

# **Prestatieafspraken als instrument van woonbeleid**

**Leren van afspraken tussen de woningcorporaties  
en de gemeenten in Leusden, Nijkerk en Barneveld**

**RAPPORTAGE QUICK SCAN: bevindingen**

1 december 2008

**RIGO Research en Advies**

Arjen Zandstra, Sjoerd Zeelenberg

Projectnummer 10560



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>INVENTARISATIE</b>	<b>3</b>
2.1	MEER OVEREENKOMSTEN DAN VERSCHILLEN	3
2.2	AFSPRAKEN TUSSEN GEMEENTEN EN CORPORATIES (ONDERZOEKSVRAAG 1)	4
2.3	PRESTATIEAFSPRAKEN IN DE PRAKTIJK (ONDERZOEKSVRAAG 2)	10
2.4	HET EFFECT VAN PRESTATIEAFSPRAKEN (ONDERZOEKSVRAAG 3)	13
2.5	DE ROL VAN DE RAAD (ONDERZOEKSVRAAG 4)	15
<b>3</b>	<b>BIJLAGEN</b>	<b>17</b>
3.1	DOCUMENTEN	17
3.2	GESPREKSPARTNERS	19
3.3	WONINGCORPORATIES IN VOGELVLUCHT	20
3.4	SAMENWERKING GEMEENTE NIJKERK / WONINGSTICHTING NIJKERK	24



# 1

## Inleiding

De uitvoering van het lokale woonbeleid is gebaat bij een gezonde verhouding tussen gemeente en woningcorporatie(s). Prestatieafspraken worden daarbij gezien als een modern instrument in de gereedchapkast van de gemeentelijke overheid. Een beleidsinstrument dat, naast traditionele instrumenten als regelgeving of subsidieverlening, kan worden ingezet om wederzijdse verwachtingen vast te leggen over de te bereiken doelen en de daartoe te leveren prestaties. Prestatieafspraken - waarvan vorm en de inhoud overigens zeer kunnen verschillen (intentioneel, procedureel, outputgericht) - maken het beleid als het ware transparant.

De Rekenkamercommissie is benieuwd hoe het er op dit punt voorstaat in de gemeenten Leusden, Nijkerk en Barneveld. Welke rol spelen prestatieafspraken met de plaatselijke woningcorporaties daar in de uitvoering van het woonbeleid?

In opdracht van de commissie heeft RIGO Research en Advies in de periode juni - september 2008 een quick scan uitgevoerd naar de prestatieafspraken in deze gemeenten. Een quick scan is een probleemverkenning: een inventarisatie van de situatie. De Rekenkamercommissie heeft het proces begeleid en is ook bij de interviews vertegenwoordigd geweest.

De voorliggende rapportage doet verslag van de stand van zaken op het gebied van prestatieafspraken in de drie voornoemde gemeenten. Oogmerk is het in beeld brengen van de betekenis van prestatieafspraken als instrument van het lokale woonbeleid. Wat is die betekenis in de huidige beleidspraktijk en vooral: welke verbeteringen zijn denkbaar, wat kunnen de betrokken gemeenten en woningcorporaties van elkaar leren?

### Vraagstelling

De Rekenkamercommissie heeft haar hoofdvraag - Hoe komen gemeente en woningcorporatie tot prestatieafspraken en welke effecten hebben prestatieafspraken, ofwel wat is de betekenis van prestatieafspraken binnen het lokale woonbeleid? - uiteengelegd in vier deelvragen:

- 1 Welke prestatieafspraken heeft de gemeente gemaakt met de woningcorporatie(s)?
- 2 Hoe zijn deze prestatieafspraken in de praktijk gebracht?
- 3 Wat zijn de effecten geweest van deze prestatieafspraken?
- 4 Wat is de rol van de gemeenteraad bij het maken van prestatieafspraken?

Natuurlijk is de eerste vraag: wat zijn prestatieafspraken? We verstaan hieronder wat de gemeenten en woningcorporatie zelf als 'basisafspraken' beschouwen. Daarnaast kijken we naar één specifiek terrein: de afspraken op het gebied van woonruimteverdeling (een burgergericht beleidsterrein).

De quickscan heeft zich beperkt tot de afspraken tussen de gemeente en de lokale woningstichting.

De beantwoording van deze vragen is gebaseerd op een analyse van afspraken, beleidsdocumenten en overlegverslagen (zie bijlage 3.1 voor een documentoverzicht), aangevuld met interviews met vertegenwoordigers van gemeenten en woningstichtingen (zie bijlage 3.2 voor een overzicht van de gesprekspartners).

### **Rapportage**

In hoofdstuk 2 van deze rapportage komen de vier genoemde onderzoeksvragen aan bod. Hoofdstuk 3 bevat enkele bijlagen.

De uitkomsten van deze quick scan zijn voor een technische reactie (staan er feitelijke onjuistheden in het rapport?) naar de gemeentelijke organisaties en de woningcorporaties verstuurd. Zij hebben hierop gereageerd. De opmerkingen zijn grotendeels overgenomen. Indien niet, is besproken met de indiener waarom niet.

# 2

## Inventarisatie

### 2.1 Meer overeenkomsten dan verschillen

In Leusden, Barneveld en Nijkerk geven gemeenten en woningcorporaties op uiteenlopende wijzen invulling aan hun samenwerking op het gebied van wonen. De navolgende paragrafen brengen die verschillen in beeld. Maar er is ook een aantal overeenkomsten.

In de eerste plaats kent elk van de drie gemeenten een lokaal werkzame woningstichting, vernoemd naar de betreffende gemeente. Deze woningstichtingen zijn uitsluitend lokaal werkzaam. In elk van de drie gemeenten zijn ook andere corporaties actief (zoals de regionaal/landelijk opererende corporaties De Alliantie en Portaal) maar hun woningbezit is in de betreffende gemeenten van zeer bescheiden omvang. De lokale corporaties beheren met afstand het grootste deel van de sociale huurvoorraad in de drie gemeenten. Voor wie er woont, zijn deze constatering wellicht vanzelfsprekend. Elders in het land is dat zeker niet het geval: in de meeste gemeenten zijn meerdere corporaties op meer gelijkwaardige schaal actief, en/of zijn de er werkzame corporaties tegelijk ook in andere gemeenten werkzaam.

Overeenkomsten zien we ook in de lokale samenwerking tussen gemeente en woningstichting, die in elk van de drie gemeenten haar basis kent in een frequent bestuurlijk overleg. De betreffende wethouders en directeurbestuurders kennen elkaar goed, spreken elkaar (formeel maar zeker ook informeel) met regelmaat en hebben vaak ook al het nodige aantal dienstjaren achter de rug. Daarentegen zien we aan de kant van de ambtelijke/beleidsmatige ondersteuning in elk van de drie gemeenten, en zowel bij gemeente als corporaties, veel personele wisselingen. De continuïteit is aan de kant van de bestuurders veel groter dan aan de kant van de ambtenaren (en hun gesprekspartners bij de corporaties). Dat is van invloed op de voorbereiding, de voortgang en verslaglegging (die soms haperen) en ook op de samenwerking (die er 'persoonlijk/bestuurlijk' van wordt).

In elk van de drie gemeenten is men van plan om binnenkort nieuwe prestatieafspraken te maken of is men daar al mee begonnen. Elk van de drie gemeenten beschikt over een betrekkelijk recente woonvisie, of gaat deze binnen afzienbare termijn herzien. De drie directieurbestuurders melden elk behoefte te hebben aan afspraken waarin de positie van de woningstichting als - bij voorkeur belangrijkste - samenwerkingspartner van de gemeente helder wordt uiteengezet.

Zo speelt dus in elk van de drie gemeenten de vraag welke werkwijze gemeente en woningstichting aangaan bij het ontwikkelen en uitvoeren van het lokale woonbeleid. Over de kenmerken van die drie werkwijzen tot dusver, gaat het volgende.

## 2.2 Afspraken tussen gemeenten en corporaties (onderzoeksvraag 1)

In deze paragraaf gaan we per gemeente in op de prestatieafspraken, de relatie tussen prestatieafspraken en woonvisie en de afspraken op het gebied van woonruimteverdeling.

### De Nijkerkse afspraken

#### *Prestatieafspraken (1999)*

In de gemeente Nijkerk staan de prestatieafspraken formeel in het “Convenant Volkshuisvesting Gemeente Nijkerk - Woningstichting Nijkerk” uit 1999. Het convenant start met het benoemen van de taken van gemeenten respectievelijk woningstichting, en het vastleggen van een overlegstructuur. De gemeente zou de beleidsdoelstellingen vastleggen in een volkshuisvestingsplan (driejaarlijks te actualiseren), voorzien van een jaarlijks uitvoeringsplan. Dat uitvoeringsplan zou worden opgesteld en geëvalueerd in overleg met de betrokken marktpartijen, waaronder de woningstichting. Voorts staat driemaandelijks ambtelijk overleg en minimaal ieder half jaar overleg op bestuurlijk niveau opgenomen. Het convenant laat vervolgens de verantwoordingsvelden uit het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) de revue passeren (destijds minder beleidsvelden als tegenwoordig). De afspraken erover zijn algemeen geformuleerd: er wordt vooral ‘gestreefd naar’. Het convenant sluit af met een geschillenregeling en de afspraak de overeenkomst voor onbepaalde tijd aan te gaan en jaarlijks te evalueren en eventueel bij te stellen. Aan deze slotbepalingen vooraf gaat een artikel over de nieuwbouw. In dat artikel zegt de gemeente toe ernaar te streven minimaal 30% van het bouwprogramma te reserveren voor de in Nijkerk gevestigde woningstichtingen. “Waar mogelijk zal de gemeente Woningstichting Nijkerk de gelegenheid bieden vrije sector woningen te realiseren, opdat Woningstichting Nijkerk de omvang van de goedkope en betaalbare woningen op peil kan houden c.q. vergroten. Woningstichting Nijkerk zal per vrije sector

project rapporteren op welke wijze de gegenereerde middelen ten goede komen aan bovengenoemde voorraad.” Het convenant is inmiddels zo’n negen jaar oud. In het bestek van deze quick scan kon niet worden gereconstrueerd hoe de totstandkoming destijds verliep.

