

TIPS & TRICKS MEERPARTIJEN PRESTATIEAFSPRAKEN

HANDREIKING 2022

vereniging van
woningcorporaties



TIPS & TRICKS

MEERPARTIJEN PRESTATIEAFSPRAKEN

ALLE PIJLEN OP MEERPARTIJENAFSPRAKEN!

Woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties maken inmiddels al jaren lokaal prestatieafspraken. In een aantal kleinere gemeenten gaat het dan letterlijk om een driehoek met drie partijen. In de meeste gemeenten zijn (veel) meer partijen betrokken. Afspraken over prestaties op het gebied van wonen zijn de afgelopen jaren in verschillende vormen gemaakt. Denk aan Regio Deals, Woonakkoorden, regionale woonvisies en regionale prestatieafspraken. De gedrevenheid om samen bovenlokaal naar doelen toe te werken wordt groter. Opgaven als de energietransitie, nieuwbouw en in het sociaal domein overstijgen het schaalniveau van wijk, dorp en gemeente. Maar wat maakt op een hoger schaalniveau prestatieafspraken maken en sturen op realisatie sneller en beter? Hoe word je samen als corporaties, gemeenten, huurdersorganisaties meer dan de som der delen? Waarover is het van toegevoegde waarde om met een grotere groep partners dan 'de traditionele driehoek' (o.a. Rijk, provincie, marktpartijen) afspraken te maken? Wat zijn succesfactoren in zo'n samenwerkingsproces?

Vanuit het perspectief van corporatieprofessionals geven we tips en tricks over hoe het maximale te halen uit meerpartijenafspraken maken. Deze zijn gebaseerd op 7 interviews met lokale corporatieprofessionals die betrokken zijn bij samenwerkingsafspraken met veel partijen. Daaruit blijkt de complexiteit én de toegevoegde waarde van prestatieafspraken maken en sturen op het halen van gezamenlijke doelen. Daarnaast werpt de ambitie van het Rijk (Coalitieakkoord 2021-2025) om met de corporaties prestatieafspraken te maken zijn schaduw vooruit. We bieden tips en tricks om lokaal en regionaal zo tot effectieve en passende meerpartijenafspraken te komen. Dat begint bij een goede start en eindigt bij samen sturen op het realiseren van wat je afspreekt.

EEN GOEDE START

EEN HELDERE BESTUURLIJKE OPDRACHT

Bij afspraken waar meerdere partijen en meerdere lagen (bestuur, beleid, uitvoering) bij betrokken zijn, is een bestuurlijke opdracht erg belangrijk. Het kan daarom helpen om voordat een proces goed op stoom komt, bestuurders met elkaar in gesprek te laten gaan waarover afspraken worden gemaakt en waar afspraken juist niet over moeten gaan. Wat is het nut en de noodzaak om meerpartijen afspraken over te maken, lokaal of bovenlokaal? Waarover wel, waarover niet? Is een bestuurlijke opdracht niet scherp of open voor interpretatie? Dan is het risico groot dat dit later in het proces tot discussie, ongenoegen en vertraging leidt. Het helpt om bij de bestuurlijke start kerndilemma's te bespreken. Bespreek met elkaar de voor- en nadelen van keuzes. Belangrijk ander punt om de verwachtingen over scherp te hebben: hoe concreet moeten de afspraken worden en voor welke termijn? Meest gehoorde succesformule: een meerjarig gedeeld perspectief (+/- 5 jaar vooruit) gecombineerd met concrete jaarafspraken.

BESTUURDERS EN BELEIDSMEDEWERKERS MET MANDAAT

Met name bij regionale afspraken is verantwoording en mandatering vaak een grijs gebied. Gemeenten en provincie zijn immers democratisch gelegitimeerd, maar een regionale samenwerking hangt eigenlijk overal tussenin. Dit grijze gebied en de wijze hoe verantwoording wordt afgelegd kan het komen tot afspraken in een regio moeilijk maken. Er zijn verschillende manieren om hier mee om te gaan. Neem bij het opstellen van een proces ook de tijd om de rol van raden van commissarissen, gemeenteraden en achterbannen van huurdersorganisaties te bespreken. Is elke bestuurder vrij om te spreken en mee te doen of heeft hij/zij daar meer informatie voor nodig? Datzelfde geldt eigenlijk ook voor beleidsmedewerkers. Wie gaat het op papier zetten, wie hakt knopen door, wie keurt iets goed, wie tekent en wie voert uit? Een heldere bestuurlijke opdracht kan daarbij ook helpen voor een ambtelijke werkgroep om te zien waar zij wel – en niet over gaan.

MENSEN DIE ECHT VOOR SAMENWERKING GAAN

Bij het inrichten van het proces om te komen tot (bovenlokale) meerpartijenafspraken kan het helpen om een compacte stuur- en werkgroep op te richten. Om met een kleine groep tempo te maken. Hierbij is het wel belangrijk dat de stuurgroep en werkgroep bestaan uit mensen die ook echt in de meerwaarde van meerpartijenafspraken

geloven en goed in het netwerk liggen. Afspraken met meerdere gemeenten en/of meerdere partijen kennen vaak een aantal momenten waar de samenwerking minder loopt en een impasse op de loer ligt. Een goede stuurgroep kan er daarnaast voor zorgen dat de focus blijft op wat lokaal/regionaal écht helpend is; niet verzanden in details.

