

Aanleiding en doel

Een van de redenen voor de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen in Caribisch Nederland (Bonaire, Sint Eustatius en Saba) is de slechte toegang tot financiering voor de bouw. Woonstichtingen moeten lenen op de commerciële kapitaalmarkt onder slechte voorwaarden. Om dit te verbeteren wordt met de Woningwet BES mogelijk gemaakt dat woonstichtingen in Caribisch Nederland een aanvraag kunnen doen voor toetreding tot het stelsel van toegelaten instellingen. Als toegelaten instelling kan een woonstichting (mits aan de voorwaarden voldaan wordt) deelnemen aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit zou de toegelaten instelling toegang geven tot geborgde leningen met een lager rentepercentage en andere verbeterde voorwaarden. Geborgd lenen betekent dat een fonds (WSW) garant staat voor het terugbetalen van de lening als de toegelaten instelling dit niet meer kan. Zo kunnen meer sociale huurwoningen gebouwd worden. Ook kan er meer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de woningen en de leefbaarheid van de wijken.

Voor wie gaat dit gelden

De Woningwet BES stelt de juridische voorwaarden voor toegelaten instellingen in Caribisch Nederland. Ook krijgt het Openbaar Lichaam waar de toegelaten instelling werkzaam is er een aantal taken bij. Woningstichtingen die geen toegelaten instellingen zijn, zijn niet verplicht aan de regels en voorwaarden in deze wet te voldoen. Wel bieden deze regels en voorwaarden een kader voor verdere professionalisering van de sociale huursector. De woningstichtingen en Openbare Lichamen kunnen ervoor kiezen om ernaartoe te werken zoveel mogelijk aan de regels en voorwaarden te voldoen.

Inhoud van de wet

Dit wetsvoorstel bevat:

1. Voorwaarden voor toelating tot het stelsel
2. Rechtsvorm en organisatie van de toegelaten instelling
3. Werkzaamheden van de toegelaten instelling
4. Overleg (rol van de huurdersvertegenwoordiging)
5. Borgingsvoorziening en financiële zekerheid
6. Toezicht en bewind

Het wetsvoorstel beschrijft waar een woonstichting aan moet voldoen voordat het een toegelaten instelling kan worden. Ook zijn er regels over wat de toegelaten instelling wel en niet mag doen. Een toegelaten instelling mag bijvoorbeeld niet alleen sociale huurwoningen bouwen, verhuren en beheren maar ook investeren in leefbaarheid van een wijk. Een toegelaten instelling mag bijvoorbeeld geen vakantiewoningen verhuren of investeren in grote commerciële projecten. De Autoriteit woningcorporaties is een organisatie die toezicht houdt op de toegelaten instelling om te garanderen dat de toegelaten instelling handelt in het belang van de volkshuisvesting. De regels en voorwaarden rond borgingsvoorziening en financiële zekerheid zijn bedoeld om de geborgde leningen mogelijk te maken.