

# **Volkshuisvesting Monitor 1998-1999**



## Colofon

### Prepress en vormgeving:

A/Z grafische serviceburo b.v. te Den Haag

Op de omslag en in de monitor zijn foto's geplaatst van de buurt Knutteldorp in Deventer, een stedenbouwkundig juweel en woonplaats voor 1000 Deventenaren. Hoofdstuk 4 gaat in op de bijzondere renovatie van deze in 1921 gebouwde woningen.

De foto's zijn gemaakt door Tom de Rooy Fotografie in Moordrecht.

De illustraties zijn van de hand van Lex Olthof, kenmerkend voor zijn stijl (minimalisme) is de kunst van het weglaten. Hij brengt die in praktijk in voor industrieel vervaardigde gebruiksgoederen en in compositie's. Hij is verbonden aan reclame- en adviesbureau Olthof Sens te nieuw Heelen. De serie illustraties in deze publicatie is geïnspireerd op het circus. Acrobaten zijn op een cartoonachtige wijze met de thema's in verband gebracht.

Eerste druk, juli 1999

©1999, KPMG

Hoewel bij deze uitgave de uiterste zorg is nagestreefd, bestaat altijd de mogelijkheid dat bepaalde informatie onjuist of verouderd is. Auteurs, redacteuren en uitgever zijn dan ook niet aansprakelijk voor de gevolgen van de activiteiten die worden ondernomen op basis van deze uitgave. Ook het algemene karakter van de verstrekte informatie brengt mede dat deze uitgave niet als leidraad kan dienen hij het oplossen van concrete problemen. Het inwinnen van advies bij een deskundige blijft daarom altijd noodzakelijk.

### 3.2.2 Checklist prestatie-afspraken

**De laatste wijziging van het BBSH is per 18 mei 1998 van kracht geworden. De voornaamste wijziging betreft de regeling van het toezicht. In het BBSH van 1993 verdween grotendeels het preventieve toezicht van het Rijk. Het toezicht werd toen ondergebracht bij de gemeente, waarbij het Rijk pas in tweede instantie bij de beoordeling werd betrokken. Met de recente wijziging is de oude situatie weer hersteld, waarbij de rol van de gemeente zich beperkt tot de inhoudelijke kant van de volkshuisvesting. Hierna wordt ingegaan op de nieuwe verhouding tussen de corporatie en de gemeente. Deze komt tot uitdrukking in de veranderingen in het toezicht en de wijze waarop de twee partijen met elkaar dienen om te gaan.**

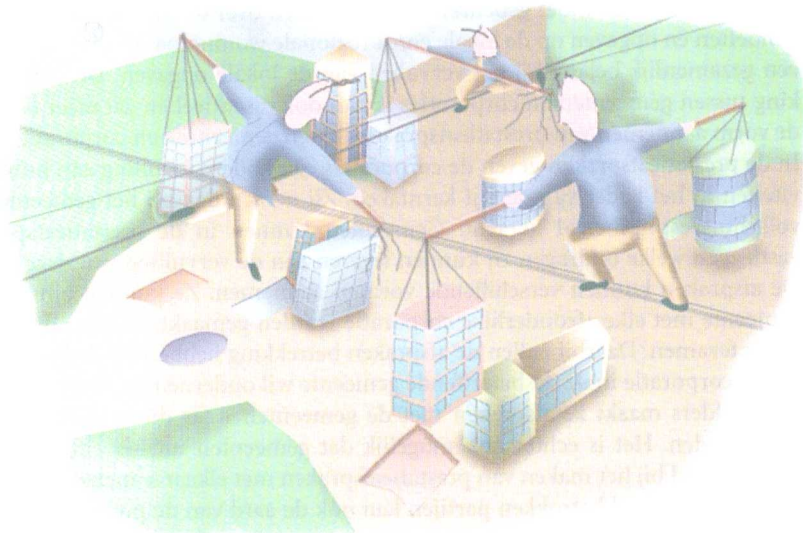
Nieuw in het BBSH 1998 zijn de regels met betrekking tot fusies (artikel 10a en 10b), de expliciete omschrijving van het werkterrein van corporaties (artikel 11), de statutenwijziging; de beoordeling van de financiële draagkracht en de continuïteit van de corporatie en de toestemming om het werkgebied te vergroten. Alle activiteiten van de corporatie moeten volgens de BBSH ten dienste staan aan de vijf kerntaken. Daarover moet achteraf verantwoording worden afgelegd.

In de huidige ordening van de sociale volkshuisvesting zijn het vooral de lokale partijen (gemeenten en corporaties voorop) die bepalen wat moet worden gedaan, en hoe dat moet gebeuren. Zij beschikken over de meeste kennis van de behoeften en opgaven op de lokale en/of regionale woningmarkt. Ook hebben zij een gezamenlijk belang bij het vervullen van de lokale opgaven. De samenwerking tussen gemeenten en corporaties is dan ook essentieel en zal meer en meer de vorm aannemen van prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties.