#### *Woonvisie (2006)*

Het vigerend gemeentelijke woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie 2005+, ‘Wonen naar Wens’ die op 16 februari 2006 door de Raad is vastgesteld. De totstandkoming van de woonvisie nam geruime tijd in beslag, mede vanwege personele wisselingen in de ambtelijke organisatie. Woonstichting Nijkerk was bij de totstandkoming van de woonvisie betrokken. Er zijn geen grote verschillen van inzicht over de beleidsinhoudelijke koers. Met het oog op een effectieve uitvoering van de woonvisie wil de gemeente met alle corporaties die in Nijkerk werkzaam zijn prestatieafspraken maken, “op basis van gelijkwaardigheid en vanuit ieders eigen verantwoordelijkheid”. Volgens de woonvisie is het de bedoeling om eerst raamafspraken te maken. “Deze afspraken vormen als het ware een intentieovereenkomst waarin het te volgen beleid op hoofdlijnen wordt vastgelegd; globale afspraken voor meerdere jaren. Partijen kunnen binnen die afspraken ieder op hun eigen wijze de uitvoering vormgeven; dit wordt vastgelegd in jaarlijkse prestatieafspraken.”

Wat betreft de positie van de lokaal werkzame corporaties, benoemt de Woonvisie Woningstichting Nijkerk, De Alliantie en De Goede Woning “de primaire partijen voor de ontwikkeling van de sociale woningbouw in de huursector.” Corporaties kunnen, zo stelt de woonvisie verder, “in overleg met de andere marktpartijen besluiten om te participeren in de realisatie van koopwoningen, met name gericht op het bouwen van goedkope koopwoningen onder maatschappelijk gebonden eigendom. Een en ander wordt nader uitgewerkt in de prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties. Als de gemeente er niet in slaagt om goede afspraken met deze 3 corporaties te maken over het realiseren van nieuwbouwprojecten, staat het haar vrij om hiervoor andere corporaties te benaderen en te interesseren.”

Sinds de vaststelling van de Woonvisie begin 2006 is nog geen verdere actie ondernomen richting prestatieafspraken, vooral door gebrek aan ambtelijke capaciteit. Ten tijde van de start van deze quick scan zijn de gemeente Nijkerk en Woningstichting Nijkerk (onder externe begeleiding) gestart met een traject om prestatieafspraken te maken (september - november 2008).

#### *Specifiek: Woonruimteverdeling*

Naast het Convenant Volkshuisvesting hebben gemeente en woningstichting in 1995 een Overeenkomst Woonruimteverdeling ondertekend, mede ter uitvoering van de gemeentelijke Huisvestingsverordening uit 1994. Deze overeenkomst is aan herziening toe, vanwege de vaststelling van een nieuwe Huisvestingsverordening in 2007. De Huisvestingsverordening Nijkerk 2007 legt de juridische basis

onder het gemeentelijke woonruimteverdelingsbeleid, en heeft op zich laten wachten. De verordening uit 1994 werd in 1996 herzien en in 2001 (na de fusie met Hoevelaken) van toepassing verklaard voor de nieuwe gemeente Nijkerk. Sindsdien waren er geen aanpassingen, ook niet in de overeenkomst met de woningstichting waarin uitvoeringsregels voor de verdeling van sociale huurwoningen worden vastgelegd. De Huisvestingsverordening 2007 volgt goeddeels de door de VNG opgestelde modelverordening. Inhoudelijk is met name van belang dat de provincie Gelderland heeft ingestemd met het definiëren van Nijkerk, Barneveld en Scherpenzeel als woningmarktgebied waarvoor de vereiste van maatschappelijke of economische binding geldt. De wijze waarop de nieuwe verordening (in de huursector) wordt uitgevoerd, moet nog worden vastgelegd in een nieuwe overeenkomst met de woningstichting. Woningstichting Nijkerk verzorgt de (momenteel niet geformaliseerde) uitvoering, en doet dat eveneens voor de woningen van De alliantie en De Goede Woning.

## Afspraken in Leusden

### *Prestatieafspraken*

Net als in Nijkerk, hebben ook in Leusden de gemeente en de plaatselijke woningstichting al geruime tijd geleden een convenant afgesloten, waarin de wederzijdse verantwoordelijkheden worden benoemd. Het “Convenant Gemeente Leusden - Woningstichting Leusden” werd 28 januari 1997 ondertekend. Die datum is van belang, omdat zij verwijst naar een periode waarin de verhouding gemeente - woningcorporatie nog anders was dan nu het geval is (zie bijlage 4.3).

Het Leusdense convenant kent een opvallende opbouw. Zo is er een eerste tweedeling in een kadernota en een uitwerkingsnota. De kadernota beschrijft de taakopvattingen, gespreksonderwerpen en beleidsdoelen op hoofdlijnen. Het uitvoeringsdeel is in feite een samenstel van notities en afspraken over deelonderwerpen (zoals buurtbeheer en woonruimteverdeling). Het convenant kent nog een tweede tweedeling. Daarin wordt een onderscheid gemaakt tussen afspraken over het lokale volkshuisvestingsbeleid (hoe gaan we samen de voornaamste knelpunten aanpakken?) en afspraken over toezicht en verantwoording in het kader van het BBSH (wat mag de lokale samenleving van de corporatie verwachten?). Het convenant gaat vrij uitvoerig in op de rollen en verantwoordelijkheden van gemeente en woningstichting, omdat die aan het veranderen zijn. Inhoudelijk van belang is dat de gemeente in de considerans Woningstichting Leusden (WSL) als enige partner erkent voor de ontwikkeling en realisatie van sociale huurwoningen op locatie 't Vliet. “Ook voor de overige door de gemeente te ontwikkelen bouwlocaties in de periode tot 2005 ziet de gemeente de WSL als eerste onderhandelingspartner waar het de ontwikkeling van de sociale huurwoningen betreft. Over de rol van de WSL bij de ontwikkelingen van de bouwlocaties zullen voor de start van de planontwikkeling afspraken worden

gemaakt.” De partnergedachte komt in het convenant regelmatig terug: veel afspraken gaan over ‘samen dingen doen’.

Het Leusdense convenant is vervolgens uitgewerkt in onder andere overeenkomsten over de nieuwbouw in 't Vliet (1997), diverse multifunctionele centra (2005, 2006, zie onder 2.3), de uitvoering van de woonruimteverdeling (1997) en de ontwikkeling van de woningvoorraad. Laatstgenoemde overeenkomst (Prestatieafspraken Voorraadontwikkeling) dateert van begin 2000 en bevat afspraken over de toekomst van het bezit van de woningstichting en haar rol in de nieuwbouw. De afspraken zijn, zo stelt de inleiding, “zo precies en scherp mogelijk geformuleerd, zodat de toetsing achteraf zo weinig mogelijk door misverstanden wordt bemoeilijkt. Gemeente en Woningstichting Leusden zijn van oordeel dat dit niet mag leiden tot een ‘afrekencultuur’”. Welbeschouwd hebben de afspraken voornamelijk het karakter van gezamenlijke uitgangspunten, voorzien van uitvoeringsacties. Bij de afspraken over nieuwbouw valt (wederom) op dat de woningstichting nadrukkelijk “preferred partner” van de gemeente is, niet alleen in de sociale huur- maar ook de goedkope koopsector. De woningstichting wordt eveneens gezien als een “aangewezen instantie om te voorzien in sociaal-maatschappelijke bedrijfhuysvesting”.

#### *Woonvisie (2008)*

Juist voor de start van de quick scan is in de gemeente Leusden een nieuwe Woonvisie vastgesteld (Liefde voor Leusden, Woonvisie 2008-2015), waarvan net als in Nijkerk de totstandkoming mede wegens personele wisselingen geruime tijd in beslag nam. De woningstichting was in de stuurgroep vertegenwoordigd. De Woonvisie zelf is een betrekkelijke korte beleidsvisie, voorzien van een uitgebreid achterliggend bijlagenboek en een uitvoeringsprogramma. De woonvisie verwijst een aantal malen naar afspraken met de Woningstichting Leusden (en soms ook andere verhuurders te maken prestatieafspraken). Volgens het uitvoeringsprogramma staan afspraken gepland over de omvang van de kernvoorraad, het levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad en, in de woorden van het uitvoeringsprogramma, “over maatschappelijk ondernemerschap”. Inmiddels hebben gemeente en Woningstichting Leusden een aanvang gemaakt met het opstellen van nieuwe prestatieafspraken (zie ook 2.3).

#### *Specifiek: woonruimteverdeling*

Op het punt van de woonruimteverdeling hebben gemeente en woningstichting in september 1997 het Convenant Woonruimteverdeling Leusden ondertekend, dat zich mede baseert op de gemeentelijk Huisvestingsverordening uit datzelfde jaar. Later, in 2003, is er een nieuwe Huisvestingsverordening gekomen maar geen nieuw uitvoeringsconvenant. De Huisvestingsverordening 2003 is in 2007 aangepast, in het bijzonder op het punt van de definitie van het woningmarktgebied. Op instigatie van de provincie is de vereiste van (economische of maatschappelijke) binding niet meer van toepassing op het Gewest Eemland maar op

de gehele Provincie Utrecht. Ook werd de wijze van volgordebepaling aangepast: alle woningzoekende (urgenten uitgezonderd) worden op basis van inschrijfduur in volgorde geplaatst. De website van de gemeente laat overigens nog de Huisvestingsverordening uit 2003 zien, zonder de aanpassingen uit 2007. De publieksfolder en website van de woningstichting vertellen het actuele verhaal.

