



Compacte handreiking - mei 2022

# 1. Prestatieafspraken

# Handreiking prestatieafspraken

## 1. Wat staat er in de wet?

Volgens art. 42 lid 1 van de Woningwet zijn gemeenten verplicht een woonvisie te formuleren, waarin het gemeentelijk woonbeleid is opgenomen. Een woonvisie heeft een looptijd van maximaal 5 jaar. De Woningwet bepaalt dat corporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan het lokale woonbeleid van de gemeenten waar zij feitelijk werkzaam zijn (art. 42 lid 2 en 3 Woningwet).

Voor 1 juli ontvangen de huurders en de gemeente het activiteitenoverzicht (het 'bod') van de corporatie (artikel 43 lid 1 en 44 lid 2 Woningwet). Dit geeft lokale partijen de gelegenheid om:

- terug te kijken op het voorgaande jaar;
- samen te besluiten of er wel of geen (aanvullende) prestatieafspraken worden gemaakt;
- te bepalen waarover afspraken moeten worden gemaakt c.q. bijgesteld;
- te bespreken welke onderdelen partijen in het overzicht van voorgenomen werkzaamheden terugzien;
- om procesmatige afspraken te maken over het vervolg van de cyclus.

Een corporatie nodigt de gemeente en huurdersorganisaties uit voor overleg om tot prestatieafspraken te komen (art. 44 lid 1 Woningwet). Het proces om te komen tot prestatieafspraken vraagt een goede samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties, of in samenwerking tussen gemeenten op regioniveau. Via prestatieafspraken komen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties vervolgens tot gezamenlijke inspanningen.

Prestatieafspraken kunnen voor meerdere jaren (maximaal 5 jaar) en ook regionaal worden overeengekomen. Hoewel de Woningwet de uitgangspunten hiervoor regelt, kunnen de lokale partijen met elkaar afspreken hoe zij in de lokale praktijk willen samenwerken. Er is veel vrijheid voor de lokale partijen om te bepalen wie afspraken maakt met elkaar. Gebeurt dat lokaal of regionaal? En kan dat ook met andere maatschappelijke partijen zoals zorg- en welzijnsorganisaties, onderwijsinstellingen of organisaties die gericht zijn op verduurzaming? De Woningwet laat dit aan lokale partijen om dat te bepalen. Het staat gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties vrij om een eigen proces voor prestatieafspraken in te richten waar partijen zich prettig bij voelen. Partijen kunnen zo nodig terugvallen op het standaardproces met procesvoorschriften uit de Woningwet om te komen tot prestatieafspraken.



Prestatieafspraken kunnen ook gelden als één van de lokale partijen de prestatieafspraken niet heeft ondertekend. Dit is anders als het gaat om een afspraak om de totale huursom van een woningcorporatie te verhogen tot 1 procent boven het vastgestelde huursompercentage, als bedoeld in artikel 54 van de Woningwet. Dit is alleen mogelijk als alle lokale partijen – gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie – de afspraak hierover ondertekenen.

Vindplaats:

- [Woningwet, artikel 42 Woningwet](#)
- [Woningwet, artikel 44 Woningwet](#)
- [Woningwet, artikel 54 Woningwet](#)

## 2. Waarover worden er afspraken gemaakt?

Volgens de Woningwet moeten de corporaties de volkshuisvestelijke prioriteiten van het rijk betrekken bij het vaststellen van het overzicht van voorgenomen werkzaamheden (artikel 39 lid 2 BTIVtiv). De minister stelt deze prioriteiten ten minste eenmaal per 4 jaar vast. Partijen maken vervolgens wederkerige afspraken over de volgende thema's:

- Bijdragen aan de bouwopgave, door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen;
- Zorgen voor betaalbaarheid, door lokaal maatwerk;
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad, door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie;
- Realiseren van wonen met zorg, door passende woonvormen en samenwerking;
- Huisvesten van spoedzoekers, door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting;
- Investeren in leefbaarheid, door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.

Vindplaats:

- [BTIV, artikel 39](#)

## 3. Hoe gaan we om met geschillen die ontstaan?

Als in het proces om te komen tot prestatieafspraken, een geschil ontstaat, kunnen partijen dit geschil voorleggen aan de minister (artikel 44 lid 3 Woningwet). Dit kan zowel door de gemeente, de huurdersorganisatie als de corporatie gedaan worden. In beginsel kunnen deze partijen alle geschillen indienen die zij ervaren: procedureel (informatievoorziening, samenwerking, wettelijke voorschriften); relationeel (persoonlijke verhoudingen); en inhoudelijk. Voor de geschilbeslechting heeft de minister een adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet. De minister doet op basis van het advies van deze commissie een bindende uitspraak over het geschil. Bij de beoordeling van een geschil betreft de adviescommissie in ieder geval: de aansluiting bij de woonvisie en de volkshuisvestelijke prioriteiten als bedoeld in artikel 39 BTIV, of de activiteiten hieraan een redelijke bijdrage zijn en passen binnen de investeringsmogelijkheden van de corporatie. Tot slot moeten de belangen van de huurders in voldoende mate inhoudelijk en procesmatig zijn betrokken. De termijn waarbinnen een bindende uitspraak wordt gedaan is 12 weken. Partijen kunnen over de (niet) nakoming van reeds gemaakte prestatieafspraken de civiele rechter vragen om een gerechtelijke uitspraak. De minister of de adviescommissie gaat hier niet over.

Vindplaats:

- [Woningwet, artikel 44](#)

## 4. Meer informatie

Zie voor meer informatie over prestatieafspraken [Dossier prestatieafspraken | Home | Volkshuisvesting Nederland](#) en [de uitgebreide handreiking Prestatieafspraken en vraagbaak vorige handreiking uit 2015 Handreiking prestatieafspraken | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland](#).

