Beleidskompasformulier voor **internetconsultatie**

Titel:

(Vul hier de publicatietitel van de internetconsultatie in)

Wijziging WmhCN, Wet VROM BES en Wgro BES ter verbetering van procedures bij de huurcommissies in Caribisch Nederland en enkele andere wijzigingen ter verbetering van de uitvoerbaarheid.

∞ Wie zijn belanghebbenden en waarom?

Toelichting

Hulpvragen

- Wie zijn direct of indirect belanghebbenden bij het betreffende vraagstuk?

Directe belanghebbenden: - Huurders en verhuurders in Caribisch Nederland (CN) zijn directe belanghebbenden, aangezien de Huurcommissies hun geschillen beslechten. - De (plaatsvervangend) voorzitters, (plaatsvervangend) leden en (plaatsvervangend) secretarissen van de Huurcommissies op de eilanden zijn directe belanghebbenden, aangezien de voorgestelde wijzigingen van invloed zijn op zaken als werving, benoemingstermijnen, organisatorische inbedding en op de voorwaarden waaraan zij moeten voldoen. - De openbare lichamen van Bonaire, Sint Eustatius en Saba zijn direct belanghebbenden. Ten eerste omdat de voorgestelde wijzigingen van invloed zijn op de manier waarop zij samenwerken met de Huurcommissies en op hoe werving verloopt. Ten tweede omdat met de voorgestelde wijzigingen algemeen verbindende prestatie-eisen in de lokale bouwverordeningen kunnen worden opgenomen. - De Rijksdienst Caribisch Nederland (RCN) is een direct belanghebbende, aangezien de gemeenschappelijke backoffice en secretarissen bij deze organisatie ondergebracht zijn. - De Minister van VRO is direct belanghebbende, omdat in het wetsvoorstel is opgenomen dat de Minister van VRO voorziet in de administratieve ondersteuning van de Huurcommissies op de eilanden. Bouwbedrijven, projectontwikkelaars en aannemers zijn indirect belanghebbenden, aangezien zij te maken krijgen met de nadere invulling van technische prestatie-eisen die opgenomen wordt in de bouwverordening in plaats van in beleidsregels.

- Wie beschikken er over relevante kennis over en ervaring met het vraagstuk?

De Huurcommissies in CN en de openbare lichamen van Bonaire, Sint Eustatius en Saba, alsook huurders en verhuurders die een procedure hebben gevoerd bij één van de Huurcommissies in CN.

- Op welke wijze zijn belanghebbenden tot nu toe in de verschillende fasen van het beleidstraject betrokken?

Er is op meerdere momenten ambtelijk met de openbare lichamen gesproken over onderdelen van het voorliggende voorstel. Voorafgaand aan de consultatiefase zijn de openbare lichamen en de Huurcommissies van Bonaire en Sint Eustatius op ambtelijk niveau op hoofdlijnen geïnformeerd over het complete voorstel. Dit had tot doel om eerste indrukken op te halen, eerste vragen te beantwoorden en suggesties mee te kunnen nemen in de consultatieversie van het wetsvoorstel.

1. Wat is het probleem?

Toelichting

Hulpvragen

a) Wat is het probleem?

Het wetsvoorstel adresseert knelpunten die voortvloeien uit bepalingen uit drie wetten; de WmhCN, de Wet VROM BES en de Wgro BES. Deze zijn hieronder nader toegelicht.

