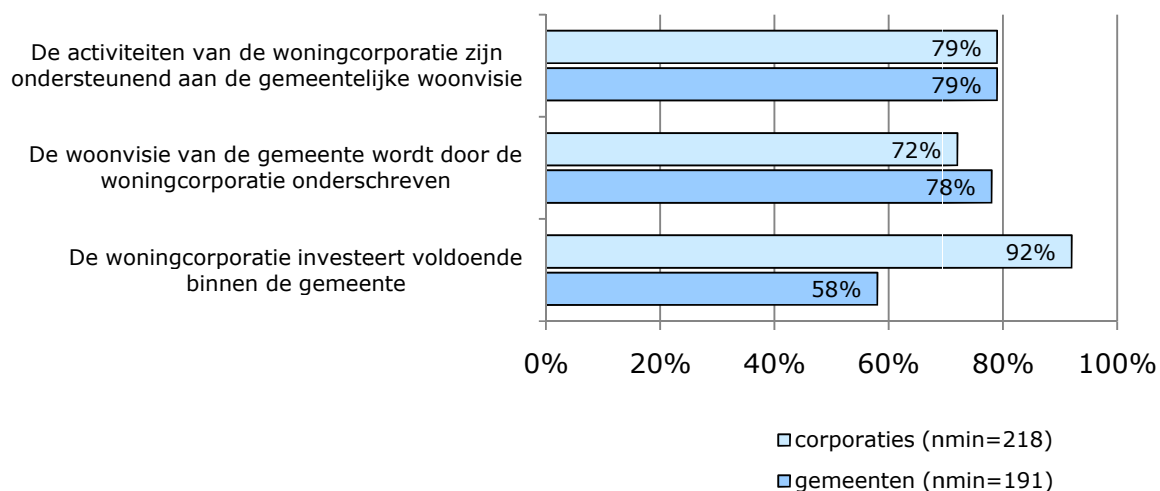
Gemeenten met een multilaterale prestatieovereenkomst hebben meer invloed ervaren van de genoemde externe ontwikkelingen dan gemeenten met één of meerdere bilaterale overeenkomst(en). Met uitzondering van de invloed van de gemeenteraadsverkiezingen zijn deze verschillen echter niet significant.

Bij de woningcorporaties blijken de verschillen tussen corporaties met een multilaterale of bilaterale overeenkomst minder groot. Woningcorporaties met een bilaterale overeenkomst geven vaker aan dat de invoering van de vennootschapsbelasting voor woningcorporaties van invloed is geweest, terwijl corporaties met een multilaterale overeenkomst (beperkt) vaker de invloed hebben gemerkt van de overige externe ontwikkelingen. Ook hier zijn de verschillen tussen corporaties met een multilaterale of bilaterale overeenkomst niet significant.

3.4 HANDELEN NAAR DE GEMEENTELIJKE WOONVISIE

In figuur 3.2 staan de reacties van gemeenten en woningcorporaties op een aantal stellingen met betrekking tot het handelen naar de woonvisie. Opvallend is het verschil in het aandeel gemeenten en woningcorporaties dat vindt dat de woningcorporatie voldoende investeert binnen de gemeente. Vrijwel alle corporaties zijn het eens met deze stelling (92 procent) terwijl dit aandeel bij de gemeenten met 58 procent aanzienlijk lager ligt. Bij de andere twee stellingen zijn er geen (noemenswaardige) verschillen tussen gemeenten en corporaties zichtbaar. Circa driekwart van de gemeenten en corporaties vindt dat de woningcorporatie de woonvisie van de gemeenten onderschrijft (respectievelijk 78 en 72 procent) en dat de activiteiten van de woningcorporatie ondersteunend zijn aan de gemeentelijke woonvisie (beide 79 procent).

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



Respectievelijk 6% van de gemeenten en 8% van de corporaties geeft aan dat de gemeentelijke woonvisie niet door de woningcorporatie wordt onderschreven. Echter slechts 3% van de gemeenten en 6% van de corporaties meent dat de activiteiten van de woningcorporatie niet ondersteunend zijn aan de woonvisie. Van de gemeenten is 9% het (zeer) oneens met de stelling dat de woningcorporatie voldoende investeert binnen de gemeente, van de corporaties is slechts 3% die mening toegedaan.

Een aantal gemeenten geeft aan dat zij niet beschikt over een woonvisie, dus toetsing van de samenwerking daaraan ook niet mogelijk is. Verder wordt vaak aangegeven dat er wel werkafspraken of afspraken per project worden gemaakt, maar dat er geen prestatieovereenkomst is of wordt opgesteld.

Ter illustratie onderstaand enkele kanttekeningen:

Gemeenten

- "De woningcorporatie schenkt de laatste tijd te weinig aandacht aan de huisvesting van statushouders."
- "Van de samenwerking tussen gemeente en corporatie zal in de nabije toekomst veel gevraagd worden in het kader van de herstructurering in relatie tot de bevolkingskrimp waar de regio - en dus ook de gemeente - mee te maken heeft."

Corporaties

- "De Woonvisie van de gemeente dateert nog van voor de acceptatie van deze op handen zijnde krimp van de gemeente. Omdat wij als corporaties al eerder dan de gemeente conclusies uit de demografische ontwikkelingen hebben getrokken onderschrijven we de oude versie van de Woonvisie niet. Er wordt nu door de gemeente in goed overleg met de woningcorporaties in de gemeente gewerkt aan een nieuwe realistische woonvisie "
- "De wederkerigheid in de relatie van de corporatie en de gemeente was een aantal jaren geleden niet optimaal; inmiddels is dit verbeterd. Er is wel sprake van tempoverschil tussen de gemeente en de corporatie t.a.v. visievorming en aanpak van de woningvoorraad in bepaalde wijken en buurten."
- "De woonvisie en de prestatieafspraken stammen uit 2005. Bij de corporatie is er een wens voor een (thematisch) woningmarktonderzoek, nieuwe woonvisie en van daaruit prestatieafspraken te laten volgen. De gemeente vindt de mening van de raad en het nieuwe college hierin erg belangrijk wat vertragend werkt in het proces."
- "Er is vooral sprake van eenzijdige prestatielevering door corporatie. WRO rol van gemeente moet adequater worden uitgeoefend. Lokale Woonvisie vereist!!!!!!!!!"
- "In kader van de woonvisie i.o zit er spanning op het gegeven dat de gemeente opteert voor groei van het aantal bewoners daar waar ---corporatie--- een onvermijdelijke krimp voorziet."

3.5 GEEN OVEREENKOMST EN GEEN ONDERHANDELINGEN

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

Tabel 3.2 Hebben bij het ontbreken van een prestatieovereenkomst, wel onderhandelingen plaatsgevonden? (o.b.v. enquête 2010).

	gemeente		woningcorporatie	
	abs.	proc.	abs.	proc.
Ja	41	39%	60	57%
Nee	63	61%	45	43%
totaal	104	100%	105	100%

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

Omvang van het woningbezit:

"De corporatie heeft maar weinig woningen in onze gemeente", "Zeer kleine speler. In afwachting van nieuwe huisvestingswet besloten geen aparte prestatieafspraken te maken.", "Weinig bezit, geen noodzaak tot nu toe om te komen tot algemene prestatieafspraken. Afspraken worden indien noodzakelijk op projectbasis gemaakt.", "Deze stichting heeft slechts beperkt bezit in onze gemeente en vormt geen belangrijke speler."

Aard van het woningbezit:

"De corporatie heeft woningen die geschikt zijn voor maar één doelgroep", "De aard van het bestaande woningbezit en toekomstige (ver)nieuwbouwplannen van de corporatie geven vooralsnog geen aanleiding om er prestatieafspraken voor op te stellen.", "Het bezit is dermate beperkt en specifiek, dat er alleen op projectbasis afspraken worden gemaakt."

Ontbreken woonvisie:

"De nieuwe woonvisie wordt in 2010 vastgesteld. Daarna worden nieuwe prestatieafspraken overeengekomen, dit zal waarschijnlijk in 2011 zijn beslag krijgen."

Regionale aanpak:

"Wordt in overleg met regio ----- eind 2010 gedaan", "Er is een collectieve overeenkomst met de ----- corporaties. Die wordt wel 1 op 1 verbijzonderd, maar dat gaat niet gepaard met ondertekende overeenkomsten." Prestatieafspraken worden eind 2010 gemaakt in samenwerking met regio op basis van vastgestelde gemeentelijke Woonvisie."

Afspraken op projectbasis:

"Per (deel van een) bestemmingsplan wordt met de woningcorporatie gesproken." "Afspraken worden op projectbasis gemaakt; geen noodzaak tot algemene prestatieafspraken".

Ambtelijke capaciteit:

"Hieraan is geen prioriteit gegeven, mede in verband met het ontbreken van de daarvoor benodigde ambtelijke capaciteit."

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

Omvang bezit:

"De corporatie en gemeente hebben daar geen behoefte aan, gelet op de mineure positie van ---corporatie--- in de gemeente.", "Door de geringe omvang van onze corporatie.", "Geen substantieel aandeel in het sociale bezit binnen ---gemeente---. Wel zijn er op regionaal niveau afspraken gemaakt over woonruimteverdeling en (sociale) nieuwbouw."

Medewerking gemeente:

"De gemeente houdt tot dusverre de boot af. Er ligt nu een toezegging om in 2010 prestatieafspraken te maken voor de komende jaren. Eerst zien, dan geloven!", "De gemeente vindt dit geen noodzaak.", "Gemeente neemt geen initiatief, kan niet uitleggen waarom zij voorgelegde prestatieafspraken niet wil ondertekenen of inhoudelijk bespreken c.q. onderhandelen.", "Gemeente ziet geen toegevoegde waarde voor concrete prestatieafspraken. Dit omdat men op basis van werkprogramma voldoende info en concreetheid aanwezig acht."

Ontbreken woonvisie:

"Er is nog geen initiatief genomen om het woningmarktonderzoek dat in 2009 is gehouden te vormen tot een woonvisie. De huidige kaderafspraken lopen dit jaar af en zijn globaal van aard.", "Gemeente ---- geeft dit onderwerp geen prioriteit. Verder beschikt zij niet over een woonvisie.", "Omdat de gemeente nog geen vastgestelde Woonvisie heeft."

Afspraken op projectbasis:

"Er zijn samenwerkingsovereenkomsten op gebiedsontwikkelingsniveau van kracht sinds 2006"

Ambtelijke capaciteit:

"Gebrek aan personeelsinzet aan de kant van de gemeente"

Regionale afspraken:

"Men maakt onderdeel uit van een groter verband dat vooral gericht is op ---regio ---."

Verkiezingen:

"Dat was volgens gemeente niet opportuun omdat er verkiezingen zouden komen", "De looptijd van de vorige prestatieafspraken is voorbij. Vanwege verkiezingen is e.e.a. geparkeerd. Na het zomerreces wordt dit onderdeel weer opgepakt."

Noodzaak:

"ontbreken urgentie"

3.6 WONINGMARKTSITUATIE EN ONDERHANDELEN IN DRIE REGIO'S

Leiden andere woningmarktomsandigheden ook tot andere verhoudingen tussen woningcorporaties en gemeenten en een andere vormgeving van prestatieafspraken, qua onderwerpen en accenten? En welke knelpunten doen zich daarbij voor? Dat zijn vragen waarop in dit onderzoek een antwoord werd gezocht door middel van interviews met sleutelpersonen uit een drietal zeer verschillende woningmarkten. Door de opdrachtgever is gekozen voor een gebied waar krimp een feit is (Eemsdelta), een gebied waar krimp aanstaande is (Twente) en tenslotte een gebied waar sprake is van blijvende druk op de woningmarkt (Haarlem). Onderstaand de belangrijkste conclusies. In bijlage 1 zijn de belangrijkste bevindingen uit de interviews per gebied opgenomen.

RELATIE TUSSEN WONINGCORPORATIES EN GEMEENTEN

- In alle drie gebieden wordt door zowel gemeenten als corporaties opgemerkt dat de onderlinge relatie en het overleg als goed gekwalificeerd moet worden. Dat betekent niet dat er geen kanttekeningen kunnen worden geplaatst.
- Opvallend is dat in veel gevallen de corporaties de ambtelijke inbreng bij gemeenten kwantitatief en/of kwalitatief als niet voldoende beoordelen. Die beoordeling werd ook bij de analyse van de webenquête vaak aangetroffen. Van samenhang met de woningmarktomsandigheden is daarbij geen sprake.
- De gevoelde noodzaak tot het maken van afspraken wordt het sterkst aangetroffen in de gebieden waar de woningmarktproblematiek het meest urgent is, zowel bij krimp als bij sterke druk op de woningmarkt. Dat heeft ook consequenties voor de relatie tussen gemeente en corporatie, ze hebben elkaar nodig.
- Uit de reacties blijkt voorts dat de grootte van de gemeente van invloed is op de relatie tussen gemeente en corporatie. Zo lijken de overeenkomsten in de grotere gemeenten (Haarlem, Enschede en Almelo in de interviews) vooral te worden gestuurd door de gemeente. De omvang en kwaliteit van de ambtelijke organisatie is hier mogelijk bepalend. In de kleinere gemeenten lijkt het initiatief vooral bij de woningcorporaties te liggen.
- In de Eemsdelta is inmiddels sprake van intensieve samenwerking door de vier gemeenten met hulp van de provincie Groningen. Deze wijze van samenwerking leidt in dit gebied ook tot intensieve samenwerking tussen de zeven corporaties. Dit zal ongetwijfeld leiden tot een nieuw machtsevenwicht.
- In Twente valt op dat corporaties aangeven dat de gemeenten een weinig op de woningmarktomsandigheden toegesneden, veelal op expansie gerichte, visie hebben of hadden.

VORMGEVING EN INHOUD VAN DE AFSPRAKEN

- De onderwerpen waarover afspraken worden gemaakt zijn in de drie gebieden uiteraard verschillend. In Haarlem gaat het om vooral om de wijkenaanpak (herstructurering) en de realisatie van voldoende nieuwbouw. In de Eemsdelta zijn transformatie van de woningvoorraad (omvangrijke sloop en gedeeltelijke vervanging door andere woningtypen) en het verbeteren van de leefbaarheid in de verschillende kernen de belangrijkste items. In Twente zijn de onderwerpen zeer divers en verschillen per gemeente –corporatie relatie.

- In enkele gevallen worden in Twente de bestaande prestatieovereenkomsten als onbeduidend of vaag gekwalificeerd. Inmiddels wordt de noodzaak van goede prestatieafspraken hier duidelijker gevoeld, mede door de stimulerende inbreng van de provincie Overijssel die in haar prestatieafspraken met de individuele gemeenten heeft opgenomen dat de gemeenten op hun beurt prestatieovereenkomsten met de woningcorporaties moeten maken.
- Opvallend is ook de inhoudelijke beweging die in Twente lijkt plaats te vinden. Tot voor kort werd de noodzaak om in te spelen op toekomstige krimp niet echt gevoeld, getuige de hoge uitbreidingambities in Almelo en Dinkelland. Inmiddels vinden hier heroriëntaties plaats. In de Eemsdelta zijn alle groepen het er wel over eens dat de krimp in de regio zal doorzetten. Het blijkt echter dat het afsluiten van een convenant tussen de gemeenten en de woningcorporaties nog niet zo eenvoudig is.
- In veel gevallen wordt – ongeacht het gebied – gewezen op de noodzaak tot het aanbrengen van flexibiliteit in de prestatieovereenkomst, om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. De reeds aanwezige afspraken worden soms als te klemmend ervaren. Die flexibiliteit zou kunnen worden aangebracht door permanente monitoring, periodieke evaluatie en bijstelling van de afspraken wanneer dat nodig is.
- In de Eemsdelta en Twente wordt voorts aangegeven dat een regionaal afgestemde visie een goed vertrekpunt oplevert. Vanuit wijk- of gebiedsvisies waar ambities, taken en rolopvattingen worden neergelegd, kunnen vervolgens concrete projectafspraken worden gemaakt.
Door één van de corporaties in de Eemsdelta wordt aangegeven dat de gemeentegrenzen bij aanpak van de krimpproblematiek niet relevant zijn, daarom is bovenregionale aansturing noodzakelijk.

EXTERNE ONTWIKKELINGEN

De mate waarin externe omstandigheden van invloed zijn op de onderhandelingen tussen gemeenten en corporaties lijkt bij de onderzochte regio's niet wezenlijk te verschillen.

- In het algemeen wordt door gemeenten en corporaties gesteld dat de economische crisis weinig invloed heeft op de onderhandelingen tussen gemeente en woningcorporatie(s).
- Enkele gemeenten signaleren echter wel als probleem dat de corporaties bij de uitvoering van projecten meer zekerheid vooraf willen, en daarom soms gaan acteren als een projectontwikkelaar (bijvoorbeeld eerst zekerheid over 70% afzet).
In één geval wordt zelfs door een gemeente gesteld dat de corporatie steeds meer vanuit financiële in plaats van volkshuisvestelijke motieven opereert.
- Enkele corporaties geven aan dat de crisis er toe leidt dat meer woningen moeten worden verkocht om de herstructureringsopgave mogelijk te maken, maar dat tegelijkertijd de stagnatie op de koopwoningenmarkt die verkopen juist moeilijker maakt.
- De economische crisis kan ook ondersteunend werken volgens één van de woningcorporaties, doordat dit heeft geleid tot reëlere nieuwbouwdoelestellingen bij de betrokken gemeente.
- Door enkele corporaties wordt aangegeven dat de financiële opgave weliswaar groot is, maar dat zij mede door de lage rentestand wel is te realiseren.
- Bij de corporaties bestaat nog veel onzekerheid over toekomstige politieke ontwikkelingen, die de financiële ruimte van de woningcorporatie kunnen beïnvloeden: het gaat dan om de invloed die de inkomenseisen bij woningtoewijzing (Brussel) zullen hebben, welke maatregelen de nieuwe coalitie zal nemen, en welke bijdrage van de corporaties wordt verwacht in het kader van recessie en bezuinigingen. Daarbij wordt opgemerkt dat bezuinigingen hard zullen aankomen bij de gemeenten en dat deze vervolgens kijken naar de corporaties.

- Een aantal woningcorporaties geeft aan dat zij anticyclisch investeren in het algemeen als een taak van de woningcorporaties zien. Zij zijn echter tegelijkertijd van mening dat onbeperkt anticyclisch investeren gevaarlijk is.
- De fiscalisering wordt door één corporatie als probleem benoemd. Dat onrendabele toppen niet voor de vpb mogen worden afgetrokken, maar wel moeten worden afgeboekt, wordt als onrechtvaardig ervaren.

BIJZONDERE ISSUES

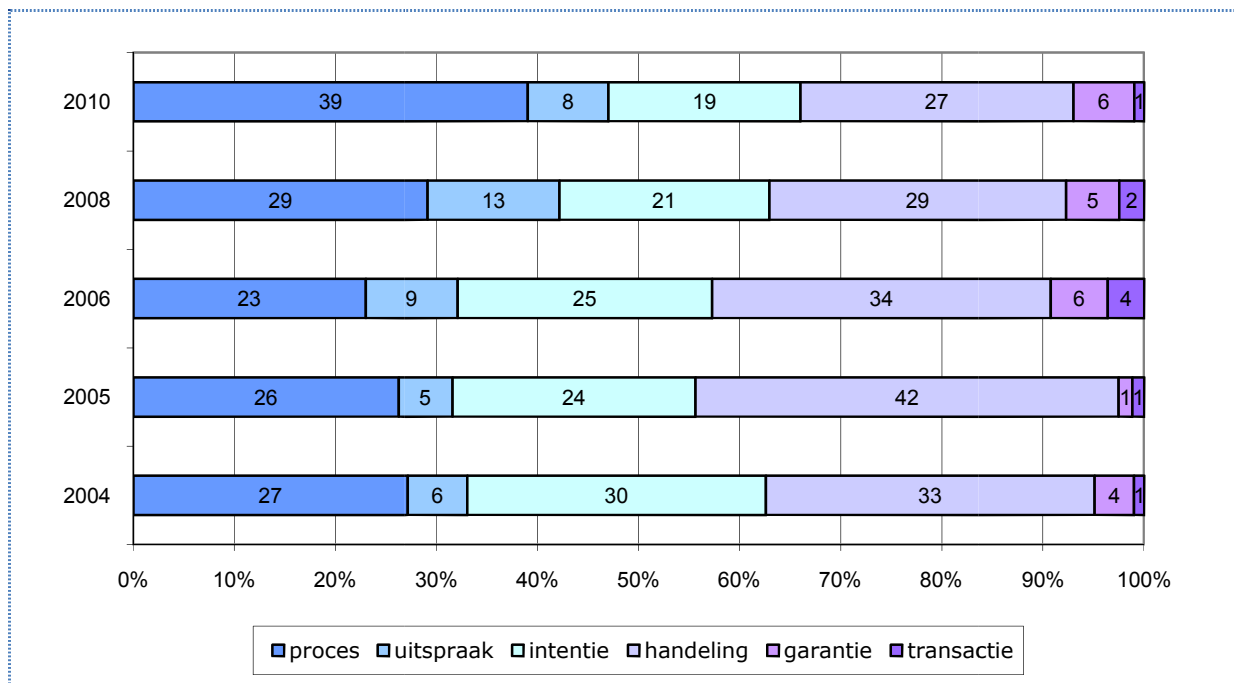
- Verdergaande samenwerking tussen corporaties mogelijk eindigend in fusies wordt in de Eemsdelta als optie genoemd om de (financiële) opgave beter aan te kunnen. In Twente wordt door de kleinere gemeenten – vooral gedreven door financiële motieven - op steeds meer beleidsvelden samengewerkt.
- Belangrijk probleem in de landelijke gemeenten in Twente is de omvangrijke koopwoningenvoorraad. Ook daar ligt een belangrijke opgave in de zin van het verbeteren van de energetische kwaliteit, en het beter geschikt maken voor het langer zelfstandig blijven wonen door ouderen. Beïnvloeding van de investeringsbereidheid van eigenaar bewoners is lastig. Eén van de gemeenten vraagt zich af of de corporatie een (faciliterende) rol kan spelen bij particuliere woningverbetering.
- Volgens één woningcorporatie beïnvloedt het imago van de woningcorporaties (“haast criminele zakkenvullers”) de onderhandelingen. De gemeenten vermoeden dat de woningcorporaties geld zat hebben en stellen daarop aansluitend soms irreële eisen.

