FUNDASHON CAS BONAIRIANO

Jaarplan en begroting 2027

Samen bouwen aan betaalbaar wonen op Bonaire

Verkorte versie
September 2026



Colofon

FUNDASHON CAS BONAIRIANO
Kaya Korona 5
Kralendijk, Bonaire Caribisch Nederland

KvK-nummer: 7132
T: (+599) 717 8042
E: fcb@fcbinfo.org
W: www.fcb.live
Whatsapp (+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 verzonden aan banken en kredietverstrekkers en overige belanghouders en relaties.
Daarnaast wordt het in de media en op onze website www.fcb.live gepubliceerd.

Voorwoord

Voor u ligt het Jaarplan en begroting 2027 van Fundashon Cas Bonairiano (FCB). Hierin geven wij aan wat wij in 2027 willen bereiken, welke keuzes wij daarbij maken en hoe wij onze middelen inzetten. Het document vormt daarmee de leidraad voor onze werkzaamheden en ontwikkeling in het komende jaar.

FCB bevindt zich in een belangrijke fase. De behoefte aan betaalbare en passende woningen op Bonaire blijft groot, terwijl tegelijkertijd steeds hogere eisen worden gesteld aan onze dienstverlening, financiële continuïteit, governance, bedrijfsvoering en maatschappelijke verantwoording. Ook de verdere ontwikkeling van de Woningwet BES en onze ambitie om een Toegelaten Instelling (TI) te worden, vragen om een volgende stap in de professionalisering van onze organisatie.

In 2026 is hiervoor een belangrijk fundament gelegd. In 2027 bouwen wij daarop verder. Onze inzet concentreert zich op vijf speerpunten: het verder afronden van het convenant voor 444 sociale huurwoningen, het vergroten van de woningvoorraad, verdere automatisering en professionalisering, het versterken van een solide organisatie en onze ontwikkeling richting een Toegelaten Instelling.

De Routeplanning FCB 2026-2027 ondersteunt deze koers en brengt de benodigde stappen op het gebied van governance, organisatie en processen, financiën en risicobeheersing, volkshuisvesting en huurdersparticipatie in samenhang.

Een belangrijk deel van onze inzet blijft gericht op het vergroten en verbeteren van het woningaanbod. In 2027 zetten wij de uitvoering en afronding van het convenant voor 444 sociale huurwoningen voort. Hiervan zijn inmiddels 214 woningen gerealiseerd, zijn 100 woningen in uitvoering en resteert de bouw van 130 woningen. Tegelijkertijd werken wij verder aan de voorbereiding van nieuwe woningbouwprojecten binnen de Woondeal Bonaire.

Wij blijven investeren in het beheer, onderhoud en de verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad. Groei van het bezit en zorg voor het bestaande bezit moeten daarbij in balans blijven.

Binnen de organisatie richten wij ons in 2027 op het verder borgen van de ingevoerde digitale systemen en werkprocessen. ZIG365, WALS en andere toepassingen moeten bijdragen aan betrouwbare gegevens, efficiëntere processen en betere dienstverlening.

Tegelijkertijd werken wij aan een heldere en toekomstbestendige organisatie-inrichting, met duidelijke verantwoordelijkheden en een personele capaciteit die past bij de omvang en complexiteit van onze opgaven. Onze kernwaarden respectvol, transparant, betrokken en ondernemend blijven daarbij richtinggevend.

Een gezonde financiële basis is onmisbaar om onze ambities waar te kunnen maken. Maatschappelijke doelstellingen moeten hand in hand gaan met financiële haalbaarheid en continuïteit. In 2027 versterken wij daarom onze financiële sturing, risicobeheersing en meerjarenplanning. Nieuwbouw, onderhoud, verduurzaming en organisatieontwikkeling worden daarbij in samenhang bezien, met blijvende aandacht voor zowel de betaalbaarheid voor onze huurders als de financiële draagkracht van FCB.

Onze opgaven kunnen wij niet alleen realiseren. Samenwerking met het Openbaar Lichaam Bonaire, het Rijk, toezichthouders, financiers, bouwpartners, huurders en maatschappelijke organisaties blijft daarom essentieel. Ook een passende en structurele huurdersparticipatie krijgt in 2027 nadrukkelijk aandacht. Wij willen niet alleen vóór onze huurders werken, maar hen ook actief betrekken bij onderwerpen die hun wonen en leefomgeving raken.

Onze ambities zijn groot en vragen om focus. Niet alles kan tegelijk. Daarom kiezen wij voor een realistische en beheerste aanpak, met duidelijke prioriteiten en oog voor wat onze organisatie daadwerkelijk kan dragen.

Met dit Jaarplan en begroting 2027 laten wij zien waar FCB voor staat en waar wij naartoe willen: een professionele, financieel gezonde en maatschappelijk betrokken woningstichting die zich iedere dag inzet voor goed en betaalbaar wonen op Bonaire.

Ik heb vertrouwen in de deskundigheid en betrokkenheid van onze medewerkers, het managementteam, de Raad van Toezicht en onze samenwerkingspartners. Samen bouwen wij verder aan een sterk FCB en aan goed, duurzaam en betaalbaar wonen op Bonaire, vandaag én voor de generaties van morgen.

B.O.Oleana
Bestuurder
Fundashon Cas Bonairiano

Inhoudsopgave

Colofon 1
Voorwoord 2
Inhoudsopgave 4
Jaarplan 5
1. Onze organisatie 5
2. Onze speerpunten in 2027 7
3. Ons personeel 8
4. Onze huurders 10
5. Ons bezit 13
6. Onze middelen 15
6.1 Algemeen 15
6.2 Begroting 2027 17
6.2.1 Toelichting Begroting 2027 18
6.3 Kasstroomoverzicht 2027 19
Goedkeuring begroting door de Raad van Toezicht 20

Jaarplan

1. Onze organisatie

FCB ontwikkelt zich in 2027 verder tot een professioneel ingerichte woningstichting die haar groeiende volkshuisvestelijke opgave beheerst kan uitvoeren. Dit vraagt om heldere governance, betrouwbare financiële sturing, goede dienstverlening en een bedrijfsvoering die aantoonbaar in control is.

