

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

FUNDAMENT
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING
NIEUWE HUIZEN
BETAALBAAR
OP KOERS

VOORTGANGS-RAPPORTAGE BELEIDSAGENDA VRO/CN 2023

BONAIRE
SABA
ST. EUSTATIUS
SAMEN
BOUWEN
WOONLASTEN
VERLAGEN

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



Inhoudsopgave

Inleiding **3**

1. **Bonaire** **5**
   - Actielijn 1: Basis op orde brengen 5
   - Actielijn 2: Woningvoorraad vergroten 8
   - Actielijn 3: Betaalbaar wonen bevorderen 9
   - Actielijn 4: Ruimtelijke koers uitzetten 11

2. **St. Eustatius** **13**
   - Actielijn 1: Basis op orde brengen 14
   - Actielijn 2: Woningvoorraad vergroten 15
   - Actielijn 3: Betaalbaar wonen bevorderen 17
   - Actielijn 4: Ruimtelijke koers uitzetten 18

3. **Saba** **21**
   - Actielijn 1: Basis op orde brengen 22
   - Actielijn 2: Woningvoorraad vergroten 22
   - Actielijn 3: Betaalbaar wonen bevorderen
   - Actielijn 4: Ruimtelijke koers uitzetten 24

4. **Conclusie** **27**

Bijlage: financieel overzicht 2023 **28**
   - Actielijn 1: Basis op orde brengen (in €) 28
   - Actielijn 2: Woningvoorraad vergroten (in €) 29
   - Actielijn 3: Betaalbaar wonen bevorderen (in €) 29





Inleiding

Het verbeteren van de levensstandaard en het bestrijden van armoede is het belangrijkste doel van het kabinet voor Caribisch Nederland.[1]

Deze opgave is groot en vergt inzet van zowel de Rijksoverheid als de Openbare Lichamen Bonaire, St. Eustatius en Saba.

De Commissie Sociaal Minimum Caribisch Nederland heeft aanvullende bouw van sociale huurwoningen en verdere subsidiëring van huur geadviseerd als belangrijke instrumenten voor het bestrijden van armoede en het verbeteren van de levensstandaard in Caribisch Nederland[2].

Ook de Nationale Ombudsman geeft aan dat betaalbare en geschikte huisvesting, ook voor kwetsbare doelgroepen, essentieel is voor het verhogen van de levensstandaard in Caribisch Nederland[3].

Deze aanbevelingen ondersteunen de maatregelen die zijn opgenomen in de gezamenlijke Beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor Caribisch Nederland[4]. In 2023 is onder politieke verantwoordelijkheid van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening gestart met de uitvoering van de Beleidsagenda.

De staatssecretaris voor Koninkrijksrelaties en Digitalisering is sinds 5 september 2023 verantwoordelijk voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening in Caribisch Nederland. Zij heeft de portefeuille overgenomen van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, die sinds die datum minister voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is geworden.

De koers om gezamenlijk te werken aan betaalbaar wonen in leefbare wijken in Caribisch Nederland wordt door haar voortgezet. De staatssecretaris voert samen met de Bestuurscolleges van Bonaire, St. Eustatius en Saba, de Beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor Caribisch Nederland uit.

Op Bonaire is eind oktober een nieuw Bestuurscollege aangetreden. Dit college krijgt vanzelfsprekend de tijd om de afspraken die zijn gemaakt met het vorige Bestuurscollege door te nemen en deze te koppelen aan hun eigen koers en visie.

Deze Voortgangsrapportage 2023 laat per eiland zien wat er in het eerste jaar van uitvoering is gedaan.
De uitvoering gebeurt volgens vier actielijnen.

1. Basis op orde brengen
2. Woningvoorraad vergroten
3. Betaalbaar wonen bevorderen
4. Ruimtelijke koers uitzetten

De Woondeal Bonaire (juni 2023), de Letter of Intent Social Housing St. Eustatius (juni 2022) en de Letter of Intent Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Saba (november 2023) vormen maatwerk voor de betreffende eilanden bij de uitvoering van de Beleidsagenda. Dit maatwerk is overgenomen in de Bestuurlijke Afspraken met St. Eustatius en Saba (november 2023).

1 Kamerstukken II, 2021/22, 35925-IV, nr. 42
2 *Een waardig bestaan. Een sociaal minimum dat voorziet in toenemend perspectief op zelfredzaamheid.* Commissie Sociaal Minimum Caribisch Nederland, 6 oktober 2023
3 *De eindjes aan elkaar knopen*, Ombudsman en Kinderombudsman, 23 november 2023
4 Voortgangsrapportage Beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor Caribisch Nederland, Kamerstuk 36200-VII-148, 26 januari 2023



Nieuwbouw 204 sociale huurwoningen op de locatie Hato te Bonaire

1. Bonaire

Actielijn 1:

Basis op orde brengen

Gegevens op orde

Het CBS voert in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties/ Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (BZK/VRO) een nulmeting volkshuisvesting in Caribisch Nederland uit. In de eerste fase richt het onderzoek zich op Bonaire. Daar wordt een fysieke woningtelling uitgevoerd om inzicht in het aantal woningen te krijgen. Dit is nodig omdat de bestaande registers een sterke variatie in woningaantallen laten zien. In een latere fase worden Saba en St. Eustatius onderzocht. Deze fasering is nodig vanwege de arbeidsintensieve onderzoeksmethode.

De gegevens uit het onderzoek vormen de basis voor een *dashboard*. Daarin staan de onderzochte indicatoren op thema. De thema's zijn: demografie; bestaande woningvoorraad; nieuwbouw en betaalbaarheid. Enkele voorbeelden van indicatoren die onderzocht worden zijn: type huishoudens; plancapaciteit; gemiddelde huurprijs van sociale huurwoningen; aantal verkochte woningen; besteedbaar inkomen (gemiddeld).

De verwachting is dat dit dashboard in het tweede kwartaal van 2024 wordt gelanceerd. De actualisatie van de cijfers gebeurt vervolgens ieder jaar.



In de Woondeal is afgesproken om naast de reeds in aanbouw zijnde 445 woningen nog 1700 woningen te realiseren. In totaal zullen daarmee 2125 betaalbare woningen worden gerealiseerd tot en met 2030.



Wet- en regelgeving op orde

Verhuurdersubsidie-, huurcommissie- en huurprijzenverordening

De Wet Maatregelen Huurwoningmarkt Caribisch Nederland (WMHCN)[5] schrijft voor dat er op Bonaire, St. Eustatius en Saba drie eilandverordeningen aangenomen dienen te worden:

- De verhuurdersubsidieverordening, waarmee een wettelijke basis gelegd wordt die het mogelijk maakt om een verhuurdersubsidie in de sociale huursector te verstrekken. Hiermee wordt een huurlastenverlichting gerealiseerd voor huishoudens in de sociale huursector. Voor het verstrekken van een verhuurdersubsidie in de *particuliere* huursector dient deze verordening aangepast te worden. BZK/VRO financiert de huurlastenverlichting in zowel de sociale als particuliere huursector (resp. Verhuurdersubsidie [VHS] en Bijdrage Particuliere Verhuur [BPV]).
- De huurprijzenverordening, waarmee een woningwaarderingsstelsel wordt ingevoerd. Aan de hand van dit stelsel kan de huurprijs van een woning onder de liberalisatiegrens op een objectieve manier worden bepaald.
- De huurcommissieverordening, waarmee een huurcommissie wordt ingesteld die bevoegd is in het betreffende Openbare Lichaam.

