



Ministerie van Binnenlandse Zaken  
en Koninkrijksrelaties

# Voortgangs- rapportage Beleidsagenda VRO/CN 2025





# Inhoud

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inleiding</b>                                                | <b>5</b>  |
| <b>Voortgang in het kort</b>                                    | <b>6</b>  |
| <b>1 Eilandoverstijgende maatregelen</b>                        | <b>9</b>  |
| Actielijn 1: Basis op orde brengen in Caribisch Nederland       | 9         |
| Actielijn 2: Woningvoorraad vergroten in Caribisch Nederland    | 10        |
| Actielijn 3: Betaalbaar wonen bevorderen in Caribisch Nederland | 11        |
| Actielijn 4: Ruimtelijke koers uitzetten in Caribisch Nederland | 11        |
| <b>2 Bonaire</b>                                                | <b>15</b> |
| Actielijn 1: Basis op orde brengen                              | 15        |
| Actielijn 2: Woningvoorraad vergroten                           | 15        |
| Actielijn 3: Betaalbaar wonen bevorderen                        | 16        |
| Actielijn 4: Ruimtelijke koers uitzetten                        | 17        |
| <b>3 Sint Eustatius</b>                                         | <b>19</b> |
| Actielijn 1: Basis op orde brengen                              | 19        |
| Actielijn 2: Woningvoorraad vergroten                           | 19        |
| Actielijn 3: Betaalbaar wonen bevorderen                        | 21        |
| Actielijn 4: Ruimtelijke koers uitzetten                        | 21        |
| <b>4 Saba</b>                                                   | <b>23</b> |
| Actielijn 1: Basis op orde brengen                              | 23        |
| Actielijn 2: Woningvoorraad vergroten                           | 23        |
| Actielijn 3: Betaalbaar wonen bevorderen                        | 25        |
| Actielijn 4: Ruimtelijke koers uitzetten                        | 25        |
| <b>Bijlage: Financieel Overzicht betalingen VRO 2025</b>        | <b>26</b> |



Bouwmaterialen (Saba)

# Inleiding

Deze rapportage laat zien wat er in 2025 is bereikt bij de uitvoering van de gezamenlijke Beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor Caribisch Nederland<sup>1</sup>. De Beleidsagenda bevat maatregelen om in de periode 2023-2026 verbetering te brengen in de volkshuisvestelijke situatie op Bonaire, Sint Eustatius en Saba en geeft richting aan ruimtelijke ontwikkelingen op de eilanden.

De Beleidsagenda is opgebouwd uit vier actielijnen:

1. **Basis op orde brengen**

Deze actielijn gaat over het verzamelen van actuele basisgegevens over wonen. Ook gaat het over het afspreken van instrumenten waarmee elk eiland ruimtelijke keuzes en bouwregels kan vastleggen, het bijwerken van wet- en regelgeving en het versterken van uitvoeringscapaciteit bij de Openbare Lichamen.

2. **Woningvoorraad vergroten**

Deze actielijn stimuleert een beter evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkten in Caribisch Nederland.

3. **Betaalbaar wonen bevorderen**

Deze actielijn bevordert dat meer mensen hun huurlasten beter kunnen dragen en verbetert de toegang tot financiering van een koopwoning in Caribisch Nederland.

4. **Ruimtelijke koers uitzetten**

Deze actielijn geeft richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Caribisch Nederland.

Opbouw rapportage:

**Voortgang in het kort** bevat een samenvatting van de voortgang van de uitvoering van de maatregelen.

**Hoofdstuk 1: Eilandoverstijgende maatregelen** beschrijft de voortgang van de maatregelen die betrekking hebben op heel Caribisch Nederland.

**Hoofdstuk 2: Bonaire, hoofdstuk 3: Sint Eustatius en hoofdstuk 4: Saba** beschrijven de voortgang van het maatwerk per eiland. Dit maatwerk is vastgelegd in de Woondeal Bonaire (juni 2023), de Letter of Intent Social Housing Sint Eustatius (juni 2022) en de Letter of Intent Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Saba (november 2023).

**De bijlage: Financieel overzicht** bevat een overzicht van de financiële bijdragen. In dit financieel overzicht zijn alle financiële bijdragen weergegeven in euro's. In de lopende tekst worden bijdragen in euro's vermeld wanneer het gaat om een bijdrage van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening<sup>2</sup>. Resultaten die direct relevant zijn voor inwoners van Caribisch Nederland worden weergegeven in dollars, de valuta van de eilanden.

<sup>1</sup> Kamerstukken II, 2021/2022, 35925-IV, nr. 42

<sup>2</sup> Deze rapportage gaat over het jaar 2025. In dat jaar was het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nog een zelfstandig ministerie. Daarom wordt dit ministerie in de rapportage genoemd als verantwoordelijke.

# Voortgang in het kort

**Deze rapportage laat zien dat de gezamenlijke inzet van de Openbare Lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba (OLB, OLE en OLS) en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) resultaat oplevert. De gestage voortgang die in 2024 is gerealiseerd, is in 2025 voortgezet.**

Deze voortgang is zichtbaar in alle vier actielijnen, zowel in de eilandoverstijgende maatregelen als in het maatwerk per eiland:

## **Actielijn 1 ‘Basis op orde’**

In 2025 is de basis verder versterkt door te werken aan betrouwbare cijfers over de ontwikkeling van huurprijzen. Ook is het Dashboard Woningmarkt Caribisch Nederland uitgebreid. Dit geeft inzicht in de vraag naar woningen op de eilanden, de positie van woningvragers op de woningmarkt en de huidige en gewenste woonvorm. Een nieuw Bureau voor de Huurcommissies ondersteunt de huurcommissies bij het functioneren. Verder is gewerkt aan een Woningwet BES, om toelating tot het stelsel van woningcorporaties mogelijk te maken voor woningstichtingen in Caribisch Nederland (CN).

Onderzoeksbureau ABF Research is gestart met een woonbehoefteprognose die laat zien hoe de woonbehoefte zich tot 2050 ontwikkelt op Bonaire. Er wordt gewerkt aan een aanpassing van de woningwaarderingstelsels van Bonaire, Sint Eustatius en Saba. Zo sluiten ze beter aan op veranderingen op de woningmarkt. Op Sint Eustatius heeft de Statia Housing Foundation verdere stappen gezet in het professionaliseren van de organisatie. Daardoor kan de woningstichting beter bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave. Het bestuurscollege van Sint Eustatius heeft in 2025 het formele besluit genomen tot de instelling van een huurcommissie. Op Saba is gewerkt aan de toekomstige inrichting van de sociale huursector. Ook zijn locaties voor de bouw van betaalbare woningen in kaart gebracht.

## **Actielijn 2 ‘Woningvoorraad vergroten’**

De betaalbare woningvoorraad is in 2025 met 36 toegenomen. Er zijn verdere afspraken gemaakt om vraag en aanbod op de woningmarkten van Bonaire, Sint Eustatius en Saba beter op elkaar af te stemmen. Zo zijn er actielijsten getekend tussen de Openbare Lichamen en het ministerie van VRO om knelpunten die de woningbouw vertragen weg te nemen. Ook is er voor CN een bedrag van €25 miljoen op de VRO-begroting opgenomen voor 2026-2030 voor bijzondere uitkeringen om de realisatie van betaalbare woningen

mogelijk te maken. Verder investeert het Rijk bijna €19 miljoen Woningbouw op Korte Termijn-middelen (WoKT) om woningbouwlocaties te ontsluiten en beter bereikbaar te maken.

Op Bonaire zijn 19 sociale huurwoningen opgeleverd en 17 betaalbare woningen voor bijzondere doelgroepen. Ook is gewerkt aan de ontwikkeling van de woningbouwlocaties Dawari en Rincon Pariba. Verder zijn middelen uit het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar gesteld voor de herstructurering van een aantal woongebieden in Rincon, Nort'i Saliña en Antriol. Aan Sint Eustatius is door VRO een renteloze lening verstrekt voor de bouw van 36 sociale huurwoningen. Daarnaast is een bijdrage verstrekt aan de onrendabele top van deze woningen. Op Sint Eustatius zijn 19 sociale huurwoningen gerenoveerd. Eind 2025 is gestart met de realisatie van vijf appartementen in de voormalige Old School op Sint Eustatius. Aan Saba is door VRO een renteloze lening verstrekt voor de bouw van 7 betaalbare koopwoningen. Verder is met middelen uit het Volkshuisvestingsfonds gewerkt aan het opknappen van een aantal weeswoningen<sup>3</sup> in The Bottom met als doel nieuwe bewoning. Ook is vanuit dit fonds geïnvesteerd in een veilige leefomgeving door het renoveren van 10 woningen.

