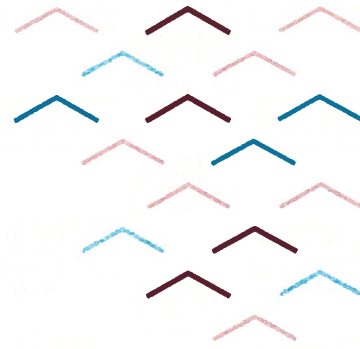




FUNDASHON CAS BONAIRIANO



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
www.internetconsultatie.nl

Referentie: FCB/DIR/00.051.642

Betreft: Reactie op consultatie wetsvoorstel Woningwet BES

Kralendijk, 26 september 2025

Geachte ministers,

Fundashon Cas Bonairiano (FCB) heeft met grote belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. Het geven van een weloverwogen reactie vergt de nodige tijd en afstemming met betrokken organisaties zoals het Openbaar Lichaam Bonaire en de Centraal Dialoog Bonaire. Dit is echter binnen de gestelde reactietermijn niet haalbaar gebleken. Om die reden wordt in deze reactie volstaan met de belangrijkste aandachtspunten. Graag gaan wij nog nader met uw ministeries hierover in gesprek om tot een werkbaar en uitvoerbaar wetsvoorstel te komen.

1. Algemeen/Wetgevingstechniek

Eigen BES-wet

FCB kan zich volledig vinden in het doel van (tevens ook de aanleiding voor) het wetsvoorstel; namelijk het creëren van de mogelijkheid voor Caribische woonstichtingen, zoals FCB, om toe te treden tot het stelsel van toegelaten instellingen. FCB is het daarnaast eens met de uitkomst van de verkenning van de beleids- en wetgevingsopties en het voornemen om een eigen Woningwet BES op te stellen.

FCB meent echter dat de *wetstechnische uitwerking* van dit wetsvoorstel niet voldoet. In de huidige uitwerking is er namelijk voor gekozen om binnen de Nederlandse *Woningwet*, de *Wet op het overleg huurders verhuurders* en de relevante uitvoeringswetgeving in een apart BES-hoofdstuk met een paar bepalingen andere, reeds bestaande artikelen van toepassing te verklaren op de BES-eilanden. Daarbij wordt dan een aantal aanpassingen gemaakt, gericht op de specifieke (Caribische) situatie en context. Het resultaat hiervan is zeer omvangrijke, gecompliceerde, niet op zichzelf leesbare wetgeving die vanwege het "van overeenkomstige toepassing" verklaren vol staat met onderdelen die voor de BES niet relevant en daardoor verwarrend zijn. FCB ziet en waardeert het dat is gepoogd om enerzijds aan te haken bij het Europees Nederlandse stelsel en tegelijkertijd maatwerk te bieden en alleen de noodzakelijke onderwerpen te regelen voor de BES. Door echter de geldende Europees Nederlandse

Samen werken aan betaalbare woningen op Bonaire

Kaya Korona 5
P.O. Box 334
Kralendijk, Bonaire
Caribisch Nederland

+599 717 80 42
+599 717 26 50
fcb@fcbinfo.org
www.fcb.live

facturen@fcbinfo.org
MCF: 372.161.02
REC: 840.0000.023071468
BIC: 602169-09

wetgeving als uitgangspunt en als basiswetstekst te nemen, wordt het geheel nodeloos gecompliceerd en omvangrijk. FCB pleit er daarom voor daadwerkelijke BES-wetgeving te maken: een *eigen* wetsvoorstel met zelfstandig leesbare bepalingen, gebaseerd op de beleidsmatige behoefte op de BES-eilanden, de specifieke, lokale context én waar nodig en passend aansluitend op het Europees Nederlandse stelsel. FCB is er daarnaast van overtuigd dat het effectiever is om “from scratch” nieuwe/eigen BES-wetgeving op te stellen, zeker als er nauw zal worden samengewerkt bij de verdere uitwerking. Voorbeelden op het gebied van wonen en bouwen zijn de *Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland* en de *Wet volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer BES*. Met name bij de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland is wat FCB betreft de gedachte achter *comply or explain* goed toegepast.