De voorbereiding op de status van Toegelaten Instelling (TI) onder de toekomstige Woningwet BES is daarbij een belangrijke richtinggever. De nadruk ligt op een duidelijke organisatie-inrichting, betrouwbare processen en heldere verantwoordelijkheden.

Missie

FCB gelooft in een samenleving waarin iedereen de ruimte krijgt om mee te doen. Wij zetten ons in voor betaalbare, duurzame en passende huisvesting voor de inwoners van Bonaire. Met lef, verantwoordelijkheid en in samenwerking met partners bouwen en beheren wij woningen, creëren wij leefbare wijken en dragen wij bij aan een rechtvaardige en inclusieve samenleving.

Visie

Wij willen voor woningzoekenden een betrouwbare gids zijn naar een betaalbaar en duurzaam thuis, en voor huurders een betrokken partner die verder kijkt dan het verhuren van woningen.

Wij dromen van buurten die veilig en sterk zijn, waar mensen zich thuis voelen en kunnen groeien. Samen met bewoners, overheid en maatschappelijke partners werken wij aan structurele oplossingen voor de volkshuisvestelijke opgave en bouwen wij aan een duurzaam en rechtvaardig Bonaire.

FCB bouwt woningen die aansluiten bij de behoeften van de lokale bevolking, met bijzondere aandacht voor huishoudens met een laag- en middeninkomen en voor kwetsbare doelgroepen. Daarnaast ontwikkelen wij koopwoningen boven de hypotheekgarantiegrens. De opbrengsten hiervan vloeien terug in een *revolving fund*, zodat we ook in de toekomst betaalbare huisvesting kunnen blijven garanderen.

Onze koers in 2027

De bestuurlijke koers voor 2027 is uitgewerkt in vijf speerpunten, die in hoofdstuk 2 nader worden toegelicht. Voor de organisatie betekent dit dat groei beheerst plaatsvindt, met betrouwbare informatie, duidelijke verantwoordelijkheden en een bedrijfsvoering die de maatschappelijke opgave kan dragen.

Professioneel en beheerst werken

In 2027 ligt de nadruk op het vastleggen, verbeteren en borgen van uniforme en controleerbare werkprocessen, zodat de uitvoering minder afhankelijk is van individuele medewerkers en meer voorspelbaar wordt.

Digitalisering ondersteunt dit met betere gegevens, efficiëntere processen en bruikbare stuurinformatie. ZIG365, WALS en andere digitale systemen worden daarom verder geoptimaliseerd.

In 2027 ligt daarom extra aandacht op:

- kwaliteit en betrouwbaarheid van gegevens;
- duidelijke en vastgelegde werkprocessen;
- goede managementinformatie;
- interne controle en risicobeheersing;
- doelmatige inzet van financiële en personele middelen;
- heldere besluitvorming en bevoegdheden;
- samenwerking tussen afdelingen.

Financieel solide

De maatschappelijke ambities van FCB moeten financieel uitvoerbaar blijven. Investeringen worden daarom steeds in samenhang bezien met de financiële continuïteit van de organisatie.

Daarom worden investeringen in nieuwbouw, onderhoud, verduurzaming, personeel en systemen steeds nadrukkelijker in samenhang beoordeeld. De meerjarenbegroting, het meerjarenonderhoudsplan en de financiële doorrekening van vastgoedprojecten moeten gezamenlijk inzicht geven in de mogelijkheden en risico's van FCB.

Samenwerken met onze omgeving

FCB opereert niet op zichzelf. De volkshuisvestelijke opgave op Bonaire vraagt om structurele samenwerking met het Openbaar Lichaam Bonaire (OLB), het Rijk, financiers, toezichthouders, bouwpartners en maatschappelijke organisaties.

In 2027 wordt deze samenwerking verder versterkt. Waar nodig worden afspraken geactualiseerd en duidelijker vastgelegd, onder andere rondom woningbouw, gebiedsontwikkeling, volkshuisvestelijke prestaties en de toekomstige positie van FCB als Toegelaten Instelling.

Ook huurders en woningzoekenden hebben hierin een belangrijke positie. FCB wil haar dienstverlening verder verbeteren en huurders nadrukkelijker betrekken bij onderwerpen die voor hen van belang zijn.

Organisatiecultuur

Professionalisering gaat niet alleen over structuren, systemen en procedures. Ook de manier waarop medewerkers samenwerken en verantwoordelijkheid nemen is bepalend voor het functioneren van de organisatie.

De kernwaarden van FCB blijven daarom leidend:

Respectvol – wij behandelen elkaar, onze huurders en onze partners met respect.

Transparant – wij communiceren open, werken zorgvuldig en maken duidelijk hoe besluiten tot stand komen.

Betrokken – wij blijven verbonden met de mensen voor wie wij werken en met de samenleving van Bonaire.

Ondernemend – wij nemen verantwoordelijkheid, tonen initiatief en zoeken actief naar mogelijkheden om te verbeteren.

Deze waarden geven richting aan het dagelijks handelen en ondersteunen de ontwikkeling naar een professionele en aanspreekbare organisatie.

2. Onze speerpunten in 2027

Voor 2027 onderscheidt FCB vijf speerpunten die de koers van FCB vertalen naar bestuurlijke prioriteiten voor 2027. Zij brengen de woningbouwopgave, verdere professionalisering en de voorbereiding op de status van Toegelaten Instelling in samenhang.

