Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 217

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 16 februari 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister van Wonen en Rijksdienst over de brief van 22 januari 2016 inzake aanbieding ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Kamerstuk 32 847, nr. 213).

De Minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 15 februari 2016. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

kst-32847-217
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

Vraag 1
Kunt u ingaan op de stand van zaken van de implementatie van het verticaal toezicht?

Antwoord
In de brief van 30 oktober 2015[1] heb ik u bericht dat de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Autoriteit) en het WSW dit jaar de tijd krijgen met voorstellen te komen om de consistentie tussen de door beide organisaties gehanteerde financiële normen te vergroten, met als doel het totale risicoraamwerk ten aanzien van corporaties te versterken en de administratieve lasten voor corporaties daarbij mee te wegen. Dit draagt bij aan de totstandkoming van een verticaal toezichtmodel. Het gesprek tussen partijen is hierover inmiddels gaande.
Gezien het feit dat partijen hiervoor dit jaar de tijd hebben gekregen – waarop ook uw Kamer heeft aangedrongen in het debat van 12 november jl. – is het op dit moment te vroeg over de inhoudelijke voortgang daarvan te kunnen rapporteren. Ik ben voornemens eind dit jaar het verticaal toezichtmodel en de maatregelen die daarvoor noodzakelijk zijn aan uw Kamer te schetsen. Indien daarvoor een aanleiding is zal ik u ook tussentijds over de voortgang op de hoogte houden.

Vraag 2
Kunt u aangeven hoe voor ingangsdatum van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) moet worden omgegaan met bepalingen in het BTIV die – om praktische redenen – middels deze «veeg-BTIV» gewijzigd zullen worden?

Antwoord
De handhaving van het BTIV is belegd bij de Autoriteit. De Autoriteit kan niet vooruitlopen op voorgenomen wijzigingen in regelgeving zolang deze nog niet in werking zijn getreden. Voor zover het begunstigende maatregelen betreft voor toegelaten instellingen die als gevolg van dit voorstel tot wijziging van het BTIV versoepeld worden (zoals het afzien van de markttoets indien de Autoriteit hier toestemming voor geeft), zal de Autoriteit rekening houden met deze ontwikkeling en geen sanctie opleggen waar het deze begunstigende maatregelen betreft waarbij geen partijen worden benadeeld.

Vraag 3
Hoe wordt omgegaan met de verzoeken van gemeenten om te komen tot woningmarktregio's? U kunt deze verzoeken immers pas in samenhang beantwoorden, bijvoorbeeld om te voorkomen dat een gemeente «overblijft». Wordt er gewacht met het inwilligen van verzoeken tot alle verzoeken binnen zijn?

Antwoord
De regering hecht eraan dat de voorstellen voor woningmarktregio's van gemeenten komen. Op het lokale en regionale niveau is de kennis aanwezig die noodzakelijk is om tot een schaalgrootte en samenstelling van de regio te komen die passend is voor de volkshuisvestelijke behoeften in en karakteristieken van dat gebied. Daarom kunnen gemeenten tussen 1 januari 2016 en 1 juli 2016 aanvragen voor een woningmarktregio indienen. Het is voorstelbaar dat verschillende aanvragen elkaar zullen raken, in het bijzonder waar het gaat om toegelaten instellingen die in meerdere gebieden werkzaam zijn en daar aanzienlijk bezit hebben of een grote rol spelen in de woningmarkt. Om de verschillende belangen tegen elkaar af te kunnen wegen, zullen in ieder geval die aanvragen in samenhang beoordeeld moeten worden. Dat kan

[1] Kamerstuk 29 453, nr. 401

niet eerder dan het moment waarop alle standpunten en zienswijzen via de verschillende aanvragen zijn ingediend. Aangezien gemeenten tot 1 juli 2016 de tijd hebben om een aanvraag in te dienen, is het mogelijk dat besluiten pas na die datum genomen kunnen worden.

Vraag 4
Hoe verhoudt de aanpassingen bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zich tot de motie-Van der Linde over differentiatie van de premie naar risicoprofiel?[2] Waarom worden er wel al wijzigingen doorgevoerd in de governancestructuur bij het WSW zonder de uitvoering van deze motie om het WSW fundamenteel te bezien? Hoe ver bent u met het uitvoeren van deze motie? Wanneer komen de resultaten van deze motie naar de Kamer?

