

Actielijst Woningbouw Bonaire

- Van knelpunt naar speerpunt

Inleiding

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 Bonaire en het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Tot 2030 worden er op Bonaire ruim 2100 woningen gebouwd, waarvan ruim 1500 in het betaalbare segment.

Deze woningbouwafspraken zijn vastgelegd in het Convenant Volkshuisvesting Bonaire (27 juni 2019) en in de Woondeal Bonaire (29 juni 2023).

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

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

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

De Actielijst vormt een aanvulling op de bestaande woningbouwafspraken, zoals vastgelegd in het Convenant Volkshuisvesting Bonaire en de Woondeal Bonaire 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 periodieke overleggen volkshuisvesting CN (Maand-, Kwartaal-, en Halfjaaroverleg VRO). De voortgang van de concrete woningbouwprojecten zal worden gemonitord aan de bestaande Realisatietafel en Bestuurlijke Tafel Woondeal Bonaire. 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 25 juni 2026.

Het Bestuurscollege van Bonaire, namens deze de gezaghebber van Bonaire:

.....

John Soliana

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

.....

Jeske de Lint

Knel- en speerpunten woningbouw Bonaire

Knelpunt	Speerpunt	Verant woorde lijk	Deadline	Gestart	Financiering door Rijk of OL
1. <i>Beperkt financiële middelen</i> beschikbaar bij het Openbaar Lichaam en/of woningstichting FCB 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 FCB de mogelijkheid om een Toegelaten Instelling te worden, onder toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties. Op termijn kan FCB 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
	Bijdrage aan onrendabele top	Rijk (VRO)	2030	Ja	Ja, VRO heeft €25,5 mln. toegezegd in de Woondeal.

t.b.v. betaalbare woningbouw				€10 mln. van dit bedrag komt van VRO/Wonen. De eerste €7,9 mln. is reeds overgemaakt en de resterende €2,1 mln. wordt overgemaakt als is voldaan aan de gestelde voorwaarden m.b.t. transparantie en verantwoording. Het resterende bedrag stelt VRO/WBB beschikbaar uit de Realisatiestimulans. Binnenkort wordt de wijze van besteding van de middelen ter besluitvorming voorgelegd aan MVRO, waarbij de inzet is dat met ingang van 2026 jaarlijks bijzondere uitkeringen voor de realisatie van betaalbare woningen kunnen worden aangevraagd.
Bijdrage aan verkleinen publiek financieel tekort betaalbare woningbouw (ca. 30 mln. Rebel)	Rijk OLB	2027	Nee	Op basis van marktinformatie die zal worden verkregen door het tenderen van woonvelden in Dawari en Rincon Pariba, zal eind 2025 met de betrokken partijen worden gesproken over de daadwerkelijke hoogte van dit financiële tekort. Dan wordt ook gesproken over de verdeling van dit tekort over de partijen. Er is vooralsnog geen dekking.
Bijdrage aan (tussentijdse) financiering FCB t.b.v. bouw sociale huurwoningen Convenant en afname sociale	Rijk OLB	2026	Nee	FCB moet de financieringsbehoefte aan Rijk en OLB onderbouwen. Afhankelijk daarvan zal worden gekeken naar financiële dekking.

	huurwoningen Woondeal				
2. <i>Beperkte beschikbaarheid van locaties</i> voor de bouw van betaalbare woningen	Lijst met potentiële woningbouwlocaties Woondeal opstellen en aannemen, inclusief (betaalbaarheids-) programmering en geplande start bouw, en doorvertalen naar bouwprogrammering en Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire (daarbij moeten de Rijksbelangen, zoals opgenomen in het Ruimtelijk Ontwikkelingsprogramma CN, worden meegenomen)	OLB	2026	Nee	Nee
	Erfpachtstelsel: Procedure voor intrekking erfpacht, in geval van uitgegeven percelen die toch niet worden bebouwd, in gang zetten, zodat die percelen opnieuw kunnen worden uitgegeven t.b.v. betaalbare woningbouw; en 2) erfpachtinkomsten bij het OLB worden verhoogd	OLB	2027	Nee	Nee
3. <i>Beperkte bouwcapaciteit</i> en concurrentie van andere bouwprojecten bij de bouw van betaalbare woningen	Bouwsector aanhaken	OLB	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	Continueren Projectbureau Uitvoering Woondeal	Rijk (VRO) OLB	2026	Ja	Ja, financiering is geregeld (€1,9 miljoen; 50% VRO, 50% OLB)
	Samenwerking met een gemeente om	OLB	2026	Nee	Nee

	capaciteit tijdelijk te versterken				
	(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 als daadwerkelijk wordt besloten tot het instellen van deze unit
5. Beperkte VTH-capaciteit beschikbaar voor vergunningverlening voor de bouw van betaalbare woningen	Samenwerking met Omgevingsdienst NL	OLB	2026	Nee	Nee
6. Beperkende eilandelijke regelgeving voor de bouw en instandhouding van betaalbare woningen	Ruimtelijk ontwikkelingsplan Bonaire aanpassen, zodat verdichting mogelijk wordt (kleinere kavels en bouwhoogte sociale huurwoningen) en er minder vaak een vergunning nodig is om af te wijken. Daarnaast zorgt dit voor verlaging kosten. Daarmee wordt betaalbare woningbouw beter financieerbaar.	OLB	2026 (tot deze datum zal het BC gebruik maken van de bevoegdheid om, in afwijking van het vigerende ROB, verdichting per woningbouwlocatie Woondeal toe te staan)	Ja	Nee
	Bouw- en woningverordening Bonaire aanpassen	OLB	2026	Ja	Nee
	Woningwaarderingssysteem (WWS) actualiseren, zodat er o.a. betaalbare woningbouw (en sociale woningverhuur) op bepaalde locaties beter financieerbaar wordt en er een betere balans ontstaat tussen investeringsbereidheid, betaalbaarheid en kwaliteit van een woning.	OLB	2027	Ja	Nee
	In de koopovereenkomsten een kettingbeding toevoegen die waarborgt dat bij verkoop van een betaalbare koopwoning aan de volgende koper	OLB	Voorafgaand aan de eerste overdracht van nieuw gebouwde betaalbare woningen	Nee	Nee

	deze voor maximaal de bovengrens van een betaalbare koopwoning mag worden verkocht. De periode waarvoor deze voorwaarde geldt is minimaal 10 jaar.				
--	---	--	--	--	--