4 AANTALLEN EN TYPE AFSPRAKEN IN DE OVEREENKOMSTEN

4.1 DE AFSPRAKEN NAAR TYPE

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

Figuur 4.1. Prestatieafspraken 2010 en eerdere analysejaren, procentueel aandeel per type (o.b.v. dossieranalyse)



Uit de figuur blijkt duidelijk dat het aandeel procesafspraken – de afspraken die de manier van samenwerken structureren – opnieuw is toegenomen. Daarbij moet worden aangetekend dat bij veel onderwerpen waar afspraken over worden gemaakt, zowel procesafspraken als inhoudelijke afspraken van toepassing zijn. Dit geldt voor in 22% van alle onderwerpen in de afspraken. Het aandeel uitspraken en intenties neemt als gevolg van het toegenomen aandeel procesafspraken duidelijk af. Dat geldt in mindere mate voor het aandeel handelingsafspraken, garantieafspraken en transactieafspraken. We gaan in de volgende paragraaf nader in op de aanwezigheid van procesafspraken op diverse inhoudelijke thema's.

4.2 GEMAAKTE PROCESAFSPRAKEN

In prestatieovereenkomsten kunnen procesafspraken zijn opgenomen. Procesafspraken zijn bedoeld om te regelen hoe de gemeente en de woningcorporatie op een bepaald punt willen samenwerken. Hiertoe behoren onder meer overleg, planning, monitoring en evaluatie. In de dossieranalyse is per inhoudelijk onderwerp geïnventariseerd of er procesafspraken zijn gemaakt. 39% van alle gemaakte afspraken blijkt dan een procesafpraak te zijn. In veel gevallen worden over één onderwerp zowel afspraken over de te leveren prestatie als procesafspraken gemaakt. Het volgende beeld resulteert uit de dossieranalyse:

Tabel 4.1 Aantallen en aandelen procesafspraken en inhoudelijke afspraken in de overeenkomsten in 2010 (o.b.v. dossieranalyse).

	abs	%	inhoud	Proces
Inhoudelijke afspraak	3.657	52%	5.204 (61%)	3.334 (39%)
procesafpraak en inhoudelijke afspraak	1.547	22%		
Procesafpraak	1.787	26%		
Totaal aantal onderwerpen in afspraken	6.991	100%		
Totaal aantal geïnventariseerde afspraken			8.538 (100%)	

In de webenquête is eveneens aan gemeenten en corporaties gevraagd om per onderwerp aan te geven of hierover een procesafpraak is gemaakt. In bijlage 3 is een overzicht opgenomen, waarin per onderwerp is aangegeven hoe vaak er een procesafpraak over is gemaakt, voor zowel de webenquête als de dossieranalyse. Uit de webenquête blijkt dat gemeenten en corporaties van mening zijn dat bij de meeste gemaakte afspraken (ook) procesafspraken gemaakt worden; 66% van de afspraken. In de dossieranalyse wordt dit in 48% van gevallen geconstateerd. In de webenquête worden procesafspraken relatief het vaakst gezien bij afspraken over studentenhuysvesting en het samenvoegen van woningen, maar vanwege het kleine aantal gemaakte afspraken hierover zijn deze uitkomsten slechts indicatief. In de dossieranalyse scoren beide onderwerpen juist benedengemiddeld. Volgens de dossieranalyse is relatief het hoogste aandeel procesafspraken te zien op de onderwerpen integratie en leren en integratie en werken.

De top vier van onderwerpen waarover het vaakst een afspraak is gemaakt, bestaat volgens de webenquête uit doelgroep, nieuwbouwproductie, starters en ouderenhuisvesting. Bij een ruime meerderheid van deze afspraken is volgens de enquête (ook) een procesafpraak gemaakt (respectievelijk 71, 82, 65 en 61 procent). In de dossieranalyse wijkt het aandeel procesafspraken op deze onderwerpen niet veel van het gemiddelde af.

Een mogelijke oorzaak voor de geconstateerde verschillen tussen de informatiebronnen ligt in de relatief 'jongere' overeenkomsten in de populatie van de enquête (zie paragraaf looptijden). Dat zou betekenen dat de trend van een toenemend aantal procesafspraken in de overeenkomsten zich de komende jaren door zal kunnen zetten.

4.3 KWANTITATIEVE PRESTATIEAFSPRAKEN, MEETBAARHEID EN HARDHEID

Kwantitatieve prestatieafspraken en meetbaarheid

In de dossieranalyse is net als voorgaande jaren een onderscheid gemaakt naar kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. Afspraken zijn alleen dan als kwantitatieve afspraak opgenomen, wanneer de te leveren prestaties door middel van getallen geconcretiseerd en meetbaar gemaakt zijn. Uit de analyse blijken geen grote veranderingen ten opzichte van de voorgaande jaren. Van 2003 tot en met 2005 is het aandeel kwantitatieve afspraken van 24% naar 29% gestegen. Vanaf dat jaar blijft het aandeel nagenoeg stabiel (28% in 2010).

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

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

Uitzonderingen op deze regel zien we vooral bij de afspraken over de huisvesting van statushouders (opvallend hoge meetbaarheid, versus relatief weinig kwantitatief) en het samenvoegen van woningen (lage meetbaarheid, versus veel kwantitatieve afspraken). Het beperkte aantal waarnemingen speelt hier mogelijk een rol.

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

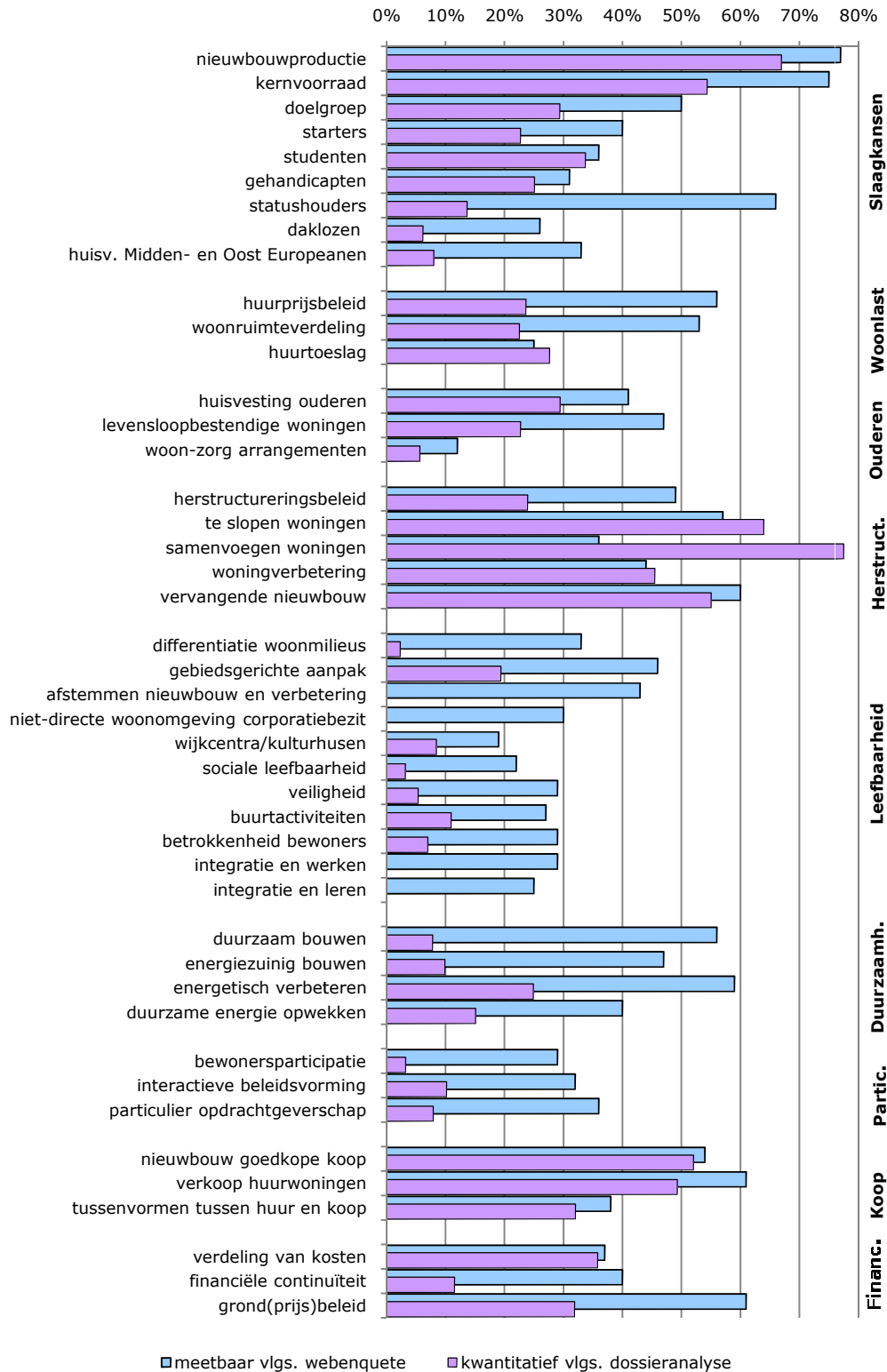
De meeste afspraken zijn niet meetbaar gemaakt; bij 12 van de 44 onderwerpen is een meerderheid van de afspraken meetbaar gemaakt. Naast afspraken over de nieuwbouwproductie is dit het vaakst gebeurd bij afspraken over de kernvoorraad (75 procent) en de huisvesting van statushouders (66 procent). De gemaakte afspraken over wijkcentra/kultuurhusen en woon-zorg arrangementen zijn in minder dan een vijfde deel meetbaar gemaakt (respectievelijk 19 en 12 procent).

Hardheid

In de webenquête is aan gemeenten en woningcorporaties gevraagd om per onderwerp op de schaal van 1 t/m 10 een oordeel te geven over de hardheid van de gemaakte afspraken. Gemiddeld over alle onderwerpen resulteert een hardheid van 6,4. Duidelijk hoger dan gemiddeld wordt gescoord op de onderwerpen statushouders (7,5), kernvoorraad en huisvesting studenten (beiden 7,4). De onderwerpen statushouders en kernvoorraad scoren ook hoog op de meetbaarheid van de afspraken. Zeven van de elf onderwerpen binnen het thema leefbaarheid krijgen een benedengemiddelde score voor de hardheid. Het onderwerp integratie en leren, scoort met een 4,9 het laagst. Uit de dossierstudie bleek dat op dit onderwerp in het geheel geen kwantitatieve afspraken werden gemaakt, terwijl ook de meetbaarheid achter blijft bij andere onderwerpen. Daarbij moet wel in aanmerking worden genomen dat het hier om een relatief laag aantal afspraken gaat.

Met een eveneens ruim lagere hardheidsscore dan gemiddeld moeten voorts genoemd worden: woonzorg arrangementen, de huisvesting van Midden en Oost Europeanen, en het opwekken van duurzame energie.

Figuur 4.2. Kwantitatieve afspraken (dossieranalyse) en meetbaarheid (webenquete) in 2010, procentuele aandelen



4.4 HANDHAVING

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

Tabel 4.2 Overleg, monitoring, afrekening en geschilbeslechting in de overeenkomsten in 2010 (dossieranalyse)

	G4		G27		Overige		Totaal	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Overleg	47	98%	59	91%	266	95%	372	94%
Monitoring	45	94%	57	88%	257	91%	359	91%
Afrekening	1	2%	3	5%	20	7%	24	6%
Geschillen	33	69%	24	37%	129	46%	186	47%
Totaal	48	100%	65	100%	281	100%	394	100%

Ten opzichte van 2008 is er duidelijk sprake van een toename van het aantal afspraken waarin het overleg tussen partijen wordt geregeld, van 86% naar 94% van de overeenkomsten. Dat geldt ook voor de afspraken over het monitoren van de resultaten van de overeenkomst (van 83% naar 91%). Het aandeel overeenkomsten waarin eventuele afrekening wordt geregeld is sterk afgenomen (van 16% naar 6%). De geschilbeslechting is in 2010 in 47% van de overeenkomsten geregeld, nagenoeg gelijk aan 2008 (45%), in de G4 zijn deze afspraken overigens veel vaker gemaakt dan in de G27 en de overige gemeenten.

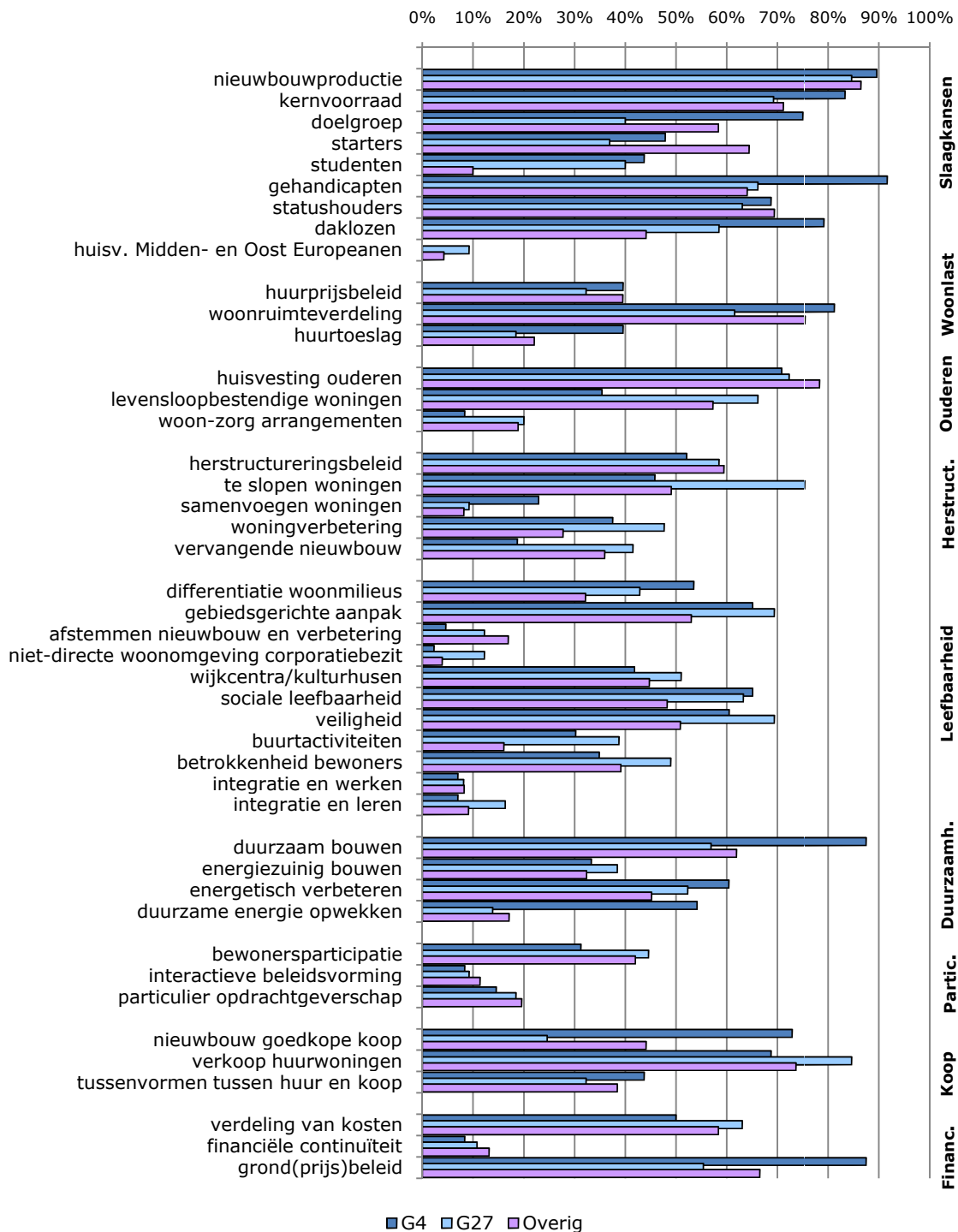


5 WAAR WORDEN AFSPRAKEN OVER GEMAAKT

5.1 ONDERWERPEN IN DE PRESTATIEOVEREENKOMSTEN

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

Figuur 5.1. Onderwerpen in de overeenkomsten in 2010, procentuele aandelen (dossieranalyse)



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

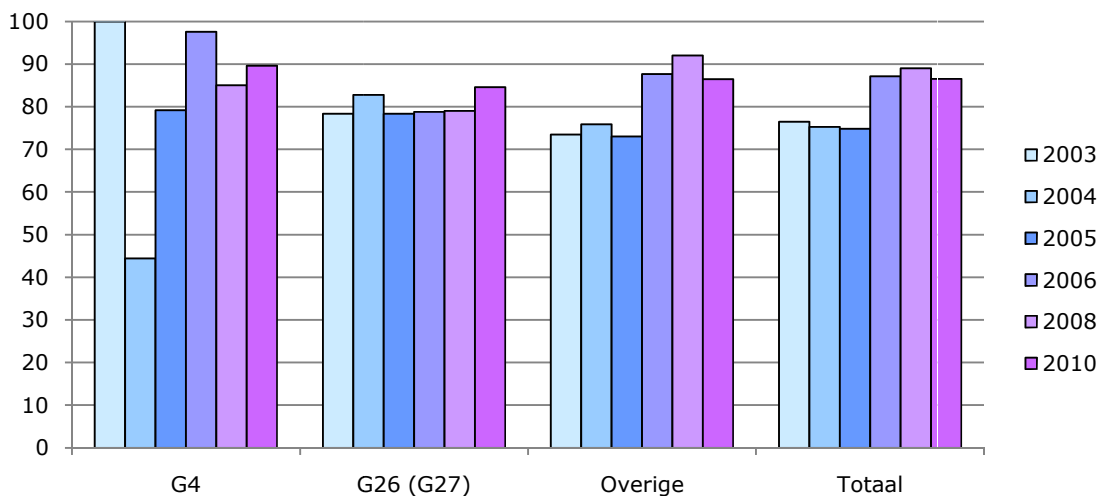
In de volgende paragrafen wordt per thema dieper ingegaan op de resultaten van de analyse.

5.2 THEMA: SLAAGKANSEN OP DE WONINGMARKT

NIEUWBOUWPRODUCTIE

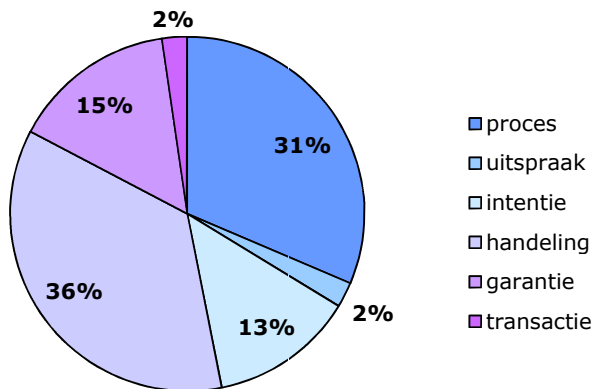
De slaagkansen op de woningmarkt worden uiteraard primair bepaald door de mogelijkheden die de bestaande woningvoorraad biedt. Met nieuwbouw kunnen de slaagkansen voor verschillende doelgroepen worden vergroot, mits de productie wordt afgestemd op behoeften en maximalisering van doorstroom ketens. In de woonvisies van gemeenten neemt de woningbouwprogrammering vaak een dominante positie in. Dat is ook terug te vinden in de aantallen afspraken die over de nieuwbouwproductie worden gemaakt. In circa 86% van de overeenkomsten werd in de dossieranalyse een afspraak over dit onderwerp gevonden. De laatste drie analysejaren blijft het aandeel afspraken over nieuwbouwproductie daarmee op een nagenoeg gelijk niveau. In de G4 en de G27 is er sprake van een lichte toename, en in de overige gemeenten een lichte afname van het aantal afspraken.

Figuur 5.2. Afspraken over nieuwbouwproductie, in % van overeenkomsten 2003 t/m 2010 (dossierstudie)



Uit figuur 5.3 blijkt dat afspraken over de nieuwbouwproductie vaker meetbaar zijn gemaakt (77% t.o.v. 42% gemiddeld), vaker zijn gekwantificeerd (67% t.o.v. 28% gemiddeld) en als harder zijn beoordeeld (6,8 t.o.v. 6,4 gemiddeld). Meer dan de helft van de afspraken is een resultaatsafpraak: 36% handelingafpraak, 15% garantieafpraak en 2% transactieafpraak.