Op Bonaire zijn deze drie eilandverordeningen van kracht en is er sinds 2021 een huurcommissie.

Op 8 maart 2023 heeft de Eilandsraad van Bonaire ingestemd met aanpassingen van de verhuurdersubsidieverordening en de huurcommissie- en huurprijzenverordening om huurlasten te verlagen en de rechtsbescherming van huurders te verbeteren.

Om huurlasten te verlagen is de huur naar inkomen-tabel (h/i-tabel) gewijzigd. De nieuwe tabel is opgesteld in samenwerking met het NIBUD. De h/i-tabel bepaalt de huurkorting die huurders van hun sociale verhuurder ontvangen. Voor mensen die bij woningstichting Fundashon Cas Bonairiano (FCB) huren betekent de nieuwe tabel dat zij gemiddeld $115 per maand minder aan huur betalen. Hun totale huurlastenverlichting komt daarmee gemiddeld op $265 per maand.

Huurders met een laag inkomen die noodgedwongen particulier huren ontvangen ook een huurkorting op basis van deze nieuwe h/i-tabel. Binnen de pilot Bijdrage Particuliere Verhuur (BPV) ontvangen huurders een huurlastenverlichting van gemiddeld $445 per maand.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft aanvullende financiële middelen ter beschikking gesteld om de gevolgen van de verbeterde huurlastenverlichtingen in de sociale en de particuliere huursegmenten te dekken.

5 wetten.nl - Regeling - Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland - BWBR0039553 (overheid.nl)



De rechtsbescherming van huurders is verbeterd door de liberalisatiegrens te verhogen van $750 naar $937. Dit betekent dat meer huurwoningen onder de jurisdictie van de Huurcommissie zijn gebracht. Dit geldt voor zowel het sociale als het particuliere huursegment. Huurders van woningen tot $937 per maand kunnen, bij twijfels over de hoogte van de huurprijs, aan de Huurcommissie vragen de huurprijs te toetsen aan het woningwaarderingstelsel. De uitspraak van de Huurcommissie is bindend voor zowel huurder als verhuurder, met mogelijk een lagere huur als resultaat.

Toewijzings- en urgentiebeleid

Het Openbaar Lichaam Bonaire (OLB) heeft in samenwerking met woningstichting Fundashon Cas Bonairiano (FCB) een toewijzings- en urgentiebeleid opgesteld. Dit beleid zal begin 2024 worden vastgesteld door het OLB. Het urgentiebeleid richt zich in het bijzonder op de toewijzing van sociale huurwoningen aan kwetsbare groepen die op grond van hun (thuis)situatie urgent (her)huisvesting nodig hebben.

Capaciteit op orde

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft op 4 juli 2023 een bedrag van $408.000 beschikbaar gesteld uit de flexpoolmiddelen[6] aan het Openbaar Lichaam Bonaire (OLB) om voor de jaren 2023 en 2024 de ambtelijke capaciteit voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening te versterken. Het OLB is met deze middelen een twinningverband met de gemeente Breda aangegaan. Ambtenaren van de gemeente Breda verlenen ondersteuning aan ambtenaren van het OLB bij vergunningverlening, faciliteren kennisoverdracht en helpen bij digitalisering en automatisering.

6 Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw

Actielijn 2:

Woningvoorraad vergroten

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in 2022 met een financiële injectie van ca. $8,5 miljoen (€7.260.000) aan woningstichting Fundashon Cas Bonairiano (FCB) de versnelling van de bouw van 204 sociale huurwoningen in de wijk Hato mogelijk gemaakt. FCB dient voor het eind van 2025 de resterende 186 nieuwbouwwoningen in de wijk Hato op te leveren. De oplevering van deze woningen is daarmee ten opzichte van de afspraken uit het Convenant Volkshuisvesting Bonaire met grofweg twee jaar vervroegd naar eind 2025[7]. Staatssecretaris Van Huffelen heeft op 13 november 2023 een bezoek gebracht aan bouwlocatie Hato, waar 204 sociale huurwoningen (en 50 betaalbare koopwoningen) worden gebouwd. Zij heeft kunnen zien dat de bouw gestaag vordert en dat de oplevering - als alles volgens planning blijft verlopen - in 2025 zal zijn.

7 Convenant Volkshuisvesting Bonaire, 27 juni 2019



De nieuwe wijk Hato op Bonaire in aanbouw

Naast de bouw van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen zal FCB binnen het project 'Huisvesting voor Kwetsbare Doelgroepen - Een Eigen Huis' 20 woningen voor kwetsbare doelgroepen realiseren. FCB heeft hiertoe van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een subsidie ontvangen van ca. €1.4 miljoen. FCB heeft per 1 mei 2023 voor een jaar een projectleider aangesteld.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het Bestuurscollege hebben op 29 juni 2023 de Woondeal Bonaire 2023-2030 getekend. FCB heeft een adhesieverklaring getekend. In de Woondeal is afgesproken om naast de reeds in aanbouw zijnde 445 woningen (zie eerder in deze rapportage) nog 1700 woningen te realiseren. In totaal zullen daarmee 2125 betaalbare woningen[8] worden gerealiseerd tot en met 2030. Leidende principes hierbij zijn integrale gebiedsontwikkeling, grondexploitatie, natuurinclusiviteit en duurzaamheid. Het ministerie stelt een subsidie van €10 miljoen beschikbaar om de onrendabele top[9] te financieren tot een maximum van €15.000,- per woning voor de eerste tranche van 600 betaalbare woningen (inclusief voorfinanciering gebiedsontwikkeling). Op 24 november 2023 is de eerste € 3 miljoen toegekend; de resterende € 7 miljoen volgt later. De middelen die nodig zijn voor de onrendabele top van de resterende 1100 te bouwen woningen zullen in samenspraak met het OLB worden vrij gemaakt.

Afgesproken is dat BZK/VRO en OLB de voorbereidingskosten van de uitvoering van de Woondeal gezamenlijk zullen financieren. In 2023 bedroeg de bijdrage van BZK/VRO en OLB elk $300.000. Voor de bouw van de eerste 600 van 1700 betaalbare woningen stelt het OLB zes woningbouwlocaties beschikbaar die op overheidsgrond gelegen zijn en de bestemming wonen hebben. In de Woondeal is opgenomen dat het gaat om de locaties Dawari, Rincon 1, Rincon 2, Ten oosten van plan FCB, Chincon 6 en Pikeur 7.

