

Woningstichting

Fundashon Cas Bonairiano



Een luchtfoto van de nieuwbouwlocatie Hato, bouwfase III 204 huurwoningen

Jaarplan en begroting
2022

Samen werken aan wonen op Bonaire



FUNDASHON CAS BONAIRIANO

Adres:

Kaya Korona 5
Kralendijk, Bonaire Caribisch Nederland

Bereikbaar via telefoon- en/of whatsapp nummers:

(+599) 717 8042 (centrale)

(+599) 717 2650 (centrale)

Whatsapp (+599) 7966016 (mobiel Woondiensten)

Whatsapp (+599) 7966015 (mobiel Incasso)

E-mail: fcb@fcbinfo.org

KvK registratie nummer: 7132

Datum laatste statutenwijziging: op 9 september 2020 in notariële akte vastgelegd



Inhoudsopgave

.....	1
Inhoudsopgave	2
Voorwoord	3
1. Missie, visie, doelstellingen en kernwaarden	4
2. De organisatie	6
3. Onze speerpunten in 2022	9
4. Het personeel	14
5. Wonen	16
6. Vastgoed	19
7. Financiën	21
Begroting	24
Begroting 2022	24
Kasstroomoverzicht 2022	25
Investeringsbegroting 2022	25
Meerjarenbegroting 2022-2026	26
Meerjaren kasstroomoverzicht 2022-2026	27
Meerjaren investeringsbegroting 2022-2026	27
Goedkeuring begroting door Raad van Toezicht	28



Voorwoord

Voor u ligt het jaarplan en de begroting voor 2022 van Fundashon Cas Bonairiano (FCB). In het plan staan onze ambities op het gebied van volkshuisvesting. We willen veel en leggen de lat hoog. Met dit jaarplan en de begroting geven we invulling aan onze volkshuisvestingsopgave op Bonaire.

Bonaire verandert snel en als de enige woningstichting op het eiland is het onze taak en verantwoordelijkheid om mee te bewegen met wat de maatschappij van ons vraagt. We zijn er immers voor de burgers van Bonaire, vooral voor degenen met een laag- en middeninkomen en de bijzondere doelgroepen. En er wordt veel van ons verwacht: nieuwbouw, verduurzaming, onderhoud, aangepaste woningen voor onder andere ouderen, aanleunwoningen, dagopvang voor ouderen, studentenhuysvesting, begeleid wonen voor verschillende risicogroepen van 16 tot 23 jaar, crèches en naschoolse opvang, betaalbare starterswoningen, inzet om de wijken leefbaar te maken en de huren betaalbaar te houden. Hoe krijgen we dat voor elkaar in een tijd waarin de bouwkosten alleen maar stijgen?

Naast klantvriendelijkheid willen we werken aan betrouwbaarheid. Dat betekent dat we onze afspraken nakomen, dat we voorspelbaar zijn in wat we wel of niet doen en wanneer en dat we duidelijk zijn in wat de klant van ons mag en kan verwachten ten aanzien van onze dienstverlening.

Het jaar 2022 wordt een spannend jaar. Fundashon Cas Bonairiano staat er financieel goed voor en met alle ontwikkelingen zal dit de komende jaren nog steviger en stabiel worden. Met behulp van de flexpool middelen kunnen we verder werken aan uitwerking van onze plannen voor maatschappelijk vastgoedprojecten en huysvesting voor kwetsbare doelgroepen. Vanaf 2022 zullen we de verhuursubsidie rechtstreeks gaan ontvangen van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en dit biedt ons meer financiële zekerheid. Deze zaken stellen ons in staat om onze bijdrage te leveren aan de broodnodige armoedebestrijding op Bonaire.

Onze werknemers zijn dan ook trots op hun organisatie. Ze zijn enthousiast en met hun groot kloppend hart voor Bonaire en de gemeenschap lopen ze over van de goede ideeën. Als bestuurder bied ik hen graag de ruimte om met elkaar en in samenwerking met onze ketenpartners en stakeholders het eiland verder te ontwikkelen en onze organisatie te verbeteren. Gezamenlijk werken we er met hart en ziel aan om onze maatschappelijke opgave tot een goed resultaat te brengen.

Ik nodig u uit om met ons in gesprek te gaan over ons jaarplan en de activiteiten die we het komend jaar voor ogen hebben. We laten ons graag inspireren door alle betrokken partijen. Met als uitgangspunt dat we samen onze schouders zetten onder een aanpak die én voor huurders én voor woningzoekenden in ons werkgebied werkt en succesvol is.

Zoals gezegd, aan uitdagingen geen gebrek. Wij kijken vol vertrouwen uit naar het jaar 2022!

De heer B.O. Oleana
Directeur- Bestuurder Fundashon Cas Bonairiano

1. Missie, visie, doelstellingen en kernwaarden

FCB gaat zich de komende jaren nadrukkelijker profileren als woningstichting; ‘onze’ wijken, huurders en toekomstige huurders vormen het uitgangspunt. Samenwerkend pakken we kansen op en zoeken wij naar de beste oplossingen.

Missie

De missie van Fundashon Cas Bonairiano (FCB) is om een centrale rol in de Bonairiaanse maatschappij te vervullen door betaalbare en kwalitatief goede (sociale) huur- en koopwoningen te bieden aan mensen die zelf niet in hun woonruimte kunnen voorzien, voornamelijk inwoners met een laag- en middeninkomen en kwetsbare doelgroepen.

De focus ligt op het huisvesten van de bewoners van Bonaire. Bieden van voldoende betaalbare woningen in een prettige en veilige woonomgeving. Hierbij denken wij aan goede infrastructuur en internetverbinding, in de nabijheid van scholen/kinderopvang, buurthuizen, en recreatie mogelijkheden in de buurten en in de nabije toekomst werken aan de mogelijkheid voor energie-efficiëntie. Gedifferentieerde wijken creëren die bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk, de kwaliteit van de woonomgeving en het woongenot van individuele huurders en/of kopers.

Een dak boven het hoofd is van primair belang voor het welzijn van de bewoners. Door maatwerk te leveren draagt dat bij aan de leefbaarheid van de wijk, de kwaliteit van de woonomgeving en het woongenot van individuele huurders en/of kopers (beschermd en veilig wonen). We zijn proactief in de buurt aanwezig om problemen te voorkomen of snel te signaleren en deze samen met bewoners, het OLB en ketenpartners op te pakken. Iedereen levert hier vanuit eigen verantwoordelijkheid een bijdrage aan. Onze motto “Building Together” staat voor samen bouwen aan wonen op Bonaire. Bewust dat wij onze missie niet alleen kunnen bereiken investeren wij in een goede relatie met alle direct belanghebbenden en ketenpartners.

Visie

Wij zijn transparant, maatschappelijk en financieel verantwoord. We hebben een gezonde financiële basis nodig om onze maatschappelijke rol en bijdrage te kunnen invullen. Een verantwoord huurbeleid en scherpe bewaking van onkosten. Op een betrokken en resultaatgerichte wijze samenwerken met direct belanghebbenden en ketenpartners zoals het OLB, het Rijk (ministeries in Nederland), bedrijven aangaande de infrastructuur (nutsbedrijven) en verschillende sociaal-maatschappelijke organisaties opdat wij de kerntaken van FCB op de beste manier kunnen uitvoeren.

FCB wil een transparante en succesvolle woningstichting zijn, goede dienstverlening bieden en blijvend investeren in kwaliteit en het vinden van evenwicht tussen de belangen van de huurders, werknemers, overheden, zakenpartners en overige “belanghouders”.

Doelstellingen

Volgens onze Statuten dient FCB geen ander doel dan in het belang van de volkshuisvesting/het maatschappelijk vastgoed werkzaam te zijn. Het realiseren van maatschappelijke doelen staat voorop, met de financiële continuïteit van de organisatie als voorwaarde.



De Stichting tracht dit doel met een daartoe bestemd vermogen onder meer te bereiken door:

- het stichten en in stand houden van betaalbare en leefbare woningen;
- het verwerven, toewijzen, huren, verhuren, beheren, verbeteren, bezwaren, vervreemden, slopen, ontwikkelen, exploiteren, splitsen, bezitten en renoveren van woningen en andere objecten;
- het voeren van een sociaal rechtvaardig verhuur- en toewijzingsbeleid;
- het meewerken aan het in stand houden van een goede woonomgeving;
- het bevorderen van een goed woonklimaat door middel van opbouwwerk;
- het optimaliseren van de relaties met de bewoners en hun vertegenwoordiging;
- het samenwerken met soortgelijke organisaties die zowel lokaal als regionaal en binnen het Koninkrijk der Nederlanden gevestigd kunnen zijn;
- het bevorderen van een goede dienstverlening aan de huurders;
- het aanwenden van alle andere zinvolle middelen die tot het gestelde doel leiden;
- het zorgen voor het maatschappelijk rendement Social Return of Investment.

Kernwaarden

Onze kernwaarden geven weer wie we zijn en bepalen onze professionele identiteit en ook de (gewenste) cultuur van de organisatie. Hoe gaan we met elkaar, met onze huurders en woningzoekenden, met bedrijfsmiddelen, leveranciers en samenwerkingspartners om? In de kernwaarden van FCB verwoorden wij wat voor ons wezenlijke uitgangspunten zijn die ons verbinden.

Door de kernwaarden te integreren in ons dagelijks handelen, laten wij zien waar wij als organisatie voor staan. Dat iedereen zich prettig, veilig en gerespecteerd voelt binnen de organisatie is van belang en hierdoor houden we ons aan onze kernwaarden:

Respectvol:

anderen behandelen zoals jij behandeld wil worden, ook als je het niet eens bent met elkaar. Respectvol communiceren. Elkaar aanspreken op gepaste wijze.

