Gemeente Diemen

Informatie van het College

Onderwerp:	Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2025 t/m 2028
Datum:	23 september 2025
Portefeuillehouder:	M. Everhardt
Team:	Team Ruimtelijk Beleid
Steller:	Ines Jonkhoff

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

Voorgeschiedenis

Op 23 januari 2024 is besloten om de 'Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2020–2023' met één jaar te verlengen, in afwachting van de nieuwe 'Woonvisie Diemen 2024'. In het 'Addendum Prestatieafspraken 2024' zijn aanvullende afspraken gemaakt, met name over duurzaamheid.
De gemeenteraad heeft op 18 juli 2024 de 'Woonvisie Diemen 2024' vastgesteld. Deze visie geeft richting aan het woonbeleid en benoemt duidelijke prioriteiten: voldoende, betaalbare, passende en duurzame woningen in sterke wijken.
In juni 2024 hebben de corporaties gezamenlijk een zogenaamd 'bod' uitgebracht. In dit bod geven de corporaties aan welke bijdrage zij leveren aan de lokale volkshuisvestelijke opgaven uit de (concept) Woonvisie.
Het bod van de corporaties en de Woonvisie vormen samen de basis voor de nieuwe meerjarige prestatieafspraken.
Op 17 september 2024 is de raad middels een Informatie van de Wethouder geïnformeerd over het proces richting nieuwe prestatieafspraken. De beoogde besluitvorming in december 2024 is vertraagd door twee redenen:
- de beoogde huurbevriezing vanuit het Rijk waardoor corporaties zich genoodzaakt zagen om vanwege financiële onzekerheid alle gesprekken tijdelijk stil te leggen. Doordat de beoogde huurbevriezing uiteindelijk niet doorging konden de corporaties na een aantal weken de gesprekken weer voortzetten.
- een langdurige discussie tussen de partijen over verkoop van sociale huurwoningen. De gemeente hield vast aan het uitgangspunt van géén verkoop, terwijl corporaties hier wel op inzetten. Na ruim 10 maanden is deze discussie in september 2025 afgerond.

De concept raamovereenkomst is op 4 september 2025 ambtelijk vastgesteld. Ondertekening volgt na bestuurlijke besluitvorming tijdens het Bestuurlijk Overleg tussen corporaties, gemeente en Huurdersplatform Diemen (HPD) van 6 oktober 2025.
Op de Informatieve Raadsvergadering van 2 oktober 2025 wordt de raad door wethouder Everhardt geïnformeerd over de prestatieafspraken, met in het bijzonder de afspraak over verkoop van sociale huurwoningen (1.5 in de raamovereenkomst).

Concrete aanleiding

Het opstellen van prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisatie is een wettelijke verplichting (Woningwet, art. 44).
De vorige afspraken (de raamovereenkomst 2020-2023 met het daaropvolgende Addendum 2024) liepen af op 31 december 2024. Nieuwe afspraken zijn nodig en sluiten aan op het bod van de corporaties (juni 2024) en de vastgestelde Woonvisie Diemen 2024 (juli 2024). Deze vormen samen de aanleiding voor het opstellen van de nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2025 t/m 2028.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 23 september 2025.

Samenvatting

Doel Prestatieafspraken

De Woningwet schrijft voor dat gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties op gelijkwaardige basis afspraken maken over de volkshuisvestelijke opgave.
De afspraken richten zich op uitbreiding van de woningvoorraad (met nadruk op sociale huur), betaalbaarheid, duurzaamheid, passende woningen voor doelgroepen en sterke wijken.
De raamovereenkomst vertaalt de gemeentelijke Woonvisie en het bod van de corporaties naar concrete prestaties. De opgaven uit de Woondeal MRA, de Nationale Prestatieafspraken en de Rijksprioriteiten zijn ook meegenomen in het maken van de Prestatieafspraken.
Vanwege de meerjarige aard van de opgaven is gekozen voor een Raamovereenkomst met een looptijd van vier jaar.

Opbouw Prestatieafspraken en Samenvatting Raamovereenkomst

De afspraken zijn opgebouwd volgens de hoofdstukken van de Woonvisie Diemen 2024:

1. **Voldoende woningen** - Er komen meer sociale huurwoningen bij. Het doel is dat 30% van alle woningen in Diemen sociale huur is. (Beperkte) verkoop van sociale huur mag alleen als het bijdraagt aan volkshuisvestelijke doelen.
2. **Betaalbaarheid** - Wonen moet betaalbaar blijven. Huurders krijgen een huur die past bij hun inkomen. Als er betalingsproblemen zijn, krijgen mensen op tijd hulp via regelingen zoals schuldhulp en bijstand.
3. **Duurzaamheid en woningkwaliteit -** Diemen wil in 2040 geen fossiele energie meer gebruiken. Corporaties zorgen dat sociale huurwoningen in 2050 aardgasvrij zijn. Woningen met een slecht energielabel (E, F, G) worden snel verbeterd. Bewoners worden goed betrokken bij deze plannen.
4. **Passende woningen -** Iedereen moet goed kunnen wonen, ook mensen met zorg of een andere hulpvraag. Er komen woningen voor bijvoorbeeld statushouders en economisch daklozen. Corporaties reserveren 30% van de vrijkomende woningen voor mensen met urgentie. Doorstroming wordt gestimuleerd, bijvoorbeeld via woningruil.
5. **Sterke wijken** - Gemeente en corporaties zorgen samen voor veilige en fijne buurten. Ze pakken woonoverlast en woonfraude aan, en stimuleren contact tussen bewoners, bijvoorbeeld via ontmoetingsruimtes.
6. In het laatste hoofdstuk worden afspraken gemaakt over de samenwerking, monitoring van de voortgang en onderlinge afstemming. Bij bijzondere omstandigheden of geschillen zoeken partijen gezamenlijk naar redelijke oplossingen, met als uitgangspunt wederzijds vertrouwen en billijkheid.

