

## **Raadsvoorstel Eilandsraad**

Raadsvergadering: 16 september 2021  
Datum voorstel BC: 19 augustus 2021

Nr. 2021/  
Portefeuillehouder: Mw. M.A.U. Francis  
Opsteller: G. Biemans

### **Onderwerp:**

Vaststellen:

- Huurcommissie en huurprijzenverordening St. Eustatius 2021
- Verhuursubsidieverordening St. Eustatius 2021

### **Voorstel:**

1. Vast te stellen de Verordening van de eilandsraad van 16 september 2021 tot vaststelling van nadere regels in verband met de invoering van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland (Huurcommissie- en huurprijzenverordening Sint Eustatius 2021), met bijbehorende memorie van toelichting en 18 bijlagen;
2. Vast te stellen de Verordening van de eilandsraad van 16 september 2021 tot vaststelling van regels inzake de verlening van een verhuursubsidie (Verhuursubsidie verordening Sint Eustatius 2021), met bijbehorende memorie van toelichting met bijbehorende 2 bijlagen.

### **Inleiding/aanleiding:**

De noodzaak om adequate regels te doen vaststellen voor het deugdelijk beheer van sociale woningen en ter voldoening en waar nodig aanvulling aan de wettelijke bepalingen zoals neergelegd in de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland.

### **Wettelijk kader en beleidskader**

- Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland (Stsb 2017 no 189)

### **Motivering incl. eventuele alternatieven**

#### *1. Voldoen aan wettelijke normen*

De nieuwe regelingen geven nieuwe normen en mogelijkheden voor zowel het eiland alsmede versterking en verduidelijking van de rechtpositie van zowel de huurder als de verhuurder.

#### *2. Herzien van eigen beleid op onderdelen*

Bij de voorbereiding van deze verordening is tegelijkertijd gezien op welke onderdelen in de verordening aanpassing nuttig of wenselijk is. Daarbij is gekeken naar de situatie het tot heden is en naar achterliggende en toekomstige visies die inmiddels met elkaar zijn gedeeld.

#### *3. Alternatieven*

Binnen het kader van het woning is gekozen voor variant 3. Ten aanzien van de vastgestelde huren is rekening gehouden met een aangepaste huurinkomenstabel met een sociale tint.

### **Participatie/ communicatie**

Gelet op de aard van de Verordening heeft het eilandsbestuur door middel van het ingestelde multidisciplinaire projectteam uitvoerig overleg gepleegd.

### **Financieel**

In directe zin heeft het vaststellen van de Verordening Huurcommissie en huurprijzenverordening St. Eustatius een financiële consequentie van \$20.000 per jaar (structureel). Dit zijn met name de kosten voor de Huurcommissie.

De overige kosten in verband met de uitvoering van de verordeningen, gebeurd budgetneutraal. Immers de middelen verwant aan het verlenen van de verhuursubsidie komen via het Ministerie Binnenlandse- en Koninkrijkszaken (BZK) in ons budget.

### **Bestuurlijke planning**

Na vaststelling van de verordeningen zal het Ministerie van BZK hierover verwittigd moeten worden, zodat zij op hun beurt de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland 2017, voor St. Eustatius inwerking kunnen stellen. Tevens dienen de verordeningen door het Openbaar lichaam St. Eustatius gepubliceerd en bekend gemaakt te worden

### **Bijlagen**

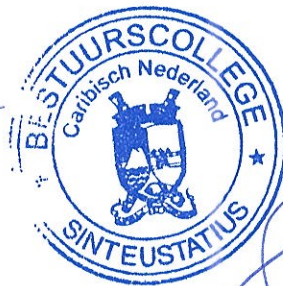
- Huurcommissie en huurprijzenverordening St. Eustatius 2021, met memorie van toelichting en bijbehorende 18 bijlagen;
- Verhuursubsidieverordening St. Eustatius 2021, met memorie van toelichting en 2 bijlagen
- Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland 2017;
- 