### **Overeenkomsten in Barneveld**

De Barneveldse prestatieafspraken zijn van recenter datum (2006) dan die in Nijkerk en Leusden en zijn naadloos terug te voeren op de Woonvisie uit 2004.

#### *Woonvisie*

De beleidsdoelen uit die Woonvisie (vooral op de nieuwbouwproductie gericht) vormen tegelijk de indeling van de prestatieafspraken:

- ♦ realisering woningbouwprogramma
- ♦ bouwen voor eigen behoefte
- ♦ voorzien in woningbehoefte starters
- ♦ voorzien in woningbehoefte aandachtsgroep van beleid
- ♦ voorzien in woningbehoefte ouderen / integratie wonen-zorg-welzijn

Deze beleidsdoelen worden in de woonvisie uit 2004 (en in het meerjarenwoningbouwprogramma 2005-2014) onderbouwd en gemotiveerd. De Woningstichting Barneveld was bij het ontwikkelen van de Woonvisie betrokken. Scherpe verschillen van inzicht waren er eigenlijk niet, wel bepleitte de woningstichting een hogere productie van sociale huurwoningen dan de gemeente haalbaar achtte. De woonvisie koerst overigens al aan op een ophoging van de productie in de huursector ten opzichte van de voorafgaande periode. De nieuwbouwproductie krijgt in Barneveld overigens hoge aandacht, om inhoudelijke maar ook bestuurlijke en financiële redenen. Eind 2004 slaagde de gemeente er niet tijdig in het op nieuwbouwlocatie Veller gevestigde voorkeursrecht te bestendigen in een ontwerpbestemmingsplan, met een wethouderswisseling als gevolg. Daarnaast speelt de 'aankoop' van bouwmogelijkheden via de ruimte-voorruimte regeling (een aanzienlijke financiële verplichting van de gemeente aan de provincie), vlak voordat de provincie de contingentering afschafte (waardoor er 'kosteloos' extra bouwmogelijkheden ontstonden). Deze ontwikkelingen maken dat de handelingsmogelijkheden van de gemeente op het gebied van nieuwbouwontwikkeling (en de mogelijkheden om daar prestatieafspraken over te maken) relatief beperkt zijn.

#### *Prestatieafspraken*

Ook bij de uitwerking van de woonvisie in prestatieafspraken was er volgens betrokkenen doorgaans snel sprake van beleidsmatige overeenstemming. De

prestatieafspraken zijn in concrete formuleringen vervat. Een uitgebreide uiteenzetting over rollen en verantwoordelijkheden (zoals in de oudere overeenkomsten in Nijkerk en Leusden) ontbreekt in Barneveld. De overeenkomst benoemt kort en krachtig negentien afspraken, over onderwerpen als de uitvoering van het woningbouwprogramma, het grondbeleid, de mogelijkheid om combinatieprojecten te realiseren, de huisvesting van bijzondere doegroepen, statushouders, urgent woningzoekenden en lage inkomensgroepen, de verkoop van huurwoningen, startersleningen en levensloopbestendig bouwen. De realisatie en betekenis van deze afspraken komt verderop in deze rapportage aan de orde. Het ligt in de bedoeling om begin 2009 nieuwe afspraken te maken: iets later dan gepland (vanwege de ook hier personele wisselingen/capaciteitsproblemen) maar nog wel in aansluiting bij het tweejaarlijkse ritme dat met de vigerende afspraken is ingezet. Gemeente en Woningstichting Barneveld zoeken in de nieuwe afspraken naar verbreding. Het accent zou niet meer, zoals nu, vooral bij afspraken over de nieuwbouwproductie moeten liggen maar zou ook onderwerpen uit het 'sociale domein' erbij moeten betrekken, zoals de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) en de rol van de woningstichting bij beheer en ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed.

#### *Woonruimteverdeling*

In de Barneveldse overeenkomst worden ook prestaties benoemd op het terrein van het huisvesten van diverse groepen woningzoekenden (voorbeeld: "De Woningstichting stelt per jaar ten hoogste 10% van de bestaande vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar aan woningzoekenden met urgentie"). Daarmee komen we op het terrein van de woonruimteverdeling. Evenals in de beide andere gemeenten, is ook in Barneveld de uitvoering van de gemeentelijke Huisvestingsverordening (althans: voor zover het de verdeling van huurwoningen betreft) overgedragen aan de woningstichting. In tegenstelling tot in de beide andere gemeenten, beschikt men in Barneveld over een actuele overeenkomst, het Convenant Woonruimteverdeling Barneveld 2007-2009. We zien hier een stelsel waarin de formele verordening, de achterliggende beleidsnota, het uitvoeringsconvenant en de prestatieafspraken met elkaar verbonden zijn. Het convenant verwijst naar de Nota Aanbodmodel Barneveld (en kent delen daaruit als bijlage), waarin de wijze van woonruimteverdeling is vastgelegd. Deze werkwijze is in 2002 geëvalueerd; de daaruit voortvloeiende wijzigingen in het aanbodmodel zijn in het convenant inbegrepen. De Barneveldse Huisvestingsverordening (laatst gewijzigd per 1 juli 2006) legt de formele basis voor de gemeentelijke betrokkenheid bij de woonruimteverdeling; deze verordening maakt het betrekken van een woning immers vergunningplichtig (de gemeente ontleent haar recht om dat te doen op haar beurt aan de Huisvestingswet). Het convenant stelt ook met zoveel woorden dat de verdelingscriteria door de gemeente worden vastgesteld (zij het "op voorstel dan wel in goed overleg met de Woningstichting"). Het convenant verwijst verder naar de eerder genoemde afzonderlijk te maken prestatieafspraken over de huisvesting van bijzondere

doelgroepen. Achter dit stelsel ligt een helder onderscheid van taken en verantwoordelijkheden.

### 2.3 Prestatieafspraken in de praktijk (onderzoeksvraag 2)

Hoe zijn de afspraken in de drie onderzochte gemeenten in praktijk gebracht? De quick scan levert de volgende bevindingen op.

#### De praktijk in Nijkerk

Het Nijkerkse convenant, uit 1999, heeft in de praktijk van het lokale woonbeleid al enige tijd geen werking meer. Hoewel de overeenkomst formeel voor onbepaalde tijd is aangegaan, is zij in de praktijk door de tijd achterhaald. Hoe het convenant in de jaren direct na de ondertekening in daden is omgezet, kon in het bestek van deze quick scan niet meer achterhaald worden.

De Nijkerkse praktijk draait, waar het de samenwerking tussen de gemeente en Woningstichting Nijkerk betreft, om het bestuurlijk overleg. Dit overleg (dat, waar het ambtelijk overleg haperingen laat zien, al jarenlang met trouwe frequentie wordt gehouden) is de plek waar zowel het te voeren beleid wordt besproken als kleine kwesties worden opgelost. Het overleg kent overigens een uitgebreide verslaglegging. Aangevuld met de diverse informele overlegmomenten (wethouder en directeurbestuurder komen elkaar 'ambtshalve' regelmatig tegen en weten elkaar ook daarbuiten als het nodig is te vinden), maakt dit dat de samenwerking tussen gemeente en woningstichting in Nijkerk minder op basis van een formele structuur en meer op basis van overleg -wanneer nodig- plaatsvindt.

De nadruk op mondeling overleg, gestoeld op onderling vertrouwen, heeft als keerzijde dat minder goed traceerbaar is hoe de uitvoering van beleid wordt geborgd. De Woonvisie 2005+ kent ambitieuze doelstellingen, maar hoe die in daden worden omgezet en wat daarbij de rol van de woningstichting is, moet nog in prestatieafspraken worden uitgewerkt. Weliswaar stelt de woonvisie dat prestatieafspraken nodig zijn voor een effectieve uitvoering van het beleid, maar tot deze er zijn is onduidelijk wat de gemeente van de woningstichting verwacht, en wat de woningstichting van de gemeente mag verwachten. Bij de Huisvestingsverordening zien we hetzelfde: het is niet traceerbaar op welke manier ('of en hoe') de uitgangspunten van de verordening in daden worden omgezet. Het Raadsvoorstel bij de Huisvestingsverordening (12 december 2006) stelt hierover het volgende: "Na vaststelling van de verordening zal met de corporaties worden onderhandeld om de 'overeenkomst woonruimteverdeling' en 'convenant volkshuisvesting gemeente Nijkerk' aan te passen". Beide trajecten bevinden zich nog in de startfase.

#### De praktijk in Leusden

In Leusden is het oorspronkelijke convenant nog ouder dan in Nijkerk - het dateert uit 1997 - maar naar zeggen van zowel gemeente als woningstichting wordt er nog steeds in de geest van de overeenkomst gehandeld. Die geest

heeft vooral betrekking op het benadrukken van het partnerschap, en het door de gemeente toebedelen van een preferente rol aan de woningstichting bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.

In Leusden is het beeld van de samenwerking één van veelvuldig beleidsoverleg en daadwerkelijke uitvoering van beleid. Dat uit zich in ieder geval in de publieksvoorziening 'Larikslaan 2', alwaar diensten en ondersteuning op het gebied van wonen, zorg en welzijn geïntegreerd worden aangeboden. Over de samenwerking tussen de betrokken partijen (gemeente, Woningstichting Leusden, Zorggroep Laak en Eemhoven en Stichting Amant) zijn uiteraard afspraken op papier vastgelegd (Samenwerkingsovereenkomst Larikslaan 2, 10 maart 2006) maar dat is niet de essentie van de Leusdense praktijk. Die is veeleer dat er een publieksloket (front office) is ingericht dat wordt bememd door medewerkers die de weg weten in het aanbod van de achterliggende organisaties (back office), en die de samenwerking als het ware verpersoonlijken. De samenwerkingsovereenkomst bevat dan ook uitgebreide functieomschrijvingen voor de manager en medewerkers van het loket.

