



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

FUNDAMENT
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING
NIEUWE HUIZEN
BETAALBAAR
OP KOERS

VOORTGANGS- RAPPORTAGE 2024 BELEIDSAGENDA

VRO/CN

BONAIRE

SABA

ST. EUSTATIUS

SAMEN

BOUWEN

WOONLASTEN

VERLAGEN



Inhoudsopgave

Inleiding	2	3. St. Eustatius	15
Voortgang in het kort	3	Actielijn 1: Basis op orde brengen	15
1. Eilandoverstijgende maatregelen	5	Actielijn 2: Woningvoorraad vergroten	16
Actielijn 1: Basis op orde brengen in Caribisch Nederland	5	Actielijn 3: Betaalbaar wonen bevorderen	17
Actielijn 2: Woningvoorraad vergroten in Caribisch Nederland	6	Actielijn 4: Ruimtelijke koers uitzetten	19
Actielijn 3: Betaalbaar wonen bevorderen in Caribisch Nederland	6	4. Saba	21
Actielijn 4: Ruimtelijke koers uitzetten in Caribisch Nederland	6	Actielijn 1: Basis op orde brengen	21
2. Bonaire	9	Actielijn 2: Woningvoorraad vergroten	22
Actielijn 1: Basis op orde brengen	9	Actielijn 3: Betaalbaar wonen bevorderen	22
Actielijn 2: Woningvoorraad vergroten	10	Actielijn 4: Ruimtelijke koers uitzetten	24
Actielijn 3: Betaalbaar wonen bevorderen	12	5. Conclusie	27
Actielijn 4: Ruimtelijke koers uitzetten	13	Bijlage: Financieel Overzicht 2024	29
		Actielijn 1: Basis op orde brengen	29
		Actielijn 2: Woningvoorraad vergroten	29
		Actielijn 3: Betaalbaar wonen bevorderen	30



Inleiding



Deze rapportage laat zien wat er in 2024 is bereikt bij de uitvoering van de gezamenlijke *Beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor Caribisch Nederland*¹.

De Beleidsagenda bevat maatregelen om verbetering te brengen in de volkshuisvestelijke situatie op Bonaire, St. 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 is gericht op het verkrijgen van actuele basisgegevens op het terrein van wonen, het overeenkomen van eilandelijk ruimtelijk instrumentarium, het inlopen van wet- en regelgeving en het verbeteren van uitvoeringscapaciteit bij de Openbare Lichamen.

2. Woningvoorraad vergroten

Deze actielijn streeft naar 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 draagt bij aan een betere financiering van een koopwoning in Caribisch Nederland.

4. Ruimtelijke koers uitzetten

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

De voortgang op de maatregelen die betrekking hebben op heel Caribisch Nederland treft u aan in hoofdstuk 1.

Naast eilandoverstijgende maatregelen bevat de Beleidsagenda ook maatwerk per eiland. Het maatwerk per eiland is opgenomen in 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)². De voortgang op dit maatwerk treft u aan in de hoofdstukken 2 (Bonaire), 3 (St. Eustatius) en 4 (Saba).

Na de eilandelijke hoofdstukken treft u een conclusie en als bijlage een financieel overzicht aan.

N.B. In het financieel overzicht treft u alle financiële bijdragen aan in euro's. In de lopende tekst treft u de bijdragen in euro's als het een bijdrage vanuit VRO betreft. Als het gaat om resultaten die relevant zijn voor inwoners van Caribisch Nederland, wordt dit in dollar (de valuta van de eilanden) uitgedrukt.

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

² Dit maatwerk is overgenomen in de Bestuurlijke Afspraken met Bonaire (mei 2024), St. Eustatius en Saba (november 2023).
- www.rijksoverheid.nl/documenten/besluiten/2024/05/31/uitvoeringsagenda-bestuurlijk-akkoord-bonaire
- www.rijksoverheid.nl/documenten/convenanten/2022/07/01/afsprakenakkoord-sint-eustatius-2022-2023
- www.rijksoverheid.nl/documenten/convenanten/2023/11/15/saba-package-agreement-2023-2027

Voortgang in het kort

Door de gezamenlijke inzet van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en de Openbare Lichamen Bonaire, St. Eustatius en Saba is in 2024 gestage voortgang bereikt, zowel op de eilandoverstijgende maatregelen als op het maatwerk per eiland. Vooral ten aanzien van de actielijnen 1 en 3 (Basis op orde brengen en Betaalbaar wonen bevorderen) zijn goede stappen gezet. Voor actielijn 2 (Woningvoorraad vergroten) lijkt vooral op St. Eustatius en Saba meer tijd nodig te zijn dan voorzien.

Per eiland en per actielijn worden de volgende hoogtepunten uitgelicht:

Bonaire

- Actielijn 1 'Basis op orde': het CBS heeft de woningtelling opgeleverd. Dit geeft inzicht in het aantal woningen op Bonaire en vormt daarmee een belangrijke basis voor het verdere woningbouwbeleid.
- Actielijn 2 'Woningvoorraad vergroten': de eerste bewoners van de nieuwgebouwde sociale huurwoningen in de wijk Hato hebben de sleutels ontvangen. Verder zijn de stedenbouwkundige plannen gefinaliseerd voor de eerste twee Woondeal-woningbouwlocaties, Dawari en Rincon Pariba.
- Actielijn 3 'Betaalbaar wonen bevorderen': er is een gemiddelde huurlastenverlichting in de sociale huursector gerealiseerd van \$ 381 per maand. In de particuliere huursector is binnen de pilot Bijdrage Particuliere Verhuur (BPV) een gemiddelde huurlastenverlichting van \$ 476 gerealiseerd.

Sint Eustatius

- Actielijn 1 'Basis op orde': de huurcommissie is benoemd. Zo kunnen huurders en verhuurders hun recht halen.
- Actielijn 2 'Woningvoorraad vergroten': er zijn 20 sociale huurwoningen gerenoveerd die in slechte staat van onderhoud verkeerden.
- Actielijn 3 'Betaalbaar wonen bevorderen': er is een gemiddelde huurlastenverlichting gerealiseerd in de sociale huursector van \$ 376 per maand.

Saba

- Actielijn 1 'Basis op orde': er zijn bouwlocaties voor betaalbare woningbouw aangewezen.
- Actielijn 2 'Woningvoorraad vergroten': het project Under the Hill-2 is opgeleverd. Daarmee zijn 18 sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd.



- Actielijn 3 'Betaalbaar wonen bevorderen': er is een gemiddelde huurlastenverlichting gerealiseerd in de sociale huursector van \$ 173 per maand.

Ten aanzien van actielijn 4 (Ruimtelijke koers uitzetten) geldt voor alle eilanden dat het Ruimtelijk Ontwikkelingsprogramma Caribisch Nederland (ROCN) is vastgesteld door de ministerraad en is aangeboden aan de Eerste en Tweede Kamer en de drie Bestuurscolleges.

Deze rapportage laat zien dat er gestage voortgang is op zowel de eilandoverstijgende maatregelen als het maatwerk per eiland. Deze voortgangsrapportage laat niet zien dat het verbeteren van de volkshuisvestelijke situatie op Bonaire, St. Eustatius en Saba, en richting geven aan ruimtelijke ontwikkelingen op de eilanden, de nodige uitvoeringscapaciteit en financiële middelen kost. In 2024 is opnieuw gebleken dat deze twee randvoorwaarden vaak niet beschikbaar zijn.

