

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2019-0000022720

Uw kenmerk

Datum 17 januari 2019
Betreft Voortgangsbrief dossier sociale woningbouw in Caribisch
Nederland

Bij brief van 16 juli 2018 (Kamerstuk 34 775 IV, nr. 49) heb ik uw Kamer geïnformeerd over de laatste stand van zaken en de uitdagingen op het dossier sociale woningbouw Bonaire. Met deze brief beantwoord ik het verzoek van de vaste commissie voor Koninkrijksrelaties om een vervolgbrief met de stand van zaken te sturen over de voortgang van het nieuwbouwproject van 500 sociale huurwoningen in Bonaire, aangevuld met de stand van zaken met betrekking tot sociale woningbouw op Saba en Sint Eustatius (kenmerk 34775-IV-49/2018D41641).

Bonaire

Sinds mijn brief van 16 juli jl. hebben Fundashon Cas Bonairiano (FCB), het openbaar lichaam Bonaire (OLB) en het Rijk diverse stappen gezet op het terrein van volkshuisvesting. Een paar maanden geleden heb ik uw Kamer laten weten dat ik met de gedeputeerden had gesproken over de noodzaak van het vaststellen van nieuwe statuten voor FCB, welke in lijn zijn met de Code Corporate Governance. Goed bestuur en goed financieel beheer zijn absolute randvoorwaarden voor investeringen in Caribisch Nederland. Dit geldt ook voor de samenwerking met stichtingen op Bonaire. Het aanpassen van de statuten van deze sociale woonstichting was daarmee een randvoorwaarde voor verdere investeringen op het terrein van sociale woningbouw door het Rijk. Inmiddels kan ik u melden dat de Eilandsraad op 25 september 2018 de wijziging van de statuten van FCB heeft aangenomen. Deze statuten zijn begin november 2018 door de notaris bekrachtigd.

In mijn vorige brief heb ik uw Kamer tevens gemeld dat FCB – buiten de infrastructurele kosten – de financiering voor de eerste tranche van nieuwe sociale woningbouw reeds gereed had. Daarmee beschikt FCB over de financiering voor de nieuwbouw van 76 woningen door middel van een lening van 4,5 miljoen dollar bij de lokale RBC Bank met een eigen inbreng van 750.000 dollar. FCB heeft mij inmiddels laten weten dat zij eind oktober 2018 ook een financieringsovereenkomst voor de nieuwbouw van de overige 424 woningen

heeft afgesloten voor het bedrag van 23 miljoen dollar met een eigen inbreng van 5 miljoen dollar. Dit is ten opzichte van een aantal maanden geleden een betekenisvolle ontwikkeling, die de uiteindelijke realisatie van de 500 woningen weer een stap dichterbij heeft gebracht. Een consortium van vier geldverstreckers – bestaande uit Vidanova Bank, Vidanova pensioenfonds, Foundation Pension Fund Isla Curaçao en Pensioenfonds Caribisch Nederland – is bereid gevonden deze financiering op zich te nemen tegen een rente van 4,4% met een looptijd van circa 20 jaar.

Naast de financiering van de woningen zelf, blijft ook de bekostiging en realisering van de benodigde infrastructuur van groot belang. Het gaat hier met andere woorden om het bouwklaar maken van de omgeving (incl. aanleg wegen, elektra, water, etc.). Dit betreft specifiek een taak van de lokale overheid. Zoals beschreven in mijn brief van 16 juli jl. heb ik het Bestuurscollege daarom gevraagd bij het sluiten van het Bestuursakkoord 2018-2022 ook aandacht te besteden aan de bekostiging van de benodigde infrastructuur voor sociale woningbouw. In het onlangs gesloten Bestuursakkoord tussen het Bestuurscollege en het Rijk van 14 november jl. is hier opvolging aan gegeven. Diverse afspraken zijn gemaakt met als doel te komen tot een definitief plan voor de bouw van de 500 woningen, inclusief het infrastructurele vraagstuk. Gelet op de uitdagingen die het openbaar lichaam hierbij ondervindt, is bij de verdeling van de middelen uit de Regio Envelop besloten om een bedrag van 2,5 miljoen euro toe te kennen aan het project sociale woningbouw Bonaire.¹ Voorwaarde blijft wel dat er een totaalplan komt voor de bouw van de 500 woningen, waaraan alle betrokken partijen zich kunnen committeren. Inmiddels is onder leiding van FCB een werkgroep met het OLB gestart om de mogelijkheden te bezien om de geraamde infrastructurele kosten zoveel mogelijk te beperken en te komen tot het benodigde totaalplan.

Zoals in de eerdere voortgangsbrief benoemd, is FCB in de zomer van 2018 – vooruitlopend op de realisatie van bovenstaande afspraken – reeds gestart met de bouw van een eerste tranche van 76 woningen. Oplevering van deze eerste tranche woningen staat gepland voor eind 2019. Ook voor de bouw van deze eerste tranche heb ik reeds een subsidie van 470.000 euro toegezegd aan FCB om de realisatie van de sociale woningbouw op Bonaire op weg te helpen. Ook deze middelen komen – conform de afspraken in het bestuursakkoord – beschikbaar zodra er een overeenkomst is gesloten tussen het Rijk, OLB en FCB, waarin een helder en compleet uitgewerkt plan voor de financiering van de bouw van de 500 sociale huurwoningen door FCB enerzijds, alsmede de financiering van de overige kosten voor infrastructuur door het openbaar lichaam anderzijds is opgenomen.