Sint Eustatius, 17 augustus 2021

Het Bestuurscollege,

De Regeringscommissaris,

M. A.U. Francis



De Eilandssecretaris

M. A. Dijkshoorn

## **Nota voor de Centrale Commissie**

Datum vergadering: 9 september 2021

Nr. 2021/

Portefeuillehouder:

M.A.U. Francis

Opsteller:

G.Biemans

### **Onderwerp:**

- Huurcommissie en huurprijzenverordening St. Eustatius 2021
- Verhuursubsidieverordening St. Eustatius 2021

### **Doel:**

Bespreken van de concept verordeningen zoals vermeld onder het onderwerp. Na de input en het eventueel wijzigen van deze verordeningen kan finale versie vastgesteld worden in de eilandsraad vergadering van 16 september 2021.

### **Inleiding/aanleiding:**

De zorg voor sociale woningbouw heeft ertoe geleid dat er in de jaren 1970 tot 2000 een 94-tal sociale woningen zijn gebouwd. OLE heeft 78 woningen in eigendom, het Koninkrijk 1, en SHF 15. De behoefte aan nieuwe sociale woningen is groot. Er is alleen al bij SHF een wachtlijst geregistreerd met 100 gegadigden voor een sociale woning.

In de bestaande woningen is begrijpelijk weinig verloop. Tot nu toe zijn er zoals bekend geen alternatieven.

Daarvoor zullen allereerst door het OLE goede voorwaarden moeten worden geschapen, en daartoe beogen deze 2 verordeningen een eerste belangrijke bijdrage te leveren. Ook financieel van groot belang voor de toekomstige spankracht op het terrein van de Sociale Woningbouw via het stelsel van verhuursubsidie.

De volgorde van de verordeningen is hoofdzakelijk afgeleid van de "Wet Maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland"(2017) Stsblid 189

### **Wettelijk kader en beleidskader**

- Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland, Stsblid 189 april 2017.

### **Motivering incl. eventuele alternatieven**

Het doel van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland is het opzetten van een betrouwbare, duurzame en betaalbare woningmarkt van goede kwaliteit in Caribisch Nederland. De beoogde verbeteringen als gevolg van die wet zien onder andere op transparantie van huurprijzen door de instelling van een "**woningwaarderingstelsel**", maar ook een adequate behandeling van klachten van huurders door de instelling van een "**huurcommissie**". Het sluitstuk wordt gevormd door de introductie van een huurcompensatie via de zogenaamde "**verhuurderssubsidie**". In deze wet, zoals gepubliceerd in Staatsblad 189 jaargang 2017, (voor U als bijlage integraal bijgevoegd vanzelfsprekend), is ook de bestaande wet tot integratie van de wet huurcommissieregeling Bes opgenomen, en is o.a. ook boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES aangepast. Tot slot idem dito met betrekking tot een aantal bepalingen van de Wet volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en Milieubeheer BES.

Kortom: De "Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland 2017" (hierna te noemen: de wet) geeft de hoofdrichting aan om in Caribisch Nederland te komen tot gelijkwaardig afgestemde regelgeving.

Eigen beleid via de eilandsraad is per eiland divers mogelijk.

De wet en de aanvullende verordeningsbevoegdheid door de eilandsraad geeft via het stelsel van: huurcommissie, huurpuntenstelsel (via woningwaarderingstelsel), en de bereikbaarheid van een verhuursubsidie diverse belangrijke verbeteringen op het terrein van de Sociale Woningbouw.

(Op het terrein van de particuliere woningmarkt is een pilotproject in voorbereiding, en dat zal dit jaar nog starten in Bonaire. Voor de particuliere woningmarkt volgt hopelijk in 2022 dan een oplossing en integratie met deze Wet). Nu nog niet dus.

### **Participatie/ communicatie**

Het participatie- en communicatietraject voor het bespreken van deze conceptverordeningen is met stakeholders gebeurd middels het multidisciplinair projectteam zoals ingesteld door de regeringscommissaris bij besluit van 10 november 2020 bestaande uit:

- Onafhankelijke voorzitter, Projectleider Wonen en Leven
- Afgevaardigde Statia Housing Foundation;
- Afgevaardigde Sociaal domein van het openbaar lichaam St. Eustatius;
- Afgevaardigde Directie Economie, Natuur en Infrastructuur;
- Afgevaardigde Unit Financiën;
- Afgevaardigde Juridische Zaken

Nadere communicatie aan de bewoners van de woningen, zal plaats vinden na vaststelling van de Verordeningen door de Eilandsraad en inwerkingtreding van Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland 2017 voor St. Eustatius.

