

Gespreksnotitie rondetafelgesprek volkshuisvesting Caribisch Nederland

Commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van de Tweede Kamer 12 december 2024

Volkshuisvestelijke opgave op Saba en Sint Eustatius: minimaal net zo belangrijk; moeilijk vergelijkbare context.

Hartelijk dank voor de uitnodiging om onze zienswijze te geven op volkshuisvesting in Caribisch Nederland. Dat doen we vanuit een bescheiden positie. Onze opgave in ons werkgebied, de gemeenten Zaltbommel en Altena, is groot. Wij verhuren 6.300 woningen; een aantal wat in minder dan 10 jaar zal groeien tot meer dan 7.000. Onze middelen zijn net als van onze collega-corporaties beperkt: het duurzaam prestatiemodel vraagt ook bij ons nog veel aandacht. En toch ondersteunen we binnen onze mogelijkheden al meer dan 15 jaar de volkshuisvestelijke ontwikkeling op Saba en Sint Eustatius. Dit in nauwe afstemming met BZK/VRO en de partners op beide eilanden. Daar waar het gewenst is en waar we een bijdrage kunnen leveren. Zonder onze kernopgave in Zaltbommel en Altena onder druk te zetten.

Korte terugblik

In 2008 is de rechtsvoorganger van Bazalt Wonen door het ministerie van BZK benaderd voor een rol als 'buddy-corporatie' voor de beheerstichtingen SHF en OYOHF op Sint Eustatius respectievelijk Saba. Doelstelling was het bouwen van nieuwe woningen, het verbeteren van het bestaande bezit en het ondersteunen bij de professionalisering van de lokale corporaties. De ontwikkeling van Saba en Sint Eustatius hebben in de loop der tijd een eigen verloop gehad.

Na oplevering van een derde project op Saba

dit jaar, heeft Bazalt Wonen 42 woningen gebouwd en in bezit op Saba. De overige 25 sociale woningen zijn in bezit van het Openbaar Lichaam (16) en OYOHF (9). Op Statia bezitten we nog 3 woningen (1 renovatie en 2 nieuwbouwwoningen) die we in een pilot met elkaar realiseerden. Wij zijn bezig deze over te dragen aan de organisaties op het eiland. De 94 andere sociale huurwoningen zijn in bezit van het Openbaar Lichaam (79) en SHF (15).

Volkshuisvestelijke opgave

Het is lastig om goed zicht te krijgen op de grootte van de behoefte aan sociale huisvesting, nu en in de toekomst (zie ook Commissie Van Zwol). Gezien de relatief lage inkomens, de hoge kosten van levensonderhoud en de hoge kosten voor particuliere huur en woningbezit, is helder dat de vraag groter is dan het aanbod. Zeker op Sint Eustatius resteert er een forse vraag.

Tegelijkertijd bestaat er op allebei de eilanden een sterke behoefte aan eigen woningbezit. Gezien de kosten van een eigen woning (bouw/koop en onderhoud) is de vraag of eigen woningbezit voor mensen met een lager inkomen een realistisch perspectief biedt.



Onze woningen Under the Hill 1+2 Saba

Kenmerken Saba en Sint Eustatius

- Kadastrale onduidelijkheid over eigendomsrechten gronden en opstallen (met name Saba).
- Hoge stichtingskosten woningen door harde ondergrond en weinig vlakke kavels (Saba), aanvoer van materialen, beperkte beschikbaarheid en interesse bouwbedrijven.
- Nagenoeg onverzekerbare opstal door risico orkanen en anderszins.
- Grote schaalnadelen in beheer klein aantal sociale woningen.
- Op beide eilanden hoge onderhoudskosten vanwege weersomstandigheden.
- De huurprijzen zijn nog niet altijd in lijn met het woningwaarderingsstelsel (wel ingevoerd op Sint Eustatius, nog niet op Saba) en daardoor voor een deel van de bewoners erg laag.
- Het stelsel van verhuurderssubsidie in plaats van huurtoeslag is positief; maximale huren op grond van woningwaarderingsstelsel (geldt alleen op Sint Eustatius) zijn onvoldoende om exploitatie kostendekkend te voeren.
- Geen toegelaten instellingen op eilanden, op Sint Eustatius wel het voornemen daar naartoe te groeien.
- Marktwaaarde woningen is moeilijk te bepalen door ontbreken woningmarkt zoals in Nederland; beleidswaaarde woningen laag door lage huren/verhuursubsidie, hoge beheer- en onderhoudskosten, hoge opstalpremies (als verzekering al mogelijk is).
- Afhankelijkheid van politieke ontwikkelingen nog groter dan in Nederland: verhuurderssubsidie essentieel voor exploitatie, vertrouwen en goede samenwerking met lokale beheerstichtingen/VRO/Openbare Lichamen onmisbaar.

Advies en wensen

- Investeer in sociale woningbouw op Saba en Sint Eustatius, omdat dit in de bestrijding van de armoede op de eilanden cruciaal is.
- Investeer in de verdere ontwikkeling van lokale instituties met een zekere schaalomvang die beheer en exploitatie kunnen vormgeven.
- Herijk de hoogte van de verhuurderssubsidie zodat deze de exploitatie van huurwoningen op beide eilanden mogelijk maakt.
- Sta garant voor herbouw na grote natuurrampen, zoals na orkaan Irma ook is gedaan, zodat opstalverzekering geen vraagstuk meer is.
- Pas regelgeving aan de lokale situatie op de BES-eilanden aan: de Nederlandse Woningwet sluit daar onvoldoende op aan.



Beoogde bouwlocatie GTI op Sint Eustatius