Ondanks inzet van zowel het ministerie van VRO als de Openbare Lichamen Bonaire, St. Eustatius en Saba om de genoemde randvoorwaarden te verbeteren, zijn de grenzen van wat bereikt kan worden met deze randvoorwaarden in zicht. Het is de gezamenlijke opgave van zowel het ministerie van VRO als de Openbare Lichamen om per eiland duidelijke keuzes te maken in de VRO-werkzaamheden om zo te komen tot prioriteiten die meer rekening houden met de

benodigde expertise, beperkte financiële middelen en geringe uitvoeringscapaciteit in zowel Caribisch als Europees Nederland. Een realistische meerjarige programmering op het terrein van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening zal uiteindelijk meer bijdragen aan het verminderen van huurlasten, de bouw van woningen, het verbeteren van financieringsmogelijkheden bij de koop van een betaalbare woning en het beschermen van de leefomgeving, dan het najagen van alle op zich terechte ambities op het terrein van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening.

In 2025 zal daarom door het ministerie van VRO een traject worden gestart om samen met de Openbare Lichamen Bonaire, St. Eustatius en Saba te komen tot een geactualiseerde versie van de Beleidsagenda voor de periode 2026-2030. Deze nieuwe beleidsagenda zal begin 2026, samen met de Voortgangsrapportage 2025, worden gepubliceerd.



	Bonaire	St. Eustatius	Saba
Basis op orde	Woningtelling opgeleverd: inzicht in hoeveel woningen er zijn op Bonaire	Huurcommissie benoemd en communicatie gestart over dienstverlening	Voorbereiding WWS (puntensysteem) en huurcommissie gestart
Woningvoorraad vergroten	<p>€ 2 mln voor woningbouw (2e tranche Woondeal)</p> <p>Eerste bewoners Hato ontvangen de sleutel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 68 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd • In totaal komen er 204 nieuwe woningen <p>Ruim € 2,7 mln voor woningverbetering in Rincon, Nort'i Saliña en Antriol</p>	<p>20 sociale huurwoningen gerenoveerd en € 1 mln beschikbaar voor nog eens 20 sociale huurwoningen</p> <p>Ruim € 1,2 mln beschikbaar voor versterking woonfunctie historische binnenstad</p> <p>Startbouw locatie Concordia voorbereid (circa 36 sociale huurwoningen)</p>	<p>Oplevering Under the Hill 2: 18 sociale huurwoningen erbij</p> <p>Bouwlocaties voor nog eens 50 betaalbare woningen aangewezen</p> <p>€ 1 mln beschikbaar voor opknappen weeswoningen, meer groen, trottoirs en orkaanbestendig maken van woningen</p>
Betaalbaar wonen bevorderen	<p>Gemiddelde lastenverlichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sociale huursector \$ 381 per maand • Particuliere huursector \$ 476 per maand <p>Zonnepanelen met batterijopslag voor 118 nieuw te bouwen sociale huurwoningen (Hato)</p>	<p>Gemiddelde huurlastenverlichting in de sociale huursector van \$ 376 per maand</p> <p>Zonnepanelen op 13 sociale huurwoningen geplaatst</p>	<p>Gemiddelde huurlastenverlichting in de sociale huursector van \$ 173 per maand</p> <p>Promotie energiezuinige huishoudelijke apparaten en andere voorzieningen</p>
Ruimtelijke koers	Ruimtelijk ontwikkelingsprogramma Caribisch Nederland vastgesteld. Herzien ruimtelijk ontwikkelingsplan voor St. Eustatius. Start eerste ruimtelijke ontwikkelingsplan op Saba.		

1. Eilandoverstijgende maatregelen

Binnen 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. In dit hoofdstuk treft u de gemaakte voortgang op deze maatregelen per actielijn aan.

Actielijn 1:

Basis op orde brengen in Caribisch Nederland

Huurenquête: Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft in 2024 een huurenquête in Caribisch Nederland gefinancierd, waarmee de huurprijsontwikkeling in zowel de sociale als de particuliere huursectoren wordt bijgehouden. VRO draagt hiermee niet alleen bij aan het verbeteren van de eigen beleidsbasis, maar ook aan het verbeteren van de nauwkeurigheid van het inflatiecijfer voor Caribisch Nederland. In opdracht van het ministerie van BZK zet het CBS zich hiervoor in. Tot 2024 werd de huurprijsontwikkeling in de particuliere huursector niet in dit inflatiecijfer verwerkt. Aan de hand van een evaluatie wordt in 2025 een besluit genomen over voortzetting van financiering van de huurenquête in Caribisch Nederland door VRO.

Woonbehoefteonderzoek: In heel Caribisch Nederland is een representatieve enquête onder de bevolking uitgevoerd om de woonbehoefte van inwoners inzichtelijk te maken. Hiertoe zijn enkele vragen over woonbehoefte toegevoegd aan het Arbeidskrachtenonderzoek (AKO) dat door het CBS is uitgevoerd in het laatste kwartaal van 2024. De resultaten worden medio 2025 verwacht. Dit onderzoek maakt duidelijk hoe inwoners van Caribisch Nederland willen wonen. Het inzichtelijk maken van het gewenste type en formaat woningen en de gewenste leefomgeving draagt bij aan een betere basis voor toekomstige woningbouw in Caribisch Nederland.

Huurcommissie: Huurders en verhuurders in Caribisch Nederland hebben een onpartijdige en onafhankelijke instantie nodig om geschillen te beslechten. Daarom geeft de Wet Maatregelen Huurwoningmarkt CN (WMHCN) aan dat er in elk Openbaar Lichaam een huurcommissie ingesteld moet worden. Op Bonaire is sinds 2021 een Huurcommissie ingesteld. Hoewel de Huurcommissie in een behoefte blijkt te voorzien, en op jaarbasis menig huurder en verhuurder duidelijkheid verschaft over zijn/haar (ver)huursituatie, is in de afgelopen jaren in de praktijk ook gebleken dat er nog knelpunten bestaan, die de Huurcommissie Bonaire belemmeren bij de uitvoering van haar taken. Het is van belang dat deze knelpunten, die zien op wettelijke vereisten ten aanzien van organisatie, financiering en bemensing, zoveel mogelijk worden weggenomen. In 2024 is daarmee begonnen. Voor de recent geïnstalleerde Huurcommissie op St. Eustatius en de nog te installeren Huurcommissie op Saba geldt dat de oplossingen voor de genoemde knelpunten direct worden meegenomen bij de inrichting.

Wetswijzigingstraject: De oplossingen voor de knelpunten die de Huurcommissie Bonaire belemmeren bij de uitvoering van haar taken, vragen op onderdelen wetswijzigingen. Dit wetswijzigingstraject is in 2024 gestart. In dit traject worden verder de volgende wijzigingen voorzien:

- Het opnemen van een aparte grondslag in de WMHCN om de verstrekking van de verhuurderssubsidie aan zowel Openbare Lichamen als aan derden (namelijk woningstichtingen) mogelijk te maken
- Een wettelijke grondslag in de Wet VROMBES³ om het mogelijk te maken om vanuit het Rijk middelen te kunnen verstrekken aan Openbare Lichamen voor activiteiten die passen in het Rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving
- Een wijziging in hoofdstuk Bouwen van de Wet VROMBES, waardoor het voor Openbare Lichamen mogelijk wordt om voorwaarden te stellen in de bouwverordening die een nadere invulling zijn van de krachtens AMvB gestelde technische voorschriften voor het bouwen van een bouwwerk (art 2.4).
- Enkele procesmatige wijzigingen in de WGRO BES⁴.

