

Valya Lake-Pantophlet
Union Road 62 a D
Cole Bay
Sint Maarten
v.tpantophlet@gmail.com
+1721 520 7470

Hon. Sarah Wescot-Williams
Chairlady, Parliament of Sint Maarten
Philipsburg
Sint Maarten

Thursday February 22, 2018

Re: Draft Proposals on Electoral reform.

Honorable Chairlady,

Given the lack of stability in Sint Maarten since attaining our autonomous status within the Kingdom of the Netherlands on October 10, 2010, I have been concerned about the lack of progress for the citizens of this country.

It is for this reason that I recently decided to contract a legal team to explore possibilities of electoral reform.

I hereby present to you, as a private citizen, two draft proposals for your consideration. These proposals are summarized below:

A. **Top 15 vote getters to be elected**

Amendments to the Election Ordinance ("kiesverordening") to ensure that seats are no longer assigned to a party, but to the top 15 vote getters across the board.

B. **Introduce the election of Ministers**

Amendments to the Constitution of Sint Maarten and the Election Ordinance with the purpose of ensuring that Ministers are elected instead of appointed. (i.e. double ballot elections)

As option C, which is still being worked on, we are exploring the possibility of implementing a combination of the above.

As option D, which is also still being worked on, we are exploring the possibility of implementing district based elections, similar to the Westminster model, where each district would choose a candidate to represent the district in Parliament.

I look forward to discussing this draft with you and to finally have a serious discussion on true electoral reform on the floor of Parliament to ensure much needed stability in our beloved country.

Sincerely,



Valya Lake-Pantophlet



RECEIVED 22 FEB 2018

Landsverordening van de,...
Tot wijziging van de Kiesverordening voor
Het verkiezen van de vijftien kandidaten met
de grootste uitgebrachte stemmen
(Landsverordening wijziging van de
Kiesverordening)

ONTWERP

IN DE NAAM VAN DE KONING!
De Gouverneur van Sint Maarten,

In overweging genomen hebbende:

dat het huidige systeem niet leidt tot de een brede vertegenwoordiging in
de Staten van Sint Maarten.

dat het mogelijk dient te zijn dat kandidaten van met name de kleinere
partijen die de kiesdeler niet behalen maar wiens kandidaten stemmen hebben
behaald dan kandidaten op andere lijsten die wel de kiesdeler hebben behaald.

dat ervan uitgegaan wordt dat een bredere vertegenwoordiging behaald zal
worden met de introductie van dit vernieuwd systeem.

Heeft, de Raad van Advies gehoord, zijnde, op initiatief vanuit de Staten, vastgesteld de
onderstaande landsverordening:

Artikel I

De Kiesverordening wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 80 komt te luidende:

Artikel 80

Het stembureau stelt ten aanzien van iedere lijst vast het aantal op iedere kandidaat
uitgebrachte stemmen.

B

Artikel 83 wordt als volgt gewijzigd:



1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Terstond nadat de stemmen zijn opgenomen, maakt de voorzitter ten aanzien van iedere kandidaat bekend het aantal uitgebrachte stemmen. Door de aanwezige kiezers kunnen bezwaren worden ingebracht.

C

Artikel 84, derde lid, komt te luidend:

3. Het stembureau stelt ten aanzien van iedere lijst vast het aantal op iedere kandidaat uitgebrachte stemmen. De voorzitter doet hiervan mededeling. Door de aanwezige kiezers kunnen bezwaren worden ingebracht.

D

Artikel 89 eerste lid, komt te luidend;

1. Het centraal stembureau stelt ten aanzien van iedere kandidaat het aantal op hen uitgebrachte stemmen.

E

Na artikel 89 wordt een artikel ingevoegd, luidende;

Artikel 89a

1. Het centraal stembureau verklaart de vijftien kandidaten met het grootste aantal uitgebrachte stemmen verkozen als lid van de Staten, zodra de termijn van beroep, bepaald in artikel 33 is verstreken of, ingeval van beroep, zodra de beslissing van de rechter ingevolge artikel 35 aan het centraal stembureau is meegedeeld.
2. Indien kandidaten hetzelfde aantal uitgebrachte stemmen hebben verkregen en er nog leden kunnen worden verkozen tot de Staten, verklaart het centraal stembureau alle kandidaten verkozen tot lid van de Staten.
3. Indien, tengevolge van het toepassen van het tweede lid of na het verkiezen van de veertiende lid van de Staten er meer dan een kandidaat bestaat met hetzelfde aantal uitgebrachte stemmen, verklaart het centraal stembureau de kandidaat verkozen die door het lot is bepaald.

