

Reactie VNG op internetconsultatie Woningwet BES

23 september 2025

Hierbij ontvangt u de reactie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten op het consultatievoorstel [Woningwet BES](#) van 5 augustus 2025.

Wij zijn positief over uw wens om te komen tot meer betaalbare woningen in Caribisch Nederland. Wij zijn op een goede manier betrokken bij de voorbereidingen van dit consultatievoorstel.

Wij willen u de volgende punten meegeven ten aanzien van het consultatievoorstel.

Wetsvoorstel

Artikel I

- Artikel 106 lid 1 onder k – Voor zo ver het gaat over bedragen in de Wet (dus niet in onderliggende regelgeving) vragen wij ons af of kan worden volstaan met vervanging van het euroteken door het dollarteken. Bedragen/grootheden voor inkomen, grondprijzen, bouwkosten en verwerven van vastgoed verschillen tussen Europees Nederland en Caribisch Nederland en daarnaast is de wisselkoers altijd weer anders;
- Artikel 109 – Als het bestuur van een Toegelaten Instelling (TI) de melding bij de minister van VRO, in plaats van bij de adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden moet doen, missen we een waarborg ten aanzien van checks and balances in het stelsel. Wij vinden het niet raadzaam om de minister tegelijkertijd over het beleid en de beoordeling van een aanvraag om steun, als over de portemonnee te laten beslissen. We geven u in overweging om deze taak bij de Autoriteit Woningcorporaties neer te leggen. Daarnaast willen we u meegeven dat het naar onze mening in het belang is van de TI, het borgstelsel als geheel en alle betrokken partijen, dat de beoordeling van welke steun nodig is en onder welke voorwaarden die verleend wordt zoveel mogelijk gelijk is. Daarbij zou het niet moeten uitmaken of genoemde commissie betrokken is en hoe en door welke partij(en) een eventuele saneringsbijdrage wordt opgebracht;
- Artikel 114 – Dit artikel regelt dat een TI in Caribisch Nederland geen diensten mag verlenen aan leden van wooncoöperaties, aan welke zij zodanige woongelegenheden heeft vervreemd. Het is ons niet duidelijk waarom een TI in Caribisch Nederland dit niet zou mogen, terwijl een TI in Europees Nederland dit wel mag. U geeft hiervoor geen toelichting;

Artikel II

- Geen opmerkingen

Artikel III

- U gaat ervan uit dat Fundashon Cas Bonairiano zo snel mogelijk na inwerkingtreding van dit voorstel zal willen worden toegelaten tot het stelsel. Desondanks kan er nog heel wat tijd overheen gaan, voordat die toelating is afgerond. Het lijkt ons zinvol om de concepttekst aan te passen, zodat de evaluatie 5 jaar na toelating van de eerste woningcorporatie op de BES-eilanden plaatsvindt.

Memorie van Toelichting

Algemene toelichting

- Onderdeel 2.2 (1^e alinea pagina 11) – Over de beoordeling van de geschiktheid van leden voor de Raad van Toezicht van een Toegelaten Instelling stelt u dat in het wetsvoorstel, net als in de Woningwet, de principes van goed bestuur centraal gesteld worden. En dat de toezichthouder ruimte geboden wordt voor een risicogerichte benadering. Dit doet u vanwege de lokale context en beschikbaarheid van data. Wij begrijpen uw redenering, maar constateren wel dat daarmee de beoordeling van leden van de Raad van Toezicht wezenlijk zal verschillen in Caribisch Nederland ten opzichte van Europees Nederland. Wij vragen u om toe te lichten wat dit betekent voor de risico's voor het stelsel en de achtereinders;
- Onderdeel 2.2.3 – U stelt voor om, vanwege de beperkte lokale beroepsbevolking, een hardheidsclausule op te nemen om de maximale zittingstermijn voor leden van de Raad van Toezicht te kunnen verlengen van 8 naar 12 jaar (artikel 110 lid 2 van de concept wetstekst). U geeft aan dat daarvan alleen sprake kan zijn, als na de termijn van 8 jaar geen andere geschikte kandidaat kan worden gevonden. Hoe dit kan worden getoetst of onderbouwd is lastig, geeft u zelf aan in voetnoot 28 op pagina 13. Desondanks vinden wij het belangrijk dat u hiervoor wel criteria/handvatten formuleert. In het voorstel geeft u aan een risico door gebrek aan onafhankelijkheid te zien in de lokale situatie. Naar onze mening past het verlengen van de termijn van 8 naar 12 jaar daar niet bij;
- Onderdeel 2.3.3 – Onder 'afbakening volkshuisvestelijk belang' geeft u aan dat ervoor gekozen is om per eiland een wettelijke maximum huurprijs en indexatiebepaling op te nemen en dat er geen permanente juridische koppeling wordt aangebracht tussen de Woningwet BES en de eilandsverordeningen. Deze werkwijze (pagina 22, 2^e alinea) lijkt ons naast ingewikkeld ook foutgevoelig, we vragen u daarom om dit toe te lichten;
- Onderdeel 2.3.3 – (pagina 24 4^e alinea) In Europees Nederland is de minister voornemens om gemeenten te verplichten een urgentieverordening vast te stellen. Waarom doet ze dat niet voor de Caribische openbare lichamen?;
- Onderdeel 2.5.1 – Onder 'stappen richting sanering' geeft u aan dat geen advies gevraagd wordt aan de commissie noodzakelijke werkzaamheden. Hierbij merken wij op dat bij eventuele sanering van een Toegelaten Instelling in Caribisch Nederland bepaald zal moeten worden welke noodzakelijke Diensten van Algemeen Volkshuisvestelijk Belang voortgezet/veiliggesteld dienen te worden, analoog aan de 'noodzakelijke DAEB-werkzaamheden' in Europees Nederland. Wij vragen u dit nader toe te lichten, nu de commissie daarin geen rol heeft;
- Onder 4.2 – Voor de beoordeling van regeldruk voor het openbaar lichaam is op basis van ervaringen van Europees Nederlandse gemeenten een aanname gedaan over de benodigde capaciteit voor het opstellen van een woonvisie. Wij stellen een uitvoeringstoets voor om de mogelijkheden en gevolgen voor de openbare lichamen beter in beeld te brengen.