Het is daarbij ook mogelijk dat sommige partijen niet willen meedoen met bovenlokale afspraken, omdat zij hier geen meerwaarde in zien. Niet getreurd, begin met een 'coalition of the willing'. Wie direct mee wil doen, doet mee. Wie later nog wil aansluiten kan dit doen of pas aan het eind de gemaakte afspraken onderschrijven.

DEADLINES HELPEN

Het helpt in het prestatieafspraken proces om duidelijke deadlines te stellen. Even terugrekenen: wanneer wil je ze getekend hebben, wanneer besluitvorming bij de betrokken partijen, wanneer een afgerond concept bestuurlijk bespreken? Het tempo bepaal je lokaal. Het traject enigszins compact houden (maximaal een half jaar) houdt de energie erin en biedt overzicht. Het helpt om tussentijds bij elkaar te checken welke status een tussenproduct heeft. Voor nu een knoop doorgemaakt of is er later toch nog ruimte voor discussie? Duidelijke procesafspraken maken scherp: belangrijk met digitaal vergaderen, veel betrokken partijen en verschillende thema's.

GEBRUIK DE BESTAANDE SAMENWERKINGSSTRUCTUUR

In veel gemeenten en regio's wordt door woningcorporaties en gemeenten al jaren op een constructieve manier samengewerkt, bijvoorbeeld aan prestatieafspraken, een regionaal woonruimteverdeelsysteem of op het gebied van kennisuitwisseling. Deze samenwerking is vaak een goed startpunt om een proces van bovenlokale afspraken in te richten. Zijn er al bestaande werkgroepen die elkaar periodiek tegenkomen en goed samenwerken? Sluit hier dan vooral met een proces voor bovenlokale afspraken op aan. Wees er daarbij ook alert op dat het aanpassen van bestaande structuren extra inzet kan vragen. Voor een provincie is het bijvoorbeeld niet vanzelfsprekend om met gemeenten én corporaties afspraken te maken.

EEN GEZAMENLIJK BEELD VAN WAT ER MOET GEBEUREN

Meerpartijenprestatieafspraken zijn vrijwel nooit een optelsom van bestaande beleidsstukken en documenten, maar worden juist opgesteld om samen sneller en beter te zijn. Daardoor leveren aparte biedingen op een bestaande opgave of visie doorgaans geen directe verbetering op (biedt wel inzicht, maar kost ook tijd). Het is nodig om tijd te nemen voor écht goede gesprekken wat de meerwaarde is om samen meer te doen dan ieder voor zich. Transparantie om plannen en informatie te delen en vertrouwen in elkaar zijn voorwaarden om dit gesprek goed aan te gaan. Stem bijvoorbeeld portefeuillestrategieën op elkaar af en doe in gezamenlijk opdrachtgeverschap onderzoek. Regionale uitwerkingen van opgaven en middelen hebben in regio's de urgentie van samenwerking verscherpt.

Een gezamenlijk beeld zorgt er daarnaast ook voor dat je als woningcorporaties, gemeenten of andere partijen dezelfde taal spreekt. Bedoelt iedereen hetzelfde met de sociale doelgroep en betaalbare woningen? Samen vertragen aan het begin van het proces kan ervoor zorgen dat je daarna kunt versnellen en aan het eind niet voor verrassingen komt te staan.

ONAFHANKELIJKE COÖRDINATIE BIJ EEN PROCES

Het coördineren en voorbereiden van bovenlokale of meerpartijenafspraken vraagt tijd. Hoe werk je met je de doelstellingen van je eigen organisatie als uitgangspunt efficiënt en effectief samen? In meerpartijenafsprakentrajecten is hier verschillend mee omgegaan:

- Allereerst kan het helpen om een regionale werkgroep aan te stellen met een bestuurlijke trekker en ambtelijke trekker zodat er voortgang blijft.
- Ook worden in verschillende plaatsen in gezamenlijk opdrachtgeverschap ambtelijke regionale werkorganisaties opgericht die bestuurlijke overleggen voorbereiden en stukken schrijven. Het voordeel hiervan is dat veel werk uit handen wordt genomen bij deelnemende corporaties, het nadeel hiervan is dat het opstellen van een dergelijke werkgroep niet zomaar geregeld is.
- De inhuur van een extern begeleider kan het ook mogelijk maken om als aparte organisaties inhoudelijk betrokken te zijn, zonder je te verliezen in het tempo houden in het proces. Ook met een extern begeleider is het belangrijk dat er een bestuurlijke en ambtelijke trekker is die mandaat hebben van de rest van de groep.

BETREK JE HUURDERSORGANISATIES

De rol van huurdersorganisaties wettelijk verankerd en duidelijk: zij zijn een gelijkwaardige partner in het lokale prestatieafsprakenproces. Dit is voor regionale afspraken in al zijn vormen (met/zonder provincie of Rijk, Woondeal, Regio Deal, Woonakkoord) minder eenduidig. Bespreek op z'n minst met huurdersorganisaties of en zo ja hoe ze betrokken willen zijn. Regionale afspraken hebben vaak ook invloed op lokale uitvoering én huurdersorganisaties kunnen eraan bijdragen dat de afspraken goed aansluiten op de lokale situatie. Bedenk goed wat de rol is van huurdersorganisaties en wanneer ze te betrekken. In sommige regio's hebben huurdersorganisaties een regionale vertegenwoordiger of is een regionaal traject aanleiding om een samenwerkingsverband op te tuigen. Om zo ook invloed te hebben op regionale afspraken.

TOT BETEKENISVOLLE AFSPRAKEN KOMEN

BESPREEK MET ELKAAR HET DOEL VAN AFSPRAKEN...

