Gespreksnotitie voor rondetafelgesprek Volkshuisvesting Caribisch Nederland – Fundashon Cas Bonairiano (FCB)

Onderwerp: Volkshuisvesting Bonaire
Datum: 5 november 2024
Deelnemers: Vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Tweede Kamerleden, FCB, SHF, Bazalt Wonen, Commissie Sociaal minimum CN, Economisch Bureau Amsterdam
Vertegenwoordiging FCB Bonaire: Ben Oleana (bestuurder)

---

1. Betaalbare woningen voor de bevolking van Bonaire

Standpunt: Woningbouw op Bonaire moet primair gericht zijn op de lokale bevolking, om te voorkomen dat de woningmarkt alleen aantrekkelijk is voor kapitaalkrachtige nieuwkomers. Wij pleiten ervoor dat 66% van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar moet zijn voor de inwoners van Bonaire, onderverdeeld in drie categorieën:

- **Sociale huur:** maximaal $955 per maand.
- **Middensegment huur:** maximaal $1.194 per maand.
- **Koopwoningen:** binnen de hypotheekgarantie (tot $325.000).

Deze indeling zorgt voor een inclusieve woningmarkt waarin verschillende inkomensgroepen toegang hebben tot passende en betaalbare huisvesting.

2. Huisvesting voor ouderen

Standpunt: In 2019 heeft de ombudsman aandacht gevraagd voor de armoedeproblematiek, waaronder betaalbare en gepaste huisvesting op Bonaire in het rapport *'Oog voor ouderen in Caribisch Nederland'*. Recente gegevens uit een onderzoek van het Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut (NIDI) in samenwerking met het CBS tonen aan dat de vergrijzing op Bonaire zal toenemen. Het rapport stelt dat tegen 2050 het aandeel van 65-plussers, en met name 80-plussers, aanzienlijk groter zal zijn dan in 2023. Deze bevindingen worden ook verwerkt in het rapport *'Gerichte Groei: Demografische Ontwikkelingen CN 2050'* van de Staatscommissie.

Er is een tekort aan geschikte woningen voor deze groep. De vraag naar senioren- en aanleunwoningen neemt snel toe. Het is cruciaal dat er kleinschalige wooncomplexen worden ontwikkeld die zowel zelfredzame als hulpbehoevende ouderen ondersteunen, met oog voor de culturele en sociale behoeften van de bewoners. Deze voorzieningen zijn noodzakelijk om de groeiende vergrijzende bevolking op Bonaire nu en in de toekomst van passende huisvesting te voorzien.

3. Projectontwikkelaars en winsten

Standpunt: Er moet een evenwichtige benadering zijn waarbij projectontwikkelaars een eerlijke winst kunnen maken, maar zonder dat subsidies uit Nederland onevenredig leiden tot winstmaximalisatie

zonder voordeel voor de lokale bevolking. Wij pleiten voor een systeem dat ervoor zorgt dat de verhouding tussen sociale huur, middensegment huur en koopwoningen in balans blijft.

Hoewel een percentage boven de hypotheekgarantie acceptabel is voor ontwikkelaars om hun investeringen terug te verdienen, moet de prioriteit liggen bij het creëren van woningen die betaalbaar zijn voor de bewoners van Bonaire.

4. Toegelaten Instelling

Standpunt: FCB is bezig om de status van Toegelaten Instelling te verkrijgen. Deze status biedt toegang tot goedkope financiering, wat cruciaal is voor het kunnen bouwen van betaalbare woningen op het eiland. Toezicht op de woningstichting zal helpen om duurzame oplossingen te waarborgen en zal bijdragen aan een beter beheer van de sociale woningbouw op Bonaire.

Wij vragen om ondersteuning van de Tweede Kamer om dit traject te versnellen en een stabiel financieringsmodel te waarborgen dat ons in staat stelt om onze volkshuisvestingsmissie effectief uit te voeren.

