



Oplegger Handreiking prestatieafspraken

Actualisatie

Op 20 mei 2021 is de 'Handreiking en vraagbaak Prestatieafspraken gepubliceerd'. De handreiking geeft antwoorden op veel gestelde vragen van huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeenten bij het opstellen van prestatieafspraken. De handreiking is hier te vinden:

[Handreiking prestatieafspraken en vraagbaak | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

Sindsdien is het nodige veranderd als gevolg van een intensivering van beleid op het gebied van de volkshuisvesting (daarover hieronder meer). Deze oplegger bevat daarom aanvullingen op de handreiking en dient samen met de handreiking te worden gelezen. Bij elkaar bevatten de handreiking en oplegger de complete en actuele informatie voor het maken prestatieafspraken.

Twee opmerkingen vooraf. Allereerst: er is ervoor gekozen om op dit moment nog niet de gehele handreiking te herzien. De inwerkingtreding van de aangekondigde wet Versterking regie op de volkshuisvesting zal naar verwachting een significant effect hebben op de te maken prestatieafspraken. De handreiking zal dan ook in zijn geheel worden herzien na de inwerkingtreding van deze wet.

En in de tweede plaats: de 'Compacte handreiking prestatieafspraken' van mei 2022 is niet geactualiseerd. De actualisatie hiervan zal ook worden gedaan bij inwerkingtreding van de wet Versterking regie op de volkshuisvesting. Daarom is ervoor gekozen om deze compacte handreiking van www.volkshuisvestingnederland.nl te halen.

Veranderingen in de beschikbare informatie voor prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 zijn de Nationale prestatieafspraken ondertekend door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Aedes, de VNG en de Woonbond. Het Interprovinciaal Overleg (IPO) heeft het ambitieniveau van de Nationale prestatieafspraken onderschreven. In deze wederkerige afspraken zijn onder andere concrete afspraken gemaakt over nieuwbouw van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen, het verduurzamen van het woningcorporatiebezit, de leefbaarheid van buurten en wijken, en de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Deze afspraken lopen tot en met 2030.

Op hoofdlijnen zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De woningcorporaties dragen met de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur woningen bij aan het doel van het kabinet om tot en met 2030 in totaal 900.000 nieuwe woningen te bouwen;
- Gemeenten zorgen voor voldoende steun en locaties om de

afgesproken aantallen sociale huurwoningen daadwerkelijk te realiseren;

- De grond voor de sociale huurwoningen wordt door gemeenten tegen een passende sociale grondprijs aangeboden. Daarnaast moet de regie die gevoerd wordt op de woningbouw ervoor zorgen dat de grond voor de sociale huurwoningen door andere grondeigenaren eveneens tegen een passende grondprijs beschikbaar wordt gesteld;
- Woningcorporaties hebben in 2030 450.000 woningen aardgasvrij gemaakt. Gemeenten werken in 2024 zoveel mogelijk hun transitievisies en bijbehorende uitvoeringsplannen uit;
- Woningcorporaties zorgen dat tot en met 2030 675.000 bestaande woningen 'toekomstklaar' worden geïsoleerd;
- Uiterlijk in 2028 zijn er geen woningen meer met een energielabel E, F en G in de woningcorporatiesector;
- Woningcorporaties matigen de huren voor de lagere inkomens, en zorgen ervoor dat in de totale voorraad van de woningcorporaties ten minste 46% een huurprijs heeft van €575,03 of minder (prijsspeil 2023). Woningcorporaties, gemeenten en huurders leggen het gebruik van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging in lijn met de Nationale prestatieafspraken vast in de lokale prestatieafspraken;
- Woningcorporaties committeren zich aan de doelstelling dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud;
- Woningcorporaties leveren tot en met 2030 via de realisatie van 40.000 geclusterde woongelegenheden en 20.000 geclusterde verpleegzorgeenheden een bijdrage aan de woonbehoefte van ouderen;
- Woningcorporaties investeren tot en met 2030 jaarlijks €200 miljoen extra in woningverbetering, met een focus op de aanpak van vocht en schimmel, brandveiligheid, asbest en loden leidingen;
- Gemeenten betrekken woningcorporaties en bewoners nadrukkelijk bij investeringen vanuit het Volkshuisvestingsfonds, waarbij woningcorporaties en gemeenten gezamenlijk in het gebied investeren. Het verdient aanbeveling dat gemeenten samen met de betrokken woningcorporatie(s) een uitvoeringsplan opstellen met maximale concretisering.

