Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

SAMEN
BOUWEN
BETAALBAAR

BELEIDSAGENDA VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING VOOR CARIBISCH NEDERLAND

WONEN
LEEFBAARHEID

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Samen bouwen aan betaalbaar wonen in een leefbare wijk

Inhoudsopgave

Inleiding 5

1. Actielijnen 7

Actielijn 1: Basis op orde brengen 7

Actielijn 2: Woningvoorraad vergroten 11

Actielijn 3: Betaalbaar wonen bevorderen 14

Actielijn 4: Ruimtelijke koers uitzetten 17

2. Van beleidsagenda naar uitvoering per eiland 19

3. Financiën 22

Inleiding

Iedereen wil prettig wonen in een fijn huis in een leefbare wijk. En iedereen heeft daar ook recht op.[1]

Toch is het voor veel mensen in Caribisch Nederland een hele opgave om een huis te vinden dat past bij hun inkomen, levensfase of gezinssamenstelling.

Daarom willen we met deze beleidsagenda bevorderen dat er huizen worden gebouwd, dat mensen lagere huurlasten krijgen, een eigen woning beter kunnen financieren en dat hun leefomgeving is beschermd. Samen bouwen we zo aan betaalbaar wonen in een leefbare wijk.

De schaarste aan huizen vraagt om de **bouw** van woningen. De ambitie is om in elk geval 515[2] nieuwe betaalbare woningen te hebben gerealiseerd in 2025. Betaalbare woningen voor mensen met een kleine portemonnee.

Dit is de bouwambitie voor de korte termijn. Maar, meer is nodig. Er zal worden onderzocht hoe groot de bouwopgave tot 2030 precies is. Afspraken daarover zullen in 2023 worden vastgelegd in **woondeals** tussen het Rijk en de Openbare Lichamen. Het streven is om minimaal 66% sociale huur-, middenhuur- en betaalbare koopwoningen te realiseren binnen de totale bouwopgave.

Het bouwen van woningen is niet het enige dat moet gebeuren. Bouwen kost tijd en daarom is vraag en aanbod niet direct in een betere balans gebracht. Daarom zullen maatregelen worden genomen om **lagere huurlasten** te realiseren voor mensen met lage of middeninkomens. De Rijksoverheid zal door het breder verstrekken van verhuurdersubsidie bevorderen dat huurlasten beter kunnen worden gedragen.

Voor mensen met een middeninkomen moet een **eigen woning** beter bereikbaar worden. Daarom zullen maatregelen worden genomen om de financiering van een koopwoning of zelfbouw te verbeteren en om de uitgifte van percelen met erfpacht te moderniseren.

Mensen mogen verwachten dat de overheid er voor zorgt dat hun **leefomgeving** is beschermd. Bijvoorbeeld door rechtsbescherming te bieden bij conflicten tussen huurders en verhuurders, door transparant te zijn over ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt of door al het mooie en unieke van de eilanden op land en in zee niet verloren te laten gaan. Daarom zullen er huurcommissies worden ingesteld en zullen er verschillende ruimtelijke kaders, zoals het Ruimtelijk Ontwikkelingsprogramma Caribisch Nederland, worden opgesteld.

Om de juiste maatregelen te kunnen nemen, moeten **de randvoorwaarden op orde** worden gebracht. Dat doen we door te zorgen voor actuele basisgegevens over de woningmarkten van Caribisch Nederland, door nieuwe wet- en regelgeving en door gezamenlijk te zorgen voor voldoende uitvoeringscapaciteit.

Deze beleidsagenda is onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda en vormt het referentiepunt voor de gezamenlijke aanpak tot en met 2025, met een doorkijk naar 2030. Het Rijk en de Openbare Lichamen hebben ieder hun eigen verantwoordelijkheden, maar kiezen nu nadrukkelijk voor een gezamenlijke aanpak om de situatie te verbeteren. We bouwen samen aan betaalbaar wonen in een leefbare wijk door maatregelen binnen de volgende vier actielijnen:

1. Basis op orde brengen
2. Woningvoorraad vergroten
3. Betaalbaar wonen bevorderen
4. Ruimtelijke koers uitzetten

1 Grondwet, art. 22 lid 2: “Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid”.
2 Op Bonaire 395 sociale huurwoningen en 50 betaalbare koopwoningen; op Sint Eustatius 50 sociale huurwoningen; en op Saba 20 sociale huurwoningen. Totaal 515 nieuwe betaalbare woningen.

