

Lokale prestatieafspraken

Handreiking voor huurdersorganisaties

Tweede (geheel herziene) druk, oktober 2016

LOKALE PRESTATIEAFSPRAKEN

Tweede (geheel herziene) druk,
oktober 2016

© 2016 Nederlandse Woonbond
Alle rechten voorbehouden. Niets uit
deze uitgave mag worden verveelvoudigd,
opgeslagen in een geautomatiseerd
gegevensbestand, of openbaar gemaakt,
in enige vorm of op enige wijze, hetzij
elektronisch, mechanisch, door foto-
kopieën, opnamen of enige andere
manier, zonder voorafgaande schriftelijke
toestemming van de uitgever.

samenstelling

Marijke van Iersel
Jannie Komduur

eindredactie

John Cüsters

vormgeving

René Jongeneelen

drukwerk

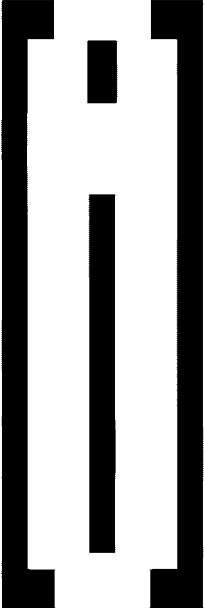
GraftServices

uitgever

Woonbond
Postbus 3389
1001AD Amsterdam
020-551 77 00
www.woonbond.nl

ISBN/EAN
978-90-6965-111-8

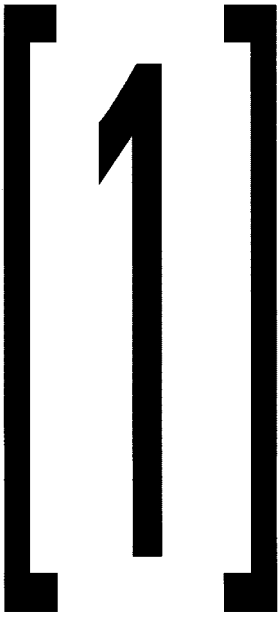
NUR
823



i n h o u d

1	Inleiding	5
1.1	Meer invloed in nieuwe Woningwet	5
1.2	Doel van deze brochure	6
1.3	Leeswijzer	6
2	Waarom gaan/moeten huurders lokaal aan de slag?	9
2.1	Nog veel onzekerheid	9
2.2	Argumenten om deel te nemen aan het lokale overleg	11
	Huurders worden direct geraakt in hun belang	11
	Investerings op de juiste plek	11
	Nieuwe coalities bieden nieuwe kansen op succes	12
	Betere onderlinge afstemming	12
	Draagvlak voor het beleid	12
3	Wie heeft het recht te overleggen?	13
4	Stappenplan om partij te worden in het lokale overleg	15
4.1	Stap 1: werk aan de erkenning als overlegpartij	15
	De huurdersorganisatie onder de loep	15
	Bouw een platform	16
4.2	Stap 2: bouw aan een gemeentelijk netwerk	17
4.3	Stap 3: bepaal eerst je eigen agenda	18
4.4	Stap 4: bepaal de onderwerpen in overleg	18
4.5	Stap 5: sta stil bij de mate van invloed	19
4.6	Stap 6: maak afspraken over financiering en faciliteiten	19
4.7	Stap 7: bespreek de inrichting van het overleg	20
4.8	Stap 8: maak lokaal een convenant (samenwerkingsovereenkomst)	21
4.9	Stap 9: wat te doen bij conflicten?	21
5	Van de Staat van de volkshuisvesting naar Prestatieafspraken	23
5.1	Een vaste cyclus	23
5.2	De Staat van de volkshuisvesting	23
5.3	De gemeentelijke woonvisie	25
5.4	Het 'bod' van de corporatie	26
5.5	Prestatieafspraken en hun evaluatie	27
5.6	Wat voor soort prestatieafspraken?	29
5.7	Geschillen	29
5.8	Inhoud van de prestatieafspraken	30
6	Betaalbaarheid	31
6.1	Ontwikkelingen	31
6.2	Metten is weten	33
6.3	Prestaties van huurdersorganisaties zelf	34
6.4	Voorbeelden van mogelijke prestatieafspraken betaalbaarheid	35
	Huurprijsbeleid	35
	Energiebesparing en woonlasten	36
	Armoedebeleid	36
7	Energiebesparing	37
7.1	Ontwikkelingen	37
7.2	Metten is weten	38