Ook zijn er afspraken gemaakt over de monitoring van de uitvoering van deze afspraken.

Van Nationale prestatieafspraken naar lokale prestatieafspraken

De Nationale prestatieafspraken dienen vanuit het nationale niveau vertaald te worden naar doelstellingen op regionaal en/of lokaal niveau voor de prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties. Om de Nationale prestatieafspraken directe doorwerking te geven naar de lokale prestatieafspraken zijn de doelen en

ambities die hieruit voortvloeien als nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten vastgesteld (hierover later meer). Dankzij de Nationale prestatieafspraken kunnen de lokale prestatieafspraken meer dan voorheen worden gericht op concrete opgaven die binnen een bepaalde tijd te realiseren zijn: ambitieus en haalbaar. Net als in de prestatieafspraken die op nationaal niveau zijn gesloten, is het van belang ook in de lokale prestatieafspraken daarom de wederkerigheid tussen partijen nadrukkelijk aan de orde te laten komen. Gemeenten hebben zich in de regionale Woondeals gecommitteerd aan aantallen sociale huur, waar woningcorporaties (grotendeels) voor aan de lat staan. De Woondeals zorgen voor een versterking van de samenwerking op het terrein van de volkshuisvesting. Gemeenten kunnen op grond van deze afspraken dan ook hun wensen scherp neerleggen bij woningcorporaties. Woningcorporaties hebben zich op hun beurt gecommitteerd aan de afspraken in de Nationale prestatieafspraken en kunnen gemeenten scherp houden wanneer het gaat om concrete locaties en voldoende uitvoeringscapaciteit.

De Nationale prestatieafspraken zijn te vinden op deze website:

[Nationale prestatieafspraken 2022 | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

Op deze website zijn alle woondeals per provincie te vinden:

[Woondeals per provincie | Woondeals | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

Totstandkoming van de lokale prestatieafspraken

De afgelopen jaren zijn prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties steeds meer gemeengoed. De belangrijkste reden voor het maken van prestatieafspraken is dat samenwerking nodig is om volkshuisvestingsdoelen te bereiken. Er is een onderlinge afhankelijkheid. Ieder jaar kunnen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties lokale prestatieafspraken maken over de inzet en investeringen die woningcorporaties gaan doen en over de wijze waarop partijen samen kunnen werken aan het realiseren van de gezamenlijke doelen. De voorbereidende gesprekken daarvoor zijn inmiddels gevoerd. Vóór 1 juli 2023 moet de woningcorporatie aan de gemeente en huurdersorganisatie een ‘bod’ voorleggen: een overzicht van voorgenomen werkzaamheden, inzet en investeringen. Dit bod is het startpunt voor het maken van de daadwerkelijke wederkerige prestatieafspraken.

