

# 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 Custers

### **vormgeving**

René Jongeneelen

### **drukwerk**

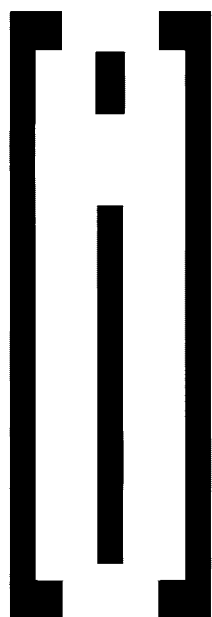
GrafServices

### **uitgever**

Woonbond  
Postbus 3389  
1001AD Amsterdam  
020-551 77 00  
[www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl)

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

NUR  
823



# i n h o u d

1	<b>Inleiding</b>	5
1.1	Meer invloed in nieuwe Woningwet	5
1.2	Doel van deze brochure	6
1.3	Leeswijzer	6
2	<b>Waarom gaan/moeten huurders lokaal aan de slag?</b>	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	<b>Wie heeft het recht te overleggen?</b>	13
4	<b>Stappenplan om partij te worden in het lokale overleg</b>	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	<b>Van de Staat van de volkshuisvesting naar Prestatieafspraken</b>	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	<b>Betaalbaarheid</b>	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	<b>Energiebesparing</b>	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 Meten 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

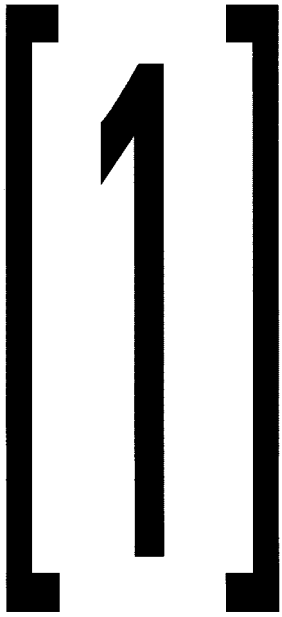
- 10.1 Inleiding 53
- 10.2 De omvang van de woningvoorraad en beschikbaarheid 54
  - Ontwikkelingen 54
  - Voorbeelden mogelijke prestatieafspraken omvang en ontwikkeling kernvoorraad 55
- 10.3 Woonomgeving en leefbaarheid 57
  - Voorbeelden van mogelijke prestatieafspraken over de woonomgeving en leefbaarheid 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.

VOORBEELD

# Woningwet 2015

Tekst en uitleg voor huurdersorganisaties

Tweede druk, februari 2016

VOORBEELD

N E D E R L A N D S E



**WOONBOND**



## **WONINGWET 2015**

Tweede druk, februari 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 fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

### **samenstelling**

Gisèle Holdert

### **eindredactie**

Agnes Verweij  
Kees de Jong

### **vormgeving**

René Jongeneelen  
Rutger Schuijff

### **drukwerk**

GrafiServices bv

### **uitgever**

Nederlandse Woonbond  
Postbus 3389  
1001AD Amsterdam  
telefoon 020-5517700  
[www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl)

