



FUNDASHON CAS BONAIRIANO



Jaarplan en Begroting 2026



Nieuwbouwproject Hato, 2-onder-1-kap woningen en appartementengebouwen

- Verkorte versie -

Samen werken aan betaalbare woningen op Bonaire





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 in verkorte versie 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

Geachte lezer,

Voor u ligt het Jaarplan en begroting van FCB voor 2026. Dit document is opgesteld in een tijd van aanhoudende maatschappelijke en economische uitdagingen, waarin betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid centraal staan in ons werk.

De bevolking van Bonaire groeit al jaren met circa 1.000 inwoners per jaar. Deze ontwikkeling legt een steeds grotere druk op de woningmarkt, met name op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Dat merken wij als geen ander. Daarom blijft het versneld realiseren van nieuwe sociale huurwoningen één van onze grootste en meest urgente opgaven.

Onze missie blijft ongewijzigd: FCB gelooft in een inclusieve samenleving waarin iedereen de ruimte krijgt om mee te doen. Wij dragen als enige woningstichting op Bonaire daaraan bij door de woningvoorraad uit te breiden met betaalbare en duurzame sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en koopwoningen onder de hypotheekgarantiegrens, primair bedoeld voor de inwoners van Bonaire.

Samen met het Openbaar Lichaam Bonaire (OLB) en het Ministerie van VRO zetten wij in op integrale gebiedsontwikkeling. Dat betekent het realiseren van gedifferentieerde wijken met maatschappelijke en recreatieve voorzieningen, met oog voor cultuur, natuur en duurzaamheid.

FCB wil méér zijn dan een woningstichting. FCB wil een organisatie zijn die lef toont, grenzen verlegt en samenwerkt met partners om stap voor stap structurele oplossingen te vinden voor de volkshuisvestelijke opgave op Bonaire.

Het Jaarplan en begroting voor 2026 weerspiegelt een zorgvuldige balans tussen financiële houdbaarheid en maatschappelijke ambitie. Dankzij de samenwerking met het Ministerie van VRO, het Openbaar Lichaam Bonaire, Vidanova Bank en consortium kunnen wij verder met de bouw van sociale huurwoningen in de wijken Hato, Nort Saliña en Rincon.

Tegelijkertijd, en dat vormt een uitdaging, vraagt de stijging van kosten door inflatie en hogere bouwrijzen om scherpe keuzes, transparantie in onze aanpak en een intensieve samenwerking met onze stakeholders.

Wij danken onze huurders, medewerkers, samenwerkingspartners, het ministerie van VRO, het Openbaar Lichaam Bonaire (OLB), Vidanova Bank en consortium voor het vertrouwen, de samenwerking en betrokkenheid.

Samen bouwen we aan een toekomst waarin goed, duurzaam en betaalbaar wonen voor alle inwoners van Bonaire mogelijk blijft.

Namens het bestuur,

*B.O. Oleana
Bestuurder*



Inhoudsopgave

Colofon	1
Voorwoord	2
Inhoudsopgave	3
1. De organisatie	3
2. Onze speerpunten in 2026.....	7
3. Het personeel	8
4. Wonen.....	10
5. Vastgoed	14
6. Financiën	16
Begroting 2026	19
Kasstroomoverzicht 2026	20
Investeringsbegroting 2026	20
Meerjarenbegroting 2026-2030	21
Meerjareninvesteringsbegroting 2026-2030	22
Goedkeuring begroting door de Raad van Toezicht	24

1.



1. De organisatie

Fundashon Cas Bonairiano (FCB) is al ruim vijftig jaar de enige woningstichting van Bonaire. Vanuit onze maatschappelijke taak zetten wij ons dagelijks in om te zorgen voor passende, betaalbare en duurzame huisvesting voor de inwoners van het eiland. FCB vervult daarmee een essentiële rol in de volkshuisvesting en levert een directe bijdrage aan de leefbaarheid en ontwikkeling van Bonaire.

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.

Samenwerking

FCB gelooft dat de kracht van samenwerking bepalend is voor succes. Daarom zetten wij ons samen met partners in om de woningvoorraad uit te breiden met betaalbare en duurzame nieuwbouw. Onze inzet gaat verder dan woningbouw alleen: wij werken vanuit een integrale benadering van gebiedsontwikkeling.

Dat betekent dat we investeren in gemengde buurten waar wonen, werken, recreatie en maatschappelijke voorzieningen elkaar versterken. Denk aan scholen, zorgvoorzieningen, speel- en ontmoetingsplekken en sportfaciliteiten. Zo bouwen we niet alleen huizen, maar ook leefbare wijken.

Respect voor cultuur, natuur en duurzaamheid staat hierbij centraal. Waar mogelijk sluiten we aan bij bestaande infrastructuur en kiezen we voor energiezuinige, milieuvriendelijke oplossingen. Daarmee beschermen we de unieke schoonheid van Bonaire en dragen we bij aan een toekomstbestendige leefomgeving.

Wij werken actief samen met overheid, maatschappelijke organisaties en andere partners om duurzame en structurele oplossingen te realiseren voor de woonopgaven van vandaag én morgen.

Wij bouwen 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 belofte

Met een klantgerichte, efficiënte en transparante organisatie en een doeltreffende inzet van middelen werken wij in 2026 verder aan ons doel: een Bonaire waarin iedereen de kans heeft op een passende, betaalbare en duurzame woning in een leefbare omgeving. Beschikbaarheid is belangrijk voor ons. Het gaat erom dat we betaalbare huisvesting blijven bieden aan de grote groep mensen die op Bonaire willen wonen en dat niet (voldoende) op eigen kracht kunnen. De focus ligt zowel op onze huurders als op woningzoekenden. Helaas blijft de vraag groter en sterker groeien dan het aanbod van de sociale huurwoningen. Omdat de vraag naar sociale huurwoningen groter blijft dan het aanbod, zetten wij in op nieuwbouw én op een betere benutting van de bestaande woningvoorraad.