De Woningstichting Leusden is de drijvende kracht achter deze (geïstitutionaliseerde) samenwerking. Dat is ook te zien in de diverse multifunctionele centra (Tabaksteeg, Biezenkamp, Alandsbeek) die in Leusden in samenwerking tussen woningstichting en gemeente worden gerealiseerd. Het betreft gebouwen of complexen waarin functies als scholen, welzijn, kinderopvang en sport en ontspanning worden gecombineerd, in een enkel geval ook met woningen. De centra worden door de woningstichting voor eigen rekening en risico gerealiseerd; de woningstichting blijft eigenaar en verzorgt ook de exploitatie. De realisatie en exploitatie van de drie centra wordt vanuit financieel oogpunt als één geheel gezien, met onderlinge compensatiemogelijkheden. Gemeente en woningstichting hebben de uitgangspunten en aanpak vastgelegd in de 'Samenwerkingsovereenkomst inzake de realisatie en exploitatie van multifunctionele centra (MFC's)'. De gemeente is de bij de exploitatie van de centra de contractpartij van de woningstichting. De bepalingen in de samenwerkingsovereenkomst zijn erop gericht een gezamenlijk belang te creëren bij het wel en wee van de centra. In de bij de overeenkomst behorende toelichtende brief van de woningstichting aan het College staat die gedachte nog explicieter geformuleerd. Woningstichting Leusden beklemt voortaan dat zij bereid is om de op zichzelf risicovolle realisatie en exploitatie van multifunctionele centra voor haar rekening te nemen onder de voorwaarde dat de gemeente bereid is om een duurzame samenwerkingsrelatie aan te gaan, "binnen welke samenwerkingsrelatie partijen zich zullen verbinden om gezamenlijk het hoofd te bieden aan onvoorziene omstandigheden zo deze zich mochten voordoen".

Zoeken naar een organisatievorm voor samenwerking, zo zouden we de Leusdense praktijk kunnen typeren.

### De Barneveldse praktijk

In Barneveld zijn de prestatieafspraken van recenter datum en van een concreter niveau dan in de beide andere gemeenten. Nog een verschil: ze zijn tussentijds geëvalueerd. De overeenkomst, ingaande per 1 augustus 2006 voor een voortschrijdende periode van twee jaar, is in 2007 geëvalueerd, conform de afspraak om jaarlijks terug te blikken.

De evaluatie is ambtelijk voorbereid, door in de overeenkomst bij elke prestatieafpraak kort te noteren wat er in de praktijk mee is gebeurd. Van de negentien afspraken zijn er vijf niet gerealiseerd, twaalf wel en twee 'een beetje'. Bekijken we ze nader, dan zijn met name de afspraken waarin de gemeente de woningstichting toezeggingen doet over haar ontwikkelmogelijkheden (zoals lagere grondprijzen en de ontwikkeling van combinatieprojecten op uitbreidingslocaties) niet gerealiseerd. De overige afspraken zijn wel nagekomen, hoewel dat zeker niet in alle gevallen inspanningen of prestaties met zich meebracht. Zie het voorbeeld in het kader.

#### prestatieafpraak 15

De woningstichting zich verplicht om minimaal 1.800 huurwoningen in de goedkope en betaalbare voorraad beschikbaar te houden. Volgens de evaluatie behoorden in 2006 2.500 woningen tot dit segment. In 2007 werd de grens van de betaalbare huurklasse opgetrokken naar de aftoppingsgrens uit de huurtoeslagregeling, waarna maar liefst 3.250 eronder vallen. Rekenkundig is de afspraak zodoende zeker nagekomen, maar men kan zich afvragen wat de waarde van die prestatie is.

De evaluatie is in het bestuurlijk overleg besproken. Aldaar zijn er geen harde woorden gesproken over het niet nakomen van een aantal afspraken en over de daadwerkelijke betekenis van een aantal andere. Kennelijk was er geen behoefte om de discussie op scherp te stellen. Gesproken is er wel over de toekomst van het afsprakenmodel, waarbij het ging over de mogelijkheden om "te komen tot een wenselijke verdieping en concretisering van de prestatieafspraken". Daarbij werd verwezen naar de Amersfoortse praktijk, waar een overeenkomst voor de middellange termijn (parallel aan de woonvisietermijn) jaarlijks wordt uitgewerkt in een prestatiecontract. Aan de wens tot verbreding van de prestatieafspraken wordt sindsdien onder meer vorm gegeven door het voorbereidend overleg niet alleen te bemensen vanuit de discipline ruimtelijke ontwikkeling maar ook vanuit de hoek van zorg en welzijn. Woningstichting Barneveld hecht veel belang aan een dergelijke benadering, waarin het gemeentelijk beleid als het ware samenhangend en integraal wordt ingebracht.

De Barneveldse samenwerking is gestoeld op een structuur waarin beleidsdoelen uit de woonvisie worden uitgewerkt in afspraken, en waarin zowel de doelbereiking als de uitvoeringsafspraken ook periodiek worden geëvalueerd. Op die basis werken gemeente en woningstichting nu aan verdieping en verbreding. Verdieping, door afspraken te maken die een grotere materiële betekenis heb-

ben dan de huidige, en verbreding door ook de sociale dimensie van het wonen erbij te betrekken.

## 2.4 Het effect van prestatieafspraken (onderzoeksvraag 3)

Wat is nu per saldo het effect van de prestatieafspraken in Nijkerk, Leusden en Barneveld? Zijn er zaken verbeterd, zijn gemeente en woningstichting anders gaan handelen dan ze zonder afspraken zouden hebben gedaan?

De eerste constatering luidt dat de effecten van de prestatieafspraken niet bijzonder groot zijn geweest. Deze constatering hoeft echter niet negatief te worden uitgelegd. Goede persoonlijke verhoudingen, wederzijds vertrouwen en regelmatig overleg worden door alle partijen belangrijker gevonden dan papieren afspraken.. De neiging (of noodzaak) om tot ‘schriftelijke formalisering’ over te gaan, is daardoor minder groot dan elders in Nederland soms het geval is. In gemeenten waar meerdere corporaties werkzaam zijn, met hun ‘thuisbasis’ in een andere gemeente, is de samenwerking doorgaans minder gestoeld op vertrouwen en op regelmatige persoonlijke contacten, en is er meer behoefte om zaken vast te leggen.

De tweede constatering luidt dat in elk van de drie gemeenten de woningstichting het grootste belang hecht aan afspraken. En dat belang ligt dan in de eerste plaats in afspraken over de (bij voorkeur preferente) positie die de plaatselijke woningstichting als (eerste en belangrijkste) samenwerkingspartner in deze gemeente zou moeten krijgen. Elk van de drie woningstichtingen ziet haar omgeving zakelijker en competitiever worden. En tegelijk heeft elk van de drie corporaties haar missie lokaal geformuleerd, in het belang van de volkshuisvesting te Nijkerk, Leusden of Barneveld. De corporaties hechten belang aan een overeenkomst waarin wordt vastgelegd dat de woningstichting (1) de natuurlijke samenwerkingspartner is bij het ontwikkelen van huurwoningen en (2) niet alleen de goedkope sector bedient maar op een breed front werkzaam kan zijn (koopsector, maatschappelijk vastgoed et cetera). De corporaties hebben er elk behoefte aan hun specifieke positie als lokaal maatschappelijk ondernemer (geen commerciële verhuurder/ ontwikkelaar maar ook geen uitvoerende gemeentelijke dienst) vast te leggen.

Aan deze algemene constatering kunnen we per gemeente het volgende toevoegen.

### Nijkerk

In Nijkerk hebben de formeel geldende prestatieafspraken al geruime tijd geen betekenis meer. De uitspraken die in het convenant uit 1999 zijn vastgelegd over bijvoorbeeld de positie van Woningstichting Nijkerk bij de nieuwbouwproductie, zijn door de tijd ingehaald. Het gevolg daarvan is dat de woningstichting minder goed kan voorspellen hoe de gemeente zal handelen: dat is afhankelijk van de omstandigheden van het moment. Ook is het optreden van verschillende onderdelen van de gemeente niet altijd eenduidig. De Woningstichting pleit al

geruime tijd voor (nieuwe) prestatieafspraken. Die wens lijkt vooral een pleidooi voor een heldere en bestendige gemeentelijke beleidslijn, in ieder geval op het punt van locatieontwikkeling. Zodat de wederzijdse verwachtingen eenduidig zijn en niet later ter discussie kunnen worden gesteld.

Ook de wijze van woonruimteverdeling zal bij convenant moeten worden vastgelegd: het is momenteel niet duidelijk 'wie zich waarop kan beroepen'.

De gemeente ziet de voordelen van schriftelijke vastgelegde prestatieafspraken (zoals transparantie) maar wijst ook op mogelijke risico's. Papieren afspraken mogen de voordelen van de huidige, op persoonlijke en vaak ook informele contacten gebaseerde samenwerking (zoals snelheid en flexibiliteit) niet onder druk zetten.

### **Leusden**

In Leusden hebben, naar zeggen van zowel gemeente als woningstichting, de afspraken uit het al jarenoude convenant wel degelijk betekenis gekregen. De afspraken die erin staat over het wederzijdse partnerschap, zijn omgezet in concrete projecten (waarbij de woningstichting nadrukkelijk het voortouw neemt en daarvoor ook de ruimte krijgt). De Leusdense woonvisie stelt letterlijk: "Op een aantal deelterreinen wordt op basis van deellovereenkomsten en afspraken met de WSL tot wederzijdse tevredenheid reeds vergaand samengewerkt." Opvallend is dat zowel gemeente als woningstichting zich bewust lijken te zijn van het fragiele karakter van de samenwerking: de gemeente zou immers andere corporaties kunnen gaan uitnodigen, zoals Woningstichting Leusden zou kunnen gaan investeren in andere gemeenten. Juist omdat beide partijen zich van dit risico bewust zijn én het ongewenst achten, zoeken ze naar samenwerkingsvormen die meer binding geven dan papieren afspraken.