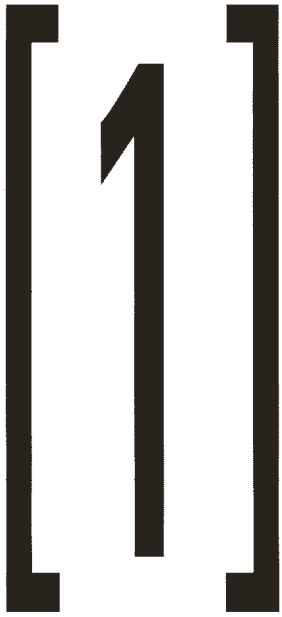
ISBN/EAN  
978-90-6965-110-1

NUR  
823

# in h o u d

1	<b>Inleiding</b>	5
1.1	De geschiedenis	5
1.2	Leeswijzer	7
2	<b>Wat is er veranderd in de volkshuisvesting?</b>	9
2.1	Corporatie terug naar de kerntaak, wat mag nog?	9
	Toewijzen aan de doelgroep	10
	Maatschappelijk vastgoed	11
	Leefbaarheid	12
	Duurzaamheid	13
2.2	Scheiden, splitsen en fuseren	13
	Administratieve scheiding of juridische splitsing; hoe werkt dat?	13
	Het scheidings- of splitsingsvoorstel	14
	Fusies en verbindingen	16
2.3	Activiteiten buiten de kerntaak: voorwaarden en regels voor niet-DAEB activiteiten	17
	Toetsing vooraf	17
	Toetsing achteraf	17
	Financiering niet-DAEB bij herstructurering	17
	Sancties bij niet nakomen van de compensatieregels	18
2.4	De corporatie: goed bestuur en intern toezicht	18
	Benoeming van leden van de raad van toezicht	18
	Meldingsplicht van de raad bij problemen	19
	Benoeming van een bestuurder	19
	Toestemming op besluiten van het bestuur: inperking van de vrijheid?	20
2.5	De huurdersorganisatie en kansen in het lokale volkshuisvestingsbeleid	20
	De huurdersorganisatie als volwaardig partner bij de prestatieafspraken	20
	Investeringsmogelijkheid	21
	Huurdersraadpleging	21
	Sociaal statuut	21
	Verkoopplannen	22
	Regionale woningmarkt	22
2.6	Wijziging Overlegwet	22
2.7	Corporatie: verantwoording naar buiten en toezicht van buiten	23
	Verantwoording	23
	Klachtenreglement	23
	Recht van enquête	23
	De nieuwe Autoriteit Woningcorporaties	23
	De nieuwe rol van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw	24
	Visitatie	25
3	<b>De wooncoöperatie</b>	27
4	<b>De nieuwe mogelijkheden voor huurdersorganisaties op een rij</b>	29
4.1	Rechten met betrekking tot verantwoording en toezicht	29
4.2	De rol bij het lokale volkshuisvestingsbeleid en prestatieafspraken	30
4.3	De rol bij de interne organisatie van de corporatie	31
4.4	Geregeld in de Overlegwet: professionalisering	31
4.5	Geregeld in de Algemene maatregel van bestuur (AMVB)	31
	<b>Bijlagen</b>	
	1 – Waar vind ik de tekst van de Woningwet 2015?	35
	2 – Maatschappelijk vastgoed: wat is toegestaan? (niet-limitatief)	37
	3 – Wat is en doet de Woonbond?	39

**VOORBEELD**



# Inleiding

## 1.1 DE GESCHIEDENIS

De Woningwet 2015 (voorheen ook wel de 'nieuwe Woningwet', de 'herziening van de Woningwet' en de 'Herzieningswet toegelaten instellingen' genoemd) is op 1 juli 2015 in werking getreden. De Woningwet 2015 geeft regels voor het taakgebied van corporaties, voor beter toezicht en voor een grotere rol van gemeentes en huurdersorganisaties. Daarmee neemt de overheid de regie deels weer in handen en komt de oorspronkelijke bedoeling van de Woningwet uit 1901 weer iets meer naar voren.

De Woningwet 1901 wordt wel gezien als de 'geboortedatum' van de volkshuisvesting. Goede huisvesting voor arbeiders werd door de Woningwet een opdracht voor de overheid. Zogenaamde 'toegelaten instellingen', de woningcorporaties, moesten die opdracht uitvoeren. Een lange periode brak aan van 'woningwetwoningen' die onder regie van de overheid werden gebouwd en beheerd.

In de jaren negentig van de vorige eeuw zette de overheid zichzelf met de bruteringsoperatie (nota Heerma) op afstand en konden woningcorporaties als verzelfstandigde maatschappelijke ondernemingen eigen beleid gaan voeren. In de loop der tijd werd steeds nadrukkelijker gevraagd om meer helderheid over wat nou eigenlijk de taken van een corporatie zijn en hoe het toezicht op de sector beter geregeld zou kunnen worden. Verschillende incidenten in de sector maakten duidelijk dat er iets moest gebeuren. Toch heeft het nog ruim tien jaar geduurd voordat een herziening van de Woningwet definitief werd.

De Woningwet 2015 sluit aan op de aanbevelingen van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties. Die rapporteerde eind 2014 hoe het in de sector beter geregeld zou moeten worden om verdere misstanden te voorkomen. Een van de belangrijkste conclusies was:

corporaties moeten zich weer richten op hun kerntaak, namelijk het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Doel van deze brochure is om de Woningwet 2015 op hoofdlijnen toe te lichten, met speciale aandacht voor de onderwerpen die van belang zijn voor huurdersorganisaties.

Over lokale prestatieafspraken en de rol van huurdersorganisaties daarbij, heeft de Woonbond een aparte brochure uitgegeven: *Lokale prestatieafspraken* (mei 2015).

## **De totstandkoming van de Woningwet 2015: korte geschiedenis**

**De voorgeschiedenis van de Woningwet 2015 gaat terug tot de tijd dat staatssecretaris Remkes en minister Dekker betrokken waren bij de volkshuisvesting in de eerste jaren van deze eeuw. Hieronder de meest recente gebeurtenissen.**

**16 mei 2011: wetsvoorstel Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting**

**5 juli 2012: wetsvoorstel aangenomen door de Tweede Kamer**

**Juli 2012: wetsvoorstel ingediend bij de Eerste Kamer**

**5 november 2012: aantreden kabinet-Rutte II met nieuw regeerakkoord en nieuwe afspraken over de woningmarkt**

**11 februari 2014: novelle van minister Blok (een novelle is een wetsvoorstel tot wijziging van een wetsvoorstel dat nog aanhangig is bij de Eerste Kamer)**