Doelstelling

De doelstelling van FCB, zoals vastgelegd in de statuten, vormt het fundament voor ons jaarplan. FCB is uitsluitend actief ten behoeve van de volkshuisvesting en het maatschappelijk vastgoed, waarbij financiële continuïteit als randvoorwaarde geldt. FCB streeft dit doel onder meer na door:

- Het bouwen en in stand houden van betaalbare én leefbare woningen/wijken;
- Het verwerven, beheren, renoveren, ontwikkelen, exploiteren, splitsen, bezwaren, vervreemden en slopen van woningen en ander maatschappelijk vastgoed;
- Het voeren van een sociaal rechtvaardig verhuur- en toewijzingsbeleid;
- Het bevorderen van een goede woonomgeving en leefbaarheid, onder andere via opbouwwerk;
- Het optimaliseren van de relatie met bewoners en hun vertegenwoordiging;
- Samenwerking met soortgelijke organisaties, zowel lokaal, regionaal als binnen het Koninkrijk der Nederlanden;
- Het bevorderen van goede dienstverlening aan huurders;
- Het inzetten van alle zinvolle middelen die bijdragen aan het realiseren van het maatschappelijk doel;
- Het zorgen voor maatschappelijk rendement (Social Return on Investment).

Onze kernwaarden

De kernwaarden van Fundashon Cas Bonairiano vormen het fundament van wie wij zijn en hoe wij werken. Ze geven richting aan ons handelen, zowel intern als extern. Ze bepalen hoe wij met elkaar samenwerken, hoe wij onze huurders en woningzoekenden ondersteunen, en hoe wij omgaan met onze middelen, leveranciers en partners.

Onze kernwaarden verbinden ons en maken duidelijk welke principes voor ons essentieel zijn. Ze creëren een gezamenlijke basis die niet alleen de cultuur binnen FCB versterkt, maar ook ons imago als betrouwbare en maatschappelijk betrokken organisatie onderstreept.

Het naleven van deze kernwaarden draagt bij aan een werkomgeving waarin iedereen zich prettig, veilig en gerespecteerd voelt. Op die manier bouwen wij samen aan een solide organisatie die klaar is voor de toekomst en die het vertrouwen van de gemeenschap waard is.

RESPECTVOL

Wij gaan met anderen om zoals wij zelf behandeld willen worden. Ook bij verschil van mening blijven wij elkaar met respect benaderen. Onze communicatie is open en beleefd, en we spreken elkaar altijd op een constructieve en gepaste manier aan.

TRANSPARANT

Wij geloven in open en eerlijke communicatie, zowel intern als extern. We luisteren actief naar onze klanten en tonen begrip voor hun situatie. Onze besluiten nemen we zorgvuldig en altijd op basis van feiten, zodat onze keuzes duidelijk en betrouwbaar zijn.



BETROKKEN

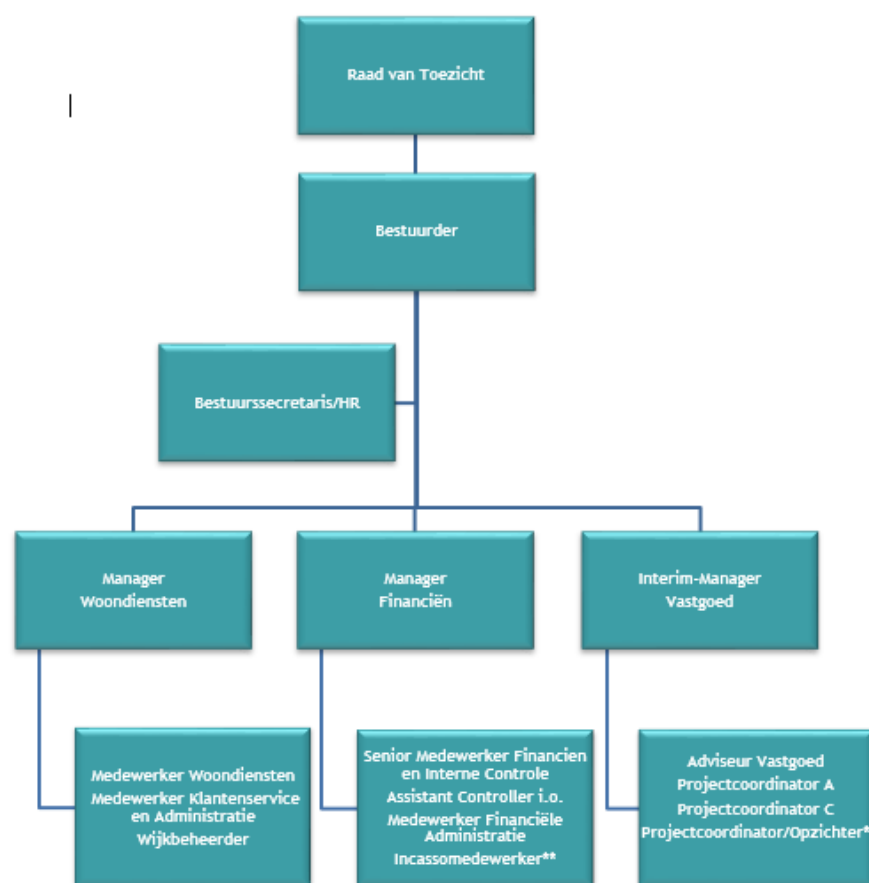
Wij leven mee, denken mee en voelen mee. Maatschappelijke betrokkenheid maakt deel uit van onze identiteit. Wij verdiepen ons in de behoeften van de samenleving, tonen oprechte interesse en handelen daar actief naar.

ONDERNEMEND

Wij benaderen FCB alsof het ons eigen bedrijf is. We nemen verantwoordelijkheid, tonen lef en nemen initiatief om verbeteringen aan te kaarten en ontwikkelingen in gang te zetten. Kansen grijpen wij met beide handen aan en vertalen die naar doelgerichte acties, altijd met het oog op duurzaam succes voor de organisatie én de gemeenschap.

De organisatiestructuur

Het organogram van FCB geeft in één oogopslag weer hoe onze organisatie is ingericht. Het biedt een heldere en overzichtelijke weergave van de structuur, waarin verantwoordelijkheden duidelijk zijn belegd en samenwerking tussen afdelingen wordt gestimuleerd. Deze indeling vormt de basis voor een slagvaardige en toekomstbestendige organisatie die haar maatschappelijke taak effectief kan uitvoeren.



De organisatiestructuur van FCB bestaat uit een toezichthoudend orgaan (Raad van Toezicht), een statutair bestuurder die eindverantwoordelijk is voor de dagelijkse leiding, de uitvoering van het beleid en het behalen van de doelstellingen met directe ondersteuning van een bestuurssecretaris/HR, en drie functionele managementdomeinen:

1. Woondiensten (klantenservice, administratie en wijkbeheer)
2. Financiën (financieel beheer en interne controle)
3. Vastgoed (advies, projectcoördinatie en toezicht).

Voor 2026 zetten we in op het versterken van de organisatie richting een solide en toekomstbestendige positie. Er zal kritisch gekeken worden naar het personeelsbestand, met als doel inzet en capaciteit optimaal af te stemmen op de strategische ambities. Groei kan zowel kwalitatief als kwantitatief plaatsvinden, en waar nodig passen we het team aan om de continuïteit en effectiviteit van de organisatie te waarborgen.



2. Onze speerpunten in 2026

In 2026 staat voor FCB de verdere versterking van de organisatie en haar maatschappelijke taak centraal. De prioriteiten zijn gericht op uitbreiding van de sociale woningvoorraad, digitalisering, versterking van het juridische en toezichtkader, de doorontwikkeling naar een toekomstbestendige organisatiestructuur én het creëren van draagkracht en verbinding met partners.

	Speerpunt	Beschrijving	Koppeling statutaire opdracht
1.	Realisatie nieuwbouwprogramma 500 sociale huurwoningen	Voortzetting van het programma voor 500 sociale huurwoningen. FCB zet het nieuwbouwprogramma van 500 sociale huurwoningen voort. De nadruk ligt op betaalbare en duurzame bouw, in lijn met de grote behoefte aan sociale huurwoningen op Bonaire. De gefaseerde uitvoering waarborgt een beheersbare groei en een continue bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave.	Bouwen en beheren van betaalbare woningen
2.	Nieuwe organisatiestructuur richting 2027	FCB werkt in 2026 verder toe naar een nieuwe organisatiestructuur die per januari 2027 wordt ingevoerd. De nadruk ligt op het creëren van een solide en toekomstbestendige organisatie.	Zorgdragen voor een duurzame en toekomstbestendige organisatie
3.	Implementatie nieuw ERP-systeem en bijbehorende applicaties	Het nieuwe ERP-systeem vormt een belangrijke pijler voor de modernisering van de bedrijfsvoering. Begin 2026 wordt ingezet op een volledige implementatie, inclusief de noodzakelijke integratie met bijbehorende applicaties. Hierdoor ontstaat een efficiënter en betrouwbaarder proces van gegevensverwerking, financiële sturing en klantbediening. Een tweede nieuwe fase volgt in 2026.	Optimaliseren van bedrijfsvoering en dienstverlening
4.	Traject Toegelaten Instelling (Woningwet BES/Toezichtkader BES Caribische context)	FCB vervolgt het traject om formeel de status van Toegelaten Instelling te verkrijgen. Dit proces verloopt in overeenstemming met de Woningwet BES, het Toezichtkader BES Caribische Context en de toelatingscriteria die daarbij horen. De toekenning van deze status is van cruciaal belang voor de legitimatie, het toezicht, de continuïteit en de structurele borging van de maatschappelijke taak van FCB.	Legitimatie en borging van maatschappelijke taak. Samenwerking zowel lokaal, regionaal als binnen het Rijk.

Met deze speerpunten legt FCB in 2026 de basis voor een solide, toekomstgerichte organisatie en blijft zij invulling geven aan haar maatschappelijke opdracht: het waarborgen van betaalbare, duurzame en maatschappelijk verantwoorde volkshuisvesting op Bonaire.



3. Het personeel

Organisatieontwikkeling en Personeel

Om de uitdagingen van de komende jaren adequaat het hoofd te bieden, zet FCB in 2026 stevig in op organisatieontwikkeling. Dit proces heeft tot doel een solide, wendbare en toekomstbestendige organisatie te creëren die optimaal in staat is haar maatschappelijke taak te vervullen. De nieuwe organisatiestructuur zal per 1 januari 2027 worden ingevoerd, maar de voorbereidingen daarvoor starten en intensiveren in 2026.

De organisatieontwikkeling richt zich niet alleen op de werknemers, maar ook op de versterking van interne processen, digitalisering en de inzet van moderne systemen. Hieronder lichten wij de belangrijkste pijlers toe:

Nieuwe organisatiestructuur

De herinrichting van de organisatie heeft als doel een betere aansluiting op de maatschappelijke opgaven van FCB. Dit vraagt om:

- Bundeling van de klantenservice om dienstverlening efficiënter en klantgerichter te organiseren.
- Mobiliteit van personeel, waarbij werknemers - waar nodig - de overstap maken naar een andere afdeling. Dit bevordert flexibiliteit en brede inzetbaarheid.
- Eventuele afkoop van regelingen die niet langer passen binnen de nieuwe structuur, zodat er ruimte ontstaat voor een heldere en toekomstbestendige arbeidsvoorwaardenpraktijk.
- Om- en bijscholing van medewerkers, gericht op de nieuwe processen, systemen en werkwijzen die in 2026 en daarna worden ingevoerd.
- Uitbreiding met nieuwe functies, indien de organisatiedoelstellingen of wettelijke verplichtingen dit noodzakelijk maken. Hierbij wordt zorgvuldig gekeken naar duurzame inzetbaarheid en doorgroeimogelijkheden voor huidig personeel.

