



Aan:
De Eilandsraad van het openbaar
lichaam Bonaire.
d.t.k.v. de Griffier
ALHIER

Ons nummer: Z/24/020067
Datum: 15 oktober 2024
Betreft: Startnotitie
Huisvestingsverordening

Geachte leden van de Eilandsraad,

We hebben momenteel een groot tekort aan betaalbare woningen op Bonaire. Bewoners ervaren hierdoor dat het moeilijk is om een woning te vinden die geschikt en betaalbaar is. De wachtlijst bij FCB voor sociale huurwoningen is lang (2.035 personen per 30 juni 2024), en de prijzen van koopwoningen zijn in de afgelopen jaren fors gestegen. Een belangrijk instrument om de verdeling van de huidige woningvoorraad beter te reguleren is een huisvestingsverordening.

In de brief van 22 februari 2024 over de wijziging van de WolBES en de FinBES heeft de Eilandsraad zich uitgelaten over maatregelen ter bescherming van de woningmarkt, waaronder met prioriteit de huisvestingsverordening te heroverwegen. In de beleidsagenda CN Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is ook opgenomen dat de openbare lichamen een huisvestingsverordening zullen opstellen en aanbieden aan de eilandsraden.

Het concrete doel van de huisvestingsverordening is om te komen tot een evenwichtige verdeling van woonruimte. Het gaat met name om het mogelijk te maken voor mensen met een maatschappelijke band met het eiland om een betaalbare woning te vinden. Een beoogd effect van de huisvestingsverordening is dat de vraag zal afnemen omdat het voor personen buiten Bonaire minder eenvoudig wordt om woningen te kopen, in gebruik te nemen of te verhuren. Vermindering van de vraag kan leiden tot een verlaging van de prijzen van bestaande woningen.

Voor meer informatie over de regelgeving en gerichte vragen aan de Eilandsraad wordt verwezen naar de bijgevoegde startnotitie.

Correspondentieadres
Kaya Grandi 51 | Kralendijk, Bonaire C.N.
Tel. (+599) 715-5330 | Fax. (+599) 717-8416
www.bonairegov.com

Verzoek bij beantwoording van deze brief datum, nummer en onderwerp te vermelden



Graag lichten wij deze notitie verder toe in de eerstvolgende vaste commissie vergadering van R&O.

Hopende u voldoende te hebben geïnformeerd verblijven wij.

Hoogachtend,

Namens het Bestuurscollege van het openbaar lichaam Bonaire,

de Eilandsecretaris, *wvd.*

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'W' followed by a long, sweeping horizontal line.

Bijlage: Startnotitie Huisvestingsverordening



OPENBAAR LICHAAM

BONAIRE

Bijlage bij EILANDBESLUIT VAN ALGEMENE STREKKING inzake het vaststellen van een startnotitie voor nieuwe regelgeving

FORMULIER STARTNOTITIE

Werktitel voorstel: Huisvestingsverordening

Verantwoordelijke directie en afdeling: Directie Ruimte en Ontwikkeling

Betrokken directies en afdelingen: Afdeling JAZ

Startgesprek gevoerd op:

Datum vaststelling startnotitie:

- 1. Wat is de aanleiding?** Benoem de concrete aanleiding bijvoorbeeld: het Bestuursakkoord/ Bestuursprogramma, hogere wetgeving of wetgeving die medebewind vordert etc.

Bestuursprogramma "*Het verschil – rechtvaardig en duurzaam*": voorzien in betaalbare koop- en/of huurwoningen in de bestaande wijken (nr. 3).

Ook in de Woondeal die OLB en BZK hebben ondertekend wordt verwezen naar flankerende regelgeving (naast het bouwen van meer betaalbare woningen), zoals een huisvestingsverordening om de basis op orde te krijgen

- 2. Wat is het probleem?** Benoem concreet welk structureel probleem het voorstel moet oplossen.

Om meerdere redenen is het tekort aan betaalbare woningen op Bonaire toegenomen. Hoewel precieze cijfers niet beschikbaar zijn, ervaren bewoners dat het moeilijk is om een woning te vinden die geschikt en betaalbaar is. De wachtlijst bij FCB voor sociale huurwoningen is lang. Het bouwen van nieuwe sociale woningen is van groot belang en vindt ook plaats, maar zal het probleem naar verwachting niet volledig kunnen oplossen. Daarom wordt gekeken naar manieren om de verdeling van de huidige woningvoorraad beter te reguleren. Een Huisvestingsverordening is hierin een belangrijk instrument.

Standpunt eilandsraad

In de brief van 22 februari 2024 over de wijziging van de WolBES en de FinBES heeft de eilandsraad zich uitgelaten over maatregelen ter bescherming van de woningmarkt: "De verwerving van residentieel onroerend goed wordt volgens nader te bepalen criteria aan striktere voorwaarden verbonden ter bescherming van de huisvestingsbelangen en de betaalbare woonvoorraad. Bonaire zal daartoe op korte termijn en met prioriteit de huisvestingsverordening, de bouwverordening en het ROB heroverwegen".