1. Actielijnen

Actielijn 1:
Basis op orde brengen

Opgave

Er ontbreken actuele basisgegevens over de woningmarkten van Bonaire, Sint Eustatius en Saba. Daardoor is het voor het Rijk en de Openbare Lichamen lastig om weloverwogen maatregelen te nemen om betaalbare en passende huisvesting voor inwoners van Caribisch Nederland mogelijk te maken. Het gaat b.v. om het ontbreken van gegevens die zien op de actuele woningvoorraad, het woningtekort, de woonbehoeften, de gemiddelde huurprijs in de sociale en particuliere huursectoren, het aantal sociale en particuliere verhuurders en de woonquote.[3]

Niet alleen wonen, maar ook werken, natuur, recreatie, toerisme, infrastructuur, energie en andere ruimtelijke ontwikkelingen, moeten een plek krijgen op de beperkt beschikbare grond op de eilanden van Caribisch Nederland. Door het ontbreken van actueel ruimtelijk instrumentarium, zoals een ruimtelijk ontwikkelingsprogramma en grondbeleid, is het voor het Rijk en de Openbare Lichamen moeilijk om op een goede en efficiënte wijze invulling te geven aan de maatschappelijke opgaven in het ruimtelijk domein.

Mede door het ontbreken van gegevens en instrumentarium op het terrein van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening zijn er achterstanden ontstaan op het gebied van wet- en regelgeving. Daardoor is er onvoldoende rechtsbasis om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken of om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

De achterstanden op het gebied van wet- en regelgeving zorgen er ook voor dat de door het kabinet en de bestuurscolleges gewenste inbedding van Caribisch Nederland in Europees Nederlandse systemen en structuren (*comply or explain*[4]) steeds moeilijker wordt.

Deze actielijn is gericht op het verkrijgen van actuele basisgegevens, actueel ruimtelijk instrumentarium en het inlopen van achterstanden op het gebied van wet- en regelgeving. Daarmee wordt een basis gelegd voor toekomstige maatregelen op het terrein van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening.

Parallel aan het op orde brengen van randvoorwaarden wordt gewerkt aan het vergroten van de woningvoorraad, het bevorderen van betaalbaar wonen en het uitzetten van de ruimtelijke koers.

3 Woonquote: Percentage van het besteedbaar inkomen dat aan huur- of hypotheeklasten wordt besteed.
4 Comply or explain: Op basis van dit principe moet bij nieuw beleid, wetgeving en investeringen voor Europees Nederland telkens worden beoordeeld of dit ook toegepast kan worden op Caribisch Nederland (*comply*); of dat er goede en uitlegbare redenen zijn dat niet te doen (*explain*).

Aanpak

De basis wordt op orde gebracht door:
1. Het verzamelen en genereren van actuele basisgegevens
2. Het opstellen, uitwerken en implementeren van wet- en regelgeving

Het verzamelen en genereren van actuele basisgegevens
Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) zal in 2023 in kaart brengen welke statistische informatie beschikbaar is. Informatie die ontbreekt of verouderd is, zal worden aangevuld en geactualiseerd.

Het verzamelen en genereren van informatie is gericht op:
- Het voorbereiden en uitvoeren van een nulmeting (eerste helft 2023), om zicht te krijgen op de actuele woningvoorraad, het woningtekort, de gemiddelde huurprijs in de sociale en particuliere huursectoren, het aantal sociale en particuliere verhuurders en de woonquote;
- Het uitvoeren van een woonbehoefte-onderzoek (tweede helft 2023), om in kaart te brengen welke behoeften inwoners en specifieke aandachtsgroepen hebben met betrekking tot type woningen, grootte van woningen en leefbaarheid (als input voor een eilandelijke woonvisie);
- Het op orde brengen van de verhuurdersregistratie (sociaal en particulier).

Het CBS zal vervolgens jaarlijks een meting doen om zo een structureel beeld te krijgen van de woningmarkt in Caribisch Nederland.

