

Woningstichting

# Fundashon Cas Bonairiano



*Nieuwbouwproject 204 huurwoningen en 50 koopwoningen te Hato*

## Verkorte Jaarplan en begroting 2024

*Samen werken aan wonen op Bonaire*



FUNDASHON CAS BONAIRIANO

# Colofon

## FUNDASHON CAS BONAIRIANO

Kaya Korona 5  
Kralendijk, Bonaire Caribisch Nederland

KVKnr. 7132

T: (+599) 717 8042 (centrale)

E: [fcbinfo@fcbinfo.org](mailto:fcbinfo@fcbinfo.org)

W: [www.fcb.live](http://www.fcb.live)

Whatsapp (+599) 7966016 (mobiel Woondiensten)  
(+599) 7966015 (mobiel Incasso)

Laatste statutenwijziging: op 9 september 2020 in notariële akte vastgelegd.

### *Redactie, vormgeving en fotografie*

Fundashon Cas Bonairiano

Op alle teksten, tabellen en foto's berust copyright.

### *Verspreiding*

Dit jaarplan wordt digitaal toegezonden aan het Openbaar Lichaam Bonaire (hierna OLB), het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna BZK), banken en kredietverstrekkers en overige belanghouders en relaties. Ook door middel van de media wordt gecommuniceerd over dit jaarplan.

### *Link naar pdf-bestand jaarplan*

Een verkorte versie van het jaarplan wordt op onze website [www.fcb.live](http://www.fcb.live) gepubliceerd.

## MISSIE

Wij bouwen, huren, verkopen en beheren (sociale) woningen, wij werken aan leefbare wijken en buurten en wij zorgen ervoor dat onze woningen goed onderhouden zijn. Voornamelijk voor de inwoners met een laag- en middeninkomen naast kwetsbare doelgroepen.

*Wij bereiken dit met een klantgerichte, efficiënte en transparante organisatie en een doeltreffende inzet van (financiële) middelen.*



## Voorwoord

Beste lezers,

Met trots presenteren wij u ons jaarplan en begroting voor 2024, waarin we erop gericht zijn om de missie en visie van onze woningstichting verder te verwezenlijken. Dit plan geeft een overzicht van de belangrijkste doelstellingen, acties en prioriteiten die wij voor het komende jaar hebben vastgesteld.

Als woningstichting hebben wij een maatschappelijke verantwoordelijkheid om te zorgen voor goede en betaalbare huisvesting voor de inwoners van Bonaire en voor een prettige en duurzame leefomgeving. Met dit in gedachten hebben wij ons jaarplan opgesteld met een sterke focus op o.a. kwaliteit, duurzaamheid en de gemeenschap.

Om de kwaliteit van onze woningen ook op de lange termijn te waarborgen, zullen wij investeren in meerjaren onderhoudswerkzaamheden. Hierbij wordt, voor zover het mogelijk is, rekening gehouden met de wensen en behoeften van onze huurders, zodat zij optimaal kunnen genieten van hun woonomgeving. Daarnaast streven wij naar vergaande verduurzaming van ons vastgoed. Dit houdt in dat wij ons zullen inzetten voor de ontwikkeling van nieuwe, duurzame woningen.

Een ander belangrijk aspect van ons jaarplan is onze betrokkenheid bij de gemeenschap. Wij vinden het cruciaal om een positieve bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van onze wijken en buurten. Dit doen wij door actief samen te werken met de huurders en lokale partners, zoals maatschappelijke instanties, maar ook met de ministeries om de leefomgeving te verbeteren. Tevens willen wij ons inzetten voor sociale projecten en stimuleren wij het buurtcontact tussen onze huurders.

Wij geloven in transparantie en open communicatie met onze belanghebbenden. Ons team heeft met veel toewijding, samenwerking en expertise gewerkt aan het formuleren van doelen en actieplannen, met als doel het behalen van optimale resultaten voor onze huurders en de maatschappij als geheel.

Wij willen graag van deze gelegenheid gebruik maken om onze huurders, werknemers en samenwerkende partners te bedanken voor hun voortdurende steun en betrokkenheid. Samen zetten wij ons in voor voldoende woningen en het creëren van een prettige en duurzame woonomgeving.

Wij nodigen u uit om dit jaarplan grondig door te nemen en uw ideeën en feedback met ons te delen. Wij kijken uit naar een succesvol jaar, waarin wij gezamenlijk stappen zullen zetten naar een betere toekomst voor alle betrokkenen. Samen maken wij het verschil.



## Inhoudsopgave

Colofon .....	1
Voorwoord .....	2
Inhoudsopgave .....	3
1. Inleiding.....	4
2. De organisatie.....	5
3. Onze speerpunten in 2024.....	9
4. Het personeel .....	13
5. Wonen.....	15
6. Vastgoed .....	19
7. Financiën .....	22
Begroting 2024 .....	24
Kasstroomoverzicht 2024 .....	25
Investeringsbegroting 2024.....	25
Meerjarenbegroting 2024-2028 .....	26
Meerjaren kasstroomoverzicht 2024-2028.....	27
Meerjaren investeringsbegroting 2024-2028 .....	27
Goedkeuring begroting door de Raad van Toezicht.....	28



## 1. Inleiding

Voor u ligt het jaarplan voor onze woningstichting Fundashon Cas Bonairiano (FCB) voor 2024, waarin wij ons onverminderd toewijden aan het aanpakken van de complexe uitdagingen waarmee we geconfronteerd worden in de huidige woningmarkt. Op dit moment wordt onze sector geconfronteerd met uiteenlopende vraagstukken zoals:

- Een groeiende vraag naar woonruimte die het aanbod overstijgt;
- Een toename van het aantal kwetsbare individuen in de samenleving;
- Hoge energieprijzen die voor vele huishoudens toenemende financiële lasten met zich meebrengen.

Wij erkennen de verantwoordelijkheid die wij als woningstichting dragen om op deze vraagstukken te reageren en proactief bij te dragen aan effectieve oplossingen. Daarom staat het jaar 2024 in het teken van onophoudelijke investeringen in versnelde ontwikkeling van betaalbare en duurzame woningen.

### Investeringsprioriteiten en doelstellingen

Bij het investeren dienen wij weloverwogen keuzes te maken, aangezien wij niet alle problemen los van elkaar of gelijktijdig kunnen oplossen. In navolging van deze beleidslijn zullen wij in 2024 prioriteit geven aan:

- De bouw van 444 betaalbare woningen in de periode van 2023 tot en met 2025, in overeenstemming met de afspraken gemaakt in het Convenant Volkshuisvesting Bonaire (2019);
- Voor de daaropvolgende jaren (2025-2030) zetten wij ons in om de bouw van betaalbare woningen nog verder te versnellen, met een streefcijfer en ambitie van 1800 nieuwe betaalbare en duurzame woningen;
- Het verder uitwerken en verfijnen van ons businessplan voor de komende jaren, met de nadruk op onze kerntaken op het gebied van volkshuisvesting en leefbaarheid, duurzaamheid, samenwerking met partners en versterking van onze interne organisatie.

### Samenwerking en communicatie

Tot slot willen wij benadrukken dat een constructieve samenwerking met belanghebbenden, zoals het Openbaar Lichaam Bonaire (OLB) en de ministeries van cruciaal belang is. In dit kader streven wij ernaar om gedurende 2024:

- Gesprekken aan te gaan over de uitdagingen die ons gezamenlijk treffen;
- Te bespreken op welke wijze alle betrokken partijen vanuit hun eigen rol en expertise kunnen bijdragen aan toekomstbestendige oplossingen.

Al met al belooft ook 2024 weer een jaar vól uitdagingen te worden!

B.O. Oleana  
Directeur- bestuurder



## 2. De organisatie

### Missie

Als woningstichting is FCB een private organisatie met een publieke opdracht: wij bouwen, verhuren, verkopen en beheren (sociale) huur- en koopwoningen, wij werken aan leefbare wijken en buurten en wij zorgen ervoor dat onze woningen goed onderhouden zijn. Hierbij richten wij ons primair op de inwoners met een laag- en middeninkomen. Daarnaast besteden we in het bijzonder aandacht aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.

### Visie

Op dit moment hebben 562 huishoudens een thuis in onze woningen. Ook toekomstige generaties willen we een thuis en een toekomst bieden. Een leefbare, gezonde én groene toekomst door integrale gebiedsontwikkeling met diversiteit in de woongebieden. Gemixte wijken met diverse doelgroepen, betaalbare sociale huurwoningen, betaalbare vrije sector huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Onze ambities zijn uitdagend en fors. We willen veel maar kunnen niet alles tegelijk doen. We zullen dus keuzes moeten maken.

