



> Retouradres Postbus 20011 2500EA Den Haag

AKD

Postbus 4714
4803 ES Breda

DGVB
dWonen

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500EA Den Haag
[www.linkedin.com/company/
ministerie-van-bzk](http://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

Contactpersoon

Datum **24 MEI 2024**
Betreft Bindende uitspraak geschil prestatieafspraken voor gemeente
Schiedam 2024

Kenmerk
2024-0000283735

Uw kenmerk
1016288

Bijlage(n)
2

Geachte

Bij brief van 26 januari 2024 maakte u namens uw cliënt Woonplus Schiedam een geschil prestatieafspraken aanhangig over de totstandkoming van prestatieafspraken 2024 voor de gemeente Schiedam, zoals bedoeld in artikel 44, vierde lid van de Woningwet. U heeft mij verzocht om over dit geschil een bindende uitspraak te doen. De termijn voor het doen van de bindende uitspraak is verdaagd met vier weken, waardoor deze termijn loopt tot 17 mei 2024.

De Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet (verder: de commissie) heeft over dit geschil een hoorzitting gehouden. Zij heeft mij op 28 maart j.l. haar advies over dit geschil toegezonden. Mede op grond van het advies van de commissie heb ik mijn standpunt bepaald.

In deze brief ontvangt u mijn bindende uitspraak in dit geschil.

Kern geschil

De drie lokale partijen Woonplus, de gemeente en de huurdersorganisatie HOW onderschrijven het belang van de uitvoering van de woonvisie van de gemeente Schiedam, en hebben alle drie de wens om hiervoor tot prestatieafspraken te komen. Woonplus heeft een prestatiebod gedaan op deze woonvisie, dat meer dan in voorgaande jaren concreet is geformuleerd. Woonplus wilde met een geconcretiseerd bod bereiken dat de prestatieafspraken voor 2024 en verder concreter zouden zijn dan de eerdere prestatieafspraken, en dat daarin de te nemen acties en verplichtingen zijn opgenomen, specifiek voor zowel Woonplus als de gemeente. Woonplus heeft aangegeven dat de onderdelen van het bod bespreekbaar zijn. Woonplus verwijt de gemeente een afzijdige houding in het proces om tot prestatieafspraken te komen, waardoor Woonplus naar haar zeggen onvoldoende in staat wordt gesteld een redelijke bijdrage te leveren aan de uitvoering van de woonvisie. Woonplus heeft het voorstel gedaan om het overleg te laten faciliteren door een procesbegeleider, maar dit werd door de gemeente afgewezen.

De gemeente verwijt Woonplus dat zij de gemeente met het bod overvraagt en inhoud en uitkomst van de prestatieafspraken probeert te dicteren, wetende dat

DGVB
dWonen

Datum

Kenmerk
2024-0000283735

de gemeente voor veel van de genoemde zaken geen kosten heeft begroot. Het is aan de gemeenteraad om te besluiten of hij hiervoor geld ter beschikking wil stellen. Een dergelijk besluit valt niet op korte termijn te verwachten. Naar de mening van de gemeente toont Woonplus daarmee geen of onvoldoende gevoel voor de politiek-bestuurlijke verhoudingen.

Een specifiek punt waarover de gemeente en Woonplus van mening verschillen betreft de compensatie voor lopende erfpachtcontracten. Dit is van belang, omdat de voortgang van een aantal belangrijke projecten daarvan lijkt af te hangen. De gemeente en Woonplus hebben in oktober 2023 besloten om een onafhankelijk deskundige een voorstel te laten doen. Partijen verwachten het advies zeer spoedig te ontvangen.

Gemeente, Woonplus en de huurdersorganisatie HOW geven aan dat in 2024 verschillende keren is overlegd over de prestatieafspraken. Daarbij zijn partijen overeengekomen dat twee separate overlegtrajecten worden gevolgd: het eerste traject betreft het vraagstuk van de erfpacht; het advies van de onafhankelijk deskundige zal hierbij leidend zijn. Partijen zijn voorzichtig optimistisch dat zij op basis van dit advies overeenstemming kunnen bereiken. Het tweede traject betreft de overige punten die in de prestatieafspraken aan de orde zijn. Op een aantal onderwerpen, in het bijzonder die waarbij de financiën een relatief kleine rol spelen, geven de partijen tijdens de hoorzitting aan dat overeenstemming is bereikt.