Digitalisering en automatisering

Een toekomstbestendige organisatie vraagt om moderne, betrouwbare en efficiënte werkprocessen. Daarom werkt FCB in 2026 aan:

- De volledige implementatie van het nieuwe ERP-systeem, inclusief koppelingen met ondersteunende applicaties.
- Verdere digitalisering van interne processen, waardoor gegevensbeheer, rapportage en klantbediening efficiënter en transparanter verlopen.
- Het stimuleren van data gedreven werken, zodat beslissingen steeds meer worden onderbouwd met actuele en betrouwbare informatie.

Cultuur en communicatie

De veranderingen binnen FCB vragen om zorgvuldige begeleiding en transparante communicatie. Hierbij staat centraal:

- Actieve betrokkenheid van medewerkers bij de veranderingen, zodat draagvlak ontstaat en zorgen tijdig kunnen worden geadresseerd.
- Een cultuur van leren en ontwikkelen, waarin medewerkers ruimte krijgen om nieuwe kennis en vaardigheden op te doen.
- Open communicatie richting zowel interne als externe stakeholders, zodat helder is welke koers FCB vaart en welke impact dit heeft.



Toekomstbestendigheid

Met deze stappen draagt FCB zorg voor een organisatie die niet alleen voldoet aan de huidige eisen, maar ook wendbaar genoeg is om toekomstige ontwikkelingen en uitdagingen aan te kunnen. Dit betekent investeren in mensen, processen en systemen, met als uiteindelijk doel: een professionele organisatie die duurzame, betaalbare en maatschappelijk verantwoorde volkshuisvesting op Bonaire kan waarborgen.

Vitaliteitsprogramma “Fit & Fast”

In 2024 is FCB gestart met het vitaliteitsprogramma *Fit & Fast*, gericht op het verbeteren van de gezondheid, het welzijn en de energie van de werknemers. Het programma is vrijblijvend en omvat bekostiging voor o.a. sport- en fitnessmogelijkheden, ontspanningsactiviteiten of massage/wellnessfaciliteiten.

Hoewel de belangstelling in de eerste fase minder groot was dan verwacht, hecht FCB veel waarde aan het voortzetten van dit programma in 2026. Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

- Duurzame inzetbaarheid: Fitte en vitale werknemers zijn beter bestand tegen de hoge werkdruk en blijven langer gezond inzetbaar.
- Welzijn en motivatie: Aandacht voor welzijn draagt bij aan een hogere werknemerstevredenheid, minder stress en een positievere werkcultuur.
- Preventie: Investeren in vitaliteit helpt fysieke en mentale gezondheidsklachten te voorkomen, waardoor verzuim en uitval worden beperkt.
- Voorbeeldfunctie: Als maatschappelijke organisatie die zich inzet voor een gezonde leefomgeving, wil FCB dit ook intern uitdragen door werknemers actief te stimuleren een gezonde levensstijl te ontwikkelen.
- Toekomstbestendigheid: Het programma sluit aan bij de organisatiedoelstellingen rond een duurzame en toekomstgerichte organisatiestructuur.

Met *Fit & Fast* wil FCB het personeel laagdrempelig en op een positieve manier ondersteunen bij hun gezondheid en vitaliteit. In 2026 zal hierbij nadrukkelijk aandacht zijn voor communicatie en het vergroten van deelname, o.a. door workshops, teamactiviteiten en een betere aansluiting op de behoeften van medewerkers. Blijf sterk, blijf scherp, blijf Fit & Fast!



4. Wonen

De afdeling Woondiensten staat midden in het contact met de samenleving. Hier komen de vragen, wensen en zorgen van huurders en woningzoekenden als eerste binnen. De medewerkers van deze afdeling zijn vaak het gezicht van FCB en zorgen voor een warme en professionele ontvangst.

Of het nu gaat om het vinden van een passende woning, het oplossen van problemen of het beantwoorden van vragen, Woondiensten biedt iedere dag opnieuw ondersteuning en duidelijkheid. Daarmee vervullen zij een sleutelrol in het versterken van het vertrouwen van bewoners, partners en collega's in onze organisatie. Zo blijft FCB dichtbij en bereikbaar voor iedereen die op ons rekt.

Woningbezit

Het woningbezit van FCB (637 woningen) strekt zich uit over meerdere wijken op Bonaire en omvat een mix van één-, twee- en drieslaapkamerwoningen. Daarmee bieden wij een gevarieerd aanbod dat aansluit bij de uiteenlopende woonbehoeften van onze huurders.

Per 31 augustus 2025 ziet de spreiding van ons woningbestand over de verschillende wijken er als volgt uit:

Wijk	Aantal
Nikiboko	203
Antriol	115
Tera Kòrá	84
Amboina	65
Rincon	49
Nort Saliña	46
Playa/Sabana	7
Hato	68
Totaal	637

In 2025 heeft FCB belangrijke stappen gezet in de uitbreiding van haar woningvoorraad. Zo zijn de laatste 19 woningen van Hato fase I opgeleverd en zijn inmiddels 12 van de 17 flexwoningen in gebruik genomen. De resterende 3 flexwoningen worden naar verwachting later in 2025 toegevoegd.

Voor 2026 groeit het woningbestand van FCB verder met de oplevering van ca. 138 woningen en 48 appartementen van deelprojecten Hato fase II en III. Hierdoor zal de totale voorraad sociale huurwoningen naar verwachting eind 2026 uitkomen op 829 woningen.

Projecten voor koopwoningen blijven voorlopig buiten de scope.