7.3	Prestaties van de huurdersorganisaties zelf	38
	Voorlichting geven	38
	Initiatiefrecht energiebesparing stimuleren	39
	Bewonerscommissies ondersteunen bij energiebesparing	39
7.4	Prestatieafspraken energiebesparing	40
	Tijdspad naar een energieneutrale woningvoorraad	40
	Woonlastenbenadering	40
8	Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	43
8.1	Ontwikkelingen	43
8.2	Metten is weten	44
8.3	Prestaties van de huurdersorganisaties zelf	45
8.4	Voorbeelden mogelijke prestatieafspraken wonen met zorg	45
	Voldoende aanbod	45
	Nieuwbouw	45
	Aanpassing bestaand vastgoed	45
	Betaalbare woningen	46
	Voorzieningen	46
	Bewonersinitiatieven	46
	Informatievoorziening	46
9	Huisvesting kwetsbare en urgente doelgroepen	47
9.1	Ontwikkelingen	47
	Statushouders	47
	Urgenten	47
	Andere groepen	48
9.2	Prestaties van de huurdersorganisaties zelf	50
9.3	Voorbeelden mogelijke prestatieafspraken huisvesting kwetsbare en urgente doelgroepen	50
	Studenten	51
	Statushouders	51
	Arbeidsmigranten	51
10	Prestatieafspraken over de kerntaken van corporaties	53
10.1	Inleiding	53
10.2	De omvang van de woningvoorraad en beschikbaarheid	54
	Ontwikkelingen	54
	Voorbeelden mogelijke prestatieafspraken omvang en ontwikkeling kernvoorraad	55
10.3	Woonomgeving en leefbaarheid	57
	Voorbeelden van mogelijke prestatieafspraken over de woonomgeving en leefbaarheid	57
11	Prestatieafspraken over goed te keuren besluiten	59
11.1	Fusie	59
11.2	Splitsing of scheiding	60
11.3	Verkoop van onroerend goed	60
11.4	Investerings in niet-DAEB	60
	Bijlagen	
	1 – Meer informatie	61
	2 – Overige (wettelijke) kaders voor het overleg op lokaal niveau	62
	3 – Ondersteuningsaanbod Woonbond Kennis- en Adviescentrum	64



Inleiding

1.1 MEER INVLOED IN NIEUWE WONINGWET

Per 1 juli 2015 zijn huurdersorganisaties, met de inwerkingtreding van de Woningwet 2015, partij bij het maken van de lokale prestatieafspraken met gemeenten en woningcorporaties. Daaraan ging een lange politieke lobby van de Woonbond vooraf. Al vanaf de oprichting in 1990 – lang voor de invoering van de Overlegwet in 1998 – pleitte de Woonbond voor een wettelijk verankerde gelijkwaardige overlegpositie van huurdersorganisaties. Dat dit is gelukt vervult ons met trots. Tegelijkertijd realiseren we ons dat huurdersorganisaties mét het verkrijgen van dit nieuwe recht wéér meer werk te verstouwen hebben. Zij hebben in het vervolg structureel twee overlegpartners: de corporatie en de gemeente.

De Woningwet 2015 sluit goed aan op de aanbevelingen van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties. Deze rapporteerde over de misstanden bij woningcorporaties. Eén van de conclusies was dat corporaties zich weer moeten richten op hun kerntaak: het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Ook concludeerde de commissie dat huurders de rekening betalen van de mislukte commerciële projecten van corporaties. De politiek nam de conclusies over. Om nieuwe misstanden te voorkomen, stelt de Woningwet daarom duidelijke grenzen aan de activiteiten van corporaties en krijgen huurders (en gemeenten) meer invloed op het reilen en zeilen van corporaties. Bij bepaalde corporatiebesluiten zoals fusies of het aangaan van verbindingen geldt voortaan een instemmingsrecht voor de huurders. Daarnaast is de Overlegwet verbeterd. Maar het belangrijkste winstpunt is dat huurdersorganisaties volwaardig partij zijn geworden bij het maken van lokale prestatieafspraken met gemeente en corporaties. Dat geeft veel meer mogelijkheden om invloed uit te oefenen op beslissingen die huurders raken, zoals het aanbod van betaalbare huurwoningen of energiebesparing.