Soms heb je bijna de neiging om te vergeten dat afspraken een middel zijn en niet een doel op zichzelf. Maak daarom ook alleen afspraken met elkaar, wanneer je samen doelen wilt bereiken. Voorbeelden: leefbaarheid verbeteren, gat in financiering dichten, versnellen nieuwbouwopgave of samen tot inzicht of besluitvorming komen. Het doel bepaalt voor een belangrijk deel ook hoe de afspraken er uit eindelijk uit komen te zien en waar je met elkaar het gesprek over moet voeren.

EN BLIJF OP JE DOEL FOCUSSEN!

Als je eenmaal samen je doelstelling hebt bepaald, is het ook belangrijk om dit doel voor ogen te houden. Naast een regionale of lokale woonvisie zijn er inmiddels ook visies op duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid. Partijen streven daarbij steeds meer naar een integrale opgave waarbij alles met elkaar wordt verbonden, waardoor de focus op andere doelstellingen verloren gaat. Blijf alert dat 'integraliteit' geen doel op zichzelf wordt. Soms voegt samenwerking niets toe, bijvoorbeeld bij lokale dienstverlening of themaspecifieke afspraken in één gemeente met één corporatie. Blijf focus houden op waar de afspraken oorspronkelijk voor bedoeld waren en wat echt samen, sneller én beter kan. Een goed resultaat van meerpartijen(samenwerkings)prestatieafspraken is per definitie wederkerig.

EEN GROEP MET VERTROUWEN IN ELKAAR

In de soms complexe en trage processen om te komen tot meerpartijenafspraken ligt ongemak of ongeduld op de loer. Probeer het proces daarom met elkaar ook leuk te houden. Vraag hoe het met de ander gaat en probeer ook de humor in te zien van het bij elkaar brengen van soms sterk verschillende uitgangspunten. Een hechte groep met vertrouwen in elkaar en openheid wanneer het tegenzit, kan namelijk veel verder komen in inhoudelijke gesprekken.

HOUD HET BOVENLOKALE BELANG VOOR OGEN

Gedurende een traject met veel partijen met verschillende belangen is het bijna onvermijdelijk dat het op inhoud een keer vastloopt. Dit kan veel verschillende oorzaken hebben: er zijn bijvoorbeeld verschillende beelden over de uitgangspunten, of men gaat steeds verder op details in. Belangrijk is om bij verschillen in belang gezamenlijke doelen (de kern) voor ogen te houden en het daarmee zo min mogelijk politiek te maken.

- Soms wordt het gedurende het proces een stuk steeds uitgebreider en wordt er meer en meer op specifieke kwesties gegaan, omdat deze bestuurlijk of politiek gevoelig liggen. Als er tijd en ruimte voor is helpt het om een nieuw concept te schrijven met daarin een aantal specifieke, bovenlokale afspraken waar de focus op ligt. Benoem dan ook alleen de afspraken die écht helpen om de opgave sneller en beter te realiseren. Dit geeft ook handelingsperspectief voor wethouders om de gesprekken met gemeenteraden over de juiste dingen te voeren.
- Ook kan het bij lokaal uiteenlopende belangen helpen om provinciaal -of landelijk- kaders mee te krijgen. Haalt een gemeente bijvoorbeeld niet een aandeel van 30% DAEB bij nieuwbouw en is dit wel met een provincie afgesproken? Betrek dan ook de provincie bij het bespreken van dit thema. Wees er daarbij wel van bewust dat het betrekken van een provincie of Rijk niet altijd goed valt bij gemeenten.

BENUT ELKAARS KWALITEITEN

Elke woningcorporatie heeft haar eigen kwaliteiten en zwaktes. Benut de krachten van elkaar en probeer geen generieke afspraken te maken over bepaalde thema's. Als één corporatie bijvoorbeeld meer inzet op duurzaamheid, kan een andere corporatie meer op middenhuur inzetten. De één mag op het ene thema trekker zijn, terwijl de ander op een ander thema trekker wordt.

Naast de collectieve afspraken kunnen op specifieke punten daarom ook werkafspraken met corporaties onderling worden gedaan. Daar waar nodig kunnen afspraken onderling verdeeld worden. Spreek daarom helder met elkaar de rolverdeling af, zodat er geen tegenstellingen tot elkaar komen. Het kan daarbij ook helpen om specialisten van organisaties te betrekken in het proces, zodat er op thema's specifieke afspraken gemaakt worden.

HOUD OOG VOOR DE POLITIEKE CONTEXT VAN GEMEENTEN

Gemeenten zijn zowel bij bovenlokale als meerpartijenafspraken belangrijke belanghebbenden. En dat betekent ook dat de gemeentelijke politieke context automatisch een rol speelt bij het komen tot standpunten en afspraken. Een aantal onderdelen van de politieke context die van belang kunnen zijn:

- De aanloop naar en het gevolg van gemeenteraadsverkiezingen zijn een rode draad in de besluitvorming bij gemeenten. Bij de aanloop naar gemeenteraadsverkiezingen kunnen bovenlokale of meerpartijenafspraken benut – of misbruikt worden om verkiezingsstandpunten extra kracht te geven. Ook de gemeenteraad kan zich extra profileren bij afspraken. Een nieuw gekozen portefeuillehouder kan daarnaast weer met eigen ideeën de samenwerking een impuls geven of op punten willen veranderen. Een van de manieren om met de politieke context om te gaan is het 'apolitiseren' van afspraken. Hiervoor helpt allereerst een duidelijk overzicht van feiten en cijfers die maar op één manier interpreteerbaar zijn. Probeer daarnaast te vermijden dat besluitvorming rond gemeenteraadsverkiezingen plaatsvindt.
- Bij bovenlokale afspraken is er vaak sprake van een combinatie van een of twee grotere centrumgemeenten en meerdere kleinere gemeenten. Dit verschil in schaalgrootte en de ervaringen van eerdere samenwerking kunnen voor een belangrijk deel het vertrouwen in elkaar bepalen. Zo kan een kleinere gemeente het gevoel hebben dat een centrumgemeente te veel bepaalt, terwijl een grotere gemeente het gevoel kan hebben dat kleinere gemeenten weinig bijdragen. Bespreek wat hierin elkaars verwachtingen zijn.