Het opstellen, uitwerken en implementeren van wet- en regelgeving
Om betaalbare en passende huisvesting voor inwoners van Caribisch Nederland mogelijk te maken en om ruimtelijke ontwikkelingen een juiste plek te geven, is wet- en regelgeving nodig.

Het gaat in ieder geval om de uitwerking van de **Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland** (WMH/CN 2017) in eilandsverordeningen, waardoor
- Woningwaarderingstelsels worden ingesteld waarmee de huurprijs op basis van objectieve criteria kan worden berekend;
- Een huurcompensatie kan worden ingesteld die ervoor zorgt dat meer huurders een huur betalen die past bij hun inkomen;
- Huurcommissies worden ingesteld die huurders rechtsbescherming bieden.

Het gaat ook om de uitwerking van de **Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplannen BES** (Wgro/BES, 2012) door het Rijk en de Openbare Lichamen, waardoor er een ruimtelijk ontwikkelings-programma voor Caribisch Nederland wordt opgesteld. Zie ook actielijn 4: Ruimtelijke koers uitzetten.

Het ruimtelijk ontwikkelingsprogramma voor Caribisch Nederland met een kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkeling, dient te worden vertaald in specifieke eilandelijke ruimtelijke ontwikkelings-plannen (bestemmingsplannen). Die vertaling kan worden gevoed door verschillende onderzoeken, evaluaties en beleidsvoornemens, die kunnen verschillen per eiland.

Het gaat daarnaast om in eilandsverordeningen vastgelegd **grondbeleid**, waarin de uitgifte van percelen en erfpacht is vastgelegd en waarmee de uitvoering van ruimtelijk beleid sterk is gebaat. Voor alle drie eilanden van Caribisch Nederland geldt dat het ontbreekt aan grondbeleid. Het Openbaar Lichaam Bonaire (OLB) heeft in oktober 2022 een nota grondbeleid aangenomen. De Openbare Lichamen Sint Eustatius (OLE) en Saba (OLS) hebben dat nog niet gedaan.

In het kader van het grondbeleid dient op elk eiland aandacht te zijn voor (al dan niet bebouwde) *weesgronden*. Dit zijn percelen zonder duidelijke eigenaar of percelen die door de openbare lichamen soms tientallen jaren geleden in erfpacht zijn uitgegeven om daarop woningen te bouwen, maar die daar desondanks niet voor zijn benut.

- Voor de eerste categorie gronden geldt dat, wellicht in samenwerking met het Kadaster, duidelijk moet worden wie de eigenaar is, zodat de gronden kunnen worden aangekocht om daar bijvoorbeeld woningen op te bouwen;
- Voor de onbenutte erfpachtgronden geldt dat deze moeten worden teruggenomen om opnieuw te kunnen worden uitgegeven.

Daarom zal:
- OLB de (ontwerp)nota grondbeleid, inclusief passage over de weesgronden, zo snel mogelijk ter vaststelling aan de Eilandsraad aanbieden;
- OLE en OLS op korte termijn een nota grondbeleid (inclusief passage over de weesgronden) opstellen en aanbieden aan de Eilandsraden;
- De Taskforce Bottlenecks Caribbean Netherlands (Sint Eustatius en Saba) voorstellen doen voor het oplossen van het probleem van de onverdeelde boedels (woningen en gronden).

Er is ook regelgeving nodig over het onttrekken van woonruimte aan de woningvoorraad, b.v. door toeristische verhuur van woonruimte. **Huisvestingsverordeningen** worden opgesteld en aan de Eilandsraden aangeboden om:
- onvergunde, tijdelijke of toeristische verhuur tegen te gaan;
- een preferentieel beleid in te stellen; en
- een zelfbewoningsplicht op te leggen.

Daarmee wordt een grotere beschikbaarheid van woningen voor Bonairianen, Statianen en Sabanen gerealiseerd.

Naast huisvestingsverordeningen dient **toewijzing- en urgentiebeleid** in eilandsverordeningen te worden vastgelegd. Toewijzings- en urgentiebeleid wordt gebruikt om mensen die op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning, spoedzoekers en aandachtsgroepen (zoals ouderen, slachtoffers van huiselijk geweld en mensen met een lichamelijke beperking) aan een passende woning te helpen.