Voor Woningstichting Leusden is dit zelfs bewust beleid. Zo wil de woningstichting in het (zojuist begonnen) traject richting een nieuwe overeenkomst graag afspraken maken over het zogenaamde maatschappelijk vastgoed (ofwel: gebouwen in gemeentelijk eigendom waarin publieke functies als een welzijnsinstelling of bibliotheek zijn gehuisvest). Die afspraken zouden echter niet moeten uitmonden in de overdracht van dat vastgoed van gemeente naar woningstichting (zoals elders in het land steeds vaker gebeurt) maar in de vorm van een gezamenlijke 'maatschappelijk vastgoedonderneming'. De gedachte is dat in zo'n geval gemeente en woningstichting beide een (welbegrepen eigen- maar ook gezamenlijk) belang hebben bij samenwerking, en daaraan ook niet 'zomaar' kunnen ontsnappen. Het creëren van zo'n gedeeld belang (met ook forse financiële consequenties) maakt de samenwerking veel sterker dan wanneer het bij mooie, papieren woorden blijft, zo is de gedachte van de woningstichting, waarvoor de gemeente ook ontvankelijk lijkt. Overigens willen zowel gemeente als Woningstichting Leusden niet alleen afspraken maken over de aard van hun samenwerking maar ook over concrete activiteiten en prestaties. De Woningstichting verwacht daardoor een meer eenduidig optreden van

de gemeente als geheel (duidelijker interne coördinatie) en meer duidelijkheid over te ondernemen acties en te leveren prestaties.

### **Barneveld**

In Barneveld, zo zagen we, zijn de prestatieafspraken recenter en concreter en zijn ze bovendien geëvalueerd. Uit die evaluatie bleek dat, als we naar de letter van de afspraken kijken, het merendeel van de afspraken ook is gerealiseerd. Betrokkenen bij zowel woningstichting als gemeente geven aan dat de prestatieafspraken ‘focus en scherpte’ in de discussie brengen. Ze geven echter óók aan dat het effect van de afspraken bescheiden is. Er is niet objectief vast te stellen of in de praktijk anders gehandeld is dan zonder de afspraken het geval zou zijn geweest. De afspraken zijn welhaast zonder slag of stoot tot stand gekomen en zijn goeddeels uitgevoerd (ook omdat ze veelal een bevestiging van de staande praktijk waren).

De Barneveldse prestatieafspraken hebben niet geleid tot ingrijpende gedragsverandering. De woningstichting beoogde met de afspraken onder meer een bredere rol bij de ontwikkeling van locaties, waarin zij minder als louter beheerder van sociale huurwoningen zou willen opereren en meer als ontwikkelaar van gecombineerde projecten. Dit heeft reeds zijn beslag gekregen bij de bouw van De Bijenberg en de herontwikkeling van het Harmonieterrein. Voor de ontwikkeling van Voorthuizen\_Zuid is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten en voor Zwartebroek is die in de maak. Voor Woningstichting Barneveld blijft het verkrijgen van een bredere positie, ook bijvoorbeeld als ontwikkelaar van maatschappelijk vastgoed, bij de actualisering van de afspraken een voornaam punt. Overeind blijft de constatering dat de structuur en het ritme van het maken van afspraken in Barneveld er staat.

## **2.5 De rol van de Raad (onderzoeksvraag 4)**

Over de rol van de Gemeenteraad bij prestatieafspraken kunnen we kort zijn: die rol is beperkt geweest.

### *Raad formuleert visie, College maakt afspraken*

Bij het ontwikkelen en vaststellen van beleid, zoals in een woonvisie, is de Raad uiteraard betrokken (Barneveld 2004, Nijkerk 2006 en Leusden 2008). In ieder geval aan het eind, bij het vaststellen van de visie, maar soms ook aan het begin, bij het benoemen van de kaders en de uitgangspunten die in de woonvisie zouden moeten worden uitgewerkt. In de gemeentelijke woonvisies wordt vastgelegd dat er prestatieafspraken met de woningcorporaties moeten komen over de uitvoering van het woonbeleid. Dat gebeurt ook in elk van de drie gemeenten, maar de indruk bestaat dat de Gemeenteraad de ontwikkelingen op dit punt niet actief volgt. Het opstellen en afsluiten van een prestatieovereenkomst wordt in alle drie de gemeenten gezien als uitvoering van beleid door het College. De betrokkenheid van de Raad beperkt zich tot kennisname achteraf.

*Mening woningstichtingen*

Deze formele rolverdeling (Raad stelt woonbeleid vast, prestatieafspraken vallen onder uitvoeringsverantwoordelijkheid College) lijkt breed geaccepteerd te zijn, maar dat wil niet zeggen dat de Raad op geen enkele wijze betrokken zou dienen te zijn bij het functioneren van de plaatselijke woningcorporaties. De drie woningstichtingen hebben er allen een duidelijke mening over. Zij vinden het in ieder geval van belang dat de Raad goed op de hoogte is van het werk dat zij uitvoeren en ook van de bijzondere positie die zij als instellingen tussen markt en overheid innemen. Hoewel de verhoudingen en de samenwerking in Nijkerk, Leusden en Barneveld op zich goed zijn, hebben de drie woningstichtingen soms toch ook te maken met het beeld in opinie en media waarin woningcorporaties soms worden neergezet als rijke, vercommercialiseerde projectontwikkelaars met te ruime directiesalarissen.

De woningstichtingen informeren de Raden op uiteenlopende manieren; Woningstichting Leusden verzorgt bijvoorbeeld jaarlijks een informele bijeenkomst voor Raadsleden. De woningstichtingen signaleren elk overigens een radiostilte van de kant van de gemeente, als reactie op hun voornemens en verantwoording. De drie corporaties zenden aan het eind van het jaar (conform het BBHS) een overzicht van de voorgenomen activiteiten naar de gemeente en halverwege het jaar het terugblikkende jaarverslag. Dat alles leidt in geen van de drie gemeenten tot een inhoudelijk debat, of eigenlijk tot wat dan ook.

# 3

## Bijlagen

### 3.1 Documenten

#### Nijkerk

Jaarverslag WSN 2007

Jaarbericht WSN 2006

Meerkeuzewoning bij de WSN, 7 oktober 2004

Woonvisie 2005+ Wonen naar wens, april 2006

Huisvestingsverordening 2007, vastgesteld 1 november 2007

Raadsvoorstel huisvestingsverordening 2007, 1 februari 2007

Overeenkomst woonruimteverdeling, 20 december 1995

Evaluatie woonruimteverdeling 2002, maart 2003

Convenant volkshuisvesting, 30 september 1999

Besluit B&W notitie Starters op de markt voor koopwoningen, 13 februari 2007

Nijkerk, klaar voor de start(ers), vastgesteld door de raad 15 maart 2007

Brief aan de gemeenteraad, Nijkerk klaar voor de start(ers), 13 februari 2007

Brief aan de gemeenteraad, Woningbouwprogrammering 2008-2014, 30 juni 2008

Verslag raadscommissie grondgebied, 23 januari 2006

Uitspraak rechtbank Arnhem in de zaak van LAM Invest tegen Gemeente Nijkerk, 15 augustus 2007

Brief VROM Inspectie aan gemeente Nijkerk inzake de huisvestingsverordening, 10 januari 2008

Brief VROM Inspectie inzake beroep op Wob, 7 februari 2008

De burger aan zet, gebiedsgeoriënteerd werken in Nijkerk, september 2007

Wmo-beleidsplan, Meer dan huishoudelijk hulp alleen, maart 2008

Regeling VROM Startersleningen Nijkerk, 1 juni 2006

Lijst van toezeggingen, 20 december 2007

Verslag ambtelijk overleg, 23 september 2003

Verslag ambtelijk overleg, 13 januari 2004

Verslag ambtelijk overleg, 11 mei 2004

Verslag ambtelijk overleg, 21 september 2004

Verslag ambtelijk overleg, 16 januari 2005

Verslag ambtelijk overleg, 5 november 2007

Verslag bestuurlijk overleg, 13 februari 2003

Verslag bestuurlijk overleg, 24 september 2003  
 Verslag bestuurlijk overleg, 15 januari 2004  
 Verslag bestuurlijk overleg, 11 november 2004  
 Verslag bestuurlijk overleg, 23 juni 2005  
 Verslag bestuurlijk overleg, 7 februari 2006  
 Verslag bestuurlijk overleg, 6 juni 2006  
 Verslag bestuurlijk overleg, 20 september 2007  
 Verslag bestuurlijke overleggen, 25 mei en 20 juni 2007  
 Verslag bestuurlijke overleggen, 6 december 2007 en 17 januari 2008  
 Verslag bestuurlijk overleg, 13 maart 2008

Brief van WSN aan gemeente inzake bestuurlijk overleg, 26 maart 2003  
 Brief van WSN aan college inzake collegeprogramma 2006-2010, 8 mei 2006  
 Brief van WSN aan R. Walet inzake bestuurlijk overleg  
 Brief van WSN aan gemeente inzake bestuurlijk overleg, 19 mei 2005

Diverse pers- en nieuwsberichten

### **Barneveld**

Nota aanbodmodel Barneveld, 29 juni 1997  
 Wijzigingen op het aanbodmodel, december 2002  
 Huisvestingsverordening, 27 juni 2006  
 Convenant woonruimteverdeling 2007-2009, juli 2007