In de prestatieafspraken geven de corporaties een nadere invulling aan hun activiteiten in het kader van de vijf kerntaken. Zij nemen daarbij het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid in acht. Gemeenten kunnen in de prestatieafspraken vastleggen welke bijdragen zij kunnen leveren aan de vervulling van deze taken. De afspraken kunnen verschillende vormen aannemen. Ze kunnen binnen één gemeente met elke afzonderlijke corporatie worden gemaakt, of met alle corporaties tezamen. Daarbij zullen de afspraken betrekking hebben op de activiteiten die de corporatie in de desbetreffende gemeente wil ondernemen. Voor de activiteiten elders maakt ze afspraken met de gemeenten waar die activiteiten gaan plaatsvinden. Het is echter ook mogelijk dat gemeenten uit hetzelfde woningmarktgebied bij het maken van prestatieafspraken met elkaar samenwerken.

Behalve het aantal betrokken partijen kan ook de aard van de prestatieafspraken verschillen. Er kan sprake zijn van ('slechts') intenties en inspanningsverplichtingen, maar ook van harde, meetbare afspraken waaraan contractuele sancties zijn gekoppeld. Het maken van prestatieafspraken is niet verplicht, maar het Rijk hecht hieraan wel grote waarde.

vullende afspraken. De basis voor prestatieafspraken is de wetenschap dat in de planning van de bedrijfsactiviteiten rekening is gehouden met de realisatie. De garantie daarvoor is het hebben en actueel houden van een ondernemingsplan en het afstemmen op de begrotingscyclus (qua planning en inhoud). Het proces van het opstellen van prestatieafspraken kent vier fasen: het voorbereiden, de uitwerking, de borging en ten slotte de evaluatie. Een goed uitgangspunt is om de afspraken periodiek – om de twee à drie jaar – fundamenteel te herzien en ze tussentijds bij te stellen.



## Het proces

Te onderkennen fase	Handeling	Aandachtspunten of bij de handeling te betrekken partijen
Vorbereiden	– Opzet eigen beleid	– Gemeentelijk Volkshuisvestingsplan – Corporatie meerjarenbeleidsplan
	– Overleg	– Activiteitenoverzicht (corporatie) – Volkshuisvestingsplan (gemeente)
	– Mogelijkheid tot samenwerken	– Knelpunten – Communicatie – Vertrouwen
	– Inhoudelijk aftasten standpunten	
	– Afstemming andere partijen	– Gemeente <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regiogemeenten</li> <li>• Intern</li> </ul> – Corporaties <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regio en plaatselijk corporaties</li> </ul>
	– Taakverdeling en planning	– proces(begeleiding) – Kosten – Informatieuitwisseling
Uitwerken	– Inventarisatie onderwerpen	– Vaststellen onderwerpen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intenties</li> <li>• Resultaten en middelen</li> </ul>
	– Uitwerken onderwerpen	– Werkwijze – Mate van detail – Gewenste resultaten
	– Vooroverleg	
	– Overleg huurdersorganisaties	
Borgen	– Concept prestatieafspraken	– Opstellen concept – Bespreken concept – Procedure vaststellen
	– Overleg in eigen kring	– Bijstellen van het concept
	– Besluitvorming afronden bij gemeente en corporatie – Vaststelling en ondertekening	

Evaluatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opstellen overzicht resultaten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergelijken met afspraken</li> <li>- Oorzaken van afwijkingen aangeven</li> <li>- Suggesties voor correctie</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evaluatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Doelstellingen en definities</li> <li>- Procedure &amp; informatie-uitwisseling</li> <li>- Afspraken en effectiviteit</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanpassen prestatie-afspraken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bijstellen bestaande afspraken</li> <li>- Plannen opstellen nieuwe prestatie-afspraken</li> </ul>