In de Handreiking prestatieafspraken staan de vragen centraal die huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeenten hebben bij het opstellen van hun prestatieafspraken. Het is hiermee een instrument voor lokale partijen om het proces en de inhoud van de prestatieafspraken zo goed mogelijk in te richten en een impuls te geven aan de samenwerking op lokaal niveau. Om de doelen en afspraken

uit onder meer de Nationale prestatieafspraken een expliciete plek te geven in de lokale prestatieafspraken, zijn deze vastgesteld als nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten. Woningcorporaties moeten als gevolg hiervan bij hun bod voor 1 juli verplicht rekening houden met de volkshuisvestelijke prioriteiten en daarmee met de afspraken uit de Nationale prestatieafspraken en de woondeals. De nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten zijn op 16 juni 2023 via een brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan de Tweede Kamer vastgesteld. Die brief is hier te vinden:

[Woningcorporaties | Tweede Kamer der Staten-Generaal](#)

Er is uiteraard begrip voor het feit dat het in deze korte periode niet in alle gevallen mogelijk zal zijn om de volkshuisvestelijke prioriteiten op een goede manier te verwerken in het bod. Desondanks is het van belang om tijdens het proces om te komen tot lokale prestatieafspraken (en tot een definitief overzicht van voorgenomen werkzaamheden dat voor 15 december moet worden ingediend bij de minister) aandacht te geven aan de volkshuisvestelijke prioriteiten doorvertaald naar uw regio. Het is aan de lokale partijen om de volkshuisvestelijke prioriteiten te wegen in de afspraken, binnen de lokale context en met inachtneming van de financiële ruimte van individuele woningcorporaties.

De lokale prestatieafspraken die uiterlijk december 2023 worden gesloten zijn bijzonder van belang. Om de doelen uit de Nationale prestatieafspraken, de regionale Woondeals en de programma's zoals 'Een thuis voor iedereen' te kunnen realiseren, is het van belang dat de lokale prestatieafspraken gezamenlijk optellen tot de nationale en regionale doelen die zijn vastgelegd. Voor de lokale prestatieafspraken betekent dit dat het van groot belang is dat woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties daarmee rekening houden tijdens hun gesprekken. Ook voor het geval waarin er meerjarige afspraken zijn gemaakt, is het van belang om op lokaal niveau samen te kijken naar de mogelijkheid om deze afspraken te herzien in het licht van de nationale en regionale afspraken. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de aard van deze afspraken en programma's verschillend is en dat de vertaalslag naar het lokale niveau veelal nog moet worden gemaakt.

Met de voorstellen die zijn opgenomen in het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting kan in het uiterste geval de nakoming van de prestatieafspraken worden afgedwongen. **Let op: dit kan ook een effect hebben op de prestatieafspraken die in 2023 worden gemaakt, omdat prestatieafspraken over meerdere jaren kunnen worden gesloten.** Hoe scherper en wederkeriger de afspraken nu worden gemaakt, hoe beter partijen elkaar er dus ook op kunnen aanspreken. Het is dus verstandig om hier in de komende prestatieafspraken al rekening mee te houden en helder te verwoorden onder welke condities de afgesproken



doelen haalbaar zijn en wat partijen daarbij onderling van elkaar verwachten.

Veranderingen ten aanzien van hoofdstuk 1. 'Waarom maken we prestatieafspraken'

In hoofdstuk 1 van de handreiking is een disclaimer opgenomen over het ingaan van de gewijzigde Woningwet. Inmiddels zijn deze wijzigingen van kracht, waardoor de disclaimer geen functie meer heeft. In hoofdstuk 1 wordt aangegeven dat de markttoets voor niet-DAEB activiteiten tijdelijk is opgeschort vanaf 2021 voor drie jaar. Inmiddels ligt er een voorstel om de markttoets op te schorten tot 1 juli 2025, zie daarvoor:

[Overheid.nl | Consultatie Wijziging van de Woningwet in verband met de verlengde opschorting van de marktverkenning \(internetconsultatie.nl\)](https://overheid.nl/consultatie-wijziging-van-de-woningwet-in-verband-met-de-verlengde-opschorting-van-de-marktverkenning-internetconsultatie.nl)

Veranderingen ten aanzien van hoofdstuk 2. 'Waaraan moeten prestatieafspraken voldoen'

In hoofdstuk 2 van de handreiking is opgenomen dat prestatieafspraken over alles kunnen gaan wat de drie lokale partijen belangrijk vinden. Dat geldt nog steeds. Aanvullend hierop geldt dat het zeer wenselijk is dat de prestatieafspraken *in elk* geval moeten ingaan op de volkshuisvestelijke prioriteiten. In de per 16 juni 2023 vastgestelde volkshuisvestelijke prioriteiten zijn de afspraken uit de Nationale prestatieafspraken en de Woondeals verwerkt.