Prestatieafspraken WSB en gemeente 18 oktober 2006, inclusief evaluatie  
 Bijdrage extra capaciteit (2004)  
 Convenant signalering huurschulden, 6 juni 2005  
 Convenant hennepkwekerijen, 12 april 2007  
 Samenwerkingsovereenkomst WVG (1997)  
 Convenant buurtbemiddeling gemeente Barneveld  
 Overeenkomst inzake compensatie planschadevergoeding, 25 september 2007  
 Samenwerkingsovereenkomst Voorthuizen-Zuid, 18 maart 2008  
 Samenwerkingsovereenkomst realisatie Muziekcentrum, 14 december 2006  
 Overeenkomst onderhoud verlichting, 28 mei 1997

Samenwerkingsovereenkomst Kulturhus, 15 mei 2008  
 Verklaring tot garantstelling en levering Kulturhus, mei 2008

Raadsvoorstel vaststelling woningbouwprogramma 2005-2014,  
 22 november 2005  
 Notitie bij meerjaren woningbouwprogramma 2008-2017

Verslag bestuurlijk overleg, 16 maart 2006  
 Verslag bestuurlijk overleg, 31 mei 2006  
 Verslag bestuurlijk overleg, 20 september 2006  
 Verslag bestuurlijk overleg, 13 december 2006  
 Verslag bestuurlijk overleg, 28 maart 2007  
 Verslag bestuurlijk overleg, 27 juni 2007  
 Verslag bestuurlijk overleg, 12 december 2007

Woningmarktonderzoek, 24 oktober 2003  
 Woningmarktscan Barneveld 2006, november 2006  
 Woonvisie gemeente Barneveld, 26 mei 2004  
 Toelichting inzake vaststellen woonvisie 2004 aan raadscommissie grondgebied, 1 juni 2004  
 Verslag raadsvergadering, 29 juni 2004

Evaluatie woonvisie 2004, inclusief brief aan gemeenteraad,  
20 februari 2008

MGE bepalingen Barneveld

Verslag bestuurlijk overleg, 12 december 2007

Diverse pers- en nieuwsberichten

### **Leusden**

Jaarverslag Woningstichting Leusden (WSL) 2006  
Ondernemingsplan WSL, 2008-2018

Woonvisie Leusden 2008-2015

Bijlagenboek Woonvisie

Verslag Woonmarkt Leusden, 20 november 2007

Uitvoeringsprogramma woonvisie Leusden

Huisvestingsverordening Leusden 2003

Kadernota, convenant Gemeente Leusden en WSL, mei 1996

Prestatieafspraken Voorraadontwikkeling, 1 februari 2000

Convenant woonruimteverdeling 1997, 20 september 1997

Evaluatie aanbodmodel Leusden, juli 2004

Samenwerkingsovereenkomst MFC, 4 april 2006

Samenwerkingsovereenkomst Larikslaan 2, 10 maart 2006

Verslag bestuurlijk overleg, 15 mei 2007

Verslag bestuurlijk overleg, 6 juni 2007

Verslag bestuurlijk overleg, 27 juni 2007

Verslag bestuurlijk overleg, 19 september 2007

Verslag bestuurlijk overleg, 23 januari 2008

Verslag bestuurlijk overleg, 13 februari 2008

Verslag bestuurlijk overleg, 12 maart 2008

Verslag bestuurlijk overleg, 9 april 2008

Diverse pers- en nieuwsberichten en nieuwsbrieven

## **3.2 Gesprekspartners**

### **Gemeente Nijkerk**

Mw. A. Reitsma, beleidsmedewerker volkshuisvesting (25 juli 2008)

Dhr. R. Walet, wethouder (15 augustus 2008)

### **Woningstichting Nijkerk**

Dhr. L. Rakhorst, directiebestuurder (30 juli 2008)

### **Gemeente Leusden**

Dhr. W. van den Bedem, adviseur wonen (28 augustus 2008)

Dhr. A. Salverda, wethouder (3 september 2008)

**Woningstichting Leusden**

Dhr. A. van der Water, directeurbestuurder en mw. M. van Rossum, medewerker strategie en ontwikkeling (3 september 2008)

**Gemeente Barneveld**

Dhr. A. de Kruijf, wethouder (5 september 2008)

Dhr. G. de Kruijf, coördinator ruimtelijke ontwikkeling, mw. I. van Dijkhuizen, hoofd afdeling ruimte, bouwen en wonen, dhr. T. Wagteveld, beleidsmedewerker wonen (10 september 2008)

**Woningstichting Barneveld**

Dhr. J. Meesters, directeurbestuurder (10 september 2008)

### 3.3 Woningcorporaties in vogelvlucht

De positie van woningcorporaties is de laatste jaren veel in discussie, niet in het minst vanwege de bijzondere positie van deze instellingen: geen overheidsorganen maar wel werkzaam in het publieke belang, voor eigen rekening en risico 'op de markt' opererend maar zonder aandeelhouders of winstuitkering. Voor een beter begrip van deze bijzondere positie schetsen we hier kort de ontwikkelingsgang van de sector.

- ♦ De eerste instellingen zien we in het midden van de negentiende eeuw, veelal voorkomend uit vakbeweging of kerk (particulier initiatief), en gericht op het verbeteren van de woonsituatie die destijds nog niet als voorwerp van overheidszorg werd beschouwd.
- ♦ Dat veranderde met de Woningwet van 1901. Deze wet opende ondermeer de mogelijkheid tot subsidiering (door het Rijk) van woningbouwinitiatieven. Deze mogelijkheid werd geboden aan 'toegelaten instellingen'. Om voor geldelijke steun (in eerste instantie in de vorm van laagrentende leningen) in aanmerking te komen, moesten woningcorporaties 'de toelating' aanvragen. Aan die toelating was een aantal voorwaarden verbonden, die zich centreerde rond de in de statuten op te nemen bepaling dat batige saldi niet worden uitgekeerd maar worden ingezet in het belang van de volkshuisvesting.
- ♦ Met deze constructie verzekerde de rijksoverheid zich ervan dat subsidie-middelen niet zouden 'weglekken'. Met de mogelijkheid tot subsidiering in het vooruitzicht, vroegen vrijwel alle woningbouwverenigingen de toelating aan.
- ♦ De voordelen van die status als toegelaten instelling, namelijk de toegang tot subsidiefaciliteiten, zijn in de afgelopen jaren (onder verwijzing naar het belang van een gelijk speelveld met vrije concurrentieverhoudingen) afgenomen. Maar de formele band met de overheid, die op grond van de ooit verkregen toelating voorwaarden kan stellen aan de statuten en het

beleid van corporaties, bestaat nog steeds. Hoewel daar vast belangstelling voor zou zijn, kunnen corporaties de toelatingsstatus niet inleveren om vervolgens als volledig zelfstandige organisatie verder te gaan.

- ♦ In de eerste helft van de vorige eeuw bleef het woningbezit van woningcorporaties, doorgaans aangeduid als de sociale huursector, van overzichtelijke omvang.
- ♦ Dat veranderde na de Tweede Wereldoorlog. Er was een groot tekort aan woningen en aan bouwmaterialen. Tegelijkertijd werd met het oog op herstel van de economie, een geleide loonpolitiek gevoerd die was gebaat bij betaalbare huren. Dit vroeg om intensieve subsidiering van de bouw van nieuwe woningen.
- ♦ De woningcorporaties werden het voertuig van dit beleid. Zij hadden niets te zeggen over de nieuwbouwproductie maar traden wel op als verhuurders/beheerders van deze woningen, die vanaf midden jaren vijftig in grote aantallen werden gerealiseerd. In deze periode ontstond de omvangrijke sociale huursector die we nu nog kennen. Tegelijk ontstond een deel van de hedendaagse opgaven: een groot aantal woningen van een matige kwaliteit in eenzijdig samengestelde wijken.
- ♦ De woningnood bleef in de jaren zestig aanhouden en daarmee ontstond behoefte aan een omvangrijk nieuwbouwprogramma. De corporaties bleven het voor de hand liggende instrument om een dergelijk programma te realiseren.
- ♦ Eind jaren zestig werden politieke voorstellen gedaan om de verhoudingen op de woningmarkt wat meer marktconform te maken. In de jaren zeventig veranderde die teneur echter weer. De stadsvernieuwing kwam op als nieuw beleidsthema en subjectgebonden ondersteuning in de vorm van Individuele Huursubsidie deed haar intrede, beide als uitvloeisel van de politieke stellingname dat de woonkwaliteit omhoog zou moeten.
- ♦ Eind jaren zeventig, na de tweede oliecrisis, steeg de rente en stortten de koopmarkt en de nieuwbouwproductie in. Woningbouw was niet meer rendabel. Wederom werden de corporaties het voertuig voor de rijksoverheid om langs de weg van intensieve subsidiering toch een aanvaardbare nieuwbouwproductie op gang te houden. In deze jaren bestond de nieuwbouwproductie voor meer dan 90% uit gesubsidieerde woningen.
- ♦ Gaandeweg rezen de kosten van de (exploitatie) subsidies echter de pan uit. Niet in het minst vanuit deze budgettaire achtergrond ontstonden eind jaren tachtig de contouren van een ingrijpende beleidsherziening, vormgegeven door Staatssecretaris Heerma in zijn Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig. Decentralisatie (van rijksbeleid richting gemeenten) en verzelfstandiging (van de woningcorporaties) zijn in die nota kernbegrippen. De decentralisatie kreeg aanvankelijk vorm door gemeenten meer ruimte te geven in de besteding van subsidiebudgetten, die echter aanzienlijk in omvang afnamen. De exploitatiesubsidies (die het verschil tussen de kostprijs-

huur en de gevraagde huur afdekten) werden vervangen door eenmalige investeringssubsidies, waar niet veel mee te sturen viel.