WmhCN
In de WmhCN is het juridische kader voor de Huurcommissies in CN neergelegd. Deze wet bevat bijvoorbeeld bepalingen over de inrichting van en taakuitvoering door de Huurcommissies. Op dit moment belemmert een aantal bepalingen in de wet de effectiviteit en continuïteit van de Huurcommissies in CN. Het gaat hierbij om een drietal knelpunten:

- Werving en benoeming: Een combinatie van restrictieve wettelijke eisen, zoals het ingezetenevereiste voor (plaatsvervangend) voorzitters en het verbod op beroepsmatige betrokkenheid voor (plaatsvervangend) leden, maken de werving van functionarissen van de Huurcommissies complex in een context waar de arbeidsmarkten kleinschalig zijn. Ook hebben zittende leden geen betrokkenheid bij benoeming/ontslag van de voorzitter, terwijl dit wel wenselijk is.
- Organisatie en continuïteit: Wettelijke bepalingen omtrent de instelling van de Huurcommissies, een vaste benoemingstermijn van de functionarissen en verplichte gelijkelijke vertegenwoordiging van huurders- en verhuurdersperspectieven in de Huurcommissie worden aangepast dan wel toegevoegd. Ook is de afgelopen jaren een aantal beleidsmatige wijzigingen doorgevoerd in de organisatie-inrichting en financiering van de Huurcommissies in CN. Zo zijn de secretarissen van de Huurcommissies ondergebracht binnen een gezamenlijke *backoffice* voor de Huurcommissie, die organisatorisch is ingebed binnen de RCN en heeft het Ministerie van BZK zich eraan gecommitteerd om de financiering van de Huurcommissies in CN voor zijn rekening te nemen. Een goede uitvoering van deze beleidsmatige wijzigingen vereist op onderdelen ook een aanpassing van wetgeving.
- Procedures: In de huidige wetgeving bestaat een knellende termijn voor voorzittersuitspraken van drie weken na afronding van het voorbereidend onderzoek. Deze termijn is lastig haalbaar en kan de kwaliteit van uitspraken onder druk zetten. Daarom is deze ook in Europees Nederland verlengd. Verder kunnen de Huurcommissies in CN (anders dan de Huurcommissie in Europees Nederland) geen regels stellen ter bevordering van de eenheid en kwaliteit van uitspraken. Verder kent de WmhCN een te eng criterium om zich te onthouden van de behandeling van een zaak. Bovendien zijn de voorwaarden waaronder functionarissen van de Huurcommissies zich kunnen laten vervangen te restrictief geformuleerd en sluiten deze niet aan op de praktijk. Tot slot ontbreekt het aan heldere procesregels, bijvoorbeeld over termijnen voor het informeren van partijen.

Wet VROM BES
Technische voorschriften voor het bouwen van een bouwwerk zijn in het BES Bouwbesluit uitsluitend functioneel beschreven. Nadere invulling met prestatie-eisen gebeurt nu via beleidsregels, die niet algemeen verbindend zijn. Hierdoor ontbreekt juridische zekerheid, terwijl vergunningverlening en handhaving wel een bindende invulling vereisen. Dit belemmert openbare lichamen in sturing door en handhaving van de lokale bouwverordeningen.

Wgro BES
In de wet staat een aantal verouderde of praktisch niet uitvoerbare passages: De wet schrijft een advies van de Sociaal-Economische Raad (SER) van de Antillen voor. Dit orgaan bestaat nu niet meer. De wet schrijft ook voor dat het ontwikkelingsprogramma in zijn geheel in de Staatscourant gepubliceerd moet worden. Het programma is hier door omvang en opmaak (bijvoorbeeld afbeeldingen) niet geschikt voor.

b) Wat zijn de oorzaken van het probleem?