De wereld draait door en dat vraagt om wendbaarheid en innovatieve ideeën. Met onze aangescherpte visie gaan we de meervoudige uitdagingen met plezier aan. Wij willen niet alleen in de traditionele maar ook in de niet-traditionele wijken kunnen bouwen. Wij willen dat onze huurders woongenot ervaren. Dat hun huizen, wijken en buurten aantrekkelijk zijn om in te wonen en een plek is om trots op te zijn. Wij willen bijdragen in het verduurzamen van onze woningen en daarom onderzoeken we energie efficiënte innovaties voor onze huurders.

Wat ons betreft gaat het om gedifferentieerde wijken in prettige en veilige woonomgevingen. Daarbij denken wij aan goede infrastructuur en internetverbindingen en aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen zoals crèches, kinderopvang, buurthuizen, minimarkets en recreatiemogelijkheden (dichtbij of liever nog) in de wijken.

### Samen werken aan wonen

Onze opgaven en kerntaken realiseren en uitvoeren voor onze huurders kunnen wij niet alleen. Daarom reiken we de hand uit naar anderen. Ons motto 'Building Together' staat voor *samen werken aan wonen op Bonaire*. Wij zijn ons van bewust dat wij onze missie niet alleen kunnen bereiken en daarom investeren wij in een goede relatie met alle direct belanghebbenden en ketenpartners. Wij werken op een betrokken en resultaatgerichte wijze samen werken met direct belanghebbenden en ketenpartners zoals onze huurders, het OLB, het Rijk (ministeries in Nederland), bedrijven aangaande de infrastructuur (nutsbedrijven) en verschillende organisaties op gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. Iedereen doet een bijdrage vanuit zijn eigen rol. Samenwerkend pakken we kansen op en zoeken wij naar de beste oplossingen. Onze participatie bij de jaarlijkse bijeenkomst in 2024 van de vereniging CANEYE (alle woningstichtingen van de beneden- en bovenwindse (ei)landen), met het doel het behartigen van de gemeenschappelijke volkshuisvestelijke belangen en het bevorderen van de onderlinge samenwerking en contacten ten behoeve van de volkshuisvesting in de ruimste zin, is begroot.

Investeren in contacten leggen en netwerken is belangrijk en heeft in 2024 dan ook (weer) onze aandacht. We zijn aanwezig bij overleggen, leggen werkbezoeken af en laten weten waar we mee bezig zijn en waar we elkaar nodig hebben.



### Onze toewijding aan transparantie, verantwoordelijkheid en succes

Wij streven ernaar om een transparante en verantwoordelijke woningstichting te zijn, zowel op maatschappelijk als financieel gebied. Ons doel is om een gezonde financiële positie te behouden, zodat we onze maatschappelijke rol kunnen vervullen. We hebben een verantwoord huurbeleid en wij houden onze kosten scherp in de gaten. Ons streven is om een transparante en succesvolle organisatie te zijn, die goede dienstverlening biedt en die blijft investeren in kwaliteit. We houden rekening met de belangen van huurders, werknemers, overheden, zakenpartners en andere belanghebbenden.

Ook in 2024 streven we ernaar een succesvolle organisatie te zijn. We blijven continu kijken naar wat er beter kan, investeren in kwaliteit en houden ons aan gemaakte afspraken. Onze focus ligt op onze huurders, kopers en toekomstige huurders/kopers, en alles wat daarbij komt kijken. We evalueren regelmatig of we goed bezig zijn of dat er ruimte is voor verbetering. Bij het maken van keuzes in onze bedrijfsvoering voor betaalbare (sociale) huurwoningen en koopprojecten, evenals bij het ontwikkelen en realiseren van maatschappelijk en/of commercieel vastgoed voor diverse kwetsbare doelgroepen in onze gemeenschap, maken we verantwoorde en haalbare keuzes.

Het bouwproces vereist het maken van keuzes, waarbij de ene keuze de haalbaarheid van andere keuzes beïnvloedt. We houden rekening met ontwikkelingen op de woningmarkt op Bonaire bij het maken van deze keuzes.

In het eerste kwartaal van 2024 gaan we werken aan een strategisch plan voor onze organisatie. In het strategisch plan leggen we de langetermijnvisie en doelstellingen van de organisatie vast. Welke richting kiezen we om onze missie en visie te verwezenlijken? Het strategisch plan dient als een leidraad voor het bestuur en het management om de organisatie op koers te houden, de juiste beslissingen te nemen en de gestelde doelen te bereiken. Het fungeert als een routekaart die richting geeft aan de activiteiten, investeringen en operationele beslissingen van onze woningstichting.

### Doelstellingen

Artikel 2 in de statuten van de stichting omschrijft de doelstelling van Fundashon Cas Bonairiano als volgt: de stichting dient 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 vormen de basis van onze identiteit en definiëren de gewenste cultuur binnen onze organisatie. Ze geven aan hoe we met elkaar, met onze huurders en woningzoekenden, met bedrijfsmiddelen, leveranciers en samenwerkingspartners omgaan. De kernwaarden van FCB geven in essentie aan wat voor ons belangrijke principes zijn die ons verbinden. Door deze kernwaarden in ons dagelijks handelen te integreren, laten we zien waar we als organisatie voor staan.

<u>RESPECTVOL</u>	<u>TRANSPARANT</u>	<u>BETROKKEN</u>	<u>ONDERNEMEND</u>
We behandelen anderen zoals wij behandeld willen worden, ook als wij het niet eens zijn met elkaar. Wij communiceren respectvol. Wij spreken elkaar aan op gepaste wijze.	We dragen bij aan een open en eerlijke communicatie, zowel onderling als extern. Wij luisteren naar klanten en leven ons in hun situatie. Wij besluiten op basis van feiten.	Wij leven mee, denken mee en nog belangrijker: wij voelen mee. Maatschappelijk betrokken ondernemen is een onderdeel van de identiteit van onze organisatie. Wij hebben kennis over de behoefte van de maatschappij, hebben interesse hierin en handelen daarnaar.	We gaan om met FCB alsof het ons eigen bedrijf is. Wij nemen verantwoordelijkheid, wij hebben lef en nemen initiatief om dingen aan te kaarten of zaken op gang te zetten. Wij benutten kansen en zetten deze om naar doelgerichte acties met oog op succes voor de organisatie.

Het is van groot belang dat iedereen zich binnen de organisatie prettig, veilig en gerespecteerd voelt, en daarom hechten we veel waarde aan het naleven van onze kernwaarden.

### Automatisering en digitalisering

De directie heeft als doelstelling om de organisatie zo efficiënt mogelijk te laten functioneren door middel van automatisering. Hierbij willen we ervoor zorgen dat werknemers optimaal kunnen presteren en meer tijd overhouden voor andere taken. Het streven is om repetitief papierwerk te verminderen en de beheersbaarheid en verbetering van processen te bevorderen.

Momenteel wordt er gewerkt aan het beschrijven en herschrijven van de werkprocessen van de verschillende afdelingen. Deze processen zullen worden gekoppeld aan een nieuw intern portaal dat ook verbonden zal zijn met de website van FCB. Dit zorgt ervoor dat werknemers meer inzicht en duidelijkheid krijgen over hoe de processen verlopen en wie verantwoordelijk is voor welke taken. Er zal een handboek worden opgesteld waarin de werkprocessen worden beschreven en ondersteund met flowcharts. Dit handboek zal aan alle werknemers worden verstrekt.