Woonplus verzoekt om een bindende uitspraak over de vraag of de gemeente Woonplus beperkt om een redelijke bijdrage te leveren aan de uitvoering van de woonvisie. Woonplus doet drie verzoeken in dit geschil. Woonplus verzoekt in de eerste plaats (verzoek primair) om te overwegen dat prestatieafspraken een wederkerig karakter kennen en dat woningcorporaties in dat kader medewerking van de gemeente mogen verlangen. In de tweede plaats (verzoek subsidiair) verzoekt Woonplus om de gemeente Schiedam op te roepen tot een zodanige opstelling dat Woonplus in staat wordt gesteld een redelijke bijdrage aan de uitvoering van de woonvisie te leveren. In de derde plaats (verzoek meer subsidiair) verzoekt Woonplus om te overwegen dat van de gemeente kan worden verlangd met Woonplus inhoudelijk overleg te voeren over de totstandkoming van prestatieafspraken.

Advies commissie

Na afweging van de aangedragen argumenten van de gemeente Schiedam en van Woonplus en na toetsing aan het wettelijk kader, is de commissie tot haar advies gekomen. De commissie doet mij de aanbeveling om het volgende vast te stellen in mijn bindende uitspraak:

- (1) Ten aanzien van het primaire verzoek van Woonplus: dat de regelgeving de gemeente geen verplichtingen oplegt om tot prestatieafspraken te komen of daaraan actief mee te werken. In haar overwegingen op dit punt heeft de commissie nog benadrukt dat van alle betrokken partijen in het volkshuisvestelijke stelsel een actieve rol mag worden verwacht in de bijdrage

aan de volkshuisvestelijke opgave, zoals beschreven in de Nationale Prestatieafspraken.

- (2) Ten aanzien van het subsidiaire verzoek: dat de regelgeving geen verplichting kent voor de gemeente om een woningcorporatie in staat te stellen een bijdrage te leveren aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.
- (3) Ten aanzien van het meer subsidiaire verzoek: dat het inhoudelijk overleg over de prestatieafspraken eerder op gang had kunnen komen wanneer de gemeente, na haar aankondiging in september 2023 om op korte termijn een dergelijk overleg te organiseren, dit ook daadwerkelijk had gedaan. Daarmee is niet gezegd dat het (nog) niet hebben van inhoudelijke overeenstemming alleen aan de gemeente valt te verwijten.

Daarnaast geeft de commissie mij in overweging om partijen het volgende te adviseren:

- (4) Maak prestatieafspraken over de onderwerpen waarover overeenstemming bestaat en maak daarnaast prestatieafspraken met een conditioneel karakter indien besluitvorming van de gemeenteraad noodzakelijk is.

Bindende uitspraak

Ik neem de overwegingen en het advies van de commissie over. De overwegingen en adviezen van de commissie worden hier als herhaald en ingelast beschouwd. In aanvulling overweeg ik nog het volgende:

I. Wederkerige karakter prestatieafspraken

In de eerste plaats verzoekt Woonplus mij te overwegen dat woningcorporaties medewerking van de gemeente mogen verlangen om tot prestatieafspraken te komen. Dit verzoek is algemeen geformuleerd en gaat in die zin verder dan een beoordeling van dit geschil. Woonplus refereert bij haar verzoek expliciet aan wat hierover is afgesproken in de Nationale prestatieafspraken van juni 2022¹.

Ik neem het advies én de onderliggende overweging van de Adviescommissie op dit punt over. Het is op zichzelf gezien juridisch juist dat er niet een wettelijke verplichting bestaat op basis waarvan gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie tot prestatieafspraken moeten komen of daaraan actief moeten bijdragen. Wél is echter wettelijk verplicht dat een gemeente een woonvisie opstelt en dat een woningcorporatie een prestatiebod doet op die woonvisie. De uitvoering van een gemeentelijke woonvisie zal voor een belangrijk deel vorm moeten krijgen in de prestatieafspraken die gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie met elkaar sluiten. Dat maakt de prestatieafspraken tot een belangrijk instrument voor een gemeente om tot realisatie te komen van haar volkshuisvestelijke beleid. Er zal een gemeente in het algemeen dan ook veel aan zijn gelegen goede prestatieafspraken in de driehoek te maken.