Transparant:

bijdragen aan een open en eerlijke communicatie, zowel onderling als extern. Naar klanten luisteren en je inleven in hun situatie. Besluiten op basis van feiten.

Betrokken:

meeleven, meedenken en nog belangrijker: meevoelen. Maatschappelijk betrokken ondernemen is een onderdeel van de identiteit van onze organisatie. Kennis hebben over de behoefte van de maatschappij, interesse hierin hebben en daarnaar handelen.

Ondernemend:

omgaan met FCB alsof het je eigen bedrijf is. Verantwoordelijkheid nemen, lef hebben en initiatief nemen om dingen aan te kaarten of zaken op gang te zetten. Kansen benutten en omzetten naar doelgerichte acties met oog op succes voor de organisatie.

2. De organisatie

Vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid proberen we invulling te geven aan onze missie en onze kernactiviteiten. Het is dan ook van groot belang dat onze klanten en onze belanghouders vertrouwen kunnen hebben in FCB als organisatie en in de mensen die met elkaar het gezicht van FCB bepalen.

Als maatschappelijke onderneming is onze kerntaak volkshuisvesting. Wij bouwen, huren, verkopen en beheren woningen. Die taak vervullen we samen met onze huurders, lokale en Nederlandse overheid en organisaties op gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. Ieder vanuit zijn eigen rol. Als enige aanbieder van sociale huurwoningen op Bonaire voelen we ons verantwoordelijk om onze huurders zo goed mogelijk te bedienen. Onze huurders kunnen digitaal, telefonisch, per post of persoonlijk met ons in contact komen. Ons kantoor staat in het centrum van Kralendijk, dus voor iedereen gemakkelijk bereikbaar.

Financieel gezond

Het is zeker belangrijk om te vermelden dat FCB de laatste jaren heel hard heeft gewerkt aan haar imago. Het voorlaatste nieuwbouwproject dateert van 2013 met de bouw van 76 woningen. Het realiseren van het nieuwbouw project van 500 (sociale) woningen opent nu de weg naar een voor FCB stabiele vermogenspositie en daar zijn we zeker zeer trots op. Onze cijfers laten een duidelijke vermogensgroei zien. Het vermogen groeit echter vooral door de waardeinstijging van onze woningen. Waardeinstijging geeft ons echter geen extra middelen om te investeren of uit te geven. Dat moet komen uit ons operationele resultaat. We zien dat het operationele resultaat redelijk op peil blijft en FCB een positieve netto kasstroom heeft. Deze kasstroom wenden wij aan om te investeren in nieuwe en bestaande woningen en om leningen af te lossen, zodat wij meer financieringsruimte hebben voor de nieuwbouw. Liquiditeit is hard nodig om het vervolg van de bouw van het project van 500 sociale huurwoningen te kunnen realiseren. Op elk deelproject is namelijk een eigen inbreng van FCB nodig van 20%. Hard stijgende bouwkosten en niet genoeg liquide middelen genereren zijn grote risicofactoren voor FCB. Mogelijke oplossingen hiervoor zijn o.a. een herfinanciering, overweging goedkopere kwalitatieve bouwsystemen en het ontwikkelen en realiseren van vrije sector huur- en koopwoningen waarbij de huur- en verkoopwinst terug geïnvesteerd wordt in sociale woningbouw.

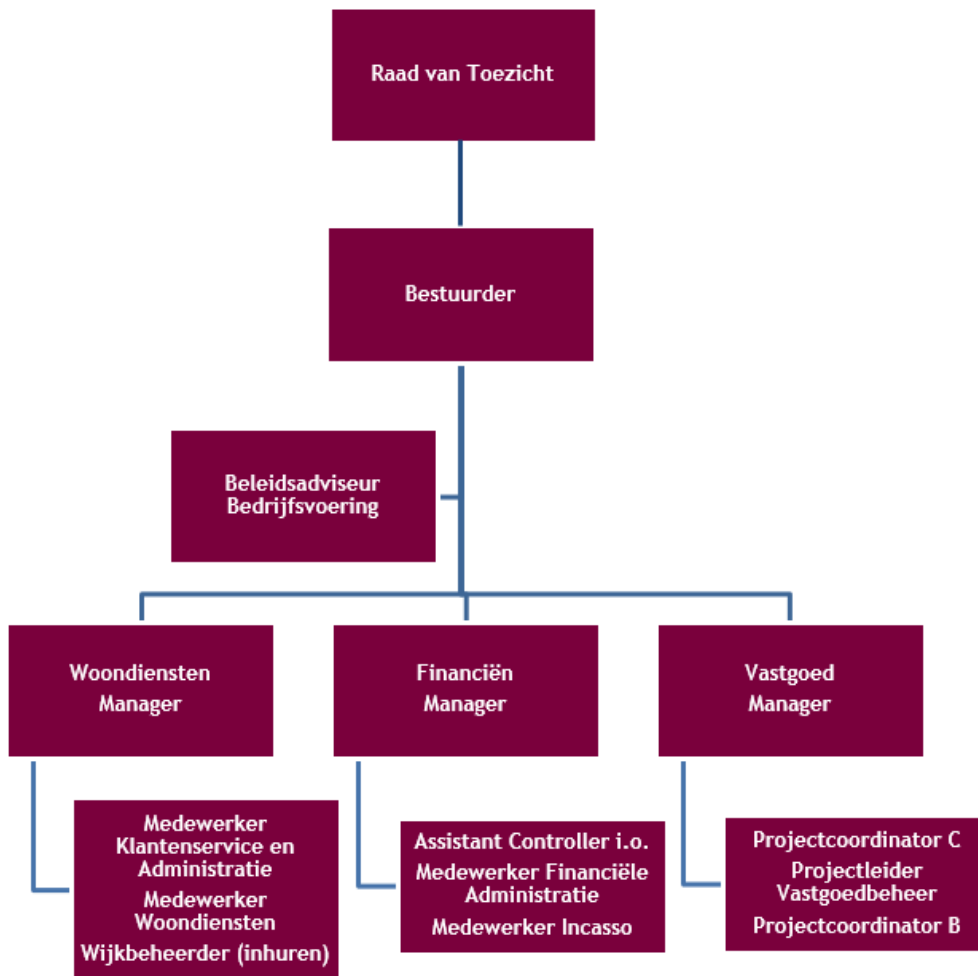
De inkomsten en uitgaven moeten in evenwicht zijn. Daarom maken we de afweging tussen wat financieel mogelijk is en wat als woningstichting noodzakelijk is om te doen. De financiële continuïteit, de personele- en de organisatorische kwaliteit zijn de noodzakelijke randvoorwaarden om onze volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren.

Ook in 2022 willen wij een succesvolle organisatie zijn: continu kijken wat beter kan, investeren in kwaliteit, ons houden aan gemaakte afspraken en blijven focussen op onze huurders, kopers en toekomstige huurders/kopers en alles wat daarbij komt kijken. Doen we het goed of kan het beter? Maken van verantwoordelijke en haalbare keuzes qua bedrijfsvoering voor (sociale) huurwoningen en koopprojecten maar ook voor het ontwikkelen en realiseren van maatschappelijk en/of commercieel vastgoed voor diverse kwetsbare doelgroepen in onze gemeenschap. Bouwen vereist het maken van keuzes. De keuze zorgt ervoor dat andere keuzes haalbaar worden. Bij het maken van keuzes is het noodzakelijk om te kijken naar ontwikkelingen rond de woningmarkt op Bonaire. Bonaire is 'booming' en de woningbehoefte is zeer groot onder de zeer snel groeiende bevolking.

Werkorganisatie

De hoofdstructuur binnen de FCB bevat drie primaire afdelingen en een ondersteunende afdeling. Er is één bestuurder en per afdeling een manager die elk een eigen deskundigheid heeft. De Bestuurder vormt samen met de beleidsadviseur en deze drie managers het managementteam van de FCB.

De organogram van de organisatie ziet er als volgt uit:



Werkprocessen en verdere automatisering

De directie streeft naar een professioneel geautomatiseerde organisatie waarbij de werknemers in een groeiende organisatie zo optimaal en zo efficiënt mogelijk kunnen blijven functioneren. Meer tijd overhouden voor andere werkzaamheden en minder tijd kwijt zijn aan onnodig repetitief papierwerk. FCB is een traject gestart voor het beschrijven van nieuwe en herschrijven van bestaande werkprocessen. Door processen op de juiste wijze te beschrijven, ontstaat meer inzicht, overzicht en duidelijkheid, waardoor processen beter beheersbaar worden en verbeterd kunnen worden. Het moet duidelijk zijn wie wat doet in het proces, wie welke bevoegdheden heeft en wie waarvoor verantwoordelijk is. Als alle processen op papier staan gaan we ze linken aan de automatiseringsproces. De woningvoorraad zal de komende jaren geleidelijk aan op z'n minst verdubbelen en daarom is de verdere automatisering binnen de afdelingen en onderling van uiterst



belang. Volgens planning zal de automatisering aan het begin van 2022 nog niet helemaal maar grotendeels geïmplementeerd en in gebruik zijn. Dus gedurende 2022 zijn we nog daarmee bezig.

