



FUNDASHON CAS BONAIRIANO

# Jaarplan en Begroting 2019

Fundashon Cas Bonairiano

---



## Inhoudsopgave

Voorwoord .....	2
Samenwerking met huurders.....	5
Woningmarkt .....	8
Vastgoed .....	12
FCB eigen organisatie .....	15
Financiën.....	18
Begroting.....	22
Kosten algemeen beheer 2019.....	22
Kasstroomoverzicht 2019 .....	24
Begroting 2019 .....	25
Toelichting op de begroting 2019 .....	26
Meerjaren investeringsbegroting .....	34
Meerjaren kasstroomoverzicht.....	35
Meerjaren begroting .....	36
Vaststelling begroting door Raad van Toezicht .....	37



## Voorwoord

Voor u ligt het Jaarplan en Begroting 2019 van onze woningstichting Fundashon Cas Bonairiano (FCB), dé enige sociale woningstichting op Bonaire, Caribisch Nederland. Hierin treft u onze ambities aan voor het komend jaar.

Onze ambities zijn groot. We willen tevreden klanten, een betere en duurzamere woningvoorraad en heel goed zijn in ons vak, het verhuren, bouwen, beheren en onderhouden van onze woningen.

De belangrijkste opgave voor FCB is en blijft om als woningstichting een centrale rol in de Bonairiaanse gemeenschap te vervullen door voldoende duurzame, betaalbare en kwalitatief goede sociale huur- en koopwoningen te kunnen aanbieden voor de inwoners met een laag- en middeninkomen en bijzondere doelgroepen die op enige wijze niet in staat zijn daar zelfstandig in te voorzien. De behoefte aan betaalbare (sociale) huurwoningen blijft groot door o.a. de groei van de gemeenschap.

Met trots kunnen we zeggen dat het zover is en dat het ons uiteindelijk gelukt is en dat wij recent voor de eerste fase van 500 woningen, 76 sociale huurwoningen plangebied Nieuw Amsterdam, een financieringsovereenkomst met RBC Bank hebben gesloten voor het bedrag van \$ 4.500.000 met een eigen inbreng van 20% waarvan \$ 500.000 gesubsidieerd vanuit Bommelberaad. Daarnaast hebben wij voor de overige 424 sociale huurwoningen een lening van \$ 23.000.000 aangetrokken met een eigen inbreng van 20% via een consortium. Het consortium wordt gevormd door Vidanova Bank, Vidanova Pensioenfonds, Foundation Pension Fund Isla Curacao en Pensioenfonds Caribisch Nederland. De woningen zullen in fasen gedurende zeven (7) jaren op verschillende locaties worden gebouwd. De voorbereidingen voor de eerste tranche van het nieuwbouwproject is al gaande en eind 2019 zullen de eerste huurwoningen van het project van 76 woningen te Nieuw Amsterdam beschikbaar zijn voor verhuur. Voor de bouw zal voor het eerst een cementbeton gietbouw-systeem worden gebruikt waardoor de realisatie in veel minder tijd dan de conventionele bouw zal gebeuren. Dus goedkoper, sneller en kwalitatief goede huurwoningen met een strak model.

Het aanleggen van de infrastructuur (asfalt- en/of klinkerwegen) voor het gehele project van 500 sociale huurwoningen zal gezamenlijk door het OLB en het Rijk bekostigd worden. Vastlegging van de gemaakte afspraken hierover zijn in het recente bestuursakkoord tussen het Rijk en OLB verankerd; het Rijk zal vanuit de Regio Envelop een bedrag van € 2.500.000 (\$ 2.900.000) subsidiëren. Een commissie infra, bestaande uit medewerkers van FCB en OLB en een onafhankelijke adviseur zijn bezig met het opstellen van een raming voor de kosten van de infrastructuur voor het gehele project van 500 woningen. In 2019 zal de infrastructuur voor het project van 76 sociale huurwoningen plangebied Nieuw Amsterdam worden uitgevoerd.

Ander aandachtspunt voor het komend jaar staat in het bestuursakkoord tussen het Rijk en OLB: de nodige 500 kavels voor het nieuwbouwproject dienen door OLB beschikbaar te worden gesteld aan FCB. De kavels zijn reeds gereserveerd maar de formalisering hiervan moet nog geregeld worden.



Goed wonen op Bonaire betekent niet alleen nieuwe woningen bouwen, het betekent ook dat we ons inzetten voor leefbare en veilige buurten. Jaarlijks terugkerende speerpunten zijn het organiseren van periodieke schoonmaakacties in samenwerking met de huurders in de verschillende wijken van FCB en het continu bewust maken van huurders inzake hun woon- en leefomgeving. Het is de bedoeling om de samenwerking met (overheids)instanties/organisaties als directie Toezicht en Handhaving, directie Ruimtelijke Ordening, Selibon NV, Stichting Dierenhulp, Stichting Dierenbescherming en wijkagenten in 2019 te intensiveren met het doel SAMEN aan de aandachtsgebieden in en rondom de wijken van FCB te blijven werken.

In 2019 is FCB gereed met het uitvoeren van groot onderhoud aan haar woningen. In 2018 zijn we voor het eerst in de historie van FCB begonnen met het uitvoeren van werkzaamheden conform een meerjaren onderhoudsplanning (MJOP) en dit gaat in 2019 door. Een totaal van 90 à 100 woningen worden jaarlijks preventief onderhouden en periodiek gaan we terug voor het uitvoeren van bepaalde onderhoudswerkzaamheden. Als resultaat zien wij een drastische verlaging in het aantal klachten en de kosten van dagelijks onderhoud en tevreden huurders.

Dit heeft als sneeuwbaaleffect dat de huurders netjes gaan betalen en onze incassoproblemen minder worden. Per januari 2019 zal er een pilotproject komen waarbij AOV'ers en onderstandtrekkers, waarvoor de huur jarenlang door SZW is ingehouden, nu een halfjaar worden 'losgelaten' om onder begeleiding van het Woonteam naar zelfstandigheid te groeien en hun verplichtingen jegens FCB na te komen. Voor huurders die toch moeite hebben met een correcte huurbetaling prefereren we een huurinhouding via de werkgever of de uitkeringsinstantie. Het stringente incassobeleid, naast de werkzaamheden van het woonteam van FCB, boeken goede resultaten en we zien alsmaar een daling in het achterstandsbedrag onder de huurders. Het streven is om 2019 te beginnen met een huurachterstand van minder dan 10% van de jaarlijkse huuropbrengst. Het contract van de projectleider van het woonteam zal per januari 2019 met een jaar verlengd worden.

Gelet op de duidelijk aanwezige tekortkomingen in het huidige stelsel van de verhuurderssubsidie heeft het kabinet in reactie op het ijkpunt bestaanszekerheid (sociaal minimum) aangekondigd te zullen kijken naar alternatieve mogelijkheden voor huurcompensatie in Caribisch Nederland. Het ministerie van BZK streeft ernaar een nieuwe vorm van huurcompensatie in te voeren per januari 2021 of zoveel eerder als mogelijk.

Voorzien in woningen en/of complexen voor bijzondere doelgroepen is een andere missie voor FCB. Het door FCB gebouwde grote, moderne en multifunctionele Zorgcentrum voor Mental Health Caribbean (MHC), waar jongeren van 10 tot 18 jaar opgevangen worden, is met een investeringsbedrag van \$ 2.800.000 in april dit jaar opgeleverd. Een volgende uitdaging is het renoveren van de naastliggende zwem- en sportcomplex. In 2019 willen wij hiervoor subsidie aanwerven.

De verwachting is dat de twee complexen met beide 8 nood- en crisiswoningen gelegen in de wijken Amboina en Nort Saliña in 1e kwartaal van 2019 opgeleverd zullen



worden. Het is de bedoeling dat OLB een zorgcontract met FCB sluit voor de huur van de complexen die gebruikt zullen worden voor tijdelijke opvang van families wegens ontruiming of een crisissituatie. Het OLB wordt verantwoordelijk gesteld voor de begeleiding en doorstroming van de bewoners.

Het is in het belang van FCB dat de statuten overeenstemmen met de richtlijnen voor Governance en Compliance. Recent heeft de Eilandsraad de nieuwe statuten aangenomen hetgeen noodzakelijk is voor het realiseren van de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Binnen 6 maanden moet er een nieuwe Raad van Toezicht komen, waarbij de toezichthouders via een opgesteld profiel kunnen solliciteren. We zijn bezig met het opstellen van de diverse concept-reglementen (bestuursreglement, reglement Raad van Toezicht, profielschets Raad van Toezicht, reglement onafhankelijke klachtencommissie).

De Huurcommissie-Huurprijzenverordening, de Verhuursubsidieverordening en de Huisvestingsverordening zijn helaas nog niet door de Eilandsraad aangenomen. Het is wenselijk dat ze in het eerste kwartaal van 2019 aangenomen worden (waarvan de eerste twee genoemde verordeningen prioriteit hebben) en dat ze samen met de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland in werking zullen treden. Het afhandelen van de verordeningen is ook een voorwaarde vanuit het Rijk die op de prioriteitenlijst staat om afgehandeld te worden.

In 2019 staat ook het ontwikkelen van een volkshuisvestingsbeleid voor Bonaire door het Bestuurscollege samen met ketenpartners op de programma.

Eindelijk gaan wij bouwen en daar zijn we super trots op!  
Het was een lange maar geen onmogelijke weg. In het jaar 2019 gaan we gebruik maken van een nieuw bouwsysteem en komen er nieuwe sociale huurwoningen voor FCB. De financiële positie van FCB komt steeds beter op orde. In 2019 zal de waardering van onze materiële vaste activa op de balans officieel overgaan van historische kostprijs naar bedrijfswaarde. Met een duurzame financiële positie is FCB zelfstandig in staat om de voorgenomen groei te realiseren. Wij kijken hier naar uit.

Veel leesplezier toegewenst.

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



## Samenwerking met huurders

Een goede klantenservice staat hoog in het vaandel bij FCB. We doen ons werk voor onze klanten. Wij willen graag tevreden klanten, die prettig wonen. Daarom zijn de doelstellingen over de woningen, onze inzet op overlast en leefbaarheid en over onze dienstverlening voor ons heel belangrijk.

### Huurders

De balie van de klantenservice staat dagelijks in de ochtenduren open om onze klanten persoonlijk te assisteren. Hiernaast hebben wij het mailverkeer en ook een WhatsApp nummer die zeer regelmatig gebruikt wordt door onze klanten. Onze klanten vinden het fijn om snel, gemakkelijk en zonder geld uit te geven met ons te kunnen communiceren. We leven in een veranderende samenleving waarin de digitale media steeds belangrijker wordt. Daarom willen we in het jaar 2019 de huurders meer digitaal benaderen door flyers via e-mail en mobiele telefoons te versturen. Kostenbesparend voor FCB. We moeten wel rekening houden met de huurders die geen toegang (kunnen) hebben of liever hard copy nieuwsbrieven krijgen. De radio, tv en de krant blijven in 2019 ook populaire communicatiemiddelen naast de digitale media. Hiernaast is een website in de maak.

### Wijkcontrole

Betrokken zijn bij prettig wonen. Dat doen we door aanwezig te zijn in de wijken, buurten en complexen waar onze woningen staan. Op die manier zijn we snel aanspreekbaar voor onze bewoners en kunnen we snel actie nemen als er een verstoring van de prettige woonsituatie is. Onze wijkinspecteur rijdt dagelijks rond in de wijken ter bevordering van de veiligheid in de wijken en om met de huurders te praten. We werken aan prettig wonen door snel en effectief woonoverlast aan te pakken, door aandacht te hebben voor onze kwetsbare bewoners en door samenwerking met partners in onze wijken, zoals OLB en wijkpolitie.