Figuur 5.3. Afspraken over nieuwbouwproductie 2010, type afspraken, meetbaarheid, en hardheid



Volgens de webenquête is 77% van de afspraken meetbaar gemaakt.

Volgens de dossieranalyse gaat het in 67% van de gevallen om een gekwantificeerde afspraak.

De hardheid van de afspraken is gemiddeld op een 6,8 gewaardeerd.

Interessant is voorts een vergelijking tussen bouwregio's⁵ en overig gebied. In de overeenkomsten in de bouwregio's worden niet vaker dan elders afspraken over de nieuwbouwproductie aangetroffen (85%). Ook het aandeel kwantitatieve afspraken is niet hoger. Wel is het aandeel resultaatsafspraken met 61% duidelijk hoger dan in overig gebied: 37% handelingsafpraak, 22% garantieafpraak en 2% transactieafpraak. Het verschil zit dus met name in een gegarandeerde productie. Al met al kan geconcludeerd worden dat in de bouwregio's niet zozeer meer, maar wel concretere afspraken over de te leveren nieuwbouwproductie worden gemaakt.

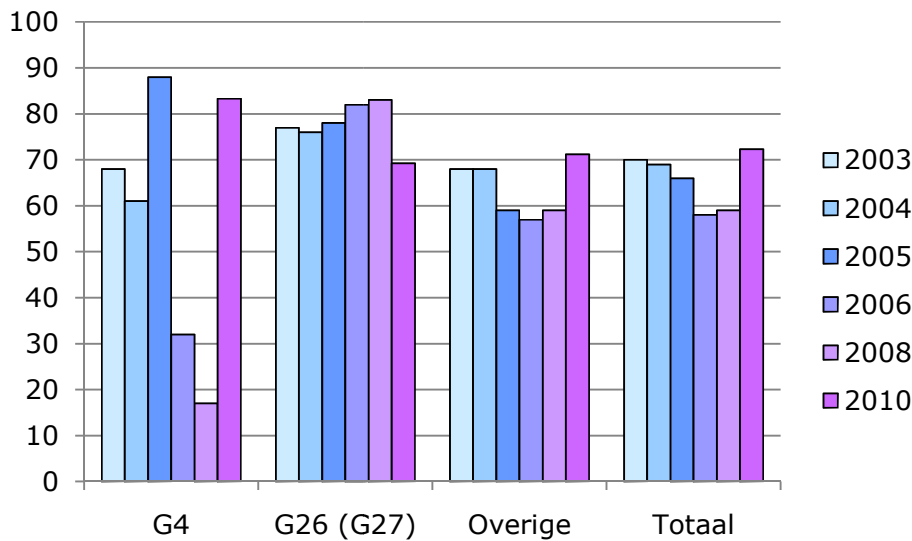
KERNVOORRAAD

Uit de dossieranalyse blijkt geleidelijk een verandering in de wijze waarop afspraken over de kernvoorraad worden gemaakt. Naast de traditionelere methode waarin op basis van woningbehoefte onderzoek en aan de hand van prijsgrenzen wordt bepaald wat de minimale kernvoorraad zou moeten zijn, wordt nu vaker gekoerst op een aanpak waarbij een afspraak wordt gemaakt over het percentage met voorrang aan te bieden vrijkomende (en nieuwbouw) woningen aan huishoudens met een laag inkomen. Voorbeelden van deze 'aanbiedingsafspraken' treffen we aan in onder meer Amsterdam, Purmerend, Zaanstad en Uithoorn. Incidenteel werd ook het woonlastenbegrip voor het definiëren van de kernvoorraad in de prestatieafspraken aangetroffen. Daarmee kan worden voorkomen dat lagere inkomens weliswaar in de qua huur meest betaalbare woningvoorraad terechtkomen, maar vervolgens toch worden geconfronteerd met hoge woonlasten door hoge energiekosten. Tenslotte werd in de overeenkomsten ook het principe van 'Huur op Maat' aangetroffen. Een dertiental corporaties doet mee aan dit experiment met een looptijd van drie jaar. Principe is dat de huur van een vrijkomende woning op marktniveau wordt gewaardeerd. Vervolgens verleent de woningcorporatie, afhankelijk van het inkomen van de huurder en de hoogte van de huur, eventueel een huurkorting. Afspraken over het behoud (een minimale omvang) van de kernvoorraad zijn bij deze constructie in theorie niet langer noodzakelijk.

Uit figuur 5.4. blijkt dat het aandeel afspraken over de kernvoorraad in totaliteit is toegenomen, als gevolg van de stevige stijging bij de G4, en een beperktere stijging bij de overige gemeenten. Bij de G27 is sprake van een daling.

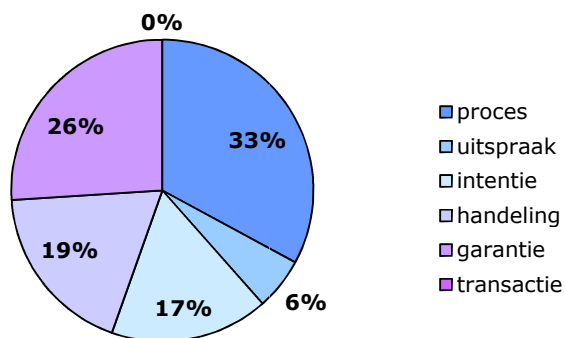
⁵ De 20 stedelijke regio's waar VROM woningbouwafspraken mee heeft gemaakt (zie bijlage 2)

Figuur 5.4. Afspraken over kernvoorraad in % van overeenkomsten 2003 t/m 2010 - dossierstudie



De hardheid van de afspraken wordt hoog gewaardeerd, zo blijkt uit figuur 5.5. Dit stemt ook overeen met het beeld dat over de kernvoorraad relatief veel garantieafspraken worden gemaakt. Het aandeel resultaatsafspraken bedraagt 45% (handelingsafspraken 19% en garantieafspraken 26%!) en komt daarmee ruim boven het gemiddelde (34%) uit.

Figuur 5.5. Afspraken over kernvoorraad 2010, type afspraken, meetbaarheid, en hardheid



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

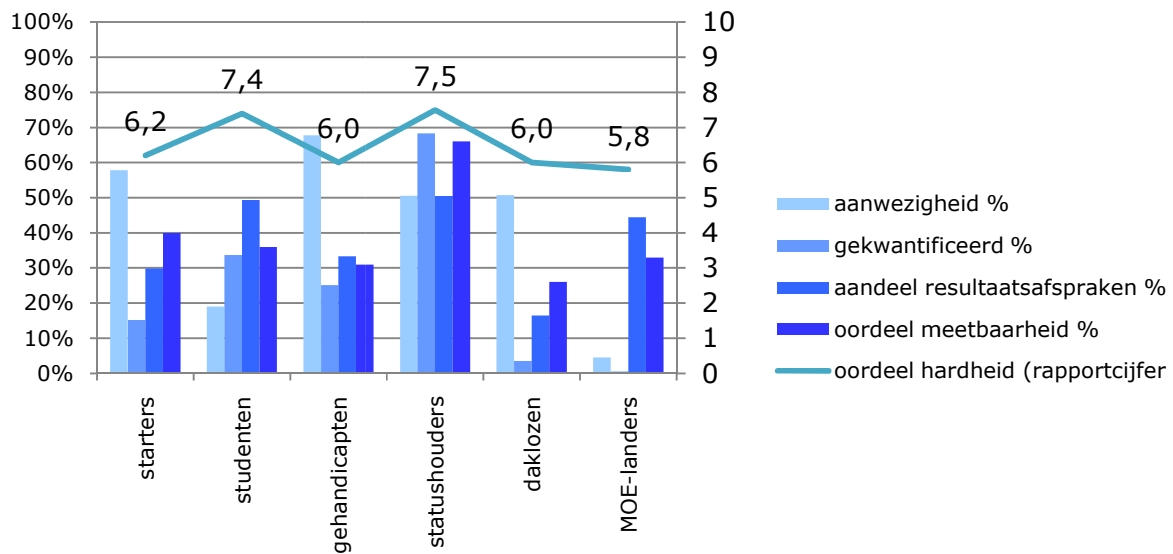
Volgens de dossieranalyse gaat het in 52% van de gevallen om een gekwantificeerde afspraak.

De hardheid van de afspraken is gemiddeld op een 7,4 gewaardeerd.

5.3 THEMA BIJZONDERE DOELGROEPEN

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

Figuur 5.6. Afspraken over bijzondere doelgroepen 2010



STARTERS

Afspraken over de huisvesting van starters zijn in 58% van de 394 overeenkomsten aanwezig, in 2008 was dat nog 55%. Er is al jaren lang sprake van een gestage toename van de aandacht voor starters. Die toenemende aandacht is overigens ook terug te zien in diverse gemeentelijke woonvisies. De afspraken zijn echter in beperkte gekwantificeerd (15%), en het aandeel resultaatsafspraken is met 30% relatief laag. De meetbaarheid wordt door gemeenten en corporaties ook relatief laag beoordeeld, en dat geldt ook voor rapportcijfer voor de hardheid van de afspraken (6,2).

STUDENTEN

Het tot stand brengen van huisvestingsmogelijkheden voor studenten werd van 2003 tot en met 2006 steeds vaker als afspraak in prestatieovereenkomsten opgenomen. In 2008 werd voor het eerst een daling gemeten (naar 22%), in 2010 komen afspraken over studentenhuisvesting nog in 19% van de overeenkomsten voor. Het aandeel gekwantificeerde afspraken is met 34% bovengemiddeld, het aandeel resultaatsafspraken is met 49% hoog. In de enquête wordt echter de meetbaarheid relatief laag gewaardeerd. Maar volgens gemeenten en woningcorporaties zijn de afspraken wel hard met een waardering van 7,4.

VROM onderscheidt in Nederland 18 studentensteden en 6 steden met een onderwijsinstelling voor hoger onderwijs. Van de 75 overeenkomsten waarin prestatieafspraken over studentenhuisvesting zijn opgenomen hebben er 47 betrekking op slechts tien van de genoemde 24 steden, de overige 38 afspraken zijn in overige gemeenten gemaakt. De tien studenten- en hbo-steden met afspraken zijn: Amsterdam (12), Eindhoven (5), Groningen (6), Maastricht (2), Nijmegen (1), Sittard-Geleen (1), Utrecht (5), Zwolle (3), Delft (4), Enschede (3) en Leiden (5).

GEHANDICAPTEN

Afspraken over de huisvesting van lichamelijk, maar met name verstandelijk beperkten, komen in veel van de overeenkomsten voor (68%). Het aandeel gekwantificeerde afspraken is gemiddeld.

Het aandeel resultaatsafspraken is echter benedengemiddeld, net als de beoordeling van de meetbaarheid van de afspraken. Het rapportcijfer voor de hardheid van de afspraken komt daarmee op 6,0.

DAK- EN THUISLOZEN

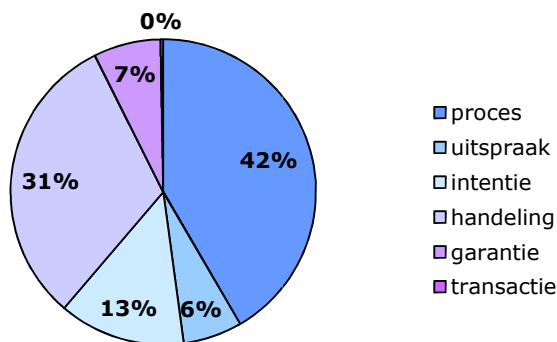
Over dak- en thuislozen wordt in 51% van de overeenkomsten een prestatieafpraak gemaakt. Het overgrote deel van die afspraken is een procesafpraak (62%), slechts 17% is een resultaatsafpraak. Bovendien is maar 6% van de afspraken gekwantificeerd. De meetbaarheid van de afspraken wordt door gemeenten en corporaties ook laag gewaardeerd (26%). De hardheid van de afspraken komt uit op een rapportcijfer 6,0.

STATUSHOUDERS

De aanwezigheid van harde prestatieafspraken met de woningcorporaties over de huisvesting van statushouders is bij uitstek een methode voor gemeenten om aan te tonen dat zij hun uiterste best doen om de halfjaarlijkse taakstelling te realiseren. Gelet op het (soms meerjarig) achterblijven van veel gemeenten bij die taakstelling (en daarmee de dreiging dat de toezichthouder in plaats van en op kosten van de gemeente in de huisvesting zal gaan voorzien), mochten aanzienlijk meer prestatieafspraken (slechts 50%) worden verwacht dan nu zijn geïnventariseerd. Bovendien ligt het aandeel gekwantificeerde afspraken met 12% ver beneden het gemiddelde van 28%. Het aandeel resultaatsafspraken is met 38% wel iets hoger dan gemiddeld (34%). In 82 overeenkomsten is er sprake van zowel een procesafpraak als een inhoudelijke afspraak. In veel gevallen gaat het dan om een handelingsafpraak of een garantie.

De meetbaarheid van de afspraken ligt volgens de respondenten wel duidelijk hoger gemiddeld; 66% versus 42%. Ook de hardheid van de afspraken wordt met een 7,5 gemiddeld hoog gewaardeerd.

Figuur 5.7. Afspraken over de huisvesting van statushouders 2010, type afspraken, meetbaarheid en hardheid



Volgens de webenquête is 66% van de afspraken meetbaar gemaakt.

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

De hardheid van de afspraken is gemiddeld op een 7,5 gewaardeerd.

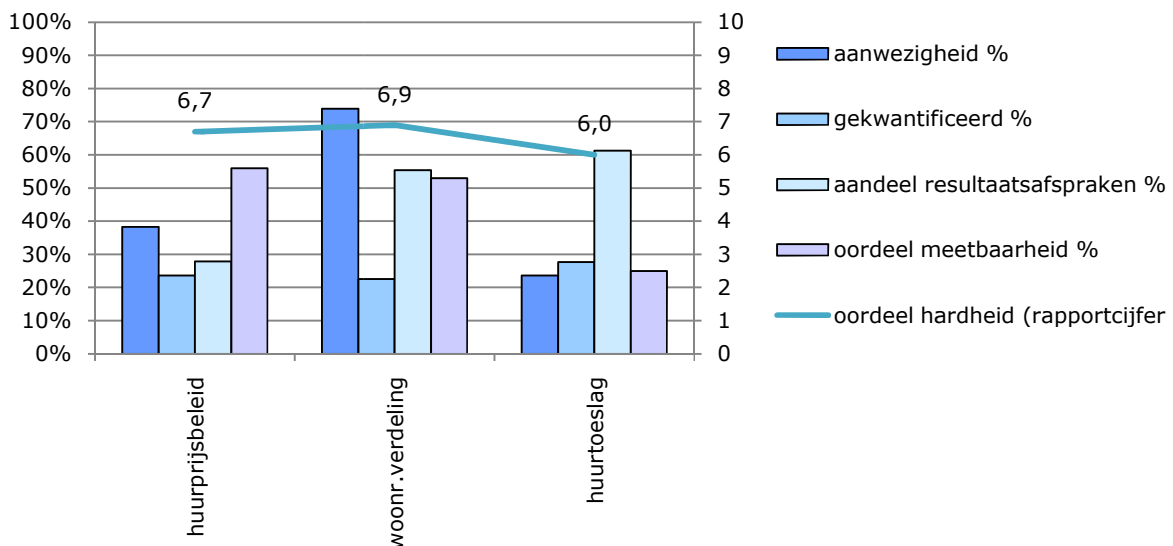
HUISVESTING MIDDEN- EN OOST EUROPEANEN

Over de (tijdelijke) huisvesting van Midden- en Oost Europeanen worden in de dossiers maar in zeer beperkte mate afspraken aangetroffen; 18 keer oftewel 5%. Hetzelfde geldt voor de enquête met circa 9%. Uitspraken over de meetbaarheid, hardheid en de aanwezigheid van resultaatsafspraken zijn daardoor slechts indicatief van karakter. Opvallend is echter wel dat gemeenten en corporaties de hardheid van de afspraken slechts met een 5,8 beoordelen.

5.4 THEMA WOONLASTEN

Binnen het thema woonlasten is geïnventariseerd of afspraken zijn gemaakt over het huurprijsbeleid, de woonruimte verdeling en gevolgen van lokaal beleid voor de huurtoeslag.

Figuur 5.8. Afspraken over huurprijsbeleid, woonruimteverdeling en huurtoeslag 2010



HUURPRIJSBELEID

Afspraken over het huurprijsbeleid worden in 38% van de 394 overeenkomsten aangetroffen (enquête 54%). De kleine corporaties, met een bezit kleiner dan 1.000 woningen, maken vaker dan de grotere corporaties afspraken over het huurprijsbeleid met hun gemeente; in de helft van de gevallen.

De afgesproken prestaties zijn in 24% van de gevallen gekwantificeerd en het aandeel resultaatsafspraken is met 28% laag te noemen. Gemeenten en corporaties geven aan dat de afspraken in 56% van de gevallen meetbaar zijn gemaakt. De hardheid van de afspraken wordt met een rapportcijfer 6,7 beoordeeld.

WOONRUIMTEVERDELING

Zoals te verwachten viel komen afspraken over woonruimteverdeling veel voor in de prestatieovereenkomsten (dossierstudie 74%, in de webenquête zelfs 85%). De afspraken zijn niet vaak gekwantificeerd, maar er worden wel veel resultaatsafspraken gemaakt (55%). Meer dan de helft van de afspraken is volgens de respondenten meetbaar gemaakt. Zij geven gemiddeld een 6,9 voor de hardheid van de afspraken.

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

HUURTOESLAG

Afspraken over het omgaan met (de consequenties van huurprijsbeleid en/of woonruimteverdeling voor) de huurtoeslag worden in één op de vier overeenkomsten aangetroffen (enquête 28%). Een opvallend groot aandeel van die afspraken is een resultaatsafpraak (61%). De meetbaarheid, maar ook de hardheid van de afspraken worden toch laag beoordeeld door de respondenten (6,0).

5.5 THEMA VERGRIJZING

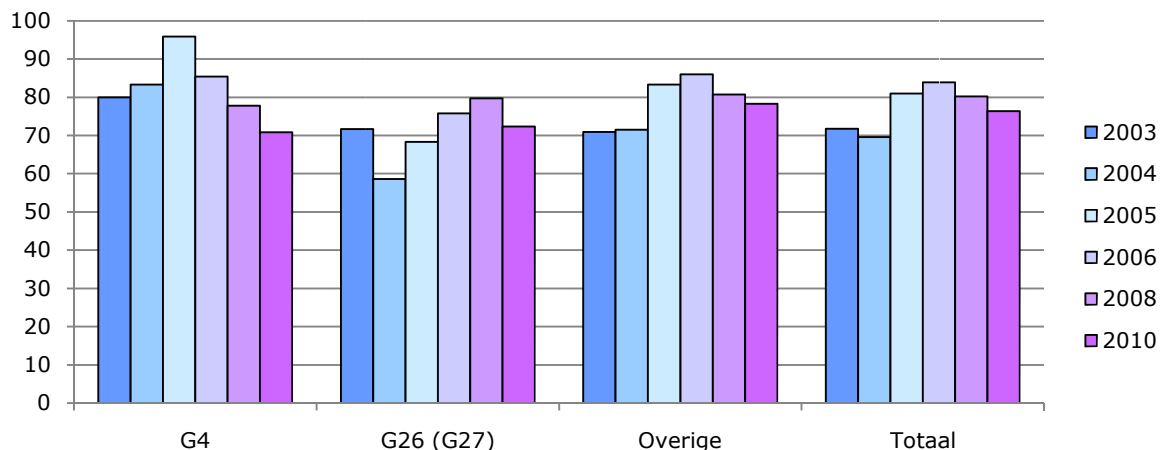
In dit onderzoek is op verschillende manieren informatie verzameld over de wijze waarop corporaties en gemeenten in hun overeenkomsten inspelen op de vergrijzing (wonen en zorg) en de rol van toekomstige en huidige senioren op de woningmarkt. Allereerst is nagegaan in hoeverre over de huisvesting van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

HUISVESTING OUDEREN

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

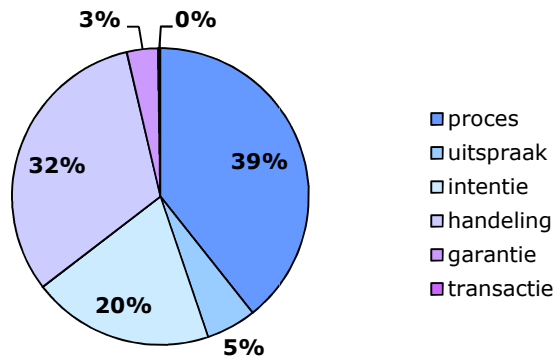
Hoewel het aandeel afspraken nog steeds relatief groot is, wordt uit de figuur ook duidelijk dat er sinds 2006 sprake is van een afname. Met name in de G4 is die afname groot te noemen. Volgens de gegevens van de webenquête is in 87% van de overeenkomsten een afspraak over ouderenhuisvesting opgenomen. Gelet op de 'jongere' afspraken in de enquête is het goed mogelijk dat er zich weer een stijgende tendens zal voordoen in de komende jaren.

