

De Rekenkamercommissie

Prestatieafspraken woningcorporaties

2017

De rkc deed onderzoek naar de prestatieafspraken met woningcorporaties. De vraag was daarbij in hoeverre de samenwerking van de gemeente Zoetermeer met de woningcorporaties De Goede Woning, Vestia en Vidomes bijdraagt aan een doelmatig en doeltreffend gemeentelijk woonbeleid.

Bladwijzeroverzicht

- 1 Aanbiedingsbrief
- 2 Nota van bevindingen_Rapport
- 3 Bestuurlijke nota
- 4 Bestuurlijke reactie

Aanbiedingsbrief

Aan
De leden van de gemeenteraad

Datum
15 november 2017

Van
De rekenkamercommissie

Bijlage n
3

Onderwerp
Onderzoeksrapport rekenkamercommissie Prestatieafspraken
woningcorporaties

Geachte raads- en commissieleden,

'H UHNHQNDPHUFRPPLVVLH ELHGW X K Prestatieafspraken
woningcorporaties ' DDQ

Het onderzoek is uitgevoerd door Rigo en heeft plaatsgevonden in de periode september 2016 tot en met september 201

Nota van bevindingen / Rapport

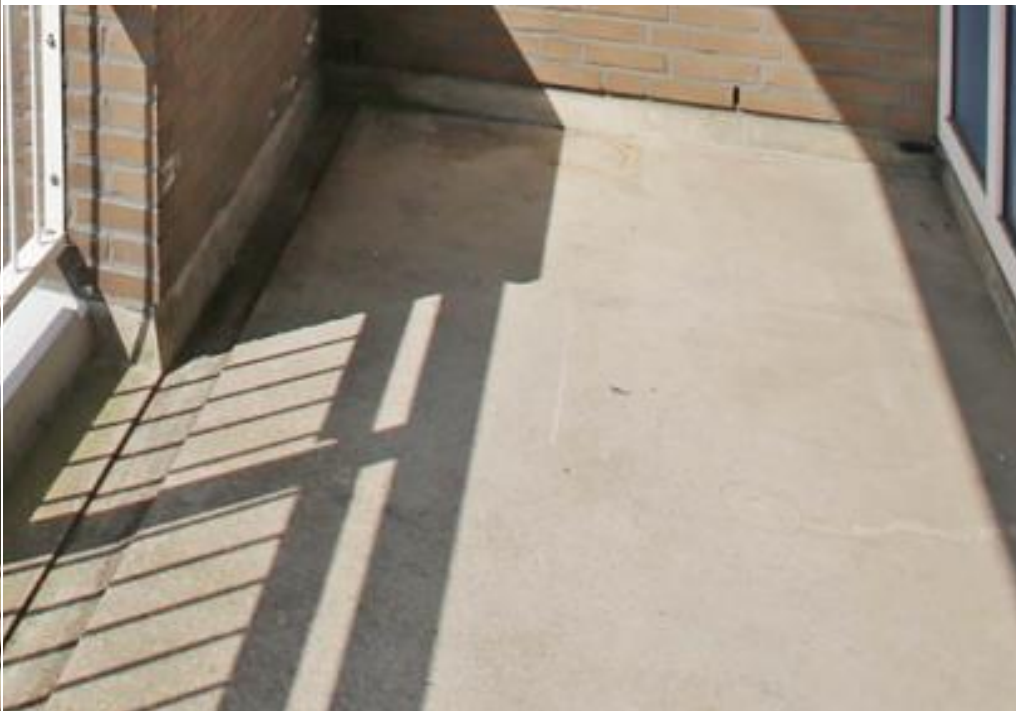


RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

NOTA VAN BEVINDINGEN

Prestatieafspraken in roerige tijden

Rekenkameronderzoek gemeente Zoetermeer



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.



RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

NOTA VAN BEVINDINGEN

Prestatieafspraken in roerige tijden

Rekenkameronderzoek gemeente Zoetermeer

Opdrachtgever



Contactpersoon

Mw. Drs. E.J. Wallet-Boers

Projectnummer

P34380

Datum

22 september 2017

Auteurs

Eline van Kessel

Jan Scheele - Goedhart

Thierry Wever

Inhoud

1	<i>Inleiding</i>	1
1.1	Vraagstelling	1
1.2	Onderzoeksaanpak	2
1.3	Leeswijzer	3
2	<i>Prestatieafspraken in het gemeentelijk woonbeleid</i>	4
2.1	Gemeentelijk woonbeleid en de manier om hier invulling aan te geven	4
2.2	Prestatieafspraken maken is niet nieuw.	6
2.3	Prestatieafspraken vanaf 2015 en de manier om deze te maken	6
2.4	Vooruitblik Omgevingswet	9
3	<i>Beantwoording onderzoeksvragen</i>	11
3.1	Totstandkoming prestatieafspraken	11
3.2	Samenhang met het gemeentelijk woonbeleid	23
3.3	Samenhang met de regionale prestatieafspraken	27
3.4	Het praktisch functioneren van de prestatieafspraken (2013-2015)	28
3.5	Invloed van de Vestia problematiek	30
4	<i>Toets aan het normenkader</i>	36
4.1	Totstandkoming van de prestatieafspraken	36
4.2	Samenhang met gemeentelijk woonbeleid	38
4.3	Samenhang met regionale prestatieafspraken	39
4.4	Praktisch functioneren van de afspraken	40
4.5	Invloed van de Vestia-problematiek	41
Bijlage 1	<i>Bronnen</i>	43
Bijlage 2	<i>Gespreksthema'slijst</i>	44
Bijlage 3	<i>Normenkader</i>	46

1 Inleiding

De Rekenkamercommissie (RKC) van de gemeente Zoetermeer heeft een onderzoek uitgevoerd naar de prestatieafspraken tussen de gemeente Zoetermeer en de woningcorporaties De Goede Woning, Vestia en Vidomes. Met dit onderzoek wil de RKC bijdragen aan de kwaliteit van het functioneren van de gemeenteraad, het gevoerde beleid en de daarbij ingezette middelen. Het vertrekpunt van het onderzoek is 'te leren van', om het anno 2017 (nog) beter te doen.

1.1 Vraagstelling

De hoofdvraag voor het onderzoek is:

“In hoeverre dragen de prestatieafspraken van de gemeente Zoetermeer met de woningcorporaties De Goede Woning, Vestia en Vidomes bij aan een doelmatig en doeltreffend gemeentelijk woonbeleid?”

De vraagstelling valt uiteen in drie hoofddelen:

1. In het eerste deel ligt de focus op de prestatieafspraken 2016-2019: hierbij zoomen we in op de totstandkoming van de prestatieafspraken en de samenhang van de prestatieafspraken met het gemeentelijk woonbeleid en de regionale prestatieafspraken 2015-2018.
2. In het tweede deel ligt de focus op de vorige prestatieafspraken 2013-2015: hierbij zoomen we in op het praktisch functioneren van de prestatieafspraken en het presenteren van de woningcorporaties in het bijzonder.
3. Tot slot gaan we in het derde deel in op de invloed van de Vestia problematiek op de prestatieafspraken. Daarbij kijken we zowel naar de prestatieafspraken (2016-2019) als de vorige (2013-2015).

De vragen die bij deze drie hoofdaandachtspunten horen, zijn uitgewerkt in een aantal deelvragen.

1.1.1 Totstandkoming prestatieafspraken

- Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?
- Welke afspraken zijn gemaakt?
- In hoeverre zijn de prestatieafspraken SMART geformuleerd?
- In hoeverre sluiten de prestatieafspraken aan bij de Rijksprioriteiten voor de Volkshuisvesting 2016-2019?
- Op welke wijze is de gemeenteraad geïnformeerd over en betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken?
- In welke mate sluiten de prestatieafspraken aan bij de nieuwe Woningwet 2015?

1.1.2 Samenhang met het gemeentelijk woonbeleid

- Wat staat er in het woonbeleid over de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de sociale huurvoorraad?
- In hoeverre sluiten de gemaakte prestatieafspraken aan op wat er in het woonbeleid staat?

1.1.3 Samenhang met de regionale prestatieafspraken

- In hoeverre werken de huidige regionale prestatieafspraken door in de (lokale) prestatieafspraken?

1.1.4 Het praktisch functioneren van de prestatieafspraken (2013-2015)

- In hoeverre zijn de gemaakte prestatieafspraken gerealiseerd?
- Wat is de verklaring voor het al dan niet realiseren van de gemaakte prestatieafspraken?
- Hoe wordt omgegaan met (eventuele) afwijkingen van de prestatieafspraken?
- Op welke wijze is de gemeenteraad geïnformeerd over en betrokken bij de voortgang van de gemaakte prestatieafspraken met de woningcorporaties?

1.1.5 Invloed van de Vestia problematiek

- In welke mate heeft de situatie waarin Vestia verkeerde effect gehad op het praktisch functioneren van de gemaakte prestatieafspraken met de woningcorporaties in de periode 2013-2015?
- In hoeverre vangen de andere twee corporaties de afspraken op die Vestia niet na kan komen? Zijn hierover afspraken gemaakt? En wat is de rol van de gemeente hierin geweest?
- In welke mate heeft de situatie waarin Vestia verkeerde effect gehad op het totstandkomingsproces en de gemaakte prestatieafspraken 2016-2019?
- Welke lessen heeft de gemeente geleerd naar aanleiding van de Vestia affaire en hoe zijn deze lessen verwerkt in de prestatieafspraken?
- Op welke manier is de gemeenteraad geïnformeerd over en betrokken bij het effect van de situatie van Vestia op de gemaakte prestatieafspraken?

1.2 Onderzoeksaanpak

Het voorliggende onderzoek is gebaseerd op bestudering van documenten en interviews met betrokkenen. Voor de interviews is een selectie gemaakt van gesprekspartners die vanuit verschillende achtergronden bij de prestatieafspraken in Zoetermeer betrokken zijn (geweest). Er is zowel gesproken met mensen die op ambtelijk of bestuurlijk niveau werkzaam zijn bij de gemeente Zoetermeer, alsook buiten de gemeente. Hierbij gaat het concreet om de drie woningcorporaties: De Goede Woning, Vestia en Vidomes. Een overzicht van de geraadpleegde bronnen is opgenomen in bijlage 1. De gebruikte gespreksthelijst in de interviews is opgenomen in bijlage 2.

1.3 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 gaan we eerst in op het onderwerp van deze studie in het algemeen. Waarom willen we eigenlijk prestatieafspraken maken en hoe kunnen we ze maken? Dit hoofdstuk dient als inhoudelijke inleiding op het onderwerp van dit onderzoek. Bijzondere aandacht is er ook voor de komst van de Omgevingswet. We blikken kort vooruit op het verwachte effect hiervan op het gemeentelijke woonbeleid en de prestatieafspraken.
- In hoofdstuk 3 worden de onderzoeksvragen beantwoord op basis van de resultaten van de documentenstudie en de interviewronde.
- Vervolgens vindt in hoofdstuk 4 de toets aan het normenkader plaats. Hierbij worden de resultaten voorzien van enige duiding en weging.

Het onderzoek richt zich op de prestatieafspraken 2013-2015 en 2016-2019. Het proces waarin deze laatste set afspraken tot stand komt kenmerkt zich door twee rondes. De eerste set afspraken komt in juni 2016 tot stand. Een aanvulling of verbetering in oktober 2016 (lees meer hierover in paragraaf 3.1 en 3.5.4). Beide “rondes” komen in deze rapportage aan de orde. Hierbij past de kanttekening dat er sprake is van een cyclisch proces in het maken van prestatieafspraken. Geregeld treffen gemeente, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen elkaar in dit kader wat kan leiden tot bijstelling van de gemaakte afspraken. Meer informatie hierover kan gevonden worden in paragraaf 2.3.

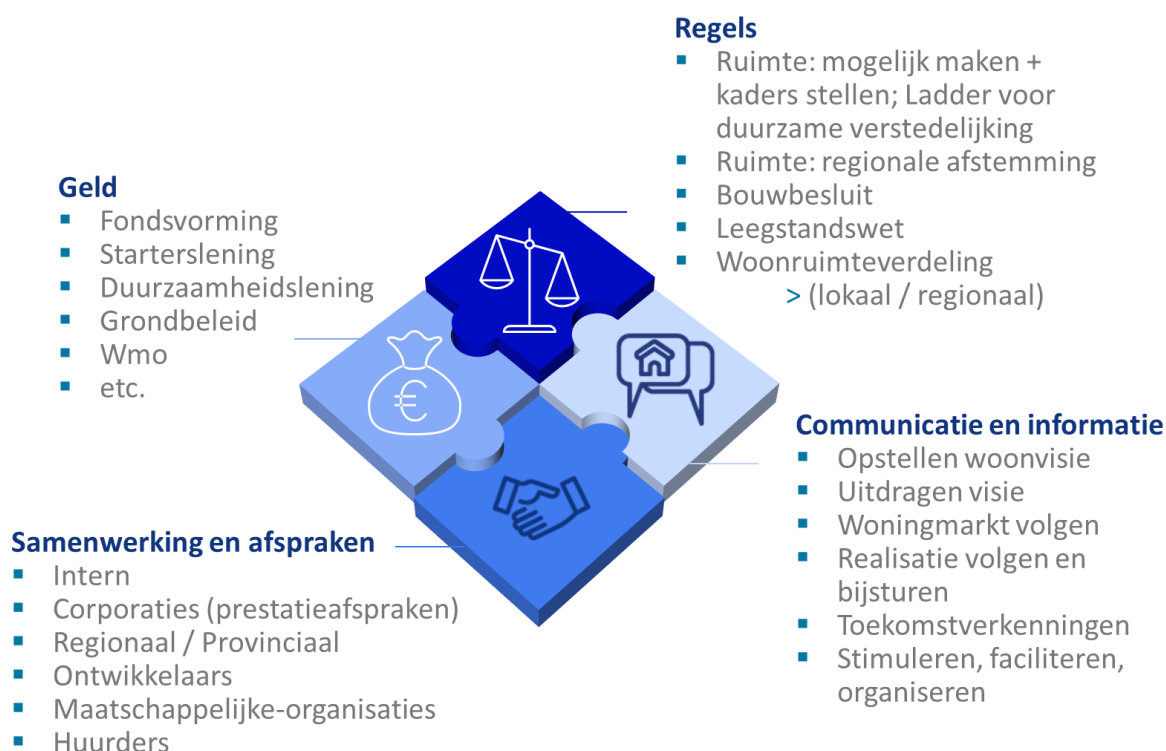
2 Prestatieafspraken in het gemeentelijk woonbeleid

Waarom is het onderwerp prestatieafspraken een rekenkameronderzoek waard? Wat zijn prestatieafspraken eigenlijk en waarom maken we deze? In dit hoofdstuk duiken we kort de 'theorie' in om deze vragen te beantwoorden. Het maken van prestatieafspraken is één van de instrumenten die de gemeente kan inzetten om invulling te geven aan haar beleid; en in dit onderzoek gaat het specifiek over afspraken met woningcorporaties, die dus gaan over wonen of meer specifiek over de sociale woningvoorraad. We gaan hierbij ook in op de manier waarop prestatieafspraken gemaakt kunnen worden: wat is gangbaar of zijn (ideaaltype) de beelden hierbij?

2.1 Gemeentelijk woonbeleid en de manier om hier invulling aan te geven

De meeste gemeenten beschrijven hun woonbeleid in een woonvisie of gelijksoortig document. Dit kan een uitgebreid document zijn, maar ook een A4'tje. Het maken van beleidsnota's, het stellen van regels en de inzet van geld zijn van oudsher de manier om als gemeente je beleidsdoelen te bereiken. Meer en meer vullen gemeenten echter, ook onder invloed van bewoners en belanghouders, hun 'gereedskapskist' breder in. 'Netwerksturing' is de gevleugelde uitdrukking op dit vlak. Steeds meer komt de nadruk te liggen op samenwerking en het maken van afspraken en op communicatie en informatievoorziening om als gemeente je doelen te bereiken. De 'gemeentelijke gereedskapskist' rond wonen ziet er anno 2017 grofweg uit als in figuur 1 is samengevat.¹

figuur 1 De gemeentelijke gereedskapskist op woongebied



1 Hierbij is de regionale component in het woonbeleid groot. De verdeling van sociale huurwoningen en woningbouwprogrammering is bv. steeds vaker een regionale aangelegenheid.

Prestatieafspraken met woningcorporaties

De meeste gemeenten hechten een groot belang aan de sociale woningvoorraad. Het gaat tenslotte over de huisvestingsmogelijkheden van de inwoners met de laagste inkomens of met een bijzondere woningvraag. De corporaties zijn een belangrijke samenwerkingspartner omdat zij een wettelijke taak² hebben op dit vlak. Je zou dus kunnen zeggen dat gemeenten en woningcorporaties samen verantwoordelijk zijn voor het lokale woonbeleid.

Dat is eenvoudig op te schrijven, maar lang niet altijd eenvoudig in de praktijk te brengen. Want hoewel er gedeelde verantwoordelijkheden zijn, zijn gemeenten en woningcorporaties tegelijk wezenlijk andere organisaties, met beiden een eigen verantwoordelijkheid en met soms tegenstrijdige belangen.

Het is dus de kunst om recht te doen aan de gezamenlijke doelen enerzijds en aan de gescheiden belangen en eigen verantwoordelijkheden anderzijds. Prestatieafspraken zijn hierin het middel geworden. Prestatieafspraken zijn:

“... schriftelijke afspraken tussen gemeente en woningcorporatie en eventuele andere partijen over de verwezenlijking van het voorgenomen volkshuisvestingsbeleid.”

Afspraken in verschillende vormen

Deze afspraken kunnen verschillende vormen aannemen. Vaak wordt aansluiting gezocht bij een formulering die past bij de stand van zaken op het desbetreffende beleidsterrein. Wanneer bijvoorbeeld het ontwikkelen van nieuw beleid centraal staat, gaan de afspraken over het uitzoeken en analyseren van de situatie. Wanneer het gaat om de uitvoering van bestaand beleid gaan de afspraken over het plannen van concrete activiteiten.

Er zijn dus verschillende typen afspraken. Het kan gaan over een *uitspraak* (we zijn het eens dat...), een *intentie* (we streven naar...), een afspraak die *plannen en activiteiten* tussen gemeente en corporaties afstemt (handeling), een *garantie* die door een van de partijen wordt afgegeven (de sociale voorraad is in 2020 zo groot), een *transactie* (we verkopen grond voor deze prijs) of een *procesafpraak* (we gaan het zo doen).

Er kan niet gezegd worden dat het ene type afspraak beter is dan het andere; dat bijvoorbeeld een garantie- of transactieafpraak beter is dan een intentie of uitspraak. Door verschillende typen afspraken overeen te komen, kan (en wordt in de praktijk) recht gedaan worden aan de fase in de beleidscyclus van een onderwerp en aan de verschillende doelen die de overlegpartners met de afspraak nastreven.

Het maken van SMART afspraken (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden) is dan ook niet altijd wenselijk (of haalbaar). Het hoeft daarom geen probleem te zijn dat een deel van de afspraken niet SMART geformuleerd is, mits duidelijk is waarom (destijds) voor een bepaald afspraaktype gekozen is, dit met het oog op een goede uitvoering in de geest van de gemaakte afspraak en een juiste monitoring en evaluatie. Desalniettemin maakt een SMART afspraak de evaluatie, monitoring en bijstelling wel gemakkelijker.

2 Het werkgebied van de woningcorporaties (toegelaten instellingen) is omschreven in de Woningwet 2015.

2.2 Prestatieafspraken maken is niet nieuw.

Onder invloed van politieke beleidswijzigingen en economische ontwikkelingen wordt het volkshuisvestingsbestel in de tweede helft van de twintigste eeuw keer op keer hervormd. Steeds opnieuw wisselen perioden van subsidiëring en sterke overheidssturing perioden van (gedeeltelijke) decentralisatie en verzelfstandiging af. Gedurende die hele periode behouden corporaties altijd hun wettelijke taak in de huisvesting van de sociale doelgroep.

Het gevolg hiervan is dat steeds opnieuw gezocht moet worden naar de onderlinge verhoudingen, rollen en taken van de gemeente en woningcorporaties (en huurders). Na de definitieve verzelfstandiging, decentralisatie en deregulering van de woningcorporaties in 1995 ontstaat de behoefte aan een nieuw instrument waarmee invulling kan worden gegeven aan de (afhankelijke) relatie tussen gemeenten en corporaties en daarmee aan (de uitvoering van) het lokale volkshuisvestingsbeleid. Dit nieuwe instrument wordt het maken van prestatieafspraken^{3 4}.

Verplicht?