### **Financieel:**

Er van uitgaande dat per 1 januari 2022 deze verordeningen van kracht worden, dan zijn daar relatief weinig structurele kosten mee gemoeid voor het OLE..

Het OLE is verantwoordelijk voor het functioneren van een professionele huurcommissie op termijn. Zoals bij de verordening is toegelicht gaan er dan presentiegelden voor de commissieleden ontstaan, en secretariële begeleiding. Ook moet er gezorgd worden voor faciliteiten (vergaderkosten etc.) en communicatiekosten. De structurele kosten op jaarbasis zijn geraamd op 20.000 USD.

Een veel belangrijker financieel aspect is dat door toepassing van de verhuursubsidies er belangrijk meer gelden vanaf 2022 kunnen toevloeien vanuit het Ministerie van BZK naar het OLE, en vervolgens onder goed en strikt na te leven voorwaarden deze gelden kunnen worden doorgesluisd naar de professionele verhuurder, in dit geval SHF. Zoals bekend ontvangt het OLE nu per jaar 216.000 USD en dat wordt geheel doorgesluisd naar SHF.

Op basis van redelijk nauwkeurige berekeningen kan het jaarlijkse subsidiebedrag, (mits het OLE en de verhuurder zich professioneel bewijzen) gaan oplopen naar 425.000 USD per jaar.

### **Bestuurlijke planning**

Het Bestuurscollege heeft vanaf eind 2020 de eerste verkenningen laten verrichten om te komen tot deze nu bij Statia passende verordeningen. Intensief overleg heeft daarbij plaatsgevonden met BZK en diverse wetenschappelijke bureaus.

Vervolgens is het in november 2020 ingestelde projectteam intern intensief aan de slag gegaan vanaf maart 2021.

Bij de bestuurlijke planning is vervolgens het vergaderschema voor het Presidium, Centrale Commissie en Eilandsraad gevolgd, waarbij de uiteindelijke vaststelling door de Eilandsraad op 16 september 2021 – (onvoorziene omstandigheden daargelaten) moet kunnen plaatsvinden.

Tussen 16 september 2021 en 1 november 2021 verwachten wij dan goedkeuring door BZK, ook zodanig gepland, dat de daadwerkelijke aanpak en uitvoering kan starten per 1 januari 2022.

Op die wijze zal een bijzondere sociale verbetering in deze sector kunnen plaatsvinden, en vooral ook met toekomstperspectief vanaf 2022 voor nieuwbouw en renovatie.

### **Bijlagen**

-Huurcommissie en huurprijzenverordening St. Eustatius 2021 met memorie van toelichting, direct opgenomen na de 11 artikelen van de verordening en 18 bijlagen;

-Verhuursubsidieverordening St. Eustatius 2021, met memorie van toelichting en 2 bijlagen;

-Wet Maatregelen Huurwoningmarkt Caribisch Nederland 2017 (Stsbld. 189)

-De daarop betrekking hebbende Kamerstukken 34523 2015/2016;

-CBS-rapport van november 2019;

-Rapport ABF-research 2019/2020

Sint Eustatius, 17 augustus 2021

Het Bestuurscollege,

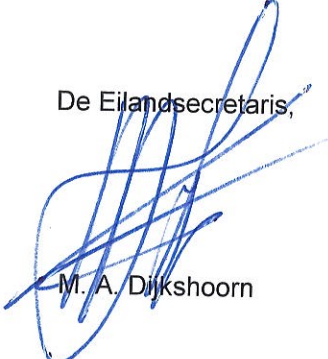
De Regeringscommissaris,



M. A. U. Francis



De Eilandsecretaris,



M. A. Dijkshoorn