



Monitor Prestatieafspraken 2019

Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

1 mei 2019

[Voer hier de status van het project in]



DATUM **1 mei 2019**

TITEL **Monitor Prestatieafspraken 2019**

ONDERTITEL [Voer hier een ondertitel in]

OPDRACHTGEVER **Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**

AUTEUR(S) **Pim Tiggeloven
Koen Klouwen**

PROJECTNUMMER **2700.213**

STATUS [Voer hier de status van het project in]

Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding	8
1.1 Achtergrond	8
1.2 Vergelijkbaarheid vorige onderzoeken	8
1.3 Leeswijzer	9
2 Makers van de prestatieafspraken	11
2.1 Aantal opgestelde prestatieafspraken	11
2.2 Afspraken naar gemeente en woningmarktregio	13
2.3 Afspraken naar type corporatie	15
3 Thema's van de prestatieafspraken	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Prestatieafspraken naar hoofdthema	18
4 Nadere uitwerking thema's	21
4.1 Samenwerking	21
4.2 Nieuwbouw	22
4.3 Gewenste ontwikkeling voorraad	23
4.4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	24
4.5 Huisvesting van doelgroepen	25
4.6 Kwaliteit en duurzaamheid	27
4.7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	29
4.8 Afspraken om iets niet te doen	30
5 Prestaties op de vier prioriteiten	31
5.1 Prestatieafspraken naar thema	31
6 Top 10 meest gemaakte afspraken	37
6.1 Top 10 algemeen	37
6.2 Top 10 corporaties	37
6.3 Top 10 gemeenten	38
6.4 Top 10 huurdersorganisaties	39
Bijlage I: Onderzoeksmethodiek en verantwoording	41
Bijlage II: Overzicht aanvullende tabellen	48

Samenvatting

In de eerste maanden van 2019 is een analyse uitgevoerd op alle prestatieafspraken die gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties met elkaar gemaakt hebben in het afgelopen jaar (15 december 2017 tot en met 15 december 2018). Op basis van die inventarisatie is inzicht verkregen in kenmerken van de makers van deze afspraken (wie maken wel of juist niet afspraken?) en de thema's waarover men afspraken heeft gemaakt.

Lichte afname van jaarafspraken

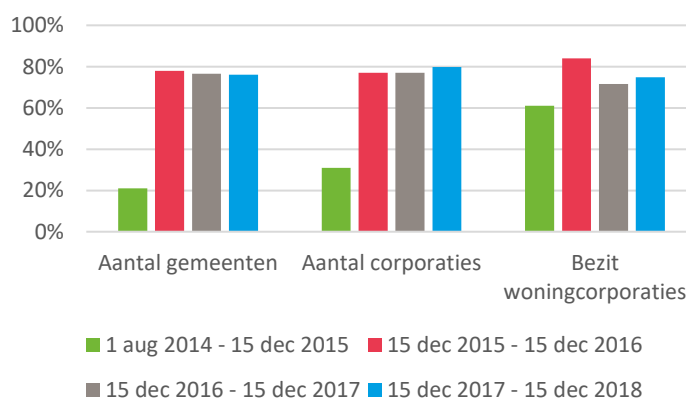
Het afgelopen jaar zijn er 305 documenten opgesteld tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties die betrekking hebben op prestatieafspraken op het gebied van de sociale huursector. Maar het aantal partijen (en daarmee ook het aantal prestatieafspraken) dat bij een document betrokken is, verschilt. Vaak gaat het om prestatieafspraken tussen één gemeente, één corporatie en één huurdersorganisatie. Maar in ongeveer eenderde van de documenten zijn meerdere corporaties, gemeenten en/of huurdersorganisatie betrokken. In totaal zijn er in de documenten 559 sets van nieuwe, bilaterale afspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie aangetroffen. Daarmee is het aantal nieuw gemaakte prestatieafspraken (net als in 2018) licht afgenomen. Dit komt vooral doordat meer partijen in de afgelopen jaren meerjarige afspraken zijn gaan maken, waardoor men dus niet jaarlijks nieuwe afspraken hoeft te maken.

Kleine afname aandeel gemeente, toename aandeel corporaties

Ten opzichte van 2017 is het aandeel gemeenten dat nieuwe prestatieafspraken heeft gemaakt, ongeveer gelijk gebleven (van 77% in 2017 naar 76% in 2018). In middelgrote gemeenten (tussen 20.000 en 100.000 inwoners) zijn het afgelopen jaar iets minder prestatieafspraken zijn gemaakt dan in voorgaande jaren. Het aandeel corporaties dat nieuwe prestatieafspraken heeft gemaakt is juist iets toegenomen (van 77% in 2017 naar 80% in 2018). Bovendien hebben de nieuwe afspraken betrekking over een groter deel van de sociale huurvoorraad (75%) dan vorig jaar (destijds 72%). Dit betekent niet dat de overige gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties geen vigerende prestatieafspraken hebben. Er kunnen namelijk in het verleden al meerjarige afspraken zijn gemaakt die ook nog betrekking hebben op 2019.

Het afgelopen jaar waren er nog vijf gemeenten en dertien corporaties die sinds de invoering van de nieuwe Woningwet (1 juli 2015) geen nieuwe prestatieafspraken met elkaar hebben gemaakt. Hierbij gaat het meestal om gemeenten en woningcorporaties met een zeer bescheiden sociale huurvoorraad (minder dan 100 woningen).

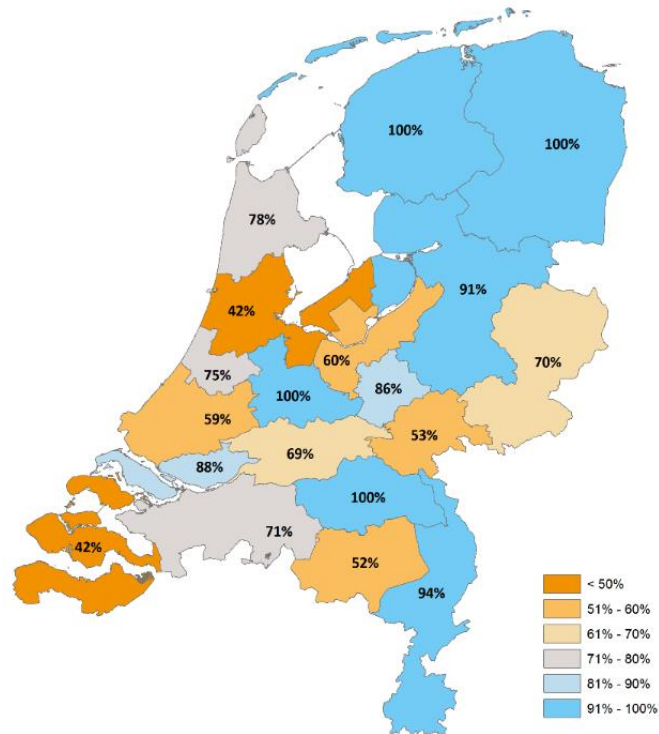
Aandeel betrokken gemeenten, corporaties en woningbezit bij de nieuw gemaakte afspraken



Grotere verschillen op regioniveau

Ten opzichte van vorig jaar lijken de verschillen tussen woningmarktregio's groter te worden; diverse woningmarktregio's waar (bijna) 100% van de gemeenten nieuwe prestatieafspraken heeft gemaakt en meer woningmarktregio's waar 60% of minder van de gemeenten nieuwe prestatieafspraken heeft gemaakt. De middengroep (waar 60 tot 90% van de gemeenten nieuwe prestatieafspraken heeft gemaakt) is kleiner geworden. Al meerdere jaren op rij is het aandeel gemeenten met nieuwe afspraken in het noordoosten van het land het hoogst. Daarnaast hebben ook alle gemeenten in de regio's Limburg en Noordoost Brabant nieuwe afspraken met elkaar gemaakt. Verder valt op dat in enkele regio's met een grote druk op de (huur)woningmarkt het aandeel gemeenten met nieuwe prestatieafspraken relatief laag is, zoals in de Metropoolregio Amsterdam, Metropoolregio Eindhoven en Haaglanden Midden Holland en Rotterdam. Deels speelt mee dat een deel van gemeenten in deze regio's in het verleden meerjarige afspraken zijn gemaakt, maar mogelijk speelt daarnaast ook mee dat in enkele van deze regio's wordt gewerkt aan de woondeals, die wellicht gevolgen heeft voor de opgaven voor de sociale huursector.

Aandeel gemeenten met nieuw gemaakte afspraken per woningmarktregio



Aandeel prestatieafspraken zonder nieuwbouwopgave neemt iets toe

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. De roep om het vergroten en versnellen van de nieuwbouwproductie neemt toe. Toch is het aandeel nieuw gemaakte prestatieafspraken waarin afspraken over nieuwbouw zijn gemaakt, iets afgenomen; van 90% in 2017 naar 79% in 2018. Een mogelijke oorzaak kan zien dat partijen nieuwbouwafspraken steeds vaker in meerjarige afspraken al vast hebben gelegd en dit niet altijd jaarlijks bijstellen. Maar als partijen wel afspraken maken over nieuwbouw, zien we dat er meteen ook over veel verschillende thema's (meer dan in voorgaande jaren) afspraken worden gemaakt. Het aandeel algemene afspraken over nieuwbouw nam iets af, het aandeel specifieke afspraken (nieuwbouw in bepaalde prijsklassen, specifieke woningtypen) nam juist toe.

Aandacht zelfstandige huisvesting zorgdoelgroepen neemt verder toe

De aandacht voor de uitstroom van mensen uit een beschermd wonen-situatie of maatschappelijke opvang neemt verder toe in de prestatieafspraken. Vorig jaar werd in ruim een derde van de prestatieafspraken over dit thema iets vastgelegd. Dit jaar is dat toegenomen tot bijna 60%. Daarnaast zien we ook een sterke toename in het overleg tussen betrokken partijen om voldoende woningaanbod voor deze (en andere zorgvragers te bieden). Ook het aantal prestatieafspraken over de aanpak van overlastsituaties is sterk toegenomen. De achtergrond van overlastsituaties kan uiteraard zeer verschillend zijn, maar de sterke toename in het aantal afspraken lijkt sterk verband te houden met

overlastsituaties die ontstaan als gevolg van het zelfstandig wonen van mensen met een relatief zware zorgvraag.

Vooraf procesafspraken over aardgasloze wijken

Dit jaar is voor het eerst gekeken naar het aantal afspraken dat is gemaakt over aardgasloze woningen; zowel bij nieuwbouw als het aanpassen van bestaande woningen. Er zijn aanzienlijk meer afspraken gemaakt over het aanpassen van bestaande wijken (in 43% van de afspraken) dan over aardgasloze nieuwbouw (20%). Wellicht doordat aardgasloze nieuwbouw al wettelijk verplicht is en daarom niet specifiek in de prestatieafspraken benoemd hoeft te worden. Bij het aardgasloos maken van bestaande wijken valt op dat slechts in 36% van de afspraken sprake is van een concrete afspraak. Meestal worden er over dit thema intenties of procesafspraken gemaakt. Veel gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties denken na over welke aanpak ze de komende jaren gaan hanteren om wijken van het aardgas te halen, maar een concrete, kwantitatieve aanpak is (op dit moment) vaak nog niet voorhanden.

Top 3 meest gemaakte afspraken ongewijzigd

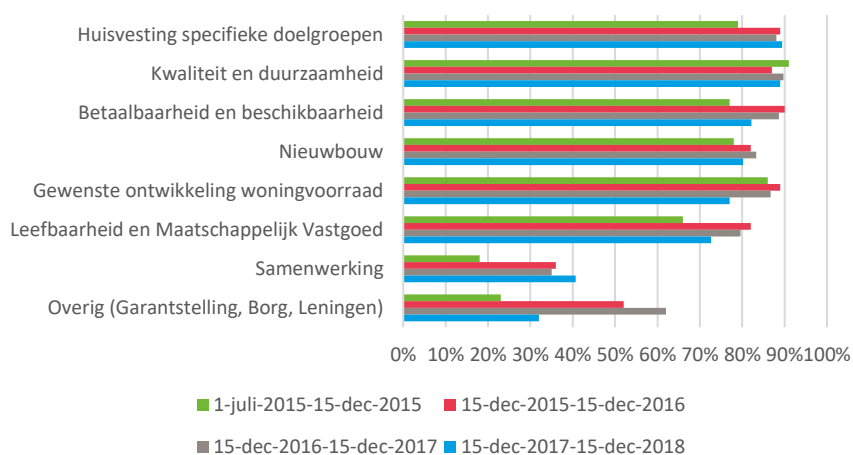
Voor het derde jaar op rij bestaat de top 3 van thema's waarover de meeste afspraken zijn gemaakt uit dezelfde thema's. De meeste afspraken zijn gemaakt over (energetische) woningverbetering, gevolgd door leefbaarheid (+ monitoring) en afspraken over statushouders. Wel zijn er enkele thema's met stip de top 10 ingekomen of binnen de top 10 sterk gestegen. Het aantal afspraken over huisuitzettingen / schuldhulp is sterk toegenomen (nr. 4), net als het aantal afspraken over huurprijsbeleid (nr. 5) en overlastaanpak (nr. 6).

Er zijn ook enkele thema's die dit jaar niet meer in de top 10 voorkomen, terwijl deze thema's in voorgaande jaren hoog scoorden. Dat geldt voor afspraken over de omvang van de doelgroep / kernvoorraad (dit jaar op nr. 11), de verkoop van huurwoningen (nr. 12) en afspraken over wonen met zorg / woonzorgcentrum / woonzorgzone (nr. 17). Afspraken over de huisvesting van ouderen en nultredenwoningen staan wel in de top 10. Daarmee komt het accent bij de prestatieafspraken meer en meer te bij zelfstandige woonzorgvormen en iets minder bij de intramurale en geclusterde woonvormen.

Opnieuw minder concrete afspraken

Vorig jaar was een trendbreuk bij de prestatieafspraken te zien. Voor het eerst sinds de invoering van de nieuwe Woningwet nam het aandeel concrete afspraken af. Deze trend zet zich dit jaar voort. Opnieuw is het aandeel concrete afspraken bij de meeste thema's

Ontwikkeling aandeel concrete afspraken per thema 2005 - 2018



afgenomen. Met name op het vlak van 'betaalbaarheid en beschikbaarheid', 'gewenste ontwikkeling van de voorraad' en 'leefbaarheid' is het aandeel concrete afspraken afgenomen.

Belangrijke thema's voor het komende jaar

In de monitor prestatieafspraken worden de gemaakte afspraken over een breed scala aan thema's geïnventariseerd. Niettemin zien we nog steeds dat er onderwerpen zijn waarover afspraken worden gemaakt, maar die in de monitor (nog) niet afzonderlijk worden geïnventariseerd. Daarnaast zullen diverse thema's het komend jaar mogelijk meer onder de aandacht komen, door verschillende oorzaken:

- **Klimaatadaptatie.** Hierbij gaat het bijvoorbeeld om voornemens waarbij de corporatie huurders gaat stimuleren meer planten in hun tuin te zetten, in plaats van tegels. Een thema dat in opkomst is en waar de komende jaren wellicht vaker door partijen afspraken over gemaakt worden.
- **Invloed van de woondeals.** In de vijf stedelijke regio's met de grootste woningtekorten (Groningen, de regio Eindhoven, de Metropoolregio Rotterdam, de regio Utrecht en de zuidelijke Randstad) worden momenteel woondeals gesloten om de bouwproductie te vergroten en ongewenste effecten van de krapte op de woningmarkt aan te pakken. Mogelijk hebben deze woondeals ook effect op de inhoudelijke focus van de prestatieafspraken in deze vijf regio's voor het komende jaar.
- **Actualisering huisvestingsverordening.** Veel gemeenten hebben na de invoering van de nieuwe Huisvestingswet op 1 januari 2015 een huisvestingsverordening vastgesteld. Omdat deze verordening vier jaar geldig is, zullen veel gemeenten de verordening in 2019 opnieuw moeten vaststellen, al dan niet gewijzigd. Mogelijk leidt dit het komende jaar tot meer of andere typen prestatieafspraken over de woonruimteverdeling of huisvesting van urgente doelgroepen.
- **Middenhuur.** Momenteel worden er maatregelen getroffen om de markttoets te versoepelen voor corporaties om middeldure huur te mogen bouwen. Mogelijk dat hierdoor het komende jaar ook meer prestatieafspraken worden gemaakt over het bouwen van middeldure huur woningen.
- **De huisvesting van mensen die met spoed op zoek zijn naar betaalbare woonruimte staat al een aantal jaar hoog op de agenda.** Maar de wijze waarop dit thema wordt beschreven in de prestatieafspraken verschilt sterk. De omschrijving loopt uiteen van zeer concreet (diverse subdoelgroepen waarvan inkomen, huishoudenssituatie, leeftijd, zorgvraag wordt beschreven) tot zeer globaal (verzamelterm 'spoedzoekers' of 'bijzondere doelgroepen'). Om een scherp inzicht te krijgen in het aantal afspraken over dit onderwerp is een nader onderscheid naar verschillende subdoelgroepen (inclusief het registreren van het aantal afspraken van de globale doelgroep) wenselijk.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Sinds de nieuwe Woningwet van 2015 maken de meeste woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties jaarlijks prestatieafspraken met elkaar. Hierin worden de belangrijkste maatregelen benoemd om de opgaven op het vlak van de sociale huur aan te pakken. In 2018 is deze jaarlijkse cyclus dus voor de derde keer doorlopen. In de loop der jaren hebben partijen op lokaal niveau hun eigen weg gevonden in het doorlopen van dit proces. Veel partijen maken nog steeds jaarlijks nieuwe afspraken met elkaar, maar het aantal partijen dat gebruikt maakt van een meerjarig afspraken kader en dit jaarlijks op enkele punten actualiseert, is de afgelopen jaren toegenomen. Het voordeel daarvan is dat er minder tijdsdruk op het proces staat en dat het hele traject minder tijd vergt van de verschillende partijen.

Het voorliggende onderzoek heeft betrekking op de prestatieafspraken die tussen 15 december 2017 en 15 december 2018 zijn opgesteld.

De resultaten van de analyse over de prestatieafspraken voor 2019 zijn opgenomen in de Staat van de Volkshuisvesting 2019.

Wat zijn prestatieafspraken?

De kern van prestatieafspraken is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun beslag krijgen in het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente vaststelt. De exacte bijdrage van de corporatie aan het volkshuisvestingsbeleid komt in samenwerking tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente tot stand. Daartoe doet de corporatie jaarlijks een voorstel van haar bijdrage aan de gemeente: het activiteitenoverzicht. In de financiële onderbouwing bij dit overzicht, laat de corporatie zien welke investeringsruimte er is om aan het lokale volkshuisvestingsbeleid te voldoen. Het voorstel is de uitnodiging aan gemeente en huurdersorganisatie voor het maken van prestatieafspraken. Zij nodigt daarbij de gemeente én de huurdersorganisatie uit tot het maken van prestatieafspraken¹.

Aantal gemeenten en sets prestatieafspraken

Veel gemeenten maken in één document prestatieafspraken met meerdere corporaties. Andersom gebeurt dit ook: er zijn verschillende documenten waarin één corporatie met meerdere gemeenten prestatieafspraken heeft gemaakt. Hierdoor ligt het aantal sets van prestatieafspraken een stuk lager dan het aantal gemeenten in Nederland. Er zijn in dit document 305 documenten geïnventariseerd.

Aantal afspraken per document

Het aantal prestatieafspraken verschilt sterk per document. Zo zijn er documenten waar 10 afspraken zijn gemaakt, maar zijn er ook sets van prestatieafspraken waar gemeenten en corporaties richting de 100 prestatieafspraken zijn gemaakt. Gemiddeld bevat een set prestatieafspraken rond de 50 afspraken.