Speerpunt 2027	Bestuurlijke focus	Beoogd resultaat
1. Afronding convenant 444 sociale huurwoningen	Beheerst afronden van de nog openstaande verplichtingen en afspraken uit het convenant, met aandacht voor planning, kwaliteit, financiële kaders en overdracht.	De resterende sociale huurwoningen uit het convenant worden overeenkomstig de gemaakte afspraken aan de woningvoorraad van FCB toegevoegd.
2. Vergroting van de woningvoorraad	Uitvoering geven aan de woningbouwafspraken uit de Woondeal Bonaire. FCB borgt aan de voorkant de eisen voor de sociale huurwoningen, waaronder aantallen, kwaliteit, prijs, technische specificaties, planning en opleveringsvoorwaarden, en bewaakt de voortgang richting afname.	Gefaseerde uitbreiding van de woningvoorraad met betaalbare, passende en kwalitatief goede sociale huurwoningen die voldoen aan de door FCB gestelde eisen en de gemaakte afspraken uit de Woondeal Bonaire.
3. Automatisering en professionalisering	Verdere optimalisatie en borging van digitale systemen, werkprocessen, datakwaliteit en informatievoorziening, met als doel de bedrijfsvoering en dienstverlening verder te professionaliseren.	Een efficiëntere en meer uniforme bedrijfsvoering, betrouwbare stuurinformatie en een hogere kwaliteit van dienstverlening aan huurders en woningzoekenden.
4. Versterking van een solide organisatie	Verder versterken van de organisatiestructuur, personele capaciteit, interne beheersing, financiële sturing, risicomanagement en onderlinge verantwoordelijkheden.	Een professioneel ingerichte, financieel beheersbare en toekomstbestendige organisatie die in staat is haar groeiende maatschappelijke opgave verantwoord uit te voeren.
5. Verdere ontwikkeling richting Toegelaten Instelling	Stapsgewijs voldoen aan de vereisten op het gebied van governance, financiën, organisatie, processen, toezicht, volkshuisvesting en huurdersparticipatie.	FCB is aantoonbaar voorbereid op de aanvraag tot aanwijzing als Toegelaten Instelling en op de verantwoordelijkheden die daarmee samenhangen.

3. Ons personeel

Mensen maken de organisatie

De ambities van FCB kunnen alleen worden gerealiseerd met medewerkers die deskundig, betrokken en goed toegerust zijn. In 2027 ligt de nadruk op het werken binnen en verder versterken van de nieuwe organisatiestructuur.

Het personeelsbeleid sluit daarbij aan op de kennis, samenwerking, verantwoordelijkheid en professionaliteit die FCB nodig heeft om haar opgaven goed uit te voeren.

Passende formatie en deskundigheid

In 2027 wordt de personeelsformatie verder afgestemd op de werkzaamheden en verantwoordelijkheden van de organisatie. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het aantal medewerkers, maar vooral naar de juiste verdeling van capaciteit, kennis en competenties.

FCB zet in op:

- een personeelsbezetting die aansluit bij de groeiende woningvoorraad en dienstverlening;
- duidelijke functies, taken en verantwoordelijkheden;
- gerichte ontwikkeling van medewerkers door opleiding, training en kennisdeling;
- het behouden van belangrijke kennis en ervaring binnen de organisatie;
- het aantrekken van aanvullende deskundigheid wanneer deze intern onvoldoende beschikbaar is;
- brede inzetbaarheid en samenwerking tussen afdelingen waar dit bijdraagt aan de continuïteit van de organisatie.

Uitgangspunt is dat uitbreiding van personeel zorgvuldig en onderbouwd plaatsvindt. Digitalisering, efficiëntere processen en een betere taakverdeling worden daarbij steeds meegewogen.

Ontwikkeling en functioneren

FCB zet in 2027 de bestaande gesprekscyclus voort. Via planningsgesprekken, tussentijdse evaluaties, eindevaluaties en periodieke bila's blijven leidinggevenden en medewerkers met elkaar in gesprek over resultaten, functioneren, samenwerking en ontwikkeling. Waar nodig worden afspraken gemaakt over ondersteuning, opleiding en verdere ontwikkeling.

FCB stimuleert hiermee een werkomgeving waarin medewerkers verantwoordelijkheid nemen voor hun eigen bijdrage en waarin leidinggevenden actief sturen, ondersteunen en feedback geven.

Leiderschap en samenwerking

Managers vertalen organisatiedoelstellingen naar de dagelijkse praktijk, begeleiden medewerkers en bevorderen samenwerking. In 2027 wordt deze rol verder versterkt.

In 2027 wordt daarom extra aandacht besteed aan:

- resultaatgericht en mensgericht leidinggeven;
- duidelijke prioriteitstelling en taakverdeling;
- tijdige communicatie en besluitvorming;
- samenwerking tussen de verschillende afdelingen;
- elkaar aanspreken op afspraken, verantwoordelijkheden en gedrag;
- het creëren van ruimte voor initiatief en verbetering.

Leren en ontwikkelen

De veranderingen binnen de volkshuisvesting, digitalisering en toekomstige wet- en regelgeving vragen om voortdurende ontwikkeling van kennis en vaardigheden.

Opleiding en ontwikkeling worden in 2027 daarom gerichter gekoppeld aan de functie van de medewerker en de behoefte van de organisatie. Hierbij kan onder andere aandacht worden besteed aan vastgoedbeheer, financiële sturing, klantgericht werken, digitalisering, governance en risicomanagement.

FCB stimuleert daarnaast kennisdeling binnen de organisatie, zodat opgedane kennis niet alleen bij individuele medewerkers blijft, maar beschikbaar komt voor het gehele team.

Duurzame inzetbaarheid, welzijn en verzuim

Goed werkgeverschap betekent aandacht voor de gezondheid, belastbaarheid en het welzijn van medewerkers. Bij een ambitieuze jaarplanning blijft een gezonde balans nodig tussen de organisatiedoelstellingen en wat medewerkers duurzaam kunnen dragen.

De aandacht richt zich in 2027 op preventie van verzuim, tijdige begeleiding bij uitval, werkdruk, een veilige werkomgeving en het bespreekbaar maken van signalen die de inzetbaarheid van medewerkers kunnen beïnvloeden.

