

Actielijst Woningbouw St. Eustatius

- 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 St. Eustatius en het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Tot 2030 worden er op St. Eustatius ruim 50 sociale huurwoningen gebouwd.

Deze woningbouwafspraken zijn vastgelegd in de Letter of Intent VRO (14 juni 2022).

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

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

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

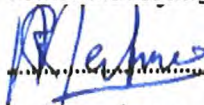
De Actielijst vormt een aanvulling op de bestaande woningbouwafspraken, zoals vastgelegd in de Letter of Intent, en sluit aan bij de aanbevelingen van de Algemene Rekenkamer om in te zetten op het oplossen van knelpunten in de uitvoering van de woningbouw in Caribisch Nederland (gepubliceerd op 21 mei 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 bestaande Stuurgroep LoI zal worden opgeheven. 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 Oranjestad en Den Haag, respectievelijk op 15 oktober en 4 november 2025.

Het Bestuurscollege van St. Eustatius, namens deze de gedeputeerde van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening:

 15 okt 2025

Reuben Merkman

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

 4 nov 2025

Jeske de Lint

Knel- en speerpunten woningbouw St. Eustatius

Knelpunt	Speerpunt	Verantwoordelijk	Deadline	Gestart	Financiering door Rijk of OL
1. Beperkt financiële middelen beschikbaar bij het Openbaar Lichaam en/of woningstichting SHF 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 SHF de mogelijkheid om een Toegelaten Instelling te worden, onder toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties. Op termijn kan SHF 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
	Renteloze lening voor bouwkosten en onrendabele top 36	Rijk (VRO) OLE	2025	Ja	Ja, VRO voorziet in \$4,2 mln.

	sociale huurwoningen Fair Play				renteloze lening, in aanvulling op subsidie van \$2,6 mln. Nadere bouwafspraken worden gemaakt.
	Bijdrage aan onrendabele top van 14 sociale huurwoningen uit LoI	Rijk (VRO)	2027	Nee	Ja, bijdrage van VRO binnen de beschikbare financiële middelen wordt voorzien.
2. <i>Beperkte beschikbaarheid van locaties</i> voor de bouw van betaalbare woningen	Lijst met potentiële woningbouwlocaties LoI opstellen, aannemen en doorvertalen naar bouwprogrammering en Ruimtelijk Ontwikkelingsplan St. Eustatius (daarbij moeten de Rijksbelangen, zoals opgenomen in het Ruimtelijk Ontwikkelingsprogramma CN, worden meegenomen)	OLE	2026	Nee	Nee
	Kadaster op orde brengen, zodat er beter zicht komt op beschikbare locaties	Rijk (VRO) OLE	2027	Nee	Nee
	Inzetten op onverdeelde boedels en weesgronden (expertise hiervoor inhuren)	OLE	2027	Nee	Ja, door OLE
3. <i>Beperkte bouwcapaciteit</i> en concurrentie van andere bouwprojecten bij de bouw van betaalbare woningen	Eilandelijke bouwplanning opstellen, zodat per jaar de beschikbare bouwcapaciteit zo effectief mogelijk wordt ingezet	OLE	2026	Nee	Nee
4. <i>Beperkte uitvoeringscapaciteit</i> beschikbaar bij het Openbaar Lichaam voor het uitvoeren van de afspraken over de bouw van betaalbare woningen	Samenwerking met een gemeente om capaciteit tijdelijk te versterken	OLE	2026	Nee	Nee

	Continueren tijdelijke capaciteit bij OLE/PPMO	Rijk (VRO)	2026	Nee	Ja, bijdrage van VRO wordt voorzien
	(mogelijk) Instellen Rijksbrede fysieke unit bij RCN met uitvoeringscapaciteit 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. Beperkende eilandelijke regelgeving voor de bouw en instandhouding van betaalbare woningen	Woningwaarderingssysteem (WWS) aanpassen, zodat o.a. betaalbare woningbouw (en sociale woningverhuur) op bepaalde locaties beter financierbaar wordt.	OLE	2026	Nee	Nee
	Opstellen privaatrechtelijke overeenkomsten voor de instandhouding van sociale huurwoningen door aan de renteloze lening de afspraak te verbinden dat voor een periode van 40 jaar de sociale huurwoningen niet worden verkocht. .	OLE	Voorafgaand aan de eerste overdracht van nieuw gebouwde betaalbare woningen	Nee	Nee