Adviescollege toetsing regeldruk

Aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Mevrouw mr. drs. M.C.G. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Onze referentie
MvH/RvZ/ATR3995/2025-U146

Uw referentie

Datum
18 september 2025

Onderwerp
Woningwet BES

Geachte mevrouw Keijzer,

Op 5 augustus 2025 is de voorgenomen *Woningwet BES* voor advies voorgelegd het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR). De internetconsultatie en de adviestermijn van ATR lopen tot 28 september 2025.

In Caribisch Nederland (Bonaire, Sint-Eustatius en Saba, BES) is veel vraag naar betaalbare woningen voor mensen met een laag of middeninkomen. Het aanbod in dit segment is op dit moment zeer beperkt waardoor er lange wachtlijsten zijn voor sociale huurwoningen. Het voorliggende wetsvoorstel maakt het mogelijk dat ook woonstichtingen op Caribisch Nederland kunnen toetreden tot het stelsel van toegelaten instellingen. Met een status als toegelaten instelling kunnen woningstichtingen op de BES-eilanden deelnemen aan de borgingsvoorziening: het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Door betere toegang tot financiering kunnen woningstichtingen meer sociale huurwoningen bouwen en het onderhoud van bestaande woningen verbeteren. Het wetsvoorstel Woningwet BES bevat de condities waaronder toekomstige toegelaten instellingen op de eilanden tot het stelsel kunnen toetreden, gaat in op de werkzaamheden van toegelaten instellingen en het toezicht daarop en schept de (juridische) kaders waarbinnen die toegelaten instellingen hun werkzaamheden kunnen uitvoeren.

Toetsingskader

ATR beoordeelt de regeldrukgevolgen aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

Contact:
Postbus 16228
2500 BE DEN HAAG
Bezoekadres: Rijnstraat 50
2515 XP DEN HAAG
info@atr-regeldruk.nl
www.adviescollegeregeldruk.nl
Tel: 070-310 86 66

1. *Nut en noodzaak*

De memorie van toelichting geeft verschillende redenen voor de omvangrijke wachtlijsten op de BES-eilanden, zoals de lange bouwtijd door aanvoer van bouwmaterialen, onduidelijkheid over eigendom van grond en het beperkte aanbod van andere woningen (onder andere door toeristische verhuur). Een andere belangrijke reden is de slechte toegang tot financiering voor de bouw van sociale huurwoningen. Het voorliggende wetsvoorstel grijpt aan op het laatstgenoemde probleem. In de memorie van toelichting wordt niet nader ingegaan op de andere geconstateerde problemen, in welke mate zij bijdragen aan het tekort aan sociale huurwoningen en de verhouding met voorliggend wetsvoorstel. Hierop dient de probleemanalyse aangevuld te worden. Het is voorstelbaar dat onduidelijkheid over grondeigendom ook de effectiviteit van voorliggend wetsvoorstel kan beperken. Het college geeft ter overweging mee om de probleemanalyse aan te vullen met een nadere duiding van de mate waarin de onderliggende oorzaken bijdragen aan het woningtekort op de BES-eilanden. En daarbij toe te lichten hoe (de aanpak van) deze oorzaken zich verhouden tot voorliggend wetsvoorstel.

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. Het middel hiertoe is het vergroten van het investeringsvermogen van woonstichtingen in Caribisch Nederland door gebruik te kunnen maken van borging door WSW. Het voorstel bevat een heldere beschrijving van de mate van doelbereik. De memorie van toelichting benoemt dat de woonstichting op Bonaire (FCB) een doorrekening heeft gemaakt van de effecten van verschillende financieringsscenario's op de realisatie van de woningbouwopgave zoals vastgelegd in het Convenant Volkshuisvesting Bonaire (2019) en de Woondeal Bonaire (2023-2030). Deze doorrekening toont het verschil aan tussen de huidige financieringsmogelijkheden en de mogelijkheden die ontstaan door toegang tot het borgingsstelsel. Met de verbeterde leenvoorwaarden is de verwachting dat het overgrote deel van het afgesproken aantal sociale huurwoningen gerealiseerd zal worden. De analyse toont aan dat door herfinanciering van bestaande leningen en toegang tot geborgde financiering voor nieuwbouw een verdubbeling van de woningbouwcapaciteit mogelijk wordt. Het college heeft geen opmerkingen over de onderbouwing van de effectiviteit van het voorstel.

2. *Minder belastende alternatieven*

Het voorstel bevat een uitgebreide toelichting over onderzochte beleidsalternatieven. Zo is gekeken naar een rentesubsidie of een garantstelling door het Rijk. Deze bleken niet passend bij het doel van het zelfstandiger aantrekken van financiering en realiseren van sociale huurwoningen. Een garantstelling door het Rijk zou het optuigen van een nieuw financieel instrument betekenen terwijl er al een geschikt en bewezen effectief stelsel bestaat dat is ontworpen voor dit doel: het WSW-borgingsstelsel voor sociale woningbouw. Toetreding tot het bestaande stelsel van toegelaten instellingen en deelname aan het waarborgfonds is daarom de meest haalbare optie. Ook binnen dit instrument is gekeken naar verschillende vormen, waaronder woningstichtingen uit Caribisch Nederland toelaten onder de (Europees Nederlandse) Woningwet of het verbinden met, of fuseren van, Caribisch Nederlandse woningstichtingen met een Europees Nederlandse toegelaten instelling. Vanuit het de praktische haalbaarheid en werkbaarheid bij de Caribische context is een aparte Woningwet BES gekozen als maatregel. Hierbij wordt waar mogelijk aangesloten bij de Nederlandse Woningwet, maar zijn sommige artikelen passend gemaakt voor de Caribische context.

Het college ziet geen aandachtspunten bij minder belastende alternatieven.

3. Werkbaarheid

De memorie van toelichting benoemt dat bij de voorbereiding van het wetsvoorstel veelvuldig afstemming is geweest met onder andere de Openbare Lichamen, de woonstichting FSB en de Woonbond. Het wetsvoorstel benoemt dat er rekening is gehouden met de lokale situatie en schaalgrootte op de verschillende eilanden. Hiermee is de verwachting dat de juridische kaders werkbaar zijn voor de BES-eilanden.

Het college ziet hiermee geen aanleiding voor adviespunten inzake de werkbaarheid.

4. Gevolgen regeldruk

Het voorstel bevat een regeldrukparagraaf. Voor woningstichtingen die tot het stelsel worden toegelaten is er volgens de toelichting een forse toename in regeldruk. De extra werkzaamheden die voortvloeien uit het traject tot toelating leiden tot eenmalige druk. Ook op het gebied van (financiële) verslaglegging en verantwoording zal er een aanzienlijke toename in structurele regeldruk zal ontstaan. Anderzijds zal de regeldruk op het gebied van het aantrekken van financiële middelen afnemen. In de toelichting ontbreekt een kwantificering van de regeldruk.

4.1 Het college adviseert om de regeldrukeffecten in beeld te brengen en in de toelichting op te nemen conform Rijksbrede methodiek.

Dictum

Gelet op het voorgaande is het eindoordeel van ATR bij het voorgenomen Besluit inzake aanpassingen regelgeving verhuur:

Indienen / vaststellen nadat met de adviespunten rekening is gehouden.

Het college vertrouwt erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en gaat er vanuit dat in de toelichting bij het voorstel wordt toegelicht op welke wijze u met de voorgenoemde adviespunten rekening hebt gehouden.

Hoogachtend,

w.g.