WmhCN
De oorzaak van de hierboven geïdentificeerde knelpunten is tweeledig. Enerzijds blijkt uit de praktijk dat een aantal bepalingen te restrictief is vormgegeven, gelet op de lokale context op de eilanden, of dat bepalingen tegenstrijdigheden bevatten. Hierdoor kan de slagvaardigheid en continuïteit van de Huurcommissies op de eilanden hinder ondervinden. Een voorbeeld hiervan is het ingezetenevereiste voor de (plaatsvervangend) voorzitter. Er is gebleken dat deze bepaling, in combinatie met de omvang van de arbeidsmarkten in CN het lastig maken om kandidaten te werven die aan alle functievereisten voor de functie van voorzitter voldoen. Ook wordt bijvoorbeeld voorgeschreven dat huurders- en verhuurdersleden van de Huurcommissies uit de kring van huurders en verhuurders komen, terwijl eveneens wordt voorgeschreven dat deze leden niet beroepsmatig betrokken mogen zijn bij de woningmarkt. Dit is met name voor verhuurdersleden lastig, nu zij doorgaans wel beroepsmatig betrokken zijn bij de woningmarkt.
Anderzijds is een oorzaak voor de geïdentificeerde knelpunten dat het juridisch kader rondom huur- en huurprijsbescherming in Europees Nederland zich vanaf 2017 heeft doorontwikkeld, terwijl dergelijke wijzigingen niet in de WmhCN zijn meegenomen. Daar waar verschillen tussen de twee juridische kaders niet hun oorsprong kennen in de lokale context, kan dit leiden tot rechtsongelijkheid van burgers in Caribisch Nederland ten opzichte van burgers in Europees Nederland.

Wet VROM BES
In de kern is het probleem dat in de Wet VROM BES is gekozen voor een systematiek waarbij prestatie-eisen via beleidsregels worden ingevuld. Omdat beleidsregels geen algemeen verbindende voorschriften zijn, ontbreekt in de praktijk een algemeen verbindend kader voor vergunningverlening en handhaving.

Wgro BES
Er is sprake van verouderde en niet uitvoerbare bepalingen.

c) Wat is de omvang van het probleem?

WmhCN
Kwantitatief raakt het probleem de gehele huurmarkt in Caribisch Nederland. De precieze omvang van de particuliere huurmarkt is niet bekend. In het gereguleerde segment van de drie eilanden betreft het in ieder geval ca. 800 sociale huurwoningen. Gezien de nieuwbouwplannen zal het gereguleerde segment de komende tijd ook fors doorgroeien.

Kwalitatief raakt het probleem:
- Huurders en verhuurders in CN. Zij lopen risico op vertraging bij de afhandeling van hun geschillen (bijvoorbeeld bij problemen met de bemensing bij de Huurcommissies) en er is op onderdelen sprake van rechtsongelijkheid ten opzichte van huurders en verhuurders in Europees Nederland.
- Huurcommissies in CN. Er bestaat een risico op structurele overbelasting door de opgetelde knelpunten (restrictieve wervingseisen en geen grondslag voor aanvullende ondersteuning). Door de potentiële toename van het aantal huurgeschillen kan de werkdruk verder stijgen. Dit is een risico voor zowel de snelheid als de kwaliteit van de geschilbeslechting door de Huurcommissie.

Wet VROM BES
Kwantitatief behelst het probleem alle nieuwbouw- en renovatieprojecten op de drie eilanden, waarbij prestatie-eisen moeten worden afgedwongen.
Kwalitatief leidt de huidige praktijk (prestatie-eisen worden verankerd via niet-bindende beleidsregels) tot een gebrek aan juridische helderheid. Hier ondervinden zowel de openbare lichamen als bevoegd gezag, als de aanvragers van vergunningen last van.

Wgro BES
De omschreven problemen treden op bij toekomstige vaststellingen van het ontwikkelingsprogramma.

d) Wat is het huidige beleid en wat heeft de evaluatie opgeleverd?

WmhCN
Het huidige beleid kent zijn oorsprong in de WmhCN zoals deze in 2017 in werking is getreden. Deze wet biedt het juridisch kader voor de Huurcommissies in CN. Een evaluatie van de WmhCN dient te worden uitgevoerd binnen vijf jaar nadat hoofdstuk 1 van de wet in alle Openbare Lichamen in werking is getreden, dat is tot op heden nog niet het geval. Enkel op Saba dient hoofdstuk 1 nog in werking te treden. Naar verwachting zal in 2027 aan alle voorwaarden voor inwerkingtreding zijn voldaan, waarna het Koninklijk Besluit voor inwerkingtreding kan worden geslagen. Hoewel er dus geen formele evaluatie van het huidige beleid beschikbaar is, zijn de afgelopen jaren de nodige signalen vanuit de uitvoering opgehaald bij de Huurcommissies en de openbare lichamen in CN. De voorliggende wetswijziging is bedoeld om een oplossing te bieden voor gesignaleerde knelpunten.