FCB beschikt over een diverse portefeuille die bestaat uit 30 één-, 291 twee- en 316 drieslaapkamerwoningen. Daarnaast beheren wij 9 gebouwen en ruimten binnen het maatschappelijk vastgoed en 10 gebouwen en ruimten binnen het commerciële vastgoed.

Woonruimteverdeelsysteem en toewijzing

FCB wijst woningen toe volgens het principe van *passend toewijzen*. Daarbij wordt rekening gehouden met de inschrijftijd, het woningtype (aantal slaapkamers), de samenstelling van het huishouden (aantal volwassenen, kinderen, hun leeftijden en geslacht) en eventuele bijzondere voorzieningen of behoeften van de woningzoekende.



Voor sociale huurwoningen geldt een huishoudinkomensgrens van maximaal \$ 50.000 per jaar. Voor het nieuwbouwproject in Hato is deze grens verhoogd naar \$60.000 om gemengde en gedifferentieerde wijken te stimuleren. Woningzoekenden met een hoger inkomen kunnen alleen terecht in de vrije sector, maar FCB beschikt momenteel slechts over zes vrije sectorwoningen.

Doorstroming intensiveren in 2026

De doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad blijft beperkt. Dit komt onder andere door de hoge verhuiskosten die huurders zelf moeten dragen en de sterke sociale binding met de vertrouwde woonomgeving. Daardoor verhuizen bewoners vaak niet, zelfs als er een beter passende woning beschikbaar is.

In 2026 zet FCB actief in op het bevorderen van de doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad. Wij willen meer beweging creëren op de woningmarkt, zodat vrijkomende woningen sneller beschikbaar komen voor nieuwe woningzoekenden.

Wij willen een doorstromings-toolkit in 2026 ontwikkelen. Deze toolkit biedt huurders praktische informatie, handvatten en ondersteuning bij het verhuizen naar een woning die beter aansluit op hun huidige situatie en toekomstplannen. Denk daarbij aan inzicht in kosten en regelingen, begeleiding bij het verhuisproces en afspraken met samenwerkingspartners die doorstroming kunnen vergemakkelijken. Met deze aanpak wil FCB de drempels voor verhuizingen verlagen en bewoners stimuleren om de stap naar een beter passende woning wél te zetten. Zo vergroten we samen de kans dat meer inwoners toegang krijgen tot een geschikte woning.

Met het project Huisvesting voor Kwetsbare Doelgroepen, 'Een Eigen Huis' wordt in 2026 een bescheiden impuls aan de doorstroming verwacht. Naar verwachting zullen de 17 deelnemers in de loop van het jaar verhuizen naar een reguliere woning, waardoor hun huidige woningen beschikbaar komen voor andere deelnemers voor dit speciaal project.

Dienstverlening aan onze klanten

De afdeling Woondiensten heeft als kerntaak het bieden van optimale dienstverlening aan huurders, woningzoekenden en stakeholders. Ook in 2026 blijft dit een belangrijk speerpunt. We werken toe naar een situatie waarin vanaf 2027 alle klantcontact-gerelateerde werkzaamheden en functies - die nu nog verspreid zijn over andere afdelingen - worden samengebracht binnen Woondiensten. Deze bundeling zorgt voor één centraal aanspreekpunt, meer consistentie en een nog betere dienstverlening aan onze huurders.

Onze website www.fcb.live is het centrale digitale communicatiekanaal voor huurders en woningzoekenden. In de eerste helft van 2026 wordt het huidige klantportaal Mijn FCB vervangen door een nieuw huurdersportaal, dat rechtstreeks via de website toegankelijk is. Ter voorbereiding voert FCB in 2025 en 2026 een uitgebreide informatie- en begeleidingscampagne. Daarbij ondersteunen wij huurders bij de overstap en maken we hen vertrouwd met de nieuwe digitale mogelijkheden. Een blijvende uitdaging hierbij is het verkrijgen en up-to-date houden van correcte e-mailadressen, die essentieel zijn voor effectieve digitale communicatie.

Voor woningzoekenden blijft het huidige portaal in eerste instantie beschikbaar, onder andere voor (her)inschrijvingen. In de tweede helft van 2026 wordt ook dit vervangen door een nieuw systeem dat volledig aansluit bij de digitale werkwijze van FCB.

Vrijkomende huurwoningen worden in principe online gepubliceerd, waarna woningzoekenden en huurders digitaal kunnen reageren. Wij stimuleren klanten om hun zaken zoveel mogelijk zelfstandig via het portaal te regelen, met passende begeleiding voor minder digitaal vaardige gebruikers.



Wat betreft de procedure voor het aanvragen van een tijdelijke huurkorting (verhuurderssubsidie) zijn wij in overleg met de betrokken instanties met als doel dat deze verantwoordelijkheid vanaf 2026 buiten FCB komt te liggen. Uiteraard zal dit worden voorafgegaan door een duidelijke informatiecampaignede, zodat huurders volledig worden geïnformeerd over de nieuwe werkwijze.

Tot slot blijven we inzetten op brede communicatiekanalen. Naast onze website en sociale media, zoals Facebook, maken we in 2026 ook gebruik van traditionele media: radio, kranten, folders en huis-aan-huiscommunicatie. Op die manier bereiken we een breed publiek en zorgen we ervoor dat huurders, woningzoekenden en anderen tijdig en volledig betrokken blijven bij onze plannen.

Laaggeletterdheid onder huurders

In 2025 hebben we meer inzicht gekregen in de omvang en impact van laaggeletterdheid op Bonaire. Uit de praktijk blijkt dat een deel van onze huurders moeite heeft met het begrijpen van schriftelijke communicatie, zoals brieven en formulieren. Dit heeft directe gevolgen voor het tijdig betalen van huur, het nakomen van afspraken en het begrijpen van procedures. Het kan leiden tot frustratie en misverstanden - zowel bij huurders als bij onze werknemers.

