

Minister voor Wonen en Rijksdienst
S.A. Blok

Strategie & Reputatie

bezoekadres
Rochussenstraat 21
3015 EA Rotterdam

datum	contactpersoon	onderwerp	
24 december 2015		Reactie Woonstad Rotterdam BTIV	
Uw kenmerk	ons kenmerk	Doorkiesnummer	bijlage
	S&R/MP/15-051	(010)	

Geachte heer Blok,

U stelt voor om het BTIV op een aantal punten aan te passen. U beoogt de uitvoerbaarheid van de Woningwet en de daaruit voortvloeiende regelingen te verbeteren. Wij waarderen uw oog voor de uitvoerbaarheid. Wij vragen u met klem om in de komende jaren de Woningwet en de BTIV te blijven monitoren. Als uit de monitoring uitvoeringsproblemen blijken, vragen wij u het BTIV en de Woningwet nogmaals aan te passen.

In het huidige voorstel om de BTIV aan te passen zien wij een aantal tekortkomingen. Wij vragen u om deze op te nemen. Het betreft de onderwerpen:

- geen personeelslasten in budget leefbaarheid
- verantwoording verhuur intermediair bij intermediair leggen
- duidelijke vereisten huishoudensamenstelling formuleren
- geen markttoets voor renovatie niet-DAEB
- dienstverlening aan toegelaten instelling zonder bureaucratie

Geen personeelslasten in budget leefbaarheid

In de reparatie van de BTIV staan de personeelslasten – voor zover niet door te belasten via de servicekosten – nog steeds genoemd als onderdeel van de norm van € 126,25 (prijspeil 2016). Op donderdag 17 december 2015 is een motie van de SP in stemming gebracht, waarin de minister wordt verzocht om personeelslasten buiten het normbedrag te houden. Deze motie is met ruime meerderheid aangenomen, waarbij de motie de minister verzoekt om bij de definitie van leefbaarheid aan te sluiten bij de dVi (zoals bedoeld in de eerdere motie). Hiermee worden de breed gedragen zorgen vanuit de sector erkend, namelijk dat de bijdrage van corporaties aan de leefbaarheid van buurten en wijken waar zij werkzaam zijn, nodeloos onder druk komt te staan.

Wij willen de minister dan ook vriendelijk doch dringend verzoeken de motie daadwerkelijk uit te voeren.

postadres
Postbus 2370
3000 CJ Rotterdam

t (010) 440 88 00
f (010) 440 88 01
e info@woonstadrotterdam.nl
i www.woonstadrotterdam.nl

KvK nr. 24041502

Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Zoals eerder ook door Aedes is aangegeven (brief van 13 november 2015), hebben naar alle waarschijnlijkheid vooral grootstedelijke corporaties moeite om (ook zonder personeelslasten) binnen de norm te blijven. Woonstad Rotterdam ziet met name in haar werkgebied in Rotterdam Zuid de leefbaarheid sterk onder druk staan.

Woonstad Rotterdam verzoekt de minister oog te hebben voor de lokale situatie in Rotterdam Zuid en tot 20% overschrijding van de norm toe te staan. Dit in lijn met de nationale inzet voor het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, waar uitzonderingen worden gemaakt op reguliere lokale en nationale kaders. Een voorbeeld hiervan is de korting op de verhuurdersheffing bij investering in Rotterdam Zuid.

Verantwoording verhuur intermediair bij intermediair leggen

De inkomensverantwoording over de verhuringen door intermediairs wordt bij de corporatie gelegd. Aangezien wij geen rechtstreekse partij zijn, is het voor ons erg lastig om de vereiste verantwoording te doen. Dit belemmert de verhuur aan bijvoorbeeld zorgbehoevenden via zorginstellingen. Cliënten van deze zorginstellingen verblijven ook veelal kortere tijd in de woning. In die gevallen dat zij langer in de woning blijven, krijgen ze een zelfstandige huurovereenkomst.

Wij vragen u de verantwoording over de juistheid van het inkomen bij verhuringen bij de intermediaire partij te leggen.

Duidelijke vereisten huishoudensamenstelling formuleren

Onderdeel van de plicht om passend toe te wijzen is de verantwoording over de meeverhuizende leden van het huishouden. Wij missen in de BTIV en de accountantsprotocollen hoe wij ons over de meeverhuizende leden moeten verantwoorden. Wij ervaren namelijk een conflict met de privacywetgeving. De privacywetgeving beperkt de mogelijkheden tot het opslaan en verwerken van persoonsgegevens. Onze accountant verwacht echter zekerheden in de dossiervorming over huishoudensamenstelling en daarmee kopieën van legitimatie.

Wij vragen u duidelijkheid over de wijze van vastlegging van persoonsgegevens en wijze van verantwoording van huishoudensamenstelling in overeenstemming met vereisten vanuit privacywetgeving en passendheidstoets.

Geen markttoets voor renovatie niet-DAEB

Voor de markttoets renovaties onderscheiden wij twee type renovaties: mutatie op woningniveau en renovatie van complexen. Voor beide situaties vinden wij de markttoets niet werkbaar.

Het is nu onduidelijk of een kleine investering ten behoeve van omzetting van een individuele woning van DAEB naar niet DAEB (bijvoorbeeld nieuw keukenblok, nieuwe tegels in de badkamer) bij mutatie onderhevig is aan een markttoets. Wij zijn van mening dat een micro markttoets ongewenst is. Dit leidt tot vele uitvoeringsvragen en onnodige bureaucratie waarbij de kosten weleens hoger kunnen zijn dan de hoogte van de beperkte investering. Commerciële partijen zullen niet geïnteresseerd zijn in renovatie van woningen als het eigendom niet meekomt. Indien de woningcorporatie de woning/het complex niet wenst te verkopen ontstaan er een complexe vraag: de gemeente moet een markttoets uitvoeren voor een renovatie waarvan het eigendom in handen blijft van de corporatie. Dit geldt zowel voor renovatie van woningen als van complexen.

Wij willen u in overweging geven om alle renovatiewerkzaamheden van complexen en woningen van DAEB naar niet DAEB uit te zonderen van de markttoets.

Dienstverlening aan toegelaten instelling zonder bureaucratie

Dienstverlening, beheer en onderhoud voor ander TI's is toegestaan, maar alleen binnen een samenwerkingsverband: een CV of VOF. Het ministerie is van mening dat dit de transparantie vergroot en het oprichten ervan tegelijkertijd weinig complex is. Wij vragen u om deze verplichting te schrappen. Er vloeit geen maatschappelijk vermogen weg (TI's onderling) en er ontstaat geen oneigenlijke concurrentie (het betreft werkzaamheden die toegestaan zijn voor de TI).

Tot slot: blijvend werken aan uitvoerbaarheid

Wij zien graag dat u de uitvoerbaarheid van de Woningwet vergroot door onze punten te verwerken in de BTIV. Ook vragen wij u ruimte te houden om de BTIV, Woningwet en accountantsprotocollen aan te passen als de uitvoerbaarheid in gevaar komt.

Met vriendelijke groet,

Maria Molenaar
voorzitter Raad van Bestuur