

34 523 Integratie van de Wet huurcommissieregeling BES in een Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland onder gelijktijdige aanpassing van eerstgenoemde wet, van Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES en enkele andere wetten (Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland)

0. Aanleiding

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het verslag van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst inzake het voorliggende wetsvoorstel. In het navolgende ga ik mede namens mijn ambtgenoot van Veiligheid en Justitie in op de vragen die in dit verslag zijn gesteld, waarbij zo veel mogelijk de volgorde van het verslag wordt aangehouden en de vragen zoveel mogelijk in samenhang worden behandeld.

Inhoudsopgave:

1. Doel en aanleiding
2. Huidige inrichting woningmarkt Caribisch Nederland
3. Hoofdpijnen wetsvoorstel
4. Uitvoering
5. Differentiatie
6. Communicatie, implementatie en scholing.

1. Doel en aanleiding

De leden van de PvdA-fractie vragen of deze wetswijziging kan rekenen op draagvlak onder alle eilandsraden.

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre dit wetsvoorstel, naast Bonaire, in samenspraak tot stand is gekomen met het lokaal bestuur van Saba en Sint Eustatius.

Directe aanleiding voor dit wetsvoorstel was een concreet verzoek van het openbaar lichaam Bonaire. Het wetsvoorstel is daarom ook in nauwe samenwerking met diverse betrokken partijen op Bonaire tot stand gekomen. Daarbij is de inbreng van de verschillende gesprekpartners telkens in het wetsvoorstel verwerkt. De ontwikkelingen dienaangaande zijn voorts telkens met Saba en Sint Eustatius besproken. Mede op hun verzoek is in het wetsvoorstel veel ruimte opgenomen voor maatwerk. De bestuurscolleges van de drie eilanden zijn na elke werkconferentie op de hoogte gesteld van de besprekingen en geïnformeerd over de ontwikkelingen. Het wetsvoorstel is tot slot ook (officieel) ter consultatie voorgelegd aan de drie openbare lichamen. Voorts wordt opgemerkt dat het wetsvoorstel ook verscheidene keren tijdens de zogenoemde CN-weken aan de orde is geweest. Daarbij waren alle eilanden vertegenwoordigd.

Ten aanzien van de eilandsraden kan worden opgemerkt dat de eilandsraad van Bonaire door middel van een presentatie meerdere malen is geïnformeerd over de voortgang en ontwikkelingen rond het wetsvoorstel. Dat was ook het uitdrukkelijke verzoek van het openbaar lichaam Bonaire. De openbare lichamen van Saba en Sint Eustatius hebben een dergelijk verzoek niet gedaan. Ons is derhalve niet bekend hoe de eilandsraden van Saba en Sint Eustatius tegenover het wetsvoorstel staan. Dit wetsvoorstel levert echter in grote lijnen de kaders die nodig zijn voor de verdere invulling van het eilandelijk huurwoningmarktbeleid. Die invulling vindt plaats bij eilandsverordening, waardoor de afzonderlijke eilandsraden voldoende inspraak krijgen rond het te voeren huurwoningmarktbeleid.

De leden van de VVD-fractie lezen in de memorie van toelichting dat er een maximum huur komt voor sociale huurwoningen van 30% van het inkomen van de huurders. Waar is deze grens op gebaseerd, wat wordt er onder inkomen verstaan, wat zijn momenteel de gemiddelde uitgaven aan huur bij een sociale huurwoning en welke invloed heeft deze regelgeving op de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, zo vragen die leden.

De maximale huur voor sociale huurwoningen van 30% van het inkomen betreft autonoom eilandelijk beleid. Ter illustratie: vanaf het 2^e kwartaal van 2011 ontvangt Fundashon Cas Bonairiano (FCB) de enige sociale verhuurder op Bonaire, van het openbaar lichaam Bonaire (OLB) een bijdrage van 698.324 USD per jaar om de exploitatietekorten van FCB af te dekken die ontstaan omdat huurders een lagere huur betalen dan de door FCB berekende kostprijsuur van sociale huurwoningen. In de huidige situatie betalen huurders met een laag bruto huishoudeninkomen in een sociale huurwoning dankzij deze begrotingssteun maximaal een netto huur die niet hoger is dan een vast percentage van het inkomen. Voor Bonaire loopt dit percentage op van 10% voor de laagste inkomens tot 30% voor de inkomensgroep 19.554-22.346 USD. Boven deze inkomensgrens betaalt de huurder in een FCB-huurwoning de huidige huurcommissiehuurprijs. De kostprijsuur voor een sociale huurwoning van FCB bedraagt gemiddeld ca. 405 USD per maand en de netto huur(vraaghuur) ca. 280 USD per maand in 2015 (bron: Jaarverslag 2015, FCB).

Voor Saba en Sint Eustatius is het huidige autonome eilandelijke beleid eveneens dat huurders in een sociale huurwoning maximaal 1/3 van hun inkomen aan huur betalen.

De effecten van het wetsvoorstel op de bouw van nieuwe sociale huurwoningen worden besproken onder paragraaf 2: 'Huidige inrichting woningmarkt Caribisch Nederland'. Duidelijk is in ieder geval dat de maximale huurprijs volgens het nog nader te ontwikkelen huurpuntenstelsel op de verschillende Caribisch Nederland-eilanden de huur voor nieuwe sociale huurwoningen in de gereguleerde huursector kan beperken. Verder zal het nog in de huurprijs- en huurcommissieverordening uit te werken nieuwe reguliere huur- en harmonisatiebeleid ook de huurontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen beïnvloeden.

De leden van de D66-fractie vragen of de regering, ondanks het subsidiariteitsbeginsel, voldoende oog houdt voor haar verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting op de Caribisch Nederland-eilanden.

De regering blijft verantwoordelijk voor de kaderstellende wetgeving, maar respecteert daarbij de eigen verantwoordelijkheid van de Caribisch Nederland-eilanden voor de volkshuisvesting, welke onder meer tot uitdrukking is gebracht in de aansluiting van dit wetsvoorstel op de omstandigheden op de eilanden en de wensen van het lokale bestuur, alsmede andere belanghebbenden aldaar. Dit respect voor de eigen verantwoordelijkheid wordt tevens tot uiting gebracht door middel van de eilandsverordeningen, welke nadere invulling dienen te geven aan het lokale huurwoningmarktbeleid. Daarnaast blijft de regering met name door kennisoverdracht het lokale bestuur en de lokale partijen waar nodig ondersteunen.

2. Huidige inrichting woningmarkt Caribisch Nederland

De leden van de PvdA-fractie achten het essentieel dat dit wetsvoorstel eraan bijdraagt dat er meer sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd op Caribisch Nederland en de kwaliteit van de woningen verbetert. Tevens zou het inkomensafhankelijke karakter van de huurprijzen niet aangetast mogen worden. Op welke wijze zorgen dit wetsvoorstel en de bijkomende lokale verordeningen ervoor dat deze punten gewaarborgd zijn, zo vragen deze leden.

De leden van de PvdA-fractie vragen welke invloed de inkomensafhankelijke huur heeft op de betaalbaarheid van huurwoningen en op het (duur) scheefwonen.

De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering van alle drie de eilanden kan aangeven hoeveel mensen op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning, en hoe lang zij gemiddeld al op die wachtlijst staan en hoe dit momenteel wordt opgelost.

De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering tevens het aantal goedkope scheefwoners op Bonaire kan aangeven. Deze leden willen ook meer inzicht in de situaties op Bonaire die worden aangemerkt als scheefwonen. Kan de regering hier meerdere voorbeelden van geven zodat deze leden hier een compleet beeld van hebben, zo vragen die leden.

Voor de leden van de PvdA-fractie is eveneens van belang dat het aantal sociale huurwoningen op de eilanden toeneemt waardoor ook de wachtlijsten korter worden. Op welke wijze zorgt dit wetsvoorstel daarvoor en op welke wijze kan dit wetsvoorstel tevens het effect hebben dat er meer aanbieders op de sociale huurwoningmarkt kunnen komen en dat er meer huizen gebouwd gaan worden, zo vragen die leden.

Het nieuwe wetsvoorstel biedt de Caribisch Nederland-eilanden de mogelijkheid een huurpuntenstelsel in te voeren met een heldere relatie tussen de gevraagde huur en de kwaliteit van de huurwoningen. Ook de mogelijkheid van het voeren van een gebrekenregeling kan een impuls geven aan de kwaliteitsborging van huurwoningen. Nieuw voor de Caribisch Nederland-eilanden is tevens de mogelijkheid om een actief huurbeleid te kunnen voeren met jaarlijkse reguliere huurstijgingen en een huurharmonisatiebeleid. Dit beleid kan extra huurinkomsten genereren voor meer investeringen in bestaande huurwoningen voor onderhoud en woningverbetering.

Door de keuze van kwaliteitselementen in het puntenstelsel, het gewicht dat aan deze kwaliteitsaspecten wordt toegekend en de hoogte van de prijs per punt in het puntenstelsel kan elk eiland, rekening houdend met de lokale situatie, de bouw van nieuwe sociale huurwoningen (meer) rendabel maken.

Op de Caribisch Nederland-eilanden betalen huurders van een sociale huurwoning met een laag inkomen geen hogere netto huur dan 30 procent van het bruto huishoudinkomen. Van te dure scheefheid is dus geen sprake in de sociale huursector. Aan de andere kant is de huur volgens de huidige regelgeving gemaximeerd aan een percentage van de originele bouwkosten.

Daarmee ontstaan situaties in met name oudere woningen waarin iemand op basis van zijn inkomen wel meer huur zou kunnen betalen, maar vanwege de regelgeving niet meer mag betalen, hetgeen de betaalbaarheid van het sociale huurstelsel en de investeringsruimte van de sociale verhuurder onder druk zet. Door de huurprijs te relateren aan de kwaliteit van de woning kan deze vorm van scheefwonen worden aangepakt.

Het aantal actief woningzoekenden naar een sociale huurwoning bedraagt op Bonaire ca. 474 huishoudens per eind 2015 waarmee het woningtekort ongeveer even groot is als de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Door de bouw van nieuwe sociale huurwoningen door de Nederlandse corporatie Woonlinie neemt het woningtekort op Saba sterk af. Op St. Eustatius is het aantal woningzoekenden in de sociale huursector ongeveer even groot als het aantal bestaande sociale huurwoningen op het eiland: ca. 80 woningen.

Deze cijfers zijn afkomstig van de lokale woningstichtingen.

Het aantal goedkope scheefwoners op Bonaire is niet bekend. Er is geen integrale registratie van de inkomens van huurders en de huur die zij betalen.

3. Hoofdpijnen wetsvoorstel

De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering kan onderbouwen welke effecten verwacht worden van de zogenoemde liberalisatiegrens. Aan welke orde van grootte moet ongeveer gedacht worden, zorgt de liberalisatiegrens er niet voor dat er ineens veel minder sociale huurwoningen zijn en welke invloed kan de liberalisatiegrens hebben op de wachttijden voor en beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

De leden van de PvdA-fractie vragen of tevens kan worden aangegeven welke gevolgen dit wetsvoorstel en de mogelijke verordeningen zullen gaan hebben voor de huurprijzen in Caribisch Nederland en op welke wijze zal dit wetsvoorstel bijdragen aan het transparanter maken van het woningverdelingssysteem op de eilanden.

De leden van de PvdA-fractie vinden ook dat de kwaliteit van de woningen in Caribisch Nederland moet verbeteren. Op welke wijze zorgt dit wetsvoorstel ervoor dat er meer mogelijkheden ontstaan om de basiskwaliteit van de woningen in de sociale huursector te waarborgen, zo vragen die leden.

Het effect van het invoeren van een liberalisatiegrens is afhankelijk van de keuze die de Caribisch Nederland-eilanden elk maken met betrekking tot de hoogte van de liberalisatiegrens. Deze wordt immers in een eilandelijke verordening vastgelegd.

Bij een relatief lage liberalisatiegrens kan een deel van de sociale huursector buiten de gereguleerde huursector terecht komen en daarmee het aanbod van sociale huurwoningen afnemen. Bij een relatief hoge liberalisatiegrens zal een deel van de particuliere huurwoningen gereguleerd worden wat de mogelijkheid kan bieden om meer huurwoningen toe te wijzen aan huurders met een lager inkomen.

Zo zou bijvoorbeeld op Bonaire de liberalisatiegrens niet lager mogen zijn dan een huur van ca. 700 tot 800 USD per maand om alle sociale huurwoningen van FCB binnen de gereguleerde huursector te houden. Hierbij zou tegelijkertijd een deel van de markthuurloningen binnen de gereguleerde huursector terecht komen.

Het wetsvoorstel met onderliggende lokale verordeningen biedt het openbaar bestuur de mogelijkheid om in de gereguleerde huursector een huurbeleid te voeren met jaarlijkse reguliere huurstijgingen en een harmonisatiebeleid bij woningen waarbij de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur groot is. Hierdoor kan het huurniveau op termijn toenemen wat ruimte geeft voor meer investeringen in de kwaliteit van de voorraad.

De invoering van het huurpuntenstelsel met maximale huur en gebrekenlijst biedt de huurcommissie een beter referentiekader voor het slechten van geschillen tussen huurders en verhuurders. Ook kan de woningtoewijzing gericht plaats vinden omdat er meer differentiatie in huurniveau mogelijk is door de introductie van het puntenstelsel.

Voor de leden van de PvdA-fractie is het in dit kader ook van belang welke taken en bevoegdheden de huurcommissies op de eilanden krijgen en welke rechten huurders hebben. Welke mogelijkheden biedt het wetsvoorstel zodat huurcommissies ook de kwaliteit van woningen kunnen toetsen en zo ook tot een oordeel over de staat van een huis kunnen komen, waarna vervolgens mogelijk onderhoud moet worden uitgevoerd, zo vragen die leden.

Het wetsvoorstel behelst de volgende taken en bevoegdheden van de huurcommissie. De huurcommissie heeft de mogelijkheid om de nieuw tot stand gekomen huurprijs te toetsen. Voorts bevat het wetsvoorstel bepalingen op het gebied van gebreken. Zo kan de huurcommissie dienaangaande een tijdelijke huurverlaging uitspreken. Vervolgens bestaan er procedures op het gebied van huurverhoging, huurverlaging en huurverhoging naar aanleiding van een woningverbetering. Ook heeft de huurcommissie de mogelijkheid om all-in prijzen, servicekosten en (onredelijke) bedingen te toetsen. Afhankelijk van de aard van de procedure zal de huurcommissie het ingediende verzoek toetsen aan een nog vast te stellen woningwaarderingstelsel (een op de eilanden afgestemde versie van het in Europees Nederland geldende systeem). Naast de hiervoor genoemde gebrekenregeling, waarvoor eveneens een zogenoemde nulpuntenlijst zal worden vastgesteld, kan de huurcommissie dus ook aan de hand van dit woningwaarderingstelsel de kwaliteit van de woningen beoordelen, toetsen en de hoogte van de huurprijs hierop afstemmen. Uiteraard treedt de huurcommissie pas op na een daartoe strekkende verzoek van de huurder (en verhuurder). Tot slot heeft de huurcommissie nog een bevoegdheid op het gebied van huuropzeggingen. Daarbij bepaalt de huurcommissie op verzoek of de huurovereenkomst op juiste gronden is opgezegd.

De leden van de PvdA-fractie vragen of er daadwerkelijk voor alle drie de eilanden een huurcommissie gaat komen. Is daar op de eilanden voldoende draagvlak voor en krijgen de huurcommissies genoeg zaken en mogelijkheden om expertise op te bouwen, ook in samenwerking met elkaar en met huurcommissies in Europees Nederland, zo vragen die leden.

Het was de nadrukkelijke wens van de drie eilanden om elk in staat te zijn een eigen Huurcommissie in te stellen. Dit met het oog op de specifieke lokale context. Wel hebben ze ingestemd met een gezamenlijke voorzitter die wordt geleverd door de Huurcommissie in Europees Nederland. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (ministerie

van BZK) heeft de drie eilanden daarnaast ondersteuning aangeboden bij de oprichting van een eigen huurcommissie door een implementatiebegeleider beschikbaar te stellen. De drie eilanden hebben allen aangegeven prijs te stellen op dergelijke ondersteuning. In principe zouden er daarmee geen belemmeringen moeten zijn voor de eilanden die de oprichting van een huurcommissie in de weg staat.

Op Bonaire zou de huurcommissie, mede gezien het feit dat in 2014 reeds 161 huurgeschillen zijn afgehandeld, voldoende in staat moeten zijn om de benodigde expertise op te bouwen. Navraag bij het gemeenschappelijk hof op Sint Maarten laat zien dat Saba momenteel op jaarbasis (bijna) geen huurgeschillen kent. Op Sint Eustatius zouden het er jaarlijks slechts een handvol zijn. Door samenwerking en begeleiding van de Huurcommissie in Europees Nederland en de door hen geleverde gemeenschappelijke voorzitter wordt de kwaliteit van de uitspraken desalniettemin zo goed als mogelijk geborgd.

In dit kader is voorts in het wetsvoorstel opgenomen dat te zijner tijd een lokale voorzitter de taken van de van de Nederlandse Huurcommissie afkomstige voorzitter kan overnemen. Het tijdstip waarop dit gebeurt, wordt bij koninklijk besluit vastgesteld. De komende tijd wordt gewerkt aan voldoende kennisoverdracht.

De leden van de D66-fractie vragen zich af welk effect de verandering van het woningwaarderingstelsel op de huren van de bewoners zal hebben. Heeft de regering hierover reeds met de bestuurscolleges overlegd en is de regering bereid actief hulp aan te bieden bij het doorberekenen van de gevolgen van een eventuele wijziging van het woningwaarderingstelsel.

De Caribisch Nederland-eilanden zijn zelf verantwoordelijk voor de invulling van de verordeningen onder de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland. Om het aanbod van sociale huurwoningen op de eilanden te stimuleren zijn er verschillende mogelijkheden:

1. Door de liberalisatiegrens hoog vast te stellen, vallen ook particuliere huurwoningen binnen de gereguleerde sector.
2. Door de maximale huurprijs van het puntenstelsel meer in overeenstemming te brengen met de kostprijs huur worden investeringen in sociale huurwoningen rendabeler.
3. Door het puntenstelsel zodanig in te vullen dat kleinere, goedkopere woningen met een lagere huur aantrekkelijker worden om te bouwen.

Welke effecten precies zullen optreden is uiteindelijk geheel afhankelijk van de keuzes die de afzonderlijke bestuurscolleges maken. Feit blijft wel dat het bij de invoering van een woningwaarderingstelsel onvermijdelijk is dat er verschuivingen zullen optreden in de markt. Het stelsel zoekt immers een nieuwe balans op basis van de kwaliteit van een woning. Dit zal voor de ene huurder mogelijk leiden tot huurverlaging en voor de ander mogelijk tot huurverhoging.

Met het oog op het voorkomen van grote schokeffecten in de lokale woningmarkten heeft het ministerie van BZK opdracht gegeven aan het CBS om de huurwoningmarkt in kaart te brengen op Bonaire en Saba. Tevens heeft het ministerie van BZK een aantal scenario's laten doorrekenen, waarbij de uitgangspunten voor de scenario's zijn opgesteld door een door het openbaar lichaam ingestelde begeleidingscommissie.

Wat betreft Sint Eustatius wordt opgemerkt dat het eiland momenteel nog niet toe is aan dergelijke concrete vormen van ondersteuning in het kader van dit wetstraject. Betreffende het terrein sociale huisvesting zijn reeds verkennende gesprekken in gang gezet tussen het openbaar lichaam Sint Eustatius, de rijksvertegenwoordiger en de Nederlandse woonstichting Woonlinie. Op een later moment kan worden verkend wat Sint Eustatius precies nodig heeft aan ondersteuning voor de adequate uitvoering van de onder dit wetsvoorstel hangende eilandsverordeningen.

De leden van de D66-fractie hebben vragen hoe de huurovereenkomsten voor bepaalde tijd er in de praktijk uitzien. Zijn er bijvoorbeeld minimum- en maximumperiodes voor huur voor

bepaalde tijd en hoe verhoudt de introductie van deze mogelijkheid in Caribisch Nederland zich ten opzichte van de mogelijkheden in Europees Nederland, zo vragen die leden.

Het wetsvoorstel maakt het mogelijk om tijdelijke huurcontracten voor een maximumtermijn van vier jaar af te sluiten. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens om in het bijzonder personen die voor studie of projecten naar het eiland komen gedurende een bepaalde periode te huisvesten. Gelet op die specifieke doelgroep die zich ervan bewust is dat het verblijf op de eilanden tijdelijk is, zijn verder geen waarborgen opgenomen, zoals dat met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 wel is gebeurd. Zo bestaat op grond van het wetsvoorstel niet de mogelijkheid om tussentijds op te zeggen. Voorts hoeft de verhuurder geen vooraankondiging tegen het eind van dit huurcontract te doen. Uiteraard bestaat te allen tijde de mogelijkheid om met wederzijds goedvinden het huurcontract (voortijdig) te beëindigen.

4. Uitvoering

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom de regering het aantal huurgeschillen (161 in 2014) gering acht.

Vergeleken met het jaarlijks aantal huurgeschillen in Europees Nederland gaat het in absolute zin niet om grote aantallen. Daarmee is de werklust op Bonaire vele malen overzichtelijker.

De leden van de PvdA-fractie vragen op welke wijze is gewaarborgd dat dit wetsvoorstel de gewenste effecten heeft, zoals het afnemen van de wachtlijsten, het betaalbaarder maken van huurwoningen en het tegengaan van goedkoop scheefwonen. Op welke wijze wordt in dit kader de lokale uitvoering ondersteund, maar worden ook lokaal op Saba, Bonaire en Sint Eustatius dezelfde doelen nagestreefd en is hier een gezamenlijk doel om scheefwonen aan te pakken, huurwoningen betaalbaarder te maken en wachtlijsten te verkorten, zo vragen die leden. De leden van de PvdA-fractie vragen of die doelen ook met de in voorbereiding zijnde lokale verordeningen worden behaald?

Zoals al eerder aangegeven biedt het wetsvoorstel de Caribisch Nederland-eilanden de mogelijkheid een huurpuntenstelsel in te voeren met een heldere relatie tussen de gevraagde huur en de kwaliteit van de huurwoningen. Ook nieuw voor de Caribisch Nederland-eilanden is de mogelijkheid om een actief huurbeleid te kunnen voeren met jaarlijkse reguliere huurstijgingen en een huurharmonisatiebeleid. Dit beleid kan extra huurinkomsten genereren voor meer investeringen in bestaande huurwoningen voor onderhoud en woningverbetering. Door de keuze van kwaliteitselementen in het puntenstelsel, het gewicht dat aan deze kwaliteitsaspecten wordt toegekend en de hoogte van de prijs per punt in het puntenstelsel kan elk eiland, rekening houdend met de lokale situatie, de bouw van nieuwe sociale huurwoningen (meer) rendabel maken.

Door de invulling van de lokale verordeningen kan elk eiland specifiek invulling geven aan haar woonbeleid m.b.t. betaalbare huisvesting, aanpak scheefwonen en verkleinen van wachtlijsten. Het ministerie van BZK adviseert de eilanden desgevraagd met de invulling van de lokale verordeningen.

Het is nog te vroeg om conclusies te trekken over doelen die de verschillende eilanden hierbij nastreven en de mate waarin die doelen met de invulling van de verordeningen worden behaald.

Het zijn in ieder geval elementen die in een evaluatie kunnen worden betrokken (het voorgestelde artikel 5.3).

5. Differentiatie

De leden van de PvdA-fractie vragen welke mogelijkheden Europees Nederland heeft om intensiever te sturen op de gewenste doelen van dit wetsvoorstel.

De regering biedt reeds intensieve begeleiding en kennisoverdracht aan de openbare lichamen om te komen tot onder meer een huurpuntenstelsel. Daartoe heeft het ministerie van BZK reeds een huurwoningmarktonderzoek door het CBS bekostigd voor Bonaire en Saba, alsmede een aantal scenario's laten doorrekenen van mogelijke varianten voor een woningwaarderingstelsel. Tevens zijn modelverordeningen opgesteld die de openbare lichamen kunnen gebruiken bij het verder vormgeven van hun eigen huurwoningmarktbeleid en zijn trainingen aangeboden aan de 3 eilanden over de nieuwe wetgeving en de verordeningen. Ook is ondersteuning aangeboden bij het communicatietraject, alsmede de implementatie van de eilandelijke huurcommissies.

Het blijft echter primair aan het lokale bestuur om invulling te geven aan haar woonbeleid.