Het maken van prestatieafspraken wordt echter nooit verplicht gesteld, het blijft bij een “wettelijk aanknopingspunt”. In 2005 komt de beleidsvisie van het ministerie uit, waarin het maken van prestatieafspraken een centrale rol wordt toegedicht als middel om uitvoering te geven aan de gemeentelijke ‘woonvisie’. Dit wordt in verschillende handreikingen overgenomen door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en Aedes (de vereniging van woningcorporaties). Gemeenten en corporaties blijven echter zoekende naar de onderlinge relaties en het maken van prestatieafspraken is lang niet overal gemeengoed geworden.

2.3 Prestatieafspraken vanaf 2015 en de manier om deze te maken

De in 2005 bedachte werkwijze voor het maken van prestatieafspraken krijgt een plekje in de Woningwet, wanneer deze in 2015 gewijzigd wordt. Het uitgangspunt van deze wet is dat corporaties **naar redelijkheid moeten bijdragen** aan het woonbeleid (ofwel aan de woonvisie) van de gemeente. De wet regelt dat corporaties met gemeenten in overleg moeten treden *“met het oog op het maken van afspraken over de uitvoering van het in de gemeenten geldende volkshuisvestingsbeleid”* (art. 44 Woningwet 2015). De woningcorporatie nodigt de gemeente en de huurdersorganisaties hiervoor uit. Het initiatief voor prestatieafspraken ligt dus bij de corporaties.

Hierbij past de opmerking dat er ook nu geen sprake is van een (resultaat)verplichting om prestatieafspraken te maken⁵. De wetgever gaat er wel van uit dat in dit overleg prestatieafspraken tot stand komen. Hiertoe zijn diverse procesvereisten opgenomen in wet- en regel-

3 De wet die huurdersorganisaties uiteindelijk een nadrukkelijke invloed geeft op het corporatiebeleid is de Wet op het overleg huurders verhuurder (ook wel de Overlegwet) uit 1998.

4 Prestatieafspraken krijgen een plek in het toen geldende Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH; de ‘bijbel’ voor de corporaties waar het de wetten en regels betrof) en het nut wordt benadrukt in de Nota Wonen uit 2000 (Remkes J.W. e.a., 2000).

5 Kamerstukken I, 2014–2015 33966 / 32769, I MvA 30 januari 2015, p. 18 en Kamerstukken II, vergaderjaar 2013–2014, 33 966, nr. 3 p. 41.

geving⁶ (denk aan informatievoorziening op gezette tijden, regelingen voor geschilbeslechting door de minister en verschillende aanleverdata) en is een handreiking⁷ opgesteld.

Huurders betrokkenheid versterkt

In de Woningwet 2015 krijgen huurders een zwaardere rol bij het maken van prestatieafspraken. Zo krijgen de huurdersorganisaties (en bewonerscommissies)⁸ een gelijke informatiepositie als de gemeente en zitten zij als gelijkwaardig partners aan tafel in het overleg dat moet leiden tot prestatieafspraken (artikel 44, 44a en 44b Woningwet). De manier waarop de huurders betrokken worden is overigens vormvrij en is ook niet nieuw. Ook voordat deze regels in de Woningwet werden opgenomen was het in veel gemeenten de praktijk dat huurders bij het maken van prestatieafspraken werden betrokken⁹.

“Termijnen van orde”

In de ideale situatie geldt dat de corporatie ervoor zorgt dat gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) op 1 juli beschikken over een “bod” (officieel een activiteitenoverzicht) van de corporatie dat is uitgebracht op de woonvisie. Dat bod gaat vergezeld van een uitnodiging door de corporatie aan gemeente en huurdersorganisatie om het gesprek over prestatieafspraken te beginnen.

Deze datum is een zogenaamde “termijn van orde”: lokaal is het mogelijk andere afspraken te maken (wanneer dat bijvoorbeeld een beter proces in de hand werkt, is dat toegestaan). Een andere verplichting uit de Woningwet 2015 is dat de corporatie voor 15 december de prognose-informatie (dPi) moet inleveren bij het Ministerie. Alleen wanneer er op dat moment prestatieafspraken zijn, moeten deze meegestuurd worden met het dPi.

Een corporatie hoeft een gemeente niet uit te nodigen voor het maken van prestatieafspraken als er geen actueel gemeentelijk woonbeleid is (artikel 44b Woningwet 2015). Dat actuele woonbeleid kan de vorm hebben van een uitgebreide woonvisie, maar een overzicht van prioriteiten of een specifieke gemeentelijke uitvraag is ook voldoende¹⁰.

Geschilregeling

Wanneer een geschil het maken van prestatieafspraken in de weg staat, is het mogelijk dit aan de minister voor te leggen. Elke betrokken partij (de gemeente, de corporatie(s) of de huurdersorganisatie(s)) kunnen deze stap zetten. In het Besluit toegelaten instelling volkshuisvesting (Btiv) is geregeld dat de minister zich over dit geschil laat adviseren door een adviescommissie. Dit advies vormt de basis voor de uitspraak van de minister en voor het mogelijke vervolg bij de totstandkoming van de lokale prestatieafspraken. Op het moment

6 Naast de Woningwet 2015 ook bijvoorbeeld in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (het nieuwe BBSH).

7 Ministerie van Binnenlandse Zaken, Aedes – Vereniging van woningcorporaties, Vereniging Nederlandse Gemeenten en Woonbond, 12 september 2016, “Handreiking Prestatieafspraken - Samenwerken volgens de Woningwet 2015, Herziene versie.

8 Als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder”.

9 De Wet op het overleg huurders verhuurder speelt hier ook een belangrijke rol in.

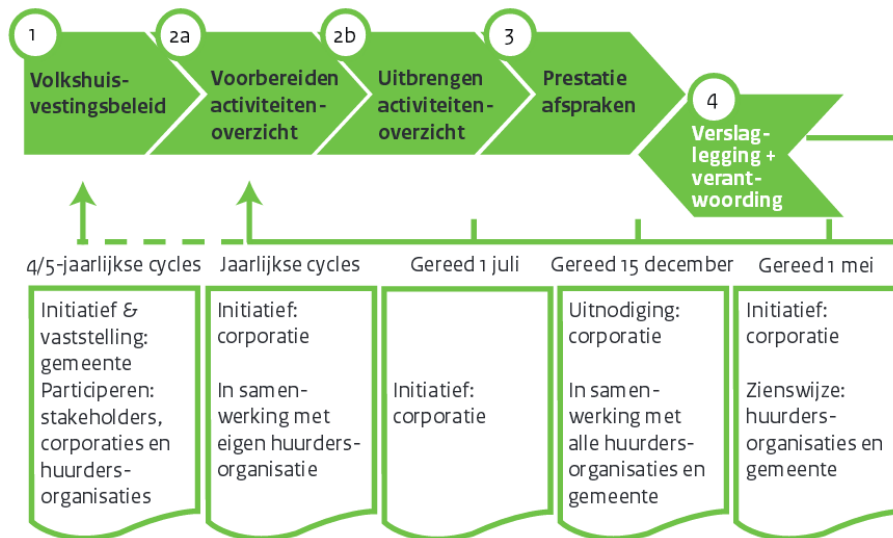
10 Zie: <http://woningwet2015.nl/nieuws/wettelijke-termijnen-prestatieafspraken>.

dat het advies wordt uitgebracht, zal het Ministerie overigens wel kijken naar de termijnen uit de wet (1 juli)¹¹.

Ideaaltypisch prestatieafspraken maken

Op basis van de Woningwet 2015 stelde het Ministerie van Binnenlandse Zaken samen met Aedes – Vereniging van woningcorporaties, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Woonbond, een handreiking prestatieafspraken op. Die handreiking bevat een ideaalplaatje voor het maken van deze afspraken. Het ideaal bestaat uit een jaarlijkse cyclus op basis van een meerjarig woon- of volkshuisvestingsbeleid¹² (figuur 2).

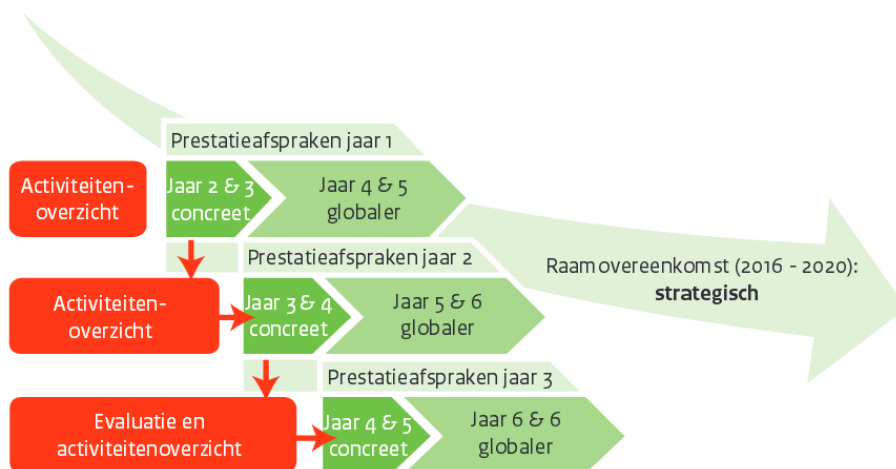
figuur 2 *Ideaalbeeld jaarlijkse prestatieafsprakencyclus*



De opstellers van de handreiking – waaronder het Ministerie – erkennen dat het weinig productief is om elk jaar de afspraken volledig opnieuw uit te onderhandelen. Het wordt zinvoller geacht om in een raamovereenkomst basisafspraken te maken voor de lange termijn en deze afspraken periodiek te concretiseren in prestatieafspraken, idealiter in concrete jaarschijven met daarbij een wat minder uitgewerkte blik op de toekomst. Uitgaande van een dergelijke aanpak ontstaat de cyclus als in figuur 3.

- 11 De termijn waarbinnen een geschil kan ontstaan is tot zes maanden na 1 juli (dat is dus tot 1 januari). Tot vier weken na het ontstaan van het geschil mag het worden voorgelegd aan de minister. Dit betekent dat een geschil jaarlijks uiterlijk op 29 januari kan worden ingediend.
- 12 Bij dit ideaaltypische proces horen (ook weer ideaaltypisch) rol- en taakbeschrijvingen van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Zie hiervoor de handreiking.

figuur 3 *Ideaalbeeld prestatieafspraken in een combinatie van raamovereenkomst en uitwerking in jaarschijven*¹³



2.4 Vooruitblik Omgevingswet

Op 1 juli 2015 heeft een ruime meerderheid van de Tweede Kamer ingestemd met de Omgevingswet. Kort daarna (begin 2016) ging de Eerste Kamer akkoord met dit wetsvoorstel. Hiermee is het startsein gegeven voor een van de grootste bundelings- en vereenvoudigingsoperaties van de geldende wet- en regelgeving ooit. De inwerkingtreding van de wet is voorzien voor 1 januari 2019. Deze datum is wel afhankelijk van het gereedkomen van uitvoeringsregelgeving¹⁴.

In eerste instantie kan de komst van de Omgevingswet dan ook vooral gezien worden als een technische operatie. De wet bundelt 26 bestaande wetten voor onder meer bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur tot een tekst. Ook wordt het omgevingsrecht vereenvoudigt.

Daar is echter niet alles mee gezegd. Inhoudelijk verandert ook het nodige (zeker voor gemeenten). Met de nieuwe Omgevingswet wil het kabinet er vooral voor zorgen dat verschillende plannen voor ruimtelijke ordening, milieu en natuur beter op elkaar af worden gestemd van Rijks- tot gemeentelijkniveau. Tegelijk wil zij gemeenten, provincies en waterschappen meer ruimte geven. Zodat zij hun omgevingsbeleid kunnen afstemmen op hun eigen behoeften en doelstellingen en er meer ruimte kan worden geboden voor particuliere ideeën.

Dit vraagt (soms) een verandering in het denken van gemeenten. De bedoeling is in ieder geval dat er meer algemene regels gaan gelden, in plaats van gedetailleerde vergunningen: "het te bereiken doel moet voorop staan en niet het middel om er te komen". De houding bij het beoordelen van plannen wordt er een van "‘ja mits’ in plaats van ‘nee tenzij’"¹⁵.

- 13 Ministerie van Binnenlandse Zaken, Aedes – Vereniging van woningcorporaties, Vereniging Nederlandse Gemeenten en Woonbond, 12 september 2016, "Handreiking Prestatieafspraken - Samenwerken volgens de Woningwet 2015, Herziene versie.
- 14 Denk aan: Algemene Maatregelen van Bestuur, de ministeriële regeling, de Invoeringswet- en regelgeving (o.a. overgangsrecht) en aanvullingswetten en –besluiten.
- 15 Zie voor meer informatie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/> en <https://www.omgevingswetportaal.nl/>.

Met de komst van de Omgevingswet wordt tegelijk een nieuw ruimtelijk instrumentarium voor de gemeente geïntroduceerd. De structuurvisie wordt de omgevingsvisie en de mogelijkheid ontstaat om een 'woonprogramma' op te stellen. Dit is een flexibel en gebiedsgericht stuk als concretisering van de hoofdkoers in de omgevingsvisie. Een dergelijk woonprogramma is wellicht nog het best te vergelijken met de huidige brede woonvisies die gemeenten plegen op te stellen. De Omgevingsvisie zal vooral de hoofdkoers in samenhang met de andere beleidsterreinen beschrijven.

Het opstellen van een dergelijk (woon)programma wordt overigens niet verplicht, net zoals dit nu al met de woonvisie het geval is (zie §2.3). Naar verwachting wijzigt het denken over de prestatieafspraken en de samenwerking met woningcorporaties met de komst van de Omgevingswet niet. Het document waarop de corporaties hun 'redelijke bijdrage' kunnen/moeten baseren zal een ander karakter krijgen. De gemeente en de gemeenteraad kunnen de vorm hiervan grotendeels zelf gaan bepalen.

3 Beantwoording onderzoeksvragen

Het vorige hoofdstuk gaf aan hoe de systematiek van prestatieafspraken in het algemeen werkt. In dit hoofdstuk kijken we naar het maken van prestatieafspraken in de gemeente Zoetermeer en beantwoorden we de onderzoeksvragen.

3.1 Totstandkoming prestatieafspraken

3.1.1 Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen?

Voorgesprekken

Het proces om tot prestatieafspraken te komen, volgt op hoofdlijnen het kader daarvoor uit de Woningwet 2015. Voordat de corporaties tot een “bod” op de woonvisie zijn gekomen zijn de partijen (huurdersorganisatie Woonkoepel¹⁶, de drie corporaties en de gemeente) in gesprek gegaan over de huidige woningvoorraad, de verwachte ontwikkelingen, de financiën van de corporaties en over de belangrijkste doelen die zij voor ogen hadden met het maken van afspraken. Dit in de vorm van een aantal workshops. Inhoudelijk bleek in dit gesprek dat de prioriteiten van de betrokkenen lagen bij de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen.

Ook is besproken hoe de huurdersverenigingen betrokken wilden worden bij het opstellen en het vaststellen van de afspraken. Het was tenslotte de eerste keer dat zij hier een rol in kregen als gevolg van de Woningwet 2015. De Landelijke Huurdersraad Vestia, de Huurders Belangenvereniging Vestia Zoetermeer en de Huurdersorganisatie Vidomes (destijds verenigd in de Woonkoepel) zijn niet betrokken geweest bij de totstandkoming van de eerdere prestatieafspraken 2013-2015. In zekere zin sprongen de (bestuurs-)leden van de huurdersorganisaties op een “rijdende trein”. Dit kwam mede doordat de Woonkoepel werd opgeheven en de Huurdersorganisatie van Vidomes op 1 mei 2016 pas aan slag ging.

Vervolgens hebben de corporaties afzonderlijk een bod uitgebracht op de woonvisie (2015). Vooraf zijn de drie biedingen besproken met de individuele huurdersorganisaties en vervolgens gezamenlijk met de Woonkoepel.

Biedingen en overleg

Op basis van de biedingen is een eerste concept van de afspraken opgesteld, door alle biedingen naast elkaar te zetten. Toen al bleek dat de biedingen van De Goede Woning en Vidomes op zich goed waren. De ervaring van de huurdersorganisaties is dat de gemeente de regie voert bij het maken van de prestatieafspraken.

De gemeente beschikte van haar kant daarnaast over een overzicht van het gewenste eindbeeld, op basis van een inventarisatieronde onder de gemeentelijke afdelingen. Dit eindbeeld bestond uit een overzicht van uitgangspunten, van de gemeentelijke inzet en waar mogelijk uit concrete afspraakvoorstellen. Deze gemeentelijke inzet is na de inventarisatie onder de betrokken beleidsafdelingen gezamenlijk besproken en definitief gemaakt na bespreking hiervan met de verantwoordelijke wethouders. Dit document is niet besproken met de gemeenteraad.

¹⁶ De eerste gesprekken over de prestatieafspraken zijn met de Woonkoepel gevoerd. Gaandeweg organiseerden de huurders zich echter op een andere wijze en los van elkaar. Onderlinge afstemming vond en vindt wel plaats tussen de Landelijke Huurdersraad Vestia, de Huurders Belangenvereniging Vestia Zoetermeer en de Huurdersorganisatie Vidomes.

Het gemeentelijke eindbeeld vormde samen met de biedingen van de corporaties vervolgens de basis voor het volgende overleg over de prestatieafspraken met de corporaties en de Woonkoepel. Voor de huurdersorganisaties vormde de gemeentelijke woonvisie het toetsingskader voor de afspraken.

De gemeente en de corporaties hebben de verschillende bijeenkomsten gezamenlijk voorbereid en hebben tussentijds overleg gehad om te komen tot conceptprestatieafspraken. Er is aan het begin van het traject bij wijze van kapstok een document opgesteld op basis van de onderwerpen uit de woonvisie. De huurdersverenigingen schoven bij deze ambtelijke overleggen tussen gemeente en corporaties aan. Soms had het overleg het karakter van een "onderhandeling". In het reguliere Bestuurlijk Overleg Wonen werden pijnpunten en mogelijke oplossingen besproken. De huurdersorganisaties waren hier niet bij aanwezig.

Besluitvorming

Na afronding van de *"Prestatieafspraken Zoetermeer 2016 – 2019, Samen sterk voor goed wonen, samenwerken aan goed wonen"* in mei 2016 stemt het college van B&W hiermee in. In de prestatieafspraken zijn de biedingen van de afzonderlijke corporaties integraal opgenomen. Op 28 juni 2016 ondertekenen de gemeente en de drie corporaties de afspraken. Huurdersorganisatie Woonkoepel gaat niet akkoord met de gemaakte afspraken en tekent uiteindelijk niet. De Huurdersbelangenvereniging Vestia Zoetermeer (HBVZ) kan zich niet vinden in het bod van Vestia. De andere huurdersorganisatie verklaren zich hier solidair mee en tekenen ook niet. De gemeente stemt ook niet in met het bod van Vestia op de onderdelen beschikbaarheid, liberalisatiebeleid, verkoopbeleid en verhuurbeleid.

Wel wordt in de afspraken opgenomen dat Vestia op 1 juli komt met een nieuw bod en dat partijen met elkaar in gesprek blijven. Ook zal Vestia wanneer de financiële ruimte van Vestia het toelaat deze ruimte gebruiken om het verkoopbeleid in Zoetermeer te verminderen, de verhoging van de huren te beperken en de verschuiving van woningbezit van het DAEB-naar niet-DAEB-segment zoveel mogelijk te voorkomen.

In juli 2016 is vervolgens opnieuw een bieding door de corporaties gedaan, welke leiden tot aanvullingen op de afspraken 2016 – 2019 in oktober 2016 en uiteindelijk een gang naar de geschillencommissie (zie hiervoor paragraaf 3.5.4).

Rol huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties hebben er bewust voor gekozen en op ingezet om de prestatieafspraken te willen ondertekenen. Hiermee willen zij tonen dat de huurdersorganisaties het eens zijn met de gemaakte afspraken, geven zij uiting aan hun gelijkwaardige positie aan tafel en nemen zij hun verantwoordelijkheid. Dit is ook van belang in de communicatie richting hun achterban. Het mee-tekenen betekent voor de huurdersorganisaties echter niet direct dat zij zelf een omvangrijke bijdrage willen leveren aan de prestatieafspraken.