HET OPSTELLEN VAN BOVENLOKALE KADERS

Vanuit verschillende gesprekken komt naar voren dat de verschillen in lokale werkwijzen en definities het maken van uitvoeringsafspraken moeilijker maakt. Regionaal zijn gemeenten geen verantwoording schuldig, dus een regionale ambitie om bijvoorbeeld 30% DAEB te realiseren bij nieuwbouw, hoeft niks te betekenen als in een lokale, vastgestelde woonvisie iets anders staat. Meerdere strategen gaven daarom aan dat sturing op ambitie, definitie of realisatie vanuit het Rijk of provincie kan helpen om de doelstellingen te kunnen bereiken.

STURING OP REALISATIE

MAAK DE UITVOERING CONCREET

Tot afspraken komen is één, met een goede uitvoering valt of staat het succes. Vuistregel is om afspraken waar het kan concreet te maken op het relevante schaalniveau. Zijn er afspraken gemaakt over een totaal aantal toe te voegen woningen per regio? Verdeel dat dan in een lokale opgave, zodat ook makkelijk gemonitord kan worden. Houd ook met elkaar het goede gesprek over een goede balans tussen realisme en ambitie in de afspraken. Continu met elkaar checken of je er met elkaar vertrouwen in hebt dat de afspraken het juiste middel zijn om gezamenlijke doelen te bereiken helpt. Mét een groep mensen die duidelijke afspraken heeft gemaakt over wie de regie houdt op de voortgang. Ontbreekt daar de regie op? Voor je het weer verdwijnen prestatieafspraken dan de la in.

GEbruik WERKENDE SAMENWERKING BIJ UITVOERING

Ook voor de uitvoering geldt dat het helpt om aan te sluiten op werkende, bestaande structuren. Daarbij kan ook het proces in het komen tot afspraken richting geven. Heeft een stuur -en werkgroep het proces van meerpartijenafspraken in een gebied glansrijk getrokken? Dan is deze structuur waarschijnlijk ook helpend

in de uitvoering. Als het proces minder goed verliep of als er te weinig capaciteit blijkt, is het bijvoorbeeld een optie om een (boven)lokale werkorganisatie op te richten. Houd ook oog voor gelijkwaardigheid van de verschillende partijen. Als de gemeenten gezamenlijk een regiocoördinator inhuren, dan is dat vanuit een groep woningcorporaties ook een logische stap. Op verschillende plekken zijn goede ervaringen met trekkers in dienst van meerdere gemeenten en corporaties, apart of gezamenlijk. Die hebben het collectieve belang als startpunt en kunnen vaak onafhankelijker opereren.

MONITORING EN VERANTWOORDING

Het verschil tussen werkende en niet-werkende afspraken wordt gemaakt in het scherpe gesprek over de voortgang én korte lijnen met de mensen die sturing geven aan de realisatie. Bij gevoelige informatie is een hybride vorm ook mogelijk: er worden collectieve afspraken gemaakt, maar andere partijen kunnen achter de schermen meekijken hoe de voortgang loopt. Bij monitoring is ook de verantwoording belangrijk: deel en gun elkaar successen, maar neem ook verantwoording als doelstellingen niet worden gehaald. Bespreek met elkaar welke doelstelling wél realistisch is en hoe deze toch met elkaar gehaald kan worden. Bij afspraken maken en een soms snel veranderende werkelijkheid hoort samen kunnen bijsturen.

VOORBEELDEN MEERPARTIJEN AFSPRAKEN

REGIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN PARKSTAD LIMBURG 2019-2024

CONTEXT: OPGAVE EN DOEL

De regio Parkstad Limburg is de laatste jaren geconfronteerd met sociaal-fysiek ruimtelijke problematiek. Na de mijnensluitingen en bevolkingskrimp staat de leefbaarheid in de regio onder druk. De regionale problematiek zorgt ervoor dat de verschillende gemeenten al enkele jaren samenwerken om de problematiek tegen te gaan. Sinds 2019 draagt het Rijk door de Regio Deal Parkstad Limburg 40 miljoen euro bij aan het uitvoeren van een integrale aanpak. De Regio Deal is niet het enige kaderdocument dat invloed heeft op de rol en positie van woningcorporaties: in juni 2017 hebben de gemeenteraden in Parkstad Limburg de regionale Woonvisie 2017-2021 vastgesteld. In deze regionale woonvisie -ontwikkeld door de regiogemeenten- wordt richting gegeven aan de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling. Na de totstandkoming van de regionale woonvisie hebben de woningcorporaties en huurdersorganisaties zich verenigd en aangegeven uitvoering te willen geven aan de woonvisie. Uiteindelijk zijn de partijen samen gekomen tot de regionale prestatieafspraken Parkstad 2019-2024. De prestatieafspraken hebben daarnaast een stevige verbinding met de uitvoeringsagenda van de Regio Deal. De projecten uit de Regio Deal zijn verankerd in de prestatieafspraken.