Actielijn 2:
Woningvoorraad vergroten

Opgave

Vraag en aanbod op de woningmarkten van Bonaire, Sint Eustatius en Saba zijn uit balans. Er is veel vraag naar woningen voor mensen met een laag of middeninkomen, maar het aanbod is beperkt.

Initiatieven om het aanbod te vergroten worden belemmerd door slechte toegang tot financiering en notarisdiensten en trage procedures. Ook ruimtelijke omstandigheden, zoals bebouwbare oppervlakte, bereikbaarheid van de bouwplaats of aanvoer van bouwmaterialen dragen bij aan een lange bouwtijd.

Tegelijkertijd wordt het aanbod van betaalbare woningen verkleind, omdat woningen uit de bestaande woningvoorraad worden gehaald en worden ingezet voor de toeristische verhuur waar de opbrengsten hoger zijn. Ook worden potentiële woningbouwlocaties niet benut en blijven woningen onbewoond, door onduidelijkheid over het eigendom of de erfpacht (*weesgronden* en *weeswoningen*).

Met deze actielijn worden vraag en aanbod meer in evenwicht gebracht.

Aanpak

Er is een versnelling nodig in de realisatie en beschikbaarheid van sociale huurwoningen en betaalbare huur- en koopwoningen in het middensegment.

Daarom gaan we:
1. Lopende sociale woningbouwprojecten versnellen
2. Extra woningen bouwen en transformatie
3. Toekomstige woningbouwprojecten stimuleren en stroomlijnen
4. Bestaande woningvoorraad beter gebruiken

Lopende sociale woningbouwprojecten versnellen (445 woningen)
De volkshuisvestelijke situatie in Caribisch Nederland vraagt om een versnelling van lopende sociale woningbouwprojecten. Die versnelling kan het beste worden gerealiseerd door financiële belemmeringen weg te nemen.

Daarom zal:
- Door een financiële injectie van het Rijk een versnelling van twee jaar worden gerealiseerd bij de bouw van **375** sociale huurwoningen door woningstichting Fundashon Cas Bonairiano (FCB) op Bonaire.[5] Oplevering voorzien in 2025.
- Door een financiële bijdrage van het Rijk en door het versneld ter beschikking stellen van bouwgrond door het Openbaar Lichaam Sint Eustatius (OLE), een versnelling worden gerealiseerd bij de bouw van **50** sociale huurwoningen door woningcorporatie Bazalt Wonen op Sint Eustatius.[6] Oplevering van de eerste 24 woningen voorzien in 2024; de rest in 2026.
- Door een financiële injectie van het Rijk een versnelling worden gerealiseerd bij de bouw van **20** sociale huurwoningen door woningcorporatie Bazalt Wonen op Saba.[7] Oplevering voorzien in 2023.

5 In het Bestuursakkoord Bonaire (2018) is vastgelegd dat er 500 sociale huurwoningen worden gebouwd door FCB. Het gaat hier om de nog op te leveren woningen uit die afspraak. Het gaat om een financiële injectie van circa €8 miljoen.
6 Het gaat om een financiële bijdrage van €2,5 miljoen.
7 Het gaat om een financiële injectie van €1,2 miljoen.

Extra woningen bouwen (20 sociale huur en 50 betaalbare koop) en transformatie
Daarnaast zullen maatregelen worden getroffen om het aanbod verder te vergroten:

- In het kader van het Project Huisvesting Kwetsbare doelgroepen zullen in 2023 op Bonaire **20** sociale huurwoningen met zorgvoorziening worden gebouwd voor mensen met psychiatrische problematiek, kwetsbare MBO-studenten, slachtoffers van huiselijk geweld en ex-gedetineerden. Voor Sint Eustatius en Saba zal nader worden bekeken welke behoefte er is. BZK/VRO stelt voor deze nieuw te bouwen sociale huurwoningen een verhuurdersubsidie beschikbaar. Die subsidie stelt de sociale verhuurders in staat om lagere huren te vragen, waarmee de huurlasten uitkomen tussen 10% en 30% van het belastbaar huishoudinkomen. De woningen zullen worden voorgefinancierd door BZK/VRO en zullen worden beheerd en verhuurd door de lokale woningstichtingen. Toewijzing zal plaatsvinden op basis van het lokale toewijzings- en urgentiebeleid.
- Woningstichting Fundashon Cas Bonairiano (FCB) zal op Bonaire **50** betaalbare koopwoningen bouwen. Oplevering voorzien in 2025.
- Er wordt sterker ingezet op transformatie van bestaand vastgoed. Er zal worden geïnventariseerd welk bestaand vastgoed, b.v. van het Rijksvastgoedbedrijf, kan worden ingezet voor maatschappelijke doelen, waaronder (tijdelijke) woningbouw.[8]