## **Actielijn 3 ‘Betaalbaar wonen bevorderen’**

De betaalbaarheid van wonen in CN is in 2025 verbeterd door het verstrekken van in totaal €6,7 miljoen aan huurlastenverlichting.

Op Bonaire is aan circa 490 huishoudens in een sociale huurwoning een gemiddelde huurlastenverlichting van \$351 per maand verstrekt. Voor circa 500 huishoudens met een lager inkomen die noodgedwongen huren in de particuliere huursector is een gemiddelde huurlastenverlichting van \$464 per maand verstrekt. Op Sint Eustatius zijn 111 huishoudens met gemiddeld \$307 per maand in hun huurlasten ondersteund. Verder is voor 44 huishoudens op de wachtlijst van de Statia Housing Foundation een huurlastenverlichting gerealiseerd in de particuliere huursector van circa \$300 per maand. Op Sint Eustatius zijn

<sup>3</sup> Weeswoningen zijn leegstaande woningen met onduidelijke eigendom.

op 37 sociale huurwoningen zonnepanelen geplaatst voor de verlaging van energielasten waarmee de betaalbaarheid van wonen is bevorderd. Op Saba zijn 67 huishoudens met gemiddeld \$187 per maand in hun huurlasten ondersteund.

#### Actielijn 4 ‘Ruimtelijke koers uitzetten’

De ruimtelijke koers is steviger gemaakt door een nieuwe overlegstructuur. Ook is er afgesproken om met elkaar samen te werken aan het faseren en prioriteren van opgaven die meerdere thema’s binnen het ruimtelijk domein in Caribisch Nederland raken.

Op Bonaire is in 2025 begonnen met het opstellen van een ruimtelijke structuurvisie. Op Sint Eustatius is in 2025 gestart met het opstellen van een beleidsplan Grondbeleid. Op Saba is in 2025 gewerkt aan het eerste ruimtelijk ontwikkelingsplan.

Het financieel overzicht laat zien dat er in 2025 in totaal ruim €18 miljoen door het ministerie van VRO is bijgedragen aan het verbeteren van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening in CN.

|                                    | Bonaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Sint Eustatius                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Saba                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Basis op orde</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Woonbehoefteonderzoek</li> <li>Woningwet BES</li> <li>Aanpassing woningwaarderingstelsel</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Professionalisering Statia Housing Foundation</li> <li>Instelling huurcommissie</li> <li>Aanpassing woningwaarderingstelsel</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Voorbereiding toekomstige inrichting sociale huursector en instelling huurcommissie</li> <li>Aanpassing woningwaarderingstelsel</li> <li>Woningbouwlocaties in kaart gebracht</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Woningvoorraad vergroten</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>36 betaalbare huurwoningen gebouwd</li> <li>Volkshuisvestingsfonds: Herstructurering en woningverbetering van 60 particuliere woningen en openbare ruimte in Rincon, Norti'i Saliña en Antriol</li> <li>WoKT: Rijksbijdrage van €11,9 mln. aan OLB-investering van €18,5 mln. voor verbeteren en aanleggen van wegen om 1.700 nieuwe woningen op 16 locaties bereikbaar te maken</li> <li>Actielijst wegwerken knelpunten woningbouw Bonaire getekend</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Renteloze lening en bijdrage onrendabele top van 6,3 mln. door VRO voor bouw van 36 sociale huurwoningen en bijdrage van €1 mln. voor renovatie sociale huurwoningen</li> <li>Volkshuisvestingsfonds: Bouw 5 appartementen in de voormalige Old School gestart</li> <li>WoKT: Rijksbijdrage van €5,9 mln. aan OLE-investering van €10,6 mln. voor infrastructuur om 95 nieuwe woningen veilig en duurzaam bereikbaar te maken</li> <li>Actielijst wegwerken knelpunten woningbouw Sint Eustatius getekend</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Renteloze lening en bijdrage onrendabele top van €2,2 mln. door VRO voor de bouw van 7 betaalbare koopwoningen in The Bottom</li> <li>Volkshuisvestingsfonds: Bijdrage van €1 mln. voor opknappen weeswoningen in The Bottom en renovatie van woningen</li> <li>WoKT: Rijksbijdrage van €995.000 aan OLS-investering van €1,5 mln. voor toegangswegen, trottoirs en wandelroutes om 50 nieuwe woningen veilig en duurzaam te ontsluiten</li> <li>Actielijst wegwerken knelpunten woningbouw Saba getekend</li> </ul> |
| <b>Betaalbaar wonen bevorderen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemiddelde huurlastenverlichting in de sociale sector: gemiddeld \$351 per maand voor 490 huishoudens</li> <li>Voor circa 500 huishoudens met een lager inkomen die noodgedwongen huren in de particuliere huursector: gemiddelde huurlastenverlichting van \$464 per maand</li> </ul>                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemiddelde huurlastenverlichting in de sociale sector: gemiddeld \$307 per maand voor 111 huishoudens</li> <li>Voor 44 huishoudens op de wachtlijst van de Statia Housing Foundation: huurlastenverlichting in de particuliere van circa \$300 per maand.</li> <li>Zonnepanelen op 37 sociale huurwoningen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemiddelde huurlastenverlichting in de sociale sector: gemiddeld \$187 per maand voor 67 huishoudens</li> <li>Voorbereiding van huurlastenverlichting van lagere inkomens die noodgedwongen huren in de particuliere huursector</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                           |



Sociale huurwoningen Hato (Bonaire)

# 1 Eilandoverstijgende maatregelen

In elk van de vier actielijnen van de Beleidsagenda zijn maatregelen opgenomen die, los van specifieke eilandelijke context, een bijdrage leveren aan het verbeteren van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening in Caribisch Nederland (CN). In dit hoofdstuk treft u de voortgang per actielijn van deze maatregelen aan.

## Actielijn 1: Basis op orde brengen in Caribisch Nederland

Deze actielijn gaat over het verkrijgen van actuele basisgegevens over wonen. Ook gaat het over het afspreken van instrumenten waarmee elk eiland ruimtelijke keuzes en bouwregels kan vastleggen, het bijwerken van wet- en regelgeving en het versterken van uitvoeringscapaciteit bij de Openbare Lichamen.

### Huurenquête

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) voert in opdracht van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) een huurenquête uit in CN. Daarmee wordt de huurprijsontwikkeling in zowel de sociale als de particuliere huursectoren bijgehouden. Dit onderzoek loopt vanaf 2024 en is destijds gestart als pilot. In 2025 heeft een evaluatie plaatsgevonden, waaruit bleek dat de respons ten opzichte van het pilotjaar 2024 tegenviel qua omvang en kwaliteit. Het CBS en het ministerie van VRO zijn een plan van aanpak overeengekomen om de respons vanaf 2026 te verbeteren. Zo wordt toegewerkt naar betrouwbare cijfers over de huurprijsontwikkeling. Deze cijfers kunnen op termijn dienen voor het verbeteren van de nauwkeurigheid van de Consumentenprijsindex (CPI) voor CN. Momenteel wordt de huurprijsontwikkeling in de particuliere huursector niet verwerkt in het inflatiecijfer.

### Woonbehoefteonderzoek

In heel CN is in 2024 een representatieve enquête onder de bevolking uitgevoerd om de woonbehoefte van inwoners inzichtelijk te maken. De resultaten van dit onderzoek zijn

in 2025 geplaatst op het Dashboard Woningmarkt Caribisch Nederland<sup>4</sup> dat het CBS in opdracht van het ministerie van VRO bijhoudt. Dit dashboard biedt per eiland inzicht in het aantal woningvragers, hun positie op de woningmarkt, de huidige en de gewenste woonvorm. Deze informatie geeft inzicht in de vraag naar woningen op de eilanden.

### Huurcommissie

Huurders en verhuurders in CN hebben een onafhankelijke instantie nodig om huurgeschillen te beslechten. Daarom geeft de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland (Wmhcn) aan dat er in elk Openbaar Lichaam een Huurcommissie ingesteld moet worden. Op Bonaire en Sint Eustatius zijn reeds Huurcommissies ingesteld, op Saba worden de noodzakelijke voorbereidingen getroffen om in 2026 een Huurcommissie in te stellen.