Voor ons is het belangrijk dat de omgeving waarin onze huurders wonen schoon en opgeruimd is. In de voorafgaande jaren hebben we gewerkt met pen en papier om aanwijzingen achter te laten voor de huurders. Om het werk efficiënter te maken, gaan wij in 2019 over naar een digitaal controle systeem waarbij Woondiensten en daarbij de wijkinspecteur met een tablet het werk kan vastleggen en uitvoeren.

### Schoonmaakacties

FCB streeft naar een schone, veilige en leefbare omgeving voor haar huurders. Dit doen we door onze woningen te renoveren, regelmatig schoonmaakacties te organiseren in samenwerking met de huurders en hen continu bewust te maken van hun woon- en leefomgeving. Aan het begin van het jaar krijgen alle huurders een flyer ter herinnering aan de belangrijkste regels waar ze zich aan moeten houden volgens het huurcontract. Zaken zoals het schoonmaken en -houden van de tuin en de woning, regels m.b.t. huisdieren, huurbetaling etc. worden hierin aangekaart.



Elk jaar houden we schoonmaakacties in de wijken waarbij we, in samenwerking met ketenpartners, containers laten plaatsen om de huurders te stimuleren om hun tuin schoon en opgeruimd te houden. Daar waar nodig treedt FCB op met sterke hand en waarbij huurders geen gehoor geven aan onze waarschuwingen, laat FCB het werk uitvoeren op kosten van de huurder.

Het is de bedoeling om de samenwerking met (overheids)instanties/organisaties als directie Toezicht en Handhaving, directie Ruimtelijke Ordening, Selibon NV, Stichting Dierenhulp, Stichting Dierenbescherming en wijkagenten in 2019 te intensiveren met als doel SAMEN aan de aandachtsgebieden in en rondom FCB wijken te blijven werken. Daarnaast SAMEN campagnes opzetten met de focus op onderhoud van de tuinen en zorg voor de huisdieren.

### Bonaire Clean Up Day

Elk jaar in september is het Bonaire Clean Up Day. FCB doet ook hieraan mee samen met huurders. We doen een inventarisatie van zwerf- en grofvuil in onze wijken en daarna wordt geëvalueerd welke wijk gekozen wordt. Woondiensten coördineert deze activiteit en betreft haar huurders erbij.

### Tevredenheidsonderzoek

Zorgen dat onze huurders tevreden zijn is heel belangrijk voor ons. Een tevredenheidsonderzoek in 2018 is niet gelukt maar dit staat nu gepland voor 2019. Aan het begin van het jaar worden de laatste woningen gerenoveerd en willen we van de huurders weten hoe ze zich voelen in hun gerenoveerde woning. Daarnaast is het belangrijk om te weten wat ze vinden over de kwaliteit van de woning, onderhoud, dienstverlening van onze medewerkers en aannemers. Zo kunnen wij ook aanpassen en verder professionaliseren naar de klant toe.

### Jaarlijks sociaal onderzoek

Elk jaar doet FCB een sociaal onderzoek onder de huurders om te bepalen wie allemaal gezien hun gezinsinkomen recht hebben op huursubsidie. Hiernaast profiteren wij van de gelegenheid om ons huurdersbestand bij te werken. Tot nu toe hebben wij in mei de formulieren naar de huurders verstuurd en konden ze het binnen twee maanden inleveren. Consequentie van niet (op tijd) inleveren was dat de huurder ongeacht het gezinsinkomen de maximale huurprijs (door huurcommissie bepaald) moest betalen. De verwerking van alle gegevens kost heel veel tijd. In 2019 willen we het anders gaan doen. Dat is prettiger voor de huurders en betekent een verlaging van werkdruk. Daarmee houden we tijd over voor het verder optimaliseren van onze dienstverlening.

### Huurdersvereniging

Op initiatief van FCB is in 2012 formeel (met bestuur en statuten) een onafhankelijke huurdersvereniging in het leven geroepen ter behartiging van de huurdersbelangen en hen te stimuleren om zich actief in te zetten voor hun buurt. Wegens weinig animo is de vereniging helaas al een aantal jaren slapend. In het komend jaar wil FCB in



FUNDASHON CAS BONAIRIANO

verband met het 45-jarig bestaan van FCB samen met de huurdersvereniging activiteiten in de verschillende wijken organiseren. Volgens de nieuwe statuten zal er een vertegenwoordiger van de bewonersvereniging plaatsnemen in de Raad van Toezicht van FCB.



## Woningmarkt

### Over verhuur

#### Woningbezit

Ons woningbestand bestaat uit verschillende soorten woningen, in diverse wijken met diverse prijzen. Per 1 oktober 2018 hebben we 479 woningen, 7 gebouwen/ruimtes binnen het maatschappelijk vastgoed en 11 gebouwen/ruimtes binnen het commerciële vastgoed.

De verdeling van de woningen qua wijken is als volgt: Nikiboko 100, Amboina 65, Tera Kòrà 83, Antriol 129, Nort Saliña 46, Rincon 49 en Playa 7.

Als we een indeling maken op basis van aantal slaapkamers hebben 26 woningen (5%) een slaapkamer, 200 (42%) twee slaapkamers, 252 (52%) drie slaapkamers en 1 (1%) vier slaapkamers.

#### Woonruimteverdeelsysteem

Een efficiënte woonruimteverdeling van de beschikbare woningvoorraad, gerelateerd aan huur/inkomen, woningtype, huishoudsamenstelling en bijzondere voorzieningen/behoefte, is onderdeel van het verhuurbeleid van FCB. Jaarlijks komen binnen het bestaande woningbezit van FCB ca. 24 woningen vrij. Er is dus sprake van een zeer beperkte doorstroming en lange wachtlijsten om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. De huidige wachtlijst per 1 oktober 2018 telt 646 actieve woningzoekenden, waarbij dient te worden opgemerkt dat het reële aantal beduidend hoger ligt. In de wetenschap dat het aanbod en de doorstroming slechts zeer beperkt is, schrijven veel inwoners zich niet meer in.

Bij het vrijkomen van een woning wordt op basis van de volgende criteria een woning toegekend aan een woningzoekende:

- de omvang van het huishouden in relatie tot de grootte van de woning;
- het huishoudinkomen in relatie tot de huurprijs;
- de duur van inschrijving ofwel wachttijd;
- het verlenen van urgentie in daartoe aangewezen gevallen.

In de nieuwe wet- en regelgeving, de Huisvestingsverordening, zullen er wijzigingen komen m.b.t. het huidige woonruimteverdeelsysteem en urgentiebeleid. Het OLB wordt verantwoordelijk voor het huisvestingsbeleid, hieronder valt ook het toewijzings- en urgentiebeleid en wij gaan op basis hiervan toewijzen. Het is nog niet bekend wanneer deze verordening zal worden ingevoerd maar we verwachten geen wijzigingen voor 2019.

#### Verkoop bestaand bezit

We zijn nog steeds terughoudend met het verkopen van woningen vanuit het bestaand bezit met uitzondering van woningen in de wijk Nieuw Amsterdam en Barrio Sileisi. De marktwaardes van de woningen liggen over het algemeen laag t.o.v. de bouwrijzen waardoor verkoop voor FCB financieel vaak ongunstig is. De verkoopprijs van een



woning wordt bepaald op basis van de marktwaarde vermeld in het taxatierapport. De woningen in de wijk Nieuw Amsterdam liggen goed in de markt en hebben een gunstige marktwaarde. De woningen in de wijk Bario Sileisi gaan we verkopen aangezien het rendement op de verhuur van deze woningen te laag is. Voor 2019 gaan we er vanuit dat er 1 woning verkocht zal worden in de wijk Nieuw Amsterdam en 1 woning in de wijk Bario Sileisi.

Door de aangescherpte wet- en regelgeving inzake hypotheekverstrekkingen op de BES-eilanden is het verkrijgen van financiering voor de aankoop van een eigen woning moeilijk waardoor de verkoop van woningen stagneert. Vanuit de werkagenda is afgesproken dat er zal worden gekeken naar mogelijkheden voor een vorm van hypotheekgarantie. BZK heeft in april 2016 dit verzoek neergelegd bij het Waarborgfonds Eigen Woningen in Nederland en zij zijn een voorstel hiervoor aan het uitwerken. Ze willen beginnen met een pilot waarbij over een periode van 5 jaren maximaal 500 garanties afgegeven zullen worden aan starters op de woningmarkt voor de BES-eilanden. Deze regeling is van belang om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en we hopen dat deze regeling op korte termijn zal ingaan.

### Incasso

Incasso heeft voortdurend onze aandacht, we willen zo snel mogelijk actie ondernemen op het moment dat er een huurachterstand ontstaat om te voorkomen dat de problemen groter worden en er zodoende een huisuitzetting kan worden voorkomen.

In 2019 is het 5 jaar geleden dat tussen het OLB en FCB een protocol getekend is inzake het voorkomen van huisuitzettingen. Doel van het protocol is om met de klant tot een oplossing te komen en een huisuitzetting te voorkomen, het Woonteam speelt hierin een belangrijke rol. In het Woonteam zitten maatschappelijk werkers van de Directie Samenleving & Zorg van het OLB, medewerkers van FCB en een medewerker van SZW. Zij kunnen de nodige begeleiding en ondersteuning bieden aan de huurders. In 2017 hebben we samen met het OLB het protocol en de incassoprocedure van FCB geëvalueerd. De incassoprocedure van FCB is nog verder aangescherpt. Per 1 augustus 2017 is er een nieuwe Coördinator voor het Woonteam aangesteld.

Als we terugkijken op de afgelopen 5 jaren dan zien we dat het Woonteam zich sterk heeft ontwikkeld en dat het interveniëren in het incassoproces goede resultaten oplevert. Huurders krijgen de hulp en begeleiding die ze nodig hebben. Hiermee kunnen we voorkomen dat de problemen uit de hand lopen en huisuitzetting tot gevolg hebben.

Met deze gezamenlijke aanpak met het OLB wil FCB de huurders de mogelijkheid bieden om de huurachterstanden met de nodige begeleiding alsnog in te lopen en daarnaast duidelijk aangeven dat huur betalen een 'must' is.

Ons streven is om de huurachterstanden in 2019 te verlagen naar 6% van de jaarlijkse huuropbrengsten.



## Huurbeleid

### Wet- en regelgeving

De afgelopen jaren is er hard gewerkt aan het opstellen van passende wet- en regelgeving op Bonaire m.b.t. de woningmarkt. De Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland is gereed voor invoering. Naast deze wet zullen er ook nieuwe verordeningen ingevoerd worden. Het gaat hierbij om de Huurcommissie-Huurprijzenverordening, de Verhuursubsidieverordening en de Huisvestingsverordening. Met dit pakket nieuwe wet- en regelgeving wordt invulling gegeven aan de huidige behoeften op de woningmarkt. De verwachte ingangsdatum is het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2019.

In de Huurcommissie-Huurprijzenverordening wordt een woningwaarderingstelsel opgenomen. Voor de bepaling van de huurprijs zal gebruik worden gemaakt van een puntenstelsel waarbij de maximale huurprijs van de woning wordt vastgesteld o.b.v. een aantal parameters. Belangrijke parameters zijn het aantal bebouwde m<sup>2</sup> van de woning, de wijk waar de woning ligt, of de woning aan zee ligt en of er een zwembad aanwezig is. Deze wetgeving gaat zowel voor de particuliere als de sociale sector gelden en er zal gebruik worden gemaakt van een overgangsregeling.