- ♦ De verzelfstandiging van woningcorporaties mag beschouwd worden als een beleidsprestatie van formaat. Twee bewegingen vormen er de kern van: de bestuurlijke verzelfstandiging in 1993 en de financiële verzelfstandiging in 1995.
- ♦ De *bestuurlijke verzelfstandiging* kreeg vorm met de invoering van het Besluit beheer sociale huursector (BBSH). Met het BBSH werd een belangrijke omslag gemaakt van instructie vooraf naar verantwoording achteraf. Onder de voorgangers van het BBSH (het BTIV, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting) waren de meeste handelingen van corporaties ofwel exact voorgeschreven (ondermeer in de zogenaamde Wenken & Voorschriften) of er moest vooraf toestemming voor worden gevraagd. Het BBSH draaide dit om: corporaties maken binnen de wettelijke kaders hun eigen beleid en verantwoorden zich daarover achter in het jaarverslag.
- ♦ Het BBSH kent in dit verband twee belangrijke begrippen: *het gebied en het belang van de volkshuisvesting*.
- ♦ Het gebied van de volkshuisvesting is de afbakening van werkzaamheden die corporaties mogen verrichten. Het belang van de volkshuisvesting wordt gevormd door de terreinen waarover corporaties hun activiteiten moeten verantwoorden. Daaronder worden van meet af aan werkzaamheden als het huisvesten van doelgroepen het verbeteren van de kwaliteit van het woningbezit verstaan. In de loop der jaren zijn hier nieuwe velden aan toegevoegd, zoals het thema leefbaarheid en het afstemmen van wonen en zorg. Deze verbreding laat zien dat er steeds meer verwacht wordt van corporaties: niet alleen het verhuren van betaalbare woningen maar ook het bijdragen aan een fijn leefklimaat in de wijk. De systematiek is echter ongewijzigd gebleven: het gebied van de volkshuisvesting wordt limitatief omschreven terwijl het belang van de volkshuisvesting bewust in algemene bewoordingen wordt aangeduid.
- ♦ Het is aan de corporatie zelf om op lokaal niveau in te vullen wat er precies onder dat belang moet worden verstaan, in samenspraak met de bewoners, de gemeente en andere belanghouders. Hier is de beleidsvrijheid aanzienlijk.
- ♦ De *financiële verzelfstandiging* kreeg vooral vorm met de zogenaamde bruteringsoperatie uit 1995. Met de bruteringsoperatie werden de nog te ontvangen exploitatiesubsidies weggestreept tegen de leningen die corporaties nog bij het Rijk moesten aflossen.
- ♦ Hoewel dit in de kern een financieel/administratieve operatie is, zorgde het voor wezenlijk andere verhoudingen tussen corporaties en rijksoverheid. Dat komt vooral doordat de subsidiestroom richting corporaties voor het Rijk een belangrijk sturingsinstrument waren, vermoedelijk zelfs het belangrijkste instrument. Deze gouden koorden verdwenen met de brute-

ring en met de gelijktijdige beleidslijn om geen nieuwe exploitatiesubsidies meer te verstrekken. Deze exploitatiesubsidies (die op zeer veel huurwoningen van toepassing waren) dekten achteraf het verschil tussen de kostprijsuur en de feitelijk gevraagde (lagere) huur. Het Rijk beschikte hier over verschillende draaiknoppen: als de jaarlijkse huurverhogingen op een hoog percentage werd gesteld, dan kwam de feitelijke huur dichterbij de kostprijsuur en was er minder subsidie nodig. De hogere huren zorgen wel voor extra uitgaven aan Individuele Huursubsidie. Vanwege deze samenhangen had de rijksoverheid belang bij een zorgvuldige inrichting van het huurbeleid, de objectsubsidies en de subjectsubsidies. Deze samenhang verdween echter met de brutering en dat zorgde voor andere verhoudingen. Het Rijk had sindsdien bijvoorbeeld belang bij lagere huurstijgingen (politiek aantrekkelijk en minder IHS-uitgaven) ‘op kosten’ van de corporaties.

- ♦ Op diverse punten zijn de verhoudingen sinds de brutering omgedraaid. Zo was het corporaties bijvoorbeeld verboden onrendabel te investeren bij nieuwbouw, want dat zou een ‘uitkering aan huurders’ zijn, vergelijkbaar met het weggeven van geld. Nu lijken onrendabele investeringen de normaalste zaak van de wereld. Ze hebben de rol van de subsidiemiddelen van voorheen overgenomen, zij het dat de overheid niet meer aan de koorden trekt.
- ♦ In de afgelopen ruim tien jaar heeft het fenomeen woningcorporatie met grote regelmaat in de belangstelling van politiek, publiek en media gestaan. Die belangstelling zal zeker deels te maken hebben met één van de successen van de verzelfstandiging: de financiële ontwikkeling van de sector. Dat succes is goeddeels te danken aan de lage rente en de waardestijging van vastgoed, en heeft ervoor gezorgd dat veel corporaties over aanzienlijke investeringsmogelijkheden beschikken. Dat roept (kennelijk) al snel de vraag op wie over de inzet van die middelen mag beslissen, meer precies welke mogelijkheden Rijk en gemeenten hebben om daar invloed op uit te oefenen.
- ♦ Het is verleidelijk om daar digitale antwoorden op te geven, in termen van corporaties zouden verder naar de markt of terug naar de overheid moeten. Vanuit de sector wordt het concept van maatschappelijk ondernemerschap als een volwaardig alternatief voorgesteld. Daarin is de corporatie een risicodragende onderneming die zich richt op het bereiken van maatschappelijke resultaten (in plaats van financiële winst), die geen winsten uitkeert maar ze herinvesteert, die geen natuurlijke kapitaaleigenaren kent maar wel belanghouders (die last van of baat bij het werk van de corporatie hebben). Een corporatie bepaalt zelf haar beleid en is zelf verantwoordelijk voor investeringskeuzen. Van een corporatie wordt wel verwacht dat ze het gemeentelijke woonbeleid in acht neemt, haar beleid in samenspraak met de belanghouders bepaalt en achteraf aan deze belanghouders verantwoording aflegt over de geleverde prestaties.

Hoe men ook tegen het fenomeen corporatie aankijkt, en welke toekomst men ermee voor ogen heeft; vast staat dat de overheid welbewust afscheid heeft genomen van haar mogelijkheden om de instellingen (verticaal, hiërarchisch) te sturen met regels, instructies of geld. Corporaties zijn op lokaal niveau in een nevenschikte (horizontale) verhouding met de gemeente gebracht, en in die verhouding ontstond er behoefte aan nieuwe instrumenten om de samenwerking vorm te geven: *prestatieafspraken*.

### 3.4 Samenwerking gemeente Nijkerk / Woningstichting Nijkerk

*Eerste indrukken, versie 4 september 2008*

De voorliggende notitie is een tussenproduct in de quick scan die de Rekenkamercommissie momenteel uitvoert naar de samenwerking en afspraken tussen de gemeenten<sup>1</sup> en de aldaar lokaal werkzame woningcorporaties. De resultaten van de quick scan zullen in een notitie worden verwoord, die vervolgens onderwerp van bespreking zal zijn met alle betrokken partijen gezamenlijk. Oogmerk van die bespreking is het formuleren van leerpunten voor de toekomstige samenwerking tussen gemeenten en corporaties, en de wijze waarop die samenwerking in prestatieafspraken kan worden vastgelegd.

In overleg met de gemeente Nijkerk, formuleert deze notitie puntsgewijs enkele eerste indrukken. Dat gebeurt omdat de gemeente Nijkerk en alle in Nijkerk werkzame woningcorporaties werken aan de totstandkoming van prestatieafspraken.. Daarop gelet, bestond er behoefte aan een eerste beeld van de kant van de Rekenkamercommissie, zodat daarmee in het traject rekening kan worden gehouden. In onderstaand verslag staan puntsgewijs de belangrijkste constatering.

#### **Situatie**

- ✓ Nijkerk telt drie kernen alwaar circa 39.000 mensen wonen, verdeeld over ruim 14.000 huishoudens. De woningbezetting is daarmee relatief hoog: Nijkerk is gezinsrijker dan gemiddeld Nederland en kent in verband daarmee een relatief jonge leeftijdsopbouw.
- ✓ Tegelijk lijkt Nijkerk wat betreft de vergrijzing juist wel op de rest van Nederland: zowel groen als grijs dus. Het inkomensniveau ligt gemiddeld wat hoger dan elders. Binnen de woningvoorraad is de koopsector dominant (Nijkerk 70%, Hoevelaken 83%, Nijkerkerveen 74%).
- ✓ In de sociale huursector is Woningstichting Nijkerk (WSN) met ruim 2.900 woningen de grootste partij. In Hoevelaken heeft woningstichting De Alliantie-Eemvallei woningbezit; in Nijkerkerveen is woningstichting De Goede Woning en de WSN actief. Vitalis (sinds kort Mooiland geheten) beheert een beperkt aantal huurwoningen in de kern Hoevelaken en Portaal is de eigenaar van het

voetnoot

<sup>1</sup> De quickscan is uitgevoerd in de gemeenten Nijkerk, Leusden en Barneveld

verzorgingshuis St. Jozef in de kern Nijkerk en gaat sociale huurwoningen in Nijkerk realiseren. De quick scan is vooral gericht op de relatie en de samenwerking gemeente – WSN.

### Beleid en afspraken

Voor de quick scan zijn vier onderzoeksvragen geformuleerd.

- A. WELKE PRESTATIEAFSPRAKEN HEEFT DE GEMEENTE GEMAAKT MET DE WONINGCORPORATIE? HOE VERLIEP DIT PROCES?**
- B. HOE ZIJN DEZE PRESTATIEAFSPRAKEN IN DE PRAKTIJK GEBRACHT?**
- C. WAT ZIJN DE EFFECTEN GEWEEST VAN DEZE PRESTATIEAFSPRAKEN?**
- D. WAT IS DE ROL VAN DE GEMEENTERAAD BIJ HET MAKEN VAN PRESTATIEAFSPRAKEN?**

Ten aanzien van de onderzoeksvragen hebben we voor de gemeente Nijkerk de volgende bevindingen.

