



Aan de Eilandsraad en het Bestuurscollege
van het Openbaar Lichaam Bonaire.

Ref.nr. : FCB/DC/ 00.009.592
Betreft : oplossingsgerichte voorstel aanpak volkshuisvestingsproblematiek

Kralendijk, Bonaire 12 mei 2022

Geachte leden van de Eilandsraad en het Bestuurscollege,

Fundashon Cas Bonairiano staat midden in de samenleving en dient conform haar statuten geen ander doel dan in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn. Voor de verwezenlijking van dat doel onderhoudt FCB nauwe banden met alle belanghebbenden en doet ze alles wat in haar macht ligt om dat doel te bereiken.

In de afgelopen periode is gebleken dat er een schaarste is van betaalbare woonruimte voor de inwoners van Bonaire. FCB wil dat door middel van deze brief graag onder uw aandacht brengen en tegelijkertijd een voorstel doen voor de inventarisatie en concretisering van mogelijke oplossingen, zodat die kunnen worden voorgelegd aan de Eilandsraad en het Bestuurscollege.

Inleiding en probleemstelling

Bonaire wil groeien met behoud van natuur, cultuur en het eigen karakter van het eiland en heeft voor haar ontwikkeling een plan opgesteld waarin het grondgebruik wordt vastgesteld en planologische ruimte wordt geboden aan gewenste ontwikkelingen. Dat ruimtelijk ontwikkelingsplan wordt momenteel herzien.

In dit ruimtelijk ontwikkelingsplan dienen de ruimtelijke voorwaarden te worden geschapen voor het behoud van een gezond leefmilieu, onder meer door het veiligstellen van natuur- en recreatieruimte in overeenstemming met de toekomstige omvang van de bevolking.

Door de beperkte fysieke ruimte op Bonaire zal de druk toenemen om natuur plaats te laten maken voor woningen ook ten behoeve van recreatieve verhuur (beleggingsobject). Dit is naar de mening van FCB een ongewenste ontwikkeling daar de natuur de enige 'rijkdom' is die Bonaire heeft, de basis is van onze toeristeneconomie en ons onderscheidt van andere eilanden. Kortom, zonder natuur geen toeristen.

Op Bonaire is er schaarste aan betaalbare woonruimte hetgeen de huidige inwoners van Bonaire het meest raakt, zij worden namelijk als gevolg van die schaarste 'verdrongen' van de woningmarkt door personen of beleggers die veelal niet op Bonaire woonachtig zijn en die de woningen op Bonaire kopen met meestal het doel van (recreatieve) verhuur. De aankoop wordt gezien als goede belegging met een mooi rendement, het geld op de bank levert immers geen of negatieve rente op.

Als gevolg daarvan 'verdwijnen' deze woningen uit de 'normale' woningmarkt. De prijzen van koopwoningen worden op deze wijze opgedreven en zijn en worden daardoor voor veel Bonairianen

Nos tei pa sirbi Bo



met een gemiddeld inkomen onbereikbaar. De wachtlijst in de sociale huursector is lang. Hierdoor is doorstroming op de woningmarkt zeer gering.

In het algemeen leveren huidige woningbouwprojecten die in de markt worden gezet geen enkele bijdrage om het te kort aan betaalbare woningen op te lossen. Dit met uitzondering van de projecten van FCB.

De prognose van het CBS laat een bevolkingsgroei op Bonaire zien van zo'n 7.000 tot 2050 waarbij in de periode 2030-2050 de bevolkingsgroei slechts 1.000 zal zijn. Door deze bevolkingsgroei zal de huidige schaarste op de woningmarkt toenemen. Mitsdien is regulering noodzakelijk om ons eiland ook voor toekomstige generaties bewoonbaar te houden.