F

Artikel 93 tot en met 100 komen te vervallen.

Artikel II

Deze landsverordening kan worden aangehaald als: Landsverordening wijziging van de Kiesverordening.

Artikel III

Deze Landsverordening treedt in werking op een bij landsbesluit te bepalen tijdstip.

Deze landsverordening wordt met de memorie van toelichting in het Afkondigingsblad geplaatst.

Gegeven te Philipsburg,
The Gouverneur van Sint Maarten.

De Minister van Algemene Zaken

National Ordinance of,...
amending the Electoral Ordinance for the
purpose of electing the top 15 candidates
to Parliament (National Ordinance amending
the Electoral Ordinance)

CONCEPT

IN THE NAME OF THE KING!

The Governor of Sint Maarten,

Having considered that:

that the current system does not lead to a broad representation in the
Parliament of Sint Maarten.

that it should be possible for candidates in particular of the smaller
parties who do not obtain the electoral quota but whose candidates have
obtained more votes than candidates on other lists who have achieved the
electoral quota.

that it is assumed that a broader representation will be achieved with
the introduction of this renewed system.

Has heard the Council of Advice, initiated by Parliament and has enacted the following
National Ordinance:

Article I

The Electoral Ordinance shall be amended as follows:

A

Article 80 shall read:

Article 80

The electoral committee shall establish the number of votes casted for each
candidate.

B

Article 83, shall be amended as follows:

1. The first paragraph shall read:

1. Immediately after the votes are recorded, the chairman shall announce the number of votes cast in respect of each candidate. Objections can be introduced by the voters present.

C

Article 84, third paragraph, shall read:

3. With regard to each list, the electoral committee determines the number of votes cast for each candidate. The chairman will announce this. Objections can be introduced by the voters present.

D

Article 89, first paragraph, shall read:

1. The electoral committee shall establish the number of votes casted for each candidate.

E

An article shall be inserted after article 89, which shall read:

Article 89a

1. The central electoral committee shall declare the fifteen candidates with the largest number of votes cast as members of Parliament, as soon as the period of appeal, stipulated in Article 33 has expired or, in case of appeal, as soon as the decision of the court pursuant to Article 35 has been notified to the central electoral committee.
2. If two or more candidate have obtained the same number of votes and members can still be elected to Parliament, then the central electoral committee shall declare all candidates elected as a member to Parliament.
3. If, as a result of the application of the second paragraph or after the election of the fourteenth member of Parliament, there are more than two candidates with the same number of votes, the central electoral

committee declares the candidate elected to parliament that wins the drawing.

F

Articles 93 through 100 shall expire.

Article II

This national ordinance can be cited as: National Ordinance amending the Electoral Ordinance.

Article III

This National Ordinance shall enter into force on a date to be determined by national decree.

This National Ordinance shall be published in the Official Publication along with the explanatory memorandum.

Issued in Philipsburg, [date]
The Governor of Sint Maarten.

The Minister of General affairs

National Ordinance of,...
amending the Electoral Ordinance for the
purpose of electing the top 15 candidates
to Parliament (National Ordinance amending
the Electoral Ordinance)

CONCEPT

1. INTRODUCTION

The Purpose of this National Ordinance is to amend our electoral laws and introduce a system that better represents the desire of the people of Sint Maarten. The simple revision of the Electoral Ordinance proposed in this draft will allow for fast and easy implementation of this revision. It is also a simple way to address the political crisis that the Country has been experiencing. For the last eight years Sint Maarten has been subject to the constant fall of government due to members of parliament pulling their support from the established coalition in parliament. This withdrawal of support results in the dismissal of the sitting ministers and the appointment of new ministers, with all of the consequences thereof. In recent years this situation has escalated to the point that the ministers once ousted call for new parliamentary elections, sending the voters back to the polls to elect a new Parliament. This action throws the Country into further turmoil.

Beside the fact that these political mechanisms established in the Constitution are used to resolve political dispute, is the issue of no clear terms existing explaining when and how this tools should be used. The checks and balances mechanisms in place to mitigate this situation are currently not working effectively due to the lack of understanding by the players.

