

Beleidskompasformulier voor internetconsultatie

Instructie voor gebruik:

Dit is het formulier voor de beantwoording van de Beleidskompasvragen ten behoeve van internetconsultatie. Per 29 maart 2023 worden bij nieuwe internetconsultaties de antwoorden op de vragen van het Beleidskompas gepubliceerd. Let op dat dit formulier op enkele punten afwijkt van het reguliere Beleidskompasformulier, aangezien dit formulier terugblijkt op de stappen voorafgaand aan de consultatie.

Alle tekstvakken in het formulier dienen te worden ingevuld en vragen mogen niet worden verwijderd. Indien het voorstel een technische wijziging betreft of om een andere reden beleidsarm is, kan bij de vragen die niet van toepassing zijn worden volstaan met het invullen van "n.v.t."

Verwijder de cursief gedrukte tekst na beantwoording van de vragen.

Titel:

(Vul hier de publicatietitel van de internetconsultatie in)

Woningwet BES

∞ Wie zijn belanghebbenden en waarom?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

- Wie zijn direct of indirect belanghebbenden bij het betreffende vraagstuk?

De woonstichtingen in Caribisch Nederland, de Openbare Lichamen Bonaire, Saba en Sint Eustatius en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zijn direct belanghebbenden. Ook de inwoners van Caribisch Nederland hebben een direct belang, aangezien met dit wetsvoorstel beoogd wordt dat er meer sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden.

- Wie beschikken er over relevante kennis over en ervaring met het vraagstuk?

Voor dit vraagstuk is enerzijds kennis en ervaring nodig over de Woningwet en het corporatiestelsel in Europees Nederland. Partijen hierbij zijn onder meer:

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw)
- Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de deelnemende corporaties
- Gemeenten en Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG)
- Aedes
- Woonbond
- Het Platform voor Middelgrote en Kleine Woningcorporaties

Deze partijen zijn betrokken bij de totstandkoming van het wetsvoorstel. Anderzijds is ook kennis en ervaring nodig over de gang van zaken in Caribisch Nederland. Hiervoor is nauw contact met de woonstichtingen en Openbare Lichamen (zowel ambtelijk als bestuurlijk) en is ook samengewerkt met het DG Koninkrijksrelaties van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

- Op welke wijze zijn belanghebbenden tot nu toe in de verschillende fasen van het beleidstraject betrokken?

Met genoemde partijen is overleg gevoerd in de fase(n) waar dit passend was, evenals met SVWN. Andere belanghebbenden zullen tijdens de consultatiefase worden betrokken.

1. Wat is het probleem?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

- a) Wat is het probleem?

In Caribisch Nederland (Bonaire, Sint Eustatius en Saba) is veel vraag naar betaalbare woningen voor mensen met een laag of middeninkomen, terwijl het aanbod in dit segment zeer beperkt is. Dit wordt zichtbaar in de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen.

- b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?

Er zijn verschillende redenen voor de omvangrijke wachtlijsten voor sociale huisvesting, zoals de lange bouwtijd door aanvoer van bouwmaterialen, onduidelijkheid over eigendom van grond en het beperkte aanbod van andere woningen (onder andere door de inzet van woningen uit de bestaande voorraad voor de lucratieve toeristische verhuur). Een andere belangrijke reden is de slechte toegang tot financiering voor de bouw van sociale huurwoningen. De bouw en/of het beheer van deze woningen wordt verzorgd door woningstichtingen, waarvan er op elk van de eilanden één actief is. Deze stichtingen zijn genoodzaakt om te lenen tegen ongunstige kredietvoorwaarden en hoge rentes. Dit maakt het financieel moeilijk haalbaar voor de woningstichtingen om in die mate sociale huurwoningen te bouwen om aan de grote vraag te kunnen voldoen.

- c) Wat is de omvang van het probleem?

Op elk van de eilanden is een wachtlijst met huishoudens die behoefte hebben aan een sociale huurwoning. Deze lijsten zijn de afgelopen jaren gegroeid en zullen gezien de verwachte demografische ontwikkelingen ook nog verder groeien.

- d) Wat is het huidige beleid en wat heeft de evaluatie opgeleverd?