1.2 Vergelijkbaarheid vorige onderzoeken

Om goed zicht te houden op de ontwikkelingen in de sociale huursector en de afspraken die partijen hierover met elkaar maken, voert het ministerie van Binnenlandse Zaken al vele jaren periodiek onderzoek uit naar de gemaakte prestatieafspraken. In 2014 is de inhoud van alle destijds geldende

¹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016), Handreiking Prestatieafspraken

prestatieafspraken in kaart gebracht. Vervolgens is sinds de invoering van de nieuwe Woningwet jaarlijks een analyse uitgevoerd van de dat jaar gemaakte afspraken

Doel van het onderzoek is om te kijken in welke mate de inhoud van de prestatieafspraken in het afgelopen jaar is gewijzigd ten opzichte van het beeld uit de rapportages van eerdere jaren. Daarom is bij de methodiek en de bouw van de rapportage zo veel mogelijk vastgehouden aan de werkwijze van eerdere onderzoeken.

Aanpassingen ten opzichte van het vorige onderzoek

Ten opzichte van vorig jaar zijn een aantal actuele thema's benoemd waar in de huidige analyses specifiek naar gekeken is. Het gaat hierbij onder andere om de aanpak binnenklimaat en schimmelvorming, aardgasloze nieuwbouw c.q. het aardgasloos maken van bestaande woningen, het creëren van flexibele / tijdelijke huisvesting, het invulling geven aan de woningvraag van spoedzoekers en het aantal standplaatsen voor woonwagens. Een volledig overzicht van alle thema's (bestaande en nieuwe) die zijn onderzocht in de prestatieafspraken is te vinden in bijlage I.

Nieuw gemaakte afspraken versus geldende afspraken

In de praktijk zullen er meer geldende afspraken zijn dan voor dit onderzoek geïnventariseerd. Er zijn namelijk ook in het verleden prestatieafspraken opgesteld. Sommige daarvan zijn niet geüpdatet. Het gebeurt nu vaker dat er in een eerder jaar meerjarige (kader)afspraken zijn gemaakt. Voor dit onderzoek is afgesproken dat we in dat geval alleen de nieuwe afspraken die in ieder geval voor 2019 gelden coderen en verwerken. Dit heeft tot gevolg dat niet alle nieuwe afspraken zijn genoteerd. Dat betekent dus dat 'geen afspraak' niet altijd betekent dat er geen afspraken zijn, maar wel dat deze niet direct voor 2019 gelden. Zo kan het zijn dat een corporatie tot 2023 een 'x' aantal woningen toevoegt. Omdat er vervolgens niet is afgesproken hoeveel er in 2019 worden gebouwd, hebben we dit als 'geen afspraak' gecodeerd.

1.3 Leeswijzer

De resultaten zijn gegroepeerd in een zestal hoofdstukken. Om de leesbaarheid en de herkenbaarheid van de resultaten te bevorderen zijn voorbeelden van verschillende typen prestatieafspraken opgenomen verspreid over de rapportage. Deze dienen uitsluitend ter illustratie van de resultaten.

De opbouw van de rapportage is als volgt:

- Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de kenmerken van de gemeenten en corporaties die het afgelopen jaar prestatieafspraken hebben opgesteld. Daarnaast wordt gekeken in welke mate huurdersorganisaties de prestatieafspraken mee hebben ondertekend.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de zeven te onderscheiden hoofdthema's waarop prestatieafspraken zijn gemaakt. Hierbij wordt ook de vergelijking gemaakt met de drie voorgaande jaren.
- In hoofdstuk 4 gaan we nader in op de thema's uit hoofdstuk 3. Elk thema is uitgesplitst naar meerdere subthema's. In dit hoofdstuk wordt gekeken hoe vaak er afspraken zijn gemaakt over een bepaald subthema en in welke mate dit afwijkt van eerdere jaren.
- In hoofdstuk 5 is gekeken naar de mate waarin de gemaakte prestatieafspraken ingaan op de vier volkshuisvestelijke prioriteiten, te weten: 'betaalbaarheid en beschikbaarheid', 'energiezuinige woningvoorraad', 'huisvesting van urgente doelgroepen' en 'wonen en zorg'.
- Hoofdstuk 6 benoemt de top 10 van meest gemaakte afspraken. Dit is tevens uitgesplitst naar afspraken die betrekking hebben op gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties.
- Bijlage I beschrijft de onderzoeksmethodiek en verantwoording.

- Bijlage II bestaat uit een set aanvullende tabellen met alle onderliggende cijfers voor de figuren uit het hoofddocument.

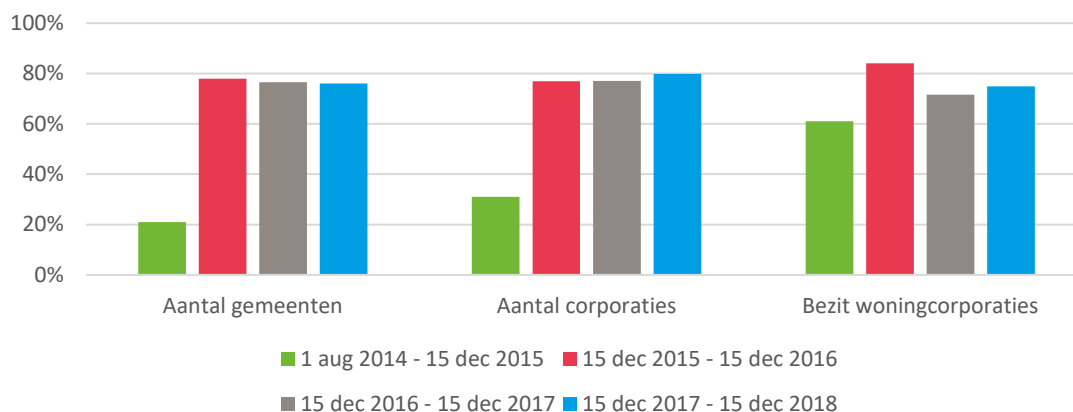
2 Makers van de prestatieafspraken

In dit eerste hoofdstuk maken we eerst de totaalbalans op; hoeveel prestatieafspraken zijn er voor komend jaar opgesteld? Vervolgens worden de belangrijkste kenmerken in beeld gebracht van de partijen die prestatieafspraken met elkaar hebben gemaakt, zoals het aantal inwoners per gemeente, de omvang van het woningbezit van de corporaties en het aandeel huurdersorganisaties dat de prestatieafspraken mee heeft ondertekend. We vergelijken de uitkomsten met de resultaten van de onderzoekende uit voorgaande jaren.

2.1 Aantal opgestelde prestatieafspraken

In de periode 15 december 2017 tot en met 15 december 2018 zijn er 305 nieuwe documenten opgesteld met daarin prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties. Deze documenten bevatten 559 sets van bilaterale afspraken tussen gemeenten, corporaties en huurders.

Figuur 2.1: Aandeel betrokken gemeenten en corporaties



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2019

In totaal maakten 270 gemeenten, 249 corporaties en een groot aantal huurdersorganisaties prestatieafspraken met elkaar. Het aandeel gemeenten dat tussen 15 december 2017 en 15 december 2018 prestatieafspraken heeft gemaakt, is ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van het jaar daarvoor. Het aandeel corporaties is iets toegenomen. Ook het aandeel corporatiewoningen waarover nieuwe afspraken zijn gemaakt, is iets toegenomen (van 72% in 2017 naar 75% in 2018); 1,69 miljoen op 2,27 miljoen corporatiewoningen. Overigens ligt het aandeel corporatiewoningen waarover vigerende prestatieafspraken bestaan hoger, omdat een deel van de partijen in voorgaande jaren meerjarige prestatieafspraken heeft gemaakt.

Per document namen gemiddeld 1,6 huurdersorganisaties deel aan het maken van prestatieafspraken. Vaak nam de huurdersorganisatie van de betreffende corporatie in een gemeente deel aan de gesprekken. Maar zeker in grotere gemeenten of regio's bundelden soms de verschillende huurdersorganisaties de krachten in een overkoepelend samenwerkingsverband.

Combinaties van prestatieafspraken

De meeste documenten hebben betrekking op prestatieafspraken tussen één gemeente en één corporatie (185). Maar dit is wel een duidelijke afname ten opzichte van de afspraken die tussen 15 december 2016 en 15 december 2017 gemaakt zijn (destijds nog 268 documenten). Het aantal documenten dat betrekking heeft op meerdere corporaties en één gemeente is nagenoeg gelijk gebleven.

Tabel 2.1: Overzicht van combinaties van prestatieafspraken (naar aantal documenten).

	1 aug 2014 – 15 dec 2015	15 dec 2015 – 15 dec 2016	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2017 – 15 dec 2018	1 aug 2014 – 15 dec 2015	15 dec 2015 – 15 dec 2016	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2017 – 15 dec 2018
	#	#	#	#	%	%	%	%
1 gemeente en meerdere corporaties	39	100	114	113	56%	28%	29%	37%
1 gemeente en 1 corporatie	28	241	268	185	40%	67%	68%	61%
Meerdere gemeenten en meerdere corporaties	1	13	3	3	1%	4%	1%	1%
Meerdere gemeenten en 1 corporatie	2	6	7	4	3%	2%	2%	1%
Totaal	70	360	392	305	100%	100%	100%	100%

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2019

Prestatieafspraken Woonzorg Nederland

Van de 559 bilaterale afspraken die in het afgelopen jaar zijn opgesteld is een deel afkomstig van categorale instellingen, bijvoorbeeld op het gebied van studentenhuysvesting en ouderenzorg. Een belangrijke speler op dit vlak is Woonzorg Nederland, dat in 181 gemeenten in Nederland woningbezit heeft.

Woonzorg Nederland heeft in de afgelopen jaren geprobeerd om met zoveel mogelijk gemeenten waar men woningbezit heeft, meerjarige prestatieafspraken te maken. Bij een klein aantal gemeenten was er behoefte aan meer specifieke prestatieafspraken die alleen betrekking hadden op het eerstvolgende jaar. In dat geval heeft Woonzorg Nederland, op initiatief van de gemeente wel specifieke jaarafspraken gemaakt.

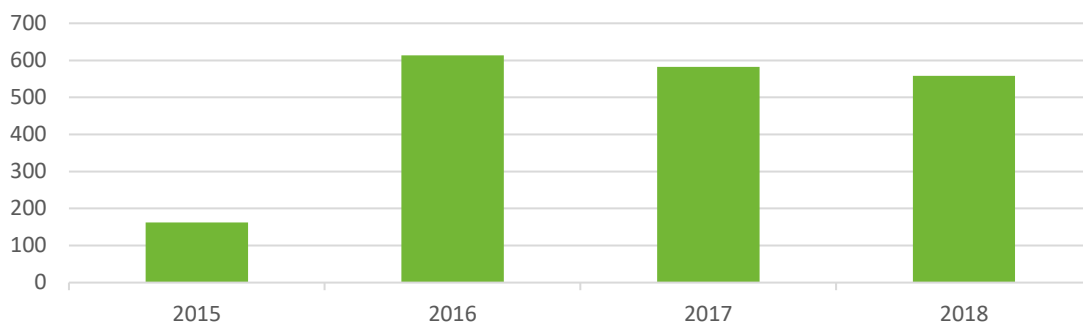
Inmiddels heeft de corporatie in de afgelopen jaren met de meeste gemeenten meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Daardoor heeft Woonzorg Nederland het afgelopen jaar slechts met een klein aantal gemeenten specifieke jaarafspraken voor 2019 gemaakt; in totaal 14. Het verschil tussen deze gemeenten is overigens groot; van gemeenten waar Woonzorg Nederland 50 woningen of minder in bezit heeft (Delfzijl, Nuenen), tot gemeenten waar men meer dan 700 woningen bezit (Den Haag). In de meeste van deze gemeenten bestaat de woningvoorraad van Woonzorg Nederland uit minder dan 5% van de totale gemeentelijke sociale huurvoorraad, maar in sommige gemeenten waar men het afgelopen jaar prestatieafspraken heeft gemaakt, ligt dat aandeel hoger (zoals Beemster 16% en Loppersum 12%).

Bij de monitor prestatieafspraken van voorgaande jaren werd een groot deel van de prestatieafspraken van Woonzorg Nederland buiten beschouwing gelaten, vanwege het sterk sjabloonmatige karakter. Omdat de corporatie dit jaar enkel met een beperkt aantal gemeenten specifieke afspraken voor het komend jaar heeft gemaakt, zijn alle prestatieafspraken van Woonzorg Nederland in de reguliere analyse meegenomen.

Aantal bilaterale afspraakrelaties per jaar

Als gevolg van de invoering van de nieuwe Woningwet in 2015 nam het aantal nieuw gemaakte afspraken in 2016 fors toe ten opzichte van het voorgaande jaren. In de jaren daarna nam het aantal nieuwe afspraken jaarlijks licht af. Dit beeld zette zich het afgelopen jaar voort; van 582 nieuwe afspraken voor 2017 naar 559 voor 2019 (een afname van 4% ten opzichte van het voorgaande jaar).

Figuur 2.2: Aantal gesloten sets van bilaterale afspraken per kalenderjaar (2015-2018).



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2019

Betrokkenheid huurdersorganisaties

De afgelopen jaren zagen we dat een steeds groter deel van de huurdersorganisaties de prestatieafspraken heeft ondertekend. Dit jaar lijkt er een omslag te zijn. Het aandeel prestatieafspraken waarbij ondertekening onbekend is, is sterk toegenomen. Dat komt omdat de definitieve prestatieafspraken niet meer verplicht met het dPI moeten worden meegestuurd. De prestatieafspraken die op de websites van corporaties of gemeenten komen te staan, beschikken lang niet altijd over een bladzijde met de ondertekening (bijvoorbeeld omdat er een publiek-vriendelijke versie van de afspraken is gemaakt in de vorm van een factsheet / infographic). Hierdoor is niet altijd duidelijk of alle partijen (en dus ook de huurders) de prestatieafspraken ondertekend hebben.

Tabel 2.2: Aantal en aandeel huurdersorganisaties dat afspraken getekend heeft.

	1 aug 2014 – 1 jul 2015	1 jul 2015 – 15 dec 2015	15 dec 2015 – 15 dec 2016	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2017 – 15 dec 2018	1 aug 2014 – 1 jul 2015	1 jul 2015 – 15 dec 2015	15 dec 2015 – 15 dec 2016	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2017 – 15 dec 2018
	#	#	#	#	#	%	%	%	%	%
Onbekend / geheel niet getekend	0	0	14	0	76	0%	0%	2%	0%	13%
Wel getekend door huurdersorganisatie	22	39	549	540	475	17%	68%	90%	93%	85%
Niet getekend door huurdersorganisatie	106	18	50	41	8	83%	32%	8%	7%	1%
Totaal	128	57	613	581	559	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2019

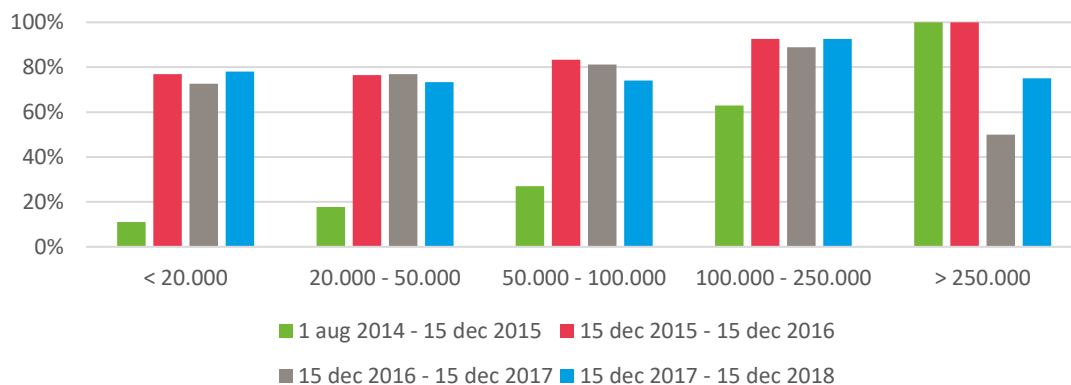
2.2 Afspraken naar gemeente en woningmarktregio

Prestatieafspraken naar gemeentegrootte

In totaal zijn in 270 van de 355 gemeenten² prestatieafspraken gemaakt (76%); daarmee is het aandeel gemeenten dat prestatieafspraken heeft gemaakt min of meer stabiel gebleven. Dit beeld is bij de meeste categorieën gemeenten terug te zien. Bij gemeenten met 50.000 tot 100.000 inwoners is het aandeel iets gezakt (van 81% in 2017 naar 74% in 2018); een trend die zich vanuit voorgaande jaren voortzet. De grootste toename is te zien bij de 250.000+ gemeenten, al betreft het een kleine categorie (in totaal vier gemeenten).

² Peildatum 1-1-2019. Hierbij is rekening gehouden met het gegeven dat per 1 januari 2019 diverse gemeenten met elkaar gefuseerd zijn (in 2018 lag het totaal aantal gemeenten nog op 380).

Figuur 2.3: Aandeel gemeenten met gemaakte prestatieafspraken naar inwonertal op het totaal aantal gemeenten (2014-2017) (N=270)³

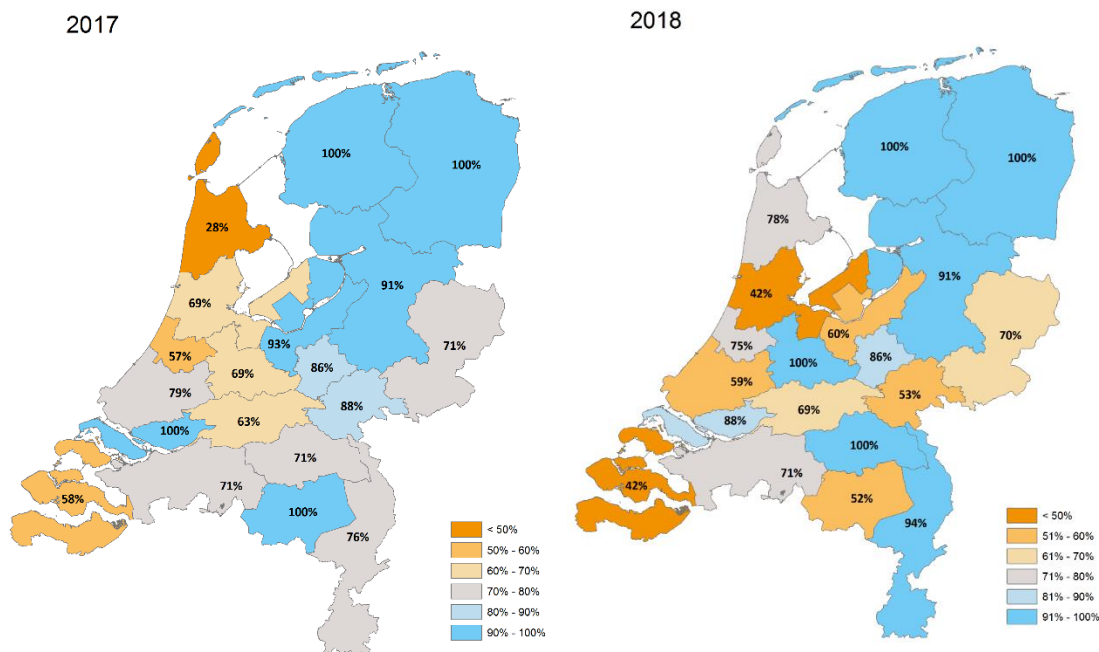


Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2019

Overeenkomsten naar woningmarktregio

Als gekeken wordt naar het aandeel gemeenten dat prestatieafspraken heeft gemaakt per woningmarktregio, blijkt dat net als in voorgaande jaren in Noordoost Nederland relatief veel prestatieafspraken zijn gemaakt. Daarnaast scoort dit jaar ook Zuidoost Nederland hoog. In een aantal regio's is het aandeel gemeenten met prestatieafspraken duidelijk toegenomen. De toename was het grootst in Noord-Holland Noord (van 28% naar 78%) en de U16 (van 69% naar 100%). In de Metropoolregio Eindhoven, Arnhem-Nijmegen en Metropoolregio Amsterdam is juist een sterke afname ten opzichte van de afspraken die tussen 15 december 2016 en 15 december 2017 gemaakt zijn te zien.