³ Wet Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer BES

⁴ Wet Grondslagen Ruimtelijke Ordening BES

Woningwet BES: Daarnaast is begonnen met het opstellen van een Woningwet BES, om toelating tot het stelsel van woningcorporaties mogelijk te maken voor woningstichtingen in Caribisch Nederland, mits aan de voorwaarden wordt voldaan.⁵ 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 Caribisch Nederland-beter bijdragen aan de sociale woningbouwopgave.

Actielijn 2:

Woningvoorraad vergroten in Caribisch Nederland

In 2024 is € 5 miljoen uit het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar gesteld voor de herstructurering van een aantal woongebieden in Caribisch Nederland. Die herstructurering ziet op 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 Caribisch Nederland wordt vergroot. In de hoofdstukken per eiland is omschreven hoeveel middelen aan welke doeleinden zijn toegekend.

⁵ Kamerstukken II, 2024, 32 847, nr. 1236

Actielijn 3:

Betaalbaar wonen bevorderen in Caribisch Nederland

Voor 2024 is in totaal € 3.176.940 aan huurlastenverlichting verstrekt aan inwoners van Caribisch Nederland die een woning in de sociale huursector huren. 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 gerealiseerd wordt.

Actielijn 4:

Ruimtelijke koers uitzetten in Caribisch Nederland

De Openbare Lichamen van Bonaire, Sint Eustatius en Saba staan voor grote ruimtelijke opgaven. De groei van de bevolking, klimaatverandering, economische groei en transities, 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 gaan geven aan de coördinerende rol van de MVRO in de ruimtelijke ontwikkeling van de drie eilanden.

Het Ruimtelijk Ontwikkelingsprogramma Caribisch Nederland (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 ontwerp van het ROCN heeft vanaf 23 januari tot en met 4 maart 2024 ter inzage gelegen. In totaal zijn 14 reacties ontvangen. Deze reacties hebben op een aantal punten tot wijzigingen in het programma geleid. Vervolgens is het aangepaste programma ter advisering voorgelegd aan de Bestuurscolleges van Bonaire, Sint Eustatius en Saba.

In haar reactie van 23 mei 2024 heeft het Bestuurscollege van Bonaire aangegeven dat Bonaire erg dynamisch is en dat er de komende jaren ook nog de nodige ruimtelijke ontwikkelingen voorzien worden, zoals bijvoorbeeld de uitvoering van de Woondeal. Het ROCN mag hiervoor geen beperking vormen, in de zin dat daarmee de bestaande planologische situatie bevroren wordt. Alvorens het ruimtelijk ontwikkelingsplan (ROB) te herzien, heeft het Bestuurscollege in 2024 aangegeven een (ruimtelijke) structuurvisie op te zullen stellen. Het Rijk zal bij beide processen worden betrokken. Na vaststelling van het ROB zou het ROCN volgens het Bestuurscollege op de nieuwe planologische situatie moeten worden aangepast.

Naar aanleiding van dit punt is in het ROCN een verduidelijkende tekst opgenomen, waarin wordt aangegeven dat het ROCN niet bedoeld is om de bestaande planologische situatie op de eilanden te

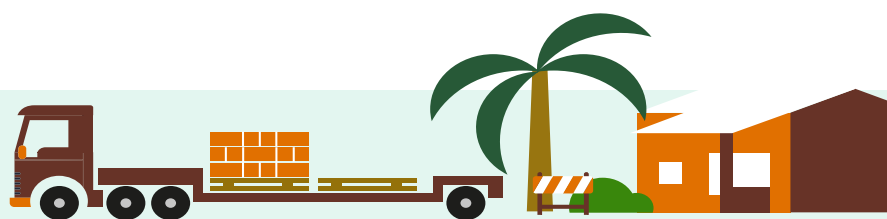
bevroren. Het ROCN zal periodiek worden herzien. Bij die herziening(en) zullen de tussentijdse wijzigingen in de eilandelijke ontwikkelingsplannen worden meegenomen.

In haar reactie van 14 mei 2024 heeft het Bestuurscollege van St. Eustatius aangegeven met het ROCN te kunnen instemmen.

In haar reactie van 20 mei 2024 heeft het Bestuurscollege van Saba het opstellen van het ROCN verwelkomd en zijn waardering uitgesproken voor de wijze waarop het hierbij is betrokken. Het Bestuurscollege had één inhoudelijke opmerking over het programma. Deze heeft betrekking op de mogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen in een deel van Mount Scenery National Park. Navraag heeft geleerd dat de informatie hierover onjuist was. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn daarom geschrapt.

Nadat de adviezen van de drie Bestuurscolleges waren verwerkt, heeft de staatssecretaris voor Koninkrijksrelaties en Digitalisering het programma ter vaststelling aan de Ministerraad aangeboden. In zijn vergadering van 24 juni 2024 heeft de Ministerraad het ROCN vastgesteld. Na de vaststelling is het ROCN zowel aan de Eerste en Tweede Kamer als aan de Bestuurscolleges aangeboden.

Het ROCN beschrijft tevens 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 (KR) en de eilanden over het opzetten van een nieuwe overlegstructuur voor het fysiek domein in Caribisch Nederland. Deze structuur zal in 2025 gaan functioneren. Het in het ROCN aangekondigde overleg over de eilandelijke ruimtelijke plannen zal hier onderdeel van gaan uitmaken.





Opgeleverde sociale huurwoningen Hato

2. Bonaire

Actielijn 1:

Basis op orde brengen

Deze actielijn is gericht op het verkrijgen van actuele basisgegevens op het terrein van wonen, het overeenkomen van eilandelijk ruimtelijk instrumentarium, het inlopen van wet- en regelgeving en het verbeteren van uitvoeringscapaciteit bij de Openbare Lichamen.

In 2024 heeft het CBS in opdracht van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de nulmeting volkshuisvesting voor Bonaire opgeleverd. Onderdeel van deze nulmeting is een fysieke

woningtelling, waarmee voor het eerst het aantal woningen op Bonaire is gemeten. Deze gegevens zijn opgenomen in een dashboard, samen met andere, eerder verzamelde gegevens, zoals bevolkingssamenstelling, bevolkingsprognose en arbeid.⁶ Het inzichtelijk maken van het aantal woningen is een eerste stap op weg naar het vaststellen van het woningtekort op Bonaire.

Als tweede stap is de woonbehoefte in kaart gebracht middels het eerder benoemde AKO-onderzoek. Hiertoe zijn enkele vragen over woonbehoefte toegevoegd aan het Arbeidskrachtenonderzoek (AKO) dat door het CBS is uitgevoerd in het laatste kwartaal van 2024. De resultaten worden medio 2025 verwacht.

⁶ [Nulmeting woningmarkt Caribisch Nederland \(cbs.nl\)](https://www.cbs.nl/nl-nl/publicaties/publicatie/2024/11/nulmeting-woningmarkt-caribisch-nederland)



Bonaire

Verder is in 2024 afgesproken dat ABF Research in de tweede helft van 2025 een huishoudens- en woningbehoefteprognose voor Bonaire op zal stellen. Hiermee wordt inzichtelijk hoeveel woningen er nodig zijn om tegemoet te komen aan de woningvraag op Bonaire, waarbij zowel rekening gehouden wordt met het huidige woningtekort als met de groei van het aantal huishoudens.