Oplossing

Ons doel is om te komen tot een evenwichtige verdeling van de schaarse woonruimte en alle groepen woningzoekenden de mogelijkheid te bieden op passende woonruimte. We gaan ervan uit dat dit een gemeenschappelijk doel is en dat de Eilandsraad en het Bestuurscollege dat doel onderschrijven.

We zien een oplossing om het doel te bereiken door de volgende twee (2) zaken in samenhang te realiseren.

Ten eerste menen we dat het gewenst is om een Huisvestigingsverordening op te stellen waarin onder meer is geregeld dat voor bewoning van koopwoningen tot een bepaalde koopprijs en huurwoningen tot een bepaalde huur een huisvestigingsvergunning is vereist. Dat voorkomt dat schaarse woningen als beleggingsobject worden gebruikt en draagt eraan bij dat schaarse woningen beschikbaar komen en blijven om te voorzien in de behoefte aan betaalbare huisvesting op Bonaire.

De behoefte aan het opstellen van een Huisvestigingsverordening is niet nieuw. Tijdens het traject van het opstellen van nieuwe wet- en regelgeving betreffende de (huur)woningmarkt Caribisch Nederland is reeds een huisvestigingsverordening in concept opgesteld. Hierin is een basis gelegd voor het introduceren van een vergunningsstelsel voor huur- en koopwoningen. De concept Huisvestigingsverordening is inmiddels enigszins verouderd en dient aangepast te worden aan de huidige ontwikkelingen en behoeften.

In de Huisvestigingsverordening kunnen concrete afwegingen worden gemaakt over het bereik van een vergunningvereiste voor het gebruik of het laten gebruiken van woningen in bepaalde categorieën en/of op bepaalde locaties. Hoewel we ons realiseren dat daarmee de vrijheid van eigenaren en beleggers om woningen op de meest rendabele wijze te doen gebruiken (bijvoorbeeld alleen voor recreatief gebruik) wordt beperkt, menen we dat het algemeen belang op Bonaire en de schaarste aan woningen deze maatregelen noodzakelijk maakt. Uiteraard zal de invulling van dat kader een zorgvuldige afwegingen van de belangen van alle betrokken belanghebbenden vergen, ook om het gewenste draagvlak voor een dergelijke maatregelen te creëren.

Daarnaast verdient het ons inziens overweging om een 'Volkshuisvestingsfonds' in te stellen om vanuit dat fonds sociale woningbouw (deels) en misschien ook woningbouw in de middencategorie te kunnen bekostigen. Dit fonds zou gevoed kunnen worden door bijdragen van onder meer projectontwikkelaars of misschien zelfs een gedeelte van de opbrengst van vastgoedgerelateerde belastingen. Op deze manier kunnen minder rendabele of misschien zelfs onrendabele ontwikkelingen van noodzakelijke woningbouw worden bekostigd.

Nos tei pa sirbi Bo



Realisatie van oplossingen

Graag nemen we als FCB in deze het voortouw om samen met alle belanghebbenden de hiervoor genoemde oplossingsrichtingen verder te verkennen en te concretiseren om dat vervolgens aan te bieden aan de Eilandsraad en het Bestuurscollege.

In dat kader lijkt het ons zinvol om daarin ook de in Europees Nederland aanwezige expertise op dit vlak te betrekken. Vandaar hierbij ons verzoek of uw ministerie ons hierbij zou kunnen ondersteunen.

Graag vernemen we of u suggesties heeft die in dit traject kunnen worden meegenomen.

Met vriendelijke groet,

De heer B.Θ. Oleana
Bestuurder Fundashon Cas Bonairiano (FCB)

In afschrift aan:

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de heer H.M. de Jonge
Het ministerie van BZK, t.a.v. de heer R. Biegel
De leden van het Raad van Toezicht van FCB
De directie R&O, t.a.v. de heer M. Martina
Afdeling Post & Archief van het Openbaar Lichaam Bonaire
Griffier Bonaire, mevrouw S. Pieter

Nos tei pa sirbi Bo