Een van de beleidsdoelstellingen uit de beleidsagenda is dat vraag en aanbod in het betaalbare segment meer in evenwicht zullen worden gebracht. Voor de uitvoering van de beleidsagenda zijn afspraken gemaakt met de Openbare Lichamen en woonstichtingen. De grote bouwopgave is vastgelegd in de Woondeal Bonaire, de Letter of Intent Social Housing Sint Eustatius en de Letter of Intent Social Housing Saba. Om deze bouwopgave financieel te maken, heeft het Rijk bijzondere uitkeringen en subsidies verstrekt voor de periode 2024-2026 en verdere financiële bijdragen toegezegd voor financiering van de onrendabele top tot en met 2030. Voor de rest van de financiering moet geld geleend worden.

In Europees Nederland is er een lange traditie van Toegelaten Instellingen, waarbij de Woningwet het juridisch kader vormt. Na toelating houdt de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) toezicht op de TI. De TI-status is bovendien randvoorwaardelijk voor deelname aan de borgingsvoorziening: het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW). Dankzij deze borgingsvoorziening kunnen TI's tegen gunstige voorwaarden lenen waardoor financiële ruimte ontstaat voor de bouw van meer sociale huurwoningen zonder dat hier directe overheidssubsidies voor nodig zijn. De Woningwet geldt echter niet in Caribisch Nederland, waardoor het worden van een TI en het aantrekken van geborgde leningen niet mogelijk is voor woonstichtingen in Caribisch Nederland.

- e) Wat gebeurt er als de overheid niets doet (Nuloptie)? Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Indien het Rijk niets doet, zal het tekort in betaalbare woningen in Caribisch Nederland verder oplopen. De nood van de woningzoekenden op de wachtlijsten voor een sociale huurwoning is hoog. Meer betaalbare huurwoningen realiseren voor de inwoners van Caribisch Nederland is daarom een gezamenlijke ambitie van de Openbare Lichamen, woonstichtingen en het ministerie van VRO en vormt een belangrijke maatregel voor het verhogen van de levensstandaard en de bestrijding van armoede in Caribisch Nederland. Hierbij is van belang dat artikel 22 van de Grondwet de bevordering van voldoende woongelegenheid als onderwerp van zorg der overheid bestempelt. Dit geldt ook voor Caribisch Nederland. In Europees Nederland is deze grondwettelijke zorgplicht onder andere uitgewerkt in de Woningwet. De Woningwet BES moet bijdragen aan het doel dat iedereen in Nederland moet kunnen wonen voor een betaalbare prijs, in een fijne, veilige en leefbare omgeving.

Momenteel heeft het Rijk meermaals bijgesprongen voor de financiering van de bouwopgave in Caribisch Nederland. Een behoefte hiertoe zal in de toekomst alleen maar toenemen. Het is wenselijk als de woningstichtingen deze woningen in de toekomst zelfstandig kunnen realiseren door het aantrekken van goedkopere financiering. Toetreding tot het TI-stelsel betekent daarnaast een grote stap in de professionalisering van de woonstichtingen in Caribisch Nederland. Gedegen toezicht wordt steeds belangrijker, aangezien er volop ingezet wordt op de bouw van sociale huurwoningen en het woningbezit van de woonstichtingen daarmee ook toeneemt.

2. Wat is het beoogde doel?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

- a) Wat zijn de beleidsdoelen?

Het hoofddoel van dit wetsvoorstel is het creëren van een duurzame en structurele juridische basis voor een volwaardige sociale huursector in Caribisch Nederland en hiermee het faciliteren van de bouw van deze woningen in Caribisch Nederland. Het kunnen wonen in een betaalbaar huis dat past bij het inkomen is belangrijk in de strijd tegen armoede en verhoogt de levensstandaard. Het middel hiertoe is het vergroten van het investeringsvermogen van woonstichtingen in Caribisch Nederland door gebruik te kunnen maken van borging door WSW. Door een beter passende lening met lagere rentelasten ontstaan extra financiële mogelijkheden voor de bouw van betaalbare woningen voor de inwoners van Caribisch Nederland.

- b) Aan welke [duurzame ontwikkelingsdoelen \(sustainable development goals, SDG's\)](#) en [brede welvaartsuitkomsten](#) dragen de doelen bij?

Gezien de genoemde beleidsdoelen draagt dit wetsvoorstel voornamelijk bij aan doel 1: geen armoede. Ook leveren de beleidsdoelen een bijdrage aan doel 11: duurzame steden en gemeenschappen, doordat investeringen in duurzaamheid en leefbaarheid onderdeel zijn van een volwaardige sociale huursector.

3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

- a) Wat zijn kansrijke aangrijpingspunten om het doel te realiseren?

Om een duurzame en structurele juridische basis te creëren voor een volwaardige sociale huursector in Caribisch Nederland en hiermee de bouw van deze woningen in Caribisch Nederland te faciliteren is de mogelijkheid tot toelating van woonstichtingen tot het stelsel van toegelaten instellingen nodig.

- b) Wat zijn, gegeven de aangrijpingspunten, kansrijke beleidsopties?

Er zijn vier verschillende opties onderzocht om toelating tot het stelsel van toegelaten instellingen mogelijk te maken voor een Caribisch Nederlandse instelling voor sociale huisvesting:

1. Woningstichtingen uit Caribisch Nederland toelaten onder de (Europees Nederlandse) Woningwet.
 2. Toelating als TI onder de (Europees Nederlandse) Woningwet, met een werkgebied op Bonaire, Saba of Sint Eustatius.
 3. Verbinden met, of fuseren van, Caribisch Nederlandse woningstichtingen met een Europees Nederlandse toegelaten instelling.
 4. Het opstellen van een Woningwet BES waaronder toelating kan plaatsvinden.
- Vanuit het oogpunt van juridische en praktische haalbaarheid en passendheid bij de Caribische context is optie 4 de enige kansrijke optie.

Opties die de bouw van sociale huurwoningen faciliteren waar geen toelating tot het stelsel voor nodig is, zoals een Rijksgarantie of een rentesubsidie, zijn niet voldoende duurzaam en structureel van aard.

- c) Wat is de [beleidstheorie \(doelenboom\)](#) per kansrijke beleidsoptie?

hoe het gekozen instrument bijdraagt aan het doel. Dit doe je door een beleidstheorie op te stellen. Dat is het geheel aan veronderstellingen waar je beleid op berust. De beleidstheorie omvat een beschrijving van het beleid, de doelen van dit beleid en de middelen en activiteiten om deze doelen te bereiken, inclusief hun onderlinge samenhang.

In een Woningwet BES worden de juridische kaders opgenomen om toelating van Caribisch Nederlandse woonstichtingen tot het stelsel van toegelaten instellingen mogelijk te maken. De artikelen uit de Woningwet worden waar dienstig overgenomen, maar de artikelen worden (als dat nodig is) wel passend gemaakt voor de Caribische context, zodat er geen praktische en juridische bezwaren zullen zijn bij de toelating van woningstichtingen op Bonaire, Saba en Sint Eustatius. De juridische kaders bevatten onder andere de voorwaarden waar een toegelaten instelling in Caribisch Nederland aan moet voldoen. Op basis van deze voorwaarden wordt toezicht gehouden door de Aw, zodat zeker is dat de toegelaten instelling professioneel en financieel gezond is. Het zijn van toegelaten instelling is ook randvoorwaardelijk voor deelname aan de borgingsvoorziening: het WSW. Dankzij deze borgingsvoorziening kunnen TI's tegen gunstige voorwaarden lenen waardoor financiële ruimte ontstaat voor de bouw van meer sociale huurwoningen zonder dat hier directe overheidssubsidies voor nodig zijn. Nadat er benodigde aanpassingen zijn gedaan aan het borgstelsel kunnen corporaties in Caribisch Nederland deelnemen aan het WSW. Hiermee kunnen de TI's in Caribisch Nederland gebruik maken van geborgde leningen die zorgen voor gunstigere condities bij het aantrekken van financiering op de kapitaalmarkt. Als gevolg kunnen meer sociale huurwoningen gebouwd worden en kan de beschikbaarheid van sociale huisvesting in Caribisch Nederland verbeteren.