Website

We zijn continu bezig met het verbeteren van onze communicatiekanalen. Onze nieuwe website die in het 4e kwartaal van 2021 gelanceerd wordt is het nieuwste maar niet het minst belangrijkste kanaal. In het huurdersportaal 'Mijn FCB' kan de huurder zelf gemakkelijk zijn/haar zaken online regelen op een tijdstip dat het hem/haar schikt. Hiermee maken we het onze huurders nog makkelijker, alhoewel wij beseffen dat het zijn tijd neemt voordat de mensen aan het idee gaan wennen. Woningzoekenden kunnen ook informatie, formulieren vinden en op aanbod voor huur- en koopwoningen reageren. Voor het bereiken van het merendeel van onze klanten hebben we bewust als talen gekozen voor Papiaments en Nederlands. Gedurende het 4e kwartaal stimuleren we het gebruik van de website en Mijn FCB (een huurdersportaal). Het verder optimaliseren en professionaliseren van de website gaat in 2022 door. Communicatie is zeker het visitekaartje van onze organisatie.

Bedrijfscontinuïteitplan Covid-19

FCB heeft in het 2e kwartaal van 2020 een COVID-19 bedrijfscontinuïteitplan opgesteld ter voorbereiding van de organisatie op (mogelijke) gevolgen van het COVID-19 en eventuele lockdown in Bonaire. Het was belangrijk te voorkomen dat essentiële werkzaamheden stil kwamen te liggen. Daarom dit tijdig opgestelde noodplan. De vitale onderdelen van FCB werden in kaart gebracht; welk werk echt door zou moeten gaan en welke mensen hierbij betrokken waren. Het plan is gedurende 2021 ook zo nodig aangepast en gebruikt en zal sowieso in 2022 indien nodig aangepast en gebruikt worden. Het coronavirus en varianten zijn nog lang niet weg. Vandaag de dag zijn 'handsanitizers', papieren doekjes, spuitbussen desinfectiemiddel, dozijnen mondkapjes en handschoenen bij FCB niet meer weg te denken binnen onze dagelijkse bedrijfsvoering.

Beveiligingsplicht: security configuratie

Per 21 juni 2021 is FCB afgestapt van de lokale servers en werkt nu in een private Cloud in Amsterdam in het datacenter Digital Realty op het Science Park in Amsterdam. Het FCB netwerk is goed beveiligd tegen virussen, malware en internet aanvallen, zowel lokaal op Bonaire als in Amsterdam in de Cloud. Honderd procent (100%) beveiliging is echter niet mogelijk; onbekende problemen in het OS of in de gebruikte software (de zogenaamde zero days) kunnen leiden tot gaten in de beveiliging, en menselijke acties (zoals het klikken op onbetrouwbare links in e-mails en het bezoeken van onbetrouwbare sites) kunnen leiden tot een besmetting van het systeem met malware die nog niet door de beveiliging wordt herkend.

De beveiliging van het netwerk is daarom een doorlopend proces, nieuwe inzichten en nieuwe technieken kunnen leiden tot aanpassing van het geheel. Privacy en de bescherming van persoonsgegevens zijn heel belangrijk. Onze klanten, leveranciers en personeel vertrouwen erop dat wij alle persoonsgegevens zorgvuldig beheren. Adequate beveiliging van gegevens, zowel fysiek als digitaal, is een belangrijk onderdeel van de beveiligingsplicht.

3. Onze speerpunten in 2022

In ons jaarplan informeren wij onze klanten en belanghebbenden over onze wensen en ambities die wij het komend jaar voor ogen hebben. Wij geven onze speerpunten voor 2022: wat wij willen bereiken en hoe wij het denken te bereiken. Als organisatie streven we alsmaar naar kijken wat beter kan en het uiterste doen om te groeien in wat wij doen.

Voor 2022 hebben wij een aantal speerpunten waar wij ons als organisatie op willen focussen:

1. Nieuwbouwproject 500 huurwoningen: oplevering eerste fase huurwoningen te Hato eind 1e kwartaal 2023
2. Bevorderen van goede klantenservice en dienstverlening/tevredenheidsonderzoek
3. Verbinden en samenwerken voor leefbare wijken
4. Verdere professionalisering van het personeel en de organisatie
5. Projectdossier opstellen voor realisatie van maatschappelijk vastgoed en huisvesting voor kwetsbare doelgroepen
6. Implementatie van het nieuw passend Toewijzings- en urgentiebeleid
7. Uitvoering van het pilotproject zonnepanelen voor sociale huurwoningen
8. Het opstellen van een meerjaren visie en ondernemingsplan 2023-2027/prestatieafspraken OLB
9. Leefbaarheid in onze woonwijken
10. Werkprocessen en verdere automatisering van de organisatie
11. Opstellen van een businesscase voor 1000 huur- en koopwoningen
12. Investeren in de kwaliteit van onderhoudswerkzaamheden

De speerpunten worden hieronder kort uitgelegd:

Speerpunt 1.

Nieuwbouwproject 500 huurwoningen: oplevering eerste fase huurwoningen te Hato eind 1^e kwartaal 2023.

De lijst woningzoekenden blijft groeien en het aanbod vrijkomende woningen is laag. Er is hoge woningnood voor goede, betaalbare woningen op Bonaire. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de bouwgrond te Hato zijn gaande. Straks kunnen we beginnen met bouwfase III (204 woningen) van het gefaseerde nieuwbouwproject. De verwachting is dat de eerste 76 nieuwe woningen bij Hato per eind 1^e kwartaal van 2023 worden opgeleverd. Hato zal een gedifferentieerde wijk worden met sociale huur, een segment vrije sector-huur en ook koopwoningen voor verschillende inkomensgroepen.

Speerpunt 2.

Bevorderen van goede klantenservice en dienstverlening/tevredenheidsonderzoek.

Communiceren met de klanten is voor FCB heel belangrijk. Een klant is een huurder, een koper, een woningzoekende, een aannemer, een belanghebbende of een ketenpartner. Duidelijk, respectvol en



betrokken zijn naar de klant toe. Zeggen wat wij doen en doen wat we zeggen! Betrouwbaar overkomen als organisatie. De klant begrijpen, je inleven in hen en een extra mijl voor hen gaan. FCB verleent diensten telefonisch, persoonlijk, of online waar klanten terecht kunnen met hun vraag en/of verzoek. Het gaat om tijd nemen voor het verhaal van de huurder, een snelle afhandeling van een klacht, een e-mail binnen de afgesproken tijd beantwoorden of je houden aan gemaakte afspraken met bijv. de banken. Periodiek informeren over de bedrijfsvoering en communiceren via (social) media waar wij als woningstichting mee bezig zijn. In 2022 willen wij de klantenservice en kwaliteit van onze dienstverlening verbeteren. Wij zijn er pas als alle afdelingen bewust worden dat iedereen in de organisatie hierbij hun steentje moet bijdragen. Halverwege 2022 willen wij een tevredenheidsonderzoek onder onze huurders laten doen. Ons streven is een maximale score over de kwaliteit van onze dienstverlening.

Speerpunt 3.

Verbinden en samenwerken voor leefbare wijken.

Het gaat hierbij om de samenwerking met ketenpartners voor activiteiten die te maken hebben met leefbaarheid zoals schoonmaakactiviteiten enz. Samenwerken en netwerken zowel op lokaal als op internationaal niveau zijn essentieel om structureel invulling te geven aan de ontwikkelingen die van invloed zijn op ons werk. Het gaat hier om belanghouders en sociaal-maatschappelijke organisaties die voor onze organisatie van belang zijn om de kerntaken van FCB op de beste manier te kunnen uitvoeren. Wij gaan de werkgroep evalueren en eventueel andere organisaties aansluiten bij de huidige werkgroep. In 2022 meer gestructureerd te werk gaan door een samenwerkingsovereenkomst te sluiten voor een betere integrale aanpak voor onze woonwijken. Hiernaast in het kader van bewonersparticipatie vrijwillige wijkcommissies vormen met huurders die graag actief willen participeren in hun wijk. We willen dat huurders of vertegenwoordigers van huurders met ons meedenken en meepraten. FCB is initiatiefnemer, ondersteunt en overlegt actief en constructief met hen over het wel en wee van de bewoners, de wijken en onze organisatie.

Speerpunt 4.

Verdere professionalisering van het personeel en de organisatie.

Wij vinden het belangrijk om alsmaar te investeren in de ontwikkeling van onze werknemers. De werknemers voorbereiden op de geleidelijke groei van de organisatie. Jaarlijks wordt er een bedrag gereserveerd (4% van de totale brutosalarissen) voor cursussen, workshops, stages en coaching sessies, zo ook voor 2022. Er kan individueel of als groep beroep gedaan worden op bekostiging vanuit de post studiegeld. Wij regelen stages voor onze werknemers bij woningstichtingen in de regio (Aruba, Curaçao) of buitenland (Nederland). Voor 2022 staan er voor Nederland enkele stages gepland naast een werkweek voor de leden van Caneye (de overkoepelende organisatie van volkshuisvestingsinstellingen in het Caribisch gebied) waar FCB ook deel van uitmaakt. Teamsessies voor het personeel en coaching sessies voor het managementteam gaan ook in 2022 door. Tevreden werknemers verbetert het functioneren en daardoor het organisatieresultaat. Samen groeien en samen doelen realiseren!

Speerpunt 5.

Projectdossier opstellen voor huisvesting en maatschappelijk vastgoed voor kwetsbare doelgroepen.