Het vitaliteitsprogramma *Fit & Fast* kan hierbij ondersteunend blijven. In 2027 ligt de nadruk daarbij niet alleen op het aanbieden van activiteiten, maar ook op het beoordelen of het programma voldoende aansluit bij de behoeften van medewerkers en daadwerkelijk bijdraagt aan vitaliteit en duurzame inzetbaarheid.

Aantrekkelijk en verantwoord werkgeverschap

FCB wil een goede en betrouwbare werkgever zijn. Dit betekent duidelijke arbeidsvoorwaarden en personeelsregelingen, transparante besluitvorming en een professionele uitvoering van HR-processen.

Daarnaast is het voor de continuïteit van de organisatie belangrijk om medewerkers te behouden en FCB aantrekkelijk te positioneren voor nieuwe medewerkers en jong talent. Waar mogelijk biedt FCB ruimte aan stagiairs en medewerkers in ontwikkeling om kennis te maken met het werk binnen de volkshuisvesting en zich professioneel te ontwikkelen.

4. Onze huurders

De afdeling Woondiensten is het eerste aanspreekpunt voor huurders, woningzoekenden en relaties en vormt daarmee een belangrijk gezicht van FCB. De afdeling verzorgt het dagelijkse klantcontact en onderhoudt daarnaast de verbinding met interne afdelingen en externe stakeholders.

Woningbezit

Het woningbezit van FCB is verspreid over verschillende wijken op Bonaire en omvat per 30 juni 2026 in totaal 661 woningen en appartementen. Hiervan hebben 34 woningen/appartementen één slaapkamer, 307 woningen twee slaapkamers en 320 woningen drie slaapkamers. De verdeling over de verschillende wijken is als volgt:

Wijk	Aantal
Nikiboko	208
Antriol	115
Tera Kòrá	85
Amboina	65
Rincon	49
Nort Saliña	46
Playa/Sabana	7
Hato	86
Totaal	**661**

Naast de sociale huurwoningen omvat de vastgoedportefeuille van FCB tevens 10 gebouwen/ruimtes binnen het maatschappelijk vastgoed en 10 gebouwen/ruimtes binnen het commerciële vastgoed.

Maatschappelijk Vastgoed	Adres	Aantal ruimtes
Mental Health Caribbean	Kaya Mendelssohn (zorgcentrum)	1
SVP-CN/MHC	Kaya Fraternan di Tilburg 2	1
Refugio Tabitha (Fundashon Krusada)	Kaya Papa Cornes 26	2
Sentro nos perseveransia (MHC)	Kaya Tanki Matrimonio 30 (wooncomplex)	2
Noodwoningen	Amboina en Nort Saliña	2
Zwembad met gebouwen	Gelegen achter pand Kaya Papa Cornes 26	1
Begeleid Wonen gebouw (ZJCN)	Kaya Mendelssohn 20A	1
	Totaal	***10***
Commercieel Vastgoed	**Adres**	**Aantal ruimtes**
Diversen	Kaya Korona 5	8
Kinderopvang/politiepost	Amboina 103A en 105A	2
	Totaal	***10***

Woonruimteverdeelsysteem en toewijzing

FCB blijft in 2027 woningen passend toewijzen op basis van de beschikbare woningvoorraad en de kenmerken van het huishouden. Daarbij wordt onder meer gekeken naar het woningtype, het aantal slaapkamers, de huishoudsamenstelling, eventuele bijzondere woonbehoeften en de inschrijftijd van de woningzoekende.

Voor sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens geldt een maximaal gezamenlijk huishoudinkomen van USD 50.000 per jaar. Voor het nieuwbouwproject in Hato wordt bij uitzondering een inkomensgrens van USD 60.000 per jaar gehanteerd, met als doel bij te dragen aan meer gemengde en gedifferentieerde wijken. Woningzoekenden met een hoger inkomen komen uitsluitend

in aanmerking voor een vrijesectorwoning. De mogelijkheden hiervoor zijn beperkt, aangezien FCB momenteel over slechts zes vrijesectorwoningen beschikt.

In 2027 wordt verder ingezet op het verbeteren en digitaliseren van het proces voor woningzoekenden en woningtoewijzing. Hiervoor wordt de module Matching binnen het nieuwe ERP-systeem ingericht, getest en in gebruik genomen. Hiermee kunnen gegevens van woningzoekenden en beschikbare woningen centraal worden verwerkt en kan het toewijzingsproces efficiënter, overzichtelijker en zorgvuldiger worden ondersteund.

De doorstroming binnen de reguliere woningvoorraad blijft naar verwachting beperkt. Huurders moeten de verhuiskosten zelf dragen en hebben vaak een sterke sociale binding met hun huidige woonomgeving. Hierdoor is de bereidheid om te verhuizen beperkt, ook wanneer een woning beschikbaar komt die beter aansluit bij de huishoudsamenstelling of woonbehoefte.

Daarnaast blijft FCB woningen beschikbaar stellen voor doorstroming van de jongeren van het project Begeleid Wonen. De doorstroming vindt plaats in samenwerking met ZJCN zodra de jongere voldoende in staat worden geacht zelfstandig te wonen. Jaarlijks kunnen hiervoor maximaal vijf woningen worden toegewezen.

Samenwerking met klanten, digitalisering en klantenservice

Goede en toegankelijke dienstverlening aan huurders, woningzoekenden en stakeholders blijft in 2027 een belangrijk aandachtspunt binnen Woondiensten. Daarbij wordt ingezet op een goede balans tussen persoonlijke dienstverlening en verdere digitalisering.

De in 2026 ingevoerde werkwijze met beperkte balieopening en telefonische bereikbaarheid wordt in 2027 geëvalueerd in samenhang met het gebruik van het nieuwe ERP-systeem en het huurdersportaal. Op basis hiervan wordt bezien welke vorm van dienstverlening het beste aansluit bij de behoeften van klanten en de beschikbare personele capaciteit.

Via de website van FCB hebben huurders toegang tot het huurdersportaal, waar zij steeds meer zaken zelfstandig kunnen regelen en inzicht krijgen in hun gegevens. In 2027 wordt deze digitale dienstverlening verder ontwikkeld. Ook wordt de website geactualiseerd, waarbij verouderde informatie wordt verwijderd en de toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid worden verbeterd.