In de praktijk zal het vaak zo zijn dat de belangrijkste lokale opgaven en de afspraken uit de Nationale prestatieafspraken

in elkaars verlengde liggen, en dat focus op de afspraken uit de Nationale prestatieafspraken meteen een focus biedt op een lokaal aspect van de volkshuisvesting dat de aandacht nodig heeft. De afspraken uit de Nationale prestatieafspraken hoeven echter niet in alle gevallen overlappend te zijn met alle aspecten uit de lokale volkshuisvestelijke opgave.

In hoofdstuk 2 is verder een paragraaf opgenomen: 'Waar moeten we aan denken bij het uitwerken van nieuwe prestatieafspraken?'. Twee tips uit deze paragraaf zijn om te werken volgens een vast format en om daarbij vast te houden aan (eerder) geformuleerde doelen. Ook in dit verband geldt dat de afspraken uit de Nationale prestatieafspraken en de Woondeal leidend zijn. Dus wanneer een eerder gehanteerd vast format daarvoor ruimte biedt kan dat format inderdaad een behulpzaam instrument bieden voor het maken van lokale prestatieafspraken. Wanneer het vaste format echter geen of te weinig ruimte biedt om de afspraken uit de Nationale prestatieafspraken en de Woondeal als richtsnoer te nemen, dan is het verstandig om het vaste format (op dat punt) aan te passen of niet te gebruiken. De lokale prestatieafspraken blijven vormvrij, dus partijen kunnen voor de lokale situatie de best passende vorm gebruiken.

Veranderingen ten aanzien van hoofdstuk 3. 'Waar moeten we rekening mee houden bij het maken van prestatieafspraken?'

Hoofdstuk 3 van de handreiking gaat in op de positie van huurdersorganisaties aan tafel bij het maken van lokale prestatieafspraken. Huurdersorganisaties zijn een gelijk-

waardige partner bij de totstandkoming van de lokale prestatieafspraken, net als woningcorporaties en gemeenten. In formele zin zijn de posities van alle drie de partijen gelijk. In hoofdstuk 3 van de handreiking is toegelicht dat de positie van de huurdersorganisaties in het proces echter kwetsbaar is. Hoofdstuk 3 geeft suggesties om de rol van de huurders te versterken.

Zoals hiervoor al is beschreven zijn de lokale prestatieafspraken die uiterlijk op 1 december 2023 worden gesloten bijzonder van belang, omdat het zeer wenselijk is dat deze in lijn zijn met de doelen en afspraken die het afgelopen jaar met woningcorporaties, gemeenten, huurdersorganisaties en andere partijen in de volkshuisvesting zijn gemaakt. Dat betekent dat het de wens is dat lokale partijen de volkshuisvestelijke opgave vertalen in de afspraken, rekening houdend met de lokale context en met de financiële ruimte van de woningcorporatie. Het is goed denkbaar dat dit een complexe opgave kan zijn en dat het lokale gesprek meer dan voorheen 'op scherp' wordt gevoerd. Het is mede daarom van belang na te gaan of iedere betrokken organisatie op hetzelfde informatieniveau acteert. Het kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente wel betrokken was bij de regionale Woondeal, maar woningcorporaties en huurdersorganisaties niet, of in mindere mate. Het is voor het verkrijgen van een gelijkwaardige rol in de gesprekken van belang dat alle partijen over de benodigde context en informatie beschikken.