Figuur 5.9. Afspraken over de huisvesting van ouderen in % van overeenkomsten 2003 t/m 2010 - dossierstudie



Relatief veel afspraken over huisvesting van ouderen blijven steken op het niveau van uitspraken en intenties; garanties en transacties komen slechts zeer beperkt voor.

Figuur 5.10. Afspraken over huisvesting ouderen 2010, type afspraken, meetbaarheid, en hardheid



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

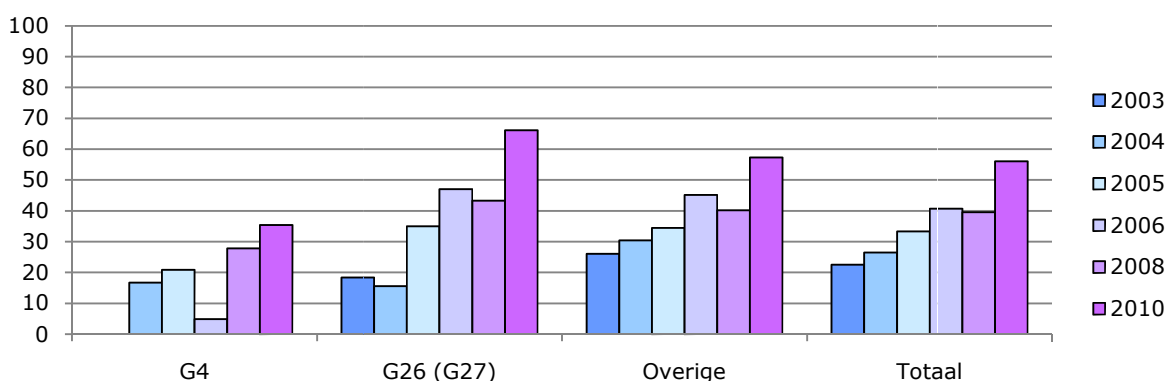
Volgens de dossieranalyse gaat het in 29% van de gevallen om een gekwantificeerde afspraak.

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

LEVENSLOOPBESTENDIGE WONINGEN

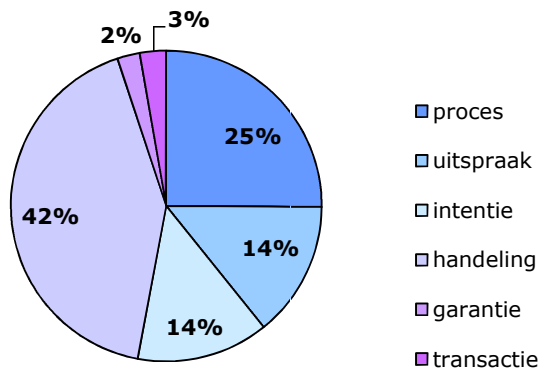
In ruim de helft van de 394 overeenkomsten worden afspraken gemaakt over levensloopbestendig bouwen en verbeteren van woningen. Uit figuur 5.11 wordt duidelijk dat dit onderwerp al enige jaren aan belang wint. In 2010 is de toename het grootst in de G27, maar ook in de overige gemeenten is sprake van een aanzienlijke stijging.

Figuur 5.11. Afspraken over realisatie van levensloopbestendige woningen in % van overeenkomsten 2003 t/m 2010 - dossierstudie



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

Figuur 5.12. Afspraken over levensloopbestendige woningen 2010, type afspraken, meetbaarheid, en hardheid



Volgens de webenquête is 47% van de afspraken meetbaar gemaakt.

Volgens de dossieranalyse gaat het in 23% van de gevallen om een gekwantificeerde afspraak.

De hardheid van de afspraken is gemiddeld op een 6,4 gewaardeerd.

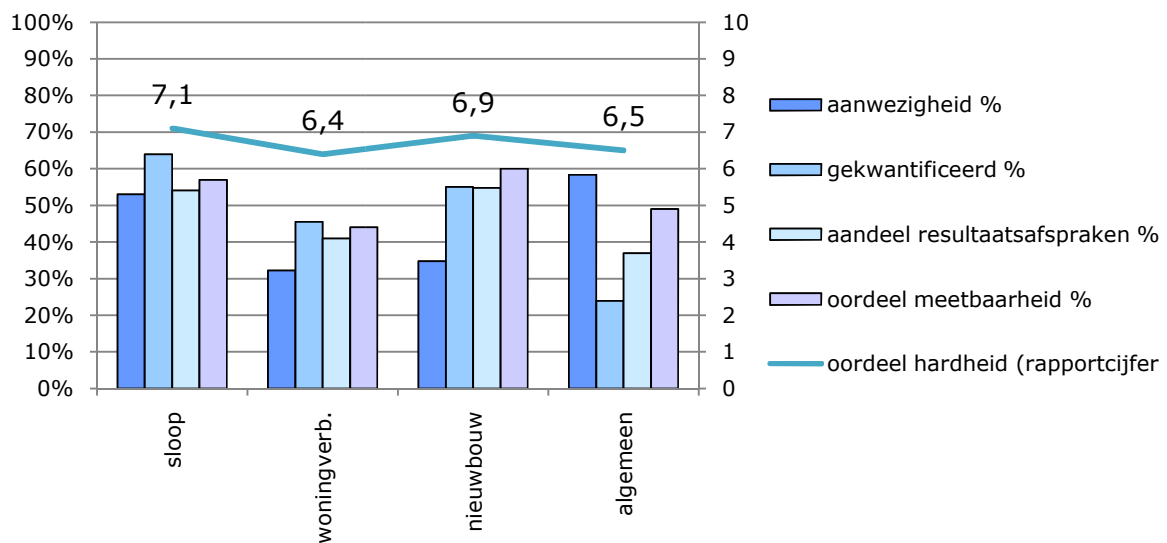
WOONZORG ARRANGEMENTEN

Gemeenten zetten in toenemende mate in op woonzorg(service) gebieden. Dat komt ook tot uitdrukking in de prestatieovereenkomsten. Waar afspraken worden gemaakt gaat het voor de woningcorporaties dan met name om het leveren van 'de stenen', met andere woorden: het realiseren van zorgwoningen en levensloopbestendige woningen, en het realiseren van of bijdragen aan zorg- en dienstencentra. Het niet fysieke deel wordt in beginsel door andere partijen (zorg- en welzijnsorganisaties) voor hun rekening genomen. Het ligt voor de hand dat gemeenten vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning steeds vaker ook prestatieafspraken maken met zorg- en welzijnsorganisaties. Deze afspraken worden dan vastgelegd buiten de prestatieovereenkomsten met de corporaties. In ieder geval neemt het aantal woonzorg arrangementen in de overeenkomsten ten opzichte van voorgaande jaren sterk af. In 2010 is in een kleine 20% van de overeenkomsten nog een afspraak gevonden (dat was in 2008 circa 50%). In het kader van dit onderzoek is niet afzonderlijk ingezoomd op de bijdrage aan woonzorg(service) gebieden.

5.6 THEMA HERSTRUCTURERING

Herstructurering is één van de belangrijkste onderwerpen binnen de prestatieovereenkomsten; vooral bij de G27 (83%) en in mindere mate bij de G4 (62%) en overige gemeenten (73%) zijn hierover afspraken gemaakt. Gemiddeld is in 74% van de overeenkomsten een afspraak over herstructurering gemaakt.

Figuur 5.13. Afspraken over herstructureringsbeleid, sloop, woningverbetering en vervangende nieuwbouw 2010, aantallen afspraken, meetbaarheid, en hardheid



ALGEMEEN HERSTRUCTURERINGSBELEID

Over algemeen herstructureringsbeleid is in 58% van de overeenkomsten een afspraak opgenomen (enquête 67%). De helft van die afspraken is een procesafspraken, het aandeel resultaatsafspraken is gemiddeld. Van bijna de helft van de afspraken wordt door gemeenten en corporaties gesteld dat het meetbare afspraken betreft, de hardheid wordt met een rapportcijfer 6,5 beoordeeld.

SLOOP

In meer dan de helft van de overeenkomsten is een afspraak over sloop van huurwoningen opgenomen, in de G27 is dat zelfs in drie kwart van de overeenkomsten het geval. De afspraken zijn vaak gekwantificeerd en het aandeel resultaatsafspraken is hoog. Tezamen met een meetbaarheid die op 57% is beoordeeld, wordt de hardheid van de afspraken op 7,1 bepaald.

WONINGVERBETERING

Over woningverbetering in relatie tot de herstructurering worden aanzienlijk minder afspraken gemaakt. Dat aandeel neemt wel toe van 25% in 2008 naar 32% in 2010. In de G27 is in bijna de helft van de overeenkomsten een afspraak opgenomen over woningverbetering in relatie tot herstructurering. De meetbaarheid van de afspraken wordt beoordeeld op 44% en het rapportcijfer voor de hardheid van de afspraken is een 6,4.

VERVANGENDE NIEUWBOUW

Over vervangende nieuwbouw zijn in de overeenkomsten minder afspraken opgenomen dan in voorgaande jaren (46% in 2008, in 2010 nog 35%). Dit komt met name door een sterke afname in de G4 (mogelijk doordat de regionale overeenkomst van stadsregio Rijnmond is komen te vervallen). Waar afspraken aanwezig zijn, zijn deze gemiddeld vaak gekwantificeerde resultaatsafspraken. De meetbaarheid is volgens de enquête ook hoog. De hardheid van de afspraken is op een 6,9 beoordeeld.

5.7 THEMA VERBETEREN LEEFBAARHEID

Bij de analyse van de prestatieovereenkomsten 2010 is net als in voorgaande jaren afzonderlijk ingezoomd op het thema leefbaarheid. Voor de volgende elf stellingen is per overeenkomst bekeken of er afspraken zijn opgenomen die de stelling onderschrijven:

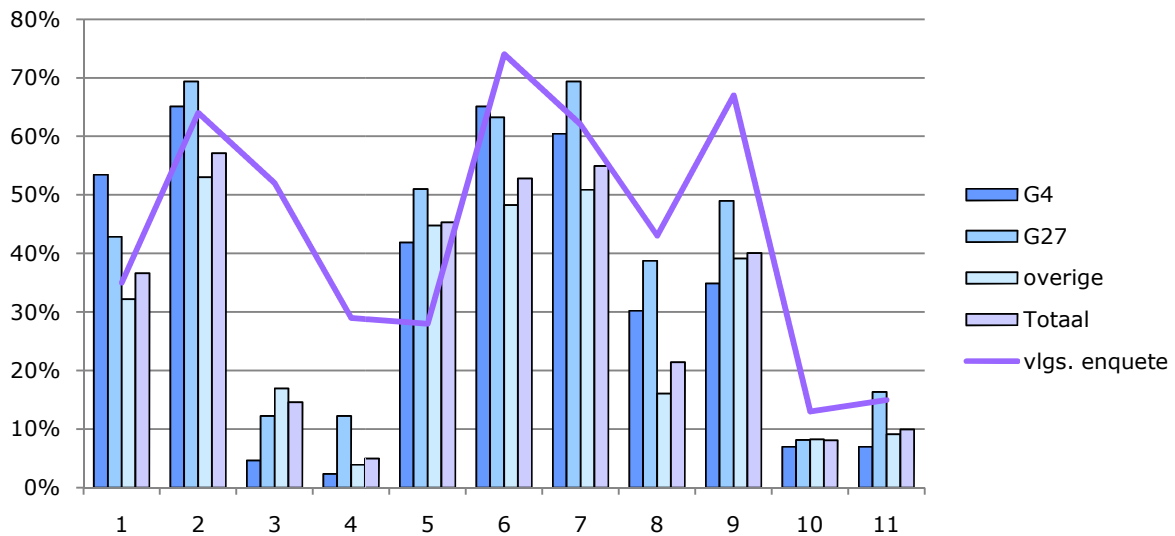
De corporatie is actief op het prestatieveld leefbaarheid door...

1. bij te dragen aan de realisatie van gedifferentieerde woonmilieus
2. mee te praten over een gebiedsgerichte aanpak van de leefbaarheid op plaatsen waar zij woningbezit heeft.
3. de eigen fasering van nieuwbouwactiviteiten en woningverbetering af te stemmen op de plannen van de gemeente en/of andere partijen.
4. bij te dragen aan plannen voor de verbetering van de niet directe woonomgeving, hieronder valt bijvoorbeeld het bijdragen aan de verbetering van een park.
5. de bouw of aanschaf van panden ter verbetering van de leefbaarheid van de buurt. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de realisatie van wijkcentrum, kulturhus of opvanghuis.
6. activiteiten te ondernemen die de sociale leefbaarheid moeten vergroten. In dit kader vallen onder meer afspraken over de aanpak van overlast, het omgaan met moeilijk plaatsbaren en het tweede kans beleid voor nieuwe huurders die in het verleden de huur niet op tijd betaalden of overlast veroorzaakten .
7. de veiligheid te bevorderen, door bijvoorbeeld: huismeester, flatwacht, toezichthouders en fysieke maatregelen zoals achterpad verlichting.
8. het ondersteunen van wijk- en buurtactiviteiten.
9. het bevorderen van de betrokkenheid van bewoners bij hun buurt.
10. bij te dragen aan (het bevorderen van) integratie en werken.
11. bij te dragen aan (het bevorderen van) integratie en leren.

In het algemeen geldt voor het thema leefbaarheid dat er weinig kwantitatieve afspraken worden gemaakt en de meetbaarheid relatief laag is. Bij zeven van de elf stellingen geldt bovendien dat de hardheid van de afspraken benedengemiddeld is, dus lager dan een 6,4.

In figuur 5.14 is de aanwezigheid van afspraken op de elf genoemde onderwerpen weergegeven op basis van de informatie uit de dossieranalyse (kolommen) en de enquête (lijn). Beide informatiebronnen geven een vergelijkbaar beeld, met uitzondering van onderwerp 3 waar de enquête een veel hogere aanwezigheid van afspraken veronderstelt dan uit de dossieranalyse naar voren is gekomen. Bij onderwerp 5 geldt precies het omgekeerde. Vrijwel over de gehele linie komt de dossieranalyse tot lagere aandelen afspraken dan de enquête. Dat kan liggen aan de relatief jongere populatie van overeenkomsten in de enquête, maar mogelijk is in de dossieranalyse ook strenger beoordeeld of afspraken ook daadwerkelijk zijn vastgelegd.

Figuur 5.14. Aantallen afspraken over 11 soorten activiteiten ter bevordering van de onderwerpen op leefbaarheid 2010, dossieranalyse en enquête



GEDIFFERENTIEERDE WOONMILIEUS (1)

Uit de dossieranalyse blijkt dat er in 37% van de 394 overeenkomsten afspraken zijn gemaakt over het bijdragen aan de realisatie van gedifferentieerde woonmilieus. Het aantal afspraken is in absolute zin licht gestegen ten opzichte van 2008, echter in relatieve zin licht gedaald. In de G4 treffen we hierover duidelijk de meeste afspraken aan (in 54% van de overeenkomsten).

dossieranalyse	
afspraken %	37%
gekwantificeerd %	2%
aandeel resultaatsafspraken %	26%
enquête	
afspraken	35%
oordeel meetbaarheid %	33%
oordeel hardheid (rapportcijfer)	6,1

GEBIEDSGERICHTE AANPAK (2)

In 57% van de overeenkomsten hebben de gemeente en de corporatie afspraken gemaakt over het gezamenlijk ontwikkelen van een gebiedsgerichte aanpak van de leefbaarheid. In 2008 was dat nog 74%. In de G4 en de G27 worden de meeste afspraken gemaakt. De afspraken zijn volgens gemeenten en corporaties met een 6,7 relatief hard.

dossieranalyse	
afspraken %	57%
gekwantificeerd %	19%
aandeel resultaatsafspraken %	32%
enquête	
afspraken	64%
oordeel meetbaarheid %	46%
oordeel hardheid (rapportcijfer)	6,7

AFSTEMMEN NIEUWBOUW EN WONINGVERBETERING(3)

In de dossieranalyse werden in 15% van de overeenkomsten expliciete afspraken aangetroffen over de afstemming van de eigen nieuwbouw- en verbeteractiviteiten van de corporatie op de plannen van de gemeente en andere partijen in relatie met leefbaarheid. Met name in de G4 en de G27 is het aandeel prestatieafspraken daarover sterk gedaald, in 2008 lagen de aandelen over de gehele linie op ongeveer 20%. Verder blijkt uit de dossieranalyse geen

dossieranalyse	
afspraken %	15%
gekwantificeerd %	0%
aandeel resultaatsafspraken %	49%
enquête	
afspraken	52%
oordeel meetbaarheid %	43%
oordeel hardheid (rapportcijfer)	6,4

enkele afspraak gekwantificeerd te zijn, maar is tegelijkertijd bijna de helft van de afspraken als resultaatsafspraken te kwalificeren.

Volgens de enquêteresultaten is een veel groter aantal afstemmingsafspraken gemaakt (52%). De meetbaarheid is volgens gemeenten en corporaties bovengemiddeld en de hardheid van de afspraken wordt op 6,4 beoordeeld. Hier is sprake van een merkwaardig groot verschil tussen kwantificering (dossieranalyse) en meetbaarheid (enquête). Mogelijk speelt hier een rol dat in de dossieranalyse de wijkenaanpak niet is meegenomen.

VERBETERING NIET DIRECTE WOONOMGEVING (4)

Over het door de corporatie bijdragen aan verbetering van de niet directe woonomgeving (bijvoorbeeld bijdragen aan realisatie van een park) worden weinig afspraken gemaakt. Er is ook sprake van een forse daling van het aantal afspraken ten opzichte van 2008 (toen nog gemiddeld 20%), met name in de G4 en de G27. De afspraken zijn niet gekwantificeerd en slechts zelden een resultaatsafspraken. Het gaat dus om 'zachte' afspraken.

Naar het oordeel van de gemeenten en corporaties zelf wordt in 29% van de gevallen een afspraak gemaakt, de hardheid van die afspraken is echter met een rapportcijfer 5,8 laag te noemen.

dossieranalyse	
afspraken %	5%
gekwantificeerd %	0%
aandeel resultaatsafspraken %	6%
enquête	
afspraken	29%
oordeel meetbaarheid %	30%
oordeel hardheid (rapportcijfer)	5,8

INVESTEREN IN NIET WOONGEBOUWEN: WIJKCENTRUM, KULTURHUS, OPVANGHUIS, ETC.(5)

In de dossieranalyse komen relatief vaak afspraken voor over het verbeteren van de leefbaarheid door het (helpen) realiseren van culturele en welzijnsvoorzieningen in wijken en dorpen. De afspraken zijn niet vaak gekwantificeerd en resultaatsafspraken komen beperkt voor. In 44% van de gevallen gaat het om uitspraken over de wenselijkheid van investeringen, of het uitspreken van de intentie om daar iets aan te gaan doen, dus om 'zachte afspraken'.

De enquêteresultaten laten duidelijk minder afspraken over het realiseren van wijkcentra en kulturhusen zien (28%). De afspraken zijn in beperkte mate meetbaar en worden met een 5,7 als relatief zacht beoordeeld.

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

SOCIALE LEEFBAARHEID (6)

Afspraken over verbetering van de sociale leefbaarheid gaan onder meer over de aanpak van overlast, het omgaan met moeilijk plaatsbaren en het tweede kans beleid. Bij de dossieranalyse werd in meer dan de helft van de overeenkomsten een dergelijke afspraak aangetroffen. De afspraken zijn slechts zelden gekwantificeerd en resultaatsafspraken komen relatief weinig voor. Dat hangt samen met het onderwerp, waarbij afspraken over de inrichting van de aanpak het meest voor de hand liggen. Het aantal afspraken is ten opzichte van 2008

dossieranalyse	
afspraken %	53%
gekwantificeerd %	3%
aandeel resultaatsafspraken %	25%
enquête	
afspraken	74%
oordeel meetbaarheid %	22%
oordeel hardheid (rapportcijfer)	6,0

toegenomen (toen 45%). In de G4 en G27 wordt in bijna tweederde van de overeenkomsten een dergelijke afspraak opgenomen, in de overige gemeenten in bijna de helft van de gevallen. In de enquête geven corporaties en gemeenten aan dat zelfs in 74% van de gevallen over dit onderwerp afspraken zijn gemaakt. De meetbaarheid van die afspraken is zoals te verwachten beperkt. De hardheid wordt met een 6,0 beoordeeld.