5. Verhuursubsidie

Standpunt: De verhuursubsidie, vergelijkbaar met de Nederlandse huurtoeslag, is een essentieel instrument om de woonlasten voor de bewoners van Bonaire te verlagen. Momenteel wordt deze subsidie rechtstreeks aan Fundashon Cas Bonairiano (FCB) verstrekt, wat zorgt voor extra administratieve lasten, zoals de jaarlijkse controle van het (gezins)inkomen van huurders.

Wij stellen voor om te onderzoeken of de verhuursubsidie via de Belastingdienst of een ander bureau kan worden verstrekt, net zoals in Nederland. Deze instantie kan dan zowel de verstrekking regelen voor FCB als de BPV (Bijdrage Particulier Verhuur) van het OLB. Dit zou de administratieve druk voor zowel FCB als de huurders verminderen en de rechtmatigheid en efficiëntie van de verstrekking verbeteren.

6. Duurzaamheid

Standpunt: FCB wil met de tijd meegaan door zich in te zetten voor duurzame woningbouw en energie-efficiënte oplossingen, maar de hoge kosten van duurzame bouwmaterialen en technologieën vormen een uitdaging. Wij pleiten daardoor voor het stimuleren van zonne-energie en andere duurzame energievormen op Bonaire, niet alleen om de ecologische voetafdruk te verkleinen, maar ook om de energiekosten voor huurders te verlagen. Dit sluit aan bij het bredere doel van armoedebestrijding op het eiland, aangezien lagere energielasten direct bijdragen aan het verlagen van de woonlasten.

Meer subsidies en financiële prikkels zijn nodig. Een integrale aanpak van duurzame energieoplossingen is noodzakelijk om Bonaire in de toekomst energieonafhankelijker te maken en om betaalbare woningen te blijven realiseren die in harmonie zijn met de natuur. Gaat ook hierbij om subsidies voor het opvangen van regenwater en het herbruiken van afvalwater bij onze nieuwbouwprojecten.

7. Leefbaarheid:

Standpunt: Er is behoefte aan integrale benadering bij nieuwbouwprojecten, waarbij naast woningen ook wordt gedacht aan infrastructuur, groenvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen om een leefbare en veilige omgeving te creëren.

FCB vraagt om ondersteuning in het ontwikkelen van integrale woonwijken die meer zijn dan enkel een verzameling huizen.

8. Samenwerking met de rijksoverheid en partners

Standpunt: om onze doelen te bereiken, is een sterke samenwerking tussen FCB, de lokale overheid (OLB), Rijksoverheid en ketenpartners (o.a. maatschappelijke organisaties) essentieel. Echter, de coördinatie en communicatie tussen de verschillende niveaus van overheid en betrokkenen verloopt soms traag en ongestructureerd.

We vragen om een duidelijke en structurele samenwerkingsovereenkomst tussen FCB en de relevante ministeries, gericht op het versnellen van besluitvormingsprocessen en het waarborgen van gezamenlijke beleidsdoelen. Specifiek voor de VRO is het van belang om de context van Caribisch Nederland nadrukkelijker mee te nemen in beleidsontwikkelingen en financieringsmechanismen.

Conclusie:
De volkshuisvesting op Bonaire staat voor vele uitdagingen. FCB zet zich in om ondanks deze uitdagingen te blijven werken aan betaalbare en duurzame huisvesting voor de inwoners van Bonaire, maar wij hebben de steun van het OLB en de Rijksoverheid nodig om dit te realiseren. Wij vragen de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om deze punten mee te nemen in haar verdere beraadslagingen en beleidvorming omtrent Caribisch Nederland.

De nodige ondersteuning vanuit de Tweede Kamer voor de hierboven geschetste standpunten is essentieel, zodat de volkshuisvesting op Bonaire op een duurzame en sociale manier kan blijven groeien en de lokale bevolking toegang blijft houden tot betaalbare woningen.

Wij danken u voor de uitnodiging en kijken uit naar een constructief gesprek over de toekomst van de volkshuisvesting op Bonaire.

Fundashon Cas Bonairiano
B. O. Oleana
Bestuurder FCB