Antwoord
Over de uitvoering van de motie-Van der Linde ben ik voornemens u in het voorjaar van 2016 per brief te berichten. De wijze van vaststelling van de premie (borgstellingsvergoeding) en de goedkeuring door de Minister is privaatrechtelijk geregeld. Wanneer er eventueel besloten wordt tot aanpassingen in de premiestructuur dan zullen deze ook hun beslag krijgen langs privaatrechtelijke weg. Daarmee ligt hier geen beletsel voor voortgang met de publiekrechtelijke versterkingen in de governance van het WSW die thans bij het parlement zijn voorgehangen.

Vraag 5
Kunnen de toetscriteria die gesteld worden aan de geschiktheid en betrouwbaarheid van bestuurders en commissarissen van de borgingsvoorziening concreter?

Antwoord
De wijze waarop de criteria voor de beoordeling van de geschiktheid en betrouwbaarheid bestuurders en commissarissen van de borgingsvoorziening wordt geregeld is analoog aan de wijze waarop dat voor bestuurders en commissarissen van toegelaten instellingen is geregeld in de Woningwet. De concrete toetscriteria zijn reeds opgenomen in bijlage 1 en 2 van het huidige BTIV. In artikel 18a wordt in het vierde en vijfde lid verwezen naar de bestaande bijlagen.

Vraag 6
Wat wordt verstaan onder een beheerste en integere bedrijfsvoering door de borgingsvoorziening?

Antwoord
Onder een beheerste bedrijfsvoering wordt verstaan dat de inrichting en kwaliteit van de uitvoerende processen, de administratieve en interne organisatie, en de informatievoorziening en communicatie op orde is. De toezichthouder zal hier op basis van zijn kennis en expertise een professioneel oordeel over geven. Gegeven het feit dat de bedrijfsvoering primair een verantwoordelijkheid van het WSW zelf is, zijn hier voorafgaand geen gedetailleerde voorschriften over opgenomen. Indien dat in de praktijk wenselijk zou blijken kan de toezichthouder hier via beleidsregels een nadere invulling aan geven.
Een integere bedrijfsvoering heeft betrekking op (het vermijden van) belangenverstrengeling, strafbare feiten, andere wetsovertredingen, of andere handelingen die ingaan tegen hetgeen in het maatschappelijk verkeer betamelijk is. De toezichthouder zal beoordelen of sprake is van dergelijke situaties die het vertrouwen in de borgingsvoorziening schaden en – indien nodig – handhavend optreden.

[2] Kamerstuk 33 966, nr. 41

Vraag 7
Enerzijds wordt gesteld dat een hoger bedrag per DAEB-woning inclusief personeelslasten is toegestaan indien dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken tussen de toegelaten instelling, gemeente en huurdersorganisatie. Anderzijds wordt geschreven dat expliciete goedkeuring nodig is van de huurdersorganisatie, gemeente en toegelaten instelling. Moet hieruit worden opgemaakt dat de Prestatieafspraken bij unanimiteit moeten worden vastgesteld?

Antwoord
In de Woningwet (artikel 45, tweede lid onder f) is opgenomen dat bijdragen aan de leefbaarheid uitsluitend zijn toegestaan voor zover ze (1) onderdeel uitmaken van prestatieafspraken en (2) een maximum bedrag per DAEB-woning niet overschrijden. De wijze waarop deze afspraken worden vastgelegd is vormvrij; wel is voorgeschreven welke partijen bij het maken van de afspraken moeten worden betrokken, namelijk de toegelaten instelling, de gemeente en de huurdersorganisatie. Dat geldt ook voor de verplichting die nu wordt voorgesteld om een hoger bedrag dan het in het BTIV vastgestelde bedrag per woning uit te geven. Indien wordt gekozen een hoger bedrag uit te geven, zal uit de afspraken moeten blijken dat daadwerkelijk overeengekomen is een hoger bedrag uit te geven, inclusief de hoogte van het bedrag.

Vraag 8
Wordt de toepassing van de passendheidsnorm ten aanzien van het kabinetsbeleid om goedkoop scheefwonen tegen te gaan geëvalueerd? Zo ja wanneer?

Antwoord
De toepassing van de passendheidsnorm wordt tegelijk met de overige onderdelen van de Herzieningswet toegelaten instellingen geëvalueerd. Deze evaluatie vindt plaats in 2018. Hierin zal worden ingegaan op het effect van de norm om goedkoop scheefwonen tegen te gaan.