Parallel aan het in de inleiding van deze Voortgangsrapportage genoemde Woningwet BES-traject, is een traject gestart, met deelname van VRO, AW, WSW en FCB, om te onderzoeken welke stappen gezet moeten worden om van Fundashon Cas Bonairiano (FCB) een Toegelaten Instelling te maken.

In het kader van het op orde brengen van uitvoeringscapaciteit, heeft het ministerie van VRO een bijdrage van € 55.000 beschikbaar gesteld aan het OLB om een projectcoördinator te werven voor het project 'huisvesting kwetsbare doelgroepen.' Dit project wordt uitgevoerd door FCB, en staat hieronder bij actielijn 2 beschreven.

Daarnaast heeft het ministerie van VRO in 2024 € 855.855 beschikbaar gesteld voor het opzetten van een projectbureau ten behoeve van de uitvoering van de Woondeal Bonaire.

Actielijn 2:

Woningvoorraad vergroten

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

In 2024 is € 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, naast de reeds in aanbouw zijnde 445 woningen. Dit is de tweede tranche van in totaal € 10 miljoen die het ministerie beschikbaar stelt om max. € 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 begrenst. Deze en andere factoren maken dat de onrendabele top van een betaalbare woning waarschijnlijk hoger ligt dan gebruikelijk in Europees Nederland. Voor de eerste woningbouwprojecten op Dawari en Rincon Pariba is de onrendabele top zoals hierboven aangegeven 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 worden naar verwachting in het eerste kwartaal van 2025 bekend.



Natuurinclusieve bouwlocatie Dawari

In 2024 zijn de stedenbouwkundige plannen gefinaliseerd voor de eerste twee woningbouwlocaties, Dawari en Rincon Pariba, die in het kader van de Woondeal ontwikkeld zullen worden. In totaal zullen op deze locaties ca. 200 woningen worden gerealiseerd, waarvan tweederde betaalbaar (en daarbinnen de helft sociale huur).

In september 2024 vonden een eerste Bestuurlijke Tafel Woondeal en een eerste Realisatietafel Woondeal Bonaire plaats. Hieraan namen VRO, het Bestuurscollege, het Projectbureau Uitvoering Woondeal (PB-UW) en woningstichting FCB deel. Tijdens de Bestuurlijke Tafel is de regie rond de woningbouw op Bonaire geformaliseerd en is de doorkijk gemaakt naar de verdere woningbouwlocaties (naast Dawari en Rincon Pariba). Tijdens de Realisatietafel is FCB ingestapt op de gehele opgave van eenderde sociale huur uit de Woondeal. Dit geeft alle partijen zekerheid over de realisatie van de sociale huurwoningen en is daarmee een belangrijke stap in het verminderen van het tekort aan sociale huurwoningen. Bij deze Realisatietafel kunnen in de toekomst ook andere partijen aansluiten die woningbouwprojecten uit de Woondeal gaan realiseren.

In de Woondeal Bonaire is vastgelegd dat gebouwd zal gaan worden volgens de principes van gebiedsontwikkeling, waaronder natuurinclusief bouwen. Om dit te realiseren is in augustus 2024 gestart met het opschonen van woningbouwlocatie Dawari, zodat gebouwd kan gaan worden met zoveel mogelijk behoud van de bestaande natuur. Deze werkzaamheden markeerden ook het begin van de zichtbare uitvoering van de Woondeal, naast de planvorming die al gaande was.

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 bewoners van deze woningen verbeterd. Het project zal in januari 2025 van start gaan en loopt tot eind 2028.

In het najaar van 2024 zijn 68 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd op de bouwlocatie Hato, die gerealiseerd zijn door woningstichting FCB. In totaal zullen er 204 sociale huurwoningen op Hato worden gerealiseerd.

Om de integriteit van toekomstige potentiële projectontwikkelaars binnen de Woondeal Bonaire te



**Ruimte voor duurzame energie:
Windmolens op Bonaire**

borgen, is het wenselijk dat een preventieve bestuurlijke toets op integriteit mogelijk is.⁷ Hierover zijn gesprekken gestart met het Regionaal Informatie- en Expertisecentrum CN (RIEC CN)⁸. In oktober 2024 heeft de stuurgroep RIEC de Woondeal Bonaire als handhavingknelpunt aangemerkt. Hiermee is een basis ontstaan voor gegevensuitwisseling die een gedegen preventieve bestuurlijke toets mogelijk maakt. In 2025 zullen de gesprekken worden voortgezet om zo te komen tot een adequate werkwijze waarbij proportionaliteit en het voorkomen van ondermijning en witwassen worden gecombineerd.

Actielijn 3:

Betaalbaar wonen bevorderen

Actielijn 3 bevordert dat meer mensen hun huurlasten beter kunnen dragen en draagt bij aan een betere financiering van een koopwoning.

Ook in 2024 heeft het ministerie van VRO verhuurderssubsidie (VHS) verstrekt aan sociale verhuurder Fundashon Cas Bonairiano (FCB) om zo

huurders te ondersteunen in hun huurlasten. In totaal heeft VRO ca € 2.611.000 verstrekt, wat geresulteerd heeft in een gemiddelde huurlastenverlichting van \$ 381 per maand per huishouden. In totaal kwamen ca. 450 huishoudens in aanmerking voor VHS.

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 vervolgens in mindering wordt gebracht op de te betalen huur door de huurder. Dit heeft voor 372 huishoudens een huurlastenverlichting van gemiddeld \$ 476 betekend. In totaal is in 2024 door het ministerie € 2.422.143 toegekend voor deze regeling en de uitvoering daarvan. Aangezien de pilot BPV eind 2024 afliep, is een evaluatie uitgevoerd om te kunnen besluiten of de regeling doorgezet of beëindigd zou moeten worden. De belangrijkste conclusie is dat de BPV voor de ontvangers een huurlastenverlichting van gemiddeld 56% realiseert en daarmee een belangrijke bijdrage levert aan de bestrijding van armoede. Het instrument heeft daarmee zijn waarde bewezen. Wel is duidelijk geworden dat er nog een aantal veranderingen nodig is in de werking

⁷ De wet 2160V, die in Europees Nederland een integriteitstoets mogelijk maakt, geldt niet in Caribisch Nederland.

⁸ Het RIEC CN is een samenwerkingsverband tussen diverse ketenpartners gericht op bestuurlijke en integrale bestrijding van ondermijnende criminaliteit binnen Caribisch Nederland.



Straat met opgeleverde sociale huurwoningen Hato

en uitvoering van het instrument. Daarom, en door de toenemende schaal van de regelingen, en de voorziene verbreding van de verhuurderssubsidie in de particuliere huursector naar St. Eustatius en Saba, zal in 2025 worden gestart met het verbeteren van monitoring en verantwoording van zowel de VHS als de BPV, voor de korte en de lange termijn.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG), de organisatie die het experiment hypotheekgarantie Bonaire (HGB) ontwikkelde en nu uitvoert, heeft in 2024 een tussenevaluatie uitgevoerd en heeft geconstateerd dat er sinds de start van het experiment in 2021 nog weinig hypotheek met HGB zijn afgesloten.

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. De tussenevaluatie laat zien dat er niet veel woningen zijn met een verkoopprijs onder het grensbedrag van \$ 225.000. Het grensbedrag is daarom per 1 mei 2024 verhoogd naar \$ 305.000. Daardoor kan voor een groter gedeelte van de beschikbare koopwoningen HGB aangevraagd worden. De in 2024 aangekondigde verlaging van de afsluitpremie voor NHG van 0,6% in 2024 naar 0,4% in 2025 gaat ook gelden voor HGB. Hierdoor wordt het goedkoper om een hypotheek met HGB af te sluiten.

In 2023 is er door het ministerie van BZK/VRO aan Bonaire € 990.000 ter beschikking gesteld voor de aanpak van energiearmoede. Een deel van de middelen (€ 500.000) is in 2024 ingezet om zonnepanelen met batterijopslag te plaatsen op 118 nieuw te bouwen sociale huurwoningen van sociale woningstichting FCB (locatie Hato). De looptijd van de beschikking is verlengd tot en met 31 december 2025.

Actielijn 4:

Ruimtelijke koers uitzetten

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

Het OLB heeft in 2024 het voornemen geuit om een (ruimtelijke) structuurvisie voor Bonaire op te stellen. Daarna zal het ruimtelijk ontwikkelingsplan Bonaire (ROB) worden herzien. De uitgangspunten van het Ruimtelijk Ontwikkelingsprogramma Caribisch Nederland zullen in beide processen moeten worden meegenomen. Zowel de structuurvisie als (de herziening van) het ROB worden besproken in de nieuwe overlegstructuur fysiek domein Caribisch Nederland.





Aankomst bouw materiaal St. Eustatius

3. St. Eustatius

Actielijn 1:

Basis op orde brengen

Deze actielijn is gericht op het verkrijgen van actuele basisgegevens op het terrein van wonen, het overeenkomen van eilandelijk ruimtelijk instrumentarium, het inlopen van wet- en regelgeving en het verbeteren van uitvoeringscapaciteit bij de Openbare Lichamen.

Op St. Eustatius zijn per 16 mei 2024 zowel de verhuurder-subsidieverordening als de huurcommissie- en huurprijzen-verordening geactualiseerd.

Concreet is de huur naar inkomenstabel van St. Eustatius (h/i-tabel) nu gekoppeld aan het wettelijk minimumloon. Als het wettelijk minimumloon verandert (zoals is gebeurd per 1 januari 2025), beweegt de eigen bijdrage van huurders die recht hebben op verhuurderssubsidie automatisch mee.

Daarnaast zijn in oktober 2024 een plaatsvervangend voorzitter, leden en secretaris van de Huurcommissie St. Eustatius benoemd. Ook is gestart met het voorlichten van huurders en verhuurders over de zaken waarmee ze bij de Huurcommissie terecht kunnen.





Bestaande woningen op bouwlocatie Concordia

Zoals in de inleiding van deze Voortgangrapportage is beschreven, loopt het traject om knelpunten die zien op organisatie, financiering en bemensing van de Huurcommissies op de eilanden nog. Zodra die knelpunten zijn weggewerkt, zal de Huurcommissie St. Eustatius zaken kunnen gaan behandelen. Hiervoor is het noodzakelijk dat de WMHCN voor St. Eustatius middels een Koninklijk Besluit in werking treedt voor St. Eustatius. Dit zal naar verwachting uiterlijk 1 juli 2025 zijn.

In het kader van de samenwerkingsovereenkomst St. Eustatius is woningstichting Statia Housing Foundation (SHF) bezig met het hervormen van de eigen organisatie-structuur. In 2024 heeft het bestuur besloten om de statuten te wijzigen naar een Raad van Toezicht-model. Hieraan zal in 2025 verder worden gewerkt. Verder is er een strategisch plan opgesteld, evenals een integriteitsstatuut en een klokkenluidersregeling.

Actielijn 2:

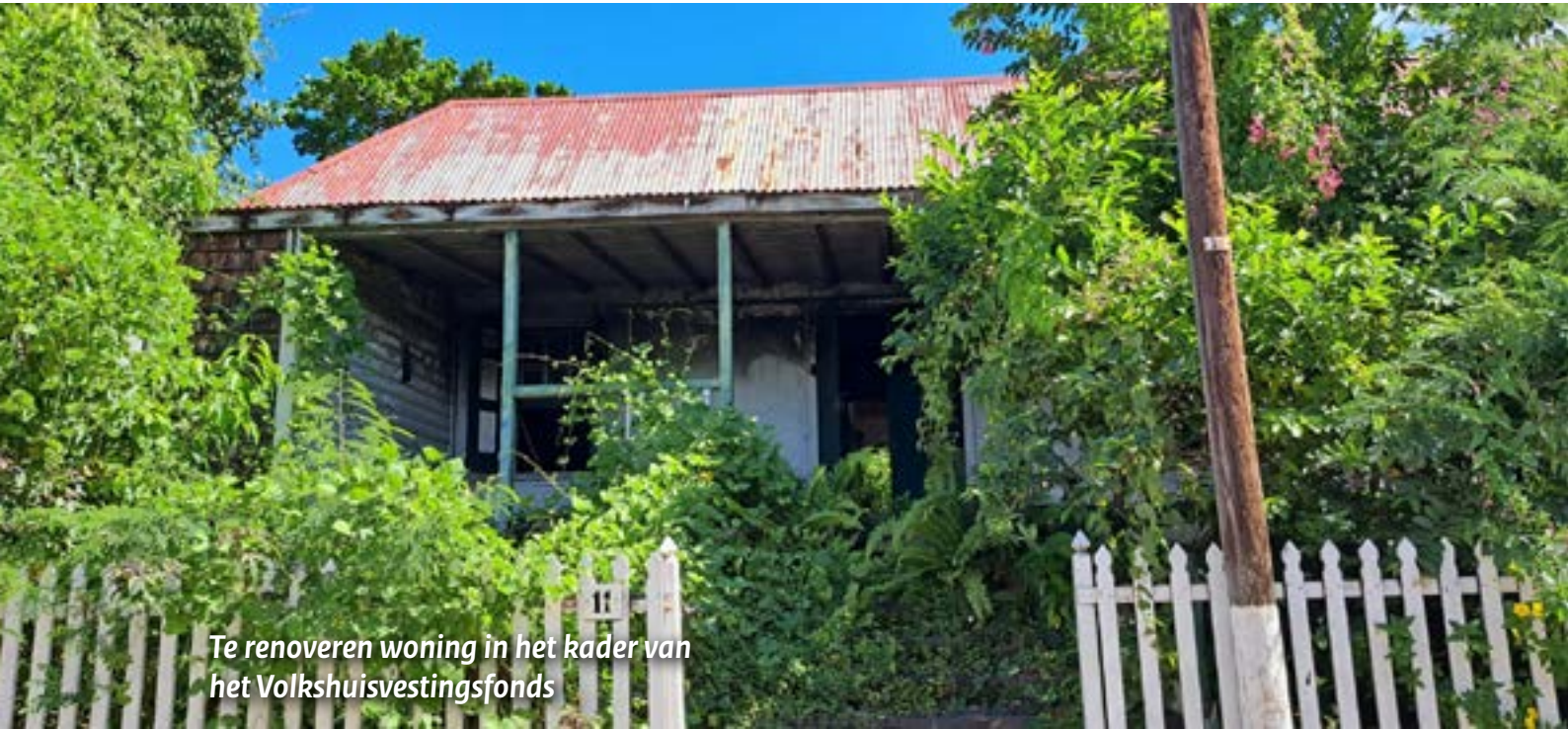
Woningvoorraad vergroten

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

In 2024 is door OLE, VRO, SHF en woningcorporatie Bazalt Wonen gewerkt aan een geoptimaliseerde en door alle partijen gedragen businesscase voor de te bouwen sociale huurwoningen op de locatie Concordia (ca. 36 van de 50 in de Letter of Intent Social Housing St. Eustatius. Naar verwachting start de bouw van deze woningen in 2025.

