CONVENANT VOLKSHUISVESTING BONAIRE

Partijen,

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, mevrouw K.H. Ollongren, handelend als bestuursorgaan en als vertegenwoordiger van de Staat der Nederlanden, hierna te noemen: de Minister, te dezen vertegenwoordigd door de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de heer R.W. Knops;

en

het openbaar lichaam Bonaire, te dezen vertegenwoordigd door de heer E.J. Tjin Asjoe, gedeputeerde, en hierna te noemen: het OLB;

en

Fundashon Cas Bonairiano, te dezen vertegenwoordigd door de heer B.O. Oleana, bestuurder, en hierna te noemen: FCB;

en hierna in gezamenlijkheid te noemen: partijen;

Overwegen het volgende,

1. Dat in het sociale segment op Bonaire sprake is van een tekort aan (sociale) huurwoningen;
2. Dat het kabinet zich in de kabinetsreactie op het onderzoek ijkpunt bestaanszekerheid Caribisch Nederland d.d. 29 juni 2018 tot doel heeft gesteld de woonlasten te willen beperken door ervoor zorg te dragen dat op elk van de eilanden toegang bestaat tot voldoende en kwalitatief goede sociale woningbouw[1];
3. Dat het kabinet tevens heeft besloten om op Bonaire, Sint Eustatius en Saba een vorm van huurcompensatie in te voeren;
4. Dat de eilandsraad van Bonaire het bestuurscollege van Bonaire op 12 juni 2018 heeft geïnstrueerd om: een duurzame oplossing te zoeken voor de (sociale) huisvestingsproblematiek op Bonaire; de domeingronden voor het nieuwbouwproject van 500 woningen in erfpacht over te dragen aan Fundashon Cas Bonairiano (FCB); de Huurcommissie-huurprijzenverordening Bonaire en de Verhuursubsidieverordening Bonaire aan de eilandsraad aan te bieden ter behandeling en vaststelling; waar nodig en ter uitvoering van het besluit de benodigde financiële voorzieningen te treffen;
5. Dat FCB reeds een financieringsovereenkomst heeft afgesloten voor de nieuwbouw van 500 sociale huurwoningen, bestaande uit een lening van in totaal 27,5 miljoen USD en een eigen inbreng van 7,2 miljoen USD;
6. Dat het OLB verantwoordelijk is voor de bekostiging en aanleg van de benodigde infrastructuur (waaronder waterleidingen, elektra, wegen, bouwrijp maken van de grond) voor de nieuwbouw van 500 sociale huurwoningen door FCB;
7. Dat de ramingen voor de benodigde infrastructuur voor de nieuwbouw van 500 sociale woningen door het OLB zijn vastgesteld op 12,7 miljoen USD overeenkomstig het Rapport controle raming FCB bouw- en woonrijp maken 500 sociale huurwoningen d.d. 11 januari 2019. De raming is inclusief het onderhoud[2];

[1] Kamerstuk 34 775 IV, nr. 45

[2] Bijlage 1: Rapport controle raming FCB bouw- en woonrijpmaken 500 sociale huurwoningen d.d. 11 januari 2019

8. Dat het kabinet bij brief van 13 juli 2018 heeft aangekondigd een bedrag van 2,5 miljoen euro beschikbaar te stellen aan het OLB als bijdrage aan de door het OLB te realiseren benodigde infrastructuur voor de nieuwbouw van 500 sociale huurwoningen door FCB[3];
9. Dat de Minister en het OLB op 14 november 2018 een Bestuursakkoord Bonaire 2018-2022[4] (hierna te noemen: Bestuursakkoord Bonaire) hebben getekend waarin is afgesproken dat een nadere overeenkomst zal worden gesloten tussen het Rijk, het OLB en FCB over de realisatie van 500 sociale huurwoningen;
10. Dat is afgesproken dat in deze overeenkomst nadere afspraken worden gemaakt over de financiering van de bouw van de 500 sociale huurwoningen door FCB, de bekostiging van de benodigde infrastructuur door het OLB en de inzet van de bijdrage van het kabinet vanuit de Regio Envelop bij de realisatie van de 500 sociale huurwoningen;
11. Dat in het Bestuursakkoord tevens is bepaald dat deze afspraken worden onderbouwd door een helder en compleet uitgewerkt plan;
12. Dat de volkshuisvesting op Bonaire een eilandelijke aangelegenheid is, waarbij de kaders zijn vastgelegd c.q. moeten worden vastgelegd in eilandelijke regelingen;
13. Dat dit convenant de onder 9 en 10 bedoelde nadere overeenkomst is.

Spreken het volgende af,

Artikel 1 Definities

In dit convenant (en de daarbij horende bijlagen) wordt verstaan onder:

a. BZK: het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;
b. benodigde infrastructuur: de infrastructuur (waaronder waterleidingen, elektra, verharde wegen, bouwrijp maken van de grond) die noodzakelijk is voor de realisatie van de nieuwbouw van de 500 sociale huurwoningen door FCB, zoals weergegeven in bijlage 1;
c. huurcommissie: huurcommissie als bedoeld in artikel 1.4 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland (Stb. 2017, 189);
d. sociale verhuurder: Fundashon Cas Bonairiano (FCB) ;
e. verhuurdersubsidie: een op geld te waarderen jaarlijkse bijdrage aan een sociale verhuurder - die bij aanvang van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van 50 of meer woningen en die zich statutair ten doel heeft gesteld (sociale) huurwoningen zonder winstoogmerk te verhuren aan bepaalde doelgroepen - ten laste van de begroting van het OLB ten behoeve van het huisvesten van diegenen die niet of onvoldoende in staat zijn zelfstandig in hun eigen woningbehoefte te voorzien.

Artikel 2 Doel

Het doel van dit convenant is om afspraken vast te leggen over:
a. de financiering van sociale volkshuisvesting op Bonaire;
b. de inwerkingtreding van eilandelijke verordeningen en wetgeving op het terrein van volkshuisvesting;
c. de financiering van de benodigde infrastructuur voor de nieuwbouw van 500 sociale woningen;

[3] Kamerstuk 29 697, nr. 54

[4] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

d. de inzet van middelen uit de Regio Envelop ter ondersteuning van de bekostiging van de benodigde infrastructuur voor het project sociale woningbouw Bonaire, zijnde 2,5 miljoen euro;
e. de beschikbaarstelling van erfpachtgronden voor sociale huisvesting.

Artikel 3 Inzet en acties van de Minister

1. De Minister verstrekt voor het kalenderjaar 2019 een bijdrage als bedoeld in artikel 91 van de Wet financiën openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba in de kosten van de verhuurdersubsidie op Bonaire ter hoogte van het bedrag dat hiervoor op de begroting van het OLB staat gereserveerd voor het jaar 2019 (zijnde 698.324 USD).
2. Hierbij geldt als voorwaarde dat het OLB voorziet in het vóór 1 oktober 2019 door de eilandsraad vaststellen, ondertekenen en afkondigen van de Huurcommissie- huurprijzenverordening Bonaire en de Verhuurdersubsidieverordening Bonaire. Het OLB voorziet er voorts in dat deze verordeningen inwerkingtreden per 1 januari 2020.
3. Indien is voldaan aan het tweede lid:
   a. verstrekt de Minister de bijdrage, bedoeld in het eerste lid, aan het OLB binnen 6 weken na 1 oktober 2019, en
   b. voorziet de Minister in de inwerkingtreding van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland per 1 januari 2020.
4. De Minister verstrekt met ingang van 1 januari 2020 jaarlijks een bijdrage als bedoeld in artikel 91 van de Wet financiën openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba in de kosten van de verhuurdersubsidie op Bonaire, zoals die voortvloeien uit de dan geldende Verhuurdersubsidieverordening Bonaire.
5. De Minister behoudt zich het recht voor om nadere voorwaarden te stellen aan de bijdragen, bedoeld in het eerste en vierde lid.
6. Indien het door de Minister, dan wel het OLB, niet wenselijk wordt geacht dat de bijdragen bedoeld in het eerste en vierde lid rechtstreeks aan het OLB wordt verstrekt, verstrekt de Minister de bijdrage rechtstreeks aan de sociale verhuurder. De sociale verhuurder legt in dat geval verantwoording af over de besteding van deze middelen aan de Minister.
7. De Minister onderzoekt vóór 1 april 2020 de mogelijkheden van uitbreiding van de huurcompensatie naar de particuliere huursector per 1 januari 2021. De Minister overlegt met het OLB over de invoering van zo'n vorm van huurcompensatie.
8. De Minister stelt, onder de voorwaarden zoals weergegeven in het Bestuursakkoord Bonaire (paragraaf 4.1.3 en 4.7.2), een bijdrage ter beschikking vanuit de Regio Envelop ter waarde van 2,5 miljoen euro. Deze bijdrage is conform het bepaalde in de brief aan de Tweede Kamer d.d. 13 juli 2018[5], bestemd voor de realisatie van de benodigde infrastructuur door het OLB voor de nieuwbouw van 500 sociale huurwoningen door FCB. Deze bijdrage wordt conform afspraak in het Bestuursakkoord gefaseerd ter beschikking gesteld en bedraagt over de volgende jaren:
   - 2019: 731.000 euro
   - 2020: 700.000 euro
   - 2021: 300.000 euro
   - 2022: 0 euro
   - 2023: 769.000 euro