Toekomstige woningbouwprojecten stimuleren en stroomlijnen
Tot het verschijnen van nulmetingen en woonbehoefteonderzoeken per eiland[9] is niet precies duidelijk hoeveel en welk type woningen er gebouwd moeten worden naast de 515 betaalbare woningen die al zullen worden gebouwd.

Tegelijkertijd zijn er signalen die aangeven dat met dit aantal nog geen gezonde balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkten van de eilanden wordt bereikt. Zo zijn de wachtlijsten ook na het opleveren van de 465 sociale huurwoningen nog omvangrijk,[10] en geeft de makelaarsvereniging Bonaire aan dat er ook na de bouw van de 50 betaalbare koopwoningen een tekort zal zijn.

Het bouwproces van initiatief tot realisatie duurt lang. Daarom worden in afwachting van de onderzoeken en de sociaaleconomische en demografische ontwikkelingen[11] alvast stappen gezet om nieuwbouwprojecten te stimuleren, zodat er *zo snel mogelijk zo veel mogelijk* sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen kunnen worden gerealiseerd.

8 Dit is onder voorbehoud van de bij RVB beschikbare capaciteit en mits de primaire functie van vastgoed als huisvesting Rijksdiensten blijft prevaleren.
9 Actielijn 1: Basis op orde brengen.
10 Na oplevering van de 465 sociale huurwoningen staan er naar schatting nog ca. 625 huishoudens op de wachtlijst op Bonaire, ca. 70 op Sint Eustatius en ca. 40 op Saba. De wachtlijsten zijn niet op elk eiland actueel, dus dit betreft een schatting.
11 Het CBS verwacht in 2030 een inwonertal van 31.800 personen in Caribisch Nederland; een bevolkingsgroei van 1,9% per jaar

Daartoe zal:

- Begin 2023 via een publieke uitvraag aan woningstichtingen, bouwbedrijven, vastgoedontwikkelaars, private investeerders en andere partijen worden gevraagd hun concrete voorstellen om snel en veel te bouwen bij de Openbare Lichamen aan te bieden. De voorstellen dienen te zijn voorzien van een financiële paragraaf en van een paragraaf die ziet op het toekomstige beheer. Binnen elk voorstel dient minimaal 66% sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen te zijn;[12]
- De Openbare Lichamen stellen voor geselecteerde voorstellen bouwrijpe overheidsgrond met een bestaande woonbestemming (bijvoorbeeld *weesgronden*[13]) tegen gunstige koopprijzen of erfpachtcanons beschikbaar;
- BZK/VRO stelt voor de nieuw te bouwen sociale huurwoningen een verhuurdersubsidie beschikbaar die ervoor zorgt dat meer huurders een huur betalen die past bij hun inkomen.[14]

Daarnaast zal worden gestart met het verkorten van de doorlooptijd van het proces van plan tot oplevering van woningen, zodat de nog te bepalen toekomstige bouwopgave kan worden gerealiseerd vóór 2030.

- De afspraken daarover zullen in de eerste helft van 2023 worden vastgelegd in woondeals tussen het Rijk en de Openbare Lichamen. Een woondeal legt de bouwopgave vast en adresseert knelpunten, en bevestigt gemaakte afspraken over de inzet van Rijksmiddelen.

Bestaande woningvoorraad beter gebruiken

Er worden verschillende maatregelen getroffen om het bestaande aanbod van huur- en koopwoningen effectiever in te zetten, zoals

- De woningvoorraad wordt vergroot door het introduceren van een huisvestingsverordening met zelfbewoningsplicht om onvergunde, tijdelijke of toeristische verhuur aan banden te leggen;[15]
- Het inventariseren van leegstaande woningen met onduidelijke eigendom (*weeswoningen*) met als doel nieuwe bewoning;
- Toewijzings- en urgentiebeleid wordt vervolgens gebruikt om aandachtsgroepen, zoals ouderen en mensen met een lichamelijke beperking, aan een passende woning te helpen;[16]
- Het renoveren van 100 sociale huurwoningen op Sint Eustatius.