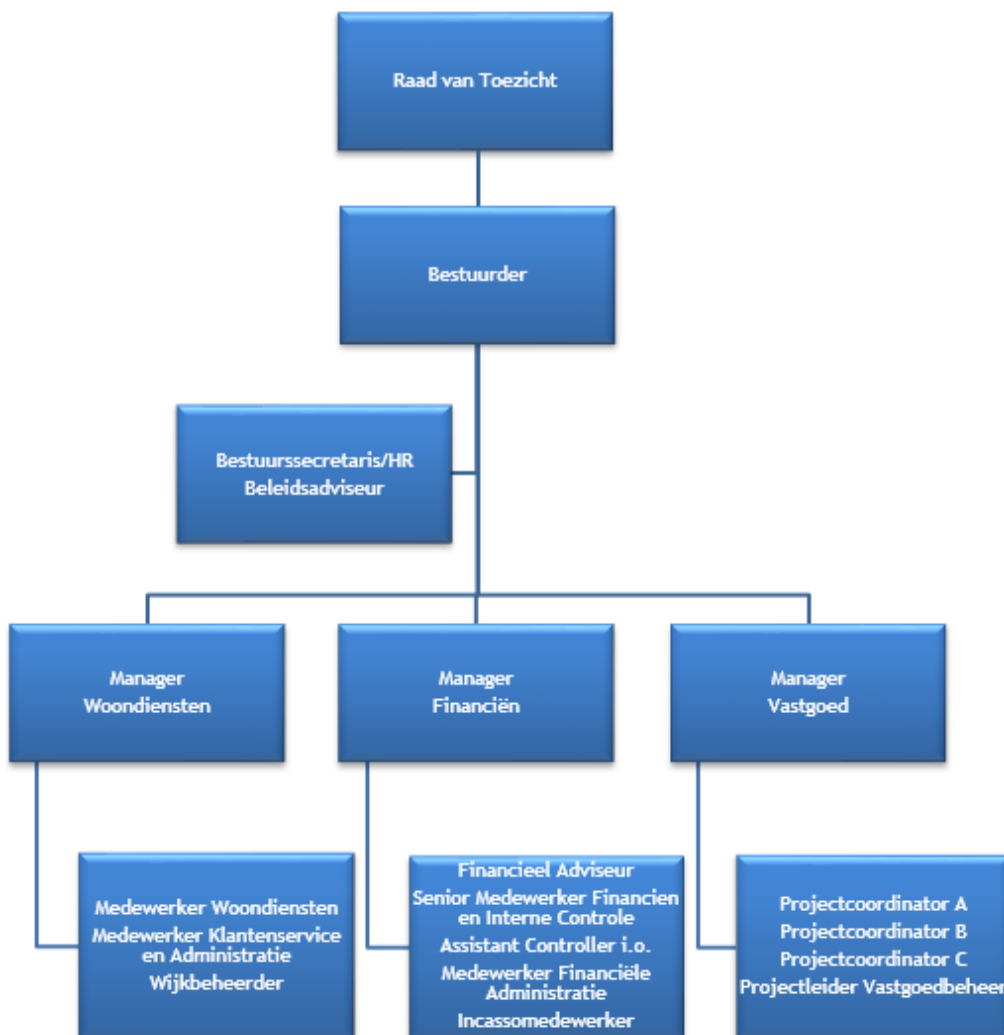
Het streven is om in 2024 alle processen volledig uitgewerkt en geautomatiseerd te hebben, en dat het handboek klaarligt voor gebruik.



Het organisatieschema

FCB heeft in totaal 19 werknemers, waarvan 16 in dienst van FCB, twee als zelfstandig bedrijf met een overeenkomst van opdracht en één in dienst van FKB. De organisatiestructuur van onze woningstichting bestaat uit verschillende afdelingen en functies die samenwerken om de dagelijkse activiteiten van de stichting te beheren: directie en ondersteuning, Financiën, Vastgoed en Woondiensten.

In onderstaand organogram wordt de bedrijfsstructuur van FCB schematisch weergegeven.



De RvT houdt toezicht op het beleid en de algemene gang van zaken binnen onze organisatie. Het bestuur, dat onder de RvT valt, bestaat uit één statutair bestuurder, benoemd door de RvT. Er zijn drie belangrijke afdelingen en een ondersteunende afdeling, elk met hun eigen expertise. Het MT, bestaande uit de bestuurder, de bestuurssecretaris/HR, de beleidsadviseur en de drie afdelingsmanagers, vormt het managementteam. De functie van projectleider vastgoedbeheer wordt stopgezet op 1 januari 2024.



### 3. Onze speerpunten in 2024

FCB staat voor een grote opgave, zowel als het gaat om het uitbreiden van ons woningbezit als wanneer we kijken naar onze organisatie. De ambities liggen hoog en we willen en moeten groeien! Tegelijkertijd willen we geen concessies doen op de kwaliteit van onze woningen noch op de kwaliteit van onze dienstverlening en medewerkers. Continu moet er gezocht worden naar een gezonde balans tussen onze hoge ambities enerzijds en hetgeen wij waar kunnen maken anderzijds.

Om de groei van de organisatie gestructureerd te laten plaatsvinden, gaan we dit jaar focussen op het verder professionaliseren van onze organisatie terwijl we gelijktijdig door gaan met de uitvoering van de bouwopgave uit het Convenant Volkshuisvesting Bonaire (2019). Ook beginnen we met de voorbereidingen van onze bouwopgave voor de periode ná het Convenant (2026-2030).

Voor 2024 hebben we de volgende speerpunten vastgesteld:

1. Verdere professionalisering van de organisatie;
2. Opstellen Strategische plan voor de periode 2025 - 2030;
3. Nieuwe collectieve arbeidsovereenkomst (CAO) voor FCB/FKB periode 2025 - 2027;
4. Verder bouwen aan het nieuwbouwproject 500 sociale huurwoningen/50 betaalbare koopwoningen;
5. Uitvoering project "Een eigen woning": huisvesting voor kwetsbare doelgroepen;
6. Afronding en oplevering project speel- en ontmoetingsplek Nieuw Amsterdam;
7. Verdere voorbereiding project betaalbare sociale, vrije sector en koopwoningen (2025 - 2030);
8. Herziening van het huidige woningwaarderingstelsel.

#### Speerpunt 1.

##### Verdere professionalisering van de organisatie

Zoals gezegd staat FCB voor een grote groeiopgave. Het woningbestand groeit gestaag door met 444 woningen tot 2026. Voor de periode ná 2025 hebben we de ambitie uitgesproken om nog eens 1800 woningen te willen realiseren. Dit betekent dat we op korte termijn groeien van 562 woningen begin 2023 tot ruim 1100 woningen begin 2026. Met deze groei van onze woningvoorraad zal onze organisatie mee moeten groeien. Hiervoor moeten processen en procedures efficiënter vastgelegd worden, moeten onze ICT-systemen met de groei van de organisatie mee ontwikkelen en moeten we zorgen dat onze bedrijfsvoering wordt geoptimaliseerd om deze groei aan te kunnen. Automatisering en verdere digitalisering moet hier een belangrijke bijdrage aan leveren. Daarom moeten alle processen aan het eind van 2024 herzien zijn en moet er een handboek van de werkprocessen liggen.

#### Speerpunt 2.

##### Opstellen strategische visie voor de periode 2025-2030

In 2023 is de Beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening CN vastgesteld. In deze beleidsagenda zijn een aantal actielijnen benoemd die doorwerken in de periode 2025-2030. Het is belangrijk om zelf ook onze visie voor die periode vast te leggen zodat we concreet kunnen werken aan het realiseren van onze eigen visie. Onze ambitie is om in de periode 2025-2030 1800 woningen te bouwen. Om deze ambitie te kunnen verwezenlijken, moeten we gaan voorsorteren op de verwachte werkstromen die deze ambitie zal genereren. Daarom stellen we komend jaar een strategische visie voor de periode 2025-2030 op.

### Speerpunt 3.

#### Nieuwe CAO voor FCB/FKB voor de periode 2025-2027

In 2024 loopt de huidige collectieve arbeidsovereenkomst (CAO) voor onze medewerkers af. Wij vinden het belangrijk om een goede werkgever voor onze medewerkers te zijn en zullen daarom in de 2<sup>e</sup> helft van 2024 met vakbond A.F.B.W. in overleg treden om ook voor de periode 2025-2027 tot een aantrekkelijke CAO te komen. In de nieuwe CAO zullen de rechten en plichten van zowel de werknemer als de werkgever worden vastgesteld, en afspraken over arbeidsvoorwaarden zoals loonontwikkeling, verlofregelingen, en opleidingsmogelijkheden gemaakt.

### Speerpunt 4.

#### Verder bouwen aan het nieuwbouwproject 500 sociale huurwoningen en 50 betaalbare koopwoningen

Dit jaar werken we verder aan de bouw van de 500 woningen uit het Convenant Volkshuisvesting Bonaire. In Hato worden in 2024 148 huurwoningen (36 huurwoningen fase I, 46 huurwoningen fase II en 66 huurwoningen fase III) en 50 koopwoningen opgeleverd. Daarnaast worden de voorbereidingen in Nikiboko afgerond zodat er in 2025 gestart kan worden met het bouwen van nog eens 164 woningen. Ook de werkzaamheden voor de bouw van 8 woningen in Nort di Saliña en 14 woningen in Rincon Zuid worden in 2024 opgepakt zodat ook deze woningen in 2025 kunnen worden opgeleverd.



### Speerpunt 5.

#### Uitvoering project 'een eigen woning': huisvesting voor kwetsbare doelgroepen

Steeds meer wordt duidelijk dat bijzondere doelgroepen een belangrijke aandachtsgroep zijn als het gaat om de sociale verhuur. Op basis van schrijnende signalen uit de samenleving heeft FCB samen met haar ketenpartners, stakeholders, lokale en niet-lokale partijen geconstateerd dat er naast het grote tekort aan reguliere sociale huurwoningen een sterk toenemende en dringende behoefte is aan maatschappelijk vastgoed voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen op Bonaire. Het gaat met name om de volgende doelgroepen: ex-gedetineerden, slachtoffers van huiselijk geweld, cliënten met psychiatrische problematiek en kwetsbare studenten.

