Wijziging van de Woningwet en de Wet op het overleg huurders verhuurder in verband met het kunnen toelaten van instellingen tot het stelsel van woningcorporaties op Bonaire, Sint Eustatius en Saba (Woningwet BES)

MEMORIE VAN TOELICHTING

Inhoudsopgave

I ALGEMENE TOELICHTING **2**

1. Inleiding **2**

1.1 Aanleiding en probleembeschrijving 3

1.2 Doel 4

1.3 Noodzaak 7

1.4 Verkende beleids- en wetgevingsopties 7

1.5 Het huidig juridisch kader 10

2. Inhoud van het voorstel **10**

2.1 Algemene bepalingen 12

2.2 Rechtsvorm en organisatie 14

2.3 Werkzaamheden 19

2.4 Overleg 32

2.5 Sanering en de borgingsvoorziening 33

2.6 Toezicht en bewind 36

2.7 Overige bepalingen 39

3. Verhouding tot hoger recht en andere wetgeving **40**

3.1 Europese staatssteunregels 40

3.2 Verhouding tot bredere Caribische wetgeving 40

3.3 Verhouding tot eilandelijke regelgeving 40

3.4 Verhouding tot het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting 41

4. Gevolgen **41**

4.1 Verwachte algemene maatschappelijke baten 41

4.2 Gevolgen voor burgers, professionals en decentrale overheden 41

4.3 Woonstichting FCB: kwantificering verschil borging onder WSW en huidige situatie op Caribische kapitaalmarkt 42

5. Uitvoering, toezicht en handhaving **43**

6. Financiële gevolgen **43**

6.1. Directe uitvoeringskosten Rijksbegroting 43

6.2. Financiële gevolgen voor openbare lichamen 43

6.3. Potentiële financiële effecten borgstelling en achtervang 43

6.4. Impact op verhuurdersubsidie 43

7. Evaluatie **44**

8. Advies en consultatie **44**

8.1 Totstandkoming van het wetsvoorstel 44

8.2 Internetconsultatie 45

8.3 Advies van het Adviescollege Toetsing en Regeldruk 45

8.4 Uitvoeringstoets Autoriteit Woningcorporaties 45

8.5 Reactie van de openbare lichamen 46

8.6 Andere partijen 47

9. Overgangsrecht en inwerkingtreding **54**
II ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING **55**

I ALGEMENE TOELICHTING

1. Inleiding

Op 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. Er zijn veel 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.[1] Deze stichtingen zijn genoodzaakt om te lenen tegen de onaantrekkelijke modaliteiten en hoge rentes van de Caribische kapitaalmarkt. Dit maakt het voor de woningstichtingen financieel moeilijk haalbaar om het aantal sociale huurwoningen te bouwen dat nodig is om aan de grote vraag te kunnen voldoen.

Dit wetsvoorstel heeft als doel bij te dragen aan het realiseren van voldoende betaalbare en kwalitatief goede huisvesting in Caribisch Nederland. Daartoe voorziet het wetsvoorstel enerzijds in de mogelijkheid voor woonstichtingen die actief zijn in Caribisch Nederland om, na toelating tot het stelsel van woningcorporaties, als toegelaten instelling[2] (hierna: TI) tegen gunstige voorwaarden financiering aan te trekken voor de bouw en verbetering van sociale huurwoningen. Anderzijds schept het wetsvoorstel een eenduidig juridisch kader voor governance en professionalisering van de woningstichtingen in Caribisch Nederland. Het regelt onder meer de voorwaarden voor toelating tot het stelsel, de werkzaamheden van TI's, de kaders waarbinnen zij deze werkzaamheden kunnen uitvoeren en de mogelijkheden voor toezicht, waaronder financieel toezicht.

De eerste doelstelling van dit wetsvoorstel is het creëren van toegang tot geborgde leningen. Nadat er benodigde aanpassingen zijn gedaan aan het borgstelsel kunnen corporaties in Caribisch Nederland deelnemen aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW). Hiermee kunnen de TI's in Caribisch Nederland gebruik maken van geborgde leningen die zorgen voor gunstigere[3] 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. Dit is cruciaal om de betaalbaarheid van wonen duurzaam te verbeteren. Het wetsvoorstel past hiermee in de Beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Caribisch Nederland, waarin aan de hand van diverse actielijnen een brede aanpak voorgesteld wordt voor het realiseren van betaalbare en kwalitatief goede woningen in leefbare wijken. Zo zijn er in het kader van deze Beleidsagenda in eerdere jaren incidenteel subsidies verstrekt om woningbouwprojecten te versnellen en worden ook in de komende jaren bijdragen beschikbaar gesteld voor het financieren van de onrendabele top van betaalbare woningen. Het mogelijk maken van geborgd lenen voor woningstichtingen draagt er verder aan bij dat er voldoende betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd in Caribisch Nederland.

---

[1] Met 'sociale huurwoning' wordt hier een woning bedoeld die een huurprijs conform WWS heeft en verhuurd wordt door een verhuurder met volkshuisvestelijk oogmerk. Er zijn ook woningen van particuliere verhuurders met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, maar deze worden tot de particuliere huursector gerekend.

[2] In deze memorie van toelichting worden de termen toegelaten instelling en woningcorporatie door elkaar gebruikt. Deze kunnen in het kader van de memorie als synoniem van elkaar worden gelezen. Wanneer de reeds actieve woningstichtingen in Caribisch Nederland worden bedoeld ((nog) niet zijnde toegelaten instellingen) wordt de term woningstichting gebezigd.

[3] Ten opzichte van de commerciële markt zonder dat sprake is van borging.

De doelstelling van de Woningwet BES gaat verder dan alleen het borgen van financiering en biedt daarnaast een stevig kader voor governance en de professionalisering van de volkshuisvesting in Caribisch Nederland. Het wetsvoorstel voorziet in integraal en onafhankelijk toezicht op governance, strategisch beleid en financiën van de woningstichtingen. Daarnaast draagt het bij aan de professionalisering van het volkshuisvestelijk beleid, de lokale driehoek (corporatie(s), openbaar lichaam en in de toekomst huurdersorganisatie(s)) en de woningstichtingen zelf. Het doel is dat de woningstichtingen uitgroeien tot duurzame, zelfstandige maatschappelijke ondernemingen met een volwaardige rol binnen de lokale driehoek. Toetreding tot het bestaande stelsel van toegelaten instellingen biedt daarbij meer duurzaamheid, stabiliteit, voorspelbaarheid en een gelijkwaardige positie binnen het Nederlandse corporatiestelsel dan andere oplossingsrichtingen die uitsluitend op financiën zien, zoals incidentele Rijksgaranties of subsidies.

In Europees Nederland kennen we een lange traditie van TI's, die samen de Nederlandse woningcorporatiesector vormen en 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 WSW . TI's hebben sinds jaar en dag een belangrijke rol in het aanbieden van betaalbare huurwoningen voor huishoudens met een lager inkomen en zij dragen bij aan prettig leefbare wijken. Daarmee hebben TI's een belangrijke rol bij het realiseren van de doelstellingen van de regering voor de sociale huursector. De Woningwet is echter niet van toepassing in Caribisch Nederland en woningstichtingen die daar momenteel actief zijn, kunnen onder de huidige wetgeving dan ook geen toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet worden.

Zoals vermeld wordt ook beoogd dat de TI-status zal leiden tot deelname aan het waarborgfonds. Solidariteit tussen woningcorporaties is een onlosmakelijk onderdeel van het borgstelsel. De deelnemende corporaties zorgen daarbij voor de zogenaamde 'voorvang', waarmee zij nog voor het Rijk en de gemeenten aan de lat staan bij het opvangen van verliezen. De wet en onderliggende regelgeving moeten dan ook het comfort kunnen bieden aan de deelnemers van WSW dat de toekomstige toegelaten instellingen onder de Woningwet solide instellingen zijn die de verantwoordelijkheden van het stelsel aankunnen.

1.1 Aanleiding en probleembeschrijving

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in haar *Beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor Caribisch Nederland* opgenomen te willen bevorderen dat er betaalbare woningen worden gerealiseerd voor mensen met een kleine portemonnee.[4] Dit is nodig vanwege de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. De woningmarkten van Bonaire, Sint Eustatius en Saba kennen al enige tijd een disbalans in vraag en aanbod. Er is, net als in Europees Nederland veel vraag naar woningen voor mensen met een laag- of middeninkomen. De Commissie Sociaal Minimum Caribisch Nederland constateerde in 2023 dat ongeveer een derde van de bevolking van Caribisch Nederland in armoede leeft. Dit komt door relatief lage lonen, een scheve inkomensverdeling en de hoge kosten van levensonderhoud (die mede worden veroorzaakt door een bovengemiddeld hoge inflatie).[5] Het aanbod in het segment betaalbare woningen is echter beperkt. Een van de beleidsdoelstellingen uit de beleidsagenda ziet daarom op het in evenwicht brengen van vraag en aanbod in het betaalbare segment.[6] Voor de uitvoering van de beleidsagenda zijn afspraken gemaakt met de openbare lichamen en woonstichtingen. Gezamenlijk zetten deze partijen zich in om meer te bouwen en de kosten voor wonen te laten dalen voor mensen met de laagste inkomens.

Het Rijk heeft woningbouwafspraken gemaakt met de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba en heeft financiële bijdragen ter beschikking gesteld voor het versnellen van de woningbouw in de sociale sector.[7] De bouwopgaven zijn vastgelegd in de Woondeal Bonaire, de Letter of Intent Social Housing Sint Eustatius en de Letter of Intent Social Housing Saba. De verwachting is dat ook na realisatie van de

[4] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Beleidsagenda volkshuisvesting en ruimtelijke ordening voor Caribisch Nederland,* 2023, p. 5.

[5] Commissie Sociaal Minimum Caribisch Nederland, *Een waardig bestaan,* 2023, p. 74.

[6] Ministerie van BZK, *Beleidsagenda volkshuisvesting en ruimtelijke ordening voor Caribisch Nederland,* p. 11.

[7] Het gaat om financiële bijdragen van circa €8 miljoen voor Bonaire, €2,5 miljoen voor Sint Eustatius en €1,2 miljoen voor Saba.

afgesproken aantallen er nog geen gezonde balans tussen vraag en aanbod wordt bereikt en er nog steeds huishoudens op een wachtlijst voor een sociale huurwoning zullen staan. Dit heeft mede te maken met de demografische ontwikkelingen.[8] Het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna: CBS) verwacht in 2030 een inwonertal van 31.800 personen in Caribisch Nederland, waar dat in 2024 26.552 personen was, wat een bevolkingsgroei van 1,9% per jaar betekent.[9]

Om de afgesproken bouwopgave financierbaar te maken, heeft het Rijk bijzondere uitkeringen en subsidies verstrekt voor de periode 2024-2026 en verdere financiële bijdragen beschikbaar gesteld voor financiering van de onrendabele top tot en met 2030. Voor de rest van de financiering moet geld geleend worden. In tegenstelling tot gemeenten in Europees Nederland is het voor openbare lichamen niet toegestaan om leningen aan te gaan. Dit betekent dat zij slechts zeer beperkt financieel kunnen bijdragen aan de realisatie van sociale huurwoningen en de financieringsopgave bij de woningstichtingen zelf terechtkomt. Woningstichtingen lopen hierbij tegen de grenzen van de Caribische kapitaalmarkt aan en lenen geld tegen commerciële voorwaarden met onaantrekkelijke modaliteiten, waaronder een verplichte eigen inbreng, uitsluitend annuïtaire financiering en een beperkte looptijd. Als woningstichtingen gebruik kunnen maken van borging door het WSW, krijgen zij toegang tot de Europees Nederlandse kapitaalmarkt. De verwachting is dat het rentepercentage daarbij van een vergelijkbaar niveau zal zijn als de rente die woningstichtingen nu op de Caribische kapitaalmarkt betalen, maar dat vooral de overige modaliteiten, met name aanzienlijk langere looptijden, hierbij een duidelijk voordeel opleveren (zie voor de toetsing ook paragraaf 1.2.2). Om borging door het WSW mogelijk te maken, zullen deze stichtingen eerst de status van toegelaten instelling moeten verkrijgen op grond van de Woningwet. Hiervoor zullen zij moeten voldoen aan het wettelijk kader omtrent financiële continuïteit, professionaliteit en goed bestuur, waarop door de Aw toezicht wordt gehouden. Vervolgens zal het traject worden gestart om deelnemer te worden van het WSW, waarvoor ook strikte voorwaarden gelden.

Naast de mogelijkheid tot toetreding tot het stelsel, zorgt het wetsvoorstel Woningwet BES ook voor een duurzame, juridische basis voor professionalisering van het volkshuisvestelijk beleid en de uitvoering van de lokale woonopgave. Net als in het Europees Nederlandse stelsel, moeten de openbare lichamen beleid voor de volkshuisvesting vastleggen. Het wetsvoorstel schrijft voor dat de openbare lichamen dat beleid vastleggen in een woonvisie, in elk geval wanneer er een TI werkzaam is in het betreffende openbaar lichaam. De woonopgave zoals vastgelegd in de woondeal of in de Letter of Intent kan fungeren als de basis voor die woonvisie. De openbare lichamen maken lokale prestatieafspraken met de toegelaten instellingen (en op termijn met de huurdersorganisatie), waarbij de toegelaten instelling zich moet richten op de uitvoering van de woonvisie. Zo geeft het wetsvoorstel Woningwet BES de openbare lichamen meer sturing op de realisatie van de woonopgave.

Een directe aanleiding voor dit wetsvoorstel was dat de Caribisch Nederlandse woningstichting Fundashon Cas Bonairiano (hierna: FCB) op Bonaire zelf kenbaar heeft gemaakt tot het stelsel van toegelaten instellingen te willen toetreden. Deze woningstichting op Bonaire heeft een bod op de Woondeal gedaan voor alle sociale huurwoningen (circa 570). Ze is daarmee een essentiële partner in het behalen van de bouwdoelen uit de Woondeal Bonaire en kent reeds een lange traditie van het bouwen, beheren en verhuren van huurwoningen in het sociale segment op Bonaire. Om de mogelijkheden voor toetreding in kaart te brengen, zijn verschillende beleids- en wetgevingsopties onderzocht (zie onder 1.4). Hierbij is steeds afgewogen wat het meest passende antwoord zou zijn op deze én gelijksoortige toekomstige situaties. Met het wetsvoorstel is ook de situatie en schaalgrootte op Sint Eustatius en Saba in ogenschouw genomen, zodat de juridische kaders ook werkbaar zijn voor mogelijke toekomstige toelating van de woningstichtingen op die eilanden. Er zijn momenteel drie Caribisch Nederlandse woningstichtingen actief, op ieder eiland één. De Europees Nederlandse corporatie Bazalt Wonen heeft ook sociale huurwoningen op Saba en had tot eind 2025 enkele sociale huurwoningen op Sint Eustatius in bezit.

[8] Ministerie van BZK, *Beleidsagenda volkshuisvesting en ruimtelijke ordening voor Caribisch Nederland,* p. 12.

[9] Ter illustratie: de Europees Nederlandse bevolking groeide in 2024 met 0,57%, *Centraal Bureau voor de Statistiek.*

1.2 Doel

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 rente ontstaan extra financiële mogelijkheden voor de bouw van betaalbare woningen voor de inwoners van Caribisch Nederland. Het wetsvoorstel lost niet alle oorzaken en gevolgen van het gebrek aan betaalbare huisvesting in Caribisch Nederland, maar is een belangrijke bouwsteen om een volwaardige sociale huursector te realiseren op Bonaire, Sint Eustatius en Saba.

De doelstelling van de Woningwet BES overstijgt het puur financiële aspect van borging. Het wettelijke stelsel is ontworpen om ook een stevig fundament te bieden voor de governance en professionalisering van de volkshuisvesting in Caribisch Nederland. Hierbij staan vijf punten centraal:

1. Integraal onafhankelijk toezicht: in lijn met de lokale wens voorziet het wetsvoorstel in structureel toezicht op de governance, het strategisch beleid en de financiële huishouding van de woningstichtingen;
2. Professionalisering van het volkshuisvestelijk beleid, de werking van de lokale driehoek en de samenwerking daarbinnen. Daarnaast ook specifiek de professionalisering van de woningstichtingen: het wetsvoorstel fungeert als vliegwiel voor de interne professionalisering van de woonstichtingen mede door toezicht door de Aw en WSW.
3. Autonomie in de lokale driehoek: het uiteindelijke doel is dat de woningstichtingen uitgroeien tot robuuste, autonome maatschappelijke ondernemingen met een volwaardige, zelfstandige rol binnen de lokale driehoek (woonstichting, openbaar lichaam en - in de toekomst - de huurdersvertegenwoordiging).
4. Duurzaamheid, gelijkwaardigheid en stabiliteit: de keuze om de woningstichtingen in Caribisch Nederland te laten toetreden tot het bestaande stelsel van toegelaten instellingen is een bewuste keuze voor duurzaamheid boven ad-hoc oplossingen. Garantstellingen of incidentele subsidies vanuit het Rijk creëren een permanente financiële afhankelijkheid en (politieke) onzekerheid voor de woningstichtingen. Integratie in het stelsel met borging van WSW biedt daarentegen stabiliteit, voorspelbaarheid en een professioneel risicoraamwerk. Er wordt niet alleen de toegang tot langlopende en betaalbare financiering geborgd, maar er wordt ook uitvoering gegeven aan het uitgangspunt van een gelijkwaardige positie van Caribisch Nederland binnen het Nederlandse corporatiestelsel.
5. Noodzakelijkheid juridisch kader: de behoefte vanuit het Ministerie van BZK aan een gedegen toezichtmodel op de woonstichtingen in Caribisch Nederland bestaat onafhankelijk van de gekozen financieringsroute. Ook bij een directe Rijksgarantstelling zou deze behoefte onverminderd groot blijven, waarbij de Aw als voor de hand liggende toezichthouder in beeld zou komen die zou moeten opereren op basis van een juridisch kader dat uiteindelijk sterk zou lijken op het voorliggende wetsvoorstel Woningwet BES.

1.2.1 Doeltreffendheid en doelmatigheid

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. 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. Met dit wetsvoorstel worden

de juridische kaders geschetst om bij een aanvraag te kunnen toetsen aan de wet- en regelgeving uit de Woningwet.

1.2.2 Haalbaarheid

Dit wetsvoorstel geldt voor heel Caribisch Nederland. Dit laat onverlet dat de lokale omstandigheden en volkshuisvestelijke behoeften per eiland verschillen. Het staat woningstichtingen op de afzonderlijke eilanden vrij om al dan niet toe te treden tot het stelsel van toegelaten instellingen; het wetsvoorstel verplicht hen daartoe niet. Dit maakt dat het geen belemmering hoeft te vormen wanneer toetreding tot het stelsel van toegelaten instellingen binnen afzienbare termijn niet haalbaar lijkt. Tegelijk is nu het beeld dat het voor Bonaire en Sint Eustatius haalbaar lijkt dat de woningstichting in dat betreffende openbaar lichaam (respectievelijk FCB en Statia Housing Foundation, SHF) op korte of middellange termijn toegelaten zou kunnen worden indien zij daarvoor een aanvraag wensen te doen.

De Aw concludeert dat de basis bij FCB op Bonaire toereikend is om toe te treden tot het woningcorporatiestelsel als toegelaten instelling in de zin van de Woningwet. Uit de door de Aw in april 2026 uitgevoerde nulmeting blijkt dat FCB beschikt over de noodzakelijke administratieve, financiële en bestuurlijke inrichting om een aanvraag tot toelating als toegelaten instelling te kunnen doen. De Aw constateert dat de organisatie op de essentiële onderdelen voldoet aan de voorwaarden die voor toelating van belang zijn en dat de nog resterende ontwikkelpunten geen belemmering vormen voor toetreding tot het stelsel. Ook het WSW heeft op basis van de tot nu toe gevoerde gesprekken aangegeven geen aanleiding te zien dat de risicobeoordeling van FCB een blokkade zou vormen voor deelname aan het waarborgfonds. Deze inschattingen worden ondersteund door een financiële doorrekening van de meerjarenbegroting van FCB uitgevoerd door ORTEC Finance in april 2026. Hieruit blijkt dat de relevante financiële ratio's gedurende de gehele beoordelingsperiode binnen de gebruikelijke grenzen blijven uit het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en WSW, ook bij de meest ambitieuze bouwopgave. Ook is getoetst in hoeverre deze uitkomst robuust is tegen renteschommelingen en tegen uiteenlopende economische parameters, waaronder verschillen in inflatie- en huurontwikkelingen tussen de Caribische en Europees Nederlandse context, waarbij is gebleken dat de uitkomsten hier niet onevenredig gevoelig voor zijn.

Ook de woningstichting op Sint Eustatius, Statia Housing Foundation (SHF), heeft de concrete ambitie om op afzienbare termijn een aanvraag tot toelating als toegelaten instelling in te dienen. In de afgelopen jaren zijn al meerdere stappen gezet in de professionalisering van de stichting. De governance is versterkt door het aanstellen van een directeur-bestuurder, het instellen van een onafhankelijke raad van toezicht en het aannemen van nieuwe statuten, alles ingericht conform de governance-richtlijnen van Aedes. Deze ontwikkelingen zijn mede ingezet met het oog op een toekomstige status als TI[10]. Momenteel beheert SHF circa 115 woningen, waarvan zij een groot deel in de afgelopen jaren heeft gerenoveerd. Ook werkt zij mee aan de bouw van 36 sociale huurwoningen. Aangezien er in Europees Nederland corporaties van kleinere of vergelijkbare grootte zijn, hoeft de omvang van SHF geen belemmering te vormen om onderdeel te worden van het stelsel. Bovendien heeft zij tijdens de mondelinge consultatie aangegeven voldoende administratieve en organisatorische capaciteit te hebben om aan de gestelde eisen in de Woningwet BES te voldoen. Dit alles maakt dat het toetreden tot het stelsel van toegelaten instellingen (op termijn) haalbaar lijkt voor SHF.

Voor Saba ligt het niet in de lijn der verwachting dat woningstichting OYOHF binnen afzienbare termijn een aanvraag tot toelating zal doen. In hun consultatiereactie op het wetsvoorstel geeft het openbaar lichaam Saba (OLS) aan dat het verkrijgen van een TI-status op dit moment wellicht niet proportioneel is gezien de kleine woningvoorraad en beperkte organisatiecapaciteit. Tegelijk benoemt OLS dat de Woningwet BES, ook zonder dat OYOHF een TI-status heeft, een bruikbaar kader biedt voor de verdere ontwikkeling en professionalisering van de sociale huursector en het woonbeleid op Saba. De voorgestelde kaders rond de woonvisie en prestatieafspraken, betrokkenheid van huurders en toewijzing op basis van inkomen helpen om ervoor te zorgen dat ook op Saba er voldoende betaalbare woningen beschikbaar komen voor degenen die dit nodig hebben. Dit sluit aan bij de tweede doelstelling van het wetsvoorstel. Hoewel toetreding als

[10] Statia Housing Foundation Financial Report 2024

toegelaten instelling voor OYOHF op korte of middellange termijn waarschijnlijk niet gaat gebeuren (en geen verplichting is onder de Woningwet BES) heeft dit wetsvoorstel dus alsnog meerwaarde voor Saba door de kaders die het biedt voor het versterken van het lokale volkshuisvestelijk beleid.

Het wetsvoorstel heeft mogelijk gevolgen voor eventueel in de toekomst op te richten woningstichtingen in Caribisch Nederland. Wanneer bestaande woningstichtingen als TI zijn toegelaten tot het stelsel en gebruik kunnen maken van geborgde leningen en daarmee van gunstiger financieringsvoorwaarden, kan het voor nieuwe woningstichtingen moeilijker zijn om een vergelijkbare positie op te bouwen en zelfstandig financiering aan te trekken. Dit kan ertoe leiden dat het minder aantrekkelijk is om naast bestaande TI's nieuwe woningstichtingen op te richten, in het bijzonder wanneer bestaande TI's voldoende capaciteit hebben om in de lokale behoefte aan sociale huurwoningen te voorzien. Echter, het wetsvoorstel sluit toetreding van nieuwe woningstichtingen niet uit. Ook toekomstige woningstichtingen kunnen, indien zij aan de wettelijke voorwaarden voldoen en een zelfstandige rol binnen het stelsel kunnen vervullen, als TI worden toegelaten. Daarmee blijft ruimte bestaan voor nieuwe initiatieven wanneer daarvoor, gelet op de lokale volkshuisvestelijke behoefte, aanleiding bestaat. Dit is gelijk aan de situatie in Europees Nederland, waar nieuwe initiatieven mogelijk zijn, maar het minder aantrekkelijk kan zijn om deze te ontplooien naast bestaande TI's die al gebruik maken van gunstigere financieringsvoorwaarden.

1.3 Noodzaak

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 Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 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 zelfstandiger kunnen realiseren door het aantrekken van goedkopere financiering. Toetreding tot het TI-stelsel betekent daarnaast een grote stap in de professionalisering van de woningstichtingen in Caribisch Nederland. Gedegen toezicht wordt steeds belangrijker, aangezien er volop ingezet wordt op de bouw van sociale huurwoningen en het woningbezit van de woningstichtingen daarmee ook toeneemt.

1.4 Verkende beleids- en wetgevingsopties

Om de kosten van financiering te verminderen zodat meer sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden zijn een aantal opties overwogen. Er is gekeken naar een rentesubsidie of een garantstelling door het Rijk, maar deze bleken minder haalbaar en/of niet passend bij het doel van het zelfstandiger aantrekken van financiering en realiseren van sociale huurwoningen.

1.4.1 Rentesubsidie

Bij een rentesubsidie vergoedt het Rijk het verschil tussen de marktrente die een woningstichting betaalt en een lagere referentierente, bijvoorbeeld een rente vergelijkbaar met een WSW-geborgde lening in dollars. De leenstructuur zelf verandert hierbij niet, de woningstichting blijft op eigen naam lenen op de lokale kapitaalmarkt, alleen de rentelasten worden deels door het Rijk gedragen.

Het voordeel hiervan is dat een rentesubsidie direct leidt tot lagere rentelasten voor de woningstichting, vergelijkbaar met het effect van borging, zonder dat hiervoor eerst een langdurig wetgevingstraject doorlopen hoeft te worden. Hier staat echter tegenover dat een rentesubsidie structurele middelen op de

begroting vereist gedurende de gehele looptijd van de gesubsidieerde leningen en een langdurige afhankelijkheidsrelatie creëert die niet past bij het doel van verzelfstandiging. Bovendien moeten woningstichtingen nog steeds op eigen merites kapitaal aantrekken, inclusief alle beperkende voorwaarden van de lokale kapitaalmarkt. Daarnaast is de omvang van de subsidie afhankelijk van renteontwikkelingen, wat op de begroting tot onzekerheid leidt.

1.4.2 Garantstelling

Een rijksgarantie kan het kredietrisico voor financiers verminderen, waardoor de bereidheid om leningen te verstrekken toeneemt en noodzakelijke investeringen in sociale woningbouw haalbaar kunnen worden. Daar staat echter tegenover dat een rijksgarantie in beginsel een tijdelijk en financieel instrument is en geen structurele oplossing biedt voor de institutionele inbedding van de financiering. Een garantstelling door het Rijk zou neerkomen op het ontwikkelen en implementeren van een nieuw financieel instrument, terwijl er reeds een goed functionerend, bewezen en breed geaccepteerd financieringsstelsel bestaat dat specifiek is ingericht voor de financiering van sociale woningbouw: het WSW-borgingsstelsel.

Het WSW biedt toegelaten instellingen al decennialang toegang tot langlopende financiering tegen gunstige voorwaarden. Dankzij de borging kunnen leningen worden verstrekt met looptijden tot vijftig jaar, hetgeen goed aansluit bij de lange exploitatieduur van sociale huurwoningen. Dit stelsel heeft zijn effectiviteit bewezen en vormt een integraal onderdeel van de financieringsstructuur van de Nederlandse volkshuisvesting. Een alternatieve garantieregeling zal naar verwachting niet dezelfde financieringsvoorwaarden en hetzelfde vertrouwen bij kapitaalverstrekkers kunnen realiseren als het bestaande WSW-stelsel.

Het opzetten van een afzonderlijke rijksgarantieregeling zou niet alleen leiden tot extra uitvoeringskosten en complexiteit, maar ook tot overlap met bestaande publieke waarborgen. Bovendien zou een nieuwe regeling opnieuw moeten worden vormgegeven, juridisch moeten worden ingebed en moeten voldoen aan de relevante kaders. Bovendien biedt een rijksgarantie op zichzelf geen zekerheid dat financiers daadwerkelijk bereid zijn om langlopende leningen te verstrekken. Banken en andere kapitaalverstrekkers maken immers een eigen risicoafweging. Een garantie neemt niet alle financieringsrisico’s weg. Juist de combinatie van borging, toezicht en risicobeheersing binnen het stelsel van het WSW maakt dat het stelsel door financiers wordt geaccepteerd en betrouwbare toegang tot kapitaal biedt. Een afzonderlijke garantieregeling mist deze institutionele basis.

Toetreding tot het bestaande stelsel van toegelaten instellingen en deelname aan het WSW-borgingsstelsel vormt daarom de meest logische, efficiënte en uitvoerbare route om structurele en zelfstandige financiering van sociale woningbouw mogelijk te maken. Deze route sluit aan bij de bestaande institutionele inrichting van de volkshuisvesting, maakt gebruik van een reeds functionerend stelsel en voorkomt onnodige versnippering. Deze route voorziet bovendien, anders dan een garantstelling, direct in het toezicht dat voor een verantwoorde besteding van publieke middelen nodig wordt geacht.

Daarnaast wordt er ook invulling geven aan gelijkwaardigheid binnen Nederland. Binnen het WSW dragen toegelaten instellingen gezamenlijk de risico's van de borging, waardoor sprake is van onderlinge solidariteit binnen de corporatiesector. Toetreding van Caribische woningcorporaties tot dit stelsel betekent dat zij niet afhankelijk blijven van afzonderlijke rijksmaatregelen, maar op gelijke voet kunnen deelnemen aan hetzelfde financieringsstelsel als woningcorporaties in Europees Nederland. Daarmee wordt niet alleen de toegang tot langlopende en betaalbare financiering geborgd, maar wordt ook uitvoering gegeven aan het uitgangspunt van een gelijkwaardige positie van Caribisch Nederland binnen het Nederlandse corporatiestelsel.

1.4.3 Wetgeving

Bonaire, Sint Eustatius en Saba zijn sinds 10 oktober 2010 op grond van artikel 134 van de Grondwet als drie afzonderlijke openbare lichamen aangewezen. Als zodanig maken zij onderdeel uit van Nederland. In artikel 2 van de Invoeringswet openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba is de toepasselijkheid van wettelijke regelingen in die openbare lichamen omschreven. Lid twee bepaalt dat Nederlandse wetgeving in

die openbare lichamen alleen van toepassing is voor zover dat bij wettelijk voorschrift is bepaald of anderszins onmiskenbaar uit enig wettelijk voorschrift volgt. Ten aanzien van de Woningwet is geen van beide het geval, wat betekent dat de Woningwet niet op Bonaire, Sint Eustatius en Saba van toepassing is. Instellingen op het terrein van de volkshuisvesting die aldaar gevestigd zijn, zijn dan ook geen toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet.[11]

Een beleidsmatige en juridische analyse heeft plaatsgevonden, waarbij vier verschillende opties zijn onderzocht om toelating tot het stelsel voor een Caribisch Nederlandse instelling voor sociale huisvesting mogelijk te maken. Deze vier opties worden hieronder geschetst, waarbij wordt toegelicht dat optie 4 'opstellen van een Woningwet BES' de voorkeursoptie is. Onderhavig wetsvoorstel is daarom een uitwerking van die voorkeursoptie.

1. Woningstichtingen uit Caribisch Nederland toelaten onder de (Europees Nederlandse) Woningwet

Bij deze optie wordt een Caribisch Nederlandse woningstichting als toegelaten instelling toegelaten onder de Woningwet. Hierbij is het van belang te weten of het voor woningstichtingen uit Caribisch Nederland mogelijk is om aan het artikel te voldoen, en zo niet, welke beleidsruimte de regelgeving biedt om af te wijken voor de lokale Caribische context en schaal.

Uit de verkenning kwam een aantal knelpunten voor deze optie naar voren. Deze kwamen voort uit de lokale context en andere schaal in Caribisch Nederland, en het gegeven dat veel wetgeving waarnaar in de Woningwet wordt verwezen niet op Caribisch Nederland van toepassing is. Het gaat hierbij om zowel Europese regelgeving rondom staatssteun en Diensten van Algemeen Economisch Belang (hierna: DAEB) als Europees Nederlandse wetgeving, zoals het Burgerlijk Wetboek.[12] Door deze knelpunten is de slagingskans van deze optie klein bevonden. Tevens is het onduidelijk of de toezichtsrelatie goed vormgegeven kan worden als de Woningwet niet van toepassing is in Caribisch Nederland. Ook stuitte deze optie op andere juridische bezwaren.

Het grootste nadeel van deze optie was het gebrek aan duurzaamheid: de Woningwet is sterk vanuit een Europees Nederlands perspectief opgesteld en geformuleerd. Hierbij zouden woningstichtingen uit Caribisch Nederland zich vermoedelijk in allerlei niet effectieve of onhaalbare bochten moeten wringen om aan de vereisten te voldoen, terwijl de context in Caribisch Nederland vraagt om maatwerk. Dit geldt ook voor de stichtingen die eventueel op een later moment zouden willen worden toegelaten.

2. Toelating als TI onder de (Europees Nederlandse) Woningwet, met een werkgebied op Bonaire, Saba of Sint Eustatius

Het is voor toegelaten instellingen onder de Woningwet op basis van artikel 40 en 41 mogelijk het werkgebied uit te breiden naar de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba. Voor deze optie zou een Europees Nederlandse stichting moeten worden opgericht die als instelling wordt toegelaten onder de Woningwet, in Europees Nederland een theoretisch werkgebied heeft en vervolgens het werkgebied uitbreidt naar Caribisch Nederland.

Hierbij was het knelpunt voornamelijk dat in theorie sprake kan zijn van een theoretisch werkgebied in Europees Nederland waarbij de feitelijke werkzaamheden in Caribisch Nederland plaats zouden vinden. In de praktijk is echter de vraag of dit mogelijk en wenselijk is. Het levert met name praktische bezwaren op, omdat dan ook in het werkgebied in Europees Nederland een bijdrage moet worden geleverd aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, een bod voor de prestatieafspraken moet worden gedaan, enzovoorts. Bovendien geldt hierbij grotendeels hetzelfde als onder optie 1: de woningstichting moet alsnog aan alle eisen voor toegelaten instellingen vanuit Europees Nederlands perspectief voldoen. De kans van slagen is ook bij deze optie klein bevonden en omdat gewerkt moet worden met de fictie van een theoretisch werkgebied in Europees Nederland is het geen duurzame oplossing.

[11] Kamerstukken II 2013/14, 32 769, nr. D.

[12] Hiervoor bestaat overigens wel een equivalent: het Burgerlijk Wetboek BES.

3. Verbinden met, of fuseren van, Caribisch Nederlandse woningstichtingen met een Europees Nederlandse toegelaten instelling

Deze optie is in het verleden meermaals onderzocht, maar is als onhaalbare en onwenselijke optie beschouwd vanwege de autonomie en expertise die hierdoor verloren zou gaan in Caribisch Nederland.

4. Het opstellen van een Woningwet BES waaronder toelating kan plaatsvinden

Deze optie houdt in dat een Woningwet BES wordt opgesteld door middel van het invoegen van een hoofdstuk 'Openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba' in de Woningwet. De artikelen uit de Woningwet worden waar dienstig overgenomen, maar de artikelen worden wel passend gemaakt voor de Caribische context[13], zodat er geen praktische en juridische bezwaren zullen zijn bij de toelating van woningstichtingen op Bonaire, Saba en Sint Eustatius. Dit is op deze manier eerder ook gedaan met andere wetgeving specifiek voor Caribisch Nederland.[14] Zo wordt een zo gelijkwaardig mogelijk stelsel bereikt waarin alle toegelaten instellingen, zowel in Europees als Caribisch Nederland aan dezelfde standaarden voldoen.

Deze optie is als het meest kansrijk beschouwd, omdat dit de beste mogelijkheid biedt om zuiver en duurzaam maatwerk te leveren voor het te bereiken doel. Er kan maatwerk worden geboden op punten waar de Caribische context daar om vraagt. Bovendien wordt toelating hiermee ook mogelijk in de toekomst voor woningstichtingen die dat willen en daar klaar voor zijn. Volgens het principe van comply or explain past integratie in de Woningwet. Het betreft dus aanpassing in een bestaand systeem, geen geheel nieuwe wet.

Bij de afweging voor deze voorkeursoptie is in ogenschouw genomen dat de doorlooptijd van deze optie het langst is, omdat er een uitgebreid wetstraject voor opgezet dient te worden. Dit wetsvoorstel betreft de uitwerking van deze voorkeursoptie.

Onderzocht is of woningstichtingen in Caribisch Nederland als toegelaten instelling zouden kunnen worden toegelaten met een overgangstermijn om gedurende die termijn alsnog aan alle voorwaarden van de Woningwet BES te voldoen. Deze variant is niet haalbaar, omdat de TI-status randvoorwaardelijk is voor toegang tot geborgde financiering via het WSW, en het borgingsstelsel vooraf zekerheid vereist over financiële continuïteit, professionaliteit en goed bestuur. De Woningwet kent bovendien geen tussenvorm van voorwaardelijke of gedeeltelijke toelating; het creëren daarvan zou een eigen wettelijke grondslag en aanvullende waarborgen vergen. De behoefte aan een gedegen toezichtmodel blijft dan ook, zoals in paragraaf 1.2 uiteengezet, ook bij deze variant onverminderd bestaan.

1.5 Het huidig juridisch kader

De Woningwet BES wordt als hoofdstuk 'Openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba' ingevoegd in de reeds bestaande Woningwet en in de Wet op het overleg huurders verhuurder. Tevens zullen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting bepalingen ten aanzien van Caribisch Nederland toegevoegd worden.

Met dit wetsvoorstel beoogt de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de toetreding van woningstichtingen uit Caribisch Nederland tot het bestaande stelsel van toegelaten instellingen. Gezien de Caribische context, zoals beschreven in paragraaf 2, zijn er enkele aanpassingen nodig maar grotendeels worden de kaders uit de Woningwet gevolgd. Hierbij is het invoegen van een hoofdstuk in de Woningwet het meest passend en proportioneel, meer dan bij bijvoorbeeld het opstellen van een geheel nieuwe wet het geval zou zijn. Een apart hoofdstuk in de Woningwet doet meer recht aan de volwaardige positie van toekomstige Caribische Toegelaten Instellingen in het stelsel. Daarnaast past in de gedachte van *comply or explain* integratie in de Woningwet beter dan een aparte wet. Het betreft een *comply* in een bestaand systeem, en niet het opzetten van een geheel nieuw stelsel. Daarnaast is met het opnemen van een extra hoofdstuk in de Woningwet geborgd dat bij toekomstige wijzigingen in de Woningwet de regelgeving voor

[13] In de MvT wordt op verschillende plekken verwezen naar 'Caribische context', zie hiervoor ook paragraaf 2. Hierbij wordt voornamelijk de lokale situatie met betrekking tot andere wet- en regelgeving, schaalgrootte, uitvoeringscapaciteit en marktomstandigheden van de eilanden bedoeld.

[14] De Wet publieke gezondheid is hier een voorbeeld van.

Caribisch Nederland in principe automatisch meeloopt, waardoor de eenheid van het stelsel ook voor de toekomst geborgd is.

2. Inhoud van het voorstel

Comply or explain

In Europees Nederland spelen toegelaten instellingen een belangrijke rol bij het aanbieden van betaalbare woningen aan mensen met een kleine beurs en aan mensen uit kwetsbare groepen. Het systeem van toegelaten instellingen is vastgelegd in de Woningwet. Het belang van en de vraag naar betaalbare woningen voor lagere inkomens in prettige wijken blijft ook in Caribisch Nederland onverminderd groot. Bij het opstellen van de Woningwet BES is de Woningwet[15] voor zover deze regels stelt aan TI's daarom als basis gebruikt om de juiste werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid van de Woningwet BES te garanderen. Tegelijkertijd maakt deze voor Caribisch Nederland specifieke wetgeving het mogelijk om een passende, duurzame oplossing te bieden die recht doet aan de Caribische context.

Bij het opstellen van de Woningwet BES is gewerkt volgens het *comply or explain* principe. Op basis van dit principe moet bij nieuw beleid, wetgeving en investeringen voor Europees Nederland worden beoordeeld of dit ook toegepast kan worden op Caribisch Nederland (*comply*), of dat er goede en uitlegbare redenen zijn om dat niet te doen (*explain*). Er is derhalve gekeken naar welke artikelen uit de Woningwet ook bruikbaar zijn voor Caribisch Nederland. Waar nodig en dienstig zijn de artikelen passend gemaakt voor de Caribische context en schaalgrootte, evenals voor het geldende juridisch kader in Caribisch Nederland. De Woningwet is in de Europees Nederlandse praktijk vormgegeven en is deels verwerven met EU-regelgeving rondom staatssteun en Diensten van Algemeen Economisch Belang, en andere wetgeving die niet van toepassing is in Caribisch Nederland, zoals het Burgerlijk Wetboek en de Wet op de huurtoeslag. Om dit voor de situatie op Caribisch Nederland passend te maken, is voor deze onderdelen ofwel een equivalent gevonden of zijn bepaalde elementen weggelaten of anders vormgegeven in deze wet. Ook wordt hiermee ruimte geboden aan de toezichthouder voor het inrichten van risicogericht toezicht en kunnen administratieve lasten worden beperkt door het vereenvoudigen of schrappen van specifieke regels die niet ter zake doen in Caribisch Nederland. De afwijkende schaalgrootte en de daarmee gepaard gaande risico's voor de (schijn van) belangenverstrengeling krijgt bovendien aandacht.

Afbakening

De regels in en onder de Woningwet over TI's vormen een samenhangend geheel, noodzakelijk voor de in Europees Nederlandse bestaande context. Niet alle elementen hieruit zijn passend of noodzakelijk voor de vormgeving van een corporatiesector in Caribisch Nederland. Samen met de stakeholders is daarom gezocht naar de balans tussen dat wat nodig is om voldoende gedegen toezicht te kunnen houden en om ook in de toekomst als deelnemer aan te kunnen sluiten bij het waarborgfonds, en aan de andere kant de haalbaarheid en benodigde afbakening in de Caribische context.

In vergelijking met de Europees Nederlandse Woningwet is een aantal elementen in het wetsvoorstel Woningwet BES niet overgenomen, zoals de artikelen over passend toewijzen en de digitale inkomensvaststelling. De keuze hiervoor zal verderop in dit hoofdstuk worden gemotiveerd. Ook uit afdeling 3 'werkzaamheden' is ervoor gekozen de artikelen over de huursomstijging, de inkomensafhankelijke huurverhoging, het informeren van de hoofdbewoner bij overlijden en weeskinderen niet van overeenkomstige toepassing te verklaren. Hetzelfde geldt in zijn geheel voor afdeling 6. In deze afdeling wordt ingegaan op de algemeenverbindendverklaring van overeenkomsten met of tussen toegelaten instellingen. De bedoeling van deze afdeling is dat er een mogelijkheid is om afspraken die tussen een aantal corporaties zijn gemaakt, door de minister algemeen verbindend te verklaren waardoor deze afspraken gelden voor alle corporaties. Het te verwachten zeer geringe aantal toekomstige TI's in Caribisch Nederland en de grote verschillen tussen de eilanden onderling hebben ertoe bijgedragen deze afdeling niet van overeenkomstige toepassing te verklaren.

[15] Met name de artikelen in Hoofdstuk IV Toegelaten instellingen.