Vooruitlopend op een wijziging van de WmhCN is bezien welke acties op korte termijn al verlichting konden bieden. Zo heeft het Ministerie van BZK zich eraan gecommitteerd om de financiering van de Huurcommissies in CN over te nemen. Daarmee is aangesloten bij de situatie zoals die voor de Huurcommissie in Europees Nederland al geldt. Ook is er een gemeenschappelijke *backoffice* ingericht, vanuit waar de Huurcommissies in CN in den brede kunnen worden ondersteund bij hun geschilbeslechtende taak. Binnen deze backoffice zijn in elk geval de secretarissen van de Huurcommissies werkzaam en kan ondersteuning op het gebied van bedrijfsvoering en specialistische kennis over het huurrecht in CN worden geborgd.

Wet VROM BES
De technische voorschriften voor het bouwen van een bouwwerk zijn in het BES Bouwbesluit alleen functioneel beschreven en daarbij is beoogd dat ieder eiland dit zelf middels beleidsregels nader zou invullen met prestatie-eisen. Hiervoor was gekozen uit oogpunt van legislatieve terughoudendheid. Hiermee kan bovendien recht worden gedaan aan de verschillende bouwomstandigheden tussen de eilanden.
Beleidsregels zijn echter niet algemeen verbindend. Door Bonaire is naar voren gebracht dat het vanuit juridisch oogpunt wenselijk is dat de nadere invulling met prestatie-eisen wel algemeen verbindend is.

e) Wat gebeurt er als de overheid niets doet (Nuloptie)? Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

WmhCN
Bij de nuloptie blijven de geïdentificeerde knelpunten en de daarbij behorende risico's inzake continuïteit en effectiviteit bestaan. De verwachting is dat deze risico's bij het uitblijven van interventie toenemen, gelet op de voorziene groei van de gereguleerde huursector - en daarmee potentieel het aantal informatieverzoeken, bemiddelingstrajecten en geschillen – groeien. Ook blijft er in de praktijk sprake van een rechtsongelijkheid tussen huurders en verhuurders in Caribisch Nederland en huurders en verhuurders in Europees Nederland.

Wet VROM BES
De eilandsbesturen blijven bij de nuloptie afhankelijk van niet-bindende beleidsregels. Daarmee blijft het risico op discussie over afdwingbaarheid van de prestatie-eisen bestaan.

Voor alle afzonderlijke wetten uit dit voorstel geldt dat een formele wet alleen gewijzigd kan worden door een wetswijziging. Daarom is overheidsinterventie gerechtvaardigd.

2. Wat is het beoogde doel?

Toelichting

Hulpvragen

a) Wat zijn de beleidsdoelen?

- WmhCN: Het realiseren van een kwalitatieve verbeter- en uniformeringsslag van het juridisch kader waarbinnen de Huurcommissies in CN opereren. Deze verbeterslag borgt de continuïteit, versterkt de onafhankelijke positie van de Huurcommissies en is een stap in de harmonisering van rechtsbescherming voor huurders en verhuurders in CN met die in Europees Nederland.
- Wet VROM BES: Doel is om te borgen dat er door de openbare lichamen algemeen verbindende prestatie-eisen gesteld kunnen worden aan bouwwerken ter bevordering van o.a. de veiligheid en duurzaamheid van deze bouwwerken.
- Wgro BES: Actualiseren van de wetgeving zodat deze beter aansluit bij de huidige praktijk.

b) Aan welke duurzame ontwikkelingsdoelen (sustainable development goals, SDG's) en brede welvaartsuitkomsten dragen de doelen bij?

De voorziene wijziging aan de Wet VROM BES stelt de openbare lichamen in staat algemene prestatie-eisen te stellen die kunnen bijdragen aan de klimaatbestendigheid van gebouwen (SDG 11). De voorziene wijzigingen aan de WmhCN dragen bij aan SDG 16.3, aangezien de wijzigingen bijdragen aan de gelijke rechtsbescherming van inwoners van Caribisch Nederland. Ook dragen deze wijzigingen bij aan SDG 16.6, omdat er een bijdrage geleverd wordt aan doeltreffende en transparante instellingen (in dit geval: de Huurcommissies in CN).

3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

Toelichting

Hulpvragen

a) Wat zijn kansrijke aangrijpingspunten om het doel te realiseren?

Het realiseren van een kwalitatieve verbeter- en uniformeringsslag van het juridisch kader waarbinnen de Huurcommissies in CN opereren kan het best worden gedaan middels een herziening van de complexe, restrictieve wettelijke bepalingen die de voornoemde knelpunten op het gebied van werving en benoeming, organisatie en continuïteit en procedures veroorzaken. Omdat de knelpunten hun oorsprong vinden in de tekst van de wet, is een wetswijziging de meest directe manier om deze weg te nemen.

Daarnaast vormt het juridisch verankeren van de bestaande uitvoeringspraktijk een kansrijk aangrijpingspunt. Met het opnemen van een expliciete wettelijke grondslag in de Wet VROM BES kunnen de eilanden specifieke prestatie-eisen (zoals orkaan- en windbestendigheid), die nu door de openbare lichamen als niet-bindende beleidsregels voorgeschreven worden, formeel als algemeen verbindende voorschriften worden opgenomen in de eilandelijke bouwverordeningen.

b) Wat zijn, gegeven de aangrijpingspunten, kansrijke beleidsopties?

De nuloptie zou zijn om de WmhCN, de Wet VROM BES en Wgro BES niet te wijzigen en alle knelpunten te laten bestaan, met toenemende risico's voor de continuïteit en effectiviteit van de Huurcommissies in CN. Dit is onwenselijk.

Optie 1 zou zijn om de knelpunten op te lossen op andere manieren dan met een wetswijziging. Bijvoorbeeld via bestuurlijke afspraken of aanvullende beleidsregels. Voor zover dit een oplossing voor de knelpunten zou kunnen bieden, is hier reeds invulling aan gegeven (zie ook onder 1d). De overgebleven knelpunten vloeien direct voort uit ontbrekende aspecten in de genoemde wetten (zoals een grondslag in de Wet VROM BES) of restrictieve bepalingen in de genoemde wetten (zoals het ingezetenevereiste in de WmhCN). Deze kunnen alleen met een wetswijziging opgelost worden. Hierom wordt optie 1 eveneens niet als passend beschouwd.

Optie 2 betreft een gerichte wetswijziging aan de voornoemde wetten. Hierdoor worden knellende bepalingen rond de uitvoeringspraktijk van de Huurcommissies in CN weggenomen, wordt het juridisch kader meer in lijn gebracht met het juridisch kader van de Huurcommissie in Europees Nederland en komt er een grondslag waardoor openbare lichamen prestatie-eisen als algemeen verbindende voorschriften kunnen worden opgenomen in de bouwverordeningen. Dit is zodoende de voorkeursoptie.

c) Wat is de beleidstheorie (doelenboom) per kansrijke beleidsoptie?

