

Blog: 'Prestatieafspraken: 2016 het jaar van de waarheid'

07-07-2016 09:14

Met betrekking tot de invoering van de nieuwe woningwet in 2015, de eerste woonvisies en biedingen van corporaties eind vorig jaar, is 2016 het eerste jaar waarin de volledige cyclus om te komen tot prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties wordt doorlopen. Dat betekent dat volgens de planning vanaf 1 juli de onderhandelingen over het maken van prestatieafspraken gaan beginnen voor zover zij al niet begonnen zijn. Een doorkijkje.

Biedingen corporaties

Per 1 juli aanstaande moeten de corporaties hun biedingen/ activiteitenoverzicht aan de gemeente hebben aangeboden vergezeld van een uitnodiging om te komen tot prestatieafspraken voor tenminste het eerstvolgende kalenderjaar. Daarnaast hebben de gemeenten al reeds vanaf het voorjaar informatie ontvangen vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) zoals de Oordeelsbrief (beoordeling van de corporatie), de Toezichtbrief (financiële beoordeling corporatie), de indicatie van de volkshuisvestelijke capaciteit van de betrokken corporaties (onderlegger voor de prestatieafspraken) en voor zover al voorhanden de Verantwoordingsinformatie over het afgelopen jaar (dVi). Daarna start het belangrijke overleg tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen om voor het einde van het jaar tot prestatieafspraken te komen.

Proces inrichting

Teneinde de kans van slagen bij het uitonderhandelen van de prestatieafspraken te vergroten is het van belang dat partijen tijd uittrekken, zodat de deelnemers aan het overleg de gelegenheid krijgen elkaar en de belangen en verwachtingen waarmee zij de onderhandelingen ingaan, leren kennen. Een tweede belangrijk hulpmiddel is een goede agenda en afspraken over de wijze van overleg, wie (eventueel meerdere corporaties) met welke bevoegdheden aan het overleg deelneemt, welke onderwerpen in welke volgorde aan de orde komen, welke momenten van ruggespraak met de achterban en beslismomenten er zijn en een pré ministeriële escalatie figuur (Chefsache). Uiteraard mag een goede planning daarbij niet ontbreken. Daarnaast is het van belang dat corporatie en gemeente gezamenlijk bij de huurdersorganisatie(s) nagaan welke behoefte aan ondersteuning daar bestaat zodat ze als volwaardige gesprekspartner aan de onderhandelingen kunnen deelnemen. Volgens de wet is dat eveneens een taak van de corporatie(s) en gemeenten. Onze ervaring leert dat een goede voorbereiding van het proces en de individuele processtappen de kans op verrassingen verkleint en de kans van slagen aanzienlijk vergroot.

Fundamenten

Het tripartiteoverleg tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties wordt in de diverse toelichtingen op de wet en het besluit geduid als een overleg tussen drie gelijkwaardige partners. Het zijn echter wel drie partners die ieder vanuit een heel andere invalshoek bij deze problematiek betrokken zijn geraakt. De corporaties moeten nu veel meer openheid van zaken geven aan de gemeente(n), de gemeenten moeten hun huisvestingsbeleid ingevuld zien te krijgen binnen de (financiële) parameters van de corporaties en de huurdersorganisaties zien het belang van hun rol ineens substantieel toenemen. De gemeenschappelijke basis voor dit alles is het volkshuisvestingsbeleid zoals dat is vastgelegd in de woonvisie. Op basis daarvan zullen de drie partijen tot één gemeenschappelijke set prestatieafspraken moeten komen.

Onderwerpen prestatieafspraken, volkshuisvestelijke prioriteiten

Voor de jaren 2016 – 2019 heeft de Minister een aantal volkshuisvestelijke prioriteiten vastgesteld die in ieder geval een plek moeten krijgen in de prestatieafspraken. Het gaat daarbij om de navolgende zaken:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte voor de doelgroep;

2. Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad;
3. Huisvesting van urgente doelgroepen;
4. Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

In de regel zullen partijen afspraken maken over nieuwbouwproductie, herstructurerings- en transformatieprojecten, toewijzing van de kernvoorraad, toewijzing van woningen aan (inkomens)doelgroepen, ouderen- en jongerenhuisvesting, omvang van de verkoop en liberalisering van de bestaande voorraad en duurzaamheid.

Schakelen tussen de parameters voor de corporatie en de gemeente

De mate waarin de woonvisie binnen de prestatieafspraken gerealiseerd kan worden zal voor een groot deel afhangen van de financiële speelruimte waarover de corporatie beschikt. Die speelruimte wordt zoals gezegd voor een belangrijk deel teruggevonden in de Oordeelsbrief en de Toezichtbrief. Daaruit volgen zaken als de volkshuisvestelijke capaciteit van de corporatie, het borgingsplafond en de ruimte die een corporatie nog heeft om geborgde leningen aan te trekken voor de geselecteerde bestedingsdoelen. Daarbij zijn kennis van en inzicht in de belangrijkste kengetallen van de corporatie zoals de solvabiliteit (minimaal 25%), de Loan to value (maximaal 75%) en het verloop van de kasstromen binnen de corporatie(s) van groot belang. De speelruimte wordt het meest optimaal benut als er een open en goede dialoog plaatsvindt over doelstellingen en (financiële) gevolgen.

De bijdrage van de gemeente

Eenzijds heeft de gemeente een woonvisie (wensenpakket). Daar staat het 'bod' van de corporaties tegenover. Teneinde de onderhandelingen over de prestatieafspraken soepeler te laten verlopen beschikt de gemeente zelf echter over een heel instrumentarium aan mogelijkheden die zij (flankerend) kan inzetten. In dit verband kan gedacht worden aan zaken als uitgiftebeleid voor grond ten behoeve van sociale woningbouw, subsidies ter bevordering van de duurzaamheid, woningtoewijzingsbeleid, (her) inrichting van de achtervang voor nieuwe en (her)financiering van leningen, flankerend beleid en afspraken op het gebied van de openbare orde en veiligheid ((schuld-) hulpverlening bij gezinnen en personen). Een goed uitgangspunt voor de gemeente is om te streven naar een totaal deal waarin zo veel mogelijk onderdelen grotendeels worden verwezenlijkt. Belangrijk daarbij is dat de voorgenomen inzet van de corporatie, vanuit de gemeente wordt beantwoord/ beloond met aanpassingen in haar beleid om de haalbaarheid van de prestatieafspraken te faciliteren.

Conclusie

Ontegenzeggelijk is het maken van inhoudelijk goede en evenwichtige prestatieafspraken binnen de door het Ministerie gegeven tijd een ambitieuze doelstelling. Daarnaast is, zoals al is gebleken, de materie veelomvattend en weerbarstig. In de eerste plaats is het van belang dat gemeenten vooraf een goede analyse maakt van wat zij wil bereiken in de onderhandelingen met de corporatie en langs welke weg zij dat, met de eventuele inzet van flankerende maatregelen, gaat realiseren. Dat vraagt commitment van partijen en een professionele achterban die het werk van de onderhandelaars voorbereidt en ondersteuning biedt. De vrijblijvendheid is er nu echt af.

Een column van mr. Onno Tacoma MRE MRICS, advocaat-partner bij [Weebers Vastgoed Advocaten](#) en mede oprichter van het online kennis platform [corporatierecht.nl](#).

VASTGOED JOURNAAL

Ruud Duivis