Dawari is de eerste locatie uit de Woondeal waarvoor een ontwikkelingsplan is opgesteld. Op deze locatie zal ervaring worden opgedaan met de (voor Bonaire relatief nieuwe) principes van gebiedsontwikkeling. De eigenschappen van het te bebouwen gebied zullen als uitgangspunt genomen worden. Zo zal er natuurinclusief worden gebouwd en zal er met voor Bonaire nieuwe woonvormen worden geëxperimenteerd. Op Dawari zal ook voor het eerst met grondexploitatie worden gewerkt. Dat wil zeggen dat de ontwikkelaar van de grond zorgdraagt voor het bouwrijp maken, inclusief alle voorzieningen (o.a. verkeersafwikkeling, (regen)waterafvoer, groen, nutsvoorzieningen) die nodig zijn.

Van 23-27 oktober 2023 vond op Bonaire de aftrap van deze gebiedsontwikkeling plaats. De week was erop gericht om de locatie gezamenlijk te ontwerpen, met inbreng van kennis en ervaring van het ministerie, OLB, stedenbouwkundigen, architecten en natuurexperts. Het ontwerp met ca. 200 woningen, waarvan tweederde betaalbare huur- en koopwoningen, is op 26 oktober 2023 aan staatssecretaris Van Huffelen en de gedeputeerden Cicilia en Abraham gepresenteerd. Naar verwachting kan eind 2024 worden begonnen met de bouw.

Actielijn 3:
Betaalbaar wonen bevorderen

Onder actielijn 1 is vermeld dat de Eilandsraad Bonaire een aangepaste verhuurdersubsidie- verordening en de huurcommissie- en huurprijzenverordening heeft vastgesteld om de betaalbaarheid van wonen verder te bevorderen. Daardoor is de h/i-tabel aangepast en is de liberalisatiegrens verhoogd naar $937. Hierdoor is een gemiddelde extra huurlastenverlichting van $115 per maand gerealiseerd voor huurders van sociale verhuurder FCB. Hun totale huurlastenverlichting komt daarmee gemiddeld op $265 per maand. De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft de middelen beschikbaar gesteld die gepaard gaan met deze wijziging. In totaal is in 2023 $1.800.000 aan VHS in de sociale huursector verstrekt voor Bonaire.

Om mensen met een kleine portemonnee die noodgedwongen particulier huren in hun huurlasten te steunen, loopt op Bonaire de pilot Bijdrage Particuliere Verhuur (BPV). Huurders ontvangen een

8 Sociale huurwoning: een woning met een kale huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens (nu $937); middenklasse huurwoning: een woning met een kale huurprijs van maximaal 125% van de liberalisatiegrens (nu $1170); betaalbare koopwoning: een woning met een verkoopprijs van maximaal de grens van de hypotheekgarantie Bonaire (nu $225.000).

9 Onrendabele top: het verschil tussen de investering in nieuwbouw en de waarde van die nieuwbouw.

huurlastenverlichting van gemiddeld $445 per maand. Tot eind 2023 is $1.382.000 aan BPV verstrekt.

OLB en het ministerie van Binnenlandse Zaken hebben afgesproken om de pilot BPV tot eind 2024 te verlengen. De bedoeling was om de BPV per 1 januari structureel in te voeren. Dat lukte niet in verband met de tijd die nodig is om verordeningen aan te passen en extra uitvoeringscapaciteit te werven bij de Directie Samenleving en Zorg van het OLB. Voor de verlenging van de pilot tot eind 2024 is $2.640.050 toegekend door het ministerie.

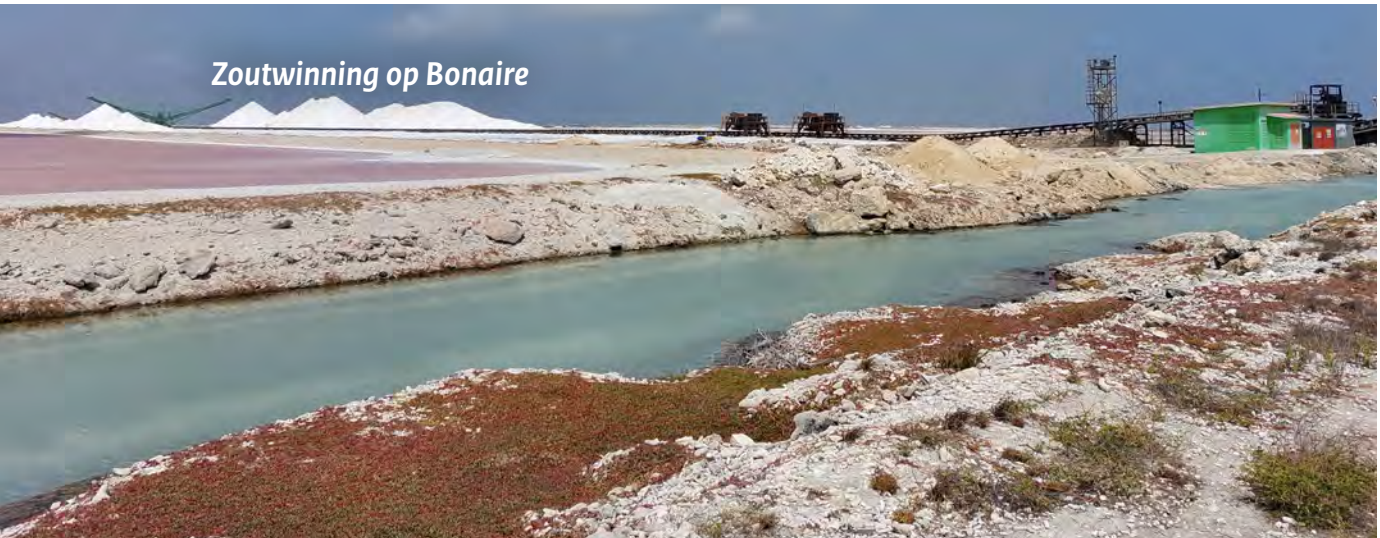
De afspraak is om begin 2024 een grondige evaluatie van de pilot BPV uit te laten voeren. De bevindingen en *lessons learned* kunnen dan op tijd meegenomen worden bij het ontwerp van de structurele regeling. In dit traject zijn ook de aanbevelingen van de Commissie Sociaal Minimum Caribisch Nederland van belang. Deze gaan over het toegankelijk maken van de BPV voor huishoudens met een laag inkomen die nu buiten de regeling vallen. Denk aan grote gezinnen met een huur boven de liberalisatiegrens. Om deze gezinnen ook te ondersteunen, bezien het OLB en BZK samen hoe de systematiek moet worden aangepast.

Energielasten vormen ook een belangrijk deel van de woonlasten. Om energiearmoede tegen te gaan heeft het ministerie van BZK/VRO €990.000 ter beschikking gesteld voor Bonaire. Een deel van de middelen (€500.000) is ingezet om zonnepanelen met batterijopslag te plaatsen op 118 nieuwe sociale huurwoningen van FCB op de locatie Hato. Dit pilotproject wordt mede gesubsidieerd door het ministerie van EZK. Na oplevering van de woningen zal het Water en Energiebedrijf Bonaire (WEB) de energieopwekking gaan monitoren om de kostenbesparing inzichtelijk te maken. Ook wil WEB leren van de effecten die de energieopwekking heeft op het elektriciteitsnet. De directie Samenleving en Zorg van het OLB zet de resterende middelen in voor een campagne voor energiezuinige apparaten in nauwe samenhang met de uitvoering van de energietoeslag.

Begin 2021 is het experiment hypotheekgarantie Bonaire (HGB) gestart. Bij een hypotheek met HGB wordt 100% van de woningwaarde gefinancierd. Zo kunnen meer mensen een hypotheek afsluiten omdat er minder eigen middelen nodig zijn. Ook ontvangen mensen een rentekorting van 0,1% en biedt de HGB onder voorwaarden een borgstelling bij restschuld. Tot nu toe zijn 16 hypotheken met HGB afgegeven. Dit lage aantal wordt veroorzaakt door de HGB-kostengrens die in 2018 is vastgesteld op $225.000. Sindsdien is de grens niet geïndexeerd. Deze grens wordt nu verhoogd (geïndexeerd) met de inflatie van de afgelopen jaren. Ook wordt het aanbod betaalbare koopwoningen vergroot (conform de Woondeal met een koopprijs tot uiterlijk de HGB-grens), waardoor er meer hypotheken met HGB kunnen worden afgesloten. Door deze twee ontwikkelingen kunnen meer mensen met behulp van de HGB een eigen woning kopen in de toekomst.



Legstrand van de groene zeeschildpad op Bonaire



Zoutwinning op Bonaire

Actielijn 4:

Ruimtelijke koers uitzetten

Het ontwerp van het ruimtelijk ontwikkelingsprogramma Caribisch Nederland (RO CN) ligt tot 15 februari 2024 ter inzage. Tot die datum kan iedereen op het ontwerp reageren. Na afloop van de termijn zal worden bekeken of er aanleiding is om het programma aan te passen. Daarna wordt het (aangepaste) programma voor advies aan het Bestuurscollege van Bonaire voorgelegd. Nadat dat advies is verwerkt, zal de staatssecretaris voor Koninkrijksrelaties en Digitalisering het programma ter definitieve vaststelling aanbieden aan de ministerraad. Dit gebeurt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2024.

Bonaire werkt aan een herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire (ROB). Tijdens het bezoek van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening eind juni 2023 is afgesproken dat de herziening in ieder geval twee elementen bevat:

1. Het Bestuurscollege heeft in december 2021 een voorbereidingsbesluit genomen over verblijfsrecreatie en woningbouw. Het besluit kondigt aan dat er criteria komen voor toeristische accommodatie en bijbehorende bouwregels. Verder zullen de mogelijkheden voor toeristische verhuur en een niet-permanent gebruik van woningen worden beperkt. Het doel hiervan is dat er meer woningen voor de lokale bewoners beschikbaar komen;
2. De tweede wijziging betreft de voorgeschreven kavelgrootte bij nieuwbouw. In het ROB staat een minimale kavelgrootte per woning van 220 m^2. In de Woondeal is afgesproken dat er ook geconcentreerd of gestapeld moet kunnen worden gebouwd.

Het Bestuurscollege van Bonaire heeft op 17 november 2023 conform het Bestuursprogramma 2023-2027 besloten om de herziening van het ROB te stoppen. Dat besluit is gebaseerd op diverse overwegingen: een niet afgestemde ruimtelijke koers, het ontbreken van een keuze over de gewenste bevolkingsgroei, een nog niet goedgekeurd RO CN, het ontbreken van inventarisaties om beleid op te baseren, het ontbreken van een strategische milieu beoordeling, en onvoldoende afstemming met het RO CN.

Zolang er geen nieuw ROB wordt vastgesteld, blijft het ROB 2010 van kracht en blijft dat plan het toetsingskader voor vergunningaanvragen.

Praktijkverhaal: 'natuurlijk' bouwen op Bonaire



De natuur staat onder druk op Bonaire, als gevolg van klimaatverandering en bevolkingsgroei. Ook is er, net als in Europees Nederland, een groot tekort aan sociale en betaalbare (huur)woningen. Woningstichting Fundashon Cas Bonairiano (FCB) past daarom in haar nieuwe woonwijk voor het eerst een innovatief woonconcept toe om het doel de bouwtempo te versnellen én natuurinclusief te bouwen.

Bestuurder **Ben Oleana** vertelt daarover:
"Het ontwerp voor de twee-onder-een-kapwoningen in de nieuwe wijk heeft een Caribische uitstraling. Voor het eerst in de geschiedenis van onze woningstichting worden in deze nieuwbouwwijk de wegen geplaveid met klinkers. Voorheen werden de wegen geasfalteerd. Dit zorgt voor een vernieuwend en prachtig aanzicht van de wijk waar momenteel in totaal 254 woningen worden gebouwd. Bij de inrichting van de buitenruimte, een aspect dat op Bonaire vaak achterwege blijft, wordt gebruik gemaakt van de natuurlijke waterbergingsgebieden in de wijk. Bij de aanplanting gebruiken we inheemse (droogte resistente) planten en struiken die zorgen voor veel schaduw. Circa 118 woningen krijgen zonnepanelen met batterijen. Dit is een pilotproject samen met het Water- en Energiebedrijf Bonaire (WEB). De opwekking van energie gebeurt duurzaam én de woonlasten van de huurders gaan omlaag."

Hato is de eerste wijk op Bonaire waar op deze wijze is gekeken naar gebiedsontwikkeling, mét aandacht voor het behouden en verbeteren van gebiedseigen kenmerken en inheemse vegetatie. Momenteel wordt samen met WEB onderzocht of een deel van de wijk aangesloten kan worden op het rioleringssysteem. Ook is in de wijk ruimte gereserveerd voor een kinderdagverblijf en speel- en ontmoetingsplek(ken). FCB wordt bij deze initiatieven ondersteund door het OLB en de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, en Economische Zaken en Klimaat.



Renovatiewoning op een perceel dat door het Openbaar Lichaam St. Eustatius is aangekocht voor de bouw van sociale huurwoningen.

2. St. Eustatius

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, het Openbaar Lichaam St. Eustatius (OLE), woningstichting Statia Housing Foundation (SHF) en woningcorporatie Bazalt Wonen hebben vooruitlopend op de totstandkoming van de Beleidsagenda VRO/CN in juni 2022 een Letter of Intent Social Housing (LoI) getekend.

In deze LoI zijn afspraken vastgelegd over de renovatie van circa 100 sociale huurwoningen, de bouw van 50 sociale huurwoningen, het aannemen van verordeningen om betaalbaarheid van wonen te bevorderen en verkoop van enkele sociale huurwoningen aan zittende huurders. Deze afspraken zijn overgenomen in de Beleidsagenda. De LoI vormt maatwerk voor St. Eustatius bij de uitvoering van de Beleidsagenda.



Actielijn 1:

Basis op orde brengen

Gegevens op orde

In de tweede fase van de nulmeting Volkshuisvesting in Caribisch Nederland voert het CBS ook op St. Eustatius een woningtelling uit. Deze data vormt de basis voor een vergelijkbaar dashboard als op Bonaire.[10] Naar verwachting start het onderzoek op St. Eustatius in het derde kwartaal van 2024.