We zijn nog in overleg met het OLB over de maximale huurprijzen welke FCB zal gaan hanteren, in de begroting en de businesscase voor de bouw van 500 nieuwbouwwoningen zijn we er vanuit gegaan dat FCB haar huren zal vaststellen op 95% van de maximale huurprijzen. Dit is ongeveer gelijk aan de huidige kostprijshuren met een correctie voor de renovatiekosten van de woningen en inflatie.

### Huurverhoging 2019

Bij de inwerkingtreding van de nieuwe Huurcommissie-Huurprijzenverordening komt de huurcommissieprijs zoals deze nu bestaat te vervallen. Middels een overgangsregeling wordt het mogelijk gemaakt om de huren langzaam op te trekken naar een realistischer niveau. Het OLB gaat in de verordening aangeven wat het maximale huurverhogingspercentage per jaar is en de inflatiecorrectie. In de begroting zijn we uitgegaan van een huurverhogingspercentage van 5% en een inflatiecorrectie van 1% met als maximum 95% van de (geïndexeerde) maximale huurprijs conform de nieuwe verordening. We wachten de besluitvorming van het OLB in deze af.

Voor een aantal gerenoveerde woningen heeft de Huurcommissie nieuwe huurprijzen vastgesteld. Voor deze woningen zal de huur in 4 stappen van een halfjaarlijkse verhoging worden opgetrokken naar de nieuwe huurcommissieprijzen, deze vallen nog onder de huidige regeling.

De woningen waarbij de huurprijs onafhankelijk is van het inkomen, dit zijn o.a. de woningen in Bario Nieuw Amsterdam, wordt per 1 januari 2019 een huurverhoging doorgevoerd van 1%.



## Verhuursubsidie

Het OLB heeft in de diverse workshops m.b.t de nieuwe wet- en regelgeving te kennen gegeven dat ze graag willen dat FCB de uitvoering van de verhuursubsidieregeling blijft doen aangezien OLB hiervoor geen capaciteit heeft en het voor de huurders beter is dat de subsidie meteen wordt verrekend met de huurprijs. Hiervoor is de Verhuursubsidieverordening opgesteld welke naar verwachting zal ingaan in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2019. FCB is bereid om de uitvoering van de verhuursubsidieregeling ook in de toekomst op zich te nemen maar OLB is verantwoordelijk voor de financiële consequenties hiervan, dit risico kan niet bij FCB worden neergelegd. In de begroting 2019 hebben we gezien het voorstaande rekening gehouden met een verwachte verhuursubsidie van \$ 1.050.000.

In overleg met het OLB hebben we besloten om voorlopig nog gebruik te blijven maken van de huidige huur-inkomenstabel. NIBUD heeft een voorstel gedaan voor een nieuwe huur-inkomenstabel waarbij de huurders met de lagere inkomens minder huur gaan betalen en de huurders met hogere inkomens meer gaan betalen afhankelijk van de gezinssamenstelling. Het OLB wil graag gaan werken met de door NIBUD voorgestelde huur-inkomenstabel maar op dit moment kan het OLB de financiële consequenties niet dragen.

Vanuit Nederland is toegezegd dat ze gaan werken aan een huursubsidieregeling in de vorm van een huurtoeslag zoals deze ook geldt in Nederland. Het is nog niet duidelijk hoe deze regeling wordt vormgegeven. Naar verwachting duurt het nog ongeveer 2 jaar voordat de nieuwe regeling kan worden doorgevoerd aangezien de wet- en regelgeving nog moet worden uitgewerkt, dus deze zal naar verwachting ingaan per 1 januari 2021.

## Vastgoed

De afdeling Vastgoed van FCB is verantwoordelijk voor het ontwikkelen, realiseren, beheren en onderhouden van vastgoed. Niet alleen huur- en koopwoningen, maar ook gebouwen ten behoeve van maatschappelijke instellingen (maatschappelijk vastgoed) en een aantal commerciële panden.

Het is belangrijk om goede kennis te hebben van de woningmarkt op Bonaire om het bezit van een goede, gedifferentieerde vastgoedportefeuille te kunnen aansturen en beheersen. Hierbij moet men onder andere denken aan project- en bouwkosten management, beheer en onderhoud. Maar ook financiële planning, zodat het vermogen optimaal wordt aangewend. Het is en blijft een uitdaging om woningen met een prijs/kwaliteitverhouding te bouwen, passend bij de sociaal-economische leefomstandigheden op Bonaire.

## Nieuwbouw

Er is een grote behoefte aan betaalbare (sociale) huurwoningen op Bonaire. De komende jaren willen we 500 woningen bouwen in de verschillende plangebieden:

1. Nieuw Amsterdam: 76 woningen
2. Hato: 204 woningen
3. Nikiboko: 148 woningen
4. Nort Saliña: 8 woningen
5. Antriol (Dawari): 50 woningen
6. Rincon-Zuid: 14 woningen

Gezien de lijst met woningzoekenden hebben we in de planning opgenomen om 200 1-slaapkamer-, 150 2-slaapkamer- en 150 3-slaapkamerwoningen te gaan bouwen. In het laatste kwartaal van 2018 zijn we gestart met de bouwwerkzaamheden voor de bouw van 76 woningen in de wijk Nieuw Amsterdam, hier zullen we 36 2-slaapkamerwoningen en 40 3-slaapkamerwoningen bouwen. De bouwwerkzaamheden zullen grotendeels in 2019 worden uitgevoerd. In deze wijk is het grootste deel van de infrastructuur al aangelegd, al zijn er wel aanpassingen nodig. De kosten voor de infrastructuur komen voor rekening van het OLB. De planning is om jaarlijks gemiddeld 80 woningen te bouwen. Om de woningen betaalbaar te houden zullen we kleinere woningen gaan bouwen. Daarnaast gaan we werken met een cementbeton gietbouwstelsel, deze bouwmethode is snel en goedkoper dan traditionele bouw.

Bij de nieuwbouw is de aanleg van de infrastructuur een grote kostenpost, hiervoor is het OLB verantwoordelijk. Een commissie infra is bezig met het uitwerken van een raming voor de kosten van de aanleg van de infrastructuur voor het totale project van 500 woningen. Het Rijk zal € 2.500.000 bijdragen voor de infrastructuur vanuit de Regio-Envelop zodra het totaalplan voor de bouw van 500 woningen gereed is. De afspraken hierover zijn opgenomen in het bestuursakkoord.



## Onderhoud

Onderhoud is belangrijk voor de levensduur van de woning en het wooncomfort en -plezier van de bewoners. Bij onderhoud maken we onderscheid tussen dagelijks onderhoud, mutatie onderhoud, planmatig onderhoud en achterstallig onderhoud.

Voor het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt respectievelijk per verhuurde woning en te muteren woning een vast bedrag aan onderhoudskosten in de begroting opgenomen.

In 2019 zal worden doorgedaan met het renoveren van onze woningen die gebouwd zijn voor het jaar 2000. Er zullen 5 woningen uit het lopende renovatie-contingent overgeheveld worden naar 2019 omdat het niet lukt om deze in 2018 op te leveren. Verder zullen er 6 woningen uit het eerste sociale woningen project op Bonaire (1974) gerenoveerd gaan worden: 2 woningen in de wijk Cocorobi, 2 woningen in de wijk Senkuria en 2 woningen in de wijk Caraño. Eveneens zullen 3 woningen aan Kaya Hulanda (gebouwd in 1985) worden gerenoveerd. Totaal zullen er dus 14 woningen gerenoveerd worden in 2019 voor een begroot bedrag van \$ 370.000. Na deze renovaties is het achterstallig onderhoud weggewerkt en verkeren onze woningen in een goede staat van onderhoud.

Om ervoor te zorgen dat de woningen in een goede staat van onderhoud blijven hebben we een meerjaren onderhoudsplanning opgesteld voor het planmatig onderhoud vanaf 2017 en we reserveren hiervoor jaarlijks gelden middels een onderhoudsvoorziening. Sinds 2018 worden de onderhoudswerkzaamheden vanuit de meerjaren onderhoudsplanning uitgevoerd. In de begroting 2019 is een dotatie aan de onderhoudsvoorziening opgenomen van \$ 549.600, de uitgaven voor het uitvoeren van werkzaamheden volgens de meerjaren onderhoudsplanning zijn begroot op \$ 361.077.

## Asbest

Een calamiteit komt op een onverwacht moment en het is belangrijk dat we hierop voorbereid zijn ter waarborging van veiligheid, gezondheid en welzijn van de werknemers, onze wijken met haar bewoners en derden. Het omgaan met asbest is aan zeer specifieke wetgeving verbonden en deskundigheid is nodig om te onderzoeken, op te ruimen en te controleren. Er is veel te regelen: inzicht in het asbest, communicatie met de omgeving, maatregelen om verspreiding te voorkomen, een sanering regelen. Daarnaast moet rekening gehouden worden met hoge kosten verbonden aan de asbestkwestie. Asbest zorgt vaak voor veel emoties. Te vroeg in het proces communiceren levert paniek op, communicatie zet je in op het moment dat de feiten helder zijn. In 2018 hebben we de eerste stappen genomen om te komen tot een eigen asbestbeleid, de werkzaamheden hiertoe zullen in 2019 vervolgd worden. Door deskundigen is er reeds een bezitsinventarisatie opgesteld om in beeld te krijgen waar asbest in de woningen aanwezig is en welke risico's dit met zich meebrengt. In 2019 zullen wij, rekening houdend met de financiële mogelijkheden, een plan van aanpak verder uitwerken en opstellen.



## Projecten

Het Bommelberaad heeft een bedrag van \$ 640.000 ter beschikking gesteld voor de bouw van noodwoningen, we hebben in 2016 reeds een voorschot ontvangen van \$ 524.800. Met deze gelden en een bijdrage van FCB zullen er 16 noodwoningen worden gebouwd. Hierin kunnen mensen tijdelijk worden opgevangen die in een noodsituatie verkeren. Het OLB neemt de verantwoordelijkheid voor de begeleiding en doorstroming van de bewoners. In 2017 is gestart met de bouw en naar verwachting zullen de woningen in Amboina in januari 2019 worden opgeleverd en de woningen in Nort Saliña in februari 2019.



## FCB eigen organisatie

FCB kenmerkt zich door een platte structuur met korte lijnen en een prettige werksfeer. FCB schept het kader en het klimaat waarbinnen werknemers hun eigen verantwoordelijkheid nemen.

### Personeelsbezetting

Ons personeelsbeleid is erop gericht om ruimte te geven aan persoonlijke ontwikkeling om met een zekere mate van vooruitstrevendheid te kunnen inspelen op veranderingen/ontwikkelingen in de organisatie en de samenleving. De taken en bevoegdheden voor het team van 14 (12,1 fte) medewerkers zijn duidelijk omschreven en de managers hebben voor hun afdeling de verantwoordelijkheid voor de taken, de werkprocessen en de medewerkers.

De vacature van Manager Vastgoed zal per 1 december 2018 contractueel voor 2 jaar ingevuld worden.

De wijkcontroleur die onder Woondiensten ressorteert wordt extern ingehuurd voor 35 uren per week terwijl een reeds gepensioneerde medewerker bode/handyman werkzaamheden verricht met een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd voor 13,5 uren per week. De medewerker huishoudelijke dienst is ook gepensioneerd en krijgt voor een 40-urige werkweek een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd. Beiden zijn ingelicht dat 2019 definitief hun laatste werkjaar bij FCB zal zijn.