12 Sociale huur: huurwoning met een beginhuur onder de liberalisatiegrens; Middenhuur: huurwoning in de vrije huursector met een huur tussen de liberalisatiegrens en $1000,-; Betaalbare koop: koopwoning met een maximale koopsom van $225.000 (waarvoor op Bonaire hypotheekgarantie [HGB] beschikbaar is).

13 Nadere informatie over weesgronden onder actielijn 4: Ruimtelijk beleid versterken

14 Het gaat om de verhuurdersubsidie (VHS), zoals die reeds wordt verstrekt aan verhuurders van sociale huurwoningen. Voorwaarden hiervoor zijn een in een eilandverordening vastgelegd woningwaarderingsstelsel met puntprijs, liberalisatiegrens en huur/inkomen-tabel en de instelling van een huurcommissie. Zie hiervoor actielijn 1: Basis op orde brengen.

15 Zie ook actielijn 1: Basis op orde brengen

16 Zie ook actielijn 1: Basis op orde brengen

Actielijn 3:
Betaalbaar wonen bevorderen

Opgave

Door schaarste en gestegen prijzen is een betaalbare huur- of koopwoning voor steeds minder mensen in Caribisch Nederland vanzelfsprekend geworden. Een deel van de huurders heeft moeite om de maandelijkse huurlasten op te brengen; een deel van de kopers is niet in staat de financiering van een koopwoning rond te krijgen, hoewel zij op basis van hun inkomen wel op verantwoorde wijze een hypotheek zouden kunnen dragen.

Met deze actielijn wordt bevorderd dat meer mensen hun huurlasten beter kunnen dragen en wordt bijgedragen aan de doelstellingen van het ijkpunt bestaansminimum. Verder wordt bevorderd dat financiering van een koopwoning voor mensen met een middeninkomen wordt verbeterd en dat zelfbouw wordt ondersteund.

Aanpak

Mensen moeten een woning kunnen vinden die past bij hun inkomen.

Daarom gaan we:
1. De huurlasten van meer mensen met een laag of middeninkomen in lijn brengen met de doelstelling van het ijkpunt bestaansminimum
2. De financiering van koop of zelfbouw van een woning verbeteren

IJkpunt
In 2018 stelde onderzoeksbureau Regioplan[17] vast dat een deel van de inwoners van Caribisch Nederland onvoldoende inkomsten heeft om in de minimaal noodzakelijke kosten van levensonderhoud te kunnen voorzien.

Naar aanleiding van dit onderzoek heeft het kabinet in 2019 een ijkpunt sociaal minimum[18] vastgesteld in Caribisch Nederland. Het doel van het ijkpunt is om de kosten van levensonderhoud voor de inwoners van Caribisch Nederland terug te brengen tot een redelijk niveau en de inkomens te verhogen, zodanig dat de kloof tussen inkomens en noodzakelijke kosten wordt verkleind. Binnen de kosten van levensonderhoud vormen woonlasten een belangrijk element[19].

Om de woonlasten te verlagen tot niet meer dan 33% van het inkomen, wordt in de sociale huursector sinds 2019 door BZK/VRO een verhuurdersubsidie op basis van een huur/inkomen-tabel verstrekt.[20] Die subsidie stelt de sociale verhuurders in staat om lagere huren te vragen, waarmee de huurlasten uitkomen tussen 10% en 30% van het belastbaar huishoudinkomen.

17 Regioplan (2018). *Onderzoek naar een ijkpunt voor het sociaal minimum in Caribisch Nederland.*
18 IJkpunt sociaal minimum: Het doel van het ijkpunt is om de kosten van levensonderhoud voor de inwoners van Caribisch Nederland terug te brengen tot een redelijk niveau en de inkomens te verhogen, zodanig dat de kloof tussen inkomens en noodzakelijke kosten wordt verkleind.
19 Woonlasten: het totale bedrag aan woonkosten, zoals huur- of hypotheeklasten, inclusief bijkomende woonuitgaven, zoals onroerendzaakbelasting, gas, water en elektra
20 Verhuurdersubsidie: Het verschil tussen de rekenhuur (maximaal de liberalisatiegrenshuur) en de huur die de huurder op basis van zijn inkomen kan dragen (vastgelegd in een huur/inkomen-tabel) die door het Rijk aan de sociale verhuurders wordt vergoed.