In de praktijk ondervinden de Huurcommissies een aantal knelpunten die hinderen bij de goede uitvoering van hun taken. Deze knelpunten gaan over wettelijke vereisten ten aanzien van organisatie, over financiering en bemensing. In 2025 is er gewerkt aan het verder wegnemen van deze knelpunten. Zo heeft het ministerie van VRO de financiering van de Huurcommissies overgenomen en is er gewerkt aan het instellen van een ondersteunend Bureau voor de Huurcommissies, dat de Huurcommissies op de eilanden helpt bij hun geschilbeslechtende werkzaamheden. Dit Bureau wordt ondergebracht bij de Rijksdienst Caribisch Nederland. Ook is er een zittingsvoorzitter van de Huurcommissie uit Europees Nederland benoemd als voorzitter van de Huurcommissie op Sint Eustatius. Deze zittingsvoorzitter is ook de beoogd voorzitter van de nog in te stellen Huurcommissie op Saba.<sup>5</sup>

### Woningwet BES:

In 2025 is gestart met het opstellen van een Woningwet BES, om toelating tot het stelsel van woningcorporaties

<sup>4</sup> [Woningmarkt Caribisch Nederland](#)

<sup>5</sup> Voor Bonaire is reeds een Koninklijk Besluit geslagen, waarmee de verplichte koppeling tussen het voorzitterschap van een Huurcommissie in Caribisch Nederland en het zittingsvoorzitterschap bij de Huurcommissie in Europees Nederland is losgelaten. Sinds enige jaren heeft de Huurcommissie Bonaire een ingezetene van het eiland als voorzitter.

mogelijk te maken voor woningstichtingen in CN.<sup>6</sup> Hiermee wordt de kwaliteit van deze toegelaten instellingen (TI) gewaarborgd en kan toezicht worden gehouden door de Autoriteit Woningcorporaties. De TI-status is bovendien randvoorwaardelijk voor deelname aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daarmee kan de TI tegen betere voorwaarden financiering aantrekken op de kapitaalmarkt en gebruikmaken van geborgde leningen voor de bouw van sociale huurwoningen. Zo kunnen de huidige woningstichtingen in CN beter bijdragen aan de sociale woningbouwopgave. In 2025 heeft de internetconsultatie van het wetsvoorstel plaatsgevonden. De ontvangen reacties zijn verwerkt in het wetsvoorstel, dat voor advies aan de Raad van State is gestuurd. Daarnaast is ook het Besluit toegelaten instelling volkshuisvesting BES (Btiv BES) in 2025 uitgewerkt. De internetconsultatie van dit besluit staat gepland voor maart 2026. Inwerkingtreding is voorzien per 1 januari 2027.

## Actielijn 2: Woningvoorraad vergroten in Caribisch Nederland

Deze actielijn stimuleert een beter evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkten in Caribisch Nederland.

### Actielijsten wegwerken knelpunten woningbouw:

Het niet kunnen vinden van een woning die past bij het inkomen, levensfase of gezinssamenstelling betekent dat mensen een stabiele basis missen, dat levenskeuzes worden uitgesteld en dat mensen moeite hebben om hun te hoge woonlasten te betalen.

Om deze situatie te verbeteren, zijn er afspraken gemaakt over woningbouw tussen de drie Openbare Lichamen en het ministerie van VRO. De uitvoering van deze afspraken is lastig door enkele knelpunten die de woningbouw vertragen. Die knelpunten verschillen per eiland, maar gaan over financiële middelen, bouwlocaties, bouwcapaciteit, uitvoeringscapaciteit, vergunningverlening, toezicht en handhaving en eilandelijke regelgeving.

De Openbare Lichamen en het ministerie van VRO hebben in 2025 gezamenlijk deze knelpunten omgezet naar speerpunten, die zijn samengebracht in een Actielijst Woningbouw per eiland.

Deze actielijsten laten zien op welke speerpunten extra zal worden ingezet door de Openbare Lichamen en het ministerie van VRO. Het doel is om de omstandigheden voor de bouw van betaalbare woningen te verbeteren.

De actielijsten vormen een aanvulling op de bestaande woningbouwafspraken, zoals die per eiland zijn vastgelegd.

Met de ondertekening van de drie actielijsten (Bonaire 29 januari 2026, Sint Eustatius 15 oktober 2025, Saba 4 november 2025) heeft de minister van VRO haar voornemen om zich in te zetten voor versnelling van de woningbouw, zoals door haar benoemd tijdens het Commissiedebat VRO/ CN van 29 januari 2025, gerealiseerd.

### Realisatiestimulans:

De minister van VRO heeft in 2025 voor de CN-eilanden een bedrag van €25 miljoen opgenomen in de begroting voor de periode 2026 - 2030 in de "Realisatiestimulans". Vanaf 2026 kunnen de eilanden jaarlijks bijzondere uitkeringen voor de realisatie van betaalbare woningen aanvragen. Het budget is niet op voorhand verdeeld over drie eilandbudgetten, met name omdat niet overal evenveel gebouwd moet gaan worden. Ook verschilt de onrendabele top bij woningbouw sterk per eiland vanwege specifieke lokale omstandigheden. Indien nodig, worden er maatregelen genomen om te borgen dat alle eilanden in aanmerking kunnen komen voor een bijdrage.

### Volkshuisvestingsfonds:

In 2024 is €5 miljoen uit het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar gesteld voor de herstructurering van een aantal woongebieden in CN. Die herstructurering gaat over verbetering van bestaande woningen in particulier eigendom, waardoor niet alleen de kwaliteit, maar ook - door het weer bewoonbaar maken van woningen - de kwantiteit van de woningvoorraad in CN wordt vergroot. In de hoofdstukken per eiland is beschreven hoeveel middelen aan welke doeleinden zijn toegekend en welke voortgang er in 2025 is bereikt.

### WoKT-middelen:

Goede bereikbaarheid en ontsluiting van nieuwe en bestaande woongebieden is randvoorwaardelijk voor de groei van het aantal woningen. Het kabinet Schoof heeft daarom in het regeerprogramma €2,5 miljard via het Mobiliteitsfonds van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat beschikbaar gemaakt voor bereikbaarheid van nieuwe woningen<sup>7</sup>. Met deze Woningbouw op Korte Termijn-afspraken (WoKT) investeert het Rijk in nationale, regionale

6 Kamerstukken II, 2024, 32 847, nr. 1236

7 Kamerstuk 32 847, nr. 1389

én lokale infrastructuurmaatregelen die woningbouwlocaties ontsluiten en bereikbaar maken. Voor CN is een WoKT-bijdrage van €18.905.000 toegezegd voor 1.845 woningen. In de hoofdstukken per eiland is omschreven hoeveel middelen per eiland zijn toegekend en waarvoor die middelen zijn verstrekt.

### Actielijn 3: Betaalbaar wonen bevorderen in Caribisch Nederland

Deze actielijn bevordert dat meer mensen hun huurlasten beter kunnen dragen en verbetert de toegang tot financiering van een koopwoning in Caribisch Nederland.

#### Huurlastenverlichting:

Voor 2025 is in totaal €6.755.069,39 aan huurlastenverlichting verstrekt aan inwoners van CN. Hierdoor kunnen meer mensen hun huurlasten beter dragen. In de volgende hoofdstukken treft u de verdeling van dit bedrag per eiland aan, evenals de gemiddelde huurlastenverlichting die hiermee is gerealiseerd.

### Actielijn 4: Ruimtelijke koers uitzetten in Caribisch Nederland

Deze actielijn geeft richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Caribisch Nederland.

#### Nieuwe overlegstructuur ruimtelijk domein in Caribisch Nederland:

De Openbare Lichamen staan voor grote ruimtelijke opgaven. De groei van de bevolking, klimaatverandering, economische groei en transitie, voedselzekerheid, maar ook de bescherming van de unieke cultuur en natuur vragen om ruimtelijke keuzes. Gezien de complexiteit en de urgentie van de opgaven en de ruimtelijke belangen daarbij, is ervoor gekozen om nadrukkelijker invulling te geven aan de wettelijk vastgelegde coördinerende rol van de minister van VRO in de ruimtelijke ontwikkeling van de drie eilanden<sup>8</sup>.



