



Regioplatform Woningcorporaties Utrecht

Brennerbaan 106, UTRECHT
Postbus 24082, 3502 MB UTRECHT
Telefoon: 030 28 26 800
E-mailadres: RWU@portaal.nl

Ministerie van BZK
Den Haag

Ons kenmerk : RWU/HvH/15R037
Onderwerp : Consultatie Veegwet en BTIV
Datum : 21 december 2015

Geacht departement,

Uw ministerie van BZK heeft consultaties gestart over de Veegwet Wonen en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Wij, de gezamenlijke woningcorporaties verenigd in het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) - met in totaal 110.000 woningen en -eenheden - waarderen het dat u ons in de gelegenheid stelt om vanuit de praktijk suggesties mee te geven voor de definitieve aanpassingen.

Wij sluiten aan bij de reactie die onze brancheorganisatie Aedes naar u heeft gezonden, maar brengen zelf graag nog een paar punten onder uw aandacht. Gemakshalve verwerken wij onze opmerkingen over Veegwet en BTIV in één reactie.

Wij hebben al eerder kenbaar gemaakt dat wij de hoofdlijn van de nieuwe Woningwet steunen. In het algemeen zijn wij echter wel van mening dat de uitwerking op nogal wat punten veel te gedetailleerd is. Gelet op de complexiteit van de nieuwe wetgeving pleiten wij ervoor om jaarlijks te evalueren hoe de wet in de praktijk uitwerkt en eventuele aanpassingen waar nodig door te voeren. Onze ervaring tot nu toe leert in elk geval dat buitengewoon veel tijd en geld gemoeid is met interne administratie, verantwoording en controle zodanig dat we dit nogal eens buitenproportioneel vinden.

Het achterliggende motief voor een bepaalde maatregel raakt door alle extra werkzaamheden feitelijk buiten beeld. Dat stuwt de bedrijfslasten onnodig omhoog, terwijl de samenleving van ons vraagt deze zoveel mogelijk te beperken. Een voorbeeld is de verantwoording van de toewijzing conform alle regels in het kader van de intermediaire verhuur. Wij hopen dat bijvoorbeeld in het accountantsprotocol op de diverse terreinen meer rekening wordt gehouden met deze proportionaliteit.

Een ander punt van zorg is dat het departement van BZK en de nieuwe Autoriteit in de afgelopen periode nogal eens verschillende signalen afgeven over de interpretatie van wetsartikelen en uitvoeringsregelingen. Dat creëert bij ons onnodige onzekerheid. Voor de rechtszekerheid en rechtmatigheid vinden wij het van groot belang dat wetgever en toezichthouder volstrekt op één lijn zitten als het gaat om uitleg en toepassing van de regels.

Wat betreft de inhoud van de Veegwet en het BTIV het volgende. Wij waarderen het dat de mogelijkheden voor onderlinge dienstverlening tussen de corporaties zijn verruimd.

Daardoor kunnen corporaties meer van elkaars deskundigheid en kennis profiteren en tot uitwisseling komen.

Wij vragen ons echter wel af waarom die dienstverlening persé moet worden geregeld in de vorm van een vof of een cv. Middelen blijven immers binnen de corporatiesector en van oneigenlijke concurrentie is geen sprake. Wij zouden wat betreft de Vve's ook graag geregeld zien dat onderhoudswerkzaamheden door de corporatie voor eigenaren en aan de gemeenschappelijke delen van de Vve's worden toegestaan. Dat knelt nu.

Een van de belangrijkste knelpunten voor ons is de toepassing van de €125 per vhe voor leefbaarheid. De minister heeft tot nu toe aangegeven dat alle personeelslasten die ook maar iets te maken hebben met leefbaarheid dienen te worden toegerekend aan de €125. Enkel de kosten die via de servicekosten bij huurders in rekening worden gebracht vallen niet onder die € 125. Wij vinden dat veel te beperkt en bovendien betekent het verder uitsplitsen van de personeelslasten een onnodige extra administratieve last.

Wij dringen er bij de minister op aan om de motie die recent in de Tweede Kamer met ruime meerderheid is aangenomen en die feitelijk vraagt de personeelslasten er buiten te houden, uit te voeren. Als dat niet gebeurt, dan kunnen de corporaties een belangrijk deel van hun voorgenomen leefbaarheidsactiviteiten niet meer uitvoeren, zoals de inzet van woonconsulenten voor Achter de Voordeur projecten en dergelijke. Wij hopen en rekenen erop dat dit wordt gerepareerd.

Een laatste punt betreft de voorgenomen wijziging van art. 9 van de Huisvestingwet. In de Memorie van Toelichting (MvT) wordt helder verwoord dat 'het uiteraard wel mogelijk is dat in de huisvestingsverordening een inkomenstabel wordt opgenomen waarbij de goedkoopste woningen, indien passend, kunnen worden toegewezen aan de woningzoekenden met het laagste inkomen en duurdere sociale huurwoningen aan woningzoekenden met een iets hoger inkomen'. Wij zijn blij met deze voorgenomen aanpassing die inderdaad helderheid schept.

Wij vragen ons alleen af of de wijziging zoals verwoord in de Veegwet daarmee overeenstemt. Daar staat nu: 'De criteria hebben niet tot gevolg dat woningzoekenden met een huishoudinkomen onder een gestelde ondergrens geheel uitgesloten worden van toegang tot een bepaald segment van de woningvoorraad in de gemeente'.

Met name het woord 'segment' roept vragen op. Als daarmee bedoeld wordt het *sociale* segment, dan is de verwoording juist. Immers, corporaties bieden vooral woningen aan lage inkomens aan en zullen dat blijven doen. Als bedoeld is *prijssegment*, dan kan dat op gespannen voet staan met de MvT, aangezien daar staat dat corporaties duurdere woningen mogen toewijzen aan huishoudens met een iets hoger inkomen (en dus niet aan lage inkomens). Wat ons betreft verwoordt de MvT de beoogde aanpassing op de juiste wijze. Wij vragen dus aandacht voor de juridische redactie in de wet zelf.

Wij zijn altijd bereid om onze reactie nader toe te lichten. Wij hebben geen bezwaar tegen publicatie van onze reactie nadat uw consultatie is gesloten.

Met vriendelijke groet,
Stichting Regioplatform Woningcorporaties Utrecht



Margaret J. Zeeman, voorzitter