Naast verder bouwen voor woningzoekenden op de reguliere wachtlijst wordt FCB door verschillende zorginstellingen/instanties benaderd voor het realiseren van maatschappelijk vastgoed voor kwetsbare doelgroepen in de samenleving. Reden dat FCB eind 2020 een verzoek bij het ministerie van BZK heeft ingediend voor een bijdrage vanuit de woningimpuls (flexpool gelden) voor het bekostigen van technische bijstand voor het uitschrijven van projectplannen voor een zestal projecten. Met het bedrag is o.a. een bedrijf per 1 juli jl. voor een jaar gecontracteerd voor het onderzoeken en opstellen van de projectplannen per halverwege 2022. Het betreft de volgende projectplannen:

1. Projectplan *Crèches en naschoolse opvang/naschoolse opvang* (doelgroep baby's en kinderen van 0 - 12 jaar)
2. Projectplan *Begeleid Wonen* (doelgroep jongeren 18-23; probleemjongeren, tienermoeders, crisisopvang)
3. Projectplan *Aanleunwoningen* (doelgroep kwetsbare ouderen met laag inkomen die in een armoedige situatie leven)
4. Projectplan *Dagopvang ouderen* (doelgroep ouderen die nog thuis kunnen wonen)
5. Projectplan *Studentenhuisvesting FORMA* (doelgroep jong volwassenen 18-23 MBO niveau 1, zijnde drop-outs, probleemjongeren, tienermoeders, crisisopvang)
6. Projectplan *Huisvesting kansarme jeugdige ex-gedetineerden* (doelgroep jong volwassen ex-gedetineerden 18-23)

Speerpunt 6.

Implementatie nieuw passend Toewijzings- en urgentiebeleid.

Er ligt in concept een nieuw passend Toewijzings- en urgentiebeleid voor betaalbare huurwoningen van FCB als resultaat van een samenwerking en afstemming tussen FCB, het OLB, SZW en het Woonteam. De afspraak is nu om zowel het beleid als proces gezamenlijk door te ontwikkelen en te verbeteren. Het is de bedoeling om het beleid en bijkomstigheden (o.a. het instellen van een urgentiecommissie) in de komende tijd verder uit te werken en per 2022 te implementeren.

Speerpunt 7.

Uitvoering van het pilotproject zonnepanelen voor sociale huurwoningen.

Het pilotproject zonnepanelen, met een in 2019 getekend samenwerkingsovereenkomst tussen FCB en WEB wordt alweer hervat en aangepast naar gemaakte afspraken met het ministerie van EZK voor het beschikbare subsidiebedrag van 5800.000. De komende periode zullen we verschillende mogelijkheden analyseren om de beste keuze te maken voor de implementatie, met de focus primair op verlichting in de portemonnee van de huurder. Wij hopen de uitvoering in 2022 te realiseren.

Speerpunt 8.

Het opstellen van een meerjaren visie en ondernemingsplan 2023-2027/prestatieafspraken OLB.

Het is de bedoeling om de realisatie hiervan aan het eind van het 1^e kwartaal van 2022 in te plannen. In principe zal het managementteam onder leiding van een externe adviseur aan de inhoud werken. Eventuele input vanuit de RvT en belanghouders wordt t.z.t. geraadpleegd. Hierin worden de volkshuisvestelijke opgaven verwoord en worden de doelstellingen voor een nog te bepalen aantal jaren geformuleerd. Dit resulteert in de strategie van de organisatie: hoe gaan wij onze opgaven aanpakken. Het wordt verwoord in doelstellingen die FCB de komende 5 jaren wil bereiken, waarbij ook is aangegeven hoe wij dit willen realiseren (financieel, personeel en organisatie). Prestatieafspraken (het OLB) kunnen op dat moment gesynchroniseerd worden met het ondernemingsplan aangezien de prestatieafspraken binnen de doelstellingen van FCB zouden moeten passen.

Speerpunt 9.

Leefbaarheid in onze woonwijken

Door steeds aanwezig te zijn in onze woonwijken speelt de wijkbeheerder een grote rol in het signaleren van onregelmatigheden in de buurten. Samen met de werknemers van de afdeling Woondiensten wordt aan het begin van het jaar een planning gemaakt van activiteiten. Tussendoor wordt er indien nodig beroep gedaan op werkpartners voor het oplossen van onregelmatigheden. Leefbaar is schoon, veilig en prettig leven. Voldoende sociale samenhang creëren in de wijken. Huurders continu motiveren en wijzen op hun verantwoordelijkheid om hun tuin en omgeving schoon te houden. De bewoners aanspreken op ongewenst gedrag qua woon- en gedragsregels en zo continu de leefbaarheid beheersen en verbeteren in de wijken. Dit is een 'on going' proces die in 2022 doorgaat met als stok achter de deur drang en dwangmaatregelen om gewenste resultaten te behalen. Leefbaar is ook het creëren van mogelijkheden voor bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen in de wijken. Daar gaan we in 2022 voor!

Speerpunt 10.

Werkprocessen en verdere automatisering

FCB is bezig met het schrijven van nieuwe en herschrijven van bestaande werkprocessen voor meer inzicht, overzicht en duidelijkheid voor het personeel over wie wat doet, wie welke bevoegdheden heeft en wie waarvoor verantwoordelijk is. Het is de bedoeling om een simpele handleiding van de processen te maken voor de organisatie. We zijn bijna zover dat alle werkprocessen in flowcharts beschreven zijn. De werkprocessen zullen in de komende tijd geautomatiseerd worden. Het is de bedoeling het automatiseringstraject in 2022 af te ronden.

Speerpunt 11.

Opstellen van een businesscase voor 1000 huur- en koopwoningen.

De woningnood is relatief hoog en huishoudens die op zoek zijn naar een sociale huurwoning staan lange tijd ingeschreven. Belangrijke oorzaak ligt in het achterblijven van nieuwbouw in de afgelopen jaren. Het nieuwbouwproject 500 huurwoningen lost dit gedeeltelijk op. Ook doorstroming binnen de bestaande voorraad brengt beweging in de lange wachtlijst. Wij weten dat 500 woningen lang niet genoeg is om de woning schaarste weg te werken. De bevolking van Bonaire groeit en de prognose is dat het de komende jaren alsmear blijft groeien. In 2022 staat gepland om een businesscase op te stellen voor 1000 huur- en koopwoningen die parallel met de huidige (500 woningen) zou moeten lopen. Het via het OLB regelen van de erfpachtgronden, op zoek gaan naar de nodige financiering en oriënteren naar goedkope maar duurzame bouwsystemen hiervoor zijn de bijkomende actiepunten.

Speerpunt 12.

Investeren in de kwaliteit van onderhoudswerkzaamheden

Onderhoud bestaat uit drie componenten: reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Gedurende de laatste jaren heeft FCB alle achterstallig onderhoud ingehaald met de renovatie van de huurwoningen van vóór jaar 2000. Op dat moment is planmatig onderhoud geïntroduceerd met het oog om ons bestaand woningbezit op peil te houden. Door de aannemersbedrijven te eisen en ‘coachen’ om werkopdrachten van FCB voor diverse onderhoudswerkzaamheden naar behoren uit te voeren werken we aan verhoging van het kwalitatieve aspect van het onderhoud. Daarnaast is de afhandeling van reparatieverzoeken een belangrijke factor voor de (on)tevredenheid van huurders. In het komend jaar wordt hier zeker meer aandacht aan besteed.



4. Het personeel

We bieden onze medewerkers de mogelijkheid zich te ontwikkelen. Ze mogen zelf ook aangeven wat ze hiervoor nodig hebben. Ze krijgen de ruimte om zelfstandig aan het werk te gaan en met nieuwe ideeën te komen. We handelen volgens onze kernwaarden: met respect, transparant, betrokken en ondernemend. De kracht van FCB wordt immers bepaald door de mensen die er werken.

Samen groeien en samen doelen realiseren

Het succes van een organisatie wordt bepaald door de prestaties van de werknemer. Daarom is het belangrijk aandacht te schenken aan de ontwikkeling en het welbevinden van de werknemers. We zien dat maatschappelijke vraagstukken, wet- en regelgeving en vastgoedontwikkeling de organisatie en de bedrijfsvoering beïnvloeden. Groei brengt veranderingen en dit vraagt veel van de organisatie, dus van de werknemers die er werken. Om goed te kunnen inspelen op (toekomstige) ontwikkelingen zowel binnen FCB als naar buiten toe is het belangrijk om te blijven investeren in de ontwikkeling en professionalisering van werknemers ter motivering, hun betrokkenheid op peil te houden en gaandeweg hun prestaties alsmat te verbeteren. Het is belangrijk dat we steeds kunnen rekenen op de inzet van betrokken werknemers. We stimuleren werknemers om zich mee te ontwikkelen. Mee te groeien met de organisatie. Zo zorgen we ook op langere termijn voor een gezonde bedrijfsvoering. Het is belangrijk niet alleen zicht te hebben op eigen resultaten maar ook voor de gezamenlijke resultaten en zich daar verantwoordelijk voor weten te voelen. We verwachten dat leidinggevendenden hun werknemers begeleiden naar een steeds grotere zelfstandigheid in hun functie. Dat ze medewerkers stimuleren om te blijven leren en hen daarbij ondersteunen: meer coachen en minder sturen. Cursussen, workshops en/of opleidingen faciliteren en daarnaast bieden van coachende leiderschap. Er wordt jaarlijks een bedrag (4% van de brutosalarissen van het personeel) op de begroting gereserveerd voor scholing en opleiding voor de werknemers. Zo ook op de begroting van 2022. Tevreden werknemers verbetert het functioneren en daardoor het organisatieresultaat. Samen groeien en samen doelen realiseren!

De in 2020 geïntroduceerde prestatiebeloningsmethodiek gaat in 2022 door: een planningsgesprek aan het begin van het jaar, een voortgangsgesprek halverwege het jaar en een evaluatiegesprek aan het eind van het jaar. De maandelijkse coaching gesprekken tussen de managers en hun werknemers werkt prima en dragen zeker bij aan beter presterende en gemotiveerde werknemers. Door te coachen weet je wat goed loopt, wat beter kan en wordt SAMEN gewerkt aan verbeterpunten en/of tussentijdse aanpassingen. Naast structurele afdelingsbesprekingen blijft de 'lean weekstart' een optie voor bij het begin van de week.