Vraag 9
Hoe wordt voorkomen dat een hoger bedrag aan leefbaarheid per inwoner, zoals nu mogelijk wordt gemaakt via prestatieafspraken, niet leidt tot te grote risico's bij corporaties of tot corporaties die zich met te veel taken bezighouden buiten hun kerntaak om?

Antwoord
Partijen kunnen afspraken maken over een hoger bedrag voor de inzet van leefbaarheid. Dit betekent niet dat het gebied van de leefbaarheid waarover afspraken worden gemaakt wordt verbreed. In het BTIV (artikel 51) is vastgelegd dat bijdragen aan de leefbaarheid behoren tot de kerntaak van toegelaten instellingen voor zover het de volgende zaken betreft:

a. woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling;
b. aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling en
c. bijdragen aan de uitvoering van plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid.

Het is in de eerste instantie aan de toegelaten instelling om in te schatten of een hoger bedrag leidt tot financiële risico's, dan wel naar haar oordeel

tot weglek van maatschappelijk gebonden vermogen. Is dit het geval, kan zij besluiten niet akkoord te gaan met een hoger bedrag.

Vraag 10
Als de Minister zo hecht aan de mogelijkheid van een ministeriële regeling omtrent, waarom heeft de Minister dat dan niet bedacht ten tijde van de indiening van de Woningwet? Waarom volstaat de aanwijzingsmogelijkheid niet?

Antwoord
De mogelijkheid van artikel 21f van de Woningwet om regels te kunnen stellen aan de wijze waarop de borgingsvoorziening compensatie verstrekt is door amendement-Van der Linde c.s.[3] in de Woningwet gekomen. Daarin was voorzien in de mogelijkheid om regels te stellen bij AMvB. Het geven van een aanwijzing is ook mogelijk, dit is een instrument dat in de verhouding tussen Minister en zelfstandige instituties zeer terughoudend moet worden toegepast. Het doorbreekt de zelfstandigheid op het moment van toepassing en kan in juridische zin ook geen algemene voorschriften of regels inhouden. Het is derhalve wenselijk om het aanwijzingsrecht niet te gebruiken voor situaties die vragen om vooraf transparant en voorspelbaar regels vast te leggen, met betrokkenheid van het parlement en met consultatie van betrokken partijen.

Vraag 11
Vallen de stukken die in het kader van de «actieve» informatieplicht van het WSW jegens de Minister (artikel 18 BTIV) onder de Wet Openbaarheid van Bestuur?

Antwoord
Op de informatie die ik van het WSW krijg is inderdaad de Wet Openbaarheid van Bestuur van toepassing met de gebruikelijke verplichtingen en (mogelijk) beperkingen inzake openbaarheid, zoals die in de Wet openbaarheid van bestuur zijn opgenomen.

Vraag 12
Hoe verhoudt de voorbereiding van de aanpassing van de Woningwet, met de mogelijkheid om een ministeriële regeling te treffen ten aanzien van de waarborgvoorziening, zich tot de toezegging dat er voorlopig geen ministeriële regeling vastgesteld zal worden?

Antwoord
De aanpassing van de Woningwet zal – onder voorbehoud van parlementaire goedkeuring in beide Kamers – mogelijk op 1 juli 2016 van kracht kunnen worden. Op dat moment is er de mogelijkheid om in het BTIV een grondslag voor het kunnen stellen van nadere regels bij ministeriële regeling op te kunnen nemen. Per 1 juli bevat het BTIV die grondslag echter nog niet. Het zal niet eerder dan vanaf 1 januari 2017 mogelijk zijn om zo nodig een ministeriële regeling op te kunnen stellen. Het voornemen is echter dat de Autoriteit en het WSW al in 2016 op basis van hun huidige verantwoordelijkheden en het huidige wettelijk kader tot een verticaal toezichtmodel komen; daar zal en kan gegeven de doorlooptijd van invoering van wet- en regelgeving het instrument van de ministeriele regeling niet voor gehanteerd worden.

Vraag 13
Wat wordt bedoeld met de opmerking dat de beleidsregels in ieder geval de ratio's van WSW zijn? Wat zijn dan nog mogelijk andere regels dan die WSW ratio's? Kunt u «in ieder geval» niet beter schrappen?