BETROKKEN PARTIJEN & ROLLEN PER PARTIJ

- ROH Parkstad – samenwerkingsverband van huurdersorganisaties in de regio Parkstad (SHLZ, HWZ, Bewonersraad ZOwonen, Coriovallem).
- Stadsregio Parkstad Limburg, namens de gemeenten in de regio Parkstad (Beekdaelen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Simpelveld en Voerendaal).
- ROW Parkstad, namens de woningcorporaties in de regio Parkstad (HEEMwonen, Vincio Wonen, Weller, Wonen Limburg, Wonen-Zuid, Woonpunt, Woningstichting Simpelveld, Woningstichting Voerendaal, ZOwonen).

De Stadsregio was een belangrijke trekker van de regionale prestatieafspraken en is belangrijk in het sturen op realisatie. Niet alle partijen kozen ervoor vanaf de start betrokken te zijn. Een 'coalition of the willing' startte, uiteindelijk hebben alle partijen de afspraken ondertekend.

THEMATIEK & IN HET OOG SPRINGENDE INHOUD

In de regionale prestatieafspraken zijn er afspraken gemaakt op drie thema's: betaalbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid, duurzaamheid en wonen & zorg. Aan de inhoud valt op dat veel afspraken betrekking hebben op het verkrijgen van meer inzicht in de regionale context en het versterken van de regionale samenwerking. Daarnaast worden er een aantal regionale uitgangspunten benoemd, die verder worden uitgewerkt op lokaal niveau. Verbindingen met andere beleidskader zoals de Regio Deal, de regionale woonvisie en eventuele Kamerbrieven worden expliciet genoemd. Door de prestatieafspraken te zien als uitvoeringsagenda van de Regio Deal en de Regionale Woonvisie, zijn de afspraken concreet en waar mogelijk kwantitatief van aard. Bij meerdere afspraken (zoals het ontwikkelen van een methode om het energieverbruik te voorspellen) is de investeringsopgave concreet gemaakt.

LINK

<https://parkstad-limburg.nl/wp-content/uploads/2020/09/2.-Regionale-Prestatieafspraken-Parkstad-2019-2024.pdf?x58031>

SAMENWERKINGSAFSPRAKEN 2020-2023: AMSTERDAMSE PRESTATIEAFSPRAKEN TUSSEN DE WONINGCORPORATIES, DE HUURDESKOEPELS EN DE GEMEENTE

CONTEXT: OPGAVE EN DOEL

De prijzen voor een koopwoning in Amsterdam zijn na de kredietcrisis in hoog tempo gestegen. Er is veel vraag naar woningen in alle huur- en koopsegmenten. Dé uitdaging waar gemeente, huurdersorganisaties en corporaties samen voor staan: betaalbaar en goed wonen in een ongedeelde stad. Deze partijen hebben in 2019 'samenwerkingsafspraken 2020-2023' gemaakt; prestatieafspraken voor vier jaar. De samenwerkingsafspraken zijn in lijn met de Woondeal tussen het Rijk en de MRA en het Woonakkoord Amsterdam.

BETROKKEN PARTIJEN & ROLLEN PER PARTIJ

De gemeente Amsterdam, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels en de Amsterdamse federatie van woningcorporaties (AFWC) zijn betrokkenen. Het accent ligt op de inzet van corporaties om de lokale woonopgave in te vullen en hoe de gemeente voor een vruchtbaar speelveld voor de corporaties zorgt. Vanuit corporatieperspectief heeft de AFWC een coördinerende rol. De AFWC stemt met alle corporaties af en monitort de voortgang op de kwantitatieve afspraken waar de corporaties voor staan (o.a. nieuwbouw, verkoop, verduurzaming).

THEMATIEK & IN HET OOG SPRINGENDE INHOUD

In de Samenwerkingsafspraken zijn afspraken gemaakt over 8 thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, woningzoekenden en doelgroepen, kwetsbare groepen en wonen en zorg, kwaliteit en duurzaamheid, leefbaarheid en ontwikkelbuurten, financiën en monitoring. Een aantal afspraken springen in het oog:

- Groei voorraad: sociale huur (3.000 woningen) en middeldure huur (700 woningen).
- Concrete gedetailleerde afspraken over grondprijs, erfpacht en subsidies vanuit de gemeente aan de corporaties.
- Sturing op evenwicht van het aandeel sociaal op wijkniveau: terughoudend verkoopbeleid en focus op nieuwbouw in wijken met weinig sociale huur en vice versa.
- Inzet gezamenlijke CO2-monitor en sturing op CO2-reductie van sociale huurwoningen van 3% per jaar of hoger vanaf 2023.

LINK

https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/784966/samenwerkingsafspraken_2020-2023_web.pdf

TUSSENAKKOORD SAMENWERKEN AAN EEN SOLIDE WONINGMARKT IN DE HAAGLANDEN

CONTEXT: OPGAVE EN DOEL

De druk op de woningmarkt in de regio Haaglanden is groot. Gemeenten, corporaties en de provincie Zuid-Holland hebben afspraken gemaakt over bouw van voldoende woningen en een betere verdeling van sociale woningen in de regio. De afspraken zijn vastgesteld in het tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030, de eerste stap'. Het tussenakkoord vervangt op het thema voorraadontwikkeling eerdere regionale afspraken: het Convenant 'Gaten dichten in Haaglanden' (2017) en de Regionale Prestatie Afspraken 2015-2019. Individuele gemeenten vertalen met hun lokale corporatie(s) en huurdersorganisatie(s) de afspraken uit het tussenakkoord naar lokale prestatieafspraken.

