

Aan Ministerie van BZK
Van Jan-Willem Verheij
Teamleider Strategie & Beleid
Woonbron

MEMO

Betreft Internetconsultatie wijzigingen BTIV

Datum 22 december 2015

L.S.,

Woonbron geeft de volgende adviezen mee om het BTIV beter aan te laten sluiten op de praktijk en de werkbaarheid met de regels te vergroten.

1. Leefbaarheid

Artikel 51, lid 2 BTIV stelt een maximum van €125 per Daeb-verhuureenheid aan de leefbaarheidsuitgaven. In de interpretatie van de Autoriteit Woningcorporaties vallen hieronder ook de personeelslasten van de betrokken medewerkers van de corporatie. Op donderdag 17 december 2015 is een motie in de Tweede Kamer aangenomen, waarin de minister wordt verzocht om voor de leefbaarheidsuitgaven aan te sluiten bij de definitie van leefbaarheid zoals gebruikt in de dVi. Wij dringen er op aan dat deze motie wordt uitgevoerd en dat dit in het BTIV wordt verankerd. Het opvoeren van personeelslasten is ons inziens een inbreuk op de wijze waarop wij invulling geven aan de leefbaarheid van de wijken waarin wij onze woningen verhuren. Ook als de personeelslasten geen onderdeel meer zijn van de leefbaarheidspost, vormt de grens van €125 per verhuureenheid een sterke begrenzing waarmee de uitwassen uit het verleden, die de regel beoogt te bestrijden, niet langer mogelijk zijn. Ook blijft de begrenzing van het (fysieke en inhoudelijke) werk gebied waar de corporatie leefbaarheidsuitgaven voor mag doen, onverminderd intact.

2. Dienstverlening

Artikel 47, onderdeel P van het BTIV stelt regels voor het leveren van diensten aan verenigingen van eigenaars. De Autoriteit Woningcorporaties interpreteert dit artikel zodanig dat het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden door de Toegelaten Instelling aan de gemeenschappelijke delen van de bouwkundige eenheid niet is toegestaan. Dit levert onwenselijke situaties op voor Toegelaten Instellingen die een eigen onderhoudsafdeling hebben en veel gemengd bezit hebben:

- Veel verkochte woningen zijn verkocht met een terugkoopverplichting voor de TI. Dat betekent dat de staat van onderhoud van de gemeenschappelijke delen mede van

invloed is op de waarde van het vastgoed en daarmee op de balanspost die de TI verplicht moet aanhouden.

- Dienstverlening aan de huurders komt onder druk te staan als de onderhoudsmedewerker ter plaatse wel in de huurwoningen van de TI mag werken maar moet stoppen zodra er een gemeenschappelijk deel aan de orde is. Bijvoorbeeld het ontstoppen van een afvoer, verhelpen van lekkages en het oplossen van problemen met de centrale voordeur kan dan problematisch worden omdat de onderhoudsmedewerker halverwege moet besluiten om de VvE te vragen een ander onderhoudsbedrijf in te schakelen.

3. Markttoets bij renovatie ten behoeve van niet-Daeb bestemming

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het BTIV regelt rond de markttoets dat de minister kan vaststellen dat het niet aannemelijk is dat marktpartijen werkzaamheden willen verrichten en daarmee dat een markttoets niet nodig is. De voorbeelden die worden genoemd, hebben alle betrekking op wat kleinschaliger ingrepen. Renovatiewerkzaamheden aan eigen bezit van de TI, dat qua contractprijs in het niet-Daeb segment komt na renovatie, zijn niet expliciet uitgesloten van de markttoets. Omdat we ons geen markttoets kunnen voorstellen voor renovaties aan eigen bezit van de TI, zou het duidelijk regelen hiervan voor gemeenten en woningcorporaties de regels rondom de markttoets zeer ten goede komen.

4. Samenwerkingsovereenkomsten met andere Toegelaten Instellingen

Toegelaten instellingen mogen onderling dezelfde diensten aan bewoners leveren die ze ook aan eigen bewoners mogen leveren. Dit mag alleen in een samenwerkingsverband in de vorm van een CV of een VOF. Het ministerie is van mening dat dit de transparantie vergroot en dat het oprichten van een CV of VOF tegelijkertijd weinig complex is. Wij vragen ons af of dit extra vormvereiste zinvol is. Bij het uitvoeren van dienstverlening tussen TI's vloeit geen maatschappelijk vermogen weg en er ontstaat geen oneigenlijke concurrentie. Het betreft immers werkzaamheden die toegestaan zijn voor de TI. Wij vragen om deze vormvereisten te laten vervallen.

5. Een Vereniging van Eigenaars is geen verbinding

Het BTIV blijft onduidelijk over de vraag of een VvE een verbinding is in het kader van de Woningwet. Dit lijkt niet de bedoeling. Dan zou bijvoorbeeld het aangaan van een nieuwe VvE altijd voorgelegd moeten worden aan de minister.

Wij verzoeken om expliciet in het BTIV op te nemen dat een VvE geen verbinding is in het kader van de Woningwet.

Woonbron ziet graag bovenstaande suggesties verwerkt in het definitief aangepaste BTIV.