[3] Kamerstuk 33 966, nr. 33.

Antwoord
In artikel 18b wordt geregeld dat het WSW in ieder geval beleidsregels dient op te stellen met betrekking tot de *kaders voor de borging van geldleningen en voor de financiële soliditeit van de borgingsvoorziening*. Vanuit het publieke belang van de financiële achtervang is het wenselijk dat op die twee terreinen een goedkeuringsvereiste door de Minister geldt. Voor andere terreinen staat het het WSW vrij om al dan niet beleidsregels op te stellen.
Artikel 18b, tweede lid, onderdelen a tot en met d, werkt de onderwerpen nader uit, maar het betreft hier geen limitatieve opsomming. Mocht het WSW besluiten tot het opstellen van beleidsregels op andere onderwerpen die wel behoren tot «de kaders voor de borging van geldleningen of voor de financiële soliditeit van de borgingsvoorziening», dan dient ook daarvoor de vereiste goedkeuring door de Minister te gelden.
Naast de financiële ratio's voor toegelaten instellingen (bijvoorbeeld Loan To Value, rentedekkingsgraad) kan het bij de beleidsregels van het WSW bijvoorbeeld ook gaan om bepaalde verplichtingen die deelnemers hebben om voor borging in aanmerking te komen. Het WSW stelt deze regels vanuit zijn zelfstandige verantwoordelijkheid als borger. Toegelaten instellingen zijn voor hun financiering in sterke mate afhankelijk van deze – in zekere zin «monopolistische» – borgingsvoorziening, zodat het van belang is dat deze regels transparant zijn en legitimiteit genieten. Goedkeuring van de beleidsregels door de Minister draagt hieraan bij zodat toegelaten instellingen duurzaam op de kapitaalmarkt terecht kunnen en hun publieke taak kunnen vervullen.

Vraag 14
Zal er geen ministeriële regeling vastgesteld worden voor het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties voordat voorstellen gedaan hebben voor verticaal toezicht?

Antwoord
Het WSW en de Autoriteit zullen in 2016 het verticaal toezicht uitwerken. In 2016 zal het nog niet mogelijk zijn om de eerder genoemde ministeriële regeling vast te stellen; ik ga er ook vanuit dat dit niet nodig is. Zoals in het debat op 12 november 2015 aangegeven kunnen zich op enig moment situaties voordoen die vastlegging bij ministeriële regeling noodzakelijk maken, maar in dat geval informeer ik uw Kamer hierover voorafgaand.

Vraag 15
Op welke wijze wordt gewaarborgd dat de Autoriteit Woningcorporaties bij het toezicht op het WSW niet blijft hangen in een afvinkcultuur?

Antwoord
De Autoriteit zal jaarlijks zijn werkzaamheden in het kader van het toezicht op het WSW aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst voorleggen. Deze werkzaamheden worden opgenomen in het Meerjarenprogramma van de Autoriteit. Dit Meerjarenprogramma wordt aan het parlement gezonden, zodat de Kamer hierover het debat kan voeren met de Minister. Het eerste Meerjarenprogramma van de Aw is eind januari jl. aan het parlement aangeboden.[4]
Het beeld van een afvinkcultuur bij de Autoriteit herken ik overigens niet. De Autoriteit heeft in zijn toezichtvisie[5] – die onlangs aan het parlement is aangeboden – aangegeven dat het toezicht integraal zal worden ingevuld, waarbij zo veel mogelijk aspecten worden bekeken, onder andere via audits die zich richten op governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarnaast voert de Autoriteit de toets op

[4] Kamerstuk 29 453, nr. 414
[5] Kamerstuk 29 453, nr. 414

geschiktheid en betrouwbaarheid uit, waarbij het gaat om zeer inhoudelijke gesprekken met toekomstige bestuurders en leden van raden van toezicht.

Vraag 16
Hoe monitort u, als eindverantwoordelijke voor het stelsel van sociale volkshuisvesting in Nederland, dat het WSW de ingezette lijn van cultuuromslag en zakelijkere bejegening van woningcorporaties, vasthoudt en doorzet?