Wat de uiteindelijke bijdrage van de HBV's is geweest is lastig te duiden, omdat de afspraken in een intensieve onderlinge dialoog tot stand zijn gekomen. De huurdersorganisaties zijn over het algemeen tevreden over de prestatieafspraken en het bereikte resultaat. De indruk van de huurdersorganisaties is dat zij hun inbreng als volwaardige partner hebben kunnen geven. De gesprekken over de prestatieafspraken worden door hen als "open" en op basis van "gelijkheid" geclassificeerd. Er wordt in het maken van de prestatieafspraken naar de huurdersorganisaties geluisterd. Het feit dat hier een basis voor is gelegd in Woningwet 2015 helpt hierbij. Het is wel zaak deze betrokkenheid door te zetten in de uitvoering van de

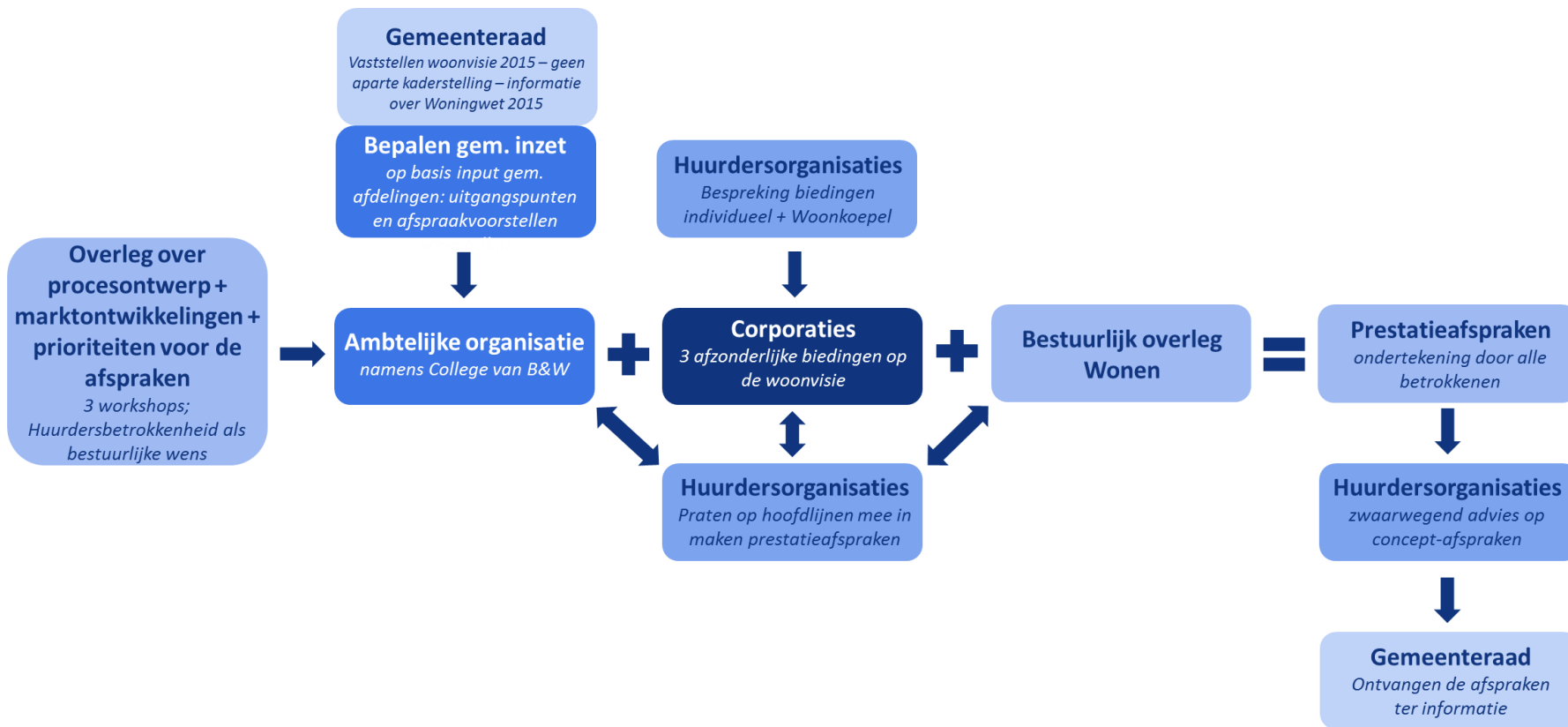
prestatieafspraken en dagelijkse praktijk. Juist daar zit volgens de huurdersbelangenverenigingen de crux van succesvolle prestatieafspraken: “je moet aan de slag met de afspraken, anders blijft het een papieren werkelijkheid.”

Wel bestaat de indruk dat het maken van prestatieafspraken voor de huurdersorganisaties ingewikkeld is. Het zijn uiteindelijk ‘vrijwilligers’ die op een hoog detailniveau moeten meepreten. Dit maakt ook dat het niet evident is om als huurdersorganisaties zelf een omvangrijke bijdrage aan de uitvoering van de prestatieafspraken te leveren. Het is zaak niet te vergeten dat huurdersorganisaties vrijwillige organisaties zijn die het belang van de huurders dient en vanuit deze rol vooral een signaalfunctie vervult en meedenkt in de prioritering van het beleid van de gemeente en de corporaties. De uitvoering van beleid is in de basis aan “betaalde professionals”. Het is de ervaring van de huurdersorganisaties dat je dit steeds moet benadrukken, maar tegelijk wel “krachtig moet optreden, om niet overruled te worden”.

Samenvattend: Het onderzoek laat zien dat de gemeente zich bij de voorbereiding van de Prestatieafspraken 2016 – 2019 heeft laten leiden door het gedachtegoed van de Woningwet.

Zie ook onderstaand schema voor een weergave van het in Zoetermeer doorlopen proces.

Afspraken maken in Zoetermeer in schema



3.1.2 Welke afspraken zijn gemaakt?

De gemaakte prestatieafspraken zijn ingedeeld in de volgende zeven thema's:

1. betaalbare woningen voor iedereen (beschikbaarheid, verkoop, doorstroming);
2. extra jongeren woningen toevoegen en woonruimte voor studenten (slaagkans en nieuwbouw);
3. huisvesting vergunninghouders (slaagkans, beschikbaarheid, nieuwbouw);
4. prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren (leefbaarheid, zelf-beheer en zeggenschap en veiligheid);
5. duurzaam bouwen en renoveren (nul-op-de-meter, 'rode complexen' met hoog energieverbruik en energieprestatie van woningen);
6. armoedebeleid;
7. Zoetermeer levensloopbestending maken (wonen met zorg).

Onderstaande tabel 1 geeft een overzicht van de gemaakte prestatieafspraken. In totaal zijn 76 afspraken gemaakt, waarvan negen intenties, 31 procesafspraken en 36 concrete afspraken.

Wederkerigheid in de afspraken

Voor een succesvolle samenwerking in de uitvoering van de prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisatie is een vorm van wederkerigheid in de afspraken wenselijk¹⁷. In eerste instantie is hierin van belang dat de verschillende partijen hun eigen inzet bepalen en helder maken. Dit is door de corporaties gedaan in hun biedingen. De gemeente heeft hier nadrukkelijk over nagedacht in haar voorbereiding op het onderhandelingsproces waarin zij haar inzet bepaalde (zie ook §3.1.1).

Bij wederkerigheid gaat het soms om geld, maar vaker om de inzet van menskracht of beleidsinstrumenten waarover de andere partij niet beschikt. Dat gaat regelmatig ook om inzet vanuit afdelingen buiten het beleidsveld wonen: vanuit grondzaken, ruimtelijke ordening en de fysieke beheerpoot, welzijn, zorg, inkomensbeleid en andere sociale afdelingen zijn er raakvlakken met de woningcorporaties.

In de Zoetermeerse afspraken zoals hieronder samengevat is de gemeentelijke bijdrage zichtbaar. De gemeente garandeert, bijvoorbeeld, een gesprek over schuldhulpverlening binnen zes weken en neemt de regierol bij de huisvesting van vergunninghouders.

Op basis van de gesprekscyclus blijkt de wederkerigheid in de afspraken nadrukkelijk een onderwerp van gesprek te zijn. Hoewel ook de gemeente haar inzet pleegt, is de indruk van veel betrokkenen dat de afspraken vooral van de corporaties vragen. Een grotere wederkerigheid zou de kracht van de afspraken kunnen vergroten, zo is de indruk van de geïnterviewden.

17 Zie o.a.: Ministerie van Binnenlandse Zaken, Aedes – Vereniging van woningcorporaties, Vereniging Nederlandse Gemeenten en Woonbond, 12 september 2016, "Handreiking Prestatieafspraken - Samenwerken volgens de Woningwet 2015, Herziene versie.

Samenvattend: Niet alle thema's zijn even concreet uitgewerkt. Vooral het thema 'betaalbaarheid' kent relatief veel procesafspraken en intenties.

tabel 3-1 Schematisch overzicht van de prestatieafspraken 2016 – 2019

	Aan-tal	Type		
		intentie	proces	concreet
1) Betaalbare woningen voor iedereen: huisvesten van de doelgroep die op de sociale voorraad is aangewezen.	11	3	6	2
Procesafspraken:				
Resultaten van de afspraken worden halfjaarlijks gemonitord en verantwoord.	1		1	
Jaarlijks verstrekken de corporaties een overzicht van de complexen die in verkoop zijn of komen en stemmen dit af met collega-corporaties	1		1	
De voorgenomen verkoopcijfers voor de komende jaren zijn een schatting en gebaseerd op de huidige mutatiegraad + halfjaarlijkse bespreken van verhuringen en verkopen (vrijkomend aanbod) met gemeente; desgewenst bijsturing.	1		1	
Naar aanleiding van het jaarlijkse bod op de prestatieafspraken wordt voorraadbeleid, investeringsbeleid en onderhoudsprogramma besproken.	1		1	
Inzet inkomensafhankelijke huurverhoging binnen de dan (2017) geldende wetgeving	1			1
Als corporaties een inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen besteden zij de inkomsten, voor zover deze de huursom verhogen tot meer dan 1% boven inflatie, aan investeringen in Zoetermeer. Deze investeringsvoornemens maken zij jaarlijks bekend.	1			1
In de tweede helft 2016 formuleren gemeente en corporaties een nadere inzet op het bevorderen van de doorstroming.	1		1	
Corporaties verbeteren de jaarlijkse informatievoorziening aan huurders over de huurverhogingen waar mogelijk.	1		1	
<i>BESCHIKBAARHEID: op peil houden van de (beschikbare) sociale voorraad + extrainzet op de betaalbare voorraad</i>	In lijn met RPA: bij vrijkomen minimaal 70% van de sociale huurwoningen betaalbaar + 85% sociaal. Gemeente: onderzoeken mogelijke locaties voor huisvesting vergunninghouders + stimuleren van transformatie van kantoorpanden naar woonbestemming. De Goede Woning: minimaal 85% betaalbaar en minimaal 95% sociaal. Vestia: niet vastgesteld. Vidomes: inzet op 90% betaalbaar en boven de 95% sociaal.	1	1	
<i>VERKOOP: Tot 2020 worden maximaal 400 woningen door de corporaties verkocht</i>	In RPA mogen op regionaal niveau 10.000 woningen worden verkocht t/m 2018. Voor Zoetermeer zou dit neerkomen op 1200 woningen. De beperkte verkoop draagt bij aan de leefbaarheid in de buurt en de investeringsruimte van corporaties om nieuwe woningen te bouwen. Goede Woning: verkoop instrument om leefbaarheid in buurten te handhaven en verbeteren + circa 150 woningen verkocht in vierjaar. Vestia: niet vastgesteld. Vidomes: verkoopprogramma van circa 100 woningen in Zoetermeer in 4 jaar.	1	1	
<i>DOORSTROMING: Bevorderen van de doorstroming</i>	Gemeente: belangrijk doel om scheefwonen tegen te gaan + schaarse woningen vrij te krijgen + bevorderen doorstroming door beschikbaar stellen van locaties voor nieuwbouw en transformatie van kantoren te stimuleren. Goede Woning: inzet lokaal maatwerk + inzet regionale seniorenmakelaar + onderzoek realisatie 400 nieuwbouwwoningen + 2017 nieuwe productieafspraken. Vestia: samenwerking doorstroommakelaar. Vidomes: inzet seniorenmakelaar en inzet minimaal 25 woningen senioren te bewegen te verhuizen + huurverhoging beleid.	1	1	
2) Extra jongeren woningen toevoegen en woonruimte voor studenten	2	0	0	2
<i>SLAAGKANS: bevorderen van slaagkansen voor jongeren</i>	Gemeente: verkennen locaties voor nieuwbouw + transformatie kantoorgebouwen naar woonruimte. De Goede Woning: labeling van woningen voor jongeren onder/boven 23 jaar + jongeren tot 23 jaar krijgen een jongerenkorting. Vestia: voorrang voor jongeren t/m 22 jaar uit Zoetermeer. Vidomes: 174 woningen bij mutatie onder kwaliteitskortingsgrens + ruim 800 woningen goedkoop toegankelijk (<€526) + dringend huisvestingsprobleem voor jongeren dan tijdelijke huurkorting onder kwaliteitskortingsgrens.	1		1
<i>NIEUWBOUW: corporaties bouwen in de periode 2016-2020 400 woningen toegankelijk voor jongeren.</i>	Gemeente: verkennen locaties voor nieuwbouw + transformatie kantoorgebouwen naar woonruimte. Goede Woning: levert in 2016 ongeveer 100 woningen op en bouwt in 2017 nog eens 69 woningen voor jongeren + investeringsbesluit over realisatie locaties waarvoor in 2015 samenspraakprocedure is gestart + verkend met gemeente andere mogelijkheden voor jongerenhuisvesting. Vestia en Vidomes bouwen geen nieuwe woningen voor jongeren.	1		1
3) Huisvesting vergunninghouders	8	1	1	6
Procesafspraken:				
De gemeente en de corporaties hebben gezamenlijk het Overleg Huisvesting Vergunninghouders opgericht. Hierin worden nadere afspraken gemaakt over het realiseren van de jaarlijkse huisvestingstaakstelling van het Rijk en wordt de voortgang daarvan gemonitord en besproken.	1		1	
Inzet op het zo efficiënt en zorgvuldig mogelijk inrichten van het proces om vergunninghouders te huisvesten bij het vrijkomen van sociale huurwoningen uit de reguliere voorraad.	1			1
De huisvesting van vergunninghouders pakken de partijen samen op en ze communiceren daar als zodanig over.	1			1
De gemeente neemt de regierol op zich om de samenwerking met organisaties die de individuele en woonbegeleiding verzorgen van vergunninghouders (onder andere Vluchtelingenwerk) zo goed mogelijk te laten verlopen.	1			1

		Aantal	Type		
			intentie	proces	concreet
<i>SLAAGKANS: taakstelling vergunninghouders wordt gerealiseerd met een minimaal nadelig effect op de slaagkans voor regulier woningzoekenden.</i>	Gemeente: onderzoekt mogelijkheden voor realisatie sociale huurwoningen mede voor vergunninghouders + behoud voorraad is uitgangspunt + zorgt voor zorgvuldige en snelle procedure tijd + onderzoekt mogelijkheden voor transformatie kantoorruimte naar huisvesting vergunninghouders. De Goede Woning: 200 extra betaalbare sociale huurwoningen + 10% wordt ingezet voor de huisvesting van vergunninghouders. Vestia en Vidomes: leveren hun bijdrage aan de realisatie van de taakstelling.	1	1		
<i>BESCHIKBAARHEID: corporaties stellen extra betaalbaar aanbod beschikbaar door woningen (tijdelijk) af te prijzen of uit de verkoop te halen.</i>	De Goede Woning: stelt huisvesting aan de Tempelberg beschikbaar voor 6 Alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV) in enkele woningen. Vestia: levert bijdrage aan de realisatie van de taakstelling. Vidomes: huisvest zonedig 10 vergunninghouders extra door tijdelijk woningen uit verkoop te halen.	1			1
<i>NIEUWBOUW: gemeente en corporaties ontwikkelen extra huisvestingsmogelijkheden om aan de extra vraag vanuit vergunninghouders te voldoen.</i>	Gemeente: dorpsstraat 161-163 gereed voor tijdelijke huisvesting vergunninghouders. De Goede Woning: 200 extra betaalbare sociale huurwoningen + 10% wordt ingezet voor de huisvesting van vergunninghouders. Vestia: heeft geen opties voor het ontwikkelen van extra huisvestingsmogelijkheden. Vidomes: onderzoekt mogelijkheid huisvesting in verouderd zorgvastgoed + bouwt/ verbouwt met voorwaarde dat vastgoed ook voor andere doelgroepen van beleid verhuurbaar is.	1			1
<i>BESCHIKBAARHEID: partijen zetten in op efficiënt gebruik van woningen, uitgaande van minimaal 1 persoon per slaapkamer.</i>	Gemeente: wegnemen belemmeringen in huurtoeslag en bijstand. De Goede Woning: onderzoekt mogelijkheden voor huisvesting AMV's. Vestia: bij kamergewijze verhuur gestreefd naar efficiënt mogelijk gebruik, zonedig extra maatregelen. Vidomes: verhuurt aan alleenstaande vergunninghouders kamergewijs en met tijdelijke contracten.	1			1
4) Prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren		14	0	6	8
Procesafspraken:					
Corporaties leveren jaarlijks uiterlijk in januari een concreet leefbaarheidsprogramma en stemmen dit af met gemeente, huurdersorganisaties en elkaar.		1		1	
Corporaties en de afdeling Stadsbeheer van de gemeente stemmen jaarlijks hun meerjarenplanning groot onderhoud c.q. openbaar gebied zoveel mogelijk op elkaar af. Voorjaar 2016 wordt hiervoor door de gemeente het initiatief genomen.		1		1	
Corporaties en gemeente gaan waar mogelijk leefbaarheidsonderzoeken met elkaar combineren. Vidomes voert in 2016 een leefbaarheidsonderzoek uit, zo mogelijk samen met de gemeente en collega-corporaties. De Goede Woning en Vidomes gebruiken hiervoor USP.		1		1	
De corporaties gaan constructief in op verzoeken van huurders om een wooncoöperatie op te richten.		1		1	
Corporaties stemmen onderling hun wijkplannen zo nodig op elkaar af en informeren ook huurders van andere corporaties.		1		1	
Elk jaar vindt als onderdeel van de Omnibusenquête onderzoek naar de veiligheid in wijken plaats.		1		1	
<i>LEEFBAARHEID: bewoners voelen zich veilig en geven de leefbaarheid in hun wijk een ruime voldoende.</i>	Gemeente: inzet van middelen t.b.v. stadsmarshall, wijkzorgnetwerken, wijkregisseurs, project 'Woonoverlast', buurtplatforms en 'de buurt bestuurt'. (bewoners geven de veiligheid 7,1). DGW: inzet complexbeheerders, sociaal beheerconsulenten en wijkbeheerders + streven naar leefbaarheidscore min. 7.. Vestia: inzet sociaal beheerders + contact wijkteam. Vidomes: wijk aanpak Buytenwegh, Palenstein en Meerzicht.	1			1
<i>LEEFBAARHEID: corporaties en gemeenten werken samen aan gewilde woonbuurten waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor de openbare buitenruimte en de corporaties voor de leefbaarheid in het complex.</i>	Gemeente: 87% inwoners tevreden over openbare ruimte + 85% openbare ruimte op kwaliteitsniveau. DGW: leefbaarheidscore minimaal 7. Vestia: inzet 9 complexbeheerders. Vidomes: inzet complexbeheerders en sociaal beheerconsulenten.	1			1
<i>LEEFBAARHEID: gezamenlijke inzet in het openbaar groen, waar beide partijen bij gebaat zijn.</i>	Gemeente: inzet op verbeteren leefbaarheid waar nodig.[...] De waardering van de bewoners voor de groene kwaliteit is 80%. DGD: zie punt hierboven. Vestia: groen complexen onderhouden. Vidomes: openbaar groen om terrein Vidomes op peil houden + betrekken van huurders.	1			1
<i>LEEFBAARHEID: corporaties en gemeenten zetten extra in bij buurten/complexen waar de leefbaarheid onder druk staat.</i>	Gemeente: zie hierboven + ambitie project Woonoverlast in 2016 uitrollen naar Meerzicht. DGW: inzet leefbaarheid (in complexen) gebaseerd op onderzoek Thuis USP. Vestia: benoemt speerpunten + afstemming aanpak complexen met druk op leefbaarheid. Vidomes: vanaf 2016 experimenteren flexibele inzet complexbeheerder.	1			1
<i>LEEFBAARHEID: behoud ontmoetingsplekken</i>	Gemeente: onderzoekt mogelijke bijdrage wijkresto's Vidomes. DGW: handgaving ontmoetingruimte. Vestia: handhaving ontmoetingsruimten in complexen. Vidomes: behoud wijkresto's + onderzoek mogelijk i.k.v. woningwet.	1			1
<i>LEEFBAARHEID: afmaken herstructurering Palenstein</i>	Gemeente: uitvoering (deel) plan. DGW: neemt besluit over plandeel. Vestia: - (al afgerond). Vidomes: sloop, vervangende nieuwbouw + kavels.	1			1