¹ [Nationale prestatieafspraken 2022 | Publicatie | Home | Volkshuisvesting Nederland](#)

DGVB
dWonen

Datum

Kenmerk
2024-0000283735

Zelfs wanneer we deze drijfveer van een gemeente voor realisatie van volkshuisvestelijk beleid niet in ogenschouw zouden nemen, dan nog kan worden geredeneerd dat uit het stelsel van de Woningwet volgt dat het logisch is dat gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie tot prestatieafspraken komen. Immers, anders zou de verplichte wettelijke figuur van de woonvisie aanmerkelijk aan betekenis verliezen.

Hierbij benadruk ik ook dat het wederkerige karakter van de lokale prestatieafspraken ten grondslag ligt aan de eerdergenoemde Nationale prestatieafspraken. Het tot uitvoer brengen van de gezamenlijke doelen die tussen Rijk, corporaties, huurders en gemeenten zijn vastgelegd gaat uit van wederkerig afdwingbare afspraken. Dit is nodig, omdat alle partijen sterk onderling van elkaar afhankelijk zijn om de prestaties tot stand te brengen. Met de commissie ben ik dan ook van oordeel dat vanuit het stelsel van de Woningwet volgt dat van alle betrokken partijen in het volkshuisvestelijke stelsel een actieve rol mag worden verwacht in de bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave, hoewel er niet een wettelijke verplichting is tot het maken van prestatieafspraken. Dit betekent dat de lokale partijen ook van elkaar medewerking mogen verlangen over wat zij over en weer van elkaar nodig hebben om aan de lokale volkshuisvestelijke opgave te voldoen. Er kan dus worden gezegd dat er op basis van het stelsel een zekere inspanningsverplichting is over en weer, terwijl er tegelijk niet een wettelijke verplichting is dat de uitkomst van ieders inspanningen ook leidt tot prestatieafspraken.

II. Woonplus in staat stellen redelijke bijdrage te leveren

In de tweede plaats doet Woonplus mij het verzoek om de gemeente op te roepen tot een zodanige opstelling dat Woonplus in staat wordt gesteld een redelijke bijdrage aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie te leveren.

De commissie heeft terecht overwogen dat de regelgeving geen verplichting kent voor de gemeente om een woningcorporatie in staat te stellen een bijdrage te leveren aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Hoe dan ook, zo overweegt de commissie, had Woonplus (een deel van haar) volkshuisvestelijke opgaven kunnen oppakken ook wanneer er geen prestatieafspraken tot stand komen. Met de commissie ben ik van oordeel dat het in zijn algemeenheid goed is wanneer een woningcorporatie, en dus ook in dit geval Woonplus, kijkt welke volkshuisvestelijke opgaven zij kan realiseren, ook zónder dat daaraan prestatieafspraken ten grondslag liggen. De vraag of Woonplus dat ook afdoende heeft gedaan valt buiten het bestek van dit geschil en is dan ook niet onderzocht. Daarover spreek ik dan ook geen oordeel uit.

Zoals hiervóór onder I. overwogen, ben ik van oordeel dat vanuit het stelsel van de Woningwet volgt dat van alle betrokken partijen in het volkshuisvestelijke stelsel een actieve rol mag worden verwacht in de bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave. Deze verwachting bestaat ook, zoals geconstateerd zonder een wettelijke verplichting hiertoe. Wat hiervan ook zij, de ontwikkelingen in dit geschil maken dat het door Woonplus gedane verzoek de gemeente op te roepen tot een opstelling zodat Woonplus in staat wordt gesteld een redelijke bijdrage te leveren inmiddels aan relevantie heeft verloren. Immers, voor het

vraagstuk van de erfpacht hebben partijen al advies ingewonnen van een onafhankelijk deskundige en hebben partijen aangegeven over de uitkomst hiervan voorzichtig optimistisch te zijn. Daarnaast hebben partijen tijdens de hoorzitting aangegeven dat op de onderwerpen waarbij financiële aspecten een kleine rol spelen, inmiddels overeenstemming is bereikt. Gelet hierop zal ik mij niet uitspreken in reactie op het gedane verzoek.

III. Inhoudelijk overleg voeren

In de derde plaats verzoekt Woonplus om te overwegen dat van de gemeente verlangd kan worden dat met Woonplus inhoudelijk overleg moet worden gevoerd over de totstandkoming van prestatieafspraken.

De commissie heeft geconstateerd dat de gemeente onnodig tijd verloren heeft laten gaan voordat het inhoudelijke overleg over de prestatieafspraken op gang is gekomen: de gesprekken kwamen begin 2024 pas op gang. In 2024 hebben verschillende overleggen plaatsgevonden voor prestatieafspraken. Denkbaar is dat de onderlinge communicatie tussen partijen door de gegroeide situatie is bemoeilijkt en dat dit op zichzelf een factor is geweest in de vertraging; de observaties van de commissie tijdens de hoorzitting onderstrepen dit.