In 2026 willen we hier actief op inspelen door:

- Te onderzoeken hoe we huurders beter kunnen ondersteunen met alternatieve vormen van informatie, zoals video's of voorlichting op locatie;
- Meer in te zetten op duidelijke en toegankelijke communicatie, waarbij we schrijven op B1-niveau;
- Werknemers te trainen in het herkennen van signalen van laaggeletterdheid en hen praktische handvatten te geven om huurders passend te helpen;
- Samenwerkingen te versterken met lokale organisaties die zich inzetten voor taalvaardigheid en inclusieve communicatie, zoals Forma.

Op deze manier willen we ervoor zorgen dat al onze huurders goed geïnformeerd zijn, zich begrepen voelen en volwaardig kunnen meedoen.

Vitale & leefbare buurten

Wij willen voor onze huurders een betrokken partner zijn die verder gaat dan het verhuren van woningen. Wij zetten ons in voor schone, veilige, leefbare en verbonden buurten, waar mensen zich thuis voelen en kunnen groeien.

De wijkbeheerder is dagelijks zichtbaar aanwezig. Hij spreekt de huurders aan op tuinonderhoud, stimuleert een hygiënische leefomgeving en biedt advies en ondersteuning waar nodig. Hoewel het onderhoud primair de verantwoordelijkheid van de huurder is, helpt FCB actief om de woonomgeving netjes en leefbaar te houden.

In het eerste halfjaar van 2026 starten we een bewustwordingscampagne, waarin we de belangrijkste regels en afspraken van FCB opnieuw onder de aandacht van de huurders zullen brengen. Zo willen we huurders herinformeren over wat wij van hen verwachten. In de tweede helft van 2026, gaan we waar nodig, strenger handhaven en passende maatregelen nemen conform de huurovereenkomst.

Daarnaast intensiveren we in 2026 onze aanpak van woonfraude, vervuiling en overlast, samen met partners zoals het OLB, de wijkpolitie en de lokale reinigingsdienst. Het doel is om de sociale samenhang en leefbaarheid in de wijken verder te versterken. Huurdersparticipatie speelt hierbij een sleutelrol: bewoners worden actief gestimuleerd om zelf met oplossingen en initiatieven te komen voor uitdagingen in hun wijk.



Concrete acties in 2026:

- Jaarlijkse wijkgerichte schoonmaakacties, inclusief inzet van puincontainers voor grofvuil;
- Intensiever overleg met het OLB voor structureel onderhoud van brandgangen en bermen, én voor het verwijderen van autowrakken;
- Het faciliteren en ondersteunen van bewonersinitiatieven die bijdragen aan een schonere, veiligere en meer verbonden leefomgeving;
- Samen met relevante ketenpartners nieuwe projecten opzetten gericht op leefbaarheid, zoals gezamenlijke buurtactiviteiten of preventieve acties;
- Actieve deelname aan World Clean Up Day, met extra aandacht voor bewustwording inzake *zwerfvuil* onder onze huurders;

Hiernaast zijn we ons ervan bewust dat leefbare wijken geen trend maar een must is, zo blijkt ook uit de Woondeal 2023-2030 waarin OLB en het Ministerie VRO aangeven te willen gaan voor integrale wijkontwikkeling. Bij deze aanpak moet nadrukkelijk ook aandacht worden besteed aan het realiseren van bepaalde voorzieningen binnen de wijken maar ook aan speel- en ontmoetingsplekken en het aanleggen van recreatief groen. FCB is verheugd dat haar visie op wijken en wijkontwikkeling nu is vertaald in overheidsplannen!

Huurdersvereniging

FCB doorloopt momenteel het traject om een Toegelaten Instelling te worden. In Europees Nederland speelt de huurdersvereniging hierbij een belangrijke rol. Binnen de Woningwet hebben huurdersorganisaties daar een formele positie in de zogenoemde lokale driehoek, samen met de gemeente en de woningcorporatie. Vanuit die positie nemen zij actief deel aan het overleg en het maken van prestatieafspraken.

Voor de nieuwe Woningwet BES, die in ontwikkeling is, is nog niet duidelijk of dezelfde regels zullen gelden. Wel verwachten wij dat ook op Bonaire een huurdersvereniging een actieve rol moet gaan vervullen. Daarom is het van belang dat de huurdersvereniging nieuw leven wordt ingeblazen en dat huurders zich willen aansluiten, meedenken en meepraten om gezamenlijke woonwensen te realiseren. In de begroting is hiervoor een budget opgenomen van \$1 per maand per woning, specifiek bestemd voor de huurdersvereniging.

Vooruitkijkend naar 2026 houden we vast aan ons voornemen om - zodra de wettelijke kaders van de Woningwet BES meer duidelijkheid geven - een concreet plan van aanpak op te stellen voor de (her)oprichting van de huurdersvereniging. Daarbij zullen we huurders en andere betrokken partijen actief benaderen en faciliteren om zich te organiseren, met ondersteuning vanuit FCB.



5. Vastgoed

De afdeling Vastgoed is verantwoordelijk voor het integraal beheer en de strategische ontwikkeling van de vastgoedportefeuille van Fundashon Cas Bonairiano (FCB). Dit omvat de planvorming, realisatie, renovatie, instandhouding en het technisch en financieel beheer van het vastgoed. De portefeuille bestaat primair uit sociale huur- en koopwoningen, maar strekt zich tevens uit tot vastgoedobjecten die worden ingezet voor maatschappelijke en commerciële doeleinden. Binnen deze verantwoordelijkheid staat het waarborgen van kwaliteit, duurzaamheid, betaalbaarheid en continuïteit van de vastgoedvoorraad centraal.

Convenant Volkshuisvesting

De uitvoering van de opgave uit het Convenant is voor FCB prioriteit in 2026. In februari 2026 wordt de oplevering van de woningen van Hato fase 2 en 3 voorzien. Daarnaast zullen ook een groot deel van de woningen voor Hato fase 4, Nort Saliña en Rincon dit jaar worden opgeleverd.