Caribische context

In deze memorie van toelichting wordt op meerdere plekken verwezen naar de Caribische of eilandelijke context als reden voor maatwerk of om af te wijken van het stelsel zoals dat in Europees Nederland geregeld is. Deze context omvat in ieder geval:

- ontbreken van bepaalde wet- en regelgeving en andere juridische documenten;
- ontbreken van (op eenzelfde manier functionerende) instanties;
- beperkte uitvoeringscapaciteit bij de openbare lichamen, woonstichtingen en andere instanties;
- afwijkende bevoegdheden van openbare lichamen ten opzichte van Europees Nederlandse gemeenten;

Bovenstaande punten leiden in de praktijk soms tot een andere verdeling van taken en verantwoordelijkheden of een bredere taakopvatting van woonstichtingen. Bredere context die meespeelt, maar minder impact heeft op de verdeling van taken en verantwoordelijkheden omvat onder andere:

- kleinschaligheid:
    - producten moeten geïmporteerd worden
    - een klein aantal inwoners, wat een kleine beroepsbevolking betekent
    - hechte gemeenschappen en veel familiebanden;
- het financieel bestel: de Amerikaanse dollar als munteenheid, een kapitaalmarkt die meer op de Verenigde Staten gericht is en andere uitgangspunten hanteert ten opzichte van wat voor Europees Nederland gebruikelijk is;
- woningmarkt: beperkte marktwerking, beperkte doorstroom, een traditie van zelfbouw en woningen die doorgegeven worden binnen de familie;
- insulaire ligging: verplaatsing tussen de eilanden is tijdrovend en kostbaar.

Zodoende wordt een stelsel ingericht dat niet volledig gelijk is aan Europees Nederlandse stelsel, maar wel een stelsel dat zoveel mogelijk hetzelfde functioneert en waar ruimte is voor risicogericht maatwerk. Dit betekent dat veelal dezelfde uitgangspunten of principes gehanteerd worden, maar een andere toepassing hiervan is gezien bovenstaande onvermijdelijk. Het inbouwen van enige flexibiliteit hoeft geen belemmering te vormen voor het komen tot een gelijkwaardig bestel en zorgt voor haalbaarheid van een beoogd doel van de wet: een werkbaar en functioneel bestel in Caribisch Nederland. De concrete invulling van de Caribische context laat zich moeilijk in regelgeving vatten. Daarom is bij de invulling van de Caribische context in het toezicht ook enige ruimte voor de toezichthouder gewenst om per casus een juiste afweging te maken en zo gaandeweg precedenten te scheppen.

Opbouw

Het hoofdstuk 2 van de memorie van toelichting is voor de overzichtelijkheid op gelijke wijze opgebouwd als de afdelingen zoals terug te vinden in de wet. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de algemene bepalingen, rechtsvorm en organisatie, werkzaamheden, overleg, sanering en de borgingsvoorziening, toezicht en bewind en overige bepalingen. Binnen deze blokken is tevens, waar dienstig, de volgorde van de paragrafen en artikelen aangehouden.

2.1 Algemene bepalingen

Toelating tot het stelsel en intrekking van toelating

Bij toelating tot het stelsel en intrekking van toelating is zoveel mogelijk aangesloten bij het juridische kader van de Woningwet en de huidige praktijk in Europees Nederland. In Europees Nederland kan de Autoriteit woningcorporaties verenigingen en stichtingen met volledige rechtsbevoegdheid toelaten als toegelaten instelling volgens de Woningwet. Net als in Europees Nederland zal ook in Caribisch Nederland de Aw bevoegd worden een aanvraag voor toelating tot het stelsel te beoordelen, namens de minister verantwoordelijk voor volkshuisvesting. De stichtingen of verenigingen actief in Caribisch Nederland zullen dan worden toegelaten onder de Woningwet Hiervoor moeten de stichtingen of verenigingen aan een aantal voorwaarden voldoen. Een belangrijke voorwaarde is dat de statuten voldoen aan het bepaalde in artikel 19 van de Woningwet. Dit houdt in dat in de statuten van een toegelaten instelling staat dat deze uitsluitend

werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting. Dit gebied behelst onder andere het bouwen en verwerven van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden, het verlenen van diensten aan bewoners, het bouwen en verwerven van gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming en het bijdragen aan de leefbaarheid in wijken met corporatiebezit.[16] Tevens moet aan voorwaarden worden voldaan omtrent financiële daadkracht en continuïteit en moet gewaarborgd zijn dat bestuurders en toezichthouders van de stichtingen en verenigingen geschikt zijn en bijvoorbeeld geen onverenigbare nevenfuncties bekleden waardoor (schijn van) belangenverstrengeling kan ontstaan. In Caribisch Nederland is het niet vanzelfsprekend dat de sociale huurwoningen ook daadwerkelijk eigendom zijn van de woningstichting. Het openbaar lichaam kan bijvoorbeeld eigenaar zijn, maar het beheer van de sociale huurwoningen uitbesteed hebben aan de woonstichting. In de situatie op Saba en Sint Eustatius is het aantal woningen dat de woonstichting daadwerkelijk bezit aanzienlijk lager dan het aantal woningen dat de woonstichting beheert. Hoewel er over de verhouding tussen bezit en beheer van woningen geen bepalingen zijn opgenomen in de Woningwet en ook niet worden voorgesteld in de Woningwet BES, is het voor de werking van het stelsel (denk bijvoorbeeld aan het inbrengen van onderpand bij geborgde leningen) wel noodzakelijk dat de toegelaten instelling het overgrote deel van de woningen die zij beheert ook bezit.

Het bestuurscollege van het openbaar lichaam waar de TI voornemens is woonplaats te houden en feitelijk werkzaam te zijn en de betrokken huurdersorganisatie worden in de gelegenheid gesteld een zienswijze te geven over het voornemen toegelaten te worden. Aan het bestuurscollege wordt gevraagd een oordeel te geven over de verwachte samenwerking en de wijze waarop de toegelaten instelling naar verwachting zal bijdragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

In uitzonderlijke gevallen kan de toelating van een TI worden ingetrokken. Dit kan het geval zijn indien de TI wordt ontbonden of ophoudt te bestaan als gevolg van een splitsing. Ook kan de minister de toelating intrekken wanneer de TI niet langer uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is, of haar financiële middelen niet uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting inzet, of wanneer de TI naar het oordeel van Onze Minister het belang van de volkshuisvesting schade berokkent of op korte termijn zal berokkenen. De toelating is dan niet langer in het belang van de volkshuisvesting. Deze intrekkingsgronden hebben een limitatief karakter. De TI-status kan niet worden ingetrokken omdat de toegelaten instelling daarom verzoekt.

Wanneer het bestuur zou besluiten tot overdracht over overgang van de onderneming die door de woningcorporatie in stand wordt gehouden, dan is hiervoor goedkeuring van de minister vereist.

De toegelaten instelling kan in beroep gaan tegen een besluit tot intrekking. In Europees Nederland behandelt de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dit beroep. In Caribisch Nederland is dit college niet bevoegd beroepszaken tegen besluiten te behandelen. Het beroep tegen intrekking van een TI-status wordt in Caribisch Nederland behandeld door het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en van Bonaire, Sint Eustatius en Saba. Omwille van de praktische uitvoerbaarheid is, na overleg met het Gemeenschappelijk Hof, ervoor gekozen de referentie naar spoedeisend belang in het BW, dan wel het Burgerlijk Wetboek BES (hierna: BW-BES) niet over te nemen. De meervoudige kamer die beroep tegen besluiten behandelt, komt twee keer per jaar bijeen. Het Hof doet zo spoedig mogelijk, en uiterlijk binnen zes maanden, uitspraak. Van een besluit tot toelating of tot intrekking van de toelating wordt, net als in Europees Nederland, altijd mededeling gedaan in de Staatscourant.

<u>Het aangaan van verbindingen</u>

Bij het aangaan van een verbinding is de toegelaten instelling aan een andere rechtspersoon verbonden door bijvoorbeeld het houden van aandelen in die rechtspersoon, een lidmaatschap of het delen van een bestuurder. Het gaat dan bijvoorbeeld om een besloten vennootschap (hierna: bv) die de toegelaten instelling opricht voor projectontwikkeling. In een aantal gevallen is goedkeuring van de toezichthouder benodigd. In de Woningwet is een verbonden onderneming gedefinieerd als een (1) dochtermaatschappij,

[16] Wat dit gebied exact omhelst wordt omschreven in artikel 45 Woningwet. Dit artikel is overgenomen in de Woningwet-BES (zie artikel 106).

(2) een deelneming, of (3) een rechtspersoon of vennootschap waarmee zij anderszins een duurzame band heeft. Dit laatste kan organisatorisch of bestuurlijk van aard zijn en ziet bijvoorbeeld toe op de mogelijkheid om een deel van de bestuurders en/of toezichthouders van de verbonden onderneming te benoemen of te ontslaan.

De regels rondom verbonden ondernemingen vormen een waarborg tegen het risico op weglek van maatschappelijk gebonden vermogen. Voor het aangaan van verbindingen[17] is in de regel goedkeuring vooraf door de toezichthouder een vereiste. Een veelheid van verbonden ondernemingen in de sector komt de transparantie niet ten goede en kan het toezicht belemmeren. Als uitgangspunt is zodoende genomen dat een verbinding een aantoonbare meerwaarde moet hebben die het volkshuisvestelijk belang ten goede komt. Hiervoor is ook het draagvlak van het openbaar lichaam en de huurdersorganisatie van belang. Als de TI een verbinding aangaat, mag de verbonden onderneming in beginsel alleen vermogen verschaft worden door het bij oprichting inbrengen van kapitaal of verstrekken van een lening. Hier zijn geen uitzonderingen op mogelijk. Verdere voorwaarden hierbij zijn opgenomen in het Btiv. Voor het aangaan van een samenwerkingsvennootschap (een samenwerking tussen verschillende corporaties) is geen goedkeuring benodigd. Hetzelfde geldt voor lidmaatschap van een vereniging waaraan de TI slechts lidmaatschap verschuldigd is.[18] De financiële en volkshuisvestelijke risico's van een lidmaatschap van een vereniging zijn zeer beperkt en kunnen met het reguliere toezicht afdoende worden ondervangen. Onder lidmaatschap wordt bijvoorbeeld verstaan lidmaatschap van een vereniging voor belangenvertegenwoordiging of kennisuitwisseling tussen toegelaten instellingen. De lidmaatschapsgelden moeten in verhouding staan tot de doelstelling die de vereniging nastreeft en mogen dus niet irreëel hoog zijn. Bovendien mag geen sprake zijn van andersoortige kapitaaloverdracht naar de vereniging.

De basisbeginselen uit de Woningwet voor het aangaan van verbindingen worden hiermee in dit wetsvoorstel van overeenkomstige toepassing verklaard. In het Btiv zal, net als nu het geval is voor toegelaten instellingen die werkzaam zijn in Europees Nederland, de regelgeving inzake verbindingen verder worden vastgelegd. Hier zal dieper worden ingegaan op de vereisten waaraan moet worden voldaan, de wijze van vermogensinbreng, de activiteiten en de voorwaarden voor goedkeuring, voor zover deze ter zake doen in Caribisch Nederland. In het bijzonder zal hier worden ingegaan op de financiële relatie tussen de TI en de verbinding en het verschaffen van vermogen bij de oprichting. De toezichthouder heeft mandaat om risicogericht en per type rechtspersoon of vennootschap vast te stellen aan welke voorwaarden moet worden voldaan voordat de TI zich hiermee mag verbinden.

Het aangaan van transacties

In artikel 21c, tweede lid, van de Woningwet staat een delegatiegrondslag om bij AMvB bepaalde categorieën van financiële instellingen aan te wijzen, waarmee TI's uitsluitend transacties mogen aangaan voor het verrichten van hun werkzaamheden. Vooruitlopend op een wijziging van de Woningwet die in openbare internetconsultatie is aangeboden,[19] is het niet wenselijk geacht de begrenzing van de dekkingsratio ten aanzien van het aantrekken van nieuwe externe financiering en bij fusies op te nemen in dit wetsvoorstel. De dekkingsratio is de enige financiële ratio waarop momenteel een begrenzing geldt vanuit de Woningwet. Aw en WSW stellen samen de ratio's en de daarbij te hanteren grenswaarden vast als onderdeel van het gezamenlijk beoordelingskader. Dit doen zij vanuit de verantwoordelijkheid die beide partijen hebben voor het borgen van de financiële continuïteit van woningcorporaties. In het licht van die gedelegeerde verantwoordelijkheid wordt het niet passend geacht om tegelijkertijd als wetgever voor te schrijven hoe die financiële continuïteit moet worden geborgd.

Verstrekking van gegevens door de Belastingdienst

[17] Niet zijnde een samenwerkingsvennootschap, deze is vrijgesteld van goedkeuring vooraf.

[18] Artikel 21, lid 2, van de Woningwet. Dit artikel is van overeenkomstige toepassing voor Caribisch Nederland (zie artikel 106 Woningwet BES). .

[19] Wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde, zoals deze ter consultatie ligt d.d. 26-03-2025.

In artikel 21g van de Woningwet is vastgelegd dat de rijksbelastingdienst op verzoek van de Minister gegevens verstrekt die benodigd zijn voor het uitvoeren van de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets van bestuurders en RvT-leden en het toezicht op de integriteit en governance. Na overleg met de Belastingdienst Caribisch Nederland is geconstateerd dat deze werkwijze voor Caribisch Nederland niet haalbaar is. In Caribisch Nederland geldt de Belastingwet BES, die geen grondslag biedt voor het delen van deze gegevens. Na overleg met de Aw is de verwachting dat, ondanks het ontbreken van deze gegevens, de toezichthouder tot een gedegen oordeel over de geschiktheid en betrouwbaarheid en de integriteit en governance kan komen. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 2.2.

2.2 Rechtsvorm en organisatie

De interne organisatie van toegelaten instellingen wordt gevormd door het bestuur, de Raad van Toezicht (hierna: RvT)[20] en – bij toegelaten instellingen die een vereniging zijn – de algemene ledenvergadering (hierna: ALV). Het bestuur is belast met het dagelijks besturen van de TI, vertegenwoordigt deze naar buiten toe en kan overeenkomsten aangaan. De RvT (en eventueel ALV) houdt toezicht op het beleid van het bestuur als orgaan en op de individuele bestuurders. Bepaalde besluiten van het bestuur zijn zodoende onderworpen aan de expliciete goedkeuring van de RvT. Ook is de RvT betrokken bij de werving, selectie en benoeming van kandidaat-bestuursleden en RvT-leden.

De afgelopen jaren is in het Europees Nederlandse woningcorporatiebestel veel aandacht besteed aan het versterken van de (interne) governance. Ook bij het inrichten van een corporatiestelsel in Caribisch Nederland is een goede interne governance essentieel voor de uitvoering van de volkshuisvestelijke taak, het goed kunnen afwegen van investeringsbeslissingen, een gedegen bedrijfsvoering en voor de continuïteit van de organisatie. Dit vergt betrouwbare en deskundige bestuurders en toezichthouders en een organisatiestructuur waarin organen en functionarissen hun taken goed, kritisch en onafhankelijk van interne en externe conflicterende belangen kunnen uitvoeren. Met een goede governance wordt het besluitvormingsproces en de interne controle daarop geborgd. In de dit wetsvoorstel speelt het interne en externe toezicht eveneens een belangrijke rol. De context in Caribisch Nederland is anders dan in Europees Nederland, met name door de kleine schaalgrootte (zeker op Sint Eustatius en Saba). De beroepsbevolking is daarmee ook klein, wat maakt dat de kring van personen die een bestuurs- of toezichtsfunctie kan bekleden naar alle waarschijnlijkheid klein is. In het wetsvoorstel worden daarom – net als in de Woningwet - de principes van goed bestuur centraal gesteld. De uitgangspunten rondom integriteit, geschiktheid en betrouwbaarheid, en het tegengaan van (de schijn van) belangenverstrengeling zijn gelijk aan de uitgangspunten die gelden in het Europees Nederlandse stelsel. Tegelijkertijd is – in overleg met de externe toezichthouder – aan die toezichthouder ruimte geboden voor een risicogerichte benadering in de praktische uitwerking, bijvoorbeeld rondom de beoordeling van (de schijn van) belangenconflicten van bestuurders en RvT-leden. Het risicogericht toetsen van concrete gevallen aan de specifieke context staat hierbij centraal. Met deze ruimte kan de toezichthouder adequaat handelen als een specifieke situatie daar om vraagt.

2.2.1 Rechtsvorm

Toegelaten instellingen zijn verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid of stichtingen, en mogen hun rechtsvorm niet omzetten naar een andere vorm. Waar in de Woningwet wordt verwezen naar bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek, zijn in dit wetsvoorstel verwijzingen ingevoegd naar gelijkluidende artikelen uit het Burgerlijk Wetboek BES. In de statuten van een TI of van een met haar verbonden onderneming wordt bepaald dat zij uitsluitend respectievelijk mede werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting. De Aw moet toestemming geven voor wijzigingen in statuten van een TI, of van een verbonden onderneming voor zover deze het gebied van de volkshuisvesting betreft. Er is geen aanleiding af te wijken van de Europees

[20] In Europees Nederland kennen rechtspersonen als een bv en nv meestal een Raad van Commissarissen. Stichtingen en verenigingen kennen over het algemeen een Raad van Toezicht. Woningcorporaties vormen hierop een uitzondering in Europees Nederland en kennen een RvC. In Caribisch Nederland is de term RvT echter gebruikelijk voor woningstichtingen. Bij deze praktijk is aangesloten. De termen kennen juridisch geen verschil en kunnen als synoniem van elkaar worden gezien.

Nederlandse praktijk. Zodoende zijn de wetsartikelen uit de Woningwet van overeenkomstige toepassing verklaard met de juiste verwijzingen naar het BW-BES.

2.2.2 Het bestuur

In deze paragraaf wordt ingegaan op de bevoegdheden en samenstelling van het bestuur van een toegelaten instelling. Een aantal bestuursbesluiten is onderworpen aan de goedkeuring van de Raad van Toezicht. Hiertoe behoren onder andere het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking met een andere rechtspersoon of vennootschap, het doen van grote investeringen[21], wijziging van de statuten, ontbinding en faillissement en het uitvoeren van een aanmerkelijk aantal ontslagen van werknemers, het vervreemden van onroerend goed, het vaststellen van het overzicht van voorgenomen werkzaamheden of een fusie.

Tevens wordt ingegaan op de besluiten die goedkeuring van de minister vereisen (in mandaat uitgevoerd door de Aw), zoals het vervreemden van onroerend goed, het vervreemden van aandelen in een dochtermaatschappij en overdracht of overgang van een door een toegelaten instelling in stand gehouden onderneming. De voorwaarden hiervoor zullen verder worden uitgewerkt in het Btiv. Ten aanzien van het vervreemden van onroerend goed en overdracht of overgang van een door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming heeft de Aw in Europees Nederland de mogelijkheid onder andere te toetsen aan de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Deze wet geldt niet in Caribisch Nederland. De externe toezichthouder ondervangt dit door bij deze besluiten een andere integriteitsbeoordeling uit te voeren.

Het bestuur verstrekt informatie op diens verzoek, of uit eigener beweging, aan de RvT of de minister, over zaken die van invloed kunnen zijn op het bestuursbesluit of goedkeuring daaromtrent.

Benoeming bestuur en de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets

Werving van kandidaat-bestuurders vindt plaats onder verantwoordelijkheid van de RvT. Het bestuur van een toegelaten instelling wordt ook benoemd en waar van toepassing herbenoemd door de RvT. Voorafgaand aan die (her-)benoeming draagt de RvT een kandidaat voor aan de Aw. De Aw geeft namens de minister haar zienswijze op de geschiktheid en betrouwbaarheid van de kandidaat-bestuurder. Als de Aw een positieve zienswijze afgeeft ten aanzien van die geschiktheid en betrouwbaarheid, dan kan RvT de beoogd bestuurder vervolgens voor maximaal vier jaar (her-)benoemen als bestuurder.

Voor de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets zijn principes vastgelegd in de wet- en regelgeving. De precieze invulling hiervan is nader omschreven in de beleidsregels van de Aw. Dit geldt voor de situatie in Europees Nederland, en zal volgens dit wetsvoorstel ook voor de situatie op de BES gelden. Deze toets is belangrijk om te waarborgen dat bestuurders in de corporatiesector betrouwbaar en deskundig zijn in hun functioneren en houding en dit ook voor partners buiten twijfel staat. In Europees Nederland wordt in de praktijk gedifferentieerd in de beoordelingsprocedure, bijvoorbeeld bij herbenoeming van een eerder getoetste bestuurder die uitstekend presteert op governance. De Aw zal voor de situatie in Caribisch Nederland in beginsel volledig toetsen, met inachtneming van de lokale context, vanwege de aandacht voor de mogelijke (schijn van) belangenconflicten die zich vanwege de kleine schaal in Caribisch Nederland kunnen voordoen. In artikel 108 van het wetsvoorstel is een grondslag opgenomen voor de Aw om een advies in dit kader te vragen bij de Rijksvertegenwoordiger. Uitgangspunt is dat de Aw zo'n advies vraagt. De grondslag het advies te vragen is echter geformuleerd als een zogenaamde 'kan'-bepaling. De Aw heeft dus ruimte om van het vragen van advies af te zien. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een geval waarbij de beoordeling volgens de Aw evident tot een bepaalde uitkomst zou leiden en het advies dus eigenlijk overbodig zou zijn.

[21] Het doen van investeringen van minimaal 3 miljoen dollar. In afspraken tussen het bestuur en de Raad van Toezicht kan een lager bedrag worden vastgesteld indien dit wenselijk is.

De (waarnemend) Rijksvertegenwoordiger kent een gemandateerde bevoegdheid om benoemingen en herbenoemingen van commissarissen in een Overheids-NV in Caribisch Nederland te beoordelen.[22] Zij baseert haar advies op criteria die voortvloeien uit het nader in te vullen deel van het Btiv dat ziet op Caribisch Nederland, de Governancecode, statuten en profielschetsen. De meerwaarde van dit advies is met name gelegen in de kennis van de Caribische context. Het advies van de Rijksvertegenwoordiger aan de Aw is niet bindend, maar dient wel meegenomen te worden in de overweging.

Op basis van bijlage 1 bij het Btiv en de beleidsregels toetst de Aw op strafrechtelijke veroordelingen, antecedenten en andere feiten en omstandigheden die van invloed kunnen zijn op de betrouwbaarheid van de beoogde bestuurder. Ook wordt gekeken naar competenties en (schijn van) belangenverstrengeling als gevolg van eventuele (neven-)activiteiten. De beoogde bestuurder dient tevens een Verklaring Omtrent het Gedrag te overleggen.

Geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets bij toelating

Voor bestuurders en RvT-leden die al vóór 1 juli 2027 zijn benoemd, is bij de toelating geen G&B-toets nodig. Dit sluit aan bij de aanpak die in Europees-Nederland werd gehanteerd bij de invoering van de Woningwet 2015. Artikelen 25 en 30 van de Woningwet gelden dus niet voor zittende bestuurders en RvT-leden van wie de benoeming dateert van vóór de wet. Wel kan de Aw bij concrete signalen alsnog een tussentijdse G&B-toets uitvoeren.

Onverenigbaarheden met de functie van bestuurder of RvT-lid

De bestuurder en RvT-leden dienen bij het uitvoeren van hun functie te handelen in het belang van de TI en daarmee van de volkshuisvesting. RvT-leden hebben aanvullend de taak om te handelen in het maatschappelijk belang en het belang van betrokken belanghebbenden. Zodoende is het onwenselijk wanneer bestuurders en RvT-leden een of meerdere andere functies zouden bekleden of betrekkingen (zoals nauwe familiebanden) zouden hebben met andere organisaties als die nadelig kunnen zijn voor het belang van de TI of tot een (schijn van) belangenverstrengeling kunnen leiden. Ook een situatie waar bestuurders en RvT-leden zelf woningen verhuren verdient hier aandacht. Een gebrek aan onafhankelijkheid kan ertoe leiden dat andere belangen voorrang krijgen; belangen die geen prioriteit hebben voor de toegelaten instelling. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan de situatie waarin de bestuurder ook een rol heeft in het eilandsbestuur waar de TI werkzaam is. Voor een RvT-lid geldt bijvoorbeeld dat het lidmaatschap van de RvT onverenigbaar is met het voorafgaand aan of gelijktijdig zijn van bestuurder bij de toegelaten instelling. Hierbij zou een RvT-lid toezicht moeten houden op het eigen ingezette beleid. Situaties die wel denkbaar zijn, zijn functies bij een rechtspersoon en in een sector waarmee de TI geen zaken doet, zoals een lokale vereniging voor kunstliefhebbers of de pensioen-BV van de bestuurder. Het uitgangspunt is dat er geen ongewenste verwevenheid tussen een TI en een andere organisatie ontstaat met mogelijk nadelige gevolgen voor de TI. In de Woningwet was al ruimte voor de benoeming van bestuurders die niet aan alle vereisten rond het tegengaan van (de schijn van) belangenverstrengeling voldoen als daarmee het belang van de volkshuisvesting is gediend en door de toegelaten instelling afdoende maatregelen worden genomen om de risico's die hiermee gepaard gaan te beperken.[23] Deze bepalingen zijn in dit wetsvoorstel van overeenkomstige toepassing verklaard. Tevens is een soortgelijke bepaling opgenomen voor de benoeming van RvT-leden.[24] Immers is denkbaar dat gezien de Caribische context geen geschikte kandidaat beschikbaar zou zijn die aan alle vereisten rond het tegengaan van (de schijn van) belangenverstrengeling zou voldoen. Met het opnemen van de bepalingen wordt ruimte gegeven voor een risicogerichte benadering door de toezichthouder om af te wegen of het gaat om een onverenigbare functie of een functie waarbij het risico beperkt is. Door onderbouwing en transparantie bij de afweging van de toezichthouder kan de schijn van belangenverstrengeling voor een belangrijk deel ondervangen worden. Bij AMvB kunnen de randvoorwaarden voor de afweging verder worden uitgewerkt.

[22] Wet financiën openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba artikel 9.
[23] Woningwet artikel 25 zesde lid. Dit artikel is van overeenkomstige toepassing voor Caribisch Nederland (zie artikel 106 Woningwet BES)
[24] Artikel 110, derde lid

2.2.3 De raad van toezicht

Voor een goede governance is voldoende tegenkracht binnen de toegelaten instelling van belang. Daarin is als waarborg vastgelegd dat de RvT van een toegelaten instelling zodanig is samengesteld dat de RvT-leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. Het RvT-lid mag zodoende geen rollen vervullen die onverenigbaar zijn met het zijn van RvT-lid, zoals reeds toegelicht in paragraaf 2.2.2.

In het wetsvoorstel zijn de bepalingen uit de Woningwet die zien op de taken, verantwoordelijkheden en samenstelling van de RvT in grote lijnen van overeenkomstige toepassing verklaard.

Zoals in 2.2.2 gesteld, moet de RvT bepaalde bestuursbesluiten vooraf goedkeuren. Verder moeten alle besluiten waarvoor het bestuur van de woningcorporatie de goedkeuring van de minister behoeft, eerst worden goedgekeurd door de RvT. De RvT vervult meer in den brede de rol van toezichthouder op het bestuur, de rol van raadgever voor het bestuur bij belangrijke besluiten en strategievorming, de rol van werkgever van het bestuur en ook de rol van netwerker.

De RvT bestaat uit drie of meer toezichthouders die door de RvT worden benoemd. Alvorens de benoeming plaatsvindt, voert de Aw de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets uit en geeft een zienswijze af. Een RvT-lid wordt benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar en kan worden herbenoemd. De totale periode waarin iemand lid is van een RvT is in principe ten hoogste acht jaar. In de Woningwet BES is echter vanwege de kleine beroepsbevolking een hardheidsclausule opgenomen, waarbij een toezichthouder – met zienswijze van de minister – voor nogmaals vier jaar kan worden herbenoemd, in het geval dat na het verstrijken van de termijn van acht jaar geen andere geschikte kandidaat kan worden gevonden.[25] Hiermee wordt de totale periode uitgebreid naar twaalf jaar. Een andere reden om de zittingstermijn van acht naar twaalf jaar te verlengen is de continuïteit van de RvT. Het kan zijn dat alle leden van de RvT op hetzelfde moment benoemd zijn. Om te voorkomen dat alle RvT leden gelijktijdig moeten vertrekken bij het bereiken van de maximale termijn kan er voor maximaal de helft van het aantal leden een uitzondering worden gemaakt om de continuïteit te bewaken. Deze uitzondering is enkel van toepassing in de periode direct na toetreding tot het stelsel.

Leden van de RvT kunnen huurders zijn. In Europees Nederland hebben huurdersorganisaties het recht een bindende voordracht te doen voor een deel van de RvT. Voor Caribisch Nederland is ervoor gekozen hier een andere invulling aan te geven. De huurdersorganisatie en -participatie meer in den brede staan nog in de kinderschoenen. In artikel 110, tiende lid van het wetsvoorstel, is daarom voorgesteld dat – wanneer de ‘huurders’-plek voor een RvT-lid vrijkomt – de RvT proactief de huurdersorganisatie benadert met de vraag of zij een voordracht wil doen. Bij een kleine RvT zal dit om één lid (maximaal twee) van de RvT gaan. Deze voordracht heeft een niet-bindend karakter. Vanwege een goede vertegenwoordiging van het belang van de huurders, alsmede vanwege het belang van een gelijkmatige en afgewogen samenstelling van de RvT, moet de RvT in beginsel de voorgedragen kandidaat benoemen. Hiervan kan worden afgeweken in het geval de benoeming strijd zou opleveren met de wet, bijvoorbeeld in het geval er sprake zou zijn van (de schijn van) belangenverstrengeling. De RvT kan eveneens van de voordracht afwijken wanneer de voorgedragen kandidaat onvoldoende beschikt over de benodigde kennis en kunde voor de uitoefening van die functie. Mede door de kleinschaligheid is het van belang dat bij het kiezen van een nieuw RvT-lid een integrale afweging plaatsvindt en alle perspectieven en expertise worden meegenomen. Ieder RvT-lid, ook een RvT-lid voorgedragen door de huurdersorganisatie, zal door de Aw worden getoetst op geschiktheid en betrouwbaarheid.

<u>Ontslaan of schorsen RvT-lid</u>

In artikel 33 van de Woningwet is vastgelegd dat de minister een commissaris of RvT-lid kan schorsen. De Ondernemingskamer van het gerechtshof Amsterdam heeft het exclusieve recht een commissaris of raad

[25] Het is lastig objectief te toetsen of aan te tonen dat er daadwerkelijk niemand beschikbaar is voor de desbetreffende functie. Desondanks wordt dit, met het oog op de Caribische praktijk, noodzakelijk geacht een verlengingsmogelijkheid van de termijn onder voorwaarden op te nemen.

van commissarissen te ontslaan bij gewichtige redenen. Deze Ondernemingskamer heeft geen mandaat in Caribisch Nederland. In plaats hiervan is de Ondernemingskamer van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en van Bonaire, Sint Eustatius en Saba bevoegd. Om het ontslag van RvT-leden kan bij de Ondernemingskamer uitsluitend worden verzocht door de toegelaten instelling (vertegenwoordigd door bestuur of raad van toezicht), of door Onze Minister. Indien versnelling van de betreffende procedure gewenst is, kan die gerealiseerd worden via een voorlopige voorziening of een kort geding.[26]

2.2.4 De jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag

De jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag zorgen gezamenlijk voor verantwoording vanuit de toegelaten instelling over de door haar geleverde prestaties. Deze documenten moet de TI ter beschikking stellen aan de toezichthouder, het openbaar lichaam waarin zij werkzaam is en aan de huurdersorganisatie. De toegelaten instellingen in Caribisch Nederland moeten, net als in Europees Nederland, voldoen aan de vereisten voor verslaglegging voor het toezicht. Hiervoor zijn in de Woningwet BES bepalingen over de jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag van overeenkomstige toepassing verklaard. Naar deze maatstaven zullen toegelaten instellingen in Caribisch Nederland ook hun jaarrekening opmaken. De gelijkluidende bepalingen uit het BW BES zijn dan ook van toepassing verklaard op toegelaten instellingen in Caribisch Nederland. Door het standaardiseren van de verslaglegging wordt eenheid geborgd voor de toezichthouder om toezicht te kunnen houden op de financiële continuïteit.

De jaarrekening wordt binnen zes maanden na afloop van het betrokken boekjaar vastgesteld door de RvT of de ALV (bij een vereniging). De RvT verleent opdracht tot onderzoek van de jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag aan een registeraccountant of een Accountant-Administratieconsulent.

<u>De jaarrekening</u>

In 2.3.4 en 2.3.5 van deze toelichting wordt nader wordt omschreven dat TI's in Caribisch Nederland hun sociale en niet-sociale werkzaamheden volgens verlicht regime administratief scheiden. Dit heeft gevolgen voor het opstellen en inrichten van de jaarrekening en het jaarverslag. Onder het verlicht regime dient in de verantwoording onderscheid te worden gemaakt tussen de baten en lasten van sociale werkzaamheden en van niet-sociale werkzaamheden.

Een gescheiden verantwoording van het vermogen is niet verplicht. Dit betekent dat het vermogen van beide takken niet strikt gescheiden hoeft te worden in de jaarrekening. Wel zijn er waarborgen opgenomen om te voorkomen dat dit leidt tot ongewenste kruisfinanciering. Zoals beschreven in paragraaf 2.3.4 wordt uitgegaan van een scheiding van baten en lasten tussen Diensten van Volkshuisvestelijk Belang en overige werkzaamheden, waarbij overheveling van middelen van de sociale tak naar de niet-sociale tak wordt voorkomen. De concrete voorschriften omtrent de wijze van scheiding worden vastgesteld bij AMvB. Daarnaast geldt dat toegelaten instellingen ervoor moeten zorgen dat beide takken financieel levensvatbaar en financierbaar blijven volgens de criteria uit het beoordelingskader van de Aw en WSW.

In het voorgenomen Btiv en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting BES (hierna: Rtiv-BES) zullen nadere voorschriften worden gesteld voor de jaarrekening. Hierbij kan worden gedacht aan voorschriften voor het kasstroomoverzicht en de model winst- en verliesrekening. De accountant stelt een accountantsrapport op, dat betrekking heeft op de hoofdlijnen van de bevindingen uit het accountantsonderzoek. In tegenstelling tot de het regime dat in Europees Nederland geldt, waarin is voorgeschreven dat de wettelijke controle op de jaarrekening alleen mag worden uitgevoerd door in het Nederlandse register geregistreerde accountants, wordt niet van toepassing verklaard in dit wetsvoorstel. Hierdoor is het ook mogelijk om bijvoorbeeld te kiezen voor Amerikaanse accountants of accountants in de landen van het Koninkrijk. Dit sluit aan bij de praktijk op de eilanden. Wel dient de accountant gecertificeerd te zijn tot het geven van een verklaring van getrouwheid en te vallen onder een vorm van tuchtrechtspraak. De accountant behoudt zich het recht voor een brief met bevindingen en aanbevelingen op te stellen aan het

[26] Kamerstukken II 2011/12, 32769, 7, p. 64 en 65

bestuur van de woningcorporatie. Hierin wordt ook over eventueel geconstateerde belangrijke tekortkomingen en mogelijke verbeteringen van de administratieve organisatie van de woningcorporatie gerapporteerd. Als deze brief wordt opgesteld, moet dit document ook naar de toezichthouder worden opgestuurd. Dit kan de toezichthoudende rol op individuele TI's versterken en kan als hulpmiddel dienen om sector-brede risico's te signaleren.

Waarderingsgrondslag voor de jaarrekening

Momenteel geldt de marktwaarde in verhuurde staat in Europees Nederland als basis voor de jaarrekening. Voor de BES is ervoor gekozen aan te sluiten bij de huidige praktijk zoals die op de eilanden wordt gebezigd. Het berekenen van de marktwaarde in verhuurde staat is in Caribisch Nederland niet goed mogelijk vanwege de kleine schaal en het daardoor ontbreken van marktwerking zoals we dat in Europees Nederland kennen. Er zijn beperkte referentietransacties beschikbaar en de marktomstandigheden verschillen wezenlijk. De waarderingsgrondslag voor toegelaten instellingen in Caribisch Nederland zal daarom worden vastgesteld bij AMvB waarbij wordt aangesloten bij de lokale praktijk en financiële realiteit.

Het jaarverslag

Het bestuur van een TI stelt – evenals in Europees Nederland - een jaarverslag op waarin ook de nevenfuncties van de bestuurder en RvT-leden worden vermeld. De RvT doet afzonderlijk verslag van de besluiten waarbij zij betrokken is geweest.

Het volkshuisvestingsverslag

In het volkshuisvestingsverslag wordt verantwoording afgelegd over de wijze waarop in het verslagjaar het belang van de volkshuisvesting is gediend en van het beleid dat ten aanzien van belanghebbenden is gevoerd. Ook wordt een overzicht met verantwoordingsgegevens opgesteld. Ook dit voorschrift geldt gelijk als in Europees Nederland.

Onderzoek door Ondernemingskamer naar beleid en gang van zaken TI

In artikel 39 van de Woningwet is opgenomen dat de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, huurdersorganisaties en bewonerscommissies een verzoek in kunnen stellen bij de Ondernemingskamer naar het beleid en de gang van zaken van de TI (artikel 345 BW). Zo'n verzoek bestaat niet in het BW-BES, met deze reden wordt dit artikel niet van toepassing verklaard op de BES.

2.3 Werkzaamheden

2.3.1 Relatie met de openbare lichamen

Samenwerking in de lokale driehoek

De bepalingen uit de Woningwet rondom de samenwerking in de lokale driehoek zijn grotendeels van overeenkomstige toepassing verklaard voor de BES. Dit betekent voor de situatie op de BES dat het openbaar lichaam, de woningcorporatie en de huurdersorganisatie gezamenlijk de lokale driehoek vormen. Een (tijdelijke) uitzondering op de samenwerking in de lokale driehoek voor Caribisch Nederland is dat de artikelen met betrekking tot huurdersparticipatie en huurdersorganisaties later van toepassing zijn (zie artikel 2.4). In het vervolg van deze paragraaf wordt de situatie besproken als deze artikelen per koninklijk besluit zijn ingegaan (het streven is per 1 januari 2030). In de tussentijd moet er wel zo veel mogelijk gestreefd worden naar een passende vorm van huurdersparticipatie in de lokale driehoek.

De toegelaten instelling draagt naar redelijkheid bij aan het lokale volkshuisvestingsbeleid. Daarmee wordt een kader gesteld voor de keuzes die de woningcorporatie maakt en haar bijbehorende maatschappelijke prestaties. Hierover maakt de lokale driehoek lokale prestatieafspraken, ieder vanuit hun eigen rol. Gelijkwaardigheid is hierbij van belang. Huurdersorganisaties kunnen via deze afspraken invloed uitoefenen op de uitvoering van het beleid. De positie van de huurdersorganisatie wordt verder toegelicht in hoofdstuk 2.4. De lokale prestatieafspraken zorgen voor onderlinge afhankelijkheid tussen het openbaar lichaam, de

woningcorporatie en de huurdersorganisatie. Het past bij een stelsel van wederkerigheid dat overleg wordt gevoerd over de prestaties waarmee de partijen uitvoering geven aan de lokale volkshuisvestelijke opgave.

Lokale prestatieafspraken in Europees Nederland

Een belangrijk instrument om de bijdrage van de toegelaten instelling aan de uitvoering van de lokale volkshuisvestelijke opgave te verzekeren en te sturen, zijn de lokale prestatieafspraken. In Europees Nederland (tot inwerkingtreding van de Wvrv op 1 juli 2026) stelt de gemeenteraad een woonvisie vast waarin het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid is neergelegd.[27] De Woningwet schrijft voor dat corporaties naar redelijkheid een zogenaamd 'prestatiebod' moeten doen op de woonvisie, waarin zij aangeven welke prestaties zij voorstellen te leveren om uitvoering te geven aan de lokale volkshuisvestelijke opgave. De concrete uitwerking en uitvoering van die redelijke bijdrage gebeurt binnen wederkerige prestatieafspraken waarbij ieders inzet noodzakelijk is.

De praktijk in Caribisch Nederland

De openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba kennen momenteel geen traditie van het opstellen van een beleidsdocument voor de volkshuisvesting. De uitvoeringscapaciteit bij de openbare lichamen vormt hiervoor een belangrijke belemmering. Een woonvisie als basis van het volkshuisvestelijk beleid heeft wel de voorkeur. Dit uitgangspunt is ook in de Woningwet BES gehanteerd. Ook andere reeds bestaande afspraken, zoals de Woondeal of een *Letter of Intent*, kunnen dienen als voorbeeld voor de woonvisie. Hierop kan de toegelaten instelling een bod doen, waarna prestatieafspraken tussen het openbaar lichaam, de TI en de huurdersvertegenwoordiging kunnen worden gemaakt.

Artikel 39 van het Btiv geeft hiernaast een mogelijkheid om de praktijk anders in te vullen indien er geen sprake is van een woonvisie. Dit artikel bevat een uitwerking van de Rijksprioriteiten zoals die zijn vastgesteld op basis van de Nationale Prestatieafspraken.[28] Dit artikel wordt van overeenkomstige toepassing verklaard voor Caribisch Nederland. De strekking van dit artikel zal luiden: wanneer er door de Eilandraad geen woonvisie wordt vastgesteld, de toegelaten instelling bij haar bod in ieder geval betrekt:

- haar voornemens voor het doen bouwen of verwerven van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden met een huurprijs van ten hoogste de maximale huurprijs van een sociale huurwoning;
- haar voornemens met betrekking tot het doen bouwen of verwerven van gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming en bijdrage aan de leefbaarheid;
- haar voornemens met betrekking tot de samenstelling van haar woningvoorraad (waaronder in ieder geval de voornemens voor vervreemding van woongelegenheden met een huurprijs onder de maximale huurprijs voor een sociale huurwoning en de voornemens voor het aangaan van nieuwe huur en verhuurovereenkomsten waardoor woonruimte een huur boven de maximale huurprijs van een sociale huurwoning krijgt);
- haar voornemens met betrekking tot de kwaliteit en de duurzaamheid van haar woningvoorraad en de direct daaraan grenzende omgeving;
- haar voornemens met betrekking tot de betaalbaarheid en bereikbaarheid van haar woongelegenheden voor de doelgroep;
- haar voornemens met betrekking tot de huisvesting van studenten, ouderen, gehandicapten, personen die zorg of begeleiding behoeven en andere personen, voor welke de voorziening in de behoefte aan huisvesting dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten.

Het is van belang dat lokale prestatieafspraken worden gemaakt die gedragen zijn en die passend zijn binnen het beleid en de kaders van het desbetreffende openbare lichaam. Voor de TI is het essentieel middels het bod en de prestatieafspraken de toezichthouder te informeren over haar bijdrage aan het lokale volkshuisvestelijke beleid. Wanneer het onverhoopt niet lukt om tot lokale prestatieafspraken te komen,

[27] Woningwet artikel 42, eerste lid.
[28] Kamerstukken 29453, nr. 561

voert de TI haar bod uit wat zij gedaan heeft op de lokale woonvisie en/of de Rijksprioriteiten. Waar aanvullende keuzes nodig zijn, kunnen deze verwerkt worden in eigen beleidsdocumenten van de TI. Het heeft het de voorkeur dat op die specifieke punten alsnog afstemming gezocht wordt met de andere leden van de lokale driehoek.

Het uitgangspunt bij het proces van lokale prestatieafspraken voor toekomstige toegelaten instellingen in Caribisch Nederland is dat er voldoende ruimte is voor lokale inrichting van het proces van prestatieafspraken, zodat de lokale driehoek een manier kan vinden die voor hen het beste werkbaar is. De administratieve lasten voor zowel de TI, als het openbaar lichaam en de huurdersorganisatie moeten hierbij in ogenschouw worden genomen. Het komen tot een solide traditie van het formuleren van ambitieuze doch haalbare, lokaal gedragen, wederkerige en goed uit te voeren afspraken heeft tijd en ruimte nodig om zich te kunnen ontwikkelen. De lokale prestatieafspraken zijn vormvrij. Artikel 44 van de Woningwet beschrijft een standaardproces waar partijen zich op kunnen beroepen. Het ligt voor de hand dat de lokale prestatieafspraken een meerjarige horizon kennen. Het gezamenlijk bereiken van de volkshuisvestelijke doelen is immers een traject van meerdere jaren. Dat geldt zeker voor de realisatie van nieuwbouw. Het vertalen van beleid voor middellange termijn heeft ook een positief effect op het tijdig realiseren van locaties voor sociale woningbouw in de ruimtelijke plannen. Tussentijdse monitoring en evaluatie van de voortgang is hierbij van belang. Zo nodig kan dit in de jaarlijkse gesprekken over de prestatieafspraken leiden tot actualisatie en bijstelling. Bij het maken van specifieke afspraken kunnen de openbare lichamen ook de input vanuit andere partijen meenemen, zoals welzijnsorganisaties en zorgaanbieders, of onderwijsinstellingen, waar dat dienstig is voor – en gerelateerd aan – de volkshuisvestelijke opgave.

