



Aan:
De leden van de Eilandsraad
Dtkv de Griffier

ALHIER

Uw brief van:
Ons nummer: I/23/005181
Datum: FEB 09 2023

Betreft: aanbieding ontwerp-eilandsverordening tot wijziging van de verhuursubsidieverordening Bonaire en de huurcommissie- en huurprijzenverordening Bonaire

Geachte leden van de Eilandsraad,

Het Bestuurscollege van het openbaar lichaam Bonaire biedt de eilandsraad aan een ontwerp-eilandsverordening tot wijziging van de verhuursubsidieverordening Bonaire en de huurcommissie- en huurprijzenverordening Bonaire.

De ontwerp-eilandsverordening brengt wijzigingen aan in twee huureilandsverordeningen, ten behoeve van de verhuursubsidie en de wijze van vaststelling en hoogte van de liberalisatiegrens en puntprijs. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om bij eilandsbesluit, houdende algemene maatregelen, nadere regels te stellen over de wijze waarop het woonoppervlak wordt vastgesteld.

Uw Raad wordt beleefd verzocht kennis te nemen van de ontwerp-eilandsverordening en deze in behandeling te nemen.

Hoogachtend,

Namens het Bestuurscollege van het Openbaar Lichaam Bonaire,

De Gezaghebber,

de eilandsecretaris.

Cc: afd. DSZ en JAZ.

**EILANDSRAAD VAN HET
OPENBAAR LICHAAM BONAIRE**

EILANDSVERORDENING tot wijziging van de
verhuursubsidieverordening Bonaire en de
huurcommissie- en huurprijzenverordening Bonaire
(Wijzigingsverordening huurwetgeving Bonaire 2023)

2023

AANBIEDING

No. 1

Het Bestuurscollege van het openbaar lichaam Bonaire biedt de eilandsraad ter vaststelling aan een ontwerp-eilandsverordening tot wijziging van de verhuursubsidieverordening Bonaire en de huurcommissie- en huurprijzenverordening Bonaire (Wijzigingsverordening huurwetgeving Bonaire 2023).


Kralendijk, **FEB 09 2023**

Het Bestuurscollege van het openbaar lichaam Bonaire,

De Gezaghebber,



de eilandsecretaris.



**EILANDSRAAD VAN HET
OPENBAAR LICHAAM BONAIRE**

EILANDSVERORDENING tot wijziging van de verhuursubsidieverordening Bonaire en de huurcommissie- en huurprijzenverordening Bonaire (Wijzigingsverordening huurwetgeving Bonaire 2023)

2022

ONTWERP

No. 2

DE EILANDSRAAD VAN HET OPENBAAR LICHAAM BONAIRE

Gelezen het voorstel van het Bestuurscollege

Overwegende:

- dat de verhuursubsidieverordening Bonaire en de huurcommissie- en huurprijzenverordening Bonaire zijn vastgesteld in november 2019 en sinds die tijd niet zijn geactualiseerd;
- dat de geactualiseerde huur- en inkomenstabel bij de verhuursubsidieverordening Bonaire dient te worden toegevoegd;
- dat het ontbreken van de huur- en inkomenstabel kan leiden tot financiële problemen voor huurders die verhuursubsidie ontvangen;
- dat het daarom wenselijk is om zo spoedig mogelijk een tabel toe te voegen die bovendien meer toegerust is op toekomstige wijzigingen in het wettelijk minimumloon;
- dat het verder omwille van de uitvoerbaarheid en overzichtelijkheid wenselijk is om enkele discrepanties en omissies te herstellen.

Gelet op de artikelen 1.3, derde en vierde lid, 1.13, eerste lid, van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland en op artikel 166 van de Wet openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba.

HEEFT BESLOTEN:

vast te stellen de navolgende eilandsverordening:

Artikel I

De Verhuursubsidieverordening Bonaire wordt gewijzigd als volgt:

Aan de verordening wordt een bijlage toegevoegd, luidende:

Bijlage I bij de verhuursubsidieverordening Bonaire

Huur- en inkomenstabel bedoeld in artikel 1, onder e:

Bruto huishoudinkomen	% eigen betaling
<= 1x WML	10%
1,5x WML	14%
2x WML	17%
2,5x WML	20%
3x WML	24%

* WML = Wettelijk Minimum Loon

Artikel II

De Huurcommissie- en huurprijzenverordening Bonaire wordt gewijzigd als volgt:

A

Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding "1" geplaatst en wordt "750 USD." vervangen door: 937 USD.
2. Na het eerste lid (nieuw) wordt een lid toegevoegd, luidende:
2. Het in het eerste lid genoemde bedrag wordt jaarlijks per 1 januari bij een door het bestuurscollege vast te stellen eilandsbesluit van algemene strekking aangepast met het inflatiepercentage op Bonaire, met dien verstande dat de op basis daarvan berekende bedragen naar boven worden afgerond op hele USD en dat het geïndexeerde bedrag pas van toepassing is per 1 juli van datzelfde jaar.

B

Artikel 6, derde lid, komt te luiden:

3. Het in het tweede lid genoemde bedrag wordt jaarlijks per 1 januari bij een door het bestuurscollege vast te stellen eilandsbesluit van algemene strekking aangepast met het inflatiepercentage op Bonaire, met dien verstande dat de op basis daarvan berekende bedragen naar boven worden afgerond op hele USD en dat het geïndexeerde bedrag pas van toepassing is per 1 juli van datzelfde jaar.

C

Na artikel 6 wordt een artikel toegevoegd, luidende:

Artikel 6a

Bij eilandsbesluit, houdende algemene maatregelen, kunnen nadere regels worden gesteld over de wijze waarop het woonoppervlak wordt vastgesteld.

Artikel III Inwerkingtreding

Deze eilandsverordening treedt in werking met ingang van de dag na afkondiging.

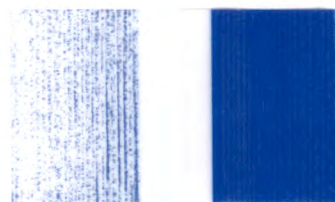
Artikel IV Citeertitel

Deze eilandsverordening wordt aangehaald als "Wijzigingsverordening huurwetgeving Bonaire 2023".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Eilandsraad van het openbaar lichaam Bonaire.

De voorzitter,

de eilandgriffier.



**EILANDSRAAD VAN HET
OPENBAAR LICHAAM BONAIRE**

EILANDSVERORDENING tot wijziging van de
verhuursubsidieverordening Bonaire en de
huurcommissie- en huurprijzenverordening Bonaire
(Wijzigingsverordening huurwetgeving Bonaire 2023)

2022

Memorie van Toelichting

No. 3

**Toelichting op de Eilandsverordening tot wijziging van de
verhuursubsidieverordening Bonaire en de huurcommissie- en
huurprijzenverordening Bonaire**

Aanleiding

Op 8 november 2019 heeft de Eilandsraad een tweetal verordeningen, te weten de Verhuursubsidieverordening Bonaire en de Huurcommissie- en huurprijzenverordening Bonaire vastgesteld. Deze zijn op 23 juli 2021 vastgesteld en met terugwerkende kracht per 1 april 2021 in werking getreden. Beide verordeningen zijn sinds de vaststelling en inwerkingtreding niet aangepast en de bedragen die in de verordeningen zijn vastgelegd zijn dan ook nimmer geactualiseerd. Ook zijn er sinds de inwerkingtreding een aantal andere kleine tekortkomingen gesignaleerd welke echter grote (financiële) impact hebben voor huurders en verhuurders. Het is om die reden noodzakelijk om op zeer korte termijn enkele technische aanpassingen en actualisaties door te voeren.

De wijzigingen betreffen:

1. Het toevoegen van de geactualiseerde huur- en inkomenstabel aan de Verhuursubsidieverordening Bonaire;
2. het opnemen van een verwijzing naar een meetinstructie waarmee het woonoppervlak van een woning kan worden bepaald;
3. het indexeren van het bedrag van de liberalisatiegrens;
4. het harmoniseren van de systematiek van indexeren van de puntprijs en de liberalisatiegrens.