### Opleidingen

FCB hecht veel waarde aan de ontwikkeling van haar werknemers tot goed opgeleide, professionele werknemers en stimuleert daar waar mogelijk en wenselijk is haar werknemers tot het volgen van een opleiding, cursus of stage, mits deze gerelateerd is aan de werkzaamheden voor FCB nu of in de toekomst.

Om voor een vergoeding in aanmerking te komen, moet de opleiding, cursus of stage van toegevoegde waarde zijn voor FCB. De toegevoegde waarde van een opleiding, cursus of stage wordt door de directie bepaald.

Er zijn in dit jaar nog opleidingen aan de gang, anderen hebben opleidingen afgerond en/of herkansingen niet gehaald waarbij een tweede herkansing in de eerste kwartaal van 2019 mogelijk is. FCB staat open opdat haar werknemers aan workshops, seminars en conferenties meedoen ter verrijking van hun kennis.

Recent heeft het gehele personeel gedurende een hele week meegedaan aan een reeks workshops met als hoofddoel productiviteit te verhogen. Het is de bedoeling om de methodes in de organisatie toe te passen. In 2019 zullen we per kwartaal evaluatiemomenten inlassen hiervoor en waar nodig aanpassen/bijstellen.

Verder zijn er zowel individuele als groepsgerichte trainingen, cursussen en/of opleidingen gepland in 2019 ter ondersteuning van het functioneren; Excel, sociale media, financieel, VCA, arbeidsrecht, Nederlands schrijven enz.

### Beoordelingssysteem

Een beoordelingssysteem is in de maak en het is de bedoeling dat het per 2019 geïmplementeerd wordt. Hierbij zal de koppeling tussen functioneren en belonen





gelegd worden. Directie zal het concept met de shopstewards en vakbond AFBW bespreken en daarna bij de Raad van Toezicht van FCB presenteren voor goedkeuring. Het beoordelingssysteem zal deel uitmaken van de CAO 2018-2020 van FCB.

### Collectieve Arbeidsovereenkomst (CAO)

FCB heeft de Algemene Federatie van Bonairiaanse Werknemers (AFBW) erkend als representatieve vereniging voor haar werknemers. FCB heeft jarenlang een rechtspositieregeling gehad voor de werknemers. In gezamenlijk overleg tussen FCB, shopstewards (werknemers) en AFBW is de Collectieve Arbeidsovereenkomst, de “CAO 2018-2020” tot stand gekomen en vastgelegd, met goedkeuring van de Raad van Toezicht van FCB. Het gezamenlijk streven is het scheppen en in stand houden van goede arbeidsverhoudingen en naar een doelmatige en billijke regeling van de arbeidsvoorwaarden. Deze collectieve arbeidsovereenkomst gaat in voor een tijdvak van drie jaren vanaf 1 januari 2018 tot en met 31 december 2020. De werkwijze wordt tussentijds geëvalueerd en de overeenkomst wordt hierna telkens voor 1 jaar verlengd, tenzij een van de partijen tenminste 3 maanden voor afloop per aangetekende brief opzegt, of partijen gezamenlijk anders besluiten. De arbeidsvoorwaarden in deze regeling gelden voor alle werknemers in loondienst van FCB, behalve wanneer in een individuele arbeidsovereenkomst anders is overeengekomen.

De directie van FCB behoudt zich (te allen tijde) het recht voor, in overleg met de Federatie de regelingen te wijzigen en te beëindigen als hiervoor naar het oordeel van de directie noodzaak bestaat.

### Jubileum

In de komende jaar vieren wij in september het 45-jarig bestaan van FCB en hiernaast hebben wij onder het personeel een 25 en een 20-jaar dienstjubilea.

Directie zal met een jaarprogramma voor 2019 komen in het kader van het 45-jarig bestaan en met de huurdersvereniging plannen om dit samen met onze huurders te vieren in alle wijken van FCB.

De stichtingen op Aruba en Curaçao vieren beiden hun 40-jarig bestaan en in het teken hiervan staat een uitnodiging om dit samen met hen in een vorm van uitwisseling tussen de drie (ei)landen in mei 2019 op Curaçao te vieren.

### Automatisering

In 2019 gaan wij verder met zo effectief mogelijk automatiseren van ons apparaat. Straks komen er 500 nieuwe woningen bij en het is niet de bedoeling dat er in de komende 7 jaar sprake zal zijn van personeelsuitbreiding.

### Samenwerkingsband: Caneye

Op initiatief van Aedes werken de zes woningstichtingen (FKP, FCCA, FKP, SMHDF, OYOHF en SHF) van de voormalige Nederlandse Antillen sinds 1998 samen onder de naam Caneye. Doel van Caneye is belangenbehartiging en het bevorderen van onderlinge samenwerking. Dit jaar is St. Maarten gekozen als voorzitter en Aruba



vicevoorzitter voor Caneye. Caneye organiseert regelmatig bijeenkomsten, workshops en seminars. Zo organiseert Caneye in maart 2019 op St. Maarten en november 2019 op Curaçao de volgende bijeenkomsten. Gedurende de bijeenkomsten worden thema's, producten en nieuwbouw gepresenteerd die van interesse zijn voor al de stichtingen en waarbij informatie onderling uitgewisseld wordt.

## De werkprocessen

Ons handboek procesbeschrijvingen dateert van 2010 dus is het noodzakelijk om onze werkprocessen te herschrijven en te actualiseren. De participatie en inbreng van de werknemers die direct betrokken zijn bij de processen is zeer belangrijk en het resultaat is een duidelijke afspraak over hoe het moet en wat je van elkaar kunt verwachten. De uniforme kennis binnen de organisatie over de verschillende werkprocessen is van belang.

## De werkomgeving

Directie is ervan bewust dat de omgeving een grote rol speelt bij de productiviteit van werknemers. Een prettige en stimulerende werkomgeving maakt ons efficiënter. Het gehele kantoorgebouw van FCB krijgt binnen en buiten een verf- en onderhoudsbeurt. Er is gekozen voor lichte, rustgevende kleuren die passen bij ons logo en onze imago. Kleuren die ons inspireren. Waar nodig is wordt meubilair vernieuwd en de laatste vloerbedekkingen worden vervangen door tegels, de tuin krijgt een facelift en de keuken/kantine wordt ook gerenoveerd. De werkzaamheden zijn begonnen en gaan in 2019 verder.

## 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.

### Onze meerjarenbegroting 2019-2023

Op grond van onze meerjarenbegroting 2019 kan geconcludeerd worden dat onze financiële positie de komende jaren toereikend is 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 2019-2023 (jaarplan 2019) houden we rekening met actuele ontwikkelingen waaronder de invoering van nieuwe wet- en regelgeving en uitbreiding van onze woningvoorraad, prijzen en onze volkshuisvestelijke doelstellingen. De invoering van de nieuwe wet- en regelgeving heeft een belangrijke impact op onze financiële situatie.

### Uitgangspunten meerjarenbegroting

Onderstaande tabel geeft in het kort de gehanteerde uitgangspunten weer voor de meerjarenbegroting 2019-2023:

Uitgangspunten	2019	2020	2021	2022	2023
Jaarlijkse huurverhoging	1%	1%	1%	1%	1%
Inflatie	2%	2%	2%	2%	2%
Aantallen nieuwbouw	76	80	80	98	94
Aantallen verkopen	2	2	2	2	2

Voor de bepaling van de huurprijzen zijn we uitgegaan van de huurprijzen o.b.v. de nieuwe wet- en regelgeving. De huurprijzen zijn in de begroting en de businesscase voor de nieuwbouw bepaald op 95% van de maximale huurprijs. De verhuursubsidie is het verschil tussen de huurprijs (95% van de maximale huurprijs) en de vraaghuur (de huur die de huurder kan betalen o.b.v. het huishoudinkomen).

De bovengenoemde uitgangspunten zijn financieel vertaald en vinden hun weerslag in de begroting 2019.

De uitkomsten in de begroting zijn uiteraard afhankelijk van het verloop van de nieuwbouw, de opbrengsten, de lasten, de leningen, de wetgeving etc.

Bij het samenstellen van de begroting 2019 en de meerjarenprognose 2019-2023 houden we rekening met de thans bekende ontwikkelingen, de meerjarenprognose wordt jaarlijks geactualiseerd.

## Financiële continuïteit

Bij de beoordeling van onze financiële situatie zijn de operationele kasstromen van doorslaggevende betekenis. Concreet betekent dit dat we in staat moeten zijn om uit de operationele kasstroom onze rente- en aflossingsverplichtingen van de leningenportefeuille te voldoen.

In 2018 zal de waardering van ons vastgoed overgaan van historische kostprijs naar bedrijfswaarde. Dit heeft een grote impact 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 overgang naar bedrijfswaarde is nog niet geïmplementeerd in de begroting 2019. 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 2019-2023. De financiële ratio's voldoen aan de normen.

Ratio's	Norm	2019	2020	2021	2022	2023
ICR	>1,40	3,79	4,35	4,24	3,89	3,73
DSCR	>1,25	1,55	1,99	2,19	2,03	1,86

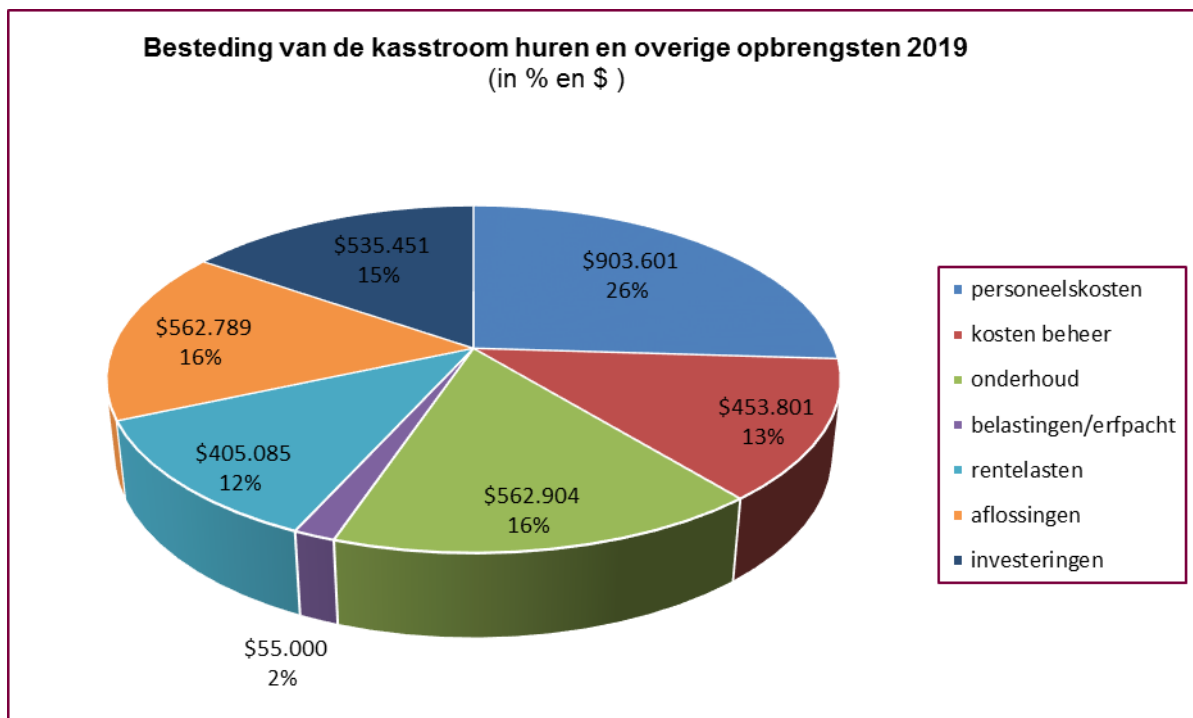
ICR = geeft aan in hoeverre FCB in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.