Van elk thema worden hierboven enkele belangrijke punten benoemd. Het gaat hier om een selectie, voor een compleet beeld van de prestatieafspraken wordt verwezen naar bijlage 1.
De prestatieafspraken worden, van de kant van de gemeente, uitgevoerd binnen bestaand beleid en daarvoor beschikbare budgetten en grondexploitaties (bijv. duurzaamheid, zorg en gebiedsontwikkeling).

Afspraak over verkoop sociale huurwoningen (1.5 in de Raamovereenkomst)

Over heel veel onderwerpen in de Prestatieafspraken waren partijen het snel eens, behalve over één punt: verkoop van sociale huurwoningen. De gemeente hield vast aan het uitgangspunt van géén verkoop, terwijl corporaties hier wel op inzetten. Dit resulteerde in maandenlange onderhandelingen, waardoor het proces zo lang heeft geduurd.

De inzet van de gemeente kwam voort uit de Woonvisie: in de Woonvisie is opgenomen dat de gemeente inzet op instandhouding van de bestaande afspraken (zijnde: de vorige Prestatieafspraken 2020-2023) over verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen. In de vorige prestatieafspraken stond vastgelegd dat corporaties gedurende de looptijd van de overeenkomst niet voornemens waren om te verkopen.
Waar de corporaties tijdens de vorige prestatieafsprakenperiode niet voornemens waren sociale huurwoningen te verkopen, zijn ze dat nu wel. De inzet van de corporaties bij de discussie over verkoop is daarbij dat beperkte verkoop nodig is om opgaven zoals groei van de sociale woningvoorraad en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad te kunnen realiseren.

Tijdens de discussie over verkoop van sociale huurwoningen heeft de gemeente zorgvuldig onderzoek gedaan. Daarbij zijn externe adviseurs geraadpleegd, is kennis uitgewisseld met andere gemeenten

en is advies gevraagd aan de VNG. Op basis van dit onderzoek zijn de volgende inzichten naar voren gekomen:

- **Corporaties hebben juridisch gezien geen toestemming nodig van de gemeente** om sociale huurwoningen te verkopen aan natuurlijke personen.
- **De financiële druk op corporaties is de afgelopen jaren toegenomen**. Door stijgende opgaven op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming, en het uitblijven van voldoende structurele financiële steun vanuit het Rijk, zijn corporaties genoodzaakt om een beperkt deel van hun bezit te verkopen om te kunnen blijven investeren in hun maatschappelijke opgaven.
- **Het is landelijk steeds gebruikelijker geworden om verkoopafspraken te versoepelen** binnen de lokale prestatieafspraken. Dit biedt corporaties de ruimte om strategisch te sturen op hun portefeuille, zonder dat dit ten koste gaat van de volkshuisvestelijke doelen.
- **In gemeenten waar een strikt 'geen verkoop'-beleid werd gehanteerd**, zoals Utrecht, bleek in de praktijk dat de gemeente corporaties financieel moest compenseren om verkoop te voorkomen. Dit is voor veel gemeenten financieel niet haalbaar of wenselijk.
- **Afspraken op basis van vaste aantallen of maxima per jaar zijn niet realistisch.** Door de dynamiek van de woningmarkt en veranderende economische en maatschappelijke omstandigheden is het risico groot dat partijen zich vastzetten in afspraken die niet uitvoerbaar blijken. Flexibiliteit is daarom essentieel.

Gelet op bovenstaande inzichten blijkt het effectiever om realistische afspraken te maken over beperkte verkoop van sociale huurwoningen, dan om onverkort vast te houden aan een algeheel verbod. Zonder enige ruimte voor verkoop komen corporaties financieel in de knel, waardoor zij onvoldoende middelen hebben om te investeren in nieuwbouw en verduurzaming. In dat geval zijn zij alsnog genoodzaakt om woningen te verkopen - met of zonder toestemming van de gemeente.
Een strikte 'geen verkoop (tenzij)'-benadering leidt in de praktijk vaak tot veel uitzonderingsverzoeken, spanningen tussen partijen en het risico dat prestatieafspraken niet kunnen worden nagekomen. Dit werkt vertragend en ondermijnt het gezamenlijke doel: het versterken van de sociale huursector. Daarnaast hebben de corporaties uitgelegd dat verkoop ook kan bijdragen aan volkshuisvestelijke doelen, zoals verwoord in de Woonvisie en de landelijke opgaven. Door verouderd en niet-duurzaam bezit te verkopen, ontstaat ruimte om de bestaande voorraad te verduurzamen en nieuwe, passende woningen te bouwen die beter aansluiten bij de woningbehoefte in Diemen. Daarnaast kan verkoop ook bijdragen aan het vergroten van het aanbod betaalbare koopwoningen en het bevorderen van doorstroming[1], wat indirect bijdraagt aan een beter functionerende woningmarkt.