Antwoord
Met de voorgelegde wijziging van het BTIV wordt de monitoring van het WSW versterkt door de aanstelling van een publieke toezichthouder op het WSW. De Autoriteit zal de komende tijd uitwerken hoe zij die monitoring vorm gaat geven.
Het WSW geeft daarnaast zelf met enige regelmaat opdracht tot externe onderzoeken naar haar wijze van risicobeoordeling (o.a. Deloitte, Standard & Poors).
Voorts vindt op zeer regelmatige basis met het WSW overleg plaats. In die overleggen worden de werkzaamheden en koers van het WSW besproken en komen ook signalen ter sprake vanuit de sector of andere stelselpartijen over de taakuitvoering door het WSW.
Dit samenstel van maatregelen geeft mij vertrouwen dat de ingezette cultuuromslag en de nieuwe wijze van risicomanagement van het WSW worden vastgehouden en doorgezet.

Vraag 17
Is de jaarlijkse verantwoording die de Autoriteit Woningcorporaties aflegt aan u over het uitgeoefende toezicht op het WSW openbaar? Bent u bereid deze jaarlijkse verantwoording met de Kamer te delen zodat op basis hiervan, indien nodig, gedebatteerd kan worden?

Antwoord
Beide vragen kan ik bevestigend beantwoorden. De Autoriteit legt jaarlijks verantwoording af over haar werkzaamheden in het openbare jaarverslag van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Dat verslag wordt naar de Kamer gezonden en daarover vindt vervolgens ook het debat met de Kamer plaats.

Vraag 18
Hoe kan een woningcorporatie de nodige leefbaarheidsuitgaven doen als een gemeente geen woonvisie heeft?

Antwoord
Prestatieafspraken kunnen worden gemaakt zonder dat er een woonvisie is. Onder deze prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisatie(s) en de toegelaten instelling vallen ook afspraken over de leefbaarheid. Als de afspraak over leefbaarheidsuitgaven niet tot stand komt kan de toegelaten instelling geen uitgaven op het vlak van leefbaarheid doen. Dit vloeit voort uit het amendement Schouten c.s. (Kamerstukken II 2014/15, 33 966, nr. 45), zoals opgenomen in artikel 45 lid 2 onder f van de Woningwet. Zie daartoe het antwoord op vraag 7.

Vraag 19
Waarom wijkt u af van de aangenomen motie Bashir[6] over de afbakening van het budget voor leefbaarheid? Graag een uitgebreidere toelichting.

Antwoord

[6] Kamerstuk 30 136, nr. 46

Er wordt niet afgeweken van de motie Bashir over de afbakening van het budget voor leefbaarheid. De motie verzoekt de regering «om bij de afbakening van het budget voor leefbaarheid van 125 euro per verhuureenheid aan te sluiten bij de afbakening, zoals gebruikt bij de Volkshuisvestelijke prestaties woningcorporaties en de Verantwoordingsinformatie (dVi) van Corpodata die hieraan ten grondslag liggen». Dat is gebeurd: toegelaten instellingen moesten de uitgaven aan leefbaarheid op basis van de dVi zowel in- als exclusief personeellasten verantwoorden (zie vraag 23 en 24). Het maximumbedrag is gekoppeld aan de uitgaven inclusief personeelslasten.

Vraag 20
Kan door u uitvoerig worden ingegaan op de totstandkoming van de € 126 grens?

Antwoord
Het door de regering voorgestelde bedrag van € 100 per DAEB-woning, was gebaseerd op de gerealiseerde uitgaven aan leefbaarheid zoals opgenomen in de dVi, inclusief toegerekende personeelslasten. Deze bedroegen in 2014 € 105. Zie ook de antwoorden op de vragen die door leden van Uw Kamer zijn gesteld over het BTIV (antwoorden op vragen 131, 173, 174, 177, 179, 180 en 181).[7] Naar aanleiding van de motie Monasch/Schouten[8] is dit bedrag verhoogd naar € 125 per DAEB-woning en per 1 januari na indexatie op € 126,25 per DAEB-woning.