BETROKKEN PARTIJEN & ROLLEN PER PARTIJ

De samenwerkende gemeenten (bestuurlijke tafel wonen), de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), de samenwerkende huurdersorganisaties (SHH) en de provincie Zuid-Holland zijn betrokken en ondertekenende partijen.

THEMATIEK & IN HET OOG SPRINGENDE INHOUD

Partijen hebben met elkaar afgesproken om in de periode 2021-2030 netto 79.430 woningen toe te voegen. De doelgroepvoorraad (DAEB sociale huur + particuliere huur + koop t/m € 190.000,-) neemt toe met 11.550 woningen. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over betere spreiding van de doelgroepvoorraad over de regio. Aan de afspraken gingen de volgende stappen (in gezamenlijk opdrachtgeverschap) vooraf:

1. Woningmarktonderzoek naar kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte – autonome behoefte per gemeente en met een scenario gericht op meer evenwicht in de regio.
2. Biedingen door alle gemeenten: inzet om bij te dragen aan het meer evenwicht scenario.
3. Rapportage over totaalopbrengst biedingen.

DE TYPE INHOUD EN VORM VAN BETROKKENHEID VAN PARTIJEN

De afspraken kennen het karakter van een akkoord. Dat begint met de betrokken partijen, doelen die de partijen samen nastreven en harde aantallen waar ze gericht op 2030 op sturen. Tot slot hebben ze werkafspraken gemaakt over het concretiseren van de DAEB-opgave voor de corporaties, monitoring, sturing op realisatie en elkaar aanspreken als het anders loopt.

LINK

https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/10701478/1/RIS310381_bijlage_1_Tussenakkoord_Samenwerken_aan_een_solide_woningmarkt_in_Haaglanden

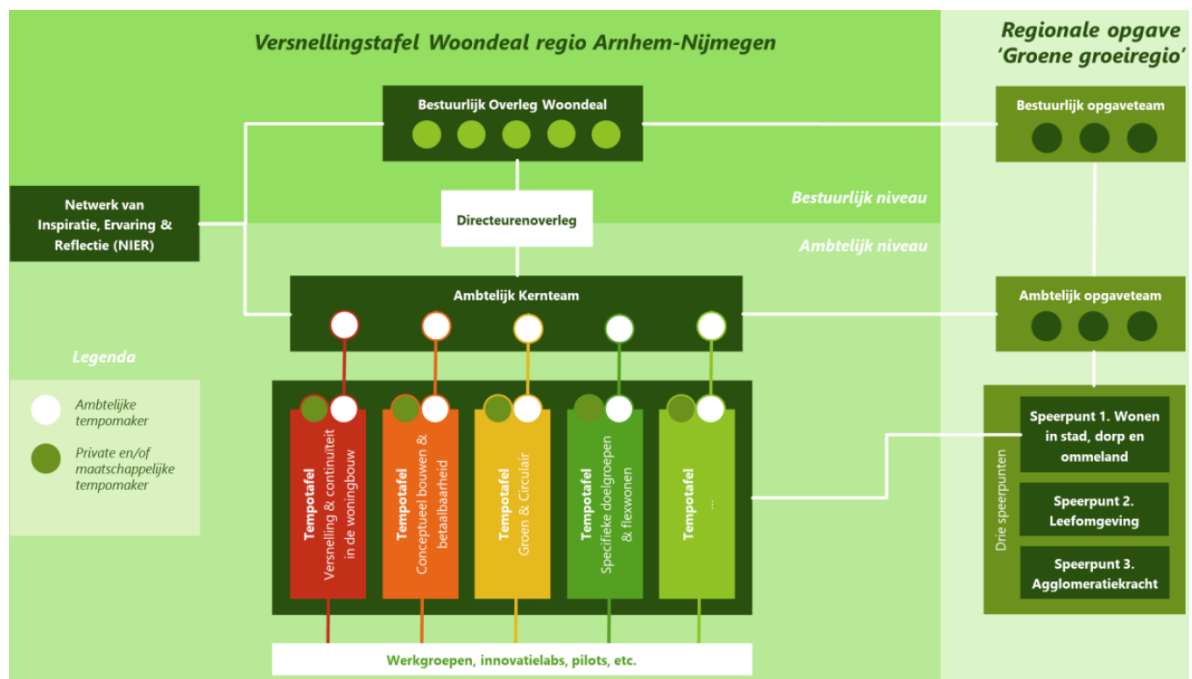
WOONDEAL REGIO ARNHEM-NIJMEGEN

CONTEXT: OPGAVE EN DOEL

De regio Arnhem-Nijmegen positioneert zich als Groene Metropoolregio. Het doel van de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen is om het woningtekort terug te dringen. Daarom zijn afspraken gemaakt over het structureel verbeteren van de woningbouwproductie, het functioneren van de woningmarkt en de leefbaarheid. De Woondeal is inhoudelijk afgestemd op prestatieafspraken per gemeente. Daarnaast vormt de Woondeal mede de basis van de (nog vast te stellen) verstedelijkingsstrategie Arnhem – Nijmegen – Regio Foodvalley 2025-2040.