In 2024 zijn door woningstichting SHF 20 sociale huurwoningen gerenoveerd conform het afgesproken renovatietraject. Hierbij wordt gewerkt met kleinere lokale aannemers. Zowel VRO als OLE hebben € 500.000 hiervoor ter beschikking gesteld. Conform de samenwerkingsovereenkomst zal heeft er na het renoveren van deze eerste tranche woningen een evaluatie plaatsgevonden van de werkelijke renovatiekosten en de professionalisering van SHF. Op basis van de evaluatie heeft VRO besloten om € 1.000.000 toe te kennen om een volgende tranche van 20 sociale huurwoningen te renoveren. Voorwaarde hierbij is dat SHF zich blijft inzetten om verder te professionaliseren aan de hand van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV 2015) en de AEDES Governance-code. In 2025 wordt een nieuw evaluatiemoment voorzien.

In 2024 heeft het ministerie van VRO een bijdrage van € 1.250.000 uit het Volkshuisvestingsfonds aan



Te renoveren woning in het kader van het Volkshuisvestingsfonds

St. 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.

Actielijn 3:

Betaalbaar wonen bevorderen

Actielijn 3 bevordert dat meer mensen hun huurlasten beter kunnen dragen en draagt bij aan een betere financiering van een koopwoning.

Onder actielijn 1 is vermeld dat op St. Eustatius een verordening is aangenomen met een geactualiseerde huur-inkomenstabel. Deze tabel bevat inkomensklassen op basis van het minimumloon. Dit vergemakkelijkt de uitvoering en beweegt automatisch mee met stijgingen van het minimumloon. Door deze nieuwe tabel is de VHS voor veel huishoudens gestegen. De gemiddelde huurlastenverlichting in de sociale huursector was \$ 376 per maand. In totaal is € 436.446 aan VHS verstrekt.

In 2024 zijn de gesprekken over het invoeren van een verhuurderssubsidie in de particuliere

huursector voortgezet. Ook op St. Eustatius is er een groep huishoudens met een lager inkomen die noodgedwongen particulier moet huren door een tekort aan sociale huurwoningen. Mede vanwege de beperkte uitvoeringscapaciteit bij het Openbaar Lichaam is meer tijd nodig om ook op St. Eustatius een regeling voor huurlastenverlichting in de particuliere sector op te zetten. Dit zal worden meegenomen in het traject om het stelsel van woonlastenondersteuning, zowel in de sociale als de particuliere huursectoren, voor de korte en de lange termijn te verbeteren (zoals in het hoofdstuk over Bonaire staat beschreven).

In de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat een aantal sociale huurwoningen verkocht zal worden aan zittende huurders die daar interesse in hebben. De opbrengst van deze verkoop zal ten goede komen 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. Op 13 november 2024 is het Cft door het OLE per brief gevraagd positief te adviseren met betrekking tot het vaststellen van taxatiewaardes. Op het moment van schrijven is het advies van het Cft nog niet bekend.



Te renoveren sociale huurwoning

St. Eustatius heeft als helder doel gesteld de energiearmoede aan te pakken. Het ministerie van BZK/VRO heeft in 2022 € 450.000 voor St. Eustatius ter beschikking gesteld. De looptijd van deze beschikking is verlengd tot en met 31 december 2025. St. 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 opgevangen. Om de zonnepanelen te plaatsen is renovatie van de sociale huurwoningen (zie actielijn 2) noodzakelijk. In oktober 2024 zijn er op 13 woningen zonnepanelen geplaatst en is een volgende opdracht voor 25 woningen gegeven. De installatie van deze zonnepanelen wordt verwacht in januari 2025. De evaluatie van de eerste zes geplaatste zonnepanelen toonde duidelijk een daling aan in de energiekosten bij vrijwel alle huizen.

Actielijn 4:

Ruimtelijke koers uitzetten

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

Het OLE heeft in juni 2023 de herziening van het ruimtelijk ontwikkelingsplan St. 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 zullen worden besproken in de nieuwe overlegstructuur fysiek domein Caribisch Nederland.



Ruimte voor natuurinclusief bouwen

4. Saba

Actielijn 1:

Basis op orde brengen

Deze actielijn is gericht op het verkrijgen van actuele basisgegevens op het terrein van wonen, het overeenkomen van eilandelijk ruimtelijk instrumentarium, het inlopen van wet- en regelgeving en het verbeteren van uitvoeringscapaciteit bij de Openbare Lichamen.

In het kader van de Letter of Intent VRO Saba is in 2024 door het ministerie van VRO en het OLS gewerkt aan het opstellen van een verhuurderssubsidieverordening en een huurcommissie- en huurprijzenverordening. VRO en OLS

bekijken hoe maatwerk geleverd kan worden op enkele onderdelen van deze verordeningen.

Zo wordt gezamenlijk gewerkt aan een woningwaarderingstelsel (WWS) dat recht doet aan de lokale huursector. Hier moet een balans worden gevonden tussen investeringsbereidheid, kwaliteit en betaalbaarheid, wat moet resulteren in het kunnen bepalen van de redelijke huurprijs voor een huurwoning. In 2024 zijn uitgangspunten bij het opstellen van een WWS op bestuurlijk en ambtelijk niveau besproken. Met instemming van de Eilandsraad wordt dit momenteel uitgewerkt tot een aantal voorstellen voor een WWS voor Saba.



Zodra alle verordeningen door de Eilandsraad Saba zijn vastgesteld, kan de huurcommissie Saba opgezet worden met inachtneming van de lessen die geleerd zijn bij het opzetten van de huurcommissie Bonaire.

In de Letter of Intent (LoI) VRO Saba is afgesproken dat de sociale woningmarkt vereenvoudigd zal worden door het sociale woningbezit dat nu is belegd bij drie partijen bij één partij te beleggen. Hiertoe zijn in 2024 taxaties van het woningbezit van OLS en Own Your Home Foundation (OYOHF) uitgevoerd. Momenteel lopen er gesprekken tussen de drie partijen om verschillende scenario's voor de overdracht van woningen te bespreken. Daarnaast worden afspraken over toekomstig onderhoud, beheer en financiën gemaakt.

Actielijn 2:

Woningvoorraad vergroten

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

In het tweede kwartaal van 2024 zijn met het afronden van het woningbouwproject 'Under the Hill 2' 18 sociale huurwoningen op Saba opgeleverd. Deze woningen zijn gerealiseerd door een gezamenlijke inspanning van Rijk, OLS, Bazalt Wonen en de EU. De woningen werden gebouwd in opdracht van het OLS en woningcorporatie Bazalt Wonen. Het OLS leverde 18.000 m² overheidsgrond. VRO heeft in 2023 een financiële bijdrage van € 1,2 miljoen geleverd voor afbouw van de woningen. Met een EU-subsidie zijn de weg naar en de keermuur bij de woningen gerealiseerd. In combinatie met de eerste fase van Under the Hill zijn er in totaal 38 sociale huurwoningen op deze locatie gebouwd.