[5] Kamerstuk 29 697, nr. 54

9. De jaarlijkse bijdragen uit de Regio Envelop worden niet eerder overgemaakt aan het OLB dan nadat het OLB, in lijn met de genoemde ramingen, een financiële voorziening heeft getroffen op de eigen begroting ter bekostiging van de benodigde infrastructuur voor de nieuwbouw van 500 sociale huurwoningen door FCB, zoals bepaald in artikel 4, tweede lid.
10. De Minister zal jaarlijks vóór betaalbaarstelling van de middelen als bedoeld in het eerste, vierde en achtste lid bezien of de middelen als bedoeld in artikel 4, tweede lid daadwerkelijk door het OLB zijn opgenomen in de begroting van dat jaar.

Artikel 4 Inzet en acties van het OLB

1. Het OLB bewerkstelligt op grond van de afspraak in het Bestuursakkoord Bonaire, dat de Huurcommissie- huurprijzenverordening Bonaire en de Verhuursubsidieverordening Bonaire door de eilandsraad vóór 1 oktober 2019 zijn vastgesteld en ondertekend en zijn afgekondigd en dat deze verordeningen per 1 januari 2020 inwerkingtreden.
2. Het OLB treft, in lijn met de genoemde ramingen voor infrastructuur, vóór 1 oktober 2019 een financiële voorziening op de eigen begroting ter bekostiging van de benodigde infrastructuur voor de nieuwbouw van 500 sociale huurwoningen door FCB. Het betreft de volgende bijdragen[6]:
    - 2018: 437.230 USD
    - 2019: 45.167 USD
    - 2020: 1.744.301 USD
    - 2021: 410.416 USD
    - 2022: 0 USD
    - 2023: 1.525.487 USD
    - 2024: 582.773 USD
    - 2025: 910.534 USD
3. Financiële meevallers en/of tegenvallers bij de bekostiging van de benodigde infrastructuur voor de nieuwbouw van 500 sociale huurwoningen door FCB, komen ten laste van de begroting van het OLB.
4. De middelen die bij het OLB vrijvallen doordat de Minister de kosten van de verhuurdersubsidie voor zijn rekening neemt (zijnde 698.324 USD) worden, zolang deze kosten voor rekening van de Minister worden genomen, door het OLB blijvend op de begroting gereserveerd voor, en ingezet op, het terrein van volkshuisvesting op Bonaire in brede zin. Dit omvat in ieder geval de bekostiging van de huurcommissie en de gedeeltelijke dekking van de ongedekte kosten van de benodigde infrastructuur voor de 500 sociale huurwoningen die FCB bouwt.
5. In navolging van het Eilandsraadbesluit van 12 juni 2018 neemt het Bestuurscollege vóór 15 juli 2019 het besluit om de gronden die benodigd zijn voor de bouw van de 500 sociale huurwoningen onder bepaalde voorwaarden over te dragen aan FCB, zoals opgenomen in het addendum van 13 juni 2019 behorende bij bijlage 3: de businesscase van FCB d.d. 8 januari 2019[7]. Daarbij brengt het OLB conform het eilandsbesluit tot vaststelling van grondwaarden 2010 (arch.nr. 2010001324) een erfpachtcanon in rekening bij FCB. Het OLB geeft de kavels voor 60 jaar in erfpacht uit aan FCB.

[6] Bijlage 2: Overzicht verdeling kosten infrastructuur openbaar lichaam Bonaire/Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties d.d. 12 juni 2019
[7] Bijlage 3: Businesscase Nieuwbouw 500 woningen Bonaire d.d. 8 januari 2019 (versie 7)

6. Het OLB verplicht zich jegens FCB voor het realiseren van de onder- en bovengrondse infrastructuur (bouw- en woonrijp maken) m.b.t. het desbetreffende verkavelingsplan waar door FCB (deels) formeel (bouw) verplichtingen zijn aangegaan.
7. OLB en FCB stellen binnen 6 weken na ondertekening van onderhavig convenant een projectorganisatie bestaande uit een stuurgroep en een projectgroep in.
8. Het OLB treft een financiële voorziening op de eigen begroting ter bekostiging van de Huurcommissie Bonaire, conform bepaald in bijlage 2 van dit convenant.