*Onderzoeksvraag a, b en c:*

- ✓ Er bestaan geen actuele prestatieafspraken tussen gemeente en Woningstichting Nijkerk. Op bestuurlijk niveau worden wel afspraken gemaakt, maar deze zijn meer informeel en ad hoc van karakter (zie ook 'Typering samenwerking en relatie').
- ✓ Formeel gesproken is het Convenant Volkshuisvesting uit 1999 nog in werking. Dat convenant, wat nog dateert van de periode van voor de fusie van Nijkerk met de gemeente Hoevelaken op 1 januari 2000 is immers aangegaan voor onbepaalde tijd en zou jaarlijks worden "geëvalueerd en in overleg eventueel aangepast". Daarvan is het in de tussenliggende jaren niet gekomen en in de praktijk is het convenant nu een dode letter.
- ✓ Het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie 2005+, 'Wonen naar Wens'. De woonvisie is na een analyse van de woningmarkt en een werkconferentie met alle bij de Nijkerkse woningmarkt betrokken organisaties op 16 februari 2006 vastgesteld door de raad van Nijkerk. Deze Woonvisie beschrijft de hoofdlijnen van het te voeren beleid en bevat tevens een actie/uitvoeringsprogramma.
- ✓ Aan de uitwerking van de woonvisie wordt vanaf 2006 gewerkt, waarbij de voortgang van de woningbouwproductie en het vaststellen van de Huisvestingsverordening de hoogste prioriteit hebben gekregen. De woningbouwproductie is inmiddels op het gewenste niveau en de Huisvestingsverordening Nijkerk is op 1 november 2007 in werking getreden. De doorwerking van de woonvisie moet nog worden geborgd. Eén van de instrumenten daartoe is het maken van prestatieafspraken met de lokaal werkzame corporaties: dat traject wordt in de woonvisie aangekondigd en hieraan wordt op dit moment met ondersteuning van het bureau Companen gewerkt. Redenen waarom dit enige

tijd geduurd heeft, zijn de voornoemde prioritering en de personeelswisselingen van de afgelopen jaren bij de gemeente en de WSN.

- ✓ De op 1 november 2007 in werking getreden Huisvestingsverordening volgt op hoofdlijnen het VNG-model. Het (politiek) belangrijkste punt is de nieuwe kooprijsgrens en het feit dat de verordening de sociaaleconomische bindingseis vastlegt voor de regio Nijkerk/ Barneveld/ Scherpenzeel.
- ✓ De Huisvestingsverordening moet nog worden uitgewerkt in uitvoeringsregels. De vigerende spelregels (krant, internet) sluiten niet naadloos aan op de verordening. De verordening opent (art. 2.9.1) de mogelijkheid om die uitvoeringsregels vast te leggen in een overeenkomst met de verhuurders. Dat is ook de bedoeling van gemeente en WSN.

*Onderzoeksvraag d:*

- ✓ De gemeenteraad heeft de woonvisie - waarin het voornemen om nieuwe prestatieafspraken te gaan maken is opgenomen - op 16 februari 2006 vastgesteld. De toezegging dat de prestatieafspraken over de huisvestingsverordening in overleg met de corporaties zullen worden gemaakt is geborgd door opneming in de "lijst van toezeggingen" :aan de raad.

*Typering samenwerking en relatie*

- ✓ De samenwerking tussen gemeente en WSN heeft een informeel karakter en vindt plaats op basis van vertrouwen. De wethouder volkshuisvesting en de directeurbestuurder van WSN kennen elkaar sinds jaren en weten elkaar te vinden. Die persoonlijke relatie is zowel de kracht als de valkuil van de samenwerking: snel en flexibel maar bij wijzigingen aan het personele front verdwijnt ook de gezamenlijke geschiedenis die de vertrouwensbasis vormt.
- ✓ Het ambtelijk overleg tussen gemeente en WSN heeft als gevolg van diverse personele wijzigingen bij beide organisaties in de afgelopen jaren de nodige haperingen ondervonden. Het staat nu weer goed op de rails.
- ✓ Het bestuurlijk overleg tussen gemeente en WSN heeft intussen steeds doorgang gevonden. De verslagen van het bestuurlijk overleg worden door betrokkenen beschouwd als afspraken tussen gemeente en WSN.
- ✓ De goede verhoudingen, en het vertrouwen dat gemeente en WSN er in onderling overleg uit komen, worden door beide partijen gewaardeerd.

*Situatie nu:*

- ✓ WSN heeft, in aanvulling op die persoonlijke contacten, behoefte aan een zakelijke, schriftelijke vastlegging van gemaakt afspraken. WSN bepleit het maken van prestatieafspraken al geruime tijd. WSN ziet graag de verantwoordelijkheden van partijen helder vastgelegd. Beoogde voordelen daarvan zijn de wederzijdse aanspreekbaarheid (waarbij de positie van WSN als maatschappelijk ondernemer wordt verduidelijkt en de gemeente als één partij optreedt) en ook de grotere controlemogelijkheden voor de raad.
- ✓ Voor WSN is het met name van belang om heldere afspraken te maken over de nieuwbouwproductie (huur, koop, aantallen, segment); de woonruimtever-

deling (uitvoering nieuwe verordening); over grondprijzen en ontwikkelingsrechten en over de herontwikkeling van locaties.

- ✓ Door het gemeentebestuur is recent een extern bureau ingehuurd om de totstandkoming van prestatieafspraken te begeleiden. De gemeente geeft aan groot belang te hechten aan de flexibiliteit van de huidige samenwerking.

#### **Afsluitende overwegingen?**

Wat kunnen, het voorgaande overziende, overwegingen zijn bij het maken van nieuwe prestatieafspraken? Het belang daarvan staat in elk geval buiten twijfel.

- ✓ De samenwerking tussen gemeente en WSN is in hoge mate afhankelijk van de samenwerking tussen wethouder en directiebestuurder. Goede contacten en onderling vertrouwen zijn essentieel en kunnen niet worden vervangen door papieren contracten. Tegelijk geldt: als er in Nijkerk een wisseling van de wacht optreedt, valt de structuur/cultuur van de samenwerking nagenoeg volledig weg. Het is van belang om die basis vast te leggen: hoe liggen de respectievelijke verantwoordelijkheden, wat verwachten we van elkaar, hoe gaan we met elkaar om et cetera. De (al dan niet preferente) positie van WSN en de andere corporaties ten opzichte van de marktpartijen bij (delen van) de nieuwbouwproductie vormt daarbij een cruciaal vraagstuk.
- ✓ Een aandachtspunt bij de Nijkerkse samenwerking, waarvan de uitgangspunten en doelstellingen slechts in beperkte mate worden vastgelegd, is de beperkte toetsbaarheid en beïnvloedbaarheid. Prestatieafspraken kunnen de transparantie voor de gemeenteraad vergroten. Een samenwerkingsvorm waarin de te bereiken doelen in meetbare termen worden vastgelegd, en waarin frequent wordt gemonitord of die doelen ook worden bereikt en periodiek wordt geëvalueerd en geleerd, biedt daarvoor meer mogelijkheden.
- ✓ In het verlengde van het voorgaande punt: prestatieafspraken kunnen naast de jaarlijks door het college aan de raad verstrekte schriftelijke informatie inzake de woningbouwproductie in Nijkerk een goed middel zijn om de Gemeenteraad vooraf haar rol te geven bij het benoemen van de politieke kaders, en achteraf verantwoording af te leggen over de bereikte resultaten. Bijvoorbeeld: de Raad stelt dat de positie van starters moeten worden verbeterd. De wethouder maakt met WSN / de corporaties en marktpartijen prestatieafspraken over daartoe strekkende maatregelen. De Raad wordt vervolgens geïnformeerd over de ontwikkeling van de slaagkansen van starters. Dus niet over de maatregelen zélf (zijnde uitvoeringszaken) maar over de effecten ervan (zijnde politieke doelen).
- ✓ De huidige, weinig geformaliseerde samenwerking verloopt goed omdat gemeente en WSN allebei het belang van de Nijkerkse volkshuisvesting voorop stellen. In veel andere gemeenten zien we dat het gemeentebestuur concurrentie probeert uit te lokken tussen corporaties, ook van buiten, bijvoorbeeld door ontwikkelmogelijkheden niet meer bij voorbaat aan de lokale corporatie te gunnen maar te tenderen. Aan de kant van de corporaties zien we al jaren een schaalvergroting waarin het werkgebied niet meer lokaal maar regionaal

of landelijk wordt gedefinieerd. Deze ontwikkelingen maken het 'lokaal investeren wat lokaal wordt verdiend' steeds minder vanzelfsprekend. Recent is (in de vorm van een integrale Vpb-heffing) een winstbelasting geïntroduceerd, die dat principe eveneens geweld aandoet. In die omstandigheden wordt het voor gemeente en WSN van toenemend belang om zakelijke afspraken te maken over de afstemming en planning van investeringen, zodat weglek van de beschikbare middelen naar elders of naar de fiscus zoveel mogelijk wordt voorkomen.

- ✓ Prestatieafspraken zijn geen doel op zich maar 'slechts' de schriftelijke neerslag die gemeente en corporatie over een aantal zaken hebben. Voor gemeente en WSN kan het maken van prestatieafspraken een manier zijn om een hoger rendement uit de samenwerking te halen dan nu het geval is. WSN geeft aan als onderneming behoefte te hebben aan externe prikkels.

Voor WSN is zekerheid over (of op z'n minst voorspelbaarheid van) het gemeentelijk beleid (en de positie van WSN daarin) belangrijk bij het aangaan van risicodragende investeringen met een lange termijnhorizon. Voor de gemeente is het (ook in de verhouding College – Raad) van belang om vast te kunnen stellen dat WSN het maximale resultaat uit haar mogelijkheden haalt. Dat alles pleit voor een wijze van samenwerking die niet alleen persoonlijk en op basis van vertrouwen maar ook zakelijk en op basis van afspraken vorm krijgt.