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 2019 de inkomsten uit de exploitatie van huurwoningen en panden (huren en overige opbrengsten) tot een bedrag van in totaal \$ 3,5 miljoen worden aangewend.



Zoals blijkt uit de afbeelding, geven we in 2019 55% van de huuropbrengsten uit aan beheer (13%), personeel (26%) en onderhoud (16%). Bij elkaar gaat dit om \$ 1.920.306. Een bedrag van \$ 405.085 wenden we aan om te voldoen aan de renteverplichtingen en \$ 55.000 zal worden uitgegeven aan vastgoedbelasting en erfpacht. Onder aan de streep resteert een bedrag van \$ 1.098.240 dat geheel bestemd is voor het aflossen van onze leningen en voor investeringen.

## Financiering

De financiering voor de realisatie van de nieuwbouw van 500 woningen is nagenoeg rond. Voor de bouw van de 1<sup>e</sup> fase van 76 woningen in de wijk Nieuw Amsterdam heeft RBC een lening verstrekt van \$ 4,5 miljoen. De aanneemovereenkomst voor dit project is op 8 juni 2018 ondertekend en het project loopt.

Voor de financiering van de nieuwbouw van de overige 424 woningen ligt er een voorstel van een consortium van een aantal pensioenfondsen. De overeenkomst wordt nu uitgewerkt, naar verwachting zullen we begin 2019 de overeenkomst tekenen. Hiermee is de financiering van de nieuwbouw van 500 woningen afgerond.

Om het project te kunnen realiseren is het naast de financiering voor de woningen van belang dat de infrastructuur wordt gerealiseerd door het OLB en dat de Huurcommissie-Huurprijzen verordening en de Verhuursubsidieverordening worden doorgevoerd. BZK is bereid om een bedrag van € 2,5 miljoen bij te dragen voor de infrastructuur. Daarnaast is door Nederland toegezegd dat ze gaan werken aan een huursubsidierегeling welke gaat gelden voor alle huurders op Bonaire uit de lagere inkomensgroepen. Deze nieuwe huursubsidierегeling zal naar verwachting nog zo'n 2 jaar op zich laten wachten aangezien de wet- en regelgeving nog uitgewerkt moet



worden. Op het moment dat de nieuwe huursubsidieregeling wordt ingevoerd kan het OLB de begrotingssteun/verhuursubsidie aanwenden voor de infrastructuur, dit zal zijn vanaf 2021.

BZK heeft een aantal voorwaarden gesteld alvorens de bijdrage van € 2.500.000 voor de infrastructuur ter beschikking wordt gesteld aan het OLB. De afspraken zijn vastgelegd in een bestuursakkoord welke op 14 november 2018 is getekend door de Eilandsraad van het OLB. Er moet een totaalplan komen waarin de bouwkosten en de verwachte kosten van de infrastructuur zijn opgenomen. Hiervoor zullen we de businesscase gebruiken en deze updaten met de meest recente informatie. In het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2019 zal de Auditdienst Rijk (ADR) een audit uitvoeren op de businesscase van FCB om te bevestigen dat de plannen voor de nieuwbouw van 500 woningen uitvoerbaar zijn, dit gebeurt op verzoek van de staatssecretaris de heer R. Knops. Als alle stukken tijdig worden ingediend komen de eerste gelden voor de infrastructuur van BZK vrij in april 2019.

## Begroting

### Kosten algemeen beheer 2019

	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
<b>Kosten toezichhoudend orgaan</b>				
Vergoeding bestuurders	\$ 24.134	\$ 24.150	\$ 24.134	\$ 24.150
Reis en verblijfskosten niet personeel	\$ (289)	\$ 3.000	\$ 1.500	\$ 1.500
	\$ 23.845	\$ 27.150	\$ 25.634	\$ 25.650
<b>Personeel</b>				
Lonen en salarissen	\$ 581.168	\$ 546.196	\$ 546.084	\$ 651.790
Sociale lasten	\$ 105.820	\$ 102.874	\$ 102.868	\$ 87.549
Pensioenlasten	\$ 42.930	\$ 50.166	\$ 42.930	\$ 48.375
Overige personeelskosten	\$ 148.315	\$ 166.471	\$ 162.721	\$ 115.887
	\$ 878.233	\$ 865.707	\$ 854.603	\$ 903.601
<b>Huisvestingskosten</b>				
Elektra en water	\$ 22.815	\$ 27.000	\$ 23.000	\$ 25.000
Schoonmaakkosten	\$ 3.552	\$ 3.500	\$ 3.500	\$ 3.500
Onderhoud airco's	\$ 1.417	\$ 2.500	\$ 2.500	\$ 2.500
Vastgoedbelasting	\$ 11.500	\$ 11.500	\$ 11.500	\$ 11.500
Onderhoud kantoorpand	\$ 3.898	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 80.000
Verzekering kantoorpand	\$ 6.207	\$ 6.395	\$ 6.207	\$ 6.300
Afschrijving kantoorpand	\$ 26.404	\$ 26.410	\$ 26.410	\$ 26.410
Afschrijving inventaris	\$ 31.439	\$ 40.000	\$ 40.000	\$ 45.160
Huur puincontainers	\$ 374	\$ 1.000	\$ 374	\$ 1.000
Overige huisvestingskosten	\$ -	\$ 250	\$ 200	\$ 250
	\$ 107.606	\$ 218.554	\$ 213.691	\$ 201.620
<b>Algemene kosten</b>				
Kantoorkosten	\$ 34.479	\$ 49.500	\$ 46.862	\$ 47.000
Overige verzekeringen	\$ 4.167	\$ 4.713	\$ 4.275	\$ 4.339
Communicatie en Marketing	\$ 6.610	\$ 15.500	\$ 15.500	\$ 14.500
Kosten ICT	\$ 43.033	\$ 40.000	\$ 40.000	\$ 50.000
Autokosten	\$ 8.096	\$ 11.200	\$ 9.916	\$ 10.700
Overige bedrijfs- en advieskosten	\$ 74.644	\$ 88.850	\$ 80.918	\$ 87.350
	\$ 171.029	\$ 209.763	\$ 197.471	\$ 213.889
<b>Totale kosten Algemeen Beheer</b>	\$ 1.180.713	\$ 1.321.173	\$ 1.291.399	\$ 1.344.760

## Investeringsbegroting 2019

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
<b><u>Nieuwbouw</u></b>				
Nieuwbouw 76 woningen	\$ -	\$ 4.000.000	\$ -	\$ -
Nieuwbouw 2018-2025	\$ -	\$ -	\$ 609.938	\$ 5.252.455
Bijdrage Bommelberaad	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (500.000)
Jongerencentrum MHC en EOZ	\$ 1.479.301	\$ -	\$ 2.036.851	\$ -
Bouw noodwoningen	\$ 295.312	\$ 418.400	\$ 350.000	\$ -
Bijdrage Bommelberaad	\$ -	\$ (128.000)	\$ (128.000)	\$ -
Renovatie buurthuis Amboina	\$ 134.438	\$ -	\$ 225.000	\$ -
Herstel sportveld/Sentro Orkidia Prof. A. Saleh	\$ 95.382	\$ -	\$ 45.000	\$ -
Bijdrage BZK	\$ -	\$ -	\$ (103.500)	\$ -
Bijdrage OLB	\$ (152.980)	\$ -	\$ (166.500)	\$ -
Renovatie/groot onderhoud	\$ 649.525	\$ 1.370.000	\$ 783.455	\$ 370.000
	\$ 2.500.978	\$ 5.660.400	\$ 3.652.244	\$ 5.122.455
<b><u>Automatisering</u></b>				
Automatiseringskosten	\$ 50.543	\$ 5.000	\$ 15.000	\$ 10.000
	\$ 50.543	\$ 5.000	\$ 15.000	\$ 10.000
<b><u>Overig</u></b>				
Kantoorinventaris	\$ 9.990	\$ 20.000	\$ 14.000	\$ 25.000
Auto's	\$ 14.178	\$ 27.000	\$ 15.000	\$ 27.000
	\$ 24.168	\$ 47.000	\$ 29.000	\$ 52.000



## Kasstroomoverzicht 2019

	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
<b>Baten</b>			
Huuropbrengsten	\$ 3.282.037	\$ 2.883.174	\$ 3.371.631
Huursubsidie	\$ (950.000)	\$ (800.000)	\$ (1.050.000)
Begrotingssteun OLB	\$ 950.000	\$ 605.796	\$ 1.050.000
Overige opbrengsten	\$ 44.500	\$ 107.000	\$ 107.000
	<b>\$ 3.326.537</b>	<b>\$ 2.795.970</b>	<b>\$ 3.478.631</b>
<b>Lasten</b>			
<i>Beheerskosten</i>			
Bestuurskosten	\$ 27.150	\$ 25.634	\$ 25.650
Personeelskosten	\$ 865.706	\$ 854.603	\$ 903.601
Huisvestingskosten	\$ 152.145	\$ 147.281	\$ 130.050
Algemene kosten	\$ 209.763	\$ 197.471	\$ 213.889
<i>Kosten woningen</i>			
Onderhoudskosten	\$ 308.984	\$ 401.412	\$ 562.904
Verzekering woningen	\$ 58.414	\$ 52.000	\$ 63.651
Belastingen/erfpacht	\$ 53.000	\$ (25.803)	\$ 55.000
Kosten woondiensten	\$ 15.500	\$ 10.500	\$ 20.560
	<b>\$ 1.690.660</b>	<b>\$ 1.663.098</b>	<b>\$ 1.975.305</b>
	<b>\$ 1.635.877</b>	<b>\$ 1.132.872</b>	<b>\$ 1.503.325</b>
<b>Financiële baten</b>			
	<b>\$ 500</b>	<b>\$ 750.500</b>	<b>\$ 500</b>
<b>Financiële lasten (rentekosten)</b>			
	<b>\$ 247.344</b>	<b>\$ 247.344</b>	<b>\$ 405.085</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten (A)</b>			
	<b>\$ 1.389.033</b>	<b>\$ 1.636.028</b>	<b>\$ 1.098.740</b>
<b>Investeringskasstromen</b>			
Opbrengsten verkochte woningen	\$ 95.000	\$ 95.000	\$ 145.000
Kosten verkoop woning	\$ (5.000)	\$ (2.500)	\$ (7.500)
<b>Resultaat verkochte woningen</b>	<b>\$ 90.000</b>	<b>\$ 92.500</b>	<b>\$ 137.500</b>
Investeringen MVA	\$ 1.660.400	\$ 3.170.306	\$ 370.000
Investeringen nieuwbouw 500 woningen	\$ 4.000.000	\$ 609.938	\$ 4.752.455
Investeringen MVA ten dienste van exploitatie	\$ 52.000	\$ 44.000	\$ 62.000
<b>Investeringskasstromen (B)</b>	<b>\$ 5.622.400</b>	<b>\$ 3.731.744</b>	<b>\$ 5.046.955</b>
<b>Financieringskasstroom</b>			
Afname lening Jongerencentrum	\$ (116.830)	\$ (90.637)	\$ (139.088)
Afname lening RBC	\$ (404.622)	\$ (404.622)	\$ (262.088)
Toename lening nieuwbouw	\$ 4.000.000	\$ 487.950	\$ 3.801.964
Afname lening nieuwbouw	\$ -	\$ -	\$ (161.612)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten C</b>	<b>\$ 3.478.548</b>	<b>\$ 2.182.571</b>	<b>\$ 3.239.175</b>
<b>Mutatie kasstroom per jaar A-B+C</b>	<b>\$ (754.819)</b>	<b>\$ 86.855</b>	<b>\$ (709.040)</b>