Figuur 2.4: Aandeel gemeenten met nieuw gemaakte prestatieafspraken naar woningmarktregio (2017-2018)



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2019

³ Totaal aantal gemeenten per klasse: < 20.000 inwoners = 82, 20.000-50.000 inwoners = 188, 50.000-100.000 inwoners = 54, 100.000-250.000 inwoners = 27, > 250.000 inwoners = 4 (peildatum: 1-1-2018).

Gemeenten zonder (nieuwe) prestatieafspraken

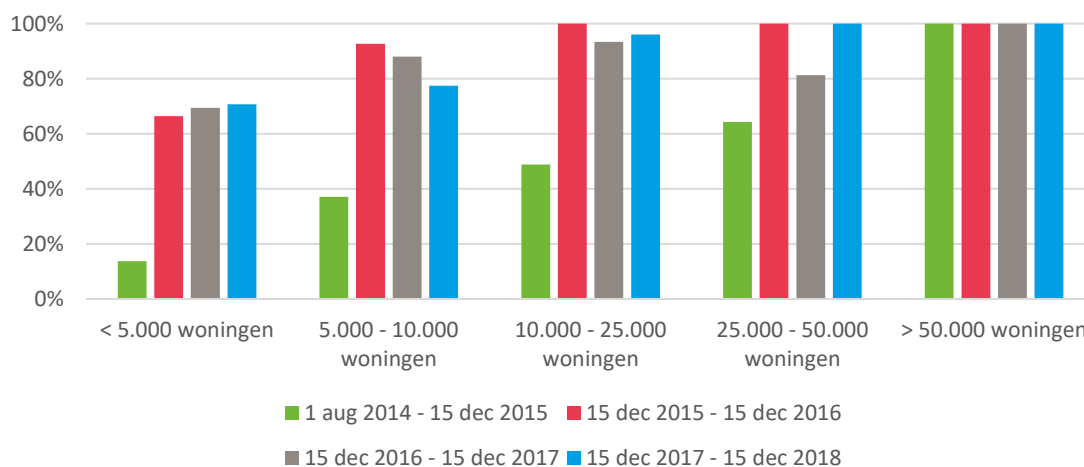
Sinds de invoering van de nieuwe Woningwet is het aantal gemeenten dat nieuwe prestatieafspraken heeft gemaakt, sterk gestegen. Toch maakt jaarlijks ongeveer een kwart van de gemeenten geen prestatieafspraken. Een deel van deze gemeenten heeft weliswaar niet jaarlijks, maar toch ergens de afgelopen jaren prestatieafspraken gemaakt. Op 15 december 2018 waren er nog vijf gemeenten die sinds de nieuwe Woningwet geen nieuwe prestatieafspraken meer hebben gemaakt; vooral gemeenten met een zeer kleine hoeveelheid sociale huurwoningen. Van het aantal gemeenten met minder dan 100 sociale huurwoningen heeft 30% de afgelopen twee jaar geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt.

2.3 Afspraken naar type corporatie

Woningcorporaties zonder (recente) prestatieafspraken

Van de 312 corporaties hebben er 249 prestatieafspraken voor 2019 gemaakt (80% van alle corporaties). Onder de categorie corporaties met minder dan 5.000 woningen in hun portefeuille is het aandeel met prestatieafspraken iets toegenomen. Dit komt echter vooral doordat het totaal aantal corporaties met minder dan 5.000 woningen afneemt (door fusies), waardoor het aandeel kleine corporaties dat wel prestatieafspraken heeft gemaakt toeneemt. Bij corporaties met 5.000 tot 10.000 woningen in hun bezit is het aandeel corporaties dat prestatieafspraken heeft gemaakt voor het tweede jaar op rij iets afgenomen. De corporaties met 25.000 woningen of meer hebben allen het afgelopen jaar prestatieafspraken gemaakt. Bij de categorie met meer dan 50.000 woningen is dat een voortzetting van de trend uit de afgelopen jaren.

Figuur 2.5: Aandeel corporaties met gemaakte afspraken naar bezit (N=249)⁴



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2019

Woningcorporaties zonder (recente) prestatieafspraken

Net als bij de gemeenten zijn er nog slechts enkele corporaties die sinds de invoering van de nieuwe Woningwet geen prestatieafspraken hebben gemaakt. Op 15 december 2018 waren er dat nog 13; een flinke afname ten opzichte van 15 december 2017 (destijds 42). Het gaat daarbij voornamelijk om corporaties met minder dan 100 woningen in bezit. In absolute zin is het aantal corporaties met een

⁴ Het totaal aantal corporaties (312) betreft een momentopname. We zijn uitgegaan van de stand op <datum>. In de loop van het jaar is het aantal corporaties afgenomen als gevolg van fusies. Het totaal aantal corporaties per klasse is als volgt: < 5.000 woningen = 173, 5.000-10.000 woningen = 71, 10.000-25.000 woningen = 50, 25.000.-50.000 woningen = 12, > 50.000 woningen = 6 (peildatum: 31-12-2018).

woningbezit van minder dan 100 woningen zonder prestatieafspraken afgenomen van 9 naar 5 corporaties. Maar omdat ook het totaal aantal corporaties in deze klasse sterk is afgenomen ligt het aandeel dat nog geen afspraken heeft gemaakt dit jaar hoger dan op 15 december 2017. Alle vijf corporaties met minder dan 100 woningen hebben dus sinds de nieuwe Woningwet (nog) geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Grotere corporaties zonder afspraken zijn vooral gevestigd in de provincies Limburg en Zeeland.

3 Thema's van de prestatieafspraken

3.1 Inleiding

Hoofdthema's en subthema's

In dit hoofdstuk worden de gemaakte prestatieafspraken thematische vergeleken door de tijd. Welke thema's zijn voor de afspraken voor 2019 het meest aan bod gekomen en hoe verhoudt zich dat tot de voorgaande jaren? Net als bij de eerdere analyses naar de inhoud van prestatieafspraken zijn, uit oogpunt van vergelijkbaarheid, alle geïnterpreteerde afspraken ingedeeld naar zeven hoofdthema's, te weten:

- Samenwerking
- Nieuwbouw
- Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Huisvesting van specifieke doelgroepen
- Kwaliteit en duurzaamheid
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

In dit hoofdstuk komen allereerst de hoofdthema's aan bod. In hoofdstuk 4 worden per hoofdthema de subthema's nader bestudeerd.

Type afspraken

Net als voorgaande jaren is in beeld gebracht in over welke thema's de meeste bilaterale afspraken gemaakt zijn. Dit vergelijken we met de resultaten uit voorgaande jaren. Daarnaast is elke afspraak geclassificeerd naar een bepaald type afspraak. Hierbij zijn de volgende typen benoemd:

- **Benoemde intentie:** een handeling of toepassing die niet concreet is gemaakt
- **Procesafpraak:** een afspraak die beschrijft welke activiteiten er zullen plaatsvinden om een intentie, doel of afspraak uit te werken, te onderzoeken of te monitoren.
- **Concrete, kwalitatieve afspraak:** een afspraak die is gespecificeerd, meetbaar en geen betrekking heeft op proces-, monitorings-, of onderzoeksactiviteiten. Uit de afspraak valt niet direct af te leiden hoeveel woningen, huurders of andere betrokkenen en/of objecten het gevolg ervan merken.
- **Concrete, kwantitatieve afspraak:** een afspraak die is gespecificeerd, meetbaar en geen betrekking heeft op proces-, monitorings- of onderzoeksactiviteiten. Uit de afspraak is direct te herleiden hoeveel woningen, huurders, of andere mensen en/of objecten het gevolg merken van de gemaakte afspraak. Afspraken om iets niet te doen, zijn net als vorig jaar meegeteld als concrete, kwantitatieve afspraken.

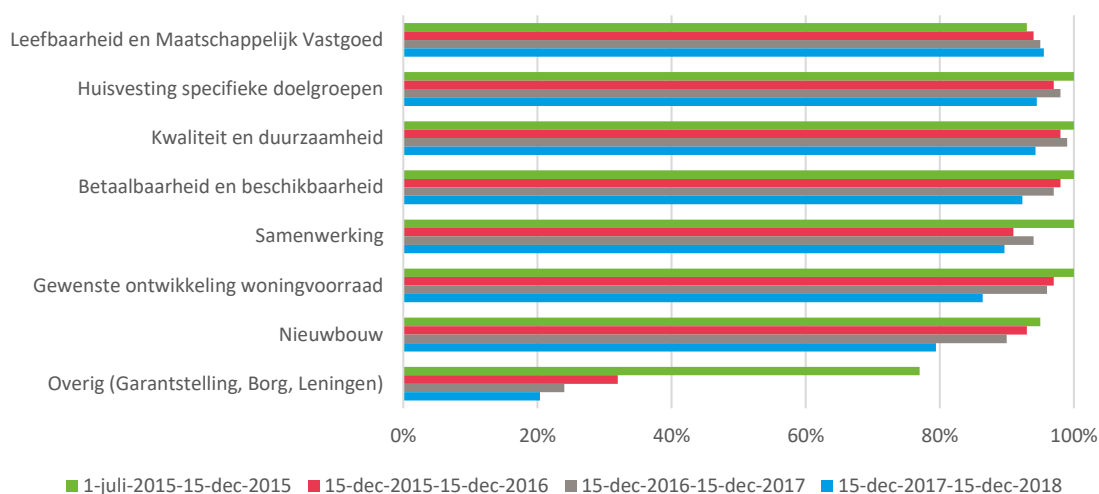
Hiërarchische inventarisatie

Voor de analyse is het van belang om te weten of er op een thema een of meerdere concrete afspraken zijn gemaakt, of juist helemaal niet. Daarom zijn de afspraken in de meeste figuren hiërarchisch geïnterpreteerd (tenzij anders vermeld). Dat houdt in dat per thema alleen de meest concrete afspraken zijn meegeteld. Als er op een thema sprake is van een benoemde intentie en een concrete kwalitatieve afspraak, dan wordt in de figuur enkel de concrete kwalitatieve afspraak meegeteld. Is er sprake van een benoemde intentie en een procesafpraak, dan wordt enkel de procesafpraak meegeteld.

3.2 Prestatieafspraken naar hoofdthema

Figuur 3.1 geeft inzicht in de mate waarin de hoofdthema's voorkomen in de prestatieafspraken die gemaakt zijn in de periode 15 december 2017 tot 15 december 2018. Vijf van de zeven hoofdthema's (categorie 'overig' niet meegerekend) komen in minimaal 90% van de bilaterale afspraken voor. Het thema 'leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed' is nog steeds aan een voorzichtige opmars bezig. Over de andere thema's werden het afgelopen jaar juist iets minder vaak prestatieafspraken dan voordien. Deze afname is het duidelijkst te zien bij de thema's 'nieuwbouw' en 'gewenste ontwikkeling woningvoorraad'. Met name bij het thema nieuwbouw is dit een opvallende uitkomst, gelet op de toenemende druk op de woningmarkt en de roep om de woningproductie te vergroten en te versnellen.

Figuur 3.1: Ontwikkeling aandeel gemaakte afspraken per thema (2015-2018) (N=559)



Bron: Database prestatieafspraken 2016-2019

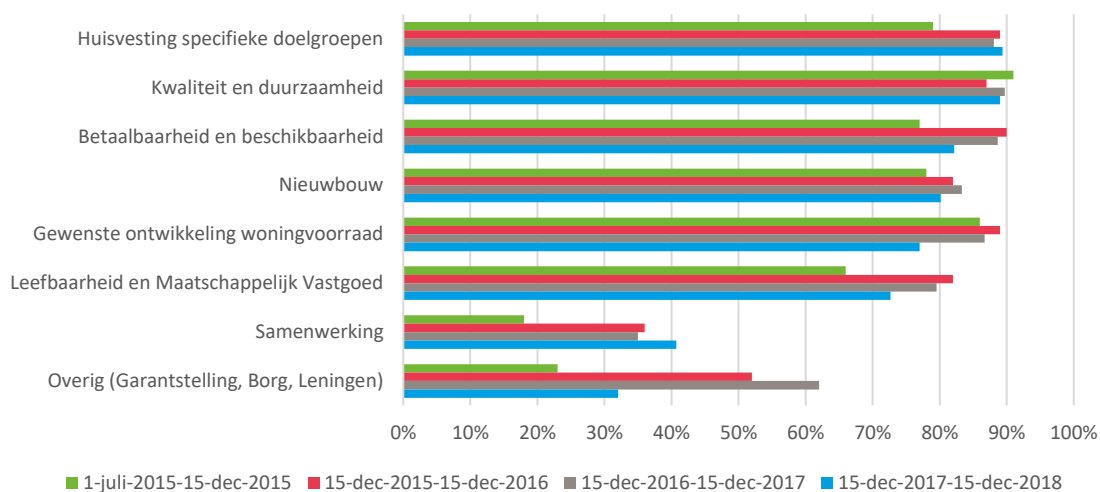
Geen nieuwbouwafspraken: met name bij kleinere gemeenten

Nadere analyse laat zien dat bij 34 gemeenten helemaal geen nieuwe jaarafspraken over nieuwbouw zijn gemaakt. In 55 andere gemeenten zijn met een deel van de aanwezige corporatie geen afspraken over nieuwbouw gemaakt. Gemeenten zonder afspraken over het thema nieuwbouw zijn met name kleinere gemeenten (41% zijn gemeenten met maximaal 20.000 inwoners, 53% gemeenten met 20.000 tot 50.000 inwoners). Het betreft relatief vaak gemeenten in Gelderland, Zuid-Holland en Limburg. Gemeenten in Utrecht, Flevoland, Friesland en Zeeland komen niet voor op deze lijst.

In figuur 3.2 wordt duidelijk hoe groot het aandeel concrete afspraken per thema is (hetzij kwantitatief, hetzij kwalitatief). Bij de meeste thema's is het aandeel concrete afspraken ten opzichte van vorig jaar iets afgenomen. Bij het thema 'gewenste ontwikkeling woningvoorraad' komt dit voor een deel omdat over dit onderwerp vaak meerjarige afspraken gemaakt worden. Hierdoor wordt er in veel sets van prestatieafspraken wel terugverwezen naar eerdere afspraken over de ontwikkeling van de woningvoorraad, maar worden er geen nieuwe afspraken gemaakt.

Over de thema's 'samenwerking', 'huisvesting specifieke doelgroepen' en 'kwaliteit en duurzaamheid' zijn juist meer concrete afspraken gemaakt ten opzichte van vorig jaar. Wonen met zorg is een belangrijk onderwerp dat geen eigen thema heeft gekregen in de analyse. Het is ondergebracht in verschillende thema's: vooral in 'huisvesting specifieke doelgroepen' en 'kwaliteit en duurzaamheid'.

Figuur 3.2: Ontwikkeling aandeel concrete afspraken per thema (2015-2018) (N=559)



Bron: Database Prestatieafspraken 2016-2019

Wanneer we alle afspraken inventariseren (zowel intentie, proces, kwalitatief concreet en kwantitatief concreet), dan blijkt dat bij de meeste thema's procesafspraken het meeste voorkomen. Hierbij zijn de afspraken hiërarchisch geïnventariseerd.

De meeste procesafspraken worden gemaakt bij de thema's 'huisvesting specifieke doelgroepen', 'samenwerking' en 'kwaliteit en duurzaamheid'. De meeste kwantitatief concrete afspraken zijn gemaakt bij het thema 'kwaliteit en duurzaamheid'.

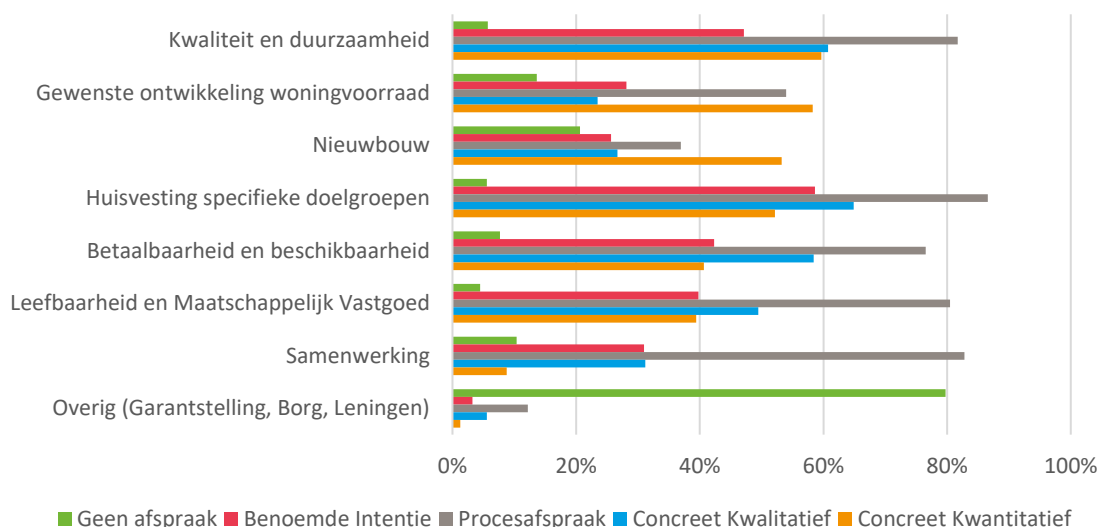
Kenmerken corporaties met meeste / minste concrete afspraken

Er is een nadere analyse gemaakt van de corporaties met het grootste aandeel concrete afspraken⁵. Bij deze tien corporaties is gemiddeld 90% van de afspraken concreet (kwalitatief of kwantitatief). Het gaat vrijwel uitsluitend om kleine corporaties (gemiddeld 2.770 woningen). Het gaat meestal om corporaties die actief zijn in landelijke gemeenten (vaak in Gelderland, Overijssel of Friesland).

Bij de tien corporaties met het kleinste aandeel concrete afspraken was gemiddeld 16% van de afspraken concreet. Ook hierbij gaat het om relatief kleine corporaties, al is het woningbezit iets groter (gemiddeld 4.240 woningen) dan bij de tien corporaties met het grootste aandeel concrete afspraken. Ook hier waren het vooral corporaties die actief zijn in landelijke gemeenten, vooral in Noord-Holland of Zuid-Holland.

⁵ Hierbij is gekeken naar het gemiddeld percentage concrete afspraken per set prestatieafspraken dat een corporatie heeft gesloten. Daarbij is enkel gekeken naar de documenten waarin minimaal 5 afspraken zijn vastgelegd.

Figuur 3.3: Overzicht prestatieafspraken naar thema (alle afspraken geïnventariseerd) 15-12-2017 tot 15-12-2018 (N=559)



Bron: Database Prestatieafspraken 2019

Ten opzichte van vorig jaar is het aandeel intenties bij veel thema's afgenomen. Het aandeel procesafspraken is bij de thema's 'samenwerking', 'nieuwbouw' en 'gewenste ontwikkeling woningvoorraad' afgenomen. Het aandeel procesafspraken over leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed is juist toegenomen. Het aandeel kwalitatief concrete afspraken nam sterk af, bij bijna alle thema's. Alleen het aandeel kwalitatief concrete afspraken over 'samenwerking' nam iets toe. Het aandeel kwantitatief concrete afspraken over 'huisvesting specifieke doelgroepen' en 'leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed' nam sterk toe. Over de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad zijn relatief minder kwantitatief concrete afspraken gemaakt.

Tabel 3.1: Ontwikkeling aandeel prestatieafspraken per hoofdthema (naar type afspraak) 2017-2018 (N=559).