Rol van het Rijk

De lokale prestatieafspraken moeten gestoeld zijn op het lokale volkshuisvestelijke beleid en de bijbehorende kaders. Ondertekenaars van de prestatieafspraken zijn dan ook het openbaar lichaam, de betrokken toegelaten instelling en de betrokken huurdersvertegenwoordiging (voor Caribisch Nederland per ingang van de artikelen uit de overlegwet per koninklijk besluit). Waar mogelijk kunnen bestaande afspraken en documenten als basis worden gebruikt. Indien die behoefte bestaat, kan het Rijk mogelijkheden onderzoeken te ondersteunen bij het opstellen van een woonvisie, of te bekijken waar zij kan voorzien in hulpmiddelen bij de implementatie van het proces van prestatieafspraken, zoals het bieden van een handreiking voor het maken van lokale prestatieafspraken.

Geschilmogelijkheid bij prestatieafspraken

Het uitgangspunt van de lokale prestatieafspraken is dat elk van de drie partijen in onderling overleg en samenwerking vanuit de eigen verantwoordelijkheid een bijdrage levert aan de uitvoering van de lokale volkshuisvestelijke opgave. De lokale dialoog is cruciaal, omdat partijen op basis van vertrouwen langjarig met elkaar aan de lat staan om de lokale volkshuisvestingsdoelen te realiseren. Dit laat onverlet dat als sluitstuk een wettelijk instrumentarium nodig is voor de behandeling van geschillen wanneer deze ervoor zorgen dat er géén prestatieafspraken tot stand kunnen komen. Dit instrumentarium is gelegen in de geschilbehandeling. De bepalingen uit de Woningwet die de geschilbehandeling regelen zijn voor de BES van overeenkomstige toepassing verklaard.

Als bij de totstandkoming van prestatieafspraken een geschil ontstaat dat ervoor zorgt dat er in het geheel geen prestatieafspraken kunnen worden gemaakt, kunnen partijen dit geschil voorleggen aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.[29] Dit kan zowel door het openbaar lichaam, woningcorporatie als huurdersorganisatie worden gedaan. Voor de geschilbeslechting bij prestatieafspraken heeft de minister een adviescommissie ingesteld.[30] Deze adviescommissie bestaat uit deskundigen op het gebied van de volkshuisvesting voorgedragen uit de sector van huurders, woningcorporaties en gemeenten en wordt voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter, voorgedragen door het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Deze adviescommissie adviseert zonder last of ruggenspraak aan de minister, die op

[29] Woningwet, artikel 44, derde lid.

[30] Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, artikel 40.

basis van het advies een bindende uitspraak doet over het geschil. Bij de beoordeling van het geschil wordt in ieder geval gelet op: de aansluiting van het prestatiebod van de toegelaten instelling bij het volkshuisvestingsbeleid en de volkshuisvestelijke prioriteiten en de vraag of de voorgenomen activiteiten passen binnen de investeringsmogelijkheden van de woningcorporatie. Tot slot moeten de belangen van de huurders in voldoende mate inhoudelijk en procesmatig zijn betrokken.

De bindende uitspraak van de minister is zoals gezegd bedoeld als een laatste redmiddel. De eerste verantwoordelijkheid om een geschil op te lossen ligt bij de lokale partners zelf. Het is aan hen om zo nodig mogelijkheden te verkennen voor een laagdrempeliger oplossing. Net als in Europees Nederland kunnen de lokale partijen inzetten op vormen van mediation of informele geschilbeslechting. Pas wanneer de lokale partijen er aantoonbaar alles aan hebben gedaan om het geschil op te lossen en tot prestatieafspraken te komen en dit toch zonder succes blijft, kan een geschil worden voorgelegd aan de minister.

De hiervoor genoemde Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet adviseert al volgens vaste praktijk in Europees Nederland. Deze zelfde commissie zal de minister ook desgevraagd adviseren bij eventuele geschillen prestatieafspraken in Caribisch Nederland. Hiervoor is gekozen vanwege de verwachting dat de adviescommissie ook voor de situatie in Caribisch Nederland de benodigde kwaliteit van advisering kan bieden. Van belang hierbij is de bestaande bevoegdheid die de adviescommissie heeft om inlichtingen in te winnen. Niet alleen kan zij zo nodig inlichtingen inwinnen die duidelijkheid geven voor de weging van de specifieke context van het geschil, ook kan zij zo de benodigde duidelijkheid verkrijgen over de volkshuisvestelijke context op Caribisch Nederland. Het aantal te verwachten geschillen lokale prestatieafspraken vanuit Caribisch Nederland zal zeer gering zijn. Daarmee is de toegenomen belasting voor de adviescommissie naar verwachting dus ook gering. Dit laatste heeft meegespeeld bij de afweging om niet een eigenstandige adviescommissie voor Caribisch Nederland in te stellen. Immers, de kosten en inspanningen die daarmee gepaard zouden gaan zouden niet in verhouding staan tot de verwachte benodigde inzet. In de wet is wel de discretionaire bevoegdheid opgenomen om in de toekomst een aparte adviescommissie voor Caribisch Nederland in te stellen als dit wenselijk blijkt. Tevens is de mogelijkheid gecreëerd een tijdelijk (bijzonder) lid aan de reeds bestaande adviescommissie toe te voegen of als adviseur te betrekken indien een geschil in Caribisch Nederland zich voordoet. De context en verhoudingen in Caribisch Nederland verschillen van de situatie en praktijk in Europees Nederland. Dit lid of deze adviseur kan zijn of haar kennis van de Caribische context overbrengen, waardoor de adviescommissie kan komen tot een goed geïnformeerde en gewogen beslissing. De afweging om tijdelijk een adviseur aan de commissie toe te voegen, kan worden gemaakt afhankelijk van de aard van het geschil. Het is aan de adviescommissie zélf om deze afweging te maken. De adviescommissie kan namens de minister de bij het geschil betrokken partijen en relevante derden verzoeken nadere inlichtingen te geven omtrent het voorgelegde geschil.[31] Deze partijen kunnen bij het verstrekken van deze inlichten aangeven of zij de betrokkenheid van een expert als wenselijk zien.

Het werkgebied

Europees Nederland is ingedeeld in negentien woningmarktregio's die de werkgebieden van de woningcorporaties vormen. Elke corporatie mag in slechts één van deze werkgebieden volledig werkzaam zijn. Daarbuiten mogen corporaties geen nieuwbouw realiseren of vastgoed aankopen. Woningcorporaties kunnen een ontheffing aanvragen om toch nieuwe woningen te bouwen of aan te kopen in een gemeente buiten hun regio.

Met de Woningwet BES wordt voorgesteld om in Caribisch Nederland drie werkgebieden te bewerkstelligen: één per eiland. Hiermee bevat elk werkgebied ook slechts één openbaar lichaam, in tegenstelling tot Europees Nederland waar een woningmarktregio doorgaans meerdere gemeenten bevat. De keuze hiervoor is ingegeven door het feit dat de woningmarkten op de drie eilanden onderling erg verschillen en de lokale woningstichtingen die reeds actief zijn op de eilanden momenteel alleen op het eigen eiland werken. De lokale binding is groot. Als de woningstichtingen als TI worden toegelaten onder de Woningwet, mag deze dus in principe alleen volledig werkzaam zijn op Bonaire, dan wel Sint Eustatius, dan wel Saba.

[31] Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, artikel 19c, eerste lid.

Tegelijkertijd is in artikel 41, eerste lid, van de Woningwet de mogelijkheid opgenomen om ontheffing bij de Aw aan te vragen voor het bouwen of verwerven van vastgoed op een van de andere Caribisch Nederlandse eilanden. Ook het vormen van een samenwerkingsvennootschap buiten het eigen werkgebied behoort na ontheffing door de Aw tot de mogelijkheden. Dit is opgenomen omdat het van belang wordt geacht dat toegelaten instellingen met elkaar kunnen samenwerken wanneer dit een bedrijfseconomisch of volkshuisvestelijk voordeel oplevert. Dit kan kleine toegelaten instellingen ontlasten of geeft de mogelijkheid te profiteren van bijzondere expertise van een andere toegelaten instelling. Gezien de kleine schaal van de werkgebieden is samenwerking op termijn wellicht gunstig. De zienswijzen van de stakeholders worden in dit geval zorgvuldig meegewogen, evenals het effect op de volkshuisvestelijke opgave in het eigen kerngebied. In het deel van het Btiv wat ziet op de BES zullen de voorwaarden van die ontheffing verder worden vormgegeven, met inachtneming van de administratieve lasten die dit met zich meebrengt. De zienswijzen zullen hierbij centraal staan. Het openbaar lichaam van het uitbreidingsgebied moet in ieder geval een verklaring van geen bezwaar geven. Voor andere gevallen van samenwerking en onderlinge dienstverlening tussen TI's (niet zijnde het doen bouwen of verwerven van vastgoed, maar bijvoorbeeld het inrichten van een gezamenlijke backoffice of shared-serviceorganisatie) is geen verklaring van geen bezwaar en toestemming van de toezichthouder benodigd.

Verklaring geen bezwaar

Op basis van artikel 41, eerste lid, van de Woningwet moet de toegelaten instelling een verklaring van geen bezwaar aanvragen bij het B\bestuurscollege van het openbaar lichaam waar zij voornemens is onroerende zaken of onroerende infrastructurele aanhorigheden te bouwen of verwerven en waar zij haar woonplaats heeft. Indien niet binnen twee maanden een verklaring van geen bezwaar is ontvangen, kan de toegelaten instelling de Minister verzoeken om in het belang van de volkshuisvesting het bouwen of verwerven van onroerende zaken of aanhorigheden goed te keuren. De minister stelt het openbaar lichaam in de gelegenheid hierop een zienswijze te geven. Hier is aangesloten bij de Europees Nederlandse praktijk.

Werkzaamheden toegelaten instellingen Woningwet in Caribisch Nederland

Op grond van artikel 40 van de Woningwet is het voor toegelaten instellingen in Europees Nederland mogelijk het werkgebied uit te breiden naar de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba. Op het moment van voorbereiden van dit wetsvoorstel heeft één toegelaten instelling, Bazalt Wonen, bezit op Saba (en tot eind 2025 ook op Sint Eustatius). Deze woningcorporatie heeft de afgelopen jaren veel kennis en expertise over de situatie op Saba en Sint Eustatius opgedaan. Het wordt daarom als wenselijk beschouwd als TI's zoals Bazalt Wonen (of mogelijk andere Europees Nederlandse TI's) werkzaam kunnen blijven in Caribisch Nederland. Dit wetsvoorstel verandert niets aan de positie van Europees Nederlandse toegelaten instellingen die werkzaamheden verrichten in Caribisch Nederland. Met de juridische afbakening van het sociale segment (zie ook 2.3.3) in Caribisch Nederland wordt het mogelijk dat de activiteiten die Europees Nederlandse TI's daar ontplooien, vallen onder de normale activiteiten waarvoor zij geborgde leningen mag aanvragen, nadat WSW haar borgbare doelen heeft uitgebreid voor toegelaten instellingen uit Caribisch Nederland. Als toegelaten instelling met een vestigingsadres in Europees Nederland valt TI's zoals Bazalt onder het regime van de Woningwet, ook als zij werkzaamheden uitvoeren op Bonaire, Saba of Sint Eustatius. Voor de activiteiten die zij ontplooien in Caribisch Nederland kan de mogelijkheid tot maatwerk in het toezicht op dezelfde manier worden voortgezet.

Niet werkzaam in Europees Nederland

Met de voorgestelde Woningwet BES is ervoor gekozen geen uitbreiding naar Europees Nederland te faciliteren voor de Caribisch Nederlandse instellingen die onder deze wet worden toegelaten. De reden hiervoor is drieledig: het zou de grote volkshuisvestelijke opgave in Caribisch Nederland in gevaar kunnen brengen, in Europees -Nederland is er reeds een grote corporatiesector actief en het toezicht op toegelaten instellingen in Caribisch Nederland is toegespitst op de lokale context van de werkzaamheden aldaar. Er hoeft zodoende niet aan alle vereisten van de Woningwet te worden voldaan, terwijl dat wel wenselijk zou zijn bij het bouwen of verwerven van vastgoed in Europees Nederland.

Rol openbare lichamen in overige situaties

Op basis van dit wetsvoorstel worden de betrokken openbare lichamen bij een aantal situaties in de gelegenheid gesteld een zienswijze te geven of moet het openbaar lichaam worden betrokken bij overleg. Het geven van een zienswijze is niet verplicht, maar biedt het openbaar lichaam de kans haar perspectief kenbaar te maken. Het gaat om de volgende situaties:

- wanneer een toegelaten instelling tot het stelsel wil worden toegelaten, stelt de minister het betrokken openbaar lichaam in de gelegenheid een zienswijze te geven;
- de toegelaten instelling voert met het openbaar lichaam overleg over een voorgenomen fusie, alsmede met de huurdersorganisatie. Het openbaar lichaam wordt in de gelegenheid gesteld een zienswijze te geven;
- het openbaar lichaam heeft recht op informatie vanuit de TI. Zo is in artikel 38 van de Woningwet vastgelegd dat de toegelaten instelling ieder jaar voor 1 juli de jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring aan het openbaar lichaam doet toekomen. Het openbaar lichaam mag hierop een zienswijze geven;
- in het geval van sloop, voert de toegelaten instelling overleg over een sloopreglement met het bestuurscollege, alsmede met de huurdersorganisatie;
- de minister kan een aanwijzing geven aan een toegelaten instelling om in het belang van de volkshuisvesting een of meer handelingen te verrichten of na te laten. Indien de Minister dit nodig acht, kan een zienswijze worden gevraagd aan het bestuurscollege.

2.3.2 Het gebied van de volkshuisvesting

Omvang gebied van de volkshuisvesting

De taak die toegelaten instellingen opgedragen krijgen in de Woningwet, is het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting en het bijdragen aan prettig leefbare wijken waarin de toegelaten instelling bezit heeft. Dit zijn de zogenoemde “DAEB-taken,” afgeleid van de EU-regelgeving rondom Diensten van Algemeen Economisch Belang. Voor Caribisch Nederland is gestreefd naar een soortgelijke afbakening, omschreven als Diensten van Volkshuisvestelijk Belang (zie ook 2.3.3), die de sociale huursector behelst met alle activiteiten die hieruit voortvloeien. Hiermee is helderheid in de taakomschrijving en voorwaarden beoogd. Met de voorwaarden wordt geborgd dat geen onwenselijke situaties ontstaan en het werkdomein niet kan worden uitgebreid tot ver buiten de volkshuisvesting. Dit om de focus op de kerntaak te behouden. Tegelijkertijd is er, in lijn met de Woningwet, ruimte geboden om – met inachtneming van de voorwaarden – niet-sociale activiteiten te ontplooien in het kader van de toekomstbestendigheid van de toekomstige toegelaten instellingen op de eilanden. De activiteiten die worden ondernomen en die niet behoren tot de Diensten van Volkshuisvestelijk Belang, moeten bijdragen aan de activiteiten die wel tot deze categorie horen.

Het verlenen van diensten aan bewoners

Op grond van artikel 45, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet mogen toegelaten instellingen diensten verlenen aan bewoners (waaronder huurders van maatschappelijk onroerend goed (MOG) en bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)). Het kan hierbij uitsluitend gaan om diensten die direct verband houden met de bewoning of gebruik van het pand in het geval van BOG/MOG. Voorbeelden zijn woonmaatschappelijk werk of het leveren van (duurzame) energie of hulp bij het aanvragen van ondersteuning in het sociaal domein. Dit vormt een waarborg tegen het kunnen oprekken van het werkdomein tot buiten de volkshuisvesting. In tegenstelling tot Europees Nederland is voor de Woningwet BES niet overgenomen dat deze diensten aan wooncoöperaties aan welke zij woongelegenheden heeft vervreemd, verleend mogen worden. Momenteel bestaan er geen wooncoöperaties in Caribisch Nederland, dus is ervoor gekozen geen van de bepalingen die zien op wooncoöperaties van overeenkomstige toepassing te verklaren. De afbakening en werkwijze die hierbij gehanteerd zijn, zijn beschreven in hoofdstuk 2.

Verduurzaming

Tot het gebied van de volkshuisvesting hoort ook verbetering van de energetische prestatie van de woongelegenheden van een toegelaten instelling. Toegelaten instellingen mogen verduurzamen en klimaatadaptieve maatregelen treffen op of aan hun eigen bezit. Het klimaat op Bonaire, Sint Eustatius en Saba is onvergelijkbaar met het klimaat in Europees Nederland, de aandacht gaat dus ook naar ander soort maatregelen. In het kader van verduurzaming mag een toegelaten instelling in Caribisch Nederland bijvoorbeeld hittewerende oplossingen toepassen bij het eigen vastgoed en investeren in kleinschalige hernieuwbare energieoplossingen (denk bijvoorbeeld aan zonnepanelen). Voor zover deze werkzaamheden plaatsvinden in de sociale huursector, betreft dit een Dienst van Volkshuisvestelijk Belang.[32] Omdat investeringen in verduurzaming financiële consequenties hebben, is het van belang dat een aantal waarborgen in het oog wordt gehouden. De kerntaak van toegelaten instellingen ligt op het terrein van de volkshuisvesting, dus zullen investeringen in verduurzaming betrekking moeten hebben op het eigen vastgoed. Het is niet toegestaan dat toegelaten instellingen de risico's en verantwoordelijkheden van andere vastgoedeigenaren op zich nemen, noch activiteiten oppakken die primair de verantwoordelijkheid zijn van anderen (zoals energieleveranciers of openbare lichamen). Dit om weglek van maatschappelijk vermogen te voorkomen. De toezichthouder ziet hierop toe.

Leefbaarheid

Toegelaten instellingen dragen bij aan leefbaarheid in de wijken waar zij vastgoed bezitten. Zo investeren zij bijvoorbeeld in huismeesters, sociaal beheer. Ook zetten zij in op samenwerking met zorgpartijen, politie en sociaal-maatschappelijke partijen. Binnen de algemene kaders van de wet zal op lokaal niveau de invulling van de financiële inzet worden bepaald. Hierbij moeten afwegingen tussen investeringen worden gemaakt. Het is niet de bedoeling dat toegelaten instellingen activiteiten ontplooien waarvoor primair andere organisaties verantwoordelijk zijn. Momenteel komt het voor dat woonstichtingen in Caribisch Nederland uit praktische overwegingen wel dit soort verantwoordelijkheden op zich nemen. Denk bijvoorbeeld aan het beheer van een speeltuin in de openbare ruimte in een wijk waar de woonstichting bezit heeft, terwijl dit in principe de verantwoordelijkheid van het openbaar lichaam is. In de lokale prestatieafspraken kan met inachtneming van de wettelijke bepalingen nadere uitwerking gegeven worden aan de verdeling van verantwoordelijkheden.

MOG en BOG

Naast het bouwen, verwerven en beheren van woningen kunnen woningcorporaties ook activiteiten ontplooien op het gebied van maatschappelijk- en bedrijfsmatig vastgoed (MOG en BOG). MOG kan bijdragen aan het versterken van sociale cohesie en participatie in de wijk, of een belangrijke voorziening zijn voor bewoners die daar gezien hun omstandigheden behoefte aan hebben. Het gaat bij MOG bijvoorbeeld om gebouwen met zorgfuncties, ontmoetingsruimten en onderwijsgebouwen. Hetzelfde principe als in Europees Nederland geldt ook in Caribisch Nederland, namelijk dat maatschappelijk vastgoed van woningcorporaties in de buurten of wijken moet staan waar zij bezit heeft en dat het een op de buurt of wijk gerichte functie heeft. Investeringen in MOG dragen dus bij aan de volkshuisvestelijke taak van de woningcorporatie. MOG kan verhuurd worden aan stichtingen, overheidsinstellingen en natuurlijke personen die daarin op het maatschappelijk belang gerichte werkzaamheden verrichten, zonder commerciële doelstelling.

Woningcorporaties kunnen daarnaast investeringen in bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) doen. Dit behoort niet tot de Diensten van Volkshuisvestelijk Belang. Hierbij geldt het principe dat de investering moet bijdragen aan de Diensten van Volkshuisvestelijk Belang. Daaruit volgt dat BOG "kleinschalig" dient te zijn. De Aw geeft hier via haar beleidsregels nadere uitwerking aan. Gedacht kan worden aan kleinschalige winkel- en bedrijfsruimten in de plint van een gebouw. Ook voor investeringen in BOG geldt dat deze alleen mogen plaatsvinden in wijken of buurten waar de woningcorporatie al bezit heeft en dat BOG een op de wijk of buurt gerichte functie moet hebben. Door vanuit een uitgangspunt te werken, blijft er ruimte voor de

[32] Tweede Kamer, vergaderjaar 2019–2020, 35 517, nr. 3, p. 22-23.

woningcorporatie en de toezichthouder om rekening te houden met de specifieke lokale context. Met betrokkenheid van de Aw wordt dit in onderliggende regelgeving verder uitgewerkt.

Faciliteren van de huurdersorganisatie

Om huurdersorganisaties goed te kunnen ondersteunen in hun rol, is het van belang dat deze voldoende worden gefaciliteerd. De activiteiten die in dit verband zijn toegestaan betreffen bijvoorbeeld het bieden van ondersteuning voor het voeren van de administratie of het aanbieden van kantoorruimte voor overleg. De geboden ondersteuning moet een relatie hebben met de wettelijke taken van de huurdersorganisatie. Hierin is aangesloten bij de staande Europees Nederlandse praktijk.

Werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het werkdomein

Vastgelegd is ook dat TI's werkzaamheden mogen verrichten die voortvloeien uit de hiervoor genoemde werkzaamheden. Hierbij wordt bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, gedacht aan de aankoop van grond. Hieronder wordt ook de gebiedsontwikkeling in het kader van herstructurering door woningcorporaties verstaan.

2.3.3 Diensten van volkshuisvestelijk belang

Afbakening Diensten van Volkshuisvestelijk Belang

Woningcorporaties in Europees Nederland zijn ondernemingen in Europeesrechtelijke zin, omdat zij een economische activiteit verrichten (het verhuren van woningen) en daarmee actief zijn op een markt. De verhuur van sociale huurwoningen is door de overheid aangemerkt als een openbare dienstverplichting, en aan woningcorporaties opgedragen als een zogeheten dienst van algemeen economisch belang (hierna: DAEB). Overheden kunnen een DAEB door een onderneming laten uitvoeren, als de markt deze diensten onvoldoende oppakt of als deze niet tegen maatschappelijk aanvaardbare voorwaarden worden verricht. Bij woningcorporaties gaat het dan onder andere om de verhuur van kwalitatief goede woningen tegen een voor lagere inkomens aanvaardbare prijs. Bonaire, Sint Eustatius en Saba hebben de status van Landen en Gebieden Overzee (hierna: LGO). Ze zijn constitutioneel afhankelijk van EU-lidstaat Nederland, maar de LGO zijn niet rechtstreeks onderworpen aan het EU-recht volgens het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (Verdrag van Lissabon, zie ook in hoofdstuk 3.2). Voor toegelaten instellingen actief in Caribisch Nederland kan zodoende geen sprake zijn van toepassing van de EU-staatssteunregels en daarmee ook niet van DAEB of niet-DAEB werkzaamheden.

Om te waarborgen dat toegelaten instellingen in Caribisch Nederland gefocust zijn op hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van woningen in de sociale sector voor de doelgroep (personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting), is de sociale sector in de Woningwet BES afgebakend.[33] Hiervoor is gekeken naar de liberalisatiegrens, die bepaalt hoe hoog de huurprijs van een gereguleerde huurwoning maximaal mag zijn gezien het puntenaantal en de puntprijs. Artikel 1.3 van de Wet Maatregelen Huurwoningmarkt Caribisch Nederland (hierna: WMHCN) regelt dat deze liberalisatiegrens per eilandverordening wordt vastgesteld. Het past niet in dit wetsvoorstel om deze bevoegdheid aan te passen. Tegelijk hebben Aw en WSW aangegeven een vaststelling van de maximale huurprijs op wettelijk niveau nodig te hebben. Daarom wordt dit als tweede grens per eiland vastgesteld, die de sociale huursector afbakent. De liberalisatiegrens (grens 1) en de maximale prijs van een sociale huurwoning (grens 2)[34] zullen gelijk aan elkaar zijn en jaarlijks via dezelfde indexatiesystematiek geïndexeerd worden. Om te borgen dat dit in de praktijk zo verloopt, zal er jaarlijkse afstemming tussen de openbare lichamen en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

[33] Woningwet artikel 47 en artikel 106 van het wetsvoorstel Woningwet BES.

[34] Ook in Europees Nederland zijn dit twee losse grenzen. In de Woningwet art. 47 is vastgelegd dat de maximale huurprijs van een sociale huurwoning gelijk is aan de maximale huurprijs waarbij huurtoeslag ontvangen kan worden. Daarnaast is vastgelegd dat een sociale huurwoning maximaal 143 punten heeft (peil 2025). De huurprijs die conform WWS gerekend wordt bij 143 punten (peil 2025) is over het algemeen gelijk aan de maximale huurprijs van een sociale huurwoning zoals die Woningwet en Wet op de huurtoeslag staat.

zijn. In het geval de twee grenzen toch op een verschillend bedrag vastgesteld worden, is in principe de grens die volgt uit correcte toepassing van de indexatiebepaling leidend. Mocht de indexatiebepaling onjuist toegepast zijn of er een goede reden zijn om naast indexatie de grens nog additioneel bij te stellen, biedt de Woningwet BES ruimte voor additionele beleidsmatige bijstelling van de maximale prijs van een sociale huurwoning. Dit is mogelijk na gesprek hierover tussen het betreffende openbaar lichaam en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Dankzij deze afbakening kan Aw, samen met de bepalingen hieronder t.a.v. inkomensgrenzen voor toewijzing, toezicht houden op bijvoorbeeld correcte toewijzing aan de doelgroep. De afbakening is ook van belang voor WSW, dat het comfort van wetgeving nodig heeft voor afbakening van de sociale sector. In Europees Nederland zijn de borgbare doelen van het WSW gekoppeld aan DAEB-activiteiten, die onder meer worden afgebakend door de liberalisatiegrens. De insteek is dat WSW deze borgbare doelen voor Caribisch Nederland kan ontlenen aan deze wettelijke definitie, waarmee de activiteiten van toegelaten instellingen in Caribisch Nederland binnen deze Diensten van Volkshuisvestelijk Belang als normale activiteit worden beschouwd; activiteiten waarvoor borging mag worden aangevraagd.[35] Dit geldt dan ook voor de activiteiten die Europees Nederlandse toegelaten instellingen in Caribisch Nederland ontplooien op grond van artikel 40 van de Woningwet.

De maximale huurprijs voor de sociale huursector per eiland kan worden gewijzigd per ministeriële regeling. Dit heeft als voordeel dat per eiland passende normen kunnen worden gesteld en dit relatief eenvoudig kan worden geïndexeerd. De liberalisatiegrens is momenteel per eiland verschillend en de economische situatie verschilt per eiland, net als de inflatie. Er is voor gekozen aan te sluiten bij de bestaande praktijk. Dit houdt in dat de liberalisatiegrens op het moment van schrijven[36] voor Bonaire $1011 bedraagt en voor Sint Eustatius $800[37]. Voor Saba geldt dat het woningwaarderingsstelsel momenteel wordt vormgegeven. De verwachting is dat per 1 januari 2027 het woningwaarderingsstelsel en de liberalisatiegrens vastgesteld zullen worden. Het voorstel op Saba bevat momenteel een liberalisatiegrens van $1100. De intentie is dit bedrag over te nemen. De maximale huurprijzen als afbakening van de sociale huursector zullen jaarlijks per 1 juli met het inflatiepercentage per eiland worden geïndexeerd. Tevens wordt ruimte gelaten voor aanvullende incidentele bijstelling van de maximale huurprijzen als de omstandigheden daartoe aanleiding geven. Als dit aan de orde is, gebeurt dit in nauw overleg met de openbare lichamen, de Aw en WSW.

Toewijzing aan de doelgroep

In de Woningwet zijn toewijzingsregels opgetekend die toezien op het toewijzen van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Hiervoor wordt gekeken naar het maximale huishoudinkomen. In Europees Nederland moeten TI's 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de DAEB-doelgroep.[38] Dit komt voort uit een besluit van de Europese Commissie en de Europese staatssteunregels, die niet van toepassing zijn in Caribisch Nederland. Ook in Caribisch Nederland moet worden gewaarborgd dat sociale huurwoningen bij de doelgroep terechtkomen. Tegelijkertijd zal de praktijk verder moeten uitwijzen wat een werkbaar percentage is met het oog op het zeer lage aantal sociale huurwoningen dat jaarlijks vrijkomt.[39] Er is – op basis van praktijkervaring van de woningstichtingen - gekozen voor een percentage van 80%: dit percentage van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen moet minimaal worden toegewezen aan huishoudens met een huishoudinkomen onder de inkomensgrens. De 20% opgenomen vrije toewijzingsruimte is aanzienlijk in vergelijking met Europees Nederland. Deze is bedoeld voor huishoudens die weliswaar een hoger huishoudinkomen hebben, maar die vanwege hun medische of sociale toestand andersoortige kwetsbaarheden of urgentie kennen. Gezien het lage aantal sociale huurwoningen wat jaarlijks vrijkomt, lopen deze huishoudens het risico geen woning toegewezen te kunnen krijgen als een

[35] WSW heeft het recht om eigen overwegingen te maken met betrekking tot de borgbare doelen.

[36] d.d. 17-07-2026.

[37] Het WWS op Sint Eustatius wordt momenteel geactualiseerd. De verwachting is dat de liberalisatiegrens hierdoor hoger zal komen te liggen, maar er is nog geen concreet bedrag bekend.

[38] Tenzij in de lokale driehoek het lagere percentage van 85% is afgesproken en de Aw hier goedkeuring voor verleent.

[39] Ter illustratie: het aantal mutaties in de bestaande voorraad op Bonaire bedraagt 12-20 per jaar. Op Sint Eustatius en Saba liggen deze aantallen nog fors lager.

lager percentage vrije toewijzingsruimte vastgesteld wordt. Zo krijgen woningstichtingen de wettelijke ruimte om, mocht dit aan de orde zijn, deze huishoudens te huisvesten. Als dit niet of nauwelijks aan de orde is, is het wenselijk dat een groter deel dan 80% van de vrijgekomen sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens. Gezien de verschillen tussen de eilanden ten aanzien van onder andere de demografische ontwikkeling en de woningmarkten kan verdere invulling van de vrije toewijzingsruimte geregeld worden in lokaal beleid. Dit kan in een huisvestingsverordening en door hier aandacht aan te besteden in de lokale prestatieafspraken. Om enige flexibiliteit te waarborgen, is ervoor gekozen het toewijzingspercentage in de AMvB op te nemen, in plaats van in het wetsvoorstel. Op deze manier kan het percentage eenvoudiger worden bijgesteld indien daar vanuit de praktijk aanleiding toe is. Door het in de AMvB op te nemen, worden waarborgen gesteld: een AMvB wordt ter advies aan de Raad van State voorgelegd en moet op grond van artikel 61s van de Woningwet voorgehangen worden bij beide Kamers.

De maximale inkomensgrenzen voor toewijzing worden eveneens bij AMvB vastgesteld. Momenteel worden de maximale inkomensgrenzen per eiland middels een andere systematiek bepaald en wordt ook geen onderscheid gemaakt tussen één- en meerpersoonshuishoudens. Om hier eenheid in te scheppen wordt voorgesteld voor heel Caribisch Nederland eenzelfde systematiek te hanteren, onderscheid te maken tussen een- en meerpersoonshuishoudens en hierin te werken met een afgeleide van het wettelijk minimumloon. Doordat het absolute bedrag van het wettelijk minimumloon verschilt per openbaar lichaam, zal er in de AMvB voor ieder openbaar lichaam een eigen grens voor een- en meerpersoonshuishoudens worden vastgesteld. Zo kunnen de maximale inkomensgrenzen het best aansluiten bij de eilandelijke context terwijl de systematiek wel geharmoniseerd wordt.

De inkomensgrenzen zullen jaarlijks per 1 januari worden geïndexeerd aan de hand van de consumentenprijsindex per eiland. De Aw houdt toezicht op de rechtmatigheid bij de toewijzing. De Aw beoordeelt ook jaarlijks of de TI zich aan het toewijzingspercentage van 80% heeft gehouden. In Europees Nederland is dit in verband met de staatssteunregels van belang. Indien dit percentage niet wordt gehaald, heeft dat mogelijk effecten op de compensatie die toegelaten instellingen toekomt. In Caribisch Nederland zijn deze staatssteunregels niet van toepassing, maar is het onverminderd van belang dat de toegelaten instelling zich richt op haar kerntaak. Daarom zal de Aw ook hier controleren op rechtmatige toewijzing binnen de wettelijke kaders. Als de TI zich hier niet aan houdt, moet zij dat grondig motiveren tegenover de toezichthouder.

Aangezien de toewijzingsregels voortkomen uit de Woningwet en het Btiv, gelden deze alleen voor woonstichtingen gevestigd in Caribisch Nederland die toegelaten instelling zijn. Voor een woonstichting die geen TI is, is toewijzing volgens de toewijzingsregels in de Woningwet niet wettelijk verplicht. Desondanks kan dit wetsvoorstel voor Saba en Sint Eustatius wel een kader vormen voor verdere professionalisering van de woonstichtingen en de sociale huursector in den brede. Dit, samen met de gewenste toekomstbestendigheid van de wet, maakt dat wel voor alle eilanden maximale inkomensgrenzen worden opgenomen in de AMvB. Als de situatie zich voordoet dat een woningstichting op Sint Eustatius respectievelijk Saba wil worden toegelaten onder de Woningwet, zullen de vastgestelde inkomensgrenzen op dat moment alsnog wettelijk verplicht worden voor die TI.

Passend toewijzen

In de Woningwet staan regels voor passend toewijzen waarbij huishoudens met een inkomen onder de grens worden toegewezen aan woningen met een bepaalde maximum huurprijs (de zogenoemde aftoppingsgrens).[40] In de Woningwet BES is ervoor gekozen dit systeem niet over te nemen. Met het wettelijk borgen van de maximale huishoudinkomens en de toewijzingsregels om deze huishoudens in sociale huurwoningen te plaatsen (zie 2.3.3), is geborgd dat alleen huishoudens die daar vanwege hun inkomenspositie (of anderszins kwetsbaarheid) recht op hebben, een woning in het sociale segment krijgen toegewezen (met de liberalisatiegrens als bovengrens). De woningstichtingen die momenteel actief zijn in

[40] Wet op de huurtoeslag artikel 20 voor de aftoppingsgrenzen en Wet op de huurtoeslag artikel 14 voor de maximale inkomensgrenzen.

Caribisch Nederland hebben bij hun toewijzingssystematiek reeds oog voor passende huisvesting naar inkomen en huishoudsamenstelling en leveren hier maatwerk per situatie. Vanwege het kleine aantal vrijkomende woningen is het niet altijd mogelijk om aan de generieke normen voor passend toewijzen te voldoen. Het optuigen van een wettelijke toewijzingsmethode met aftoppingsgrenzen en maximale inkomensgrenzen naar het Europees Nederlandse systeem wordt daarom niet wenselijk geacht. Wanneer er lokaal een wens bestaat om hier aanvullende normen op te stellen, kan dit meegenomen worden in de lokale prestatieafspraken of in een huisvestingsverordening. Het risico op wanbetaling van huishoudens, met als gevolg inkomstenderving voor de verhuurder, wordt dankzij de systematiek van de verhuurdersubsidie verminderd. In tegenstelling tot de huurtoeslag in Europees Nederland, bevat de verhuurdersubsidie namelijk geen huurafhankelijke component, maar betaalt een huurder enkel een inkomensafhankelijke eigen bijdrage. De verhuurder heeft zodoende zekerheid van inkomsten voor het deel van de huur dat vanuit de verhuursubsidie wordt vergoed. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat de huurder de ondersteuning ook daadwerkelijk aanvraagt, dit is de verantwoordelijkheid van de huurder.

Toewijzing aan urgenten

In Europees Nederland kunnen gemeenten op basis van de Huisvestingswet 2014 een eigen gemeentelijke huisvestingsverordening vaststellen. Daarin staan de lokale voorschriften die onder andere kunnen bestaan uit regels over de toewijzing van huurwoningen en de urgentievolgorde voor woningzoekenden. Woningcorporaties dienen bij het toewijzen van vrijkomende huurwoningen rekening te houden met woningzoekenden die vallen onder de urgentiecategorieën zoals opgenomen in de huisvestingsverordening van de betreffende gemeente. Indien een woningzoekende die als urgent is aangemerkt een inkomen heeft boven de inkomensgrens voor de DAEB-doelgroep, dan dient de corporatie gebruik te maken van de vrije toewijzingsruimte.

In Caribisch Nederland is de Huisvestingwet 2014 niet van toepassing. Wel hebben de openbare lichamen de wettelijke mogelijkheid om in een huisvestingsverordening te voorzien in een urgentiebeleid.[41] Het toenemende tekort aan sociale en betaalbare huurwoningen zorgt ook in Caribisch Nederland voor steeds grotere druk op vrijkomende woningen. Dit vergroot het belang van het opstellen van een lokaal urgentiebeleid, zodat kan worden voorzien in rechtvaardige en transparante toewijzing van sociale huurwoningen aan huishoudens met urgentie. Zulk beleid kan landen in een eilandsverordening en in de lokale prestatieafspraken. Dit lokale beleid is leidend in de toewijzing van sociale huurwoningen aan huishoudens die urgentie kennen.

Procedure voor inkomensvaststelling

In artikel 46 van de Woningwet is beschreven dat middels een ministeriële regeling wordt voorzien in eisen aan de wijze waarop de inkomensvaststelling door de toegelaten instelling plaatsvindt. In Europees Nederland is een digitale procedure voor inkomenstoetsing bij de Belastingdienst de standaardprocedure. Na overleg met de Belastingdienst Caribisch Nederland is gebleken dat het laten uitgeven van een inkomensverklaring door de Belastingdienst CN niet gangbaar en haalbaar is. De reden hiervoor is tweeledig. Allereerst geldt een andere Belastingwet in Caribisch Nederland (de Belastingwet-BES), waarin het delen van gegevens strikter is geregeld dan in de Belastingwet in Europees Nederland. Ten tweede bestaat er momenteel geen landschap van basisregistratie. Er is geen polisadministratie, het Burgerservicenummer voor inwoners van Caribisch Nederland is pas zeer recent geïntroduceerd en een groot deel van de doelgroep doet geen belastingaangifte, omdat zij vaak onder de belastingvrije voet vallen. De woningstichtingen in Caribisch Nederland stellen momenteel zelf middels documenten als bankafschriften en loonstroken het inkomen van woningzoekenden en bewoners vast. Bij deze praktijk wordt aangesloten.

Het is essentieel dat de toegelaten instelling het inkomen vaststelt: allereerst voor de toewijzing van sociale huurwoningen binnen de eerder gestelde kaders en de verantwoording die hierover moet worden afgelegd aan de toezichthouder. Tegelijk moet zij zorgvuldig omgaan met de inkomensgegevens. In artikel 55 zijn hiervoor waarborgen opgenomen, die van overeenkomstige toepassing verklaard zijn voor Caribisch

[41] VROMBES, artikel 3.2, tweede lid.

Nederland. Zo mogen de gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen maar een beperkte periode bewaard worden en is de TI verplicht tot geheimhouding van deze gegevens, tenzij er een wettelijke verplichting bestaat deze te delen. In de wet is verder een delegatiegrondslag opgenomen om in een ministeriële regeling nadere eisen te kunnen stellen aan de inkomensbepaling door toegelaten instellingen in Caribisch Nederland en controle hierop door de toezichthouder. Op de langere termijn kan mogelijk worden aangesloten bij de Europees Nederlandse praktijk van inkomenstoetsing door de Belastingdienst.

2.3.4 Administratieve scheiding en vermogensscheiding

In Europees Nederland zijn de DAEB en niet-DAEB werkzaamheden administratief gescheiden. Dit betekent dat de woningcorporatie al haar baten, lasten, activa en passiva administratief toerekent aan de DAEB respectievelijk de niet-DAEB-tak. Dit is ingegeven door de Europese staatssteunregels: deze scheiding zorgt ervoor dat staatssteun alleen voor sociale (DAEB) activiteiten kan worden gebruikt. Deze scheiding hoeft ten aanzien van de vermogensscheiding niet te worden doorgevoerd bij kleine woningcorporaties. Dit wordt het verlichte regime genoemd en is van toepassing op woningcorporaties waarbij de jaaromzet minder is dan €39,5 miljoen, de niet-DAEB activiteiten maximaal 5% van de jaaromzet bedragen en de niet-DAEB investeringen maximaal 10% van de totale jaarinvesteringen bedragen.

In de Woningwet-BES is ervoor gekozen dit verlichte regime als standaardregime op te nemen.[42] De hierboven genoemde voorwaarden voor Europees Nederland in ogenschouw nemend, vallen de woningstichtingen actief in Caribisch Nederland onder dit verlichte regime. Hoewel de Europese staatssteunregels niet van toepassing zijn en een scheiding zodoende in beginsel niet noodzakelijk is, wordt toch gekozen een scheiding van baten en lasten over te nemen.

Deze keuze wordt gemotiveerd door verschillende overwegingen. Ten eerste is een vorm van scheiding nodig voor het financieel toezicht door de Aw, die afzonderlijke beoordeling moet kunnen maken van de financiële positie en risico's van beide takken. De woningcorporatie dient ervoor te zorgen dat zowel de sociale tak als de niet-sociale tak financieel levensvatbaar en financierbaar zijn en blijven. De financiële criteria voor levensvatbaarheid zijn opgenomen in het beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW. Ten tweede moet overheveling van middelen van de sociale tak naar de niet-sociale tak worden voorkomen, vergelijkbaar met de situatie in Europees Nederland. Ten derde is scheiding noodzakelijk voor het monitoren van de omvang van de niet-sociale activiteiten en de risico's daarvan, zodat de beperkte schaal van commerciële activiteiten niet voor een aanzienlijk risico zorgt voor de sociale tak. Ten vierde is er ook een relatie met de borgbare doelen. Borging kan alleen worden aangevraagd voor activiteiten die vallen onder de borgbare doelen van de WSW. In de praktijk zullen deze naar alle waarschijnlijkheid gelijk zijn aan de Diensten van Volkshuisvestelijk Belang (zie 2.3.3).

De concrete voorschriften omtrent de wijze van scheiding door toegelaten instellingen van baten en lasten en omtrent de inrichting van de administratie worden vastgesteld bij AMvB. Op deze manier kunnen TI’s in Caribisch Nederland zich (nagenoeg) volledig richten op hun sociale volkshuisvestelijke taak en zorgt de beperkte schaal van de commerciële activiteiten niet voor een aanzienlijk risico voor de sociale tak.

2.3.5 Juridische scheiding

In Europees Nederland scheidt de woningcorporatie bij een juridische splitsing haar niet-DAEB bezit af naar een of meer woningvennootschappen, waarvan de woningcorporatie bij aanvang 100% aandeelhouder is. Vanwege de schaal van toekomstige TI’s in Caribisch Nederland wordt het verlichte regime uit de Woningwet van toepassing verklaard. Hierbij hoeft geen juridische scheiding te worden doorgevoerd. In de Woningwet BES zijn zodoende geen wetsartikelen van overeenkomstige toepassing verklaard die zien op deze juridische scheiding.

[42] De toekomstige toegelaten instellingen in Caribisch Nederland vallen zodoende altijd in dit verlicht regime. Hiervoor hoeft niet aan de bovengenoemde vereisten uit de Woningwet te worden voldaan.

2.3.6 Verdere bepalingen

Fusie

Van een fusie is sprake wanneer twee rechtspersonen samen verdergaan in één rechtspersoon. Het algemene uitgangspunt voor het aangaan van een fusie door een toegelaten instelling is dat daarmee het volkshuisvestelijk belang gediend is. Een fusie van een toegelaten instelling met een andere TI of dochteronderneming heeft gevolgen voor de financiële positie van de toegelaten instelling. Daarom moet toestemming worden gevraagd bij de toezichthouder. Bij een aanvraag moet inzichtelijk moeten worden gemaakt wat de gevolgen zijn van de voorgenomen fusie voor de lokale volkshuisvesting in het gebied waar de nieuwe organisatie na de fusie voornemens is werkzaam te zijn. Een voorwaarde voor het goedkeuren van een voorgenomen fusie, is dat de betrokken woningcorporatie(s) aannemelijk hebben gemaakt dat met de fusie het belang van de volkshuisvesting beter is gediend, dan wanneer de fusie niet tot stand zou komen. Dat kan bijvoorbeeld zijn doordat een van de fusiepartners over onvoldoende middelen of organisatiekracht beschikt om nog goed uitvoering te geven aan het lokale volkshuisvestelijk beleid. Indien een woningcorporatie wenst te fuseren, geldt in beginsel de reguliere fusieprocedure. Indien een woningcorporatie wil fuseren met een verbinding van de woningcorporatie dan geldt de verlichte fusieprocedure.

Van belang is in ieder geval dat de TI, zowel in de reguliere als in de verlichte fusieprocedure, overleg voert met het relevante bestuurscollege en de betrokken huurdersorganisatie (na ingang van de artikelen m.b.t. huurdersorganisaties). In de reguliere fusieprocedure heeft de huurdersorganisatie de mogelijkheid om een zienswijze over de voorgenomen fusie te geven. In dat geval kan de toezichthouder deze zienswijze alleen naast zich neerleggen als de corporatie niet naar redelijkheid kan bijdragen aan het volkshuisvestingsbeleid in de gemeente waar zij werkzaam is in het geval van financiële noodzaak of wanneer de toezichthouder een bij de fusie betrokken woningcorporatie een aanwijzing heeft gegeven als gevolg van gebrekkige governance. In zo'n geval kan de Aw ondanks een negatieve zienswijze van de huurdersorganisatie het fusievoorstel toch goedkeuren. Daarmee hebben huurdersorganisaties in de reguliere fusieprocedure en met uitzondering van de hiervoor genoemde specifieke gevallen instemmingsrecht op de voorgenomen fusie.

In de verlichte procedure worden primair de financiële gevolgen van de fusie beoordeeld. Daarnaast dient de betrokken woningcorporatie in de verlichte procedure overleg te voeren met het bestuurscollege en de betrokken huurdersorganisatie(s). Deze partijen hebben echter geen instemmingsrecht ten aanzien van het fusievoorstel. In dat kader is ook de overlegging van een positieve zienswijze niet benodigd. Dit is gerechtvaardigd, omdat de fusies die vallen onder de verlichte procedure geen of slechts beperkte volkshuisvestelijke gevolgen met zich brengen. Voor het aangaan van fusies heeft de Aw beleidsregels opgesteld.

Visitaties

In artikel 53a van de Woningwet staat de gang van zaken rondom visitaties beschreven. In Europees Nederland zijn er geaccrediteerde visitatiebureaus die de visitaties uitvoeren. De bureaus dragen de goedkeuring van de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland (hierna: SVWN). Deze visitaties bestaan naast het toezicht dat de Aw op de woningcorporaties houdt. Toezicht door de Aw en visitaties vullen elkaar aan, maar zijn niet hetzelfde. De visitaties zijn gericht op de verantwoording die de toegelaten instelling aflegt over het maatschappelijk presteren, de mogelijkheden om het presteren te verbeteren en de resultaten van dit presteren volgens de belanghebbenden. De kosten van de visitaties komen voor de rekening van de toegelaten instelling. In de Woningwet BES is ervoor gekozen de systematiek met aparte visitaties niet van toepassing te verklaring in Caribisch Nederland. De bestaande systematiek in Europees Nederland, waarbij geaccrediteerde bureaus de visitaties uitvoeren zorgen voor een te grote administratieve last voor de TI's in Caribisch Nederland. Daarnaast bestaan er op Caribisch Nederland geen geaccrediteerde bureaus die visitaties kunnen uitvoeren bij woningcorporaties. Een visitatie vanuit Europees Nederland is gezien de Caribische context niet wenselijk.

In plaats daarvan wordt er wel voor gekozen om een verplichte, vierjaarlijkse evaluatie van de resultaten van de werkzaamheden van de TI op te nemen in het wetsvoorstel. Deze evaluatie wordt uitgevoerd door een onafhankelijke en deskundige partij met verstand van de lokale context. Hierbij wordt voornamelijk gekeken naar de kwaliteit van de governance, de maatschappelijke bijdrage van de corporatie en de samenwerking met belanghebbenden (waaronder huurders(organisaties), het openbaar lichaam en het maatschappelijk middenveld). De evaluatie resulteert in een rapport. De toegelaten instelling voegt aan dit rapport haar zienswijze toe en stelt het rapport langs elektronische weg algemeen verkrijgbaar.

Financieel beleid en beheer

De toegelaten instelling is op basis van artikel 55a verplicht een zodanig financieel beleid en beheer te voeren, dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. Hiertoe stelt zij een reglement op waarin de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer zijn vastgelegd. Hierbij geeft de TI aan binnen welke grenzen de aan haar financiële beleid en beheer verbonden risico's aanvaardbaar zijn, welke processen in gang worden gezet in het geval haar financiële continuïteit in gevaar dreigt te komen of komt en de wijze waarop zij omgaat met verbonden ondernemingen, indien dit van toepassing is. Als de TI een nieuw reglement opstelt, moet de Aw deze goedkeuren. Daarnaast is binnen het doorlopende toezicht van de toezichthouder ook aandacht voor de financiële risico's.

2.4 Overleg

De rechten van huurdersvertegenwoordigingen zijn in Europees Nederland vastgelegd in de Wet op het overleg huurders verhuurder (de Overlegwet). Deze wet is van toepassing op huurdersorganisaties en bewonerscommissies van alle toegelaten instellingen en private verhuurders van ten minste 25 voor verhuur bestemde woongelegenheden. In de Woningwet zijn aanvullende rechten en plichten van huurdersorganisaties van toegelaten instellingen omschreven. De Overlegwet is niet van toepassing op Caribisch Nederland. Er is echter voor gekozen om – naast de artikelen in de Woningwet die refereren aan de huurdersvertegenwoordiging – ook een deel van de Overlegwet van toepassing te verklaren met dit wetsvoorstel. Hierdoor gaan deze artikelen gelden voor toegelaten instellingen in Caribisch Nederland. Dit is noodzakelijk om de rol van de huurdersvertegenwoordiging te verankeren. De artikelen gaan niet gelden voor private verhuurders van ten minste 25 voor verhuur bestemde woongelegenheden in Caribisch Nederland. Hiertoe is de definitie van 'verhuurder' aangepast in het toe te voegen hoofdstuk in de Overlegwet wat ziet op de openbare lichamen.

Omdat er nog nauwelijks sprake is van huurdersparticipatie in Caribisch Nederland, zal het enkele jaren duren tot er een gedegen vorm van huurdersparticipatie is opgezet. De reden van een zeer kleine burgerparticipatie in de hele Caribisch Nederlandse samenleving heeft te maken met historische ontwikkelingen, de schaalgrootte (afhankelijkheid binnen een kleine gemeenschap) en culturele factoren. De artikelen uit de Overlegwet en enkele artikelen uit de Woningwet (onder andere de artikelen over zienswijzen en de RvT) zullen op een later moment per koninklijk besluit ingaan. Echter, een gedegen vorm van huurdersparticipatie voor Caribisch Nederland blijft wenselijk. Het streven is om alle artikelen in 2030 in te laten gaan, de komende jaren werkt het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening samen met de Caribische Woonstichtingen, openbare lichamen, de Woonbond en de Aw aan een plan van aanpak (routekaart) om huurdersparticipatie op te zetten, waaronder een goed functionerende huurdersorganisatie. Onderstaande tekst en uitleg over de overlegwet is van toepassing als de artikelen van de Overlegwet ingaan (streven is per 1 januari 2030).

De Overlegwet maakt onderscheid tussen huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Het begrip huurdersorganisatie refereert aan een vereniging of stichting die als doel heeft de belangen van de huurders te vertegenwoordigen. Zij moet aan een aantal vereisten voldoen, zoals het hebben van een door de huurders gekozen of aangewezen bestuur, het betrekken van haar huurders bij haar standpuntbepaling en het jaarlijks uitschrijven van een algemene ledenvergadering. Deze definitie uit de Overlegwet is van overeenkomstige toepassing verklaard voor Bonaire, Sint Eustatius en Saba. het bestuur kan zich bij bepaalde processen en beslissingen laten bijstaan door externe deskundigen, bijvoorbeeld uit het

maatschappelijk middenveld, net zoals in Europees Nederland het geval is. Indien de bestuurder wegvalt of niet functioneert, heeft de corporatie de inspanningsverplichting te ondersteunen bij het zoeken naar een nieuw bestuurslid. Op grond van artikel 45, tweede lid, onderdeel k, van de Woningwet behoort tot het gebied van de volkshuisvesting ook het faciliteren van de huurdersorganisatie bij de aan hen opgedragen taken krachtens de Woningwet en Overlegwet en het verlenen van diensten ten behoeve van de administratie van de huurdersorganisatie.

In de Overlegwet wordt een bewonerscommissie omschreven als een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex. Er is voor gekozen om te bepalen dat de bepalingen die van overeenkomstige toepassing zijn verklaard waarin de bewonerscommissie is opgenomen, van overeenkomstige toepassing te laten zijn, zonder toepassing van een bewonerscommissie. De reden hiervoor is dat in Caribisch Nederland niet of nauwelijks sprake is van wooncomplexen. Indien een vraagstuk speelt op complexniveau, kan de inspraak van huurders informeel worden georganiseerd. Bij de evaluatie van deze wet kan worden bezien of het wenselijk is deze artikelen alsnog over te nemen als ontwikkelingen op de woningmarkt daartoe aanleiding geven.

Overlegwet

Recht op informatie

De toegelaten instelling informeert de huurdersorganisatie op verzoek schriftelijk over zijn beleid en beheer als dat rechtstreeks te maken heeft met de woongelegenheden en de woonomgeving daarvan, wanneer dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders of wanneer dat voor hen van belang kan zijn, met uitzondering van informatie die tegen het bedrijfsbelang ingaat. De verhuurder informeert de huurdersorganisatie tevens eigener beweging schriftelijk over zijn voornemens tot wijzigingen in het beleid of beheer.

De huurdersorganisatie heeft bovendien recht op informatie op het gebied van de jaarrekening, het jaarverslag en de accountantsverklaring. Deze stukken doet de TI ieder jaar voor 1 juli aan de huurdersorganisatie toekomen. Ook is opgenomen dat de TI ieder jaar op uiterlijk 15 december de prestatieafspraken op haar website publiceert en de prestatieafspraken naar de gemeente of openbaar lichaam en de huurdersorganisatie stuurt, voorzien van een bestuursverklaring.

Overleg- en adviesrecht

De huurdersorganisatie heeft overleg- en adviesrecht over de voornemens tot wijziging in het beleid of beheer.

Instemmingsrecht

De huurdersorganisatie heeft instemmingsrecht bij wijzigingen van beleid rondom servicekosten.

Overige bepalingen

De toegelaten instelling voert ten minste eenmaal per jaar overleg met de huurdersorganisatie. De huurdersorganisatie kan deskundigen uitnodigen voor dit overleg of adviezen inwinnen. Ook biedt de toegelaten instelling in overleg de mogelijkheid tot scholing noodzakelijk voor het uitvoeren van haar taken en vergoedt de toegelaten instelling de kosten die rechtstreeks samenhangen met het vervullen van haar taken. De TI en huurdersorganisatie stellen samen een bedrag hiervoor vast.

Sturingsmechanisme

In Europees Nederland is de Huurcommissie Nederland bevoegd tot het behandelen van geschillen over de naleving van de Overlegwet. In Caribisch Nederland zijn de openbare lichamen bevoegd om een eigen huurcommissie in te stellen.[43] Deze huurcommissies zijn goed ingevoerd in de lokale situatie, wat een

[43] Er is een Huurcommissie Bonaire, op Sint Eustatius is de huurcommissie in december 2025 van start gegaan, op Saba is er (nog) geen huurcommissie.

meerwaarde heeft bij geschilbeslechting in de kleinschalige Caribische context. Daarom wordt de bevoegdheid tot de beslechting van geschillen rond naleving van de Overlegwet bij de betreffende eilandelijke huurcommissie belegd. De latere inwerkingtreding van de artikelen in de Overlegwet geeft de huurcommissies ruim de gelegenheid zich voor te bereiden op deze extra taak. Het kan voorkomen dat een of meer leden van de betreffende huurcommissie zich wensen te verschonen omdat er omstandigheden zijn waardoor geen onafhankelijk oordeel gevormd kan worden. In dat geval is het aan de toezichthouder om zich te buigen over de naleving van de artikelen uit de Overlegwet.

2.5 Sanering en de borgingsvoorziening

2.5.1 Sanering

Met de inwerkingtreding van de Woningwet 2015 en het Mandaatbesluit sanering is WSW namens Onze Minister uitvoerder van de sanering voor toegelaten instellingen in Europees Nederland. Een corporatie moet een saneringsplan indienen wanneer de financiële middelen ontbreken om haar werkzaamheden te kunnen voortzetten en dit betrekking heeft of gevolgen heeft voor de voortzetting van de DAEB-werkzaamheden.[44] Een woningcorporatie kan, wanneer het bestuur alles geprobeerd heeft om de situatie te verbeteren maar dit niet heeft geleid tot verbetering, een saneringssubsidie ontvangen, die wordt geheven uit de sector. Een sanering heeft als doel de DAEB-werkzaamheden voort te zetten.[45] Voor de toegelaten instellingen in Caribisch Nederland is ervoor gekozen dit mandaat voor WSW niet over te nemen. Vanwege het niet van toepassing zijn van de Europese staatssteunregels, kan de Rijksoverheid de saneringssubsidie verstrekken om de noodzakelijke sociale werkzaamheden te kunnen voortzetten na indiening van een saneringsplan door de woningcorporatie. Het is niet noodzakelijk dat de financiële middelen uit de sector zelf komen.

De uitgangspunten van de sanering in Europees Nederland blijven grotendeels gelijk. Dat betekent dat ook voor het Rijk het verstrekken van saneringssubsidie geen automatisme is, maar een ultimum remedium. De steun is in principe alleen gericht op het voortzetten van de noodzakelijke activiteiten (de Diensten van Volkshuisvestelijk Belang). Het blijft ook in dit wetsvoorstel uitgangspunt dat saneringssteun erop gericht moet zijn de kerntaken te kunnen voortzetten.

<u>Stappen richting sanering</u>

In Europees Nederland moet een woningcorporatie voldoen aan de financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Zo kan zij een redelijke bijdrage leveren aan het lokale volkshuisvestingsbeleid. Het kan voorkomen dat een woningcorporatie op enig moment niet (geheel) aan die financiële ratio's voldoet. Ondanks dat de TI niet voldoet, is er geen sprake van een acuut liquiditeitsprobleem en kan de corporatie zelf voldoende bijsturen om weer aan de ratio's te voldoen. In dit geval geldt het bestaande financiële toezicht van de Aw en het beleid van de borgingsvoorziening. De bestaande praktijk is dat de woningcorporatie gevraagd wordt financieel bij te sturen en – als dat niet genoeg blijkt te zijn – wordt gevraagd om een herstelplan op te stellen (herstelfase). Zo nodig kunnen andere instrumenten die toezien op solidariteit worden ingezet, zoals een collegiale lening. Dit principe blijft hetzelfde voor de BES.

Wanneer een noodlijdende woningcorporatie ondanks alle inspanningen niet zelfstandig binnen tien jaar kan voldoen aan de financiële ratio's is een andere situatie aan de orde. Doorgaans is er dan (nog) geen sprake van een acuut liquiditeitsprobleem en is de voortzetting van de activiteiten van de noodlijdende woningcorporatie niet in direct gevaar. De bestaande praktijk is dat de woningcorporatie dan gevraagd wordt een herstructureringsplan op te stellen (herstructureringsfase). Het is wenselijk om deze praktijk ook toe te passen voor Caribisch Nederland.

In de Europees Nederlandse praktijk wordt doorgaans op dit moment ook een advies gevraagd aan de Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen (hierna: de adviescommissie). Zij brengt advies uit over de omvang van de noodzakelijke DAEB-werkzaamheden en beziet welke

[44] Woningwet artikel 29.
[45] Woningwet artikel 57.

regiocorporaties kunnen bijdragen door noodzakelijk DAEB-bezit van de noodlijdende corporatie over te nemen. Pas als deze mogelijkheid ook is doorlopen, maar de voortzetting van noodzakelijk DAEB nog steeds in gevaar is, dient de TI een verzoek tot saneringssteun in.

De laatste stap is voor de BES anders vormgegeven. Er wordt geen advies gevraagd aan de commissie. Het advies dat zij geeft is gebaseerd op uitgangspunten die niet bestaan of niet direct toepasbaar zijn in Caribisch Nederland, zoals noodzakelijk-DAEB en mogelijkheden om activiteiten over te laten nemen door andere woningcorporaties in de regio. Ook op de BES geldt dat wanneer het herstelplan en het herstructureringsplan niet leiden tot een betere situatie en zodoende de voortzetting van de noodzakelijke werkzaamheden in gevaar komt, de TI een verzoek indient voor saneringssteun. Dit verzoek gaat onder andere in op een analyse van de oorzaken, een overzicht van de financiële situatie en een meerjarenanalyse ten aanzien van mogelijke besparingen op kosten. De saneringssubsidie wordt alleen verstrekt indien Onze Minister van oordeel is dat zonder die subsidie de TI niet in staat is de werkzaamheden voort te zetten die behoren tot de diensten van volkshuisvestelijk belang. De wettelijke bepaling vormt geen garantie. Bij het verstrekken van de subsidie wordt afgewogen met welke omvang de noodzakelijk geachte werkzaamheden voortgezet kunnen worden. Het oordeel ligt bij de saneerder, het Rijk in dit geval. Bij de afweging tussen scenario's zullen de borgingsvoorziening en de toezichthouder worden gevraagd een zienswijze te geven. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de financiële expertise van de borgingsvoorziening. Indien een woningcorporatie wordt gecontinueerd, zal ook worden bezien of deze voldoende operationeel solide is om na steunverstrekking weer zelfstandig te functioneren en middelen aan te trekken. Het uitgangspunt bij het bepalen van de hoogte van de saneringssubsidie is dat de woningcorporatie weer over voldoende financiële middelen beschikt om de noodzakelijke werkzaamheden te verrichten of voort te zetten. De subsidie wordt daarom met inachtneming van de financiële continuïteit van de woningcorporatie vastgesteld. Hierbij is van belang dat een woningcorporatie weer aan de door de Aw kenbaar gemaakte financiële ratio's gaat voldoen.

Niet opnemen van projectsteun

Solidariteit is inherent aan het stelsel van woningcorporaties en is als zodanig ook vastgelegd in de Woningwet. Die vereist namelijk dat woningcorporaties hun middelen in de eerste plaats inzetten ten behoeve van de regio waarin zij werkzaam zijn, en in de tweede plaats ten behoeve van de volkshuisvesting als geheel. Dat betekent dat iedere woningcorporatie de verantwoordelijkheid heeft om over de grenzen van diens eigen gemeente of werkgebied heen te kijken zodat woningcorporaties gezamenlijk komen tot meer slagkracht. In situaties waarin de onderlinge solidariteit ontoereikend is om alle opgaven te kunnen realiseren, kan in Europees Nederland het wettelijk instrument van projectsteun worden ingezet. Dit is een instrument waarmee een woningcorporatie (op aanvraag) een financiële bijdrage voor noodzakelijke volkshuisvestelijke investeringen kan verkrijgen uit middelen die via een heffing uit de corporatiesector zijn verkregen. Projectsteun is een zwaar instrument met een verplichte heffing. In dit wetsvoorstel is ervoor gekozen dit instrument niet op te nemen en zijn de artikelen die gaan over projectsteun dus niet van overeenkomstige toepassing verklaard. Hoewel onderlinge solidariteit ook hier wordt aangemoedigd, is het instrument van projectsteun – dat voortkomt uit Europese regelgeving – niet nodig omdat het staatssteunargument op de BES niet op gaat. De Rijksoverheid kan, indien noodzakelijk en mogelijk, extra middelen verstrekken.

2.5.2 De borgingsvoorziening

Het WSW is een door de Staat en gemeenten gefaciliteerde borgingsvoorziening die in het leven is geroepen met het oog op het door toegelaten instellingen kunnen aantrekken van leningen tegen gunstigere voorwaarden[46]. Het opstellen van dit wetsvoorstel zorgt er niet automatisch voor dat woonstichtingen in Caribisch Nederland ook van de borgingsvoorziening gebruik kunnen maken, maar de opgestelde wettelijke kaders met de toezichtsrelatie die uit de wet voortvloeien, zijn wel voorwaardelijk om toegelaten instellingen op de BES ook deel te laten nemen aan het waarborgfonds. Voor deelname moet aan financiële randvoorwaarden in de vorm van financiële ratio's worden voldaan.

[46] Woningwet artikel 1.

Het WSW borgt geldleningen die woningcorporaties aangaan. Deze borgstelling houdt in dat het WSW de betalingsverplichtingen (rente en aflossing) van een deelnemer overneemt wanneer deze zelf niet meer aan de verplichtingen kan voldoen. Daartoe zijn verschillende buffers en vangnetten in het systeem opgenomen die bestaan uit een vermogensbuffer en kasstroom van de deelnemer, het risicovermogen van WSW dat kan worden aangevuld door het onderpand van de noodlijdende deelnemer te gelde te maken, de onderlinge waarborg van de deelnemers door middel van obligo en als laatste vangnet de achtervang door gemeenten en de Staat die renteloze geldleningen verstrekken indien alle andere buffers uitgeput zijn. De borgstelling zorgt ervoor dat woningcorporaties tegen gunstige voorwaarden leningen kunnen aantrekken, wat hen helpt bij hun kernactiviteit: het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen. De achtervangconstructie zal voor Caribisch Nederlandse corporaties naar verwachting een andere vorm krijgen dan de Europees Nederlandse praktijk. In de Europees Nederlandse praktijk wordt de achtervang van het WSW gedragen door Nederlandse gemeenten en de Staat: de Staat draagt 50% bij aan de renteloze leningen, de schadegemeenten (gemeenten waar het bezit van een deelnemer is gevestigd waarvan WSW de betalingsverplichting over moet nemen) dragen 25% bij en de overige 25% wordt door alle achtervanggemeenten (inclusief de schadegemeente) betaald.

Het is momenteel voor de openbare lichamen niet mogelijk renteloze leningen te verstrekken door juridische beperkingen.[47] Voor Caribisch Nederland lijkt het daarom een meer voor de hand liggende oplossing dat de Staat volledig in de achtervang komt, gezien de juridische beperkingen waaronder de openbare lichamen opereren. Ook als het wel mogelijk zou zijn om renteloze leningen te verschaffen, is het mogelijk onwenselijk om de openbare lichamen als achtervanger te laten fungeren. De hoge uitgaven en geringe begrotingsomvang zorgt ervoor dat het aangaan van substantiële financiële verplichtingen een te grote druk zou leggen op de begroting.

De concrete invulling van de achtervangconstructie voor Caribisch Nederland vereist echter nog nadere uitwerking, afstemming en besluitvorming. Hierbij moet onder meer in kaart worden gebracht welke aanpassingen in de reglementen van het WSW noodzakelijk zijn. Voor het inrichten van de alternatieve achtervangconstructie werkt het WSW samen met het Rijk en VNG. Hierbij moet ook in kaart worden gebracht wat voor impact de wijzigingen hebben op de risicopositie van het Rijk als achtervang. In hoofdstuk 4 is verder aandacht besteed aan de praktische en juridische gevolgen voor de borgingsvoorziening van het uitgebreide mandaat naar Caribisch Nederland.

<u>WSW als borgingsvoorziening</u>

De hoofdelementen van de regulering van de borgingswerkzaamheden en het toezicht daarop worden geschetst in de 59 tot en met 59g van de Woningwet. WSW is een zelfstandige, privaatrechtelijke stichting die garant staat voor de rente- en aflossingsverplichtingen van haar deelnemers. Hiernaast beoordeelt het WSW bovendien de risico's van woningcorporaties en de sector als geheel.

Artikel 59, eerste lid, van de Woningwet is van overeenkomstige toepassing verklaard op de BES. Dit betekent dat het WSW ook is aangewezen als borgingsvoorziening voor instellingen toegelaten op de BES.

WSW heeft beleidsregels opgesteld die de kaders voor de borging van geldleningen van deelnemers en de financiële solidariteit van de borgingsvoorziening stellen. Voor de toepasbaarheid op Caribisch Nederland moet hiervan worden bezien welke aanpassingen moeten worden doorgevoerd. Het wordt in kaart worden gebracht welke reglementen van het WSW moeten worden aangepast om toegelaten instellingen uit Caribisch Nederland te kunnen laten deelnemen aan het borgingsstelsel. Voor een wijziging van de beleidsregels wordt een zienswijze aan de Aw gevraagd. De Minister moet akkoord geven op de aanpassing.

<u>Borgbare doelen</u>

[47] In de Wet openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba en de Wet financiën openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba.

Het WSW borgt (de financiering van) doelen voor toegelaten instellingen die voortvloeien uit de wet. De borgbare doelen zijn opgenomen in Bijlage I van het Reglement van Deelneming van WSW[48]. In artikel 47 van de Woningwet is omschreven welke doelen geacht worden te vallen binnen de kaders van Diensten van Volkshuisvestelijk Belang (zie ook 2.2.4). WSW kan als borgingsvoorziening van TI's in Caribisch Nederland hier haar borgbare doelen aan ontlenen. Logischerwijs volgt hieruit dat diensten die hier niet onder vallen, ook niet in aanmerking zullen komen voor borging.

Een belangrijk aandachtspunt voor het WSW is dat zij met deze wijziging officieel doelen kan gaan borgen die buiten de DAEB-definitie van de Woningwet vallen. Bij instellingen in Caribisch Nederland kan geen sprake zijn van DAEB-werkzaamheden, omdat deze Europese regelgeving niet van toepassing is in Caribisch Nederland. Het WSW zal daarom, bijvoorbeeld in Bijlage I van het Reglement van Deelneming van WSW, borgbare doelen moeten toevoegen voor instellingen uit Caribisch Nederland. Dit vergt afstemming met - en goedkeuring van - de deelnemers en achtervang, omdat dit hun risicobereidheid raakt. De betrokkenheid van WSW in het proces van totstandkoming van het wetsvoorstel is verder omschreven in hoofdstuk 8.1.

2.6 Toezicht en bewind

Mandaat Autoriteit woningcorporaties

De Autoriteit woningcorporaties houdt op basis van artikel 60 van de Woningwet toezicht op onder andere de rechtmatigheid van handelen, governance en integriteit en het behoud van financiële continuïteit van toegelaten instellingen. De Aw houdt doorlopend toezicht, onder andere middels inspecties. Ook is goedkeuring nodig voor bepaalde handelingen die een TI uitvoert, zoals de verkoop van bezit. Artikel 61 van de Woningwet is van overeenkomstige toepassing verklaard op de BES. In dit artikel en de daaropvolgende artikelen worden de onderwerpen van toezicht en de taken die hiermee samenhangen verder geconcretiseerd. In hoofdstuk 5.1 is verder aandacht besteed aan de uitvoeringsimplicaties voor de toezichthouder van het uitgebreide mandaat.

Beleidsvrijheid Aw

Met de wijziging van de Woningwet in 2022 is er op een aantal onderdelen voor gekozen de regels op detailniveau te vervangen door principes. De Aw heeft hiermee meer mogelijkheden gekregen om vanuit een risicogerichte benadering de lokale omstandigheden mee te wegen. Tevens kreeg zij hiermee meer ruimte om het volkshuisvestelijk belang te betrekken in de beoordeling. Dit komt maatwerk ten goede en biedt flexibiliteit in veranderende omstandigheden. De door de Aw opgestelde beleidsregels beschrijven de criteria en omstandigheden die de Aw meeneemt in haar oordeelsvorming, bijvoorbeeld ten aanzien van de zienswijze Geschiktheid en Betrouwbaarheid bij benoemingen van bestuurders en RvT-leden, maar ook bij verkoop, het aangaan van verbindingen en fusies en splitsingen.

De invulling van de beleidsruimte in beleidsregels en de mogelijkheid tot risicogericht maatwerk hierbij is voor het toezichthouderschap in Caribisch Nederland van cruciaal belang. De regelgeving vormt samen met onder andere de beleidsregels een format (mal) die is gericht op de situatie in Europees Nederland. Deze sluit zodoende minder goed aan op de Caribisch Nederlandse situatie. De Aw is daarom voornemens om beleidsregels en mogelijk andere documenten specifiek voor Caribisch Nederlandse TI's op te stellen, waarbij cultuurverschillen en de kleinschaligheid kunnen worden meegewogen in het toezichtsoordeel. Het toezicht is dus niet volledig gelijk aan het stelsel in Europees Nederland, maar wel gelijkwaardig. In de Woningwet is er voor gekozen het toezicht slechts deels in te vullen, naar aanleiding van de ontwikkelingen na de Woningwet 2015. Hierdoor gelden de meer open normen, waarbij de Aw discretionaire bevoegdheid krijgt om concrete gevallen aan de specifieke context te toetsen met voldoende mandaat om adequaat te handelen als de situatie daar om vraagt.

Bij het opstellen van dit wetsvoorstel is, in samenspraak met de Aw, bepaald op welke elementen wel gelijke normen en eisen worden gesteld. . Hieruit zijn een aantal punten (zie paragraaf hieronder) gekomen waarop strikt toezicht wordt gehouden. Op andere punten is meer flexibiliteit mogelijk. Inherent aan de

[48] En als bijlage B bij Beleidsregel II.

risicogerichte benadering is overigens ook dat de toezichthouder op punten waarbij de kleinschaligheid van de eilanden een rol speelt (zoals bij toewijzingsprocedures en bij de schijn van belangenverstrengeling) de ruimte heeft om extra strikt te zijn in haar toetsing, wanneer zij daartoe aanleiding ziet. Eventueel kan dit in de loop der tijd worden versoepeld als daar aanleiding toe is. Feit is dat de toezichtsrelatie zowel voor toekomstige toegelaten instellingen in Caribisch Nederland als voor de toezichthouder nieuw zal zijn en de uitwerking hiervan ook in de praktijk verder vorm moet krijgen.

In de Woningwet is een hardheidsclausule opgenomen (artikel 118a). De Aw en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening kunnen afwegen of toepassing van de hardheidsclausule voor de bevoegdheden uit de Woningwet in een specifiek geval noodzakelijk is.

Minimale toezichtsaspecten vanuit risicoperspectief

Het voorkomen van weglek van maatschappelijk gebonden vermogen
De waarborgen van het voorkomen van weglek van maatschappelijk vermogen zijn zeer van belang. Hierbij gaat het met name over de verkoop van woningen en het aangaan van verbindingen. Ten aanzien van het aangaan van verbindingen zijn de bepalingen van de de Woningwet van overeenkomstige toepassing verklaard op de BES. Hierbij is grotendeels aangesloten bij de Europees Nederlandse praktijk. Verdere regels zullen worden uitgewerkt in de AMvB onder de wet. Hier zal onder andere worden ingegaan op goedkeuringsplicht van de Aw en de afkeuringsgronden bij gevaar voor financiële continuïteit.

Ook de verkoopregels worden verder uitgewerkt in het Btiv-BES. In Europees Nederland is verkoop aan natuurlijke personen onder voorwaarden (bijvoorbeeld de hoogte van de verkoopprijs) en aan andere woningcorporaties zonder toestemming van de Aw vooraf mogelijk. Het voornemen is dit op de BES gelijkwaardig toe te passen. Het uitgangspunt is dat de verkoopprijs hoog genoeg moet zijn om weglek van maatschappelijk vermogen te voorkomen. Voor verkopen aan beleggers zal een aanbiedingsvolgorde en een goedkeuringsplicht worden vastgesteld. De verdere uitwerking hiervan wordt omschreven in het Btiv-BES.

Doelmatige inzet van vermogen
In het Btiv-BES worden mogelijk normen gesteld voor de borging van correcte inkoopprocessen in verband met de kleinschaligheid. De toezichthouder kan toezien op de naleving hiervan.

Integriteit van bestuurders en toezichthouders en integere bedrijfsvoering
Vanwege de kleine beroepsbevolking op de eilanden is de kans op (schijn van) belangenverstrengeling groter. Het punt van integriteitskwesties en de geschiktheid- en betrouwbaarheid van bestuurders en toezichthouders heeft daarom de volle aandacht van de toezichthouder. In paragraaf 2.2.2 is dieper ingegaan op de invulling hiervan.

Toezicht op financiële continuïteit
De Aw houdt toezicht op het financieel beheer en beleid van toegelaten instellingen en kijkt hierbij naar de consequenties van dit beleid en de gevolgen hiervan op de financiële continuïteit en daarmee op de volkshuisvestelijke taken. Het uitgangspunt hierbij is dat woningcorporaties doelmatig en efficiënt werken, waardoor het omvalrisico zo laag mogelijk is. Als een TI het reglement financieel beleid en beheer wil wijzigen, moet hier in bepaalde omstandigheden toestemming voor worden gevraagd. Voor de toelating en om toezicht te kunnen houden, hebben de Aw en WSW een beoordelingskader opgesteld. Hier staan ook de financiële ratio's en grenswaarden waaraan een TI moet voldoen. Mogelijk is er bij de totstandkoming van de ratio's maatwerk benodigd die rekening houden met de specifieke kenmerken van de Caribisch Nederlandse context. Zo is op de eilanden de marktwaarde niet altijd goed te berekenen door het ontbreken van een woningmarkt zoals wij die in Europees Nederland kennen. Deze waarde wordt gebruikt voor het berekenen van de dekkingsratio. De invulling van de toezichts- en borgingstaken ligt hoofdzakelijk bij de Aw en het WSW.

Betrouwbare financiële informatie en een beheerste bedrijfsvoering
De verslaglegging in de begroting en jaarrekening zullen zo veel mogelijk naar Europees Nederlandse maatstaven worden ingericht. Bij de grondslag voor de jaarrekening in het bijzonder is echter ook aandacht nodig voor de al bestaande praktijk in Caribisch Nederland en de financiële effecten die een wijziging van de waarderingsgrondslag kan hebben. De grondslag voor de jaarrekening wordt vastgesteld bij AMvB. Hier

wordt de balans gezocht tussen continuïteit in verslaglegging voor de toegelaten instellingen en aansluiting bij de huidige bedrijfsvoering van woonstichtingen in Caribisch Nederland.

De Aw actualiseert jaarlijks het accountantsprotocol. In het protocol stelt de Aw eisen aan de werkzaamheden van accountants bij corporaties en geeft zij aan op welke onderdelen controlewerkzaamheden plaats moeten vinden. Tot de mogelijkheden behoort dat de Aw voor Caribisch Nederland een aangepast accountantsprotocol maakt met dezelfde controleaspecten.

Bezoldiging van bestuurders en RvT-leden
Een belangrijk aspect van rechtmatigheid is de bezoldiging van de bestuurders en RvT-leden. In Europees Nederland zijn de bezoldiging en de bezoldigingsklassen van bestuurders van TI's gereguleerd. Daarbij is de bezoldiging mede gekoppeld aan de Wet normering topinkomens (WNT). De WNT is niet van toepassing in Caribisch Nederland en er bestaat op dit moment ook geen concreet vooruitzicht dat de WNT op korte termijn in Caribisch Nederland van toepassing zal worden. Aangezien het buiten de scope van de Woningwet BES valt om bezoldigingsnormen vast te leggen, wordt er niet voorzien in wettelijke bepalingen ten aanzien van de bezoldiging van bestuurders en RvT-leden. Het ontbreken van een wettelijke bezoldigingsnorm voor bestuurders en leden van de raad van toezicht van TI's in Caribisch Nederland betekent echter niet dat aan de hoogte van deze bezoldigingen geen voorwaarden zouden moeten worden gesteld. TI's vervullen ook in Caribisch Nederland een publieke en maatschappelijke taak op het terrein van de volkshuisvesting. De middelen waarover zij beschikken zijn in belangrijke mate bestemd voor de uitvoering van die taak. Van bestuurders en leden van de RvT mag daarom worden verwacht dat zij bij de uitoefening van hun functie handelen vanuit het belang van de volkshuisvesting en zich rekenschap geven van de maatschappelijke context waarin de TI opereert. Daarbij wordt beoogd een passend evenwicht te vinden tussen normering enerzijds en ruimte voor maatwerk anderzijds. De omstandigheden waaronder TI's in Caribisch Nederland opereren verschillen van die in Europees Nederland (de Caribische context: onder andere de schaal van de lokale woningmarkt, de beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel en de specifieke sociaaleconomische omstandigheden). Een belangrijk uitgangspunt bij de vormgeving van de regels voor TI's in Caribisch Nederland is dat waar mogelijk sprake is van gelijkwaardigheid met het stelsel in Europees Nederland. Het is van belang dat voor vergelijkbare maatschappelijke functies vergelijkbare uitgangspunten gelden.

In artikel 111.1 wordt vastgelegd dat de statuten van een TI de maximale bezoldiging van bestuurders en leden van de RvT vastleggen. De bezoldiging van een bestuurder mag daarbij niet meer bedragen dan de maximale bezoldiging van de gezaghebber (inclusief ambtstoelage)[49]. Voor een lid van de RvT geldt een maximum van 8% en voor de voorzitter van de RvT een maximum van 12% van de maximale bezoldiging van de gezaghebber. Daarnaast bepalen de statuten dat de totale bezoldiging van de leden van de RvT gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 52% van de maximale bezoldiging van de gezaghebber. Met deze normering wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke verantwoordelijkheid van bestuurders en leden van de RvT en wordt voorkomen dat de bezoldiging een onevenredig beslag legt op de voor de volkshuisvesting beschikbare middelen.

<u>Aanwijzingen en bewindvoering</u>

De artikelen over de mogelijkheid van de Aw om een aanwijzing te geven aan een toegelaten instelling en de artikelen rondom bewindvoering zijn ook van toepassing voor Caribisch Nederland. Aangezien er geen aanknopingspunten in deze artikelen zijn dat maatwerk nodig is voor de Caribische context, is er geen reden af te wijken van de Europees Nederlandse praktijk.

<u>Algemene Rekenkamer onderzoek</u>

Op basis van de Woningwet[50] is de Algemene Rekenkamer bevoegd om toegelaten instellingen te onderzoeken als zij dit nodig acht. Het gaat dan onder meer om onderzoek naar goederen, administratie en documenten. Nog niet alle eilanden in Caribisch Nederland kennen een Algemene Rekenkamer. Na overleg

[49] Ongeveer $153.000 bruto per jaar (2026) herijking vindt plaats in 2027.
[50] Artikel 61la.

met de Algemene Rekenkamer Bonaire is ervoor gekozen dit artikel niet over te nemen voor de BES. De AR Bonaire bestaat nog niet lang en is bezig met het opbouwen van een netwerk en het afronden van haar eerste onderzoeken. In Europees Nederland is een onderzoek door de AR als bedoeld in de Woningwet overigens nog nooit voorgekomen. Bij de evaluatie van de wet wordt bezien of het wenselijk is dit artikel alsnog in te voegen.

2.7 Overige bepalingen

Procesbepaling voorhang AMvB

In afdeling 7 is een aantal procesbepalingen en overige bepalingen opgenomen. In artikel 61s van de Woningwet is vastgelegd dat voordat een Algemene Maatregel van Bestuur wordt voorgedragen, deze eerst vier weken in voorhang bij de beide kamers der Staten-Generaal wordt aangeboden.

Experimenteerartikel

Vanwege de vele ontwikkelingen op het gebied van de woningmarkt en aanpalende beleidsterreinen die van invloed zijn op het werk dat toegelaten instellingen nu en in de toekomst doen, is in de Woningwet een experimenteerartikel opgenomen. Ook in Caribisch Nederland zullen dergelijke ontwikkelingen spelen en is de regelgeving daar mogelijk onvoldoende op voorzien. In artikel 118a van de Woningwet is bepaald dat Onze Minister in een bepaald geval van het bij of krachtens hoofdstuk IIIa en IV bepaalde kan afwijken of afwijking daarvan kan toestaan als strikte toepassing ervan naar zijn oordeel zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard of naar zijn oordeel het belang van de volkshuisvesting minder is gediend met strikte toepassing. Dit experiment moet als doel hebben bij te dragen aan de volkshuisvesting of bijdragen aan het doelmatiger uitvoeren van dit hoofdstuk. Het doel van een experiment is om de regelgeving te verbeteren op basis van de geleerde lessen uit het betreffende experiment. Het artikel is niet bedoeld als discretionaire afwijkingsbevoegdheid of om in specifieke casuïstiek de wetgeving buiten werking te stellen. Middels een AMvB kunnen regels omtrent het doel, de afbakening, de betrokkenen, de looptijd en evaluatiebepaling verder worden ingevuld.

3. Verhouding tot hoger recht en andere wetgeving

3.1 Europese staatssteunregels

De Woningwet geeft invulling aan het besluit van 15 december 2009 van de Europese Commissie (EC) over het Nederlandse financieringsstelsel van woningcorporaties (EC-besluit). Dit besluit vloeit voort uit afspraken met de EC dat Nederland in goed overleg met de EC de regels waarmee taken aan toegelaten instellingen ten behoeve van sociale huisvesting worden opgedragen in overeenstemming zal brengen met de Europese regels voor staatssteun, met name voor het formuleren van een dienst van algemeen economisch belang (Daeb).

Het EC-besluit is niet van toepassing op Bonaire, Saba en Sint Eustatius en geldt daarmee ook niet voor de Woningwet-BES.

3.2 Verhouding tot bredere Caribische wetgeving

De Woningwet BES zal een aanvulling vormen op het bestaande kader van wetgeving op het gebied van volkshuisvesting voor Caribisch Nederland. Dit kader wordt voornamelijk gevormd door Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES (hierna: BW BES), de Wet volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer BES (VROMBES) en de WMHCN. Boek 7a van het BW BES stelt een wettelijk kader voor huur en verhuur op de eilanden. De WMHCN is hier een actualisering en verdieping van. Deze wet bevat bepalingen rond huurregelgeving in Caribisch Nederland, met name over de huurprijzen en de huurcommissies. In de WMHCN zijn ook delegatiegrondslagen opgenomen om een aantal zaken, zoals een woningwaarderingsstelsel, bij eilandsverordening vast te stellen. De wet VROMBES regelt diverse zaken rond huisvesting, bouwen, ruimtelijke ordening en milieubeheer in Caribisch Nederland. Zo is in deze wet opgenomen dat de eilandsraad een huisvestingsverordening kan vaststellen. In de Woningwet BES is ook rekening gehouden met de Wet openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba (WOLBES) en de Wet

financiën openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba (FinBES). Deze wetten regelen respectievelijk de instelling en inrichting van de openbare lichamen en de financiële verhoudingen van de openbare lichamen tot het Rijk.

3.3 Verhouding tot eilandelijke regelgeving

Dit wetsvoorstel en de bestaande eilandsverordeningen ten aanzien van eilandelijk volkshuisvestelijk beleid vullen elkaar aan. De bouwverordening stelt voorschriften inzake o.a. het gebruik van gebouwen, erven en terreinen en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.[51] De verhuursubsidieverordening regelt het proces, de voorwaarden en het toezicht van de verhuurdersubsidie in de sociale huursector. Via dit instrument worden huishoudens die ondanks dat ze in een sociale huurwoning wonen moeite hebben om de huurlasten te dragen, verder ondersteund in hun huurlasten. Zo wordt de betaalbaarheid van wonen bevorderd. De huurcommissie- en huurprijzenverordening regelt het woningwaarderingsstelsel en de huurcommissie, twee andere belangrijke instrumenten bij het bevorderen van de betaalbaarheid van wonen. Een bijzonder aandachtspunt in de relatie tussen dit wetsvoorstel en de eilandelijke regelgeving is de jaarlijkse indexering van de eilandelijke liberalisatiegrens (bij eilandsverordening) en de maximale huurprijs in de sociale sector (bij regeling) die gelijk op dient te lopen. Hiervoor is nauw overleg tussen het Rijk en de openbare lichamen gewenst. Vanuit het ministerie van VRO zal tijdig en zorgvuldig afstemming gezocht worden over de jaarlijkse indexatie.

3.4 Verhouding tot de wet Versterking regie volkshuisvesting

De wet Versterking regie volkshuisvesting (hierna ook: de wet regie) is op 1 juli 2026 in werking getreden. Deze wet voorziet in regels en instrumenten zodat overheden in Europees Nederland kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd, dat er voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd en dat er kan worden gezorgd voor een eerlijke verdeling. Het Rijk, de provincies en de gemeenten kunnen zo de regie op de volkshuisvesting hernemen. Een belangrijke wijziging is dat overheden alle instrumenten van de Omgevingswet kunnen inzetten voor de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave.

De wet regie is veelomvattend, en regelt onder meer dat de verplichting vanuit de Woningwet dat de gemeente een woonvisie moet opstellen is vervallen, en dat de gemeente in de plaats daarvan haar volkshuisvestingsbeleid moet opnemen in een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. De wet regie voorziet onder meer in een wijziging van de Omgevingswet, waarbij een systematiek is geïntroduceerd van volkshuisvestingsprogramma's op gemeentelijk, provinciaal en nationaal niveau. Ook regelt de wet regie in de Woningwet dat het werkgebied van woningcorporaties in Europees Nederland is verruimd door de voorheen geldende woningmarktregio's te laten vervallen, en het nieuwe werkgebied van woningcorporaties te laten samenvallen met de provinciale grenzen. Dit sluit aan bij de coördinerende rol die de wet regie bij de provincie neerlegt ten aanzien van het volkshuisvestelijke beleid. Verder regelt de wet regie dat de mogelijkheid voor geschilbehandeling bij lokale prestatieafspraken in Europees Nederland is uitgebreid, zodat het instrument van de lokale prestatieafspraken tussen de gemeente, woningcorporatie en de huurdersorganisatie is verstevigd. Al vóór 1 juli 2026 kende de Woningwet de mogelijkheid dat gemeenten, woningcorporaties en/of huurdersorganisaties een geschil dat ervoor zorgt dat er geen lokale prestatieafspraken kunnen worden gemaakt voorleggen aan de minister. Dit is uitgebreid met de mogelijkheid om geschillen over de nakoming van lokale prestatieafspraken aan de minister voor te leggen.

De wet Versterking regie volkshuisvesting heeft alleen betrekking op Europees-Nederland. Bezien is in hoeverre deze wetgeving van overeenkomstige toepassing zou moeten worden verklaard voor Caribisch Nederland. Het wordt echter nu niet dienstig geacht om (delen van) de wet regie voor Caribisch Nederland van overeenkomstige toepassing te verklaren, of om de Woningwet BES aan te passen op betreffende punten. De reden hiervoor is de volgende. De wet Versterking regie volkshuisvesting voorziet zoals vermeld in regels en wettelijke instrumenten waarmee overheden de regie op de volkshuisvesting kunnen hernemen en versterkt kunnen sturen voor de volkshuisvestelijke doelen. De Woningwet BES creëert een juridisch kader

[51] Op Saba is op het moment van schrijven alleen een Bouwverordening van kracht. De verwachting is dat de andere in deze alinea genoemde verordeningen per 1 januari 2027 van kracht zullen worden.

op maat voor Caribisch Nederland. Met het wetsvoorstel wordt mogelijk gemaakt dat woningstichtingen toegang krijgen tot het stelsel van woningcorporaties en tot betere financiering, wordt de bouw van sociale huurwoningen op Caribisch Nederland gestimuleerd en wordt een impuls gegeven voor de professionalisering van de sociale huursector. De Woningwet BES voorziet in een geheel nieuw stelsel voor Caribisch Nederland, dat nog moet worden geïmplementeerd en dat zijn vruchten nog moet afwerpen. Het kabinet acht het daarom op dit moment niet opportuun om al te voorzien in een versterking van de mogelijkheden voor regie en sturing.

4. Gevolgen

4.1 Verwachte algemene maatschappelijke baten

In algemene zin zijn de gevolgen voor de maatschappij positief. Dit wetsvoorstel schept het juridische kader waarna toelating als TI mogelijk wordt. Tevens schept dit wetsvoorstel de juridische randvoorwaarden waarna deelname aan de borgingsvoorziening mogelijk wordt. Hierdoor zullen meer mensen met een kleinere beurs en andere kwetsbare groepen in een betaalbaar huis kunnen wonen en worden hun huurlasten verlicht. Ook voor toekomstige generaties is het beter in balans brengen van de woningmarkten op de BES door het bieden van een structurele oplossing belangrijk.

4.2 Gevolgen voor burgers, professionals en decentrale overheden

Voor dit wetsvoorstel is een lastendrukonderzoek uitgevoerd. FCB, OLB en WSW zijn gevraagd de regeldruk in kaart te brengen. FCB en WSW hebben gedaan op basis van hun eigen inschattingen. Bij het OLB is gebruik gemaakt van de ervaringen van Europees Nederlandse gemeenten in hoeveel regeldruk het oplevert om een woonvisie op te stellen. Dit is vervolgens gecorrigeerd voor het feit dat een woonvisie een nieuw product is voor Bonaire en daarom meer tijd nodig is om dit goed op te kunnen stellen.

<u>Woningstichtingen</u>
Voor woningstichtingen die tot het stelsel worden toegelaten, geldt dat er op het gebied van (financiële) verslaglegging en verantwoording een aanzienlijke toename in structurele regeldruk zal ontstaan. Op het gebied van het aantrekken van financiële middelen zal deze druk vermoedelijk juist structureel afnemen. Ook de eenmalige regeldruk die komt kijken bij de aanvraag tot toelating zal voor de betrokken woningstichting aanzienlijk zijn. Voor woningstichtingen in Caribisch Nederland die niet het traject tot toelating aangaan is de lastendruk van deze wet nihil.

<u>WSW</u>

De eenmalige regeldruk die voortvloeit uit de implementatie van de wet, met name het toetsen van de deelname-aanvraag van FCB, is voor het waarborgfonds aanzienlijk. Dit heeft te maken met aanpassing van documenten (Statuten, Reglement van Deelneming etc.). Tevens vergt de mogelijke aanpassing van de achtervangconstructie de nodige capaciteit.

Indien FCB of andere stichtingen als deelnemer tot het WSW toetreedt, ontstaan structurele jaarlijkse werkzaamheden voor het WSW die samenhangen met de reguliere borgingsprocessen. Deze omvatten onder meer de jaarlijkse beoordeling van de financiële positie van de Caribische TI, toezicht op de naleving van borgingsvoorwaarden, en de behandeling van borgingsverzoeken voor nieuwe leningen.

Voor een woningstichting als Caribisch Nederlandse deelnemer zal naar verwachting maatwerk nodig zijn in de werkzaamheden van het WSW, wat kan leiden tot extra tijdsinvestering. Aangezien nog onvoldoende duidelijk is in welke mate maatwerk van toepassing zal zijn, is een inschatting wat betreft extra uren ook nog niet mogelijk. Naast de jaarlijkse processen kunnen aanvullende verzoeken voorkomen, bijvoorbeeld voor vrijgave van onderpand bij verkoop of sloop van bezit. Het proces van het borgen van nieuwe leningen vraagt ook inzet vanuit WSW.

<u>Openbare lichamen</u>

Effecten op de regeldruk zijn te verwachten van het nieuw op te tuigen stelsel van toegelaten instellingen in Caribisch Nederland. Ondanks dat het opstellen van een woonvisie niet wettelijk verplicht is, omdat er een uitwijkmogelijkheid wordt geboden in de wetgeving, is het wel zeer gewenst dat er een woonvisie wordt opgesteld. Dit ligt ook in de lijn der verwachting. Volgend op de woonvisie worden er lokale prestatieafspraken gemaakt in samenwerking met de TI en de huurdersvereniging. Het opstellen van de woonvisie en de prestatieafspraken kost het OLB ongeveer 225 uur. Waar mogelijk en nuttig, kan het Rijk materiële of financiële ondersteuning bieden bij de nieuwe vereisten die uit dit wetsvoorstel voortvloeien. De woonvisie (en daarmee ook de lokale prestatieafspraken indien wordt gekozen voor meerjarige afspraken) worden minimaal één keer in de vijf jaar bijgesteld.

Eenmalig is er ook regeldruk met betrekking tot het geven van een zienswijze met betrekking tot de toelating van de woningstichting als TI. Daarnaast moet de toegelaten instelling overleg voeren met het bestuurscollege over het sloopreglement als zij voornemens is woningen te slopen.

Omdat er op dit moment nog geen concrete aanwijzingen zijn dat op korte termijn (in 2027) ook de woonstichting van Sint Eustatius of Saba een aanvraag tot toetreding zal doen, is voor deze openbare lichamen voorlopig geen toename van de regeldruk voorzien. Wanneer dit wel aan de orde is, zal er een toename aan regeldruk zijn die vergelijkbaar is met de toename op Bonaire en voor FCB.

4.3 Woningstichting FCB: doorrekening investeringscapaciteit bij toetreding tot het borgingsstelsel

Eén van de aanleidingen voor het wetsvoorstel Woningwet BES was het directe verzoek van FCB om toe te kunnen treden tot het stelsel van toegelaten instellingen. Om de gevolgen en haalbaarheid hiervan in kaart te brengen, heeft Ortec Finance in opdracht van FCB in maart 2026 onderzocht welke investeringsruimte voor FCB ontstaat bij toetreding tot het borgingsstelsel. Daarbij was de centrale vraag of de financiële ratio's van FCB, bij toepassing van de voor toegelaten instellingen gebruikelijke financieringsvoorwaarden, voldoen aan de normen van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW. Uit de doorrekeningen van Ortec Finance blijkt dat dit het geval is. Deze conclusie houdt stand in diverse scenario’s qua ontwikkeling van de projectportefeuille en rentestanden.

Op de commerciële kapitaalmarkt, waar FCB tot op heden op is aangewezen, gelden aanmerkelijk zwaardere financieringsvoorwaarden dan onder het borgingsstelsel het geval zou zijn. Zo geldt een eigen-inbrengvereiste, is financiering enkel annuïtair beschikbaar en bedraagt de maximale looptijd 20 jaar. Deze zwaardere financieringsvoorwaarden zorgen ervoor dat de nieuwbouw van sociale huurwoningen stagneert, omdat het financieringsplafond wordt bereikt. Onder het borgingsstelsel vervalt de eis van eigen inbreng geheel, en gelden bovendien langere looptijden en flexibelere aflossingsvormen die beter aansluiten bij de exploitatieduur van sociale huurwoningen. Hierdoor biedt toetreding tot het borgingsstelsel FCB de ruimte om deze resterende opgave alsnog te realiseren.

5. Uitvoering, toezicht en handhaving

Artikel 61 van de Woningwet is van overeenkomstige toepassing verklaard op de BES. Dit betekent dat de Aw belast is met het toezicht op de toegelaten instellingen op de BES en met de handhaving van de wet. Naar aanleiding hiervan heeft de Aw een toets uitgevoerd naar de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid van het voorliggende wetsvoorstel. Zie paragraaf 8.4.

6. Financiële gevolgen

6.1. Directe uitvoeringskosten Rijksbegroting

De invoering van dit wetsvoorstel brengt beperkte directe kosten met zich mee voor de Rijksbegroting. Er ontstaan wel structurele kosten voor het toezicht op toegelaten instellingen in Caribisch Nederland. De Aw zal haar werkzaamheden moeten uitbreiden om toezicht te kunnen houden. De financieringswijze van deze toezichtskosten zal worden uitgewerkt, waarbij het Nederlandse model van bijdrageheffing door toegelaten instellingen als uitgangspunt dient. Kosten voor het Rijk worden gedekt op de eigen begroting.

6.2. Financiële gevolgen voor openbare lichamen

De Woningwet BES vraagt van het openbaar lichaam Bonaire dat een woonvisie en lokale prestatieafspraken opgesteld worden. Dit betekent een uitbreiding van de taken van het openbaar lichaam ten opzichte van de huidige situatie. De geschatte kosten voor het opstellen van een woonvisie bedragen naar verwachting enkele tienduizenden euro's. Conform artikel 87 FinBES is bezien via welke bekostigingswijze deze financiële gevolgen kunnen worden opgevangen. Het opstellen van de woonvisie en daaruit voortvloeiende lokale prestatieafspraken met toegelaten instellingen en huurdersvereniging kost het OLB naar schatting 225 uur. Het OLB wordt in het proces van het opstellen van de woonvisie en prestatieafspraken financieel en inhoudelijk ondersteund door VRO. Er is een budget beschikbaar gesteld voor actieve begeleiding en implementatie van de woonvisie en prestatieafspraken. Kosten voor het Rijk voor deze ondersteuning worden gedekt op de begroting van het Ministerie van VRO. Voor de openbare lichamen van Saba en St. Eustatius worden op korte termijn nog geen kosten verwacht naar aanleiding van de taakuitbreiding in de Woningwet BES, aangezien dit pas gaat spelen wanneer een woonstichting op een van deze eilanden daadwerkelijk een aanvraag tot toetreding doet.

6.3. Potentiële financiële effecten borgstelling en achtervang

In principe ontstaan er geen directe uitgaven voor het Rijk met betrekking tot de achtervang, tenzij het zover komt dat de achtervangconstructie daadwerkelijk ingezet moet worden bij financiële problemen van elke mogelijk toe te laten TI. Het WSW-borgingsstelsel is zodanig ingericht dat met 99% zekerheid het risicokapitaal toereikend is om mogelijke verliezen te dekken. De Rijksachtervang is in het verleden nog nooit aangesproken. Voor Caribisch Nederland gelden dezelfde borgingsvoorwaarden, financiële ratio's en toezichtkader (Autoriteit Woningcorporaties) als in Europees Nederland. Uitsluitend de verdeling van de achtervang wijkt af: het Rijk verzorgt voor Caribisch Nederland de volledige achtervang omdat het op dit moment voor de Openbare lichamen niet mogelijk is om leningen te verstrekken. Mocht dit in de toekomst wel mogelijk zijn, dan wordt de verdeling van de achtervang voor Caribisch Nederland opnieuw bekeken.

6.4. Impact op verhuurdersubsidie

Zoals beschreven in hoofdstuk 4.3 toont de analyse van FCB aan dat het aantrekken van leningen met WSW-borging een verdubbeling van de woningbouwcapaciteit mogelijk maakt ten opzichte van financiering via de commerciële Caribische kapitaalmarkt zonder borging. Dit heeft gevolgen voor de verhuurdersubsidie (VHS). De grotere woningbouwproductie die mogelijk wordt door WSW-borging betekent dat ook meer VHS[52]

[52] Subsidie in de sociale huursector bedoeld om huurders te ondersteunen in hun huurlasten in de vorm van een korting op de huurprijs. Het verschil tussen de eigen bijdrage van de huurder en de totale huurprijs wordt gedekt door een subsidie aan de verhurende woonstichting: de verhuurdersubsidie.

benodigd is. Een deel van de huishoudens zal doorstromen vanuit de pilot Bijdrage Particuliere Verhuur[53], wat per saldo voor deze groep tot gelijke of zelfs lagere uitgaven leidt. Dit geldt niet voor huishoudens die een sociale huurwoning zullen betrekken maar niet eerder ondersteuning in hun huurlasten ontvingen. De extra kosten die dit met zich mee brengt voor het Rijk worden gedekt op de eigen begroting. In de ramingen is hier reeds rekening mee gehouden.

7. Evaluatie

In het wetsvoorstel is voorzien in een evaluatiebepaling. Binnen drie jaar na inwerkingtreding dient de verantwoordelijke Minister een onafhankelijke evaluatie te laten uitvoeren naar de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk. Indien zich binnen de drie jaar knelpunten voordoen in de praktijk of er anderszins aanleiding toe is, kan de evaluatie van (een deel van) de wet versneld plaatsvinden. Er is gezien het geheel nieuwe karakter van deze wet in Caribisch Nederland gekozen voor een evaluatie na drie jaar in plaats van na vijf jaar. Knelpunten of 'kinderziekten' kunnen op deze manier eerder worden geëvalueerd en aangepast.

8. Advies en consultatie

8.1 Totstandkoming van het wetsvoorstel

In de voorbereiding en gedurende het wetgevingsproces zijn de belangrijkste stakeholders nauw betrokken bij de totstandkoming van dit wetsvoorstel. Voorafgaand aan de internetconsultatie zijn de stakeholders in Caribisch Nederland (onder andere de openbare lichamen en woonstichtingen) en de stakeholders in het Europees Nederlandse corporatiestelsel (onder andere Aw, WSW, Aedes, VNG, Woonbond) om advies gevraagd.

<u>Aw, WSW en FCB</u>

Gedurende het gehele proces is van de belangrijkste stakeholders een continue en intensieve inzet gevraagd. Met de Aw, het WSW en FCB is op verschillende niveaus samengewerkt aan het vormgeven van het toezicht, het inrichten van de vereisten voor het borgen van leningen en het toepassen van maatwerk voor de Caribische context. Na de consultatiefase van het wetsvoorstel kan parallel worden begonnen met het voorbereiden van het inrichten van toezichthoudende taken voor FCB, die de transitie naar TI wil maken zodra de wet in werking is getreden en aan de voorwaarden wordt voldaan.

<u>De openbare lichamen Bonaire, Saba en Sint Eustatius</u>

Het creëren van voldoende draagvlak bij de openbare lichamen voor het op te richten stelsel is randvoorwaardelijk geweest voor dit traject. Vanwege de gevolgen voor de openbare lichamen zijn zij zowel ambtelijk als politiek nauw betrokken gedurende het hele wetstraject. Er heeft eerst een pre-consultatie van de openbare lichamen plaatsgevonden. Zoals toegelicht in paragraaf 2.3 is eenzelfde rol voor de openbare lichamen als voor gemeenten in Europees Nederland niet passend gebleken voor de Caribische context, onder andere door de beperkte uitvoeringscapaciteit op de openbare lichamen. De rol van de openbare lichamen is in vergelijking met de rol die Europees Nederlandse gemeenten vervullen in het TI-stelsel beknopter, maar zij zijn wel zeer uitdrukkelijk betrokken.

<u>De VNG</u>

Binnen het borgingsstelsel hebben de Staat, de gemeenten waarin de deelnemer bezit heeft en alle andere achtervanggemeenten een achtervangpositie. Het voornemen is om deze achtervangconstructie anders in te vullen (zie ook hoofdstuk 2.5). De VNG is meegenomen in het proces, omdat zij vanwege haar verwevenheid met het borgstelsel akkoord moet gaan met de toetreding van een nieuwe deelnemer aan het borgstelsel, ook als een alternatieve achtervangconstructie wordt ingericht.

[53] Eenzelfde subsidie als de verhuurdersubsidie, maar dan voor de particuliere huursector. Deze bevindt zich momenteel nog in de pilotfase.

Overige betrokkenen

Ook de andere woningstichtingen (SHF en OYOHF) op Sint Eustatius, respectievelijk Saba en de toegelaten instelling Bazalt die bezit had op Sint Eustatius en heeft op Saba, zijn in een pre-consultatie om advies gevraagd. Hiernaast zijn ook de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties, de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland, het Platform voor Middelgrote en Kleine Woningcorporaties en de adviescommissie lokale prestatieafspraken in de gelegenheid gesteld om schriftelijk op het wetsvoorstel te reageren.

8.2 InternetconsultatieIn het kader van de totstandkoming van dit wetsvoorstel is in de verschillende fasen van overleg gevoerd met betrokken partijen. Zo zijn diverse overleggen gevoerd met stakeholders, zowel in Europees Nederland als in Caribisch Nederland. Een concept van het onderhavige wetsvoorstel is tussen 5 augustus en 28 september 2025 voor internetconsultatie aangeboden. Het Adviescollege Toetsing Regeldruk (hierna: ATR) is om advies gevraagd en de Aw is om een uitvoeringstoets (HUF-toets) gevraagd. De openbare lichamen zijn uitgenodigd om te reageren op het concept van het onderhavige wetsvoorstel. De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft alle consultatiereacties, argumenten en suggesties gewogen en heeft het wetsvoorstel naar aanleiding hiervan op diverse punten aangescherpt en in de memorie van toelichting aspecten verduidelijkt. De reacties en aanpassingen worden in onderstaande paragrafen nader toegelicht.

8.3 Advies van het ATR

De ATR onderschrijft de nut en noodzaak van het wetsvoorstel. De analyse in de memorie van toelichting toont aan dat door herfinanciering van bestaande leningen en toegang tot geborgde financiering voor nieuwbouw een verdubbeling van de woningbouwcapaciteit mogelijk wordt. De ATR heeft geen opmerkingen over de onderbouwing van de effectiviteit van het voorstel. Ook ziet de ATR geen aandachtspunten bij minder belastende beleidsalternatieven en de werkbaarheid van het voorstel, een aparte Woningwet BES (als hoofdstuk van de Woningwet) is een passende maatregel. Als enige aandachtspunt ziet de ATR dat een regeldruktoets van FCB mist conform de Rijksbrede methodiek. De regeldruktoets van FCB is aangevuld om te voldoen aan de Rijksbrede methodiek. Naar aanleiding van het advies is nadere informatie aan de ATR verstrekt conform de Rijksbrede methodiek.

8.4 Uitvoeringstoets Autoriteit woningcorporaties

De Aw heeft op verzoek een handhaafbaarheids-, uitvoerbaarheids- en fraudebestendigheidstoets (HUF-toets) uitgevoerd op het wetsvoorstel. Hieronder is een weergave opgenomen van de uitkomsten van deze toets en de reactie hierop.

Het wetsvoorstel maakt het mogelijk dat de Aw ook stichtingen en verenigingen in Caribisch Nederland als instellingen tot het corporatiestelsel kan toelaten. Daarmee krijgen ze onder andere toegang tot borging door het WSW. De Aw benadrukt dat het wetsvoorstel van groot belang is voor de verbetering van beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huisvesting in Caribisch Nederland. Met dit wetsvoorstel vallen toegelaten instellingen in Caribisch Nederland in principe onder dezelfde uitgangspunten van de wet- en regelgeving voor governance, rechtmatigheid en financiële continuïteit als in Europees Nederland. Door de kleinschaligheid, het ontbreken van specifieke wetgeving en de beperkte uitvoeringscapaciteit zijn echter aanpassingen naar de Caribische context nodig. De Aw kan zich vinden in het uitgangspunt dat het toezicht niet volledig identiek is aan het stelsel in Europees Nederland, maar wél gelijkwaardig. De Aw benoemt dat in het wetsvoorstel artikel 61c van de Woningwet, over de financieringsbijdrage aan de Aw, is weggelaten. Artikel 61c van de Woningwet is echter van toepassing in Caribisch Nederland (zie artikel 106).

De Aw beoordeelt het wetsvoorstel Woningwet BES in beginsel als handhaafbaar. Er is voor gekozen om meerdere onderwerpen niet in de wet zelf, maar bij algemene maatregel van bestuur (hierna: AMvB) te regelen. Dat maakt aanpassing eenvoudiger indien daar aanleiding toe is. De Aw onderstreept de toegevoegde waarde van deze flexibiliteit en benadrukt het belang van werkbare onderliggende regelgeving voor de uitvoerbaarheid.

De Aw benadrukt verder dat de mogelijkheid om een (niet-bindende) zienswijze te vragen aan de Rijksvertegenwoordiger (RCN) over de geschiktheid en betrouwbaarheid van potentiële bestuurders en leden van raden van toezicht zeer waardevol is. Ook andere partijen (FCB, Aedes) benoemen het belang van de rol van Rijksvertegenwoordiger, ondanks dat uitwerking nog nodig is. De Aw ziet de afgifte van de zienswijze over de geschiktheid en betrouwbaarheid van de bestuurder en interne toezichthouders (RvT) als voorwaarde voor de toelating tot het stelsel.

Het feit dat inkomensverklaringen niet opvraagbaar zijn bij de Belastingdienst Caribisch Nederland vormt een potentieel risico voor de fraudebestendigheid bij het juist toewijzen van woningen. Dit punt is in het voortraject uitvoerig besproken, waarbij gezamenlijk is geconcludeerd dat deze waarborg in de huidige situatie ontbreekt. De Aw ziet de mogelijkheid van aanvullende maatregelen, zoals het opvragen van ondertekende verklaringen bij en bankafschriften van huishoudens, als een vermindering van dit risico. De Aw ondersteunt de verdere uitwerking hiervan bij AMvB. De woonstichtingen hebben al veel ervaring met het vaststellen van inkomens op basis van documenten zoals bankafschriften en loonstroken. Bij deze praktijk wordt aangesloten, waarbij bezien zal worden waar kansen liggen om de fraudebestendigheid te verbeteren. Dit zal verwerkt worden in de ministeriële regeling. Indien zich op een later moment ontwikkelingen voordoen in het landschap van basisregistraties en de beschikbaarheid van actuele inkomensgegevens, kan dit verwerkt worden in de bepalingen rond de inkomenstoets.

In de HUF-toets verwijst de Aw ook naar het deel van de Overlegwet van toepassing is verklaard in de Woningwet BES. Dit deel definieert de huurdersorganisatie en stelt een aantal eisen. In enkele overgenomen artikelen wordt verwezen naar de bewonerscommissie terwijl de definitie hiervan is verwijderd uit de Woningwet BES. Hierdoor ontstaat onduidelijkheid voor de uitvoering, zo brengt de Aw naar voren. Op Bonaire, Saba en Sint Eustatius zijn feitelijk nog geen bewonerscommissies werkzaam in de zin van de Woningwet. Meer in het algemeen zijn er in Caribisch Nederland nauwelijks nog representatieve huurdersorganisaties. Het is belangrijk om te komen tot een gedegen vorm van huurdersvertegenwoordiging. Mede om die reden zijn de betreffende bepalingen uit de Wet op het overleg huurders verhuurder (hierna: Wohv) van overeenkomstige toepassing verklaard. Echter, de bepalingen die van overeenkomstige toepassing zijn verklaard waarin de bewonerscommissie is opgenomen, zijn van overeenkomstige toepassing, zónder toepassing van een bewonerscommissie.

De Aw benoemt ook de zorgen over de rol van de huurdersorganisatie bij wijzigingen van beleid rondom servicekosten. Onduidelijk is hoe hiermee om te gaan in de Caribische context waar de betrokkenheid van de huurders nog een vaste vorm moet krijgen en deze instemming hierdoor uitblijft. Het heeft de voorkeur dit mee te nemen in het bredere traject van het opzetten en professionaliseren van de huurdersorganisatie, samen met andere rechten en plichten waarbij bezien moet worden hoe daar in de aanloop naar een vaste vorm van huurdersbetrokkenheid mee omgegaan wordt.

De Aw voorziet in het voortraject een aanzienlijk eenmalige verhoogde beleidsdruk. Er moeten kaders worden ontwikkeld voor meerdere onderwerpen, waaronder de beleidsregels voor vergunningen, een aangepast accountantsprotocol en een gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW specifiek voor Caribisch Nederland. Na inwerkingtreding is er sprake van een licht verhoogde structurele beleidsdruk, mede doordat er sprake is van maatwerk in de Caribische context.

De Aw merkt ten slotte op dat in de memorie van toelichting waarin wordt beschreven dat de financiële consequenties via de bijdrageheffing terecht komen bij de toegelaten instellingen zelf. De Aw begrijpt de ratio van deze keuze, maar wil benadrukken dat deze keuze leidt tot een verhoogde lastendruk voor corporaties. Deze constatering is juist, en ziet op een inherent gevolg van de mogelijkheid die het wetsvoorstel creëert dat woonstichtingen kunnen toetreden tot het stelsel van woningcorporaties. Een wezenlijk kenmerk van dit stelsel is immers dat de toegelaten instellingen via de bijdrageheffing hiervoor lasten dragen in financiële zin.

8.5 Reactie van de openbare lichamen

Het openbaar lichaam Saba geeft aan het doel van het wetsvoorstel te steunen. Zij benoemt dat het vormen van een toegelaten instelling op Saba wellicht niet proportioneel is gezien de kleine schaal van het eiland,

maar dat het wetsvoorstel voor het eiland wel nuttige instrumenten bevat om het volkshuisvestelijk beleid op Saba te professionaliseren. Er wordt aandacht gevraagd voor zorgvuldige toepassing van de Woningwet in de Caribische context, omdat direct kopiëren niet altijd zal werken vanwege schaalgrootte, capaciteit en marktomstandigheden. In paragraaf 2 van deze memorie van toelichting is beschreven hoe rekening gehouden wordt met de Caribische context in toepassing van onderdelen van de Woningwet. Dit is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid gebeurd, maar blijft een voortdurende balansoefening.

Verder benadrukt het openbaar lichaam Saba dat er voldoende scheiding van rollen moet zijn als het gaat om financiële ondersteuning of ingrijpen; teveel verantwoordelijkheden bij de minister beleggen kan de balans in de besluitvorming beïnvloeden. De Aw heeft de rol van toezichthouder, WSW zorgt via borging voor gunstige financiering, eventuele subsidies of andere vormen van financiële ondersteuning komt vanuit het ministerie van VRO. Op deze manier blijven de rollen en taken verdeeld. Als laatste vragen zij aandacht voor voldoende ondersteuning bij het opstellen van een woonvisie en het implementeren van nieuwe instrumenten, aangezien dit significante inzet van de kleine capaciteit op Saba zou vragen. Voor deze ondersteuning kan zorg gedragen worden op moment dat het openbaar lichaam Saba aangeeft hier behoefte aan te hebben. Vanuit het ministerie van VRO wordt ondersteuning geboden voor het opstellen van een woonvisie en de lokale prestatieafspraken.

Het openbaar lichaam Bonaire en het openbaar lichaam Sint Eustatius hebben geen schriftelijke consultatiereactie gegeven. Zij zijn, net als het openbaar lichaam Saba, op diverse andere momenten mondeling en schriftelijk betrokken bij de totstandkoming van het wetsvoorstel.

8.6 Andere partijen

De reacties en adviezen van andere dan bovengenoemde partijen worden in onderstaande paragraaf beschreven. In totaal hebben 12 partijen een reactie gegeven op de internetconsultatie.

Vorm van de wet
FCB geeft aan dat de wetstechnische uitwerking volgens hen niet voldoet. Het resultaat van de keuze om een apart hoofdstuk BES binnen de Nederlandse Woningwet op te nemen zorgt voor omvangrijke, gecompliceerde en niet op zichzelf leesbare wetgeving. FCB pleit voor een zelfstandige BES-wet. Ook Aedes geeft aan dat het onduidelijk is waarom er uiteindelijk gekozen is om de Woningwet BES onder de Woningwet voor Europees Nederland te brengen. Zij merken op dat uit de memorie van toelichting niet blijkt welke overwegingen hieraan ten grondslag liggen. De Huurcommissie Bonaire geeft aan dat het invoegen van een hoofdstuk in de Woningwet en in de Overlegwet, met een nog onduidelijke structuur en veel nog niet beschikbare uitwerkingen de kans verhoogt op complicaties bij de uitwerking en uitvoering.

Met dit wetsvoorstel wordt de toetreding van woonstichtingen uit Caribisch Nederland tot het bestaande Europees Nederlandse stelsel beoogd. Gezien de Caribische context, zoals beschreven in paragraaf 2, zijn er enkele aanpassingen nodig maar grotendeels worden de kaders uit de Europees Nederlandse Woningwet gevolgd. Een zelfstandige wet is daardoor overbodig, er komt namelijk ook geen ‘Caribische Aw’ of ‘Caribische WSW’. Een apart hoofdstuk in de Woningwet doet meer recht aan de volwaardige positie van toekomstige Caribische toegelaten instellingen in het stelsel. In de gedachte van *comply* or *explain* past integratie in de Woningwet beter dan een zelfstandige wet. Het betreft een *comply* in een bestaand systeem. Daarnaast is met het opnemen van een extra hoofdstuk in de Woningwet BES geborgd dat bij toekomstige wijzigingen in de Woningwet de regelgeving voor Caribisch Nederland automatisch ook gewijzigd wordt. In deze memorie van toelichting is onder paragraaf 1.5 een alinea toegevoegd waarin de keuze voor de vorm van de wet wordt toegelicht.

Het ministerie van VRO heeft oog voor de opmerkingen over de leesbaarheid van de wet. Tijdens een werkbezoek in oktober 2025 aan Bonaire, met FCB, Huurcommissie Bonaire, het Centraal Dialoog Bonaire en het openbaar lichaam Bonaire is afgesproken dat het ministerie van Volkshuisvesting en VRO aan de slag gaat met een uitwerking van een geconsolideerde wetstekst. Deze uitwerking is bedoeld als handreiking om de leesbaarheid van de wet te bevorderen.

Positie van de huurder

De Huurcommissie Bonaire spreekt haar zorg uit voor het toekennen van verantwoordelijkheden aan de huurdersorganisatie zonder een goede borging. De Huurcommissie Bonaire tekent aan dat met een huurdersorganisatie van een (zeer) kleine omvang de onafhankelijkheid van de huurdersorganisatie snel in het geding kan komen. In het licht hiervan is het juist van extra groot belang dat in het geval van geschillen deze worden behandeld door een partij die goed is ingevoerd in de lokale omstandigheden. Hiervoor ziet de Huurcommissie Bonaire een rol voor de Huurcommissie Bonaire. Ook geeft de Huurcommissie Bonaire aan dat er onterecht de conclusie wordt getrokken dat de Huurcommissie niet voldoende is uitgerust om haar bevoegdheid tot het behandelen van geschillen over de naleving van de Overlegwet uit te voeren.

De meerwaarde van een onafhankelijke lokale partij die zorg kan dragen voor deze geschilbeslechting wordt onderkend door de regering. De latere inwerkingtreding van de artikelen in de Overlegwet geeft de huurcommissies ook ruim de gelegenheid zich voor te bereiden op deze extra taak. Daarom is het wetsvoorstel aangepast en is deze bevoegdheid neergelegd bij de lokale huurcommissies.

FCB, VTW, de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken en Aedes noemen dat er op Bonaire nog nauwelijks representatieve huurdersorganisaties zijn. SHF bevestigt dit beeld eveneens voor Sint Eustatius. Het voorstel om bij elke vacature voor een commissaris een voordracht van de huurdersorganisatie te vragen gaat volgens zowel Aedes als FCB te ver. Aedes geeft daarnaast aan dat de Caribische context met zich brengt dat rekening gehouden moet worden met de geringe bereidheid van huurders in Caribisch Nederland om deel te nemen aan huurdersparticipatie. Dat is onder meer gelegen in de culturele geschiedenis en hoge mate van laaggeletterdheid onder huurders. De meeste huurders spreken Papiamentu of Engels en zijn niet gewend in het Nederlands te lezen of te schrijven. Hoewel Aedes het belang inziet van huurdersvertegenwoordiging en er voorstander van is om participatie actief te stimuleren, mag in het voor Caribisch Nederland te ontwerpen systeem niet worden uitgegaan van een vergelijkbare situatie met Nederland.

De Woonbond pleit ervoor om de positie van huurders zoals verankerd in de Europees Nederlandse Woningwet en Wohv ongewijzigd van toepassing te verklaren in Caribisch Nederland zodat huurders in heel Nederland gelijke rechten en plichten hebben als het gaat om hetgeen deze wetten regelen. Op een paar punten is de positie van de huurdersorganisatie minder sterk gereguleerd in het wetsvoorstel, dan voor de huurdersorganisatie in Europees Nederland het geval is. Het gaat dan bijvoorbeeld om de benoeming van de huurderscommissaris. Als reden hiervoor wordt gegeven dat de huurdersorganisatie en -participatie nog in de kinderschoenen staan. Naar de mening van de Woonbond is dit eerder een reden om hard te werken aan goede huurdersparticipatie, zodat de huurdersorganisatie bij de toetreding tot het stelsel van de woningstichting in staat is om volwaardig van haar taken uit te voeren.

De regering benadrukt dat ten tijde van de totstandkoming van dit wetsvoorstel er nog nauwelijks sprake is van een representatieve huurdersvertegenwoordiging op Bonaire, Saba en Sint Eustatius. Het lijkt onrealistisch om vóór 2027 een volwaardige huurdersparticipatie te realiseren. Op een aantal verschillende aspecten bevat het wetsvoorstel aangepaste bepalingen voor de positie van de huurdersorganisatie, ten opzichte van de bepalingen die voor Europees Nederland gelden. Er wordt door lokale partijen (FCB, Huurcommissie Bonaire, openbaar lichaam Bonaire, SHF) aangegeven dat dit echter nog niet genoeg is, vanwege de hoeveelheid van wat er nog moet gebeuren om tot een volwaardige huurdersparticipatie te komen. Naar aanleiding van de internetconsultatie en gesprekken met betrokkenen in Caribisch Nederland en de Aw is besloten om de artikelen over huurdersparticipatie op een later moment in te laten gaan. Het ministerie van VRO zal samen met de Woonbond, FCB en de Aw een plan van aanpak ontwikkelen om uiterlijk in 2030 te zijn gekomen tot een gedegen vorm van huurdersparticipatie op Bonaire. In deze periode zullen dat ook de artikelen uit de Wohv van toepassing worden voor Caribisch Nederland. Gelijktijdig wordt met SHF en OYOHF bezien of er behoefte is aan een soortgelijk traject en wat hiervoor een passend tijdpad is. In de memorie van toelichting zijn de passages over huurdersparticipatie aangepast en aangevuld om de latere inwerkingtreding en het toewerken naar een gedegen huurdersparticipatie te verduidelijken. Hierbij wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een volwaardige vorm van huurdersparticipatie voor Caribisch Nederland.

Het is van belang dat de TI's, de openbare lichamen, het Rijk en partners zich blijven inzetten voor de

ontwikkeling van huurdersparticipatie in Caribisch Nederland. Hiervoor ziet het Rijk ook een rol voor de eilandelijke Huurcommissies en de Woonbond. Uiteraard is het mogelijk om in het Papiaments, Engels en/of Nederlands te overleggen in de lokale driehoek en om de prestatieafspraken in meerdere talen beschikbaar te maken. Aandachtspunt bij de betrokkenheid van de betreffende eilandelijke Huurcommissie[54] is dat zij ook al een rol spelen bij geschilbeslechting tussen individuele huurders en verhuurders (ook de woonstichting) en dat het belangrijk is dat een huurcommissie een onafhankelijk partij is. Een adviserende rol ten behoeve van partijen in Europees Nederland of een algemene rol in de ontwikkeling van huurdersparticipatie is wel mogelijk.

Verhouding andere wet- en regelgeving

FCB geeft aan dat een algemene toelichting op de geldende Caribische wetgeving en de bevoegdheidsverdeling tussen eilanden en het Rijk ontbreekt. Daarnaast constateert FCB dat het conceptvoorstel op een aantal punten niet goed aansluit dan wel strijdig is met lokale verordeningen. Er is naar aanleiding van deze constatering een algemene toelichting opgenomen ten aanzien van de geldende wet- en regelgeving die raakt aan volkshuisvesting in Caribisch Nederland. Waar het wetsvoorstel raakt aan lokale verordeningen is een verduidelijking opgenomen over deze samenloop.

Liberalisatiegrens en maximale prijs van een sociale huurwoning

Aw, FCB en de Huurcommissie Bonaire geven aan dat het niet opnemen van een juridische koppeling tussen de eilandsverordeningen en de Woningwet BES ten aanzien van de liberalisatiegrens verwarring op kan roepen en kwetsbaar is in de uitvoering. De Huurcommissie Bonaire noemt daarbij ook dat er een theoretische rechtsongelijkheid kan ontstaan tussen huurders van een toegelaten instelling en van andere verhuurders.

De regering benadrukt dat het laten bestaan van twee grenzen, een liberalisatiegrens en een maximale prijs van een sociale huurwoning, een ingewikkeldere oplossing is dan het opnemen van een juridische koppeling. Voor het vaststellen van de borgbare doelen door WSW, een noodzakelijke stap om geborgde leningen te kunnen verstrekken, is echter wetgeving nodig. Dit geldt ook voor het afbakenen van de sociale huursector als deel van de werkzaamheden waar toezicht op gehouden wordt. Het past echter niet in dit wetsvoorstel om de bevoegdheid van de eilandsraden om een liberalisatiegrens vast te stellen, aan te passen. Daarom is gekozen voor het laten bestaan van twee grenzen. Naar aanleiding van de reacties in de internetconsultatie is paragraaf 2.3.3 aangepast om de voorgestelde systematiek verder te verduidelijken. Vanuit het ministerie van VRO zal tijdig en zorgvuldig afstemming gezocht worden over de jaarlijkse indexatie om de uitvoeringslast voor de openbare lichamen op dit punt te minimaliseren.

Caribische context

Aedes noemt dat er nog onvoldoende uitwerking wordt gegeven aan de term ‘Caribische context’. In de memorie van toelichting wordt hiervoor verwezen naar de uitwerking van het Btiv BES. Volgens Aedes worden de praktische uitwerking van de term ‘Caribische context’ en de beoogde doelen ervan niet voldoende duidelijk in de memorie van toelichting, en ontbreekt het aan concrete invulling van wat onder ‘Caribische context’ moet worden verstaan. FCB benoemt dat het van groot belang is om tijdig kennis te nemen van de nadere invulling van de Caribische context.

In paragraaf 2 van de memorie van toelichting wordt een beschrijving gegeven van wat de Caribische context in ieder geval omvat. De Caribische context wordt verder uitgewerkt in het Btiv BES omdat het besluit regelt hoe woningcorporaties hun wettelijke taken moeten uitvoeren en hoe het toezicht door de Aw plaatsvindt. Met name de artikelen over governance en toezicht in het Btiv BES zullen meer kaders bevatten over de uitwerking van de Caribische context. Het Btiv BES is de juiste plek voor de uitwerking, partijen krijgen de mogelijkheid om zowel formeel als informeel een bijdrage te leveren. Ook zal er voor het Btiv BES weer een internetconsultatie plaatsvinden. Tegelijk is het zo, dat de concrete invulling van de Caribische context zich moeilijk in regelgeving laat vatten. Daarom is bij de invulling van de Caribische context in het toezicht ook enige ruimte voor de toezichthouder gewenst om per casus een juiste afweging te maken en zo gaandeweg precedenten te scheppen.

[54] Er is een Huurcommissie Bonaire, op Sint Eustatius is de Huurcommissie in december 2025 gestart, op Saba is er (nog) geen huurcommissie.

De VNG benoemt dat er ruimte wordt geboden aan de toezichthouder (Aw) voor een risicogerichte benadering. Dit wordt gedaan wegens de lokale context. De VNG constateert dat daarmee de beoordeling van leden van de Raad van Toezicht wezenlijk zal kunnen verschillen in Caribisch Nederland ten opzichte van Europees Nederland. De VNG vraagt zich af wat dit betekent voor het stelsel en de achtervangers. Enige ruimte voor de toezichthouder is vanwege de Caribische context (zoals schaalgrootte, andere wet- en regelgeving) noodzakelijk, maar er zal geen sprake zijn van een wezenlijk andere beoordeling omdat dezelfde principes van goed bestuur gehanteerd worden. De Aw werkt risicogericht en weegt in het oordeel uiteraard ook het belang van het gehele stelsel en de andere achtervangers.

Raad van Toezicht
Door FCB en Aw is er tijdens een werkbezoek in oktober 2025 op Bonaire gereageerd op de zittingstermijn voor RvT leden. De maximale zittingstermijn voor leden van de RvT kan, als er geen geschikte opvolger gevonden kan worden in verband met de schaalgrootte van de eilanden, verlengd worden van 8 naar 12 jaar. Om te voorkomen dat de RvT-leden allen gelijktijdig moeten vertrekken is het wenselijk om ook continuïteit op te nemen als uitzondering voor het verlengen van de zittingstermijn.
Zowel FCB als Aedes geven aan dat de memorie van toelichting een onduidelijkheid bevatte over de voordracht van een kandidaat door de huurdersorganisatie. De tekst in de memorie van toelichting is aangepast: slechts voor één kandidaat in de RvT gaat de voordracht via de huurdersorganisatie, in tegenstelling tot de situatie in Europees Nederland is deze voordracht niet bindend omdat de huurdersorganisaties in Caribisch Nederland nog in de kinderschoenen staan.

De VTW pleit ervoor om regels die gelden voor de bezoldiging van bestuurders ook te laten gelden voor de bezoldiging van toezichthouders, en deze te relateren aan de bezoldiging van de bestuurder. Dit wordt later bezien in verband met het feit dat de WNT niet van toepassing is in Caribisch Nederland.

Toewijzings- en urgentiebeleid
De Aw benadrukt het belang van beleid ten aanzien van de vrije toewijzingsruimte in een eilandsverordening, lokale prestatieafspraken of anderszins, om de transparantie en integriteit van de vrije toewijzingsruimte beter te borgen. FCB vraagt daarnaast verduidelijking over de verhouding tussen de bepalingen in dit wetsvoorstel ten aanzien van urgentiebeleid en artikel 3.2, tweede lid, van de VROMBES, waarin de eilandsraad de bevoegdheid krijgt om urgentiebeleid vast te stellen. In paragraaf 2.3.3 is nader verduidelijkt dat het lokaal vastgestelde urgentiebeleid leidend is en wordt benadrukt dat het van belang is dat er in een eilandsverordening of in de lokale prestatieafspraken aandacht besteed wordt aan beleid rond de toewijzing van sociale huurwoningen aan urgent woningzoekenden.
Sanering
De VNG merkt op dat bij eventuele sanering van een toegelaten instelling in Caribisch Nederland bepaald zal moeten worden welke noodzakelijke diensten van volkshuisvestelijk belang voortgezet/veiliggesteld dienen te worden, analoog aan de 'noodzakelijke DAEB-werkzaamheden' in Europees Nederland. De VNG vraagt om toelichting hoe dit proces vormgegeven wordt, nu de Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen daarin geen rol heeft.

Daarnaast merkt de VNG op dat het niet raadzaam is om de minister tegelijkertijd over het beleid en de beoordeling van een aanvraag om steun, als over de portemonnee te laten beslissen. De VNG geeft in overweging om deze taak bij de Aw neer te leggen. Ook wil de VNG meegeven dat het 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, ongeacht of de commissie betrokken is en hoe en door welke partij(en) een eventuele saneringsbijdrage wordt opgebracht.

In het wetsvoorstel is ervoor gekozen de Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen niet werkzaam te laten zijn voor Caribisch Nederland. Deze commissie adviseert in Europees Nederland onder meer welke regiocorporaties een bijdrage kunnen leveren aan een oplossing door bijvoorbeeld bezit dat behoort tot de noodzakelijke werkzaamheden van een noodlijdende corporatie over te nemen. Voor Caribisch Nederland is dit uitgangspunt van regionale solidariteit niet toepasbaar door de bewuste keuze voor drie afzonderlijke kernwerkgebieden: één per eiland. Deze werkgebied-afbakening is ingegeven door de verschillen tussen de woningmarkten op de drie eilanden en de lokale binding van

woningstichtingen. Doordat slechts één toegelaten instelling per werkgebied actief zal zijn, is overdracht van bezit dat behoort tot de noodzakelijke werkzaamheden aan andere corporaties binnen de regio niet mogelijk.

Voor het overige blijft het proces van sanering ongewijzigd. De minister beslist over de saneringsaanvraag, net als in Europees Nederland waar de minister mandaat heeft verleend aan WSW maar ook daar voorafgaande schriftelijke instemming geeft op het saneringsplan en de beschikking op de subsidieaanvraag.

Een belangrijk verschil met Europees Nederland is de financiering van saneringssteun. In Europees Nederland wordt saneringssubsidie gefinancierd via een sectorheffing onder toegelaten instellingen. Voor Caribisch Nederland geldt dit niet: vanwege het niet van toepassing zijn van de Europese staatssteunregels kan de Rijksoverheid de saneringssubsidie rechtstreeks verstrekken. Het is niet noodzakelijk dat de financiële middelen uit de sector zelf komen. Europees Nederlandse toegelaten instellingen worden dus niet via een sectorheffing aangesproken bij sanering van een instelling op Caribisch Nederland.

Bij een eventuele sanering in Caribisch Nederland bepaalt de minister - op basis van het saneringsplan en de zienswijzen van betrokken partijen - welke diensten van volkshuisvestelijk belang noodzakelijk zijn en voortgezet dienen te worden. Deze beoordeling geschiedt op basis van:

- Overleg met het openbaar lichaam: Het openbaar lichaam wordt door de toegelaten instelling betrokken bij de opstelling van het saneringsplan. Het openbaar lichaam heeft hiermee input op welke werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de lokale volkshuisvestelijke opgave.
- Zienswijze borgingsvoorziening: Het WSW beoordeelt of de toegelaten instelling na saneringssteun voldoet aan de minimale eisen voor borging en of de financiering voor de minimaal noodzakelijke Diensten van Volkshuisvestelijk Belang-activiteiten kan blijven worden geborgd.
- Zienswijze toezichthouder: De Aw beoordeelt of het saneringsplan voldoet aan de wettelijke eisen.

Het saneringsproces kent twee wezenlijke aanpassingen ten opzichte van Europees Nederland: de financiering verloopt rechtstreeks via de rijksbegroting in plaats van via een sectorheffing, en de Adviescommissie is niet van toepassing vanwege het ontbreken van regionale solidariteit tussen de drie gescheiden werkgebieden. De procedurele waarborgen via zienswijzen van WSW en Aw blijven intact.

Projectsteun
FCB en Aedes merken op dat in het wetsvoorstel saneringssteun wel in stand blijft, maar projectsteun niet. FCB meent dat beide vormen van ondersteuning in de Woningwet BES verankerd moeten worden. Aedes stelt dat de redenering in de memorie van toelichting, dat de Rijksoverheid zonder staatssteunbelemmeringen extra middelen kan verschaffen, ook geldt voor saneringssteun, en vindt het daarom logisch projectsteun eveneens te formaliseren.

Het uitgangspunt van de Woningwet BES is toetreding van lokale woningstichtingen tot het stelsel van toegelaten instellingen mogelijk maken. De wet creëert het wettelijk kader waarbinnen toegelaten instellingen hun investeringen kunnen financieren via geborgde leningen bij het WSW, en onder toezicht van de Aw opereren.

De Woningwet BES is daarbij bewust vormgegeven als een regime aangepast aan de specifieke lokale context van Caribisch Nederland met beperkte administratieve capaciteit, kleine schaal, en drie gescheiden werkgebieden. Niet alle bepalingen uit de Europees Nederlandse Woningwet zijn overgenomen; de wet bevat wat nodig is om toetreding tot het stelsel mogelijk te maken en het toezicht adequaat vorm te geven.

Sanering is opgenomen in de Woningwet BES omdat dit een ultimum remedium betreft bij acute crisis. De wettelijke formalisering is noodzakelijk voor rechtszekerheid over voorwaarden, waarborgen, rechten en plichten bij het verstrekken van saneringssubsidie door het Rijk. Anders dan in Europees Nederland wordt de saneringssubsidie voor Caribisch Nederland niet via een sectorheffing gefinancierd, maar rechtstreeks door het Rijk verstrekt. Dit is mogelijk omdat de Europese staatssteunregels niet van toepassing zijn op Caribisch Nederland.

Projectsteun is een instrument uit de Woningwet waarmee woningcorporaties een financiële bijdrage voor noodzakelijke volkshuisvestelijke investeringen kunnen aanvragen. Die bijdrage wordt via een sectorheffing verkregen. Projectsteun is het sluitstuk van onderlinge solidariteit en kan alleen aangevraagd worden als regionale solidariteit geen soelaas biedt. In Europees Nederland is het bovendien een vorm van toegestane staatssteun. Voor Caribisch Nederland is het uitgangspunt van regionale solidariteit, een belangrijke voorwaarde voor projectsteun, door de keuze voor drie gescheiden werkgebieden niet toepasbaar. Daarmee is projectsteun in Caribisch Nederland op dit moment niet werkbaar.

Het niet opnemen van projectsteun betekent niet dat het Rijk geen investeringsondersteuning kan bieden. Het Rijk kan directe investeringssubsidie (objectsubsidie) verstrekken voor situaties waarin geborgde financiering ontoereikend blijkt. Deze flexibele vorm van ondersteuning biedt maatwerk zonder de complexiteit van een geformaliseerd heffings- en verdeelsysteem dat niet past bij de schaal en structuur van Caribisch Nederland. De Woningwet BES introduceert een nieuw stelsel in een context die wezenlijk verschilt van Europees Nederland. Het wetsvoorstel bevat daarom een evaluatiebepaling. Deze evaluatie biedt de mogelijkheid te bezien of formalisering van projectsteun wenselijk is gebleken. Indien uit de praktijk blijkt dat een geformaliseerd projectsteuninstrument noodzakelijk is, kan dit met een latere wijziging worden toegevoegd op basis van concrete ervaringen.

Lokale prestatieafspraken en rol van openbare lichamen en Rijk
De Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken heeft opgemerkt dat er nog geen ervaring is met het opstellen van een gemeentelijke woonvisie bij de openbare lichamen in Caribisch Nederland. In de Nederlandse praktijk is gebleken dat een woonvisie die voldoende handvatten bevat voor het maken van concrete afspraken, het proces van het maken van prestatieafspraken ten goede komt en geschillen voorkomt. Een aandachtspunt bij het maken van prestatieafspraken is tot de slot de vraag wanneer een bod redelijk moet worden geacht. Het lijkt de Adviescommissie goed dat de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening onderzoekt hoe de openbare lichamen ondersteund kunnen worden bij het opstellen van een woonvisie. Ook FCB betwijfelt of het komen tot prestatieafspraken die steunen op lokaal woonbeleid afdoende is geborgd. De rol- en taakverdeling (met name met oog op het openbaar lichaam en het Rijk) moet volgens FCB beter worden uitgewerkt. SHF geeft daarnaast aan graag handvatten te krijgen wat te doen in de situatie dat het niet lukt om tot prestatieafspraken te komen.
Vanuit het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is toegezegd dat ondersteuning geboden zal worden aan de openbare lichamen door middel van financiering, expertise of op een andere manier bij het opstellen van de woonvisie en prestatieafspraken. Als dit ondanks deze ondersteuning niet haalbaar blijkt, bevat het wetsvoorstel en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) een mogelijkheid om een bod te doen op de Rijksprioriteiten zoals die uitgewerkt zijn in artikel 39 van het Btiv. Hier kunnen ook bestaande woningbouwafspraken zoals een Woondeal of Letter of Intent bij betrokken worden.

Het Rijk levert ondersteuning, maar is zelf geen partij in de woonvisie en de prestatieafspraken. Dit zijn bij uitstek lokale instrumenten die voor het volledige gebied van de volkshuisvesting uiteenzetten waar het openbaar lichaam samen met de woonstichting en huurdersorganisatie naartoe wil. Het ligt voor de hand dat in het opstellen van deze instrumenten rekening gehouden wordt met bestaande afspraken zoals een Woondeal en Letter of Intent, waar het Rijk wel een partij in is. In de vaste overlegstructuren zal aandacht besteed worden aan deze samenloop.

Werkgebied
Aedes pleit voor verduidelijking rond de toepassing van artikelen 40 tot en met 41c. Naar aanleiding van deze inbreng is besloten alleen artikel 41 van de Woningwet van overeenkomstige toepassing te verklaren. In de voorgestelde inrichting van de werkgebieden (per eiland en daarmee per openbaar lichaam een werkgebied) is geen sprake van aangrenzende gemeenten zoals beschreven in artikel 41b van de Woningwet. Artikel 41 van de Woningwet is hiermee voldoende om werkzaamheden in een ander openbaar lichaam en daarmee ander werkgebied mogelijk te maken na ontheffing van de Aw. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 2.3.1.

Verkoop
Het Centraal Dialoog Bonaire vraagt om waarborgen om te voorkomen dat sociale huurwoningen opgekocht worden door investeerders om deze tegen hogere tarieven te verhuren. Om het weglekken van maatschappelijk vermogen uit de sociale sector te voorkomen worden in het Btiv BES meerdere waarborgen opgenomen:

Ten eerste geldt het uitgangspunt dat de sociale voorraad niet mag afnemen. Voor iedere te verkopen woning moet een huurwoning worden of zijn teruggebouwd. Verder moet de verkoopprijs hoog genoeg zijn om weglek van maatschappelijk vermogen te voorkomen. De opbrengsten moeten worden geherinvesteerd in nieuwbouw en beheer van sociale huurwoningen. Voor verkoop aan beleggers is vooraf goedkeuring van de Aw vereist. De Aw kan deze goedkeuring weigeren als er gevaar is voor financiële continuïteit of als de verkoop niet in het belang is van de volkshuisvesting. Verkoop aan natuurlijke personen (kopers die zelf in de woning gaan wonen) is mogelijk onder voorwaarden en zonder voorafgaande goedkeuring van de Aw.

Het Btiv BES zal nadere regels bevatten over verkoopvoorwaarden, waarbij wordt aangesloten bij de Europees-Nederlandse praktijk. De Aw houdt toezicht op de naleving van deze regels. Hiermee wordt geborgd dat toegelaten instellingen zich houden aan de verkoopregels en dat het maatschappelijk vermogen behouden blijft voor de sociale sector. Deze waarborgen zijn gericht op het voorkomen van speculatie en het waarborgen dat nieuwbouw ten goede komt aan de doelgroep voor sociale woningbouw op Caribisch Nederland.

FCB schetst in haar reactie verschillende afspraken voor de financiering van de woningbouwopgave, waaronder het bouwen van koopwoningen binnen en boven de kostengrens voor een betaalbare koopwoning. FCB geeft aan dat opbrengsten uit de verkoop van koopwoningen kunnen bijdragen aan het financieren van de onrendabele top van sociale huurwoningen.

Het bouwen van koopwoningen door corporaties is in Europees Nederland een beperkt, maar bestaand fenomeen. Uit dPi-cijfers (de Prospectieve informatie) uit 2024 blijkt dat 7 corporaties nieuwbouw met een koopbestemming realiseerden, in totaal 373 woningen. Voor 2025 plannen 5 corporaties gezamenlijk 463 koopwoningen. Deze activiteit concentreert zich bij een klein aantal corporaties, waaronder De Alliantie (359 woningen in 2025), Bazalt Wonen en Eigen Haard. De actieve corporaties bouwen gemiddeld tussen de 50 en 90 koopwoningen per jaar. In Europees Nederland draagt het bouwen en verkopen van koopwoningen in zekere mate bij aan de financiering van de sociale woningbouwopgave, waarbij de opbrengsten worden ingezet voor het dekken van de onrendabele top van sociale huurwoningen.

Het wetsvoorstel biedt ruimte voor het bouwen en vervreemden van woongelegenheden als onderdeel van het gebied van de volkshuisvesting (artikel 45, tweede lid, onderdeel a). Het gebruik van opbrengsten uit de verkoop van koopwoningen voor het financieren van sociale huurwoningen past binnen het wettelijk kader, aangezien niet-diensten van volkshuisvestelijk belang activiteiten zijn toegestaan voor zover deze bijdragen aan de diensten van volkshuisvestelijk belang.

Het is belangrijk op te merken dat geborgde financiering via het WSW uitsluitend beschikbaar is voor activiteiten die vallen onder de diensten van volkshuisvestelijk belang, conform artikel 47 van de Woningwet. Het bouwen van koopwoningen valt hier niet onder. Voor dergelijke activiteiten zal de toegelaten instelling andere financieringsbronnen moeten aanwenden, zoals commerciële leningen of eigen middelen. De opbrengsten uit verkoop kunnen vervolgens wel worden ingezet voor het financieren van sociale huurwoningen.

Toegelaten instellingen in Caribisch Nederland zijn gehouden aan een verlicht regime van administratieve scheiding (artikel 116 Woningwet BES), waarbij de lasten en baten van verschillende werkzaamheden gescheiden moeten worden geregistreerd. Dit waarborgt transparantie over de inzet van geborgde financiering voor diensten van volkshuisvestelijk belang enerzijds en de inzet van andere middelen voor niet-diensten van volkshuisvestelijk belang anderzijds.

De nadere voorwaarden voor het bouwen en vervreemden van koopwoningen worden uitgewerkt in het Btiv BES. Voor vervreemding van onroerend goed geldt de ministeriële goedkeuringsverplichting van artikel 27

van de Woningwet (in mandaat uitgevoerd door de Aw), met uitzondering van situaties die worden opgenomen in artikel 22 van het Btiv BES. In het Btiv BES zullen voorwaarden worden opgenomen over de inzet van verkoopopbrengsten en eventuele kettingbedingen om speculatie tegen te gaan.

Middenhuur
Aedes verzoekt om bij het wetsvoorstel rekening te houden met de situatie dat geborgde financiering mogelijk wordt voor het realiseren van woningen in de middenhuursector. Op dit moment is er nog geen wettelijke definitie van middenhuur voor Caribisch Nederland en is hier ook nog geen waarderingssystematiek voor, zoals in Europees Nederland wel het geval is. Gezien deze onduidelijkheden en het feit dat dit wetsvoorstel zich richt op het creëren van een gelijkwaardig stelsel van toegelaten instelling voor Caribisch en Europees Nederland, is het niet opportuun om nu bepalingen rond geborgde financiering van middenhuur op te nemen. In juli 2025 heeft de minister van VRO de Tweede Kamer geïnformeerd over de mogelijkheden voor het verstrekken van geborgde financiering voor de realisatie van middenhuurwoningen in Europees Nederland. Aangezien de Woningwet BES als hoofdstuk toegevoegd wordt aan de Woningwet, zal Caribisch Nederland automatisch meelopen in dit traject. Daarnaast kan bij de wettelijk verplichte evaluatie bezien worden of er aanleiding is de wet op dit punt te wijzigen.

Evaluatie van de wet
Meerdere partijen (Aedes, FCB, VNG) verzoeken de evaluatie van de wet in plaats van na vijf jaar, al na drie jaar uit te voeren. Dit wegens het geheel nieuwe kader waarin de volkshuisvestelijke lokale partijen moeten samenwerken in Caribisch Nederland: er zullen zaken zijn waar op relatief korte termijn tegen aangelopen wordt, waar de wet- en regelgeving knelt of waar juist meer kaders nodig blijken te zijn. Het wetsvoorstel is op dit punt aangepast. De evaluatie van de wet zal na drie jaar plaatsvinden.

Maatschappelijke evaluatie
FCB en Aedes benoemen dat het artikel over de verplichte, vierjaarlijkse evaluatie over de maatschappelijke rol van de TI in Caribisch Nederland nog onduidelijk is. Er is – in tegenstelling tot in Europees Nederland – geen sprake van geaccrediteerde visitatiebureaus door een ZBO (SVWN). Er is bewust gekozen voor een meer vrije vorm, waarbij desondanks een onafhankelijk bureau onderzoek moet doen naar de maatschappelijke prestaties van de TI. Het ministerie van VRO bespreekt samen met de Caribisch Nederlandse TI's welke vorm hier aan gegeven kan worden. De eerste evaluatie zal waarschijnlijk pas enkele jaren na toetreding van de TI plaatsvinden.

9. Overgangsrecht en inwerkingtreding
Dit wetsvoorstel treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. De regering streeft naar inwerkingtreding op 1 juli 2027. In ieder geval wordt rekening gehouden met de vaste verandermomenten en de minimale invoeringstermijn.

II ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel I, onderdeel A

Dit artikel voegt in de Woningwet een nieuw hoofdstuk in dat specifiek ziet op de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba. Hieronder wordt ingegaan op de ingevoegde artikelen.

Artikel 106

Dit artikel bepaalt welke artikelen uit de Woningwet over toegelaten instellingen van toepassing zijn op de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de artikelen in de Woningwet, maar gelet op het specifieke karakter van de BES-eilanden zijn sommige artikelen overbodig of niet of deels passend voor de BES-eilanden. De artikelen uit de Woningwet die overbodig zijn voor de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba, zijn uitgezonderd. Waar de artikelen deels passend zijn voor de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba, zijn deze aangepast om de inhoud ervan passend te maken.

Hieronder wordt eerst een toelichting gegeven op de artikelen uit de Woningwet die van toepassing zijn op de BES-eilanden.[55]

Artikel 1, derde lid
Dit artikel bevat begripsbepalingen.
Het *derde lid* bevat een begripsomschrijving van 'de huurder'. De artikelen 266, 267 en 268, lid 2, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op de BES in verband met het ontbreken van een soortgelijke definitie in het Burgerlijk Wetboek BES. De echtgenoot van een huurder is in beginsel medehuurder van rechtswege. Een persoon kan ook medehuurder zijn op grond van een duurzame gemeenschappelijke huishouding met de huurder, mits de verhuurder daarmee schriftelijk instemt. Onder de huurder wordt naast de medehuurder mede begrepen de persoon die anders dan als medehuurder zijn hoofdverblijf in dezelfde woongelegenheid als de huurder heeft en na het overlijden van de huurder de huurovereenkomst voortzet.
Het *derde lid, onderdeel c,* is opgenomen om te voorkomen dat onderhuurders minder rechten aan de Woningwet kunnen ontlenen dan degenen die woongelegenheden direct van de toegelaten instelling huren.
Het *derde lid* bevat ook een begripsomschrijving van 'woning'. In wat mede onder "woning" wordt verstaan wordt onder een afzonderlijk gedeelte van een gebouw zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte in een gebouw begrepen. Bij onzelfstandige woonruimte kan het dan bijvoorbeeld gaan om onzelfstandige woonruimten in verzorgingstehuizen, verpleeghuizen of studentenhuizen.
Het voorgestelde *artikel 106, tweede lid*, bepaalt dat de begripsbepalingen en de daarbij behorende begripsomschrijvingen van burgerservicenummer, wooncoöperatie en volkshuisvestingsprogramma niet van toepassing zijn op de BES. In Europees Nederland wordt het burgerservicenummer gebruikt voor de inkomensvaststelling voor de toewijzing. Op de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba is het burgerservicenummer zeer recent ingevoerd en wordt er een andere procedure gehanteerd voor de inkomensvaststelling bij de toewijzing. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 2.3.3 van het algemeen deel. Het begrip volkshuisvestingsprogramma is met de wet versterking regie volkshuisvesting in de Woningwet opgenomen. Het verplichte volkshuisvestingsprogramma is een beleidsinstrument vanuit de Omgevingswet voor alle drie de bestuurslagen: Rijk, provincie en gemeenten. Rijk, provincie en gemeenten moeten hun volkshuisvestingsprogramma's op elkaar afstemmen. Het volkshuisvestingsprogramma moet de concrete maatregelen bevatten om de volkshuisvestelijke doelen te behalen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving regelt waaraan de inhoud van het volkshuisvestingsprogramma moet voldoen, en aan welke onderwerpen aandacht moet worden besteed. De verschillende bestuurslagen kunnen het juridische instrumentarium vanuit de Omgevingswet inzetten om te sturen op het bereiken van de volkshuisvestelijke doelen. Voor Caribisch Nederland geldt de Omgevingswet niet. Er is vanwege de schaal, de

[55] Hiervoor is onder andere geput uit *Kamerstukken II 2010/11*, 32769, nr.3, *Kamerstukken II 2013/14*, 33966, nr. 3, *Kamerstukken II 2015/16*, 34468, nr. 3, *Kamerstukken II 2019/20*, 35517, nr. 3 en *Kamerstukken II 2021/22*, 36055, nr. 3.

bestuursstructuur en de specifieke omstandigheden van Bonaire, Sint Eustatius en Saba bewust voor gekozen om de woonvisie als beleidsinstrument te behouden, en niet ook een verplicht volkshuisvestingsprogramma te introduceren. Dit instrument is voor Caribisch Nederland onnodig complex, terwijl de woonvisie naar verwachting goed voldoet als beleidsmatig instrument om de volkshuisvestelijke opgaven op Bonaire, Sint Eustatius en Saba te kunnen adresseren.

Artikel 19
Het *eerste lid* bepaalt dat de betrokken verenigingen en stichtingen ten doel moeten hebben uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en moeten beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten. Wat tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, is limitatief opgesomd in artikel 45, eerste en tweede lid, van de Woningwet.
Het gaat hier om van oudsher bestaande wezenskenmerken van toegelaten instellingen. De tekst sluit het maken van winst door een toegelaten instelling niet uit, maar zij zijn wel verplicht om eventuele winsten uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting te besteden. Dit is neergelegd in artikel 42, derde lid, van de Woningwet.
Bij het verzoek om toelating moet de vereniging of de stichting aangeven waarom zij als toegelaten instelling wenst te worden toegelaten, in welk openbaar lichaam zij voornemens is zich te vestigen en in welke openbare lichamen zij beoogt werkzaam te zijn. De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: de minister van VRO) kan de toelating weigeren of intrekken.
Het *tweede lid* bepaalt dat de autoriteit, huurdersorganisaties en de betrokken openbare lichamen door de minister van VRO in de gelegenheid worden gesteld hun zienswijzen in te dienen over de mogelijke gevolgen van de toelating voor de volkshuisvesting in hun openbare lichaam. Aan die openbare lichamen zal daarbij logischerwijs worden gevraagd een oordeel te geven ten aanzien van de verwachte samenwerking tussen de in die openbare lichamen dan actieve toegelaten instellingen en de wijze waarop zij denken te gaan bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid van het openbaar lichaam. Aan de autoriteit zal logischerwijs worden gevraagd een oordeel te geven over de financiële positie van de vereniging of de stichting die om toelating verzoekt.
Het *derde lid* bepaalt in welke gevallen de minister van VRO de toelating kan weigeren. Dat is blijkens onderdeel a in de eerste plaats het geval als de aanvragende instantie geen vereniging of stichting is, of de vereniging of de stichting niet uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam zal zijn of haar financiële middelen niet uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zal inzetten. Ook het niet voldoen aan de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in het eerste lid, kan een weigeringsgrond zijn.
Het *vierde lid* bevat de gronden waarop de minister van VRO de toelating kan intrekken. Onderdeel a bevat de intrekkingsgrond dat de toegelaten instelling niet langer voldoet aan het eerste lid.
Bij de intrekkingsgrond in onderdeel b gaat het om situaties die het voortzetten van de toelating redelijkerwijs onmogelijk maken. De intrekking van de toelating is, met name gezien de daarmee onverbrekelijk verbonden ontbinding van de rechtspersoon, de zwaarst mogelijke maatregel tegen toegelaten instellingen. Voorbeelden waarin de toelating zou kunnen worden ingetrokken op grond van dit onderdeel zijn het veelvuldig overtreden van wettelijke regels, het vaststaan van een blijvende onwil om aan een aanwijzing gevolg te geven en handelingen of situaties die tot gevolg hebben dat het in financieel opzicht voortbestaan van de toegelaten instelling in acuut gevaar komt, en andere maatregelen, zoals het door de minister van VRO aanwijzen van een toezichthouder of een onderbewindstelling door de rechtbank, geen soelaas (meer) bieden en ook een sanering van de toegelaten instelling geen uitkomst meer biedt.

Artikel 20
Het *eerste lid* bepaalt dat het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en van Bonaire, Sint Eustatius en Saba (hierna: het Gemeenschappelijk Hof) in eerste en enige aanleg oordeelt over een beroep tegen het besluit tot intrekking van de toelating. Omwille van de praktische uitvoerbaarheid is, na overleg met het Gemeenschappelijk Hof, ervoor gekozen de referentie naar spoedeisend belang in het BW, dan wel het Burgerlijk Wetboek BES (hierna: BW-BES) niet over te nemen. De meervoudige kamer die beroep tegen besluiten behandelt, komt twee keer per jaar bijeen. Het Hof doet zo spoedig mogelijk, en uiterlijk binnen zes maanden, uitspraak.
Het *tweede lid* bepaalt dat de ontbinding van de rechtspersoon onverbrekelijk blijft verbonden aan de intrekking van de toelating, wat bij uitstek de intrekking van de toelating tot de zwaarst mogelijke sanctie tegen een toegelaten instelling maakt.

Het *derde lid* bepaalt dat de werking van het besluit tot intrekking van de toelating wordt opgeschort totdat de civielrechtelijke uitspraak tot ontbinding van de toegelaten instelling in kracht van gewijsde gaat. Deze maatregel bewerkstelligt dat de toelating en daarmee het rijkstoezicht op de toegelaten instelling wordt verlengd.
Het *vierde lid* bevat het sluitstuk van de regeling van de intrekking van de toelating en de daaruit volgende ontbinding. Het bewerkstelligt dat, ook bij een ontbinding die niet uit een daaraan voorafgaande intrekking van de toelating voortvloeit, die toelating voortduurt totdat die ontbinding definitief is. In die gevallen is bovendien geen besluit van de minister van VRO tot intrekking van de toelating vereist om de toelating te laten eindigen.
Het *vijfde lid* bevat de regeling van de vereffening van het vermogen van de ontbonden toegelaten instelling. Onze Minister is belast met de vereffening. De uitkomst van de vereffening moet steeds zijn dat het hele vermogen van de ontbonden toegelaten instelling, uiteraard voor zover dat niet moet worden aangewend voor de afwikkeling van haar openstaande verplichtingen, bestemd blijft voor de volkshuisvesting. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gegeven over de weg waarlangs de autoriteit tot dat resultaat moet komen. Daarbij worden met name regels gesteld over de volgorde waarin de bezittingen van de ontbonden toegelaten instelling aan anderen ter overname dienen te worden aangeboden, waarbij andere toegelaten instellingen, openbare lichamen en huurders van haar woongelegenheden logischerwijs tot de gegadigden behoren.

Artikel 21
Het *eerste lid* bepaalt dat een toegelaten instelling een besluit tot goedkeuring van de minister moet hebben voordat zij zich kan verbinden met een rechtspersoon of vennootschap. Ook bepaalt dit lid in welke gevallen de minister een verzoek tot goedkeuring in elk geval moet afwijzen.
Het *tweede lid* bepaalt dat goedkeuring niet is vereist voor een verbinding van een toegelaten instelling met een vereniging, waaraan de toegelaten instelling niet op andere wijze vermogen verstrekt dan met een periodieke contributie. Het *derde lid* bepaalt dat ook geen goedkeuring is vereist voor een verbinding van een toegelaten instelling met een samenwerkingsvennootschap.
Het *vijfde lid* maakt het mogelijk voor een toegelaten instelling om een verzoek te doen aan de minister om goedkeuring te vragen om feitelijk werkzaam te zijn in een ander openbaar lichaam dan het openbaar lichaam waarin die toegelaten instelling feitelijk werkzaam is. Bij algemene maatregel van bestuur worden over de gronden voor goedkeuring voorschriften gesteld.

Artikel 21a
Het eerste en vierde lid van dit artikel zijn van toepassing op de BES. Het eerste lid bepaalt dat de toegelaten instelling een met haar verbonden onderneming niet anderszins vermogen verschaft dan door middel van het bij haar oprichting inbrengen van kapitaal of het aan die onderneming bij haar oprichting verstrekken van een lening als bedoeld in artikel 21, eerste lid, onderdeel f, en dat zij zich na die oprichting niet in enigerlei opzicht garant mag stellen voor die onderneming. Het vierde lid bepaalt dat dit niet geldt voor het verschaffen van vermogen aan en garantstellingen voor samenwerkingsvennootschappen.

Artikel 21b
Dit artikel bewerkstelligt dat de winst van NV's en BV's die met een toegelaten instelling zijn verbonden uitsluitend aan de aandeelhouders ten goede komt, en dat bij de statuten niet daarvan kan worden afgeweken. Hierdoor zijn de toegelaten instellingen verzekerd van de winstuitkeringen uit die BV's, uiteraard al naar gelang hun aandelenbezit. In dit artikel wordt de regeling in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek BES buiten toepassing verklaard, welke regeling onder meer inhoudt dat de algemene vergadering de bestemming van de winst bepaalt.

Artikel 21c
Dit artikel regelt dat er bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld aan de instellingen waar de toegelaten instelling financiële middelen kan aantrekken.

Artikel 21d
Bepaalde nieuwe investeringen die niet vallen onder de diensten van volkshuisvestelijk belang van toegelaten instellingen en van de met hen verbonden ondernemingen moeten worden gefinancierd tegen

op de markt gebruikelijke voorwaarden. Daartoe is nodig dat aan instanties die een dergelijke financiering overwegen voldoende zekerheden kunnen worden geboden op een manier die op de markt te doen gebruikelijk is. Die zekerheden zullen veelal de vorm hebben van pand- en hypotheekrechten op de bezittingen van die niet-diensten van volkshuisvestelijk belang en verbonden ondernemingen.
Het kunnen bieden en verkrijgen van dergelijke zekerheden mag daarom niet door bedingen van derden, dat wil zeggen anderen dan de betrokken toegelaten instellingen, verbonden ondernemingen en mogelijke financierende instanties, worden beperkt. Zodoende worden mogelijke hinderpalen voor financiering van die investeringen door bijvoorbeeld banken weggenomen. Dit artikel voorziet daarin.
Het vestigen van tweede en volgende hypotheken of van pandrechten met een lagere rang op die bezittingen door anderen dan die financierende instanties is wel mogelijk. Dergelijke rechten staan er immers niet aan in de weg dat die instanties in voorkomende gevallen hun rechten tot gelding brengen, en houden dus geen benadeling van hun positie in.
Het vestigen van tweede en volgende hypotheken of van pandrechten met een lagere rang op die bezittingen door anderen dan die financierende instanties is wel mogelijk. Dergelijke rechten staan er immers niet aan in de weg dat die instanties in voorkomende gevallen hun rechten tot gelding brengen, en houden dus geen benadeling van hun positie in.

In het voorgestelde artikel 109 van dit wetsvoorstel is overgangsrecht opgenomen. Dit artikel bepaalt dat bedingen of vestigingen van rechten als bedoeld in het eerste of tweede lid, die tot stand zijn gekomen voor inwerkingtreding van deze wet van kracht blijven, behoudens hun nietigheid of vernietigbaarheid ingevolge enig ander wettelijk voorschrift dan die leden.

Artikel 21e
Dit artikel bepaalt dat toegelaten instellingen, huurdersorganisaties, eilandsraden en bestuurscolleges van de openbare lichamen, indien zij dit raadzaam achten, besluiten ter raadpleging kunnen voorleggen aan de huurder, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel e, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

Artikel 21f
Dit artikel maakt het mogelijk om nadere voorschriften te kunnen geven aan de borgingsvoorziening (het WSW) omtrent de eisen die het WSW stelt aan de deelnemende toegelaten instellingen op het gebied van financiële eisen voor de borging.

Artikel 22
In het *eerste lid* wordt geregeld dat de bepalingen over fusie en splitsing (titel 8 van Boek 2 BW BES) en de jaarrekening en het jaarverslag van toepassing zijn op de toegelaten instelling.
Titel 1 van Boek 2 BW BES is niet in de opsomming van dit lid opgenomen, omdat deze titel naar zijn aard – bevattende de algemene bepalingen – vanzelfsprekend van toepassing is. Uitgangspunt is dat de eerste titel van Boek 2 BW BES en de in dit lid genoemde titels onverkort gelden, tenzij er in deze afdeling van de Woningwet van afgeweken wordt. Voor zover wordt aangehaakt bij artikelen die ook voor de vereniging en de stichting gelden, kan ook op de daarbij ontwikkelde jurisprudentie worden aangesloten.
Het *tweede lid* regelt dat ook titel 3 van Boek 2 BW BES (verenigingen) en titel 2 van dat boek (stichtingen) op toegelaten instellingen van toepassing zijn.

Artikel 23
Met het *eerste lid* wordt gewaarborgd dat het gebied van de volkshuisvesting als opgenomen in het voorgestelde artikel 45, eerste en tweede lid, van de Woningwet onverkort wordt opgenomen in de statuten van de toegelaten instelling. Dat betekent niet dat zij steeds feitelijk op elk deelgebied van het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is. Dat houdt echter wel in dat dit steeds het geval is als de lokale volkshuisvestingsopgave dat vereist. Op deze wijze wordt de situatie voorkomen dat werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting die in het kader van de lokale volkshuisvestingsopgave van toegelaten instellingen worden verwacht, niet in de statuten zijn opgenomen, wat het maken van afspraken met de betrokken openbare lichamen over die werkzaamheden ernstig zou kunnen bemoeilijken.

Artikel 24
Het *eerste lid* regelt welke organen van de toegelaten instelling bevoegd zijn de statuten te wijzigen. Het bestuur van de stichting is hiertoe bevoegd. Bij de vereniging doet het bestuur een voorstel tot

statutenwijziging aan de algemene vergadering, die er een besluit over neemt. Het besluit van het bestuur is onderworpen aan goedkeuring door de raad van toezicht (het voorgestelde artikel 26, eerste lid, onderdeel d, van de Woningwet).
De statuten van een toegelaten instelling moeten gewijzigd kunnen worden. De statuten maken flexibiliteit mogelijk en dienen dus in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen in de maatschappij. Het in de statuten uitsluiten van de mogelijkheid deze te wijzigen, is dan ook nietig (het *tweede lid*). Is de bevoegdheid tot wijziging in de statuten beperkt, dan kan wijziging alleen plaatsvinden met inachtneming van diezelfde beperking (het *derde lid*). Voorts bepaalt het *vierde lid* dat een wijziging van de statuten op straffe van nietigheid bij notariële akte tot stand dient te komen. De bestuurders zijn verplicht om een authentiek afschrift van de wijziging en de gewijzigde statuten neer te leggen ten kantore van het handelsregister (het *vijfde lid*).
Het *zesde lid* bepaalt welke artikelen van Boek 2 BW BES buiten toepassing worden verklaard, teneinde buiten twijfel te stellen welke bepalingen over statutenwijziging uit de titels 2 van dat boek niet van toepassing zijn op toegelaten instellingen. Het gaat hier met name om de wijziging van de statuten door de rechter. Bij de toegelaten instelling is die mogelijkheid niet meer nodig. Er zijn voldoende geledingen binnen de toegelaten instelling die afdoende druk op het bestuur kunnen uitoefenen om een voorstel tot statutenwijziging te doen.

Artikel 25
Dit artikel regelt de samenstelling van het bestuur van de toegelaten instelling.
Het *tweede lid* bepaalt dat de raad van toezicht voordat zij bestuurders benoemt, aan Onze Minister om een zienswijze moet verzoeken over de geschiktheid van die personen voor het lidmaatschap van het bestuur en de betrouwbaarheid van die personen aan haar kenbaar te maken. Aan de zienswijze kunnen voorwaarden worden verbonden. Onze Minister kan binnen vier weken zijn zienswijze aan de toegelaten instelling doen toekomen, welke termijn hij, onder schriftelijke kennisgeving daarvan aan de toegelaten instelling voor het verstrijken van die termijn, eenmalig met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste vier weken kan verlengen. Een benoeming zonder dat Onze Minister daarover een positieve zienswijze heeft uitgebracht is, indien dat niet het gevolg is van zijn handelen of nalaten, strijdig met het belang van de volkshuisvesting. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent de toepassing van dit lid.
Het *voorgestelde artikel 110* bepaalt dat Onze Minister een zienswijze kan vragen aan de Rijksvertegenwoordiger over de geschiktheid en betrouwbaarheid van die personen. Onze Minister kan gemotiveerd afwijken van het advies.
Het *derde lid* bepaalt dat een bestuurder wordt benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar, en steeds voor een periode van ten hoogste vier jaar kan worden herbenoemd.
Het *vierde lid* bepaalt dat het lidmaatschap van het bestuur onverenigbaar is met een lidmaatschap van een orgaan van een rechtspersoon of vennootschap, of enige andere functie, waarvan de uitoefening door de bestuurder nadelig kan zijn voor de belangen van de toegelaten instelling of waarvan de uitoefening kan leiden tot de schijn van belangenverstrengeling.
Het *vijfde lid* bepaalt dat het bestuur zodanig is samengesteld dat geen verwevenheid ontstaat tussen het bestuur en een ander orgaan van de toegelaten instelling, of een orgaan van een andere rechtspersoon of vennootschap, die nadelig kan zijn voor de belangen van de toegelaten instelling.
Het *zesde lid* bepaalt dat het lidmaatschap van het bestuur kan worden verenigd met een functie die niet voldoet aan de eisen van het vierde lid, of het bestuur kan in afwijking van het vijfde lid worden samengesteld, indien daarmee het belang van de volkshuisvesting is gediend en door de toegelaten instelling afdoende maatregelen worden genomen om de risico's van die vereniging of die samenstelling te beperken. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit lid.
Het *zevende lid* bepaalt dat degene die voor benoeming in het bestuur, of in het bestuur van een dochtermaatschappij of een samenwerkingsvennootschap, in aanmerking wenst te komen, niet daarin wordt benoemd dan nadat hij aan de instantie die tot die benoeming bevoegd is een verklaring heeft overgelegd, die inhoudt dat hij niet eerder een bestuurlijke of toezichthoudende functie heeft bekleed bij enige rechtspersoon of vennootschap die op het maatschappelijke belang gerichte werkzaamheden verricht ten aanzien waarvan, als gevolg van zijn handelen of nalaten, een aanwijzing of maatregel is opgelegd en dat hij nooit voor een financieel-economisch delict is veroordeeld.
Het *achtste lid* bepaalt dat iedere bestuurder te allen tijde kan worden geschorst en ontslagen door de raad van toezicht.

De toegelaten instelling kan niet zonder bestuur functioneren. Het *negende lid* bevat daarom de verplichting in de statuten in een regeling te voorzien bij ontstentenis of belet van bestuurders.

Artikel 26
Het *eerste lid* van dit artikel legt vast welke besluiten van het bestuur aan de voorafgaande instemming van de raad van toezicht zijn onderworpen.
Bij onderdeel c gaat het om investeringen die een bij algemene maatregel van bestuur genoemd bedrag te boven gaan. Hiermee wordt het «meer ogen»-principe afgedwongen bij het doen van belangrijke investeringen door de toegelaten instelling, omdat die investeringen uiteenlopende risico's voor de toegelaten instelling of haar huurders kunnen meebrengen.
Onderdeel i heeft dezelfde achtergrond als het aan de voorafgaande instemming van de raad van toezicht onderwerpen van belangrijke investeringen als hiervoor genoemd: het afdwingen van het «meer ogen»-principe, ook bij grote verkooptransacties.
Risico's die aan verkooptransacties verbonden zijn, kunnen op voorhand groter of kleiner zijn, afhankelijk van de categorie beoogde kopers. Zo zijn weinig risico's verbonden aan verkopen aan andere toegelaten instellingen en aan gemeenten. Daarom is het in dit onderdeel mogelijk gemaakt de grensbedragen te differentiëren. De hoogte van het grensbedrag of de grensbedragen is overigens zodanig, dat de verkoop van een woongelegenheid aan een natuurlijke persoon die deze voor eigen bewoning zal gaan gebruiken, niet onder het instemmingsvereiste zal komen te vallen.
De opsomming is niet limitatief. Het is dus mogelijk dat in wetgeving, in al dan niet van toepassing verklaarde gedragscodes of in de statuten andere besluiten genoemd worden die ook aan goedkeuring van de raad van toezicht onderworpen zijn.
In de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in het *tweede lid*, zijn in elk geval regels opgenomen over de voorafgaande instemming van de raad van toezicht met grote verkooptransacties. Het *derde lid* bewerkstelligt dat het ontbreken van de instemming van de raad van toezicht met besluiten van het bestuur de vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuur of bestuurders niet aantast. De instemming heeft derhalve alleen interne werking. Derden moeten op de rechtsgeldigheid van de door de rechtspersoon verrichte rechtshandelingen kunnen vertrouwen. Het nemen van besluiten door het bestuur zonder de vereiste instemming van de raad van toezicht zal dan ook door middel van de mogelijke sancties tegen toegelaten instellingen zo veel mogelijk dienen te worden voorkomen.