8 Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES

De ministerraad heeft daarom in juni 2024 het Ruimtelijk Ontwikkelingsprogramma Caribisch Nederland (ROCN) vastgesteld. Het ROCN bevat een samenvatting van het ruimtelijk Rijksbeleid voor Caribisch Nederland. Het doel van dit beleid is een duurzame en veilige ruimtelijke inrichting van de eilanden door bij te dragen aan een duurzame economische ontwikkeling, een gezond leefmilieu, een goede ruimtelijke kwaliteit en de bescherming van culturele en natuurlijke waarden.

Daartoe zijn 14 Rijksbelangen geïdentificeerd, waaronder zuinig en meervoudig ruimtegebruik, toekomstbestendige woningbouw die aansluit bij de behoeften, het beschermen van gevoelige functies tegen de gevolgen van klimaatverandering en goed waterbeheer om overstromingen, droogte en erosie te beperken. Door de formulering van de Rijksbelangen vormt het ROCN een handreiking en kader voor de Bestuurscolleges bij de voorbereiding van hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen. Het Rijk wil hiermee haar rol als partner van de Openbare

Lichamen invullen en verantwoordelijkheid nemen in het realiseren van goede ruimtelijke ontwikkelingen.

Het ROCN beschrijft ook de maatregelen waarmee het Rijk zich voorstelt haar ruimtelijke doelstellingen te realiseren. Het voeren van een gestructureerd overleg met de Openbare Lichamen speelt hierbij een belangrijke rol. In dat overleg fungeert het ROCN als handvat voor de ministeries bij de advisering over de eilandelijke plannen. In 2024 zijn gesprekken gevoerd tussen de ministeries van VRO en BZK en de Bestuurscolleges over het opzetten van een nieuwe overlegstructuur voor het ruimtelijke domein in Caribisch Nederland. Deze structuur is in 2025 operationeel gemaakt en bestaat erin dat er per eiland twee à drie keer per jaar een 'Stuurgroep fysieke leefomgeving' wordt georganiseerd. Deze stuurgroepen worden aan Haagse zijde voorbereid via een directeurenoverleg Fysieke leefomgeving Caribisch Nederland', waaraan onder voorzitterschap van BZK/VRO de volgende departementen deelnemen: BZK/VRO, EZ, KGG, IenW, LVVN, OCW en BZK/KR.



Renovatie Old School (Sint Eustatius)



Bouwproject (Bonaire)

Naast de ontwikkeling en herziening van ruimtelijke ontwikkelingsplannen en het door de Openbare Lichamen te voeren ruimtelijk beleid worden tijdens de stuurgroepen ook de 'fysieke agenda's' besproken.

Door het ministerie van VRO is met het Rijksvastgoedbedrijf afgesproken om intensiever samen te werken voor wat betreft kennisdeling en kennisontwikkeling van gebiedsgericht werken in CN. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft een wezenlijke vastgoedpositie in CN en heeft slagkracht om een bijdrage te leveren aan de doelstellingen uit het ROCN.

### **Fysieke agenda's:**

In de kabinetsreactie van 7 november 2025<sup>9</sup> op de adviezen van AEF, de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) en de Raad voor het Openbaar Bestuur (ROB) is geconstateerd dat er nog stappen moeten worden gezet om een gelijkwaardig voorzieningenniveau in de fysieke leefomgeving van Bonaire, Sint Eustatius en Saba te bewerkstelligen.

De grote en urgente opgaven in de fysieke leefomgeving van Bonaire, Sint Eustatius en Saba vragen om aandacht en om actie, ook gelet op het feit dat de demografische ontwikkelingen de leefbaarheid en kwaliteit van de infrastructuur op de eilanden verder onder druk zetten.

Het kabinet neemt hiervoor de kaders uit het ROCN, de kabinetsreactie van 7 november jl. en de fysieke agenda, die daarin wordt aangekondigd, als vertrekpunt. Deze vormen de basis om met elkaar samen te werken aan het faseren en prioriteren van domeinoverstijgende opgaven in het fysieke domein. Gelet op het belang van maatwerk krijgt ieder eiland een eigen programma ofwel 'fysieke agenda'. Deze agenda's zijn bedoeld om inzicht te geven in wat al gebeurt en hoe de beschikbare middelen efficiënter ingezet kunnen worden.

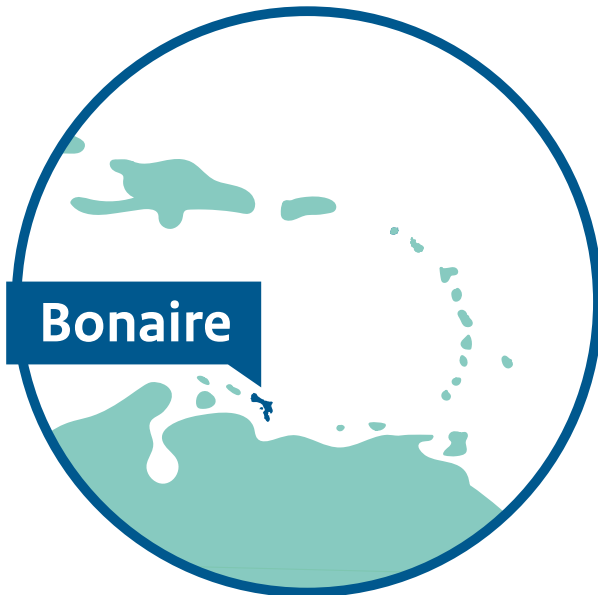
Aandachtspunt bij deze samenwerking is de borging van die afspraken over meerdere kabinetten en bestuurscolleges heen. Hierbij is continuïteit van groot belang: lopende projecten en al gemaakte afspraken tussen het Rijk en de Openbare Lichamen worden hierin meegenomen. Voor de fysieke agenda geldt nadrukkelijk een gedeelde verantwoordelijkheid. Het is aan het kabinet om de Openbare Lichamen te faciliteren in het aanpakken van de opgaven, maar het is vervolgens aan de Openbare Lichamen om daadwerkelijk stappen te gaan zetten in het fysieke domein.

De fysieke agenda richt zich in eerste instantie op de periode tot 2030. Daarbij is er nadrukkelijk ook een behoefte om verder vooruit te kijken, ook al omdat lopende afspraken en projecten deze termijn vaak al overschrijden.

<sup>9</sup> Kamerstukken 2025-2026, 36 800 IV, nr. 21.



## 2 Bonaire



### Actielijn 1: Basis op orde brengen

Deze actielijn gaat over het verkrijgen van actuele basisgegevens over wonen. Ook gaat het over het afspreken van instrumenten waarmee elk eiland ruimtelijke keuzes en bouwregels kan vastleggen, het bijwerken van wet- en regelgeving en het versterken van uitvoeringscapaciteit bij de Openbare Lichamen.

#### Woonbehoefteprognose:

Door de sterke groei van de bevolking op Bonaire is onderzoeksbureau ABF Research in 2025 gestart met een onderzoek naar de toekomstige woonbehoefte. Dit laat zien hoeveel woningen er nodig zijn tot 2050 en hoe het woningtekort zich kan ontwikkelen. Daarbij wordt gebruikgemaakt van bevolkingscijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en bestaande gegevens over de woonbehoefte op Bonaire.

#### Woningwaarderingstelsel:

Op Bonaire is in 2025 door de verantwoordelijke gedeputeerde verzocht advies uit te brengen over de herziening van het woningwaarderingstelsel (WWS), om het WWS in de huidige eilandverordening aan te kunnen passen. Daarop is een werkgroep geformeerd met betrokken partijen om een advies te formuleren aan het Bestuurscollege. Deze partijen zijn het Openbaar Lichaam Bonaire (OLB), Fundashon Cas Bonairiano (FCB), de Huurcommissie en het

ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Het plan is om in 2026 dit advies uit te brengen.

#### Toegelaten instelling:

Parallel aan het in hoofdstuk 1 van deze Voortgangsrapportage genoemde Woningwet BES-traject, is in 2025 door het ministerie van VRO, Autoriteit Woningcorporaties (AW), Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en FCB gewerkt aan de voorbereiding voor toelating van FCB als Toegelaten Instelling. In dit kader zijn presentaties verzorgd aan alle woningstichtingen en de Openbare Lichamen over het Europees Nederlandse en het toekomstige Caribisch Nederlandse stelsel van woningcorporaties. De toezichthouder AW en borgingsvoorziening WSW hebben kennisgemaakt met FCB en het OLB.