Page | 2

Toepassing comply or explain

Door het ook voor woningstichtingen uit Caribisch Nederland mogelijk te maken toe te treden tot het stelsel van toegelaten instellingen en daarbij de specifieke Caribische context mee te nemen, wordt inderdaad toepassing gegeven aan het principe van *comply or explain*. Dit principe is de reactie op de zogenoemde ‘legislatieve terughoudendheid’ die tot 2019 werd toegepast en die inhield dat Europees-Nederlandse wet- en regelgeving in principe niet werd toegepast op Caribisch Nederland tenzij er goede redenen waren om dit wel te doen. In haar brief van 23 juni 2023 legt de toenmalige Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de toepassing van *comply or explain* uit als volgt: “Het belangrijkste uitgangspunt van comply or explain is dat alle beleidsintensiveringen en de daaruit voortvloeiende wetgeving en/of financiële consequenties van toepassing (zullen) zijn voor Caribisch Nederland, tenzij er redenen zijn om dat niet te doen. Dit kan betekenen dat de omstandigheden maatwerk vragen, om hiermee alsnog het gewenste resultaat te bereiken in Caribisch Nederland.” Het gaat dus primair om het beleid dat zowel in Europees als in Caribisch Nederland dient te gelden, desnoods op basis van maatwerk. De wetgeving, immers het vehikel van beleid, is daarin volgend en kan op verschillende manieren worden vorm gegeven. FCB is van mening dat in dit geval een eigen BES-wet het meest geschikt is.

Summiere (artikelsgewijze) toelichting

Mede doordat is gekozen om de bestaande wetgeving van overeenkomstige toepassing te verklaren op de BES-eilanden, is een aanzienlijk aantal artikelen niet of slechts summier toegelicht. Dit kan een juiste interpretatie en toepassing van de wet bemoeilijken.

Verhouding tot andere specifieke BES-wetgeving en lokale wetgeving wonen en bouwen

Het valt op dat een algemene toelichting op de geldende Caribische wetgeving en de bevoegdheidsverdeling tussen de eilanden en het rijk ten aanzien van het beleidsdomein wonen en bouwen ontbreekt. Ook constateert FCB dat het conceptwetsvoorstel op een aantal punten niet goed aansluit, dan wel strijdig is met lokale verordeningen, al dan niet op basis van medebewind. In het



tweede deel van deze reactie wordt hierop nader ingegaan. FCB pleit ervoor een beschouwing van het geldende wettelijke kader op te nemen en aan te geven of wijzigingen op dit kader zijn beoogd. De Memorie van Toelichting bij de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland biedt ook hier een goed voorbeeld.

Page | 3

2. Inhoudelijke aandachtspunten

Invulling 'Caribische context' en inzichtelijkheid lagere regelgeving en beleidsregels/kaders

In de Memorie van Toelichting (hierna: MvT) wordt terecht verwezen naar de specifieke 'Caribische of eilandelijke context'. De lokale omstandigheden zijn bepalend voor het kunnen laten slagen van het beleidsvoornemen om de Caribische woonstichtingen te laten toetreden tot het stelsel van toegelaten instellingen. FCB leest voorts in het wetsvoorstel en de MvT dat de invulling van de Caribische context grotendeels zal plaatsvinden in een nog op te stellen deel van het Besluit en de Regeling toegelaten instellingen 2015 en in beoordelingskaders en beleidsregels van de Aw en het WSW. Om een goed oordeel te kunnen vormen van het conceptwetsvoorstel is het van groot belang om tijdig kennis te kunnen nemen van de reeds bestaande nadere invulling en nauw betrokken te worden bij de totstandkoming van nieuwe specifieke wetgeving, beleidsregels en kaders voor Caribisch Nederland.

Huurdersparticipatie en voordrachtsrecht RvT

In het huidige conceptwetsvoorstel wordt bepaald dat de statuten van een toegelaten instelling moeten voorzien in een voordrachtsrecht voor huurdersorganisaties. Afhankelijk van de omvang van de raad van toezicht geldt dit voor één of twee toezichthouders. Zodra de wet in werking treedt, moeten de statuten het voordrachtsrecht bevatten.

Dit brengt risico's met zich mee. Op Bonaire bestaan nog nauwelijks representatieve huurdersorganisaties. Het onmiddellijk verlenen van bindende voordrachtsrechten leidt tot onzekerheid en kan de benoemingsprocedures van de raden van toezicht behoorlijk verstoren. Het voorstel om bij elke vacature voor een commissaris een voordracht van de huurdersorganisatie te vragen, lijkt daarom te ver te gaan. Bovendien is er een reëel gevaar dat door externe partijen benoemde toezichthouders zich gaan beschouwen als vertegenwoordiger van de huurders, terwijl hun wettelijke taak is om het belang van de toegelaten instelling als geheel voorop te stellen. Het vergt tijd en begeleiding om dit onderscheid te begrijpen en te internaliseren. In Europees Nederland heeft de ontwikkeling van huurdersparticipatie decennia gekost. Medezeggenschapsrechten zijn daar stap voor stap ingevoerd en uitgebreid, parallel aan de professionalisering van huurdersorganisaties. Voor de BES is het niet realistisch en zelfs risicovol om dit proces in enkele maanden of een jaar te willen realiseren. Oplossingsrichting zouden kunnen zijn om dit artikel op een later moment inwerking te



laten treden. Dit biedt de mogelijkheid om de implementatie gefaseerd te laten plaatsvinden, zodra huurdersorganisaties voldoende zijn ontwikkeld en representatief kunnen functioneren.