In 2024 zullen er 20 ‘flexwoningen’ worden gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van deze doelgroepen. Het pilotproject betreft huisvesting in combinatie met begeleiding en een passend zorgplan, afhankelijk van de behoefte van de cliënt (en gezin). Hiervoor heeft FCB een projectleider benoemd voor de duur van een jaar die de coördinatie van het project in handen heeft. De woningen worden verspreid gerealiseerd in de bestaande FCB wijken zodat de cliënten onderdeel worden van een ‘gewone’ maatschappij. Uiteindelijke doel van dit project is dat de cliënten doorstromen naar een ‘reguliere’ huurwoning van FCB.

### Speerpunt 6.

#### Afronding en oplevering project speel- en ontmoetingsplek Nieuw Amsterdam

In het kader van verbeteren van de leefbaarheid in onze wijken, wordt er een speel- en ontmoetingsplek aangelegd in de wijk Nieuw Amsterdam. Het idee achter deze ontmoetingsplek is dat ook bewoners van de omliggende (FCB) wijken gebruik kunnen maken van deze voorziening.

Het project is een samenwerking tussen Jantje Beton, het ministerie van VWS en FCB en zal in 2024 in gebruik worden genomen.



### Speerpunt 7.

#### Vorbereiden nieuwbouwprojecten voor de periode 2025-2030

Om continuïteit te behouden in onze bouwstromen is het belangrijk om voorbereidingen te treffen voor de periode ná 2025. Voor deze periode hebben wij een adhesieverklaring afgegeven op de zogeheten ‘Woondeal Bonaire - Bon deal pa kas pagabel Bonaire 2023-2030’. Dit betekent dat wij ons in zullen (blijven) zetten voor de bouw van sociale- en betaalbare huurwoningen op het eiland. Onze ambitie is de bouw van 1800 woningen. Maar voordat deze woningen ook daadwerkelijk gebouwd kunnen worden, moeten wij de nodige voorbereidingen treffen. Hier zijn wij in 2023 reeds mee gestart door het indienen van een plan voor de bouw van 1060 betaalbare sociale, vrije sector huurwoningen en koopwoningen op een locatie direct grenzend aan Belnem. Het plan is op 27 januari 2023 ingediend bij het bestuurscollege en om het plan mogelijk te maken, moet de bestemming van het terrein worden gewijzigd. FCB is op dit moment in afwachting van een inhoudelijke reactie van het OLB. Naast het plan voor 1060 woningen, zullen wij in 2024 starten met de nodige onderzoeken voor de realisatie van de overige 740 woningen uit onze ambitie.



### Speerpunt 8.

#### Herzienting van het huidige woningwaarderingstelsel

Het is noodzakelijk om voor de haalbaarheid van de toekomstige woningbouwprojecten, dat het woningwaarderingstelsel wordt herzien. Ook met het oog op de plannen die er zijn voor het wijzigen van het grondbeleid. Bespreekpunten zijn o.a. de wijkindeling en het bepalen van het woonoppervlak. Dit willen wij oppakken in samenwerking met het OLB, de huurcommissie en ketenpartners. Gesprekken hierover zijn al gaande en wij hopen dit in 2024 te hebben afgerond.



## 4. Het personeel

### Focus op groei en doorontwikkeling: investering in organisatieontwikkeling om kwalitatief hoogwaardige dienstverlening te waarborgen

Binnen de organisatie is het van groot belang om continu te investeren in de doorontwikkeling van onze medewerkers, om zo de kwaliteit van onze dienstverlening te waarborgen. We streven ernaar om voortdurend te groeien en te verbeteren, zodat we kunnen inspelen op de veranderende behoeften en uitdagingen in onze sector.

Wij houden ons bezig met het beheer en de verhuur van woningen, met als doel een prettig woonklimaat en tevreden klanten te realiseren. Om dit te bereiken is het essentieel dat ons personeel beschikt over de juiste kennis, vaardigheden en houding om effectief en efficiënt te werken.

Organisatieontwikkeling omvat binnen een organisatie verschillende aspecten, zoals opleiding, training, loopbaanontwikkeling, stages, evaluaties, coaching en mentoring. Door gerichte opleidingen, trainingen en stages aan te bieden, moedigen we onze medewerkers aan om hun kennis en vaardigheden verder te ontwikkelen en op de hoogte te blijven van de laatste ontwikkelingen in de sector. Dit stelt hen niet alleen in staat om hun huidige taken beter uit te voeren, maar biedt ook mogelijkheden voor groei en ontwikkeling in de toekomst.

Loopbaanontwikkeling speelt een belangrijke rol in de organisatieontwikkeling van het personeel. Het bieden van uitdagende taken en doorgroeimogelijkheden binnen een organisatie stimuleert onze medewerkers om te blijven leren en zich verder te ontwikkelen. Dit vergroot niet alleen de betrokkenheid en tevredenheid van ons personeel, maar zorgt er ook voor dat we kunnen profiteren van hun groeiende expertise en vaardigheden.

Regelmatige evaluaties van het prestatieniveau van de medewerkers zijn waardevol om sterke punten te identificeren en gebieden te ontdekken waar verdere ontwikkeling nodig is. Dit stelt ons in staat om gerichte feedback te geven, doelen te stellen en te werken aan de persoonlijke groei van onze werknemers. Dit gebeurt zowel middels structurele bilaterale gesprekken en periodieke evaluaties tussen managers en medewerkers, als door middel van een jaarlijkse evaluatie onder begeleiding van een extern bureau met de bestuurder en de leden van het managementteam.

Coaching en mentoring zijn ook belangrijke instrumenten die ons helpen bij effectieve organisatieontwikkeling. Naast interne coaching binnen de afdelingen, maken we ook gebruik van externe coaching door een gespecialiseerd bedrijf. We realiseren ons dat de doorontwikkeling van ons personeel een voortdurend proces is, gericht op het verbeteren van de kwaliteit van onze dienstverlening en het bevorderen van de professionele groei van onze medewerkers.

Door te blijven investeren in opleiding, loopbaanontwikkeling, stages, evaluaties, coaching en mentoring streven we er ook in 2024 naar om een hoogwaardige en klantgerichte organisatie te blijven. Er wordt jaarlijks een bedrag (4% van de brutosalarissen van het personeel) op de begroting gereserveerd voor studiekosten voor de werknemers. Zo ook op de begroting van 2024. Tevreden werknemers functioneren beter en zijn productiever en dragen daardoor bij aan het nog beter organisatieresultaat.

### FTE's

Onze doelen voor 2024 realiseren we samen. Met hoeveel werknemers we dit gaan doen, leggen we vast in de begroting. Voor 2024 begroten wij een bezetting van 16,25 FTE (17 werknemers):



<i>Afdeling</i>	<i>Werknemers</i>	<i>Fte FCB</i>	<i>Fte FKB</i>	<i>Ingehuurd</i>
Directie	3	3		
Financiën	6	4,25	1	
Vastgoed	5	4		1
Woondiensten	5	4		1
Facilitaire dienst	1	1		
<b>Totaal</b>	<b>20</b>	<b>16,25</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

*Vernieuwing van het functieboek en benchmarkonderzoek: Streven naar betere functiebeschrijvingen en eerlijke beloning*

In 2024 gaan wij een benchmarkonderzoek uitvoeren en het functieboek actualiseren. Het doel van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in de relevante functies binnen onze organisatie en deze te vergelijken met vergelijkbare functies in de sector. Hierdoor kunnen we de juiste functiebeschrijvingen en functiewaarderingen vaststellen, die recht doen aan de verantwoordelijkheden, taken en vereiste kwalificaties van onze werknemers.

Daarnaast is het doel van het actualiseren van het functieboek ervoor te zorgen dat de functiebeschrijvingen en functiewaarderingen up-to-date zijn en overeenkomen met de huidige ontwikkelingen in onze organisatie en de sector als geheel. Het bijwerken van het functieboek stelt ons in staat om transparante en objectieve criteria te hebben voor het beoordelen en vergelijken van functies waardoor er een eerlijke en consistente beloningsstructuur ontstaat.

Het benchmarkonderzoek en de actualisatie van het functieboek zijn belangrijke stappen om ervoor te zorgen dat onze organisatie op de juiste manier functioneert en dat onze werknemers op een eerlijke manier worden beloond. We streven ernaar om een gewaardeerde werkgever te zijn die inzicht heeft in de waarde en het potentieel van onze werknemers.



## 5. Wonen

De afdeling Woondiensten is het eerste aanspreekpunt voor huurders, woningzoekenden en relaties en is daarmee het gezicht en het visitekaartje van onze organisatie. Dagelijks staan de werknemers van deze afdeling klaar voor de huurders en woningzoekenden maar ook voor onze stakeholders en collega's binnen de organisatie.

### Woningbezit

Het woningbezit van FCB bevindt zich in verschillende wijken op Bonaire en het woningbezit bestaat uit 1, 2 en 3 slaapkamerwoningen. Vanaf 2024 zullen daar ook 48 1-slaapkamer appartementen aan worden toegevoegd. In 2025 komen daar nog eens 32 1-slaapkamer appartementen bij.

In 2024 neemt het woningbestand conform planning in totaal met 148 huurwoningen toe. Ook worden in 2024 50 koopwoningen in Hato opgeleverd en verkocht.

De verdeling van de woningen in de wijken is nu als volgt (peildatum 31 juli 2023):

Wijk	Aantal
Nikiboko	197
Antriol	116
Tera Kòrá	82
Amboina	65
Rincon	49
Nort Saliña	46
Playa/Sabana	7
	<b>562</b>

Per 31 juli 2023 heeft FCB, naast 562 woningen in exploitatie, 9 gebouwen/ruimtes binnen het maatschappelijk vastgoed en 10 gebouwen/ruimtes binnen het commerciële vastgoed in haar bezit.

### Woonruimteverdeelsysteem, toewijzing & doorstroming

FCB wijst woningen toe door gebruik te maken van passend toewijzen voor de beschikbare woningvoorraad. Er wordt gekeken naar de woningtype, huishoudsamenstelling, bijzondere voorzieningen/behoeften, inschrijftijd en het wel of niet verlenen van urgentie in bijzondere gevallen. De huurprijs in verhouding tot het gezinsinkomen telt minder zwaar mee bij de toewijzing van woningen. Met dit toewijzingsbeleid proberen we een balans in de wijken te creëren tussen huurders met en zonder kinderen, huurders van verschillende leeftijden en huurders uit verschillende inkomensgroepen. Ter bepaling van de urgenties dient het OLB een eilandsverordening op te stellen en een urgentiecommissie op te richten. De urgentiecommissie kan bepaalde doelgroepen voorrang geven bij de toewijzing, bijvoorbeeld om medische redenen of omdat er sprake is van spoedeisende omstandigheden.

In 2023 is het OLB gestart met het opstellen van een huisvestingsverordening waarin ook toewijzingsregels moeten worden opgenomen. FCB is betrokken bij dit proces en zal ook in 2024 haar steentje bijdragen aan het 'op orde brengen van de basis' zoals dat omschreven staat in de Beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening CN. Daarnaast moet het OLB ook een bezwarencommissie oprichten zodat hier per 1-1-2024 mee gewerkt kan worden. Eind 2023 zijn de uitkomsten van het door CBS uitgevoerde woningbehoefteonderzoek gereed. Deze data zijn nodig om vast te kunnen stellen aan welke woningen daadwerkelijk behoefte is. FCB kan daar in haar bouwprogramma dan ook rekening mee houden. Tot nu toe wordt de behoefte ingeschat aan de hand van de informatie die beschikbaar is bij FCB over de ingeschreven woningzoekenden.





Van doorstroming is maar in zeer beperkte mate sprake. Het aantal doorstromers neemt zelfs af waardoor er ook minder huurwoningen vrijkomen voor nieuwe huurders. Zo nu en dan proberen we huurders te 'verleiden' om door te stromen naar een meer passende woning maar helaas is dat meestal weinig succesvol. Het blijft echt een uitdaging om huurders zo ver te krijgen dat ze willen doorstromen. Redenen waarom huurders (liever) niet willen doorstromen zijn bijvoorbeeld de kosten die het verhuizen met zich meebrengt of het feit dat huurders gehecht zijn geraakt aan de plek waar ze wonen en eigenlijk niet naar een andere buurt willen verhuizen.

Voor 2024 staat de verkoop van 50 woningen in Hato gepland. Daarnaast zal wederom een beperkt aantal woningen in Bario Nieuw Amsterdam of Bario Sileisi getracht worden te verkopen.

### Samenwerking met klanten

Dienstverlening aan onze klanten (huurders, woningzoekenden, stakeholders) is één van de belangrijkste aspecten van het werk van de afdeling Woondiensten. De klantbeloften vormen daarbij een uitgangspunt: afspraken nakomen, meedenken, zeggen wat we doen en doen wat we zeggen en ervoor zorgen dat huurders en woningzoekende zaken makkelijk en snel (online) kunnen regelen. De functionaliteit van de website [www.fcb.live](http://www.fcb.live) en daaraan gekoppeld de mogelijkheden via *MijnFCB* worden steeds verder uitgebreid. Ook in 2024 wordt verder gewerkt aan het verbeteren en uitbreiden van onze digitale dienstverlening. Natuurlijk verliezen we onze digitaal wat minder vaardige klanten niet uit het oog en blijven we fysiek beschikbaar voor het bieden van ondersteuning aan wie dat nodig heeft.

Naast online communicatie zoals via de website en Facebook, zal in 2024 ook gebruikt gemaakt worden van de 'traditionele' media zoals de radio en kranten om onze zaken bij onze klanten onder de aandacht te brengen. Ook in 2024 zal het informatieblad *FCB ta informá* huis aan huis worden verspreid bij al onze woningen om zo een zo groot mogelijk bereik te hebben.

We vinden het belangrijk om er te zijn voor onze huurders en om deze reden blijven de hulpdagen en wijkbijeenkomsten ook in 2024 gehandhaafd. Dit ondanks het feit dat er in 2023 maar zeer beperkt gebruik is gemaakt van deze diensten.

### Digitalisering en klantenservice

Verdere digitalisering en automatisering van de werkprocessen is voor de afdeling Woondiensten heel belangrijk. Het woningbezit van FCB zal de komende jaren gestaag doorgroeien dus het is noodzakelijk om steeds meer processen te automatiseren.

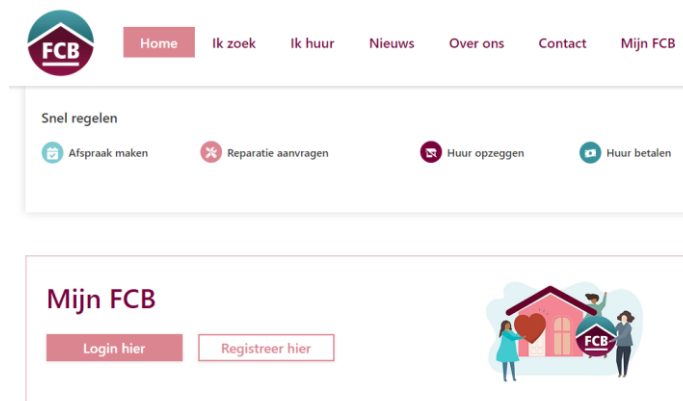
### **Website en portaal**

In 2023 is gewerkt aan het digitaliseren en automatiseren van verschillende processen die door de afdeling Woondiensten worden gebruikt. Belangrijk om te vermelden zijn bijvoorbeeld de processen *aanbieden* en *selecteren* maar ook het proces voor het *aanvragen van tijdelijke korting*. Dit zijn tijdrovende en arbeidsintensieve processen die niet meer handmatig gedaan kunnen worden vanwege de groei van het aantal woningen/huurders en van de organisatie.

In 2024 zal voor het eerst het proces voor het aanvragen van de tijdelijke korting geheel digitaal verlopen; aanvragen kunnen door de huurder worden gedaan via de website [www.fcb.live](http://www.fcb.live) waarna de aanvraag wordt afgehandeld via verschillende digitale systemen binnen FCB. Door deze manier van werken worden de processen en de processtappen volledig transparant en dat maakt het uitvoeren van (interne en externe) controle makkelijker. Aandachtspunt hierbij blijft het feit dat niet alle huurders in staat zullen zijn om al hun zaken online te regelen. We blijven onze huurders en woningzoekende echter aanmoedigen om zo veel mogelijk zaken zélf en online te regelen. Ook het online kunnen reageren op aangeboden koopwoningen is één van de acties die vanuit de



afdeling Woondiensten zal worden ingezet om de functionaliteit van de website en het portaal nog verder uit te breiden.



Tot slot willen we in 2024 verder werken aan het ‘vullen’ van het portaal met allerlei kengegevens over onze woningen; hierbij moet gedacht worden aan het vermelden van de momenten waarop onderhoud aan de woning heeft plaatsgevonden en wanneer de woning staat ingepland voor meerjaren onderhoud.

### Vitale & leefbare wijken

FCB voelt zich betrokken bij het welzijn van haar huurders en vindt dat een wijk méér is dan alleen een rij woningen met een weg ertussen. Leefbare wijken is geen trend maar een must, zo blijkt ook uit de Woondeal 2023-2030 waarin OLB en het ministerie BZK aangeven te willen gaan voor integrale wijkontwikkeling. Hierbij moet nadrukkelijk ook aandacht worden besteed aan het realiseren van bepaalde voorzieningen binnen de wijken maar ook aan speel- en ontmoetingsplekken en het aanleggen van recreatief groen. FCB is verheugd dat haar visie op wijken en wijkontwikkeling nu is vertaald in overheidsplannen! Wij rekenen dan ook op ondersteuning vanuit de verschillende overheidsdiensten als Aksesio, Selibon N.V., de directies Ruimte & Ontwikkeling en Samenleving & Zorg maar ook de ministeries van BZK, I&W, OCW en SZW als het gaat om het vergroten van de

leefbaarheid in onze wijken. Alleen samen kunnen we er namelijk voor zorgen dat onze wijken leefbaar worden, zijn en blijven! Naast de overheidspartners, zullen we in 2024 nauw samenwerken met de dierenwelzijnsorganisaties op het eiland om ook ons steentje bij te dragen aan het verbeteren van het welzijn van de (huis)dieren.

Naast bovengenoemde partijen, is de huurder zelf natuurlijk ook verantwoordelijk voor een leefbare wijk. Huurdersparticipatie is heel belangrijk voor FCB. Dit geldt ook voor inclusiviteit in onze wijken; iedereen moet zich thuis voelen in een woning/wijk van FCB. We proberen huurders zo veel mogelijk actief te laten zijn in hun wijk en uitdagingen en sociale problemen zelf met elkaar op te laten lossen. Uiteraard zijn wij altijd beschikbaar wanneer dit om welke reden dan ook niet mocht lukken.

Een belangrijke rol in de zichtbaarheid van FCB in de wijken is weggelegd voor de wijkbeheerder. De wijkbeheerder is dagelijks in de wijken te vinden, houdt toezicht en voert controles uit. Ook voert de wijkbeheerder gesprekken met zowel huurders als kopers. Verder zorgt de wijkbeheerder dat de huurders zich aan de afspraken uit de huurovereenkomst met FCB houden. Door het geven aan (mondelijke) aanwijzingen zorgt de wijkbeheerder dat de wijken netjes blijven en het woongenot voor iedereen gewaarborgd blijft.

In 2024 hebben we onszelf de volgende doelen gesteld met betrekking tot het leefbaar maken en houden van de wijken:



- Het houden van jaarlijkse schoonmaakacties in de wijken: door puincontainers te plaatsen waarin huurders gratis hun (grof) huisvuil deponeren trachten we de tuinen van onze woningen vrij te houden van ongewenste begroeiing maar ook van afgedankt witgoed of andersoortige afgedankte goederen. Afhankelijk van de situatie in de tuinen wordt besloten hoeveel puincontainers in elke wijk worden geplaatst.
- Het organiseren van een opruimdag in één van de wijken in het kader van Bonaire Clean Up day: op deze dag wordt samen met de huurders van de betreffende wijk een opruimactie voor zwerfvuil georganiseerd.
- Het maken van beleid/werkafspraken over hoe FCB om gaat met het onderhoud van lege terreinen in de wijken Nieuw Amsterdam, Karañitu, Maparia Kutu en Dawari die in erfpacht van FCB zijn. Gedacht wordt aan een meer duurzame oplossing dan het jaarlijks volledig schoonmaken van deze restpercelen, bijvoorbeeld door deze plekken in de wijken in te richten als ontmoetingsplek. In 2024 zal worden gewerkt aan een plan van aanpak hiervoor.
- Het maken van afspraken met het OLB over het schoonhouden van de brandgangen in de verschillende FCB wijken maar in het bijzonder in de wijk Nieuw Amsterdam. Niet alle brandgangen zijn (terug) overgedragen aan het OLB waardoor er afspraken gemaakt moeten worden met OLB over hoe dit onderhoud wordt georganiseerd. Gedacht kan worden aan een beheerovereenkomst of een zorgcontract. Overigens gaat het om meer dan alleen het schoonhouden van de brandgangen; er moeten ook afspraken worden gemaakt over verantwoordelijkheden voor het onderhoud van bermen maar ook over bijvoorbeeld het (laten) afvoeren van autowrakken. Samen met onze ketenpartners willen wij in 2024 werken aan een gezamenlijk plan hiervoor.
- In relatie tot het vorige punt willen wij minstens twee keer per jaar vergaderen met het schoonmaakteam om het *teamgevoel* weer levendig te maken.
- Cursus voor nieuwe huurders upgraden; het is belangrijk dat nieuwe huurders vanaf het begin goed op de hoogte zijn van hun rechten als huurder maar ook van hun plichten en verantwoordelijkheden. Omdat we dit jaar verwachten veel woningen te zullen toewijzen aan nieuwe huurders, is dit een belangrijk punt voor de afdeling Woondiensten.
- Draagvlak zoeken bij ketenpartners zoals Akceso en Plataforma di bario voor het organiseren van activiteiten in de wijken.



## 6. Vastgoed

De afdeling Vastgoed draagt de verantwoordelijkheid voor de optimale ontwikkeling, realisatie, renovatie, onderhoud en beheer van de vastgoedportefeuille van FCB. Deze verantwoordelijkheid betreft niet alleen de sociale huur- en koopwoningen, maar strekt zich ook uit tot vastgoed ten behoeve van diverse maatschappelijke en commerciële instellingen.

Bonaire kent een sterke toenemende behoefte aan betaalbare (sociale) huurwoningen. Het aantal bij FCB geregistreerde woningzoekenden is tussen 2017 en 2022 toegenomen van 621 naar 1371 en dit aantal blijft gestaag oplopen. Om tegemoet te komen aan de toenemende vraag naar betaalbare woningen, wordt FCB de komende jaren geconfronteerd met de omvangrijke taak om honderden nieuwbouwwoningen te ontwikkelen. Tot en met 2025 heeft FCB een opgave van 444 woningen, voor de periode ná 2025 heeft FCB de ambitie uitgesproken om nog eens 1800 woningen te realiseren. Conform de afspraken zal het 'project 500 Woningen' op grond van het Convenant in 2025 worden afgerond.

In 2023 heeft FCB haar steun uitgesproken aan de Woondeal Bonaire 2023-2030 'bon deal pa kas pagabel'. Het doel van deze Woondeal is om in de periode 2023 -2030 ruim 2100 betaalbare woningen te realiseren. Tegelijkertijd met de aanvang van de looptijd van de Woondeal, werkt afdeling Vastgoed verder aan de bouw van de resterende woningen die op grond van het Convenant Volkshuisvesting Bonaire (2019) moeten worden gerealiseerd. Voor 2024 betekent dat dat 148 huurwoningen in Hato zullen worden opgeleverd. Daarnaast zal de bouw van 164 huurwoningen in Nikiboko van start gaan en wordt eveneens gestart met de voorbereiding voor de bouw van 8 woningen in Nort di Saliña en 14 woningen in Rincon.

De huidige ontwikkelingen op de woningmarkt op Bonaire zijn echter zorgelijk. Veel woningen worden opgekocht door investeerders 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 de traditionele wijken Nikiboko, Tera Kòrá 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 investeringen in vastgoed op Bonaire zijn er veel bouwactiviteiten. Hierdoor zijn de bouwkosten fors toegenomen. Ook de materiaal- en transportkosten zijn wereldwijd fors toegenomen. Dit heeft ook grote gevolgen voor de bouwkosten op Bonaire.

De stijging van de bouwkosten heeft vanzelfsprekend ook een grote impact op de ontwikkeling en realisatie van de sociale huurwoningen en FCB staat hierdoor voor een (nog grotere) uitdaging. Om de onrendabele top van sociale huurwoningen te kunnen opvangen zal FCB zich meer en 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 bij de bouw van sociale huurwoningen.

### Nieuwbouw

2024 wordt wederom een druk jaar met de voorbereiding, bouw en oplevering van grote aantallen nieuwe woningen. In het overzicht hieronder zijn de aantallen op een rij gezet.

De kosten voor de noodzakelijke uitbreiding van de ondergrondse- en bovengrondse infrastructuur en het bouwrijp maken t.b.v. de sociale huurwoningen voor het project 500 woningen worden betaald



door het OLB en het ministerie van BZK. Voor een optimale afstemming tijdens de bouw van de woningen heeft FCB de benodigde werkzaamheden namens het OLB in opdracht gegeven en gecoördineerd. Voor de nieuwbouwplannen in de periode ná 2025, met andere woorden de

nieuwbouwplannen op grond van de Woondeal, moeten nadere afspraken worden gemaakt met het OLB en de betrokken ministeries waar het gaat om de aanleg van de benodigde infrastructuur. Op het moment van schrijven van deze tekst, is hierover nog geen duidelijkheid.

Project	Aantal woningen	Status	Opleverdatum
Nieuw Amsterdam fase II	60	Gereed	2020
Nieuw Amsterdam fase II koopwoningen	16	Gereed	2020
Nieuw Amsterdam fase III	50	Gereed	2022
Hato fase I	68	In uitvoering	2023/2024
Hato fase II	70	In uitvoering	2023/2024
Hato fase III	66	In uitvoering	2024
Hato fase koopwoningen	50	In voorbereiding	2024
Nikiboko fase I	74	In voorbereiding	2025
Nikiboko fase II	74	In voorbereiding	2025
Nikiboko terugbouw 16 woningen	16	In voorbereiding	2025
Nort Saliña	8	Nog te starten	2025
Rincon zuid	14	Nog te starten	2025
Flex-woningen	20	Nog te starten	2023-2024
Lima	1060	Nog te starten	2026-2030
Overige woningen uit ambitie	740	Nog te starten	2026-2030

### Maatschappelijk en commercieel vastgoed

Naast de bouw van woningen draagt afdeling Vastgoed zorg voor de bouw, beheer en onderhoud aan maatschappelijk en commercieel vastgoed. Dit gebeurt al dan niet in opdracht van het OLB of een andere externe partij als Mental Health Caribbean (MHC).