Woondeal Bonaire 2023-2030

In 2023 heeft FCB haar steun uitgesproken aan de Woondeal Bonaire 2023-2030 'Bon deal pa kas pagabel'. Het doel van deze Woondeal is om in de periode 2023 -2030 ruim 2100 woningen te realiseren. FCB heeft zich, onder voorwaarden, gecommitteerd aan de afname van het sociale deel van de Woondeal.

Binnen de Woondeal heeft FCB aangegeven onder voorwaarden het sociale deel van de woningbouwopgave voor haar rekening te zullen nemen. Naar verwachting gaat dit om de afname van 19 woningen op de locatie Rincon Pariba en 37 woningen op de locatie Dawari. Op het moment van schrijven van deze tekst kan echter nog geen duidelijkheid worden gegeven over het moment waarop deze vraag concreet aan FCB zal worden voorgelegd omdat er binnen het totale plan van de Woondeal nog een aantal grote financiële vraagstukken moeten worden opgelost. Uitgangspunt van de Woondeal is dat de aanleg van de infrastructuur gefinancierd zal worden uit de grondexploitatie van het plangebied en (dus) dat de ontwikkelaar meebetaald aan de aanleg hiervan. Omdat de woningen op Dawari en Rincon Pariba binnen het huidige woningwaarderingssysteem onvoldoende financiële ruimte creëren om deze kosten te kunnen dragen, dient hiervoor een oplossing gezocht te worden voordat FCB zich definitief kan committeren aan de afname van deze woningen.

Nieuwbouw

In 2026 worden alle locaties binnen het Convenant gelijktijdig in ontwikkeling gebracht of verder afgebouwd.

	Project	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	2026
5	Hato fase 2.1 (appartementen)	24	In uitvoering	2026
6	Hato fase 3 (woningen)	42	In uitvoering	2026
7	Hato fase 3.1 (appartementen)	24	In uitvoering	2026/2027
8	Hato fase 4	80	In voorbereiding	2026/2027
9	Nort Saliña	20	In voorbereiding	2026
12	Rincon zuid	30	In voorbereiding	2026
	Totaal:	444		



Als gevolg van de ontstane vertraging in de uitvoering van de opgave vanuit Convenant en de sterk gestegen bouwkosten sinds de ondertekening van het Convenant is het op het moment van schrijven van deze tekst (augustus 2025) nog niet mogelijk om inzicht te geven en op welke wijze de resterende opgave van 56 woningen gerealiseerd zal worden. Naar verwachting komt hier voor eind 2025 meer duidelijkheid over.

De kosten voor de noodzakelijke uitbreiding van de ondergrondse- en bovengrondse infrastructuur en het bouwrijp maken t.b.v. de sociale huurwoningen voor het project 500 woningen worden betaald door het OLB. Het Rijk draagt € 2,5 miljoen bij voor de infrastructuur vanuit de Regio Envelop. Voor een optimale afstemming tijdens de bouw van de woningen heeft FCB de benodigde werkzaamheden namens het OLB in opdracht gegeven en gecoördineerd.

Maatschappelijk en commercieel vastgoed

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

Nieuwbouw kantoorpand MHC

Op 23 april 2024 heeft FCB een samenwerkingsovereenkomst getekend met MHC voor de bouw van een nieuw kantoorpand met behandelcentrum. Het pand zal enerzijds dienen voor de huisvesting van het beleidsteam en de staf van MHC maar zal ook een behandelcentrum voor cliënten bevatten. In 2025 is het aanbestedingstraject voor de bouw van het gebouw gestart. Helaas is dit traject wegens het uitblijven van het verlenen van een bouwvergunning door het OLB stilgelegd. Zodra de bouwvergunning wordt verleend, zal het aanbestedingstraject worden vervolgd en kunnen er nadere afspraken worden gemaakt met MHC. Naar verwachting zal dit in 2026 verder vorm krijgen.

Onderhoud

Het regelmatig uitvoeren van onderhoud is essentieel voor de levensduur van een woning en het wooncomfort en -plezier van onze huurders. Bij onderhoud maken we onderscheid tussen dagelijks (klachten) onderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud.

Voor het service- en mutatieonderhoud wordt per woning een vast bedrag aan serviceonderhoud en mutatieonderhoud in de begroting opgenomen.

Planmatig onderhoud wordt uitgevoerd om de kwaliteit van de woningen op peil te houden gedurende de levensduur van het object. In 2026 wordt de staat van de woningen binnen de woningvoorraad geïnterpreteerd en zal, mede vanwege het nieuwe ERP systeem, overgegaan worden op het gebruik van een nieuwe applicatie voor de inrichting van het planmatig onderhoud. De inrichting van deze nieuwe applicatie zal (deels) in 2026 plaatsvinden.

Meerjaren onderhoudsplanning voor de bedrijfspanden

Voor 2026 zal, op grond van het MJOP-bedrijfspanden, planmatig onderhoud uitgevoerd aan de noodwoningen.



6. Financiën

De komende jaren staat FCB voor de nodige uitdagingen. De bouwopgave is enorm en veel woningzoekenden wachten op een betaalbare woning. De bouwkosten zijn hoog en FCB is tot op heden aangewezen op commerciële financiering. Er wordt door het Rijk hard gewerkt aan de mogelijkheid voor FCB om een toegelaten instelling te worden, hiermee kan FCB toegang krijgen tot aantrekkelijkere financieringsmogelijkheden en kunnen er meer woningen gerealiseerd worden. In 2026 ligt onze focus met name op het realiseren van woningen binnen het project Nieuwbouw 500 sociale woningen, we verwachten in 2026 ca. 186 woningen op te leveren. In 2027 zullen de resterende 80 appartementen worden opgeleverd.