De suggesties om de rol van de huurders te versterken gelden onverkort, en verdienen nog altijd de aandacht om de gelijkwaardigheid van de drie partijen in het proces voor lokale prestatieafspraken zoveel mogelijk te borgen.

Veranderingen ten aanzien van hoofdstuk 4. 'Waarover gaan de prestatieafspraken'

Zoals al is aangegeven zullen de in de afgelopen periode gemaakte afspraken (de Nationale prestatieafspraken, de Woondeals, de programma's zoals 'Een thuis voor iedereen') een effect hebben op de inhoud van de lokale prestatieafspraken. Zo heeft de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de volkshuisvestelijke prioriteiten opnieuw vastgesteld. In de nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten zijn met name de Nationale prestatieafspraken verwerkt. In de eerder vermelde brief van 16 juni 2023 aan de Tweede Kamer zijn de volkshuisvestelijke prioriteiten voor de komende jaren vastgelegd. In een bijlage bij die brief wordt uitgebreider ingegaan op deze prioriteiten. De hoofdthema's van de prioriteiten, voortvloeiend uit de Nationale prestatieafspraken, zijn als volgt:

- Beschikbaarheid van sociale huurwoningen (nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en beter benutten bestaande voorraad);

- Betaalbaarheid (lagere huren voor lage inkomens en bevorderen doorstroming);
- Kwaliteit (verduurzaming);
- Leefbaarheid (herstructurering, geen woningen met slechte staat van onderhoud, woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en samenwerking).

Deze prioriteiten werken door in de inhoud van de prestatieafspraken. Het verdient aanbeveling dat in het gebruikte format voor het maken van prestatieafspraken in ieder geval rekening wordt gehouden met deze thema's. Dat is niet alleen het geval voor de nieuwbouwoopgave of de leefbaarheid, maar bijvoorbeeld ook voor de betaalbaarheid. Zo gaat de handreiking uit 2021 uit van een huurverhoging die is gekoppeld aan de inflatie. Deze is, als gevolg van de Nationale prestatieafspraken, inmiddels gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling. Ook de inhoud van de programma's 'Woningbouw', 'Een thuis voor iedereen', 'Betaalbaar wonen', 'Verduurzaming gebouwde omgeving', 'Leefbaarheid en veiligheid' en 'Wonen en zorg voor ouderen' zijn aanleiding om de reikwijdte van de lokale afspraken met elkaar te herzien.

Veranderingen ten aanzien van hoofdstuk 5. 'Welke informatie is beschikbaar voor lokale prestatieafspraken'

Om de uitvoering van de Nationale prestatieafspraken goed te kunnen monitoren, worden ook wijzigingen doorgevoerd in de jaarlijkse gegevensvraag bij de woningcorporaties vanuit het ministerie. Deze wijzigingen hebben betrekking op hoofdstuk 5 van de handreiking.

Woningcorporaties dienen ieder jaar voor 15 december hun prognoses voor de komende vijf jaar in te dienen. Deze gegevens kunnen worden gebruikt om tijdig bij te sturen als blijkt dat de lokale doelstellingen op basis van de prognoses niet gehaald worden. Dit overzicht van voorgenomen activiteiten is de definitieve versie van de gegevens die worden gebruikt voor 'het bod' en bevat de daadwerkelijk gemaakte lokale prestatieafspraken.

Voor 1 juli dienen de woningcorporaties naast het uitbrengen van het bod met voorgenomen activiteiten, ook ieder jaar hun verantwoordingsgegevens over het vorige jaar in te dienen. Deze gegevens kunnen worden gebruikt om te zien of de woningcorporaties hun prognoses hebben waargemaakt, of dat de realisatie achter blijft bij de voorspellingen. Dit is belangrijke informatie om de gemaakte afspraken te evalueren, knelpunten vast te stellen die de realisatie van gemaakte afspraken in de weg staan en de rol die elke partij hierin heeft. Dit kan vervolgens worden meegewogen in het gesprek op lokaal niveau over de realisatie van de bestaande prestatieafspraken of tijdens het proces om te komen tot nieuwe prestatieafspraken.

