

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum
22 december 2015

Betreft
Consultatie Veegwet en -BTIV

Ons kenmerk

Behandeld door
Wieke van Veldhuizen

Geacht departement,

Uw ministerie is een consultatie gestart over de Veegwet en voorgenomen wijzigingen op het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Portaal wil daarvan gebruik maken om onze reactie te geven en suggesties te doen voor aanpassingen.

Leefbaarheid (artikel 52 van het BTIV)

Eén van de belangrijkste knelpunten in de Woningwet is de wijze waarop de leefbaarheidsnorm van € 125,- door de Woonautoriteit is geïnterpreteerd. In de gewijzigde BTIV is dit punt gespecificeerd en is aangegeven dat alle personeelslasten die betrekking hebben op leefbaarheid onder deze norm vallen en dus onderdeel uitmaken van de €125,-. Wel is daarbij opgenomen dat de kosten die via de servicekosten in rekening kunnen worden gebracht niet onder de norm vallen.

Wij zijn van mening dat deze definiëring van de norm een risico vormt voor de uitvoering van onze kerntaak op het gebied van leefbaarheid. Zeker in de huidige tijd van hervorming van de langdurige zorg, waardoor mensen met een lager zorgwaartepakket langer thuis blijven wonen. We zien al dat er sprake is van een toename van overlast van mensen met bijvoorbeeld GGZ-problematiek. Ook de instroom van statushouders is een onderwerp dat aandacht vraagt. Als Portaal gedwongen wordt haar (personele) inzet op het gebied van leefbaarheid te verminderen, betekent dit onder andere dat wij minder ogen en oren in de buurt hebben. Onze medewerkers weten dan bijvoorbeeld niet meer welke mensen potentieel overlast veroorzaken, dreigen te vereenzamen of vervuilen en kunnen slechts acteren op basis van daadwerkelijk overlast of calamiteiten. Dit is slecht voor de leefbaarheid. Vaak is een probleem dan ook zodanig uit de hand gelopen, dat het moeilijker oplosbaar is; ook voor politie en zorgpartijen.

Wij pleiten er dan ook voor om de motie Bashir, die donderdag 17 december met een ruime meerderheid door de Tweede Kamer is aangenomen, uit te voeren. Deze motie vraagt in feite om de personeelslasten – zoals oorspronkelijk bedoeld– buiten de norm van € 125,- te houden en aan te sluiten bij de dVi. Wij hopen en rekenen erop dat de BTIV conform de motie wordt gerepareerd.

Dienstverlening (artikel 45 en 47)

Portaal is blij met het feit dat een aantal knelpunten op het vlak van de dienstverlening zijn opgelost. Zo is het mogelijk gemaakt dat corporaties op het gebied van bedrijfsvoering en administratieve diensten mogen verlenen aan collega corporaties en de eigen dochteronderneming. Ook is het mogelijk gemaakt om administratieve diensten ten behoeve van huurdersorganisaties en bewonersorganisaties te leveren. Toch is naar de letter van de wet nog een markttoets nodig als de corporatie een nieuwe dienst aan haar dochter wil verlenen. Dit leidt naar onze mening tot een onwerkbaar situatie. Wij zien niet voor ons op welke wijze de gemeente een markttoets kan uitvoeren voor werkzaamheden die Portaal voor haar dochter wil uitvoeren. Daarbij hebben wij de indruk dat dit niet in de geest van de wet is. Portaal pleit er dan ook voor om diensten aan dochterondernemingen buiten de plicht tot markttoets te laten.

Een ander aandachtspunt blijft dat beheer en onderhoud voor een collega corporatie weliswaar is toegestaan, maar alleen binnen een samenwerkingsvennootschap (vennootschap onder firma (VOF) of commanditaire vennootschap (CV)). Het oprichten daarvan is weliswaar niet ingewikkeld, maar het vraagt wel om administratieve onderhoud. Dit is –opnieuw– een verzwarende van de administratieve last van corporaties. Daarnaast roept het praktische vragen op de invulling van een dergelijke samenwerkingsvennootschap. Onderhoud en beheer betreft de uitvoering van kerntaken voor collega-corporaties. Hiermee verdwijnt geen maatschappelijk vermogen uit de sector en ook vindt er geen concurrentievervalsing richting de markt plaats. Om deze reden zijn wij van mening dat de eventuele transparantie van een samenwerkingsvennootschap niet opweegt tegen de toenemende administratieve druk. Portaal pleit er dan ook voor om dit punt via de veegwet aan te passen.

Regionalisering (artikel 41)

Portaal stelt vast dat er geen wijzigingen zijn aangebracht ten aanzien van de activiteiten die een corporatie buiten het kerngebied mag uitvoeren. Sloop/nieuwbouw buiten het kerngebied is weliswaar toegestaan, maar door de strikte formulering zal er een onwerkbaar situatie ontstaan. Na sloop moet immers binnen de huidige perceelsgrenzen worden teruggebouwd. Dit is in veel situaties een belemmering voor een goede herstructurering. Hiermee wordt herstructurering onmogelijk of ontstaat een stedenbouwkundig of functioneel minder gewenste situatie. Wij stellen voor het betreffende artikel hierop aan te passen. Het voorstel van Aedes biedt hiervoor een goede basis.

Daarnaast constateren wij dat het aanpassen van de woningvoorraad aan de doelgroep via verkoop en nieuwbouw niet meer mogelijk is, omdat Portaal geen woningen meer mag aankopen of bouwen buiten het kerngebied. Wij vrezen dat dit de volkshuisvestelijke opgave van de gemeenten waarin wij werken negatief zal beïnvloeden. Het gaat Portaal er niet om dat wij buiten ons kerngebied mogen groeien, wèl dat wij kunnen blijven bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven. Dat betekent in de praktijk dat wij onze woningen moeten aanpassen aan de veranderende doelgroep; daarvoor is nodig dat wij bijvoorbeeld (grote)

eengezinswoningen vervangen door kleinere (gelijkvloerse) appartementen voor senioren en starters.

Wij pleiten er dan ook voor om deze mogelijkheid toe te voegen aan het BTIV, onder voorwaarde dat de betreffende gemeenten de noodzaak van de inzet van Portaal onderschrijven en er geen sprake is van groei van het aantal woningen dat Portaal in eigendom heeft in de betreffende gemeente.

Wij zijn uiteraard graag bereid onze reactie toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Dirk Jan van der Zeep
Lid Raad van Bestuur Portaal