VEILIGHEID (7)

Gemiddeld over alle overeenkomsten wordt in 55% van de gevallen een afspraak over het bevorderen van de veiligheid aangetroffen, zoals bijvoorbeeld het aanstellen van huismeesters, flatwacht, toezichthouders en fysieke maatregelen als achterpad verlichting. In de G4 (60%) en de G27 (68%) ligt het aandeel afspraken over dit onderwerp hoger dan in de overige gemeenten. Er is sprake van een sterke stijging van het aantal afspraken over veiligheid; in 2008 was dat nog in 28% van de overeenkomsten het geval. De grotere nadruk op veiligheidsproblemen in de afgelopen jaren lijkt hier aan ten grondslag te liggen. Uit de analyse blijkt ook dat veel oudere overeenkomsten, zonder afspraken op dit punt, in 2009 en 2010 zijn komen te vervallen. Volgens de enquête wordt in 62% van de gevallen een afspraak over het bevorderen van de veiligheid gemaakt, waarbij de hardheid van de afspraak gemiddeld op 6,4 is bepaald.

dossieranalyse	
afspraken %	55%
gekwantificeerd %	5%
aandeel resultaatsafspraken %	32%
enquête	
afspraken	62%
oordeel meetbaarheid %	29%
oordeel hardheid (rapportcijfer)	6,4

BUURTACTIVITEITEN (8)

Dit prestatieveld waarin afspraken worden gemaakt over de ondersteuning van wijk- buurtactiviteiten komt weinig terug in de overeenkomsten (21%). Wel is er opnieuw een stijging in het aantal afspraken waar te nemen (12% in 2008 en 6% in 2006). Die stijging wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door een toename van het aantal afspraken in de G4 en de G27. Voorbeelden van activiteiten ten aanzien van dit prestatieveld zijn het ondersteunen van wijkplatforms, buurtverenigingen en een (financiële) bijdrage aan buurtfeestjes. Volgens de gemeenten en corporaties worden er twee keer zoveel afspraken over het ondersteunen van buurtactiviteiten gemaakt (43%). Wellicht zet de in de dossieranalyse al geconstateerde toename verder door.

dossieranalyse	
afspraken %	21%
gekwantificeerd %	11%
aandeel resultaatsafspraken %	38%
enquête	
afspraken	43%
oordeel meetbaarheid %	27%
oordeel hardheid (rapportcijfer)	6,0

BETROKKENHEID BEWONERS (9)

Volgens de dossieranalyse zijn in 40% van de overeenkomsten afspraken gemaakt over het bevorderen van de leefbaarheid door de betrokkenheid van bewoners bij hun buurt te bevorderen. Dat is 10% hoger dan in 2008 werd geconstateerd. Met name in de G27 worden veel afspraken op dit punt gemaakt (bijna de helft). Het aandeel resultaatsafspraken is bovendien hoog. Volgens de enquête is er in tweederde van de gevallen een afspraak op dit punt gemaakt. Die afspraken zijn met een 6,8 bovendien relatief hard beoordeeld.

dossieranalyse	
afspraken %	40%
gekwantificeerd %	7%
aandeel resultaatsafspraken %	51%
enquête	
afspraken	67%
oordeel meetbaarheid %	29%
oordeel hardheid (rapportcijfer)	6,8

INTEGRATIE EN WERKEN (10)

Van het bevorderen van integratie door afspraken over integratie en werken is in 8% van de overeenkomsten sprake. Honderd procent van die afspraken is een procesafpraak, al dan niet aangevuld met intentionele afspraken. Erg concreet zijn de afspraken niet, zoals ook uit de beoordeling door de beide partijen naar voren komt met een rapportcijfer 5,8.

dossieranalyse	
afspraken %	8%
gekwantificeerd %	0%
aandeel resultaatsafspraken %	0%
enquête	
afspraken	13%
oordeel meetbaarheid %	29%
oordeel hardheid (rapportcijfer)	5,8

INTEGRATIE EN LEREN (11)

De aandacht voor integratie en leren is in de overeenkomsten iets groter, maar eveneens laag. Ook hier gaat het slechts om procesafspraken en intenties. Gemeenten en corporaties zijn hier met een rapportcijfer 4,9 nog negatiever in hun oordeel over de hardheid van de afspraken .

dossieranalyse	
afspraken %	10%
gekwantificeerd %	0%
aandeel resultaatsafspraken %	0%
enquête	
afspraken	15%
oordeel meetbaarheid %	24%
oordeel hardheid (rapportcijfer)	4,9

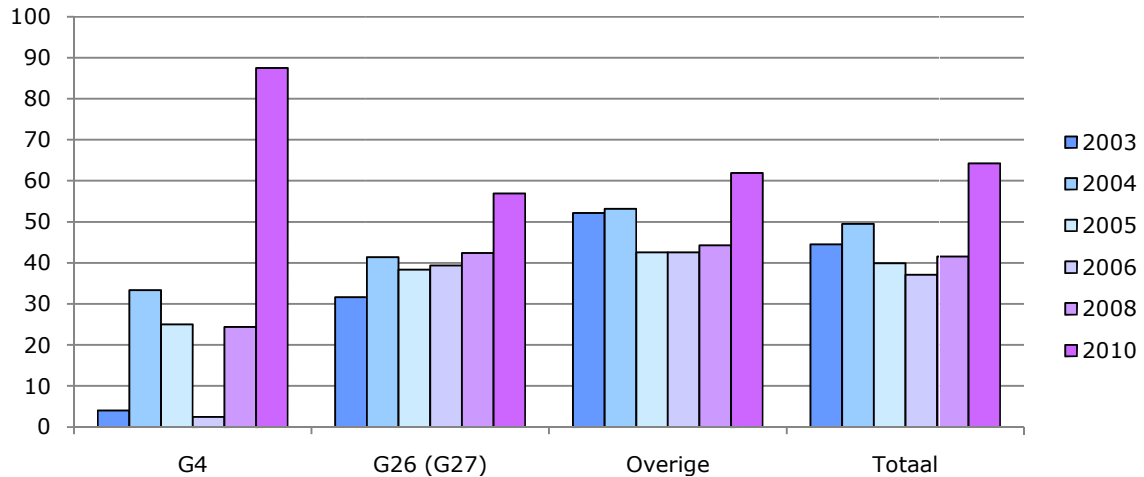
Het bevorderen van integratie is gelet op de politieke aandacht een onderwerp dat voor corporaties en gemeenten steeds meer aan belang zal winnen. Dit vindt zijn weerslag in de prestatieovereenkomsten; in 2008 werd in slechts 1% van de overeenkomsten een afspraak over integratie en leren of werken aangetroffen. Dat is nu aanzienlijk meer.

5.8 THEMA DUURZAAMHEID

Het begrip duurzaamheid kent vele definities. In het kader van dit onderzoek wordt uiteraard ingezoomd op de aanwezigheid van afspraken op het terrein van duurzaam bouwen en verbeteren. Als antwoord aan de samenleving hebben de gezamenlijke woningcorporaties afgesproken dat zij voor 2018 een reductie van het gasverbruik in hun bestaande woningvoorraad van 20% mogelijk zullen maken. Het ligt voor de hand dat dit streven ook in de prestatieovereenkomsten zijn weerslag zal krijgen. In dit onderzoek is om deze reden afzonderlijk gekeken naar afspraken die betrekking hebben op energiebesparing in de nieuwbouw en bij verbetering van de bestaande woningvoorraad. Maar ook afspraken over het duurzaam opwekken van energie zijn geïnventariseerd.

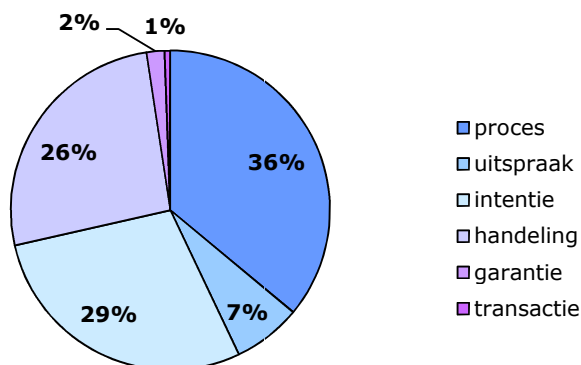
DUURZAAM BOUWEN (EN VERBETEREN)

Figuur 5.15. Afspraken over duurzaam bouwen en verbeteren in % van overeenkomsten 2003 t/m 2010 - dossierstudie



Uit figuur 5.15. blijkt dat de aandacht voor duurzaam bouwen en verbeteren aanzienlijk is toegenomen. De sterke stijging in de overeenkomsten van de G4 heeft veel te maken met het vernieuwen van soms al zeer lang lopende overeenkomsten, maar ook bij de G27 en de overige gemeenten zijn de stijgingen aanzienlijk. De afspraken zijn weinig gekwantificeerd (8%) en het aandeel resultaatsafspraken (29%) is benedengemiddeld (34%). Door de respondenten wordt de hardheid van de afspraken die in de enquête zijn opgenomen echter met een 6,8 gewaardeerd. In dit geval zit de hardheid waarschijnlijk ook in de procesafspraken. In de overeenkomsten wordt dan bijvoorbeeld afgesproken dat bij nieuw te bouwen woningen het proces zal worden gevolgd conform de regels van een regionale Dubo convenant.

Figuur 5.15. Afspraken over duurzaam bouwen en verbeteren 2010, type afspraken, meetbaarheid, en hardheid



Volgens de webenquête is 56% van de afspraken meetbaar gemaakt.

Volgens de dossieranalyse gaat het in 8% van de gevallen om een gekwantificeerde afspraak.

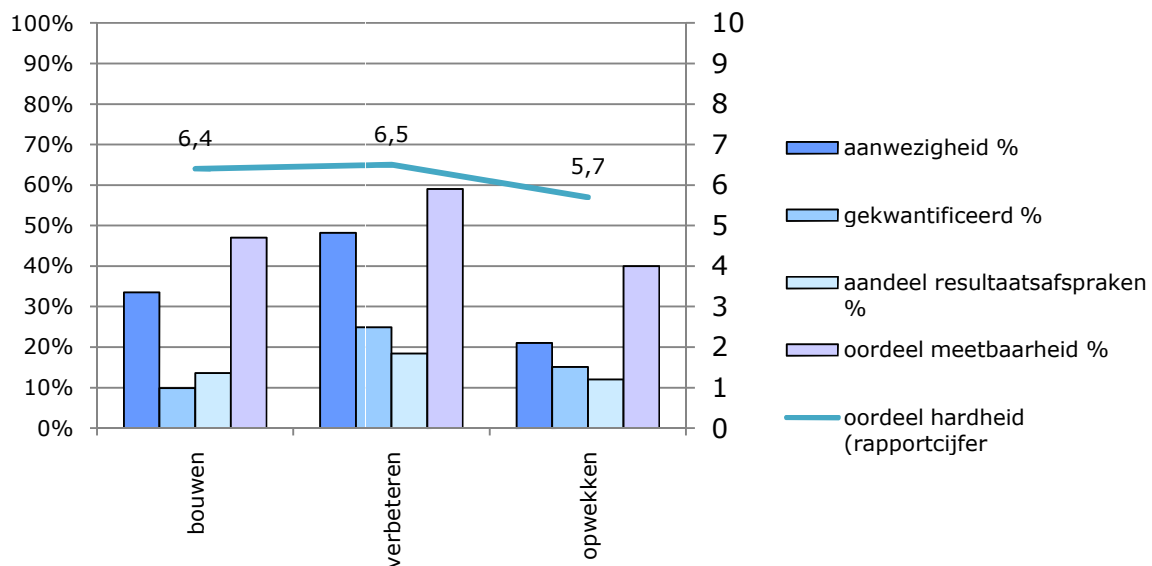
De hardheid van de afspraken is gemiddeld op een 6,8 gewaardeerd.

ENERGIEZUINIG BOUWEN EN VERBETEREN, OPWEKKEN DUURZAME ENERGIE

Bij de in 2008 geldende overeenkomsten werd in 36% van de overeenkomsten een afspraak over een van de beide onderwerpen opgenomen. De afspraken kwamen vaak zijdelings aan de orde onder het thema duurzaam bouwen, waarbij het hoofdaccent nog steeds op de maatregelen in de nieuwbouw lag.

In 2010 zijn voor het eerst energiezuinig bouwen en energiezuinig verbeteren van de woningvoorraad als afzonderlijke onderwerpen geïnventariseerd. Bovendien is gekeken naar de mate waarin afspraken worden gemaakt over het duurzaam opwekken van energie. Dit levert het volgende beeld:

Figuur 5.16. Afspraken over drie mogelijkheden tot reductie energieverbruik 2010, aanwezigheid, meetbaarheid, en hardheid



Over energiezuinig bouwen wordt in 34% van de overeenkomsten een afspraak gemaakt. De ambitie gaat daarbij uit boven de energie prestatie normen uit het Bouwbesluit. Vaak genoemd zijn in dit verband de begrippen "passief woning" en "energieneutraliteit". De afspraken zijn nog weinig gekwantificeerd en het aandeel resultaatsafspraken is laag.

Uit de enquête blijkt daarentegen dat in 47% van de overeenkomsten een afspraak over energiezuinig bouwen vastgelegd. Het verschil met het resultaat uit de dossieranalyse komt waarschijnlijk voort uit het verschil in startjaar van de overeenkomsten in de populatie, en de in de afgelopen jaren sterk toenemende aandacht voor energiezuinigheid en CO₂-reductie. Bijna de helft van de afspraken is volgens de respondenten meetbaar en de hardheid van de afspraken wordt op een 6,4 beoordeeld. Afgaande op deze resultaten mag worden verwacht dat het aantal en de hardheid van de afspraken over energiezuinig bouwen de komende jaren zullen toenemen.

In de prestatieovereenkomsten die in 2010 gelden, zijn veel meer afspraken over het energetisch verbeteren van het woningbestand aangetroffen (48%) dan in het voorgaande onderzoeksjaar. De urgentie van de problematiek is dus al in belangrijke mate in de overeenkomsten terug te zien. De inhoud van de afspraken varieert: bijvoorbeeld wordt aangegeven dat alle woningen met een F- en G-label met twee labelniveau's worden verbeterd, of als ambitie wordt geformuleerd dat alle huurwoningen tenminste een C-label moeten hebben. In procesafspraken wordt vaak afgesproken

hoe de energiebesparingstaakstelling in beeld zal worden gebracht, en hoe partijen afspraken zullen maken over de realisatie van die taakstelling. Het aandeel gekwantificeerde afspraken is hier hoger dan bij energiezuinig bouwen, maar is nog steeds laag en dat geldt ook voor het aandeel resultaatsafspraken.

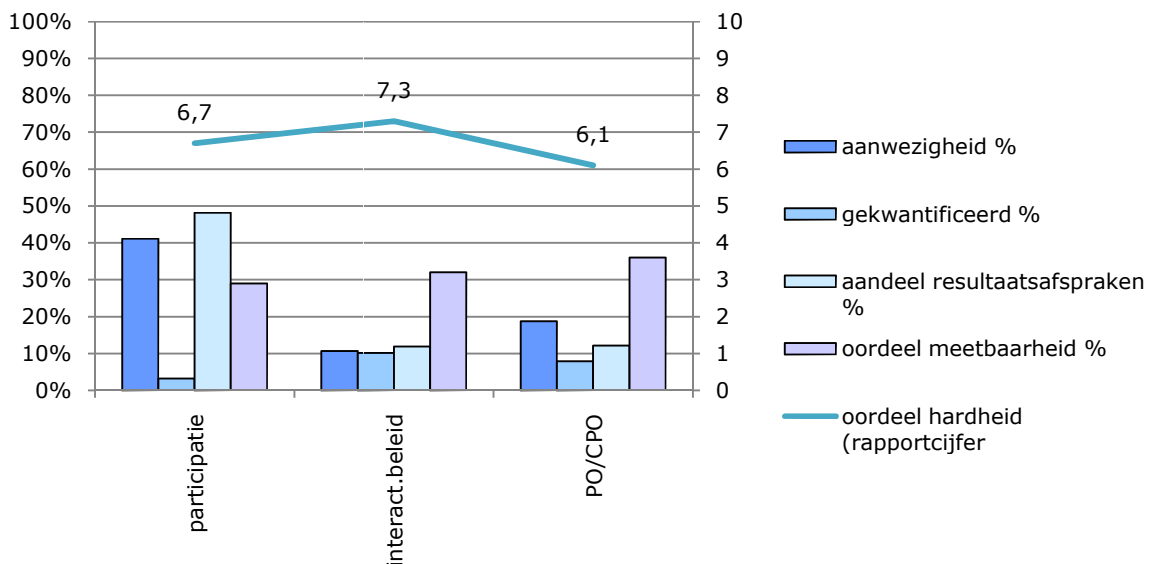
De ontwikkeling naar meer afspraken over energiezuinig verbeteren wordt ondersteund door de enquêteresultaten waaruit kan worden afgeleid dat in de gemiddeld 'jongere' overeenkomsten in 59% van de gevallen een afspraak is gemaakt, waarvan bovendien 59% meetbaar is gemaakt. De hardheid van de afspraken wordt met een 6,5 gewaardeerd.

Over het duurzaam opwekken van energie worden nog relatief weinig afspraken gemaakt; 21% volgens de dossieranalyse en 30% volgens de enquête. Bijvoorbeeld de aanleg van warmtepompsystemen bij nieuwbouw en verbetering, het gebruik van fotovoltaïsche cellen (zonnepanelen), zonneboilers en WKK installaties passeren in de afspraken de revue. Het is duidelijk dat de ontwikkelingen nog in volle gang zijn. De afspraken zijn weinig kwantitatief en er zijn weinig resultaatsafspraken blijkt uit de dossieranalyse. Volgens de enquête zijn de afspraken ook minder vaak meetbaar gemaakt (40%), en wordt voor de hardheid van de afspraken een rapportcijfer 5,7 gegeven.

5.9 THEMA BETROKKENHEID BEWONERS

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

Figuur 5.17. Afspraken over het betrekken van bewoners 2010, aanwezigheid, meetbaarheid, en hardheid



Over bewonersparticipatie is volgens de gegevens uit de dossieranalyse in 41% van de overeenkomsten een afspraak opgenomen (enquête 67%). Bijna de helft is een resultaatsafpraak. Gemeenten en corporaties beoordelen de hardheid van de afspraken met een 6,7.

Eerder werd al ingegaan op de afspraken die zijn gemaakt om de leefbaarheid te bevorderen door de betrokkenheid van bewoners te vergroten (40% van de overeenkomsten). Uiteraard zit tussen die afspraken en de afspraken over bewonersparticipatie gedeeltelijk enige overlap.

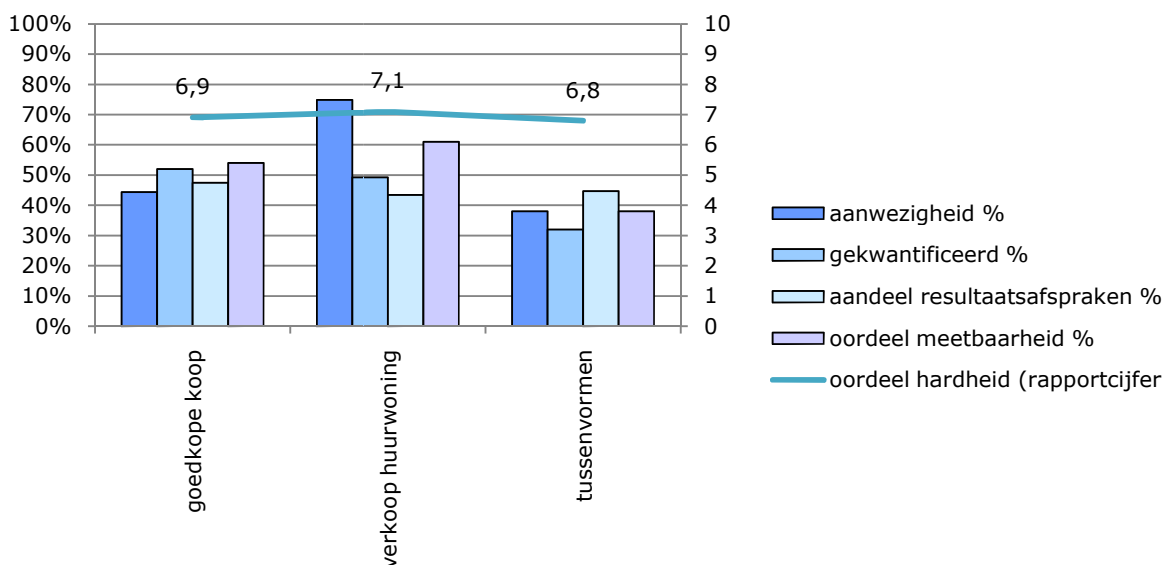
Over interactieve beleidsvorming is in een beperkt aantal prestatieovereenkomsten een afspraak aangetroffen (11%). Ze zijn weinig gekwantificeerd en het aandeel resultaatsafspraken is laag. De enquêteresultaten leveren een afwijkend beeld: 32% aanwezigheid van afspraken en 32% daarvan is volgens de respondenten een meetbare afspraak. De hardheid van de afspraken wordt met een 7,3 relatief hoog beoordeeld. Mogelijk spelen hier interpretatieverschillen een rol.

In 19% van de overeenkomsten (bronnen eensluitend) is een afspraak gemaakt over collectief c.q. particulier opdrachtgeverschap.

5.10 THEMA BEVORDERING EIGEN WONINGBEZIT

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

Figuur 5.18. Afspraken over bevordering eigen woningbezit 2010, aanwezigheid, meetbaarheid, en hardheid



Over de nieuwbouw van goedkope koopwoningen is in 44% van de overeenkomsten een afspraak gemaakt (enquête 62%). Die afspraken zijn vaak gekwantificeerd en het aandeel resultaatsafspraken is relatief hoog. Opvallend is het hoge aandeel afspraken over de realisatie van goedkope koopwoningen in de G4 (73%) en het lage aandeel in de G27 (25%). Meer dan de helft van de afspraken is volgens de enquête meetbaar gemaakt, de hardheid van de afspraken wordt met een 6,9 relatief hoog beoordeeld.