4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

- a) Wat zijn de verwachte gevolgen per beleidsoptie?

Verwacht wordt dat door toelating van een woonstichting uit Caribisch Nederland tot het stelsel van toegelaten instellingen en tot het WSW meer sociale huurwoningen gebouwd kunnen worden. Bij het beoordelen van deze aanvragen hoeven praktische of juridische bezwaren die ingegeven zijn door de Caribische context geen rol te spelen, doordat in de wettelijke kaders rekening gehouden is met deze Caribische context.

- b) Welke [verplichte toetsen](#) zijn van toepassing en wat zijn daarvan de uitkomsten (voor zover bekend)?

Voor dit wetsvoorstel zijn een regeldruktoets en een toets op uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van toepassing. Ook zou een uitvoerbaarheidstoets decentrale overheden van toepassing zijn, maar deze is niet toepasbaar in Caribisch Nederland. De uitvoerbaarheid en regeldruk voor de Openbare Lichamen is wel in kaart gebracht, maar zonder het kader van de toets.

Voor de kansrijke beleidsoptie is de regeldruk in kaart gebracht voor de het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, Fundashon Cas Bonairiano (de woonstichting op Bonaire) en voor het Openbaar Lichaam Bonaire.¹ Dit liet zien dat er zowel een eenmalige als structurele toename van de regeldruk is voor deze partijen.

De uitkomsten van de regeldruktoets door de ATR en de toets op uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid door de Autoriteit Woningcorporaties zijn nog niet bekend.

5. Wat is de voorkeursoptie?

[Toelichting](#)

Hulpvragen

a) Wat is het voorstel?

Het opstellen van een Woningwet BES waaronder toelating van Caribisch Nederlandse woonstichtingen tot het stelsel van toegelaten instellingen kan plaatsvinden. Deze optie houdt in dat een Woningwet BES wordt opgesteld door middel van het invoegen van een hoofdstuk Openbare Lichamen BES in de Woningwet.

b) Hoe houdt het voorstel rekening met:

- [doeltreffendheid](#) en [doelmatigheid](#);
- uitvoerbaarheid voor alle relevante partijen (inclusief doenvermogen, regeldruk en handhaving)
- brede maatschappelijke impact?

Het opstellen van een Woningwet BES is toekomstbestendig, doeltreffend en doelmatig, indien woningstichtingen ook tot het stelsel en de borgingsvoorziening worden toegelaten. De Woningwet BES draagt bij een toekomstbestendige sociale woningvoorraad op de BES-eilanden. Dit zorgt voor een woningmarkt waar inwoners toegang hebben tot beschikbare, betaalbare en kwalitatief goede woningen in een leefbare wijk. Met dit wetsvoorstel worden de juridische kaders geschetst om bij een aanvraag te kunnen toetsen aan de wet- en regelgeving uit de Woningwet.

Bij het opstellen van het voorstel is nauw contact geweest met de partijen die een uitvoerende rol hebben in het voorstel om de uitvoerbaarheid te borgen.

c) Wat zijn de risico's en onzekerheden van dit voorstel?

Het opstellen van de Woningwet BES heeft niet automatisch tot gevolg dat woningstichtingen in Caribisch Nederland worden toegelaten als TI en ook deelnemer van het WSW kunnen worden. Hiervoor moet een aanvraag worden ingediend en onder andere worden voldaan aan de vereisten uit de Woningwet BES en het gezamenlijke beoordelingskader van Aw en WSW. Indien de aanvraag niet tot toelating leidt, worden de doelen van de wet niet of in veel mindere mate behaald.

¹ Aangezien niet verwacht wordt dat er op korte termijn een aanvraag tot toelating van een woonstichting op Saba of Sint Eustatius zal komen, is de regeldruk voor deze Openbare Lichamen en de daar gevestigde woonstichtingen niet op eenzelfde niveau als voor Bonaire in kaart gebracht.

d) Hoe ziet de voorgenomen [monitoring en evaluatie](#) eruit?

In het voorstel is een evaluatiebepaling opgenomen, waarin ruimte is voor versnelde evaluatie van delen van de wet of de wet als geheel als zich knelpunten voordoen in de praktijk of als daar een andere aanleiding toe is.