Wet- en regelgeving op orde

Op St. Eustatius zijn in november 2022 een verhuurder-subsidieverordening, een huurcommissieverordening en een huurprijzenverordening vastgesteld. Hiermee is voldaan aan de vereisten die de Wet Maatregelen Huurwoningmarkt Caribisch Nederland (WMHCN) voorschrijft. Daarnaast is (ex ante) uitvoering gegeven aan actielijn 1 van de Beleidsagenda en aan één van de afspraken uit de Letter of Intent (LoI).

Momenteel worden de verordeningen geactualiseerd. Dit is nodig om de huur naar inkomenstabel (h/i-tabel) zodanig aan te passen dat de treden gebaseerd zijn op het wettelijk minimumloon. Dit heeft als voordeel dat de bedragen automatisch meestijgen, zodra het wettelijk minimumloon wordt aangepast.[11] Daarnaast worden de liberalisatiegrens en puntprijs gecorrigeerd voor inflatie.

Conform afspraak in de LoI wordt gewerkt aan het instellen van een huurcommissie op St. Eustatius. Onderzocht wordt of het mogelijk is te voldoen aan de wettelijke voorwaarden voor instelling, inrichting en samenstelling.[12] Hiervoor stelt de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening €50.000 in zowel 2023 als 2024 beschikbaar. De uitkomsten van het onderzoek bepalen of in 2024 binnen de wettelijke voorwaarden een huurcommissie wordt ingesteld óf wordt gewerkt aan een alternatief.

De WMHCN treedt in werking voor St. Eustatius zodra er een huurcommissie operationeel is en de gewijzigde verordeningen zijn aangenomen.

De woningstichting SHF heeft een urgentielijst die geactualiseerd is aan de hand van interviews. Dit moet leiden tot meer inzicht in de huidige woonsituatie, woonlasten, huishoudinkomen en huishoudsamenstelling. Deze gegevens kunnen op termijn ook helpen bij het invoeren van een pilot voor verhuurdersubsidie in de particuliere huursector.

Conform LoI zet SHF stappen om te voldoen aan beoordelingskaders voor bestuur en functioneren van de Autoriteit Woningcorporaties. Het vertrekpunt hierbij is de governance code van Aedes. Er is een inventarisatie gemaakt van de huidige situatie met een inzicht welke acties in de komende jaren nodig zijn, om steeds meer aan die governance-code te voldoen. Onlangs is de website van SHF gelanceerd (www.statiahf.com). Een belangrijke stap in 2024 zal het oprichten van een huurdersvertegenwoordiging zijn.

Capaciteit op orde

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft op 31 mei 2023. een bedrag van $408.000 beschikbaar gesteld uit de flexpoolmiddelen[13] aan het Openbaar Lichaam St. Eustatius (OLE) om voor de jaren 2023 en 2024 de ambtelijke capaciteit voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening te versterken. Hiervan is nog slechts beperkt gebruik gemaakt. De inzet betreft nu het opstellen van een verkavelingsplan voor het door het OLE aangekochte Concordia-perceel. Daarnaast is een begin gemaakt met het opstellen van een woonvisie voor St. Eustatius.

10 Zie de omschrijving onder 'Bonaire' voor de onderzochte thema's en indicatoren.
11 Elke trede is gekoppeld aan een percentage dat iemand maximaal kan betalen aan eigen bijdrage aan de huur (de huurquote). Een voorbeeld: als iemand minder dan éénmaal het WML als inkomen heeft, kan deze persoon volgens de nieuwe tabel maximaal 10% aan inkomen aan eigen bijdrage betalen. Gaat het WML omhoog, dan gaat het absolute bedrag dat iemand betaalt ook omhoog. Het relatieve aandeel van het inkomen dat als eigen bijdrage wordt betaald, blijft echter gelijk.
12 Wet Maatregelen Huurwoningmarkt Caribisch Nederland, afd. 3 (artt. 1.4-1.11).
13 Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw

Actielijn 2:

Woningvoorraad vergroten

In de Letter of Intent Social Housing (LoI) is vastgelegd dat woningcorporatie Bazalt Wonen 50 sociale huurwoningen gaat bouwen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties verstrekt een startsubsidie van €2.5 miljoen hiervoor aan Bazalt Wonen. Het OLE stelt bouw- en woonrijpe grond in erfpacht ter beschikking voor de nieuwbouw. De eerste tranche woningbouw vindt plaats op het door het OLE aangekochte Concordia-perceel. Staatssecretaris Van Huffelen heeft op 17 november 2023 met het Bestuurscollege en de Eilandsraad gesproken over de financiering van het bouw- en woonrijp maken van het perceel. Uitkomst van het gesprek is dat de financiële afspraken uit de LoI leidend blijven en dat de werkzaamheden om de grond bouwrijp te maken starten in januari 2024. Het woonrijp maken van het perceel volgt later, waarbij het OLE eveneens de financiering op zich neemt.

Daarnaast is in de LoI afgesproken dat er 100 sociale huurwoningen worden gerenoveerd. 85 woningen zijn eigendom van het OLE, 15 woningen zijn eigendom van SHF. Voor de eerste tranche van renovatie van 20 sociale huurwoningen financieren BZK/VRO en het OLE elk €500.000.



Oranjestad, St. Eustatius, rond de viering van de First Salute (16 november 2023)



Traditioneel woonhuis op St. Eustatius. Sinds 17 november 2023 in gebruik als kantoor van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie.

Tot nu toe zijn er zes sociale huurwoningen van SHF gerenoveerd. Het tempo van deze renovaties blijft om verschillende redenen achter bij de afspraken uit de LoI. Zo hebben lange levertijd van materialen, onduidelijkheden rond het proces en een tekort aan uitvoerende capaciteit vertraging opgeleverd. Deze knelpunten worden momenteel ambtelijk, samen met de betrokken partijen, besproken. Staatssecretaris Van Huffelen heeft daarnaast op 17 november 2023 met het Bestuurscollege en de Eilandsraad gesproken over de financiering van de renovaties. Uitkomst van dit gesprek is dat de financiële afspraken uit de LoI leidend blijven. De intentie is uitgesproken om in 2024 minimaal tien woningen te renoveren, nu de knelpunten worden geadresseerd.

Actielijn 3:

Betaalbaar wonen bevorderen

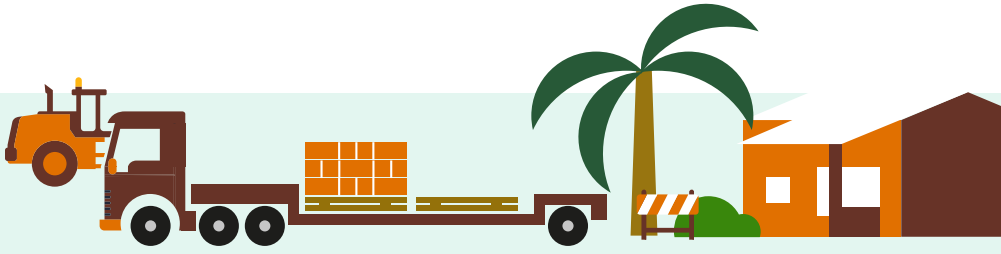
In de LoI is vastgelegd dat er een inventarisatie zal plaatsvinden onder huidige bewoners van sociale huurwoningen om te verkennen of er interesse is in de koop van de woningen (tot een maximum van 25 sociale huurwoningen). Deze inventarisatie loopt momenteel. Tot nu toe hebben tien huurders interesse uitgesproken om te kopen.