Artikel 27
Het *eerste lid* bepaalt welke bestuursbesluiten, naast de voorafgaande instemming van de raad van toezicht, de voorafgaande instemming van de minister behoeven. Het gaat hier om de besluiten met potentieel verstrekkende gevolgen voor de toegelaten instelling.
In het licht van ervaringen uit het verleden wordt het gewenst geacht dat de minister grote verkooptransacties en de grootste andere vormen van eigendomsoverdracht of vestiging van zakelijke rechten van toegelaten instellingen kan toetsen op met name integriteitsrisico's en de risico's ten aanzien van weglek van maatschappelijk bestemd vermogen. Hetzelfde geldt voor verkoop van een dochter of deelneming of delen daarvan aan een derde.
Blijkens de aanhef van het eerste lid kunnen bij algemene maatregel van bestuur gevallen worden bepaald waarin voorafgaande instemming van de minister van VRO niet nodig is. Hiermee kan worden voorkomen dat reguliere verkooptransacties onnodig onder de instemmingsprocedure gaan vallen. Te denken valt dan aan de verkoop van onroerende zaken aan de huurders van die onroerende zaken indien dat particuliere personen of maatschappelijke instellingen zonder winstoogmerk zijn, die de onroerende zaken voor eigen gebruik willen aankopen.
Het *vierde lid* bepaalt dat een bestuursbesluit dat is genomen zonder voorafgaande instemming van de minister terwijl dat wel was vereist, nietig is.
Het *vijfde lid* van dit artikel bepaalt dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften kunnen worden gegeven omtrent de bij het verzoek tot goedkeuring, te verstrekken gegevens, de wijze waarop Onze Minister degenen die een belang hebben bij de goedkeuring, daarbij betrekt en de gronden waarop Onze Minister zodanige besluiten kan goedkeuren dan wel zijn goedkeuring daaraan kan onthouden.

Artikel 28
De bevoegdheden van het bestuur vinden hun grenzen in de wet en in de statutaire doelstelling van de toegelaten instelling. Van de wet mag slechts worden afgeweken indien daarvoor nadrukkelijk ruimte

wordt gelaten. De bevoegdheden van het bestuur kunnen voorts worden begrensd door de statuten van de toegelaten instelling.
Zo opent dit artikel de mogelijkheid om besluiten van het bestuur bij of krachtens de statuten te onderwerpen aan de goedkeuring van de raad van toezicht of de algemene vergadering, voor zover uit de wet niet anders voortvloeit.

Artikel 29
De eerste zin van dit artikel houdt in dat het saneringskader pas dan van toepassing is vanaf het moment dat een toegelaten instelling niet geheel voldoet aan de door de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) kenbaar gemaakte normen inzake de financiële continuïteit van toegelaten instellingen, en maatregelen harerzijds om binnen tien jaar aan die situatie een einde te maken niet mogelijk zijn, doch de financiële middelen aanwezig zijn om haar werkzaamheden te kunnen voortzetten.
Het voorgestelde *artikel 111* van dit wetsvoorstel bepaalt dat het bestuur het niet geheel voldoen aan de door de autoriteit kenbaar gemaakte normen inzake de financiële continuïteit van toegelaten instellingen direct moet melden aan Onze Minister en de borgingsvoorziening en niet aan de adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden.
Directe melding van een dergelijke acute situatie is belangrijk, omdat dan meteen een sanering in gang kan worden gezet en indien noodzakelijk tijdelijke overbruggingssteun of structurele saneringssteun kan worden verleend of geregeld, om een dreigende surseance van betaling of een dreigend faillissement af te wenden.
Dit artikel is ook van toepassing op de situatie dat bij een toegelaten instelling de financiële middelen ontbreken om een deel van haar werkzaamheden te kunnen voortzetten. Ook dit dient de toegelaten instelling per omgaande te melden aan Onze Minister en aan de borgingsvoorziening. Dit kan aan de orde zijn wanneer de toegelaten instelling voor haar commerciële activiteiten, als gevolg van aanhoudende of plotselinge verliezen op deze activiteiten, onvoldoende financiële middelen heeft, omdat zij daarvoor geen compensatie mag aanwenden.

Artikel 29a
Dit artikel regelt een inlichtingenplicht voor het bestuur waar het gaat om feiten en omstandigheden die voor de raad van toezicht of de Minister van belang kunnen zijn bij het door hen nemen van besluiten inzake goedkeuring van besluiten van het bestuur.

Artikel 29b
Dit artikel regelt een verplichting voor permanente educatie voor bestuurders.

Artikel 30 en het voorgestelde artikel 112
Dit artikel regelt de samenstelling van de raad van toezicht van de toegelaten instelling.
Het *tweede lid* bepaalt dat de benoeming van toezichthouders voor de eerste maal gebeurt bij de akte van oprichting.
Het *derde lid* bepaalt dat alvorens de raad van toezicht toezichthouders benoemt, deze Onze Minister verzoekt om zijn zienswijze op de geschiktheid van de betrokken personen voor het lidmaatschap van de raad van toezicht en de betrouwbaarheid van die personen aan haar kenbaar te maken. Aan de zienswijze kunnen voorwaarden worden verbonden. Onze Minister kan binnen vier weken zijn zienswijze aan de toegelaten instelling doen toekomen, welke termijn hij, onder schriftelijke kennisgeving daarvan aan de toegelaten instelling voor het verstrijken van die termijn, eenmalig met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste vier weken kan verlengen. Een benoeming als bedoeld in de eerste volzin zonder dat Onze Minister daarover een positieve zienswijze heeft uitgebracht is, indien dat niet het gevolg is van zijn handelen of nalaten, strijdig met het belang van de volkshuisvesting. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen hierover nadere voorschriften worden gegeven.
Het voorgestelde *artikel 112, eerste lid,* bepaalt dat Onze Minister ook een zienswijze kan vragen aan de Rijksvertegenwoordiger over de geschiktheid en betrouwbaarheid van die personen. Onze Minister kan gemotiveerd afwijken van het advies.
In het *vierde lid* is de maximale zittingsduur van toezichthouders geregeld. Voorgesteld wordt deze op acht jaar te stellen. De reden hiervoor is dat bij een langere zittingsduur de toezichthouders zich teveel kunnen gaan vereenzelvigen met de bestuurders, de beleidsbepalers en het in het verleden door de toegelaten instelling gevoerde beleid, waardoor een ongebonden kijk van de toezichthouder op bestuur en beleid van de toegelaten instelling niet meer gewaarborgd zou zijn.

Het voorgestelde *artikel 112, tweede lid,* bepaalt dat de termijn van acht jaar kan worden verlengd tot twaalf jaar indien er geen vervangende toezichthouder is te vinden of indien dit wenselijk is vanuit een oogpunt van continuïteit en er een instemmende zienswijze is verleend door Onze Minister.
Het *vijfde lid* bepaalt dat toezichthouder deskundig moet zijn en geen persoonlijk belang mag hebben in de toegelaten instelling of de met haar verbonden ondernemingen. Er is geen arbeidsovereenkomst als bedoeld in artikel 1613a van het Burgerlijk Wetboek BES Boek 7a tussen een toezichthouder en de toegelaten instelling.
Het *zesde lid* bepaalt dat het lidmaatschap van de raad van toezicht onverenigbaar is met een voormalig lidmaatschap of lidmaatschap van een orgaan van een rechtspersoon of vennootschap, of enige andere functie, waarvan de uitoefening door de toezichthouder nadelig kan zijn voor de belangen van de toegelaten instelling of waarvan de uitoefening kan leiden tot de schijn van belangenverstrengeling.
Het *zevende lid* bepaalt dat de raad van toezicht zodanig samengesteld moet zijn dat de toezichthouders ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. Voorts is de samenstelling zodanig dat geen verwevenheid ontstaat tussen de raad van toezicht en een orgaan van een andere rechtspersoon of vennootschap die nadelig kan zijn voor de belangen van de toegelaten instelling.
Het voorgestelde *artikel 112, derde lid,* bepaalt dat in aanvulling op artikel 30, zesde en zevende lid, het lidmaatschap van de raad van toezicht kan worden verenigd met een functie die niet voldoet aan de eisen van het zesde lid, en de raad van toezicht kan in afwijking van het zevende lid worden samengesteld, indien daarmee het belang van de volkshuisvesting is gediend en door de toegelaten instelling afdoende maatregelen worden genomen om de risico's van die vereniging of die samenstelling te beperken. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit lid.
Het *achtste lid* bepaalt dat degene die voor benoeming in de raad van toezicht , of in de raad van toezicht van een dochtermaatschappij, in aanmerking wenst te komen, daarin niet wordt benoemd dan nadat hij aan de instantie die tot die benoeming bevoegd is een verklaring heeft overgelegd, die inhoudt dat hij niet eerder een bestuurlijke of toezichthoudende functie heeft bekleed bij enige rechtspersoon of vennootschap die op het maatschappelijke belang gerichte werkzaamheden verricht ten aanzien waarvan, als gevolg van zijn handelen of nalaten, een aanwijzing of maatregel is opgelegd en dat hij nooit voor een financieel-economisch delict is veroordeeld.
Het *negende lid* bepaalt dat toezichthouders huurders van woongelegenheden van toegelaten instellingen kunnen zijn.
Het voorgestelde *artikel 112, zevende lid*, bepaalt dat in aanvulling op artikel 30, negende lid, de toegelaten instelling de huurdersorganisaties in de gelegenheid stelt om een voordracht te doen voor een persoon voor het lidmaatschap van de raad van toezicht.
Het *tiende lid* bepaalt hetgeen de statuten in elk geval moeten bepalen. Aan organisaties van huurders van woongelegenheden van de toegelaten instelling wordt het recht toegekend een of meer toezichthouders voor te dragen. Deze toezichthouders zullen, evenals alle andere toezichthouders, zonder last of ruggespraak in de raad van toezicht dienen te opereren. Zij worden met andere woorden niet aangestuurd door en zijn geen verantwoording verschuldigd aan de huurdersorganisaties die hen hebben voorgedragen. Zij zullen zich ervan bewust moeten zijn dat in geval van belangentegenstellingen het belang van de toegelaten instelling altijd het zwaarste weegt. Indien er geen huurdersorganisatie is, berust het voordrachtsrecht bij de gezamenlijke huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling.
Het voorgestelde *artikel 112, achtste lid,* regelt dat de statuten ook bepaalde bezoldigingsnormen moeten bevatten voor de bestuurder, de leden van de raad van toezicht en voor de voorzitter van de raad van toezicht.
Het *elfde lid* bepaalt dat de door de huurdersorganisaties voorgedragen toezichthouders tezamen niet de meerderheid van de raad van toezicht mogen vormen. Zo wordt het risico beperkt dat het door de raad van toezicht moeten behartigen van het belang van de toegelaten instelling in het gedrang komt.
Het voorgestelde *artikel 112, vierde lid*, bepaalt dat de voordracht van de in het belang van de huurders van woongelegenheden van de toegelaten instelling werkzame huurdersorganisaties niet bindend is. De mogelijkheden voor de algemene vergadering om het bindende karakter te ontnemen, genoemd in de onderdelen d en e, zijn niet van toepassing.
Het voorgestelde *artikel 112, vijfde lid,* bepaalt dat de raad van toezicht de voordracht, naast de mogelijkheden die worden genoemd in artikel 30, tiende lid, onderdeel d, ook kan weigeren wanneer de voorgedragen kandidaat naar het oordeel van de raad van toezicht niet de benodigd zijnde kennis en kunde heeft voor het uitoefenen van de functie.

Het voorgestelde *artikel 112, zesde lid*, bepaalt dat in afwijking van artikel 30, tiende lid, onderdelen d en f, de door de raad van toezicht te benoemen toezichthouder niet uit de kring van huurders van woongelegenheden van toegelaten instellingen of uit de kring van huurdersorganisaties hoeft te komen. Het *twaalfde lid* bepaalt welke voorschriften de staturen moeten bevatten, zoals de wijze waarop, in geval van ontstentenis of belet van de toezichthouders, voorlopig in de raad van toezicht wordt voorzien.

artikel 31
Het *eerste lid* bevat de algemene taakomschrijving van de raad van toezicht. De raad heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de toegelaten instelling. Hij staat het bestuur met raad ter zijde. De raad van toezicht dient zich bij de taakvervulling te richten op het belang van de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming, met een bijzondere nadruk op het nagestreefde maatschappelijke belang. De raad heeft niet de taak zich te richten op de behartiging van publieke belangen die de overheid zich stelt. Deze moeten een publiekrechtelijke grondslag hebben en langs publiekrechtelijke weg worden verzekerd.
De raad van toezicht kan zijn taak concretiseren door bijvoorbeeld het bestuur met klem te verzoeken kwaliteitsbevorderende instrumenten te gebruiken, zoals visitaties, en daarover te rapporteren. Deze praktijk is in toenemende mate gebruikelijk in de volkshuisvesting.

artikel 33
Dit artikel bepaalt dat het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en van Bonaire, Sint Eustatius en Saba exclusief bevoegd is een toezichthouder te ontslaan wegens verwaarlozing van zijn taak, wegens andere gewichtige redenen of wegens ingrijpende wijziging van de omstandigheden op grond waarvan handhaving als toezichthouder redelijkerwijs niet van de toegelaten instelling kan worden verlangd. Het artikel bevat de bevoegdheid om ook de gehele raad van toezicht in zo'n geval te ontslaan.

Artikel 35
Dit artikel geeft regels over de financiële verslaglegging door de toegelaten instelling.
Het eerste lid houdt in dat het bestuur de jaarrekening opstelt. Het brengt voorts een beperking aan op het beginsel van algemene toepasselijkheid van titel 9 van Boek 2 BW, dat in het voorgestelde artikel 22, eerste lid, van de Woningwet is neergelegd. Dit lid vormt tevens de basis voor een algemene maatregel van bestuur waarmee specifieke bepalingen uit de van toepassing zijnde afdelingen van titel 9 van Boek 2 BW buiten toepassing kunnen worden verklaard. Te denken valt in elk geval aan het uitsluiten van artikel 362 lid 8 van Boek 2 BW waarin de mogelijkheid is opgenomen voor de toegelaten instelling om de jaarrekening op basis van de internationale jaarrekeningenstandaard IFRS op te stellen. Vooralsnog lijkt toepassing daarvan geen toegevoegde waarde te vormen voor de toegelaten instelling.
en slotte sluit het eerste lid de toepasselijkheid van de artikelen 48 lid 3 en 299a van Boek 2 BW uit, welke artikelen vereisen dat een vereniging of stichting in haar jaarverslag bij de staat van baten en lasten de netto-omzet van haar ondernemingen welke in het handelsregister zijn ingeschreven vermeldt. Deze artikelen zullen niet van toepassing behoeven te zijn, omdat in het voorgestelde artikel 36, vierde lid, van de Woningwet wordt bepaald dat afzonderlijk verslag over de verbindingen dient te worden gedaan.
Het tweede lid bepaalt dat het bestuur de jaarrekening waardeert, overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, de onroerende zaken en infrastructurele aanhorigheden waardeert tegen de actuele waarde. Op 7 juli 2026 heeft de Eerste Kamer een wetsvoorstel aanvaard tot wijziging van de Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde door de beleidswaarde. Hierdoor wijzigt de manier waarop woningcorporaties hun vastgoed in de jaarrekening moeten waarderen. Hiermee wordt het mogelijk om woningen te waarderen tegen de beleidswaarde van de woning in verhuurde staat in plaats van de marktwaarde van de woning. Deze wet treedt in werking met ingang van 1 januari 2027. Dit artikel gaat in ongewijzigde vorm ook gelden op de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba.
Ingevolge het derde lid is het vaststellen van de jaarrekening de taak van de raad van toezicht als het om een stichting gaat en de taak van de algemene vergadering als het om een vereniging gaat. In de statuten van een vereniging kan een keuze gemaakt worden voor goedkeuring van de jaarrekening door de raad van toezicht. Ook bepaalt dit lid dat vaststelling van de jaarrekening niet strekt tot kwijting van bestuur en raad van toezicht.
Het vierde lid bepaalt dat artikel 2:150 BW van overeenkomstige toepassing is. Dat artikel bepaalt dat als door de jaarrekening een misleidende voorstelling wordt gegeven van de toestand der vennootschap, dan

zijn de commissarissen naast de bestuurders tegenover derden hoofdelijk aansprakelijk voor de schade, door dezen dientengevolge geleden. De commissaris die bewijst dat zulks niet aan een tekortkoming zijnerzijds in het toezicht is te wijten, is niet aansprakelijk.
Het zesde lid bepaalt dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften kunnen worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening.

artikel 36
Dit artikel stelt regels over het jaarverslag, waarbij evenals bij artikel 35 van de Woningwet rekening wordt gehouden met de specifieke organisatie van de toegelaten instelling. Net als bij het voorgaande artikel kunnen bij algemene maatregel van bestuur artikelen worden uitgesloten op basis van het voorgestelde *eerste lid*.
Blijkens het *tweede lid* zal in het jaarverslag van de toegelaten instelling een opgave moeten worden opgenomen van de nevenfuncties van een bestuurder als bedoeld in artikel 25, eerste lid, en van een toezichthouder als bedoeld in artikel 30, eerste lid.
Blijkens het *derde lid* dient de raad van toezicht afzonderlijk verslag te doen van de door haar uitgevoerde toezichtsactiviteiten. Dit wordt gewenst geacht om te kunnen toetsen of de raad van toezicht de aan haar opgedragen werkzaamheden adequaat uitvoert.
Blijkens het *vierde lid* wordt in het jaarverslag van de toegelaten instelling door het bestuur verslag gedaan ten aanzien van de rechtspersonen en vennootschappen met welke een verbinding bestaat. De raad van toezicht zal in het jaarverslag afzonderlijk verslag doen over zijn toezicht op die verbindingen.

artikel 36a
Het *eerste lid* bevat de verplichting voor het bestuur om jaarlijks een volkshuisvestingsverslag op te stellen en het vereiste dat elk openbaar lichaam waar een toegelaten instelling feitelijk werkzaam is daaruit moet kunnen afleiden welke onderdelen met name op haar betrekking hebben. Het *tweede lid* bepaalt dat in het volkshuisvestingsverslag moet worden opgenomen een uiteenzetting van de wijze waarop het volkshuisvestingsbelang is gediend en welk beleid ten aanzien van de belanghebbenden is gevoerd. Het *derde lid* bepaalt dat de woongelegenheden die in de loop van het jaar zijn verkregen als gevolg van een fusie meetellen bij de bepaling van het aantal woongelegenheden. Het *vierde lid* bevat de verplichting om een overzicht met verantwoordingsgegevens op te stellen, dit overzicht heeft mede betrekking op de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen. Bij ministeriele regeling worden hierover voorschriften gegeven. Ingevolge het *vijfde lid* worden bij algemene maatregel van bestuur voorschriften gegeven over de inhoud van het volkshuisvestingsverslag.

artikel 37
Ook nu onderzoekt de accountant naast de jaarrekeningen ook de jaarverslagen van toegelaten instellingen. Blijkens het *tweede lid* wordt, teneinde de onafhankelijkheid te garanderen van de accountant die de jaarstukken moet controleren, de opdracht tot controle verleend door de raad van toezicht. Het ligt daarbij voor de hand dat de raad daartoe zal overleggen met het bestuur, zeker wanneer het gaat om het intrekken van de opdracht aan de accountant. Dat is dan ook niet expliciet in dit lid opgenomen. Blijft de raad van toezicht in gebreke, dan is bij de stichting het bestuur bevoegd en bij de vereniging de algemene vergadering. Intrekking van de opdracht kan alleen door het orgaan dat de opdracht heeft verleend en door de raad van toezicht in het geval dat de opdracht door het bestuur is verleend.
Het voorgestelde *artikel 113* bepaalt dat de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening aan een accountant kan worden verleend, niet zijnde een registeraccount of een Accountant-Administratieconsulent ten aanzien van wie bij de inschrijving in het in artikel 36, eerste lid, van de Wet op het accountantsberoep bedoelde register een aantekening is geplaatst als bedoeld in artikel 36, tweede lid, onderdeel i, van die wet.

artikel 38
Blijkens het *eerste lid* zendt de toegelaten instelling voor 1 juli de jaarrekening, het jaarverslag en de verklaring respectievelijk mededeling daarover aan het bestuurscollege van het openbaar lichaam waar zij haar woonplaats heeft en van elk openbaar lichaam waar zij feitelijk werkzaam is, aan het bestuur van de autoriteit en aan de minister van VRO.

Bovendien stuurt het bestuur van de toegelaten instelling aan de autoriteit en de minister van VRO het verslag van het accountantsonderzoek van de jaarstukken. Dat verslag wordt niet aan de voornoemde openbare lichamen gestuurd, omdat het uitsluitend informatie bevat die voor het toezicht van belang is.

Artikel 40 en het voorgestelde artikel 114
Artikel 40 bevat het geografisch werkgebied van de toegelaten instellingen, de samenwerkingsvennootschappen en, voor zover zij werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting, de andere met toegelaten instellingen verbonden ondernemingen. Het voorgestelde artikel 114 bepaalt dat de toegelaten instellingen, de samenwerkingsvennootschappen en, voor zover zij werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting, de andere met toegelaten instellingen verbonden ondernemingen uitsluitend feitelijk werkzaam zijn in de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba.

Artikel 41
Dit artikel bevat een regeling over de uitbreiding van het werkgebied van de toegelaten instelling.

Artikel 42
Blijkens het *eerste lid van artikel 42* dient de toegelaten instelling naar redelijkheid aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid van het openbaar lichaam bij te dragen. Het voorgestelde artikel 115 bepaalt dat de eilandsraad van een openbaar lichaam een woonvisie moet vaststellen indien er een toegelaten instelling feitelijk werkzaam is in dat openbaar lichaam, waarin het volkshuisvestingsbeleid voor het openbaar lichaam voor ten hoogste de eerstvolgende vijf kalenderjaren is neergelegd.
Het *tweede lid* bepaalt dat de toegelaten instelling haar middelen bij voorrang inzet ter uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid op het openbaar lichaam en overigens ten behoeve van de volkshuisvesting. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen gevallen worden aangegeven waarin het inzetten van middelen ten behoeve van andere toegelaten instellingen ter nakoming van hun verplichting ter zake mede tot die verplichting wordt gerekend. Een dergelijke aanvullende verplichting kan zonder die algemene maatregel van bestuur niet worden opgelegd.
Het *vierde lid* legt vast dat een toegelaten instelling een batig saldo uitsluitend inzet voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting. Naast het bij voorrang inzetten van middelen ter uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid op het openbaar lichaam (tweede lid), kunnen middelen worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting in het algemeen, waartoe kan behoren het verstrekken van middelen aan andere toegelaten instellingen om te kunnen voldoen aan het door hen mede uit te voeren volkshuisvestingsbeleid op de openbare lichamen.

Artikel 43
Blijkens het *eerste lid* stellen de toegelaten instellingen, om optimaal te kunnen bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid op het openbaar lichaam, een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden. Zo raken de openbare lichamen waar zij feitelijk werkzaam zijn op de hoogte van de werkzaamheden die op hun grondgebied zijn voorzien en kunnen zij beoordelen in hoeverre die werkzaamheden bijdragen aan de uitvoering van hun volkshuisvestingsbeleid. Van de toegelaten instellingen wordt verwacht dat zij in dat overzicht hun beleid en activiteitenplanning op het beleid van het openbaar lichaam afstemmen. Met het overzicht doen zij een aanbod aan de openbare lichamen waarin zij feitelijk werkzaam zijn, dat ingaat op de redelijke bijdrage die zij kunnen leveren aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid van het openbaar lichaam. Het is de bedoeling dat de toegelaten instellingen en de betrokken openbare lichamen met elkaar over dat overzicht in gesprek raken en dat dat leidt tot duidelijke, resultaatgerichte, afdwingbare en gekwantificeerde prestatieafspraken.
Het overzicht van de toegelaten instelling betreft ook de werkzaamheden van rechtspersonen met welke de toegelaten instelling een verbinding als bedoeld in artikel 21 van de Woningwet heeft, zoals dochtermaatschappijen.

Artikel 44
Het in dit lid bedoelde verzoek is gericht op het tot stand komen van het overleg dat tot prestatieafspraken moet leiden. De toegelaten instelling en het openbaar lichaam kunnen het rendement van het overleg verhogen door daarin het overzicht van de voorgenomen werkzaamheden van de toegelaten instelling, respectievelijk een stuk waaruit de inhoud van het volkshuisvestingsbeleid van het openbaar lichaam blijkt aan de orde te stellen.

Artikel 44bis
Dit artikel regelt dat de Minister geschillen behandelt tussen openbare lichamen en toegelaten instellingen over de bijdragen van die toegelaten instelling aan het volkshuisvestingsbeleid van het openbaar lichaam. Het zal, gelet op de kerntaak van toegelaten instellingen, met name gaan om geschillen over de uitvoering van Davb activiteiten door de toegelaten instelling.

Artikel 44a
Het *eerste lid* bepaalt dat de toegelaten instelling voor 15 december van een begrotingsjaar een overzicht aan de Minister dient te doen toekomen van haar voorgenomen meerjarige werkzaamheden in de openbare lichamen waar zij feitelijk werkzaam is (ongeacht of er een vastgelegd volkshuisvestingsbeleid van het openbaar lichaam is). Bij ministeriele regeling worden voorschriften gegeven over de inrichting van dit overzicht. Het overzicht van voorgenomen werkzaamheden van de toegelaten instelling is voor de toezichthouder noodzakelijk om de meerjarige financiële continuïteit te kunnen beoordelen.
Het *tweede lid* verplicht de toegelaten instelling om de prestatieafspraken elektronisch openbaar te maken. De Minister kan via die openbaarmaking kennisnemen van de prestatieafspraken (indien die zijn gemaakt). Dit geldt uiteraard ook voor bestuurscolleges en huurdersorganisaties, maar die zijn zelf al partij bij die prestatieafspraken en zullen uit dien hoofde reeds bekend zijn met de inhoud daarvan.

Artikel 44b
Dit artikel bepaalt dat de toegelaten instelling aan de bestuurscolleges van de openbare lichamen van de openbare lichamen waar zij feitelijk werkzaam is andere gegevens, waarvan kennisneming naar het oordeel van die colleges, wenselijk is uit het oogpunt van een goede beoordeling van de wijze waarop die toegelaten instelling bijdraagt aan of voornemens is bij te dragen aan de uitvoering van de woonvisie van die openbare lichamen. Blijkens het tweede lid geldt deze verplichting niet indien en zolang het bestuurscollege van een openbaar lichaam geen bescheiden aan de toegelaten instelling heeft verstrekt, waarin zij op hoofdlijnen een toegelicht inzicht verschaft in de door dat openbaar lichaam voorgenomen woonvisie.

Artikel 45
Dit artikel legt vast wat tot het gebied van de volkshuisvesting behoort, dat wil zeggen het wonen in brede zin. Het betreft een limitatieve opsomming. Het werkdomein van de toegelaten instellingen bevat een breed palet aan werkzaamheden, zoals de betrokkenheid bij de bouw van woningen en de inzet ten behoeve van de leefbaarheid in wijken. In een algemene maatregel van bestuur wordt het werkdomein op enkele terreinen nader worden uitgewerkt.
Onder het *eerste lid, onderdeel a,* valt het voorzien in huisvesting in brede zin, zodat ook investeringen in duurdere huur- en koopwoningen mogelijk zijn. Belangrijk streven van toegelaten instellingen hierbij is het realiseren van wijken met een gemengde huishoudenssamenstelling (lage, middel èn hoge inkomens, huurwoningen èn eigenwoningbezit, huishoudens met èn zonder kinderen, jongere èn oudere huishoudens, enzovoort). Of daar vraag naar is, hangt af van de lokale woningmarktsituatie. Deze investeringen kunnen deel uitmaken van de woonvisie van het openbaar lichaam en van de prestatieafspraken tussen openbare lichamen en toegelaten instellingen. Opgemerkt zij daarbij dat toegelaten instellingen bij deze categorie investeringen geen speciale positie innemen; dikwijls zullen zij door andere partijen in het betrokken openbaar lichaam worden gedaan.
Onder onroerende aanhorigheden worden bijvoorbeeld garages, ook parkeergarages, en schuren verstaan. Die aanhorigheden hoeven niet per definitie bij een bepaalde woongelegenheid te horen. Zo kunnen garageboxen worden verhuurd aan personen die niet een woongelegenheid van de toegelaten instelling huren. Onder infrastructurele aanhorigheden wordt gedoeld op bijvoorbeeld aansluitingen van de woongelegenheid op algemene nuts- of infrastructurele voorzieningen, parkeervoorzieningen en wegen en paden ten behoeve van de ontsluiting van de woongelegenheden. De activiteiten met betrekking tot die voorziening zelf, zoals het hoofdnetwerk van het riool of het hoofdwegennetwerk in een wijk, vallen hier niet onder.
Bij het in het *eerste lid, onderdeel b,* genoemde in stand houden en treffen van voorzieningen wordt ervan uitgegaan dat de toegelaten instellingen streven naar een energiezuinige en duurzame woningvoorraad, dit om zorg te dragen voor lagere woonlasten en een goed woongenot voor hun huurders en om een positieve bijdrage te leveren aan het milieubeleid van de rijksoverheid. Er wordt van uitgegaan dat

dergelijke afspraken onderdeel gaan uitmaken van de prestatieafspraken tussen openbare lichamen en toegelaten instellingen.
Dit onderdeel maakt mogelijk dat de toegelaten instelling voor haar eigen onroerende zaken een onderhoudsafdeling in het leven roept, die zelf regulier en groot onderhoud en renovaties uitvoert.
In het *eerste lid, onderdeel c,* gaat het uitsluitend om het verlenen van diensten die een rechtstreeks verband houden met de bewoning en aan personen die te kennen geven een woongelegenheid te willen betrekken. Bij algemene maatregel van bestuur worden daarover nadere voorschriften gegeven (derde lid).
In het *eerste lid, onderdelen d en e,* wordt aan toegelaten instellingen een rol toebedeeld in het tot stand brengen van en het treffen van voorzieningen aan gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming.
Bij algemene maatregel van bestuur zal worden bepaald om welke maatschappelijke gebruiksbestemmingen het hierbij gaat. Het gaat dan om bijvoorbeeld (brede) basisscholen, welzijnsgebouwen in de wijken en gebouwen voor wijkzorgvoorzieningen. Niet tot deze taak wordt gerekend het door toegelaten instellingen investeren in gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming die het wijkniveau te boven gaat, zoals ziekenhuizen, schoolgebouwen voor een hbo-opleiding of universiteit, schouwburgen, bibliotheken, grote wijkoverstijgende sportvoorzieningen en dergelijke.
Het *eerste lid, onderdeel f,* bepaalt dat leefbaarheid ook tot het gebied van de volkshuisvesting valt. Leefbaarheid is een breed begrip dat betrekking heeft op de kwaliteit van de directe woon- en leefomstandigheden van mensen. Het kan hier om zowel sociale en economische als fysieke inzet gaan. Bij dit laatste kunnen ook investeringen in de infrastructuur (speelvoorzieningen, openbaar groen, trottoirs, verlichting e.d.) behoren. Dat betekent dat in dat kader toegelaten instellingen in geval van herontwikkeling van hun woningbezit kunnen bijdragen aan de herontwikkeling van het openbaar gebied rond hun woningbezit.
Bij algemene maatregel van bestuur zal vastgelegd worden welke activiteiten onder leefbaarheid vallen. Zo kan ook onder leefbaarheid worden geschaard het verrichten van de werkzaamheden die voortvloeien uit tussen gemeenten en toegelaten instellingen overeengekomen beleidsplannen die zijn gericht op het oplossen van problemen en het wegwerken van achterstanden in wijken, buurten en buurtschappen.
Het *eerste lid, onderdelen g en h,* betreft het door toegelaten instellingen kunnen voorzien in kleinschalig vastgoed in de wijk met een commerciële gebruiksbestemming en het daaraan treffen van voorzieningen. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om vastgoed in de plinten van woongebouwen, of kleinschalige winkelcentra, winkels of bedrijfsruimten, die bij uitstek de inwoners van de betrokken wijk als doelgroep hebben. Deze zijn van wezenlijk belang voor de leefbaarheid van de wijk.
Bij algemene maatregel van bestuur zal een maximaal bedrag voor de investeringen in deze objecten worden vastgesteld.
Het *eerste lid, onderdeel i,* beoogt in geringe mate uitbreiding te geven aan de opsomming van de onderdelen a tot en met h. De woorden «noodzakelijkerwijs voortvloeien uit» brengen mee dat aan onderdeel i niet een te ruime toepassing mag worden gegeven. Er moet worden gedacht aan werkzaamheden zonder welke de taken, bedoeld in de onderdelen a tot en met h, niet kunnen worden verricht, zoals het doen bouwen van woningen in combinatie met winkels indien het bestemmingsplan dat vordert.
Het *tweede lid* beperkt het gebied van de volkshuisvesting als geregeld in de onderdelen d tot en met h van het eerste lid tot de wijken, buurten en buurtschappen waar woongelegenheden van de toegelaten instelling gelegen zijn, en tot gebouwen die een op een zodanige wijk, buurt of buurtschap gerichte functie hebben. Dat laatste betekent dat het doen bouwen van of het treffen van voorzieningen aan onroerende zaken die een maatschappelijke gebruiksbestemming hebben en een op de hele stad of openbaar lichaam gerichte functie hebben, niet tot die onderdelen wordt gerekend. Hetzelfde geldt voor het doen bouwen van of het treffen van voorzieningen aan kantoorgebouwen die niet specifiek bijdragen aan de werkgelegenheid in de buurt en geen diensten voor de betrokken bewoners genereren.
In het voorgestelde *artikel 115b* van dit wetsvoorstel wordt geregeld dat niet tot het gebied van de volkshuisvesting behoort het verlenen van diensten aan leden van wooncoöperaties aan welke zij zodanige woongelegenheden heeft vervreemd.

Artikel 46

Blijkens het *eerste lid* dienen de toegelaten instellingen bij voorrang hun woongelegenheden toe te wijzen aan huishoudens die door hun inkomen of andere omstandigheden, zoals fysieke of psychische beperkingen, moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting.

Artikel 47
In *eerste lid* wordt aan toegelaten instellingen een aantal werkzaamheden opgedragen als dienst van volkshuisvestelijk belang. Hiermee wordt de grens gemarkeerd tussen de werkzaamheden die in het bijzonder in het belang van de volkshuisvesting geacht worden, die niet op normale commerciële grondslagen uitgevoerd kunnen worden en waarvoor daarom compensatie ter beschikking kan komen en de werkzaamheden waarbij dat niet het geval is en die zonder compensatie in concurrentie met andere partijen uitgevoerd moeten worden.
Dit betreft blijkens de onderdelen a en b in de eerste plaats logischerwijs de kerntaak van de toegelaten instellingen, zoals geregeld in de voorgestelde artikelen 45, eerste lid, onderdelen a, b en c, en 46, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet voor zover het woongelegenheden betreft met een huurprijs van ten hoogste USD 1.011 op Bonaire, USD 800 op Sint Eustatius of USD 1.100 op Saba (peildatum 1-1-2027).
De werkzaamheden als omschreven in het voorgestelde eerste lid, onderdeel c, betreffen een andere belangrijke taak van toegelaten instellingen, namelijk het doen bouwen en verwerven van woonruimten waar wonen en zorg geïntegreerd zijn. Bij deze woonruimten is normaliter geen sprake van een huurcontract.
Voorts betreft dit de werkzaamheden in verband met gebouwen met een maatschappelijke gebruiksbestemming, bedoeld in het voorgestelde artikel 45, eerste lid, onderdelen d en e, van de Woningwet, zogenoemd maatschappelijk vastgoed (onderdeel d) en werkzaamheden op het terrein van de leefbaarheid (onderdeel e). Hiertoe wordt niet gerekend het realiseren van koopwoningen, het realiseren van panden met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming en het bouwen en verhuren van woningen met een huurprijs boven de USD 1.011 op Bonaire, USD 800 op Sint Eustatius of USD 1.100 op Saba (peildatum 1-1-2027).
De compensatie, bedoeld in het voorgestelde *tweede lid*, bestaat onder andere uit de overheidsgarantie van de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw van door toegelaten instellingen aangetrokken kapitaalmarktleningen. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven over het ontvangen van compensatie.

Artikel 48
Het *eerste tot en met derde lid* van dit artikel bevatten regels over de toewijzing van woongelegenheden. Het *vierde lid* moet ervoor zorgen dat de gegevens voor de toewijzing alleen voor dat doel worden gebruikt. Het betreft immers privacygevoelige informatie.
Het *achtste lid* regelt dat de minister elk jaar voor 1 december een oordeel moet geven over de toewijzingsnorm door de toegelaten instellingen. Het *voorgestelde artikel 115c* van dit wetsvoorstel regelt dat het percentage woningen, dat moet worden toegewezen aan de doelgroep, wordt bepaald bij Algemene maatregel van bestuur. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar § 2.3.3 van het algemeen deel.

Artikel 49
Dit artikel bepaalt dat de toegelaten instellingen een zodanige administratie moeten bijhouden dat de registratie van de activa en passiva die zijn verbonden met de diensten van algemeen volkshuisvestelijk belang welke aan hen en aan de samenwerkingsvennootschappen zijn opgedragen, respectievelijk met hun overige werkzaamheden, gescheiden is. Het *voorgestelde artikel 115d* bepaalt dat in afwijking van dit artikel louter een zodanige administratie moet worden bijgehouden dat:

a. de registratie van de lasten en baten van hun verschillende werkzaamheden gescheiden zijn;
b. alle lasten en baten, op grond van consequent toegepaste en objectief te rechtvaardigen beginselen inzake kostprijsadministratie, correct worden toegerekend en
c. de beginselen inzake kostprijsadministratie volgens welke de administratie wordt gevoerd, duidelijk zijn vastgelegd.

Artikel 51
Dit artikel bepaalt dat als een toegelaten instelling maatschappelijk vastgoed bouwt of wil renoveren dat

de toegelaten instelling deze werkzaamheden moet aanbesteden. Een meervoudige aanbesteding is het uitgangspunt: minimaal twee partijen moeten kunnen meedingen. De toegelaten instelling heeft daarbij keuzevrijheid ten aanzien van de aanbestedingsvorm; de Woningwet schrijft niet voor dat bijvoorbeeld altijd een openbare procedure moet worden gevolgd. Het doel is om bij de bouw en ingrijpende verbetering van maatschappelijk vastgoed de mededinging te waarborgen.

Artikel 53
In artikel 23, tweede lid, van de Woningwet is vastgelegd dat voor een wijziging van de statuten van de toegelaten instelling de voorafgaande instemming van minister van VRO is vereist. Uit artikel 317 lid 3 van Boek 2 BW BES volgt dat fusies ook de voorafgaande instemming van de minister van VRO vereisen. Dit artikel geeft hieromtrent nadere regels.
Het *tweede lid* bepaalt dat een voorgenomen fusie waarbij een toegelaten instelling betrokken is, de goedkeuring behoeft van de minister. Ook bepaalt dit lid dat de toegelaten instelling bij een door haar ingediend verzoek om goedkeuring van een voorgenomen fusie de gevolgen van deze fusie voor de lokale volkshuisvesting moet aangeven. Het gaat hier om de gegevens die de toegelaten instellingen nu al plegen op te nemen in aanvragen om goedkeuring van een fusie. Van hen wordt tevens vereist dat zij over hun fusievoornemens overleg voeren met de betrokken openbare lichamen. Het *derde lid* bepaalt dat de zienswijzen van de bestuurscolleges bij het fusieverzoek moeten worden ingediend. Het *vierde lid* voorziet in een belangrijk toetsingscriterium. De verzoekende toegelaten instelling zal voldoende aannemelijk moeten hebben gemaakt dat het belang van de volkshuisvesting via een fusie beter is gediend dan met alternatieve vormen van samenwerking. Bij alternatieven voor een fusie kan worden gedacht aan verschillende samenwerkingsvormen die kenmerken van een fusie hebben, zoals het aangaan van een strategische alliantie waarbij partijen bindende afspraken maken om op bepaalde terreinen samen te werken. Ook kan gedacht worden aan incidentele of projectmatige samenwerking, bijvoorbeeld met betrekking tot het beheer van woningen, inkoop of ontwikkelactiviteiten.
Het *vijfde lid* bepaalt dat de verlichte procedure van toepassing is voor fusies van toegelaten instellingen met een of meer dochterondernemingen of met een of meer verbonden ondernemingen, niet zijnde woningvennootschappen. Het is daarbij irrelevant of het een dochteronderneming of een verbonden onderneming van de fuserende toegelaten instelling betreft, of die van een andere toegelaten instelling.
Op grond van het *zesde lid* worden bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften gegeven over de te verstrekken gegevens. Dit kunnen bijvoorbeeld gegevens zijn die vanuit het perspectief van de volkshuisvesting aan het fusievoorstel, moeten worden toegevoegd, of gegevens die vanuit dat perspectief aan de toelichting, moeten worden toegevoegd. Dit lid heeft verder betrekking op de manier waarop de toegelaten instelling belanghebbenden bij de fusie bij het fusieproces betrekt en op de criteria die de minister van VRO hanteert bij zijn beoordeling van het fusievoorstel.
Het *zevende lid* voorziet erin dat bij fusies tussen dochtermaatschappijen en verbonden ondernemingen, onderling of met elkaar, geen goedkeuring door de Minister is vereist. Via de band van artikel 317, derde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek BES – op grond waarvan een fusie in beginsel moet geschieden op dezelfde wijze als een statutenwijziging – is een goedkeuring van dergelijke fusies in bepaalde gevallen verplicht, ondanks het ontbreken van een expliciete norm daartoe in de Woningwet. Dit is onwenselijk en wordt met deze wijziging uitgesloten door te regelen dat voornoemd artikel van het Burgerlijk Wetboek BES buiten beschouwing blijft voor zover toepasselijkheid daarvan zou leiden tot vereiste goedkeuring door de Minister van de fusie. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het voor het zevende lid irrelevant is of het een dochteronderneming of een verbonden onderneming van één toegelaten instelling betreft, of die van verschillende toegelaten instellingen.
Het *achtste lid* voorziet in de overeenkomstige toepassing van delen van de regels voor fusies voor een splitsing als bedoeld in artikel 335, lid 2, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek BES die geen juridische scheiding is.
Het *negende lid* bewerkstelligt dat het tweede tot en met zevende lid ook gelden bij bedrijfsfusies.

Artikel 53a
Ten aanzien van de eerste 3 leden van dit artikel bepaalt het voorgestelde *artikel 115e* dat de toegelaten instelling ten minste elke 4 jaar moet zorgdragen voor een onafhankelijke en deskundige evaluatie van de resultaten van haar werkzaamheden, de wijze waarop de belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid, en de kwaliteit van de governance.
Het vierde en vijfde lid van dit artikel zijn van toepassing op de BES. Het *vierde lid* bepaalt dat de toegelaten instelling het rapport, vergezeld van de zienswijze van de raad van toezicht en het bestuur daarop, binnen

zes weken moet sturen aan alle belanghebbenden en degenen die in het kader van het onderzoek hun zienswijze hebben gegeven. Ook moet het rapport binnen die termijn langs elektronische weg algemeen verkrijgbaar worden gesteld. Het *vijfde lid* bepaalt dat het rapport mede onderwerp is van het overleg over de prestatieafspraken.

Artikel 55
Het *eerste lid* van dit artikel bepaalt dat de toegelaten instelling moet zorgdragen voor een sobere en doelmatige bedrijfsvoering. Op grond van het *tweede lid* moet een toegelaten instelling ook zorgdragen voor een administratie die een juist en volledig inzicht geeft in haar werkzaamheden en haar financiële aangelegenheden. Het *derde lid* geeft nadere voorschriften over de administratie.
Het *vierde lid* verplicht de toegelaten instelling tot geheimhouding van de gegevens met betrekking tot het huishoudinkomen, behoudens voor zover enig wettelijk voorschrift haar tot mededeling verplicht of uit haar taak de noodzaak tot mededeling voortvloeit. Op grond van het *vijfde lid* kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur voorschriften worden gegeven omtrent de kosten van de bedrijfsvoering en nadere voorschriften omtrent de toepassing van het tweede lid.

Artikel 55a
Dit artikel bepaalt dat een toegelaten instelling een regelement over het financieel beleid en beheer moet opstellen en wat er in elk geval moet worden opgenomen in dat reglement. Ook kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften worden gegeven over de inhoud van het reglement.

Artikel 55b
Op grond van het *eerste en tweede lid* van dit artikel stelt de toegelaten instelling reglementen op over sloop en het treffen van ingrijpende voorzieningen aan haar woongelegenheden, waarbij in het reglement aangegeven dient te zijn op welke wijze de bewoners van de woongelegenheden betrokken worden. Daarnaast stelt de toegelaten instelling reglementen op over in ieder geval (de hoogte van) de bijdragen voor de tegemoetkoming van bewoners in diens verhuis- en inrichtingskosten indien verhuizing noodzakelijk is in verband met een voorgenomen renovatie.
Het *derde lid* van dit artikel bepaalt dat door de minister van VRO een reglement voor de behandeling van klachten over toegelaten instellingen moet worden aangewezen, dat op alle toegelaten instellingen van toepassing is.