### Actielijn 2: Woningvoorraad vergroten

Deze actielijn streeft naar een beter evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt van Bonaire.

#### Woondeal:

In 2025 is bijna €2 miljoen toegekend door het ministerie van VRO in het kader van de Woondeal Bonaire 2023 – 2030. In de Woondeal is de realisatie van 1700 woningen afgesproken. Dit is de tweede tranche van in totaal €10 miljoen die het ministerie van VRO beschikbaar stelt om maximaal €15.000 per betaalbare woning als bijdrage aan de onrendabele top te financieren.

De woningbouw op Bonaire kent een aantal voor Nederland unieke uitdagingen. Zo is er beperkte beschikbaarheid van bouwmaterialen, is aansluiting op riolering niet altijd mogelijk en is de uitvoeringscapaciteit begrensd. Deze en andere factoren maken dat de onrendabele top van een betaalbare woning hoger ligt dan gebruikelijk in Europees Nederland. Voor de eerste woningbouwprojecten op Dawari en Rincon Pariba is de onrendabele top daarom geraamd op €15.000 per woning. Om beter inzicht te krijgen in de hoogte van de onrendabele top voor toekomstige woningbouwprojecten uit de Woondeal Bonaire heeft Rebel Group in 2024 in opdracht van het ministerie van VRO hiernaar onderzoek gedaan. De resultaten hebben mede geleid tot een hogere beschikbare financiële bijdrage voor de jaren 2026-2030 (€25.000 per gerealiseerde betaalbare woning).

Nadat in 2024 de stedenbouwkundige plannen zijn vastgesteld voor de eerste twee woningbouwlocaties, Dawari en Rincon Pariba, is in 2025 gewerkt aan de ruimtelijke procedures en de aanbestedingsprocedure. Deze betreffen met name het uitwerkingsplan voor Dawari, het ontwerp van de infrastructuur van het Water- en Energiebedrijf Bonaire (WEB), het opwaarderen van de ontsluitende wegen en het groenplan (inclusief de kapvergunning). Daarnaast is de tenderprocedure vastgesteld en is de selectiecommissie samengesteld. Naar verwachting zal in het tweede kwartaal van 2026 het bouw- en woonrijp maken worden aanbesteed en worden in het vierde kwartaal de eerste bouwenvoloppen aanbesteed.

### **Convenant Volkshuisvesting Bonaire:**

Naast de bouw van 1700 Woondealwoningen is in het Convenant Volkshuisvesting Bonaire afgesproken om 500 sociale huurwoningen te bouwen.<sup>10</sup> Op de locatie Hato zullen 284 sociale huurwoningen worden gebouwd. Op die locatie heeft FCB in 2025 19 sociale huurwoningen opgeleverd. De bouw van zes appartementsgebouwen is in volle gang. De eerste 2 gebouwen zullen uiterlijk einde tweede kwartaal 2026 worden opgeleverd.

### **Woningen voor bijzondere doelgroepen:**

In 2025 zijn door FCB op verschillende locaties 17 sociale huurwoningen opgeleverd voor slachtoffers van huiselijk geweld, cliënten met psychiatrische problematiek en ex-gedetineerden. Deze woningen zijn ook beschikbaar voor kwetsbare MBO-studenten, die vanwege persoonlijke omstandigheden extra ondersteuning nodig hebben. De bouw is mogelijk gemaakt door een subsidie van het ministerie van VRO van €1.400.000 (2024). De verhuur gaat hand in hand met een zorg- of begeleidingsplan waardoor de huurders in het eerste jaar worden begeleid met zorg, werk, onderwijs en een sociaal netwerk.

### **Volkshuisvestingsfonds:**

In 2024 is €2.750.000 uit het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar gesteld voor de herstructurering van een aantal woongebieden op Bonaire. Het gaat om woningverbetering van ca. 60 particuliere woningen en ingrepen in de openbare ruimte in Rincon, Norti'i Saliña en Antriol. Zo worden de veiligheid, leefbaarheid en zelfredzaamheid van de (vaak minder zelfredzame) bewoners van deze woningen verbeterd. Het project is in januari 2025 van start gegaan en loopt tot eind 2028. In 2025 is het projectplan opgesteld.

### **WoKT-middelen:**

Het OLB investeert €18.500.000 voor het ontsluiten en bereikbaar maken van 1.700 nieuwe woningen. Dat gebeurt door het verbeteren van onverharde wegen en het aanleggen van nieuwe ontsluitingswegen. Daarvoor heeft het OLB in 2025 een WoKT-aanvraag ingediend en gekregen voor een Rijksbijdrage van €11.940.000. Deze financiering versterkt de haalbaarheid van nieuwbouw, die op 16 woningbouwlocaties wordt gerealiseerd.

## **Actielijn 3: Betaalbaar wonen bevorderen**

Deze actielijn bevordert dat meer mensen hun huurlasten beter kunnen dragen en verbetert de toegang tot financiering van een koopwoning in Caribisch Nederland.

### **Verhuurderssubsidie:**

Ook in 2025 heeft het ministerie van VRO verhuurderssubsidie (VHS) verstrekt aan woonstichting FCB om zo huurders van sociale huurwoningen te ondersteunen in hun huurlasten. In totaal is €1.875.474 verstrekt, wat geresulteerd heeft in een gemiddelde huurlastenverlichting van \$351 per maand voor ca. 490 huishoudens.

### **Bijdrage Particuliere Verhuur:**

Voor huishoudens met een lager inkomen die noodgedwongen huren in de particuliere huursector is er de pilot Bijdrage Particuliere Verhuur (BPV). De verhuurder ontvangt een subsidie die in mindering wordt gebracht op de te betalen huur door de huurder. In 2025 is door het ministerie van VRO €3.689.726 toegekend voor de BPV en uitvoering daarvan. Dit resulteerde in een gemiddelde huurlastenverlichting van \$464 per maand voor ca. 500 huishoudens.

In 2025 is een aantal wijzigingen in de voorwaarden van de BPV voorbereid die per 1 januari 2026 inwerking zijn getreden. Deze wijzigingen moeten de doelmatigheid en toekomstbestendigheid van de pilot BPV vergroten, de uitvoeringslast verminderen en de regeling meer in lijn brengen met andere regelingen in het sociaal domein. Zo is er een minimale eigen bijdrage ingevoerd voor ieder huishouden. Dit vereenvoudigt ook de inkomenstoets in het aanvraagproces. Ook wordt aan nieuwe aanvragers de voorwaarde gesteld dat

<sup>10</sup> Convenant Volkshuisvesting Bonaire, 27 juni 2019. Het aantal woningen is in 2025 in overleg tussen de Convenant-partijen teruggebracht naar 444.

zij minimaal vijf jaar onafgebroken rechtmatig in Caribisch Nederland verblijven (eilandskinderen uitgezonderd) voordat zij BPV kunnen aanvragen. Dit is in lijn met de voorwaarden die gelden voor de onderstand. Zo wordt in het bredere sociale domein één beleidsregel gehanteerd. Ook zijn stappen gezet om het inkomensbegrip te harmoniseren met andere regelingen. Zo wordt de kans verminderd dat het huishoudinkomen van éénzelfde huishouden op verschillende plekken op verschillende bedragen vastgesteld wordt.

### Hypotheek Garantie Bonaire:

Sinds 2021 is het mogelijk om op Bonaire een hypotheek af te sluiten met hypotheekgarantie. Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is de organisatie die de pilot hypotheekgarantie Bonaire (HGB) ontwikkelde en nu uitvoert. Bij een hypotheek met HGB wordt tot 100% van de woningwaarde gefinancierd, wat een hoger percentage is dan gebruikelijk op Bonaire. 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.

Het Economisch Bureau Amsterdam (EBA) heeft eind 2025 een evaluatie uitgevoerd naar de pilot HGB. Uit deze evaluatie blijkt dat HGB niet de beoogde effecten heeft gehad doordat er maar weinig garanties afgegeven zijn en het rentevoordeel voor deelnemers laag is. Sinds 2021 zijn er slechts 17 hypotheeklen met HGB versterkt (4% van de hypotheeklen onder de HGB-grens). EBA geeft hierbij aan dat de HGB onvoldoende doeltreffend is geweest doordat de inkomens laag zijn in verhouding tot de woningprijzen op Bonaire en rentes hoog zijn. Deze knelpunten kunnen volgens EBA niet door de HGB worden opgelost, maar zij worden vooral opgelost als er betaalbare woningen

gerealiseerd worden en de overheid de toewijzing van woningen meer reguleert. Tegelijk biedt het evaluatierapport een aantal handvatten om het bereik van de regeling te vergroten, zoals het verhogen van de HGB-grens. Daarom wordt bekeken of de pilot HGB nog enkele jaren voortgezet kan worden om een aantal aanpassingen door te voeren in de voorwaarden van de HGB. Deze aanpassingen hebben als doel om het bereik van de HGB te vergroten waardoor meer mensen een woning kunnen kopen met hypotheekgarantie.

## Actielijn 4: Ruimtelijke koers uitzetten

Deze actielijn geeft richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling op Bonaire.

### Ruimtelijke structuurvisie:

Het OLB is in 2025 begonnen met het opstellen van een ruimtelijke structuurvisie. Deze visie wordt binnenkort door de Eilandsraad vastgesteld en vormt de basis voor de herziening van het uit 2010 daterende Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire (ROB). De planning is om deze herziening in 2026 in concept af te ronden. De uitgangspunten van het Ruimtelijk Ontwikkelingsprogramma Caribisch Nederland (ROCN), dat in juni 2024 door de ministerraad is vastgesteld, worden hierin meegenomen. Zowel de structuurvisie als de herziening van het ROB worden besproken in de Stuurgroep fysieke leefomgeving Bonaire. Ook andere relevante ontwikkelingen worden daar besproken.



Appartement Hato (Bonaire)



# 3 Sint Eustatius



## Actielijn 1: Basis op orde brengen

Deze actielijn gaat over het verkrijgen van actuele basisgegevens over wonen. Ook gaat het om het afspreken van instrumenten waarmee elk eiland ruimtelijke keuzes en bouwregels kan vastleggen, het bijwerken van wet- en regelgeving en het versterken van uitvoeringscapaciteit bij de Openbare Lichamen.

### Statia Housing Foundation:

Conform de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst heeft de Statia Housing Foundation (SHF) verdere stappen gezet in het professionaliseren van de eigen organisatie. Zo heeft de stichting de statuten aangepast naar het model dat Nederlandse corporaties hanteren, waardoor een Raad van Toezichtmodel is ingevoerd. Ook neemt de stichting meer volkshuisvestelijke en maatschappelijke taken op zich.

### Huurcommissie:

In oktober 2024 zijn op Sint Eustatius een plaatsvervangend voorzitter, huurders- en verhuurdersleden en de secretaris van de Huurcommissie benoemd. In navolging hiervan is in 2025 door het bestuurscollege het formele instellingsbesluit voor de Huurcommissie Sint Eustatius genomen, en is een zittingsvoorzitter van de Huurcommissie Europees Nederland benoemd als voorzitter van deze Huurcommissie. Hiermee werd aan de noodzakelijke randvoorwaarden voldaan om Hoofdstuk 1 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland (Wmhcn) voor Sint Eustatius in werking te kunnen laten treden. Dit is per 1 februari 2026 gebeurd.

Parallel aan de organisatorische stappen die in 2025 ten aanzien van de Huurcommissie Sint Eustatius zijn gezet, is er ook voorlichting aan huurders en verhuurders geweest over wat de Huurcommissie voor hen kan betekenen en met welke vragen of geschillen men bij de Huurcommissie terecht kan.

### Woningwaarderingstelsel:

Op Sint Eustatius is momenteel een beperkt woningwaarderingstelsel (WWS) van toepassing. In 2025 is de wenselijkheid en problematiek rondom dit WWS in beeld gebracht. Hieruit is gebleken dat het WWS onvoldoende functioneert of geëquipeerd is om de huurprijzen in het gereguleerde segment op Sint Eustatius met de woonkwaliteit in overeenstemming te brengen. Gezien de recente instelling van een Huurcommissie op het eiland, is het des te belangrijker dat er een functioneel WWS aanwezig is. Dit heeft geleid tot een adviesvraag van het Bestuurscollege (BC) voor de herziening van het WWS. Dit traject gaat in 2026 van start en moet snel een advies op leveren aan het BC dat als basis kan dienen voor een herzien WWS in een eilandverordening.

## Actielijn 2: Woningvoorraad vergroten

Deze actielijn stimuleert een beter evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt van Sint Eustatius.

### Renteloze lening woningbouw:

In 2025 is een renteloze lening ter hoogte van €3.829.090,91 aan het Openbaar Lichaam Sint Eustatius (OLE) verstrekt voor de bouw van 36 sociale huurwoningen op de locatie Fair Play. Daarnaast heeft het ministerie van VRO €2.406.736 verstrekt als bijdrage aan de onrendabele top. Met deze middelen wordt het OLE in staat gesteld om als opdrachtgever op te treden voor de bouw van deze 36 sociale huurwoningen. Op het voor deze woningen bestemde terrein is in november 2025 gestart met het bouwrijp maken. Dit zal naar verwachting medio 2026 gereed zijn, inclusief nutsvoorzieningen. Het ontwerpproces van de 36 nieuwe woningen is inmiddels afgerond. De marktconsultatie voor de bouw van de woningen is gepubliceerd.

### Renovatie sociale huurwoningen:

Daarnaast zijn er in 2025 19 sociale huurwoningen door de Statia Housing Foundation (SHF) gerenoveerd

op de locatie Golden Rock. In totaal zijn inmiddels 40 sociale huurwoningen gerenoveerd. Conform de samenwerkingsovereenkomst is er een evaluatie geweest van de werkelijke renovatiekosten en stappen bij de (eerder onder actielijn 1 genoemde) professionalisering van SHF. Op basis van deze evaluatie heeft het ministerie van VRO de volgende tranche van €1.000.000 voor de resterende renovaties beschikbaar gesteld.

#### **Verkoop sociale huurwoningen:**

Om de voorraad betaalbare koopwoningen te vergroten, is in de samenwerkingsovereenkomst vastgelegd dat een maximum aantal sociale huurwoningen verkocht wordt aan zittende huurders die daar interesse in hebben. De opbrengst van deze verkoop komt ten goede aan de renovatie van sociale huurwoningen. In 2024 zijn drie onafhankelijke taxaties uitgevoerd om de verkoopwaarde van de woningen te bepalen. Deze taxaties zijn voorgelegd aan het College Financieel Toezicht (Cft), omdat het gaat om woningen die eigendom zijn van het OLE. Dergelijk bezit kan alleen worden verkocht na goedkeuring door het Cft. Eind 2025

hebben 25 huurders een voorlopig koopcontract getekend. De kopers hebben zes maanden de tijd om de overdracht en financiering te regelen.

#### **Volkshuisvestingsfonds:**

In 2024 heeft het ministerie van VRO een bijdrage van €1.250.000 uit het Volkshuisvestingsfonds aan Sint Eustatius toegekend voor verschillende projecten om de woonfunctie van de historische binnenstad te versterken en de mogelijkheden om passend te wonen voor specifieke doelgroepen, zoals senioren, uit te breiden. Eind 2025 is gestart met de realisatie van vijf appartementen in de voormalige Old School.

#### **WoKT-middelen:**

Voor het ontsluiten en bereikbaar maken van 95 woningen, investeert het OLE €10.578.974. Deze middelen dragen bij aan veilige en duurzame bereikbaarheid van nieuwe woningbouwlocaties. Het OLE heeft in 2025 een WoKT-aanvraag ingediend voor een Rijksbijdrage van €5.970.000 en deze is toegekend.



Bouwrijp maken bouwlocatie Fair Play (Sint Eustatius)

## Actielijn 3: Betaalbaar wonen bevorderen

Deze actielijn bevordert dat meer mensen hun huurlasten beter kunnen dragen en verbetert de toegang tot financiering van een koopwoning in Caribisch Nederland.

### Verhuurderssubsidie:

In 2025 is door het ministerie van VRO €379.144 aan VHS verstrekt aan SHF. Hiermee zijn 111 huishoudens voor gemiddeld \$307 per maand ondersteund.

