

Vergaderjaar 2013–2014

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 108**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 29 november 2013

Samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties is van groot belang voor het realiseren van de lokale en regionale sociale woonopgaven. Met het afsluiten van prestatieovereenkomsten kan die samenwerking worden verankerd. De Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting, en de novelle waarmee het Regeerakkoord en het Woonakkoord worden uitgewerkt, zetten in op een verdere versterking van de lokale sturing en goede prestatieafspraken. Ook de Commissie Dekker «Gemeenten en corporaties; De vrijblijvendheid voorbij. Wederkerig en verplichtend» over de relatie gemeente-corporatie ziet een stevige rol voor prestatieafspraken in relatie tot de woonvisie van de gemeente, waarbij deze laatste leiding moet zijn.

Tegen deze achtergrond bied ik uw Kamer het rapport Analyse van de prestatieovereenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties in 2013 aan.<sup>1</sup> Voordat ik kort in ga op een aantal uitkomsten van dat rapport, wil ik schetsen hoe ik aankijk tegen de samenwerking tussen gemeenten en corporaties.

In de Herzieningswet zijn reeds aanpassingen opgenomen welke verder zullen worden aangescherpt in de novelle, zoals hieronder beschreven. Het samenspel tussen gemeenten en toegelaten instellingen zou dan als volgt moeten verlopen.

- Het ligt op de weg van de gemeente om het voor de gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid, in overleg met andere gemeenten die daar rechtstreeks belang bij hebben, te verankeren. Bij voorkeur zijn ook huurdersorganisaties bij de totstandkoming van het beleid betrokken.
- De corporatie die in de gemeente werkzaam is, wordt geacht naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijke beleid en de gemeente jaarlijks tijdig (voor 1 juli het jaar voorafgaande aan de periode waarop het betrekking heeft) inzicht te verschaffen in

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

de wijze waarop de corporatie invulling geeft aan het volkshuisvestingsbeleid. Dat kan gezien worden als het bod van de corporatie aan de gemeente. De corporatie nodigt de gemeente daarbij uit om te komen tot het maken van afspraken waarbij ook de betrokken huurdersorganisaties zijn betrokken.

- Ten behoeve van de beoordeling van het bod van de corporatie aan de gemeente, kan de gemeente gebruik maken van het door de financiële toezichthouder afgegeven oordeel over de corporatie en daarnaast kan de gemeente de corporatie zelfstandig om inlichtingen vragen.
- De voorgenomen afspraken tussen corporatie en gemeente worden vertaald in concrete activiteiten door de corporatie.
- Wanneer er een geschil ontstaat tussen partijen kunnen zij zich tot de Minister wenden. Daarnaast ontvangt de gemeente jaarlijks het volkshuisvestingsverslag van de corporatie waaruit zij kan afleiden hoe de corporatie invulling heeft gegeven aan het volkshuisvestingsbeleid.

Het is mijn voornemen om de datum voor het leveren van het overzicht met de voorgenomen activiteiten naar een eerder tijdstip te vervroegen. Ik wil dat de corporaties voortaan voor 1 juli (was 1 november) in het jaar voorafgaand aan de periode waar het betrekking op heeft, het overzicht voorleggen aan de gemeente. Het inzenden van de voornemens aan de Minister (samen met de eventueel gemaakte prestatieafspraken) vervroegt daarmee mogelijk ook. Op deze wijze wil ik bevorderen dat er enerzijds beter rekening kan worden gehouden met het gemeentelijk begrotingsproces en anderzijds de afspraken daadwerkelijk neerslaan in de begroting van de corporatie in het volgende jaar. Zoals ik in de Hervormingsagenda Woningmarkt (brief van 17 september jongstleden<sup>2</sup>) heb aangegeven, werk ik daarnaast aan een rijksbeleidskader, waarmee ik beoog dat prioriteiten doorwerken in de regionale en gemeentelijke woonvisies en de prestatieafspraken.

### **Punten uit de Analyse van de prestatieovereenkomsten in 2013**

Het maken van prestatieafspraken is al vele jaren staande praktijk. Bijgevoegd treft u het rapport met de analyse van de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties die vigeren in 2013. De vorige meting was in 2010. In deze brief geef ik u in het kort de belangrijkste conclusies, voor het overige verwijs ik naar het rapport. Onlangs heeft de VNG een enquête gedaan onder 120 managers wonen van gemeenten, o.a. over de samenwerking met corporaties. Ik ga na deze paragraaf kort in op die uitkomsten.

- Afspraken kunnen worden gecategoriseerd in enerzijds structurerend op het samenwerkingproces, op intenties en op uitspraken, het relatief zachte spectrum. Aan de andere kant staan de hardere afspraken: handelings-, garantie- en transactieafspraken. Het aandeel zachte afspraken is licht afgenomen in 2013, met name de handelingsafspraken zijn sterk toegenomen. Ruim een kwart van de afspraken is kwantitatief en dit wijzigt nauwelijks in de loop der jaren.
- Voor 78% van de sociale voorraad gelden er in 2013 prestatieafspraken. Daarbij zijn 269 gemeenten en 286 corporaties betrokken. Er zouden 1.024 overeenkomsten gesloten kunnen worden tussen gemeenten en corporaties (bij een bezit van 100 of meer woningen in een gemeente), daarvan zijn er 523 (51%) daadwerkelijk gesloten. Dat lijkt laag, maar zoals gesteld heeft het wel betrekking op bijna 80% van de voorraad en huishoudens.
- Met name in de steden sluiten gemeente en corporaties overeenkomsten. Afspraken in de steden zijn bovendien bovengemiddeld multilateraal, waarmee recht wordt gedaan aan de meer complexe

<sup>2</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 87)

opgave. In de grotere steden neemt de gemeente doorgaans meer de regierol op zich.