Om ook huurlasten te verlagen van mensen met een lager inkomen, die in de particuliere huursector moeten huren, wordt momenteel verkend of verhuurdersubsidie op basis van een huur/inkomen-tabel kan worden verstrekt (pilot Bijdrage Particuliere Verhuur [Bonaire]). Met hetzelfde inkomen betalen huurders dan dezelfde bijdrage aan de huur. Deze verkenning loopt tot eind 2023, waarna er in 2024 een eindevaluatie en een beslissing over het vervolg zal volgen.[21]

Er zullen:
- maatregelen worden getroffen om voor een grotere doelgroep een verdere reductie van huurlasten te realiseren, bijvoorbeeld door:
  - de bouw van sociale huurwoningen te versnellen (zie actielijn 2: Woningvoorraad vergroten),
  - de huur/inkomen-tabel aan te passen,
  - de liberalisatiegrens te verhogen,
  - huurders betere rechtsbescherming te bieden (zie actielijn 1: Basis op orde brengen, huurcommissies).
- Verder zal, vooruitlopend op de evaluatie van de pilot Bijdrage Particuliere Verhuur (Bonaire) en een beslissing over het vervolg in 2024, worden verkend welke tijdelijke maatregel in 2023 kan worden ingevoerd op Sint Eustatius en Saba om huishoudens met een laag inkomen die noodgedwongen particulier huren financieel te ondersteunen;
- Daarnaast zullen er woonlastenverlagende maatregelen worden getroffen die zien op energiebesparing (in het kader van de aanpak energie-armoede) en - samen met het ministerie van EZK - op energieopwekking, zoals zonnepanelen.

BZK/VRO steunt een onderzoek in 2023 naar herijking van het sociaal minimum in Caribisch Nederland, op basis waarvan in 2024 een sociaal minimum kan worden vastgesteld.[22]

Betere financiering van koop of zelfbouw

Een belangrijke oorzaak van hoge huur- en hypotheeklasten is het huidige tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen. In actielijn 2 (Woningvoorraad vergroten) zijn maatregelen aangekondigd die zien op het versneld terugbrengen van dit tekort. Die versnelling zal er voor zorgen dat mensen die ingeschreven staan bij één van de woningstichtingen op de eilanden eerder in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Daardoor zullen zij ten opzichte van hun huidige situatie – waarin zij noodgedwongen huren in het particuliere segment - lagere huurlasten krijgen. Ook mensen die op zoek zijn naar een middenhuurwoning of een betaalbare koopwoning zullen eerder een woning vinden die past bij hun inkomen.

Bouwen kost tijd en daarom is vraag en aanbod niet direct in een betere balans gebracht. In afwachting van de realisatie van voldoende betaalbare koopwoningen, worden daarom maatregelen verkend om de financiering van koop of zelfbouw van een woning te verbeteren.

21 Dan zal het gaan om voortzetting, vorm en uitbreiding naar Sint Eustatius en Saba.
22 Toezegging van de minister voor Armoedebeleid, Participatie en Pensioenen tijdens het begrotingsdebat Koninkrijksrelaties (d.d. 20-10-2022) en commissiedebat sociaal domein CN (d.d. 15-11-2022).

Het gaat om:

- Het invoeren van een hypotheekgarantie, die het mogelijk maakt om de volledige waarde van een woning te financieren tegen een lagere rente. Op Bonaire is reeds een pilot gestart;[23]
- De verbeterde uitgifte van erfpachtgronden, zodat er in de aankoopprijs van de woning niet hoeft te worden betaald voor de grond;[24]
- De instelling van eilandelijke regelingen voor ondersteuning zelfbouw (b.v. voor ondersteuning bij financiering van watercisternen), zodat meer mensen een eigen woning kunnen bouwen.