BETROKKEN PARTIJEN & ROLLEN PER PARTIJ

De gemeenten Arnhem en Nijmegen, de regio Arnhem-Nijmegen, de provincie Gelderland en de minister voor Milieu en Wonen ondertekenden de Woondeal. Woonkr8 -het samenwerkingsverband van de 20 corporaties in de regio- ondersteunt de Woondeal. NEPROM, Bouwend Nederland, IVBN en de NS hebben dit tevens gedaan. Alle partijen werken samen in 'De versnellingstafel' (zie figuur). De corporaties zijn betrokken in de tempotafels als versnellers. Bewust zijn vanuit de corporaties per tempotafel één of twee professionals betrokken. Die hebben op de achtergrond contact met hun collega's in de regio. Zo ontstaat balans tussen tempo en zorgvuldigheid.



THEMATIEK & IN HET OOG SPRINGENDE INHOUD

De afspraken zijn gefocust op nieuwbouw, de energietransitie in de woningvoorraad, balans in prijssegmenten en investeren in leefbaarheid. Een aantal afspraken springen in het oog:

- Nieuwbouw van 20.000 woningen t/m 2025 (versnelling van 5.000 woningen ten opzichte van gepland).
- 50% nieuwbouw in het betaalbare segment (sociale- en middeldure huur, koop tot NHG-grens).
- Inspanningsverplichting minimaal 25% circulaire bouw in nieuwe woningbouwplannen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulaire bouw ontwikkelen.
- Voor alle nieuwbouwwoningen geldt een vermindering op de verhuurderheffing van € 25.000,-.

DE TYPE INHOUD EN VORM VAN BETROKKENHEID VAN PARTIJEN

De Woondeal kent twee delen. Het eerste deel betreft inhoudelijke kernaafspraken (concreet en procesmatig) over gezamenlijke inhoudelijke ambities. Locaties voor versnelling staan in de bijlage. Het tweede deel betreft een set afspraken over de uitvoering van de woondeal en de samenwerking.

LINK

<https://www.groenemetropoolregio.nl/media/vtupbay5/woondeal-regio-arnhem-nijmegen.pdf>

WOONAKKOORD REGIO GOOI EN VECHTSTREEK – SAMEN BOUWEN AAN EEN VITALE EN TOEGANKELIJKE REGIO

CONTEXT: OPGAVE EN DOEL

De regio Gooi en Vechtstreek is vanwege haar centrale ligging, prachtige natuur en verscheidenheid aan dorpen en gemeenten, een populaire woonregio. Deze populariteit kent ook nadelen: de woonvraag groeit harder dan het aanbod en een diverse groep mensen komt in de knel op de woningmarkt. De gemeenten en woningcorporaties in de regio Gooi en Vechtstreek kennen een lange samenwerkingstraditie. Eerder hebben ze bijvoorbeeld gewerkt aan de regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030 en een regionale huisvestingsverordening. Toen de provincie Noord-Holland aan de verschillende woningmarktregio's vroeg om Woonakkoorden op te stellen, hebben de gemeenten in de Gooi en Vechtstreek er als enige regio voor gekozen om de woningcorporaties als medeondertekenende partij te betrekken.

Het Woonakkoord is een beleidsinstrument van de provincie Noord-Holland met als hoofddoel om meer woningen te realiseren. In een woonakkoord staan maatwerkafspraken over woningbouw, programmering en fasering die de provincie maakt met regiogemeenten. Daarnaast zijn klimaat en verduurzaming belangrijke onderwerpen. De regio Gooi en Vechtstreek heeft het opstellen van het Woonakkoord aangegrepen om ook de regionale woonvisie te actualiseren.

BETROKKEN PARTIJEN & ROLLEN PER PARTIJ

Het Woonakkoord is afgesloten door drie partijen: de provincie Noord-Holland, de gemeenten uit de regio Gooi en Vechtstreek en het Platform Woningcorporaties Gooi en Vechtstreek. De verschillende partijen zijn ambtelijk en bestuurlijk vertegenwoordigd geweest in een kleinere stuurgroep en een ondersteunende ambtelijke werkgroep. Tijdens het proces zijn op sleutelmomenten (bijvoorbeeld bij verder uitgewerkte concepten of bij belangrijke keuzes) de bestuurders en ambtenaren van alle gemeenten en woningcorporaties betrokken. De huurdersorganisaties zijn bij dit Woonakkoord niet direct betrokken.

THEMATIEK & IN HET OOG SPRINGENDE INHOUD

De samenwerkende partijen hebben afspraken gemaakt over de volgende vier ambities:

1. Vitale en toegankelijke regio
2. De juiste woning op de juiste plek
3. Integraliteit en stapeling van opgaven
4. Waarmaken: het regionale samenspel.

DE TYPE INHOUD EN VORM VAN BETROKKENHEID VAN PARTIJEN

Door de combinatie van een regionale woonvisie en afspraken tussen gemeenten, provincie en woningcorporaties, kent het document ook meer procesmatige afspraken (we dagen elkaar uit om onze rol nog beter te pakken) tot concrete uitvoeringsafspraken (Het aandeel sociale huurwoningen blijft minimaal op peil: 2.875 sociale huurwoningen toevoegen tot 2040). Lokaal maatwerk over hoe bijvoorbeeld dit aandeel op peil wordt gehouden wordt gespecificeerd in lokale prestatieafspraken. Het woonakkoord vormt daarmee dus een richtsnoer en inspiratie voor verdere uitwerking in lokaal beleid.