Verder is het belangrijk dat procedurele waarborgen nog duidelijker worden vastgelegd, zoals de definitie van representativiteit (statuten, ledenbasis, transparant bestuur), de termijnen: een voordracht moet binnen vier tot zes weken worden gedaan, anders vervalt het recht en tenslotte uiteraard de fall back dat bij ontbreken van een voordracht of representatieve organisatie de benoeming doorgaat zonder voordracht.

Ook mist FCB een conflictenregeling: als er meerdere huurdersorganisaties zijn, zou een gezamenlijke voordracht moeten worden afgedwongen of zou de minister moeten kunnen aanwijzen welke organisatie(s) voordrachtsgerechtigd zijn.

Verder zou governance-training op zijn plaats zijn: een verplicht scholingstraject voor voorgedragen toezichthouders waarin het instellingsbelang en de onafhankelijkheid centraal staan.

Als overgangsmaatregel zou mogelijk ook kunnen worden overwogen om adviesrecht of instemmingsrecht met beperkingen toe te kennen in plaats van een bindend voordrachtsrecht. Zo kan worden voorkomen dat benoemingen worden geblokkeerd, maar zouden huurdersorganisaties wel een serieuze stem krijgen.

Lokale uitvoeringscapaciteit

Het wetsvoorstel legt een aantal nieuwe taken bij het lokale bestuur (Openbaar Lichaam), waaronder:

- Beleidsontwikkeling en afstemming met toegelaten instellingen over de woningvoorraad;
- Toezicht op naleving van afspraken, inclusief sociale en financiële kaders;
- Eventuele samenwerking met Rijk en Autoriteit Woningcorporaties in de toetsing van plannen.

Bij het beleggen van nieuwe taken is het van groot belang dat wordt geborgd dat deze ook daadwerkelijk kunnen worden opgepakt en uitgevoerd. Gebrek aan middelen, mankracht en/of expertise kan leiden tot vertraging, onvoldoende toezicht of onvolledige uitvoering van de wet. FCB vraagt daarom uw aandacht voor de situatie van de capaciteit en expertise van het lokale bestuur.

Rol Openbaar Lichaam bij het opstellen van beleidsstukken

Vanaf pagina 15 van de MvT wordt de beoogde samenwerking tussen het Openbaar Lichaam, de woningcorporatie en de huurdersorganisatie toegelicht. Hierbij is aangesloten bij de Europees Nederlandse situatie. De situatie in Caribisch Nederland verschilt echter fundamenteel van de Nederlandse context en de praktijk leert dat men hier nog niet klaar is voor deze aanpak. Ondanks het op pagina 16 voorgestelde maatwerk is FCB er niet van overtuigd dat het komen tot prestatieafspraken die steunen op en passen in lokaal woonbeleid afdoende is geborgd. Daarnaast wordt uit de MvT en



artikel 42 niet geheel duidelijk hoe de rollen en taken binnen het eilandsbestuur zijn verdeeld; ook in relatie tot de rol van de minister/het Rijk. Om e.e.a. te kunnen laten slagen moet die rol- en taakverdeling zowel in de wet als in de MvT nader worden vormgegeven en uitgewerkt. Het is bijvoorbeeld goed dat het Rijk kan ondersteunen bij het vaststellen van woonbeleid, maar dit wordt nu te vrijblijvend geregeld, terwijl juist hier een risico ligt bij het laten slagen van het wetsvoorstel.

Page | 5

Strijdigheid andere wetgeving

Zoals in deel 1 van deze reactie al is opgemerkt constateert FCB dat er een paar onderwerpen in het conceptwetsvoorstel niet stroken met andere geldende wetgeving. Het betreft in ieder geval:

Artikel 44

De termijnen voor het uitwerken van prestatieafspraken (inclusief bezwaartermijnen) sluiten niet goed aan op de wettelijke termijnen van de begrotingscyclus. Hierdoor ontbreekt de samenhang tussen de Woningwet BES en de Verhuursubsidieverordening van Bonaire.