### Woontoelage particuliere huursector:

Begin 2025 hebben OLE en SHF een pilot 'woontoelage' opgezet ter ondersteuning van de huurlasten van huishoudens met een lager inkomen die noodgedwongen particulier huren. Vanaf 1 mei 2025 zijn 44 huishoudens van de wachtlijst bij SHF een jaar lang ondersteund in hun huurlasten, conform de huur-inkomenstabel die ook voor de sociale huursector gebruikt wordt. Hiermee is voor deze 44 huishoudens een huurlastenverlichting gerealiseerd van ca. \$300 per maand. De eerste resultaten van de woontoelage zijn positief. Momenteel wordt door OLE, SHF en het ministerie van VRO gewerkt aan het meerjarig voortzetten van deze pilot vanaf 2026.

### Aanpak energiearmoede:

Sint Eustatius wil de energiearmoede aanpakken. Het ministerie van BZK/VRO heeft in 2022 €450.000 aan Sint Eustatius beschikbaar gesteld tot en met 31 december 2025, met een verlenging van de looptijd tot en met 31 december 2027. Sint Eustatius zet deze middelen met name in voor de verlaging van de energiekosten bij huishoudens met een sociale huurwoning. Hiervoor worden op elke sociale huurwoning vier zonnepanelen geplaatst, waarmee overdag energie wordt opgewekt. In 2025 zijn op 37 woningen zonnepanelen geïnstalleerd. Om de zonnepanelen te plaatsen is renovatie van de sociale huurwoningen (zie actielijn 2) noodzakelijk.



*Gerennoveerde sociale huurwoningen (Sint Eustatius)*

## Actielijn 4: Ruimtelijke koers uitzetten

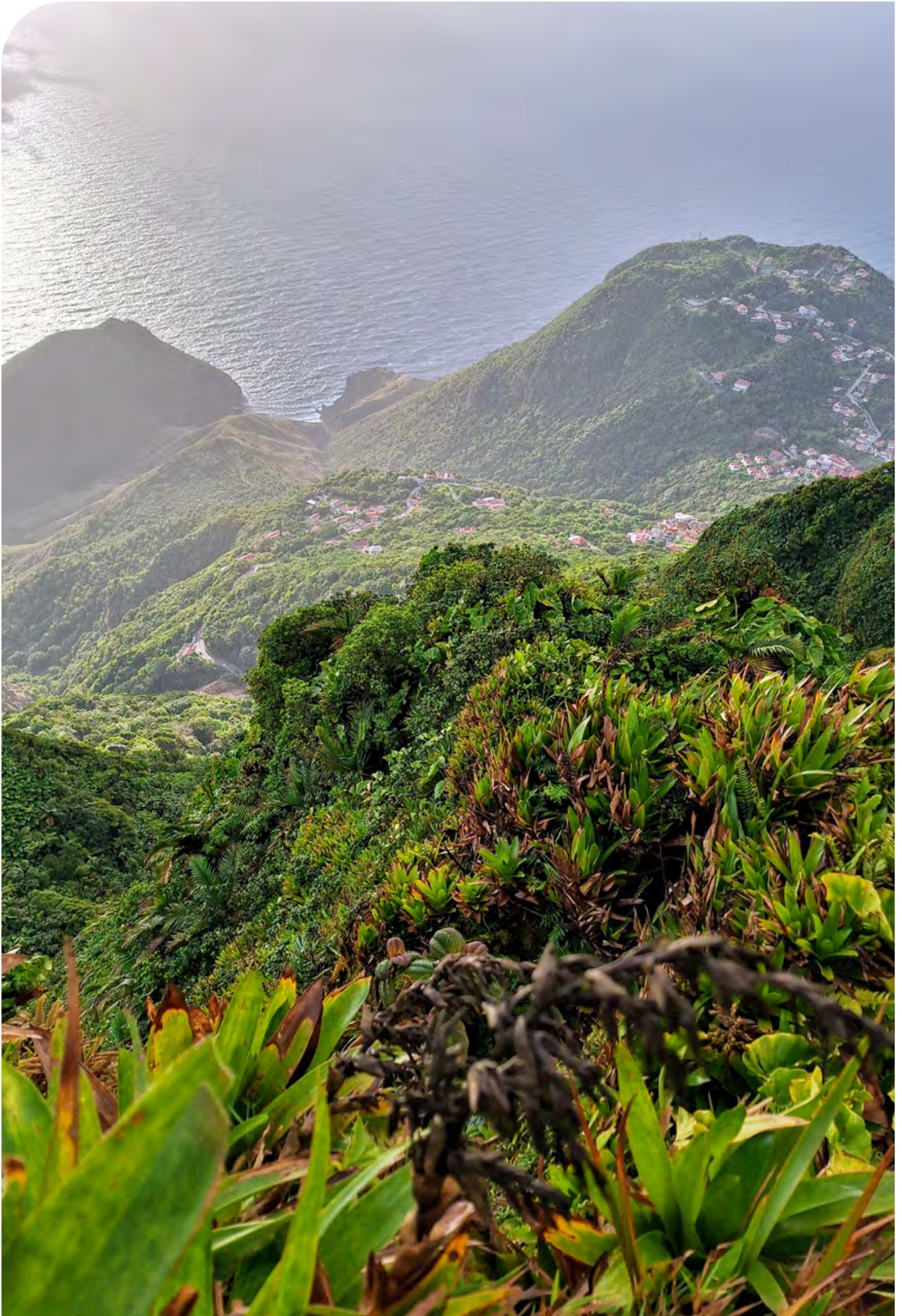
Deze actielijn geeft richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling op Sint Eustatius.

### Herziening ruimtelijk ontwikkelingsplan:

Het OLE heeft in juni 2023 de herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Sint Eustatius vastgesteld. Dit plan is in 2024 gepubliceerd en in werking getreden. Sint Eustatius beschikt daarmee over een actueel ruimtelijk plan. Eventuele wijzigingen van het ontwikkelingsplan en andere relevante ontwikkelingen zullen worden besproken in de Stuurgroep Fysieke leefomgeving Sint Eustatius.

### Beleidsplan Grondbeleid:

In 2025 is een start gemaakt met het opstellen van een beleidsplan Grondbeleid.



# 4 Saba



## Actielijn 1: Basis op orde brengen

Deze actielijn gaat over het verkrijgen van actuele basisgegevens over wonen. Ook gaat het over het afspreken van instrumenten waarmee elk eiland ruimtelijke keuzes en bouwregels kan vastleggen, het bijwerken van wet- en regelgeving en het versterken van uitvoeringscapaciteit bij de Openbare Lichamen.

### Levensvatbare sociale huursector:

In de Letter of Intent (LoI) VRO Saba is afgesproken dat de sociale woningmarkt sterker wordt gemaakt door het beheer, de verhuur en het eigendom van sociale huurwoningen bij één partij onder te brengen. Nu zijn dat er drie. Dit heeft ongewenste neveneffecten, zoals hogere operationele kosten en onoverzichtelijkheid voor huurders.

In 2025 is gewerkt aan het inzichtelijk maken van de randvoorwaarden. Dit resulteerde in het inzicht om één van de verhurende partijen in de toekomst naar voren te laten treden als de enige sociale verhuurder op het eiland. In 2026 wordt gezamenlijk met het Openbaar Lichaam Saba (OLS) en de betrokken partijen een besluit genomen over de inrichting van de sociale huursector voor de lange termijn. Voor de korte termijn wordt de bestuurlijke samenwerking tussen de drie partijen geïntensiveerd. Zo nemen de partijen allen plaats in het bestuur van de lokale woonstichting Own Your Own Home Foundation (OYOHF).

### WWS en huurcommissie:

Op Saba is in 2025 gewerkt aan het inrichten van een woningwaarderingstelsel (WWS) als instrument om de balans tussen huurprijs en kwaliteit van de woonruimte te bepalen voor huurwoningen in het gereguleerde segment. Omdat er vooraf aan dit traject nog geen WWS aanwezig was op Saba, moest dit geheel worden opgebouwd. Ook biedt de situatie op Saba, zoals haar afgelegen ligging, schaarse beschikbaarheid van ruimte voor woningen, klimaat en kleine gemeenschap, verschillende uitdagingen die het niet mogelijk maken het WWS dat geldt in Europees Nederland één op één toe te passen. Door woningen op te meten en gesprekken te voeren met betrokken partijen is uitgebreid onderzoek gedaan naar de huurmarkt op Saba. Daarbij is gekeken naar betaalbaarheid, wat bewoners belangrijk vinden aan kwaliteit en of het haalbaar is om woningen te verhuren. Het ministerie van VRO heeft zich daarbij ondersteunend opgesteld richting het OLS door het leveren van kennis en capaciteit. Momenteel bevindt het traject zich in een afrondende fase waarbij beoogd wordt op 1 juli 2026 het WWS Saba per eilandverordening in werking te laten treden. Belangrijk voor het functioneren van een WWS is de aanwezigheid van een Huurcommissie. Zodra de eilandverordening met het WWS door de Eilandraad is aangenomen, kan ook op Saba een Huurcommissie worden ingesteld.

