

Actielijst Woningbouw Saba

- Van knelpunt naar speerpunt

Het niet kunnen vinden van een woning die past bij het inkomen, levensfase of gezinssamenstelling betekent dat mensen een stabiele basis missen, dat levenskeuzes worden uitgesteld en dat mensen moeite hebben om hun te hoge woonlasten te betalen.

Om deze situatie te veranderen, zijn er afspraken gemaakt tussen het Openbaar Lichaam Saba en het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Tot 2030 worden er op Saba circa 50 betaalbare woningen gebouwd, naast de recent opgeleverde 18 sociale huurwoningen Under the Hill-2.

Deze woningbouwafspraken zijn vastgelegd in de Letter of Intent VRO (15 november 2023).

Bij de uitvoering van deze afspraken is gebleken dat enkele knelpunten de woningbouw vertragen. Die knelpunten zien op financiële middelen, bouwlocaties, bouwcapaciteit, uitvoeringscapaciteit, eilandelijke regelgeving, het banksysteem en beheermogelijkheden.

Het Openbaar Lichaam Saba en het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben gezamenlijk deze knelpunten omgezet naar *speerpunten*, die zijn samengebracht in de Actielijst Woningbouw Saba.

Deze Actielijst laat zien op welke speerpunten extra zal worden ingezet door het Openbaar Lichaam Saba en het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Daardoor zullen de omstandigheden voor de bouw van betaalbare woningen op Saba verbeteren.

De Actielijst vormt een aanvulling op de bestaande woningbouwafspraken, zoals vastgelegd in de Letter of Intent, en sluit aan bij de aanbevelingen van de Algemene Rekenkamer om in te zetten op het oplossen van knelpunten in de uitvoering van de woningbouw in Caribisch Nederland (gepubliceerd op 21 mei 2025).

Met de ondertekening van deze Actielijst door de verantwoordelijke gedeputeerde en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wordt bekrachtigd dat beide overheden volledig gecommitteerd zijn aan de voortvarende uitvoering van de reeds overeengekomen woningbouwafspraken.

De uitvoering van deze Actielijst zal worden gemonitord door de nog in te richten periodieke overleggen volkshuisvesting CN. De afspraken uit deze Actielijst zullen, indien nog van toepassing, worden opgenomen in de nog op te stellen Beleidsagenda Volkshuisvesting 2027-2030.

Het onderstaande overzicht van knel- en speerpunten is overeengekomen te Den Haag op 4 november 2025.

Het Bestuurscollege van Saba, namens deze de gedeputeerde van volkshuisvesting:

 11/4/25
.....

Eviton Heyliger

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, namens deze de directeur Wonen:

 4 nov 2025
.....

Jeske de Lint

Knelpunten en speerpunten woningbouw Saba

Knelpunt	Speerpunt	Verantwoordelijk	Deadline	Gestart	Financiering door Rijk of OL
1. Beperkt financiële middelen beschikbaar bij het Openbaar Lichaam en/of woningstichting voor de bouw van betaalbare woningen	Herziening WolBES/FinBES: Dit geeft het Openbaar Lichaam de mogelijkheid om leningen aan te gaan voor een publieke taak, zoals sociale woningbouw en infrastructuur	Rijk (BZK)	Herziene wet waarschijnlijk van kracht per 01/01/2027	Ja	Nee
	Opstellen Woningwet BES: Dit geeft een lokale woningstichting de mogelijkheid om een Toegelaten Instelling te worden, onder toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties. Op termijn kan die woningstichting daardoor (mits aan aanvullende voorwaarden wordt voldaan) ook aanspraak maken op geborgde leningen voor betaalbare woningbouw vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw	Rijk (VRO)	Wet waarschijnlijk van kracht per 01/01/2027	Ja	Nee
	Wijzigen VROMBES: Een wettelijke grondslag in de Wet VROMBES om het mogelijk te maken om uit 's Rijks kas middelen te kunnen verstrekken aan openbare lichamen voor activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving, en daarbij te voorzien in een grondslag om hierover bij of krachtens AMvB nadere voorschriften te geven	Rijk (VRO)	2027	Ja	Nee
	Mogelijkheid renteloze lening	Rijk (VRO) OLS	2026	Ja	Ja