Met de nuloptie zullen de gestelde doelen (borgen continuïteit, versterken effectiviteit en versterken onafhankelijke positie van de Huurcommissies in CN) niet bereikt worden. Er verandert namelijk niets t.o.v. de huidige situatie.
Veel acties die onder optie 1 zouden vallen, zijn reeds uitgevoerd. Mogelijk kunnen er nog kleine stappen richting de gestelde doelen gezet worden met beleidsmatige of bestuurlijke afspraken, maar resultaten worden begrensd door harde knelpunten die uit de wettelijke bepalingen voortvloeien.
Met optie 2 kunnen de knelpunten direct bij de wortels aangepakt worden, aangezien de overgebleven knelpunten allen voortvloeien uit wettelijke bepalingen. Dit is de meest directe manier om de doelen te bereiken.

4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

Toelichting

Hulpvragen

a) Wat zijn de verwachte gevolgen per beleidsoptie?

De nuloptie heeft geen directe financiële gevolgen voor de Rijksbegroting, maar de voornoemde knelpunten zouden op termijn wel kunnen leiden tot verborgen maatschappelijke kosten, bijvoorbeeld als er veel vertraging in geschilbeslechting op zou treden. Op het gebied van uitvoerbaarheid en handhaving zijn de gevolgen onverminderd negatief. Voor de Huurcommissies in CN blijft het invullen van vacatures complex, de werkdruk blijft hoog en onduidelijke of knellende procedurele regels blijven bestaan. Voor huurders en verhuurders blijft bovendien sprake van een rechtsongelijkheid ten opzichte van huurders en verhuurders in Europees Nederland. Inzake toezicht op bouwwerken geldt dat er niet effectief gehandhaafd kan worden.

Optie 1 zal beperkte kosten met zich meebrengen bij het maken en afstemmen van beleidsregels of bestuurlijke afspraken. Er kan een netto toename van regeldruk en administratieve lasten ontstaan, aangezien er nu aanvullende regels bij de wettelijke bepalingen komen. Naar verwachting zal dit bovendien slechts een beperkt effect op de uitvoerbaarheid hebben, aangezien beleidsregels niet prevaleren boven de knellende wettelijke bepalingen. Bestaande knelpunten blijven dus goeddeels bestaan.

Optie 2 is budgettair neutraal. De financiering voor de backoffice en de Huurcommissies is reeds in een eerder stadium ingeregeld in de Rijksbegroting. De wetswijziging sluit slechts aan op deze praktijk. De beoogde wijzigingen hebben naar verwachting een positief effect op de uitvoerbaarheid, aangezien belemmeringen bij de uitvoering van de werkzaamheden van de Huurcommissies in CN worden weggenomen. Bovendien wordt de rechtsbescherming en rechtsgelijkheid van burgers in Caribisch Nederland verbeterd.

b) Welke verplichte toetsen zijn van toepassing en wat zijn daarvan de uitkomsten (voor zover bekend)?

Voor dit wetsvoorstel worden een regeldruktoets, een uitvoerings- en handhavingstoets en een uitvoeringstoets door de openbare lichamen en Huurcommissies gedaan. Voornoemde toetsen zullen gelijktijdig met de consultatie worden uitgevoerd.

5. Wat is de voorkeursoptie?

Toelichting

Hulpvragen

a) Wat is het voorstel?

Optie 2 (een gerichte wetswijziging) is de voorkeursoptie. Optie 2 betreft een gerichte wetswijziging aan de voornoemde wetten. Hierdoor worden knellende bepalingen rond de uitvoeringspraktijk van de Huurcommissies in CN weggenomen, wordt het juridisch kader meer in lijn gebracht met het juridisch kader van de Huurcommissie in Europees Nederland en komt er een grondslag waardoor openbare lichamen prestatie-eisen als algemeen verbindende voorschriften kunnen opnemen in de bouwverordening.

b) Hoe houdt het voorstel rekening met:

doeltreffendheid en doelmatigheid;

uitvoerbaarheid voor alle relevante partijen (inclusief doenvermogen, regeldruk en handhaving);

brede maatschappelijke impact?

