

## Samenvatting wetsvoorstel Woningwet BES

### **Waarom is het nodig?**

In Caribisch Nederland (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 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. Deze stichtingen zijn genoodzaakt om te lenen tegen de onaantrekkelijke modaliteiten en hoge rentes van de Caribische kapitaalmarkt. Dit maakt het financieel moeilijk haalbaar voor de woningstichtingen om in die mate sociale huurwoningen te bouwen om aan de grote vraag te kunnen voldoen.

In Europees-Nederland is er een lange traditie van toegelaten instellingen (TI). Een toegelaten instelling is een woningcorporatie die voldoet aan de eisen van de Woningwet en werkt zonder winstoogmerk. Na toelating houdt de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) toezicht op de toegelaten instelling. De TI-status is bovendien randvoorwaardelijk voor deelname aan de borgingsvoorziening: het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW).

De Woningwet is echter niet van toepassing in Caribisch Nederland en woningstichtingen die daar actief zijn, kunnen onder de huidige wetgeving dan ook geen toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet zijn. Met de Woningwet-BES maken we het mogelijk dat ook woonstichtingen op Caribisch Nederland kunnen toetreden tot het stelsel van toegelaten instellingen. Door toelating wordt de kwaliteit van de woonstichting (na toetreding een toegelaten instelling) geborgd doordat toezicht kan worden gehouden, waaronder financieel. Daarnaast kan deelname aan het WSW mogelijk worden nadat de benodigde aanpassingen aan het borgingsstelsel zijn doorgevoerd en aan alle voorwaarden wordt voldaan. Dit zou toegelaten instellingen in Caribisch Nederland toegang geven tot geborgde leningen die zorgen voor gunstigere<sup>1</sup> condities bij het aantrekken van financiering op de kapitaalmarkt. Als gevolg kunnen meer sociale huurwoningen gebouwd worden en de beschikbaarheid van sociale huisvesting in Caribisch Nederland verbeteren.

### **Waarom in de vorm van een wet?**

Momenteel heeft het Rijk meermaals bijgesprongen voor de financiering van de bouwopgave in Caribisch Nederland. Het is wenselijk als de woningstichtingen deze woningen in de toekomst zelfstandig kunnen realiseren door het aantrekken van goedkopere financiering. Toelating tot het stelsel van toegelaten instellingen betekent een grote stap in de professionalisering van de woonstichtingen in Caribisch Nederland. Gedegen toezicht wordt steeds belangrijker, aangezien er volop ingezet wordt op de bouw van sociale huurwoningen en het woningbezit van de woonstichtingen daarmee ook toeneemt. Daarom wordt een Woningwet BES opgesteld, die gebaseerd is op de Woningwet maar waar de artikelen passend gemaakt worden voor de Caribische context. Dit biedt de beste mogelijkheid voor duurzaam maatwerk, omdat er dan geen praktische en juridische bezwaren zullen zijn bij de toelating van woningstichtingen op Bonaire, Saba en Sint Eustatius.

### **Voor wie gaat dit gelden?**

De Woningwet BES scheidt de juridische kaders voor toegelaten instellingen in Caribisch Nederland. Woningstichtingen die geen toegelaten instellingen zijn, zijn niet verplicht aan de regels en voorwaarden in deze wet te voldoen. Wel bieden deze regels en voorwaarden een kader voor verdere professionalisering van de sociale huursector. De woningstichtingen en Openbare Lichamen kunnen ervoor kiezen om ernaartoe te werken zoveel mogelijk aan de regels en voorwaarden te voldoen.

### **Doel van de wet**

---

<sup>1</sup> Ten opzichte van de commerciële markt zonder dat sprake is van borging.

Het doel van de Woningwet BES is het verbeteren van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen door de juridische randvoorwaarden te scheppen voor toetreding tot het stelsel van toegelaten instellingen. Ook wordt het toezicht op toekomstige toegelaten instellingen in Caribisch Nederland vastgelegd en biedt de wet comfort aan de deelnemers van WSW dat de toegelaten instellingen die onder de Woningwet-BES vallen solide instellingen zijn die de verantwoordelijkheden van het corporatiestelsel aankunnen. Zo wordt mogelijk gemaakt dat toegelaten instellingen een aanvraag voor deelname bij het WSW kunnen indienen. Wanneer WSW – na de benodigde aanpassingen aan het borgingsstelsel - de aanvraag goedkeurt, krijgen toekomstige toegelaten instellingen betere toegang tot financiering voor de bouw van sociale huurwoningen. Dit zorgt voor een woningmarkt waar inwoners toegang hebben tot beschikbare, betaalbare en kwalitatief goede woningen in een leefbare wijk.

## **Inhoud van de wet**

Dit wetsvoorstel creëert een stelsel voor gereguleerde sociale verhuur in Caribisch Nederland, bevat de condities waaronder toekomstige toegelaten instellingen tot dat stelsel kunnen toetreden, gaat in op de werkzaamheden van toegelaten instellingen en het toezicht daarop en scheidt de (juridische) kaders waarbinnen die toegelaten instellingen hun werkzaamheden kunnen uitvoeren.

### *1. Algemene bepalingen: voorwaarden voor toelating tot het stelsel*

De Aw is namens de minister bevoegd om te oordelen over de toelating. Om toegelaten te worden moeten woningstichtingen aan een aantal basisvoorwaarden voldoen. Zo moet in de statuten opgenomen zijn dat de stichting uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting. Ook 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. Het Bestuurscollege van het betreffende Openbaar Lichaam en de betrokken huurdersorganisatie mogen een zienswijze geven over het voornemen van de woningstichting om toegelaten te worden. In uitzonderlijke gevallen kan toelating worden ingetrokken, bijvoorbeeld wanneer de TI ophoudt te bestaan of niet langer uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is. De TI kan tegen de intrekking in beroep bij het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van Aruba, Curaçao, Sint Maarten en van Bonaire, Sint Eustatius en Saba.

### *2. Rechtsvorm en organisatie*

De interne organisatie van toegelaten instellingen wordt gevormd door het bestuur, de Raad van Toezicht (hierna: RvT)<sup>2</sup> en – bij toegelaten instellingen die een vereniging zijn – de algemene ledenvergadering (hierna: ALV). De RvT benoemt de bestuurder(s), houdt intern toezicht op het bestuur en moet goedkeurig geven voor belangrijke bestuursbesluiten. Voor sommige bestuursbesluiten, zoals het verkopen van onroerend goed, is goedkeuring van de minister (uitgevoerd door Aw) nodig. Voordat bestuurders of leden van de RvT benoemd worden voert de Aw een geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets uit. In de wet is een grondslag opgenomen voor de Aw om hiervoor een advies te vragen bij de Rijksvertegenwoordiger. Leden van de RvT mogen maximaal 8 jaar lid zijn of, in het geval dat na verstrijken van die termijn geen andere geschikte kandidaat gevonden kan worden, 12 jaar. Huurders bij de woningstichting mogen ook RvT-lid zijn en worden proactief betrokken bij de benoemingen.

Bij het toezicht op de governance en organisatie door de Aw worden 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. Tegelijk is de context in Caribisch Nederland 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

---

<sup>2</sup> 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.

alle waarschijnlijkheid klein is. Daarom is aan de Aw ruimte geboden voor risicogericht maatwerk in de praktische uitwerking van het toezicht.

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 toegelaten instelling ter beschikking stellen aan de Aw, het openbaar lichaam waarin zij werkzaam is en aan de huurdersorganisatie. Om eenheid in de verslaglegging te borgen, moet de jaarrekening voldoen aan dezelfde maatstaven als voor Europees Nederland. De toegelaten instelling dient de sociale en niet-sociale werkzaamheden administratief te scheiden in jaarrekening en jaarverslag. Een gescheiden verantwoording van het vermogen en een juridische splitsing tussen de sociale en niet-sociale werkzaamheden is niet verplicht. In de jaarrekening wordt het vastgoed gewaardeerd op een manier die aansluit bij de huidige praktijk op de eilanden omdat het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat (zoals in Europees Nederland gebruikelijk is) niet goed mogelijk vanwege de kleine schaal en andere marktomstandigheden. De precieze waarderingsgrondslag zal bij AMvB worden vastgesteld.

### 3. *Werkzaamheden van de toegelaten instelling*

#### Woonvisie en lokale prestatieafspraken

Het heeft de voorkeur dat, in navolging van de praktijk in Europees Nederland, het Openbaar Lichaam een woonvisie opstelt waar de toegelaten instelling een bod op doet. De uitvoering en uitwerking van dit bod gebeurt vervolgens binnen wederkerige lokale prestatieafspraken tussen het Openbaar Lichaam, de toegelaten instelling en de huurdersvertegenwoordiging. Zolang er geen woonvisie of vergelijkbaar document is waar een bod op gedaan kan worden, baseert de toegelaten instelling zich in haar bod in ieder geval op de Rijksprioriteiten: beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming en leefbaarheid. Binnen de lokale prestatieafspraken de lokale dialoog cruciaal. Desondanks kan het zijn dat er een geschil ontstaat waardoor in het geheel geen prestatieafspraken gesloten kunnen worden. De partijen kunnen dit geschil dan voorleggen aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Deze zal zich laten adviseren door dezelfde adviescommissie als in Europees Nederland: de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet. Om te borgen dat de Caribische context goed meegenomen wordt in het advies, is in de wet de mogelijkheid gecreëerd om een tijdelijk lid toe te voegen of een adviseur te betrekken die deze context kent.

#### Het werkgebied

In de Woningwet BES wordt voorgesteld om drie kernwerkgebieden te bewerkstelligen waar de toegelaten instelling volledig werkzaam mag zijn: één gebied per eiland. 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. Na ontheffing van de Aw en een verklaring van geen bezwaar door het Openbaar Lichaam van het uitbreidingsgebied is het wel mogelijk voor de toegelaten instelling om vastgoed te bouwen of verwerven op een ander Caribisch Nederlands eiland of om een samenwerkingsvennootschap buiten het eigen werkgebied te vormen. Voor andere gevallen van samenwerking en onderlinge dienstverlening tussen toegelaten instellingen (bijvoorbeeld het inrichten van een gezamenlijke backoffice of shared serviceorganisatie, niet het bouwen of verwerven van vastgoed) is geen verklaring van geen bezwaar en toestemming van de toezichthouder benodigd. Uitbreiding van een Caribisch Nederlandse instelling die onder de Woningwet BES is toegelaten naar Europees Nederland is onder deze wet niet mogelijk. 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. Andersom kunnen Europees Nederlandse toegelaten instellingen werkzaam blijven in Caribisch Nederland op grond van artikel 40 van de Woningwet.

#### Rol openbare lichamen

De minister stelt het openbaar lichaam in de gelegenheid een zienswijze te geven in geval van toelating tot het stelsel, fusie en wanneer een aanwijzing gegeven wordt aan de TI. Deze

zienswijzen zijn niet verplicht, maar bieden het openbaar lichaam de kans haar perspectief kenbaar te maken. Ook heeft het openbaar lichaam recht op informatie vanuit de TI en wordt overlegd met het Bestuurscollege over een sloopreglement in geval van sloop.

#### Gebied van de volkshuisvesting

De taak die toegelaten instellingen opgedragen krijgen met deze wet 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. Om te waarborgen dat Toegelaten instellingen in Caribisch Nederland gefocust zijn op deze kerntaak en zo weglek van maatschappelijk vermogen te voorkomen zijn Diensten van Volkshuisvestelijk Belang afgebakend. Dit houdt in:

- Het bouwen en verwerven van sociale huurwoningen (die een maximale huur gelijk aan de eilandelijke liberalisatiegrens mogen hebben).
- Het bouwen en verwerven van maatschappelijk onroerend goed, mits dit in wijken of buurten is waar de TI bezit heeft en het onroerend goed een op de wijk of buurt gerichte functie heeft.
- Verlenen van diensten aan bewoners die direct verband houden met de bewoning.
- Verduurzaming van corporatiebezit.
- Bijdragen aan leefbaarheid in de wijken met corporatiebezit (o.a. sociaal beheer en samenwerking met zorgpartijen), waarbij de toegelaten instelling geen activiteiten ontplooit waarvoor primair andere organisaties verantwoordelijk zijn.
- Faciliteren van de huurdersorganisatie.
- Werkzaamheden die noodzakelijkerwijs voortvloeien uit het werkdomein, zoals aankoop van grond of gebiedsontwikkeling.

Ook investeren in kleinschalig bedrijfsmatig onroerend goed is toegestaan, hoewel dit niet tot de Diensten van Volkshuisvestelijk Belang behoort. Hiervoor gelden dezelfde principes als het maatschappelijk onroerend goed.

Momenteel kent elk eiland een eigen liberalisatiegrens<sup>3</sup>, die per eilandsverordening wordt vastgesteld. In de Woningwet BES is opgenomen dat bij ministeriële regeling per eiland een maximale huurprijs en indexatiebepaling geregeld wordt, die gelijk is aan wat in de betreffende eilandsverordening staat. Er wordt alleen geen juridische koppeling aangebracht. In de praktijk zullen de beide bedragen gelijk op blijven lopen, tenzij aan één van beide kanten onvoorzien wijzigingen plaatsvinden die door de andere kant niet overgenomen kunnen worden. Om dit te voorkomen en zorg te dragen voor de samenhang zal nauw samengewerkt worden met de openbare lichamen.

#### Toewijzing

Er worden maximale inkomensgrenzen voor toewijzing van sociale huurwoningen gehanteerd om ervoor te zorgen dat de beschikbare woningen bij de juiste doelgroep terecht komen. Deze grenzen zijn voor elk eiland anders om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de lokale context en de huidige praktijk (bruto huishoudinkomen per jaar, prijspeil 2025):

|               | Eenpersoonshuishouden       | Meerpersoonshuishouden |
|---------------|-----------------------------|------------------------|
| Bonaire       | \$50.000                    | \$60.000               |
| St. Eustatius | \$54.132 (2,5x minimumloon) | \$64.958               |
| Saba          | \$53.560 (2,5x minimumloon) | \$64.272               |

De inkomensgrenzen zullen jaarlijks per 1 januari middels een ministeriële regeling worden geïndexeerd aan de hand van de loonontwikkeling per eiland. Minimaal 80% van de woningen die jaarlijks beschikbaar komen moet toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen onder de genoemde grenzen. De 20% vrije toewijzingsruimte is bedoeld voor huishoudens die weliswaar een hoger inkomen hebben, maar om andere redenen urgent woonruimte nodig hebben. Zo wordt ruimte geboden om binnen het zeer geringe aantal sociale huurwoningen dat jaarlijks vrijkomt te borgen dat deze woningen aan de juiste huishoudens worden toegewezen. Het openbaar lichaam kan in een eilandsverordening voorzien in urgentiebeleid. Indien er geen verordening is of als verdere uitwerking daarvan kan een volgorde van urgenties worden uitgewerkt op basis van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten.

<sup>3</sup> Op Saba is deze nog niet juridisch vastgesteld. De verwachting is dat dit per 1 januari 2026 zal gebeuren.

#### 4. *Overleg*

Om de rol van de huurdersvertegenwoordiging vast te leggen is een deel van de Overlegwet overgenomen in de Woningwet BES. Dit definieert de huurdersorganisatie en stelt een aantal eisen. Ook worden de rechten van de huurdersorganisatie vastgelegd. Er is recht op informatie bij beleid en beheer wat rechtstreeks impact heeft op huurders, hun woongelegenheden of woonomgeving en bij jaarrekening, jaarverslag en accountantsverklaring. De huurdersorganisatie heeft overleg- en adviesrecht over de voornemens tot wijziging in het beleid of beheer. De huurdersorganisatie heeft instemmingsrecht bij wijzigingen van beleid rondom servicekosten. Ten minste eenmaal per jaar voert de TI overleg met de huurdersorganisatie. De TI faciliteert de huurdersorganisatie en heeft een inspanningsverplichting om te ondersteunen in het vormen van een bestuur. De Aw heeft de ruimte om toe te zien op naleving van de afdeling overleg door de TI.

#### 5. *Borgingsvoorziening en financiële zekerheid*

Het WSW wordt aangewezen als borgingsvoorziening voor instellingen die toegelaten zijn onder Woningwet BES. 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. Hierdoor kunnen Toegelaten instellingen tegen gunstigere voorwaarden leningen aantrekken voor hun kernactiviteit: het bouwen en onderhouden van sociale huurwoningen. Borging is alleen mogelijk voor de borgbare doelen, die vallen binnen de kaders van Diensten van Volkshuisvestelijk Belang.

Het borgingsstelsel kent verschillende buffers en vangnetten. Als laatste vangnet geldt de 'achtervang': het verstrekken van renteloze leningen aan een noodlijdende corporatie. Momenteel is het voor openbare lichamen niet juridisch mogelijk om renteloze leningen te verstrekken. Zelfs als dit wel mogelijk zou zijn, is zo'n achtervang een substantiële financiële verplichting die een disproportionele druk zou leggen op de begroting van het openbaar lichaam. Daarom wordt hier naar een andere oplossing gezocht, waarbij gedacht wordt aan het volledig dragen van de achtervang door de Staat.

Omdat in Caribisch Nederland de Europese regels rond staatssteun niet van toepassing zijn, kan het Rijk in het uiterste geval een saneringssubsidie verstrekken aan een noodlijdende corporatie zodat de noodzakelijke sociale werkzaamheden voortgezet kunnen worden. Hier gaan een aantal stappen aan vooraf. Als de TI niet voldoet aan de ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW, moet de TI zelf voldoende bijsturen om weer aan de ratio's te voldoen. Lukt dit niet, dan wordt gevraagd om een herstelplan op te stellen. Hierbij kunnen solidariteitsinstrumenten zoals een collegiale lening worden ingezet. Wanneer een noodlijdende TI niet zelfstandig binnen tien jaar kan voldoen aan de financiële ratio's en de voortzetting van de activiteiten niet acuut in gevaar is, wordt gevraagd een herstructureringsplan op te stellen. Als deze plannen niet leiden tot een betere situatie en zodoende de voortzetting van de noodzakelijke werkzaamheden in gevaar komt, dient de TI een verzoek in voor saneringssteun bij het Rijk. Het solidariteitsinstrument van projectsteun wordt niet opgenomen in de Woningwet BES. Dit is een zwaar instrument wat voortkomt uit Europese regelgeving. Hoewel onderlinge solidariteit ook hier wordt aangemoedigd, is het instrument van projectsteun – dat voortkomt uit Europese regelgeving – niet nodig omdat het staatssteunargument hier niet op gaat. De Rijksoverheid kan, indien noodzakelijk en mogelijk, extra middelen verstrekken.

#### 6. *Toezicht en bewind*

De Aw houdt 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 en visitaties. Ook is goedkeuring nodig voor bepaalde handelingen die een toegelaten instelling uitvoert, zoals de verkoop van bezit. De Aw baseert hun haar oordeel op de regelgeving en beleidsregels, waarin enige beleidsruimte is om vanuit een risicogerichte benadering maatwerk te leveren op lokale omstandigheden. Dit is cruciaal voor Caribisch Nederland. Daarom is ervoor gekozen in de Woningwet BES meer open normen op te nemen, waarbij de Aw discretionaire bevoegdheid

krijgt om maatwerk te leveren naar de specifieke context van de voorliggende situatie. Daarnaast is de Aw voornemens om beleidsregels en mogelijk andere documenten specifiek voor Caribisch Nederlandse toegelaten instellingen 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. Wel zijn een aantal niet-onderhandelbare punten geïdentificeerd waarop toezicht gehouden wordt. Dit zijn:

- a. Het voorkomen van weglek van maatschappelijk gebonden vermogen
- b. Doelmatige inzet van vermogen
- c. Toezicht op de financiële continuïteit
- d. Betrouwbare financiële informatie en een beheerste bedrijfsvoering
- e. Rechtmatigheid van o.a. toewijzing en bezoldiging van de bestuurder

#### 7. Overige bepalingen

In de Woningwet BES is een experimenteerartikel opgenomen gezien de vele ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting en de kans dat de regelgeving daar mogelijk onvoldoende op voorzien is. 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 eenmalige mogelijkheid om af te wijken van de wetgeving in een specifieke casus.

### **Proces**

Naast een Woningwet BES zullen ook equivalenten van de lagere regelgeving (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting) worden opgesteld. Na inwerkingtreding van de wet, die beoogd is op 1 januari 2027, is een aanvraag bij de Aw mogelijk voor toetreding tot het stelsel. Na toelating kan de toegelaten instelling vervolgens een aanvraag doen voor deelname aan WSW.

### **Gevolgen voor betrokken partijen**

#### *Woningstichtingen*

Voor woningstichtingen die tot het stelsel worden toegelaten is er een forse toename in regeldruk. De extra werkzaamheden die voortvloeien uit het traject tot toelating leiden tot eenmalige druk, terwijl op het gebied van (financiële) verslaglegging en verantwoording een aanzienlijke toename in structurele regeldruk zal ontstaan. Anderzijds zal de regeldruk op het gebied van het aantrekken van financiële middelen afnemen.

#### *Aw en WSW*

Voor beide partijen betekent de toelating van een nieuwe instelling en aanvraag tot borging door die TI een aanzienlijk verhoogde eenmalige regeldruk. Ook daarna is een licht verhoogde structurele regeldruk, omdat er simpelweg een extra toegelaten instelling is waarbij vanwege de Caribische context ook nog eens maatwerk vereist is.

#### *Openbare lichamen*

Het openbaar lichaam waar een woonstichting is die toegelaten instelling is/wordt, ervaart extra regeldruk door het opstellen van een woonvisie en lokale prestatieafspraken. Deze worden één keer in de vijf jaar bijgesteld. Daarnaast is er een lichte toename van regeldruk door het afgeven van zienswijzen en het voeren van overleg in het geval van sloop. Als er behoefte is aan ondersteuning vanuit het Rijk (financieel, expertise of anderzijds), kunnen de mogelijkheden daarvoor onderzocht worden. Voor openbare lichamen waar geen toegelaten instelling is, is nauwelijks extra regeldruk verwacht.