Artikel 5 Inzet en acties van FCB

1. FCB is verantwoordelijk voor de financiering, de bouw, het onderhoud en de exploitatie van de 500 nieuw te bouwen sociale huurwoningen, zoals opgenomen in het addendum van 13 juni 2019 behorende bij bijlage 3: de businesscase van FCB d.d. 8 januari 2019.
2. Financiële meevallers en/of tegenvallers bij de bekostiging van de nieuwbouw van de 500 sociale huurwoningen, niet zijnde de benodigde infrastructuur, komen ten laste van FCB.
3. De bouw van de woningen wordt door FCB in samenwerking met de Staat der Nederlanden, in dit geval BZK, en het OLB per tranche geëvalueerd en indien partijen daartoe gezamenlijk besluiten bijgesteld.
4. FCB start pas met de bouw van een nieuwe tranche als minimaal 75% van de woningen van de voorgaande tranche is verhuurd, tenzij door partijen gezamenlijk anders wordt bepaald.
5. FCB verplicht zich jegens het OLB voor het realiseren van het aantal overeengekomen woningen m.b.t. het desbetreffende verkavelingsplan waar door het OLB (deels) formeel verplichtingen zijn aangegaan of reeds voorzien zijn van onder- en bovengrondse infrastructuur (bouw- en woonrijp maken).

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 6 Besteding, informatieverstrekking en terugvordering

1. Het OLB besteedt de in artikel 3 en 4 genoemde middelen uitsluitend aan de in artikel 2 bedoelde doelen op de wijze zoals beschreven in artikel 3 en 4.
2. Het OLB verstrekt desgevraagd aan de Minister de gegevens die hij voor de statistiek en de beleidsvorming met betrekking tot deze regeling nodig heeft. De gegevens worden kosteloos verstrekt.
3. Het OLB legt over de besteding van de in artikel 3 en 4 genoemde middelen verantwoording af aan de Minister via de jaarlijkse, door de openbare lichamen, op te stellen jaarrekening, bedoeld in artikel 31 van de Wet financiën openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba.
4. Het OLB vermeldt in de jaarrekening, in de paragraaf verantwoordingsinformatie bijzondere uitkering, bedoeld in artikel 21, derde lid, onder c, van het Besluit begroting en verantwoording openbare lichamen BES, welk bedrag is besteed aan de in artikel 2 genoemde doelen.

5. Indien de middelen niet zijn besteed op de wijze, bedoeld in artikel 3 en 4, dan vordert de Minister het deel terug dat niet uitsluitend, respectievelijk niet volledig is besteed aan het doel waarvoor het is verstrekt.
6. Indien nakoming van de in artikel 3 en 4 beschreven afspraken niet wordt bewerkstelligd, kan de Minister besluiten om de verstrekking van de middelen, voor zover die zijn gekoppeld aan de nakoming van de desbetreffende afspraak of afspraken, per direct tot nader order stop te zetten.

Artikel 7 Publiekrechtelijke medewerking

1. Partijen verbinden zich jegens elkaar om de voor de uitvoering van dit convenant benodigde publiekrechtelijke besluiten te nemen.
2. Partijen bevorderen daarbij zoveel mogelijk, met inachtneming van wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens derden, dat de procedures tot het nemen van publiekrechtelijke besluiten met voortvarendheid worden doorlopen.
3. Ingeval de in het tweede lid bedoelde procedures ertoe leiden dat de uitvoering van dit convenant niet of althans niet op de door partijen bij het aangaan van het convenant voorgestane wijze kan worden uitgevoerd, bezien partijen of dit convenant wijziging, of (gedeeltelijke) beëindiging behoeft. Artikel 8 wordt hierbij in acht genomen.
4. De in het kader van dit convenant door partijen te verlenen publiekrechtelijke medewerking laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van partijen onverlet.

Artikel 8 Wijziging

1. Elke partij kan de andere partij(en) schriftelijk verzoeken het convenant te wijzigen. De wijziging behoeft de schriftelijke instemming van alle partijen.
2. Partijen treden in overleg binnen 4 weken nadat een partij de wens daartoe aan de andere partij(en) schriftelijk heeft meegedeeld.
3. De wijziging en de verklaring(en) tot instemming worden als bijlage aan het convenant gehecht.