	Benoemde intentie		Procesafpraak		Kwalitatief concreet		Kwantitatief concreet	
	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2017 – 15 dec 2018	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2017 – 15 dec 2018	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2017 – 15 dec 2018	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2017 – 15 dec 2018
Samenwerking	31%	31%	93%	83%	28%	31%	8%	9%
Nieuwbouw	30%	26%	48%	37%	40%	27%	55%	53%
Gewenste ontwikkeling woningvoorraad	41%	28%	61%	54%	51%	23%	72%	53%
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	49%	42%	80%	77%	80%	58%	38%	41%
Huisvesting specifieke doelgroepen	61%	59%	87%	87%	80%	65%	42%	52%
Kwaliteit en duurzaamheid	60%	47%	83%	82%	78%	61%	59%	60%
Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	44%	40%	74%	80%	69%	49%	29%	39%
Overig (garantstelling, borg en leningen)	2%	3%	4%	12%	7%	6%	1%	1%

Groei t.o.v. vorig jaar 5% of meer

Afname t.o.v. vorig jaar 5% of meer

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2019

4 Nadere uitwerking thema's

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de afspraken die zijn gemaakt op de zeven hoofdthema's. Per hoofdthema zijn meerdere subthema's benoemd. We kijken nu over welke thema's de meeste afspraken zijn gemaakt en vergelijken dit met voorgaande jaren.

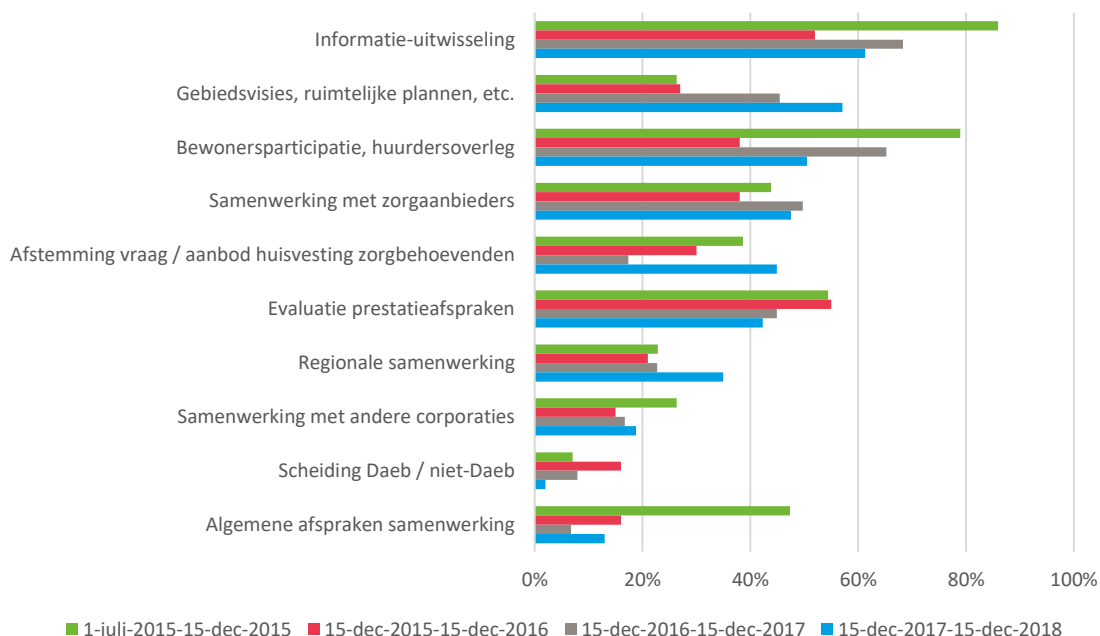
In dit hoofdstuk richten we ons met name op de mate waarin over de diverse subthema's afspraken zijn gemaakt. Op hoofdlijnen kijken we daarnaast naar het type afspraak dat is gemaakt (top 3 van thema's met meeste afspraken van bepaald type). Nadere informatie over het aantal gemaakte afspraken per type afspraak, is te vinden in bijlage II.

4.1 Samenwerking

In 90% van alle bilaterale afspraken zijn het afgelopen jaar afspraken gemaakt op het vlak van het thema 'samenwerking'. De meeste afspraken hadden betrekking op het uitwisselen van informatie, gevolgd door het thema 'gebiedsvizies, ruimtelijke plannen, etc.'. Het aantal afspraken over het laatstgenoemde thema is net als vorig jaar sterk gestegen. Ook afspraken over de afstemming van vraag en aanbod omtrent zorgbehoevenden, en regionale samenwerking komen fors vaker voor dan in voorgaande jaren.

Waar het afspraken over bewonersparticipatie en huurdersoverleg in het voorgaande jaar steeg, is dat aantal afgelopen jaar weer gedaald. Afspraken over de scheiding van DAEB- en niet-DAEB-eigendom komen nagenoeg niet meer voor. Dit komt doordat nagenoeg alle corporaties de door de Woningwet geëiste splitsing van hun DAEB- en niet-DAEB-activiteiten hebben doorgevoerd.

Figuur 4.1: Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema 'samenwerking' (N=559)



Bron: Database Prestatieafspraken 2019.

'Algemene afspraken samenwerking' gaan vaak over hoe het proces van het maken van prestatieafspraken komend jaar wordt vormgegeven. Een voorbeeld hiervan is welke rol de verschillende betrokken partijen daarin spelen, of hoe vaak er gedurende het jaar overleg plaats vindt (over de prestatieafspraken, maar ook andere ambtelijke en bestuurlijke overleggen komen terug).

Voorbeeld procesafspraken 'afstemming vraag / aanbod huisvesting zorgbehoevenden in Assen:

"Actium maakt inzichtelijk hoeveel geschikte woningen zij heeft en in hoeverre de woningvoorraad toegankelijk is ten behoeve van huurders met een (lichte) zorgvraag".

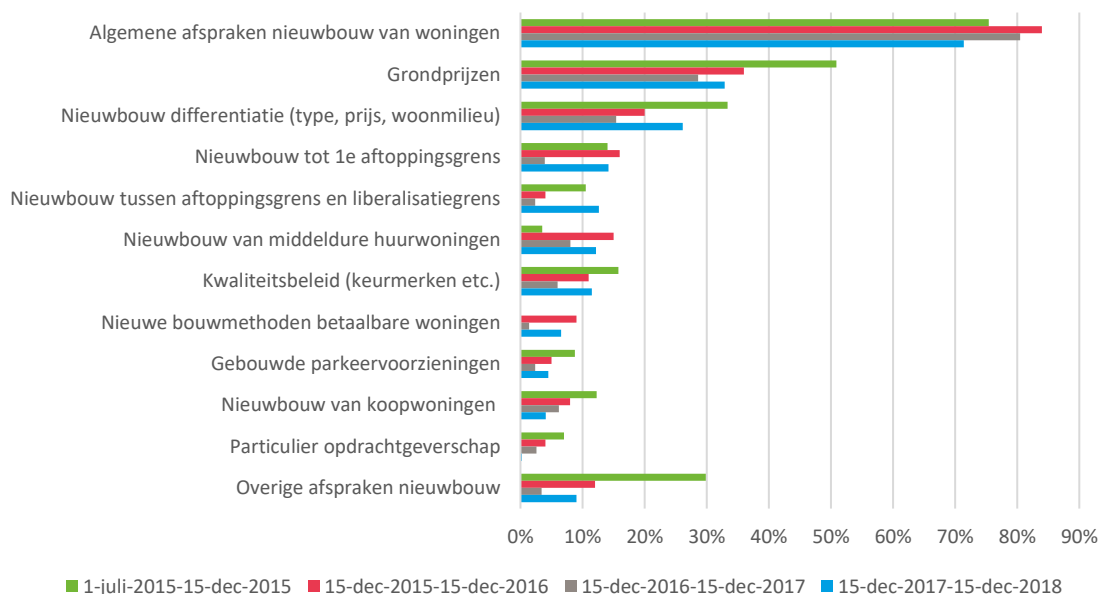
Type afspraken

Bij elke afspraak is gekeken om welk type afspraak het gaat. Een totaaloverzicht hiervan is terug te vinden in bijlage II. Binnen het hoofdthema 'samenwerking' komen veel procesafspraken voor. Dit is te verklaren vanuit het feit dat dit type afspraken vaak over het vormgeven van processen gaat – en dus in een thema waar de focus op samenwerken ligt logischerwijs vaak terugkomt. De meeste procesafspraken gaan over 'informatie-uitwisseling' en 'gebiedsvisies, ruimtelijke plannen, etc.'. Over bewonersparticipatie worden de meeste concrete afspraken gemaakt.

4.2 Nieuwbouw

In 79% van de bilaterale afspraken kwamen een of meerdere afspraken over het thema 'nieuwbouw' voor. Dat is fors minder dan in voorgaande jaren, waar het aandeel rond de 90% lag. Maar als partijen met elkaar afspraken over nieuwbouw maakten, nam de verscheidenheid in specifieke thema's toe. Het aandeel algemene afspraken over nieuwbouw is nog steeds de meest voorkomende afspraak, maar nam wel af ten opzichte van het voorgaande jaar. Afspraken over specifieke segmenten binnen de nieuwbouwpoging namen juist toe (nieuwbouw in een bepaalde prijsklasse, specifiek woningtype, etc.). Zo komen de subthema's 'nieuwbouw differentiatie (type, prijs, woonmilieu)', 'nieuwbouw tot 1^e aftoppingsgrens', 'nieuwbouw tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens' en 'nieuwbouw van middeldure woningen' in meer sets van prestatieafspraken terug dan in de prestatieafspraken voor 2018.

Figuur 4.2: Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema 'nieuwbouw' (N=559)



Bron: Database Prestatieafspraken 2019.

Bij de categorie 'overige afspraken' gaat het bijvoorbeeld over het garanderen van een plek aan de tafel voor corporaties wanneer projectontwikkelaars bouwplannen hebben. In het voorgaande jaar was het

bouwen van flexibele of tijdelijke woonruimte een opkomend onderwerp binnen de overige afspraken. Dit jaar is dit echter een apart subthema binnen het thema 'huisvesting van doelgroepen' geworden.

Voorbeeld benoemde intentie 'kwaliteitsbeleid' in Leusden:

"De nieuwbouwwoningen van WSL [Woningstichting Leusden] zijn sober. Dit geldt voor de omvang, de uitrusting, het ontwerp als de materialisering. WSL onderzoekt bij iedere nieuwe ontwikkeling op welke manier deze sober vorm kan krijgen binnen het geformuleerde basiskwaliteit".

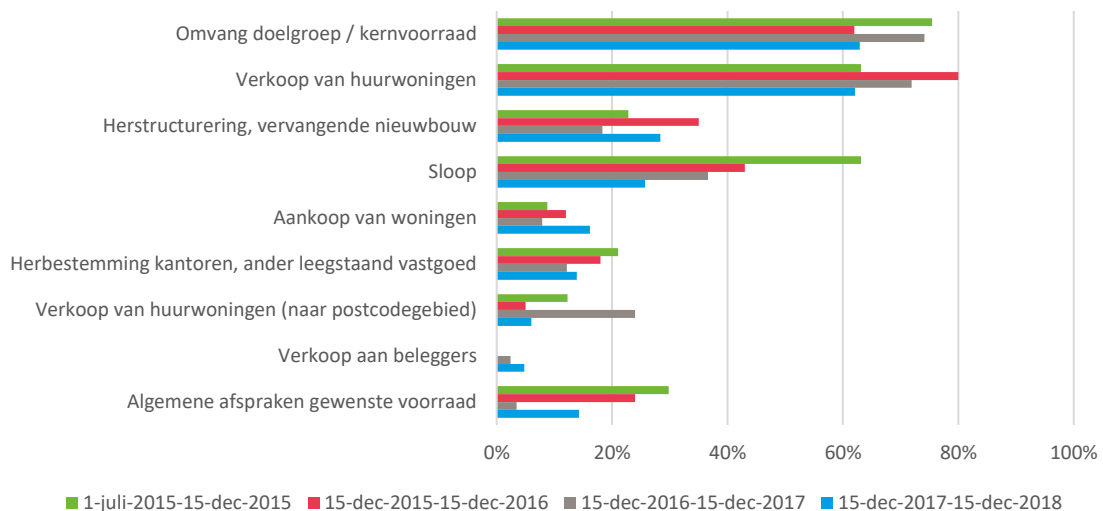
Type afspraken

Afspraken over nieuwbouw zijn vaak concreet van aard. Hierbij gaat het meestal om concreet kwantitatieve afspraken, waarin aantallen nieuwbouwwoningen worden genoemd. Dit zijn vaak 'algemene afspraken nieuwbouw van woningen', maar ook afspraken over de nieuwbouw van verschillende type woningen. Afspraken over grondprijzen en kwaliteitsbeleid zijn ook vaak concreet van aard. Over subthema's als 'nieuwbouw van middeldure huurwoningen' en 'gebouwde parkeervoorzieningen' worden vaak alleen intenties uitgesproken, of procesafspraken gemaakt.

4.3 Gewenste ontwikkeling voorraad

In 86% van de gemaakte bilaterale afspraken zijn afspraken gemaakt op het thema 'gewenste ontwikkeling van de voorraad'. Dat is 10% lager dan in het voorgaande jaar. De meeste afspraken zijn gemaakt over de omvang van de doelgroep (63%), gevolgd door afspraken over de verkoop van huurwoningen (62%). Waar vorig jaar veel afspraken over verkoop van huurwoningen per postcodegebied werden gemaakt, ligt het aantal afspraken dit jaar weer rond het niveau van 2016. Het aantal afspraken over het vorig jaar toegevoegde subthema 'verkoop aan beleggers' is iets toegenomen.

Figuur 4.3: Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema 'gewenste ontwikkeling voorraad'(N=559)



Bron: Database Prestatieafspraken 2019.

'Algemene afspraken gewenste voorraad' zijn erg divers. Voorbeelden zijn afspraken over de parkeernorm bij bestaande sociale huurwoningen of het samenwerken op het gebied van taxatie van woningen.

Voorbeeld kwantitatief concrete afspraak over de omvang van de woningvoorraad in Bloemendaal:

“De corporaties zorgen ervoor dat het aantal sociale woningen in hun bezit, conform de meerjarige prestatieafspraken minimaal op het niveau van 1.462 woningen blijft. Tijdelijk kan de sociale voorraad door verkoop of sloop onder de minimale voorraad uitkomen. Deze tijdelijkheid is begrensd doordat reeds bekend is dat er nieuwe sociale huurwoningen worden toegevoegd”.

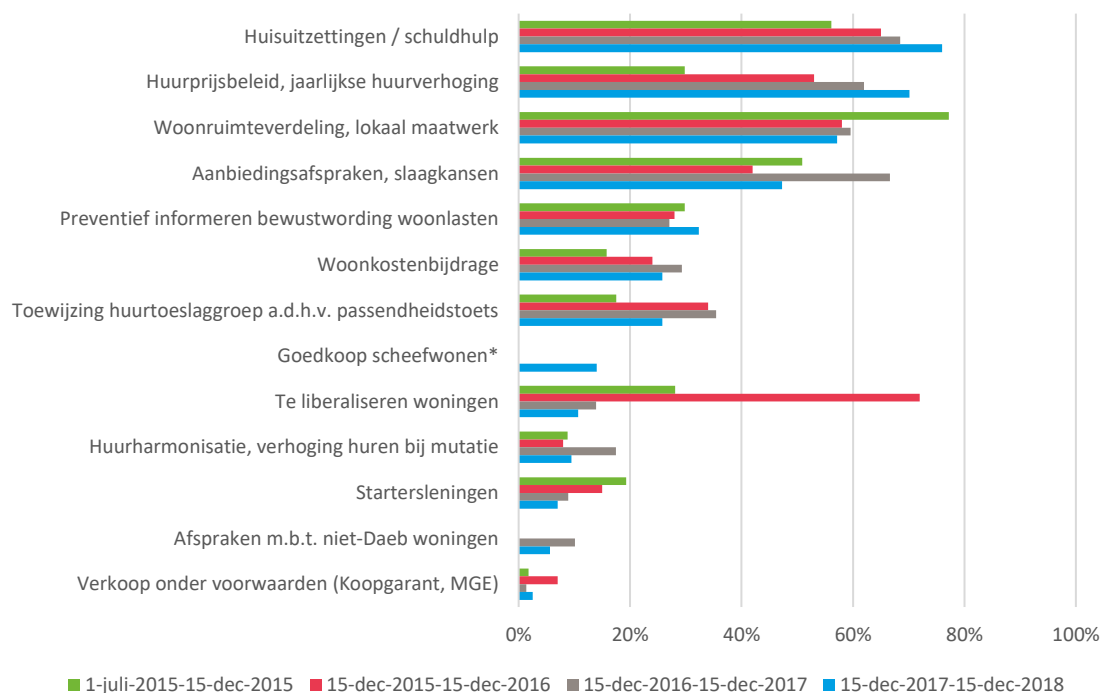
Type afspraken

Veel afspraken over de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad zijn concreet kwantitatief. Dit gaat dan bijvoorbeeld over het aantal te slopen of verkopen huurwoningen. Over het subthema ‘omvang doelgroep / kernvoorraad’ worden vooral procesafspraken gemaakt, waarbij het vaak gaat over het in kaart brengen van de gewenste woningvoorraad in de komende jaren. Ook over de aankoop van woningen, transformatie van panden en herstructurering worden relatief veel procesafspraken gemaakt.

4.4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

In 92% van de gemaakte bilaterale afspraken zijn afspraken gemaakt op het thema ‘gewenste ontwikkeling van de voorraad’. Dat is iets lager dan het voorgaande jaar. Net als in 2017 zijn er over vier subthema’s veel afspraken gemaakt: ‘huisuitzettingen / schuldhulp’, ‘jaarlijkse huurverhoging’, ‘woonruimteverdeling’ en ‘aanbiedingsafspraken’. Wel is het aantal afspraken over het laatste subthema fors afgenomen: van 67 naar 47%. Dit in tegenstelling tot afspraken over ‘huisuitzettingen / schuldhulp’ en ‘jaarlijkse huurverhoging’, die afgelopen jaar (net als in voorgaande jaren) sterk in aantal toenamen. De nieuw toegevoegde categorie ‘goedkoop scheefwonen’ komt in 14% van de bilaterale sets van prestatieafspraken voor.

Figuur 4.4: Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' (N=559)



* Categorie toegevoegd in 2019

Bron: Database Prestatieafspraken 2019.

In een relatief groot deel van de prestatieafspraken komen algemene afspraken over bereikbaarheid en betaalbaarheid voor. Een belangrijk onderwerp dat in deze algemene afspraken terugkomt is het doen van woonlastenonderzoek. Een ander veel voorkomend onderwerp is de monitoring van de betaalbaarheid door huurdersorganisaties.

Voorbeeld procesafpraak over rol huurders rond betaalbaarheid in Almelo:

“Omdat de WOZ-waarde in het Woning Waardering Stelsel medebepalend is voor de hoogte van de huur van (sociale) huurwoningen zullen SHBW en HAR de WOZ-stijgingstendens nauwgezet volgen en bij gemeente en corporaties ter discussie stellen. Gezamenlijk zullen partijen, via politieke partijen, Aedes en Woonbond, aansluiting zoeken bij de landelijk discussie over de gevolgen van deze tendens”.

Voorbeeld uitgesproken intentie over rol huurders rond betaalbaarheid in Nijkerk:

“HON en HBVA-A zetten zich in om de betaalbaarheid van de woningvoorraad voor de huurders in de gemeente Nijkerk op langere termijn te beïnvloeden. Zij doen dit samen met hun achterban”.