		Aantal	Type		
			intentie	proces	concreet
ZELFBEHEER EN ZEGGENSCHAP: stimuleren zelfbeheer + onderzoek optimalisatie	Gemeente: faciliteert initiatieven. DGW: faciliteren bewonerscommissies en huurdersverenigingen + betrekken bewoners bij uitvoering. Vestia: faciliteren bewonerscommissies en huurdersorganisaties + afstemming initiatieven. Vidomes: stimuleren huurdersparticipatie + huurders betrekken bij schoonmaak en groenonderhoud.	1			1
VEILIGHEID: inbraak werend maken van woningen en woonomgeving + Convenant Woning-inbraken + verbetering inbraakpreventie + onderzoek PKVW-keurmerk.	Gemeente: subsidie corporatiebezit inbraakveilig + uitvoering PvA woninginbraak + meedenken beleid inbraakwerende voorzieningen. DGW: beveiliging huurwoningen voor/achterdeur + aanbieden beveiligingspakket (complexgewijs). Vestia: inzet inbraakwerende middelen, verbeteren verlichting en betrekken bewoners. Aanpak complexen die slecht scoren op inbraakveiligheid. Vidomes: opstellen + uitvoeren programma inbraakwerende voorzieningen.	1			1
5) Duurzaam bouwen en renoveren		10	2	2	6
Procesafspraken:					
Vanaf 2018 streven naar NOM nieuwbouw. Voorwaarde is een sluitende business case.		1	1		
Gezamenlijk onderzoek naar de mogelijkheden van energieopslag in de wijk (Palenstein).		1		1	
Jaarlijks leveren de corporaties een overzicht met voorgenomen volkshuisvestelijke werkzaamheden. In dit overzicht wordt een overzicht opgenomen van de woningen die worden aangepakt en met welke energieprestatie met een prognose voor vijf jaar.		1		1	
Continu samen zoeken naar mogelijkheden om de energiemaatregelen verder te optimaliseren, met als doel zoveel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen te nemen met de beschikbare middelen.		1			1
Onderzoek naar mogelijk gebruik van de zogenaamde 'woonlastenwaarborg' bij het realiseren van duurzaamheidsmaatregelen onderzoeken we in 2017.		1			1
Natuurlijke contactmomenten met huurders aangrijpen om energiezuinig gedrag te stimuleren.		1			1
NOM: verkenning NOM-renovaties + EPV betrokken + concrete afspraken + sluitende businesscase + startbijeenkomst Stroomversnelling....	Gemeente: NOM Palenstein via ISV bijdrage DGW project + onderzoek bijdrage onrendabele investering + stimuleren andere partijen + lobby behoudt salderingsregeling. DGW: inzet NOM-aanpak Palenstein + verkenning mogelijkheden NOM-renovatie. Vestia: duurzaamheidsmaatregelen bij investering + verkenning NOM-renovaties en PvA. Vidomes: verkenning NOM-renovaties en PvA.	1			1
RODE COMPLEXEN: PvA Rode complexen (gekoppeld aan RPA)	Gemeente: overleg PvA + expertise bieden. DGW: toetsing rode complexen + ontwikkeling beleid. Vestia: heeft geen rode complexen. Vidomes: werkt binnen 4 jaar complexen weg + stelt PvA op.	1			1
ENERGIE: verbeteren energieprestaties bestaande voorraad	Gemeente: betrokken bij plannen corporaties + bieden expertise. DGW: onderzoekt energiebesparing hoogbouw. Vestia: bij onderhoud onderzoek mogelijkheden label verbetering. Vidomes: gaat helft woningen met EFG labels aanpakken tot 2021.	1	1		
ZONNEPANELEN: aanbrengen zonnepanelen	Gemeente: betrokken bij plannen corporaties + bieden expertise. DGW: onderzoek alternatieve dekking investering. Vestia: blijft investeren in zonnepanelen. Vidomes: verkenning geschiktheid zonnepanelen + PvA collectieve uitrol zonnepanelen.	1			1
6) Armoedebeleid		10	1	5	4
Procesafspraken:					
De gemeente garandeert een intakegesprek over schuldhulpverlening binnen zes weken na aanvraag.		1			1
Het incassobeleid van de corporaties is gericht op het zo vroeg mogelijk signaleren en doorverwijzen naar de gemeente van huurders met financiële problemen.		1		1	
Onderzoek naar de mogelijkheden om in overleg met de huurder of bewindvoerder huur in te houden bij een uitkering.		1			1
Convenant sluiten in 2016 over gegevensuitwisseling in het kader van preventie en schuldhulpverlening.		1	1		
Samenwerking met maatschappelijke partners, ten behoeve van vroegsignalering in geval van huurachterstanden.		1		1	
Corporaties stellen informatie over het ontstaan van huurschulden of gesignaleerde problemen achter de voordeur, voor zover qua privacy mogelijk, beschikbaar ten behoeve van partners. De gemeente spant zich in om voor de corporaties een centraal en duidelijk aanspreekpunt te hebben voor probleemcasussen.		1		1	
Vidomes zet LIMOR in voor intake en advies voor begeleiding bij sociale problemen en Rots voor budgetbeheer. Met als doel om het aantal ont-ruimingen tot een minimum te beperken.		1		1	
Onderzoeken of het mogelijk is gegevens van de allerlaagste inkomens uit te wisselen, om voor hen de huren onder de aftoppingsgrens te houden.		1			1
Onderzoeken naar de mogelijkheid tot huurbevrozing / kwijtschelding huurverhoging voor huurders met de laagste inkomens, met een huur boven de aftoppingsgrens.		1			1
In het kader van de Regionale Prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over de uitvoering van het Laatste Kans Beleid en het Nieuwe Kansbeleid. In Zoetermeer wordt dit uitgevoerd door het Vierde Huis. Partijen evalueren het Laatste en Nieuwe kans beleid in 2016, onder andere op kosten en uitvoering.		1		1	

	Aan- tal	Type		
		intentie	proces	concreet
7) Zoetermeer levensloopbestendig maken	13	1	5	7
Procesafspraken:				
In 2016 worden door de gemeente in samenwerking met de partners locaties voor inloopcentra vastgesteld. Op basis van deze locaties overleggen gemeente, corporaties en zorgpartners over de mogelijkheden voor geclusterde woonvormen in de nabijheid van de inloopcentra.	1			1
De slaagkansen van senioren worden per kwartaal gemonitord. Wanneer de slaagkansen hier aanleiding toe geven gaan gemeente en corporaties in overleg welke maatregelen er nodig zijn	1		1	
De corporaties streven ernaar om de zorgbehoevende na aanmelding binnen drie maanden te huisvesten. Dit is afhankelijk van het vrijkomend aanbod aan woningen. Corporaties verdelen de vraag onderling en maken hierover afspraken met de zorgaanbieders.	1	1		
Corporaties en gemeente organiseren een gezamenlijk bestuurlijk overleg om door te praten over de problematiek van de huisvesting van mensen die zorg nodig hebben (en soms overlast geven) en de begeleiding van de zorg voor deze mensen.	1		1	
Overleg over eventuele blinde vlekken inzake de brandveiligheid.	1		1	
Alle nieuwbouw voor 55+ of voor bijzondere doelgroepen wordt toegankelijk, levensloop bestendig / aanpasbaar gebouwd en is voorzien van brandveilige scootmobielstallingen.	1			1
In bestaande bouw geldt dat de gemeente verantwoordelijk is voor aanpassingen achter de voordeur. In gemeenschappelijke ruimten van complexen voor bijzondere doelgroepen (waaronder ouderen) geldt een gedeelde verantwoordelijkheid.	1			1
Voor deuropeners geldt dat onderhoud en reparatie van de voorziening door de gemeente jaarlijks wordt afgekocht bij de corporatie.	1			1
Bestaande en nieuwe ouderencplexen zijn voorzien van brandveilige scootmobielstallingen volgens de normen zoals vastgesteld door de Veiligheidsregio Haaglanden.	1			1
In 2016/2017 onderzoeken partijen of er in 1 of 2 complexen (nieuwbouw of bij renovatie) scootmobielstallingen kunnen worden gerealiseerd.	1		1	
<i>WONEN MET ZORG: vaststellen inloopcentra zorg</i>	1		1	
Gemeente: overleg met partners over beschikbaarheid woningen + overleg over toewijzing van woningen + begeleiding cliënt leidend. DGW: labeling van woningen voor zorgbehoevenden. Vestia: labeling speciale doelgroepen. Vidomes: labeling + ontwikkeling MFA en woonruimte etc.				
<i>WONEN MET ZORG: begeleid wonen jongeren</i>	1			1
Gemeente: in overleg huisvesting jongeren vaststellen + jaarlijkse taakstelling. DGW: 1/3 taakstelling uitvoeren. Vestia: stelt jaarlijks woningen beschikbaar voor jongeren. Vidomes: voert aandeel uit.				
<i>WMO: brandveilige scootmobielstallingplaatsen</i>	1			1
Gemeente: stelt budget beschikbaar voor uitvoering. DGW: voert gemaakte afspraken uit. Vestia: voorziet scootmobielen van fireblocks. Vidomes: voert de gemaakte afspraken uit.				
Overige afspraken en slotafspraken	8	1	6	1
Procesafspraken:				
De gemeente en de corporaties zoeken de samenwerking op om 'Sociale Return on Investment' (SROI) te verwezenlijken. 'Best practice'-ervaringen worden uitgewisseld. De gemeente levert, via het Werkgeversservicepunt, expertise om SROI te kunnen uitvoeren. Waar mogelijk voert de gemeente ook het toezicht en de handhaving uit.	1	1		
Voor 1 januari 2017 komen we met een voorstel voor een efficiëntere werkwijze van de urgentiecommissie. Het verstrekken van de huisvestingsvergunning bij verhuringen door corporaties wordt bij dit voorstel betrokken.	1			1
Jaarlijks actualiseren gemeente, huurdersorganisaties en corporaties de prestatieafspraken voor 15 december. Hiertoe doen de corporaties voor 1 juli van hetzelfde jaar een bod op de gemeentelijke woonvisie en treden met de gemeente en de huurdersorganisaties in overleg over de te maken afspraken. Met hetzelfde doel wordt jaarlijks een evaluatie gehouden door de drie partijen in maart van elk jaar.	1		1	
Voor 2016 komt er niet nog een volledige ronde voor het maken van prestatieafspraken voor 2017. De afspraken 2016-2019 en het bod van de corporaties worden geacht ook te gelden voor 2017. Voor het bod van 1 juli kunnen de corporaties volstaan met een schriftelijke bevestiging van deze afspraak. Mogelijke kleine wijzigingen en aanvullingen kunnen hierin worden meegenomen. Bij grote(re) wijzigingen zal eerst worden overlegd.	1		1	
Vestia komt wel met een apart bod voor 1 juli 2017. Partijen zullen hierop schriftelijk reageren. Overleg wordt gevoerd indien nodig. Dit bod zal beschouwd worden als aanvulling op deze afspraken.	1		1	
De huidige afspraken lopen met terugwerkende kracht van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2019.	1		1	
De Prestatieafspraken Zoetermeer 2016-2019 kunnen niet eenzijdig worden opgezegd door één van de partijen.	1		1	
Geschillenregeling	1		1	
TOTAAL	76	9	31	36
		12	41	47
		%	%	%

3.1.3 In hoeverre zijn de prestatieafspraken SMART geformuleerd?

In tabel 3-2 is van de verschillende afspraken samengevat of deze al dan niet SMART geformuleerd zijn. Uitkomst is dat van de afspraken 11% niet SMART is geformuleerd, 59% niet volledig, maar wel gedeeltelijk aan die norm voldoet en 30% wel voldoet.

Opvallend is dat de bijdrage van Vestia aan meerdere afspraken concreetheid mist, of op zeer algemeen niveau is geformuleerd. Wel zijn met Vestia vele procesafspraken gemaakt.

Een SMART-formulering is bij de concrete afspraken belangrijker dan bij de intenties en procesafspraken. In tabel 3-2 zijn daarom de concrete afspraken vet weergegeven. Het blijkt dan, dat de concrete afspraken relatief weinig SMART zijn gemaakt. Over het proces zijn de afspraken uiteindelijk vaak veel explicieter dan over wat gemeente en/of corporaties precies gaan doen.

Samenvattend: Lang niet alle afspraken zijn SMART geformuleerd. Het valt op dat vooral de afspraken die over de concrete inzet van één van de partijen gaan, niet volledig SMART zijn geformuleerd.

tabel 3-2 Beoordeling SMART formulering per afspraak

	SMART?		
	ja	deels	nee
1) Betaalbare woningen voor iedereen: huisvesten van de doelgroep die op de sociale voorraad is aangewezen.	6	5	
Procesafspraken	3	5	
<i>BESCHIKBAARHEID: op peil houden van de (beschikbare) sociale voorraad + extrainzet op de betaalbare voorraad</i>	1		
<i>VERKOOP: Tot 2020 worden maximaal 400 woningen door de corporaties verkocht</i>	1		
<i>DOORSTROMING: Bevorderen van de doorstroming</i>	1		
2) Extra jongeren woningen toevoegen en woonruimte voor studenten		2	
<i>SLAAGKANS: bevorderen van slaagkansen voor jongeren</i>		1	
<i>NIEUWBOUW: corporaties bouwen in de periode 2016-2020 400 woningen toegankelijk voor jongeren.</i>		1	
3) Huisvesting vergunninghouders	1	6	1
Procesafspraken	1	2	1
<i>SLAAGKANS: taakstelling vergunninghouders wordt gerealiseerd met een minimaal nadelig effect op de slaagkans voor regulier woningzoekenden.</i>		1	
<i>BESCHIKBAARHEID: corporaties stellen extra betaalbaar aanbod beschikbaar door woningen (tijdelijk) af te prijzen of uit de verkoop te halen.</i>		1	
<i>NIEUWBOUW: gemeente en corporaties ontwikkelen extra huisvestingsmogelijkheden om aan de extra vraag vanuit vergunninghouders te voldoen.</i>		1	
<i>BESCHIKBAARHEID: partijen zetten in op efficiënt gebruik van woningen, uitgaande van minimaal 1 persoon per slaapkamer.</i>		1	
4) Prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren	6	8	
Procesafspraken	3	3	
<i>LEEFBAARHEID: bewoners voelen zich veilig en geven de leefbaarheid in hun wijk een ruime voldoende.</i>		1	
<i>LEEFBAARHEID: corporaties en gemeenten werken samen aan gewilde woonbuurten waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor de openbare buitenruimte en de corporaties voor de leefbaarheid in het complex.</i>		1	
<i>LEEFBAARHEID: gezamenlijke inzet in het openbaar groen, waar beide partijen bij gebaat zijn.</i>		1	
<i>LEEFBAARHEID: corporaties en gemeenten zetten extra in bij buurten/complexen waar de leefbaarheid onder druk staat.</i>		1	
<i>LEEFBAARHEID: behoud ontmoetingsplekken</i>	1		
<i>LEEFBAARHEID: afmaken herstructurering Palenstein</i>	1		

	SMART?		
	ja	deels	nee
<i>ZELFBEHEER EN ZEGGENSCHAP: stimuleren zelfbeheer + onderzoek optimalisatie</i>		1	
<i>VEILIGHEID: inbraak werend maken van woningen en woonomgeving + Convenant Woninginbraken + verbetering inbraakpreventie + onderzoek PKVW-keurmerk.</i>	1		
5) Duurzaam bouwen en renoveren	2	8	
Procesafspraken		6	
<i>NOM: verkenning NOM-renovaties + EPV betrokken + concrete afspraken + sluitende businesscase + startbijeenkomst Stroomversnelling....</i>		1	
<i>RODE COMPLEXEN: PvA Rode complexen (gekoppeld aan RPA)</i>	1		
<i>ENERGIE: verbeteren energieprestaties bestaande voorraad</i>	1		
<i>ZONNEPANELEN: aanbrengen zonnepanelen</i>		1	
6) Armoedebeleid	4	1	5
Procesafspraken	4	1	5
7) Zoetermeer levensloopbestendig maken	4	7	2
Procesafspraken	4	4	2
<i>WONEN MET ZORG: vaststellen inloopcentra zorg</i>		1	
<i>WONEN MET ZORG: begeleid wonen jongeren</i>		1	
<i>WMO: brandveilige scootmobielstallingplaatsen</i>		1	
Overige afspraken en slotafspraken		8	
Procesafspraken		8	
TOTAAL	23	45	8
	30	59	11
	%	%	%

3.1.4 In hoeverre sluiten de prestatieafspraken aan bij de Rijksprioriteiten voor de Volkshuisvesting 2016-2019?

Het Rijk heeft vier prioriteiten voor de volkshuisvesting benoemd:

- betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- energiezuinige sociale huurwoningvoorraad;
- urgente doelgroepen; en
- wonen met zorg.

Tabel 3-3 geeft aan in hoeverre de afspraken aansluiten op de rijksprioriteiten.

Uit de vergelijking van afspraken en rijksprioriteiten blijkt dat de gemeente in de afspraken alle prioriteiten van het Rijk aandacht geeft. De meest opvallende discrepantie zit bij het thema 'leefbaarheid'; daar wordt in de prestatieafspraken veel aandacht aan gegeven, terwijl het volgens het Rijk geen prioriteit van de corporaties meer is.

Samenvattend: De afspraken gaan in op alle thema's die het Rijk daarvoor van belang vindt; daarnaast neemt 'leefbaarheid' in de afspraken een belangrijke plaats in.

tabel 3-3 Beoordeling afspraken in het licht van de Rijksprioriteiten

	Aansluiting rijksprioriteiten?
--	---------------------------------------

	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	energiezuinige soc. huurwoningvoorraad	urgente doelgroepen	wonen met zorg en ouderenhuisvesting
1) Betaalbare woningen voor iedereen: huisvesten van de doelgroep die op de sociale voorraad is aangewezen.	x			
2) Extra jongeren woningen toevoegen en woonruimte voor studenten	x		x	
3) Huisvesting vergunninghouders	x		x	
4) Prettige en gewilde woonwijken in stand houden en realiseren				
5) Duurzaam bouwen en renoveren		x		
6) Armoedebeleid				
7) Zoetermeer levensloopbestendig maken				x
Overige afspraken en slotafspraken	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

3.1.5 Op welke wijze is de gemeenteraad geïnformeerd over en betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken?

Eind 2015 is de raad per collegebrief geïnformeerd over het traject om tot prestatieafspraken te komen. Naast een korte toelichting op het proces is toen ook aandacht besteed aan de veranderende verhoudingen als gevolg van de Woningwet 2015. De raad heeft op deze manier vooraf een beeld gehad van de rol van de huurdersorganisaties bij de voorbereiding.

De gemeenteraad heeft geen kaders meegegeven voor het maken van de prestatieafspraken 2016-2019. De indruk van betrokkenen is dat de omvang van de sociale huurwoningvoorraad hoog op de politieke agenda staat; ook in de afspraken is dat een belangrijk thema. De prestatieafspraken zijn inhoudelijk in lijn met de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.2); in die zin heeft de raad indirect wel kaders meegegeven met het vaststellen van de woonvisie.

Naar de mening van de raad zelf zijn prestatieafspraken een waardevol instrument, omdat ze middel zijn om de uitvoering van het woonbeleid, specifiek waar het gaat om de samenwerking met de woningcorporaties, vorm te geven en te waarborgen. Daarnaast zijn de afspraken voor het college een instrument om de voortgang te monitoren en om daarover uiteindelijk verantwoording af te leggen richting de raad.

Samenvattend: De raad heeft vooraf vooral indirect het kader voor de afspraken gesteld via de vastgestelde woonvisie.

3.1.6 In welke mate sluiten de prestatieafspraken aan bij de nieuwe Woningwet 2015?

De nieuwe Woningwet geeft vooral aan hoe het proces om tot prestatieafspraken te komen dient te verlopen. Daarnaast zijn er vier rijksprioriteiten, die in paragraaf 3.1.4 al aandacht hebben gekregen.

Wat betreft het proces is de verplichte betrokkenheid van de huurdersorganisaties de grootste verandering. Bij de totstandkoming van de prestatieafspraken 2016 - 2019 zijn de partijen - gemeente, corporaties en huurdersverenigingen - vanaf het begin gezamenlijk opgetrokken. Bij de voorbereiding van de prestatieafspraken heeft het proces volgens de nieuwe Woningwet nadrukkelijk een rol gespeeld.

Samenvattend: De afspraken zijn in lijn met de nieuwe Woningwet.

3.2 Samenhang met het gemeentelijk woonbeleid

3.2.1 Wat staat er in het woonbeleid over de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de sociale huurvoorraad?

De vigerende Woonvisie van de gemeente Zoetermeer is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 juni 2015. Deze visie vormt voor de komende vijf tot tien jaar het gemeentelijk beleidskader voor het wonen, en ligt inhoudelijk in het verlengde van de voorgaande woonvisie uit 2009. Ook de prestatieafspraken 2013-2015 dienen als achtergrond voor deze woonvisie. De centrale boodschap van de gemeente in deze visie is dat zij de woonkwaliteit in Zoetermeer wil koesteren en uitbouwen.

Voor de prestatieafspraken is van belang dat de gemeente vanwege de marktomstandigheden meer (middeldure) huur en meer tussenvormen tussen koop en huur aan wil bieden. Zo komt men tegemoet aan een toenemende behoefte aan flexibiliteit, onder andere omdat de positie van veel inwoners op de arbeidsmarkt veel onzekerder is geworden. Ook wordt het effect van de verhuurdersheffing en de huurverhogingen die daar vaak het gevolg van zijn, specifiek genoemd in de woonvisie¹⁸.

Deze constatering leidt tot zes gemeentelijke ambities, die in de prestatieafspraken in verschillende maatregelen worden uitgewerkt. Deze ambities zijn als gelijkwaardige ambities beschreven; er is geen sprake van dat de gemeente(raad) expliciet het ene belangrijker vindt dan het andere.

- 1 Ambitie: Duurzaam bouwen en renoveren, met de volgende maatregelen:**
 - a) Laagbouw Palenstein verduurzamen;
 - b) Energieloket voor informatievoorziening richting bewoners.
- 2 Ambitie: Betaalbare woningen voor iedereen aanbieden, met de volgende maatregelen:**
 - a) Met de drie Zoetermeerse woningcorporaties prestatieafspraken maken over de toekomstige Zoetermeerse sociale huurwoningenvoorraad, waarbij het huidige aantal sociale huurwoningen voor de gemeente het uitgangspunt is.
 - b) Driemaandelijks met de woningcorporaties de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad en van wachttijden monitoren. In het bijzonder aandacht geven aan 'kleine sociale huurwoningen' met een huur onder de €389 en tussen €389 en €596 en aan 'grote sociale huurwoningen' tussen €389 en €596.
 - c) De regio inschakelen om de sociale doelgroep voldoende te kunnen blijven bedienen via nieuwe regionale prestatieafspraken. Daarbij ook de bouwcapaciteit van andere gemeenten in de regio benutten.
 - d) De regionale samenwerking en woonruimteverdeling voortzetten door het opzetten van een bestuurlijke tafel wonen.

¹⁸ Gemeente Zoetermeer, Woonvisie 2015, p. 5.

- e) Ruimte bieden aan initiatieven voor het oprichten van een ‘wooncoöperatie’. Hiermee inspelen op de woonbehoeften van met name de lage middeninkomens.
- f) Meer ruimte bieden aan ontwikkelaars en beleggers die zich richten op het middeldure huursegment voor (lage) middeninkomensgroepen: woningen met een huurprijs tussen de € 710 (huurprijsgrens voor sociale huurwoningen) en ongeveer € 900.
- g) Met specifieke doorstromingsmaatregelen woningen vrijspelen voor de sociale doelgroep. In lijn met het landelijke huurbeleid goedkope scheefheid tegengaan met hogere huurstijgingen voor hogere inkomensgroepen in de sociale huursector. Nieuwe wettelijke mogelijkheden voor tijdelijke verhuur lokaal gaan toepassen. Met behulp van een seniorenmakelaar ouderen helpen om de stap van (zeer schaarse) sociale eengezinswoningen naar appartementen te maken. Nieuwbouw gericht inzetten voor het op gang brengen van de doorstroming.
- h) Ter bevordering van de doorstroom onderzoeken of de starterslening wel of niet wordt voortgezet.
- i) Onderzoeken of een verhuispremie voor scheefwoners mogelijk en effectief zou kunnen zijn.
- j) Door middel van verduurzaming de betaalbaarheid van het wonen verbeteren. Hiertoe zowel op regionaal als lokaal niveau afspraken maken met de woningcorporaties.
- k) Lobby richting rijk en Vestia blijven voeren om het verkoop- en liberalisatieprogramma van Vestia om te buigen: de verkoop van sociale eengezinswoningen beperken, andere woningcorporaties bezit laten overnemen en/of de verkoop en liberalisatie concentreren in wijken waar dit de leefbaarheid ten goede komt.

3 Ambitie: Extra jongerenwoningen toevoegen en woonruimte voor studenten, met de volgende maatregelen:

- a) Tijdelijke huisvesting voor jongeren aanbieden in leegstaande kantoren en in de sloopflats in Palenstein. Hiertoe samen met de woningcorporaties en kantooreigenaren een bureau voor tijdelijke verhuur inschakelen.
- b) Een pilotproject ‘studentenhuisvesting’ starten voor de realisatie van de eerste 100 studentenkamers in Zoetermeer.

4 Ambitie: Zoetermeer levensloopbestendig maken, met de volgende maatregelen:

- a) Het realiseren van woonvoorzieningen voor bijzondere doelgroepen.
- b) Het realiseren van zorgwoningen in de wijk Rokkeveen op het zogenaamde Katwijkerlaantracé.
- c) Uitvoeren van de afspraken binnen de lopende prestatieafspraken: onder meer het oplossen van de problemen rondom het stallen van scootmobielen, bij nieuwbouw en renovatie rekening houden met toegankelijkheid en een pilot ‘opplussen op maat’ uitvoeren.

- d) Inwoners ondersteunen bij het zelf inventariseren van de maatregelen die nodig zijn om langer in eigen huis te kunnen blijven wonen (bijvoorbeeld de website www.huistest.nl).

5 Ambitie: Prettig en gewilde woonwijken in standhouden en realiseren, met de volgende maatregelen:

- e) Een gemeentelijk investeringsbudget voor stedelijke vernieuwing opzetten en zoeken naar middelen daarvoor vanuit de Europese Unie, het European New Town Platform (ENTP) en/of eigen gemeentelijke middelen.
- f) Woonruimteverdelingsmaatregelen invoeren die de leefbaarheid en woonkwaliteit van een buurt bevorderen: vrije lokale beleidsruimte van de woningcorporaties inzetten om probleemhuishoudens goed te spreiden over de stad en om maatwerk te kunnen leveren aan kwetsbare huishoudens (zoals huishoudens met een lichamelijke en/of geestelijke beperking). Dit laatste kan bijvoorbeeld door mantelzorgers een woning dichtbij hun patiënten aan te bieden.
- g) Uitvoeren van het door de gemeente, de woningcorporaties en politie afgesloten convenant 'Samenwerken terugdringen woninginbraken'. Tevens in 2015 met de woningcorporaties een pilot 'maatwerkgerichte preventie' uitvoeren. Voor dit laatste is € 75.000 beschikbaar.
- h) Projecten van vastgoedeigenaren – woningcorporaties, beleggers en eigenaar bewoners – bevorderen waarbij het verduurzamen van wooncomplexen (zoals Nul op de Meter renovaties) hand in hand gaat met hoogwaardige renovaties.
- i) Kleinschalige nieuwbouw en sloop/nieuwbouw mogelijk maken waar dit de leefbaarheid en de woonkwaliteit van een buurt ten goede komt.

6 Ambitie: Consumentgericht bouwen¹⁹.

Bouwagenda en -programming

Aanvullend op de woonvisie is in december 2016 door het college van B&W de Woningbouwagenda Zoetermeer gepresenteerd (vastgesteld door de gemeenteraad op 13 februari 2017). Aan de hand hiervan wil de gemeente invulling geven aan de zes gemeentelijke woonambities uit de woonvisie. Daarnaast wil het college hiermee inspelen op de toenemende Zoetermeerse woningbehoefte. Daarbij wordt ook de relatie gelegd met de regionale ontwikkelingen en ambities.

Het college van B&W en de gemeenteraad constateren dat de druk op de woningmarkt in de Randstad, de Haagse regio en in Zoetermeer snel toe neemt. Met het oog op dit laatste heeft Onderzoeksbureau Fakton in opdracht van de gemeente de vraag naar nieuwe woningen in Zoetermeer in beeld gebracht (Fakton, 10 juni 2016, *Effectieve vraag Zoetermeer*). Op basis van de demografische ontwikkelingen, een analyse van de bestaande woonvoorraad en de verhuisbewegingen komt uit het onderzoek van Fakton naar voren dat de lokale vraag naar nieuwe woningen in Zoetermeer de komende jaren per jaar gemiddeld ongeveer 700 woningen zal bedragen. Uitgaande van deze behoefte betekent dit voor de komende vijftien jaar een woningbehoefte van ruim 10.000 woningen.

¹⁹ Gemeente Zoetermeer, Woonvisie 2015, p. 16.

Hier wordt dan ook in het bouwprogramma vanuit gegaan, waarbij - blijkens het raadsbesluit - men graag wil verkennen of een extra groei tot 16.000 woningen mogelijk is. Geconstateerd wordt dat de huidige plancapaciteit voor deze ambitie niet voldoende is. In de huidige planvoorraad zijn 2.500 woningen te realiseren. De zoektocht naar extra woningbouwlocaties voor de korte termijn spitst zich dan ook toe op gebieden die binnen een redelijke termijn ontwikkeld kunnen worden, zonder daarbij de kwalitatieve ambitie uit het oog te verliezen. Hierbij wordt geconstateerd dat de locaties in gemeentelijk eigendom eindig zijn en ook op zoek moet worden gegaan naar particuliere- en transformatie-locaties

De gemeenteraad vult hierbij aan dat zij ter leniging van de woningnood in de eerste drie tot vijf jaar een extra inspanning wil verrichten, met name voor die woningzoekenden die momenteel te weinig kans maken (zoals starters, en mensen die zijn aangewezen op de 'goedkope' vrije (huursector) en de kansrijke (gemeentelijke) locaties zo snel als mogelijk te realiseren.

In de bouwagenda wordt ook een relatie met de sociale woningbouwopgave gelegd. Zoetermeer wil in de toekomst haar bijdrage blijven leveren aan deze opgave, in lijn met de doelstelling uit de woonvisie (het op peil houden van de lokale sociale woningvoorraad). Het college heeft het voornemen om hierover met alle drie de woningcorporaties op korte termijn afspraken te maken. Gezien de recente datum van deze bouwagenda is hier in de prestatieafspraken nog niets over opgenomen.

Een en ander wordt nog uitgewerkt in een bouwprogramma. Daarbij zal het college, vanaf 2018, bij de jaarlijkse Voortgangsrapportage Projecten Stedelijke Ontwikkeling te rapporteren over de uitvoering van de Woningbouwagenda²⁰.

3.2.2 In hoeverre sluiten de gemaakte prestatieafspraken aan op wat er in het woonbeleid staat?

In de prestatieafspraken 2016-2019 komen de centrale thema's uit de woonvisie terug. De prestatieafspraken zijn per ambitie uit de gemeentelijke woonvisie geordend. Iedere corporatie vult een deel van de afspraken in. Per ambitie zijn algemene afspraken geformuleerd die vervolgens zijn uitgewerkt in concrete afspraken. Per afspraak wordt in tabellen eerst een algemene omschrijving gegeven (eerste kolom) en vervolgens de bijdrage van de gemeente en de drie woningcorporaties afzonderlijk (kolom twee tot en met vijf). In dit laatste zijn de biedingen van de corporaties leidend.

Er zijn uitzonderingen op deze regel. Niet alles uit het gemeentelijk woonbeleid is voor de corporaties relevant. Een voorbeeld is het thema 'consumentgericht bouwen'; corporaties hebben hier geen rol in. Dit thema komt daarom niet terug in de prestatieafspraken.

Ook zijn sommige ambities in de afspraken niet goed uit de verf gekomen; een voorbeeld is de gemeentelijke ambitie ten aanzien van de omvang van de sociale voorraad. Die is niet zo hard in de afspraken terecht gekomen als de gemeente zou hebben gewild.

Duidelijk blijkt uit het onderzoek dat de partijen bij het opstellen van de prestatieafspraken zich voor een belangrijk deel hebben gebaseerd op de woonvisie. Wel bleek het zo te zijn dat niet alle ambities uit de woonvisie even goed te concretiseren waren, of dat van sommige ambities de haalbaarheid twijfelachtig was. Dat maakte de verwerking van die punten in prestatieafspraken moeilijk.

²⁰ Zie Raadsvoorstel: DOC-2016-007543 en het Raadsbesluit zoals op 23 maart 2017 gepubliceerd in het gemeenteblad.

Samenvattend: De prestatieafspraken zijn in lijn met het gemeentelijk woonbeleid.

3.3 Samenhang met de regionale prestatieafspraken

3.3.1 In hoeverre werken de huidige regionale prestatieafspraken door in de (lokale) prestatieafspraken?

Met het oog op deze studie is vooral relevant dat in de regionale prestatieafspraken 2015-2018 het streven naar “een ongedeelde regio voor huishoudens die afhankelijk zijn van sociale volkshuisvesting en voldoende betaalbaar aanbod voor de doelgroep van sociale huurwoningen in iedere gemeente” is opgenomen. De regio streeft naar het voorkomen van ruimtelijke segregatie en van het ontstaan van armoedeconcentraties. Ook voor mensen met een zorgvraag moet in iedere gemeente in Haaglanden voldoende ruimte zijn.

Instrumenten die genoemd worden om de ambitie van de ongedeelde regio te realiseren, zijn huurbeleid, verkoop, nieuwbouw, herontwikkeling en renovatie en/of verduurzaming. Dit zijn alle instrumenten die aangrijpen op de aanbodzijde van de woningmarkt; daarnaast wil men aan de vraagzijde instrumenten inzetten van woonruimteverdeling, passend toewijzen, inzicht in de vraag van bijzondere doelgroepen en doorstroming. Tabel 3-4 vat de regionale prestatieafspraken samen.

tabel 3-4 Regionale prestatieafspraken 2015-2018

Regionale hoofddoelstellingen:					
1. Instandhouden van een ongedeelde regio - positie woningzoekenden	2. Voldoende beschikbaar aanbod - ontwikkeling woningvoorraad + 3. Op peil houden van de (beschikbare) betaalbare voorraad	4. in beeld brengen van knelpunten op het gebied van woonlasten - duurzaamheid	5. in beeld brengen van de lokale zorgvraag - sociaal domein	Monitoring	Bestuurlijk-overleg en -samenwerking

Over de inzet van het merendeel van deze instrumenten zijn regionale afspraken gemaakt. De belangrijkste afspraken die hieruit voortkomen zijn:

- Corporaties verkopen maximaal 10.000 van de 148.000 sociale huurwoningen. Van het vrijkomend huuraanbod is 85% sociaal, waarvan 70% betaalbaar.
- Gemeenten en corporaties volgen de wachttijden van de diverse doelgroep segmenten en grijpen in als die zich onevenwichtig ontwikkelen.
- Corporaties pakken het woonlastenprobleem op in de zogenaamde rode complexen: daar is de brutohuur plus stookkosten te hoog voor de beoogde doelgroep.
- Voor bewoners die hulp nodig hebben bij het zelfstandig wonen moet er voldoende aanbod van wonen met zorg zijn. Dat is een gedeelde verantwoordelijkheid voor corporaties (wonen) en gemeente (zorg).

In de regionale afspraken is expliciet opgenomen welke afspraken lokaal dienen te worden uitgewerkt, bijvoorbeeld door opname in de lokale prestatieafspraken. De regionale prestatieafspraken vormen op deze manier nadrukkelijk het kader voor de lokale afspraken.

Ook in de woonvisie zijn verschillende acties opgenomen die een relatie hebben met de regionale prestatieafspraken. Vooral de te maken afspraken met de corporaties over de sociale huurwoningenvoorraad liggen in het verlengde van de regionale afspraken. De gemeente hanteert daarbij het huidige aantal sociale huurwoningen in Zoetermeer als uitgangspunt. Daarnaast is monitoring van wachttijden in zowel woonvisie als regionale afspraken aan de orde. Tot slot sluit de gemeente in het eigen beleid zich aan bij de wens om tot een bestuurlijke tafel wonen te komen.

Op regionaal niveau is er sprake van een zekere spanning tussen de lokale gemeentelijke belangen en de belangen van de corporaties. Inhoudelijk staat voor het lokale beleid een aantal dingen vast vanuit de regionale afspraken, zoals de visie op de ongedeelde regio, de nadruk op keuzevrijheid en voldoende betaalbare voorraad. Binnen die tamelijk globale kaders wordt scherp onderhandeld over de bijdrage van afzonderlijke partijen op lokaal niveau. Daarbij is het risico dat gemeenten in onderhandelingen met elkaar gaan concurreren om inzet die een grotere corporatie slechts eenmaal kan leveren. Met alleen lokale corporaties is dat risico kleiner, omdat die zich als vanzelf voor de lokale markt inzetten.

Samenvattend: De prestatieafspraken in Zoetermeer zijn in lijn met de regionale prestatieafspraken.

3.4 Het praktisch functioneren van de prestatieafspraken (2013-2015)

Centraal in dit onderzoek staan de prestatieafspraken voor de periode 2016 – 2019. Bij de vragen naar de realisatie of de uitvoering van de afspraken kijken we echter naar de vorige set afspraken (2013-2015), omdat voor de laatste afsprakensets nog niet goed in beeld gebracht kan worden in hoeverre deze gerealiseerd zijn.

3.4.1 In hoeverre zijn de gemaakte prestatieafspraken gerealiseerd?

Na afloop van de looptijd van de prestatieafspraken 2013 – 2015 is een evaluatie opgesteld, waarin is teruggekeken naar de realisatie van de inhoudelijke afspraken. De procesafspraken zijn in deze evaluatie niet meegenomen. Uit de evaluatie blijkt dat de meerderheid van de 57 geëvalueerde afspraken (36) is gerealiseerd. Een (klein) deel van deze afspraken is daarbij op een andere manier uitgevoerd dan vooraf is afgesproken.

Drie prestatieafspraken zijn niet gerealiseerd. Het gaat om afspraken over de jaarlijkse monitoring van de prestatieafspraken door gemeente en woningcorporaties, over de verkoopvijver (specifiek de jaarlijkse verkoop van woningen is hoger als gevolg van Vestia) en over het gebruik van gemeentelijk budget voor de verbetering van de woningvoorraad en/of de woonomgeving in het kader van Social Return On Investment (SROI). In dit laatste geval is het door de gemeente beschikbaar gestelde budget niet benut; wel hebben de corporaties het onderwerp invulling gegeven middels eigen projecten die mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een baan bieden.

Negen afspraken zijn gedeeltelijk gerealiseerd. Een reden hiervoor is dat de uitvoering hiervan nog loopt. Zes van deze afspraken zijn naar hun aard doorlopend.

Samenvattend: De vorige prestatieafspraken zijn in meerderheid gerealiseerd. Opvallend is dat de procesafspraken niet in de evaluatie meegenomen zijn.

3.4.2 Wat is de verklaring voor het al dan niet realiseren van de gemaakte prestatieafspraken?

Voor het al dan niet realiseren van de afspraken is een aantal verklaringen te noemen. Allereerst valt op dat gedurende de looptijd van de prestatieafspraken de aandacht van alle

partijen verschoven is. Dat valt het meest op waar het in de afspraken gaat over SROI (Social Return On Investment): in de afspraken heeft dat nog een behoorlijke rol, maar in de praktijk is er weinig mee gedaan. De aandacht van de corporaties (en overigens ook van de gemeente) ging niet meer naar dit thema uit.

Daarnaast blijkt terugkijkend dat de prestatieafspraken 2013-2015 tot stand gekomen zijn in een turbulente tijd: Vestiacrisis, economische crisis, bouwsector in zwaar weer, verhuurdersheffing, beperkte investeringscapaciteit corporaties, enzovoorts. Dit is er mede de oorzaak van dat “sobere” afspraken zijn gemaakt, en dat een deel van de afspraken nog nader uitgewerkt moest worden.

Samenvattend: De belangrijkste verklaring voor het niet realiseren van afspraken ligt in externe omstandigheden.

3.4.3 Hoe wordt omgegaan met (eventuele) afwijkingen van de prestatieafspraken?

Voor het geval dat er sprake is van afwijking van de prestatieafspraken is geen sanctiemiddel overeengekomen.

Bij een verschil van mening of een geschil over deze afspraken is wel afgesproken dat de partijen elkaar hiervan schriftelijk op de hoogte stellen. Partijen treden dan eerst in overleg met elkaar. Als zij binnen redelijke termijn niet tot overeenstemming komen, dan zal zo nodig een mediationtraject worden opgestart. Mocht ook dit niet tot bijlegging van het geschil leiden, dan zijn er wettelijke mogelijkheden voor bezwaar en beroep bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,²¹ het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit Woningcorporaties.

De Prestatieafspraken Zoetermeer 2016-2019 kunnen niet eenzijdig worden opgezegd door één van de partijen. Wel worden de afspraken halfjaarlijks gemonitord, wat kan leiden tot bijstelling en aanvulling van de afspraken in de volgende jaarcyclus.

Samenvattend: Behalve dat deze via monitoring zichtbaar worden en zo indirect tot acties kunnen leiden, hebben afwijkingen geen consequenties.

3.4.4 Op welke wijze is de gemeenteraad geïnformeerd over en betrokken bij de voortgang van de gemaakte prestatieafspraken met de woningcorporaties?

De raad zelf heeft geen uitspraken gedaan over de wijze waarop hij geïnformeerd wil worden over de uitvoering van het woonbeleid c.q. de prestatieafspraken.

Op verschillende manieren vindt monitoring van de afspraken plaats; daarover zijn tussen partijen ook afspraken opgenomen:

- “Elk jaar organiseren partijen op de eerste donderdag van november in Zoetermeer de dag van het Wonen voor belanghouders op de woningmarkt in Zoetermeer. Daarin wordt stilgestaan bij de ontwikkelingen in het wonen en de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken. Deze dag wordt bij toerbeurt door de vier partijen georganiseerd. In 2013 zal De Goede Woning starten met de organisatie van de eerste bijeenkomst (Prestatieafspraken 2013-2015, p. 7).”

²¹ De minister voor Wonen en de Rijksdienst heeft geen eigen ministerie, maar maakt deel uit van het ministerie van BZK.

- “In het jaarlijkse activiteitenoverzicht verwerken de corporaties en de gemeente de voortgang van de gemaakte prestatieafspraken. Jaarlijks monitoren partijen de afspraken voor 1 november (p. 7).”

Tijdens deze overleggen werd de voortgang van de afspraken besproken, aan de hand van een overzicht van de inhoudelijke prestatieafspraken. Jaarlijks sturen de corporaties een overzicht van hun voorgenomen activiteiten naar de gemeente, conform de wettelijke verplichting hiertoe. Hiermee gebeurde in Zoetermeer vervolgens weinig; de belangrijkste reden daarvoor was dat gemeente en corporaties los van deze overzichten voortdurend met elkaar in gesprek waren over de uitvoering van het woonbeleid. Richting de raad heeft het college toegezegd de afspraken eenmaal tussentijds te monitoren en na afloop te evalueren.

Eind december 2015 is de raad per collegebrief geïnformeerd over te traject om tot prestatieafspraken 2016-2019 te komen. Naast een korte toelichting van het proces is ook aandacht besteed aan het veranderde proces, specifiek m.b.t. de rollen en verantwoordelijkheden van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties als gevolg van de Woningwet 2015. Ook wordt de evaluatie van de prestatieafspraken 2013-2015 meegezonden.

Daarnaast licht het college toe dat ze met de nieuwe prestatieafspraken uitvoering geeft aan de woonvisie die door de raad is vastgesteld en het vaststellen van de prestatieafspraken een collegebevoegdheid is. Daarbij is de raad uitgenodigd om vragen te stellen over het proces/nieuwe prestatieafspraken en ruimte te pakken om input te leveren voor de prestatieafspraken. Zij hebben hier geen gebruik van gemaakt (raadsgesprek).

Hoewel de raad geen zicht heeft op het daadwerkelijk presteren van de corporaties heeft hij het beeld dat de corporaties een goede bijdrage leveren aan de sociale woningvoorraad in Zoetermeer.

In het algemeen geldt dat er weinig meetbare uitvoeringsinformatie over de woonvisie en de prestatieafspraken aan de gemeenteraad verstrekt is. Dit is geen specifiek punt voor de gemeente Zoetermeer, maar is een punt dat in veel gevallen een rol speelt bij het woonbeleid. Het woonbeleid is veel minder dan bijvoorbeeld grondbeleid of ruimtelijke ordeningsbeleid uitgerust met verplichte, ‘automatische’ informatievoorziening over de uitvoering ervan. Dat betekent in de praktijk echter vaak dat in de uitvoering het woonbeleid minder doorslaggevend is dan grondbeleid of ruimtelijke ordening. Het monitoren of de gemeentelijke inzet en de inzet van de corporaties inderdaad conform afspraak zijn, is daarmee niet gemakkelijk.

Samenvattend: Er is een aantal monitoringsafspraken gemaakt. De raad wordt eenmaal tussentijds op de hoogte gehouden en krijgt aan het einde van de afspraakperiode een evaluatie. De informatie maakt het niet gemakkelijk om periodiek te beoordelen of de inzet van gemeente en corporaties conform afspraak is.

3.5 Invloed van de Vestia problematiek

Eind 2011 is Vestia in grote financiële problemen gekomen. Als gevolg hiervan heeft Vestia in 2012 saneringssteun moeten aanvragen. Sindsdien staat Vestia als saneringscorporatie onder verscherpt toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties (AW).

In de zomer van 2012 is het eerste Verbeterplan (2012-2021) van Vestia tot stand gekomen, gericht op het op orde brengen van de financiële structuur van de corporatie. Onderdelen van dit plan zijn grootschalige verkoop van woningen, reductie van investeringen, verscherping van het huurbeleid, reorganisatie en reductie van bedrijfslasten. Tegelijk is er in het

plan ruimte voor het behoud van leefbaarheidsuitgaven en voor het op peil houden van het onderhoudsniveau van woningen. Hoewel de toezichthouder dit plan uiteindelijk niet geheel heeft goedgekeurd, is Vestia wel gevraagd zich in te zetten op de uitvoering ervan, omdat de genoemde maatregelen bijdragen aan financieel herstel.

In het voorjaar van 2013 is het verbeterplan door het corporatiebestuur geëvalueerd en geactualiseerd. De conclusie was dat de herstelwerkzaamheden op schema lagen en dat er daardoor meer ruimte is ontstaan voor het opstellen van een plan om tot *duurzaam* financieel herstel te komen. In die zin is de actualisering van het Verbeterplan (2014-2021) een aanscherping van het eerder opgestelde plan in 2012, met als doel om op eigen kracht uiteindelijk in 2021 een duurzaam financieel herstel te hebben bereikt. In het geactualiseerde plan worden dezelfde maatregelen genoemd als in het oorspronkelijke plan. De corporatie richt zich in het bijzonder op de regio's Haaglanden en Rijnmond.

3.5.1 In welke mate heeft de situatie waarin Vestia verkeerde effect gehad op het praktisch functioneren van de gemaakte prestatieafspraken met de woningcorporaties in de periode 2013-2015?

In de prestatieafspraken 2016-2019 is een apart hoofdstuk opgenomen over de bijzondere omstandigheden van Vestia en het effect hiervan op de prestatieafspraken. Vanwege het verscherpt toezicht op Vestia en vanwege de saneringsopgave is het de woningcorporatie niet toegestaan dat nieuwe ambities onderdeel uitmaken van het corporatiebeleid. Dat betekent dat ook in de prestatieafspraken geen nieuwe ambities kunnen worden opgenomen. Ondanks dat wil de corporatie haar bijdragen leveren aan de uitvoering van haar volkshuisvestelijke taken en aan de prestatieafspraken. Uit het bod van de corporatie blijkt dat:

- Het bezit van Vestia met een huurprijs onder de liberalisatiegrens afneemt;
- de betaalbare voorraad daarbinnen afneemt.
- Van het jaarlijks vrijkomend aanbod aan woningen is in 2016 het voornemen om 49% aan te bieden onder de liberalisatie grens en 30% in het betaalbare segment;
- In 2016 is de verkoopdoelstelling van Vestia 30 eengezinswoningen. Daarnaast heeft de corporatie het voornemen om in Seghwaert en Buytenwegh negen appartementencomplexen in verkoop te brengen (meer dan de helft zijn nu nog betaalbare huurwoningen).
- Alle woningen vanaf 145 punten²² worden bij mutatie geliberaliseerd, met op beperkte schaal uitzonderingen voor vestiging van vergunninghouders en kwetsbare woningzoekenden.

De gemeente en Woonkoepel stemmen niet in met het bod van Vestia op de onderdelen beschikbaarheid, liberalisatiebeleid, verkoopbeleid en verhuurbeleid. Woonkoepel ondertekent de prestatieafspraken daarom niet. De gemeente ondertekent de afspraken met uitzondering van de genoemde onderdelen.

In de prestatieafspraken 2016-2019 staat dat Vestia op 1 juli komt met een nieuw bod en dat partijen met elkaar in gesprek blijven. Ook zal Vestia, wanneer de financiële ruimte het toelaat, deze ruimte gebruiken om het verkoopbeleid in Zoetermeer te verminderen, om de

²² Volgens het Woningwaarderingssysteem; woningen met minder dan 145 punten mogen wettelijk gezien niet geliberaliseerd worden.

verhoging van de huren te beperken en om de verschuiving van woningbezit van sociaal naar geliberaliseerd segment zoveel mogelijk te voorkomen. De gemeente doet het verzoek aan Vestia om te pleiten voor verruiming van de voorwaarden die de AW stelt aan het herstel van Vestia, zodat er meer ruimte ontstaat voor investeringen in de volkshuisvesting.

Ondanks de verbetering van het bod van Vestia op het onderdeel beschikbaarheid van sociale huurwoningen zijn de gemeente en de drie huurdersverenigingen niet akkoord gegaan met het bod van Vestia. Het gaat daarbij om de inzet van de corporatie op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, verkoop- en verhuurbeleid en liberalisatiebeleid, inclusief het voorstel van Vestia om negen complexen met meergezinswoningen te splitsen in appartementen voor mogelijke toekomstige verkoop.

De effecten van de problemen bij Vestia worden pas recentelijk zichtbaar op de Zoetermeerse woningmarkt. Vooral de beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen komen onder druk te staan. Het verkoop- en huurbeleid van Vestia speelt daarin een grote rol.

Samenvattend: De problematiek rond Vestia heeft weliswaar een grote invloed gehad op de woningmarkt in Zoetermeer – via verkoop van huurwoningen en huurverhogingen – maar relatief weinig op de relatie gemeente – corporaties en op de prestatieafspraken. De verklaring daarvoor is dat men wist dat Vestia geen speelruimte had voor eigen beleid en er bij Vestia de wil is om voor zover de financiën het toelaten een bijdrage te leveren.

3.5.2 In hoeverre vangen de andere twee corporaties de afspraken op die Vestia niet na kan komen? Zijn hierover afspraken gemaakt? En wat is de rol van de gemeente hierin geweest?

Vanwege het onvoldoende bod van Vestia hebben De Goede Woning en Vidomes hun best gedaan om een extra bijdrage te leveren. Dit komt al tot uiting in de prestatieafspraken 2013-2015, waarin zij de nadruk leggen op het betaalbaar houden van hun eigen woningvoorraad voor de primaire doelgroep. Deze twee corporaties spreken af geen woningen over te hevelen naar de vrije sector.

De twee corporaties vangen zo een deel van het effect van de Vestia-problematiek op; dat doen zij voor een deel op verzoek van de gemeente Zoetermeer. Het bleek echter niet haalbaar voor beide corporaties om één op één de opgave van Vestia over te nemen. Vidomes heeft begin 2016 de totale opgave in haar bezitsgemeenten en het beleid van de collega-corporaties in kaart gebracht. Op basis hiervan kwam Vidomes tot de conclusie dat in Zoetermeer een grotere bijdrage noodzakelijk was, ook vanwege de positie van Vestia. Uit dezelfde analyses bleek echter dat Vidomes zelf het 'gat' van Vestia niet kon dichten. Wel heeft Vidomes besloten om een groter deel van haar middelen in Zoetermeer in te zetten.

Samenvattend: De andere twee corporaties zijn niet in staat om volledig te compenseren voor de inzet van Vestia, maar vangen naar vermogen wel een deel van de opgave van Vestia op.

3.5.3 In welke mate heeft de situatie waarin Vestia verkeerde effect gehad op het totstandkomingsproces en de gemaakte prestatieafspraken 2016-2019?

Bij de totstandkoming van de prestatieafspraken 2016-2019 heeft de gemeente bewust gestuurd op het beperken van de afname van het aantal te liberaliseren en te verkopen huurwoningen van Vestia, om zo de sociale huurwoningvoorraad in stand te houden. Ook de

spreiding van de te liberaliseren of verkopen woningen over wijken is onderwerp van gesprek geweest.

Vestia had bij de totstandkoming van de afspraken eenzelfde rol als de andere twee corporaties. De corporatie was in dat proces transparant over haar (on)mogelijkheden en heeft actief meegedacht over oplossingen. Hoewel de gemeente zich niet kan vinden in het uiteindelijke beleid van Vestia voor verkoop en liberalisatie van huurwoningen, betekent dat niet dat de gemeente over de gehele inzet van Vestia in de prestatieafspraken ontevreden was.

Procesmatig speelt een belangrijke rol dat de huurdersorganisatie van Vestia zich niet kon vinden in de inzet van de corporatie. Uiteindelijk leidde dit tot een gang naar de ingestelde geschillencommissie.

Samenvattend: Het belangrijkste effect van de situatie rond Vestia is dat de huurders niet instemmen met de inzet van de corporatie en dus de afspraken niet ondertekenen.

3.5.4 Welke lessen heeft de gemeente geleerd naar aanleiding van de Vestia affaire en hoe zijn deze lessen verwerkt in de prestatieafspraken?

Bij de totstandkoming van de prestatieafspraken 2016-2019 heeft de gemeente bewust gestuurd op een verbetering van de bieding van Vestia, door de inzet op het beperken van de afname van de sociale huurwoningvoorraad. Ook is ingezet op een betere spreiding van de liberalisatie en woningverkopingen over de wijken. De gemeente is hierover in overleg getreden met Vestia. In het bod van de corporatie op 1 juli 2016 met het oog op het maken van aanvullende afspraken voor 2017 zijn “verbeteringen” zichtbaar.

Ondanks de verbetering van het bod van Vestia op het onderdeel van de beschikbaarheid voor de sociale verhuur van het jaarlijks vrijkomend aanbod zijn de gemeente en de drie huurdersverenigingen opnieuw niet akkoord gegaan met het bod van Vestia op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, verkoop- en verhuurbeleid en liberalisatiebeleid, inclusief het voorstel van Vestia om negen complexen met meergezinswoningen te splitsen in appartementsrechten voor mogelijke toekomstige verkoop. De partijen kunnen zich wel vinden in de afspraken met Vidomes en De Goede Woning.²³

Inhoudelijk waren de belangrijkste pijnpunten voor de huurdersverenigingen de krimp van het aanbod en de hogere huurprijs voor woningen. Op aandringen van de huurdersverenigingen zijn de bijdragen van alle partijen afzonderlijk aan beide thema’s duidelijk geworden.

De partijen gaan dus gedeeltelijk akkoord met de Prestatieafspraken 2016-2019 en de aanvullingen voor 2017. Wat betreft de bijdrage van Vestia is de gang naar de geschillencommissie gemaakt. Het college wilde de stap naar de geschillencommissie zetten om een “punt te maken richting het ministerie en de gemeenteraad”²⁴. De huurdersvertegenwoordigingen volgen de gemeente in de gang naar de geschillencommissie. Zij worden hierin door de gemeente ondersteund, daar het werk wat hier mee gepaard ging omvangrijk was en de capaciteit hiervoor ontbrak. Dit wordt door de huurdersorganisaties zeer gewaardeerd, de gemeente is goed in het toelichten van inhoudelijke- en procesmatige keuzes en neemt de huurders uitzoekwerk uithanden.

²³ Raadsmemo, dd. 1 oktober 2016, Prestatieafspraken 2016 – 2019 Tweede ronde

²⁴ Dit is aangekondigd door de gemeente (o.a. in het raadsvoorstel bij de prestatieafspraken).

Vooraf was de uitkomst van deze stap echter onzeker en was het onduidelijk of de gemeente en de (toekomstige) huurder in het bijzonder hier beter van zouden worden. De gemeente wilde met de stap naar de geschillencommissie in ieder geval ook een signaal afgeven richting de rijksoverheid.

De verwachting was bij aanvang dat de stap naar de geschillencommissie geen effect zou hebben op de onderlinge relatie met Vestia. Dat was inderdaad zo: er is tussen gemeente en Vestia sprake van een situatie van “agree tot disagree”, terwijl partijen ondertussen wel verder werken aan de lokale opgaven.

In de procedure bij de geschillencommissie is Vestia in het gelijk gesteld.²⁵

Samenvattend: Er is vooral ingezet op zo veel mogelijk verbetering van de inzet van Vestia, binnen de mogelijkheden die de corporatie daarvoor had. Daarnaast hebben de gemeente en huurdersorganisaties de gang naar de geschillencommissie gemaakt.

3.5.5 Op welke manier is de gemeenteraad geïnformeerd over en betrokken bij het effect van de situatie van Vestia op de gemaakte prestatieafspraken?

De gemeenteraad is via diverse memo's (in 2012 en 2013) door het college geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot Vestia. Daarbij is steeds inzicht gegeven in de consequenties van de Vestia-problematiek voor de gemeente Zoetermeer, specifiek voor de sociale woningvoorraad. In deze memo's worden ook de acties van het college benoemd, zoals de lobby richting Den Haag, het contact met de directeur van Vestia, de aanvullende voorwaarden voor garantiestelling, achtervangovereenkomsten, etc.. Opvallend dat er na oktober 2013 geen memo's met updates over de situatie bij Vestia richting de gemeenteraad zijn gegaan.

Aanvullend op de schriftelijke informatievoorziening is op 6 februari 2012 een thema-avond 'wonen' georganiseerd, waarbij de directeur van Vestia aanwezig was om vragen te beantwoorden. Op 2 april 2012 is de raad tijdens een raadscommissie vertrouwelijk geïnformeerd over de stand van zaken op dat moment.

Uit de ingediende schriftelijke vragen en moties blijkt dat de raad betrokken was bij het onderwerp. Naar aanleiding van een verschenen persbericht in het NRC over de verhoogde huren bij Vestia (d.d. 2 maart 2012) zijn er door de SP-fractie bijvoorbeeld schriftelijke vragen ingediend over diverse onderwerpen rond Vestia: de hoogte van het salaris en ontslagpremie van de opgestapte directeur, de huurverhoging van Vestia met 9% en de verkoop van woningen. Ook werd gevraagd naar wat de gemeente hier aan gaat doen, naar de informatievoorziening aan de raad, geruchten over de renovatie van woningen en naar de uitkering van de derivaten.

Op 11 juni 2012 stelt de PvdA-fractie de volgende (schriftelijke) vraag aan het College: *“Is het initiatief dat de gemeente Den Haag heeft genomen om een tijdelijke woningcorporatie op te richten die de eigendommen van Vestia overneemt ook voor Zoetermeer waardevol?”* Aanvullend hierop wordt tijdens de raadsvergadering op 25 en 28 juni 2012 (Voorjaarsdebat) door PvdA, SP, GroenLinks, D66 en CU/SGP een motie ingediend en aangenomen aangaande de verkoop van eengezinswoningen door Vestia. Het College wordt middels deze motie verzocht om: *“te onderzoeken hoe de nadelige gevolgen van de verkoop van sociale*

25 Zie voor de uiteindelijke uitspraak van de geschilcommissie: <http://woningwet2015.nl/nieuws/bindende-uitspraken-geschilbeslechting-prestatieafspraken-woningwet>

huurwoningen door Vestia voorkomen kunnen worden en daarbij ook te kijken naar de mogelijkheid van een tijdelijk gemeentelijk woningbedrijf dat de te koop staande woningen zal kopen en verhuren.” Door de fracties worden daarbij ook andere mogelijke ‘oplossingen’ aangereikt: het overnemen van de woningen door andere corporaties of het alleen verkopen van de dure woningen (boven de sociale huurgrens) wordt voorgesteld.

De mogelijke gevolgen van de situatie bij Vestia voor de woningmarkt in Zoetermeer stonden de afgelopen bestuursperiode niet hoog op de (raads)agenda. Wel is het de raad bekend dat Vestia de afgelopen jaren een groot aantal woningen heeft verkocht. Dit baart de raad enige zorgen; aan de ene kant is dat vanwege de druk op de sociale huurwoningmarkt in Zoetermeer en aan de andere kant omdat de lage verkoopprijs van deze woningen de koopmarkt verstoort.

De raad heeft met die kennis verder weinig gedaan. Daarbij speelde mee dat de raad hierover niet direct door het college is geïnformeerd. Daarbij speelde mee dat de raad hierover niet direct door het college is geïnformeerd in de periode na 2013. Al komt het onderwerp terug in de woonvisie 2015 en is er in de prestatieafspraken 2016-2019 een apart hoofdstuk opgenomen over de bijzondere omstandigheden van Vestia en het effect hiervan op de prestatieafspraken. Ook waren er geen signalen vanuit de samenleving die erop wezen dat er daadwerkelijk problemen waren ten gevolge van het beleid van Vestia.

Samenvattend: De raad heeft op een aantal momenten zelf om informatie over Vestia gevraagd, en is door het college via een aantal notities geïnformeerd over de situatie. De problematiek rond Vestia was voor de raad weinig urgent.

4 Toets aan het normenkader

In dit hoofdstuk toetsen we de bevindingen aan het normenkader. Hierbij voorzien we de resultaten van duiding en weging.

4.1 Totstandkoming van de prestatieafspraken

Deelvraag	Normen/ toetsingskader	Beoordeling
<p>Totstandkoming prestatieafspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen? (Vraag 1a) Welke afspraken zijn gemaakt? (Vraag 1b) In hoeverre zijn de prestatieafspraken SMART geformuleerd? (Vraag 1d) In hoeverre sluiten de prestatieafspraken aan bij de Rijksprioriteiten voor de Volkshuisvesting 2016-2019? (Herformulering vraag 1e) Op welke wijze is de gemeenteraad geïnformeerd en betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken? (Splitsing vraag 1g) In welke mate sluiten de prestatie- 	<ol style="list-style-type: none"> De gemeenteraad is geïnformeerd en betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. De gemeenteraad heeft het college vooraf kaders meegegeven voor het maken van prestatieafspraken (in de woonvisie of via een andere weg).²⁷ De gemeenteraad heeft vooraf uitspraken gedaan over hoe hij geïnformeerd wilt worden over de totstandkoming van de prestatieafspraken. In aansluiting op de fase van de beleidscyclus waarover de prestatieafspraken worden gemaakt (diagnose, doelen, aanpak, evaluatie) zijn verschillende type afspraken gemaakt. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt naar: benoemde intentie, procesafpraak, concrete kwalitatieve afspraak en concrete kwantitatieve afspraak. De prestatieafspraken zijn voor zover mogelijk SMART (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden) geformuleerd.²⁸ De prestatieafspraken besteden aandacht aan één of meer- 	<ol style="list-style-type: none"> De gemeenteraad is geïnformeerd over en betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. Dit laatste conform de scheiding van rollen en verantwoordelijkheden tussen raad en college. Door middel van de geactualiseerde woonvisie heeft de raad kaders meegegeven. De raad heeft geen uitspraken gedaan over de wijze waarop hij geïnformeerd wil worden over de uitvoering van het woonbeleid c.q. de prestatieafspraken. Het merendeel van de gemaakte afspraken zijn procesafspraken en niet voor alle thema's zijn de af-

<p>afspraken aan bij de nieuwe Woningwet 2015²⁶? (Herformulering vraag 2d)</p>	<p>dere gestelde Rijksprioriteiten voor de volkshuisvesting voor de periode 2016-2019:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep; - Realiseren van energiezuinige sociale huurwoningvoorraad; - Huisvesten van urgente doelgroepen; - En/of het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting. <p>7. Bij de totstandkoming van de prestatieafspraken is rekening gehouden met het voorgeschreven proces in de Woningwet 2015 (incl. rol huurdersorganisaties). Concreet gaat het daarbij om de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de gemeente heeft actueel volkshuisvestelijk beleid opgesteld²⁹; - de corporaties hebben een bod (= activiteitenoverzicht) gedaan op het gemeentelijke woonbeleid en dit afgestemd met de huurdersorganisaties; - de prestatieafspraken zijn in gezamenlijkheid (gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties) opgesteld. 	<p>spraken even concreet gemaakt.</p> <p>5. Het merendeel van de gemaakte afspraken is niet SMART geformuleerd; juist de concrete afspraken zijn niet volledig SMART.</p> <p>6. Over alle prioritaire thema's zijn prestatieafspraken gemaakt. Daarnaast speelt leefbaarheid een belangrijke rol, terwijl dat volgens het Rijk geen prioriteit heeft.</p> <p>7. De gemeente heeft een actueel volkshuisvestelijk beleid opgesteld, de prestatieafspraken zijn in gezamenlijkheid opgesteld, echter bij de eerste ronde van de prestatieafspraken 2016-2019 hebben de corporaties (mede vanwege de tijd) formeel geen bod uitgebracht op het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid.</p>
---	--	---

27 Het feitelijke afspraken maken is een collegebevoegdheid.

28 Het is niet verplicht om prestatieafspraken SMART te formuleren. Daarnaast is een afspraak die niet SMART is geformuleerd niet per definitie 'slecht'. Dit neemt niet weg dat dit type afspraak praktisch is met het oog op monitoring en evaluatie.

26 Voor de komst van de Woningwet 2015 was het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) de basis voor het maken van prestatieafspraken. Echter slechts in de vorm van een wettelijk aanknopingspunt en niet in de vorm van een duidelijke wettelijke grondslag. Dit is tegenwoordig met de Woningwet 2015 nog steeds zo.

29 De Woningwet 2015 stelt geen (inhoudelijke) eisen aan de vorm waarin dit wordt gedaan.

	Daarbij is rekening gehouden met het volkshuisvestelijk beleid en het bod van de corporaties.	
--	---	--

Als het gaat om de totstandkoming van de prestatieafspraken, blijkt uit het onderzoek dat het proces conform de daarvoor geldende kaders verkopen is. Ook de gemaakte afspraken zijn qua vorm – intenties, concrete afspraken en procesafspraken – in lijn met wat gebruikelijk is. Wel is er een aantal aandachtspunten:

- Het valt op dat juist de concrete afspraken weinig SMART zijn geformuleerd. Dat geeft iets aan van de moeite die het kost om echt harde afspraken te maken. Harde afspraken maken is gemakkelijker wanneer het over het proces gaat – we voeren een onderzoek uit naar, we praten elkaar bij over, etc. – dan wanneer het over feitelijke inzet gaat. Op sommige punten zouden de afspraken aan kracht kunnen winnen, wanneer er ook over concrete thema’s harde afspraken zouden worden gemaakt.
- De raad heeft een weinig uitgesproken rol gehad in de voorbereiding. Dat is op zichzelf ook niet nodig, maar het is wel goed als de raad zelf uitspraken zou doen (bijvoorbeeld in de woonvisie) over de wijze waarop hij bij de prestatieafspraken betrokken wil zijn.
- Van de zijde van de corporaties gevraagd wordt om meer wederkerigheid in de afspraken.

4.2 Samenhang met gemeentelijk woonbeleid

<p>Samenhang met het gemeentelijk: woonbeleid</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wat staat er in het woonbeleid over de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de sociale huurvoorraad? (Herformulering vraag 1f) • In hoeverre sluiten de gemaakte prestatieafspraken aan op wat er in het woonbeleid staat? (Herformulering Vraag 1c) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. In de woonvisie zijn uitspraken gedaan over de gewenste betaalbaarheid, beschikbaarheid en de kwaliteit van de sociale woningvoorraad nu en in de toekomst. 2. In de woonvisie zijn uitspraken gedaan over de gewenste bijdrage van de corporaties aan het gemeentelijke woonbeleid, specifiek met betrekking tot de betaalbaarheid, beschikbaarheid en de kwaliteit van de sociale woningvoorraad. 3. Er is sprake van samenhang tussen de prestatieafspraken en het woonbeleid van de gemeente Zoetermeer (2015). Daar- 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Voldaan. 2. Voldaan. 3. Er zijn geen prestatieafspraken gemaakt over het thema consumentgericht bouwen.
---	--	--

	<p>bij is rekening gehouden met de zes woonambities uit de woonvisie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Duurzaam bouwen en renoveren; - Betaalbare woningen voor iedereen; - Extra woonruimte voor jongeren en studenten; - Zoetermeer levensloopbestendig maken; - Prettige en gewilde woonwijken; - Consumentgericht bouwen. 	
--	---	--

De prestatieafspraken zijn in zoverre in lijn met de gemeentelijke woonvisie, dat de thema's die in de woonvisie aan de orde zijn ook in de afspraken naar voren komen.

Een kanttekening daarbij is dat de gemeente in de woonvisie geen prioritering tussen de verschillende thema's heeft aangebracht: alles is nu van hetzelfde gewicht. Dat betekent dat de woonvisie voor de invulling van de prestatieafspraken uiteindelijk weinig sturing geeft. De thema's die de gemeente in de woonvisie noemt, vinden ook de corporaties belangrijk; maar wanneer het besluit moet worden genomen of de inzet van de corporaties meer naar thema a of thema b zou moeten gaan – liever meer naar leefbaarheid of liever lagere huren, bijvoorbeeld – dan geeft de woonvisie geen houvast meer.

Voor de komende jaren zal naast de woonvisie ook de bouwagenda, die een nieuwbouwprogramma tot maximaal 16.000 woningen benoemt, van belang zijn.

4.3 Samenhang met regionale prestatieafspraken

<p>Samenhang met regionale afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In hoeverre werken de huidige regionale prestatieafspraken door in de (lokale) prestatieafspraken? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De regionale en lokale prestatieafspraken sluiten inhoudelijk op elkaar aan. 2. De regionale en lokale prestatieafspraken zijn inhoudelijk niet strijdig met elkaar. 3. Bij bovenstaande normen kijken we specifiek naar de regionale 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Voldaan. 2. Voldaan. 3. Voldaan.
--	--	---

(Aanvullende vraag)	hoofddoelstellingen op het gebied van: <ul style="list-style-type: none"> - Het in standhouden van een ongedeelde regio; - Zorgdragen voor voldoende beschikbaar aanbod; - Het op peil houden van de (betaalbare) sociale voorraad; - De 'rode complexen' op lokaal schaalniveau; - En de lokale zorgvraag. 	
---------------------	--	--

De regionale prestatieafspraken zijn naar hun aard abstracter geformuleerd dan de lokale afspraken. Lokaal wordt een invulling gegeven van wat er in de regio met elkaar is afgesproken. Wat dat betreft passen de afspraken die de gemeente Zoetermeer met de corporaties heeft gemaakt goed bij de regionale afspraken.

4.4 Praktisch functioneren van de afspraken

<ul style="list-style-type: none"> • In hoeverre zijn de gemaakte prestatieafspraken gerealiseerd? (Herformulering vraag 2a en vraag 2c) • Wat is de verklaring voor het al dan niet realiseren van de gemaakte prestatieafspraken? (Aanvullende vraag) • Hoe wordt omgegaan met (eventuele) afwijkingen van de prestatieafspraken? (Vraag 2b) • Op welke wijze is de gemeenteraad geïnformeerd over en betrokken bij over de voortgang van de gemaakte prestatieafspraken met de woningcorporaties? (Splitting vraag 1g) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De prestatieafspraken worden periodiek gemonitord. 1. De prestatieafspraken worden periodiek geëvalueerd. 2. De prestatieafspraken worden bijgesteld waar wenselijk. 3. Er is inzicht in de mate van realisatie van de gemaakte prestatieafspraken of redenen van afwijken. 4. De gemeenteraad heeft uitspraken gedaan over hoe hij geïnformeerd wilt worden over voortgang van de gemaakte prestatieafspraken. 5. De gemeenteraad is geïnformeerd en betrokken bij de voortgang en het (eventuele) proces van bijstelling van de gemaakte afspraken. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Voldaan. 1. Voldaan. 2. Voldaan. 3. Voldaan. 4. De raad heeft geen uitspraken gedaan over de wijze waarop hij geïnformeerd wil worden over de voortgang van de prestatieafspraken. 5. De raad is hierover wel geïnformeerd maar heeft hier vervolgens geen acties op ondernomen.
---	---	--

Uit het onderzoek blijkt dat het grootste deel van de (vorige) afspraken uitgevoerd is en dat er aan het einde van de looptijd een evaluatie is uitgevoerd. Een aandachtspunt is wel de rol van de gemeenteraad. Deze wordt weinig geïnformeerd over de uitvoering of voortgang van de afspraken en heeft daarvoor zelf ook geen kaders aangegeven. De raad is wat dat betreft erg weinig proactief geweest. Dat verzwakt de uitvoering van het woonbeleid door de gemeente.

4.5 Invloed van de Vestia-problematiek

<ul style="list-style-type: none"> • In welke mate heeft de situatie waarin Vestia verkeerde effect gehad op het praktisch functioneren³⁰ van de gemaakte prestatieafspraken met de woningcorporaties in de periode 2013-2015? (Herformulering 3a) • In hoeverre vangen de andere twee corporaties³¹ de afspraken³² op die Vestia niet na kan komen? Zijn hierover afspraken gemaakt? En wat is de rol van de gemeente hierin geweest? (Herformulering 3b) • In welke mate heeft de situatie waarin Vestia verkeerde effect gehad op het totstandkomingsproces en de gemaakte prestatieafspraken 2016-2019? (Herformulering 3a) • Welke lessen heeft de gemeente geleerd naar aanleiding van de Vestia affaire en hoe zijn deze lessen verwerkt in de prestatieafspraken? (Herformulering vraag 3f) • Op welke manier is de gemeenteraad geïnformeerd 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De gemeente en de drie woningcorporaties (De Goede Woning, Vidomes en Vestia) hebben in beeld gehad wat het effect is van de Vestia problematiek op de prestatieafspraken. 2. De Goede Woning en Vidomes hebben duidelijk gemaakt in hoeverre zij in staat zijn het effect van de Vestia-problematiek op te vangen. De gemeente en de drie corporaties hebben hierover gesproken en eventueel aanvullende afspraken gemaakt. 3. De gemeente en de drie woningcorporaties (De Goede Woning, Vidomes en Vestia) hebben het effect van de Vestia problematiek meegewogen bij het totstandkomingsproces van de prestatieafspraken 2016-2019. 4. De gemeenteraad is tijdig en volledig geïnformeerd over de gevolgen van de Vestia problematiek op de gemaakte prestatieafspraken met de woningcorporaties. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Voldaan. 2. Partijen hebben er alles aan gedaan wat in hun vermogen lag. 3. Voldaan. 4. In 2012 en 2013 is de gemeenteraad veelvuldig geïnformeerd over de situatie bij Vestia.
---	--	---

30 Hierbij gaat het om de monitoring, evaluatie en bijsturing van de prestaties.

31 De Goede Woning en Vidomes

32 Het gaat hierbij om de afspraken in de periode 2013-2015

en betrokken over het effect van de situatie van Vestia op de gemaakte prestatieafspraken? (Herformulering vraag 3g)		
--	--	--

De problematiek van Vestia is zeker van invloed geweest op de woningmarkt in Zoetermeer. Op de prestatieafspraken en de relatie gemeente - corporaties is dat veel minder het geval geweest. Daarbij speelt mee, dat Vestia zelf uiteindelijk weinig meer te zeggen had over haar eigen beleid; de randvoorwaarden van het herstelplan dat opgelegd was door het ministerie en de toezichthouders, waren dusdanig stringent dat er weinig speelruimte meer over was. Het had daarom geen zin om op lokaal niveau de situatie rond Vestia een heel grote plaats te geven. De situatie waarin Vestia zich bevond, was gewoonweg gegeven en men had daar zo goed en zo kwaad als het ging mee om te gaan.

Bijlage 1 Bronnen

Geïnterviewde personen

Gemeente:

- Dhr. J. Kool (senior adviseur wonen) – gemeente Zoetermeer
- Dhr. T.C. Kuiper (wethouder) – gemeente Zoetermeer
- Dhr. T. Looman (teammanager stedelijk beleid) – gemeente Zoetermeer
- Dhr. B. Rijsbergen (bestuursadviseur) – gemeente Zoetermeer

Woningcorporaties:

- Mevr. R. Weber (manager strategie en beleid) – De Goede Woning
- Mevr. G. Jansen (directeur wonen) – Vestia
- Dhr. M. Kik (adviseur strategie en beleid) - Vestia
- Mevr. M. Nijenhuis (vestigingsmanager Zoetermeer) – Vestia
- Mevr. D. Braal (bestuurder) – Vidomes
- Dhr. M. Vos (manager strategie en innovatie) – Vidomes

Huurdersbelangenverenigingen:

- Mevr. A. Graafland – Landelijke Huurdersraad Vestia
- Dhr. A. Vrolijk - Huurders Belangenvereniging Vestia Zoetermeer
- Mevr. S. Seubert-Rühl – Huurdersraad Vidomes
- Dhr. R. van der Winden - Huurdersraad Vidomes

Gemeenteraad:

- Mevr. V. Frinking (commissielid CDA)
- Mevr. C. Huijbens (fractievoorzitter D'66)
- Mevr. M. Kraneveldt (fractievoorzitter PvdA)
- Dhr. K. Schra (commissielid CU/SGP)

Bijlage 2 Gespreksthema'slijst

Prestatieafspraken Zoetermeer 2013-2015

Hierbij zoomen we in op het praktisch functioneren van de prestatieafspraken, specifiek de prestatieafspraken die in 20 december 2012 zijn gesloten en golden tot eind december 2015. Zijn de prestatieafspraken gerealiseerd en, zo nee waar komt dit door? En wat zijn de (mogelijke) gevolgen hiervan geweest en heeft dit geleid tot bijsturing c.q. herijking van de prestatieafspraken? Daarbij staan we uiteraard ook stil bij de vraag in hoeverre de uitvoering van de prestatieafspraken is gemonitord, geëvalueerd en verantwoord.

- Totstandkomingsproces prestatieafspraken.
- Inzicht in het al dan niet realiseren van de gemaakte prestatieafspraken.
- Het meten van prestaties en de omgang met eventuele afwijkingen.
- (Eventuele) Redenen van afwijking: waarom zijn de prestatieafspraken niet gehaald/gerealiseerd en wat had dit tot gevolg?
- Evaluatie van de prestatieafspraken.
- Betrokkenheid van en informatievoorziening aan de gemeenteraad bij de voortgang en (eventuele) bijstelling van de gemaakte prestatieafspraken.

Totstandkoming Prestatieafspraken Zoetermeer 2016-2019

Hierbij zoomen we in op het totstandkomingsproces van de prestatieafspraken 2016-2019. Hierbij staan we onder andere stil bij de betrokkenheid van verschillende partijen bij het totstandkomingsproces en de samenhang met ambities in het gemeentelijk woonbeleid (2015) en de regionaal gemaakte prestatieafspraken (2015-2018).

- Totstandkoming prestatieafspraken (o.a. gevolgde processtappen, de invloed van de Woningwet 2015, de betrokkenheid en rol van de woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen)
- Samenhang met de ambities³³ uit het gemeentelijk woonbeleid: specifiek de (gevraagde) bijdrage van de corporatie(s) hieraan. Biedt het een kader voor de prestatieafspraken?
- Bijdragen van de corporaties aan de Rijksprioriteiten 2016-2019 (betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep, realiseren van energiezuinige sociale huurwoningen, huisvesten van urgente doelgroepen en het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting).
- Typen prestatieafspraken; keuzes hierin? (vorm)
- Samenhang met en borging van de Regionale Prestatieafspraken 2015-2018
- Betrokkenheid van en informatievoorziening aan de gemeenteraad.

Vestia

Hierbij zoomen we in op de invloed van de financiële moeilijkheden bij Vestia op de prestatieafspraken. Daarbij kijken we zowel naar de prestatieafspraken 2016-2019 alsook op de voorgaande (2013-2015) afspraken.

33 Woonambities gemeente Zoetermeer (2015 e.v.): duurzaam bouwen en renoveren, betaalbare woningen voor iedereen, extra woonruimte voor jongeren en studenten, Zoetermeer levensloopbestendig maken, prettig en gewilde woonwijken en consumentgericht bouwen.

- Inzicht in effect op de gemaakte prestatieafspraken 2013-2015 en de gevolgen hiervan op de realisatie van de afspraken.
- Effect op de inzet van De Goede Woning en Vidomes
- Effect op het totstandkomingsproces van de prestatieafspraken 2016-2019.
- Betrokkenheid van en informatievoorziening aan de gemeenteraad over de (mogelijke) gevolgen van de financiële moeilijkheden bij Vestia op de gemaakte prestatieafspraken.