Artikel 9 Opzegging

1. Elke partij kan het convenant met inachtneming van een opzegtermijn van 1 jaar schriftelijk opzeggen, indien een zodanige verandering van omstandigheden is opgetreden dat dit convenant billijkheidshalve behoort te eindigen. De opzegging moet de verandering in omstandigheden vermelden.
2. Wanneer een partij het convenant opzegt, beraden de overige partijen zich over de gevolgen daarvan voor het convenant en de partijen.

Artikel 10 Ontbinding

1. Onverminderd wat in het convenant is vastgelegd, kan elk van de partijen het convenant door middel van een aangetekend schrijven buiten rechte geheel of gedeeltelijk ontbinden indien de andere partij in verzuim is, dan wel nakoming blijvend of tijdelijk onmogelijk is.
2. Indien een van de partijen gedurende een bij dit convenant te bepalen periode ten gevolge van overmacht haar verplichtingen op grond van dit convenant niet kan nakomen, heeft de andere partij het recht dit convenant door middel van een aangetekend schrijven met onmiddellijke ingang buiten rechte geheel of gedeeltelijk te ontbinden, zonder dat daardoor enig recht op schadevergoeding zal ontstaan.
3. Onder overmacht wordt in ieder geval niet verstaan: gebrek aan personeel, stakingen, ziekte van personeel en tekortschieten van ingeschakelde derdepartijen.
4. In geval van overmacht gaan partijen niet eerder tot ontbinding over dan nadat een termijn van 4 weken is verstreken, tenzij partijen een andere termijn overeenkomen.

Artikel 11 Escalatieregeling

1. Er is sprake van een geschil indien één van de partijen daarvan schriftelijk en gemotiveerd melding maakt aan de andere partij, waarna de partijen binnen 20 werkdagen na een zodanige melding eerst met elkaar in overleg treden om te bezien of in der minne een oplossing van het geschil kan worden gevonden.
2. Indien het minnelijk overleg niet binnen 3 maanden leidt tot een oplossing van het geschil, kunnen partijen dit convenant beëindigen met inachtneming van artikel 10 van dit convenant.

Artikel 12 Ongeldigheid

Indien een bepaling van dit convenant in enige mate als nietig, vernietigbaar, ongeldig, onwettig of anderszins als niet-bindend moet worden beschouwd, wordt die bepaling, voor zover nodig, uit dit convenant verwijderd en vervangen door een bepaling die wel bindend en rechtsgeldig is en die de inhoud van de niet-geldige bepaling zoveel mogelijk benadert. Het overige deel van het convenant blijft in een dergelijke situatie ongewijzigd.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 13 Inwerkingtreding en looptijd

Dit convenant treedt in werking met ingang van de dag na ondertekening en eindigt op 31 december 2029.

Artikel 14 Toepasselijk recht

Op dit convenant is uitsluitend Caribisch Nederlands recht van toepassing.

Artikel 15 Publicatie in de Staatscourant

1. Binnen een maand na ondertekening van dit convenant wordt de tekst daarvan gepubliceerd in de Staatscourant.
2. Bij wijzigingen in het convenant vindt het eerste lid overeenkomstige toepassing.
3. Van opzeggen of ontbinden wordt melding gemaakt in de Staatscourant.

Artikel 16 Bijlagen

De volgende bij dit convenant behorende bijlagen maken integraal onderdeel uit van dit convenant:

1. Rapport controle raming FCB bouw- en woonrijp maken 500 sociale huurwoningen d.d. 11 januari 2019

2. Overzicht verdeling kosten infrastructuur openbaar lichaam Bonaire/Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties d.d. 12 juni 2019

3. Businesscase Nieuwbouw 500 woningen Bonaire d.d. 8 januari 2019 (versie 7)

In geval van strijdigheid tussen het bepaalde in een bijlage en het convenant prevaleert het convenant.

Aldus overeengekomen en in Drievoud ondertekend,

Op 27 juni 2019, te Oranjestad, Sint Eustatius

mevrouw K.H. Ollongren, minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, namens deze,

de heer R.W. Knops, staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Op 27 juni 2019, te Oranjestad, Sint Eustatius

het openbaar lichaam Bonaire namens deze,

de heer E.J. Tjin Asjoe, gedeputeerde

Op 27 juni 2019, te Oranjestad, Sint Eustatius

de heer B.O. Oleana, bestuurder Fundashon Cas Bonairiano