In onderstaande tabel is de omvang van de leefbaarheidsuitgaven opgenomen (bron: dVi 2014):

Leefbaarheidsuitgaven	**2014**
volume incl. personeelslasten (mln. euro)	242
– leefbaarheid exclusief personeelslasten (mln.)	141
– personeelslasten leefbaarheid	101
Verhuureenheden	
aantal vhe's (mln.)	2,477
aantal woongelegenheden (mln.)	2,402
– aantal DAEB-woongelegenheden (mln.)	2,302
– aantal niet-DAEB-woongelegenheden (mln.)	100
Uitgaven per verhuureenheid	
uitgaven per (gewogen) verhuureenheid	98
uitgaven per woongelegenheid	101
uitgaven per DAEB-woongelegenheid	**105**

Deze cijfers laten zien dat met een maximum van € 126,25 per woning aan leefbaarheidsuitgaven inclusief personeelslasten toegelaten instellingen gemiddeld afdoende ruimte biedt voor het verrichten van werkzaamheden op het gebied van leefbaarheid. Daar komt bovenop de voorgestelde mogelijkheid bij om in prestatieafspraken een hoger bedrag af te spreken. Dit moet onderdeel zijn van de prestatieafspraken tussen toegelaten instelling, gemeente en huurdersorganisatie. Bedacht moet worden dat grotere uitgaven op het vlak van leefbaarheid bestedingsmogelijkheden op andere terreinen immers kunnen afremmen, zoals matiging van de huren, onderhoudswerkzaamheden aan woningen of investeringen in nieuwe woningen voor de doelgroep. Dit onderstreept de noodzaak om daar goede afspraken over te maken.

Vraag 21

[7] Kamerstuk 32 847, nr. 155
[8] Kamerstuk 32 847, nr. 162

Kosten van bijvoorbeeld huismeesters kunnen slechts voor maximaal 70% via de servicekosten verrekend worden. Betekent dit automatisch dat 30% «meetelt» in de leefbaarheidskosten?

Antwoord
Kosten van huismeesterstaken die op grond van het Besluit servicekosten als servicekosten bij de huurder in rekening kunnen worden gebracht hoeven niet te worden gedekt uit het bedrag voor leefbaarheidsuitgaven. Dit zijn immers kosten die samenhangen met de bewoning. De kosten voor huismeesterstaken die vallen onder de zaken genoemd in artikel 51 van het BTIV moeten uit het leefbaarheidsbudget worden betaald.
Er is derhalve geen verplichting opgenomen dat maximaal 70% van de kosten voor huismeesterstaken in de servicekosten terecht mogen komen. Bij geschillen houdt de Huurcommissie in principe een verdeling aan waarbij 70% van de kosten voor huismeesterstaken ten laste van de huurders komt en 30% ten laste van de verhuurder. De Huurcommissie kan hiervan afwijken als blijkt dat de feitelijke werkzaamheden een andere verdeling rechtvaardigen.

Vraag 22
Hoe verhouden uw uitspraken op de Dag van de Huismeester zich tot het rekenen van een leefbaarheidsbudget inclusief de personeelslasten?

Antwoord
Ik heb aangegeven dat de werkzaamheden van de huismeester behoren tot de kerntaken van de toegelaten instelling. Hieruit is kennelijk het beeld ontstaan dat de kosten van de huismeester niet ten lasten komen van het leefbaarheidsbudget. De kosten van de huismeester hoeven niet uit het budget voor leefbaarheid worden betaald voor zover de kosten betrekking hebben op zaken die in de servicekosten worden doorberekend. Dit zijn werkzaamheden die rechtstreeks verband houden met het onderhoud en in stand houden van woningen en complexen. Werkzaamheden van de huismeester die breder gaan dan onderhoud, bijvoorbeeld op het domein van woonmaatschappelijk werk dienen te laste te komen van het leefbaarheidsbudget. Dit zijn geen kosten die als servicekosten kunnen worden doorberekend. Dat is met het BTIV nog eens expliciet gemaakt. Partijen kunnen in prestatieafspraken ook komen tot een hoger bedrag dan het maximum van € 126,25.

Vraag 23
Kunnen de kosten van een huismeester (wijkbeheerder) die ook andere activiteiten verricht dan die via de servicekosten te verrekenen zijn (bijvoorbeeld klein onderhoud), maar die niet perse op het terrein van leefbaarheid liggen, ook aan andere posten worden toegewezen? Zo ja, welke?

Vraag 24
Wanneer een huismeester een deel van de tijd besteedt aan activiteiten die eigenlijk toebehoren aan het primaire verhuurproces, zoals bijvoorbeeld de oplevering van een woning, het opnemen van klachten, of het waken over het woongenot wat uit de praktijk blijkt, dienen ook deze kosten aan leefbaarheid te worden toegeschreven?

