Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
[redacted]
Den Haag

ILT
Omgeving, dienstverlening en vergunningverlening

Den Haag
Postbus 16191
2500 BD Den Haag

Contactpersoon
[redacted]

Ons kenmerk
ILT-2025/38242

Datum 8 oktober 2025
Betreft HUF-toets Woningwet-BES

Geachte [redacted]

In uw brief van 11 augustus jl. heeft u de directeur Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) verzocht om een Handhaafbaarheids-, Uitvoerbaarheids- en Fraudebestendigheidstoets (HUF-toets) uit te voeren op de Woningwet-BES. Met deze brief ontvangt u de bevindingen van de Aw.

Algemene opmerkingen
Allereerst wil ik u bedanken voor het betrekken van de Aw bij de totstandkoming van dit wetsvoorstel. De grondslag van dit wetsvoorstel ligt in de bestaande Woningwet, waarmee de Aw sinds 2015 ruime toezichtservaring heeft opgedaan. In 2022 is deze wet, mede op basis van die ervaringen, aangepast om meer mogelijkheden te geven voor lokaal maatwerk, ruimte te geven voor meer risicogericht toezicht en de administratieve lasten te beperken.

De Aw heeft dit wetsvoorstel destijds op 3 februari 2020 in een HUF-toets van opmerkingen voorzien. Gezien de Woningwet-BES onderdeel zal uitmaken van de bestaande Woningwet, blijven de onderdelen die inhoudelijk overlappen met de bestaande Woningwet in deze toets buiten beschouwing. In wat volgt richt ik mij uitsluitend op die onderdelen die relevant zijn voor het toezicht in de specifieke context van Caribisch Nederland. Punten die in de voorfase van het wetsvoorstel besproken en al verwerkt zijn in het voorliggende wetsvoorstel, blijven hier eveneens buiten beschouwing.

Het wetsvoorstel maakt het mogelijk dat de Aw ook stichtingen en verenigingen in Caribisch Nederland als instellingen tot het corporatiestelsel kan toelaten. Daarmee krijgen ze onder andere toegang tot borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW). Geborgde leningen maken financiering mogelijk tegen gunstigere voorwaarden, wat de bouw van sociale huurwoningen kan stimuleren. Ik wil benadrukken dat ik de verbetering van beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huisvesting in Caribisch Nederland, zoals beoogd in dit wetsvoorstel, van groot belang acht.

Met dit wetsvoorstel vallen toegelaten instellingen op de BES-eilanden in principe onder dezelfde uitgangspunten van de wet- en regelgeving voor governance, rechtmatigheid en financiële continuïteit als in Europees Nederland. Door de kleinschaligheid, het ontbreken van specifieke Europees Nederlandse wetgeving, zoals de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), Europese wetgeving, zoals de Europese staatssteunregels, en de beperkte uitvoeringscapaciteit zijn echter aanpassingen naar de Caribische context nodig.

De Aw kan zich vinden in het uitgangspunt dat het toezicht niet volledig identiek is aan het stelsel in Europees Nederland, maar wél gelijkwaardig. De Aw is van oordeel dat het onderscheid in normen voor toezicht essentieel is voor de uitvoerbaarheid van het wetsvoorstel. Daarbij is bepaald op welke elementen gelijke normen en eisen worden gesteld als in Europees Nederland, zoals het voorkomen van weglek van maatschappelijk gebonden vermogen, toezicht op de financiële continuïteit, het beschikken over betrouwbare (financiële) informatie, een beheerste bedrijfsvoering, de rechtmatigheid van toewijzing en de bezoldigingsnorm van bestuur en toezicht.

De Aw merkt verder enige inconsistentie op over de financieringswijze van de Aw. In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel (par. 6.1) wordt verwezen naar het model van bijdrageheffing door toegelaten instellingen. In het wetsvoorstel is het betreffende artikel 61c Woningwet, zoals deze geldt in Europees Nederland, echter weggelaten.

Handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudebestendigheid
De Aw beoordeelt het wetsvoorstel Woningwet-BES in beginsel als handhaafbaar. De Aw beschikt daarbij over de handhavingsinstrumenten die ook zijn opgenomen in de Woningwet voor Europees Nederland. Daarnaast wordt de Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht van de ILT van toepassing geacht op de BES-eilanden.

Het is onduidelijk of de bevoegdheden in de Awb die de Aw heeft in Europees Nederland ook van toepassing zijn op de BES-eilanden, bijvoorbeeld als het gaat om het vorderen van gegevens bij ondertoezichtstaanden en de processen en beslistermijnen. De Aw vraagt hiervoor uw aandacht bij de uitwerking in lagere regelgeving.

De uitvoerbaarheid van het wetsvoorstel Woningwet-BES is een belangrijk thema geweest in de voorbesprekingen van het wetsvoorstel. Vanwege de specifieke lokale context zijn er beperkte inhoudelijke aanpassingen in het wetsvoorstel doorgevoerd ten opzichte van de Woningwet in Europees Nederland. De gevolgen daarvan zijn voor de handhaafbaarheid en fraudebestendigheid redelijk goed te overzien. Voor de uitvoerbaarheid ligt dat complexer, omdat de omstandigheden ter plaatse en de effecten daarvan voor de uitvoering van het toezicht in de praktijk niet geheel te voorspellen zijn.