## Begroting 2019

	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
	\$	\$	\$	\$
<b>BATEN</b>				
Huuropbrengsten	\$ 2.702.042	\$ 3.282.037	\$ 2.883.174	\$ 3.371.631
Verstreckte huursubsidie	\$ (862.133)	\$ (950.000)	\$ (800.000)	\$ (1.050.000)
Ontvangen begrotingssteun OLB	\$ 698.324	\$ 950.000	\$ 605.796	\$ 1.050.000
Opbrengsten verkochte woningen	\$ 144.017	\$ 23.386	\$ 26.526	\$ 57.010
Overige opbrengsten	\$ 114.100	\$ 44.500	\$ 107.000	\$ 107.000
	<b>\$ 2.820.350</b>	<b>\$ 3.349.923</b>	<b>\$ 2.822.496</b>	<b>\$ 3.535.641</b>
<b>LASTEN</b>				
<i>Beheerskosten</i>				
Bestuurskosten	\$ 23.845	\$ 27.150	\$ 25.634	\$ 25.650
Personeelskosten	\$ 729.918	\$ 699.236	\$ 691.882	\$ 787.714
Overige personeelskosten	\$ 148.315	\$ 166.471	\$ 162.721	\$ 115.887
Huisvestingskosten	\$ 49.763	\$ 152.145	\$ 147.281	\$ 130.050
Afschrijving kantoorpand/inventaris	\$ 57.843	\$ 66.410	\$ 66.410	\$ 71.570
Kantoorkosten	\$ 34.479	\$ 49.500	\$ 46.862	\$ 47.000
Verzekeringen	\$ 4.167	\$ 4.713	\$ 4.275	\$ 4.339
Communicatie en Marketing	\$ 6.610	\$ 15.500	\$ 15.500	\$ 14.500
ICT	\$ 43.033	\$ 40.000	\$ 40.000	\$ 50.000
Autokosten	\$ 8.096	\$ 11.200	\$ 9.916	\$ 10.700
Overige bedrijfs- en advieskosten	\$ 74.644	\$ 88.850	\$ 80.918	\$ 87.350
	<b>\$ 1.180.713</b>	<b>\$ 1.321.173</b>	<b>\$ 1.291.399</b>	<b>\$ 1.344.760</b>
<i>Exploitatiekosten</i>				
Onderhoudskosten	\$ 677.143	\$ 724.584	\$ 724.584	\$ 751.427
Verzekering woningen	\$ 51.176	\$ 58.414	\$ 52.000	\$ 63.651
Belastingen/erfpacht	\$ (79.274)	\$ 53.000	\$ (25.803)	\$ 55.000
Overige verhuurkosten	\$ 3.248	\$ 15.500	\$ 10.500	\$ 20.560
Afschrijvingskosten	\$ 790.351	\$ 895.749	\$ 895.749	\$ 875.000
	<b>\$ 1.442.644</b>	<b>\$ 1.747.247</b>	<b>\$ 1.657.030</b>	<b>\$ 1.765.639</b>
Exploitatieresultaat	<b>\$ 196.993</b>	<b>\$ 281.504</b>	<b>\$ (125.933)</b>	<b>\$ 425.242</b>
<b>FINANCIELE BATEN</b>				
	<b>\$ 7.658</b>	<b>\$ 500</b>	<b>\$ 750.500</b>	<b>\$ 500</b>
<b>FINANCIELE LASTEN</b>				
	<b>\$ 224.564</b>	<b>\$ 247.344</b>	<b>\$ 247.344</b>	<b>\$ 413.152</b>
<b>OVERIGE KOSTEN</b>				
	<b>\$ (33.384)</b>	<b>\$ 28.318</b>	<b>\$ 28.318</b>	<b>\$ 28.783</b>
<b>RESULTAAT LOPEND BOEKJAAR</b>				
	<b>\$ 13.471</b>	<b>\$ 6.342</b>	<b>\$ 348.905</b>	<b>\$ (16.193)</b>

## Toelichting op de begroting 2019

	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
<b>BATEN</b>				
Huuropbrengsten woningen	\$ 2.542.572	\$ 2.831.777	\$ 2.531.478	\$ 2.878.332
Huuropbrengsten bedrijfsruimten	\$ 74.230	\$ 45.382	\$ 68.000	\$ 45.382
Huur maatschappelijke ruimtes	\$ 137.196	\$ 433.196	\$ 348.696	\$ 476.700
Huurderiving a.g.v. leegstand	\$ (51.956)	\$ (28.318)	\$ (65.000)	\$ (28.783)
Ontvangen begrotingssteun	\$ 698.324	\$ 950.000	\$ 605.796	\$ 1.050.000
Verstreckte huursubsidie	\$ (862.133)	\$ (950.000)	\$ (800.000)	\$ (1.050.000)
Opbrengsten verkochte woningen	\$ 144.017	\$ 23.386	\$ 26.526	\$ 57.010
Direktievoering	\$ 24.000	\$ -	\$ -	\$ -
Overige opbrengsten	\$ 114.100	\$ 44.500	\$ 107.000	\$ 107.000
	<b>\$ 2.820.350</b>	<b>\$ 3.349.923</b>	<b>\$ 2.822.496</b>	<b>\$ 3.535.641</b>

### Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn berekend op basis van de nieuwe wet- en regelgeving, we verwachten dat deze van kracht zal worden vanaf begin 2019. De nieuwe wetgeving is afgerond, er ligt een Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland en een Huurcommissie-Huurprijzenverordening Bonaire klaar. In de Huurcommissie-huurprijzenverordening is een woningwaarderingstelsel opgenomen. Er wordt een puntenstelsel ingevoerd waarbij de maximale huur van de woning wordt vastgesteld op basis van een aantal woningkenmerken. We zijn nog in overleg met het OLB over de maximale huurprijzen welke FCB zal gaan hanteren, in de begroting en de businesscase voor de nieuwbouw zijn we er vanuit gegaan dat FCB haar huren zal vaststellen op 95% van de maximale huurprijzen.

Eind 2018 is gestart met de bouw van 76 woningen in Nieuw Amsterdam, we gaan er vanuit dat deze woningen gefaseerd vanaf eind 2019 in de verhuur zullen gaan.

### Huursubsidie

Het Openbaar Lichaam Bonaire verstrekt vanaf 2011 tot op heden jaarlijks een begrotingssteun aan FCB, deze gelden worden aangewend voor het verstrekken van huursubsidie. De huursubsidie is het verschil tussen de kostprijs huur en de vraaghuur. Over de jaren 2012-2015 hebben we jaarlijks een bedrag ontvangen van \$ 698.324, voor 2016 heeft het Openbaar Lichaam besloten om dit bedrag te verhogen met \$ 200.000 en hebben we dus \$ 898.324 ontvangen. In 2017 hebben we wederom een bedrag van \$ 698.324 ontvangen. In 2018 zijn we gekort op de begrotingssteun en zullen we enkel \$ 605.796 ontvangen. Tot op heden is het bedrag van de verstreckte huursubsidie hoger dan de ontvangen begrotingssteun hetgeen een extra kostenpost is voor FCB. Conform de gemaakte afspraken in het kader van het woningmarktbeleid zal er een nieuwe verhuursubsidieregeling worden ingevoerd. De Verhuursubsidieverordening is nagenoeg afgerond en naar verwachting zal deze begin 2019 worden ingevoerd. Het Openbaar Lichaam Bonaire heeft toegezegd dat de begrotingssteun zal worden doorbetaald tot het moment dat de nieuwe Verhuursubsidieverordening van kracht wordt. Voor 2019 gaan we ervan uit dat het OLB de volledige verhuursubsidie zal dekken conform de nieuwe Verhuursubsidieverordening, zijnde het verschil tussen 95% van de maximale huurprijs en de huur o.b.v. de huur-inkomenstabel.

Door Nederland is aangegeven dat ze gaan werken aan een regeling voor huurtoeslag, hiermee kunnen huurders met lagere inkomens in aanmerking komen voor een bijdrage voor vermindering van de huurlasten zowel in de sociale als de particuliere sector. De nieuwe regeling moet nog worden uitgewerkt, we verwachten dat deze zal ingaan per 2021.

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Opbrengst verkoop woningen	\$ 277.000	\$ 95.000	\$ 95.000	\$ 145.000
Af: Boekwaarde verkochte woningen	\$ (132.824)	\$ (66.614)	\$ (65.974)	\$ (80.490)
Af: Taxatierapport/meetkosten	\$ (159)	\$ (1.000)	\$ (1.000)	\$ (1.000)
Af: Kadasterkosten	\$ -	\$ (1.500)	\$ (1.500)	\$ (1.500)
Af: Kosten i.v.m. verkoop woningen	\$ -	\$ (2.500)	\$ -	\$ (5.000)
	\$ 144.017	\$ 23.386	\$ 26.526	\$ 57.010

#### Verkoop woningen

Voor 2019-2023 gaan we er vanuit dat we jaarlijks 2 woning verkopen, 1 in de wijk Nieuw Amsterdam en 1 in Bario Sileisi.

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
<i>Overige opbrengsten</i>				
Opbr. cash verkoop	\$ 2.037	\$ 2.000	\$ 2.000	\$ 2.000
Opbr. mutatie huurwoningen	\$ 22.063	\$ 20.000	\$ 15.000	\$ 15.000
Doorbelasting aan FKB	\$ 90.000	\$ 22.500	\$ 90.000	\$ 90.000
	\$ 114.100	\$ 44.500	\$ 107.000	\$ 107.000

#### Doorbelasting aan FKB

De portefeuille van FKB staat in de verkoop en er is een serieuze potentiële koper. We hebben nog geen duidelijkheid over een overnamedatum. De doorbelasting aan FKB is daarom voor het gehele jaar 2019 opgenomen.

**LASTEN**
**Overzicht Bestuurskosten**

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Vergoeding bestuurders	\$ 24.134	\$ 24.150	\$ 24.134	\$ 24.150
Reis- en verblijfskosten niet personeel	\$ (289)	\$ 3.000	\$ 1.500	\$ 1.500
	\$ 23.845	\$ 27.150	\$ 25.634	\$ 25.650

**Overzicht personeelskosten**

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Lonen en salarissen	\$ 581.168	\$ 546.196	\$ 546.084	\$ 651.790
Sociale lasten	\$ 105.820	\$ 102.874	\$ 102.868	\$ 87.549
Pensioenlasten	\$ 42.930	\$ 50.166	\$ 42.930	\$ 48.375
	\$ 729.918	\$ 699.236	\$ 691.882	\$ 787.714

**Lonen en salarissen**

Bruto salarissen	\$ 502.236	\$ 505.522	\$ 482.372	\$ 572.036
Vergoeding personeel	\$ 3.935	\$ 3.737	\$ 3.935	\$ 3.935
Vakantiegeld	\$ 40.117	\$ 40.442	\$ 38.564	\$ 45.573
Kerstgratificaties	\$ 12.480	\$ 15.166	\$ 14.213	\$ 23.170
Ontvangen ziekengeld (SVB)	\$ -	\$ (5.000)	\$ (3.000)	\$ (5.000)
	\$ 558.768	\$ 559.867	\$ 536.084	\$ 639.714
Doorbelaste salariskosten	\$ 22.400	\$ (13.670)	\$ 10.000	\$ 12.077
	\$ 581.168	\$ 546.196	\$ 546.084	\$ 651.790

De vacature van Manager Vastgoed wordt per 1 december 2018 ingevuld. Bij de afdeling Woondiensten is het aantal medewerkers door interne verschuivingen teruggegaan van 3 naar 2 medewerkers.