## Afspraken

	Aspecten	Details
De vorm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Visie</li> <li>- Uitgangspunten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrippen en definitie's</li> <li>- Onderzoek</li> <li>- Verdeling verantwoordelijkheid</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Doelstellingen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BBSH- &amp; niet BBSH-doelen</li> <li>- Samenwerking</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Partijen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeente</li> <li>- Corporaties</li> <li>- Ondernemers</li> <li>- Bevolking</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Informatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Woningmarkt</li> <li>- Doelgroepen</li> <li>- Woningvoorraad</li> </ul>
De inhoud	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Overlegstructuur &amp; procedures               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Meldingsplichtige besluiten</li> </ul> </li> <li>- Evaluatie &amp; informatie</li> <li>- Looptijd &amp; termijnen</li> <li>- Conflicthantering</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorraad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kernvoorraad</li> <li>- (des)Investerings</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurbeleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Woonlastenbeleid &amp; huursubsidie</li> <li>- Woonruimteverdeling</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kwaliteit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorraad (incl. speciale doelgroepen)</li> <li>- Stedelijke vernieuwing</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Duurzaam bouwen en leefbaarheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fysieke kwaliteit woningen/complexen</li> <li>- Voorzieningen en de openbare ruimte</li> <li>- Veiligheid</li> <li>- Woongedrag en buurtbetrokkenheid</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Overleg huurders ten behoeve van BBSH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>en de overige afspraken</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- investeringen in nieuwbouw</li> <li>- Aan- en verkoop en Sloop</li> <li>- Ontwikkeling kernvoorraad <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningvoorraad begin jaar</li> <li>• Nieuwe woningen goedkoop</li> <li>• Nieuwe woningen overige</li> <li>• Nieuwe wooneenheden</li> <li>• Overige nieuwe woningen</li> <li>• Woonwagens, standplaatsen</li> <li>• Aan/verkoop best. woningen</li> <li>• Sloop</li> <li>• Woningvoorraad einde jaar</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- stedelijke vernieuwing en herstructurering <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inzet financiële middelen</li> <li>• Inzet subsidies</li> <li>• Inzet tijd en aandacht</li> </ul> </li> <li>- Bouwen van koopwoningen</li> <li>- Corporaties en projectontwikkeling</li> <li>- Visie stedelijke ontwikkeling</li> <li>- VH &amp; RO-randvoorwaarden</li> </ul>
Huurbeleid	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jaarhuuropbrengst</li> <li>- Jaarlijkse huurverhogingspercentages per 1 juli</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurbeleid in relatie tot de ontwikkeling van de kernvoorraad</li> <li>- Overig huurbeleid</li> <li>- Bereikbaarheid nieuwbouw</li> <li>- Woonlastenbeleid <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeentelijke heffingen</li> </ul> </li> </ul>
Verhuren van woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huisvesting doelgroepen</li> <li>- Inzet huursubsidie</li> <li>- Woonruimteverdeling <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verordening</li> <li>• Organisatie en kosten</li> <li>• Specifieke regels (koppeling)</li> <li>• Verantwoording</li> </ul> </li> </ul>
Kwaliteitsbeleid	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reparatie- en mutatieonderhoud</li> <li>- Planmatig onderhoud</li> <li>- Groot onderhoud</li> <li>- Woningverbetering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beheer woonwagens/standplaatsen</li> <li>- Kwaliteitsdifferentiatie</li> <li>- Aanpassen woningen aan speciale doelgroepen</li> </ul>
Overleg huurders	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestructureerd overleg huurders</li> <li>- Klachtencommissie</li> <li>- Financiële bijdrage t.b.v huurdersoverleg per woning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen</li> </ul>
Duurzaam bouwen en leefbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Duurzaam bouwen &amp; verbeteren</li> <li>- Leefbaarheidsactiviteiten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fysieke kwaliteit woningen</li> <li>• Voorzieningen en de openbare ruimte</li> <li>• Veiligheid</li> <li>• Woongedrag en buurtbetrokkenheid</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Milieubeleid</li> </ul>



## Leefbaarheidsactiviteiten

Te onderkennen fase	Handeling	Aandachtspunten of bij de handeling te betrekken partijen
Fysieke kwaliteit woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rekening houden met leefbaarheidsaspecten bij:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuwbouw; aanpasbaarheid, seniorenlabel, keurmerk veilig wonen</li> <li>- Renovatie; opplussen t.b.v. ouderen</li> <li>- Beheer; sociale controle</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Decentrale aanpak beheer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huismeesters</li> <li>- Wijkkantoren</li> <li>- Meldpunt leefbaarheid</li> </ul>
Voorzieningen en de openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Samenwerken in buurt- en wijkbeheer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betrokkenheid bij niet-woongebouwen; buurthuis, buurtwinkel, bedrijfsruimten</li> <li>- Meldpunt leefbaarheid</li> <li>- Deelname loketfunctie ouderen</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Samenwerken met gemeente bij verbetering en beheer openbare ruimte</li> </ul>	
Veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Technische aanpak voorraad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbeteren hang- en sluitwerk</li> <li>- Vandalismebestendig materiaal</li> <li>- Verminderen toegankelijkheid voor niet-bewoners</li> <li>- Privatiseren semi-openbare ruimten</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Buurtpreventie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanpassen openbare ruimte nabij woningen</li> <li>- Versterken sociale controle; huismeesters, toezichhouders</li> <li>- Afspraken politie-surveillance</li> <li>- Samenwerken welzijnswerk</li> </ul>
Woongedrag en buurtbetrokkenheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begeleiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Probleemhuurders</li> <li>- Voormalig dak- en thuislozen</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Portiekgesprekken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Woonregels</li> <li>- Conflictoplossing</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Overlastbeleid formuleren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Steun buurtacties</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bevorderen buurtcohesie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Steun buurtverfraaiing</li> <li>- Opzetten buurtnetwerken</li> </ul>

Herstructurering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grotere woning-differentiaties</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sloop/nieuwbouw</li> <li>- Upgraden woningen</li> <li>- Samenvoegen woningen</li> <li>- Huurprijsdifferentiatie</li> <li>- Selectieve verkoop woningen</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanvullende maatregelen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deelname buurt- en wijkbeheer</li> <li>- Bevorderen buurtbeheer-bedrijven</li> <li>- Bevorderen werkervaringsplaatsen</li> <li>- Gebruik Melkertbanen/ banenpools</li> </ul>