### Mogelijke locaties voor de bouw van betaalbare woningen:

Het OLS heeft in 2025 in kaart laten brengen waar de verdere bouw van betaalbare woningen, zoals overgekomen in de Letter of Intent VRO Saba, een plek zou kunnen krijgen. Dit onderzoek zal worden meegenomen in een volgende fase van woningbouw.

## Actielijn 2: Woningvoorraad vergroten

Deze actielijn stimuleert een beter evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt van Saba.

### Renteloze lening woningbouw:

Het ministerie van VRO heeft in 2025 een renteloze lening ter hoogte van €1.781.818,18 aan het OLS verstrekt. Deze renteloze lening is aangevuld met een bijdrage aan de onrendabele top ter hoogte van €383.036,36. Met deze financiële middelen wordt het OLS in staat gesteld als opdrachtgever op te treden voor de bouw van 7 betaalbare koopwoningen op de locatie The Range in The Bottom.

De doelgroep bestaat uit huishoudens die een sociale of economische band hebben met Saba. Het gaat om mensen met een middeninkomen. Zij komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar verdienen ook te weinig om een woning op de vrije markt te kopen. Wel hebben zij genoeg inkomen om een hypotheek te kunnen dragen.

#### **Volkshuisvestingsfonds:**

In 2024 heeft het ministerie van VRO een financiële bijdrage van in totaal €1.000.000 uit het Volkshuisvestingsfonds toegekend aan het OLS. Het OLS zal met deze bijdrage een

aantal weeswoningen opknappen in The Bottom, waardoor de woningvoorraad wordt vergroot. Verder zal OLS, waar mogelijk op weesgronden, een woonfunctie realiseren. Ook zullen ruimtelijke verbeteringen worden aangebracht, zoals meer groen en trottoirs. Tot slot is een lokaal fonds opgezet om koopwoningen van kwetsbare huishoudens te bestendigen tegen extreme weersomstandigheden, zoals orkanen. In 2025 zijn vanuit dit fonds 10 woningrenovatieprojecten afgerond, waarmee is geïnvesteerd in een veilige leefomgeving. Er is nog ongeveer een derde van de bijdrage over om lopende projecten af te ronden.



*Gerenvoerde woning Volkshuisvestingsfonds (Saba)*

### WoKT-middelen:

Het OLS investeert €1.540.000 voor het ontsluiten en bereikbaar maken van 50 woningen. Hiermee wordt de mobiliteitsinfrastructuur van dorpen op Saba versterkt. Het gaat om de aanleg van toegangswegen, trottoirs en wandelroutes om de nieuwe woningen veilig en duurzaam te ontsluiten. Hiervoor heeft het OLS in 2025 een WoKT-aanvraag ingediend voor een Rijksbijdrage van €995.000. Deze is toegekend.

## Actielijn 3: Betaalbaar wonen bevorderen

Deze actielijn bevordert dat meer mensen hun huurlasten beter kunnen dragen en verbetert de toegang tot financiering van een koopwoning in Caribisch Nederland.

### Verhuurderssubsidie:

Voor huurders van een sociale huurwoning op Saba is in totaal €132.573 aan verhuurderssubsidie (VHS) verstrekt. Hiermee zijn 67 huishoudens voor gemiddeld \$187 per maand ondersteund in hun huurlasten.

### Huurlastenverlichting particuliere huursector:

In 2025 is door het OLS gewerkt aan de voorbereiding van de randvoorwaardelijke verordeningen<sup>11</sup> om een regeling voor huurlastenverlichting in de particuliere huursector mogelijk te maken (zie voor meer informatie onder actielijn 1). Parallel hieraan is begonnen met het opzetten van deze regeling, zodat ook op Saba huishoudens met een lager inkomen die noodgedwongen particulier huren ondersteund kunnen worden in hun huurlasten.



Bouwlocatie The Range (Saba)

## Actielijn 4: Ruimtelijke koers uitzetten

Deze actielijn geeft richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling op Saba.

### Ruimtelijk ontwikkelingsplan:

Het OLS is al enige tijd bezig met het opstellen van het eerste ruimtelijk ontwikkelingsplan voor Saba. Hierbij worden de in het Ruimtelijk Ontwikkelingsprogramma Caribisch Nederland (ROCN) vervatte kaders meegenomen. In 2025 zijn in dit traject belangrijke stappen gezet. Het ontwerpplan is bijna gereed. Voordat dit plan voor eenieder ter inzage zal worden gelegd, zal het voor advies aan het Rijk worden voorgelegd, overeenkomstig de hierover in het ROCN gemaakte afspraken. Er wordt naar gestreefd om het plan voor de zomer van 2026 door de Eilandsraad te laten vaststellen. Het concept-plan en andere relevante ontwikkelingen zullen worden besproken in de Stuurgroep fysieke leefomgeving Saba.

<sup>11</sup> Dit betreft een verhuurderssubsidieverordening en een huurcommissie- en huurprijzenverordening.

# Bijlage: Financieel Overzicht betalingen VRO 2025<sup>12</sup>

## Basis op orde brengen (in €)

|                                                              | Bonaire  | St. Eustatius | Saba                    | Totaal           |
|--------------------------------------------------------------|----------|---------------|-------------------------|------------------|
| Bijdrage capaciteit volkshuisvesting en ruimtelijke ordening | -        | -             | 70.000,00 <sup>13</sup> | 70.000,00        |
| <b>Totaal</b>                                                | <b>-</b> | <b>-</b>      | <b>70.000,00</b>        | <b>70.000,00</b> |

## Woningvoorraad vergroten (in €)

|                                                                                     | Bonaire          | St. Eustatius            | Saba                | Totaal               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|---------------------|----------------------|
| Bijdrage renovatie sociale huurwoningen (2 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> tranches) | -                | 700.000,00<br>300.000,00 | -                   | 1.000.000            |
| Bijzondere uitkering woningbouw                                                     | -                | 2.406.736,00             | 383.036,36          | 2.789.772,36         |
| Renteloze lening woningbouw                                                         | -                | 3.829.090,91             | 1.781.818,18        | 5.610.909,09         |
| Woondeal                                                                            | 1.900.000        | -                        | -                   | 1.900.000            |
| <b>Totaal</b>                                                                       | <b>1.900.000</b> | <b>7.235.826,91</b>      | <b>2.164.854,54</b> | <b>11.300.681,45</b> |

## Betaalbaar wonen bevorderen (in €)

|                                                             | Bonaire                                    | St. Eustatius           | Saba                                             | Totaal              |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|
| Verhuurderssubsidie in de sociale huursector (2025 en 2026) | 1.260.159,09<br>568.181,82                 | 285.000,00<br>93.636,36 | 1.838,25 <sup>14</sup><br>99.653,86<br>34.090,91 | 2.342.560,29        |
| Pilot bijdrage particuliere verhuur (BPV, 2025 en 2026)     | 1.727.272,73<br>1.727.272,73<br>957.963,64 | -                       | -                                                | 4.412.509,10        |
| <b>Totaal</b>                                               | <b>6.240.850,01</b>                        | <b>378.636,36</b>       | <b>135.583,02</b>                                | <b>6.755.069,39</b> |

## Totaal (in €)

|                             | Totaal                |
|-----------------------------|-----------------------|
| Basis op orde brengen       | €70.000,00            |
| Woningvoorraad vergroten    | €11.300.681,45        |
| Betaalbaar wonen bevorderen | €6.755.069,39         |
| <b>Eindtotaal</b>           | <b>€18.125.750,84</b> |

12 Dit financieel overzicht geeft alle betalingen weer die het ministerie van VRO in 2025 aan de eilanden heeft gedaan.

13 Dit betreft een eerste tranche; de tweede tranche van €210.000 volgt per 1 maart 2026.

14 Dit betreft een nabetaling over 2024.



**Deze rapportage is een uitgave van:**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Directoraat-Generaal Volkshuisvesting en Bouwen  
Directoraat-Generaal Ruimtelijke Ordening

Mei 2026