**Sociale lasten**

Aanvullende ziektekostenverzekering	\$ 2.557	\$ 2.583	\$ 2.577	\$ 20.583
Premie ZV/OV & CS	\$ 12.908	\$ 11.839	\$ 11.839	\$ 8.005
WG Zorgverzekering	\$ 90.355	\$ 88.452	\$ 88.452	\$ 58.961
	\$ 105.820	\$ 102.874	\$ 102.868	\$ 87.549

De werkgeverslasten voor de Ziektekostenverzekering en de premie ZV/OV & CS worden per 1 januari 2019 verlaagd van 18,4% naar 13,4%. De kostenbesparing op de werkgeverslasten wordt doorgegeven aan de medewerkers middels een salarisverhoging van 4%.

**Overzicht overige personeelskosten**

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Studiekosten	\$ 3.488	\$ 20.221	\$ 20.221	\$ 22.881
Gratificatie dienstjaren	\$ -	\$ 4.750	\$ -	\$ 7.005
Kantinekosten	\$ 883	\$ 1.500	\$ 1.000	\$ 1.000
Vergoeding vakantiehulpen/stagiaires	\$ 2.134	\$ 1.500	\$ 3.000	\$ 1.500
Happy Hour	\$ 3.377	\$ 3.500	\$ 3.500	\$ 3.500
Overige personeelslasten	\$ 4.744	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 20.000
Reis- en verblijfskosten	\$ 26.450	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 25.000
Inhuur personeel	\$ 107.239	\$ 95.000	\$ 95.000	\$ 35.000
	\$ 148.315	\$ 166.471	\$ 162.721	\$ 115.887

Voor de begroting is er bij de post inhuur personeel rekening gehouden met de inhuur van een bewaker/wijkcontroleur en incidentele inhuur. Doordat de manager Vastgoed in dienst komt van FCB dalen de kosten van de inhuur t.o.v. 2018.

De overige personeelslasten zijn voor 2019 verhoogd met \$ 10.000 wegens het 45-jarig jubileum van FCB.

**Overzicht huisvestingskosten**

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Elektra en water	\$ 22.815	\$ 27.000	\$ 23.000	\$ 25.000
Schoonmaakkosten	\$ 3.552	\$ 3.500	\$ 3.500	\$ 3.500
Onderhoud airco's	\$ 1.417	\$ 2.500	\$ 2.500	\$ 2.500
Vastgoedbelasting	\$ 11.500	\$ 11.500	\$ 11.500	\$ 11.500
Verzekering kantoorpand	\$ 6.207	\$ 6.395	\$ 6.207	\$ 6.300
Onderhoud kantoorpand	\$ 3.898	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 80.000
Huur puincontainers	\$ 374	\$ 1.000	\$ 374	\$ 1.000
Overige huisvestingskosten	\$ -	\$ 250	\$ 200	\$ 250
	\$ 49.763	\$ 152.145	\$ 147.281	\$ 130.050

**Overzicht Afschrijvingskosten**

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Afschrijvingen kantoorpand	\$ 26.404	\$ 26.410	\$ 26.410	\$ 26.410
Afschrijvingen inventaris	\$ 31.439	\$ 40.000	\$ 40.000	\$ 45.160
	\$ 57.843	\$ 66.410	\$ 66.410	\$ 71.570

**Overzicht kantoorkosten**

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Onderhoud inventaris	\$ -	\$ 500	\$ 250	\$ 500
Kantoorbenodigdheden	\$ 3.553	\$ 4.750	\$ 4.250	\$ 4.500
Portiekosten	\$ 3.172	\$ 5.000	\$ 5.000	\$ 5.000
Drukwerkkosten	\$ 660	\$ 2.250	\$ 1.500	\$ 2.000
Abonnementskosten	\$ -	\$ 500	\$ -	\$ 500
Onderhoud machines	\$ 8.398	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000
Onderhoud prikklok	\$ -	\$ 500	\$ -	\$ -
Bankkosten	\$ 3.151	\$ 4.000	\$ 4.000	\$ 4.000
	<b>\$ 18.934</b>	<b>\$ 27.500</b>	<b>\$ 25.000</b>	<b>\$ 26.500</b>
Telefoonkosten	\$ 3.380	\$ 6.000	\$ 3.500	\$ 3.500
Internetfee	\$ 3.861	\$ 4.000	\$ 3.862	\$ 4.000
Cellularphone	\$ 8.304	\$ 12.000	\$ 14.500	\$ 13.000
	<b>\$ 15.545</b>	<b>\$ 22.000</b>	<b>\$ 21.862</b>	<b>\$ 20.500</b>

**Overzicht overige verzekeringen**

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Aansprakelijkheidsverzekering	\$ 3.582	\$ 3.690	\$ 3.690	\$ 3.745
Inboedel/inbraakverzekering	\$ 282	\$ 716	\$ 282	\$ 286
Ongevallenverzekering	\$ 303	\$ 308	\$ 303	\$ 308
	<b>\$ 4.167</b>	<b>\$ 4.713</b>	<b>\$ 4.275</b>	<b>\$ 4.339</b>

**Overzicht communicatie en marketing**

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Representatiekosten	\$ 5.040	\$ 6.000	\$ 6.000	\$ 6.000
Publiciteitskosten	\$ 1.570	\$ 9.500	\$ 9.500	\$ 8.500
	<b>\$ 6.610</b>	<b>\$ 15.500</b>	<b>\$ 15.500</b>	<b>\$ 14.500</b>

**Overzicht kosten ICT**

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Automatiseringskosten	\$ 43.033	\$ 40.000	\$ 40.000	\$ 50.000
	<b>\$ 43.033</b>	<b>\$ 40.000</b>	<b>\$ 40.000</b>	<b>\$ 50.000</b>

**Autokosten**

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Benzine	\$ 2.373	\$ 3.000	\$ 2.400	\$ 2.500
Onderhoudskosten auto's	\$ 2.112	\$ 3.500	\$ 3.500	\$ 3.500
Verzekeringen auto's	\$ 1.561	\$ 1.600	\$ 1.600	\$ 1.600
Motorrijtuigenbelasting	\$ 1.866	\$ 2.000	\$ 1.866	\$ 2.000
Wassen auto's	\$ 143	\$ 600	\$ 300	\$ 600
Overige autokosten	\$ 41	\$ 500	\$ 250	\$ 500
	<b>\$ 8.096</b>	<b>\$ 11.200</b>	<b>\$ 9.916</b>	<b>\$ 10.700</b>

**Overzicht overige bedrijfs- en advieskosten**

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Beveiligingskosten	\$ 1.954	\$ 2.000	\$ 1.954	\$ 2.000
Administratie en accountant	\$ 23.596	\$ 25.500	\$ 28.090	\$ 28.500
Kosten KVK & AKIB	\$ 200	\$ 250	\$ 200	\$ 250
Creditcard	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100
Advieskosten	\$ 12.516	\$ 25.000	\$ 25.000	\$ 25.000
Juridische kosten	\$ 3.936	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000
Notariskosten	\$ 559	\$ 5.000	\$ 5.000	\$ 5.000
Incassokosten	\$ 30.535	\$ 15.000	\$ 7.000	\$ 10.000
Contributiekosten	\$ 274	\$ 1.000	\$ 274	\$ 500
Donatiekosten	\$ 800	\$ -	\$ 800	\$ 1.000
Overige Algemene kosten	\$ 174	\$ 5.000	\$ 2.500	\$ 5.000
	<b>\$ 74.644</b>	<b>\$ 88.850</b>	<b>\$ 80.918</b>	<b>\$ 87.350</b>

**Overzicht onderhoudskosten**

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Dagelijks onderhoud	\$ 72.233	\$ 96.400	\$ 96.400	\$ 97.920
Mutatieonderhoud	\$ 84.387	\$ 61.154	\$ 61.154	\$ 66.000
Onderhoud maatschappelijk vastgoed	\$ 3.343	\$ 43.320	\$ 43.320	\$ 33.369
Onderhoud commercieel vastgoed	\$ 1.852	\$ 4.538	\$ 4.538	\$ 4.538
	<b>\$ 161.815</b>	<b>\$ 205.412</b>	<b>\$ 205.412</b>	<b>\$ 201.827</b>

**Dotatie egalisatiereserve planmatig onderhoud**

Dotatie egalisatiereserve planmatig onderhoud	\$ 515.328	\$ 519.172	\$ 519.172	\$ 549.600
	<b>\$ 515.328</b>	<b>\$ 519.172</b>	<b>\$ 519.172</b>	<b>\$ 549.600</b>

**Onttrekking egalisatiereserve planmatig onderhoud**

Onttrekking egalisatiereserve planmatig onderh	\$ -	\$ 103.572	\$ 196.000	\$ 361.077
	<b>\$ -</b>	<b>\$ 103.572</b>	<b>\$ 196.000</b>	<b>\$ 361.077</b>

Het is van belang dat onze woningen in een goede staat van onderhoud verkeren. De renovatie van de woningen welke gepland stonden voor 2018 lopen uit naar 2019, het gaat om 5 woningen. Daarnaast zullen er nog 9 woningen worden gerenoveerd in diverse wijken. Dus in totaal zullen we 14 woningen renoveren in 2019. Het planmatig onderhoud zal in 2019 worden uitgevoerd conform de meerjaren onderhoudsplanning.



**Belastingen/erfpacht**

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Erfpachtcanon	\$ 56.176	\$ 28.000	\$ 30.061	\$ 30.000
Vastgoedbelasting	\$ (135.450)	\$ 25.000	\$ (55.864)	\$ 25.000
	\$ (79.274)	\$ 53.000	\$ (25.803)	\$ 55.000

**Overige verhuurkosten**

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Infocas	\$ -	\$ 1.500	\$ 1.500	\$ 1.500
Huurdersparticipatie	\$ 898	\$ 6.000	\$ 1.000	\$ 5.760
Schoonmaakprojecten	\$ 882	\$ 5.000	\$ 5.000	\$ 5.000
Wijkbijeenkomsten	\$ 109	\$ 500	\$ 500	\$ 300
Klachtencommissie	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6.000
Onderhoud vanuit woondiensten	\$ 1.359	\$ 2.500	\$ 2.500	\$ 2.000
	\$ 3.248	\$ 15.500	\$ 10.500	\$ 20.560

**Klachtencommissie**

In de nieuwe statuten is opgenomen dat er een klachtencommissie opgericht dient te worden waar huurders terecht kunnen met klachten. Hiervoor is \$ 6.000 opgenomen in 2019.

**Overzicht Afschrijvingskosten**

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Afschrijving woningen/ruimtes	\$ 790.351	\$ 895.749	\$ 895.749	\$ 875.000

**Verzekering woningen**

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Verzekering woningen	\$ 51.176	\$ 58.414	\$ 52.000	\$ 63.651

**Overzicht financiële baten**

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Rente lening u/g FKB	\$ 7.069	\$ -	\$ -	\$ -
Diverse rente opbrengsten	\$ 589	\$ 500	\$ 500	\$ 500
Bijzondere baten	\$ -	\$ -	\$ 750.000	\$ -
	\$ 7.658	\$ 500	\$ 750.500	\$ 500

**Overzicht financiële lasten**

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Interest RBC-kredieten	\$ 160.659	\$ 143.356	\$ 143.356	\$ 126.715
Interest Jongeren centrum	\$ 63.905	\$ 103.488	\$ 103.488	\$ 101.726
Gekapitaliseerde interest nieuwbouw	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 8.067
Interest nieuwbouw woningen	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 146.144
Banken	\$ -	\$ 500	\$ 500	\$ 30.500
	\$ 224.564	\$ 247.343	\$ 247.344	\$ 413.152

**Overige kosten**

Omschrijving	Realisatie 2017	Begroting 2018	Prognose 2018	Begroting 2019
Kas- koers en overige verschillen	\$ 1.075	\$ -	\$ -	\$ -
Bijzondere baten/lasten	\$ (43.334)	\$ -	\$ -	\$ -
	\$ (42.259)	\$ -	\$ -	\$ -

**Dotatie voorzieningen**

Voorziening dubieuze debiteuren	\$ 8.875	\$ 28.318	\$ 28.318	\$ 28.783
	\$ 8.875	\$ 28.318	\$ 28.318	\$ 28.783

Voor de dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren gaan we er vanuit dat 1% van de huuropbrengst per jaar niet incasseerbaar is.