FCB blijft haar klanten via verschillende kanalen informeren, waaronder de balie, website, Facebook, lokale media, radio en televisie. Vrijkomende woningen worden zowel digitaal als via de lokale krant bekendgemaakt. Waar mogelijk worden huurders en woningzoekenden gestimuleerd om hun zaken zelfstandig online te regelen.

Tegelijkertijd blijft persoonlijke ondersteuning beschikbaar voor klanten die minder digitaal vaardig zijn, laaggeletterd zijn of om andere redenen extra ondersteuning nodig hebben. Daarbij wordt ook gekeken naar de rol die familieleden, begeleiders of anderen uit het netwerk van de klant kunnen spelen bij het digitaal regelen van zaken.

Om de digitale dienstverlening verder toegankelijk te maken, zet Woondiensten in 2027 in op praktische ondersteuning, onder meer door het ontwikkelen van instructievideo’s en duidelijke informatie in begrijpelijke taal op B1-niveau. Ook blijft meertalige communicatie een belangrijk uitgangspunt. Binnen het huurdersportaal is daarnaast ReadSpeaker beschikbaar om de toegankelijkheid verder te vergroten.

Het onderzoek naar aanvullende vormen van informatieoverdracht en ondersteuning, waaronder mogelijke samenwerking met Forma, wordt in 2027 voortgezet. Dit onderdeel kon in 2026 vanwege de intensieve voorbereiding op en implementatie van het nieuwe ERP-systeem nog niet worden afgerond.

Vitale en leefbare wijken

FCB blijft zich in 2027 inzetten voor schone, veilige en leefbare wijken. Een belangrijk onderdeel hiervan is het versterken van het wijkbeheer en de zichtbaarheid van FCB in de woonwijken.

De wijkbeheerder vervult hierin een belangrijke signalerende en verbindende rol. Door regelmatig aanwezig te zijn in de wijken, contact te onderhouden met huurders en aandachtspunten vroegtijdig te signaleren, kan sneller worden ingespeeld op problemen rondom vervuiling, overlast, tuinonderhoud en leefbaarheid. Waar nodig worden huurders aangesproken op hun verantwoordelijkheden en meldingen doorgezet naar de verantwoordelijke afdeling of samenwerkingspartner.

Daarnaast blijft FCB aandacht besteden aan het beheer en onderhoud van haar eigen terreinen en de directe woonomgeving. Dit betreft onder meer onbebouwde percelen, gangen en bermen en de speel- en ontmoetingsplek in Bario Nieuw Amsterdam. Goed en structureel onderhoud draagt bij aan een verzorgde uitstraling en een prettige en veilige leefomgeving.

Het illegaal dumpen van afval blijft een aandachtspunt. Een duurzame aanpak hiervan vraagt om nauwere samenwerking en duidelijke afspraken tussen de betrokken partijen, waaronder de Directie Ruimte en Ontwikkeling, Selibon N.V. en FCB. In 2027 zet FCB daarom in op verdere afstemming over verantwoordelijkheden en een snellere opvolging van meldingen, zodat vervuiling in en rondom de woonwijken zoveel mogelijk wordt voorkomen en tijdig wordt aangepakt.

Huurdersvereniging

FCB hecht belang aan structurele huurdersparticipatie en een onafhankelijke vertegenwoordiging van huurders. De eerder met ondersteuning van FCB opgerichte huurdersvereniging is inmiddels niet meer actief.

Met het oog op de verdere uitwerking van de Woningwet BES wordt in 2027 bezien of de bestaande vereniging kan worden herstart of dat een nieuwe vereniging nodig is. FCB faciliteert dit proces waar passend, met behoud van de onafhankelijke positie van de huurdersvertegenwoordiging.

In dit kader heeft FCB in Nederland gesprekken gevoerd met de Woonbond. De Woonbond heeft aangegeven bereid te zijn ondersteuning te bieden bij het opnieuw opzetten en versterken van de huurdersvertegenwoordiging. Deze mogelijkheid wordt in 2027 verder verkend en waar passend benut.

Voor de ondersteuning van de huurdersvereniging blijft in 2027 budget gereserveerd. Dit budget komt beschikbaar zodra de huurdersvereniging actief is en wordt berekend op basis van USD 1 per woning per maand, uitgaande van het actuele aantal woningen van FCB.

5. Ons bezit

Vastgoed richt zich op het beheer, de instandhouding en de strategische ontwikkeling van de vastgoedportefeuille. In 2027 staan nieuwbouw van 150 woningen, kwaliteit, duurzaamheid, betaalbaarheid en financiële beheersbaarheid centraal.

Beleid

In 2027 wordt verder gewerkt aan het actualiseren en versterken van het vastgoedbeleid. Hiermee wordt een steviger kader gecreëerd voor onderhoud, investeringen en toekomstige uitbreiding van het bezit.

- Een belangrijk onderdeel hiervan is het vaststellen van de basiskwaliteit van de woningen. In een handboek wordt vastgelegd aan welke technische en functionele kwaliteit het bezit van FCB, afgestemd op de verschillende doelgroepen, minimaal moet voldoen. Dit vormt tevens de basis voor onderhoudsplanning, renovatie en toekomstige investeringsbeslissingen.
- Daarnaast worden de meerjarenonderhoudsplanningen (MJOP's) voor het volledige bezit, inclusief het kantoorpand, herzien en vastgesteld. Hierdoor ontstaat een actueel beeld van de technische staat van het vastgoed en kan de toekomstige onderhoudsbehoefte beter worden gepland en financieel worden vertaald naar de meerjarige kasstromen en begrotingen.
- Ook wordt in 2027 een investeringsstatuut opgesteld. Hierin legt FCB vast onder welke financiële en inhoudelijke voorwaarden investeringen worden aangegaan, hoe besluitvorming plaatsvindt en op welke wijze hierover verantwoording wordt afgelegd. Hiermee wordt geborgd dat uitbreiding en vernieuwing van het bezit plaatsvinden binnen de financiële draagkracht en langetermijndoelstellingen van FCB.