Deze inzichten hebben geleid tot een belangrijk besef: alle partijen werken aan hetzelfde overkoepelende doel: het versterken en laten groeien van de sociale huursector in Diemen. Verkoop is daarbij geen doel op zich, maar een middel dat, mits zorgvuldig ingezet, bijdraagt aan een toekomstbestendige volkshuisvesting.

Opbouw afspraak verkoop
Het proces rondom de verkoopafspraak is voortdurend afgestemd met het Huurdersplatform Diemen (HPD). In samenwerking met het HPD en de woningcorporaties is een gezamenlijke tekst opgesteld die voor alle betrokken partijen acceptabel is.
Afspraak 1.5 over verkoop bestaat uit vier onderdelen en begint met een gezamenlijke inleiding waarin het gedeelde doel wordt benadrukt: alle partijen sturen op een groeiende sociale huurvoorraad. In de basis zijn corporaties terughoudend met verkoop, maar onder bepaalde voorwaarden kan verkoop bijdragen aan volkshuisvestelijke doelen. Deze doelen en voorwaarden worden in de vier onderdelen van de afspraak uitgewerkt.

In **punt 1** wordt de afspraak gemaakt dat verkoop alleen plaatsvindt onder voorwaarden die bijdragen aan de Diemense volkshuisvestelijke doelen (zoals groei van de sociale woningvoorraad, het verduurzamen van woningen en het zorgen voor een evenwichtige woningvoorraad). Corporaties hebben geen winstoogmerk en werken continu aan een kwalitatieve, duurzame woningvoorraad die aansluit bij de lokale woningbehoefte.

In **punt 2** wordt verwezen naar de uitgangspunten die partijen hanteren. Hier moet gedacht worden

[1] Voorbeeldsituatie waarbij doorstroming door verkoop plaatsvindt: Een woning die bestemd is voor verkoop komt vrij omdat de huurder het huurcontract opzegt. Deze huurder is eerder door de woningcorporatie benaderd met de mogelijkheid om de woning te kopen, maar heeft daar toen niet voor gekozen. De woning wordt daarna aangeboden aan andere huurders van de corporatie. Als één van hen de woning koopt, laat hij of zij een huurwoning achter. Die huurwoning komt vervolgens beschikbaar voor een nieuwe woningzoekende.

aan uitgangspunten over woningtype (zoals geen verkoop van rolstoelwoningen en grote gezinswoningen) en voorrang voor verkoop van woningen in gemengde VVE's. Daarnaast wordt gestuurd op wijkbalans: corporaties nemen in hun verkoopproces op dat woningen bij voorkeur worden verkocht in wijken met een relatief hoog aandeel sociale huurwoningen.

Punt 3 verwijst naar werk- en procesafspraken tussen de betrokken partijen. Deze afspraken gaan bijvoorbeeld over monitoring, het delen van informatie met de gemeente en HPD en over het verkoopproces. Bij verkoopproces moet gedacht worden aan afspraken als bijvoorbeeld: zittende huurders worden eerst aangeboden om hun woning te kopen en huurders worden nooit gedwongen te verhuizen. Deze afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig aangepast op basis van nieuwe inzichten, beleidswijzigingen of veranderende omstandigheden.

In **punt 4** spreken partijen af dat zij jaarlijks het aanbod van sociale huurwoningen monitoren. Partijen sturen op een groeiende voorraad waarmee ook wordt gewerkt aan een structureel groeiend aanbod van de woningen. Het zwaartepunt van de nieuwbouwopleveringen die bijdragen aan deze saldogroei, en daarmee dus groei in aanbod, ligt in de jaren 2027–2028. Een afname van het sociale woningaanbod (datgene dat gemiddeld jaarlijks op Woningnet wordt aangeboden) wordt te allen tijde voorkomen. Indien zich toch een afname voordoet, komen partijen samen om passende maatregelen te treffen.

Conclusie
Met deze afspraak sturen partijen op het eindresultaat dat aansluit bij de doelstellingen uit de Woonvisie: een groeiende sociale huurvoorraad en een passend woningaanbod voor woningzoekenden. In de achterliggende werk- en procesafspraken is vastgelegd dat corporaties bij voorkeur verouderd, minder duurzaam bezit en woningen met een beperkte woonfunctie (zoals slecht toegankelijke woningen) verkopen, zodat de kwaliteit en duurzaamheid van de voorraad verbetert.

Ter inzage in iBabs

- Bijlage 1: Concept Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2025-2028

- EINDE -