**Onttrekking voorzieningen**

Onttrekking voorziening dubieuze debiteuren	\$ 8.875	\$ 28.318	\$ 28.318	\$ 28.783
	\$ 8.875	\$ 28.318	\$ 28.318	\$ 28.783



## Meerjaren investeringsbegroting

Omschrijving	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
<b><u>Nieuwbouw</u></b>					
Nieuwbouw 2018-2025	\$ 5.252.455	\$ 6.381.443	\$ 6.679.130	\$ 6.267.785	\$ 4.319.198
Bijdrage Bommelberaad	\$ (500.000)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Renovatie/groot onderhoud	\$ 370.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	\$ 5.122.455	\$ 6.381.443	\$ 6.679.130	\$ 6.267.785	\$ 4.319.198
<b><u>Automatisering</u></b>					
Automatiseringskosten	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000
	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000
<b><u>Overig</u></b>					
Kantoorinventaris	\$ 25.000	\$ 17.500	\$ 17.850	\$ 18.207	\$ 18.571
Auto's	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ -	\$ -
	\$ 52.000	\$ 44.500	\$ 44.850	\$ 18.207	\$ 18.571

## Meerjaren kasstroomoverzicht

	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
<b>Baten</b>					
Huuropbrengsten	\$ 3.371.631	\$ 4.329.681	\$ 4.877.480	\$ 5.553.211	\$ 6.195.636
Huursubsidie	\$ (1.050.000)	\$ (1.122.000)	\$ (1.308.000)	\$ (1.409.000)	\$ (1.550.000)
Begrotingssteun OLB	\$ 1.050.000	\$ 1.122.000	\$ 1.308.000	\$ 1.409.000	\$ 1.550.000
Overige opbrengsten	\$ 107.000	\$ 22.000	\$ 22.000	\$ 22.000	\$ 22.000
	\$ 3.478.631	\$ 4.351.681	\$ 4.899.480	\$ 5.575.211	\$ 6.217.636
<b>Lasten</b>					
<i>Beheerskosten</i>					
Bestuurskosten	\$ 25.650	\$ 25.650	\$ 25.650	\$ 25.650	\$ 25.650
Personeelskosten	\$ 903.601	\$ 933.959	\$ 948.340	\$ 966.384	\$ 981.075
Huisvestingskosten	\$ 130.050	\$ 117.481	\$ 119.831	\$ 122.227	\$ 124.672
Algemene kosten	\$ 213.889	\$ 218.167	\$ 222.530	\$ 226.981	\$ 231.520
<i>Kosten woningen</i>					
Onderhoudskosten	\$ 562.904	\$ 643.615	\$ 656.789	\$ 649.732	\$ 801.218
Verzekering woningen	\$ 63.651	\$ 68.644	\$ 80.562	\$ 93.347	\$ 106.612
Belastingen/erfpacht	\$ 55.000	\$ 58.689	\$ 62.377	\$ 66.066	\$ 69.754
Kosten woondiensten	\$ 20.560	\$ 21.768	\$ 23.030	\$ 24.298	\$ 25.788
	\$ 1.975.305	\$ 2.087.973	\$ 2.139.109	\$ 2.174.684	\$ 2.366.290
	\$ 1.503.325	\$ 2.263.708	\$ 2.760.371	\$ 3.400.526	\$ 3.851.347
<b>Financiële baten</b>	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500
<b>Financiële lasten (rentekosten)</b>	\$ 405.085	\$ 428.201	\$ 395.919	\$ 621.754	\$ 834.510
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten (A)</b>	\$ 1.098.740	\$ 1.836.007	\$ 2.364.952	\$ 2.779.273	\$ 3.017.337
<b>Investeringskasstromen</b>					
Opbrengsten verkochte woningen	\$ 145.000	\$ 145.000	\$ 145.000	\$ 145.000	\$ 145.000
Kosten verkoop woning	\$ (7.500)	\$ (7.525)	\$ (7.550)	\$ (7.576)	\$ (7.602)
<b>Resultaat verkochte woningen</b>	\$ 137.500	\$ 137.475	\$ 137.450	\$ 137.424	\$ 137.398
Investerings MVA	\$ 370.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Investerings nieuwbouw 500 woningen	\$ 4.752.455	\$ 6.381.443	\$ 6.679.130	\$ 6.267.785	\$ 4.319.198
Investerings MVA ten dienste van exploitatie	\$ 62.000	\$ 54.500	\$ 54.850	\$ 28.207	\$ 28.571
<b>Investeringskasstromen (B)</b>	\$ 5.046.955	\$ 6.298.468	\$ 6.596.530	\$ 6.158.568	\$ 4.210.371
<b>Financieringskasstroom</b>					
Afname lening Jongeren centrum	\$ (139.088)	\$ (144.536)	\$ (145.101)	\$ (135.699)	\$ (141.933)
Afname lening RBC	\$ (262.088)	\$ (273.789)	\$ (290.319)	\$ (304.389)	\$ (318.373)
Toename lening nieuwbouw	\$ 3.801.964	\$ 5.105.154	\$ 5.343.304	\$ 5.014.228	\$ 3.455.358
Afname lening nieuwbouw	\$ (161.612)	\$ (223.933)	\$ (233.987)	\$ (429.591)	\$ (638.088)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten C</b>	\$ 3.239.175	\$ 4.462.896	\$ 4.673.897	\$ 4.144.548	\$ 2.356.965
<b>Mutatie kasstroom per jaar A-B+C</b>	\$ (709.040)	\$ 435	\$ 442.319	\$ 765.253	\$ 1.163.931

## Meerjaren begroting

	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
	\$	\$	\$	\$	\$
<b>BATEN</b>					
Huuropbrengsten	\$ 3.371.631	\$ 4.329.681	\$ 4.877.480	\$ 5.553.211	\$ 6.195.636
Verstrekke huursubsidie	\$ (1.050.000)	\$ (1.122.000)	\$ (1.308.000)	\$ (1.409.000)	\$ (1.550.000)
Ontvangen begrotingssteun OLB	\$ 1.050.000	\$ 1.122.000	\$ 1.308.000	\$ 1.409.000	\$ 1.550.000
Opbrengsten verkochte woningen	\$ 57.010	\$ 60.784	\$ 64.558	\$ 68.331	\$ 72.104
Overige opbrengsten	\$ 107.000	\$ 22.000	\$ 22.000	\$ 22.000	\$ 22.000
	<b>\$ 3.535.641</b>	<b>\$ 4.412.465</b>	<b>\$ 4.964.038</b>	<b>\$ 5.643.542</b>	<b>\$ 6.289.741</b>
<b>LASTEN</b>					
<i>Beheerskosten</i>					
Bestuurskosten	\$ 25.650	\$ 25.650	\$ 25.650	\$ 25.650	\$ 25.650
Personeelskosten	\$ 787.714	\$ 808.772	\$ 828.350	\$ 846.681	\$ 862.237
Overige personeelskosten	\$ 115.887	\$ 125.187	\$ 119.990	\$ 119.703	\$ 118.838
Huisvestingskosten	\$ 130.050	\$ 117.481	\$ 119.831	\$ 122.227	\$ 124.672
Afschrijving kantoorpand/inventaris	\$ 71.570	\$ 75.070	\$ 78.784	\$ 80.360	\$ 57.032
Kantoorkosten	\$ 47.000	\$ 47.940	\$ 48.899	\$ 49.877	\$ 50.874
Verzekeringen	\$ 4.339	\$ 4.426	\$ 4.514	\$ 4.605	\$ 4.697
Communicatie en Marketing	\$ 14.500	\$ 14.790	\$ 15.086	\$ 15.388	\$ 15.695
ICT	\$ 50.000	\$ 51.000	\$ 52.020	\$ 53.060	\$ 54.122
Autokosten	\$ 10.700	\$ 10.914	\$ 11.132	\$ 11.355	\$ 11.582
Overige bedrijfs- en advieskosten	\$ 87.350	\$ 89.097	\$ 90.879	\$ 92.697	\$ 94.550
	<b>\$ 1.344.760</b>	<b>\$ 1.370.327</b>	<b>\$ 1.395.135</b>	<b>\$ 1.421.602</b>	<b>\$ 1.419.950</b>
<i>Exploitatiekosten</i>					
Onderhoudskosten	\$ 751.427	\$ 880.931	\$ 1.021.516	\$ 1.167.387	\$ 1.347.662
Verzekering woningen	\$ 63.651	\$ 68.644	\$ 80.562	\$ 93.347	\$ 106.612
Belastingen/erfpacht	\$ 55.000	\$ 58.689	\$ 62.377	\$ 66.066	\$ 69.754
Overige verhuurkosten	\$ 20.560	\$ 21.768	\$ 23.030	\$ 24.298	\$ 25.788
Afschrijvingskosten	\$ 875.000	\$ 899.667	\$ 1.084.582	\$ 1.084.582	\$ 1.537.283
	<b>\$ 1.765.639</b>	<b>\$ 1.929.699</b>	<b>\$ 2.272.066</b>	<b>\$ 2.435.679</b>	<b>\$ 3.087.099</b>
Exploitatieresultaat	<b>\$ 425.242</b>	<b>\$ 1.112.439</b>	<b>\$ 1.296.836</b>	<b>\$ 1.786.261</b>	<b>\$ 1.782.693</b>
<b>FINANCIELE BATEN</b>	<b>\$ 500</b>	<b>\$ 500</b>	<b>\$ 500</b>	<b>\$ 500</b>	<b>\$ 500</b>
<b>FINANCIELE LASTEN</b>	<b>\$ 413.152</b>	<b>\$ 565.334</b>	<b>\$ 749.304</b>	<b>\$ 983.572</b>	<b>\$ 1.129.016</b>
<b>OVERIGE KOSTEN</b>	<b>\$ 28.783</b>	<b>\$ 38.461</b>	<b>\$ 43.994</b>	<b>\$ 50.819</b>	<b>\$ 57.309</b>
<b>RESULTAAT LOPEND BOEKJAAR</b>	<b>\$ (16.193)</b>	<b>\$ 509.144</b>	<b>\$ 504.038</b>	<b>\$ 752.369</b>	<b>\$ 596.868</b>



## Vaststelling begroting door Raad van Toezicht

De begroting 2019 is aangenomen en vastgesteld door de Raad van Toezicht (RvT) van Fundashon Cas Bonairiano. Van de meerjarenbegroting 2020-2023 is kennis genomen, hiervoor is niet getekend.

-----

De heer Drs. S.J. Cicilia

Voorzitter

-----

De heer S.N.J. Manuel

Penningmeester

-----

De heer Ing. E. Augusta

Lid

-----

De heer R. de Jongh

Lid

Kralendijk, Bonaire d.d.