Another aspect that this reform seeks to address is the situation that members of parliament that have been elected based on additional seat allotment to their party are free to vote according to their conscience even though these same elected official did not receive enough votes on their own to have been allotted a seat outright. This ability to vote according to your consciences is also protected in the Constitution. It enables member of Parliament to vote free of the ideology of the party that the member ascribes to. This right has manifested itself in the sense that once elected to Parliament member no longer feel obligated to align themselves with their parties if it does not help their own personal interest.

2. REASON

As a result of the above mentioned it has to be concluded that the issue in this regard lies in the fact that although the seats in parliament are initially allotted to the political parties, once the elected official is sworn in, the seat is factually allocated to that member. The seat is no longer linked to the political party but to the elected official. Additionally, the political parties are not equipped to deal with this development and have no tools with in the current electoral laws to address these issues.

The natural way to address this issue is to then no longer allot the parliamentary seats won to the party but to the 15 candidates that receive the most votes. This will bring about a change in the dynamics. Smaller parties will have a better chance at gaining a seat. We will have representation that better reflects the social fabric of our society. We should also see an easing of the political tensions as all members will be needed to work together to establish a government. There would even be the possibility of a fully support Government.

Landsverordening van de,...
tot wijziging van de Staatsregeling en de
Kiesverordening voor het direct verkiezen
van de ministers voor de regering
(Landsverordening verkiezingen van ministers)

ONTWERP

IN DE NAAM VAN DE KONING!
De Gouverneur van Sint Maarten,

In overweging genomen hebbende:

dat het huidige systeem in samenhang met de huidige politieke sfeer op
Sint Maarten staat niet toe dat de regering zitting houdt voor de volledige duur.

dat er een oplossing moet komen voor de voortdurende machtsstrijd
tussen de Staten en de regering.

dat voor de stabiliteit van het land het wenselijk is om verkiezing in te
voeren voor de ministers.

Heeft, de Raad van Advies gehoord, zijnde, op initiatief vanuit de Staten, vastgesteld de
onderstaande landsverordening:

Artikel I

De Staatsregeling van Sint Maarten wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 23 komt te luiden:

Artikel 23

Iedere in Sint Maarten woonachtige Nederlander heeft gelijkelijk recht de leden van
algemeen vertegenwoordigende organen en de minister van de regering te verkiezen,
alsmede tot lid van deze organen of tot minister te worden verkozen, behoudens bij
Landsverordening gestelde uitzonderingen.



B

In artikel 32, eerste lid, wordt “de koning en de minister” vervangen door: de Koning en de gekozen ministers.

C

Artikel 33 komt te luiden:

Artikel 33

1. Ministers worden gekozen door regels gesteld bij landsverordening.
2. De verkiezingen zijn vrij en worden gehouden door landsverordening te stellen grenzen.
3. De zittingsduur van de verkozen minister valt samen met de zittingsduur van de Staten.
4. De minister die vanwege grove non-compliance, misbruik van bevoegdheden of taakverwaarlozing het vertrouwen verliest van twee derde van de zitting hebbende leden wordt voorgedragen voor ontslag.
5. Bij landsverordening wordt ten aanzien van het ontslag van de minister en de vervanging daarvan nadere regels gesteld.

D

Na artikel 33 wordt twee artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 33a

1. Ministers worden rechtstreeks gekozen door de ingezetenen van Sint Maarten, die Nederlander zijn en de leeftijd van achttien jaren hebben bereikt.
2. Onverminderd het bepaalde in de artikelen 36, eerste lid, en 50, eerste lid, is uitgesloten van het kiesrecht degene die wegens het begaan van een daartoe bij landsverordening aangewezen delict bij onherroepelijke rechterlijke uitspraak is veroordeeld tot een vrijheidsstraf van ten minste een jaar en hierbij tevens is ontzet uit het kiesrecht.

Artikel 33b

1. Om minister te kunnen zijn is vereist dat men ingezetene van Sint Maarten en Nederlander is, de leeftijd van achttien jaren heeft bereikt en niet is uitgesloten van het kiesrecht.
2. Een minister kan te allen tijde zijn ontslag nemen door middel van een schriftelijke mededeling aan de voorzitter van de Staten.