**11 december 2014: de Tweede Kamer stemt in met de novelle op de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting**

**17 december 2014: tekst van de Herzieningswet na de novelle, nota's van wijziging en aangenomen amendementen**

**Februari 2015: bekendmaken van het ontwerp 'Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting' (ontwerp BTIV)**

**17 maart 2015: Herzieningswet aangenomen door de Eerste Kamer.**

**1 juli 2015: de wet wordt als 'Woningwet 2015' van kracht**

## Hoe zit de Woningwet 2015 in elkaar?

**Hoofdstuk 1 geeft aan welke wijzigingen en aanvullingen er op de Woningwet komen.**

Dit zijn:

- A. De wijziging van Artikel 1 (algemene begrippen)**
- B. Een extra hoofdstuk (hoofdstuk III A) over wooncoöperaties**
- C. Hoofdstuk IV over de 'toegelaten instellingen': alle regels waar de corporaties mee te maken hebben.**

**D, E, F en G: Een aantal andere kleinere wijzigingen**

**Hoofdstuk 2 regelt de overgangsbepalingen in verband met de wijziging van de Woningwet.**

**Hoofdstuk 3 beschrijft de wijzigingen in andere wetten, waaronder de 'Wet op het overleg huurders verhuurder' (Overlegwet).**

**In de wetstekst wordt voor de uitwerking van een groot aantal zaken steeds verwezen naar het 'Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015' (BTIV). Aan dit besluit wordt ook wel gerefereerd als de 'Algemene maatregel van bestuur' (AMVB) die bij de wet hoort.**

**In bijlage 1 van deze brochure leest u hoe u de teksten van zowel de Woningwet 2015 als het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 kunt vinden.**

## 1.2 LEESWIJZER

De Woningwet 2015 geeft regels waaraan corporaties zich voortaan moeten houden bij het uitvoeren van hun taak. U leest de belangrijkste wijzigingen in hoofdstuk 2 en 3.

- De corporatie moet terug naar haar kerntaak. Wat nog mag leest u in paragraaf 2.1. De Woningwet 2015 stelt grenzen aan commerciële avonturen van corporaties waarvoor huurders de rekening krijgen gepresenteerd. Zij moeten zich intern zó organiseren dat de volkshuisvestelijke taken en de commerciële activiteiten strikt gescheiden blijven. Hoe dat werkt, staat in paragraaf 2.2. Activiteiten buiten de kerntaak zijn alleen nog onder strikte voorwaarden toegestaan. Daarover gaat paragraaf 2.3.
- In paragraaf 2.4 worden de nieuwe eisen beschreven (de 'fit and proper test') waar het bestuur en de raad van toezicht aan moeten voldoen. De huurdersorganisatie heeft het recht om een bindende voordracht te doen voor minimaal eenderde van de raad van toezicht. Ook krijgt zij instemmingsrecht bij een voorgenomen fusie.
- Paragraaf 2.5 gaat over hoe corporaties lokaal samenwerking moeten zoeken. Zij moeten (naar redelijkheid) helpen met het uitvoeren van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Die bijdrage wordt bij voorkeur vastgelegd in prestatieafspraken. Bij de vaststelling daarvan moet ook de huurdersorganisatie als gelijkwaardige partner worden betrokken. De huurdersorganisatie speelt nu in het lokale beleid een grotere rol. Om daar de benodigde kennis en deskundigheid voor op te doen, is de Overlegwet verbeterd. Wat die verbeteringen inhouden, leest u in paragraaf 2.6.
- Corporaties staan onder strenger extern toezicht en moeten zich naar buiten toe verantwoorden. Hierover gaat paragraaf 2.7. De manier waarop corporaties verantwoording moe-

ten afleggen over hun maatschappelijk functioneren, is strikter vastgelegd. En er is een onafhankelijke Autoriteit Woningcorporaties gekomen, die de taak heeft om er actief op toe te zien dat de kans op ontsporingen in de toekomst zo klein mogelijk is. Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (cfv) is per 1 juli 2015 in deze Autoriteit opgegaan.

- Nieuw is dat deze wet een basis schept voor de wooncoöperatie. Er is nu een wettelijke mogelijkheid voor mensen die samen met anderen een nieuwe vorm van wonen (naast koop of huur) willen organiseren. Hoofdstuk 3 besteedt hier aandacht aan.
- In hoofdstuk 4 worden de nieuwe mogelijkheden voor huurdersorganisaties nog eens op een rij gezet, met verwijzing naar waar u die nieuwe rechten en mogelijkheden kunt vinden in de wetstekst. De Woningwet 2015 biedt veel kansen voor huurdersorganisaties om als een volwaardige gesprekspartner in het lokale volkshuisvestingsbeleid een rol te spelen.