De verkoop van huurwoningen is voor woningcorporaties een belangrijke bron van inkomsten, die aangewend kan worden voor onrendabele investeringen in bijvoorbeeld de herstructurering en de nieuwbouw van betaalbare huurwoningen. De crisis op de koopwoningenmarkt heeft uiteraard

gevolgen voor het aantal feitelijk gerealiseerde verkopen, maar is (nog) niet terug te vinden in de prestatieovereenkomsten. Over de verkoop van huurwoningen wordt in driekwart van de overeenkomsten een afspraak gemaakt. In de helft van de gevallen zijn die afspraken gekwantificeerd en relatief vaak is er sprake van een resultaatsafpraak. Naar het oordeel van gemeenten en corporaties is 61% van de afspraken meetbaar gemaakt. De hardheid wordt met een 7,1 hoog beoordeeld.

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

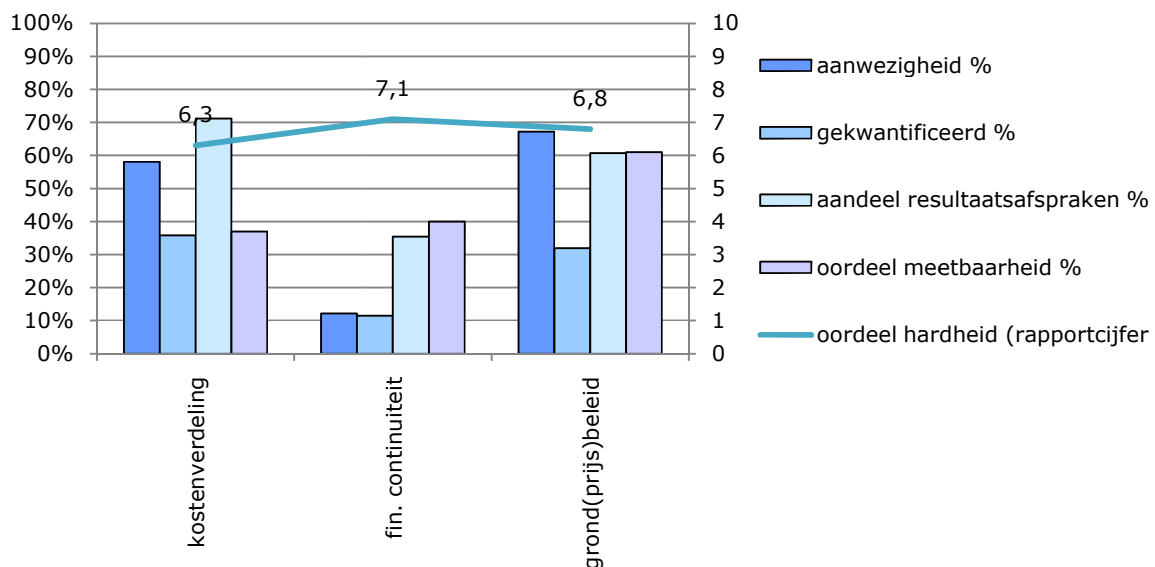
Voorbeelden van tussenvormen zijn onder meer : Te Woon, Slimmer Kopen, Maatschappelijk Gebonden Eigendom, Koophuur, Koop Goedkoop. Bij een deel van de tussenvormen houdt de corporatie ook na verkoop nog invloed op de (toekomst van) de woning.

In 38% van de overeenkomsten is een afspraak over tussenvormen opgenomen (enquête 51%).

Ruim 45% van die afspraken is overigens intentioneel van karakter, vaak wordt in de overeenkomsten gesteld dat het de bedoeling is dat een tussenvorm in de toekomst toegepast gaat worden. Ook ruim 40% is echter een resultaatsafpraak. De hardheid van de afspraken scoort gemiddeld een 6,8.

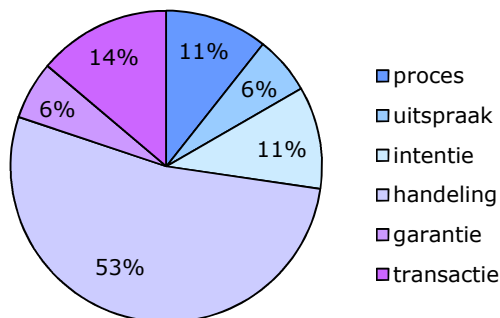
5.11 THEMA FINANCIËLE ASPECTEN

Figuur 5.19. Afspraken over financiële aspecten 2010, aanwezigheid, meetbaarheid, en hardheid



Belangrijk voor de uitvoering van de prestatieafspraken zijn de financiële consequenties van afgesproken activiteiten voor de beide partijen. In bijna 60% van de gevallen worden over de verdeling van kosten afspraken gemaakt. De verdeling van typen afspraken wijkt sterk af van andere inhoudelijke afspraken. Het aandeel resultaatsafspraken is hoog, en daarbinnen zien we een fors aantal garantie- en transactieafspraken. Van alle afspraken die over dit onderwerp worden gemaakt is 39% een procesafpraak, daarvan is er in 28% van de gevallen sprake van een combinatie met een resultaatsafpraak. In de figuur zijn die combinaties toegedeeld aan de resultaatsafpraak. De hardheid van de afspraken wordt door gemeenten en corporaties gemiddeld op een 6,3 beoordeeld. Dat is minder hard dan verwacht.

Figuur 5.20. Afspraken over kostenverdeling 2010, type afspraken, meetbaarheid, en hardheid



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

Volgens de dossieranalyse gaat het in 36% van de gevallen om een gekwantificeerde afspraak.

De hardheid van de afspraken is gemiddeld op een 6,3 gewaardeerd.

Het financieel toezicht op de woningcorporaties ligt bij het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Daarmee is het afspraken maken over de financiële continuïteit eigenlijk overbodig, en het blijkt dan ook niet veel voor te komen. In de onderhandelingen tussen gemeente en woningcorporatie speelt dit in 12% van de gevallen toch een rol, zo blijkt uit de analyse. Afspraken worden gemaakt met de intentie om af te zekeren dat de financiële claim op de corporatie te groot wordt. Een groot aandeel van de afspraken kan worden getypeerd als een uitspraak waarin het belang van de financiële continuïteit nog eens wordt benadrukt. Toch worden de gemaakte afspraken door de respondenten met een 7,1 hard beoordeeld.

Om de bouw van sociale huur- en koopwoningen mogelijk te maken wordt in veel overeenkomsten (67%) een afspraak opgenomen over een te hanteren (sociale) grondprijs. De ene keer door de te hanteren prijzen in de overeenkomst op te nemen, de andere keer door de te verwijzen naar een nota grond(prijs)beleid waarin de prijzen (jaarlijks) worden vastgelegd. Ook hier is het aandeel resultaatsafspraken groot. De hardheid van de afspraken wordt met een 6,8 bovengemiddeld gewaardeerd.

5.12 OVEREENKOMSTEN IN KRIMPGEBIEDEN

Om te bezien of er in krimpgebieden inhoudelijk andere accenten binnen de overeenkomsten worden gelegd, is bekeken welke aantallen afspraken per onderwerp in die gebieden worden gemaakt. Daartoe zijn de overeenkomsten in Zeeuws Vlaanderen, Noord-Oost Groningen en Parkstad Limburg (15), afgezet tegen overig Nederland (379). Gelet op de geringe aantallen zijn generieke uitspraken natuurlijk moeilijk te doen, de accenten kunnen echter wel worden beschreven. Onderstaand zijn de belangrijkste verschillen per inhoudelijk thema weergegeven.

Ten aanzien van het thema slaagkansen op de woningmarkt valt op, dat er in de krimpgebieden relatief meer aandacht is dan in andere gebieden voor afspraken over het huisvesten van lagere inkomens en starters. Over de overige onderwerpen worden minder dan gemiddeld afspraken gemaakt. Opvallend groot is het verschil in het aandeel afspraken dat wordt gemaakt over de huisvesting van statushouders (33% in de krimpgebieden versus 68% gemiddeld).

Binnen het thema woonlasten is er duidelijk meer aandacht voor het maken van afspraken over het huurprijsbeleid. Over woonruimteverdeling en het gebruik van de huurtoeslag worden juist minder afspraken gemaakt.

De vergrijzing is binnen de krimpgebieden uiteraard een belangrijk item, het is dan ook niet verbazingwekkend dat over de onderwerpen die daarmee verband houden relatief meer afspraken worden gemaakt. Over de huisvesting van ouderen is in 14 van de 15 overeenkomsten een afspraak gemaakt (93%), maar ook over de realisatie van levensloopbestendige woningen en over woonzorg arrangementen (bijvoorbeeld over de levering van zorg in samenwerking met een zorginstelling) worden in de krimpgebieden meer dan gemiddeld afspraken gemaakt.

Afspraken over herstructurering en de sloop van woningen komen zoals verwacht duidelijk meer voor dan in de rest van Nederland. Ook afspraken over vervangende nieuwbouw en verbetering van de woningvoorraad worden in de krimpgebieden vaker gemaakt.

Binnen het thema leefbaarheid is er opvallend meer aandacht voor afspraken over de realisatie van culturele en welzijnsvoorzieningen (wijkcentra/kulturhusen/etc.), duidelijk minder aandacht is er voor de onderwerpen veiligheid en gedifferentieerde woonmilieus.

Duurzaamheid is een thema dat in de krimpgebieden relatief weinig in de overeenkomsten is terug te vinden. Vooral met betrekking tot duurzaam bouwen is het aandeel afspraken duidelijk lager dan gemiddeld (27% t.o.v. 64%).

Ten aanzien van het thema betrokkenheid van bewoners zijn de aandelen afspraken in de krimpgebieden nauwelijks afwijkend van overig Nederland.

Afspraken over de bevordering van het eigen woningbezit worden in de krimpgebieden minder gemaakt. Afspraken over de nieuwbouw van goedkope koopwoningen werden in geen enkele overeenkomst aangetroffen (landelijk 44%), over tussenvormen tussen huur en koop in slechts 20% (landelijk 38%). De verkoop van huurwoningen heeft wel – net als gemiddeld – in driekwart van de overeenkomsten een plaats gekregen.

Op één na alle overeenkomsten in de krimpgebieden bevat een afspraak over de verdeling van kosten tussen de woningcorporatie en de gemeente (landelijk 58%). Het samen oplossen van de problematiek van de krimp vraagt blijkbaar om dergelijke afspraken. Meer dan de helft van de overeenkomsten bevat voorts een afspraak over de financiële continuïteit van de woningcorporaties (landelijk 12%). Afspraken over het grondprijsbeleid komen relatief minder vaak voor.

Uit de overeenkomsten in drie krimpgebieden blijken samenvattend de volgende accenten:

- het behoud van starters in het gebied, door extra aandacht voor de slaagkansen van deze groep in de bestaande woningvoorraad (bijvoorbeeld door verkoop van huurwoningen),
- het geschikt maken van de woningvoorraad voor de vergrijzende bevolking, door: levensloopbestendige woningen te realiseren in de woningvoorraad, nieuwbouw toevoegingen vooral in de sfeer van ouderenhuisvesting te laten plaatsvinden, en het creëren van woonzorg service zones,
- herstructurering van de woningvoorraad, waarbij de sloop van woningen – naast kwalitatieve verbetering - een belangrijke rol speelt,
- het op peil houden of brengen van culturele en welzijnsvoorzieningen om de leefbaarheid in wijken en kernen te bevorderen,
- veel aandacht voor de verdeling van de kosten van de ingrepen die met de krimp samenhangen.



6 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

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

In dit rapport zijn de resultaten neergelegd van een inventariserend onderzoek naar de in 2010 geldende prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties.

Naast de dossieranalyse van de door de corporaties ingezonden overeenkomsten heeft dit jaar voor het eerst ook een rechtstreekse bevraging van zowel gemeenten als corporaties plaatsgevonden via webenquêtes. Daarmee wordt enerzijds beoogd een vollediger beeld te verkrijgen van de aanwezige overeenkomsten, en anderzijds aanvullende informatie te verwerven over de verhoudingen tussen partijen, het proces van tot stand komen van de overeenkomsten, de invloed van externe omstandigheden op de onderhandelingen, en zich eventueel voordoende knelpunten. Om te bezien in hoeverre specifieke woningmarktomstandigheden invloed hebben op de onderhandelingen en het onderhandelingsresultaat, zijn voorts interviews afgenomen met sleutelpersonen in een drietal zeer verschillende regio's.

ALGEMEEN

Op basis van alleen de dossieranalyse kan worden geconcludeerd dat 68% van de corporaties over een prestatieovereenkomst beschikt. Dat is opnieuw een duidelijke toename (in 2006 en 2008 respectievelijk 48% en 56%). Gemeenten beschikken in 44% van de gevallen over een overeenkomst, waarmee er sprake is van een zeer beperkte toename (in 2008 42%). In totaal zijn er volgens de dossieranalyse 394 overeenkomsten afgesloten die betrekking hebben op ruim 1.455.000 sociale huurwoningen, een stijging met 2,5 % ten opzichte van 2008.

Met de geïntegreerde informatie uit de webenquêtes en de dossieranalyse (waarbij dubbelingen tussen de informatiebronnen zijn verwijderd) kunnen uitspraken worden gedaan over 487 overeenkomsten tussen corporaties en gemeenten, waar de corporatie meer dan 100 woningen in bezit heeft. Bij deze overeenkomsten zijn 259 gemeenten en 300 woningcorporaties betrokken. De overeenkomsten hebben betrekking op ruim 1.782.000 woningen, oftewel 61% van de sociale huurwoningvoorraad.

De overeenkomsten hebben meestal een looptijd van vier of vijf jaar. Langlopende prestatieovereenkomsten bevatten doorgaans minder concrete afspraken. Als de overeenkomst al enkele jaren geleden is afgesloten geldt bovendien dat de afspraken voor het jaar 2010 minder 'hard' zijn. In 2008 werd gesignaleerd dat steeds meer prestatieafspraken voor één jaar werden afgesloten. Die ontwikkeling lijkt zich niet door te zetten, maar er worden wel meer meerjarige overeenkomsten aangetroffen waarbinnen jaarlijks nieuwe werkafspraken worden gemaakt op basis van een tussenevaluatie. Ook hiermee worden de afspraken een logisch onderdeel van de eigen planning en begrotingscyclus van zowel gemeenten als corporaties. Bijna een derde van de aangetroffen overeenkomsten is nog geldend tot het einde van het jaar, de komende tijd zullen veel nieuwe overeenkomsten moeten worden afgesloten.

Het aantal afgesloten prestatieovereenkomsten verschilt sterk per provincie. In Zuid-Holland zijn absoluut en relatief de meeste overeenkomsten aangetroffen, 68% van het aantal mogelijke overeenkomsten bij een woningbezit groter dan 100 woningen (scoringspercentage). Ook Zeeland en Limburg scoren hoog met respectievelijk 56 en 55%. Flevoland sluit de rij met 13%. In de G4 en de G27 is respectievelijk 95% en 86% van de afgesloten overeenkomsten multilateraal, dat is duidelijk hoger dan in de overige gemeenten (61%). Blijkbaar vraagt de complexe stedelijke problematiek om een onderlinge afstemming, waarbij met meer in het gebied betrokken corporaties tegelijkertijd afspraken worden gemaakt. Ook het scoringspercentage is in de G4 (84%) en de G27 (53%) hoger dan in de overige gemeenten (43%). Van de 50 mogelijke overeenkomsten in de G4 zijn er 42 daadwerkelijk afgesloten.

VERHOUDINGEN, ONDERHANDELINGEN EN EXTERNE INVLOEDEN

De verhoudingen tussen gemeenten en corporaties zijn over het algemeen goed. 79 procent van de gemeenten en 85 procent van de corporaties geeft dat aan. Ook geeft meer dan de helft van beide partijen aan dat de andere partij open en transparant acteert en de onderhandelingen zonder problemen verlopen.

Maar dat wil niet zeggen dat er geen problemen zijn. 7% van de gemeenten en 6% van de corporaties geeft aan het (zeer) oneens te zijn met de stelling dat de verhoudingen goed te noemen zijn. Terwijl 10% van de gemeenten vindt dat de corporatie niet open en transparant opereert, is 19% van de corporaties de mening toegedaan dat die openheid en transparantie juist bij de gemeente ontbreekt. Verder blijkt dat 19% van de gemeenten en 24% van de corporaties problemen ervaart bij de onderhandelingen over de wederzijds te leveren prestaties.

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

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

Externe invloeden, zoals de invoering van de vennootschapsbelasting (Vpb) voor woningcorporaties, de economische crisis, gemeenteraadsverkiezingen en nieuwe Staatssteunregelgeving kunnen van invloed zijn op de onderhandelingen. Over de hele linie oordelen de gemeenten negatiever over deze invloeden dan de corporaties. Zo is 49% van de gemeenten en 40% van de corporaties het (zeer) eens met de stelling dat de invoering van de Vpb de onderhandelingen negatief heeft beïnvloed. De economische crisis beïnvloedt de onderhandelingen negatief volgens 51% van de gemeenten en 40% van de gemeenten. Over de negatieve invloed van de nieuwe Staatssteunregelgeving zijn gemeenten (32%) en corporaties (28%) het meer eens. De gemeenteraadsverkiezingen van maart 2010 hebben duidelijk minder invloed op de onderhandelingen gehad; 12% van de gemeenten en 18% van de corporaties geeft aan dat hiervan een negatieve invloed is uitgegaan op de onderhandelingen over de prestatieovereenkomst.

Circa driekwart van de gemeenten en corporaties is het eens met de stelling dat de woonvisie van de gemeente door de corporaties wordt onderschreven. Met de stelling dat de activiteiten van de

woningcorporatie ondersteunend zijn aan die gemeentelijke woonvisie zijn beide partijen het dan ook in ruime meerderheid (zeer) eens (beide 79%).

Opvallend is het echter verschil in beoordeling door gemeenten en corporaties van de stelling dat de woningcorporatie voldoende investeert binnen de gemeente. Slechts 58% van de gemeenten is het hier (zeer) mee eens, terwijl 92% van de corporaties die mening is toegedaan.

Overigens wordt door een aantal corporaties de kanttekening geplaatst dat de gemeentelijke woonvisie verouderd is, geen rekening houdt met krimp, of geheel ontbreekt.

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

Woningcorporaties die niet over een prestatieovereenkomst met de gemeente beschikken gebruiken voor een belangrijk deel dezelfde argumenten, maar ook wordt een gebrek aan medewerking van de gemeente vaak als oorzaak genoemd.

WONINGMARKTSITUATIE EN ONDERHANDELINGEN IN DRIE REGIO'S

In de interviews is ingezoomd op een drietal gebieden met een sterk verschillende woningmarkt: krimp (Eemsdelta), naderende krimp (Twente) en blijvende druk op de woningmarkt (Haarlem).

De gevoelde noodzaak tot het maken van prestatieafspraken wordt het sterkst aangetroffen in gebieden waar de woningmarktproblematiek het meest urgent is, zowel bij krimp als bij sterke druk op de woningmarkt.

De onderwerpen waarover afspraken worden gemaakt zijn in de drie gebieden uiteraard verschillend. In Haarlem gaat het om vooral om de wijkenaanpak (herstructurering) en de realisatie van voldoende nieuwbouw. In de Eemsdelta zijn transformatie van de woningvoorraad (omvangrijke sloop en gedeeltelijke vervanging door andere woningtypen) en het verbeteren van de leefbaarheid in de verschillende kernen de belangrijkste items. In Twente zijn de onderwerpen zeer divers en verschillen per gemeente/corporatie relatie.

De grootte van de gemeente is van invloed op de relatie tussen de gemeente en de corporatie(s). De overeenkomsten lijken in de grotere steden vooral te worden gestuurd door de gemeente, in de kleinere gemeenten lijkt het initiatief meer bij de corporaties te liggen. De omvang en kwaliteit van de ambtelijke organisatie is hier mogelijk medebepalend.

In de Eemsdelta en Twente wordt aangegeven dat een regionaal afgestemde visie een goed vertrekpunt oplevert. Vanuit wijk- of gebiedsvisies waar ambities, taken en rolopvattingen worden neergelegd, kunnen vervolgens concrete projectafspraken worden gemaakt.

In alle drie gebieden wordt gewezen op de noodzaak tot het aanbrengen van flexibiliteit in de prestatieovereenkomst, om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. De reeds aanwezige afspraken worden soms als te klemmend ervaren. Die flexibiliteit zou kunnen worden aangebracht door permanente monitoring, periodieke evaluatie en bijstelling van de afspraken wanneer dat nodig is.

Volgens één woningcorporatie beïnvloedt het imago van de woningcorporaties ("haast criminele zakkenvullers") de onderhandelingen. De gemeenten vermoeden dat de woningcorporaties geld zat hebben en stellen daarop aansluitend soms irreële eisen.

AANTALLEN EN TYPEN AFSPRAKEN IN DE OVEREENKOMSTEN

Het aandeel procesafspraken – de afspraken die de samenwerking structureren – is opnieuw toegenomen. Het aandeel uitspraken en intenties (de ‘zachte’ afspraken) neemt daardoor af. Dit geldt in veel mindere mate voor handelingsafspraken, garantieafspraken en transactieafspraken (de ‘harde’ afspraken).

Het aandeel kwantitatieve afspraken is volgens de dossieranalyse licht gedaald ten opzichte van het niveau van 2008 (van 30% naar 28%). Waar volgens de dossieranalyse over onderwerpen meer kwantitatieve afspraken worden gemaakt, blijkt uit de beoordeling door corporaties en gemeenten zelf (webenquête) ook vaker dat de afspraak meetbaar is gemaakt. Uitzondering op deze regel zijn de huisvesting van statushouders (veel meetbaar, weinig kwantitatief) en het samenvoegen van woningen (weinig meetbaar, veel kwantitatief).