1.2 DOEL VAN DEZE BROCHURE

Om u een handvat te bieden bij (de totstandkoming van) het lokale overleg met de corporatie en de gemeente heeft de Woonbond deze handreiking opgesteld. Deze is vooral bedoeld voor stedelijke huurdersorganisaties of de samenwerkende huurdersorganisaties in een gemeente, en huurdersorganisaties die de belangen van huurders van één corporatie behartigen. Commerciële verhuurders zullen zich niet snel geroepen voelen prestatieafspraken te maken; zij hebben geen wettelijke verplichting om maatschappelijke prestaties te leveren. Toch kunnen bij de samenwerking van huurdersorganisaties in de stad ook particuliere huurdersorganisaties een rol krijgen.

Deze brochure is te gebruiken voor het lokale overleg over zowel de gewenste lokale investeringen vooraf als de beoordeling van de prestaties achteraf. We schetsen in een stappenplan hoe een huurdersorganisatie vorm kan geven aan dit nieuwe recht. We tonen voorbeelden van afspraken die u zou kunnen maken met de gemeente en corporatie(s) en geven tips. De belangrijkste passages zijn daarbij vet weergegeven in kaders.

Naast deze brochure is er verder nog een gezamenlijke *Handreiking Prestatieafspraken* van het ministerie van BZK, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), Aedes en de Woonbond, waarin uitgebreid wordt ingegaan op de rol van gemeenten, corporaties en bewonersorganisaties bij de woonvisie en de prestatieafspraken. De Woonbond en het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA) kunnen u bij het maken van lokale prestatieafspraken ondersteunen.

1.3 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 behandelt de argumenten waarom het goed is om als huurdersorganisatie deel te nemen aan het lokale overleg over de prestatieafspraken. Daarmee wordt natuurlijk in de eerste plaats het belang van de huurders gediend, maar ook de gemeente en corporaties hebben baat bij een serieuze gesprekspartner vanuit de bewoners.

Hoofdstuk 3 beschrijft wie precies het recht heeft deel te nemen aan het lokale overleg. De Woningwet 2015 richt zich op de bij corporaties werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies die recht hebben op overleg op grond van de Overlegwet.

In hoofdstuk 4 vindt u een stappenplan waarmee huurdersorganisaties zich in een aantal stappen kunnen 'klaarstomen' voor het lokale overleg, zodat ze goed voorbereid aan de besprekingen over de prestatieafspraken beginnen.

Hoofdstuk 5 gaat over de cyclus waarmee prestatieafspraken tot stand komen. Deze begint bij de Staat van de volkshuisvesting: de agenda, en eindigt via de gemeentelijke woonvisie en het bod van de corporatie daarop bij de prestatieafspraken. In dit hoofdstuk staat ook over welke thema's de prestatieafspraken moeten of kunnen gaan.

De hoofdstukken 6 tot en met 9 behandelen de (mogelijke) inhoud van de prestatieafspraken die voortkomen uit de vier landelijke prioriteiten in het volkshuisvestingsbeleid: betaalbaarheid, energiebesparing, wonen met zorg en de huisvesting van kwetsbare en urgente doelgroepen. Hoofdstuk 10 zoomt in op nog twee andere onderwerpen die behoren tot de kerntaken van corporaties en daarom onderwerp zouden moeten zijn van prestatieafspraken: de omvang en beschikbaarheid van de woningvoorraad en de (investeringen) in de woonomgeving en leefbaarheid.

Tot slot gaat hoofdstuk 11 nog heel kort in op vier corporatiebesluiten waarvoor vooraf goedkeuring nodig is van de minister: fusie, splitsing, verkoop aan derden en investeren in niet-DAEB vastgoed. Ook deze onderwerpen zouden aan bod kunnen komen in de prestatieafspraken.

In de bijlage vindt u bronnen voor verdere informatie, een kort overzicht van andere relevante wetten (Overlegwet, Huisvestingswet en 'Rotterdamwet') en het advies- en ondersteuningsaanbod van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum.