

Vergaderjaar 2016–2017

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)

Nr. 5

VERSLAG

Vastgesteld 20 oktober 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen tijdig en genoegzaam zullen hebben geantwoord, acht de commissie de openbare beraadslaging over dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave

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

Algemeen

De leden van de VVD-fractie hebben kennis genomen van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland.

De leden van de PvdA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden achten een regulering van een betaalbare woningmarkt op Sint Eustatius, Saba en Bonaire van groot belang. Het is verstandig dat dit traject, samen met de bijzondere gemeenten, zorgvuldig en gezamenlijk is voorbereid. Kan deze wetswijziging derhalve rekenen op draagvlak onder alle eilandsraden?

De leden van de D66-fractie hebben het voorliggende wetsvoorstel gelezen. Deze leden hebben een aantal vragen en aandachtspunten, die

voor een deel voortkomen uit het uitgangspunt van legislatieve terughoudendheid dat zij als het gaat om de BES-eilanden betrachten.

1. Doel en aanleiding

De leden van de VVD-fractie onderschrijven de strekking van het voorliggende wetsvoorstel. Een duurzame, betrouwbare en betaalbare huurwoningmarkt van goede kwaliteit op Bonaire, Sint Eustatius en Saba zijn voor deze leden van belang. Een solide wetsstelsel vinden deze leden dan ook van belang om de huurwoningmarkt betrouwbaar, betrouwbaar en van voldoende kwaliteit te houden.

De leden van de VVD-fractie zijn van mening dat wetgeving niet één op één vanuit Europees Nederland gekopieerd kan worden. Er moet gekeken worden naar lokale omstandigheden. Het kwaliteitsniveau en prijsniveau moet conform de regionale standaard zijn. In hoeverre is dit wetsvoorstel, naast Bonaire, in samenspraak tot stand gekomen met het lok7aal bestuur van Saba en Sint Eustatius, zo vragen deze leden zich af.

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? Welke invloed heeft deze regelgeving op de bouw van nieuwe sociale huurwoningen?

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

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? Welke invloed heeft de inkomensafhankelijke huur op de betaalbaarheid van huurwoningen en op het (duur) scheefwonen?

Kan de regering van alle drie de eilanden aangeven hoeveel mensen op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning, en hoe lang zij gemiddeld al op die wachtlijst staan, zo vragen de leden van de PvdA-fractie. Hoe wordt dit momenteel opgelost? Kan de regering tevens het aantal goedkope scheefwoners op Bonaire 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?

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? Welke invloed kan de liberalisatiegrens hebben op de wachttijden voor en beschikbaarheid van sociale huurwoningen? Kan tevens worden aangegeven welke gevolgen dit wetsvoorstel en de mogelijke verordeningen zullen gaan hebben voor de huurprijzen in Caribisch Nederland? Op welke wijze zal dit wetsvoorstel bijdragen aan

het transparanter maken van het woningverdelingsstelsel 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?

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. Deze leden pleiten ervoor dat sociale huurders het recht hebben om in een kwalitatief goed huis te wonen en dat dit recht vastgelegd wordt. 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?

Omtrent de huurcommissies vernemen de leden van de PvdA-fractie graag of het de verwachting is dat 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?

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? 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?

De leden van de D66-fractie vragen zich af welk effect de verandering van het woningwaarderingsstelsel 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 woningwaarderingsstelsel? De leden van de D66-fractie zouden het betreuren als deze wetswijziging indirect zou zorgen voor onevenredige financiële gevolgen voor (groepen) huurders.

De leden van de D66-fractie hebben vragen over de introductie van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd. Hoe ziet deze mogelijkheid er in de praktijk uit? 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?

4. Uitvoering

De leden van de VVD-fractie zien de nut en noodzaak van de vernieuwing van deze wet. Desondanks zijn deze leden kritisch over de uitvoering. De verantwoordelijkheid voor goede huurwoningen moet liggen op de eilanden zelf. De bewoners moeten zelf keuzes kunnen maken en zijn hier ook prima toe in staat. De leden van de VVD-fractie zijn tegen het overmaken van meer geld of het sturen van meer en meer ambtenaren. Deze leden vragen de regering dan ook terughoudendheid hierbij.

De leden van de PvdA-fractie willen weten waarom de regering het aantal huurgeschillen (161 in 2014) gering acht. Gezien het geringe aantal sociale huurwoningen van 600, lijkt dat relatief toch een aanzienlijke hoeveelheid. Kan de regering hier nader op ingaan? Deze leden maken zich tevens zorgen over de opmerking in de memorie van toelichting dat «al met al op dit moment niet te overzien is wat de nieuwe wet- en regelgeving betekent voor de uitvoering». Op welke wijze is dan wel 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? Is hier een gezamenlijk doel om scheefwonen aan te pakken, huurwoningen betaalbaarder te maken en wachtlijsten te verkorten? Worden die doelen ook met de in voorbereiding zijnde lokale verordeningen behaald?

5. Differentiatie

De leden van de PvdA-fractie ondersteunen de mogelijkheid die wordt gegeven aan lokaal maatwerk, en de mogelijkheid voor de eilandsraden om middels eigen verordeningen zelf het lokale huurprijsbeleid te kunnen sturen. Deze leden geven wel aan dat deze regelgeving fundamentele basisbelangen van de lokale inwoners regelt, namelijk de kwaliteit en toegankelijkheid van wonen. Welke mogelijkheden heeft Europees Nederland om intensiever te sturen op de gewenste doelen van dit wetsvoorstel?

Daarnaast willen de leden van de PvdA-fractie weten of ook Sint Eustatius akkoord is met het voorliggende wetsvoorstel.

Tot slot vernemen de leden van de PvdA-fractie graag van de regering op welke wijze het stelsel van sociale woningbouw op de eilanden kan profiteren van de kennis en de structuren in Europees Nederland.

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. De leden kunnen zich namelijk voorstellen dat de aanpassingen een onevenredig beslag zullen leggen op de ambtelijke capaciteit, niet alleen tijdens het doorvoeren van de wijziging maar ook als het gaat om de praktische implementatie. Is de regering van plan actief bijstand aan te bieden, ook in de implementatiefase?

De leden van de D66-fractie hebben nog een vraag over de huurtoeslag. Hebben inwoners van Caribisch Nederland recht op huurtoeslag? Zo ja, hoeveel mensen maken hiervan gebruik? Zo nee, hoeveel mensen zouden, als de voorwaarden voor Europees Nederland worden gehanteerd, recht hebben op huurtoeslag?

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden