

Betreft: Reactie op de internetconsultatie voor de Woningwet BES door de Huurcommissie Bonaire

Kralendijk, 25 september 2025

Geachte minister Keijzer,
Geachte staatssecretaris Van Marum,

De Huurcommissie Bonaire (hierna Huurcommissie) geeft hierbij haar zienswijze op de Woningwet BES, zoals deze door u in consultatie is gegeven.

Algemeen

De Huurcommissie steunt de keuze voor het faciliteren van de toelating van de woningstichtingen actief op de BES-eilanden tot het systeem van Toegelaten Instellingen, zodat (kort samengevat) de financieringsmogelijkheden voor het bouwen van sociale huurwoningen op Bonaire gunstiger dan nu zullen zijn. Dit leidt hopelijk op korte termijn tot een significante uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen op Bonaire. Tegelijkertijd hebben wij een aantal aandachtspunten voor u geformuleerd, die wij hieronder, in willekeurige volgorde van het belang dat wij eraan hechten, toelichten.

1. Keuze voor opstellen van nieuwe hoofdstukken in plaats van het van toepassing verklaren van delen van de Woningwet zoals die geldt in Europees Nederland

Het invoegen van een hoofdstuk in de Woningwet en in de Wet op het Overleg Huurders en Verhuurders (Overlegwet), met een nog onduidelijke structuur en veel nog niet beschikbare uitwerkingen (zoals de nadere uitwerking van de in de stukken genoemde Algemene Maatregel van Bestuur en ministeriële regeling, en een aparte Beleidsregel specifiek voor de BES-eilanden door de Autoriteit woningcorporaties) verhoogt de kans op complicaties bij de uitwerking en uitvoering.

Het toeschrijven van extra taken aan het Openbaar Lichaam Bonaire en de Rijksoverheid is, gezien de beperkte uitvoeringscapaciteit die beide organen op Bonaire lijken te hebben, niet verstandig,

zeker niet als die taken nog niet duidelijk zijn en er eigenlijk al een goede structuur vastligt in de Woningwet.

2. Huurmarkt op Bonaire – betaalbare huur – flankerend beleid

Gebaseerd op onze dagelijkse praktijk constateren wij dat de beoogde doelgroep voor sociale huurwoningen, voor een groot gedeelte niet een woning huurt bij de Fundashon Cas Bonairiano (FCB). De (voorspelde en reeds gerealiseerde) demografische ontwikkelingen en de huidige en geplande voorraad sociale huurwoningen hebben als gevolg dat veel inwoners met een inkomen onder de inkomensgrens die toegang geeft tot een sociale huurwoning, zullen blijven huren bij een private partij. Ook met de verbeterde financiële voorwaarden voor een Toegelaten Instelling voorziet de Huurcommissie (zoals u ook vermeldt in de Memorie van Toelichting), dat er met behulp van flankerend beleid voor gezorgd zal moeten worden dat de huren betaalbaar blijven. Voor flankerend beleid verwijzen wij u ook naar onze opmerking onder punt 5 van deze reactie.

3. Uitwerking huurdersorganisatie

De uitwerking van de huurdersorganisatie (die onderdeel wordt van de lokale driehoek) is een punt van zorg. Op Bonaire ontbreekt een instantie als de Woonbond, en is er evenmin een ander mogelijk kennisplatform voor huurdersparticipatie. Ook een juridisch loket ontbreekt nog steeds. De Huurcommissie spreekt haar zorg uit voor het toekennen van verantwoordelijkheden aan de huurdersorganisatie zonder een goede borging. De opmerking in de Memorie van Toelichting dat het besef er is dat het bestuur van de huurdersorganisatie uit slechts één persoon zal kunnen bestaan, dat dit ongewenst is, maar niet onvermijdelijk, baart ons zorgen.

De Huurcommissie tekent aan dat met een huurdersorganisatie van zo'n kleine omvang en de directe afhankelijkheid ten aanzien van financiën, administratie, scholing en kostenvergoedingen, de onafhankelijkheid van de huurdersorganisatie snel in het geding kan komen. We realiseren ons dat deze realiteit waarschijnlijk niet omgebogen kan worden, maar vinden het daarom extra belangrijk dat wanneer geschillen tussen de huurdersorganisatie en de Toegelaten Instelling zich voordoen, de lokale context goed kan worden meegenomen door de instantie die hierover uitspraak moet doen.

In het licht hiervan is het juist van extra groot belang dat in het geval van geschillen een partij deze behandelt die goed is ingevoerd in de lokale omstandigheden. Hiervoor zien wij een rol voor de Huurcommissie, zoals uitgewerkt in punt 4 van deze reactie.

4. Behandeling geschillen over de naleving van tussen Toegelaten Instelling en huurdersorganisatie

De Memorie van Toelichting stelt dat de Huurcommissie niet voldoende is uitgerust om haar bevoegdheid tot het behandelen van geschillen over de naleving van de Overlegwet uit te voeren. Het is onduidelijk waarop deze stelling is gebaseerd. We stellen vast dat de Huurcommissie juist wel degelijk voldoende is uitgerust om deze geschillen te behandelen. Er is een ruime ervaring aanwezig binnen de Huurcommissie op dit dossier in Europees Nederland. De Huurcommissie kent de lokale situatie goed en heeft in haar geschil-beslechtende taak voldoende expertise in huis om op onafhankelijke wijze kwalitatief goede uitspraken te doen.

Wij wijzen u erop dat over dit onderwerp, maar ook de rest van de voorliggende Woningwet BES als geheel niet met de Huurcommissie van gedachten is gewisseld tijdens het totstandkomingsproces van de wet.

In het nieuwe hoofdstuk 3a van de WOHV wordt artikel 8 (dat de geschilbeslechting opdraagt aan de Huurcommissie (of de rechter, er is een keuze), geheel weggelaten. Het lijkt er zelfs op dat ook de rechter niet bevoegd is, omdat artikel 8 (de gang naar de kantonrechter) ook niet lijkt te worden overgenomen. Met andere woorden: het is onduidelijk of huurders en verhuurders op de eilanden toegang hebben tot het recht. Volgens de MvT is er in ieder geval geen toegang tot de Huurcommissie.

Wij pleiten er daarom voor om artikel 8 van Hoofdstuk 3 uit de WOHV integraal op te nemen in Woningwet BES.

5. Ontbreken koppeling Woningwet BES en de eilandsverordening conform artikel 1.3 WMH-BES

De maatregelen ten aanzien van de liberalisatiegrens (pagina 22, 2^e alinea MvT) die niet voorziet in een permanente juridische koppeling tussen de Woningwet BES en de eilandsverordeningen kan een theoretische rechtsongelijkheid doen ontstaan tussen huurders van de Toegelaten Instelling of een private partij.

Deze rechtsongelijkheid sluimert nu al in de toepassing van de twee verschillende uitvoeringen van de verhuurderssubsidie waarbij huurders van FCB deze tegemoetkoming wel in aanmerking komen voor deze tegemoetkoming, maar huurders op de private markt volledig overgeleverd zijn aan de willekeur van een verhuurder om hieraan mee te willen werken. Huurders hebben veelal geen keuze bij wie ze huren: de wachtlijsten van FCB zijn lang en de woningvoorraad zal nog lange tijd niet voldoende zijn om iedereen die daarop staat van een sociale huurwoning te voorzien.

Tot slot danken wij u voor de mogelijkheid tot het geven van inbreng op deze wetgeving en hechten wij eraan u te informeren dat wij te allen tijde beschikbaar zijn om hierover verder met u te spreken.

Hoogachtend, namens de Huurcommissie Bonaire,

C. Carlo
Secretaris Huurcommissie Bonaire