Fte's

Wij verwachten dat de personele bezetting in 2022 in principe ongewijzigd blijft ten opzichte van 2021.

Uitgedrukt in aantallen medewerkers en vertaald naar fte's komen we aan het begin van 2022 op:



Afdeling	Aantal werknemers	Aantal fte's
Directie	2	2
Financiën	4	3,6
Vastgoed	4	4
Woondiensten	3	3
Totaal	13	12,6*

*12 fulltime (40 uren) en 1 parttime (25u=0,6 fte)

Verzuimpercentage

In 2022 blijven we werken aan en investeren in een prettige werkomgeving en goede arbeidsomstandigheden en -voorwaarden voor onze werknemers met de bedoeling het verzuimpercentage en meldingsfrequentie minimaal te behouden. Breder bekeken gaat het erom dat werknemers op de goede plek zitten, gemotiveerd zijn, energie halen uit hun werk en zich kunnen verbinden aan de doelen van de organisatie. Dit vertaalt zich uiteindelijk in een laag ziekteverzuim en laag meldingsfrequentie.

5. Wonen

Woningbezit

De huurwoningen van FCB staan verspreid in verschillende wijken op Bonaire. Aan het eind van het eerste halfjaar van 2021 heeft FCB 564 huurwoningen, 9 gebouwen/ruimtes binnen het maatschappelijk vastgoed en 11 gebouwen/ruimtes binnen het commercieel vastgoed.

Een indeling per wijk ziet er als volgt uit:

Wijk	Aantal
Nikiboko	193
Antriol	122
Tera Kòrà	82
Amboina	65
Rincon	49
Nort Saliña	46
Playa	5
Sabana	2

De woningen worden ingedeeld in 26 één slaapkamerwoning, 263 twee slaapkamerwoning en 275 drie slaapkamerwoning.

Momenteel zijn we bezig met het nieuwbouwproject 500 sociale huurwoningen, waarvan de eerste honderd woningen in fase opgeleverd en verhuurd zijn. Voor 2021 zal de woningvoorraad nog worden uitgebreid met 10 nieuwe huurwoningen die binnenkort worden opgeleverd. We zien dat het aantal woningzoekenden blijft groeien: er is een enorm grote woningnood voor betaalbare huurwoningen op het eiland. Als gevolg van de laatste massa toewijzingen van de eerste 100 nieuwe huurwoningen krijgen mensen weer hoop in aanmerking te kunnen komen voor een goede en vooral betaalbare woning van FCB. De verwachte oplevering voor de volgende nieuwbouwfase (76 woningen in Hato) zal naar verwachting eind 1^e kwartaal van 2023 zijn.

Woonruimteverdeelsysteem, doorstroming en uitstroming

Volgens het huidige toewijzingsbeleid is, bij mutaties of nieuwbouw, zorgvuldig toewijzen gebaseerd op de inschrijvingsduur, de huishoudsamenstelling, het gezinsinkomen, de woningtype en eventuele bijzondere voorzieningen/behoefte. Uit een in juni jl. gehouden workshopweek, op initiatief van FCB, is ons toewijzingsbeleid zeer scherp met werkpartners geanalyseerd en afspraken ter optimalisatie hiervan gemaakt. Een geïkt toewijzings- en urgentiebeleid zal verder uitgewerkt worden. Uitgangspunt daarbij is om de schaarse woningen zo rechtvaardig mogelijk te verdelen. Daar komt bij kijken dat er zeer beperkt sprake is van doorstroming onder de huurders en weinig mogelijkheden voor uitstroming van bijv. een opvangvoorziening naar een reguliere huurwoning van FCB. In een draagvlaknotitie worden de uitkomsten van de workshop verwoord met advies over vervolgstappen. Het stimuleren van huurders om door te stromen naar een beter passende huurwoning of een koopwoning blijft een grote uitdaging. In 2022 blijven we proberen en er zal gekeken worden hoe wij een aantrekkelijk en eerlijk beleid hiervoor kunnen maken.



Verkoopwoningen bestaand bezit en nieuwbouw

Van het bestaand bezit zijn de resterende huurwoningen van fase I Nieuw Amsterdam jaar 2013 en de woningen te Bario Sileisi te koop. De zittende huurder heeft de eerste optie tot kopen en bij leegkomen (opzegging of doorstroming) van deze woningen proberen we ze eerder te verkopen. Hiernaast werden 16 nieuwbouwwoningen van fase II bij Nieuw Amsterdam via een makelaarskantoor te koop gezet, waarvan al meer dan de helft verkocht zijn. De verwachting is dat de verkoop van de laatste nog in 2021 afgerond wordt. De kopers moeten voldoen aan een aantal koopvoorwaarden. Het verkopen van woningen brengt liquide middelen in kas die hoognodig zijn voor de eigen inbreng van de financieringen ter realisatie van nieuwe projecten. Straks met de lancering van onze website kunnen geïnteresseerden zowel reageren op beschikbare koopwoningen als inschrijven voor nieuwbouw koopwoningen en op die manier onze kansen voor verkopen te vergroten. Voor in de nabije toekomst willen we twee nieuwbouw koopprojecten realiseren.

Vitale, veilige en leefbare wijken

Afdeling Woondiensten werkt zo veel mogelijk preventief. Huurders kunnen te allen tijde Woondiensten benaderen voor allerlei zaken zoals hun tuin, wonen, leefbaarheid en met verzoeken of wijzigingen die ze aan hun woning willen doen. De wijkbeheerder is een belangrijke schakel tussen binnen en buiten. Hij is verantwoordelijk voor het uitvoeren van inspectie- en controlediensten en treedt op als “ogen en oren” in de wijken. Door dagelijks in onze woonwijken aanwezig te zijn draagt de wijkbeheerder actief bij aan het schoon, heel en veilig houden van de wijken en de directe woonomgeving, alsmede het onderhouden van bewonerscontacten ter verbetering van de leefbaarheid. Constatering van eventuele onregelmatigheden wordt meteen door de wijkbeheerder aangepakt via gesprekken met de bewoners en in het geval het nodig is met schriftelijke waarschuwingen. Waar nodig worden ketenpartners erbij betrokken voor een integrale aanpak. Om visueel dicht en beter zichtbaar bij onze huurders (en in de gemeenschap) te zijn heeft FCB in het tweede kwartaal van 2021 al haar dienstwagens voorzien van een mooie bestickering met het FCB logo.

In het kader van leefbare wijken willen we in 2022 meer bereiken samen met onze ketenpartners (OLB, Dierenbescherming, Selibon, wijkpolitie etc.). Het gaat hierbij om bijv. het signaleren van multi-probleemgezinnen waarbij er meer aan de hand is dan alleen een onverzorgde tuin en ze baat hebben aan toezicht en/of begeleiding vanuit een andere invalshoek. Aan de voorkant signaleren en het gezin aanmelden bij de betreffende instantie. Structureel met stakeholders afspreken voor het bespreken van gevallen.

Tegenwoordig werkt de wijkbeheerder plaatselijk digitaal met zijn tablet en portable printer. Verdere optimalisering van het gebruiken van de tablet gaat in 2022 verder, als onderdeel van het herijken van de bestaande en schrijven van de nieuwe werkprocessen als deel van het automatiseringsproces bij FCB.

Er komt in 2022 meer digitale informatie voor onze huurders: korte filmpjes over woonafspraken (tuin schoonhouden, overlast, autowrakken, woonfraude e.d.) voor plezierig wonen en de boodschap via onze nieuwe website, hun e-mail of whatsapp opsturen. Hiernaast attractieve folders en posters maken en meer over het beleid, plannen en projecten van FCB naar buiten toe communiceren via (sociale) media. We hebben zelfs een cursus voor nieuwe huurders opgesteld met als doel hun bewust



te maken van hoe om te gaan zowel met hun woning als met de burens. Wegens coronamaatregelen konden we de cursus nog niet fysiek uitvoeren.

Verder willen we in het komend jaar een aanzet doen om buurtcommissies op te richten met vrijwillige buurtbewoners met als doel samen te komen en te brainstormen over eventuele problemen, mogelijkheden en/of wensen in en voor hun wijk. In Bario Santa Rosa bijvoorbeeld hun speeltuin netjes opknappen. Dit houdt in dat er een project wordt opgesteld waarbij de bewoners gemotiveerd worden de speeltuin schoon te maken en alle speeltuigen daar waar nodig te repareren en te verven. Niet alleen schoonmaken maar ook schoon en leefbaar behouden met hulp en toezicht van de buurtcommissie. Daarnaast staat er op de planning om een speel- en ontmoetingsplek bij Nieuw Amsterdam (bouwphase I en II nieuwbouwproject 500 sociale woningen) te realiseren.

Tevreden klanten

Een goede dienstverlening staat voor ons hoog op de prioriteitenlijst. Wij willen immers dat onze huurders prettig wonen. Dat ze snel en adequaat geholpen worden bij vragen en wensen, tot waar het mogelijk is. Begrip en respect naar de klant toe tonen in onze handelingen. Duidelijk en meelevend communiceren. Onze afspraken naar de klanten toe nakomen. Luisteren naar wat de klant wil en samen zoeken naar mogelijkheden en oplossingen. Technische problemen in de woning moeten snel en naar behoren worden opgelost.