Er is voor gekozen om meerdere onderwerpen niet in de wet zelf, maar bij Algemene Maatregel van Bestuur (hierna: AMvB) te regelen. Dat maakt aanpassing eenvoudiger indien daar aanleiding toe is. De Aw onderstreept de toegevoegde waarde van deze flexibiliteit en benadrukt het belang van werkbare onderliggende regelgeving voor de uitvoerbaarheid.

Geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets
De Aw benadrukt dat de mogelijkheid om een (niet-bindende) zienswijze te vragen aan de Rijksvertegenwoordiger (RCN) over de geschiktheid en betrouwbaarheid van potentiële bestuurders en leden van Raden van Toezicht zeer waardevol is. Via deze weg wordt een waarborg gecreëerd voor de toetsing in deze voor de Aw nieuwe context, waar alleen op Bonaire een verklaring over gedrag kan worden opgevraagd en de Belastingdienst BES geen antecedentenonderzoek kan uitvoeren. De Aw ziet de afgifte van de zienswijze over de geschiktheid en betrouwbaarheid van de bestuurder en interne toezichthouders (RvT) als voorwaarde voor de toelating tot het stelsel. Daarnaast hecht de Aw waarde aan het kunnen inzetten van de tussentijdse toets voor bestuurders en RvT-leden van toegalaten instellingen op de BES eilanden, in lijn met de Woningwet voor Europees Nederland (gelijkwaardigheid).

Passend toewijzen
In het wetsvoorstel is opgenomen dat minimaal 80% van de woningen die jaarlijks beschikbaar komen toegewezen moet worden aan huishoudens met een inkomen onder de vastgestelde inkomensgrenzen. De 20% vrije toewijzingsruimte kan worden ingezet voor anderen die (urgent) woonruimte nodig hebben. De Aw benadrukt het belang van beleid ten aanzien van de vrije toewijzingsruimte in een eilandsverordening, lokale prestatieafspraken of anderszins. Hiermee wordt de transparantie en integriteit van de vrije toewijzingsruimte beter geborgd. Het feit dat inkomensverklaringen niet opvraagbaar zijn bij de Belastingdienst BES vormt een potentieel risico voor de fraudebestendigheid bij het juist toewijzen van woningen. Dit punt is in het voortraject uitvoerig besproken, waarbij gezamenlijk is geconcludeerd dat deze waarborg in de huidige situatie ontbreekt. De Aw ziet de mogelijkheid van aanvullende maatregelen, zoals het opvragen van ondertekende verklaringen bij en bankafschriften van huishoudens, als een vermindering van dit risico. De Aw ondersteunt de verdere uitwerking hiervan bij AMvB.

Overname Overlegwet
Om de rol van de huurdersvertegenwoordiging vast te leggen is een deel van de Overlegwet overgenomen in de Woningwet BES. Dit deel definieert de huurdersorganisatie en stelt een aantal eisen. In enkele overgenomen artikelen wordt verwezen naar de bewonerscommissie terwijl de definitie hiervan is verwijderd uit de Ww-BES. Hierdoor ontstaat onduidelijkheid voor de uitvoering.

Het instemmingsrecht van de huurdersorganisatie bij wijzigingen van beleid rondom servicekosten sluit aan bij de Europees Nederlandse wetgeving. Onduidelijk is echter hoe hiermee om te gaan in de Caribische context waar de betrokkenheid van de huurders nog een vaste vorm moet krijgen en deze instemming hierdoor uitblijft.

Beleidsdruk
De Aw voorziet eenmalig een aanzienlijk verhoogde beleidsdruk. Er moeten kaders worden ontwikkeld voor meerdere onderwerpen, waaronder de beleidsregels voor vergunningen, een aangepast accountantsprotocol en een gemeenschappelijk beoordelingskader AW-WSW specifiek voor Caribisch Nederland.

Na inwerkingtreding van de Woningwet-BES en de onderliggende regelgeving zal sprake zijn van een licht verhoogde structurele beleidsdruk. Dit komt doordat er

een extra toegelaten instelling zal zijn, waarbij gezien de Caribische context, maatwerk noodzakelijk is. Daarnaast krijgt de Aw de nieuwe taak om toezicht te houden op de naleving van bepalingen die in de Woningwet-BES zijn opgenomen uit de Overlegwet.

Als uitgangspunt is hierbij in de Memorie van toelichting aangegeven om de financiële consequenties conform Europees Nederlands model via de bijdrageheffing terecht te laten komen bij de toegelaten instellingen zelf. De Aw begrijpt de ratio van deze keuze, maar wil benadrukken dat deze keuze leidt tot een verhoogde lastendruk voor corporaties.

Tot slot

Ik verzoek u op de inhoudelijke punten en de financiële consequenties van deze HUF-toets te reageren. Ik ontvang graag de definitieve tekst van de regelgeving en de datum van inwerkingtreding. De Aw maakt de HUF-toets binnen twee weken openbaar via haar website.

Voor alle besluiten en regelingen die, onderliggend aan dit Wetsvoorstel Woningwet-BES worden opgesteld, ontvang ik graag een verzoek tot een HUF-toets.

Met vriendelijke groet,

ILT
Omgeving, dienstverlening en vergunningverlening

Datum
8 oktober 2025

Ons kenmerk
ILT-2025/38242