

Huurders aan zet bij lokale prestatieafspraken

De prestatieafspraken spelen een belangrijke rol in de nieuwe ordening van de Nederlandse volkshuisvesting. Daarin spreken de gemeente, corporatie(s) en huurdersorganisaties (in de *Woningwet 2015* wordt gesproken van 'bewonersorganisaties') af wat de corporaties in de komende vijf jaar moeten presteren om te voldoen aan het in de gemeente geformuleerde volkshuisvestingsbeleid. De afspraken zijn bindend en worden jaarlijks geëvalueerd om te bezien of ze eventueel moeten worden bijgesteld of aangescherpt. Dat is een belangrijk verschil met de prestatieafspraken zoals die tot nu toe veel zijn gemaakt in volkshuisvestingsland. Meestal waren die betrekkelijk vrijblijvend van karakter en bevatten ze meer goede intenties dan harde afspraken. Daarnaast waren huurdersorganisaties meestal geen partij bij het maken van de afspraken. Vanaf 1 juli zijn ze dat wel. Huurdersorganisaties praten als gelijkwaardige partij mee in het lokale overleg en als dat niet gebeurt, kunnen ze naar de minister om hun positie aan de overlegtafel alsnog af te dwingen.

Staat van de volkshuisvesting

De totstandkoming van de prestatieafspraken verloopt volgens een bepaalde cyclus die in de *Woningwet 2015* is vastgelegd en om de vier jaar wordt herhaald. Aan de basis staat de zogenaamde 'Staat van de volkshuisvesting: de agenda', een door de Tweede Kamer vastgesteld document waarin voor de komende vier jaar de prioriteiten in het landelijke volkshuisvestingsbeleid zijn aangegeven. De agenda voor de periode 2015 tot en met 2018 is inmiddels bekend.

De komende jaren krijgen de volgende thema's voorrang in het beleid:

- het betaalbaar houden van het huren voor de doelgroep;
- het realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
- het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting;
- het huisvesten van kwetsbare urgente doelgroepen.

Op 1 juli wordt de nieuwe *Woningwet 2015* van kracht. Na jaren van strijd en lobby voeren door de Woonbond, krijgen huurdersorganisaties eindelijk een gelijkwaardige positie bij het maken van prestatieafspraken op lokaal niveau. De Woonbond brengt deze maand de brochure *Prestatieafspraken* uit, die huurdersorganisaties helpt bij de uitoefening van dit nieuwe recht (vanaf medio mei te koop via www.woonbond.nl).

De minister verwacht van corporaties dat zij vooral aan deze vier prioriteiten een bijdrage leveren de komende jaren. Gemeenten, corporaties en bewonersorganisaties moeten daarom *ten minste* over deze onderwerpen lokale prestatieafspraken maken. Naast de agenda komt er overigens nog een ander document, dat eveneens 'Staat van de volkshuisvesting' gaat heten. Dat is het jaarlijkse document waarin de minister aan de Tweede Kamer rapporteert hoe het staat met het realiseren van de vier bovengenoemde prioriteiten.

Woonvisie

Een essentiële schakel tussen de agenda en de prestatieafspraken is de gemeentelijke woonvisie (of ander document waarin de gemeente haar volkshuisvestingsbeleid voor de komende jaren vastlegt). De woonvisie

gaat over alle aan het wonen gerelateerde zaken en onderwerpen die invloed hebben op het woon- en leefklimaat in buurten en wijken, van het grondbeleid tot tijdelijke verhuur in het kader van de leegstandsbestrijding, woningtoewijzing en woonlastenbeleid voor lage inkomensgroepen. Het opstellen van een woonvisie is niet verplicht, maar wel van groot belang omdat dit aan de basis ligt van de prestatieafspraken. Sterker nog: als de gemeente geen woonvisie vaststelt, kunnen corporaties niet worden verplicht prestatieafspraken te maken. Daardoor kunnen ze door hun lokale partners (gemeente en huurdersorganisaties) ook niet op hun functioneren worden aangesproken. Een woonvisie is dus essentieel en ook al is dat niet verplicht, het ligt wel voor de hand dat de gemeente de huurdersorganisaties betreft bij het opstellen daarvan.

Voorlopers

In sommige gemeenten lopen partijen al vooruit op de *Woningwet 2015*.

Zo ondertekenden de gemeente Breda, de drie corporaties AlleeWonen, Laurentius en Wonen Breburg en de huurders, verenigd in de Gezamenlijke Huurders Koepel Breda (GHK) op 20 april dit jaar de Alliantieafspraken voor de komende vier jaar. Accenten liggen op de beschikbaarheid van goedkope en betaalbare huurwoningen, betaalbaar wonen, duurzaamheid en sociaal-maatschappelijke ontwikkeling en zorg. De deelnemende partijen zijn zeer te spreken over het proces. Tonny van der Ven namens de Bredase corporaties: 'Een compliment voor de constructieve bijdrage van bewoners. Zij zaten, als volwaardige onderhandelingspartner, voor het eerst aan tafel bij deze afspraken.' Wil van Ruiten namens de GHK: 'Wij hebben direct invloed gehad op de prestaties die gemeente en woningcorporaties gaan leveren voor betaalbaar en prettig wonen in Breda.'



Bod van de corporatie

De Woningwet 2015 verplicht corporaties bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid in de gemeenten waarin ze werken (op voorwaarde dus dat dit beleid in een woonvisie of soortgelijk document is vastgelegd). Alvorens tot prestatieafspraken te komen, doen de corporaties een 'bod' waarin ze aangeven hoe ze die bijdrage denken te leveren. Het bod bestaat uit een overzicht van de voorgenomen activiteiten op in ieder geval de volgende gebieden (de kerntaken van de corporaties):

- nieuwbouw van sociale huurwoningen;
- gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (inclusief de voornemens tot verkoop en liberalisatie);
- betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad;
- huisvesting van specifieke doelgroepen;
- kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad;
- woonomgeving, investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed, voor zover die tot het werkterrein van de corporaties behoren.

Tegelijk met het uitbrengen van het bod nodigt de corporatie de gemeente en de bewonersorganisaties uit voor overleg over haar voornemens. Dat moet ze doen vóór 1 juli. In dit overleg worden de voornemens vervolgens uitgewerkt in prestatieafspraken, die uiterlijk 15 december gereed en ondertekend moeten zijn. Dit proces vindt iedere vier jaar plaats, met als logische volgorde: landelijke agenda, gemeentelijke woonvisie, bod van de corporatie(s) met uitnodiging tot overleg, vaststellen prestatieafspraken en daarna jaarlijkse evaluatie en eventueel tussentijds bijstellen.

Inhoud prestatieafspraken

Waarover gaan dan de prestatieafspraken? Minimaal dus over de vier onderwerpen die zijn benoemd in de 'Staat van de volkshuisvesting: de agenda' (zie eerder in dit artikel). Daarnaast ligt het voor de hand ook over de overige kerntaken afspraken te maken: de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (inclusief nieuwbouw, verkoop en liberalisatie) en de investeringen in woonomgeving, leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed. Er is nog een derde aanvliegroute om de inhoud van de prestatieafspraken te bepalen. Dat zijn de besluiten die een corporatie vooraf voor goedkeuring aan de minister moet voorleggen: besluiten om te fuseren, besluiten om het bezit te splitsen in DAEB en niet-DAEB, complexgewijze verkoop en investeringen in niet-DAEB-vastgoed. Deze onderwerpen komen aan bod in de nieuwe Woonbondbrochure *Woningwet 2015*, die ook later deze maand uitkomt.

Stappenplan

Afgezien van de vier onderwerpen uit de landelijke agenda bepalen de drie partijen in het lokale overleg – gemeente, corporatie(s) en bewonersorganisatie(s) – zelf waarover ze prestatieafspraken maken. De concrete invulling daarvan wordt vervolgens gestuurd door de inhoud van de woonvisie, de (financiële) mogelijkheden van de corporatie(s) en de wensen van de huurdersorganisaties. Maar hoe kunnen huurdersorganisaties een zo optimaal mogelijke inbreng krijgen in het lokale overleg? Daarvoor bevat de brochure *Prestatieafspraken* een handig en overzichtelijk stappenplan met acht stappen.

1. Werk aan erkenning als overlegpartij. Hoe beter huurdersorganisaties kunnen aantonen dat ze namens een grote groep huurders spreken, hoe sterker de positie in het overleg. Dit stelt hoge eisen aan het betrekken van de achterban. Huurdersorganisaties staan ook sterker als ze in het overleg samen optrekken met andere bewonersorganisaties in de stad. Idealiter werken ze samen in één stedelijk bewonersplatform dat als gezamenlijke spreekbuis opereert.
2. Bouw aan een gemeentelijk netwerk. Versterk de contacten op gemeentelijk niveau (met het gemeentebestuur, partijen in de gemeenteraad en ambtenaren).
3. Bepaal eerst je eigen agenda. Benoem samen met de eigen achterban welke thema's prioriteit hebben. Neem daarbij niet te veel hooi op de vork.
4. Bepaal de onderwerpen in overleg. Bespreek in het platform welke onderwerpen in het lokale overleg aan de orde zouden moeten komen.
5. Sta stil bij de mate van invloed. Bedenk hoe je tijdens de voortgang van het lokale overleg de achterban op de hoogte blijft houden en wat je zelf als (tegen) prestatie kunt leveren om bij te dragen aan het realiseren van de prestatieafspraken.
6. Maak afspraken over financiering en faciliteiten. Het nieuwe recht voor huurdersorganisaties in de prestatieafspraken stelt hogere eisen aan hun deskundigheid. Ze moeten de gelegenheid krijgen zich verder te professionaliseren.
7. Bespreek de inrichting van het overleg. Maak een duidelijke planning van het overleg, zodat huurdersorganisaties weten hoeveel tijd ze moeten investeren en wanneer ze de achterban moeten raadplegen.
8. Maak lokaal een convenant of samenwerkingsovereenkomst. Hierin worden de afspraken over het proces vastgelegd, om conflicten achteraf te voorkomen. Met dit stappenplan komen huurdersorganisaties goed beslagen ten ijs in het proces om prestatieafspraken te maken.

John Custers