Ons kantoor is van maandag tot en met vrijdag van 8.00-12.00 toegankelijk voor bezoekers (momenteel wegens coronamaatregelen hebben wij aangepaste regels) en in de middaguren volgens gemaakte afspraak. Telefonisch zijn we van 08.00 tot 16.00 bereikbaar en daarnaast communiceren we via mobiel, e-mail en business whatsapp. Via onze website (binnenkort gelanceerd) kunnen we nog efficiënter communiceren waar klanten online hun verzoeken kunnen doen. Een online huurdersportaal zorgt dat onze huurders heel gemakkelijk zelf online hun woonzaken kunnen regelen.

Een tevredenheidsonderzoek in 2022 kan een beeld geven van onze klantenservice voor klantprocessen zoals: inschrijving, huurder worden, woning betrekken, huur opzeggen, afhandelen klantcontact en reparatieverzoeken (o.a. regulier onderhoud).

6. Vastgoed

De afdeling Vastgoed van FCB is verantwoordelijk voor het zo optimaal mogelijk ontwikkelen, realiseren, renoveren, onderhouden en beheren van haar vastgoed. Niet alleen voor sociale huur- en koopwoningen, maar ook voor het vastgoed ten behoeve van de diverse maatschappelijke- en commerciële instellingen.

Er is al jaren een grote behoefte aan betaalbare (sociale) huurwoningen op Bonaire. FCB heeft een grote opgave de komende jaren met het ontwikkelen en bouwen van honderden nieuwbouwwoningen.

De huidige ontwikkelingen op de woningmarkt op Bonaire zijn echter zorgelijk. Veel woningen worden opgekocht door investeerders, niet wonende op Bonaire, en deze woningen worden vervolgens als recreatieverblijf verhuurd. In eerste instantie werden vooral woningen in de wijken Sabadeco, Republiek, Belnem en Playa verkocht aan buitenlandse investeerders, maar inmiddels worden er ook veel woningen opgekocht in Nikiboko, Tera Kòrà en Nort Saliña. Dit heeft tot gevolg dat de bestaande woningvoorraad voor de inwoners van Bonaire snel en drastisch afneemt en de prijzen op de woningmarkt fors gaan stijgen.

Door de vele en grote investeringen in vastgoed op Bonaire zijn er veel bouwactiviteiten. Hierdoor zijn de bouwkosten fors toegenomen. Ook de materiaal- en transportkosten zijn wereldwijd fors toegenomen en dat heeft ook gevolgen voor de bouwkosten op Bonaire.

De stijging van de bouwkosten hebben een grote impact op de ontwikkeling en realisatie van de sociale huurwoningen en FCB staat hierdoor voor een uitdaging. Om de onrendabele top van sociale huurwoningen te kunnen opvangen zal FCB zich ook meer moeten richten op de ontwikkeling van huurwoningen in de vrije sector (boven de liberalisatiegrens) en koopwoningen. Daarnaast zal ook maatschappelijk- en commercieel vastgoed moeten bijdragen aan het opvangen van de onrendabele top van de sociale huurwoningen.

Nieuwbouw

In het bestuursakkoord zijn, middels het convenant volkshuisvesting van 27 juni 2019, afspraken gemaakt over de realisatie van de 500 sociale huurwoningen. Onderstaand een overzicht van de aantallen per plangebied.

Project	Status	Opleverdatum
Nieuw Amsterdam fase II	76 woningen gereed	2020
Nieuw Amsterdam fase III	50 woningen in uitvoering	2021
Hato fase I	76 woningen in voorbereiding	2023
Hato fase II	64 woningen in voorbereiding	2024
Hato fase III	64 woningen in voorbereiding	2025
Nikiboko fase I	74 woningen	2026
Nikiboko fase II	74 woningen	2027
Nort Salina	8 woningen	2027
Rincon Zuid	14 woningen	2028

De bouw van de eerste tranche van 76 sociale huurwoningen (36 stuks 2-slaapkamer en 40 stuks 3-slaapkamerwoningen) in de wijk Nieuw Amsterdam fase II is in 2018 gestart en in 2020 gefaseerd opgeleverd. De bouw van de tweede tranche van 50 sociale huurwoningen (36 stuks 2- slaapkamer

-woningen en 14 stuks 3-slaapkamerwoningen) in de wijk Nieuw Amsterdam fase III is in 2020 gestart. Eind juni 2021 zijn de eerste 40 woningen opgeleverd en de overige 10 woningen worden naar verwachting 31 augustus 2021 opgeleverd.

De kosten voor de noodzakelijke uitbreiding van de ondergrondse- en bovengrondse infrastructuur en het bouwrijp maken t.b.v. de sociale huurwoningen Nieuw Amsterdam fase II en fase III worden betaald door het OLB. Voor een optimale afstemming tijdens de bouw van de woningen heeft FCB de benodigde werkzaamheden namens het OLB in opdracht gegeven en gecoördineerd.

De kosten van de ondergrondse- en bovengrondse infrastructuur en het bouw- en woonrijp maken van de eerste tranche van 76 sociale huurwoningen in de wijk Hato (fase 1) zijn voor rekening van het OLB. FCB zal wederom namens het OLB opdracht geven en deze werkzaamheden coördineren. Voor de wijk Hato is extern een stedenbouwkundig ontwerp uitgewerkt. Momenteel zijn de werkzaamheden aan de gang voor het bouwrijp maken van het terrein. Het ziet er naar uit dat de eerste 76 huurwoningen eind 1e kwartaal van 2023 opgeleverd zullen worden.

Onderhoud

Onderhoud is belangrijk voor de levensduur van de woning en het wooncomfort en -plezier van onze huurders. Bij onderhoud maken we onderscheid tussen service (regulier) onderhoud, mutatie onderhoud, planmatig onderhoud en grootonderhoud. Gedurende de laatste jaren is grootonderhoud verricht aan alle huurwoningen (320) van vóór jaar 2000. Hiermee hebben wij ons woningbestand kwalitatief behoorlijk bijgebracht.

Voor het service- en mutatieonderhoud wordt respectievelijk per verhuurde woning en te muteren woning een vast bedrag aan service onderhoud en mutatie onderhoud in de begroting opgenomen. Voor 2022 staan er 53 mutaties begroot, uitgaande van een mutatiegraad van 9%.

Planmatig onderhoud wordt uitgevoerd om de woningen in een goede onderhoudsconditie te behouden om de totale onderhoudskosten zo laag mogelijk te houden.

In 2022 zal er planmatig onderhoud uitgevoerd worden aan 86 woningen. Het huidige maatschappelijke- en bedrijfsvastgoed heeft momenteel nog geen gedetailleerd meerjaren onderhoudsplan en meerjaren onderhoudsbegroting. Het structureel inrichten hiervan staat voor 2022 op de agenda.

7. Financiën

Het waarborgen van de financiële continuïteit van onze organisatie is van primair belang. Dit vraagt om duidelijk en stringent sturingsinstrumentarium. Een transparante en adequate financiële sturing helpt bij het maken van de juiste keuzes en het onderbouwen van die keuzes.

Begroting 2022

De begroting 2022 heeft een positief resultaat van \$ 2.336.322. In de begroting zien we een toename van de huuropbrengsten aangezien de woningvoorraad is uitgebreid met 50 nieuwbouwwoningen in Bario Nieuw Amsterdam fase III. Voor 2022 hebben we een nieuwbouwproject meegenomen voor de bouw en verkoop van 50 woningen in de wijk Hato en de verkoop van 2 woningen in Nieuw Amsterdam en Bario Sileisi.

Er zijn veel ontwikkelingen op Bonaire gaande op het gebied van vastgoed, grond en bouwen. De vraag naar koopwoningen, gronden en aannemers stijgt enorm, daarnaast zien we als gevolg van COVID-19 een flinke stijging van materiaal- en transportprijzen. Al deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat de bouwkosten flink stijgen ten opzichte van ons laatste bouwproject. Deze prijsstijging hebben wij niet voorzien en stelt ons voor een investerings-/financieringsvraagstuk. Projecten voor bouw en verkoop van koopwoningen biedt ons kansen om extra liquiditeit te genereren. We zijn in gesprek met Vidanova Bank N.V. over de mogelijkheden tot verhoging van de lening en financiering voor de nieuwbouwprojecten van de koopwoningen. Voor 2022 zien we een afname van onze liquiditeit van ca. \$ 0,2 mln.

Onze meerjarenbegroting 2022-2026

Op grond van onze meerjarenbegroting 2022-2026 kan geconcludeerd worden dat onze operationele kasstromen op orde zijn en dat de liquiditeitsratio's voldoen aan de normen. Ons financieel beleid is de komende jaren gericht op groei en het in stand houden van een kwalitatief goede en betaalbare woningvoorraad.

In de doorrekening van de nieuwe meerjarenbegroting 2022-2026 (jaarplan 2022) houden we rekening met actuele ontwikkelingen waaronder de invoering van nieuwe wet- en regelgeving en uitbreiding van onze woningvoorraad, prijzen en onze volkshuisvestelijke doelstellingen.

Financiële continuïteit

Sturing op kasstromen is voor ons enorm belangrijk. Op basis van de geprognosticeerde kasstromen kunnen we bepalen wat wij intern (vanuit de operationele kasstromen of uit verkopen) kunnen financieren en wat wij extern dienen aan te trekken. We moeten in staat zijn om uit de operationele kasstroom onze rente- en aflossingsverplichtingen van de leningenportefeuille te voldoen.