Type afspraken

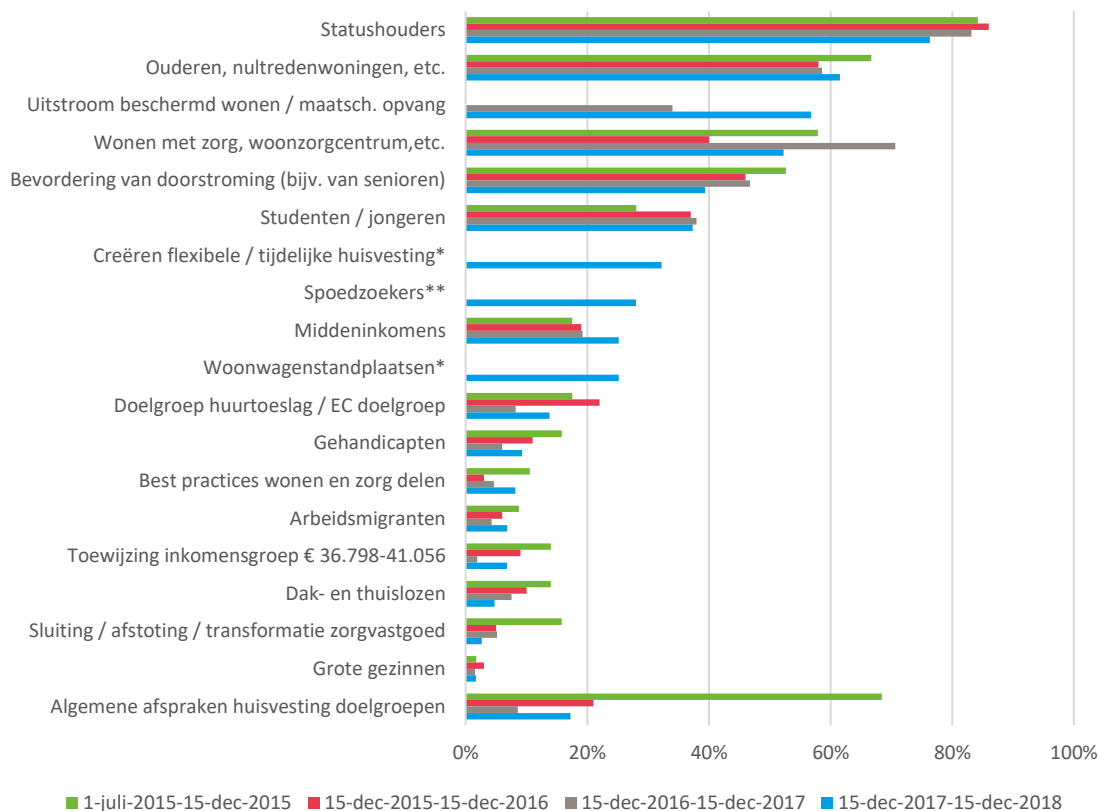
Welk type afspraken er gemaakt worden over ‘betaalbaarheid en beschikbaarheid’ verschilt sterk per subthema. Over huurbeleid en huurharmonisatie worden relatief veel (kwalitatief) concrete afspraken gemaakt. Over onderwerpen als ‘huisuitzetting / schuldhulp’ en ‘woonkostenbijdrage’ worden vooral procesafspraken gemaakt.

4.5 Huisvesting van doelgroepen

Afspraken over huisvesting van doelgroepen komen in 94% van de prestatieafspraken terug. Daarmee is het wederom een van de meest voorkomende hoofdthema’s van afgelopen jaar. Net als in voorgaande jaren is het subthema ‘statushouders’ het onderwerp waar de meeste afspraken over zijn gemaakt (76%). Hierin lijkt ten opzichte van eerdere jaren wel een dalende trend zichtbaar. Waar het aantal afspraken met betrekking tot ‘wonen met zorg’ in het voorgaande jaar nog sterk steeg, is deze stijging niet doorgezet in het afgelopen jaar. Vorig jaar is het voor het eerst gekeken naar de uitstroom vanuit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang. Het aantal afspraken dat hierover werd gemaakt, is het afgelopen jaar sterk gestegen (van 34% in 2017 naar 57% in 2018). Hiermee is dit onderwerp in twee jaar de top 3 van meest behandelde subthema’s binnen ‘huisvesting van doelgroepen’ binnengedrongen.

Afspraken over nieuw toegevoegde subthema’s komen veelvuldig voor. Vooral ‘creëren flexibele / tijdelijke huisvesting’ komt veel voor: in bijna een op de drie bilaterale prestatieafspraken. Afspraken over woonwagendstandplaatsen komen in 25% van de bilaterale sets van prestatieafspraken voor. In ongeveer 7% van de prestatieafspraken komen afspraken over de huisvesting van arbeidsmigranten voor. De meeste van deze afspraken zijn gemaakt Limburgse (32%) of Brabantse gemeenten (27%).

Figuur 4.5: Aandeel gemaakt prestatieafspraken over thema 'huisvesting van doelgroepen' (N=559)



* Categorie toegevoegd in 2019

** Categorie is een samenvoeging van 'laagste 20%, recent gescheidenen, zzp-ers in problemen e.d.' en 'huisvesting overige urgente doelgroepen'

Bron: Database Prestatieafspraken 2019.

Algemene afspraken met betrekking tot de huisvesting van doelgroepen gaan vooral over de huisvesting van niet nader gedefinieerde doelgroepen. Dit soort afspraken gaan bijvoorbeeld over het monitoren van 'bijzondere doelgroepen'. Ook het huisvesten van kleine huishoudens is een onderwerp dat geregeld terugkomt (niet nader gedefinieerd naar leeftijd of samenstelling).

Voorbeeld uitgesproken intentie 'creëren flexibele / tijdelijke huisvesting' in Eindhoven:
 "De corporaties streven naar een hechte samenwerking op het gebied van de ontwikkeling van het product flexwonen, de productie en het aanbieden van het product vanuit één loket".

Voorbeeld uitgesproken intentie 'woonwagenstandplaatsen' in Schinnen:
 "Het streven is erop gericht om de woonwagenlocatie (5 standplaatsen en 1 huurwagen) in 2018 over te dragen van de gemeente naar ZOwonen. Lukt dit door omstandigheden niet dan vindt de overdracht in het eerste kwartaal 2019 plaats".

Prestatieafspraken over arbeidsmigranten met name in Limburg en Noord-Brabant

In totaal zijn in 22 gemeenten prestatieafspraken over de huisvesting van arbeidsmigranten gemaakt. Daarnaast wordt er in sommige prestatieafspraken gesproken over 'huisvesting voor bijzondere doelgroepen'. Mogelijk dat in de praktijk ook arbeidsmigranten onder deze verzamelnaam vallen. Mogelijk dat het werkelijke aantal gemeenten waar prestatieafspraken over arbeidsmigranten zijn gemaakt, nog iets hoger ligt. Het grootste aandeel prestatieafspraken over arbeidsmigranten komt uit gemeenten in Limburg (32%) en Noord-Brabant (27%).

Type afspraken

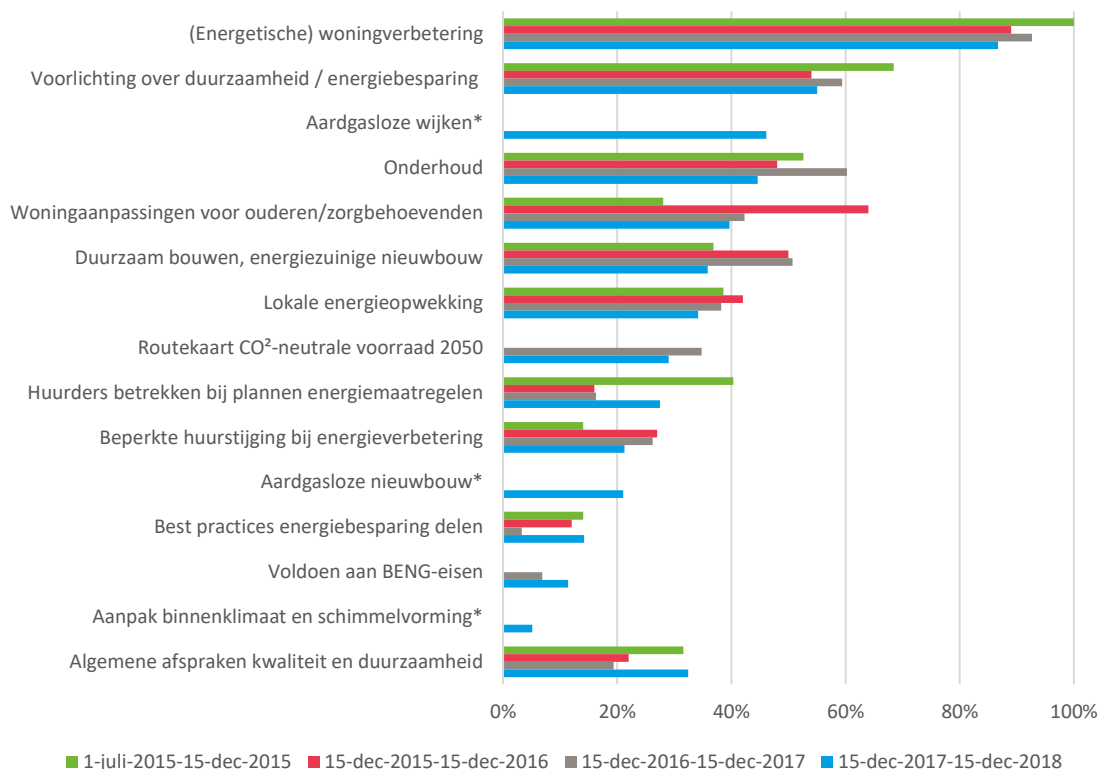
Prestatieafspraken over doelgroepen die het meeste aan bod komen, zijn over het algemeen het meest concreet. Over de subthema's 'statushouders' en 'ouderen, nultredenwoningen, etc.' worden veel kwalitatief concrete afspraken gemaakt. Wat betreft procesafspraken komen onderwerp als 'wonen met zorg, woonzorgcentrum, etc.' en 'studenten / jongeren' vaak voor. Over woonwagendstandplaatsen worden de minste concrete afspraken gemaakt.

4.6 Kwaliteit en duurzaamheid

In 94% van de prestatieafspraken over het afgelopen jaar zijn afspraken gemaakt over het thema kwaliteit en duurzaamheid. Waar het in het voorgaande jaar nog het meest voorkomende hoofdthema was, deelt 'kwaliteit en duurzaamheid' nu de tweede plaats met 'huisvesting van doelgroepen'. Net als in voorgaande jaren zijn de meeste afspraken gemaakt over (energetische) woningverbetering. Het nieuw toegevoegde subthema 'aardgasloze wijken' komt op de derde plek: in 46% van de bilaterale prestatieafspraken komt dit onderwerp terug. De ambitie om in 2050 alle woningen van het aardgas af te hebben, is duidelijk terug te zien in de prestatieafspraken – vooral gebiedsgericht. Ook het nieuw toegevoegde subthema 'aardgasloze nieuwbouw' komt geregeld voor (21%). Afspraken over de aanpak van het binnenklimaat en schimmelvorming zijn dit jaar ook voor het eerst geïnventariseerd, maar deze komen met 5% minder vaak voor dan de twee andere nieuwkomers.

Verder is het opvallend dat een subthema waarbij in voorgaande jaren een dalende trend te zien was – 'best practices energiebesparing delen' – weer vaker voorkomt dan in voorgaande jaren. Het betrekken van huurders bij plannen voor energiemaatregelen is een onderwerp dat na een dip in 2016 en 2017 weer sterk gestegen is afgelopen jaar.

Figuur 4.6: Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema 'kwaliteit en duurzaamheid' (N=559)



* Categorie toegevoegd in 2019
 Bron: Database Prestatieafspraken 2019.

Algemene afspraken over kwaliteit en duurzaamheid gaan over verschillende onderwerpen. Omdat veel corporaties, gemeenten en huurdersorganisatie de noodzaak van verduurzaming zien, gaat een deel van de algemene afspraken over het verkennen van duurzaamheidsmogelijkheden. Een ander onderwerp dat vaak terugkomt is klimaatadaptatie (bijvoorbeeld van tuinen en buitenruimtes).

Voorbeeld kwalitatief concrete afspraak 'aardgasloze nieuwbouw' in Hellendoorn:
 "Nieuwbouw en grote woningverbeteringen voeren we aardgasloos uit".

Voorbeeld kwalitatief concrete afspraak 'aanpak binnenklimaat en schimmelvorming' in 's-Gravenhage:
 "Haag Wonen besteedt bij reparatiemeldingen en nieuwe verhuringen uitgebreid aandacht aan de ventilatie van de woning. De medewerkers hebben hiervoor ook een specifieke training gehad. Bij onderhoudsprojecten worden waar mogelijk mechanische ventilatie en roosters in binnendeuren aangebracht".

Type afspraken

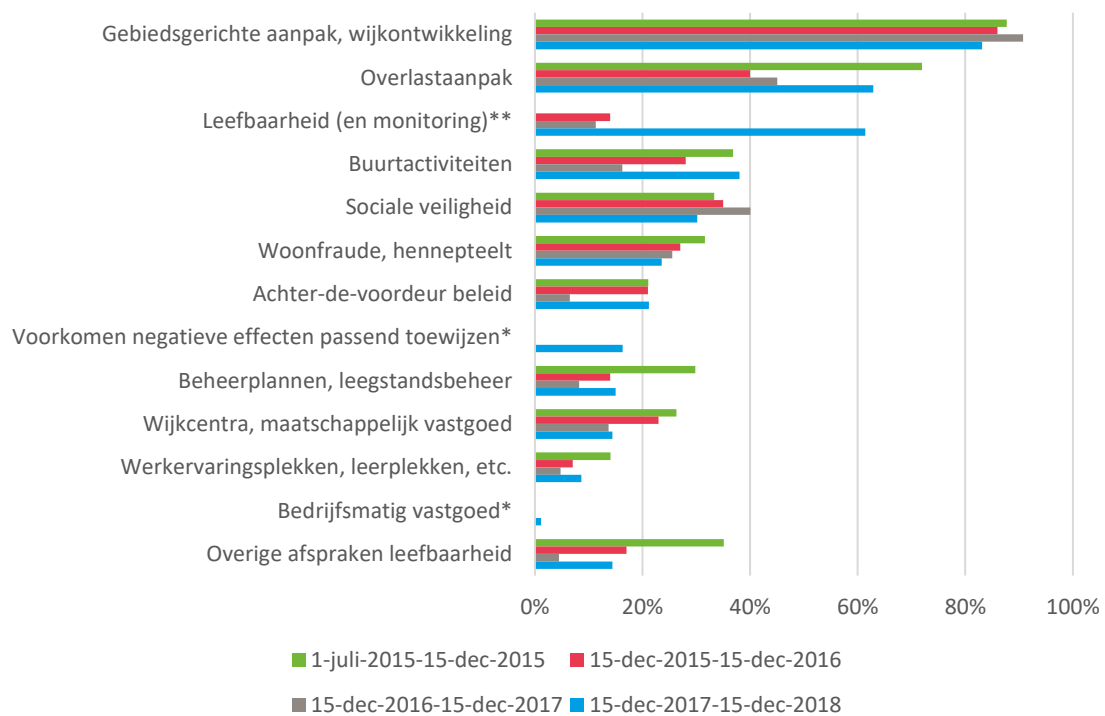
Over het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en kwalitatieve verbeteringen worden veel procesafspraken gemaakt. Uitschieters hierin zijn de subthema's 'aardgasloze wijken' en 'voorlichting over duurzaamheid / energiebesparing'. Over 'onderhoud' en '(energetische) woningverbetering' worden veel kwantitatieve afspraken gemaakt. Dit gaat dan bijvoorbeeld over het concrete aantal woningen dat in 2019 geïsoleerd of gerenoveerd gaat worden.

4.7 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

In 96% van de bilaterale prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over het thema 'leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed'. Daarmee is dit het meest voorkomende thema in de prestatieafspraken die tussen 15 december 2017 en 15 december 2018 gemaakt zijn.

Net als voorgaande jaren worden de meeste afspraken bij dit thema gemaakt over 'leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling'. Hier was wel een lichte daling te zien ten opzichte van het jaar hiervoor (van 91 naar 83%). Doordat het subthema 'leefbaarheid' dit jaar is aangevuld met de monitoring daarvan, is de hoeveelheid afspraken over dit onderwerp enorm toegenomen: van 11 naar 66%. Het nieuw toegevoegde thema 'voorkomen negatieve effecten passend toewijzen' komt in 16% van de prestatieafspraken voor. 'Bedrijfsmatig vastgoed' in slechts 1% van de sets bilaterale prestatieafspraken.

Figuur 4.7: Aandeel gemaakte prestatieafspraken over thema 'leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed' (N=559)



* Categorie toegevoegd in 2019

** Categorie is t.o.v. vorig jaar uitgebreid: monitoring van leefbaarheid is eraan toegevoegd

Bron: Database Prestatieafspraken 2019.

Overige afspraken omtrent leefbaarheid gaan bijvoorbeeld over het uitvoeren van onderzoek naar welke partijen van belang zijn om te betrekken bij een leefbaarheidsaanpak.

Voorbeeld benoemde intentie 'voorkomen negatieve effecten passend toewijzen' in Zwijndrecht

"Gemeente en corporaties hebben middels het kwalitatief meetinstrument oog voor gemengde buurten, waar nodig onderzoeken wij in hoeverre gelijkmatige spreiding van kwetsbare groepen binnen een wijk/gemeente mogelijk is".

Type afspraken

De meeste prestatieafspraken over leefbaarheid zijn procesafspraken. Vooral over ‘gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling’ en ‘overlastaanpak’ worden veel afspraken gemaakt. Dit zijn overigens ook onderwerpen waar veel concreet kwalitatieve afspraken worden gemaakt. Over ‘leefbaarheid (en monitoring)’ worden veel concreet kwantitatieve afspraken gemaakt: dit zijn meestal afspraken over het budget dat corporaties voor leefbaarheid reserveren.

4.8 Afspraken om iets niet te doen

Er is ook gekeken naar de subthema’s waarop corporaties, gemeenten en huurders prestatieafspraken maken om bewust iets niet te doen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de top 10 van thema’s waarover de meeste prestatieafspraken zijn gemaakt om iets niet te doen. Dit vergelijken we met het voorgaande jaar (15 dec. 2016 tot 15 dec. 2017).

Hieruit komt naar voren dat de top 4 ongewijzigd is ten opzichte van het afgelopen jaar. Verkoop van huurwoningen is het meest voorkomende thema waarbij wordt afspraken om dit bewust niet te doen, gevolgd door ‘sloop’, ‘nieuwbouw van woningen algemeen’ en ‘liberalisatie van woningen’. Ten opzichte van vorig jaar zien we ook enkele nieuwe thema’s opkomen, zoals het niet investeren in nultredenwoningen voor ouderen en het niet investeren in leefbaarheid, gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling.

Tabel 4.1: Top 10 van meest gemaakte afspraken om iets niet te doen.

Huidige positie	Positie vorig jaar		Aantal	Aandeel
1.	1.	Verkoop van huurwoningen	87	16%
2.	4.	↑ Te liberaliseren woningen	54	10%
3.	3.	Nieuwbouw van woningen algemeen	39	7%
4.	2.	↓ Sloop	26	5%
5.	6.	↑ (Energetische) woningverbetering	15	3%
6.	-	↑ Sociale veiligheid	11	2%
7.	-	↑ Omvang doelgroep / kernvoorraad	8	1%
7.	10.	↑ Onderhoud	8	1%
7.	-	↑ Huurprijsbeleid, hoogte jaarlijkse huuraanpassing	8	1%
8.	10.	↑ Nieuwbouw van middeldure huurwoningen	6	1%
9.	-	↑ Woonwagens / standplaatsen	5	1%
9.	-	↑ Doorstroming ouderen en scheefwoners stimuleren	5	1%
9.	-	↑ Statushouders	5	1%
9.	-	↑ Nieuwbouw woningen tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	5	1%
10.	-	↑ Nieuwbouw van koopwoningen	4	1%

Bron: Database Prestatieafspraken 2019.

5 Prestaties op de vier prioriteiten

In de Kamerbrief van 22 juni 2015 zijn vier prioriteiten voor de Volkshuisvesting benoemd, te weten:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen en zorg en ouderenhuisvesting.

Net als voorgaande jaren is ook nu weer een aantal subthema's geordend naar deze vier prioriteiten voor de volkshuisvesting. In dit hoofdstuk worden de prestatieafspraken per prioriteit in kaart gebracht en wordt de vergelijking gemaakt tussen de prestatieafspraken die voor komend jaar zijn gemaakt en die gemaakt zijn voor 2017.