De commissie heeft verder overwogen dat het gedetailleerde bod van Woonplus kan hebben geleid tot een ingewikkeld en tijdrovend overleg, en dat Woonplus dit had moeten kunnen hebben ingeschat. De commissie achtte de mate van concreetheid van het bod evengoed begrijpelijk vanuit de voorgeschiedenis waarbij de prestatieafspraken wel eens het karakter van intenties hadden.

Ik kom alles overziend op dit punt tot het volgende oordeel. Het valt te betreuren dat de gemeente onnodig tijd heeft laten verstrijken voordat de gesprekken voor de prestatieafspraken op gang kwamen, en het bevreemdt dat de gemeente het voorstel van Woonplus heeft afgewezen om het overleg te laten faciliteren door een procesbegeleider. Zoals de commissie ook heeft overwogen is daarmee op zichzelf nog niet gezegd dat het (nog) niet hebben van inhoudelijke overeenstemming alleen aan de gemeente valt te verwijten.

Echter, hoewel de mate van detaillering van het bod van Woonplus er mogelijk voor kan hebben gezorgd dat de gesprekken inhoudelijk ingewikkeld(er) werden, moet worden opgemerkt dat het gesprek over de prestatieafspraken juist hiervoor is bedoeld. Vanuit volkshuisvestelijk perspectief is toe te juichen wanneer een woningcorporatie ambitieus is en concrete afspraken wil maken op basis van wat zij kan bijdragen, en daarbij ook concreet maakt wat hierbij van andere partijen nodig is. Zoals ik ook in eerdere bindende uitspraken heb onderstreept, is volkshuisvesting één van de prioriteiten van het kabinet vanwege het grote woningtekort. De Nationale prestatieafspraken omvatten dan ook in zichzelf al ambitieuze doelen, en vereisen dus ambitie in de uitvoering door gemeenten, corporaties én huurdersorganisaties. Wanneer zoals in dit geval de woningcorporatie in het bod zaken opneemt die de gemeente niet (geheel) kan leveren, dan is dat waar het gesprek voor de prestatieafspraken over moet gaan. En is het aan de partijen in het tripartite overleg om daaraan vorm en inhoud te geven. Het standpunt van de gemeente dat Woonplus de gemeente overvraagt is

DGVB
dWonen

Datum

Kenmerk
2024-0000283735

in dit verband niet goed te volgen. Eerder zou mogen worden verwacht dat in de overleggen gezamenlijk wordt gezocht naar wat wél kan of naar mogelijke alternatieven om zodoende verder te komen in richtingen die wél mogelijk en gezamenlijk gewenst zijn.

Op de genoemde punten had van de gemeente meer inspanning mogen worden verlangd om tot inhoudelijk overleg te komen voor de totstandkoming van prestatieafspraken.

Het vervolg

De commissie heeft overwogen dat de beslissing om het overleg over de prestatieafspraken in twee trajecten op te splitsen (een traject afkoop van de erfpacht en een traject voor de overige onderwerpen) een goede lijkt te zijn. Het lijkt de commissie daarbij goed dat partijen bij een volgende gelegenheid vooraf de regiefunctie duidelijk beleggen.

Met de commissie ben ik verheugd dat op korte termijn het advies van de onafhankelijk deskundige wordt verwacht, en dat partijen voorzichtig optimistisch zijn ten aanzien van de mogelijkheden om op basis van dat advies overeenstemming te bereiken. Ook is verheugend dat op een aantal van de niet-financiële punten overeenstemming is bereikt.

Voor zover nog aan de orde adviseer ik de drie partijen, op basis van het advies van de commissie daartoe, om prestatieafspraken te maken over de onderwerpen waarover overeenstemming bestaat en daarnaast – wanneer het niet anders kan - prestatieafspraken te maken met een conditioneel karakter indien besluitvorming van de gemeenteraad noodzakelijk is.

Aard van de bindende uitspraak

Bijgaand treft u een nadere toelichting aan over de aard van de bindende uitspraak, zoals bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de Woningwet.

Kennisgeving en publicatie

Andere betrokken partijen bij dit geschil worden schriftelijk in kennis gesteld van de bindende uitspraak in dit geschil. Verder wordt de bindende uitspraak digitaal gepubliceerd.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Hugo de Jonge 