Ons vastgoed waarden we op bedrijfswaarde hetgeen een grote impact heeft op de omvang van ons Eigen Vermogen (solvabiliteit) en de mate waarin wij ons bezit kunnen financieren met Vreemd Vermogen (LTV = Loan to Value). De loan to value geeft de verhouding van het vreemd vermogen weer ten opzichte van de materiële vaste activa in exploitatie. De norm voor de LTV is <75%, per 31 december 2020 was de LTV 23% en deze zal de komende jaren naar verwachting stabiel blijven.

Daarnaast zijn de financiële kengetallen ICR (Interest Coverage Rate) en de DSCR (Debt Service Coverage Ratio) van belang om aan te geven in hoeverre we in staat zijn om de rente en aflossing te kunnen betalen vanuit de operationele kasstroom.

In onderstaand overzicht tonen we de ontwikkeling van de financiële ratio's ICR en DSCR over de periode 2022-2026. De financiële ratio's voldoen aan de normen.

Ratio's	Norm	2022	2023	2024	2025	2026
ICR	>1,40	3,98	3,88	3,94	3,79	3,64
DSCR	>1,25	1,27	1,30	1,38	1,34	1,30

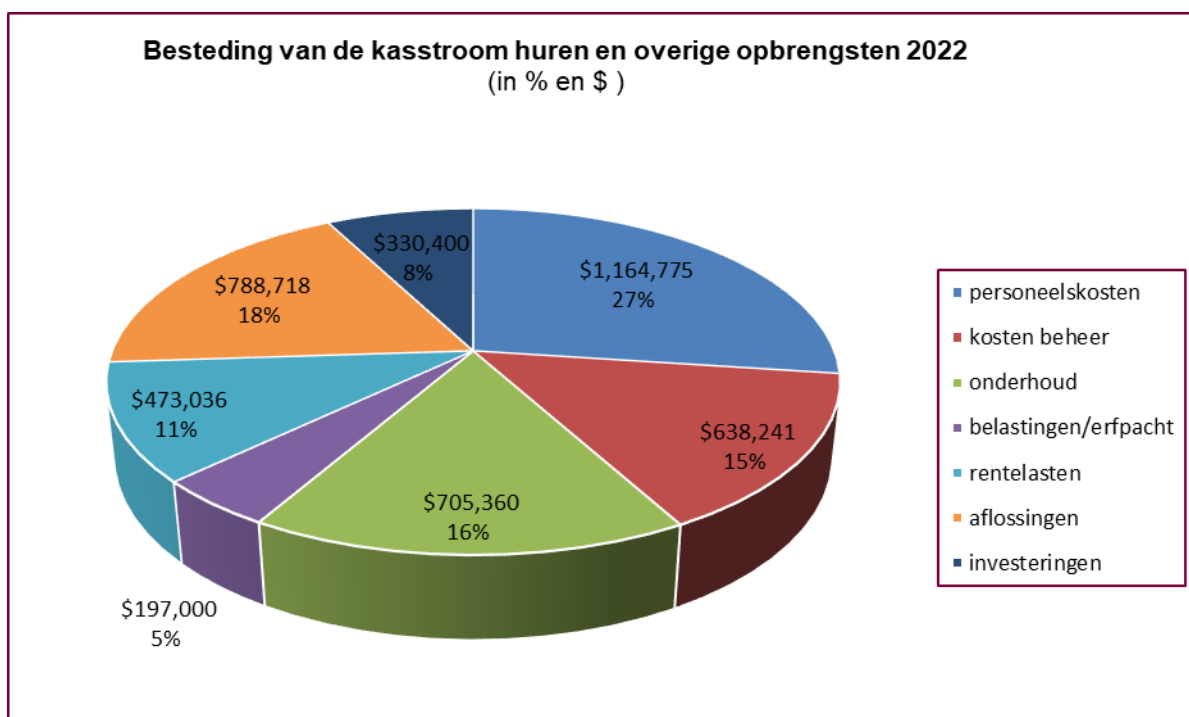
ICR = geeft aan in hoeverre FCB in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.

DSCR = geeft aan in hoeverre FCB in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen.

De besteding van de huuropbrengst

Het saldo van de operationele kasstroom wordt gevormd door inkomsten en uitgaven uit de exploitatie van woningen en commerciële en maatschappelijke panden. De inkomsten worden gevormd door de huren en overige opbrengsten. De uitgaven bestaan uit de kosten van beheer en onderhoud, rente en aflossingen en belastingen.

De volgende afbeelding laat zien op welke wijze in 2022 de inkomsten uit de exploitatie van huurwoningen en panden (huren en overige opbrengsten) tot een bedrag van in totaal \$ 4,3 miljoen worden aangewend.





Zoals blijkt uit de afbeelding, geven we in 2022 58% van de huuropbrengsten uit aan beheer (15%), personeel (27%) en onderhoud (16%). Bij elkaar gaat dit om \$ 2.508.376. Een bedrag van \$ 473.036 wenden we aan om te voldoen aan de renteverplichtingen en \$ 197.000 zal worden uitgegeven aan vastgoedbelasting en erfpacht. Onder aan de streep resteert een bedrag van \$ 1.119.118 dat geheel bestemd is voor het aflossen van onze leningen en voor investeringen.

Financiering

Voor de bouw van de 1^e fase van 76 woningen in de wijk Nieuw Amsterdam heeft RBC een lening verstrekt van \$ 4,5 miljoen. De looptijd van de lening is 15 jaar tegen een rente van 4,4% en een eigen inbreng van 20%.

Voor de financiering van de nieuwbouw van de overige 424 woningen hebben we een financieringsovereenkomst gesloten met Vidanova Bank N.V. middels een consortium met Vidanova Pension Fund Foundation, Pension Fund Isla Curaçao en Pensioenfonds Caribisch Nederland voor een bedrag van \$ 23 miljoen. De looptijd van deze lening is 20 jaar tegen een rente van 4,4% en een eigen inbreng van 20%.

In het bestuursakkoord en het convenant is overeengekomen dat het OLB de kosten van de infrastructuur op zich neemt voor de nieuwbouw van de 500 woningen. Het Rijk zal € 2,5 miljoen bijdragen voor de infrastructuur vanuit de Regio envelop.

Begroting

Begroting 2022

	Realisatie 2020	Begroting 2021	Prognose 2021	Begroting 2022
	\$	\$	\$	\$
BATEN				
Huuropbrengsten	\$ 3,545,156	\$ 4,161,265	\$ 4,083,069	\$ 4,296,530
Verstreckte verhuursubsidie	\$ 1,019,696	\$ 1,500,000	\$ 1,450,000	\$ 1,600,000
Ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ (1,020,217)	\$ (1,500,000)	\$ (1,450,000)	\$ (1,600,000)
Opbrengsten verkochte woningen	\$ 378,461	\$ 47,123	\$ 1,000,684	\$ 2,536,291
Overige opbrengsten	\$ 26,145	\$ 500	\$ 500	\$ 500
	\$ 3,949,241	\$ 4,208,888	\$ 5,084,253	\$ 6,833,321
LASTEN				
<i>Beheerskosten</i>				
Kosten Raad van Toezicht	\$ 24,000	\$ 33,500	\$ 25,500	\$ 28,500
Personeelskosten	\$ 811,328	\$ 927,995	\$ 828,492	\$ 1,021,123
Overige personeelskosten	\$ 74,807	\$ 116,605	\$ 99,438	\$ 143,652
Huisvestingskosten	\$ 129,440	\$ 97,250	\$ 91,550	\$ 96,050
Afschrijving kantoorpand/inventaris	\$ 62,684	\$ 80,307	\$ 71,570	\$ 81,913
Kantoorkosten	\$ 38,578	\$ 49,250	\$ 48,750	\$ 49,250
Verzekeringen	\$ 6,228	\$ 6,471	\$ 6,167	\$ 8,134
Communicatie en Marketing	\$ 10,184	\$ 21,500	\$ 18,000	\$ 21,500
ICT	\$ 144,645	\$ 100,000	\$ 150,000	\$ 200,000
Autokosten	\$ 8,236	\$ 13,050	\$ 13,602	\$ 15,500
Overige bedrijfs- en advieskosten	\$ 88,535	\$ 106,400	\$ 119,850	\$ 116,400
	\$ 1,398,665	\$ 1,552,328	\$ 1,472,919	\$ 1,782,022
<i>Exploitatiekosten</i>				
Onderhoudskosten	\$ 510,245	\$ 884,510	\$ 779,206	\$ 705,360
Verzekering woningen	\$ 58,402	\$ 80,513	\$ 91,964	\$ 89,107
Belastingen/erfpacht	\$ 56,309	\$ 78,810	\$ 195,000	\$ 197,000
Overige verhuurkosten	\$ 4,586	\$ 22,208	\$ 12,300	\$ 13,800
Afschrijvingskosten	\$ 977,391	\$ 1,068,850	\$ 995,000	\$ 1,200,000
	\$ 1,606,933	\$ 2,134,891	\$ 2,073,470	\$ 2,205,267
Exploitatieresultaat	\$ 943,643	\$ 521,669	\$ 1,537,864	\$ 2,846,032
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	\$ (69,955)	\$ -	\$ -	\$ -
FINANCIELE BATEN	\$ 12,251	\$ 500	\$ 500	\$ 500
FINANCIELE LASTEN	\$ 263,355	\$ 486,125	\$ 446,886	\$ 473,036
OVERIGE KOSTEN	\$ 27,989	\$ 35,813	\$ 32,658	\$ 37,174
RESULTAAT LOPEND BOEKJAAR	\$ 594,595	\$ 231	\$ 1,058,820	\$ 2,336,322