5.1 Prestatieafspraken naar thema

Bij de meeste prestatieafspraken zijn over alle vier de prioriteiten wel afspraken gemaakt. Over 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' en 'energiezuinige woningvoorraad' werden de meeste afspraken gemaakt. Het percentage afspraken was het laagst bij het thema 'urgente doelgroepen' (bij 82% van de afspraken). Voor alle vier de prioriteiten geldt dat het aandeel prestatieafspraken waarbij geen afspraak over de prioriteit werd gemaakt, is toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Het aandeel intenties en kwalitatief concrete afspraken is gedaald naar ongeveer het niveau van 2017 (nadat er vorig jaar juist sprake was van een sterke stijging). De afname van het aandeel procesafspraken is een voortzetting van een trend die al enkele jaren gaande is. Het aandeel kwantitatief concrete afspraken bleef min of meer gelijk ten opzichte van vorig jaar.

Tabel 5.1: Gemaakte afspraken met betrekking tot de vier volkshuisvestelijke prioriteiten (alle afspraken geïnventariseerd). (N=559)

	Geen afspraak		Benoemde intentie		Proces-afpraak		Kwalitatief concreet		Kwantitatief concreet	
	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2017 – 15 dec 2018	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2017 – 15 dec 2018	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2017 – 15 dec 2018	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2017 – 15 dec 2018	15 dec 2016 – 15 dec 2017	15 dec 2017 – 15 dec 2018
1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid doelgroep	6%	8%	47%	23%	77%	61%	72%	56%	38%	38%
2. Energiezuinige woningvoorraad	4%	8%	51%	22%	69%	60%	67%	60%	49%	44%
3. Urgente doelgroepen	8%	18%	40%	14%	67%	41%	65%	33%	23%	26%
4. Wonen met zorg en ouderenhuisvesting	6%	11%	37%	20%	76%	65%	56%	45%	25%	24%

Groei t.o.v. vorig jaar 5% of meer

Afname t.o.v. vorig jaar 5% of meer

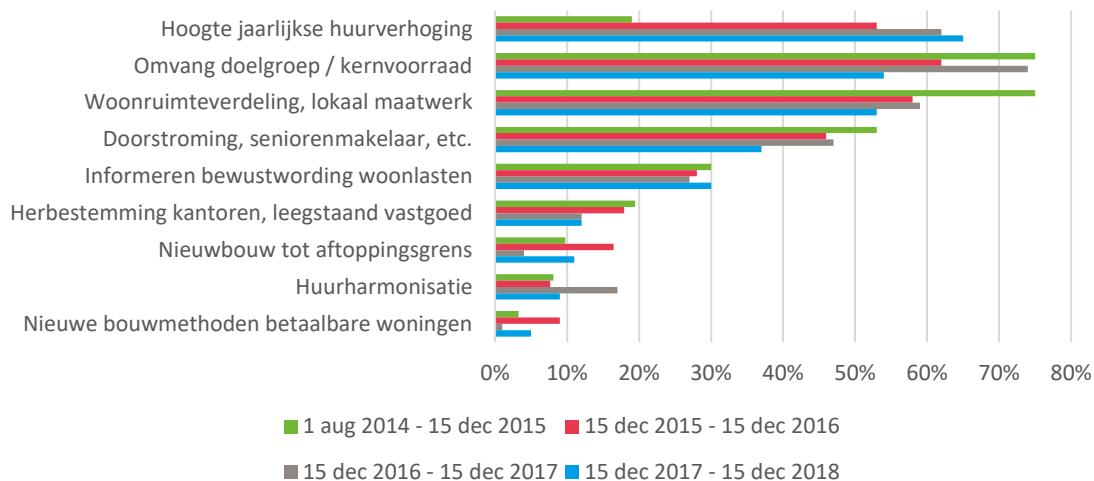
Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2019

Ondanks de afname is de procesafpraak nog altijd wel de meest voorkomende afspraken bij de vier prioriteiten. Het aandeel procesafspraken bij prioriteit 4 (wonen met zorg) was met 65% het hoogst van de vier prioriteiten. De meeste kwantitatief concrete afspraken werden gemaakt op prioriteit 2 (energiezuinige woningvoorraad), net als vorig jaar.

Prioriteit 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

De meeste afspraken bij deze prioriteit gaan over de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging, gevolgd door afspraken over de 'omvang van de kernvoorraad' en de 'woonruimteverdeling'. Het aandeel afspraken over de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging neemt al jaren toe, terwijl het aandeel afspraken over de 'omvang van de kernvoorraad' en de 'woonruimteverdeling' juist iets is afgenomen ten opzichte van vorig jaar.

Figuur 5.1: Ontwikkeling prestatieafspraken over prioriteit 1 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep' naar subthema (N=559)



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2019

Afspraken over de jaarlijkse huurverhoging zijn vooral kwalitatief concrete afspraken, terwijl bij de omvang van de kernvoorraad en woonruimteverdeling in de eerste plaats vooral procesafspraken worden gemaakt. Doorgaans geldt dat bij de thema's waarover minder afspraken zijn gemaakt ook het aandeel concrete afspraken lager ligt. Uitzondering hierop zijn afspraken over nieuwbouw tot de aftoppingsgrens en over huurharmonisatie.

Tabel 5.2: Gemaakte afspraken over prioriteit 1 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep' naar subthema en type afspraak (N=559)

Subthema	Benoemde intentie	Procesafpraak	Concreet kwalitatieve afspraak	Concreet kwantitatieve afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Hoogte jaarlijkse huurverhoging	33	97	158	74	65%	64%
Omvang doelgroep / kernvoorraad	22	131	56	95	54%	50%
Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	22	119	116	38	53%	52%
Doorstroming, seniorenmakelaar, etc.	32	79	91	6	37%	47%
Informereren bewustwording woonlasten	27	68	65	7	30%	43%
Herbestemming kantoren, leegstaand vastgoed	15	36	7	9	12%	24%
Nieuwbouw tot aftoppingsgrens	5	7	21	30	11%	81%
Huurharmonisatie	1	7	29	12	9%	84%
Nieuwe bouwmethoden betaalbare woningen	11	11	5	2	5%	24%

Bron: Database Prestatieafspraken 2019

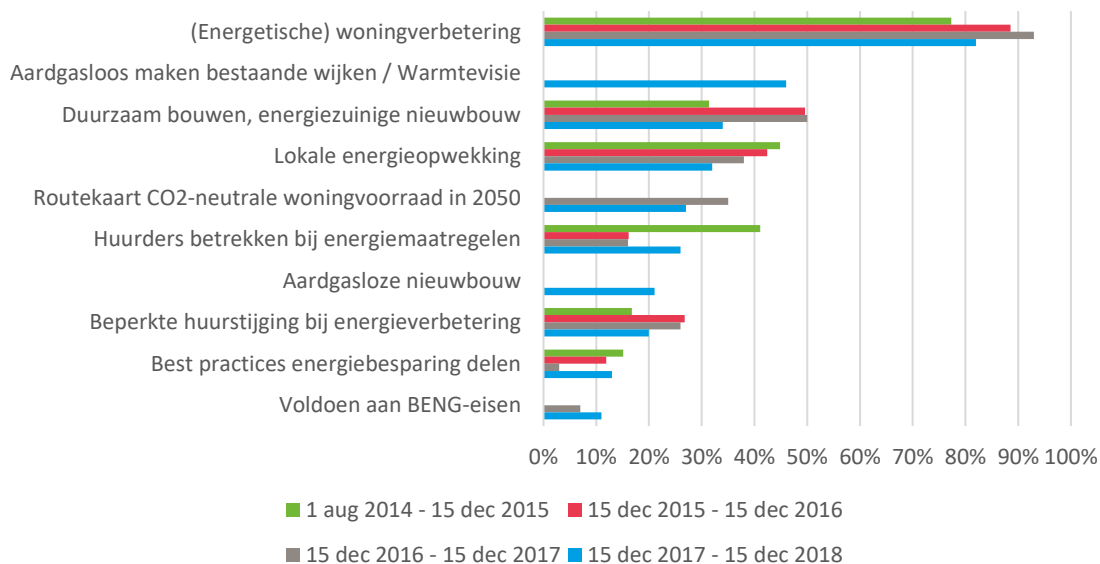
Voorbeeld kwalitatief concrete afspraak over 'woonruimteverdeling' in Dongen

"In 2019 stelt Casade een nieuw woonruimteverdeelbeleid op. In overleg met de huurdersvereniging en gemeenten bepaalt Casade een globale verdeling van de beschikbare woningen over een mix van doelgroepen. Maatregelen die ter sprake zullen komen zijn doorstroming en eventuele voorwaarden daarvoor en voorrang voor bepaalde doelgroepen. We spreken een goede balans af tussen de maatregelen en doelgroepen".

Prioriteit 2: Energiezuinige woningvoorraad

Net als voorgaande jaren zijn de meeste afspraken bij prioriteit 2 gemaakt over (energetische) woningverbetering (82%). Wel is het aandeel afspraken over dit thema licht gedaald ten opzichte van vorig jaar. Afspraken over het aardgasloos maken van bestaande wijken zijn de tweede meest voorkomende afspraken bij deze prioriteit (46%). Andere veel gemaakte afspraken bij deze prioriteit zijn 'duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw' en 'lokale energieopwekking'. Het aandeel afspraken op deze thema's neemt al enkele jaren af.

Figuur 5.2: Ontwikkeling prestatieafspraken over prioriteit 2 'Energiezuinige woningvoorraad' naar subthema (N=559)



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2019

Het aandeel concrete afspraken is het grootst bij (energetische) woningverbetering, gevolgd door lokale energieopwekking, beperkte huurstijging bij energiemaatregelen en aardgasloze nieuwbouw. Voor het aardgasloos maken van bestaande wijken worden voornamelijk procesafspraken gemaakt.

Tabel 5.3: Gemaakte afspraken over prioriteit 2 'Energiezuinige woningvoorraad' naar subthema en type afspraak (N=559)

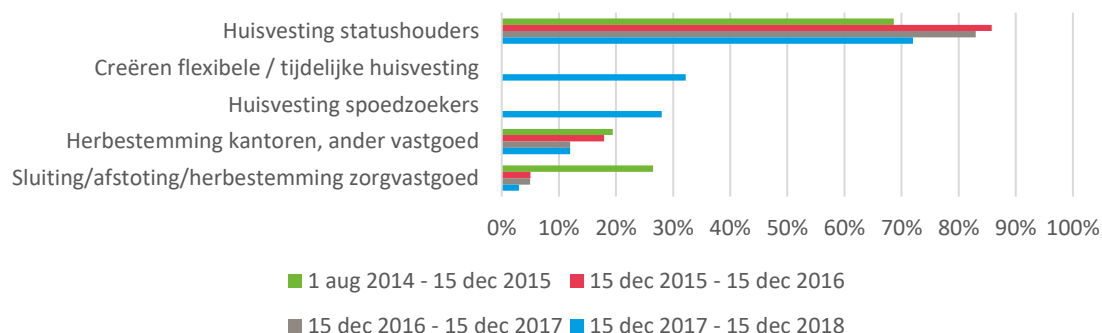
	Benoemde intentie	Procesafpraak	Concreet kwalitatieve afspraak	Concreet kwantitatieve afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
(Energetische) woningverbetering	23	71	194	169	82%	79%
Aardgasloos maken bestaande wijken / Warmtevisie	28	128	75	12	46%	36%
Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	24	51	77	37	34%	60%
Lokale energieopwekking	13	42	80	45	32%	69%
Routekaart CO2-neutrale woningvoorraad in 2050	30	81	28	14	27%	27%
Huurders betrekken bij energiemaatregelen	13	75	51	6	26%	39%
Aardgasloze nieuwbouw	13	26	54	18	21%	65%
Beperkte huurstijging bij energieverbetering	17	20	51	24	20%	67%
Best practices energiebesparing delen	3	43	23	6	13%	39%
Voldoen aan BENG-eisen	9	13	25	13	11%	63%

Bron: Database Prestatieafspraken 2019

Prioriteit 3: Urgente doelgroepen

Het aandeel afspraken bij prioriteit 3 ligt duidelijk lager dan bij de andere prioriteiten en is bovendien ook sterker afgenomen. Wel zijn er ook enkele categorieën aangepast ten opzichte van voorgaande jaren. De meeste afspraken bij deze prioriteit worden gemaakt over de huisvesting van statushouders, gevolgd door afspraken over het creëren van flexibele / tijdelijke huisvesting.

Figuur 5.3: Ontwikkeling prestatieafspraken over prioriteit 3 'Urgente doelgroepen' naar subthema (N=559)



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2019

Afspraken over statushouders zijn met name kwalitatief concreet, maar ook procesmatige en kwantitatieve concrete afspraken komen relatief vaak voor. Ook afspraken over de huisvesting van spoedzoekers zijn overwegend concreet van aard, terwijl bij de andere thema's vooral procesafspraken worden gemaakt.

Tabel 5.4: Gemaakte afspraken over prioriteit 3 'Urgente doelgroepen' naar subthema en type afspraak (N=559)

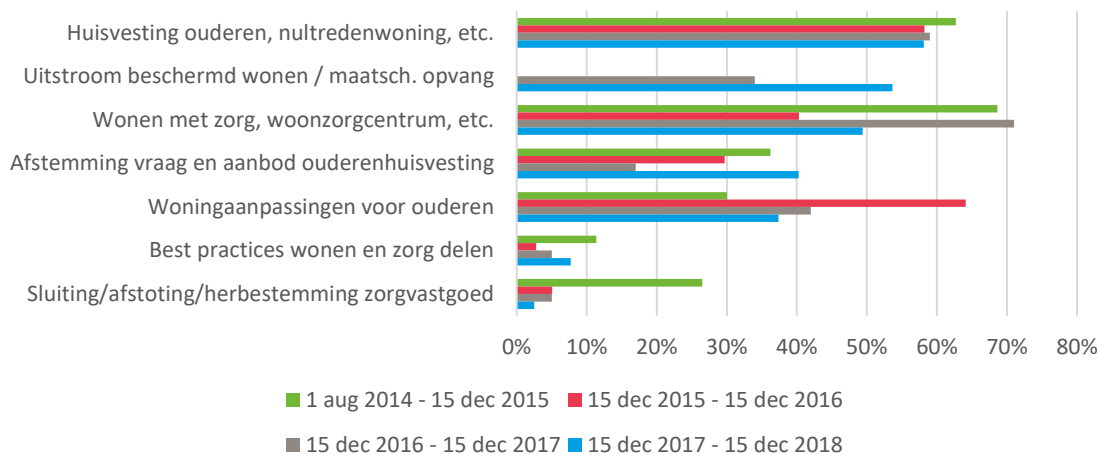
	Benoemde intentie	Procesafpraak	Concreet kwalitatieve afspraak	Concreet kwantitatieve afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Huisvesting statushouders	33	109	160	101	72%	65%
Creëren flexibele / tijdelijke huisvesting	25	99	32	14	32%	27%
Huisvesting spoedzoekers	20	55	31	44	28%	51%
Herbestemming kantoren, ander vastgoed	15	36	7	9	12%	24%
Sluiting/afstoting/herbestemming zorgvastgoed	1	9	3	1	3%	29%

Bron: Database Prestatieafspraken 2019

Prioriteit 4: Wonen met zorg, ouderenhuisvesting

De meeste afspraken bij prioriteit 4 zijn gemaakt over de huisvesting van ouderen / nultredenwoningen (58%). Het aandeel afspraken bij de nummer 1 van vorig jaar (wonen met zorg / woonzorgcentrum) is sterk afgenomen (van 71% naar 49%). Daarmee neemt het aandeel afspraken over de meer zelfstandige woonvormen toe ten opzichte van afspraken over de woonzorgvormen met zwaardere zorgondersteuning. Wat verder opvalt is de sterk stijging van het aantal prestatieafspraken over de uitstroom van beschermd wonen / maatschappelijke opvang. Ook het aantal afspraken over samenwerking tussen partijen over de afstemming van vraag en aanbod met betrekking tot ouderenhuisvesting is sterk toegenomen.

Figuur 5.4: Ontwikkeling prestatieafspraken over prioriteit 4 'Wonen met zorg, ouderenhuisvesting' naar subthema (N=559)



Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2019

Net zoals voorgaande jaren worden bij deze prioriteit vooral procesafspraken gemaakt. Bovendien is het aandeel concrete afspraken ten opzichte van vorig jaar verder afgenomen bij deze meeste thema's. De meeste concrete afspraken zijn gemaakt over de huisvesting van ouderen / nultredenwoningen (52%). Het betrof hier met name kwalitatief concrete afspraken.

Tabel 5.5: Gemaakte afspraken over prioriteit 4 'Wonen met zorg, ouderenhuisvesting' naar subthema en type afspraak (N=559)

	Benoemde intentie	Procesafpraak	Concreet kwalitatieve afspraak	Concreet kwantitatieve afspraak	% Afspraak	% Afspraken concreet
Huisvesting ouderen, nultredenwoning, etc.	38	117	118	52	58%	52%
Uitstroom beschermd wonen / maatschappelijke opvang	33	144	73	50	54%	41%
Wonen met zorg, woonzorgcentrum, etc.	30	132	85	29	49%	41%
Afstemming vraag en aanbod ouderenhuisvesting	17	150	55	3	40%	26%
Woningaanpassingen voor ouderen	25	101	66	17	37%	40%
Best practices wonen en zorg delen	11	21	11	0	8%	26%
Sluiting/afstoting/herbestemming zorgvastgoed	1	9	3	1	3%	29%

Bron: Database Prestatieafspraken 2019

Voorbeeld procesafpraak met betrekking tot 'uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang' in Oldambt

"Partijen constateren een toenemende behoefte aan woonbegeleiding bij kwetsbare personen. De indruk bestaat dat de hulpverlening nu vaak reactief is. Wij willen bewerkstelligen dat dit meer actief en preventief zal gebeuren. Hiertoe zullen afspraken worden gemaakt tijdens het structurele overleg Wonen, Welzijn en Zorg. Input hiervoor is o.a. een plan van aanpak dat Sociaal Werk Oldambt in het laatste kwartaal van 2018 zal presenteren over de woonbegeleiding van kwetsbare personen.

Corporaties zouden statushouders en huurders, op basis van hun woonverleden, verplicht een woontraining willen laten volgen. De gemeente onderzoekt in 2019 de mogelijkheden en middelen om hier financieel aan bij te dragen.

6 Top 10 meest gemaakte afspraken

De meeste thema's komen in het merendeel van de bilaterale afspraken terug. Toch zijn er wel verschillen te zien, met name als het gaat om welke partij (gemeente, corporatie of huurdersorganisatie) verantwoordelijk is of participeert in een afspraak over een thema. In dit hoofdstuk kijken we naar de meest gemaakte afspraken per organisatie. Daarvoor werpen we eerst een blik op de algemene top 10 van meest voorkomende subthema's binnen de prestatieafspraken voor 2018.

6.1 Top 10 algemeen

Net als bij de voorgaande jaren zijn de meeste afspraken gemaakt over (energetische) woningverbetering. Ook de nummer 2 (leefbaarheid) en 3 (statushouders) zijn ongewijzigd. Het aandeel afspraken over huisuitzettingen / schuldhulp is licht gestegen ten opzichte van vorig jaar (van 68% naar 72%). Dat was voldoende om te stijgen naar plaats 4 van de top 10 van meest gemaakte afspraken. Verder zijn drie thema's nieuw binnen in de top 10; huurprijsbeleid (5), overlastaanpak (6) en de huisvesting voor ouderen (8).