3. Bij landsverordening kan ten aanzien van het vervullen van de functie van minister nader regels en voorwaarden gesteld worden.
4. De Staten kunnen een zodanig ontwerp van landsverordening niet goedkeuren dan met twee derden van de stemmen van de zitting hebbende leden.

E

Artikel 36, derde lid, komt te luiden:

De uit zijn ambt ontheven minister als bedoeld in het eerste lid wordt vervangen bij regels gesteld bij de landsverordening als bedoeld in artikel 33, vijfde lid. De minister die is geschorst, als bedoeld in het tweede lid, wordt waargenomen. Gedurende de schorsing geniet de minister zijn bezoldiging. Degene die de geschorste of ontslagen minister waarneemt of vervangt, treedt af op hetzelfde tijdstip als de andere ministers.

Artikel II

De Kiesverordening wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 2, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

Na de zinsnede: "de leden van de Staten" wordt de zinsnede " en de ministers" ingevoegd.

B

Artikel 21, wordt als volgt gewijzigd:

Na de zinsnede: "de leden van de Staten" wordt de zinsnede: en de ministers, ingevoegd.

C

Artikel 40, wordt als volgt gewijzigd:

Na de zinsnede: "de leden van de Staten" wordt de zinsnede: en de ministers, ingevoegd.

D

Artikel 43, eerste lid, onderdeel a, wordt als volgt gewijzigd:

Na de zinsnede: "voor de Staten" wordt de zinsnede: of de ministers, ingevoegd.

E

Artikel 79 wordt als volgt gewijzigd;

1. Het tweede en derde lid wordt vernummerd tot de derde en vierde lid.
2. Na het eerste lid wordt een lid ingevoegd, luidende:
 2. De leden van het stembureau tellen het aantal op de kandidaten uitgebrachte stemmen voor de functie van minister.

F

Artikel 80 komt te luidende:

1. Het stembureau stelt ten aanzien van iedere lijst vast:
 - a. het aantal op iedere kandidaat uitgebrachte stemmen;
 - b. de som van de aantallen stemmen als bedoeld onder a.
2. Het stembureau stelt ten aanzien van de verkiezen van de ministers, het aantal op iedere kandidaat uitgebrachte stemmen.

G

Artikel 89, wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luidend:
 1. Het centraal stembureau stelt ten aanzien van de verkiezingen voor de leden van de Staten per lijst vast het aantal op iedere kandidaat uitgebrachte stemmen en de som van deze aantallen. Deze som wordt het stemcijfer genoemd.
 2. Het tweede lid wordt vernummerd tot het derde lid
 3. Na het eerste wordt een lid ingevoegd, luidende:
 2. Het centraal stembureau stelt ten aanzien van de verkiezingen van de ministers het aantal op iedere kandidaat uitgebrachte stemmen.

F

Na artikel 100 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 101a

1. De artikelen 93 tot en met 100 zijn niet van toepassing op de verkiezingen van de ministers.
2. De centraal stembureau verklaart de zeven kandidaten die de grootste aantal stemmen hebben verkregen en vermeld staan op de kandidatenlijst voor minister als gekozen, zodra de termijn van beroep, bepaald in artikel 33 is verstreken of, ingeval van beroep, zodra de beslissing van de rechter ingevolge artikel 35 aan het centraal stembureau is meegedeeld.

Artikel III

Deze landsverordening kan worden aangehaald als: Landsverordening verkiezingen voor ministers.

Artikel IV

Deze Landsverordening treedt in werking op een bij landsbesluit te bepalen tijdstip.

Deze landsverordening wordt met de memorie van toelichting in het Afkondigingsblad geplaatst.

Gegeven te Philipsburg, [datum]
The Gouverneur van Sint Maarten.

De Minister van Algemene Zaken

National Ordinance of,...
amending the Constitution of Sint Maarten
and the Electoral Ordinance for the purpose
of implementing elections for the Ministers
(National Ordinance Election of Ministers)

CONCEPT

IN THE NAME OF THE KING!

The Governor of Sint Maarten,

Having considered that:

that the current constitutional system in connection with the current
political atmosphere on Sint Maarten does not allow the government to sit for
the entire duration of its term.

that a solution must be found for the ongoing power struggle between
Parliament and government.

that for the stability of the country, it is desirable to introduce election
for Ministers.