Artikel 57
Dit artikel bepaalt dat de minister subsidie voor sanering kan verstrekken.

Artikel 59
Het *eerste lid* van dit artikel geldt op de BES. In dit lid is een adviesrol aan de borgingsvoorziening opgedragen.

Artikelen 59a tot en met 59g
Deze artikelen bevatten verschillende verplichtingen voor de borgingsvoorziening, zoals een inlichtingenplicht, het opstellen van beleidsregels en het niet mogen benoemen van een bestuurder zonder geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets. Ook bevatten deze artikelen bevoegdheden die de minister kan inzetten indien door het nalaten of handelen van de borgingsvoorziening het vertrouwen in de borgingsvoorziening geschaad dreigt te worden.

Artikel 60
Het *eerste lid* van dit artikel bepaalt dat er een Autoriteit woningcorporaties is, die ressorteert onder Onze Minister. Het *tweede lid* bepaalt dat de minister alleen schriftelijk aanwijzingen kan geven aan de autoriteit over de uitoefening van de ingevolge het bij of krachtens deze wet bepaalde aan de autoriteit toekomende bevoegdheden. Hiervan moet ook mededeling worden gedaan aan beide kamers der Staten-Generaal. Het *derde lid* regelt dat dit niet van toepassing is
op aanwijzingen die betrekking hebben op beheersmatige aspecten van de autoriteit.

Artikel 61
Het *eerste lid* van dit artikel bepaalt dat het toezicht op de toegelaten instellingen en de dochtermaatschappijen is opgedragen aan de autoriteit. Het *tweede lid* bevat een opsomming van de onderwerpen waar het toezicht zich op moet richten. De taken die het toezicht omvat staan in het *derde lid.*

Artikel 61b
Dit artikel bepaalt dat de autoriteit het toezicht onafhankelijk van de ontwikkeling en uitvoering van het rijksbeleid moet uitvoeren. Hiervoor zijn enkele waarborgen opgenomen in het artikel, zoals de bepaling dat de autoriteit zelfstandig kan bepalen welke gegevens en inlichtingen van toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen zij nodig heeft voor de uitoefening van haar taken.

Artikel 61c
Dit artikel bepaalt dat de kosten van de in het kader van het toezicht te nemen maatregelen voor rekening van de toegelaten instellingen komen.

Artikel 61d
In het *eerste lid* van dit artikel is de bevoegdheid van de minister van VRO neergelegd om een toegelaten instelling een aanwijzing te geven. Het belang van de volkshuisvesting is steeds het kader waaraan dat beleid wordt getoetst. Het gaat hierbij enerzijds om handelen of nalaten in strijd met een verplichting die uit het bepaalde bij of krachtens de Woningwet volgt, anderzijds om handelen of nalaten dat naar het oordeel van de toezichthouder het toezicht op de naleving van de regelgeving bemoeilijkt of de rechtspositie van de huurders schaadt. Het gaat hierbij dus om handelingen van toegelaten instellingen die in strijd zijn met letter, doel of strekking van de regelgeving.
Indien een toegelaten instelling een slechte financiële positie heeft, kan de autoriteit haar een aanwijzing geven om zodanige maatregelen te treffen, dat zij op afzienbare termijn weer een gezonde financiële positie verkrijgt. Dit kan het bestuur van de toegelaten instelling bijvoorbeeld doen door aanpassing van zijn voornemens, maar dat kan ook worden bereikt door een versterking van haar financiële positie, bijvoorbeeld door verkoop van een deel van haar woningbezit. Van het eisen van het treffen van maatregelen via een aanwijzing kan ook sprake zijn indien het een toegelaten instelling aan financiële middelen ontbreekt om (een deel van) haar werkzaamheden te kunnen voortzetten. Dit kan aan de orde zijn wanneer een toegelaten instelling voor haar overige activiteiten (niet behorend tot diensten van volkshuisvestelijk belang), als gevolg van bijvoorbeeld aanhoudende of plotselinge verliezen op deze activiteiten of te hoge investeringsverplichtingen, onvoldoende financiële middelen heeft, omdat zij voor dergelijke activiteiten geen compensatie meer mag aanwenden.
Het *tweede lid* van dit artikel bepaalt dat minister in de aanwijzing de gevolgen moet opnemen van het niet voldoen aan de aanwijzing. Ingevolge het *derde lid* moet de minister bij het besluit om een aanwijzing te geven, de situatie betrekken van de volkshuisvesting in het openbaar lichaam waar de betrokken toegelaten instelling of dochtermaatschappij werkzaam is. Het *vierde lid* bepaalt dat de minister voordat een aanwijzing wordt gegeven, het bestuurscollege van het openbaar lichaam in de gelegenheid kan stellen binnen een door hem te bepalen termijn hun zienswijze over die aanwijzing aan hem kenbaar te maken, indien dit naar zijn oordeel wegens de aard van de voorgenomen aanwijzing noodzakelijk is.

Artikel 61e
In dit artikel zijn de vormvereisten van de aanwijzing opgenomen. Zo dient een aanwijzing een termijn te bevatten binnen welke de toegelaten instelling aan de aanwijzing moet voldoen (het *eerste lid*). In het *tweede lid* is opgenomen dat mededeling wordt gedaan van de aanwijzing in de *Staatscourant*. Met de woorden «mededeling doen» wordt tot uitdrukking gebracht dat de ruimte bestaat om bij publicatie van een aanwijzing bepaalde gegevens weg te laten. Dit kan bijvoorbeeld in het belang zijn van een strafrechtelijk onderzoek tegen personen die in de aanwijzing zijn genoemd.

Artikel 61f
Dit artikel brengt onderscheid aan tussen aanwijzingen en andere, meer informele, verzoeken van de minister van VRO aan toegelaten instellingen om een bepaalde gedragslijn te volgen. Hierdoor wordt duidelijk, dat een aanwijzing het karakter heeft van een formele waarschuwing, wat inhoudt dat bij het niet voldoen daaraan een zwaardere sanctie zal worden getroffen.

Artikel 61g

Bij de in dit lid bedoelde «personen of instanties» kan wat betreft de financiële handelingen met name worden gedacht aan personen of instanties die op het betrokken terrein ter zake kundig zijn en niet zelf betrokken zijn bij het toezicht op toegelaten instellingen. Het openbaar lichaam kan niet als een instantie als bedoeld in dit lid worden aangewezen. Deze uitdrukkelijke uitsluiting van het openbaar lichaam is logisch, omdat ook de andere aspecten van de verhouding tussen openbare lichamen en toegelaten instellingen in de Woningwet worden geregeld.
Het *tweede lid* biedt de minister van VRO de mogelijkheid personen of instanties aan te wijzen, die plannen opstellen in die gevallen dat de toegelaten instelling dat nalaat. Gedacht kan worden aan investerings- of saneringsplannen. De in dit lid bedoelde personen of instanties kunnen dezelfde zijn als die, bedoeld in het voorgestelde eerste lid.
De bevoegdheid die in dit lid is neergelegd, is uitdrukkelijk tot het opstellen van plannen beperkt. Een bevoegdheid tot het indienen van plannen, of een nog verdergaande bevoegdheid, zou zich niet verdragen met de bevoegdheden van het bestuur van de toegelaten instelling. Voor het in dit kader opzij kunnen zetten van die bevoegdheden is niet gekozen, om een helder onderscheid tussen deze sanctie en de sanctie van onderbewindstelling van de toegelaten instelling te handhaven. Alleen bij die laatstgenoemde sanctie is sprake van een inbreuk op de bevoegdheden van het bestuur. Het *derde lid* bepaalt dat een toezichthouder kan worden benoemd met de opdracht om een reglement financieel beleid en beheer op te stellen. Uit de bepaling blijkt dat die toezichthouder zich bij zijn werkzaamheden aan dezelfde regels dient te houden als aan welke de toegelaten instelling zich zou hebben moeten houden als zij zelf een dergelijk reglement had opgesteld. Dat voorkomt dat deze interventie leidt tot een reglement waarin zaken zijn opgenomen, die de toegelaten instelling daarin niet had hoeven opnemen.
Het *vierde lid* waarborgt de belangen van de toegelaten instelling om zienswijzen te kunnen indienen, voordat de ingrijpende sanctie, bedoeld in het voorgestelde tweede lid, genomen wordt. Indien de minister van BZK een aanwijzing geeft, op het niet voldoen waaraan als sanctie de toepassing van dat lid staat, moet de toegelaten instelling ook worden gehoord.

Artikel 61h
De artikel regelt het onder bewind kunnen stellen van een toegelaten instelling. Het bewind is een zeer ingrijpende, en in een enkel geval in het verleden noodzakelijk gebleken, maatregel, omdat de bewindvoerders volledig in alle bevoegdheden van de organen van de toegelaten instelling kunnen treden. Het spreekt voor zich dat ook in de toekomst slechts in uitzonderlijke gevallen daartoe zal worden overgegaan. Het spreekt voor zich dat eerst zal worden gekeken naar minder vergaande maatregelen om het beleid van de toegelaten instelling bij te sturen. Het bewind zal ook niet langer mogen duren dan noodzakelijk is om de situatie te bereiken dat het belang van de volkshuisvesting niet meer in gevaar is en op korte termijn niet in gevaar zal komen.
In de regel zal een bewindvoerder op voet van de Woningwet in beeld komen in een situatie dat weliswaar het financieel beheer van een toegelaten instelling ernstig tekortschiet, met alle mogelijke gevolgen van dien voor de uitoefening van haar volkshuisvestingstaken, maar haar financiële situatie nog niet zodanig is dat zij zich genoodzaakt ziet surseance van betaling aan te vragen. De bewindvoerder op voet van de Woningwet zal een surseance van betaling of faillissement dus kunnen voorkomen. Ook de autoriteit zal maatregelen kunnen nemen om die situatie te voorkomen. Als het toch eenmaal zover is gekomen, zonder dat daarvóór sprake is geweest van een onderbewindstelling als vervat in de Woningwet, is dat bewind niet meer zinvol naast of in de plaats van het bewind bij de surseance van betaling of het faillissement.

Artikel 61i
Het bewind kan onmiddellijk na de uitspraak van de rechtbank ingaan, maar daartegen staan wel voorzieningen open. Voorzien is in hoger beroep en beroep in cassatie, waarbij korte termijnen gelden voor de instelling en de behandeling van een beroep.

Artikel 61j
In het *eerste lid* van dit artikel is in de eerste plaats, de omvang van de bevoegdheden van de bewindvoerders neergelegd. De bedoeling is dan ook dat die bevoegdheden net als nu niet op voorhand beperkt zullen zijn. Zij kunnen dus ook voor de toegelaten instelling verstrekkende besluiten nemen, zoals over een fusie of een juridische splitsing. Ook kunnen zij surseance van betaling aanvragen. Bij de benoeming van een of meer bewindvoerders na verlening van die surseance komt er echter wel een einde aan hun werkzaamheden; verwezen wordt naar het artikel 61h, derde lid, van de Woningwet. Uit de bepaling blijkt voorts dat de (leden van de) organen van de toegelaten instelling gedurende het bewind in

beginsel niet als zodanig functioneren. Op dit beginsel kan alleen door de rechtbank een uitzondering worden gemaakt, die eruit bestaat dat een of meer (leden van) organen hun bevoegdheden kunnen blijven uitoefenen. Het ligt voor de hand dat het hierbij om (leden of) organen dient te gaan waarvan het goede functioneren niet ter discussie staat of die weinig of geen raakvlakken hebben met de problematiek in verband met welke de toegelaten instelling onder bewind is gesteld.
Het lijkt echter niet goed denkbaar dat het bestuur in enig geval zijn bevoegdheden kan blijven uitoefenen. Het bestuur is immers altijd in zekere mate verantwoordelijk voor het ontstaan van de situatie die tot het onder bewind stellen van de toegelaten instelling heeft geleid. Ook zal de raad van toezicht logischerwijs zelden zijn bevoegdheden kunnen blijven uitoefenen. Met dit wetsvoorstel krijgt die raad immers een belangrijker rol in de toegelaten instelling en zullen aan zijn professionaliteit hogere eisen worden gesteld dan nu het geval pleegt te zijn.

Artikel 61k
Het *eerste lid* van dit artikel bepaalt dat de leden van de organen van de toegelaten instelling of de dochtermaatschappij en de personen die voor haar werkzaamheden verrichten, verlenen alle door de bewindvoerders gevraagde medewerking.
Het derde lid van dit artikel bepaalt dat het gerecht van het eiland te allen tijde een bewindvoerder kan ontslaan en hem door een andere bewindvoerder kan vervangen, dan wel aan hem een of meer bewindvoerders toevoegen, een en ander ambtshalve dan wel op verzoek van die bewindvoerder zelf, van een of meer andere bewindvoerders of van Onze Minister.
Het *vierde lid* bepaalt dat de bewindvoerders tijdens de uitoefening van hun bevoegdheden telkens na verloop van drie maanden verslag moeten uitbrengen, alsmede na beëindiging daarvan, zo spoedig mogelijk verslag over hun werkzaamheden uit aan het gerecht van het eiland en aan Onze Minister.

Artikel 61l
De termijn van twee jaar in het eerste lid, moet lang genoeg worden geacht om de noodzakelijke maatregelen in het kader van het bewind te nemen. Daarom is niet voorzien in de mogelijkheid die termijn te verlengen. Indien de bewindvoerders er niet in slagen om binnen twee jaar hun taak af te ronden, ligt intrekking van de toelating van de toegelaten instelling in de rede. Het bewind eindigt wel onmiddellijk na het onherroepelijk worden van een onderbewindstelling in verband met een aan de toegelaten instelling verleende surseance van betaling of met haar faillissement.
Ingevolge het tweede lid kan de minister van VRO verzoeken dat het bewind eerder wordt opgeheven. Het verslag, bedoeld in artikel 61k, vierde lid, van de Woningwet, kan hierbij van groot belang zijn. Ook uit andere bronnen kunnen gegevens worden verkregen over de stand van zaken bij de toegelaten instelling. De rechtbank neemt uiteindelijk de beslissing om het bewind op te heffen, na marginale toetsing van het verzoek van de minister van VRO.

Artikel 61lb
Dit artikel bepaalt dat de minister in bij of krachtens algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen, de raden van toezicht van de toegelaten instellingen en de besturen van de dochtermaatschappijen op de hoogte moet stellen van zijn werkzaamheden ter uitoefening van zijn taken en bevoegdheden, bedoeld in dit hoofdstuk.

Artikel 61lc
Dit artikel bepaalt dat de minister bij het nemen van een besluit waartoe hij bij of krachtens deze wet bevoegd is, behalve de op grond van de bij of krachtens deze wet daarop betrekking hebbende voorschriften, ook de daarover uitgebrachte zienswijzen en adviezen en de uitkomsten van daarover gevoerd overleg moet betrekken. Ook kan hij bij die besluiten tevens het belang van de volkshuisvesting betrekken, indien dat naar zijn oordeel in het geding is.

Artikel 61s
Dit artikel bepaalt dat een algemene maatregel van bestuur op grond van een artikel dat is opgenomen in hoofdstuk IV van de voorgestelde wijziging van de Woningwet, moet worden voorgehangen. Deze zogenoemde voorhangprocedure houdt in dat een algemene maatregel van bestuur voordat hij om advies aan de Afdeling advisering van de Raad van State wordt voorgelegd ter beoordeling aan beide kamers van de Staten-Generaal moet worden overgelegd. Aldus wordt het tijdstip van betrokkenheid van de Staten-

Generaal vervroegd ten opzichte van dat in de genoemde artikelen, waardoor hij indien gewenst op het ontwerp van een algemene maatregel van bestuur kan reageren.

Artikel 61u
Dit artikel bevat een experimenteerbepaling. Deze maakt het mogelijk om voor experimenteerdoeleinden af te wijken van de regels gesteld bij en krachtens hoofdstuk IV, dat betrekking heeft op toegelaten instellingen. Op grond van het eerste lid moet onderscheid worden gemaakt tussen experimenten die afwijken van (voornoemde hoofdstukken van) de Woningwet en experimenten die afwijken van het BTIV. Indien bij experiment wordt afgeweken van de wet, dient dit te geschieden bij algemene maatregel van bestuur («amvb-experiment»). Indien bij experiment wordt afgeweken van het BTIV dan dient dit te geschieden bij ministeriële regeling («regelings-experiment»).
Op grond van het *tweede lid* geldt zowel voor amvb-experimenten als regelings-experimenten een centrale toetssteen. Voor een experiment is enkel ruimte indien deze kan bijdragen aan het belang van de volkshuisvesting of – zonder dat dit afbreuk doet aan het belang van de volkshuisvesting – aan het doelmatiger uitvoeren van de wet. Bij een amvb-experiment zal de ministerraad daarover oordelen op voordracht van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, bij een regelings-experiment is dat oordeel aan laatstgenoemde Minister.
Op grond van het *derde lid* moeten zowel bij een amvb-experiment als bij een regelings-experiment in de algemene maatregel van bestuur respectievelijk de ministeriële regeling in elk geval aan aantal normen worden gesteld. Het betreft dan regels om een basisniveau voor de vormgeving van deze experimenten te bewerkstelligen, zoals het doel en de duur van het experiment. Ook moet daarin worden geregeld voor wie het experiment precies geldt. Het experiment kan gelden in een of meerdere openbare lichamen of woningmarktregio's, maar bijvoorbeeld ook ten aanzien van een bepaalde categorie toegelaten instellingen. Het toepassingsbereik is onder meer afhankelijk van de aard en het oogmerk van het experiment in kwestie, waardoor dit niet in algemene zin en vooraf op wetsniveau is af te bakenen.
Het *vierde lid* biedt een grondslag voor zowel amvb-experimenten als regelings-experimenten om bij ministeriële regeling nadere uitvoeringsregels te geven. Dit is geen verplichting bij voorbaat omdat het afhankelijk is van de inhoud van het experiment of hier behoefte aan bestaat.
Op grond van het *vijfde lid* duurt een experiment ten hoogste vijf jaar. Evenwel kan de Minister voor het einde van het experiment besluiten tot een verlening van maximaal twee jaar. Dit kan bij een amvb-experiment alleen als een voorstel van wet bij het parlement is ingediend om het experiment in een structurele wet om te zetten. Op het moment dat het wetsvoorstel tot wet is verheven, eindigt op grond van dit vijfde lid van rechtswege het experiment, ook als voornoemde termijn van twee jaar nog niet is verstreken. Voor een regelings-experiment geldt een soortgelijke mogelijkheid tot verlenging van maximaal twee jaar. Ook in dat geval eindigt een experiment als deze een structureel karakter krijgt, hier in de vorm van de inwerkingtreding van een daartoe vastgestelde algemene maatregel van bestuur.
Tot slot voorziet het *zesde lid* in een verslagleggingsplicht over een amvb-experiment aan het parlement inzake de doeltreffendheid en effecten van het experiment in de praktijk, alsook een standpunt over de voortzetting van een amvb-experiment anders dan als experiment. In een dergelijke verplichting is voor de regelings-experiment niet voorzien, omdat niet verwacht wordt dat hieraan in algemene zin en bij voorbaat behoefte is. Ook spelen staatsrechtelijke aspecten hierbij een rol, omdat in het eerste lid is voorgeschreven dat regelings-experimenten enkel van een regeling op regeringsniveau mogen afwijken en niet van een tezamen met het parlement vastgestelde wet. Dit alles sluit overigens niet uit dat het bij bepaalde regelings-experimenten wenselijk is om een verslaggingsplicht richting het parlement voor te schrijven; dit kan dan in de ministeriële regeling zelf die het experiment normeert.
Omdat als gevolg van het bovenstaande specifieke regels voor experimenten ten aanzien van regelgeving voor toegelaten instellingen wordt gecreëerd, is het niet wenselijk en onnodig dat daarnaast voor dergelijke experimenten gebruik kan worden gemaakt van het reeds bestaande en voor de gehele Woningwet geldende artikel 120a. Daarom worden in laatstgenoemd artikel de hoofdstukken IIIa en IV uitgesloten van de experimenteerruimte.

Artikel 93
Het *tweede lid* van dit artikel is van toepassing op de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba. Dit artikel belast de bij besluit van Onze Minister aangewezen bij de autoriteit werkzame ambtenaren, met het toezicht op de naleving van hetgeen bepaald is bij of krachtens hoofdstuk IV van de Woningwet.

Artikel 105

Dit artikel regelt dat de minister een last onder dwangsom of een bestuurlijke boete kan opleggen als de toegelaten instelling in strijd handelt met bepaalde artikelen van de wet.

Artikel 118a
Het *eerste lid* van dit artikel bevat een hardheidsclausule.

Artikel 106 van dit wetsvoorstel zondert ook bepaalde artikelen uit van toepassing op de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba. De artikelen die niet van toepassing zijn betreffen bepalingen over:

- de begripsomschrijving voor de toepassing van verordening (EU) 2019/1020 van het Europees Parlement en de Raad van 20 juni 2019 betreffende markttoezicht en conformiteit van producten en tot wijziging van Richtlijn 2004/42/EG en de Verordeningen (EG) nr. 765/2008 en (EU) nr. 305/2011 (PbEU 2019, L169) (artikel 1, zevende lid);
- de mogelijkheid dat de toegelaten instelling Onze Minister een ontheffing kan vragen van het verbod om een met haar verbonden onderneming niet anderszins vermogen te verschaffen dan door middel van het bij haar oprichting inbrengen van kapitaal of het aan die onderneming bij haar oprichting verstrekken van een lening (artikel 21a, tweede en derde lid);
- het verstrekken van gegevens door de Belastingdienst (artikel 21g);
- verwijzingen naar de bevoegdheden in de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur bij de goedkeuring van bepaalde bestuursbesluiten (artikel 27, tweede en derde lid);
- het moeten opnemen in de statuten dat de raad van toezicht in bepaalde gevallen er zorg voor moet dragen dat de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling in de gelegenheid worden gesteld om een voordracht te doen (artikel 30, negende lid, onderdeel b);
- het kunnen instellen van een verzoek door Onze Minister, huurdersorganisaties en bewonerscommissies bij de Ondernemingskamer van het gerechtshof Amsterdam naar het beleid en de gang van zaken van een rechtspersoon (artikel 39);
- het moeten vragen van goedkeuring door een toegelaten instelling aan Onze Minister indien zij voornemens is feitelijk werkzaam te zijn in een gemeente in de directe nabijheid van Nederland (artikel 41a);
- het verzoeken om indeling in een woningmarktregio (artikel 41b);
- het verzoeken om ontheffing van het verbod om werkzaamheden te verrichten buiten de woningmarktregio (artikel 41c);
- het overdragen van grond via erfpacht (artikel 44d);
- passend toewijzen, de vaststelling van inkomensgegevens voor de toewijzing en over de procedure van vaststelling van het inkomen van woningzoekenden (artikel 46, tweede tot en met tiende lid);
- het van overeenkomstige toepassing zijn van de artikelen 2 en 3 van de Wet goed verhuurderschap als door de toegelaten instelling gebruik wordt gemaakt van een woonruimteverdeelsysteem (artikel 46a);
- de regelgeving omtrent de Diensten van Algemeen Economisch Belang, zoals bepalingen omtrent de juridische scheiding (artikelen 47, derde en vierde lid, 48, vijfde lid, 48a, 49a, 50, 50a tot en met 50c);
- de huursomregeling, de huurverlaging, de huurbescherming voor jongvolwassen wezen (artikelen 54, 54a, 54b, 54d);
- de Adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden toegelaten instellingen (artikelen 56a en 56b);
- projectsteun (artikel 57, eerste lid, onderdeel b);
- de bijdrage voor de saneringsheffing en projectsteunheffing (artikel 58);
- welke taken aan de borgingsvoorziening kunnen worden gemandateerd (59, tweede tot en met vijfde lid)
- de verplichting van de autoriteit woningcorporaties om een jaarwerkplan op te stellen (artikel 61a);

- algemeenverbindendverklaring van overeenkomsten met of tussen toegelaten instellingen (artikelen 61m, 61n, 61o, 61p, 61q en 61t);
- de bevoegdheid van de Algemene Rekenkamer om, voor zover zij dit nodig acht voor het uitoefenen van haar taak, bij alle toegelaten instellingen en dochtermaatschappijen alle goederen, administraties, documenten, en andere informatiedragers op een door haar aan te geven wijze te onderzoeken (artikel 61la).

Verder geeft dit artikel aan welke begrippen moeten worden gehanteerd op de BES, omdat die begrippen verschillen van de begrippen die worden gebruikt in het Europese deel van Nederland.

In de artikelen 107 tot en met 115g wordt geregeld hoe sommige artikelen worden aangepast op de specifieke situatie op de BES.

Artikel 111
Dit artikel regelt dat het bestuur het niet geheel voldoen aan de door de autoriteit kenbaar gemaakte normen inzake de financiële continuïteit van toegelaten instellingen direct aan de minister en de borgingsvoorziening moet melden in plaats van aan de adviescommissie noodzakelijke werkzaamheden.

Artikelen 110 en 112
Deze artikelen regelen onder andere dat Onze Minister een zienswijze kan vragen aan de Rijksvertegenwoordiger over de geschiktheid en betrouwbaarheid van personen die door de raad van toezicht kunnen worden benoemd tot bestuurder en over de personen die kunnen worden benoemd als lid van de raad van toezicht. Ook bepaalt dit artikel dat de benoemingstermijn van acht jaar kan worden verlengd tot twaalf jaar indien er geen vervangende toezichthouder is te vinden en er een instemmende zienswijze is verleend door Onze Minister.
Verder regelt dit artikel dat in bepaalde gevallen afwijkende eisen kunnen worden gesteld aan het lidmaatschap van de raad van toezicht, indien daarmee het belang van de volkshuisvesting is gediend en door de toegelaten instelling afdoende maatregelen worden genomen om de risico's van die vereniging of die samenstelling te beperken. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen hierover nadere voorschriften worden gegeven.
Ook regelt dit artikel dat de voordracht van de in het belang van de huurders van woongelegenheden van de toegelaten instelling werkzame huurdersorganisaties niet bindend is**.** Verder regelt dit artikel dat de raad van toezicht een voordracht ook kan weigeren wanneer de voorgedragen kandidaat naar het oordeel van de raad van toezicht niet de benodigd zijnde kennis en kunde heeft voor het uitoefenen van de functie. Tevens regelt dit artikel dat de door de raad van toezicht te benoemen toezichthouder niet uit de kring van huurders van woongelegenheden van toegelaten instellingen of uit de kring van huurdersorganisaties hoeft te komen.
Dit artikel regelt verder, in aanvulling op artikel 30, negende lid, van de Woningwet dat de toegelaten instelling de huurdersorganisaties in de gelegenheid moet stellen om een voordracht te doen voor een persoon voor het lidmaatschap van de raad van toezicht. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar § 2.2.3 van het algemeen deel.

Artikel 114
Dit artikel bepaalt dat de toegelaten instellingen, de samenwerkingsvennootschappen en, voor zover zij werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting, de andere met toegelaten instellingen verbonden ondernemingen uitsluitend feitelijk werkzaam in de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba.

Artikel 115
Het *eerste lid* bepaalt dat de eilandsraad van een openbaar lichaam een woonvisie vast moet stellen indien er een toegelaten instelling feitelijk werkzaam is in dat openbaar lichaam, waarin het volkshuisvestingsbeleid voor het openbaar lichaam voor ten hoogste de eerstvolgende vijf kalenderjaren is neergelegd. Het *tweede lid* bepaalt dat deze verplichting niet geldt zolang de bestuurscolleges van die openbare lichamen geen bescheiden aan de toegelaten instelling hebben verstrekt, waarin zij op hoofdlijnen een toegelicht inzicht verschaffen in hun voorgenomen woonvisie, waarover zij met betrekking tot onderwerpen waarbij andere openbare lichamen een rechtstreeks belang hebben overleg hebben gevoerd met de bestuurscolleges van die openbare lichamen.

Artikel 115b
Het gebied van de volkshuisvesting is omschreven in artikel 45 en daaronder valt ook het verlenen van bepaalde diensten. Dit artikel bepaalt dat voor de BES hier niet onder valt het verlenen van diensten aan leden van wooncoöperaties aan welke zij zodanige woongelegenheden heeft vervreemd.

Artikel 115c
Dit artikel regelt dat het percentage woningen, dat moet worden toegewezen aan de doelgroep, wordt bepaald bij algemene maatregel van bestuur. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar § 2.3.3 van het algemeen deel.

Artikel 115d
Dit artikel bepaalt dat de toegelaten instelling een administratieve scheiding volgens het verlichte regime moet bijhouden. Verder wordt verwezen naar § 2.3.4 van het algemeen deel voor een nadere toelichting.

Artikel 115e
Dit artikel regelt dat de toegelaten instelling, ten minste elke vier jaar, ervoor moet zorgen dat er een onafhankelijke en deskundige evaluatie plaatsvindt van de resultaten van haar werkzaamheden, de wijze waarop de belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid, en de kwaliteit van de governance.
De toegelaten instelling moet het rapport, vergezeld van de zienswijze van de raad van toezicht en het bestuur daarop, binnen zes weken toesturen aan alle belanghebbenden en degenen die in het kader van het onderzoek hun zienswijze hebben gegeven. Zij stelt voorts het rapport binnen die termijn langs elektronische weg algemeen verkrijgbaar. Het rapport is tevens mede onderwerp van het overleg over de prestatieafspraken.

Artikel 115f
Dit artikel regelt dat het toezicht van de autoriteit zich op de BES niet richt op staatsteunaspecten, omdat die regelgeving niet van toepassing is op de BES.

Artikel 115g
Het *eerste lid* bepaalt dat Hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing is op bestuursorganen die zijn belast met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij en krachtens deze wet. Hoofdstuk 5 van de Awb bevat bepalingen over het toezicht op de naleving, herstelsancties en de bestuurlijke boete. Het *tweede lid* bepaalt dat ook enkele artikelen van de hoofdstukken 3 en 4 van de Awb van overeenkomstige toepassing zijn. Het gaat hierbij om algemene en bijzondere bepalingen omtrent besluiten en beleidsregels.

Artikel I, onderdeel B
Dit onderdeel heeft geen betrekking op de huisvesting in Caribisch Nederland, maar op de uitvoering van de verordening bouwproducten 2024.[56] Met dit onderdeel wordt voorzien in een expliciete formeel-wettelijke grondslag om bij of krachtens algemene maatregel van bestuur hiertoe uitvoeringsvoorschriften vast te stellen. Op grond van artikel 119, tweede lid, zijn gedragingen in strijd met deze voorschriften verboden. Overigens zijn met een wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving de benodigde uitvoeringsvoorschriften al vastgesteld, maar dan op grond van artikel 120, eerste lid, van de Woningwet.[57] Dat artikel bevat een algemene delegatiegrondslag voor voorschriften ter uitvoering van voor Nederland verbindende internationale verplichtingen.

Artikel I, onderdeel C
In dit onderdeel wordt een overgangsbepaling aan artikel 134 van de Woningwet toegevoegd. Die overgangsbepaling houdt in dat er geen zienswijze omtrent de geschiktheid en betrouwbaarheid nodig is

[56] Verordening (EU) 2024/3110 van het Europees Parlement en de Raad van 27 november 2024 tot vaststelling van geharmoniseerde regels voor het verhandelen van bouwproducten en tot intrekking van Verordening (EU) nr. 305/2011.
[57] Stb. 2026, 276.

voor de benoeming of aanwijzing van personen tot bestuurder van een toegelaten instelling of tot lid van een orgaan van een toegelaten instelling waaraan het toezicht op het bestuur is opgedragen op de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius of Saba, die voor inwerkingtreding van de Woningwet BES heeft plaatsgevonden.

Artikel II
Dit artikel voegt een hoofdstuk in in de Wet op het overleg huurders verhuurder (hierna: Wohv).

Artikel 8b
Dit artikel geeft aan welke artikelen van de Wohv van toepassing zijn op de BES en welke artikelen worden uitgezonderd.

Hieronder worden de artikelen van de Wohv toegelicht die van toepassing worden op de BES.

Artikel 1
Het eerste lid van dit artikel bevat definities van de kernbegrippen in de wet. In de formuleringen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij definities in aanverwante wettelijke regelingen.

Artikel 2
Er kunnen meerdere huurdersorganisaties zijn opgericht voor de woongelegenheden of een of meer wooncomplexen van een verhuurder. Dit artikel regelt hoe er moet worden gehandeld als er meer huurdersorganisaties zijn opgericht, zodat onnodige afstemming wordt voorkomen. Het *eerste lid* bepaalt dat als er meer huurdersorganisaties zijn opgericht, dan geldt deze wet in beginsel voor al die huurdersorganisaties, tenzij de verhuurder en die huurdersorganisaties gezamenlijk anders afspreken.
Bij toegelaten instellingen kan sprake zijn van overkoepelende huurdersorganisaties voor *alle* woongelegenheden en huurdersorganisaties, ingesteld voor een of meer wooncomplexen van die verhuurder. Het *tweede lid* bepaalt dat als een “overkoepelende” huurdersorganisatie is ingesteld, dan worden huurdersorganisaties voor een of meer wooncomplexen in beginsel niet aangemerkt als huurdersorganisatie. Hiervan kan worden afgeweken, indien de verhuurder en de “overkoepelende” huurdersorganisatie anders zijn overeengekomen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan specifieke deelbelangen die op het niveau van de 'overkoepelende' huurdersorganisatie onvoldoende aan bod zouden komen. Een dergelijke specifieke huurdersorganisatie kan dan dezelfde rechten aan deze wet ontlenen als de overkoepelende huurdersorganisatie.

Artikel 3
Ingevolge dit artikel dient de verhuurder de huurder *op verzoek* te informeren over zijn beleid en beheer, voorzover dit rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden en de omgeving daarvan, en dat beleid van wezenlijk belang kan zijn voor de huurders.
Het *derde lid* bepaalt dat van deze verplichting is uitgesloten informatie, die vanwege het bedrijfsbelang van de verhuurder niet openbaar kan worden. Het *tweede lid* bepaalt dat het recht op informatie in elk geval informatie omvat over de volgende onderwerpen:
a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;
b. het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;
c. het toewijzings- en verhuurbeleid;
d. de algemene huurvoorwaarden;
e. het beleid inzake de huurprijzen;
f. samenstelling, prijs en kwaliteit van gemeenschappelijke diensten en voorzieningen in verband met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheid en het huisvesten van personen
g. een voorstel tot een fusie als bedoeld in artikel 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek BES;
h. het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken;
i. het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven;
j. overeenkomsten met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde;

k. de uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder.
Het *vierde lid* van dit artikel bepaalt dat de informatie over onderhoud en verbetering (a) respectievelijk huurprijzenbeleid (e) betrekking heeft op het tijdvak van twaalf maanden, volgende op het tijdstip van verstrekking van die informatie. Hierbij dient ook een indicatie naar de daaropvolgende jaren (middellange termijn) te worden gegeven.
De verhuurder dient desgevraagd met de huurdersorganisatie overleg te voeren over de verstrekte informatie.

Artikel 4
Dit artikel legt de verhuurder de plicht op de betrokken huurdersorganisatie en de betrokken bewonerscommissie *eigener beweging* schriftelijk te informeren over zijn voornemens tot *wijziging* van het door hem gevoerde beleid en beheer met betrekking tot de onderwerpen die zijn genoemd in artikel 3, tweede lid.
Daarbij dient de verhuurder zijn beweegredenen en de gevolgen voor de betrokken huurders aan te geven.

Artikel 5
Dit artikel bepaalt dat de verhuurder de huurdersorganisatie gelegenheid moet geven tot overleg aan de huurdersorganisatie over een voornemen tot wijziging in hem door hem gevoerde beleid of beheer. Dit overleg is gekoppeld aan een termijn van ten minste zes weken. Binnen deze termijn kan de huurdersorganisatie desgewenst een schriftelijk advies uitbrengen.
Indien de verhuurder het schriftelijk advies niet (geheel) overneemt, deelt hij binnen veertien dagen na ontvangst van het advies, schriftelijk aan de huurdersorganisatie de redenen daarvoor mee. De verhuurder kan zijn voornemen uitvoeren indien:
- na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de huurdersorganisatie dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen;
- nadat de door de verhuurder gestelde termijn is verstreken;
- drie dagen na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de huurdersorganisatie.

Artikel 5a
Het *derde lid* bepaalt dat naast de eventuele overlegsituaties die kunnen voortvloeien uit de door de verhuurder op verzoek (artikel 3) of eigener beweging (artikel 4) verstrekte informatie, dan wel de informatie die eventueel op basis van een nadere afspraak is verstrekt (artikel 5a, eerste lid), ten minste eenmaal per jaar een periodiek overleg moet plaatsvinden. Met name voor de gevallen waarin de verhuurder geen bijzondere voornemens heeft met betrekking tot het gehuurde en geen sprake is van de hiervoor genoemde overlegsituaties wordt een dergelijk overleg wenselijk geacht voor de bespreking van allerhande lopende zaken met betrekking tot het beheer van het gehuurde.
In artikel 5a, *vierde lid*, is het recht van de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie geregeld om onderwerpen aan te dragen voor elk overleg met de verhuurder. De verhuurder kan alleen met redenen omkleed besluiten om een zodanig onderwerp niet te agenderen en daarover geen overleg te voeren.

Artikel 5b
Het *eerste lid* van dit artikel bepaalt dat de huurdersorganisatie en de huurder met de verhuurder schriftelijk nadere afspraken kunnen maken over de onderwerpen waarover door de verhuurder informatie wordt gegeven. Het *tweede lid* van dit artikel bepaalt dat de verhuurder de gelegenheid moet bieden om in overleg te treden met de huurdersorganisatie als deze heeft aangegeven met hem overleg te willen voeren over door de verhuurder verstrekte informatie als bedoeld in het eerste luid of over informatie als bedoeld in de artikelen 3 en 4. Het *derde lid* bepaalt dat de verhuurder ten minste een maal per jaar met de betrokken huurdersorganisaties overleg voert, niet zijnde een overleg over verstrekte informatie als bedoeld in het eerste lid of in de artikelen 3 en 4. Het *vierde lid* regelt dat de huurdersorganisatie onderwerpen kan aandragen voor de agenda van elk overleg met de verhuurder. De verhuurder kan slechts met redenen omkleed weigeren een zodanig onderwerp op de agenda te zetten en daarover overleg te voeren. Het *vijfde lid* bepaalt dat de verhuurder en de huurdersorganisatie na tijdige voorafgaande kennisgeving aan de andere overlegpartners, een of meer deskundigen kunnen uitnodigen tot het bijwonen van een overleg, indien dit voor de behandeling van een bepaald onderwerp redelijkerwijze nodig is.

Artikel 5c

Dit artikel bepaalt dat de verhuurder ten behoeve van de oprichting, organisatie, of vertegenwoordiging van een huurdersorganisatie op verzoek van een groep van ten minste drie huurders of de betrokken huurdersorganisatie zo spoedig mogelijk een lijst moet verstrekken met de adressen van zijn op de openbare lichamen verhuurde woongelegenheden.

Artikel 5d
Het *eerste lid* regelt dat de huurdersorganisatie een of meer deskundigen kan uitnodigen tot het bijwonen van een overleg, met het oog op de behandeling van een bepaald onderwerp. Het *tweede lid* bepaalt dat de huurdersorganisatie in een overleg aan de deskundigen inlichtingen en adviezen kan vragen. Het *derde lid* bepaalt dat een deskundige door de huurdersorganisatie ook kan worden uitgenodigd een schriftelijk advies uit te brengen.

Artikel 5e
Het *eerste lid* regelt dat een verhuurder de leden van het bestuur van de huurdersorganisatie gedurende een door de verhuurder en de huurdersorganisatie gezamenlijk vast te stellen aantal dagen per jaar de gelegenheid moet bieden om de scholing en vorming te ontvangen welke zij in verband met de vervulling van hun taak nodig oordelen. Het *tweede lid* bepaalt dat de verhuurder en de huurdersorganisatie het aantal dagen voor scholing en vorming moeten vaststellen op een zodanig aantal als de betrokken leden van het bestuur van de huurdersorganisatie voor de vervulling van hun taak redelijkerwijs nodig hebben, met dien verstande dat het aantal dagen niet lager vastgesteld kan worden dan drie per jaar.

Artikel 6
Dit artikel bepaalt dat een huurdersorganisatie meer bevoegdheden kan krijgen. Om iedere twijfel hierover uit te sluiten, is deze mogelijkheid expliciet in de wet opgenomen. Het kan dan gaan om bevoegdheden die niet in de wet zijn opgenomen of ten aanzien van onderwerpen waarvoor de wet met een lichtere bevoegdheid volstaat. Wel moet een en ander – om verschil van mening te voorkomen- schriftelijk worden vastgelegd.

Artikel 7
Het *eerste lid* bepaalt welke kosten de verhuurder aan een huurdersorganisatie dient te vergoeden.
Kosten die rechtstreeks samenhangen met en noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken, genoemd in de artikelen 3, 4, 5 en 5b van deze wet, moeten worden vergoed door de verhuurder. Onder deze kosten worden in ieder geval begrepen de kosten van het uitnodigen van deskundigen en het vragen van inlichtingen en adviezen als bedoeld in artikel 5d, en de kosten van scholings- en vormingsactiviteiten als bedoeld in artikel 5e.
Het *tweede lid* bepaalt dat de verhuurder en de huurdersorganisatie overeen moeten komen dat de in een kalenderjaar gemaakte kosten, worden vastgesteld op een bepaald bedrag, dat de huurdersorganisatie naar eigen inzicht kan besteden. De huurdersorganisatie moet binnen twee maanden na afloop van het kalenderjaar, aan de verhuurder verantwoording afleggen over de besteding van de ter beschikking gestelde gelden. Kosten waardoor het hier bedoelde bedrag zal worden overschreden, komen slechts ten laste van de verhuurder, voorzover hij in het dragen daarvan toestemt.

Artikel 8b bepaalt ook dat enkele artikelen niet van toepassing zijn op de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba. De bepalingen die niet van toepassing zijn verklaard, zijn artikelen over:

- de begrippen bewonerscommissie, standplaats en woonwagen met de daarbij behorende begripsomschrijvingen;
- de verplichting voor de verhuurder om zorg te dragen dat een bewonerscommissie de werkzaamheden die met haar taak verband houden kan verrichten (artikel 2a).

Artikel 8c
Op de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba bestaan momenteel geen bewonerscommissies. Daarom regelt dit artikel dat de bepalingen waarin bewonerscommissies staan en die van overeenkomstige toepassing zijn verklaard, wel van toepassing zijn, maar dan zonder de toepassing van de bewonerscommissie.

Artikel 8d
Dit artikel bevat een definitie van verhuurder voor dit wetsvoorstel.

Artikel 8e
Dit artikel bepaalt dat er voor de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba bij de toepassing van dit wetsvoorstel uitsluitend servicekosten zijn als bedoeld in artikel 1598, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek BES Boek 7a. Dat artikel bepaalt dat onder servicekosten wordt verstaan de vergoeding voor de zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woning.

Artikel III

Dit artikel bevat een samenloopbepaling. Dit artikel regelt dat het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag naar aanleiding van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) 2025-2035 niet van toepassing is voor Caribisch Nederland. De wijzigingen hebben betrekking op een verplicht format voor nieuwbouw in de lokale prestatieafspraken, de huursombepaling en passend toewijzen. Zowel de huursombepalingen als passend toewijzen zijn niet van toepassing voor Caribisch Nederland. Het verplichte format is een extra eis die het proces om tot lokale prestatieafspraken in Caribisch Nederland kan bemoeilijken. Bij de totstandkoming van de Woningwet BES is als uitgangspunt gehanteerd dat wordt begonnen met de basis van de Woningwet, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke omstandigheden in Caribisch Nederland. Het verplichte format kan eventueel bezien worden bij de evaluatie.

Artikel IV
Dit artikel bevat een evaluatiebepaling.

Artikel V
Dit artikel regelt de inwerkingtreding. Hierbij zal worden aangesloten bij de vaste verandermomenten.

Artikel VI
Dit artikel bevat de citeertitel.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,