Tabel 6.1: Top 10 van meest gemaakte prestatieafspraken per subthema (15-12-2017 tot 15-12-2018) (N=559)

Huidige positie		% afspraak	% concreet	Positie 1 juli 2015 – 15 dec 2015	Positie 15 dec 2015 – 15 dec 2016	Positie 15 dec 2016 – 15 dec 2017
1.	(Energetische) woningverbetering	82%	79%	1	1	1
2.	Leefbaarheid (+ monitoring)	80%	66%	2	3	2
3.	Statushouders	72%	65%	4	2	3
4.	Huisuitzettingen / schuldhulp	70%	39%	-	7	8
5.	Huurprijsbeleid, jaarlijkse huurverhoging	65%	64%	-	6	-
6.	Overlastaanpak	60%	37%	9	-	-
7.	Wijkontwikkeling, differentiatie in wijken	59%	34%	2	3	2
8.	Huisvesting ouderen, nultredenwoning, etc.	58%	52%	-	-	-
9.	Nieuwbouw van woningen algemeen	57%	74%	7	4	4
10.	Informatie-uitwisseling	55%	16%	3	-	9

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2019

Verder valt op dat vier thema's die in 2018 nog in de top 10 van meeste gemaakte afspraken stonden, daar nu niet meer in voor komen. Het gaat daarbij om afspraken over de omvang van de doelgroep / kernvoorraad (dit jaar op nr. 11), de verkoop van huurwoningen (nr. 12), afspraken over wonen met zorg / woonzorgcentrum / woonzorgzone (nr. 17). Dat geldt ook voor afspraken over de huisvesting van overige urgente doelgroepen, maar dat thema is dit jaar anders gecategoriseerd.

6.2 Top 10 corporaties

De top 10 van afspraken waar corporaties het meest verantwoordelijk voor zijn, komt grotendeels overeen met de algemene top 10. Dit komt omdat de corporaties doorgaans het initiatief hebben bij de uitvoering van de meeste afspraken die gemaakt zijn. Grootste verschil met de algemene top 10 is dat het

thema ‘verkoop van huurwoningen’ in de top 10 voor corporaties voorkomt. Ten opzichte van vorig jaar valt op dat het aandeel concrete afspraken bij de meeste thema’s is toegenomen. Dat geldt in beperkte mate voor de top 3 afspraken (daar lag het percentage concrete afspraken al relatief hoog), maar met name voor de nummers 4 tot en met 9.

Tabel 6.2: Top 10 van meest gemaakte prestatieafspraken, te leveren door corporaties, per subthema (15-12-2017 tot 15-12-2018) (N=559)

Huidige positie		% afspraak	% concreet	Positie 1 juli 2015 – 15 dec 2015	Positie 15 dec 2015 – 15 dec 2016	Positie 15 dec 2016 – 15 dec 2017
1.	(Energetische) woningverbetering	80%	81%	1	1	1
2.	Leefbaarheid (+ monitoring)	77%	67%	2	3	2
3.	Statushouders	69%	67%	4	2	3
4.	Huisuitzettingen / schuldhulp	68%	39%	9	10	-
5.	Huurprijsbeleid, jaarlijkse huurverhoging	64%	64%	-	6	-
6.	Overlastaanpak	55%	35%	-	-	-
7.	Huisvesting ouderen, nultredenwoning, etc.	53%	55%	-	-	-
8.	Wijkontwikkeling, differentiatie in wijken	53%	34%	2	3	2
9.	Verkoop huurwoningen (aan particulieren)	53%	79%	10	4	6
10.	Informatie-uitwisseling	52%	15%	3	9	9

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2019

Ook bij corporaties geldt dat een aantal thema’s die vorig jaar in de top 10 stonden, daar nu buiten vallen. Naast dezelfde vier thema’s die al bij de algemene top 10 aan de orde kwamen, geldt dat hier ook voor aanbiedingsafspraken en afspraken over slaagkansen (dit jaar op nr. 16).

6.3 Top 10 gemeenten

Gemeenten zijn het vaakst betrokken bij prestatieafspraken die gaan over ‘huisuitzettingen / schuldhulp’, ‘statushouders’ en ‘samenwerking over informatie-uitwisseling’. Dit zijn alle drie thema’s die al jaren in de top staan van de meest gemaakte afspraken waarbij gemeenten een rol vervullen bij de uitvoering. Nieuw in de top 10 zijn afspraken over ‘overlastaanpak’, ‘uitstroom van beschermd wonen / maatschappelijke opvang’ en ‘afstemming over vraag en aanbod met betrekking tot ouderenhuisvesting’. De prestatieafspraken voor gemeenten zijn doorgaans iets minder vaak concreet dan de afspraken voor woningcorporaties. Maar bij een aantal thema’s is het aandeel concrete afspraken voor gemeenten sterk toegenomen ten opzichte van vorig jaar (o.a. bij leefbaarheid en statushouders).

Tabel 6.3: Top 10 van meest gemaakte prestatieafspraken, te leveren door gemeenten, per subthema (15-12-2017 tot 15-12-2018) (N=559)

Huidige positie		% afspraak	% concreet	Positie 1 juli 2015 – 15 dec 2015	Positie 15 dec 2015 – 15 dec 2016	Positie 15 dec 2016 – 15 dec 2017
1.	Huisuitzettingen / schuldhulp	56%	37%	-	5	3
2.	Statushouders	52%	61%	2	1	2
3.	Informatie-uitwisseling	49%	15%	1	6	5
4.	Gebiedsvisies, ruimtelijke plannen	46%	24%	4	-	-
5.	Leefbaarheid (+ monitoring)	43%	63%	7	2	1
6.	Overlastaanpak	42%	36%	-	-	-
7.	Wijkontwikkeling, differentiatie in wijken	41%	37%	7	2	1
8.	Uitstroom Beschermd wonen	41%	37%	-	-	-
9.	Afstemming vraag en aanbod ouderenhuisvesting	37%	26%	-	-	-
10.	Evaluatie van prestatieafspraken	35%	15%	7	3	-

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2019

Ook bij corporaties geldt dat een aantal thema's die vorig jaar in de top 10 stonden, daar nu buiten vallen. Naast dezelfde vier thema's die al bij de algemene top 10 aan de orde kwamen, geldt dat hier ook voor afspraken over (energetische) woningverbetering (dit jaar op nr. 19) en samenwerking met zorgaanbieders (nr. 15).

6.4 Top 10 huurdersorganisaties

De rol van huurderorganisaties bij de uitvoering van de afspraken is doorgaans wat kleiner dan die van corporaties en gemeenten. In de top 10 zijn traditioneel veel afspraken terug te vinden die betrekking hebben op het thema 'samenwerking' (zoals evaluatie van de prestatieafspraken, informatie-uitwisseling en bewonersparticipatie). De laatste jaren neemt de betrokkenheid van huurders bij het thema 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' steeds verder toe. Dat is terug te zien in de top 10 waar meerdere afspraken over dit thema zijn terug te vinden (afspraken over woonruimteverdeling, huurprijsbeleid, omvang kernvoorraad). Het meest voorkomende thema heeft (net als vorig jaar) echter betrekking op de kwaliteit / duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad; namelijk het geven van voorlichting over energiebesparing.

Tabel 6.4: Top 10 van meest gemaakte prestatieafspraken, te leveren door huurdersorganisaties, per subthema (15-12-2017 tot 15-12-2018) (N=559)

Huidige positie		% afspraak	% concreet	Positie 1 juli 2015 – 15 dec 2015	Positie 15 dec 2015 – 15 dec 2016	Positie 15 dec 2016 – 15 dec 2017
1.	Voorlichting over duurzaamheid / energiebesparing	23%	33%	3	4	1
2.	Evaluatie prestatieafspraken	19%	21%	2	1	2
3.	Bewonersparticipatie / huurdersoverleg	18%	34%	5	5	5
4.	Informatie-uitwisseling	17%	21%	1	2	4
5.	Wijkontwikkeling, differentiatie in wijken	15%	29%	4	3	3
6.	Leefbaarheid (+ monitoring)	14%	60%	4	3	3
7.	Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	13%	33%	-	-	-
8.	Huurprijsbeleid, hoogte jaarlijkse huurverhoging	12%	42%	-	8	-
9.	Huisuitzettingen / schuldhulp	12%	40%	-	-	8
10.	Omvang doelgroep / kernvoorraad	11%	50%	-	6	7

Bron: Database Prestatieafspraken 2015-2019

De top 10 van de gemaakte afspraken met huurdersorganisaties blijkt door de jaren heen de meest solide top 10. Vaak komen dezelfde thema's bovendien. Enkele thema's die vorig jaar nog in de top 10 stonden, vallen er echter nu buiten. Dat geldt voor afspraken over wonen met zorg / woonzorgcentrum / woonzorgzone (dit jaar op nr. 18), afspraken over doorstroming, seniorenmakelaar, scheefwoners, etc. (nr. 49) en afspraken over statushouders (nr. 11).

Voorbeeld kwalitatief concrete afspraak over 'huisuitzettingen / schuldhulp in Zoeterwoude

"Huurdersorganisatie De Huurderij signaleert en verzamelt betalingsproblemen en informeert en verwijst tussentijds door naar Rijnhart Wonen".

Bijlage I: Onderzoeksmethodiek en verantwoording

In deze bijlage staat aangegeven op welke wijze de data verzameld is en hoe afspraken zijn gecodeerd. Voor een groot deel komt de beschrijving overeen met de bijlagen uit het onderzoek van voorgaande jaren, daar waar nodig aangevuld met de wijzingen en aanvullingen die voor het nieuwe onderzoek zijn gemaakt.

Dataverzameling

Tot 2018 dienden corporaties samen met de gegevens voor de dPi de ondertekende prestatieafspraken op te sturen naar het ministerie van BZK. Dit jaar was dat niet langer verplicht. Corporaties werden nu dringend verzocht (maar niet verplicht) om hun gemaakte prestatieafspraken op hun website te publiceren. Companen heeft daarom in de periode december 2018 tot en met januari 2019 de websites van zowel woningcorporaties als gemeenten nagelopen op nieuw gemaakte prestatieafspraken (opgesteld tussen 15 december 2017 en 15 december 2018). Corporaties en gemeenten waar geen verwijzing was naar recent opgestelde afspraken zijn telefonisch benaderd om prestatieafspraken die het afgelopen jaar zijn gemaakt aan ons door te sturen. Op basis van deze inventarisatie zijn 305 unieke documenten aangetroffen. Een duidelijke afname ten opzichte van de periode 15 december 2016 tot 15 december 2017 (destijds 392 unieke documenten).

Multilaterale en bilaterale afspraken

Voor deze rapportage zijn de gemaakte afspraken geclassificeerd op het niveau van één unieke gemeente, één unieke corporatie en een bepaald tijdvak. Dit houdt in dat een overeenkomst tussen drie gemeenten en één corporatie als drie prestatieafspraken geregistreerd zijn. Andersom geldt dat één overeenkomst gemaakt tussen drie corporaties en een gemeente ook als drie prestatieafspraken geregistreerd zijn. In totaal bevatten de 305 verzamelde documenten 559 bilaterale afspraakrelaties. Dit aantal bilaterale afspraken is af te leiden uit de partijen (gemeenten, corporaties) die in het document genoemd zijn. Het komt ook voor dat corporaties niet genoemd zijn maar wel de prestatieafspraken (in een separate brief aan de gemeente bijvoorbeeld) hebben ondertekend of dat er een separaat document is opgesteld. Dit betreft vooral categorale toegelaten instellingen met weinig bezit in de betreffende gemeente: Corporaties die zich in wonen met zorg of studentenhuisvesting specialiseren, zoals Woonzorg Nederland en studentenhuisvestingsorganisaties.

Woonzorg Nederland is zoals gezegd een belangrijke categorale instelling; actief in 181 gemeenten met een woningbezit van totaal circa 28.000 eenheden, verspreid over het gehele land. In voorgaande jaren gold dat deze corporatie met enkele gemeenten meer specifieke afspraken maakte (vooral gemeenten waar men veel bezit heeft staan) en met de meeste andere gemeenten sjabloonmatige prestatieafspraken, via het opstellen van een matrix waarin diverse landelijke ambities van de corporatie zijn benoemd. Waar van toepassing wordt er (vaak incidenteel) een lokale afspraak, geldend voor de betreffende gemeente, beschreven. In het afgelopen jaar heeft Woonzorg Nederland met 13 gemeenten specifieke prestatieafspraken gemaakt. Hierbij is geen sjabloon gebruikt zoals in de eerder genoemde 53 gemeenten, maar verschillen de documenten per gemeente, zowel qua vorm als inhoud.

Nieuw gemaakte afspraken versus geldende afspraken

In de praktijk zullen er meer geldende afspraken zijn dan voor dit onderzoek geïnventariseerd. Er zijn namelijk ook in het verleden prestatieafspraken opgesteld. Sommige daarvan zijn niet geüpdatet. Het gebeurt nu vaker dat er in een eerder jaar meerjarige (kader)afspraken zijn gemaakt. Voor dit onderzoek is afgesproken dat we in dat geval alleen de nieuwe afspraken die in ieder geval voor 2019 gelden coderen

en verwerken. Dit heeft tot gevolg dat niet alle nieuwe afspraken zijn genoteerd. Dat betekent dus dat 'geen afspraak' niet altijd betekent dat er geen afspraken zijn, maar wel dat deze niet direct voor 2019 gelden. Zo kan het zijn dat een corporatie tot 2023 een 'x' aantal woningen toevoegt. Omdat er vervolgens niet is afgesproken hoeveel er in 2019 worden gebouwd, hebben we dit als 'geen afspraak' gecodeerd.

Verwerking van de afspraken

Alle prestatieafspraken in de verzamelde 305 documenten zijn vervolgens gecodeerd en geregistreerd in een database. De registratie van de nieuwe prestatieafspraken vindt op dezelfde wijze plaats als in eerder uitgevoerde analyses. Voor de classificatie en registratie van de prestatieafspraken van afgelopen jaar is een aantal thema's toegevoegd op basis van actuele thema's op het vlak van de volkshuisvesting. Voorbeelden hiervan zijn het maken van afspraken over het aardgasloos maken van bestaande woningen, standplaatsen voor woonwagens en het creëren van flexibele / tijdelijke huisvesting. Een volledig overzicht van alle gecodeerde hoofd- en subthema's (inclusief nieuw toegevoegde thema's) is te vinden aan het eind van bijlage I.

Wel of geen afspraak

We richten de focus uitdrukkelijk op (bindende) prestatieafspraken. Daaronder worden verstaan teksten waaruit blijkt dat de corporatie, de gemeente en/of de huurdersorganisatie dit of dat gaat doen of toepassen. Voor gemeenten hanteren we daarbij, in lijn met de Woningwet, als extra criterium dat taken die 'des gemeentes' zijn, zoals het onderhoud van de openbare ruimte, als een normale gemeentelijke activiteit worden beschouwd. Naast afspraken bestemd voor gemeenten en corporaties, benoemen we ook afspraken bestemd voor huurdersorganisaties.

Deze uitgangspunten betekenen dat beschouwingen over het rijksbeleid, veranderingen in de zorg of de lokale woningmarkt niet als afspraak worden genoteerd. Hetzelfde geldt voor verwijzingen naar, of herhalingen van delen van woonvisies of beleidsnota's waarvan niet wordt aangegeven of de gemeente of de corporatie daar nu iets voor of mee gaat doen. Soms wordt er later in een document toch een afspraak over zo'n onderwerp gemaakt, maar niet altijd. Een ander fenomeen dat in de prestatieovereenkomsten opduikt is het benoemen van reeds gerealiseerde projecten (4 woningen energetisch verbeterd). Deze worden voor kennisgeving aangenomen en niet in de database opgenomen.

Mededelingen over activiteiten of toepassingen, zoals bijvoorbeeld "...corporatie streeft voor langdurig blijvend bezit een kwaliteitsnorm na die neer komt op Omgekeerd geldt dat in andere delen van de voorraad niet wordt geïnvesteerd, wel dat de bewoonbaarheid voldoende is" worden wel als afspraak genoteerd. Doordat deze normen in het document zijn opgenomen geeft de gemeente immers impliciet aan het hier mee eens te zijn.

Typering van prestatieafspraken

De typering van de afspraken bestaat uit vier verschillende typen. Ten opzichte van het vorige onderzoek is 'concrete afspraak' in twee afzonderlijke categorieën verdeeld:

1. Benoemde intentie
2. Procesafpraak
3. Concrete afspraak – kwalitatief
4. Concrete afspraak – kwantitatief

Benoeming intentie

Een afspraak wordt als 'benoemde intentie' gekarakteriseerd als er een handeling of toepassing wordt benoemd die niet concreet is gemaakt. Ook een afspraak die op zich wel concreet is, maar met een voorbehoud is opgenomen wordt als een benoemde intentie gekarakteriseerd. Voorbeelden zijn:

1. "De corporaties dragen bij aan de huisvesting van inwoners met een lichamelijke, geestelijke of verstandelijke handicap"
2. "Gemeente spant zich in om de starterslening voort te kunnen zetten."
3. "Uitgangspunt was het maken van concreet en SMART-geformuleerde afspraken. Daarnaast hebben we een plus geformuleerd. Dit is het deel waarop we elkaar uitdagen net een stapje harder te lopen." Een voorbeeld van zo'n plusafpraak is: "De corporaties spannen zich in om binnen het partnership bovenop de 2.000 geplande woningen in nieuwbouw 1.500 extra woningen te realiseren."

Procesafpraak

Met een procesafpraak wordt vastgelegd welke activiteiten er zullen plaatsvinden om een intentie, doel of afspraak uit te werken, te onderzoeken of te monitoren. Voorbeelden zijn:

1. "De corporaties informeren de gemeente bij nieuwe verkoopvoornemens, maar in ieder geval jaarlijks voor 1 november".
2. "De corporaties zullen de effecten van hun woonruimteverdelingssysteem evalueren....."
3. "De gemeente sluit aan bij ontwikkeling stadsregionaal convenant duurzaam bouwen (GPR-gebouw) en betreft corporaties bij het bepalen van het ambitieniveau."
4. "Corporatie neemt deel aan het door de gemeente op te richten platform Wonen Zorg Welzijn".
5. "De gemeente en corporaties maken uiterlijk voor 1 juli 2016 op hun websites kenbaar waar en hoe door woningzoekenden een klacht kan worden ingediend ten aanzien van de toepassing en uitvoering van de regels over de woonruimteverdeling".
6. "De gemeente zal in nauwe samenwerking met woningcorporaties en zorgaanbieders een pilot opstellen waarbij een concrete invulling wordt gegeven aan het motto "zorg op afstand" voor een nader te bepalen kleine kern met behulp van elektronische hulpmiddelen zorg ("domoticazorg").
7. "Corporatie en gemeente stemmen najaar 2015 het nieuwbouwprogramma 2016-2020 af".

Concrete afspraak

Een concrete afspraak is gespecificeerd, meetbaar en heeft geen betrekking op proces-, monitorings- of onderzoeksactiviteiten. Het afspreken dat er wordt samengewerkt, een partij deelneemt aan een overleg, een onderzoek gaat doen of iets gaat monitoren is in de hier gehanteerde definitie geen concrete afspraak maar een procesafpraak.

In het onderzoek van 2015 is bij een concrete afspraak onderscheid gemaakt tussen een kwantitatieve en kwalitatieve afspraak.

Concreet en kwantitatief

Uit een kwantitatieve afspraak is direct te herleiden hoeveel woningen, huurders of andere mensen en/of objecten het gevolg merken van de gemaakte afspraak. Voorbeelden zijn:

1. "De corporatie gaat in 2016 50 nieuwe woningen bouwen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens".
2. "De corporatie gaat volgend jaar 20 sociale huurwoningen van zonnepanelen voorzien".

Concreet en kwalitatief

Een concrete, kwalitatieve afspraak is wel gespecificeerd en in grote lijnen meetbaar, maar uit de afspraak valt niet direct af te leiden hoeveel woningen, huurders of andere mensen en/of objecten het gevolg ervan merken. Voorbeelden hiervan zijn:

1. “De corporatie gaat in 2016 complex X renoveren. Hierbij gaat zij een deel van de woningen toegankelijk maken voor 55-plussers”.
2. “De gemeente stelt een aantal verhuiscoaches aan, die advies aan huurders kunnen geven over de financiële en organisatorische gevolgen van verhuizen naar een aangepaste woning of de eigen woning levensloopgeschikt maken”.
3. “De gemeente continueert de komende vier jaar de Starterslening”.