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

In de webenquêtes is aan gemeenten en corporaties gevraagd om de hardheid van afspraken over een onderwerp binnen de overeenkomst met een rapportcijfer te beoordelen. Gemiddeld worden de afspraken met een 6,4 beoordeeld. Duidelijk hoger dan gemiddeld zijn de rapportcijfers voor afspraken over statushouders (7,5), kernvoorraad en huisvesting studenten (beiden 7,4). Zeven van de elf onderwerpen binnen het thema leefbaarheid scoren qua hardheid benedengemiddeld. Het onderwerp integratie en leren scoort met een 4,9 het laagst. Een eveneens ruim lagere score dan gemiddeld geldt voor de onderwerpen: woonzorg arrangementen, huisvesting van Midden- en Oost Europeanen, en het opwekken van duurzame energie.

In het kader van handhaving bevat het overgrote deel van de overeenkomsten afspraken waarin het overleg wordt geregeld (94%) en de wijze van monitoring is vastgelegd (91%).

Geschilbeslechting is in bijna de helft van de overeenkomsten geregeld. Het aandeel overeenkomsten waarin eventuele afrekening is geregeld, is gedaald naar 6% (was in 2008 nog 16%).

INHOUD VAN DE AFSPRAKEN

Slaagkansen

Het aantal afspraken over nieuwbouw is blijvend hoog (86%). De overeenkomsten in de bouwregio’s wijken daarvan niet af. Wel zijn de afspraken in de bouwregio’s vaker een resultaatsafpraak (61% i.p.v. 53%). In de bouwregio’s worden dus niet meer, maar wel concretere afspraken over de nieuwbouwproductie gemaakt. Dit hoewel de nieuwbouwafspraken in het algemeen al zeer kwantitatief (67%) en ook harder en vaker meetbaar zijn dan gemiddeld. Het aandeel afspraken over de kernvoorraad is sterk toegenomen ten opzichte van 2008, vooral door nieuwe overeenkomsten in de G4. 26% van de afspraken is een garantieafpraak en de hardheid van de afspraken is met een 7,4 ook door de respondenten hoog beoordeeld. Overigens

blijkt uit de dossieranalyse wel een verschuiving van de wijze van omgaan met de kernvoorraad, naar 'aanbiedingsafspraken' waarin percentages worden vastgesteld met voorrang aan te bieden vrijkomende en nieuwbouw woningen aan huishoudens met een laag inkomen, 'huur op maat' en het hanteren van het woonlastenbegrip in plaats van het huurbegrip.

Het aantal afspraken over de huisvesting van starters neemt van jaar op jaar toe en bedraagt nu 58% van het aantal overeenkomsten.

Met harde prestatieafspraken kunnen gemeenten aantonen dat zij hun uiterste best doen om aan de wettelijke taakstelling van de huisvesting van statushouders te voldoen. Echter slechts in 50% van de overeenkomsten is hierover een afspraak gemaakt. Die afspraken zijn in 38% van de gevallen een resultaatsafpraak, maar gemeenten en corporaties beoordelen de hardheid gemiddeld toch met een 7,5.

Wonen en zorg – rekening houden met vergrijzing

De huisvesting van ouderen is al jarenlang één van de belangrijkste items in de prestatieovereenkomsten. Er is wel sprake van een lichte daling, maar nog steeds worden in 76% van de overeenkomsten hierover afspraken vastgelegd. Over het realiseren van levensloopbestendige woningen (door nieuwbouw of verbetering) worden steeds meer afspraken gemaakt: in 2008 lag het aandeel nog op 40% en in 2010 is dit gestegen naar 57%.

Het aantal afspraken over woonzorg arrangementen is in de overeenkomsten sterk gedaald (van 50% naar 18%). Een belangrijke oorzaak kan zijn dat de landelijke tendens van toenemende aandacht van gemeenten voor woonzorg (service) gebieden, zich heeft vertaald in afzonderlijke convenanten, waarbij ook zorg- en welzijnsorganisaties zijn betrokken. Deze afspraken verdwijnen dan uit beeld in de dossiers. Dit wordt ondersteund door de resultaten uit de webenquête, waar gemeenten aangeven dat in 50% van de gevallen afspraken over dit onderwerp worden gemaakt, de corporaties houden het op 28%.

Herstructurering

Herstructurering is één van de belangrijkste onderwerpen binnen de prestatieovereenkomsten. Vooral bij de G27 (83%) en in mindere mate bij de G4 (62%) en overige gemeenten (73%) zijn hierover afspraken gemaakt. Gemiddeld is in 74% van de overeenkomsten een afspraak over herstructurering (herstructureringsbeleid, sloop, woningverbetering en vervangende nieuwbouw) gemaakt, dat is licht hoger dan in 2008 (70%).

In meer dan de helft van de overeenkomsten is een afspraak over de sloop van huurwoningen opgenomen, in de G27 is dat zelfs in driekwart van de overeenkomsten het geval. De afspraken zijn bovendien relatief hard (met 7,1 beoordeeld).

Leefbaarheid

In de prestatieovereenkomsten worden vaak afspraken gemaakt over de wijze waarop gemeenten en corporaties met het thema leefbaarheid binnen hun werkgebied zullen omgaan. Binnen de elf benoemde leefbaarheidsonderwerpen zijn er wel grote verschillen in het aantal afspraken. Volgens de dossieranalyse worden de meeste afspraken gemaakt over de gezamenlijk ontwikkeling van een gebiedsgericht aanpak (57%), over activiteiten om de sociale leefbaarheid te vergroten (53%) en over het bevorderen van de veiligheid (55%). In de webenquête scoren deze onderwerpen eveneens hoog. Kenmerkend is dat er weinig kwantitatieve afspraken worden gemaakt, dat de afspraken minder meetbaar zijn en de hardheid laag wordt beoordeeld.

Uit de webenquête komt verder naar voren dat veel afspraken worden gemaakt over de afstemming van plannen voor nieuwbouw en verbetering in het kader van de leefbaarheid (52%), terwijl de dossieranalyse met 15% hier juist relatief laag scoort. Dit kan liggen aan

interpretatieverschillen, de relatief nieuwere overeenkomsten in de enquête, of een strengere beoordeling in de dossieranalyse.

In het algemeen geldt voor het thema leefbaarheid dat er weinig kwantitatieve afspraken worden gemaakt, en de meetbaarheid relatief laag is. Bij zeven van de elf onderwerpen binnen dit thema geldt bovendien dat de hardheid van de afspraken benedengemiddeld beoordeeld is, dus lager dan een 6,4.

Duurzaamheid

Over duurzaam bouwen en verbeteren wordt in 64% van de overeenkomsten een afspraak aangetroffen. De afspraken zijn weinig gekwantificeerd (8%) en het aandeel resultaatsafspraken (29%) is benedengemiddeld (34%). Door de respondenten wordt de hardheid van de afspraken wel met een 6,8 bovengemiddeld gewaardeerd. Die hardheid zit waarschijnlijk in de procesafspraken, waarbij vaak wordt verwezen naar bijvoorbeeld de regels van een Dubo convenant.

Van de in 2010 geldende overeenkomsten bevat 34% een afspraak over energiezuinig bouwen. In 48% is een afspraak over energiebesparing door woningverbetering aangetroffen en in 21% een afspraak over het duurzaam opwekken van energie.

Bevordering eigen woningbezit

Over de nieuwbouw van goedkope koopwoningen is in 44% van de overeenkomsten een afspraak gemaakt. Die afspraken zijn vaak gekwantificeerd en het aandeel resultaatsafspraken is relatief hoog. Opvallend is het hoge aandeel afspraken over de realisatie van goedkope koopwoningen in de G4 (73%) en het lage aandeel in de G27 (25%).

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

In 38% van de overeenkomsten is een afspraak over tussenvormen tussen huur en koop opgenomen (bijvoorbeeld Te Woon, Slimmer Kopen, Maatschappelijk Gebonden Eigendom, Koophuur, Koop Goedkoop). De afspraken zijn vaak intentioneel van karakter (ruim 45%).

OVEREENKOMSTEN IN KRIMPGEBIEDEN

Om te bezien of er in krimpgebieden inhoudelijk andere accenten binnen de overeenkomsten worden gelegd, zijn de overeenkomsten in Zeeuws Vlaanderen, Noord-Oost Groningen en Parkstad Limburg (samen 15 overeenkomsten) afgezet tegen overig Nederland. Gelet op de geringe aantallen kunnen moeilijk generieke uitspraken worden gedaan. Samenvattend blijken echter de volgende accenten:

- streven naar het behoud van starters in het gebied, door extra aandacht voor de slaagkansen van deze groep in de bestaande woningvoorraad (bijvoorbeeld door verkoop van huurwoningen),



- het geschikt maken van de woningvoorraad voor de vergrijzende bevolking, door: levensloopbestendige woningen te realiseren in de woningvoorraad, nieuwbouw toevoegingen vooral in de sfeer van ouderenhuisvesting te laten plaatsvinden en woonzorg service zones te creëren,
- herstructurering van de woningvoorraad, waarbij de sloop van woningen – naast kwalitatieve verbetering - een belangrijke rol speelt,
- het op peil houden of brengen van culturele en welzijnsvoorzieningen om de leefbaarheid in wijken en kernen te bevorderen,
- veel aandacht voor de verdeling van de kosten van de ingrepen die met de krimp samenhangen.



BIJLAGE 1: WONINGMARKTSITUATIE EN ONDERHANDELEN IN DE REGIO'S EEMSDDELTA, TWENTE EN HAARLEM

In het kader van dit onderzoek zijn interviews afgenomen met de volgende personen:

Eemsdelta

Christelijke Woongroep Marenland	dhr. W. Dieterman
Stichting Acanthus Groep	dhr. H. Kremer en dhr. A. van Dalen
Woningstichting Wierden en Borgen	dhr. Y. Kramer
Gemeente Appingedam	dhr. P. Manning
Gemeente Delfzijl	mevr. Th. Van Veen

Twente

Woningcorporatie Domijn	dhr. J. Salverda
Woningstichting Sint Joseph Almelo	dhr. J. Kamst
Mijande Wonen	mevr. E. Molbach
Gemeente Dinkelland	dhr. A. Steggink en dhr. Engelbertink
Gemeente Losser	dhr. Schutte
Gemeente Tubbergen	dhr. Harmelink en dhr. Starink

Haarlem

Elan Wonen	dhr. G. Lowinsky
Pré Wonen	dhr. V. Verhoeven
Stichting Ymere	mevr. G. Blok
Gemeente Haarlem	dhr. J. Nieuwenburg

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

Onderstaand wordt per gebied ingegaan op de belangrijkste bevindingen uit de interviews.

EEMSDDELTA

De regio Eemsdelta is voor dit onderzoek geselecteerd als krimpregio. In alle vier gemeenten (Appingedam, Delfzijl, Eemsmond en Loppersum) is volgens de CBS prognoses sprake van een afname van de bevolking in de komende jaren. De afname van de huishoudenomvang zal de terugloop in de bevolking maar zeer ten dele compenseren. Het aantal huishoudens daalt gemiddeld genomen over de hele regio vanaf 2015. In Delfzijl is nu al sprake van een feitelijke afname van het aantal huishoudens. De bevolking daalt, maar ook de samenstelling van de bevolking verandert. Het aantal jongeren daalt en het aantal ouderen stijgt. Deze demografische ontwikkeling zorgt voor een afnemende woningbehoefte, maar ook voor een behoefteverschuiving naar andere typen woningen. In verschillende kernen wordt het bovendien moeilijker om voorzieningen (bijvoorbeeld onderwijs, welzijn, zorg, winkels, sport en cultuur) in stand te houden.

Inmiddels hebben de vier gemeenten en de provincie Groningen onderling afspraken gemaakt over het te voeren woonbeleid, vastgelegd in het Pact Regio Eemsdelta. Dit beleid is gebaseerd op een

woonwensenonderzoek dat eind 2009 werd uitgevoerd. Doelstelling van het beleid is om de leefkwaliteit van de regio op een hoog niveau te houden, zowel op het platteland als in de kleine en grote kernen. De gemeenten en de provincie willen samen met woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen op basis van het Pact komen tot een woon- en leefbaarheidplan dat uitvoering geeft aan dit beleid.

In het Pact is voor de periode 2009-2018 opgenomen dat 2.600 woningen zullen worden gerealiseerd, naast een sloopprogramma van 3.300 woningen. Per saldo dus een afname van 700 woningen. Naast herstructurering en kwaliteitsverbetering in de woningvoorraad stelt het Pact verder dat een zekere concentratie van voorzieningen gewenst is in het stedelijk gebied, de centrumdorpen en bepaalde woondorpen. De gemeenten zullen samenwerking tussen aanbieders van voorzieningen organiseren om de leefbaarheid van de regio te garanderen, zowel in de gemeenten afzonderlijk als bovengemeentelijk.

In het kader van dit onderzoek zijn interviews afgenomen bij sleutelpersonen uit de regio, te weten: wethouders van de gemeenten Appingedam en Delfzijl, en directeur-bestuurders van de woningcorporaties Woongroep Marenland, Acantus Groep, en Wierden en Borgen. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

RELATIE TUSSEN WONINGCORPORATIES EN GEMEENTEN

De relatie tussen de woningcorporaties en de gemeenten in de regio Eemsdelta wordt in de interviews in z'n algemeenheid als goed tot uitstekend beoordeeld. Dat neemt niet weg dat er inhoudelijke meningsverschillen zijn en er nog de nodige hobbels genomen moeten worden. De zeven woningcorporaties in de Eemsdelta formuleren met externe ondersteuning door het RIGO een gezamenlijk antwoord op het Pact van de gemeenten en de provincie. Uit aanvullend onderzoek blijkt volgens de corporaties onder meer dat de opgave die in het Pact is opgenomen, te weinig rekening houdt met de problemen in de koopsector. Daardoor lijkt de opgave te eenzijdig bij de woningcorporaties te worden neergelegd. Met name voor de in Delfzijl werkzame corporaties heeft dit belangrijke consequenties.

Door verschillende partijen wordt aangegeven dat het samenspel tussen gemeenten en corporaties heel belangrijk wordt gevonden, zeker in de voorbereidingsfase. Daarbij wordt ook opgemerkt dat de cultuur binnen de Eemsdelta er een is van "niet lullen maar poetsen". En dat is volgens hen ook nodig bij de uitvoering .

Ten aanzien van de samenwerking door de corporaties wordt door enkelen aangegeven dat die samenwerking – vanwege de omvangrijke opgave ook in financiële zin, mogelijk nog verdergaand zou moeten zijn, met als uiterste vorm fusie. Hetzelfde wordt overigens ook opgemerkt over de samenwerking tussen de gemeenten.

EXTERNE ONTWIKKELINGEN

De fiscalisering wordt als probleem benoemd. Dat onrendabele toppen niet voor de vpb mogen worden afgetrokken, maar wel moeten worden afgeboekt, wordt als onrechtvaardig ervaren. De woningcorporaties zouden gebaat zijn bij een vorm van fiscale stimulering.

Door enkele corporaties wordt aangegeven dat de financiële opgave weliswaar groot is, maar dat zij mede door de lage rentestand wel is te realiseren.

Eén corporatie geeft aan dat de bereidheid om anticyclisch te investeren in deze tijd van economische recessie weliswaar zeker aanwezig is, maar dat de grens daaraan inmiddels wel bereikt lijkt.

VORMGEVING VAN DE AFSPRAKEN

Het Pact zal worden uitgewerkt in gemeentelijke woon- en leefbaarheidplannen, waar vervolgens (volgens planning in 2011) prestatieafspraken worden gemaakt, tegelijkertijd met de uitwerking in het Provinciaal Omgevingsplan.

De corporaties pleiten voor een prestatieovereenkomst waarin een zware nadruk komt te liggen op monitoring en periodieke evaluatie. Op basis van die evaluaties zullen dan bijstellingen in de afspraken moeten plaatsvinden (plan-do-check-act). Dergelijke onderbouwde flexibiliteit wordt door de corporaties van groot belang geacht. Qua vorm wordt ingezet op multilaterale afspraken op het niveau van de regio, en daarop afgestemde concrete projectafspraken.

IN SPELEN OP WONINGMARKTOMSTANDIGHEDEN

Alle geïnterviewde partijen zijn er van overtuigd dat de krimp in de regio zal doorzetten. Daarbij is voor betrokkenen ook duidelijk dat met name in Delfzijl de sloop- en herstructureringsopgave groot is. Tegelijkertijd is de belangstelling voor Appingedam binnen de regio relatief groot. Volgens het Pact betekent dit, dat er in Delfzijl 1.600 goedkope huurwoningen zouden moeten worden gesloopt, en 200 woningen teruggebouwd. Dit terwijl in Appingedam ruim 100 woningen worden gesloopt en 900 nieuwbouwwoningen zouden moeten worden gerealiseerd. Verder zal op uitgebreide schaal herstructurering en kwaliteitsverbetering moeten plaatsvinden. Voor alle corporaties tezamen betekent uitvoering van het Pact dat enorme financiële inspanningen zouden moeten worden geleverd (457 miljoen investeren) met een groot negatief resultaat (-221 miljoen). Per corporatie zouden de financiële inspanningen uiteraard verschillen; voor Acantus Groep, de corporatie met omvangrijk bezit in Delfzijl, zou de opgave het zwaarst doortikken.

Het nog af te sluiten convenant tussen de gemeenten en de woningcorporaties zal moeten aansluiten op een door alle partijen gedragen visie op de krimpproblematiek. De corporaties geven ook aan de krimpproblematiek als gegeven te zien en daar hun bijdrage in te willen leveren. Uit het onderzoek door RIGO in opdracht van de woningcorporaties komt echter naar voren dat in het Pact te eenzijdig de problematiek wordt neergelegd in de sociale huursector. De verschillen tussen het voor het Pact uitgevoerde Companen onderzoek, en het voor de corporaties uitgevoerd RIGO onderzoek, zijn groot. De beweging van eengezinswoningen naar appartementen en nultreden woningen wordt in beide benaderingen gezien. Volgens de RIGO-benadering zal die vraag naar een ander type woningen vooral neerslaan in de sociale huursector, terwijl de vraaguitval (eengezinswoningen) zowel in de koop- als de huursector zal plaatsvinden. De krimp slaat daardoor vooral in de koopsector neer. Dat is een wezenlijk andere conclusie dan die ten grondslag ligt aan het Pact, waarbij de gewenste omvang van de koopsector nagenoeg constant blijft. Verder wordt door één van de corporaties opgemerkt dat door omvangrijke aantrekkelijke nieuwbouw in Appingedam te realiseren, Delfzijl leeggezogen zal worden. Daar moet voorzichtig mee worden omgegaan.

Een en ander betekent dat het afsluiten van een convenant nog niet zo eenvoudig is. Gelet op de erkenning van alle partijen van de problematiek en de bereidheid om aan oplossingen mee te

werken, is het bereiken van overeenstemming echter zeker niet uitgesloten. De corporaties lijken daarbij in te zetten op een meer gefaseerde aanpak, gelet op de onzekerheden op de woningmarkt.

BIJZONDERE ISSUES

In Appingedam blijkt de wijze waarop de herstructurering is aangepakt een groot succes te zijn. Als voorbeeld wordt de aanpak van een zestiger jaren wijk genoemd, waarbij omvangrijke sloop heeft plaatsgevonden en een hart met voorzieningen in de wijk is/wordt gerealiseerd. De succesformule is volgens Woongroep Marenland en de gemeente, dat helder wordt gecommuniceerd met de bewoners en dat direct na de sloop wordt gestart met de bouw. Gemaakte afspraken met bewoners worden nagekomen en de resultaten worden direct zichtbaar. Resultaat is dat draagvlak ontstaat onder de bewoners en dat zij bovendien weer trots zijn op de eigen wijk.

Door één van de corporaties wordt er op gewezen dat de opstelling van het Centraal Fonds Volkshuisvesting een knelpunt vormt. Deze schat het marktrisico in de Eemsdelta (vanwege de krimp) hoog in, waardoor een lagere leencapaciteit ontstaat. Hier staan volkshuisvestelijke doelen en financiële normen op gespannen voet met elkaar.

Door één van de corporaties wordt aangegeven dat gemeentegrenzen bij aanpak van de krimpproblematiek niet relevant zijn. Daarom is volgens deze corporatie bovenregionale aansturing noodzakelijk.

De gemeenten Delfzijl en Appingedam constateren beide dat de verkoop van met name goedkope koopwoningen niet wil vlotten. Gemeld werd dat ten tijde van het interview 440 vooral goedkope woningen langere tijd te koop stonden in Delfzijl. In Appingedam stond 10% van de woningen te koop. Door de gemeenten werden in deze richting overigens geen oplossingsmogelijkheden aangedragen.

TWENTE

Twente is in dit onderzoek geselecteerd als regio waar op middellange termijn krimp zal ontstaan. Vanaf 2030 is er volgens de CBS prognoses voor het eerst sprake van een bevolkingsdaling in de regio als totaal, vanaf 2035 vertaalt zich dat ook in een daling van het aantal huishoudens. Die ontwikkeling verloopt uiteraard niet voor alle gemeenten op een gelijke wijze.