De opbrengst van de verkoop van sociale huurwoningen komt ten goede aan de renovatie van de sociale huurwoningen. Twee onafhankelijke taxateurs hebben in totaal 70 sociale huurwoningen getaxeerd. De verkoopprijs is gelijk aan het gemiddelde van deze twee taxaties. Het College Financieel Toezicht (Cft) heeft ingestemd met deze taxatiemethodiek, in afwijking van de gebruikelijke uitganspunten van artikel 10 van de Wet FinBES.

In 2023 is aan St. Eustatius is $399.000 aan verhuurdersubsidie verstrekt. Daarmee is in de sociale huursector een huurkorting van gemiddeld $333 per maand per huishouden gerealiseerd.

Recent adviseerde de Commissie Sociaal Minimum Caribisch Nederland om de woonlasten voor een grotere groep mensen met een laag inkomen verder te verlagen. Dit kan bijvoorbeeld door op de drie eilanden een verhuurdersubsidie in de particuliere huursector in te richten.

Op St. Eustatius lopen sinds afgelopen voorjaar gesprekken om een pilot op te zetten die lijkt op de pilot BPV op Bonaire. De pilotvorm maakt het mogelijk om te testen of de regeling op St. Eustatius hetzelfde kan zijn als op Bonaire. De doelgroep bestaat net als op Bonaire uit mensen met een bescheiden inkomen die noodgedwongen particulier moeten huren omdat er te weinig sociale huurwoningen zijn.



De Tweede Kamer nam recent een motie aan[14] waarin ze de regering verzoekt om met de openbare lichamen St. Eustatius en Saba te spreken over problemen rondom invoering, uitvoering en implementatie van de pilot BPV. Op St. Eustatius vindt dit gesprek al plaats.

Op St. Eustatius is zorgvuldig en uitgebreid besproken welke energiebesparende maatregelen leiden tot lagere woonlasten. Zo wil het OLE energiearmoede aanpakken. In oktober 2023 heeft het Bestuurscollege het besluit genomen om de middelen voor de aanpak van energiearmoede die door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zijn verstrekt (€450.000) vooral in te zetten voor het verlagen van energiekosten bij huishoudens in een sociale huurwoning. Woningstichting SHF coördineert het project. Het doel is om elke sociale huurwoning te voorzien van vier zonnepanelen.
De energie wordt overdag opgevangen en verlaagt direct de energierekening van de huurders. Lokale aannemers worden ingezet om de zonnepanelen te plaatsen. Staatssecretaris Van Huffelen heeft op 17 november 2023 het eerste zonnepaneel symbolisch overhandigd aan een huurder.

Actielijn 4:

Ruimtelijke koers uitzetten

Het ontwerp van het ruimtelijk ontwikkelingsprogramma Caribisch Nederland (RO CN) ligt vanaf 23 januari ter inzage. Tot en met 4 maart kan iedereen op het ontwerp reageren. Na afloop van de termijn zal worden bekeken of er aanleiding is om het programma aan te passen. Daarna wordt het (aangepaste) programma voor advies aan het Bestuurscollege van St. Eustatius voorgelegd. Nadat dat advies is verwerkt, zal de staatssecretaris voor Koninkrijksrelaties en Digitalisering het programma ter definitieve vaststelling aanbieden aan de ministerraad. Dit gebeurt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2024.

Het OLE heeft in juni 2023 de herziening van het ruimtelijk ontwikkelingsplan St. Eustatius vastgesteld. Dit plan wordt momenteel in het Engels vertaald. Nadat de vertaling is goedgekeurd, wordt het plan gepubliceerd en treedt het in werking. Plan en programma zijn met elkaar in overeenstemming. Dit betekent dat het plan niet hoeft te worden aangepast wanneer het programma in werking treedt.

14 TK 2023-2024, 36 410 IV, nr. 20





Ms. Vanessa Barnes ontvangt het zonnepaneel van Staatssecretaris Van Huffelen in november 2023

Praktijkverhaal: zonnepanelen gaan zorgen voor een lagere energierekening

Om energiearmoede tegen te gaan, is €450.000 beschikbaar gesteld om alle sociale huurwoningen op Sint Eustatius te gaan voorzien van zonnepanelen. Op deze manier worden de energielasten voor de bewoners verlaagd. In januari gaat een pilot van start om zes sociale huurwoningen elk van vier zonnepanelen te voorzien. Het gaat hier om al gerenoveerde woningen. De installatie van de panelen zal worden uitgevoerd door lokale installateurs.

Ms. Vanessa Barnes, één van de huurders die tijdens de pilot een zonnepaneel ontvangt, vertelt:

'I am grateful to be the first Statia Housing Foundation tenant to receive solar panels. Having the solar panels installed I predict that my electricity bill will decrease. I would then be able to use that additional funds towards other bills, provide for my family and create savings. My household consists of 6 persons and having a solar panel will be an added value. I make use of two appliances that are high in electricity consumption, which are the clothes dryer (laundry for six persons) and the air condition unit (Caribbean climate). I am looking forward to seeing the effects of having solar panels when they are installed and I receive my electricity bill.'



3. Saba

In deze LoI zijn afspraken vastgelegd die gaan over de bouw van betaalbare woningen, het op orde brengen van eilandelijke regelgeving conform de Wet Maatregelen Huurwoningmarkt Caribisch Nederland (WMHCN), de verkoop van sociaal woningbezit aan Bazalt Wonen, en het instellen van een eilandelijke regeling voor ondersteuning zelfbouw.

Op 15 november 2023 is een Letter of Intent Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (LoI) getekend door de staatssecretaris voor Koninkrijksrelaties en Digitalisering, het bestuurscollege van het Openbaar Lichaam Saba (OLS), woningstichting Own Your Own Home Foundation (OYOHF) en woningcorporatie Bazalt Wonen.

In deze LoI zijn afspraken vastgelegd die gaan over de bouw van betaalbare woningen, het op orde brengen van eilandelijke regelgeving conform de Wet Maatregelen Huurwoningmarkt Caribisch Nederland (WMHCN), de verkoop van sociaal woningbezit aan Bazalt Wonen, en het instellen van een eilandelijke regeling voor ondersteuning zelfbouw.

Deze LoI vormt maatwerk voor Saba bij de uitvoering van de Beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor Caribisch Nederland. Ook geeft het invulling aan het advies van de Commissie Sociaal Minimum Caribisch Nederland op het terrein van wonen en vult de Saba Package Agreement 2023-2027 aan.

De LoI is, naast het leveren van maatwerk, bedoeld om



Om de betaalbaarheid van het zelf bouwen van een woning te verbeteren, komt er een regeling waar zelfbouwers een nader te bepalen bijdrage uit kunnen krijgen voor voorbereidende bouwwerkzaamheden.

onderwerpen te prioriteren en de uitvoering van de Beleidsagenda voor Saba te faseren. Dit is nodig vanwege de beperkte uitvoeringscapaciteit op Saba.