Beide gegevensuitvragen worden de komende tijd aangevuld met vragen die meer zicht geven op de doelstellingen uit de Nationale prestatieafspraken en de Regionale Woondeals. Zo wordt onder andere verwacht dat in het overzicht van verantwoordingsgegevens ook een vraag wordt toegevoegd over de nieuwbouwaafspraken op lokaal niveau. Het kan zinvol zijn om er rekening mee te houden dat deze informatie daarom goed ontsluitbaar moet zijn.

Het duurt nog even voordat de nieuwe informatie beschikbaar komt. We verwachten in de loop van 2024 op twee momenten deze informatie toegankelijk te kunnen maken. Deze informatie wordt beschikbaar gesteld op datawonen.nl. In het bijbehorende dashboard [Prestaties Woningcorporaties in Kaart](#) kunt u zien hoe ver woningcorporaties zijn met de realisatie van de Nationale prestatieafspraken, welke plannen zij hebben en hoeveel financiële ruimte er nog resteert. Deze informatie is op gemeentelijk niveau en woningcorporatieniveau inzichtelijk gemaakt.

Als u namens een gemeente of huurdersorganisatie betrokken bent bij het lokale proces rond de prestatieafspraken, dan heeft u ook recht om deze gegevens rechtstreeks van de woningcorporaties te ontvangen. Als u deze gegevens niet op 15 december respectievelijk 1 juli heeft ontvangen, kunt u hierover contact opnemen met de betreffende woningcorporatie(s).

Veranderingen ten aanzien van hoofdstuk 6. Hoe werken we aan prestatieafspraken'

Op dit moment is het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting in voorbereiding. Dit wetsvoorstel regelt onder meer de uitbreiding van de geschilbehandeling voor prestatieafspraken. Die uitbreiding houdt in dat ook geschillen over de nakoming van lokale prestatieafspraken kunnen worden voorgelegd aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, voor een bindende uitspraak. Dat is een belangrijke wijziging, aangezien geschilbehandeling in de bestaande situatie alleen kan gaan over geschillen bij de totstandkoming van prestatieafspraken.

De uitbreiding van de geschilbehandeling zal verder worden uitgewerkt bij wijziging van de lagere regelgeving onder de wet Versterking regie op de volkshuisvesting. De verwachting is dat deze regelgeving in 2024 inwerking zal treden. Dat heeft gevolgen voor de prestatieafspraken die worden gesloten vóórdat deze lagere regelgeving inwerking treedt. De lokale prestatieafspraken worden immers vaak voor meerdere jaren gesloten. De nieuwe regels voor geschilbehandeling zullen óók gaan gelden voor prestatieafspraken die worden gesloten voordat de nieuwe regels inwerking zijn getreden. Concreet betekent dat dat de nieuwe regels zullen gaan gelden voor de prestatieafspraken die worden gemaakt in 2023 maar die betrekking hebben op 2024 (en verder).

De geschilbehandeling is en blijft een uiterste redmiddel: partijen moeten er aantoonbaar alles aan hebben gedaan om er onderling uit te komen. Komen partijen er toch onderling niet uit, dan kan de geschilbehandeling uitkomst bieden. Elk van de drie lokale partijen, kan gebruikmaken van de mogelijkheid van geschilbehandeling. Het benadrukt het belang van heldere, concrete en afrekenbare afspraken voor alle betrokken partijen zodat het duidelijk is welke verantwoordelijkheid en rol elke partij heeft in de uitvoering van de prestatieafspraken.

Deze brochure is een uitgave van:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Postbus 20011 | 2500 EA Den Haag
T (070) 426 64 26 (ma t/m vrij 8.00 – 17.30 uur)

Juni 2023