In de Letter of Intent (LoI) VRO Saba is afgesproken dat er tot 2030 nog eens 50 betaalbare woningen worden gebouwd op Saba. In 2024 heeft het OLS hiervoor de eerste bouwgronden verworven. In 2025 zal worden gewerkt aan het vinden van investeerders voor betaalbare woningbouw op deze bouwlocaties.

In 2024 heeft 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

aangebracht worden, zoals meer groen en trottoirs. Tot slot wordt een lokaal fonds opgezet om woningen van kwetsbare huishoudens te bestendigen tegen extreme weersomstandigheden, zoals orkanen.

Actielijn 3:

Betaalbaar wonen bevorderen

Actielijn 3 bevordert dat meer mensen hun huurlasten beter kunnen dragen en draagt bij aan een betere financiering van een koopwoning.

Aan Saba werd in 2024 door het ministerie van VRO € 129.207 aan verhuurderssubsidie verstrekt om de huurlasten in de sociale huursector te verlagen. Dit heeft geleid tot een gemiddelde huurlastenverlichting van \$ 173 per maand per huishouden.

In de particuliere huursector ontbreekt het momenteel aan eilandelijke verordeningen op Saba om verhuurderssubsidie mogelijk te maken. Zo zijn er nog geen h/i-tabel en liberalisatiegrens vastgelegd. Ook is er geen woningwaarderingsstelsel om de juiste huurprijs vast te kunnen stellen en is er nog geen Huurcommissie om dit puntenstelsel te handhaven. Dit alles moet eerst worden gerealiseerd voor er een verhuurderssubsidie in de particuliere huursector opgezet kan worden.

Dit zal worden meegenomen in het traject om het stelsel van woonlastenondersteuning, zowel in de sociale als de particuliere huursectoren, voor de korte en de lange termijn te verbeteren (zoals in het hoofdstuk over Bonaire staat beschreven).

Voor de aanpak van energiearmoede op Saba ligt de focus op woonlastenverlagende maatregelen, waarbij met name energiezuinige huishoudelijke apparaten, zoals koelkasten, vriezers en fornuizen door het OLS worden aangeschaft. In het kader van awareness-acties is een energie-awareness clip verspreid, om het belang van energiebesparing onder de aandacht te brengen bij inwoners.



*Werkzaamheden op bouwlocatie
Under the Hill*

Actielijn 4:

Ruimtelijke koers uitzetten

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

Het OLS treft voorbereidingen voor het opstellen van het eerste ruimtelijk ontwikkelingsplan voor Saba. Daarmee is eind 2023 al een begin gemaakt. In 2024 is het proces goed op stoom gekomen. Bij het opstellen zullen de in het ROCN vervatte kaders worden meegenomen. Daarnaast zal het plan zal worden besproken in de nieuwe overlegstructuur fysiek domein Caribisch Nederland. Er wordt naar gestreefd om eind 2025 een ontwerpplan gereed te hebben.

Praktijkverhaal: Under The Hill: betaalbaar wonen op Saba

Voor Jermel Shannon Pond is Saba altijd thuis geweest. Na een korte periode op Sint Maarten keerde ze in 2016 definitief terug. Nu woont ze samen met haar drie kinderen in één van de 38 nieuwe woningen in Under The Hill, St. Johns. Dit sociale woningbouwcomplex, onder een heuvel in een rustige omgeving, markeert voor Jermel een nieuwe start: “Dit huis geeft ons rust en privacy.”

De tweede fase van het project werd eind mei 2024 feestelijk geopend met 18 nieuwe sociale huurwoningen, variërend van een tot drie slaapkamers. Het project omvat nu in totaal betaalbare 38 huurwoningen. Dit resultaat is mogelijk gemaakt door nauwe samenwerking tussen het Openbaar Lichaam Saba, woningcorporatie Bazalt Wonen, woningstichting Own Your Own Home Foundation en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO).

Een droom die werkelijkheid werd

In 2019 hoorde Jermel via de Own Your Own Home Foundation over de plannen voor nieuwe woningen in St. Johns. Ze twijfelde geen moment en diende direct een aanvraag in. Haar vorige woning was niet alleen te duur, maar ook niet geschikt voor een alleenstaande moeder met één inkomen. “Het was lastig om rond te komen. Ik wilde een plek waar mijn kinderen en ik ons echt thuis konden voelen.”

Jermel: “Het duurde even voordat ik duidelijkheid kreeg, maar begin 2023 kwam het verlossende telefoontje: ik was geselecteerd voor één van de nieuwe woningen. Ik was zó blij. Het was het wachten helemaal waard.” De nieuwe woning past perfect bij haar gezin. “We hebben drie slaapkamers, badkamer met aparte wc en voldoende ruimte. Hoewel ik mijn ruime keuken uit mijn vorige huis soms mis, is alles hier gewoon goed. Ik hou van koken, dus misschien voeg ik ooit meer kastruimte toe. Maar verder kan ik niets wensen.”



Meer dan een dak boven je hoofd

Het realiseren van de woningen vroeg om inzet en samenwerking. Marilynn Hassell, sinds februari 2024 technisch manager bij de Own Your Own Home Foundation, speelde een belangrijke rol in dit proces.

Marilynn is verantwoordelijk voor het oplossen van praktische problemen en het luisteren naar de behoeften van bewoners. Ze benadrukt hoe belangrijk het is dat bewoners zich thuis voelen. *“De verhalen van bewoners en hun blijdschap maken mijn werk bijzonder. Dit project is echt een samenwerking geweest.”*

De woningen in Under The Hill bieden meer dan alleen een dak boven het hoofd. Voor Jermel betekent het stabiliteit en veiligheid voor haar gezin. Daarnaast voegt de rustige ligging op de heuvel een gevoel van exclusiviteit toe. *“Het voelt niet eens alsof we op Saba zijn. We hebben onze eigen plek, met privacy en uitzicht. Iedereen heeft zijn eigen stukje grond. Het is hier heerlijk rustig.”*

Lessen voor de toekomst

Under The Hill biedt waardevolle inzichten voor woningbouw op Saba. Marilynn deelt enkele belangrijke lessen: *“Werk met materialen die lokaal beschikbaar zijn en plan elk detail zorgvuldig. Als je onderdelen uit Europa importeert, zorg dan voor een voorraad reserveonderdelen. Ook goed opgeleid personeel en het betrekken van bewoners bij de planning en uitvoering zijn cruciaal.”*

Under The Hill laat zien dat betaalbaar wonen haalbaar is wanneer visie en samenwerking samenkomen. Voor Jermel en haar gezin betekent het een nieuwe start. Voor Marilynn en de gemeenschap op Saba een bron van trots. *“We hebben iets waardevols toegevoegd aan de gemeenschap. Dat maakt dit werk zo bijzonder.”*

Voor Jermel is dit huis meer dan een plek om te wonen. *“Deze woningen maken echt een verschil, vooral voor alleenstaande moeders zoals ik. Het is een thuis, een plek waar mijn gezin kan groeien en waar dromen werkelijkheid worden. Dit project heeft ons leven veranderd. Ik durf nu weer te dromen om ooit een woning zelf te kopen. Een eigen huis geeft zoveel zekerheid en trots.”*