Has heard the Council of Advice, initiated by Parliament and has enacted the following
National Ordinance:

Article I

The Constitution of Sint Maarten shall be amended as follows:

A

Article 23 shall read:

Article 23

Every Dutch national residing in Sint Maarten shall have equal rights to elect the
members of general representative bodies and the Ministers of government, also to
stand for election as a member of those bodies and as a minister, subject to
exceptions laid down by national ordinance.

B

In article 32, first paragraph shall be amended " the King and the ministers" to: The King and the elected ministers.

C

Article 33 shall read:

Article 33

1. Ministers shall be elected by rules established by National Ordinance.
2. Elections shall be free and shall be conducted by secret ballot.
3. The term for elected ministers is equal to the term established for Parliament.
4. The minister that has lost two thirds of the support in Parliament due to gross non-compliance, misuse of powers or negligence of duties shall be proposed for dismissal.
5. The rules on dismissal of a minister and replacement shall be established by National Ordinance.

D

Two articles shall be inserted after article 33 and they shall read:

Article 33a

1. Ministers shall be elected directly by the residents of Sint Maarten who are Dutch nationals and have attained the age of eighteen.
2. Without prejudice to the provisions of Articles 36(1), and 50(1), persons who have been given custodial sentences of at least one year in a final decision of a court for committing an offence designated as such by national ordinance and have at the same time been disenfranchised.

Article 33b

1. To be eligible to be elected as a minister, a person must be a resident of Sint Maarten, a Dutch national, have attained the age of eighteen years and must not have been disqualified from voting.
2. A Minister may resign at any time through written notification to the president of Parliament.
3. Additional rules with regards to the requirements for becoming a minister may be established by National Ordinance.
4. Only with two-thirds majority of the member of Parliament may the National Ordinance as referred to in the third paragraph be passed.

E

Article 36, third paragraph, shall read:

The minister discharged from his office as referred to in the first paragraph shall be replaced by rules laid down in the National Ordinance as referred to in Article 33, fifth paragraph. The Minister who is suspended, as referred to in the second paragraph, shall be temporarily replace by his acting. During the suspension, the Minister will receive his remuneration. The person who observes or replaces the suspended or dismissed minister will resign at the same time as the other ministers.

Artikel II

The Electoral Ordinance shall be amended as follows:

A

Article 2, first paragraph, shall be amended as follows:

The phrase "and the minister" shall be insert after the phrase: the members of Parliament.

B

Article 21 shall be amended as follows:

The phrase "and the minister" shall be insert after the phrase: the members of Parliament.

C

Article 40 shall be amended as follows:

The phrase "and the minister" shall be insert after the phrase: the members of Parliament.

D

Article 43, first paragraph, section a, shall be amended as follows:

The phrase "and the minister" shall be insert after the phrase: the members of Parliament.

E

Article 79 shall be amended as follows:

1. The second and third paragraphs shall be renumbered to the third and fourth paragraphs.
2. A paragraph shall be inserted after the first paragraph which shall reads:
 2. The members of the electoral committee will count the votes casted for the candidates for the position of minsiter.

F

Article 80 shall read:

1. With regard to each list, the electoral committee determines:
 - a. the number of votes cast for each candidate;
 - b. the total number of votes, as referred to in paragraph a.
2. The electoral committee shall establish for the election of the ministers the number of votes casted for each candidate.

G

Article 89 shall be amended as follows

1. The first paragraph shall read:
1. The central electoral committee shall determine with regard to the election of the members of Parliament for each list the number of votes cast for each candidate and the total of these votes. This total is referred to as 'the voting figure'.
2. The second paragraphs shall be renumbered to the third paragraphs.
3. A paragraph shall be inserted after the first paragraph, which reads:
 2. The electoral committee shall establish for the election of the ministers the number of votes casted for each candidate.

F

An article shall be inserted after article 100, which shall read:

Article 101a

1. The article 93 through 100 shall not be applicable to the election of the ministers.
2. The central electoral committee declares the seven candidates who have obtained the largest number of votes and are listed on the list of candidates for minister as elected, as soon as the period of appeal specified in Article 33 has expired or, in case of appeal, as soon as the decision of the court has been notified to the central electoral committee pursuant to Article 35.

Artikel III

This National Ordinance can be cited as: National Ordinance Elections of Ministers.

Artikel IV

This National Ordinance shall enter into force on a date to be determined by national decree.