Wijzigingsverordening

Deze verordening wijzigt beide huurverordeningen van het OLB gelijktijdig. Artikel I wijzigt de Verhuursubsidieverordening Bonaire, Artikel II wijzigt de Huurcommissie- en huurprijzenverordening Bonaire, Artikel III regelt de inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening en de daarin opgenomen artikelen en Artikel IV geeft deze wijzigingsverordening een citeertitel. De citeertitel maakt in één oogopslag inzichtelijk waar deze wijzigingsverordening over gaat.

Vanuit wetgevingsperspectief heeft een wijzigingsverordening de voorkeur boven het in zijn geheel opnieuw vaststellen van een verordening wanneer er slechts enkele kleine veranderingen worden aangebracht en/of wanneer de verordening zelf vrij groot is. Een ander voordeel van een wijzigingsverordening is dat er in een keer meerdere verordeningen met hetzelfde instrument gewijzigd kunnen worden. Gezien het geringe aantal wijzigingen die verdeeld zijn over beide huurverordeningen en de sterke samenhang van beide verordeningen ligt een wijzigingsverordening in dit geval voor de hand.

1. Geactualiseerde huur- inkomenstabel

Artikel I wijzigt de Verhuursubsidieverordening Bonaire. De huur- inkomenstabel hoort als bijlage bij deze verordening te zijn opgenomen. Echter is deze bijlage in 2019 per abuis niet opgenomen in de verordening die door de Eilandsraad is vastgesteld. De bijlage is essentieel voor de juiste werking en toepassing van de Verhuurdersubsidieverordening Bonaire. In de tabel staan namelijk de maximale vraagprijzen op basis van het huishoudinkomen per woning. Deze informatie is noodzakelijk om de hoogte van de verhuursubsidie te kunnen bepalen welke het Bestuurscollege al dan niet kan verstrekken.

Om de omissie snel te verhelpen is de tabel als noodoplossing en vooruitlopend op spoedige aanpassing van de verordening op 8 februari 2022 bij Eilandsbesluit van algemene strekking vastgesteld. Het is zaak deze tijdelijke oplossing zo snel mogelijk te beëindigen en de tabel alsnog bij de Verhuursubsidieverordening Bonaire te voegen.

Daarnaast is de tabel inmiddels sterk verouderd. Deze dateert uit 2010 en is nimmer geïndexeerd of aangepast. Hierdoor komen er steeds minder huurders in aanmerking voor tijdelijke korting. Gezien de enorme toename van de kosten van levensonderhoud komen veel huurders in financiële problemen en hebben zij veel moeite om de vraaghuur te betalen zelfs wanneer ze al tijdelijke korting krijgen. Het is dus noodzaak om de nieuwe huur-inkomenstabel zo snel mogelijk in te voeren. Het NIBUD heeft een voorstel gedaan voor een nieuwe huur-inkomenstabel die up-to-date is en waarin niet wordt verwezen naar bedragen, maar naar het wettelijk minimumloon. Hierdoor blijft de tabel actueel en hoeven de bedragen niet jaarlijks te worden geïndexeerd.

2. Indexering van liberalisatiegrens en puntprijs

Artikel II regelt verder het updaten van het bedrag van de liberalisatiegrens en het in de toekomst uniformeren van de systematiek voor indexering van liberalisatiegrens en puntprijs.

In onderdeel A wordt artikel 3 van de huurcommissie- en huurprijzenverordening uitgebreid met een extra lid. Dit artikel bestaat nu uit twee leden. In het (nieuwe) eerste lid wordt 750 USD vervangen door 937 USD. De verhoging van dit bedrag komt voort uit de indexering over de jaren 2017 tot aan het derde kwartaal 2022. Het was van oorsprong de bedoeling dat de liberalisatiegrens zou mee-indexeren met

de puntprijs. In de verordening stond de puntprijs in eerste instantie op \$ 7,50 en de liberalisatiegrens op \$ 750. De puntprijs is voor 2023 bij Eilandsbesluit van algemene strekking geïndexeerd naar \$ 9,37, dus dan dient de liberalisatiegrens geïndexeerd te worden naar \$ 937.