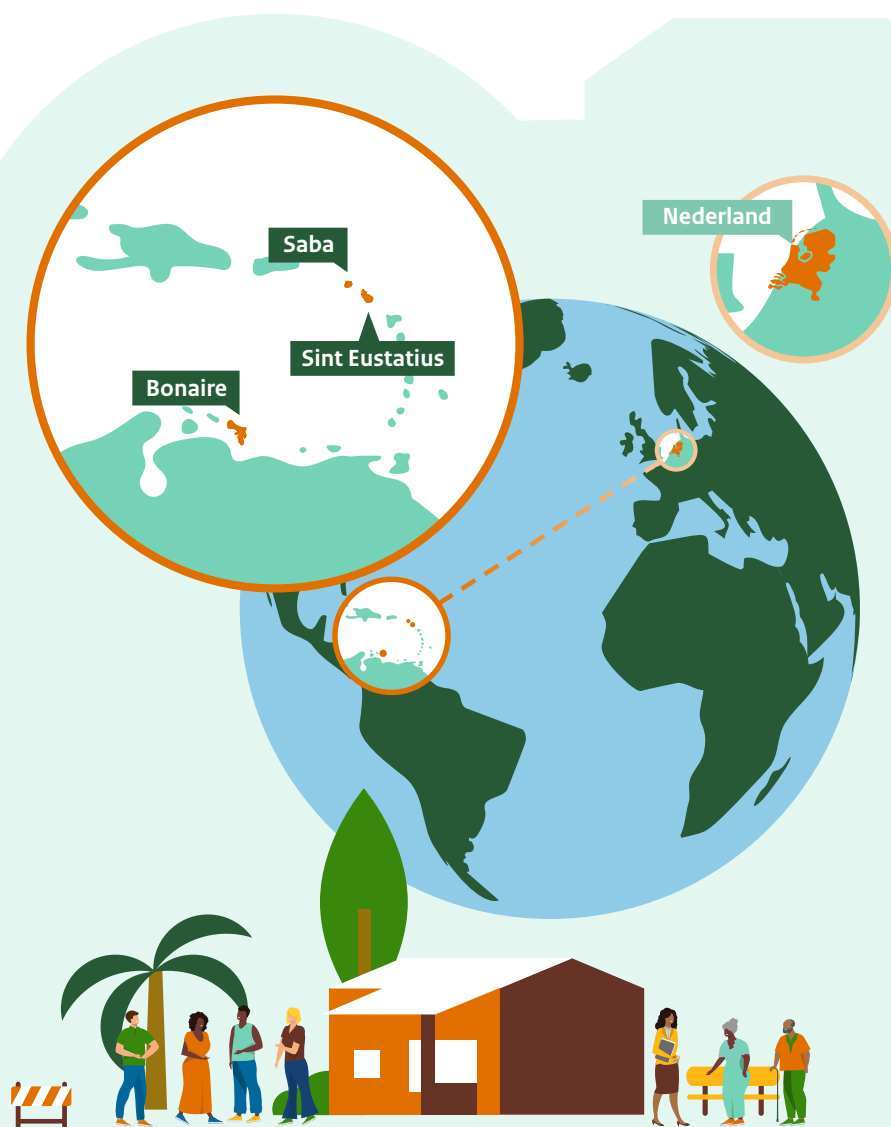
*Nieuwbouw sociale huurwoningen
Under the Hill*

5. Conclusie

Deze rapportage laat zien dat er gestage voortgang is op zowel de eilandoverstijgende maatregelen als het maatwerk per eiland. Deze voortgangsrapportage laat niet zien dat het verbeteren van de volkshuisvestelijke situatie op Bonaire, St. Eustatius en Saba, en richting geven aan ruimtelijke ontwikkelingen op de eilanden, de nodige uitvoeringscapaciteit en financiële middelen kost. In 2024 is opnieuw gebleken dat deze twee randvoorwaarden vaak niet beschikbaar zijn.

Ondanks inzet van zowel het ministerie van VRO als de Openbare Lichamen Bonaire, St. Eustatius en Saba

om de genoemde randvoorwaarden te verbeteren, zijn de grenzen van wat bereikt kan worden met deze randvoorwaarden in zicht. Het is de gezamenlijke opgave van zowel het ministerie van VRO als de Openbare Lichamen om per eiland duidelijke keuzes te maken in de VRO-werkzaamheden om zo te komen tot prioriteiten die meer rekening houden met de benodigde expertise, beperkte financiële middelen en geringe uitvoeringscapaciteit in zowel Caribisch als Europees Nederland. Een realistische meerjarige planning op het terrein van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening zal uiteindelijk meer bijdragen aan het



verminderen van huurlasten, de bouw van woningen, het verbeteren van financieringsmogelijkheden bij de koop van een betaalbare woning en het beschermen van de leefomgeving, dan het najagen van alle op zich terechte ambities op het terrein van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening.

In 2025 zal daarom door het ministerie van VRO een traject worden gestart om samen met de Openbare Lichamen Bonaire, St. Eustatius en Saba te komen tot een geactualiseerde versie van de Beleidsagenda voor de periode 2026-2030. Deze nieuwe beleidsagenda zal begin 2026, samen met de Voortgangsrapportage 2025, worden gepubliceerd.

Bijlage: Financieel Overzicht 2024

Actielijn 1:

Basis op orde brengen (in €)

	Bonaire	St. Eustatius	Saba	Totaal
Bijdrage huurenquête CN	10.233	10.233	10.234	30.700
Woonbehoefte in Caribisch Nederland	33.650	33.650	33.650	100.680 ⁹
Bijdrage capaciteit huisvesting kwetsbare doelgroepen	55.000	-	-	55.000 ¹⁰
Onderzoek onrendabele toppen Bonaire	40.000	-	-	40.000
Bijdrage Nibud	34.074	-	-	34.074
Bijdrage Huurcommissie	68.918	30.630	-	99.548
Totaal	262.342	64.280	33.650	360.002

Actielijn 2:

Woningvoorraad vergroten (in €)

	Bonaire	St. Eustatius	Saba	Totaal
Bijdrage ter financiering onrendabele top/tekort grondexploitatie woondeal Bonaire	2.000.000	-	-	2.000.000
Bijdrage uitvoeringsorganisatie woondeal	585.585	-	-	585.585
Volkshuisvestingsfonds	2.750.000	1.250.000	1.000.000	5.000.000
Totaal	5.335.585	1.250.000	1.000.000	7.585.585

⁹ De helft van dit bedrag is reeds in 2024 uitbetaald, de andere helft wordt in 2025 uitbetaald.

¹⁰ Deels in 2025 uitbetaald.

Actielijn 3:

Betaalbaar wonen bevorderen (in €)

	Bonaire	St. Eustatius	Saba	Totaal
Verhuurderssubsidie in de sociale huursector	2.611.287 ¹¹	436.446	129.207	3.176.940
Pilot bijdrage particuliere BPV	2.422.143	-	-	2.422.143
Evaluatie BPV	24.987	-	-	24.987
Totaal	5.058.417	436.446	129.207	5.624.070

Totalen:

Caribisch Nederland	
Basis op orde brengen:	€ 360.002
Woningvoorraad vergroten:	€ 7.585.585
Betaalbaar wonen bevorderen:	€ 5.624.070
Totaal:	€ 13.569.657

¹¹ Gezien het feit dat minder nieuwbouw is opgeleverd dan gedacht, zal dit bedrag waarschijnlijk niet helemaal uitgeput worden.

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

www.minvro.nl

www.volkshuisvestingnederland.nl

Januari 2025