Ik heb – met het oog op het reguleren van maximale woonlasten – in gesprekken met het Bestuurscollege ook aandacht gevraagd voor het vaststellen van de

¹ TK 2017–2018, 29 697, nr. 54

benodigde Huurcommissie- en Huurprijzenverordening, de Verhuursubsidieverordening en eventueel de Huisvestingsverordening. Hierover zijn in het Bestuursakkoord inmiddels nadere afspraken opgenomen. Zoals in de vorige voortgangsbrief en in het Bestuursakkoord Bonaire benoemd, zet BZK stappen om tot een vorm van tegemoetkoming in de huurlasten voor Caribisch Nederland te komen. Conform de motie Van der Graaf c.s.² zal ik beide Kamers in een voortgangsrapportage voor de zomer van 2019 informeren over de stappen die moeten worden gezet om een norm voor het sociaal minimum te kunnen vaststellen.

De tegemoetkoming in de huurlasten in Caribisch Nederland is hier een belangrijk onderdeel van. In 2019 wordt voor de sociale huisvesting extra geld vrijgemaakt om middels de verhuurderbijdrage in de matiging van huurlasten te voorzien. Daarbij is wel voorwaardelijk dat de gemaakte afspraken tussen het OLB en het Rijk, waaronder het aannemen van noodzakelijke Huurcommissie en Huurprijzenverordeningen, conform het Bestuursakkoord worden nageleefd. Voor de particuliere markt wordt middels Huurcommissie en Huurprijzenverordening, nadat deze zijn bekrachtigd door de Eilandsraad, een stap gezet om ook hier de huren te matigen. Dat laatste neemt niet weg dat ook in dit segment aanvullende stappen noodzakelijk zijn. Hiervoor is nader onderzoek essentieel, waarbij de systematiek van de verhuurderssubsidie expliciet een van de zoekrichting is. Hiermee wordt in 2019 een stevige eerste stap gezet om de sociale huisvesting in Caraïbisch Nederland vorm te geven en is er voor de langere termijn een duidelijk perspectief voor de particuliere markt waarover ik bij de eerdergenoemde voortgangsbrief voor de zomer van 2019 zal rapporteren.

Terzijde merk ik op dat ik op 3 december 2018 de Tweede Kamer heb geïnformeerd over een te starten experiment Hypotheekgarantie Bonaire. Tijdens dit experiment worden er over een periode van vijf jaar maximaal 350 hypotheekgaranties verstrekt. Het experiment heeft als doel de toegang tot hypotheekfinanciering in Caribisch Nederland te verbeteren waardoor eigen woningbezit toegankelijker wordt. Hiervan kunnen ook huishoudens, die nu via een particuliere verhuurder een woning huren, gebruik maken. Dit kan een positief effect hebben op de betaalbaarheid van deze huishoudens. Bijkomend voordeel kan een prijs dempend effect in de particuliere verhuur zijn, omdat de druk op deze markt minder wordt.

Ik concludeer dat – gelet op deze ontwikkelingen - de afgelopen tijd samen met het OLB en FCB wederom goede stappen in de juiste richting zijn gezet. Het is zaak om deze koers nu vast te houden en daadkrachtig door te pakken op de vraagstukken en uitdagingen die nog voor ons liggen. Daarbij is met name van belang dat het OLB en FCB op de korte termijn inzicht krijgen in de totale kosten voor de benodigde infrastructuur voor de 500 woningen. Vanuit mijn ministerie ben ik voornemens financieel bij te dragen, doordat het overnemen van de verhuurdersbijdrage ervoor zorgt dat er structureel middelen vrijvallen bij het

² Kamerstukken II 2018–19, 35 000 IV, nr. 7

openbaar lichaam Bonaire. Daarnaast is ook 2,5 miljoen euro beschikbaar vanuit de regio-envelop voor sociale woningbouw op Bonaire.

Sint Eustatius

Ten aanzien van de stand van zaken met betrekking tot sociale woningbouw op Sint Eustatius verwijs ik u graag naar de voortgangsrapportage d.d. 14 november 2018³. Zoals vermeld is de staat van de ongeveer 100 sociale woningen die door de Sint Eustatius Housing Foundation (SHF) worden beheerd, zorgwekkend. De Nederlandse woningcorporatie Woonlinie en het openbaar lichaam hebben daarom recent een gezamenlijk voorstel ingediend om een structurele oplossing te vinden voor renovatie, onderhoud en nieuwbouw van sociale huisvesting. Momenteel worden hierover met betrokken partijen gesprekken gevoerd. Ik heb uw Kamer toegezegd om in de volgende voortgangsrapportage nader stil te staan bij de ontwikkelingen op dit terrein.

Saba

Zoals ik in de antwoorden op vragen van de leden Voortman en Van Tongeren (beiden GroenLinks) d.d. 16 mei 2018⁴ heb gesteld, bestaat op Saba reeds sinds lange tijd een goede samenwerkingsrelatie tussen het openbaar lichaam, de lokale woonstichting OYOHF en de Nederlandse corporatie Woonlinie. Deze hebben eind 2015 een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin Woonlinie een groeiende rol op zich neemt voor het beheer en onderhoud van de woningen van OYOHF. Woonlinie heeft in 2015 zelf ook 20 woningen gebouwd op Saba en bouwt de komende jaren nog eens 20 nieuwe sociale huurwoningen op Saba. De samenwerking verloopt naar tevredenheid van alle betrokken partijen. Met deze ontwikkelingen is de kwaliteit en kwantiteit van sociale huisvesting en het onderhoud daarvan op Saba ook op de langere termijn gewaarborgd.

De staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. R.W. Knops

³ TK 2018-2019, 35 000 IV, nr. 29

⁴ TK 2017-2018, Aangangsel, 2096