In het nieuwe tweede lid wordt geregeld dat het indexeren van de liberalisatiegrens voortaan door het Bestuurscollege bij Eilandsbesluit van algemene strekking wordt gedaan op dezelfde wijze waarop ook de puntprijs wordt geïndexeerd.

De Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland bepaalt dat de zogenoemde liberalisatiegrens bij eilandsverordening wordt vastgesteld en dat het bedrag jaarlijks bij verordening wordt geïndexeerd. Evenals bij de indexering van de puntprijs kan de Eilandsraad op grond van artikel 166 van de Wet openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba bepalen om deze bevoegdheid, of een deel daarvan, over te dragen aan het Bestuurscollege. Voorgesteld wordt om van deze bevoegdheid gebruik te maken zodat zowel de puntprijs als de liberalisatiegrens voortaan door het Bestuurscollege jaarlijks kunnen worden geïndexeerd. Daarnaast wordt voorgesteld om de momenten van indexering gelijk te trekken. Hierdoor ontstaat er een samenhangend en overzichtelijker financieel kader. Bovendien vermindert het de uitvoeringslast van de wetgever: de wetgevingshandelingen worden immers teruggebracht tot één moment en tot één orgaan.

Artikel 3 en artikel 6 zijn nu op dezelfde wijze geformuleerd, namelijk zo dat het Bestuurscollege jaarlijks op 1 januari het inflatiepercentage indexeert en publiceert en dat het nieuwe geïndexeerde bedrag gaat gelden vanaf 1 juli van datzelfde jaar.

Het ligt dan voor de hand om op basis van de aangepaste verordening jaarlijks op 1 januari één Eilandsbesluit van algemene strekking vast te stellen, waarin zowel de liberalisatiegrens als de puntprijs worden aangepast. Door de geïndexeerde bedragen pas op 1 juli daaropvolgend in te laten gaan, hebben huurders, huurcommissie en Fundashon Cas Bonairiano voldoende tijd zich op de nieuwe bedragen voor te bereiden en er bij aanvragen rekening mee te houden. Aangezien huurders een aanvraag voor tijdelijke korting tijdig moeten indienen is het goed wanneer de geïndexeerde liberalisatiegrens tijdig gepubliceerd wordt. Alleen dan is immers bekend welke woningen onder de liberalisatiegrens vallen en daarmee in aanmerking kunnen komen voor tijdelijke korting.

3. Nadere uitwerking berekening woonoppervlak

Bij de toepassing van de Bijlage I bij de Huurcommissie - en huurprijzenverordening Bonaire is gebleken dat de invulling van het daar gebruikte begrip "woonoppervlak" tot verschil van interpretatie kan leiden aangezien er geen verwijzing is naar heldere bestaande richtlijnen voor het bepalen van woonoppervlak. Op grond van het nieuwe artikel II, onderdeel C, kan het bestuurscollege nadere regels geven over het bepalen van het woonoppervlak. Hierbij wordt gedacht aan de meetinstructie die de samenwerkende organisaties Aedes, BAG Bronhouders Afnemers Overleg (BAG BAO), Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), VastgoedPro, Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO), Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en Waarderingskamer hebben opgesteld. De meetinstructie heeft tot doel op een eenvoudige wijze de

gebruikersoppervlakte van woningen te meten op basis van de norm NEN2580. De meetinstructie is terug te vinden op de website van de Waarderingskamer: <https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruikersoppervlakte-inhoud/>

Inwerkingtreding

Artikel III regelt de inwerkingtreding van deze verordening. De inwerkingtreding dient zo snel mogelijk te gebeuren aangezien de wijzigingen grotendeels achterstallig onderhoud en zeer noodzakelijke actualisatie van bedragen betreft. De beoogde wijziging van de systematiek van indexering van de puntprijs en de liberalisatiegrens treedt eveneens in werking, maar zal in de praktijk pas per 1 januari 2024 effect sorteren, omdat de liberalisatiegrens en puntprijs reeds zijn geïndexeerd voor 2023.

De gezaghebber,



eilandsecretaris.