	verkennen voor bouwkosten betaalbare woningen LoI, in aanvulling op een subsidie voor de onrendabele top				
	Verkennen of externe investeerders of een Nederlandse woningcorporatie bereid zijn te investeren in betaalbare woningen op Saba	OLS	2026	Nee	Nee
2. <i>Beperkte beschikbaarheid van locaties</i> voor de bouw van betaalbare woningen	Lijst met potentiële woningbouwlocaties LoI opstellen, inzetten op onverdeelde boedels en weesgronden, en doorvertalen naar het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Saba	OLS	2025	Ja	Nee
	Actualiseer het overzicht van publiek eigendom en kadastrale gegevens om beter zicht te krijgen op beschikbare locaties	OLS	2027	Nee	Nee
3. <i>Beperkte bouwcapaciteit en concurrentie van andere bouwprojecten bij de bouw van betaalbare woningen (zoals school, day care)</i>	Eilandelijke bouwplanning voor de mede door de overheid gefinancierde woningen opstellen, zodat per jaar de beschikbare bouwcapaciteit zo effectief mogelijk wordt ingezet	OLS	2026	Nee	Nee
4. <i>Beperkte uitvoeringscapa citeit</i> beschikbaar bij het Openbaar Lichaam voor het uitvoeren van de afspraken over de bouw van betaalbare woningen	Continueren tijdelijke capaciteit bij OLS/Planning Bureau	Rijk (VRO)	2026	Nee	Ja, bijdrage van VRO van €280.000
	(mogelijk) Instellen Rijksbrede fysieke unit bij RCN met uitvoerings- capaciteit voor de Openbare Lichamen	Rijk (BZK/KR)	2026	Nee	Ja, bijdrage van €100.000,- van VRO wordt voorzien

					indien daadwerkelijk wordt besloten tot het instellen van deze unit.
5. <i>Beperkende eilandelijke regelgeving</i> voor de bouw, betaalbaarheid en instandhouding van betaalbare woningen	Verordening Woningwaarderingstelsel (WWS) opstellen en aannemen, zodat o.a. betaalbare woningbouw (en sociale woningverhuur) op bepaalde locaties beter financieerbaar wordt	OLS	2026	Ja	Nee
	Verordening Verhuurderssubsidie opstellen en aannemen, zodat huurwoningen betaalbaar blijven voor de doelgroep	OLS	2026	Ja	Nee
	In de koopovereenkomsten een kettingsbeding toevoegen die waarborgt dat bij verkoop van een betaalbare koopwoning aan de volgende koper deze voor maximaal de bovengrens van een betaalbare koopwoning mag worden verkocht. De periode waarvoor deze voorwaarde geldt is minimaal 10 jaar.	OLS	Voorafgaand aan de eerste overdracht van nieuw gebouwde betaalbare woningen	Nee	Nee
6. <i>Beperkend banksysteem</i> voor woningbouw en koop betaalbare woningen	Oplossingen ontwikkelen om de betaalbaarheid van koop te verbeteren en de toegang tot een hypotheek te vergroten	Rijk (VRO) OLS	2026	Nee	Nee
7. <i>Beperkte mogelijkheden voor beheer</i> van zowel nieuw te bouwen sociale huurwoningen als bestaande sociale woningvoorraad	Deze beheervraag is voorwaardelijk voor de start bouw. Uitwerken welke partij(en) onder welke voorwaarden het beheer van de gehele sociale woonvoorraad op zich kan nemen (<i>management arrangements</i>)	Rijk (VRO) OLS	2026	Ja	N.t.b.