LINK

<https://www.regiogv.nl/wp-content/uploads/2021/03/090221-Woonakkoord-Gooi-Vechtstreek-def..pdf>

PRESTATIEAFSPRAKEN 2021-2025 GEMEENTE EINDHOVEN

CONTEXT: OPGAVE EN DOEL

De Eindhovense woningmarkt staat onder druk: de prijzen van huurwoningen, maar ook van koopwoningen zijn de afgelopen jaren gestegen. Ook de wachttijd voor sociale huurwoningen loopt op. De partijen gaan voor forse groei van de woningvoorraad in Eindhoven. Het zwaartepunt van de prestatieafspraken ligt in het vergroten van de beschikbaarheid. Hiermee geven de corporaties ook invulling aan de woningbouwaantallen in het kader van de Woondeal die tussen de gemeente Eindhoven en het Rijk is gesloten. Via de gezamenlijke Investeringsagenda stemmen corporaties hun investeringen op elkaar af. Daarnaast blijven het matigen van huurprijzen, het investeren in duurzaamheid in het kader van het Duurzaamheidspact en het verbeteren van leefbaarheid in buurten en wijken onderdeel van een verantwoord woonbeleid.

BETROKKEN PARTIJEN & ROLLEN PER PARTIJ

- Gemeente Eindhoven
- Eindhovense woningcorporaties: 'thuis, Sint Trudo, Woonbedrijf en Wooninc.
- Huurdersvertegenwoordiging, in het PEK (Platform Eindhovense Klantenraden).

THEMATIEK & IN HET OOG SPRINGENDE INHOUD

Dat de focus in deze prestatieafspraken op beschikbaarheid ligt, wordt goed zichtbaar in het type afspraken. In de prestatieafspraken maken partijen niet enkel afspraken over de omvang en ontwikkeling van sociale huurwoningen, maar ook over koopproducten (Slimmer kopen en KoopGarant) en middenhuurwoningen in de niet-DAEB-tak van de woningcorporaties.

De partijen in Eindhoven hebben over alle thema's uit de Actieagenda Wonen & Rijksprioriteiten afspraken gemaakt. Denk naast het thema beschikbaarheid aan betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid en veiligheid en organisatie en samenwerking. De prestatieafspraken sluiten af met een concretisering van de voorraadontwikkeling en (des)investeringen, duurzaamheids- en leefbaarheidsactiviteiten per corporatie.

DE TYPE INHOUD EN VORM VAN BETROKKENHEID VAN PARTIJEN

De verschillende thema's kennen een soortgelijke structuur: de thema's beginnen met een doelstelling of ambities, waarna de prestaties volgen om de ambitie te bereiken. In de bijlage volgt een uitgebreid overzicht van de concrete voorraadontwikkelingen en (des)investeringen per woningcorporatie.

LINK

<https://www.woonbedrijf.com/Media/633d3095-0664-4d57-90e3-b918e829e1ec/original/eindhoven-prestatieafspraken-2021-2025.pdf/>

MEERJARIG SAMENWERKEN AAN ENSCHEDE: 'WONEN IN ENSCHEDE DOEN WE SAMEN!'

CONTEXT: OPGAVE EN DOEL

De Enschedese woningmarkt is volop in ontwikkeling. De crisis lijkt ver weg en een krimpscenario maakt plaats voor groei. De gemeente en haar partners staan voor de opgave om stevig te groeien, te verduurzamen en tegelijkertijd een inclusieve samenleving te bieden. Om hiertoe te komen kent de gemeente verschillende beleidstukken die richting bieden voor prestatieafspraken: de woonvisie, de Regionale Woonagenda en een jaarlijks woondebat tussen raadsleden. Voor de woningcorporaties die actief zijn in de gemeente Enschede zijn verschillende beleidsstukken van belang voor de prestaties die geleverd worden. Met de vaststelling van de Woonvisie Enschede in 2019, was er voor het tripartiet overleg tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties aanleiding om de samenwerkingsafspraken te herzien. De meerjarige prestatieafspraken 'Wonen in Enschede doen we samen!' geven de verschillende partijen uitwerking aan de woonvisie.

Daarnaast kent de gemeente sinds februari 2021 (samen met de regiogemeenten in Twente) ook een Regionale Woonagenda. De Woonagenda is beperkt kwantitatief. De gemeenten hebben wel de ambitie om aan eenderde van de bouwopgave van de provincie te voldoen (circa 20.000 woningen tot 2030). De woningcorporaties in de regio (verenigd in WoON Twente) hebben niet meegetekend. Ze hebben in werkateliers meegedacht en meegewerkt en ondersteunen de agenda.

Focus in de prestatieafspraken: samenwerken aan een gezamenlijke wijkaanpak. De transformatie pakt men met elkaar integraal aan, specialisten op meerdere thema's zijn betrokken (onder andere sociaal domein, nieuwbouw, verduurzaming). De samenwerking in Enschede kenmerkt zich door het deelgeverschap: geven aan een geheel waar je zelf onderdeel van bent.

BETROKKEN PARTIJEN & ROLLEN PER PARTIJ

Bij het komen tot prestatieafspraken zijn de volgende partijen betrokken:

- De gemeente Enschede
- Woningcorporaties Ons Huis, De Woonplaats, Domijn, SJHT, De Veste
- De huurdersorganisaties van de woningcorporaties.

DE TYPE INHOUD EN VORM VAN BETROKKENHEID VAN PARTIJEN

De afspraken kennen telkens een soortgelijke structuur: ze beginnen met het doel, hoe zetten partijen zich hier gezamenlijk voor in, de (meerjarige) prestatieafspraken om het doel te bereiken én het sluit af met jaarlijkse acties.

LINK

<https://www.domijn.nl/media/1320/getekende-prestatieafspraken-2020-dd12122019docx.pdf>

©2022, Den Haag

vereniging van
woningcorporaties