Nieuwbouw

De nieuwbouwopgave in 2027 bestaat uit de verdere afronding van het Convenant Volkshuisvesting Bonaire 2019 en de uitvoering van de Woondeal Bonaire 2023-2030.

In 2027 ligt de nadruk op de verdere afronding van het Convenant. Voor dat jaar wordt de oplevering van circa 150 woningen en appartementen voorzien, verdeeld over de lopende projecten in Hato, Nort Saliña en Rincon. Dit betreft 68 van de 150 woningen. Hiervoor wordt in 2026 een addendum getekend met DWG. Tegelijkertijd wordt Hato fase 4, bestaande uit 80 woningen, verder voorbereid en in uitvoering genomen. De oplevering hiervan staat gepland voor 2028.

Met de afronding van deze projecten wordt het Convenant, dat in totaal voorziet in 444 sociale huurwoningen, grotendeels voltooid.

Parallel hieraan wordt uitvoering gegeven aan de sociale woningbouwopgave uit de Woondeal Bonaire. FCB neemt de sociale huurwoningen af van de betrokken projectontwikkelaars, binnen vooraf overeengekomen eisen voor onder meer kwaliteit, prijs en oplevering. Over de volledige looptijd betreft dit 566 woningen.

In 2026 is gestart met de voorbereiding van de eerste 37 woningen in Dawari. In 2027 wordt toegewerkt naar verdere projectvoorbereiding en uitvoering. Daarbij blijft duidelijkheid over onder meer de wijkindeling en de financiële haalbaarheid een belangrijke randvoorwaarde. Deze factoren zijn bepalend voor de mate waarin de investering binnen het geldende woningwaarderings- en exploitatiekader verantwoord kan worden uitgevoerd.

Onderstaand overzicht geeft de stand van zaken van de projecten uit het Convenant en de Woondeal weer.

	Convenant	Aantal woningen	Status	Oplevering
1	Nieuw Amsterdam fase II	60	Gereed	2020
2	Nieuw Amsterdam fase III	50	Gereed	2022
3	Hato fase I	68	Gereed	2024
4	Hato fase 2 (woningen)	46	In uitvoering (20 gereed)	2027
5	Hato fase 2.1 (appartementen)	24	In uitvoering (16 gereed)	2027
6	Hato fase 3 (woningen)	42	In uitvoering	2027
7	Hato fase 3.1 (appartementen)	24	In uitvoering	2027
8	Hato fase 4	80	In voorbereiding	2028
9	Nort Saliña	20	In voorbereiding	2027
10	Rincon zuid	30	In voorbereiding	2027
	Totaal:	444		

	Woondeal	Aantal woningen	Status	Oplevering
1	Dawari	37	In voorbereiding	2028
2	Locatie nog niet bekend	529	n.v.t.	n.n.b.
	Totaal	566		

Onderhoud

Naast de uitbreiding van de woningvoorraad blijft het beheer en onderhoud van het bestaande bezit een kerntaak van de afdeling Vastgoed. Tijdig en planmatig onderhoud is noodzakelijk om de kwaliteit, veiligheid, bruikbaarheid en levensduur van het vastgoed te waarborgen. Binnen het onderhoud wordt onderscheid gemaakt tussen dagelijks of klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. In 2027 ligt de nadruk op een meer planmatige en voorspelbare aanpak, mede op basis van de geactualiseerde meerjarenonderhoudsplanningen en de vast te stellen basiskwaliteit.

6. Onze middelen

6.1 Algemeen

In de voorliggende begroting zijn de beleidsvoornemens voor de komende jaren opgenomen. De doelstellingen betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid zijn uitgewerkt en afgezet tegen de randvoorwaarde van financiële continuïteit. Om deze doelstellingen te kunnen realiseren heeft FCB te maken met een sterk dynamische omgeving. Politieke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen op het eiland maar ook daarbuiten hebben invloed op het kunnen presteren door FCB. Wij houden in deze begroting zoveel als mogelijk rekening met alle omstandigheden en uitgangspunten, maar weten ook dat we maar ten dele invloed daarop hebben.

Door de bevolkingsgroei blijft de vraag naar huisvesting op Bonaire in het algemeen groot. Dat is niet anders voor de vraag naar sociale huurwoningen. De bouwopgave is enorm en veel woningzoekenden wachten op een betaalbare woning. Door vertraging in de in uitvoering zijnde nieuwbouwprojecten en bij de afgifte van bouwvergunningen voor projecten in voorbereiding, blijft de oplevering van nieuwe woningen fors achter bij de planning. Daardoor ligt ook voor 2027 onze focus op het realiseren van woningen binnen het Convenant van 444 sociale huurwoningen. We verwachten in 2026 150 woningen op te leveren. In 2028 zullen de laatste 80 woningen van Hato fase 4 worden opgeleverd.

FCB heeft een adhesieverklaring getekend voor de Woondeal 2026-2030 en zich daarmee gebonden aan de realisatie van 566 woningen. Wel is een voorbehoud gemaakt aangezien niet alle relevante financiële parameters nog bekend zijn. Een belangrijke component daarbinnen is de wijkindeling en daardoor de huurprijs die FCB kan vragen. De eerste 37 woningen worden gerealiseerd in Dawari. Wij verwachten dat medio 2027 wordt gestart met de bouw van deze woningen. Er is nog geen duidelijke planning voor de realisatie van de overige woningen in de periode tot 2035.