- De meeste overeenkomsten hebben een looptijd van vier of vijf jaar, doorgaans met jaarlijks te herijken werkafspraken. In 2014 eindigen relatief veel afspraken: 30% expireert dan en zal vernieuwd moeten worden.
- 82% van de gemeenten en 82% van de corporaties geven aan tevreden te zijn over de onderlinge relatie en samenwerking. Slechts 6% van de gemeenten en 2% van de corporaties geeft aan dat de verhoudingen niet goed zijn. Ook geeft 18% van de gemeenten en 16% van de corporaties aan dat er problemen zijn ervaren in het onderhandelingsproces. Voor beide partijen is dat een lager percentage dan bij de vorige meting in 2010.
- Relatief veel afspraken worden traditioneel gemaakt over nieuwbouwproductie (91%) en (toewijzing van) de kernvoorraad (64%). Daarbij is er een verschuiving naar «aanbiedingsafspraken»: toewijzing van woningen aan de doelgroep met in acht nemen van de woonlasten in plaats van alleen de huur. Over het huisvesten van middeninkomens worden veel minder afspraken gemaakt (40%), die bovendien veel minder hard zijn. Huisvesting van senioren is al jaren een van de belangrijkste items (68%), met nu een lichte daling. Het aandeel afspraken over het huisvesten van starters ligt lager (58%).
- Herstructurering is ook een belangrijk item, met name in de steden. In de overige gemeenten is dit wel sterk gedaald. In dit verband worden met name afspraken gemaakt over sloop. Over verkoop van bestaande woningen wordt in driekwart van de overeenkomsten iets vastgelegd, dit ondanks de crisis of de te verwachten realiseerbaarheid. Leefbaarheid komt bovengemiddeld voor in de afspraken, en dan met name m.b.t. gebiedsgerichte aanpak en activiteiten die de sociale leefbaarheid en veiligheid bevorderen.
- Duurzaam bouwen en verbeteren komt in 72% van de afspraken voor, maar het is weinig gekwantificeerd of hard. De aandacht voor de reductie van het energiegebruik is wel sterk toegenomen, zowel wat betreft energiezuinig bouwen als energetische verbeteringen in de voorraad.
- Corporaties en gemeenten verwachten meer afspraken te maken over energieopwekking en energiebesparing. Ook verwacht men meer afspraken te maken over verkoop van bezit.
- Corporaties en gemeenten verwachten de komende tijd fors minder afspraken te maken over de nieuwbouw van koop- en huurwoningen, het investeren in maatschappelijk vastgoed, het slopen van woningen, investeringen in leefbaarheid (zowel fysiek als sociaal) en in woningverbetering.

### **Enquête van de VNG naar de woningmarkt en de samenwerking tussen gemeenten en corporaties**

De VNG heeft in augustus de resultaten openbaar gemaakt van een enquête naar, onder andere, de samenwerking met corporaties. Uit deze enquête onder 120 managers wonen van gemeenten komt onder andere naar voren dat de grote meerderheid het moeilijk vindt in deze periode harde afspraken vast te leggen. Gemeenten zien als de drie belangrijke opgaven: doorstroming op de woningmarkt, het verduurzamen van de bestaande voorraad en nieuwe financieringsarrangementen. Ook wijzen zij op de leefbaarheid: zonder de inspanning van de corporaties, verwacht men dat de gemeentelijke ambitie niet gerealiseerd kan worden. Voor een volledig overzicht van de uitkomsten van de enquête verwijst ik naar de site van de VNG.

## Tot slot

- Het maken van prestatieafspraken is een belangrijk instrument voor het realiseren van de sociale woonopgaven. Dat is zo en dat blijft zo. Met de voorgenomen wetgeving wordt de publieke sturing versterkt en wint het maken van prestatieafspraken op basis van woonvisies aan belang.
- De voorgenomen regelgeving voorziet in een transparantere informatievoorziening, meer ruimte en tijd voor gemeente en corporatie om tot afspraken te komen en een rijksbeleidskader om de prioriteiten aan te scherpen.
- Het maken van de afspraken en het nakomen van de afspraken wordt ook versterkt door een arbitragemogelijkheid van de Minister: als men er niet uitkomt, dan kan men een beroep doen op het Rijk.
- De gevolgen van de verhuurderheffing, het Regeerakkoord, de saneringsheffing en het Woonakkoord zullen vanaf 2014 op verschillende manieren doorwerken in woonvisies en prestatieafspraken. Ik acht het van groot belang te blijven monitoren hoe de noodzakelijk omvormingen hun beslag krijgen in de verhoudingen tussen gemeenten en corporaties en hoe de opgaven de komende tijd worden vastgelegd in prestatieafspraken.
- Het ministerie zal in overleg treden met de VNG en AEDES om de prestatieafspraken en voornemens, alsmede de realisatie gezamenlijk te monitoren. Het bijgevoegde rapport kan in dat licht gezien worden als een «nulmeting».

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok