

Column: Prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten, nu al voer voor discussie

18-03-2016 11:50

De [recente uitspraken](#) van minister Blok over de Woonvisie van de gemeente Rotterdam hebben de nodige aandacht gekregen. Deze uitspraken zijn gedaan in verband met de prestatieafspraken die corporaties en gemeenten jaarlijks moeten maken. Per 1 juli 2015 is de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking getreden. Op grond van de Woningwet dient een corporatie met de werkzaamheden *naar redelijkheid* bij te dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente waar de corporatie feitelijk werkzaam is. Deze verplichting geldt *niet* zolang de gemeente niet aan de corporatie een zogenaamde Woonvisie heeft verstrekt, waarin zij op hoofdlijnen het door de gemeente voorgenomen volkshuisvestingsbeleid schetst.

Om deze bijdrage vast te stellen dient de corporatie jaarlijks met de gemeente tot prestatieafspraken te komen. Voor de corporaties, gemeenten en ook huurdersorganisaties geldt dat zij zich bewust dienen te zijn van hetgeen zij over en weer van elkaar mogen verwachten en wat de mogelijkheden zijn als partijen er niet uitkomen.

Cyclus

Jaarlijks op 1 juli, voor het eerst op 1 juli 2016, moeten corporaties aan het college van Burgemeester en Wethouders, alsmede aan de werkzame huurdersorganisaties (verplicht) en bewonerscommissies een overzicht verstrekken van de voorgenomen werkzaamheden, die een bijdrage moet leveren aan de realisatie van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente, waar de corporatie feitelijk werkzaam is. Dit wordt 'het bod' genoemd. Tegelijk met het uitbrengen van het bod, verzoekt de corporatie ook om een overleg met de partijen aan wie zij het bod uitbrengt om tot het maken van prestatieafspraken te komen.

Uiterlijk op 15 december, voor het eerst op 15 december 2016, moet de corporatie aan de minister, B&W, alsmede de werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies het definitieve bod verstrekken en, indien deze zijn gemaakt, de prestatieafspraken. Dat moet ook als de gemeente geen woonbeleid heeft vastgelegd of niet kenbaar heeft gemaakt aan de corporatie. In dat geval is de corporatie vrij haar eigen beleid te kiezen en dit vast te leggen in het bod. Het bod is niet een voorstel waar de gemeente wel of niet akkoord mee moet gaan. Wel dient het bod aan de RvC ter goedkeuring worden voorgelegd alvorens het wordt uitgebracht. De minister beoordeelt vervolgens het definitieve bod en geeft een reactie aan de corporatie.

Inhoud bod en prioriteiten van de minister

De corporatie dient in het bod (art. 39 Btiv) tenminste op te nemen haar voornemens met betrekking tot het doen bouwen of verwerven van woonegelegenheden of van vastgoed met een maatschappelijke gebruiksbestemming en de bijdragen aan de leefbaarheid, de samenstelling van haar woningvoorraad, waaronder in elk geval voornemens met betrekking tot vervreemding van woonegelegenheden en tot het zodanig verhogen van huurprijzen, dat deze komen te liggen boven de huurtoeslaggrens, de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad en de direct daaraan grenzende omgeving en de betaalbaarheid en de bereikbaarheid van woonegelegenheden voor de doelgroepen.

Tevens dient de corporatie rekening te houden met de jaarlijks door de minister vastgestelde prioriteiten. Voor de periode 2016 tot en met 2019 zijn deze op [22 juni 2015](#) vastgesteld door de minister.