Antwoord op vraag 23 en 24
De verantwoording van de personeelslasten is niet gelieerd aan de werknemer die in dienst is als huismeester of wijkbeheerder, maar naar de werkzaamheden die de werknemer verricht. Deze werkzaamheden bepalen in hoeverre de loonkosten moeten worden gedekt uit het leefbaarheidsbudget en in hoeverre zij aan andere posten worden toegewezen, zoals onderhoud, klachtenafhandeling of servicekosten.

In lijn met de motie Bashir is in 2015 aangesloten bij de toelichting op de dVi zoals die in 2014 gold. Hierin is opgenomen welke werkzaamheden onder de leefbaarheid vallen. De toelichting luidde in 2014 als volgt:[9]

1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet Investeringsgebonden

Dit betreft reguliere uitgaven in het kader van leefbaarheid (niet bedoeld worden uitgaven in het kader van leefbaarheid die deel uitmaken van een investeringsproject. Daarnaast valt onder meer te denken aan (tijdelijk) extern ingehuurd personeel voor de functie van huismeester, sociale supervisors, etc, maar nadrukkelijk niet de personeelsuitgaven van de eigen werkorganisatie die worden toegerekend aan leefbaarheid.

5.4 Leefbaarheid

In dit overzicht op gemeenteniveau gegevens invullen afgerond en weergegeven op een veelvoud van € 1.000,– (duizendtallen) voor het verslagjaar gesplitst naar sociale activiteiten verslagjaar en fysieke activiteiten verslagjaar:
Sociale activiteiten:
De wijkgebonden lasten voor ondersteuning bewonersinitiatieven, sponsoring buurtactiviteiten, leefregels, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidcoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidonderzoeken, wijkschouw etc. en de individuele lasten voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid etc.
Fysieke activiteiten:
De wijkgebonden lasten voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties, graffiti verwijdering etc. en de individuele lasten voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken etc. Op corporatieniveau wordt tenslotte een opgave gevraagd van de post personeelskosten toegerekend aan leefbaarheid die samen de totale leefbaarheid verslagjaar vormen, zoals opgegeven in de (functionele) winst- en verliesrekening en zoals opgegeven onder sociale en fysieke activiteiten per gemeente. Voor zover een overheidsbijdrage wordt ontvangen in de uitgaven voor leefbaarheid dan wordt deze bijdrage niet meegenomen in de toerekening aan sociale en fysieke activiteiten per gemeente. Wel wordt gevraagd deze post buiten de specificatie afzonderlijk te vermelden op instellingsniveau.

Vraag 25
De verhuurder moet bij een nieuwe huurcontract blijven nagaan of hij/zij in het betreffende gebouw niet al boven de maximaal 25% commercieel uitkomt bij niet-DAEB. Dat is op basis van oppervlakten en blijkt lastig in de praktijk. De overgangsregeling is niet helemaal duidelijk. Kunt u het toelichten?

Antwoord
In het BTIV was reeds een begrenzing opgenomen van het bedrijfsonroerend goed van maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak bij nieuwe investeringen. Met de wijziging van het BTIV is deze begrenzing ook van toepassing verklaard op gebouwen die al in bezit zijn van de toegelaten instelling. Als bijvoorbeeld een gebouw opnieuw wordt verhuurd dat momenteel 100% maatschappelijk vastgoed is, mag dit voor maximaal 25% als bedrijfsonroerend goed worden verhuurd.
Uit de consultatie bleek dat dit problemen oplevert voor gebouwen die nu reeds voor meer dan 25% als bedrijfsonroerend goed worden verhuurd.

[9] Toelichting dVi: http://www.corpodata.nl/media/dirs/219/data/toelichting_dvi_2014_definitief_0216.pdf

Immers: de toegelaten instelling zou bij nieuwe verhuring gedwongen zijn tot leegstand wanneer in de praktijk verkleining van het oppervlakte tot 25% fysiek niet mogelijk is dan wel leidt tot leegstand in het pand van ruimtes die geen andere bestemmingen kunnen krijgen. Daarom is bepaald dat verhuureenheden die op 1 januari 2016 werden verhuurd als bedrijfsonroerend goed, ook in de toekomst als bedrijfsonroerend goed mogen worden verhuurd, ongeacht het maximale percentage. Op deze manier wordt geen bedrijfsonroerend aan de voorraad toegevoegd. Voor nieuw onroerend goed geldt onverkort het maximale percentage van 25%.