#### **Family Justice Centre**

In opdracht van het OLB zal FCB het oude Sentro di Barrio Antriol transformeren naar een Family Justice Centre. In dit gebouw zullen verschillende maatschappelijk diensten worden gehuisvest. Afdeling Vastgoed begeleidt dit project dat in 2024 zal worden gerealiseerd.

### Onderhoud

Het regelmatig uitvoeren van onderhoud is essentieel 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 en planmatig onderhoud.

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 2024 staan er 57 mutaties begroot, uitgaande van een mutatiegraad van 9%.

Planmatig onderhoud wordt uitgevoerd om de woningen in een goede onderhoudsconditie te houden waardoor de totale onderhoudskosten gedurende de levensduur van een woning zo laag mogelijk blijven.

In 2024 zal er planmatig onderhoud uitgevoerd worden aan 186 woningen.



### **Meerjaren onderhoudsplanning voor de bedrijfsruimtes**

In 2023 zijn nulmetingen uitgevoerd voor de staat van onderhoud van onze bedrijfsruimtes. Deze nulmetingen zullen worden gebruikt om de startdatum van de cycli van alle werkzaamheden aan de bedrijfsruimtes van FCB te bepalen. Hieruit vloeit de meerjaren onderhoudsplanning (MJOP) voort, die in 2024 wordt geïntroduceerd en van invloed zal zijn op de begroting van 2025. Voor dit begrotingsjaar is nog uitgegaan van de geschatte kosten.

### **Onderhoudsbeleid**

Het nieuwe onderhoudsbeleid voor onze panden wordt in 2024 geïntroduceerd. Het doel van dit beleid is om heldere en actuele richtlijnen te bieden voor de dienstverlening die FCB biedt met betrekking tot dagelijks onderhoud. Een onderdeel van dit onderhoudsbeleid is een moderne onderhoudsspecificatie die door de aannemers zal worden gebruikt. In deze specificatie worden eenduidige richtlijnen gegeven over de kwaliteit van het werk dat FCB van haar vaste aannemers verwacht. Daarnaast zal er een nieuwe onderhoudslijst geïntroduceerd worden. Het doel hiervan is om nieuwe beleidskaders te introduceren met betrekking tot de onderhoudsverantwoordelijkheden van FCB en van de huurders.



## 7. Financiën

FCB staat de komende jaren voor grote uitdagingen; de bevolking van Bonaire groeit snel en er is een grote vraag naar woonruimte. FCB bouwt flink door de komende jaren hetgeen grote consequenties heeft voor de organisatie en ook voor de financiële positie. Het project Nieuwbouw 500 sociale woningen zal in 2025 worden afgerond. Voor de periode 2026-2030 is in de Woondeal aangegeven dat we 1800 woningen gaan bouwen. Hierbij is, middels een adhesieverklaring, wel een voorbehoud gemaakt aangezien de relevante financiële parameters nog niet bekend zijn. FCB zal betrokken worden bij de financiële uitwerking van de nieuwe werkwijze van gebiedsontwikkeling.

Om de grote hoeveelheid nieuwbouwwoningen te realiseren in zo'n kort tijdbestek vergt een sterke, transparante en adequate financiële sturing. Voor elk nieuwbouwproject is een eigen inbreng noodzakelijk en daarnaast moeten we ervoor zorgen dat onze ratio's blijven voldoen aan de eisen van onze financierders. We moeten de juiste keuzes maken en deze goed onderbouwen. Belangrijkste is dat de financiële continuïteit van onze organisatie wordt gewaarborgd.

### Begroting 2024-2028

In de voorliggende begroting zijn de beleidsvoornemens voor de komende vijf jaar opgenomen. De doelstellingen betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid zijn uitgewerkt en afgezet tegen de randvoorwaarde van financiële continuïteit. We zien dat onze operationele kasstromen voldoende zijn om de rentelasten te kunnen betalen en dat we vervolgens geld overhouden dat wordt ingezet voor de financiering van de nieuwbouw.

De komende jaren tot en met 2025 zullen we bezig zijn met de bouw van de resterende nieuwbouwwoningen van het project 500 woningen. In 2023 verwachten we in de wijk Hato bij fase I en II 56 woningen te kunnen opleveren, 32 woningen bij Hato fase I en 24 woningen bij fase II. Vanaf 2024 zullen er dan nog 334 woningen gebouwd worden waarvoor een investering is begroot van \$36,6 miljoen. Daarnaast zullen we 50 koopwoningen bouwen in de wijk Hato. Deze groei van het aantal woningen is bij lange na niet voldoende ten opzichte van de bevolkingsgroei en woningbehoefte op Bonaire. Vanaf 2026 zullen we gaan starten met een vervolgproject van 1060 woningen in Lima, hier zullen 660 sociale huurwoningen, 200 middenklasse huurwoningen en 200 koopwoningen worden gerealiseerd. Vanuit de afspraken zoals opgenomen in de Woondeal zullen we vervolgens nog 740 betaalbare woningen gaan realiseren voor 2030.

In de meerjarenbegroting hebben we nu alleen het project van Lima voor 1060 woningen meegenomen. Doordat de financiële parameters vanuit de Woondeal nog onduidelijk zijn kunnen we het vervolgproject van 740 woningen nog niet meenemen in de begroting. Komend jaar verwachten we meer duidelijkheid te krijgen over de financiële parameters vanuit de Woondeal en de mogelijkheden voor financiering. Aan de hand van de uitkomsten hiervan kunnen we verdere berekeningen maken en bepalen of de nieuwbouwprojecten haalbaar zijn.

Met de bovenstaande investeringen in nieuwbouw denken we optimaal invulling te geven aan de bouwopgave die we hebben voor de toekomstige huurders. Daarnaast hebben we voor de huidige huurders de opgave om de woningen in een goede staat van onderhoud te houden.

De begroting 2024 heeft een positief resultaat van \$ 4.826.081. In de begroting zien we een toename van de huuropbrengsten aangezien de woningvoorraad in 2023 wordt uitgebreid met de oplevering van 56 woningen in Hato fase I en II en in 2024 worden er 148 woningen opgeleverd in Hato fase I, II en III. Bij de huuropbrengsten van de bestaande voorraad verwachten we een indexering van de huur van 2%.



Op grond van onze meerjarenbegroting 2024-2028 kan geconcludeerd worden dat onze operationele kasstromen op orde zijn en dat de liquiditeitsratio's voldoen aan de normen. Het realiseren van 1800 woningen zoals opgenomen in de Woondeal van 2026 t/m 2030 heeft een grote impact op onze financiële positie maar aangezien de financiële parameters nog niet bekend zijn is de gehele impact nog niet duidelijk. FCB kan uiteraard deze hoeveelheid woningen alleen realiseren als de financiële parameters dusdanig zijn dat onze liquiditeitsratio's en operationele kasstromen blijven 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 2024-2028 (jaarplan 2024) houden we rekening met actuele ontwikkelingen waaronder de 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 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 waarderen 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 2021 was de LTV 15% 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 2024-2028. De financiële ratio's voldoen aan de normen.

Ratio's	Norm	2024	2025	2026	2027	2028
ICR	>1,40	11,15	4,40	7,38	6,21	5,47
DSCR	>1,25	3,72	1,93	2,58	2,58	2,32

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.