De leden van de PvdA-fractie vragen of ook Sint Eustatius akkoord is met het voorliggende wetsvoorstel.

Ook Sint Eustatius heeft akkoord gegeven op het voorliggende wetsvoorstel. Daarbij werd wel het voorbehoud gemaakt dat elk eiland zijn eigen huurcommissie moet hebben, omdat elk eiland anders is.

De leden van de PvdA-fractie vragen op welke wijze het stelsel van sociale woningbouw op de eilanden kan profiteren van de kennis en de structuren in Europees Nederland.

De afgelopen jaren is reeds geïnvesteerd in de professionalisering en ondersteuning van de lokale woonstichtingen door Nederlandse woningcorporaties. Deze bijstand zal ook in de komende jaren beschikbaar blijven. Daarnaast worden de openbare lichamen van ondersteuning en kennisoverdracht voorzien door het ministerie van BZK en zullen de Huurcommissies kunnen steunen op kennis en expertise van de Huurcommissie in Europees Nederland. Daarmee wordt geborgd dat alle relevante actoren in het stelsel toegang hebben tot expertise, kennis en ondersteuning waar nodig. In het specifieke geval van Sint Eustatius wordt wel opgemerkt dat deze ondersteuning de afgelopen jaren tot een minimum is beperkt. Reden daarvoor is dat het openbaar lichaam eind 2014 besloot zich niet aan eerder overeengekomen afspraken met het ministerie van BZK en de Nederlandse corporatie Woonlinie te willen houden (Kamerstukken II 2015/16, 34 300 IV, nr. 63). Sindsdien is de samenwerking tussen Woonlinie en Sint Eustatius stil gezet. Inmiddels heeft de rijksvertegenwoordiger gesprekken gevoerd met het openbaar lichaam en Woonlinie om te bezien of en hoe de samenwerking weer kan worden hervat. Hangende die gesprekken zullen ook andere ondersteunende taken op dit terrein weer kunnen worden hervat.

6. Communicatie, implementatie en scholing

De leden van de D66-fractie vragen de regering om inzicht te geven in de druk op de ambtelijke organisatie die de in dit wetsvoorstel beoogde wijzigingen zullen opleveren. Is de regering van plan actief bijstand aan te bieden, ook in de implementatiefase, zo vragen die leden.

Vooralsnog valt niet in te schatten welke druk op het ambtelijk apparaat het wetsvoorstel en de daaronder ressorterende eilandelijke verordeningen genereert. Uiteraard wordt geprobeerd het nieuwe systeem in te passen in de bestaande organisatie. Zoals eerder gemeld, zal het ministerie van BZK die veranderingen met raad en daad bijstaan, maar uiteindelijk zullen de eilanden het zelf moeten doen. Voorts wordt een implementatiebegeleider aangewezen die voor alle eilanden de belangrijkste voorbereidende activiteiten zal verrichten bij de instelling van een Huurcommissie. Daarbij wordt gedacht aan een groot aantal logistieke zaken, zoals het vinden van zittingslocaties, het opstellen van een secretariaat en het vinden van geschikt personeel. Gelet op de in eerste instantie mogelijk geringe omvang van het aantal zaken kan

opbouwenderwijs worden gewerkt. Daarbij wordt verkend of gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheden en kennis van bijvoorbeeld het Gerecht in eerste aanleg.

De leden van de D66-fractie vragen of de inwoners van Caribisch Nederland recht op huurtoeslag hebben en zo ja, hoeveel mensen maken hiervan gebruik en zo nee, hoeveel mensen zouden, als de voorwaarden voor Europees Nederland worden gehanteerd, recht hebben op huurtoeslag.

De inwoners van de Caribisch Nederland-eilanden hebben geen recht op huurtoeslag. Wel ontvangen huurders in een sociale huurwoning met een lager inkomen momenteel als onderdeel van het eilandelijk beleid een subsidiebijdrage op basis van een huur-inkomenstabel waarbij de huurlasten beperkt blijven tot maximaal 30% van het bruto huishoudinkomen. Hoeveel huurders recht zouden hebben op huurtoeslag conform de Europees Nederlandse voorwaarden kan niet worden aangegeven door het ontbreken van voldoende informatie over de inkomens van de huurders op de Caribisch Nederland-eilanden.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

dr. R.H.A Plasterk