23 Om koopwoningen beter betaalbaar te maken, is op 12 februari 2021 de pilot hypotheekgarantie Bonaire (HGB) gestart. De HGB wordt voor vijf jaar aangeboden voor maximaal 350 woningen. Op basis van de bevindingen van de pilot vindt na de periode van 5 jaar besluitvorming plaats of de HGB wordt ingevoerd op Bonaire en onder welke voorwaarden. De bevindingen uit deze pilot zijn ook relevant voor een eventuele introductie van een hypotheekgarantie op Sint Eustatius en Saba, hoewel voor die eilanden een nieuw product moet worden ontwikkeld dat is toegespitst op de risico's van de eilandelijke woningmarkten. Randvoorwaarden zijn 1) bank aanwezig die onder volledig toezicht van De Nederlandsche Bank (DNB) staat; 2) toegang tot een betaalrekening voor mensen die een hypotheek wensen af te sluiten. Voor het verbeteren van de bancaire situatie is een taskforce in het leven geroepen, waarin het Openbaar Lichaam Sint Eustatius, Openbaar Lichaam Saba en het Rijk samenwerken. Om hypotheekgarantie te kunnen verstrekken, moet er wel aanbod zijn van koopwoningen onder de hypotheekgarantiegrens.

24 De koper wordt geen eigenaar van de grond, maar verkrijgt tegen een jaarlijks bedrag het recht op gebruik van de grond. Zie ook actielijn 1: Basis op orde brengen.

Actielijn 4:
Ruimtelijke koers uitzetten

Opgave

De bouw van woningen, maar ook werken, natuur, recreatie, toerisme, infrastructuur, energie en andere ruimtelijke ontwikkelingen, doen een steeds groter beroep op de beperkt beschikbare grond van Caribisch Nederland. Mensen kunnen zich overvallen voelen door deze ontwikkelingen die hun leefomgeving kunnen beïnvloeden. Ook het mooie en unieke van de eilanden op land en in zee kan worden bedreigd door ruimtelijke ontwikkelingen.

Met deze actielijn wordt richting gegeven aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling op de eilanden.

Aanpak

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten geen bedreiging vormen voor mensen, natuur en milieu. Daarom gaan we een ruimtelijk ontwikkelingsprogramma voor Caribisch Nederland opstellen.

Ruimtelijk ontwikkelingsprogramma voor Caribisch Nederland
Dit betreft een uitwerking van de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplannen BES (Wgro/BES, 2012) door het Rijk en de Openbare Lichamen. In de Wgro/BES wordt aangegeven dat er een samenhangend en duurzaam Rijksbeleid voor de ontwikkeling van het gebied van de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba dient te worden neergelegd in een ontwikkelingsprogramma.

Dit programma geeft een beeld van de op langere termijn na te streven economische en sociaal-culturele ontwikkeling, voor zover van belang voor de ruimtelijke ontwikkeling. Het programma geeft ook de maatregelen waarmee het kabinet de zich voorstelt deze doeleinden te bevorderen.

Het ruimtelijk ontwikkelingsprogramma:
- Waarborgt belangen die het eilandelijke niveau overstijgen en geeft visie en richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling op de eilanden;
- Geeft aandacht aan belangen op het gebied van onder meer woningbouw, natuurbescherming, klimaat, mobiliteit, cultuurhistorie (erfgoed/monumenten), archeologie, milieubescherming en externe veiligheid.[25]

Het ontwikkelingsprogramma zal in de loop van 2023 door de ministerraad worden vastgesteld. Het dient als algemeen kader en wordt vertaald in specifieke eilandelijke ruimtelijke ontwikkelingsplannen. Zie hiervoor actielijn 1: Basis op orde brengen.

Om te voorkomen dat er tijdens het opstellen van het ruimtelijk ontwikkelingsprogramma initiatieven worden ontplooid die nog wel in het huidige, maar niet in het gewenste toekomstige beleid passen, zal er per eiland door de Bestuurscolleges worden bekeken of het nodig is om een besluit te nemen om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te houden, maar gewenste ontwikkelingen, zoals sociale woningbouw, de ruimte te geven.[26]

25 Externe veiligheid beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen.
26 Op Bonaire is reeds sinds eind 2021 een voorbereidingsbesluit inzake toeristische verhuur van kracht. Dat besluit zal worden verlengd of worden vernieuwd.