## Begroting 2024

	Realisatie 2022	Begroting 2023	Prognose 2023	Begroting 2024
	\$	\$	\$	\$
<b>BATEN</b>				
Huuropbrengsten	\$ 4,286,140	\$ 4,726,422	\$ 5,374,749	\$ 5,938,240
Verstreckte verhuursubsidie	\$ (1,262,408)	\$ (2,350,000)	\$ (1,800,000)	\$ (2,200,000)
Nog te ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 242,712	\$ 2,350,000	\$ 1,800,000	\$ 2,200,000
Reeds ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 1,019,696	\$ -	\$ -	\$ -
Overige opbrengsten	\$ 93,456	\$ 1,411,951	\$ 91,000	\$ 3,118,156
	\$ 4,384,596	\$ 6,235,197	\$ 5,562,573	\$ 9,056,396
<b>LASTEN</b>				
<i>Beheerkosten</i>	\$ 1,634,357	\$ 1,940,416	\$ 1,982,406	\$ 2,108,401
<i>Exploitatiekosten</i>	\$ 420,515	\$ 1,273,679	\$ 1,279,131	\$ 1,647,200
Exploitatieresultaat	\$ 2,329,724	\$ 3,021,102	\$ 2,301,036	\$ 5,300,795
<b>WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	\$ 924,126	\$ -	\$ 72,000	\$ 72,000
<b>FINANCIELE BATEN</b>	\$ 9,470	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000
<b>FINANCIËLE LASTEN</b>	\$ 473,033	\$ 561,304	\$ 425,328	\$ 501,889
<b>OVERIGE KOSTEN</b>	\$ (13,595)	\$ 41,517	\$ 48,000	\$ 53,826
<b>RESULTAAT LOPEND BOEKJAAR</b>	\$ 2,803,881	\$ 2,427,282	\$ 1,908,709	\$ 4,826,081



## Kasstroomoverzicht 2024

	Realisatie 2022	Begroting 2023	Prognose 2023	Begroting 2024
<b>Baten</b>				
Huuropbrengsten	\$ 4,286,140	\$ 4,726,422	\$ 5,374,749	\$ 5,938,240
Verstreckte verhuursubsidie	\$ (1,262,408)	\$ (2,350,000)	\$ (1,800,000)	\$ (2,200,000)
Nog te ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 242,712	\$ 2,350,000	\$ 1,800,000	\$ 2,200,000
Overige opbrengsten	\$ -	\$ 1,376,951	\$ -	\$ 3,083,196
	\$ 4,291,140	\$ 6,200,197	\$ 5,471,573	\$ 9,021,436
<b>Lasten</b>				
<i>Beheerkosten</i>	\$ 1,574,548	\$ 1,883,524	\$ 1,914,406	\$ 2,031,752
<i>Exploitatiekosten</i>	\$ 420,515	\$ 1,273,679	\$ 1,279,131	\$ 1,647,200
Totaal lasten	\$ 1,995,063	\$ 3,157,203	\$ 3,193,537	\$ 3,678,952
Baten -/- lasten	\$ 11,731,260	\$ 3,042,995	\$ 2,278,036	\$ 5,342,485
<b>Financiële baten</b>	\$ 9,470	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000
<b>Financiële lasten (rentekosten)</b>	\$ 473,033	\$ 561,304	\$ 425,328	\$ 501,889
<b>Overige kosten (betreft dotatie voorziening o</b>	\$ (13,595)	\$ -	\$ 48,000	\$ 53,826
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten (A)</b>	\$ 11,281,292	\$ 2,490,691	\$ 1,813,709	\$ 4,795,770
<b>Investeringskasstromen (B)</b>	\$ 2,918,812	\$ 11,062,392	\$ 5,905,540	\$ 13,153,072
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten C</b>	\$ (934,396)	\$ 15,680,956	\$ 2,237,618	\$ 11,433,106
<b>Mutatie kasstroom per jaar A-B+C</b>	\$ 7,428,084	\$ 7,109,254	\$ (1,854,214)	\$ 3,075,805

## Investeringsbegroting 2024

Omschrijving	Realisatie 2022	Begroting 2023	Prognose 2023	Begroting 2024
Totaal investeringen	\$ (5,554,200)	\$ 15,195,392	\$ 6,296,540	\$ 22,277,032



## Meerjarenbegroting 2024-2028

	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
	\$	\$	\$	\$	\$
<b>BATEN</b>					
Huuropbrengsten	\$ 5,938,240	\$ 8,915,614	\$ 9,877,747	\$ 10,210,823	\$ 10,375,744
Huuropbrengst nieuwbouw 2026 - 2030	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,017,939	\$ 4,096,416
Verstreckte verhuursubsidie	\$ (2,200,000)	\$ (2,732,000)	\$ (3,314,640)	\$ (3,454,622)	\$ (3,523,714)
Nog te ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 2,200,000	\$ 2,732,000	\$ 3,314,640	\$ 3,454,622	\$ 3,523,714
Overige opbrengsten	\$ 3,118,156	\$ 34,920	\$ 37,379	\$ 88,338	\$ 93,296
Overige opbrengsten 2026 - 2030	\$ -	\$ -	\$ 2,613,778	\$ 2,666,054	\$ 2,719,375
	\$ 9,056,396	\$ 8,950,534	\$ 12,528,904	\$ 14,983,154	\$ 17,284,831
<b>LASTEN</b>					
<i>Beheerkosten</i>	\$ 2,108,401	\$ 2,062,496	\$ 2,130,272	\$ 2,470,253	\$ 2,833,083
<i>Exploitatiekosten</i>	\$ 1,647,200	\$ 1,776,809	\$ 1,425,322	\$ 1,812,896	\$ 2,396,967
Exploitatieresultaat	\$ 5,300,795	\$ 5,111,230	\$ 8,973,310	\$ 10,700,005	\$ 12,054,781
<b>WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	\$ 72,000	\$ 72,000	\$ 72,000	\$ 36,000	\$ 36,000
<b>FINANCIELE BATEN</b>	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000
<b>FINANCIËLE LASTEN</b>	\$ 501,889	\$ 1,181,126	\$ 1,591,595	\$ 2,269,241	\$ 2,955,710
<b>OVERIGE KOSTEN</b>	\$ 53,826	\$ 69,721	\$ 79,430	\$ 82,785	\$ 84,440
<b>RESULTAAT LOPEND BOEKJAAR</b>	\$ 4,826,081	\$ 3,941,383	\$ 7,383,285	\$ 8,392,980	\$ 9,059,630



## Meerjaren kasstroomoverzicht 2024-2028

	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
<b>Baten</b>					
Huuropbrengsten	\$ 5,938,240	\$ 8,915,614	\$ 9,877,747	\$ 10,210,823	\$ 10,375,744
Huuropbrengst nieuwbouw 2026 - 2030	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,017,939	\$ 4,096,416
Verstekte verhuursubsidie	\$ (2,200,000)	\$ (2,732,000)	\$ (3,314,640)	\$ (3,454,622)	\$ (3,523,714)
Nog te ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 2,200,000	\$ 2,732,000	\$ 3,314,640	\$ 3,454,622	\$ 3,523,714
Overige opbrengsten	\$ 3,083,196	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Overige opbrengsten 2026 - 2030	\$ -	\$ -	\$ 2,613,778	\$ 2,666,054	\$ 2,719,375
	\$ 9,021,436	\$ 8,915,614	\$ 12,491,525	\$ 14,894,816	\$ 17,191,535
<b>Lasten</b>					
<i>Beheerkosten</i>	\$ 2,031,752	\$ 1,977,647	\$ 2,043,727	\$ 2,381,977	\$ 2,743,041
<i>Exploitatiekosten</i>	\$ 1,647,200	\$ 1,776,809	\$ 1,425,322	\$ 1,812,896	\$ 2,396,967
Totaal lasten	\$ 3,678,952	\$ 3,754,456	\$ 3,469,049	\$ 4,194,873	\$ 5,140,008
Baten -/- lasten	\$ 5,342,485	\$ 5,161,158	\$ 9,022,477	\$ 10,699,944	\$ 12,051,527
<b>Financiële baten</b>	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000
<b>Financiële lasten (rentekosten)</b>	\$ 501,889	\$ 1,181,126	\$ 1,591,595	\$ 2,269,241	\$ 2,955,710
<b>Overige kosten (betreft dotatie voorziening d</b>	\$ 53,826	\$ 69,721	\$ 79,430	\$ 82,785	\$ 84,440
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten (A)</b>	\$ 4,795,770	\$ 3,919,312	\$ 7,360,452	\$ 8,356,918	\$ 9,020,376
<b>Investeringskasstromen (B)</b>	\$ 13,153,072	\$ 20,912,470	\$ 19,605,259	\$ 19,996,613	\$ 20,398,853
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten C</b>	\$ 11,433,106	\$ 12,342,212	\$ 11,851,737	\$ 12,151,751	\$ 12,052,165
<b>Mutatie kasstroom per jaar A-B+C</b>	\$ 3,075,805	\$ (4,650,946)	\$ (393,069)	\$ 512,057	\$ 673,688

## Meerjaren investeringsbegroting 2024-2028

Omschrijving	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
Totaal investeringen	\$ 22,277,032	\$ 21,045,390	\$ 19,740,638	\$ 20,134,950	\$ 20,537,149



## Goedkeuring begroting door de Raad van Toezicht

De begroting 2024 is vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Toezicht (RvT) van Fundashon Cas Bonairiano in de vergadering van RvT op 11 juli 2023. Van de meerjarenbegroting 2024-2028 is kennisgenomen, hiervoor is niet getekend.

*Kralendijk, Bonaire 11 juli 2023*

-----

De heer C.R. Cecilia, voorzitter

-----

De heer E.J. Winkel, vicevoorzitter

-----

De heer P.R. Martha, lid

-----

De heer G.O.A. Obersi, lid