Kasstroomoverzicht 2022

	Begroting 2021	Prognose 2021	Begroting 2022
Baten			
Huuropbrengsten	\$ 4,161,265	\$ 4,083,069	\$ 4,296,530
Verstreckte verhuursubsidie	\$ (1,500,000)	\$ 1,450,000	\$ 1,600,000
Ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 1,500,000	\$ (1,450,000)	\$ (1,600,000)
Overige opbrengsten	\$ 500	\$ 500	\$ 500
	\$ 4,161,765	\$ 4,083,569	\$ 4,297,030
Lasten			
<i>Beheerskosten</i>			
Kosten Raad van Toezicht	\$ 33,500	\$ 25,500	\$ 28,500
Personeelskosten	\$ 1,044,600	\$ 927,930	\$ 1,164,775
Huisvestingskosten	\$ 97,250	\$ 91,550	\$ 96,050
Algemene kosten	\$ 296,671	\$ 356,369	\$ 410,784
<i>Kosten woningen</i>			
Onderhoudskosten	\$ 884,510	\$ 779,206	\$ 705,360
Verzekering woningen	\$ 80,514	\$ 91,964	\$ 89,107
Belastingen/erfpacht	\$ 78,810	\$ 195,000	\$ 197,000
Kosten woondiensten	\$ 22,208	\$ 12,300	\$ 13,800
	\$ 2,538,063	\$ 2,479,819	\$ 2,705,376
	\$ 1,623,702	\$ 1,603,750	\$ 1,591,654
Financiële baten	\$ 500	\$ 500	\$ 500
Financiële lasten (rentekosten)	\$ 486,125	\$ 446,886	\$ 473,036
Kasstroom uit operationele activiteiten (A)	\$ 1,138,077	\$ 1,157,364	\$ 1,119,118
Investeringskasstromen (B)	\$ 5,153,978	\$ 2,719,614	\$ 3,067,777
Kasstroom uit financieringsactiviteiten C	\$ 2,342,879	\$ 2,414,335	\$ 1,734,646
Mutatie kasstroom per jaar A-B+C	\$ (1,673,022)	\$ 852,085	\$ (214,012)

Investeringsbegroting 2022

Omschrijving	Realisatie 2020	Begroting 2021	Prognose 2021	Begroting 2022
Totale investeringen	\$ 3,285,610	\$ 7,121,659	\$ 5,412,856	\$ 11,986,499

Meerjarenbegroting 2022-2026

	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
	\$	\$	\$	\$	\$
BATEN					
Huuropbrengsten	\$ 4,296,530	\$ 4,847,862	\$ 5,507,620	\$ 6,160,835	\$ 6,809,597
Verstreckte verhuursubsidie	\$ 1,600,000	\$ 1,800,000	\$ 2,000,000	\$ 2,200,000	\$ 2,500,000
Ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ (1,600,000)	\$ (1,800,000)	\$ (2,000,000)	\$ (2,200,000)	\$ (2,500,000)
Opbrengsten verkochte woningen	\$ 2,536,291	\$ 2,536,475	\$ 36,450	\$ 38,924	\$ 38,898
Overige opbrengsten	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500
	\$ 6,833,321	\$ 7,384,837	\$ 5,544,570	\$ 6,200,259	\$ 6,848,996
LASTEN					
<i>Beheerskosten</i>					
Kosten Raad van Toezicht	\$ 28,500	\$ 29,580	\$ 29,662	\$ 29,745	\$ 34,159
Personeelskosten	\$ 1,021,123	\$ 1,074,400	\$ 1,109,454	\$ 1,118,517	\$ 1,149,868
Overige personeelskosten	\$ 143,652	\$ 117,455	\$ 131,364	\$ 120,608	\$ 133,978
Huisvestingskosten	\$ 96,050	\$ 102,571	\$ 104,622	\$ 106,715	\$ 108,849
Afschrijving kantoorpand/inventaris	\$ 81,913	\$ 58,616	\$ 59,789	\$ 60,985	\$ 62,204
Kantoorkosten	\$ 49,250	\$ 49,655	\$ 50,648	\$ 51,661	\$ 52,694
Verzekeringen	\$ 8,134	\$ 8,297	\$ 8,463	\$ 8,632	\$ 8,805
Communicatie en Marketing	\$ 21,500	\$ 21,930	\$ 22,369	\$ 22,816	\$ 23,272
ICT	\$ 200,000	\$ 204,000	\$ 208,080	\$ 212,242	\$ 216,486
Autokosten	\$ 15,500	\$ 15,810	\$ 16,126	\$ 16,449	\$ 16,778
Overige bedrijfs- en advieskosten	\$ 116,400	\$ 118,728	\$ 121,103	\$ 123,525	\$ 125,995
	\$ 1,782,022	\$ 1,801,042	\$ 1,861,679	\$ 1,871,894	\$ 1,933,090
<i>Exploitatiekosten</i>					
Onderhoudskosten	\$ 705,360	\$ 866,669	\$ 954,891	\$ 1,287,748	\$ 1,563,804
Verzekering woningen	\$ 89,107	\$ 101,623	\$ 112,945	\$ 124,692	\$ 138,323
Belastingen/erfpacht	\$ 197,000	\$ 197,840	\$ 198,697	\$ 199,571	\$ 200,462
Overige verhuurkosten	\$ 13,800	\$ 14,076	\$ 14,358	\$ 14,645	\$ 14,938
Afschrijvingskosten	\$ 1,200,000	\$ 1,351,035	\$ 1,360,894	\$ 1,497,997	\$ 1,363,309
	\$ 2,205,267	\$ 2,531,243	\$ 2,641,785	\$ 3,124,652	\$ 3,280,836
Exploitatieresultaat	\$ 2,846,032	\$ 3,052,551	\$ 1,041,106	\$ 1,203,713	\$ 1,635,070
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
FINANCIELE BATEN	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500
FINANCIELE LASTEN	\$ 473,036	\$ 570,144	\$ 688,258	\$ 793,723	\$ 908,480
OVERIGE KOSTEN	\$ 37,174	\$ 42,743	\$ 49,408	\$ 56,006	\$ 62,559
RESULTAAT LOPEND BOEKJAAR	\$ 2,336,322	\$ 2,440,164	\$ 303,941	\$ 354,484	\$ 664,531

Meerjaren kasstroomoverzicht 2022-2026

	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Baten					
Huuropbrengsten	\$ 4,296,530	\$ 4,847,862	\$ 5,507,620	\$ 6,160,835	\$ 6,809,597
Verstrekke verhuursubsidie	\$ 1,600,000	\$ 1,800,000	\$ 2,000,000	\$ 2,200,000	\$ 2,500,000
Ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ (1,600,000)	\$ (1,800,000)	\$ (2,000,000)	\$ (2,200,000)	\$ (2,500,000)
Overige opbrengsten	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500
	\$ 4,297,030	\$ 4,848,362	\$ 5,508,120	\$ 6,161,335	\$ 6,810,097
Lasten					
<i>Beheerskosten</i>					
Kosten Raad van Toezicht	\$ 28,500	\$ 29,580	\$ 29,662	\$ 29,745	\$ 34,159
Personeelskosten	\$ 1,164,775	\$ 1,191,855	\$ 1,240,818	\$ 1,239,125	\$ 1,283,847
Huisvestingskosten	\$ 96,050	\$ 102,571	\$ 104,622	\$ 106,715	\$ 108,849
Algemene kosten	\$ 410,784	\$ 418,420	\$ 426,788	\$ 435,324	\$ 444,031
<i>Kosten woningen</i>					
Onderhoudskosten	\$ 705,360	\$ 866,669	\$ 954,891	\$ 1,287,748	\$ 1,563,804
Verzekering woningen	\$ 89,107	\$ 101,623	\$ 112,945	\$ 124,692	\$ 138,323
Belastingen/erfpacht	\$ 197,000	\$ 197,840	\$ 198,697	\$ 199,571	\$ 200,462
Kosten woondiensten	\$ 13,800	\$ 14,076	\$ 14,358	\$ 14,645	\$ 14,938
	\$ 2,705,376	\$ 2,922,634	\$ 3,082,781	\$ 3,437,565	\$ 3,788,412
	\$ 1,591,654	\$ 1,925,728	\$ 2,425,339	\$ 2,723,770	\$ 3,021,685
Financiële baten	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500
Financiële lasten (rentekosten)	\$ 473,036	\$ 570,144	\$ 688,258	\$ 793,723	\$ 908,480
Kasstroom uit operationele activiteiten (A)	\$ 1,119,118	\$ 1,356,084	\$ 1,737,582	\$ 1,930,547	\$ 2,113,705
Investeringskasstromen (B)	\$ 3,067,777	\$ 3,723,453	\$ 6,256,976	\$ 7,094,912	\$ 7,667,994
Kasstroom uit financieringsactiviteiten C	\$ 1,734,646	\$ 2,786,986	\$ 2,393,324	\$ 2,548,166	\$ 2,534,696
Mutatie kasstroom per jaar A-B+C	\$ (214,012)	\$ 419,617	\$ (2,126,071)	\$ (2,616,199)	\$ (3,019,593)

Meerjaren investeringsbegroting 2022-2026

Omschrijving	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Totale investeringen	\$ 11,986,499	\$ 12,676,984	\$ 6,455,592	\$ 7,300,280	\$ 7,879,399



Goedkeuring begroting door Raad van Toezicht

De begroting 2022 is vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Toezicht (RvT) van Fundashon Cas Bonairiano in de vergadering van RvT op 30 augustus 2021. Van de meerjarenbegroting 2022-2026 is kennis genomen, hiervoor is niet getekend.

Kralendijk, Bonaire 30 augustus 2021

De heer P.R. Martha, voorzitter

De heer E.J. Winkel, vicevoorzitter

De heer C.R. Cecilia, lid

De heer G.O.A. Obersi, lid