In vier van de veertien gemeenten zal er al in de periode 2010-2015 sprake zijn van een bevolkingsdaling (Dinkelland, Hof van Twente, Rijssen-Holten en Twenterand). Voor een belangrijk deel wordt die bevolkingsdaling nog gecompenseerd door een gelijktijdige afname van de huishoudenomvang. Met name de gemeenten Dinkelland (2,67), Rijssen-Holten (2,71) en Twenterand (2,63) kennen nu nog een relatief hoge huishoudenomvang. Volgens de prognoses zal er ook sprake zijn van een werkelijke afname van het aantal huishoudens vanaf 2025 in de gemeenten Dinkelland en Hof van Twente.

Enschede neemt een bijzondere positie in, doordat de huishoudenomvang daar nu al relatief laag is (2,08) en slechts gering verder zal afnemen. Een bevolkingsdaling leidt hierdoor vrijwel direct tot een afname van het aantal huishoudens. Ook in Enschede wordt volgens de prognoses vanaf 2025 een afname van het aantal huishoudens voorzien.

Op het niveau van individuele kernen kunnen de gevolgen van krimp uiteraard nog veel eerder zichtbaar worden.

Voor het onderzoek zijn interviews afgenomen met sleutelpersonen uit de gemeenten Dinkelland, Tubbergen en Losser (allen Oost Twente) en de - onder meer in deze gemeenten werkzame - corporaties Mijande Wonen, Domijn en Sint Joseph Almelo.

DE RELATIE TUSSEN DE WONINGCORPORATIES EN DE GEMEENTEN

Uit de gesprekken blijkt er in het overgrote deel van de gevallen sprake van een relatie tussen corporatie en gemeente, die op dit moment als goed wordt gekwalificeerd. Toch zijn er wel kritiekpunten. Zo wordt door de betrokken corporaties opgemerkt dat de ambtelijke capaciteit in de landelijke gemeenten kwantitatief en/of kwalitatief een probleem is. Bovendien wordt door hen gesteld dat de gemeenten een weinig op de woningmarktstandigheden toegesneden visie hebben of hadden. In Almelo heeft dat geleid tot een stevig conflict tussen de woningcorporatie en de gemeente over de Woonvisie die vooral op expansie gericht was. Inmiddels is dat conflict uit de wereld. Het nieuwe college wil volgens de woningcorporatie nu praten vanuit reële uitgangspunten. Ook in de gemeente Dinkelland was er sprake van een Woonvisie die uitging van een woningproductie die boven de eigen behoefte uitging. Daar is onder invloed van de omliggende gemeenten en de provincie op dit moment een heroverweging gaande. De gemeente en de corporatie trekken hierbij gezamenlijk op en financieren daarbij ook samen aanvullend woningmarktonderzoek. In de gemeente Tubbergen wou de daar werkzame woningstichting niet meebetalen aan het woningmarktonderzoek. De Woonvisie wordt door hen overigens wel in grote lijnen onderschreven.

EXTERNE ONTWIKKELINGEN

Volgens de gemeenten heeft de economische crisis in hoofdlijnen weinig invloed op de onderhandelingen tussen gemeente en woningcorporatie(s). Wel wordt een probleem gesignaleerd bij de uitvoering van projecten, waarbij woningcorporaties meer zekerheid vooraf willen en soms acteren als een projectontwikkelaar (bijvoorbeeld eerst zekerheid over 70% afzet). In Tubbergen wordt bovendien gesignaleerd dat de woningstichting steeds meer vanuit financiële in plaats van volkshuisvestelijke motieven opereert (voorbeeld: geen akkoord op aantallen nieuwbouw lage huur vanwege de onrendabele toppen).

De corporaties geven eveneens aan dat de crisis weinig invloed heeft op de onderhandelingen. Zij geven wel aan dat er meer woningen moeten worden verkocht om de herstructureringsopgave mogelijk te maken, maar dat tegelijkertijd de stagnatie op de koopwoningenmarkt die verkopen juist moeilijker maakt. In Almelo werkt de economische crisis volgen de woningcorporatie juist ondersteunend, doordat dit leidt tot reëlere uitgangspunten bij de gemeente.

Bij de corporaties bestaat nog veel onzekerheid over toekomstige ontwikkelingen, die de financiële ruimte van de woningcorporatie kunnen beïnvloeden: het gaat dan om de invloed die de inkomenseisen bij woningtoewijzing (Brussel) zullen hebben, welke maatregelen de nieuwe coalitie zal nemen, en welke bijdrage van de corporaties wordt verwacht in het kader van recessie en bezuinigingen. Daarbij wordt opgemerkt dat bezuinigingen hard zullen aankomen bij de gemeenten en dat deze vervolgens kijken naar de corporaties.

Door verschillende partijen wordt opgemerkt dat de provincie, door het maken van prestatieafspraken met de gemeenten, een belangrijke positieve invloed heeft op het

onderhandelingsproces. Hiermee is druk op de gemeenten ontstaan om tot goede, heldere prestatieafspraken met de woningcorporaties te komen.

VORMGEVING VAN DE AFSPRAKEN

Door de woningcorporaties wordt in de interviews een aantal aanbevelingen gedaan om tot goede werkbare prestatieafspraken te komen.

Zo wordt onder meer gesteld dat het tot stand brengen van een regionale woonvisie, waarin de opgave van de woningcorporaties in onderlinge samenhang wordt opgenomen, als basis genomen dient te worden voor nieuwe prestatieovereenkomsten.

Die prestatieovereenkomsten zullen vervolgens de ambities van partijen, de taken en de rolopvattingen op het niveau van stad/dorp/wijk moeten omvatten (bijvoorbeeld o.b.v. gebiedsvisies). Vervolgens kunnen daarop gebaseerde programma's of projectafspraken worden overeengekomen. Prestatieovereenkomsten met een veelheid van afspraken (in Enschede nu 92!) worden als niet werkbaar ervaren.

Door de gemeenten wordt eveneens opgemerkt dat prestatieovereenkomsten niet als een zwaar opgetuigd juridisch afsprakenkader moeten worden vormgegeven. Dit vanuit de notie dat afdwingen toch niet mogelijk is, maar ook omdat dergelijke harde afspraken niets meer waard zijn als de werkelijkheid verandert. Niet teveel afspraken, maar wel zo concreet mogelijk. Monitoring, periodieke evaluatie en bijstelling (flexibiliteit) zijn dan belangrijk.

INSPELEN OP WONINGMARKTOMSTANDIGHEDEN

In de gemeente Dinkelland is in 2009 een Woonvisie vastgesteld die uitging van te hoge woningbouwambities; de gemeente en de woningcorporaties zijn het daar over eens. Vanuit dat besef wordt nu een gezamenlijk gefinancierd woonwensenonderzoek uitgevoerd, waarna een herziening van de woonvisie zal plaatsvinden. Belangrijk daarbij is het besef bij de gemeente dat er ook een transformatieopgave ligt, waarbij herstructurering van de vijftiger en zestiger jaren wijken, en de realisatie van woonzorg service gebieden een plaats zal moeten krijgen. De gemeente ziet ook een belangrijke rol voor de corporaties weggelegd (investeren in maatschappelijk vastgoed) om de leefbaarheid in de kleine kernen op niveau te houden.

Ook in de gemeente Losser leeft het besef dat de demografische ontwikkeling zal leiden tot "oude lullen dorpen". Wijziging van de samenstelling van de woningvoorraad is daarom volgens de gemeente nodig. Op handen zijnde krimp is daarmee een belangrijk afstemmingspunt geworden in het overleg met de woningcorporatie. Vooral nog wordt er vanuit gegaan dat er nog wel behoefte is aan woningen voor 55+ en starters in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Er is nog wel een duidelijk verschil van inzicht tussen woningcorporatie en gemeente in welke mate er nog uitbreiding van de woningvoorraad dient plaats te vinden. De gemeente wil aanzienlijk meer woningen realiseren. Er is wel overeenstemming over de noodzaak tot herstructurering en de focus op binnenstedelijke oplossingen .

De gemeente Tubbergen voorziet wel een afvlakking van de groei, maar nog geen krimp. Dat komt ook overeen met de CBS prognoses. In het overleg met de woningstichting speelt krimp daarom (nog) geen rol. Wel is vooruitlopend op verdergaande vergrijzing nu al een beleidslijn ingezet waarbij zorgvoorzieningen worden geconcentreerd in de kern Tubbergen.

In Enschede staan de groeicijfers uit het verleden nadrukkelijk ter discussie. Een sterke inkrimping van het nieuwbouwprogramma zal daarom nodig zijn. Gemeente en corporatie(s) trekken hierbij nadrukkelijk samen op.

In Almelo bestond volgens de woningcorporatie een volledig irreëel beeld van de nieuwbouwpoging. Inmiddels zijn corporatie en gemeente weer in overleg over een productie die meer aansluit op de woningbehoefte.

BIJZONDERE ISSUES

Belangrijk probleem in de landelijke gemeenten is de omvangrijke koopwoningenvoorraad. Ook daar ligt een belangrijke opgave in de zin van het verbeteren van de energetische kwaliteit, en het beter geschikt maken voor het langer zelfstandig blijven wonen door ouderen. Beïnvloeding van de investeringsbereidheid van eigenaar bewoners is lastig. De gemeente Dinkelland vraagt zich af of de corporatie een (faciliterende) rol kan spelen bij particuliere woningverbetering.

In de landelijke gemeenten, waaronder Tubbergen en Dinkelland, is de binding van dorpen aan de eigen kern bijzonder sterk. Dat geldt niet alleen voor de ouderen, maar net zo goed voor jongeren. Daarbij staat het voorzieningenniveau in de kleine kernen onder druk. Een goede oplossing daarvoor is nog niet gevonden. Wel worden in beide gemeenten de inspanningen vooral geconcentreerd op de grotere kernen.

De gemeente Losser pleit voor verdergaande samenwerking door de landelijke gemeenten, onder meer bij de formulering van het woonbeleid.

Volgens woningcorporatie Domijn beïnvloedt het imago van de woningcorporaties ("haast criminele zakkenvullers") de onderhandelingen. De gemeenten vermoeden dat de woningcorporaties geld zat hebben en stellen daarop aansluitend soms irreële eisen.

Woningcorporatie SJA geeft aan dat bij het tot stand komen van een prestatieovereenkomst de directeur bestuurder de overeenkomst 'bindend' ondertekent. De wethouder heeft na tot stand komen van de overeenkomst nog instemming van gemeenteraad nodig. Zo ligt er een document, waar maar één van de partijen aan gehouden kan worden.

HAARLEM

Haarlem is voor dit onderzoek geselecteerd als gebied waar nog steeds forse druk op de woningmarkt bestaat. Tekenen van toekomstige krimp zijn hier niet waarneembaar. Zelfs tot 2040 blijft er volgens de CBS prognoses een gestage groei van het aantal huishoudens. Haarlem telt duizenden woningzoekenden en de wachttijd voor een huurwoning bedraagt gemiddeld ruim 6 jaar.

In het kader van dit onderzoek zijn gesprekken gevoerd met de verantwoordelijk wethouder en de directeur bestuurders van de drie grootste woningcorporaties: Ymere, Elan Wonen en Pré Wonen.

RELATIE

De sfeer in het overleg tussen de gemeente en de woningcorporaties wordt door alle betrokkenen heel goed genoemd: zakelijk, correct en vriendelijk. Er is ook zeer frequent structureel overleg, waarbij de drie woningcorporaties op bestuurlijk niveau samen optrekken in het overleg met de wethouder. Overleg op bestuurlijk niveau vindt nagenoeg maandelijks plaats.

Het overleg is volgens de woningcorporaties niet altijd even doeltreffend en efficiënt. De wethouder heeft in hun ogen een zwakke ambtelijke ondersteuning; door leegloop is er sprake van een kwantitatief en kwalitatief matige bezetting van de afdeling Wonen van de gemeente.

De gemeente Haarlem is volgens de corporaties bovendien zo georganiseerd dat verschillende relevante thema's bij verschillende ambtelijke clubjes zijn ondergebracht, terwijl die thema's wel binnen één project aan de orde zijn. De communicatie tussen die clubjes onderling is niet optimaal. Verder geven de corporaties aan dat de basishouding van de gemeente (onder het motto: wij bepalen) niet bevorderend werkt voor de samenwerking. De corporaties willen opereren vanuit de gedachte dat standpunten altijd inhoudelijk moeten worden onderbouwd. De gemeente geeft aan dat de corporaties zich niet altijd aan de afspraken houden, soms gemotiveerd, maar soms ook niet.

Er zijn tussen gemeente en corporaties verschillende overeenkomsten afgesloten. De belangrijkste zijn: de transformatieovereenkomst Haarlemse woonwijken, het convenant Wonen, en het convenant woonruimteverdeling.

Inmiddels is een nieuwe Woonvisie in voorbereiding die samen met de woningcorporaties zal worden opgesteld. Op basis van die Woonvisie zal een nieuwe multilaterale overeenkomst worden afgesloten, waarin met name de wijkaanpak een belangrijke positie zal krijgen.

EXTERNE ONTWIKKELINGEN

De corporaties zijn volgens de wethouder heel sterk in herstructurering en de bewonersparticipatie is ook goed geregeld. De uitvoering van de transformatieovereenkomst verloopt echter niet meer dan redelijk. De fundamentele veranderingen in de woningmarktomsstandigheden zijn daar mede debet aan.

De "Brussel-discussie", de vennootschapsbelasting en de onduidelijkheid die het Ministerie WWI laat bestaan over de wijkaanpak, is volgens de wethouder van invloed op de mate waarin de woningcorporaties afgesproken investeringen (niet) laten plaatsvinden.

De woningcorporaties geven aan dat door de eisen die "Brussel" stelt aan de woningtoewijzing, het nagenoeg onmogelijk wordt om de voorgenomen woningproductie te realiseren. De woningcorporaties geven aan dat zij anticyclisch investeren in het algemeen als een taak van de woningcorporaties zien. Zij zijn echter tegelijkertijd van mening dat zij wat dat betreft hun goede wil hebben getoond. Onbeperkt anticyclisch investeren is echter ook gevaarlijk. Om die reden hanteert Pré Wonen nu ook voorverkoop percentages voordat met de bouw wordt gestart.

Ook de corporaties geven aan dat de onzekerheid over door de gemeente te ontvangen subsidiegelden een belemmering kan zijn voor de uitvoering van wijkplannen. Als de corporatie al start met de uitvoering en de gemeente heeft (nog) geen geld, dan bestaat immers het risico dat de rekening eenzijdig bij de corporaties komt te liggen.

VORMGEVING VAN DE AFSPRAKEN

De corporaties geven aan dat de prestatieafspraken recht moeten doen aan de dynamische markt waarin de partijen zich bewegen. Met statische SMART afspraken red je het niet. De noodzakelijke flexibiliteit ontbreekt dan. Als voorbeeld wordt genoemd dat een bouwproject met koopwoningen, dat al tijden geleden is afgesproken, niet kost wat kost kan doorgaan als de verkoopmarkt steeds moeizamer loopt. De gemeente zou in hun ogen op dat moment de regierol moeten oppakken en samen met de corporaties nieuwe prioriteiten stellen.

De corporaties zijn overigens van mening dat zij de gemaakte afspraken voor bijna de volle 100% waarmaken.

INSPELEN OP WONINGMARKTOMSTANDIGHEDEN

De gemeente Haarlem kent een enorm overspannen woningmarkt. Er is geen doorstroming meer in en vanuit de bestaande woningvoorraad.

De uitbreidingsmogelijkheden voor de gemeente Haarlem zijn bovendien zeer beperkt. Het is daarom van belang om over de eigen grenzen heen te kijken en samen te werken. De wethouder zet daarbij in op de metropolitane regio, waarin in totaal circa 130.000 woningen moeten worden gerealiseerd. Niet alleen Amsterdam, Almere en de IJ-oeveren zijn daarbij van belang, maar de wethouder wijst ook op de mogelijkheden voor nieuwbouw in de Bollenstreek. De bijdrage van Haarlem in de totale productie zal vanwege de ruimtelijke beperkingen slechts gering kunnen zijn. Ook de woningcorporaties zijn van mening dat de woningmarkt in en om Haarlem moet worden opengebroken. Er staat nu nog een muurtje om Haarlem heen en het gebied is zeer gewild.

Volgens de woningcorporaties is de vraag in Haarlem duidelijk gericht op eengezinswoningen. De mogelijkheden voor nieuwbouw van dit type woningen is in Haarlem echter zeer beperkt. Eigenlijk is alleen nog nieuwbouw van appartementen mogelijk.

In de koopsector is bovendien op dit moment teveel aanbod en te weinig vraag. Op dit moment hebben de corporaties nog 700 koopwoningen in de planning, maar volgens onderzoek zijn er nu maar 300 in de markt af te zetten. Dat betekent dat nieuwe afspraken over de fasering moet worden gemaakt.

De gemeente wil volgens de corporaties nog groeien en zet daarom in op nieuwbouw van appartementen. De corporaties geven aan dat zij woningen in de markt willen zetten met de gedachte dat deze 70 tot 80 jaar mee moeten kunnen gaan. Nu er door de gewijzigde marktomstandigheden minder vraag naar appartementen is (en in de toekomst ook zal zijn), is een heroverweging naar hun mening op z'n plaats.

In de te ontwikkelen Woonvisie en de op basis daarvan te maken prestatieafspraken zal een oplossing moeten worden gevonden voor bovengenoemde verschillen van inzicht. Gelet op de positieve inzet en betrokkenheid van alle partijen mag een oplossing ook wel worden verwacht.



BIJLAGE 2 : G4, G27 EN WONINGBOUWREGIO'S

De G31

G4 Amsterdam
Rotterdam
Den Haag
Utrecht

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

De Woningbouwregio's

Groningen-Assen
Friesland (Leeuwarden)
Drenthe (Emmen)
Twente
KAN
Zwolle-Kampen
Stedendriehoek
Flevoland
BRU
ROA
Haaglanden
SRR
Amersfoort
Noord-Holland overig
Holland Rijnland
Drechtsteden
SRE
Zeeland
Noord-Brabant overig
Limburg

BIJLAGE 3: ONDERWERPEN IN DE OVEREENKOMSTEN, DOSSIERANALYSE EN WEBENQUETE

	DOSSIERANALYSE		WEBENQUETE			
	abs	rel	Gemeenten		Corporaties	
			abs	rel	abs	rel
Slaagkansen						
nieuwbouwproductie	341	87%	96	90%	131	86%
kernvoorraad	285	72%	81	76%	127	84%
doelgroep	226	57%	91	85%	140	92%
starters	228	58%	83	78%	118	78%
studenten	75	19%	19	18%	19	13%
gehandicapten	267	68%	68	64%	102	67%
statushouders	269	68%	75	70%	126	83%
daklozen	200	51%	33	31%	58	38%
huisvesting Midden- en Oost Europeanen	18	5%	11	10%	14	9%
Woonlasten						
huurprijsbeleid	151	38%	50	47%	81	53%
woonruimteverdeling	291	74%	72	67%	121	80%
huurtoeslag	93	24%	20	19%	33	22%
Wonen en zorg						
huisvesting ouderen	301	76%	90	84%	130	86%
levensloopbestendige woningen	221	56%	93	87%	114	75%
woon zorg arrangementen	70	18%	54	50%	42	28%
Herstructurering						
herstructureringsbeleid	230	58%	74	69%	100	66%
te slopen woningen	209	53%	60	56%	86	57%
samenvoegen woningen	40	10%	11	10%	9	6%
woningverbetering	127	32%	61	57%	72	47%
vervangende nieuwbouw	137	35%	61	57%	90	59%
Leefbaarheid						
differentiatie woonmilieus	118	37%	45	42%	51	34%
gebiedsgerichte aanpak	184	57%	69	64%	94	62%
afstemmen nieuwbouw en verbetering	47	15%	64	60%	74	49%
niet-directe woonomgeving	16	5%	35	33%	39	26%
wijkcentra/kultuurhusen	146	45%	31	29%	48	32%
sociale leefbaarheid	170	53%	83	78%	112	74%
veiligheid	177	55%	66	62%	87	57%
buurtactiviteiten	69	21%	39	36%	61	40%
betrokkenheid bewoners	129	40%	63	59%	94	62%
integratie en werken	26	8%	13	12%	14	9%
integratie en leren	32	10%	14	13%	15	10%
Duurzaamheid						
duurzaam bouwen	253	64%	81	76%	107	70%
energiezuinig bouwen	132	34%	79	74%	103	68%
energetisch verbeteren	190	48%	57	53%	81	53%
duurzame energie opwekken	83	21%	21	20%	39	26%
Betrokkenheid bewoners						
bewonersparticipatie	162	41%	71	66%	95	63%
interactieve beleidsvorming	42	11%	40	37%	43	28%
particulier opdrachtgeverschap	74	19%	26	24%	30	20%
Bevordering eigen woningbezit						
nieuwbouw goedkope koop	175	44%	70	65%	82	54%
verkoop huurwoningen	295	75%	81	76%	109	72%
tussenvormen tussen huur en koop	150	38%	56	52%	65	43%
Financieel						
verdeling van kosten	229	58%	54	50%	70	46%
financiële continuïteit	48	12%	34	32%	50	33%
grondbeleid	265	67%	56	52%	81	53%
n=	394		107		152	



Severijn BV

Contact
Lattropperstraat 74
7591PK Denekamp
06 - 13.788.492
cel@severijn.nl