Artikel 46 (eerste lid, onder b)

In artikel 46, eerste lid, onder b, betreft het bedrag van de liberalisatiegrens. Op pagina 22 van de MvT staat dat de maximale huurprijs per eiland in een ministeriële regeling wordt geregeld. Ingevolgde de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland betreft het hier echter aangelegenheden die bij eilandsverordening moeten worden geregeld. Dit is voor Bonaire ook het geval. De Huurcommissie en huurprijzenverordening bepaalt wat de liberalisatiegrens is en hoe de puntprijs jaarlijks door het Bestuurscollege moet worden vastgesteld. Graag een toelichting en verduidelijking op de verhouding tussen de bovengenoemde wetgeving.

Urgentiebeleid

Op pagina 24, laatste paragraaf, staat dat als er geen eilandsverordening tot stand komt die voorziet in urgentiebeleid, dit bij amvb zal worden uitgewerkt. FCB kan niet achterhalen waar in het wetsvoorstel dit op deze wijze wordt geregeld. Bovendien is niet duidelijk op welke termijn de eilandsverordening dan tot stand moet zijn gebracht. Graag in de MvT verduidelijken hoe het wetsvoorstel zich verhoudt tot artikel 3.2, tweede lid, van de Wet VROMBES.

Europese Nederlandse toegelaten instellingen op de BES-eilanden

Met het wetsvoorstel is beoogd dat ook andere toegelaten instellingen dan die afkomstig van het eigen eiland daar vastgoed bouwen of verwerven. Gezien de problematiek van het tekort aan betaalbare woningen op Bonaire acht FCB het noodzakelijk initiatieven mogelijk te maken die bijdragen aan de woningvoorraad. De taak en doelstelling van FCB is immers het faciliteren van betaalbare woningen op Bonaire. Wanneer de tekorten groter zijn dan FCB alleen kan realiseren, moet er ruimte zijn voor andere partijen om te bouwen. Het belang van de bewoners die wachten op een betaalbare woning



staat altijd voorop. Daarbij acht FCB het echter wel essentieel dat er duidelijke afspraken worden vastgelegd aan de voorkant van wetgeving en uitvoering.

Hieronder doet FCB een voorstel voor dergelijke afspraken:

Page | 6

1. Sociale huurwoningen in het kader van de Woondeal

- Alle sociale huurwoningen op Bonaire zijn bestemd voor FCB;
- FCB bouwt deze woningen zelf of koopt ze van een projectontwikkelaar;
- Vooraf moeten zowel het programma van eisen van FCB als de koopprijs worden vastgelegd.

2. Middensegment huurwoningen (toekomstig scenario)

- Zodra de Europese Unie woningcorporaties toestaat om met borging te lenen voor de bouw van middensegment huurwoningen, dient FCB ook deze woningen zelf te kunnen bouwen of te kopen van de projectontwikkelaar;
- Ook hier moet vooraf het programma van eisen en de koopprijs door FCB worden vastgesteld.

De hierboven beschreven afspraken moeten worden opgenomen in een Woondeal, ondertekend door het OLB, het Rijk en FCB. Daarnaast dienen zij te worden verankerd in prestatieafspraken, ondertekend tussen FCB en het OLB.

3. Hypotheekgarantie en kettingbeding

- FCB bouwt woningen binnen de kaders van de hypotheekgarantie voor de bewoners van Bonaire;
- Deze woningen worden verkocht met een kettingbeding, zodat bewoners de woning gedurende minimaal 10 jaar niet aan derden kunnen verkopen. Dit borgt de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor de doelgroep;
- Net als in Europees Nederland zouden er aanvullende mogelijkheden voor kopers moeten worden gecreëerd, bijvoorbeeld:
 - Een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen;
 - Mogelijkheden voor het (terug)kopen van woningen onder voorwaarden;

4. Koopwoningen boven de hypotheekgarantie

FCB krijgt daarnaast de mogelijkheid om koopwoningen te bouwen boven de grens van de hypotheekgarantie.

De opbrengsten van de activiteiten onder punt 3 en 4 dienen te worden ingezet om de onrendabele top van sociale huurwoningen te financieren.