Voorbeeld 2 en 3 komen ook voor als benoemde intentie. Het verschil is echter dat bij een concrete, kwalitatieve afspraak duidelijk is dat de betreffende partij sowieso de afspraak gaat uitvoeren. Bij een benoemde intentie ‘streeft men ernaar’, of ‘spant men zich in’, wat betekent dat er veel meer voorbehoud zit aan de uitvoering van de afspraak.

Lastige gevallen

Verwijzingen naar andere documenten

Een probleem vormen de verwijzingen naar afspraken die in andere documenten zijn vastgelegd. Bijvoorbeeld: “De gemeente en de corporaties voeren het bouwprogramma uit zoals is overeengekomen in de Samenwerkingsovereenkomst Oosterheem.” In deze gevallen gaan wij er van uit dat uit de formulering is af te leiden dat het een concrete afspraak betreft. Afhankelijk van het onderwerp van de afspraak is de formulering toegedeeld naar de categorie concrete, kwantitatieve afspraak of concrete kwalitatieve afspraak.

Wollig taalgebruik

Wij moeten er echter op wijzen dat het interpreteren soms moeilijk is, zoals bijvoorbeeld: “In de periode van het Woonakkoord staat “Corporatie X” voor belangrijke afwegingen met betrekking tot bestaande ouderenhuisvesting. Ouderen zijn kritische woonconsumenten. De verhuurbaarheid van op zich goede woningen staat onder druk, en deze druk zal verder toenemen wanneer nieuwe sociale voorraad wordt gerealiseerd. Dit heeft vooral betrekking op de oudere woongebouwen voor senioren in het centrum van “Gemeente Y”.

Gaat de gemeente nu akkoord met de mogelijke sloop van woongebouwen? Of gaat de gemeente akkoord met slechts mondjesmaat toevoegen van nieuwe sociale voorraad? Is dit een prestatieafpraak? Zo ja, is het onderwerp dan “ouderenhuisvesting”, “slopen van woningen” of “nieuwbouw sociale huurwoningen”? Wij kwamen tot de conclusie dat dit geen prestatieafpraak is, maar een beschouwing.

Ander voorbeeld:

“Partijen verleiden scheefwoners om te verhuizen. Dit gebeurt momenteel onder meer via de seniorenmakelaar van “Corporatie X”, door communicatie over projecten en door de bouw van goedkope nieuwbouwwoningen. In de lange termijnprognose van de gemeenten staan op dit moment 400 goedkope koopwoningen. 75 zijn reeds gerealiseerd en 300 worden volgens de prognose na 2015 opgeleverd.”

Hier is de conclusie dat dit een concrete afspraak is van (alleen) “Corporatie X” om iets dat op instemming van de gemeente kan rekenen voort te zetten. Voor de andere corporaties en de gemeente gaat het hier om een benoemde intentie.

Afspreken om niets te doen

In de documenten komt het ook voor dat een corporatie geen woningen zal bouwen, of de omvang van de betaalbare voorraad ongewijzigd laat. Hierbij wordt feitelijk (hard) afgesproken om niets te doen. Deze afspraken zijn als concrete afspraak beschouwd, maar in de codering is met een "0" aangegeven dat er niets gebeurd of dat er gestopt wordt met iets.

Proces vastleggen afspraken in database

Met deze aanpak en methodiek, zijn 5 junior-onderzoekers aan het werk gegaan. Daarbij heeft er regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de onderzoekers en senior-adviseurs over hoe 'moeilijke gevallen' te coderen en om toe te zien op een systematische en consistente verwerking van de afspraken.

- Op de papieren versies van de documenten is in de kantlijn bij elk tekstblokje een code ingevuld conform het opgestelde schema. Een collega heeft vervolgens gecontroleerd of de codes corresponderen met de tekstblokjes en het schema (in een Excel-werkblad) ingevuld en voorzien van de namen en codes van corporatie(s) en gemeente(n).
- Indien een document op afspraken met meerdere corporaties (en/of gemeenten) slaat, is voor combinaties van gemeente(n) en corporatie(s) een apart Excel-werkblad aangemaakt. In dit soort gevallen is op de papieren versies aangegeven of de afspraken op alle betrokken corporaties slaan of slechts op één corporatie of een aantal corporaties.
- De papieren versies van de prestatieovereenkomsten zijn bij de eindoplevering van het project overgedragen. Het is dus mogelijk na te gaan hoe er beoordeeld is.
- Het moge duidelijk zijn dat er, gezien de enorme hoeveelheid teksten, ondanks instructie en begeleiding interpretatieverschillen zullen zijn opgetreden.
- Zoals gezegd wordt er in prestatieovereenkomsten vaak verwezen naar andere convenanten, overeenkomsten etc. De documenten waarnaar in overeenkomsten verwezen wordt, zijn niet opgespoord. Aangenomen is dat indien er bij een bepaald onderwerp verwezen wordt naar een convenant etc. dat het hier handelt om "concrete" afspraken. Afhankelijk van het onderwerp van de afspraak is de formulering toegevoegd naar de categorie concrete, kwantitatieve afspraak of concrete kwalitatieve afspraak.

Classificatie van onderwerpen en het schema

Op de volgende pagina is het schema opgenomen zoals dit uiteindelijk voor elke prestatieovereenkomst tussen gemeente, corporatie (en eventueel) huurdersorganisatie ingevuld is. Net zoals bij het vorige onderzoek is onderscheid gemaakt naar onderwerp; 7 hoofdgroepen met in totaal 93 thema's.

Hoofd-thema	Subthema	Code
Samenwerking	Met gemeente over evaluatie prestatieafspraken	101
	Met gemeente over informatie-uitwisseling	102
	Met gemeente over scheiding Daeb / niet-Daeb	103
	Met gemeente over gebiedsvisies, ruimtelijke plannen, etc.	104
	Met andere corporaties	105
	Met zorgaanbieders	106
	Met bewoners, bewonersparticipatie, huurdersoverleg	107
	Op regionaal niveau	108
	Inzicht en afstemming over vraag en aanbod ouderenhuisvesting en zorgbehoevenden	109
	Overige	199
Nieuwbouw	Nieuwbouw van woningen algemeen	201
	Nieuwbouw van woningen tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	202
	Nieuwbouw van middeldure huurwoningen	203
	Nieuwbouw van koopwoningen	204
	Nieuwbouw differentiatie (type, prijs, woonmilieu)	205
	Grondprijzen	206
	Kwaliteitsbeleid (keurmerken etc.)	207
	Gebouwde parkeervoorzieningen	208
	Particulier opdrachtgeverschap	209
	Nieuwbouw van woningen tot 1e aftoppingsgrens	210
	Toepassing nieuwe bouwmethoden betaalbare woningen	211
	Overige	299
	Gewenste ontwikkeling van de voorraad	Omvang doelgroep / kernvoorraad
Verkoop van huurwoningen (particulier)		302
Sloop		304
Aankoop van woningen		305
Verkoop van huurwoningen, uitgesplitst naar postcodegebied (particulier)		306
Herbestemming kantoren, ander leegstaand vastgoed		307
Herstructurering, vervangende nieuwbouw		308
Verkoop aan beleggers		309
Overige		399
Beschikbaarheid en betaalbaarheid		Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk
	Aanbiedingsafspraken, slaagkansen	402
	Te liberaliseren woningen	403
	Huurharmonisatie, verhoging huren bij mutatie (nieuwe huurders)	404
	Woonkostenbijdrage	405
	Huisuitzettingen/Schuldhulp	406
	Verkoop onder voorwaarden (Koopgarant, MGE)	407
	Startersleningen	408
	Toewijzing huurtoeslagontvangers a.d.h.v. Passendheidstoets	409
	Huurprijsbeleid, hoogte jaarlijkse huurverhoging	410
	Preventief informeren bewustwording woonlasten	411
	Toepassing van de markttoets	412
	Afspraken m.b.t. niet-Daeb woningen	413
	Overige	499

Hoofd-thema	Subthema	Code
Huisvesting van specifieke doelgroepen	Doelgroep Huurtoeslag / EC doelgroep	501
	Huisvesting spoedzoekers	502
	Middeninkomens	503
	Studenten / jongeren	504
	Statushouders	505
	Arbeidsmigranten	506
	Dak- en thuislozen	507
	Grote gezinnen	508
	Gehandicapten	509
	Toewijzing inkomensgroep € 36.800-41.055	510
	Ouderen, nultredenwoningen, levensloopbestendige woningen	511
	Wonen met zorg, woonzorgcentrum, woonzorgzone	512
	Aanbod geclusterde woonvormen	513
	Sluiting/Afstoting/transformatie zorgvastgoed of verhuur als woningen	514
	Doorstroming, seniorenmakelaar, scheefwonen en ouderen stimuleren te verhuizen	515
	Beleid m.b.t. scheefwonen (toegevoegd in 2019)	516
	Uitstroom beschermd wonen / maatschappelijke opvang / extramuralisering GGZ cliënten	517
	Creëren van flexibele / tijdelijke huisvesting (toegevoegd in 2019)	518
	Woonwagens / standplaatsen (toegevoegd in 2019)	519
Overige	599	
Kwaliteit en duurzaamheid van de voorraad	Onderhoud	601
	Woningverbetering, Energetische woningverbetering	602
	Woningaanpassingen voor ouderen/zorgbehoevenden	603
	Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	604
	Beperkte huurstijging bij energieverbetering	605
	Lokale energieopwekking	606
	Huurders betrekken bij plannen energiemaatregelen	607
	Best practices energiebesparing delen	608
	Plan van aanpak CO ² -neutrale woningvoorraad in 2050 (Routekaart)	610
	Voldoen aan BENG-eisen (Bijna energieneutrale gebouwen)	611
	Aanpak binnenklimaat en schimmelvorming (toegevoegd in 2019)	612
	Aardgasloos maken van bestaande wijken / Warmtevisie (toegevoegd in 2019)	613
	Aardgasloze nieuwbouw (toegevoegd in 2019)	614
	Overige	699
Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	Gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling, stadsvernieuwing, differentiatie van wijken	701
	Leefbaarheid (+monitoring daarvan)	702
	Wijkcentra, maatschappelijk vastgoed	703
	Veiligheid	704
	Buurtactiviteiten	705
	Achter-de-voordeur beleid	706
	Beheerplannen, leegstandsbeheer	707
	Overlastaanpak	708
	Bedrijfsmatig vastgoed (winkels, kantoren, etc.) (toegevoegd in 2019)	709
	Werkervaringsplekken, leerplekken, inhuur buurtbedrijven etc. (toegevoegd in 2019)	710
	Woonfraude, hennepsteelt	711
	Voorkomen concentratie lage inkomens / negatieve effecten passend toewijzen (toegevoegd in 2019)	712
	Overige	799
	Garantstelling, borg, leningen	901
Overige afspraken	999	

Bijlage II: Overzicht aanvullende tabellen

Type afspraken voor het onderwerp ‘Samenwerking’

	Geen afspraak	Benoemde intentie	Procesafpraak	Concreet kwalitatief	Concreet kwantitatief	% afspraak	% concreet
Evaluatie prestatieafspraken	346	8	170	23	11	38%	16%
Informatie-uitwisseling	252	14	242	40	10	55%	16%
Scheiding Daeb / niet-Daeb	548	0	9	1	0	2%	10%
Gebiedsvisies, ruimtelijke plannen, etc.	272	29	188	64	5	51%	24%
Samenwerking met andere corporaties	465	8	66	14	5	17%	20%
Samenwerking met zorgaanbieders	320	13	188	32	5	43%	16%
Bewonersparticipatie, huurdersoverleg	306	24	150	67	11	45%	31%
Regionale samenwerking	383	16	138	21	0	31%	12%
Afstemming vraag / aanbod huisvesting zorgbehoevenden	333	17	150	55	3	40%	26%
Algemene afspraken samenwerking	493	11	50	4	0	12%	6%

Type afspraken voor het onderwerp ‘Nieuwbouw’

	Geen afspraak	Benoemde intentie	Procesafpraak	Concreet kwalitatief	Concreet kwantitatief	% afspraak	% concreet
Algemene afspraken nieuwbouw van woningen	241	35	48	44	190	57%	74%
Nieuwbouw tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	502	9	6	10	31	10%	73%
Nieuwbouw van middeldure huurwoningen	504	20	17	9	8	10%	31%
Nieuwbouw van koopwoningen	540	7	2	3	6	3%	50%
Nieuwbouw differentiatie (type, prijs, woonmilieu)	442	19	31	27	39	21%	57%
Grondprijzen	412	13	53	42	38	26%	55%
Kwaliteitsbeleid (keurmerken etc.)	507	4	12	31	4	9%	69%
Gebouwde parkeervoorzieningen	538	3	13	3	1	4%	20%
Particulier opdrachtgeverschap	557	1	0	0	0	0%	0%
Nieuwbouw tot 1e aftoppingsgrens	495	5	7	21	30	11%	81%
Nieuwe bouwmethoden betaalbare woningen	529	11	11	5	2	5%	24%
Overige afspraken nieuwbouw	518	16	19	4	1	7%	13%

Type afspraken voor het onderwerp 'Gewenste ontwikkeling voorraad'

	Geen afspraak	Benoemde intentie	Procesafpraak	Concreet kwalitatief	Concreet kwantitatief	% afspraak	% concreet
Omvang doelgroep / kernvoorraad	255	22	130	56	95	54%	50%
Verkoop van huurwoningen	258	14	53	47	186	54%	78%
Sloop	434	2	11	15	96	22%	90%
Aankoop van woningen	480	13	24	12	29	14%	53%
Verkoop van huurwoningen (naar postcodegebied)	529	0	3	5	21	5%	90%
Herbestemming kantoren, ander leegstaand vastgoed	491	15	36	7	9	12%	24%
Herstructurering, vervangende nieuwbouw	421	15	60	27	35	25%	45%
Verkoop aan beleggers	535	3	10	8	2	4%	43%
Algemene afspraken gewenste voorraad	489	17	39	9	4	12%	19%

Type afspraken voor het onderwerp 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid'

	Geen afspraak	Benoemde intentie	Procesafpraak	Concreet kwalitatief	Concreet kwantitatief	% afspraak	% concreet
Woonruimteverdeling, lokaal maatwerk	263	22	119	116	38	53%	52%
Aanbiedingsafspraken, slaagkansen	315	23	69	84	67	44%	62%
Te liberaliseren woningen	503	4	11	7	33	10%	73%
Huurharmonisatie, verhoging huren bij mutatie	509	1	7	29	12	9%	84%
Woonkostenbijdrage	425	22	60	44	7	24%	38%
Huisuitzettingen / schuldhulp	166	35	203	135	19	70%	39%
Verkoop onder voorwaarden (Koopgarant, MGE)	545	1	3	9	0	2%	69%
Startersleningen	522	7	14	14	1	6%	42%
Toewijzing huurtoeslaggroep a.d.h.v. passendheidstoets	425	11	65	40	17	24%	43%
Huurprijsbeleid, jaarlijkse huurverhoging	197	33	97	157	74	65%	64%
Preventief informeren bewustwording woonlasten	391	27	68	65	7	30%	43%
Toepassing van de markttoets	549	0	4	5	0	2%	56%
Afspraken m.b.t. niet-Daeb woningen	529	1	8	7	13	5%	69%
Algemene afspraken bereikbaarheid en betaalbaarheid	455	13	70	16	4	18%	19%

Type afspraken voor het onderwerp 'Huisvesting specifieke doelgroepen'

	Geen afspraak	Benoemde intentie	Procesafpraak	Concreet kwalitatief	Concreet kwantitatief	% afspraak	% concreet
Doelgroep huurtoeslag / EC doelgroep	485	6	18	23	26	13%	67%
Spoedzoekers	408	20	55	31	44	28%	51%
Middeninkomens	425	21	62	27	23	24%	38%
Studenten / jongeren	362	14	97	53	32	35%	43%
Statushouders	155	33	109	160	101	72%	65%
Arbeidsmigranten	523	6	18	8	3	6%	31%
Dak- en thuislozen	533	0	14	4	7	4%	44%
Grote gezinnen	549	2	2	5	0	2%	56%
Gehandicapten	509	3	18	18	10	9%	57%
Toewijzing inkomensgroep € 36.798-41.056	522	8	10	8	10	6%	50%
Ouderen, nultredenwoningen, etc.	233	38	117	118	52	58%	52%
Wonen met zorg, woonzorgcentrum, etc.	282	30	132	85	29	49%	41%
Sluiting / afstoting / transformatie zorgvastgoed	544	1	9	3	1	3%	29%
Bevordering van doorstroming (bijv. van senioren)	350	32	79	91	6	37%	47%
Scheefwonen*	484	14	34	21	5	13%	35%
Best practices wonen en zorg delen	515	11	21	11	0	8%	26%
Uitstroom beschermd wonen / maatschappelijke opvang	258	33	144	73	50	54%	41%
Creëren flexibele / tijdelijke huisvesting*	389	24	99	32	14	30%	27%
Woonwagendplaatsen*	425	19	95	16	3	24%	14%
Algemene afspraken huisvesting doelgroepen	467	29	39	14	9	16%	25%

Type afspraken voor het onderwerp 'Kwaliteit en duurzaamheid'

	Geen afspraak	Benoemde intentie	Procesafpraak	Concreet kwalitatief	Concreet kwantitatief	% afspraak	% concreet
Onderhoud	323	16	43	74	102	42%	75%
(Energetische) woningverbetering	102	23	71	193	169	82%	79%
Woningaanpassingen voor ouderen/zorgbehoevenden	349	25	101	66	17	37%	40%
Duurzaam bouwen, energiezuinige nieuwbouw	370	24	51	76	37	34%	60%
Beperkte huurstijging bij energieverbetering	446	17	20	51	24	20%	67%
Lokale energieopwekking	378	13	42	80	45	32%	69%
Huurders betrekken bij plannen energiemaatregelen	414	13	74	51	6	26%	40%
Best practices energiebesparing delen	483	3	43	23	6	13%	39%
Voorlichting over duurzaamheid / energiebesparing	269	31	146	106	6	52%	39%
Routekaart CO ² -neutrale voorraad 2050	405	30	81	28	14	27%	27%
Voldoen aan BENG-eisen	498	9	13	25	13	11%	63%
Aanpak binnenklimaat en schimmelvorming*	531	2	8	15	2	5%	63%
Aardgasloze wijken*	316	28	128	74	12	43%	36%
Aardgasloze nieuwbouw*	447	13	26	54	18	20%	65%
Algemene afspraken kwaliteit en duurzaamheid	388	18	97	39	16	30%	32%

Type afspraken voor het onderwerp 'Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed'

	Geen afspraak	Benoemde intentie	Procesafpraak	Concreet kwalitatief	Concreet kwantitatief	% afspraak	% concreet
Gebiedsgerichte aanpak, wijkontwikkeling	230	48	170	97	13	59%	34%
Leefbaarheid (en monitoring)	115	18	133	134	158	79%	66%
Wijkcentra, maatschappelijk vastgoed	481	23	28	21	5	14%	34%
Veiligheid	397	12	84	57	8	29%	40%
Buurtactiviteiten	355	51	91	45	16	36%	30%
Achter-de-voordeur beleid	445	18	59	32	4	20%	32%
Beheerplannen, leegstandsbeheer	478	8	39	26	7	14%	41%
Overlastaanpak	222	39	173	103	21	60%	37%
Bedrijfsmatig vastgoed	552	0	4	2	0	1%	33%
Werkervaringsplekken, leerplekken, etc.	512	7	20	17	2	8%	41%
Woonfraude, hennepsteelt	432	17	75	33	1	23%	27%
Voorkomen negatieve effecten passend toewijzen*	471	19	30	37	1	16%	44%
Overige afspraken leefbaarheid	481	19	43	13	2	14%	19%