This National Ordinance shall be published in the Official Publication along with the explanatory memorandum.

Issued in Philipsburg, [date]
The Governor of Sint Maarten.

The Minister of General affairs

National Ordinance of,...
amending the Constitution of Sint Maarten
and the Electoral Ordinance for the purpose
of implementing elections for the ministers
(National Ordinance Election of Ministers)

CONCEPT

1. INTRODUCTION

The Purpose of this National Ordinance is to amend our electoral laws in order to allow for direct election of our Ministers. This simple revision of the already existing electoral laws proposed in this draft will allow for fast and easy implementation of the revision. It is also a simple way to address the constitutional and political issues that the Country has been experiencing. For the last eight years Sint Maarten has been subject to the constant fall of government due to members of parliament pulling their support from the established coalition in parliament. This withdrawal of support results in the dismissal of the sitting ministers and the appointment of new ministers, with all of the consequences of thereof. In recent years this situation has escalated to the point that the ministers once ousted call for new parliamentary elections, sending the voters back to the polls to elect a new Parliament. This action throws the country into further turmoil.

The Electorate that plays an important part in the checks and balances do not yield their tools effectively enough to mitigate the issues stipulated above. This is due to a lack of proper knowledge of how our system works, the fact that we are largely influenced by American political culture and are electoral laws do not empower the voters. There is a misconception that our leaders have allowed to continue, that when the voter goes to the polls they are electing their Ministers for government. However, that is not the case; the Ministers are appointed to the position by the elected members of parliament. Confusion is further created by the fact that members of parliament appoint themselves to be Ministers, because in all actuality it is in the executive branch within which they wish to operate.

2. REASON

It is clear that the people in general favour a system where they can elect the officials of the executive branch, meaning the Ministers. As the people can see more directly what they have been doing and if they have accomplished their promises. It is also so because of our American political influence a system that

allows the people to elect their Minister fits better with our social and cultural make up. All of these are arguments for why electing our Ministers directly would be a feasible option for the people of Sint Maarten. It will also serve to mitigate the political tension and constraints that we are currently experiencing because of the current allotment of power to the members of parliament to appoint Ministers. By empowering the Ministers, they will be more inclined to do what needs to be done even if their member(s) of parliament who appointed them do not agree. The minister would also be held accountable by the voters as they now get to directly influence the make-up of their government.

Valya Lake-Pantophlet
Union Road 62 a D
Cole Bay
Sint Maarten
v.tpantophlet@gmail.com
+1721 520 7470

Hon. Van Hugh C. De Weever
Minister of Justice
Government Administration Building
Philipsburg
Sint Maarten

Thursday February 22, 2018

Re: Draft Amendment to the Rent Ordinance ("LVO Huur")

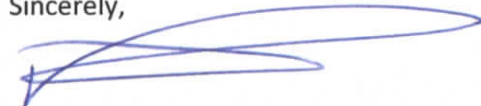
Honorable Minister De Weever,

For years now, Sint Maarten has been plagued with the lack of affordable rental homes and considering the current circumstances post Hurricanes Irma and Maria, where rent prices have sky rocketed, I took the initiative to contract a legal team for the purpose of making a necessary amendment to the Rent Ordinance. This amendment will better allow the Rent Committee to carry out its task of regulating rent prices on Sint Maarten.

I hereby present to you, as a private citizen, a draft National Decree, containing general measures, amending article 240, first paragraph, of the Rent Ordinance (National Decree market value adjustment of living space) for your consideration.

I look forward to discussing this draft with you and trust that it will be sent through the approval process thereafter.

Sincerely,



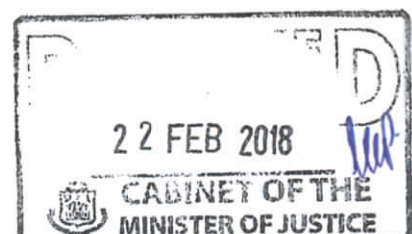
Valya Lake-Pantophlet

Cc:

- Hon. Sarah Wescot-Williams, Chairlady of the Parliament of Sint Maarten
- Hon. Miklos Giterson, Minister of VROMI



RECEIVED 22 FEB 2018



LANDSBESLUIT, HOUDENDE ALGEMENE MAATREGELEN, ter wijziging van artikel 240, eerste lid, van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Landsverordening Huur).