Actielijn 1:

Basis op orde brengen

Gegevens op orde

In de tweede fase van de nulmeting Volkshuisvesting in Caribisch Nederland voert het CBS ook op Saba een woningtelling uit. Deze data vormt de basis voor een vergelijkbaar dashboard als op Bonaire.[15] Het onderzoek op Saba start waarschijnlijk in het derde kwartaal van 2024.

Wet- en regelgeving op orde

In de LoI Saba is afgesproken om de eilandelijke regelgeving vóór 2025 op orde te brengen. Dit betekent dat er een verhuurdersubsidie-, huurcommissie- en huurprijzenverordening aangenomen moeten worden. Er wordt een huurcommissie ingesteld die toeziet op de hoogte van de huren tot en met de liberalisatiegrens (sociale huursector) en die bindende uitspraken doet over de juistheid daarvan.

Capaciteit op orde

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft op 26 mei 2023 een bedrag van $408.000 aan het OLS beschikbaar gesteld uit de flexpoolmiddelen[16] om voor de jaren 2023 en 2024 de ambtelijke capaciteit op het terrein van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening te versterken. Het OLS werft hiervoor een beleidsadviseur, juridisch adviseur en een projectmanager. Deze nieuwe ambtenaren gaan de LoI uitvoeren en doen werkzaamheden voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening (zoals het opstellen van een woonvisie, erfeniskwesties die te maken hebben met grond en het bepalen van eigendom van grond).

Vereenvoudiging sociale woningmarkt

Het sociaal woningbezit op Saba is eigendom van drie organisaties, te weten OYOHF, OLS en Bazalt Wonen. Om een meer levensvatbare sociale huursector te creëren, is in de LoI afgesproken om het eigendom van alle sociale huurwoningen te beleggen bij Bazalt Wonen. Met de middelen die door de verkoop vrijkomen zal een eilandelijke regeling voor ondersteuning van zelfbouw worden ingesteld (zie onder actielijn 2).

Actielijn 2:

Woningvoorraad vergroten

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft €1.2 miljoen beschikbaar gesteld ter versnelling van de bouw van 18 sociale huurwoningen in het project Under the Hill-2. Deze woningen worden in het eerste kwartaal van 2024 opgeleverd.

Daarnaast is in de LoI Saba de intentie vastgelegd om nog circa 50 betaalbare huur- en koopwoningen te bouwen. BZK/VRO, OLS en Bazalt Wonen gaan in gesprek om het exacte aantal te bouwen woningen en een gefaseerde bouwplanning te bepalen. Het aantal woningen en de planning is afhankelijk van de grootte en beschikbaarheid van bouwlocaties en de uitwerking van de woonvisie voor Saba.

BZK/VRO stelt een nog nader te bepalen bedrag beschikbaar om de onrendabele top[17] van deze betaalbare woningen te dekken. Daarnaast verstrekt BZK/VRO voor de sociale huurwoningen een verhuurdersubsidie. Het OLS zorgt voor het bouw- en woonrijp opleveren van de te bebouwen percelen. De woningen worden bij voorkeur binnen reeds bestaande woonkernen ('binnenstedelijk') gebouwd conform het nog vast te stellen Ruimtelijk Ontwikkelingsprogramma CN.

15 Zie de omschrijving bij het hoofdstuk 'Bonaire' voor de onderzochte thema's en indicatoren.
16 Regeling specifieke uitkering flexibele inzet ondersteuning woningbouw
17 Onrendabele top: Het verschil tussen de investering in nieuwbouw en de waarde van die nieuwbouw.



Nieuwbouw 18 sociale huurwoningen op de locatie Under the Hill-2 te Saba

Saba heeft een sterke traditie van het bouwen van de eigen woning. De voorbereidende bouwwerkzaamheden zijn kostbaar en kunnen vaak niet meegenomen worden in een hypotheek. Denk aan graafwerk, aanleg cisterne, septic tank en fundering. Een eilandelijke regeling kan hierbij helpen. Om de betaalbaarheid van het zelf bouwen van een woning te verbeteren, komt er een regeling waar zelfbouwers een nader te bepalen bijdrage uit kunnen krijgen voor voorbereidende bouwwerkzaamheden. Financiering van deze regeling wordt gerealiseerd door de middelen die vrijkomen door de verkoop van sociale huurwoningen van OLS en OYOHF aan Bazalt Wonen.

Actielijn 3:

Betaalbaar wonen bevorderen

Aan Saba werd in 2023 $95.000 aan verhuurdersubsidie verstrekt om de huurlasten in de sociale huursector te verlagen. Daarmee is in de sociale huursector een huurkorting van gemiddeld $158 per maand per huishouden gerealiseerd.

Recent adviseerde de Commissie Sociaal Minimum Caribisch Nederland om de woonlasten voor een grotere groep mensen met een laag inkomen verder te verlagen. Dit kan door het opzetten van een verhuurdersubsidie in de particuliere huursector op de drie eilanden.

Het ontbreekt momenteel aan eilandelijke verordeningen op Saba om dit mogelijk te maken. Er is ook geen vastgelegde h/i-tabel en liberalisatiegrens. Daarnaast is er geen huurcommissie om toe te zien op de hoogte van de huren en geschillen te beslechten. Zoals eerder vermeld worden de verordeningen om dit mogelijk te maken conform LoI vóór 2025 aangenomen. Deze verordeningen dienen aangenomen te worden voordat overgegaan kan worden tot het opzetten van een pilot voor verhuurdersubsidie in de particuliere huursector.

Hiermee wordt invulling gegeven aan de door de Tweede Kamer aangenomen motie waarin de regering wordt verzocht in gesprek te gaan met de openbare lichamen van St. Eustatius en Saba over problemen met betrekking tot de invoering, uitvoering danwel implementatie van de pilot Bijdrage Particuliere Verhuur.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft €360.000 beschikbaar gesteld voor de aanpak energiearmoede. Het Department of Community Development Saba heeft hiervan $280.000 besteed aan woonlastenverlagende maatregelen zoals de aanschaf van energiezuinige huishoudelijke apparaten (zoals koelkasten, vriezers en fornuizen). Een voorraad aan verschillende apparaten is ingekocht, opslag is geregeld en verschillende huishoudens hebben energiebesparende apparaten toegekend gekregen op basis van het Besluit Bijzonder Onderstand Saba. Er was ook een succesvolle awareness-actie op de middelbare school, met een prijsvraag over energiebesparing. Er wordt gewerkt aan een plan voor de inzet van de resterende middelen.

Actielijn 4:

Ruimtelijke koers uitzetten

Het ontwerp van het ruimtelijk ontwikkelingsprogramma Caribisch Nederland (RO CN) ligt vanaf 23 januari ter inzage. Tot en met 4 maart kan iedereen op het ontwerp reageren. Na afloop van de termijn zal worden bekeken of er aanleiding is om het programma aan te passen. Daarna wordt het (aangepaste) programma voor advies aan het Bestuurscollege van Saba voorgelegd. Nadat dat advies is verwerkt, zal de staatssecretaris voor Koninkrijksrelaties en Digitalisering het programma ter definitieve vaststelling aanbieden aan de ministerraad. Dit gebeurt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2024.