Dit voorstel is doeltreffend. Met een beperkte wijziging van de wet wordt de uitvoeringspraktijk van Huurcommissies verbeterd en wordt in een grondslag voorzien voor het stellen van prestatie-eisen in de bouwverordening waardoor dit algemeen verbindende voorschriften worden en openbare lichamen zich hierop in de vergunningverlening en handhaving kunnen beroepen.. Deze wijziging brengt geen kosten met zich mee, waardoor de doelmatigheid hoog is. De uitvoerbaarheid wordt tijdens de consultatiefase formeel getoetst bij de betrokken partijen (Huurcommissies en openbare lichamen). Aangezien dit voorstel grotendeels ontworpen is om knelpunten bij de uitvoerings- en handhavingspraktijk weg te halen, is de verwachting dat er in het algemeen een positief effect zal zijn op uitvoerbaarheid voor deze partijen. Er wordt een bescheiden (indirecte) verlichting van regeldruk verwacht voor burgers. Doordat Huurcommissies regels kunnen stellen om de eenheid en kwaliteit van uitspraken en adviezen te bevorderen, kunnen burgers vooraf een inschatting maken op de kans van slagen van procedures. Doordat er algemeen verbindende normen gesteld kunnen worden in de bouwverordening, neemt ook de rechtszekerheid toe voor burgers die willen bouwen en renoveren.

c) Wat zijn de risico's en onzekerheden van dit voorstel?

Dit voorstel kent een aantal risico's en onzekerheden.

Met het voorstel worden belangrijke wijzigingen toegepast in de inbedding en organisatievorming van de Huurcommissies. Daarmee wordt het juridisch kader in lijn gebracht met beleidsmatige keuzes ten aanzien van de Huurcommissies. Echter is het belangrijk om dit juridische kader in de praktijk in te kleden met duidelijke afspraken over rolafbakening en operationele werkprocessen. Om dit te adresseren, wordt gelijktijdig aan een reglement gewerkt. In dit reglement worden nadere afspraken over rolafbakening, financiering, governance en werkprocessen gemaakt. Bij deze afspraken zijn de Huurcommissies in CN, de Openbare Lichamen, de RCN en het ministerie van BZK partij.

Het aanpassen van de regels ten aanzien van benoeming van functionarissen van de Huurcommissie is bedoeld om het makkelijker te maken de juiste personen te werven. Evenwel kan het zo zijn dat een Huurcommissie op een moment moeite ondervindt bij het regelen van goede bemensing. De regels zijn daarom zo breed mogelijk vormgegeven, met behoud van belangrijke waarborgen ten aanzien van opleiding en onafhankelijkheid. Het openbaar lichaam kan daarmee een breed net uitgooien om te zorgen voor de juiste bemensing. Daarnaast wordt met de wijzigingen ten aanzien van plaatsvervangende functionarissen geregeld dat de continuïteit van de Huurcommissies, ook als werving van extra functionarissen moeilijk blijft, beter geborgd is. Een andere mogelijke beheersmaatregel indien dit risico zich voordoet, is om benodigde capaciteit eilandoverstijgend via de RCN te regelen, bijvoorbeeld daar waar het gaat om administratieve ondersteuning van een Huurcommissie.

d) Hoe ziet de voorgenomen monitoring en evaluatie eruit?

De WmhCN zal worden geëvalueerd binnen vijf jaar nadat hoofdstuk 1 van de wet in werking is getreden voor alle openbare lichamen. Daarbij zal in brede zin gekeken worden naar de doelmatigheid en doeltreffendheid van de drie Huurcommissies in Caribisch Nederland en de werking van het wettelijk stelsel. Om rekening te houden met de administratieve lasten van de Huurcommissies in Caribisch Nederland, zal bij deze evaluatie het gehele wettelijk stelsel rondom de Huurcommissies, inclusief de effecten van wijzigingen in dat stelsel, worden onderzocht.