Het ROB zal worden herzien zodra de structuurvisie wordt vastgesteld. Over bouwregelgeving volgt binnenkort een separate startnotitie.

Beleidsontwikkeling ministerie BZK

In 2022 zijn gesprekken gevoerd met het ministerie, die hebben geleid tot een beleidsagenda Caribisch Nederland Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening¹. Hierin wordt genoemd dat de openbare lichamen een huisvestingsverordening zullen opstellen en zullen aanbieden aan de eilandsraden.

In 2023 is de Woondeal opgesteld door het OLB en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, waarin is opgenomen: “de nog ontbrekende Huisvestingsverordening voor Bonaire zal in 2023 opgesteld worden zodat deze begin 2024 door het OLB kan worden vastgesteld. Hierin worden onder meer doelgroepen, zelfbewoningsverplichting en opkoopbescherming opgenomen. Actiehouder is het OLB.”.

3. Wie zijn de betrokkenen/stakeholders? Benoem welke interne en externe organisaties betrokken zijn.

Momenteel wordt hier aan gewerkt door ambtenaren van de directie R&O en de afdeling JAZ.

4. Wat is het doel? Benoem welk concreet beleidsdoel bereikt moet worden (wie, wat, waar, wanneer?)

Het concrete doel dat beoogd wordt met een huisvestingsverordening is te komen tot een evenwichtige verdeling van woonruimte. Het gaat met name om het mogelijk te maken voor mensen met een maatschappelijke band met het eiland (waaronder dus vooral bestaande inwoners van Bonaire) om een betaalbare woning te vinden. Hiervoor is vanzelfsprekend meer woningbouw nodig, maar de Huisvestingsverordening kan hier ‘flankerend’ helpen, net als de hypotheekgarantie. Een beoogd effect van de huisvestingsverordening is dat de vraag zal afnemen, omdat het voor personen buiten Bonaire minder eenvoudig wordt om woonruimte verkrijgen, in gebruik te nemen of te verhuren. Vermindering van de vraag kan leiden tot een verlaging van de prijzen van bestaande woningen.

5. Wat rechtvaardigt ingrijpen van het OLB? Benoem waarom het OLB het probleem moet oplossen.

Voldoende woningbouw voor bewoners van het eiland is een beleidsprioriteit van het OLB. Een huisvestingsverordening kan hierbij een ondersteunende rol spelen (naast het bouwen van meer woningen).

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/01/26/beleidsagenda-volkshuisvesting-en-ruimtelijke-ordening-voor-caribisch-nederland>

De bevoegdheid van het OLB om het instrument huisvestingsverordening in te zetten is opgenomen in de wet VROM BES.

6. Is er bestaande regelgeving? Is er bestaande regelgeving op dit beleidsterrein? Zo ja, benoem waarom deze bestaande regelgeving niet volstaat en hoe deze moet worden aangepast.

1 Kader Wet VROM BES

De Wet VROM BES² biedt in artikel 3 het instrumentarium om in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden. Het betreft een inbreuk op rechten die zeer zorgvuldig moet worden gemotiveerd en uitgevoerd. Een Huisvestingsverordening kan op basis van deze wet regels bevatten met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van:

- koopwoningen,
- huurwoningen, en
- bouwgronden.

Ten aanzien van het niet-meenemen van huurwoningen in de huisvestingsverordening wijst het Bestuurscollege op het volgende:

- een deel van de huurmarkt (de sociale huur) kent al een toewijzingsbeleid door FCB en geschiedt daarnaast op basis van een wachtlijst, alleen voor ingezetenen van Bonaire,
- in het kader van het volkshuisvestingsconvenant 2018 worden tot en met 2025 al 500 sociale huurwoningen gebouwd,
- als gevolg van de Woondeal zullen daarnaast de komende jaren meer sociale en middenhuurwoningen worden gebouwd,
- het reguleren van de huurmarkt vergt, naast een huisvestingsvergunning, ook verdere ontwikkeling van de huidige instrumenten en instituties, zoals de huurcommissie, handhaving van het puntenstelsel en de bijdrage particuliere verhuur,
- een huisvestingsvergunningstelsel voor huur brengt substantiële administratieve lasten met zich mee, zeker voor particuliere (ver)huurders, maar ook voor de overheid.

Een onderdeel van het huurbeleid dat het Bestuurscollege wel (beter) wenst op te nemen in de regelgeving is het urgentiebeleid voor de sociale woningen van FCB. Hierop wordt in paragraaf 4 hieronder nader ingegaan.