Naast voormelde onderwerpen kan in het bod ook een voorstel voor het maken van afspraken op het gebied van de aanpak van misstanden worden opgenomen, zoals het tegengaan van woonfraude, woonoverlast of

andere leefbaarheidsperikelen en verdeling van de sociale voorraad. Uit [onderzoek over 2014](#) is gebleken dat er nog (te) weinig van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt

Geschillenbeslechting

Inmiddels wordt steeds meer duidelijk dat door gemeenten en corporaties over de invulling van de bijdrage verschillend wordt gedacht. Onder meer het grondprijzenbeleid van de gemeenten, de waarde van deze gronden, de financiële (on)mogelijkheden voor corporaties, de verdere beperking van de taken van corporaties en de taakstelling vanuit de landelijke en regionale overheid omtrent de huisvesting van statushouders spelen hierbij een rol. **Vanaf 1 juli 2016** kunnen geschillen over het niet komen tot prestatieafspraken over 2016, veelal ingegeven door de vraag of de voorgestelde bijdrage van de corporatie aan het volkshuisvestelijk beleid redelijk is, aan de Minister worden voorgelegd. Dit is echter volgens de Woningwet pas mogelijk indien het overleg over het bod niet binnen zes maanden na aanvang op 1 juli tot prestatieafspraken leidt. Voor het eerst zou dan pas vanaf 1 januari 2017 een geschil over het niet tot stand komen van prestatieafspraken aan de Minister kunnen worden voorgelegd.

De minister zal het geschil aan een tri-partite adviescommissie voorleggen en een voor alle betrokken partijen bindend advies uitbrengen. De commissie dient hierin in ieder geval te betrekken het relevante volkshuisvestingsbeleid, de financiële mogelijkheden van de corporatie (artikel 38.1 BtIV), de mate waarin de belangen van de huurders zowel inhoudelijk als procesmatig zijn betrokken en de door de minister vastgestelde rijksprioriteiten (artikel 38.2 BtIV). Indien de minister oordeelt dat de corporatie ten onrechte niet bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave, kan de Autoriteit woningcorporaties een sanctie opleggen.

Als er sprake is van gemaakte prestatieafspraken en er ontstaat een geschil over de **uitvoering** van de prestatieafspraken staat de weg naar de **burgerlijke rechter** open.

Conclusie

Door de herziening van de Woningwet hebben corporaties de mogelijkheid en de verplichting om concreet aan te geven op welke wijze zij een bijdragen willen leveren aan het volkshuisvestelijk beleid. Dit biedt kansen voor zowel corporaties als gemeenten, maar kan ook leiden tot discussies over de wijze waarop gemeenten verwachten dat corporaties een bijdrage leveren. Naar verwachting zullen de komende tijd de nodige geschillen ontstaan en in beginsel pas begin januari 2017 daadwerkelijk aan de Minister kunnen worden voorgelegd om te bezien wat wel/niet van de corporaties mag worden verlangd. De recente uitspraken van de minister over de Woonvisie van de gemeente Rotterdam bieden in ieder geval nu al voer voor discussie, maar is geen bindend advies in de zin van de Woningwet.

Een column van Bart Poort en Angelique Claassen, beiden advocaat-partner bij [Weebers Vastgoed Advocaten](#) en mede oprichters van het online kennis platform [corporatierecht.nl](#). Poort werkt voor diverse corporaties en commerciële vastgoedpartijen. Daarbij heeft hij zich onder meer beziggehouden met complexe overlastzaken, zaken op het gebied van woonbegeleiding, bijzondere contractvormen, executiegeschillen, hennep en woonfraude alsmede de huurrecht gerelateerde wet- en regelgeving. Ook adviseert hij commerciële vastgoedpartijen bij huurrechtelijke zaken. Claassen adviseert bij corporate governance vraagstukken, waaronder fraudekwetsies en begeleidt corporaties bij complexe disposities bij de woningportefeuille, het opstellen en vastleggen van diverse koop-/aannemingsovereenkomsten, samenwerkingsovereenkomsten, prestatieafspraken met gemeenten en service- en onderhoudsbedrijven, alsook staat zij de corporaties in diverse bouwgeschillen bij. Vanuit die ervaring treedt zij voor meerdere corporaties in heel Nederland op.