Tot slot

- Beeld t.a.v. de prestatieafspraken (functie/meerwaarde)
- Leerpunten voor de toekomstige prestatieafspraken
- Invloed van de Woningwet op (samenwerkings-)relatie
- Onderling contact tussen partijen

Bijlage 3 Normenkader

Onderwerp	Deelvraag	Normen/ toetsingskader
1. Totstandkoming en samenhang prestatieafspraken 2016-2019: hierbij zoomen we in op de totstandkoming van de prestatieafspraken 2016-2019 en de samenhang van de afspraken met het gemeentelijk woonbeleid 2015 en de regionale prestatieafspraken 2015-2018.	<p>Totstandkoming prestatieafspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hoe zijn de prestatieafspraken tot stand gekomen? (Vraag 1a) Welke afspraken zijn gemaakt? (Vraag 1b) In hoeverre zijn de prestatieafspraken SMART geformuleerd? (Vraag 1d) In hoeverre sluiten de prestatieafspraken aan bij de Rijksprioriteiten voor de Volkshuisvesting 2016-2019? (Herformulering vraag 1e) Op welke wijze is de gemeenteraad geïnformeerd en betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken? (Splitsing vraag 1g) In welke mate sluiten de prestatieafspraken aan bij de nieuwe Woningwet 2015³⁴? (Herformulering vraag 2d) 	<ul style="list-style-type: none"> De gemeenteraad is geïnformeerd en betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken. De gemeenteraad heeft het college vooraf kaders meegegeven voor het maken van prestatieafspraken (in de woonvisie of via een andere weg).³⁵ De gemeenteraad heeft vooraf uitspraken gedaan over hoe hij geïnformeerd wilt worden over de totstandkoming van de prestatieafspraken. In aansluiting op de fase van de beleidscyclus waarover de prestatieafspraken worden gemaakt (diagnose, doelen, aanpak, evaluatie) zijn verschillende type afspraken gemaakt. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt naar: benoemde intentie, procesafpraak, concrete kwalitatieve afspraak en concrete kwantitatieve afspraak. De prestatieafspraken zijn voor zover mogelijk SMART (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden) geformuleerd.³⁶

34 Voor de komst van de Woningwet 2015 was het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) de basis voor het maken van prestatieafspraken. Echter slechts in de vorm van een wettelijk aanknopingspunt en niet in de vorm van een duidelijke wettelijke grondslag. Dit is tegenwoordig met de Woningwet 2015 nog steeds zo.

35 Het feitelijke afspraken maken is een collegebevoegdheid.

36 Het is niet verplicht om prestatieafspraken SMART te formuleren. Daarnaast is een afspraak die niet SMART is geformuleerd niet per definitie 'slecht'. Dit neemt niet weg dat dit type afspraak praktisch is met het oog op monitoring en evaluatie.

		<ul style="list-style-type: none"> • De prestatieafspraken besteden aandacht aan één of meerdere gestelde Rijksprioriteiten voor de volkshuisvesting voor de periode 2016-2019: <ul style="list-style-type: none"> - Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep; - Realiseren van energiezuinige sociale huurwoningvoorraad; - Huisvesten van urgente doelgroepen; - En/of het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting. • Bij de totstandkoming van de prestatieafspraken is rekening gehouden met het voorgeschreven proces in de Woningwet 2015 (incl. rol huurdersorganisaties). Concreet gaat het daarbij om de volgende punten: <ul style="list-style-type: none"> - de gemeente heeft actueel volkshuisvestelijk beleid opgesteld³⁷; - de corporaties hebben een bod (= activiteitenoverzicht) gedaan op het gemeentelijke woonbeleid en dit afgestemd met de huurdersorganisaties; - de prestatieafspraken zijn in gezamenlijkheid (gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties) opgesteld. Daarbij is rekening gehouden met het volkshuisvestelijk beleid en het bod van de corporaties.
--	--	---

37 De Woningwet 2015 stelt geen (inhoudelijke) eisen aan de vorm waarin dit wordt gedaan.

	<p>Samenhang met het gemeentelijk: woonbeleid</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wat staat er in het woonbeleid over de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van de sociale huurvoorraad? (Herformulering vraag 1f) • In hoeverre sluiten de gemaakte prestatieafspraken aan op wat er in het woonbeleid staat? (Herformulering Vraag 1c) 	<ul style="list-style-type: none"> • In de woonvisie zijn uitspraken gedaan over de gewenste betaalbaarheid, beschikbaarheid en de kwaliteit van de sociale woningvoorraad nu en in de toekomst. • In de woonvisie zijn uitspraken gedaan over de gewenste bijdrage van de corporaties aan het gemeentelijke woonbeleid, specifiek met betrekking tot de betaalbaarheid, beschikbaarheid en de kwaliteit van de sociale woningvoorraad. • Er is sprake van samenhang tussen de prestatieafspraken en het woonbeleid van de gemeente Zoetermeer (2015). Daarbij is rekening gehouden met de zes woonambities uit de woonvisie: <ul style="list-style-type: none"> - Duurzaam bouwen en renoveren; - Betaalbare woningen voor iedereen; - Extra woonruimte voor jongeren en studenten; - Zoetermeer levensloopbestendig maken; - Prettige en gewilde woonwijken; - Consumentgericht bouwen.
	<p>Samenhang met regionale afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In hoeverre werken de huidige regionale prestatieafspraken door in de (lokale) prestatieafspraken? (Aanvullende vraag) 	<ul style="list-style-type: none"> • De regionale en lokale prestatieafspraken sluiten inhoudelijk op elkaar aan. • De regionale en lokale prestatieafspraken zijn inhoudelijk niet strijdig met elkaar. <p>Bij bovenstaande normen kijken we specifiek naar de regionale hoofddoelstellingen op het gebied van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het in standhouden van een ongedeelde regio; • Zorgdragen voor voldoende beschikbaar aanbod; • Het op peil houden van de (betaalbare) sociale voor-

		<p>raad;</p> <ul style="list-style-type: none"> • De 'rode complexen' op lokaal schaalniveau; • En de lokale zorgvraag.
<p>2. Praktisch functioneren van de prestatieafspraken 2013-2015: hierbij zoomen we in op het praktisch functioneren van de prestatieafspraken en het presenteren van de woningcorporaties in het bijzonder.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In hoeverre zijn de gemaakte prestatieafspraken gerealiseerd? (Herformulering vraag 2a en vraag 2c) • Wat is de verklaring voor het al dan niet realiseren van de gemaakte prestatieafspraken? (Aanvullende vraag) • Hoe wordt omgegaan met (eventuele) afwijkingen van de prestatieafspraken? (Vraag 2b) • Op welke wijze is de gemeenteraad geïnformeerd over en betrokken bij over de voortgang van de gemaakte prestatieafspraken met de woningcorporaties? (Splitsing vraag 1g) 	<ul style="list-style-type: none"> • De prestatieafspraken worden periodiek gemonitord. • De prestatieafspraken worden periodiek geëvalueerd. • De prestatieafspraken worden bijgesteld waar wenselijk. • Er is inzicht in de mate van realisatie van de gemaakte prestatieafspraken of redenen van afwijken. • De gemeenteraad heeft uitspraken gedaan over hoe hij geïnformeerd wilt worden over voortgang van de gemaakte prestatieafspraken. • De gemeenteraad is geïnformeerd en betrokken bij de voortgang en het (eventuele) proces van bijstelling van de gemaakte afspraken.
<p>3. Invloed van de Vestia problematiek: hierbij kijken we naar de invloed van deze problematiek op de prestatieafspraken. Daarbij kijken we zowel naar de prestatieafspraken 2016-2019 als de vorige afspraken uit de periode 2013-2015.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In welke mate heeft de situatie waarin Vestia verkeerde effect gehad op het praktisch functioneren³⁸ van de gemaakte prestatieafspraken met de woningcorporaties in de periode 2013-2015? (Herformulering 3a) • In hoeverre vangen de andere twee corporaties³⁹ de afspraken⁴⁰ op die Vestia niet na kan komen? Zijn hierover afspraken gemaakt? En wat is de rol van de gemeente hierin geweest? (Herformulering 3b) • In welke mate heeft de situatie waarin Vestia verkeerde effect gehad op het totstandkomingsproces 	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente en de drie woningcorporaties (De Goede Woning, Vidomes en Vestia) hebben in beeld gehad wat het effect is van de Vestia problematiek op de prestatieafspraken. • De Goede Woning en Vidomes hebben duidelijk gemaakt in hoeverre zij in staat zijn het effect van de Vestia-problematiek op te vangen. De gemeente en de drie corporaties hebben hierover gesproken en eventueel aanvullende afspraken gemaakt. • De gemeente en de drie woningcorporaties (De Goede Woning, Vidomes en Vestia) hebben het effect van de

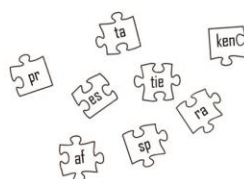
38 Hierbij gaat het om de monitoring, evaluatie en bijsturing van de prestaties.

39 De Goede Woning en Vidomes

40 Het gaat hierbij om de afspraken in de periode 2013-2015

	<p>en de gemaakte prestatieafspraken 2016-2019? (Herformulering 3a)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Welke lessen heeft de gemeente geleerd naar aanleiding van de Vestia affaire en hoe zijn deze lessen verwerkt in de prestatieafspraken? (Herformulering vraag 3f) • Op welke manier is de gemeenteraad geïnformeerd en betrokken over het effect van de situatie van Vestia op de gemaakte prestatieafspraken? (Herformulering vraag 3g) 	<p>Vestia problematiek meegewogen bij het totstandkomingsproces van de prestatieafspraken 2016-2019.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gemeenteraad is tijdig en volledig geïnformeerd over de gevolgen van de Vestia problematiek op de gemaakte prestatieafspraken met de woningcorporaties.
--	---	---

Bestuurlijke nota



Bestuurlijke nota

Prestatieafspraken

September 2017

Bestuurlijke nota onderzoek prestatieafspraken

Inleiding

In haar jaarplan 2016 heeft de rekenkamercommissie een onderzoek naar de prestatieafspraken aangekondigd.

De hoofdvraag voor het onderzoek is: In hoeverre draagt de samenwerking van de gemeente Zoetermeer met de woningcorporaties De Goede Woning, Vestia en Vidomes bij aan een doelmatig en doeltreffend gemeentelijk woonbeleid?

Het onderzoek heeft primair betrekking op de in juli 2016 voor de periode 2016-2019 gemaakte afspraken. Daarbij zijn betrokken de ervaringen met de vorige prestatieafspraken 2013-2015.

Afzonderlijk is aandacht besteed aan de Vestia-problematiek. Vestia staat door de grote financiële problemen waarin zij in 2011 geraakte onder verscherpt financieel toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties. Vestia heeft de problemen opgevangen door huurwoningen te verkopen en huren te verhogen.

Conclusies

De rekenkamercommissie trekt op basis van de analyse van de nota van bevindingen de volgende conclusies:

Conclusie 1: De prestatieafspraken met de woningcorporaties zijn in lijn met het lokale woonbeleid, de woningwet en met de regionale prestatieafspraken.

De prestatieafspraken hebben betrekking op vijf van de zes gemeentelijke ambities (duurzaam bouwen en renoveren; betaalbare woningen voor iedereen; extra jongerenwoningen en woonruimte voor studenten; Zoetermeer levensloopbestendig maken; prettige en gewilde woonwijken); bij het realiseren van de zesde ambitie (consumentgericht bouwen) spelen de woningcorporaties geen rol. Een betrekkelijk groot aantal prestatieafspraken betreft armoedebeleid en de huisvesting van vergunninghouders.

Conclusie 2: De afspraken over de concrete inzet van betrokken partijen kunnen beter.

Eén van de constatering in het onderzoek is dat van de zijde van de corporaties gevraagd wordt om meer wederkerigheid in de afspraken. Voor de gemeente zelf betekent dat, dat de eigen inzet helder gemaakt moet kunnen worden en de raad kan daarin een rol spelen.

Inzet vanuit de gemeente voor de volkshuisvesting of voor het wonen kan vanuit zeer diverse beleidsdisciplines geleverd worden; 'wonen' zelf is daar slechts een klein onderdeel van. Grondzaken, ruimtelijke ordening en de fysieke beheerpoot zijn voor de 'harde' aspecten van het woonbeleid belangrijke partners, zoals welzijn, zorg, inkomensbeleid en andere sociale afdelingen dat zijn voor de zogeheten 'zachtere' aspecten. Regie op de inzet die vanuit al die beleidssectoren voor wonen geleverd kan worden, kan niet gevoerd worden door de

ambtelijke afdeling wonen alleen zonder dekking van bestuur en politiek.

Conclusie 3: De prestatieafspraken (2013-2015) zijn in meerderheid gerealiseerd.

Conclusie 4: Vestia heeft zich niet kunnen houden aan de oorspronkelijk gemaakte prestatieafspraken. De andere twee corporaties hebben dit deels opgevangen.

Conclusie 5: De raad heeft vooraf indirect het kader opgesteld via de woonvisie

De prestatieafspraken zijn inhoudelijk in lijn met de gemeentelijk woonvisie. In die zin heeft de raad indirect kaders meegegeven door de woonvisie vast te stellen.. De raad wordt weinig geïnformeerd over de inhoud en voortgang van de afspraken en heeft daarover zelf weining vragen gesteld. De raad is wat dat betreft weinig proactief geweest.

Voorbeeld: De omvang van de sociale huurvoorraad staat hoog op de politiek agenda, maar de raad heeft dat niet benadrukt in de aanloop naar de prestatieafspraken.

Op basis van de in de vorige paragraaf getrokken conclusies doet de rekenkamercommissie een aantal aanbevelingen.

Aanbevelingen

Aan het college:

Aanbeveling 1: Formuleer de concrete afspraken over inzet van de partijen helder en volgbaar en voer regie op de inzet van de verschillende gemeentelijke afdelingen.

Aanbeveling 2: Overweeg de raad direct te informeren wanneer duidelijk wordt dat afspraken niet haalbaar zijn.

Dit geeft de raad de mogelijkheid mee te denken over oplossingen en zo nodig het beleid aan te passen.

Aan de raad:

Aanbeveling 3: Stel u actiever op zodat u beter geïnformeerd wordt over de voortgang van de prestatieafspraken.

Bestuurlijke reactie



gemeente
Zoetermeer

> Retouradres Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer

Rekenkamercommissie Zoetermeer
t.a.v. mevrouw E.J. Wallet-Boers
Griffie
Postbus 15
2700 AA ZOETERMEER

Bezoekadres
Markt 10
2711 CZ Zoetermeer

Postadres
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Telefoon 14 079
www.zoetermeer.nl

Datum

Uw kenmerk

Ons kenmerk
SO/StB/JK/17/9108

Bijlagen
1

Onderwerp: Reactie van het college op de conclusies en aanbevelingen van het rekenkameronderzoek Prestatieafspraken

Geachte mevrouw Wallet-Boers,

Hierbij ontvangt u de bestuurlijk reactie op het rekenkameronderzoek Prestatieafspraken.

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer,
de secretaris

drs. H.M.M. Koek

de burgemeester,

Ch. B. Aptroot

Bijlage: Bestuurlijke reactie onderzoek rekenkamercommissie Zoetermeer
'Prestatieafspraken'

Bestuurlijke reactie

Conclusies

Conclusie 1: De prestatieafspraken met de woningcorporaties zijn in lijn met het lokale woonbeleid, de woningwet en met de regionale prestatieafspraken.

Reactie college:

Het college kan zich vinden in de conclusie dat de prestatieafspraken met de corporaties in lijn zijn met het lokale woonbeleid, de woningwet en de regionale prestatieafspraken. De lokale prestatieafspraken vormen één van de middelen waarmee het college de ambities uit de Woonvisie Zoetermeer kan realiseren. Andere instrumenten die het college tot haar beschikking heeft, al dan niet in samenhang met de bevoegdheid van de raad hier in, zijn onder andere bestemmingsplannen, de huisvestingsverordening en het grondprijsbeleid.

Conclusie 2: De afspraken over de concrete inzet van betrokken partijen kunnen beter.

Reactie college:

Het college is van mening, in lijn met de conclusie uit het onderzoek, dat op onderdelen afspraken over de concrete inzet van de betrokken partijen beter kunnen. De raad vormt een belangrijke schakel in het helder maken van de inzet door het vaststellen van het beleidskader. Inmiddels is de Woonvisie Zoetermeer vastgesteld (juni 2015). Deze heeft als kader gediend voor de prestatieafspraken die in 2016 zijn gemaakt. Ook met de oude Woonvisie, uit 2009, beschikte de gemeente in principe over een dergelijk kader. Deze diende als uitgangspunt voor de prestatieafspraken uit 2013.

Het college is het eens met de constatering dat inzet van de gemeente voor het wonen vanuit zeer verschillende beleidsdisciplines kan komen (van grondzaken tot zorg) en dat regie op die inzet niet gevoerd kan worden door het team Wonen van de afdeling Stedelijke Ontwikkeling zonder dekking vanuit bestuur en politiek. De raad stelt naast de woonvisie ook beleidsvisies en documenten op andere beleidsterreinen vast. Dit gehele beleidskader dient als input voor de prestatieafspraken.

Conclusie 3: De prestatieafspraken (2013-2015) zijn in meerderheid gerealiseerd.

Reactie college:

Het college deelt deze conclusie.

Conclusie 4: Vestia heeft zich niet kunnen houden aan de oorspronkelijk gemaakte prestatieafspraken. De andere twee corporaties hebben dit deels opgevangen.

Reactie college:

Het college deelt deze conclusie.

Conclusie 5: De raad heeft vooraf indirect het kader opgesteld via de woonvisie.

Reactie college:

Het college is het eens met de constatering dat de raad indirect het kader vaststelt voor de prestatieafspraken via de Woonvisie. Tegelijkertijd constateert het college dat het maken van de prestatieafspraken met de corporaties een collegebevoegdheid is. Het gaat hierbij immers om de uitvoering/realisatie van beleid. Het college informeert de raad over inhoud en voortgang van de prestatieafspraken bij de evaluatie en via de P&C-cyclus, maar bijvoorbeeld ook via de Voortgangsrapportage projecten Stedelijke Ontwikkeling. Daarnaast wordt de raad jaarlijks in kennis gesteld van de jaarlijkse nieuwe ronde prestatieafspraken met de corporaties (meest recent, december 2016 en straks, december 2017). Het is aan de raad om aan te geven of zij dit voldoende acht.

Aanbevelingen

Aan het college:

Aanbeveling 1: Formuleer de concrete afspraken over inzet van de partijen helder en volgbaar en voer regie op de inzet van de verschillende gemeentelijke afdelingen.

Reactie college:

Het college heeft aandacht voor het zo SMART mogelijk formuleren van de prestatieafspraken met de corporaties. In december 2017 zal de laatste ronde van afspraken met de corporaties u ter kennisname worden toegezonden. Hierin heeft het college samen met de corporaties en de Zoetermeerse huurdersverenigingen reeds een slag gemaakt in het concreter formuleren van de prestatieafspraken. Het college neemt het tweede deel van deze aanbeveling ter harte en bespreekt dit met de relevante afdelingen binnen de ambtelijke organisatie.

Aanbeveling 2: Overweeg de raad direct te informeren wanneer duidelijk wordt dat afspraken niet haalbaar zijn.

Reactie college:

Het college is van mening dat het al dan niet direct informeren van de raad wanneer afspraken niet haalbaar zijn te zeer afhangt van de aard van de betreffende prestatieafpraak en de precieze redenen waarom deze niet haalbaar zouden zijn om in zijn algemeenheid met deze overweging in te kunnen stemmen. Het hangt van de specifieke afspraak af en de redenen waarom deze niet zou worden gehaald of de raad hierover direct moet worden geïnformeerd. Het kan zijn dat het college eerst zelf wil onderzoeken of het bijstellen van de afspraak of het maken van een andersoortige afspraak wellicht wel kunnen leiden tot het realiseren van de gewenste ambitie uit de Woonvisie. Als het college van mening is dat het betrekken van de raad kan helpen bij het versnellen van de uitvoering van de prestatieafspraken en daarmee met de realisatie van het woonbeleid, dan zal zij dit zeker doen.

Aan de raad:

Aanbeveling 3: Stel u actiever op zodat u beter geïnformeerd wordt over de voortgang van de prestatieafspraken.

Reactie college:

De prestatieafspraken met de corporaties zijn een van de instrumenten waarmee het college de ambities uit de Woonvisie wil realiseren. Het college informeert de raad over inhoud en voortgang van de prestatieafspraken bij de evaluatie en via de P&C-cyclus, maar bijvoorbeeld ook via de Voortgangsrapportage projecten Stedelijke Ontwikkeling. De raad wordt jaarlijks in kennis gesteld van de nieuwe ronde prestatieafspraken met de corporaties. Het is aan de raad om aan te geven of zij dit voldoende acht.