FCB staat de komende jaren voor een grote uitdaging. Daarbij zijn we afhankelijk van procedures, maar ook de bouwkosten zijn blijvend hoog. Om de nieuwbouwinvesteringen te kunnen financieren is het van essentieel belang passende financiering te verkrijgen. Nu is FCB is nog aangewezen op commerciële financiering. Door aanpassingen van wet- en regelgeving in Europees Nederland ontstaat voor FCB naar verwachting vanaf 1 juli de mogelijkheid de status van Toegelaten Instelling aan te vragen. Dit geeft ruimte om onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw financiering aan te trekken met gunstigere condities. Op het moment dat we toegelaten instelling zijn is het de bedoeling dat we onze huidige commerciële leningen herfinancieren zodat we alleen nog maar gebruik maken van geborgde leningen tegen aantrekkelijkere voorwaarden. In de meerjarenbegroting zijn we ervan uitgegaan dat we vanaf 2028 financiering kunnen aantrekken als toegelaten instelling.

Begroting 2027

In onderliggende begroting zijn de voorgenomen noodzakelijke werkzaamheden op het gebied van verhuur en beheer van het bestaande bezit alsook de impact van de nieuwbouwinvesteringen verwerkt. De begroting 2027 sluit met een positief jaarresultaat van US$ 6.029.525. Dit jaarresultaat wijkt aanmerkelijk af van de begroting 2026, wat hoofdlijnen is te herleiden naar de stelselwijzing naar Beleidswaarde. Vanwege de voorgenomen aanvraag als Toegelaten Instelling is de voorgeschreven waarderingsgrondslag voor ons vastgoed de Beleidswaarde. Op basis van deze waardering ontstaat er een waardeverandering in de vastgoedportefeuille (inclusief de nieuwbouw in ontwikkeling) van US$ 5.115.093.

In de toelichting op de winst en verliesrekening hierna is een nadere analyse opgenomen van de belangrijkste verschillen ten opzichte van de begroting 2026.

Financiële continuïteit

Gezien de snelle groei van FCB is sterke, transparante en adequate financiële sturing belangrijk. Het is belangrijk dat we aan onze ratio's blijven voldoen en 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. In de doorrekening van de nieuwe meerjarenbegroting 2027-2036 houden we rekening met actuele ontwikkelingen waaronder de uitbreiding van onze woningvoorraad, prijsontwikkelingen en onze volkshuisvestelijke doelstellingen.

Vanwege de voorgenomen overgang naar Toegelaten Instelling is bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2027-2036 al rekening gehouden met de specifieke vereisten die gesteld worden aan de boordeling van de financiële continuïteit. Het vastgoed is daardoor gebaseerd op Beleidswaarde. De Beleidswaarde weerspiegelt de waarde van het vastgoed in exploitatie en houdt dus rekening met het volkshuisvestelijk beleid en de daarbij horende kasstromen. Daarnaast wordt rekening gehouden met een voorgeschreven rendementseis (disconteringsvoet) die geldt voor woningcorporaties.

Voor de financiële continuïteit is het belangrijk dat FCB blijft voldoen aan de normen die door externe toezichthouders gesteld worden aan de financiële kengetallen. Voor 2027 geldt dat FCB alleen te maken heeft met de Debt Service Coverage Ratio (DSCR) die wordt vereist door de VidaNova bank. Op het moment van verkrijgen van de status van Toegelaten Instelling moet FCB voldoen aan het Gezamenlijk Beoordelingskader van Aw/ WSW. Daarin zijn opgenomen de kengetallen:

- Interest Coverage Rate (ICR) > 1,4:
  Geeft aan in hoeverre FCB in staat is op korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan de renteverplichtingen te voldoen;
- Solvabiliteit > 30%:
  Geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van FCB, rekening houdend met het maatschappelijk beleid;
- Loan to Value (LtV) < 70%:
  Maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie;
- Dekkingsratio (DR) < 70%:
  Beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het bezit voldoende is om de marktwaarde van de schuldpositie af te lossen.

In onderstaand overzicht tonen we de ontwikkeling van alle financiële ratio's over de periode 2027-2031.

	Norm	2027	2028	2029	2030	2031
ICR	> 1,4	5.9	3.6	3.2	2.6	2.3
DSCR	> 1,3	2.5	1.8	1.7	1.6	1.5
LTV	< 70%	25.2	25.8	31.0	35.9	40.2
Dekkingsratio	< 70%	20.7	20.8	24.8	28.4	31.6
Solvabiliteit	> 30%	73.8	71.1	66.3	61.8	57.7

Op grond van onze meerjarenbegroting 2027-2036 kan geconcludeerd worden dat onze operationele kasstromen op orde zijn en dat de liquiditeitsratio's voldoen aan de normen. De hoeveelheid woningen vanuit de Woondeal die we kunnen realiseren vanaf 2028 t/m 2036 is afhankelijk van de financiële parameters, deze moeten 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. Dit kan op basis van de onderliggende meerjarenbegroting gerealiseerd worden.

6.2 Begroting 2027

	Realisatie 2025 $	Begroting 2026 $	Prognose 2026 $	Begroting 2027 $
BATEN				
Huuropbrengsten	$ 5,536,980	$ 6,392,264	$ 6,026,401	$ 7,153,302
Overige opbrengsten	$ 111,744	$ 128,785	$ 142,051	$ 132,233
	$ 5,648,724	$ 6,521,049	$ 6,168,452	$ 7,285,535
LASTEN				
Erfpacht	$ 55,278	$ 112,462	$ 67,000	$ 59,500
Lonen en salarissen	$ 1,063,871	$ 1,233,589	$ 1,225,999	$ 1,260,460
Sociale lasten en pensioenlasten	$ 178,437	$ 232,678	$ 232,678	$ 232,708
Afschrijving materiële vaste activa tdv exploitatie	$ 479,479	$ 658,094	$ 441,794	$ 117,539
Onderhoudslasten	$ 394,602	$ 1,445,877	$ 807,999	$ 1,371,905
Waardeverminderingen uit hoofde van investeringen nieuwbouw	$ -	$ -	$ (9,991,425)	$ (3,051,238)
Kosten leefbaarheid	$ -	$ -	$ 25,500	$ 25,500
Overige bedrijfskosten	$ 777,875	$ 1,172,122	$ 1,136,450	$ 1,356,896
	$ 2,949,542	$ 4,854,822	$ (6,054,005)	$ 1,373,270
BEDRIJFSRESULTAAT	$ 2,699,182	$ 1,666,227	$ 12,222,457	$ 5,912,265
FINANCIELE BATEN EN LASTEN				
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	$ 8,677	$ 9,000	$ -	$ -
Rentelasten en soortgelijke lasten	$ (365,838)	$ (637,763)	$ (440,731)	$ (862,013)
	$ (357,161)	$ (628,763)	$ (440,731)	$ (862,013)
WAARDEMUTATIE VASTGOED IN EXPLOITATIE				
Autonome mutatie beleidswaarde	$ (395,858)	$ 72,000	$ (857,629)	$ 979,274
JAARRESULTAAT LOPEND BOEKJAAR	$ 1,946,163	$ 1,109,464	$ 10,924,097	$ 6,029,526