IN NAAM VAN DE KONING

De Gouverneur van Sint Maarten,

In overweging genomen hebbende:

dat het wenselijk is om artikel 240, eerste lid, van de Landsverordening Huur te wijzigen;

Heeft, de Raad van Advies gehoord, vastgesteld de onderstaande landsbesluit:

Artikel 1

In artikel 240, eerste lid, van de Landsverordening Huur wordt het genoemde bedrag van de marktwaarde vervolgens gewijzigd van 'NAf. 200.000' naar 'NAf. 650.000'.

Artikel 2

Dit landsbesluit treedt in werking met ingang van een bij landsbesluit te bepalen tijdstip.

Artikel 3

Dit landsbesluit wordt aangehaald als: Landsbesluit marktwaarde aanpassing woonruimte.



NOTA VAN TOELICHTING

Op 6 september 2017 heeft orkaan Irma een flinke verwoesting achtergelaten. Een groot aantal bewoners zijn vlak daarna woonruimtes gaan zoeken om te huren. Deze aantal bewoners hebben of hun huis verloren of flinke schade geleden. Daarnaast zijn er aantal gevallen waarbij een huis onderverzekerd is of zelfs onverzekerd. Tevens hebben sommigen hun baan verloren.

Huurders, aan de andere kant, hebben ook schade geleden en/of ook hun baan verloren. Vervolgens zijn levensonderhoudskosten op Sint Maarten gestegen, met name levensmiddelen, benzine, geneesmiddelen, etc. Huurders hebben hierdoor hun huurprijs ook laten stijgen. Echter, heeft dit problemen gecreëerd waarbij men geen onderdak en tevens levensbehoefte kan veroorloven.

Volgens artikel 240, eerste lid, van de Landsverordening huur kan de huurder en de verhuurder de huurcommissie verzoeken om de maximale huurprijs vast te stellen. Een verzoek kan echter ingediend worden indien de marktwaarde van een woonruimte in onbewoonde staat NAF. 2000.000 betreft. Tegenwoordig is de marktwaarde van een woonruimte in onbewoonde staat veel hoger dan NAF. 200.000.

Volgens ... research... bedraagt de geschatte waarde van een woonruimte in onbewoonde staat ongeveer NAF. 650.000.

National Decree, containing general measures, amending article 240, first paragraph, of the National Ordinance Rent (National Decree market value adjustment of living space)

IN THE NAME OF THE KING!
The Governor of Sint Maarten,

Having considered that:

It is desirable to widen the scope of tenants eligible to request a property appraisal from the rent committee.

Pursuant to:

Article 240, first paragraph, of the Civil Code

Has heard the Council of Advice and has decreed:

Article I

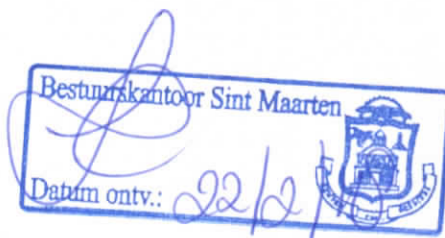
The amount stipulated in article 240, first paragraph, of the civil Code shall be amended from 'NAf. 200.000' to 'NAf. 650.000'

Article II

This National Decree, containing general measures, will enter into force with effect from a date to be determined by national decree.

Article III

This National Decree shall be cited as: National Decree market value adjustment of living space.



EXPLANATORY NOTE

On September 6th, 2017 Sint Maarten was devastated by Hurricane Irma. Many citizens were looking to rent apartments soon after the storm. These citizens had either lost or are experienced major damage to their homes. In addition, there were some cases of homes being under or not insured. Also many citizens lost their jobs.

On the other hand, tenants have also experience damages or have lost thier jobs. Subsequently the cost of living on Sint Maarten has increased, in particular, food goods, gasoline, medical expenses, etc. Landlords have raised thier rent prices as a result. However, this has created a problem where persons have no shelter and also can not afford their basic necessities.

According to article 240, first paragraph, of the National Ordinance Rent; the landlord and the tenant can submit a request to the Rent Committee to establish the maximum price of the a living space. However a request can be submitted if the market value of the living space in an unfurnished state is NAf. 200.000 or less. Currently the market value of unfurnished living spaces are in general worth much more.

According to market research the average worth of unfurnished living space is about NAf. 650.000