Mogelijkheid projectsteun

In het wetsvoorstel lijkt ervoor gekozen om de mogelijkheid van saneringssteun ook voor Caribisch Nederland te laten gelden, maar de mogelijkheid voor projectsteun niet. FCB meent dat zowel saneringssteun als projectsteun voor toelaten instellingen in Caribisch Nederland mogelijk wordt en dit in het wetsvoorstel wordt verankerd. Beide vormen van subsidie zouden dan uit de Rijkskas worden bekostigd en niet worden verhaald op de Europees Nederlandse toegelaten instellingen.

Vervreemden onroerend goed

Artikel 27 Woningwet en artikel 22 van het besluit regelen onder meer de voorwaarden om onroerend goed te mogen vervreemden. Graag bespreekt FCB nog nader wat precies de bedoeling is en in hoeverre dit aansluit bij de context in Caribisch Nederland. Ook zou FCB graag inzage krijgen in de beleidsregels van de AW om zich een beter beeld te kunnen vormen.

Marktwaaarde vs. Actuele waarde.

In artikel 111 wordt voor Caribisch Nederland afgeweken van artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Voor wat betreft de jaarrekening waardeert het bestuur de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden niet tegen de actuele waarde, maar overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te geven nadere voorschriften. Bij FCB vindt de waardering nu echter wel plaats tegen actuele waarde (bedrijfswaarde). Kan deze bepaling nader worden toegelicht?

Passend toewijzen

Op pagina 24 van de MvT wordt in de passage over passend toewijzen gesteld dat het risico op wanbetaling in Caribisch Nederland gering is. De ervaring van FCB is echter dat dit risico ook in Caribisch Nederland aanwezig is, gezien de specifieke eilandelijke situatie betreffende armoede, het ontbreken van een sociaal vangnet en van WSNP. Het niet kunnen betalen van de huur komt mede hierdoor relatief vaak voor.

Evaluatie in plaats van visitaties

Op pagina 26 en 27 van de MvT staat dat ervoor is gekozen om af te zien van de systematiek van visitaties door geaccrediteerde bureaus en in plaats daarvan een verplichte vierjaarlijkse evaluatie van de resultaten van de toegelaten instelling op te nemen in het wetsvoorstel. Uit artikel 117 van het voorstel blijkt is echter niet wat gebeurt met het voorgeschreven rapport en wat de consequenties ervan zijn. Het is dan ook de vraag wat een dergelijke zelfevaluatie toevoegt.

Aanwijzingen en bewindvoering

Op pagina 34 van de MvT staat dat er geen reden is om ten aanzien van de bevoegdheid van de AW om aanwijzingen te geven aan de toegelaten instelling over bewindvoering af te wijken van de Europees Nederlandse praktijk. De reden wordt echter niet genoemd. Graag hier in de MvT op in gaan.



3. Overige opmerkingen en vragen

Tot slot heeft FCB nog enkele vragen en opmerkingen van algemene aard.

Ten eerste bepaalt het wetsvoorstel in artikel 19, vierde lid, hoe een toelating kan worden ingetrokken door de minister. Kan een toegelaten instelling die financieel solide is (geen reden van faillissement) ook op eigen verzoek worden ingetrokken? Mede in het verlengde daarvan merkt FCB op dat artikel 20, vijfde lid, strijdig is met de Statuten van FCB.

Page | 8

Afstemming Gemeenschappelijk Hof van Justitie

Het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curaçao en Sint Maarten krijgt op grond van dit wetsvoorstel een aantal nieuwe taken. Uit de MvT blijkt niet of dit met het Hof is afgestemd en wat dit betekent voor de werklust en capaciteit van het Hof.

Geconsolideerde wetstekst

Om het voorstel te kunnen doorgronden en analyseren, heeft FCB een geconsolideerde tekst gemaakt van de van toepassing verklaarde artikelen. De specifieke aanpassingen van deze artikelen, de eigen 'BES' artikelen die in Hoofdstuk VIIIa van de Woningwet en in Hoofdstuk 3a van de Wet overleg huurders verhuurder zijn op de juiste plaats in deze geconsolideerde tekst ingevoegd. Omdat FCB hoopt dat de opzet van het wetsvoorstel zal worden herzien en zal worden omgevormd naar een eigen, zelfstandig leesbaar wetsvoorstel, zijn de inhoudelijke aandachtspunten in eerste instantie gebaseerd op de MvT en is de geconsolideerde wetstekst vooral gebruikt om die toelichting beter te kunnen volgen. Inconsistenties en onduidelijkheden heeft FCB in de geconsolideerde wetstekst opgenomen. Deze zal FCB graag nog ambtelijk met u delen en bespreken.

Hoogachtend

B.O. Oleana
Bestuurder
Fundashon Cas Bonairiano