Overigens sluit het Bestuurscollege niet uit dat, als de praktijk daartoe aanleiding geeft, in de nabije toekomst alsnog gekeken wordt naar de huisvestingsvergunning als instrument op de huurmarkt.

De wet bepaalt dat áls er een huisvestingsverordening wordt ingesteld, deze ook regels moet bevatten over de uitgifte van bouwgronden. Het Bestuurscollege stelt voor om geen extra regels te stellen aan uitgifte van bouwgronden via de huisvestingsverordening. Wel bekijkt zij de bestaande regels over erfpacht en uitgifte van gronden, het ROB (waarvoor eerst gewerkt wordt aan een

² [Wet Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieu BES](#)

structuurvisie) en grondexploitatie. In de huisvestingsverordening kan aldus worden verwezen naar deze bestaande set aan regels voor bouwgronden.

Een huisvestingsverordening die in eerste instantie gericht is op koopwoningen sluit bovendien aan bij de prioriteit die de Eilandsraad wenst te geven aan reguleren van de koopmarkt (zie hierboven).

2 Vergunningstelsel koopwoningen

Het tekort aan betaalbare koopwoningen vormt een groot probleem op de woningmarkt van Bonaire. De eilandsraad heeft duidelijk stelling ingenomen over het kopen van woningen door 'niet-Bonairianen', waarbij de maatschappelijke binding het belangrijkste is.

Indien de wet VROM BES wordt gevolgd, zou dit betekenen dat een persoon vijf jaar ingezetene moet zijn alvorens hij/zij een huisvestingsvergunning kan krijgen om een woning te kopen. Deze termijn komt overeen met de termijn die de Eilandsraad eerder heeft genoemd in de stukken ten aanzien van de herziening Wet openbare lichamen BES/Wet financiën openbare lichamen BES. Een aandachtspunt is dat op dit moment moeilijk te voorzien is wat de gevolgen voor de huurmarkt zullen zijn van deze maatregel.

De eilandsraad kan vervolgens extra mogelijkheden scheppen voor woningzoekenden die een 'redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang' hebben. Hierbij kan gedacht worden aan eilandskinderen, om te voorkomen dat ook zij 5 jaren ingeschreven moeten zijn voordat ze een huis kunnen kopen, nadat zij (bijvoorbeeld na studie) terugkeren naar Bonaire.

De eilandsraad zal moeten bepalen voor welke woningen een vergunning is vereist. Aangezien het vergunningvereiste een beperking is van de rechten van woningzoekenden, mogen de regels niet verder gaan dan nodig is. Het probleem concentreert zich rond 'betaalbare' woningen, waardoor de nieuwe regels ook beperkt zouden moeten zijn tot huizen die tot die categorie behoren. Hierbij kan voor de bovengrens worden voor een bedrag dat een relatie heeft met de nationale hypotheekgarantie (per 1 mei \$ 305.000).

Gegeven de huidige woningmarkt en gezien de wens om een bovengrens te kiezen die zo min mogelijk resulteert in strategische vraagprijzen voor woningen aan de rand van het betaalbare segment wordt voorgesteld een bovengrens van 175% van de hypotheekgarantie te kiezen (\$533.750). Dit is hoger dan de hoogste bovengrens in Nederland, maar daar ligt de hypotheekgarantie hoger. Daarnaast willen we voorkomen dat men, bij een lagere bovengrens, nét boven de grens gaat zitten.

Er zij op gewezen dat niet alle gevolgen van deze maatregel van tevoren precies ingeschat kunnen worden.

De Eilandsraad wordt gevraagd of ingestemd kan worden met de volgende criteria:

Welke maatschappelijke band is vereist voor het kopen van een woning?

- 5 jaar onafgebroken ingezetenschap in de afgelopen 10 jaar;
- Maatschappelijke band conform definitie van eilandskinderen;
- Andere maatschappelijke band? Ter beoordeling van de eilandsraad

Voor welke koopwoningen geldt deze eis?

- Bijv. huizen met een marktwaarde tot 175% van de hypotheekgarantie.

3 Zelfbewoningsplicht

In de beleidsagenda VRO CN komt terug dat Bonaire, Sint Eustatius en Saba geacht worden een huisvestingsverordening vast te stellen met daarin een zelfbewoningsplicht. De zelfbewoningsplicht houdt in dat de koper verplicht wordt om zelf, voor een bepaalde periode, in het huis te gaan wonen. Hiermee wordt voorkomen dat huizen als beleggingsobject gekocht/gebouwd worden en direct of kort na de bouw worden verhuurd of (door)verkocht.

In tegenstelling tot bij de maatschappelijke band zou de zelfbewoningsplicht gelden voor iedereen die een huis koopt (tot een bepaalde marktwaarde). Dit geldt dus ook voor ingezetenen die een tweede huis willen kopen om te verhuren. Er kan nagedacht worden over gevallen waarin de zelfbewoningsplicht niet zou hoeven gelden, bijvoorbeeld bij woningen die onbewoonbaar zijn verklaard en worden gerenoveerd door de koper, bij een woning als erfenis, of als een woning verhuurd wordt verkocht.

Indien de zelfbewoningsplicht ook geldt voor bouw, heeft dit bovendien een remmend effect op de bouw. Woningen die nieuw gebouwd worden vergroten de woningvoorraad. Daarom stelt het bestuurscollege voor om de zelfbewoningsplicht alleen te laten gelden voor (bestaande) koopwoningen, en niet voor nieuwbouw. Bij nieuwbouw geldt wel dat als de bouwer, bijvoorbeeld een projectontwikkelaar, de woning wil verkopen, deze verkocht moet worden aan iemand met een huisvestingsvergunning (en dus een maatschappelijke band).

De Eilandsraad worden gevraagd om stelling in te nemen op de volgende vragen:

- Acht de eilandsraad het wenselijk om een zelfbewoningsplicht op te nemen in de verordening?
- Welke uitzonderingen op de zelfbewoningsplicht acht de eilandsraad noodzakelijk?

4 Urgentiebeleid

Een laatste punt van aandacht dat terugkomt in de Wet VROM BES is het reguleren van voorrang bij het krijgen van een huisvestingsvergunning voor personen die met spoed een woonruimte nodig hebben of vallen binnen een bepaalde categorie.

Zoals eerder aangegeven stelt het Bestuurscollege voor om – voorlopig – geen huisvestingsvergunning te verplichten voor huurwoningen. Een urgentiebeleid voor alle huurwoningen ligt daarom niet in de rede. Wel stelt het Bestuurscollege voor om het urgentiebeleid gehanteerd door Fundashon Cas Bonairiano (FCB) steviger te verankeren in de huisvestingsverordening. Dit o.a. omdat de voorraad van FCB zal groeien en het urgentiebeleid nu heel beperkt is ingekleed via regelgeving. Op dit moment ligt het initiatief voor het opstellen van het urgentiebeleid en het verlenen van urgentie bij FCB. Het bestuurscollege keurt het urgentiebeleid goed³. Voor het beter reguleren van urgentie bij FCB kan bijvoorbeeld in de

³ Artikel 13 Volkshuisvestingsverordening Bonaire

huisvestingsverordening vastgelegd worden dat er een urgentiecommissie wordt ingesteld. Daarnaast kunnen criteria voor urgentie, en dus de basis voor het urgentiebeleid, in grove lijnen worden bepaald in de verordening.

7. Wat zijn de gevolgen voor burgers, bedrijven en andere organisaties, natuur/milieu en cultuur? Benoem zowel de financiële als niet-financiële gevolgen.

De bedoelde (en gewenste) gevolgen zijn:
De mogelijkheid die mensen hebben om een huis te kopen in het (relatief) betaalbare segment wordt ernstig beperkt, met name (*zo niet uitsluitend*) voor woningzoekenden die niet op het eiland wonen en/of geen maatschappelijke band met Bonaire hebben.
De vraag naar woningen in dit segment zal afnemen, hetgeen tot een neerwaartse druk op de huizenprijzen kan leiden
Een mogelijk effect is een opwaartse druk op de huurprijzen, maar het kan ook dat immigratie enigszins afneemt.

8. Wat zijn de kosten voor het OLB? Benoem de kosten voor de overheid en of deze kosten zijn gedekt door de begroting.

De kosten voor het OLB beperken zich tot ambtelijke uren en communicatie.

9. Wat is de beoogde datum van inwerkingtreding voor het voorstel? Als er sprake is van spoed: benoem waarom het voorstel spoed heeft.

Beoogde datum voor inwerkingtreding van de voorstellen ligt in kwartaal 4 van 2024

10. Proces en planning

Wat	Wanneer
Startnotitie verordening in de vaste commissie of Eilandsraadvergadering (inventariserende vergadering)	september 2024
Conceptverordening voorleggen aan de eilandsraad voor behandeling in vaste commissie R&O	september-oktober 2024
Behandeling in Eilandsraad	najaar 2024
Inwerkingtreding	afhankelijk van beraadslaging eilandsraad

11. Vragen aan de Eilandsraad

1. Kunt u instemmen met het inhoudelijk kader, de doelstelling en uitgangspunten als belangrijkste kaders voor de huisvestingsverordening?
2. Wat vindt u van de specifieke vragen zoals opgenomen onder punt 6?
3. Kunt u zich vinden in de voorgestelde planning?
4. Hebt u andere punten die u het Bestuurscollege wilt meegeven voor de aanpak en inhoud van de Huisvestingsverordening?

CONTACTGEGEVENS van de trekkers/behandelend ambtenaren

Afdeling	naam	contactgegevens