6.2.1 Toelichting Begroting 2027

Huuropbrengsten
Bij de berekening van de huuropbrengsten is rekening gehouden met een verwachte stijging van de puntprijs van 2,25%. Daarnaast zijn de geplande op te leveren nieuwe woningen in 2027 ingerekend op basis van de verwachte in exploitatie name.

Verhuursubsidie
De tijdelijke korting voor huurders wordt berekend op basis van de Verhuursubsidieverordening en bedraagt het verschil tussen de maximale huurprijs en de maximale vraagprijs per maand volgens de huur-inkomenstabel. Daarnaast is sprake van een overgangsregeling vanwege aanpassing van de maximale huurprijs in 2021. De huurderving welke FCB heeft tijdens de overgangsregeling totdat de maximale huurprijs is bereikt wordt gecompenseerd door de overheid.
Omdat de verhuursubsidie een resultaat neutraal effect heeft is deze niet opgenomen in de resultatenrekening.

Overige opbrengsten
FCB heeft voor het project Begeleid Wonen een subsidie ontvangen van USD 1.676.590. De subsidie betreft een gebruiksvergoeding voor de duur van 15 jaar hetgeen gelijk is aan de periode die de huurder geen huur hoeft te betalen. Jaarlijks wordt een bedrag van USD 111.773 als overige opbrengst ten gunste van het resultaat geboekt.

Bedrijfslasten
De bedrijfslasten, exclusief waardeverminderingen door nieuwbouw, liggen ongeveer USD 360.000 lager dan de begroting 2026. Dit is voornamelijk te herleiden naar de lagere afschrijvingen omdat de investering in het klantenportal in 2026 volledig is afgeschreven.

Waardeverminderingen uit hoofde van nieuwbouw
FCB heeft in het verleden middelen uit Nederland ontvangen voor onder meer versnelling van de nieuwbouw opgaaf en installeren zonnepanelen. Deze middelen vallen in 2026 en 2027 grotendeels vrij door de oplevering van nieuwe woningen. De bedragen worden in mindering gebracht op de gedane investeringen waardoor een positief resultaat ontstaat.

Waardemutatie vastgoed in exploitatie
Door de voorgenomen overgang naar Toegelaten Instelling moet FCB haar bezit gaan waarderen op basis van de beleidswaarde. Net als voorheen bij de bedrijfswaarde ontstaat door de jaarlijkse wijziging van de uitgangspunten zoals de huur en disconteringsvoet, een mutatie in de waarde van het bezit.

6.3 Kasstroomoverzicht 2027

	Realisatie 2025 $	Begroting 2026 $	Prognose 2026 $	Begroting 2027 $
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Huuropbrengsten	$ 6,935,721	$ 6,281,247	$ 6,026,401	$ 7,153,302
Overige opbrengsten	$ 391	$ 93,840	$ 21,216	$ 21,216
Rentebaten	$ -	$ 9,000	$ -	$ -
Erfpacht		$ (112,462)	$ (67,000)	$ (59,500)
Lonen en salarissen	$ (1,071,080)	$ (1,233,589)	$ (1,225,999)	$ (1,260,460)
Sociale lasten en pensioenlasten	$ (211,910)	$ (232,678)	$ (232,678)	$ (232,708)
Onderhoudslasten	$ (386,759)	$ (1,445,877)	$ (807,999)	$ (1,371,905)
Kosten leefbaarheid	$ -	$ -	$ (25,500)	$ (25,500)
Overige bedrijfskosten	$ (300,319)	$ (1,102,738)	$ (1,136,450)	$ (1,356,896)
Rentelasten	$ (113,726)	$ (637,763)	$ (437,702)	$ (483,512)
	$ 4,852,318	$ 1,618,980	$ 2,114,289	$ 2,384,037
Kasstroom uit (des) investeringen				
Nieuwbouw huur	$ (3,771,210)	$ (18,788,174)	$ (10,357,193)	$ (18,912,148)
Materiele vaste activa ten dienste van de exploitatie	$ (667,637)	$ (304,061)	$ (277,061)	$ (157,983)
	$ (4,438,847)	$ (19,092,235)	$ (10,634,254)	$ (19,070,131)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Nieuwe leningen	$ -	$ 16,641,740	$ 1,880,000	$ 17,400,000
Contractuele aflossing leningen	$ (930,737)	$ (1,069,399)	$ (986,921)	$ (689,037)
	$ (930,737)	$ 15,572,341	$ 893,079	$ 16,710,963
Mutatie kasstroom	$ (517,266)	$ (1,900,914)	$ (7,626,886)	$ 24,869

Goedkeuring begroting door de Raad van Toezicht

De begroting 2027 is vastgesteld door de bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Toezicht van Fundashon Cas Bonairiano in de vergadering van RvT op 15 oktober 2026. Van de meerjarenbegroting 2028–2036 is kennisgenomen, hiervoor is niet getekend.

Kralendijk, Bonaire 15 oktober 2026

De heer C.R. Cecilia, voorzitter

De heer E.J. Winkel, vicevoorzitter

De heer P.R. Martha, lid

De heer E.F. Augusta, lid