Het OLS treft voorbereidingen voor het opstellen van het eerste ruimtelijk ontwikkelingsplan voor Saba. Nu het (ontwerp)ontwikkelingsprogramma openbaar is, kunnen de daarin vervatte kaders bij het opstellen van het plan worden meegenomen. Er wordt naar gestreefd om het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Saba in 2025 door de Eilandsraad te laten vaststellen.

Praktijkverhaal: middelbare school organiseert een prijsvraag over duurzaamheid

Als onderdeel van de aanpak van energie-armoede, organiseerde het Openbaar Lichaam Saba een prijsvraag over duurzame energie en energiebesparing onder scholieren van de middelbare Saba Comprehensive School. Scholieren van de eerste, tweede, derde en vierde klas, gingen klassikaal aan de slag met drie multiple choice vragen en een open vraag.

De prijsvraag markeerde de start van een bewustwordingscampagne over duurzamer leven. De vragen gingen over onderwerpen als:

- wat is duurzame energie;
- welke vormen van hernieuwbare energiebronnen zijn er;
- welke bron van energiewinning wordt toegepast op Saba;
- waarom is energiebesparing belangrijk;
- op welke manieren kan je in je eigen gezin bijdragen aan een meer energiebewuste manier van leven;
- hoe verhoudt energieverbruik zich tot armoede en bestrijding daarvan?

Klas drie won de prijsvraag. Omdat het schooljaar al bijna ten einde was, volgde de prijsuitreiking na de zomervakantie aan de start van het nieuwe schooljaar. Op feestelijke wijze en onder het genot van een hapje en een drankje, kregen de gelukkige prijswinnaars samen met hun klasseleraren van het vorige en huidige jaar, alsmede hun schoolhoofd, een “Little Sun” uitgereikt. De “Little Sun” is een ‘solar lantern’ in de vorm van een bloem in de gele kleur van de zon, die op zonne-energie werkt.





Leerlinge Kendra Gomez uit de winnende klas



4. Conclusie

Deze voortgangsrapportage laat zien dat er in het eerste jaar van uitvoering van de Beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor Caribisch Nederland veel is gebeurd, maar ook dat er nog veel moet worden gedaan.

Het fundament daarvoor is gelegd met het tekenen van de Woondeal Bonaire, de Letter of Intent Social Housing St. Eustatius en de Letter of Intent Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Saba.

Afgesproken is om de ambtelijke capaciteit op de eilanden te versterken, de woningvoorraad te vergroten en de huurlasten in de sociale en particuliere huursectoren te verlagen.

Voor het demissionaire kabinet en de bestuurscolleges van Bonaire, St. Eustatius en Saba is ook in 2024 het verbeteren van de levensstandaard en het bestrijden van armoede het belangrijkste doel voor Caribisch Nederland. De volkshuisvestelijke instrumenten die daarvoor kunnen worden ingezet, zoals de bouw van betaalbare woningen en het verder subsidiëren van huur in de sociale en particuliere huursectoren, zullen worden geprioriteerd.



Bijlage: financieel overzicht 2023

In deze bijlage wordt per actielijn een overzicht gegeven van de financiële middelen die door het ministerie van BZK/VRO beschikbaar zijn gesteld aan Bonaire, St. Eustatius en Saba ten behoeve van de uitvoering van de Beleidsagenda VRO/CN. Alle bedragen zijn weergegeven in **Euro's**. In totaal gaat het om **€25.042.077**.

Actielijn 1:

Basis op orde brengen (in €)

	Bonaire	St. Eustatius	Saba	Totaal
Flexpoolmiddelen voor tijdelijke versterking ambtelijke capaciteit in CN	200.000	200.000	200.000	600.000
Bijdrage ter verbetering (Bonaire) of opzetten (Saba, Statia) van huurcommissies	100.000	50.000	50.000	200.000
Bijdrage aan CBS t.b.v. haalbaarheidsonderzoek voor de nulmeting volkshuisvesting Caribisch Nederland	10.833	10.833	10.833	32.500
Bijdrage aan CBS t.b.v. nulmeting volkshuisvesting Caribisch Nederland	184.400	Wordt in een volgende fase bepaald[18]	Wordt in een volgende fase bepaald[19]	184.400
Totaal	495.233	260.833	260.833	**1.016.900**

18 Vanwege het ontbreken van betrouwbare registraties is in samenspraak met het CBS besloten om het onderzoek gefaseerd uit te voeren: eerst op Bonaire, daarna op St. Eustatius en Saba. Door deze gefaseerde uitvoering is het tevens mogelijk op basis van ervaringen het onderzoek tijdig bij te sturen. De kosten voor de nulmeting volkshuisvesting St. Eustatius en Saba zijn nu nog niet bekend.

19 Idem.

Actielijn 2:

Woningvoorraad vergroten (in €)

	Bonaire	St. Eustatius	Saba	Totaal
Bijdrage ter versnelling bouw sociale huurwoningen	7.260.000	2.500.000	1.200.000	10.960.000
Bijdrage ter financiering onrendabele top/tekort grondexploitatie woondeal Bonaire	3.000.000	n.v.t.	n.v.t.	3.000.000
Bijdrage uitvoeringsorganisatie woondeal Bonaire	250.000	n.v.t.	n.v.t.	250.000
Bijdrage renovaties	n.v.t.	500.000	n.v.t.	500.000
Bijdrage huisvesting kwetsbare doelgroepen	1.400.000	n.v.t.	n.v.t.	1.400.000
Totaal	11.660.000	3.000.000	1.200.000	**16.110.000**

Actielijn 3:

Betaalbaar wonen bevorderen (in €)

	Bonaire	St. Eustatius	Saba	Totaal
Verhuurdersubsidie in de sociale huursector	1.730.817	383.997	89.980	2.204.794
Pilot bijdrage particuliere verhuur (BPV)	1.322.100	n.t.b.[20]	n.t.b.[21]	1.322.100
Verlenging pilot BPV	2.588.283	n.v.t.	n.v.t.	2.588.283
Aanpak energiearmoede	990.000	450.000	360.000	1.800.000
Totaal	6.631.200	833.997	449.980	**7.915.177**

Totalen (in €)

Actielijn 1: Basis op orde brengen	1.016.900
Actielijn 2: Woningvoorraad vergroten	16.110.000
Actielijn 3: Betaalbaar wonen bevorderen	7.915.177
Totaal	**25.042.077**

20 Momenteel lopen er gesprekken met het OLE om ook een pilot bijdrage particuliere verhuur voor St. Eustatius vorm te geven. Op het moment van schrijven is nog niet bekend welke kosten hier mee gemoeid zijn.

21 Op Saba dient eerst met het OLS verkend te worden of er behoefte is aan een BPV.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
www.minbzk.nl
www.volkshuisvestingnederland.nl

Januari 2024