Voor de periode 2026-2030 is er een Woondeal getekend, FCB heeft een adhesieverklaring getekend waarbij een voorbehoud is gemaakt aangezien de relevante financiële parameters nog niet bekend waren op het moment van tekenen van de Woondeal. Er is nog geen duidelijke planning voor de realisatie van de woningen vanuit de Woondeal. FCB wil graag de sociale woningen afnemen vanuit de Woondeal maar dit is pas mogelijk vanaf het moment dat FCB een toegelaten instelling is. Wij verwachten dat de realisatie van de sociale woningen vanuit de Woondeal zal plaatsvinden tussen 2028-2035.

Gezien de snelle groei van FCB is het belangrijk dat er een sterke, transparante en adequate financiële sturing is. 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.

Begroting 2026-2030

In de voorliggende begroting zijn de beleidsvoornemens voor de komende vijf jaar opgenomen. De doelstellingen betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid zijn uitgewerkt en afgezet tegen de randvoorwaarde van financiële continuïteit. We zien dat onze operationele kasstromen voldoende zijn om de rentelasten te kunnen betalen en dat we vervolgens geld overhouden dat wordt ingezet voor de financiering van de nieuwbouw. Met onze huidige financieringen lukt het door de hoge bouwrijzen niet meer om alle 500 woningen te realiseren van het project Nieuwbouw 500 sociale woningen, we kunnen 444 woningen realiseren. Extra commerciële financiering aantrekken is niet mogelijk aangezien we aan ons plafond zitten. 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.

Komend jaar tot en met medio 2027 zullen we bezig zijn met de bouw van de resterende nieuwbouwwoningen van het project 500 woningen. In 2026 verwachten we in de wijk Hato (fase II en III) 88 woningen en 48 appartementen te kunnen opleveren, daarnaast verwachten we in Rincon 30 en in Nort Saliña 20 woningen te kunnen opleveren. Totaal gaat het om 186 wooneenheden.

In de meerjarenbegroting zijn we ervan uitgegaan dat we vanaf 2028 financiering kunnen aantrekken als toegelaten instelling en dat we jaarlijks gemiddeld 77 woningen kunnen bouwen.

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

De begroting 2026 heeft een positief resultaat van \$ 1.109.464. In de begroting zien we een toename van de huuropbrengsten aangezien de woningvoorraad verder wordt uitgebreid.

Op grond van onze meerjarenbegroting 2026-2030 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 2035 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.

In de doorrekening van de nieuwe meerjarenbegroting 2026-2030 (jaarplan 2026) houden we rekening met actuele ontwikkelingen waaronder de uitbreiding van onze woningvoorraad, prijsontwikkelingen en onze volkshuisvestelijke doelstellingen.

Financiële continuïteit

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

Ons vastgoed waarderen we op bedrijfswaarde hetgeen een grote impact heeft op de omvang van ons Eigen Vermogen (solvabiliteit) en de mate waarin wij ons bezit kunnen financieren met Vreemd Vermogen (LTV = Loan to Value). De loan to value geeft de verhouding van het vreemd vermogen weer ten opzichte van de materiële vaste activa in exploitatie. De norm voor de LTV is <75%. Per 31 december 2024 was de LTV 17% en deze zal de komende jaren oplopen maar onder de norm blijven.

Daarnaast zijn de financiële kengetallen ICR (Interest Coverage Rate) en de DSCR (Debt Service Coverage Ratio) van belang om aan te geven in hoeverre we in staat zijn om de rente en aflossing te kunnen betalen vanuit de operationele kasstroom. Bij de huidige financieringsinstellingen moeten we voldoen aan een minimale DSCR van 1,3. Op het moment dat we vanaf 2028 een toegelaten instelling zijn dan zijn de ICR en LTV de ratio's waaraan moet worden voldaan.

In onderstaand overzicht tonen we de ontwikkeling van de financiële ratio's ICR en DSCR over de periode 2026-2030. De financiële ratio's voldoen aan de normen.

Ratio's	Norm	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	>1,40	3,93	3,34	2,53	1,85	1,67
LTV	<75%	26%	28%	37%	41%	46%
DSCR	>1,30	1,47	1,84			

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

LTV = geeft de verhouding van het vreemd vermogen weer ten opzichte van de materiële vaste activa in exploitatie.

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.

Traject toegelaten instelling

Tot op heden heeft FCB voor haar nieuwbouw financiering aangetrokken op de lokale (Caribische) markt. Deze financiering betreft een commerciële financiering waarvan de rente relatief hoog is.

De kenmerken van deze financiering zijn de volgende:

- 20-30% van de investering moet FCB zelf voorfinancieren
- De maximale looptijd is 20 jaar
- De financiering is alleen annuïtair beschikbaar

De combinatie hogere rente, eigen inbreng, looptijd en financieringsvorm maken dat er een onevenredig zwaar beslag op de kasstromen van FCB wordt gelegd terwijl die kasstromen beter ingezet kunnen worden voor de realisatie van de noodzakelijke nieuwbouw.



Als we dit vergelijken met de financieringsmogelijkheden van Nederlandse woningcorporaties in het EU-gebied dan biedt financiering via de Nederlandse kapitaalmarkt met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) als waarborg een goedkopere lening met een veel grotere flexibiliteit met als gevolg dat er sprake is van een veel gelijkmatiger beslag op de kasstromen. De looptijd en condities van de onderhandse kapitaalmarktleningen komen meer overeen met de exploitatieduur van de nieuwbouw.

Bijkomend effect is dat FCB met een financiering geborgd door het WSW (of vergelijkbaar) uiteindelijk meer noodzakelijke woningen kan bouwen. Daarnaast sluit de financiering dan veel beter aan op de daadwerkelijke behoefte en er ook beter gestuurd kan worden op de rentegevoeligheid en de rentevervalkalender.

Vanuit het Rijk is gewerkt aan een Woningwet BES en er ligt op dit moment een concept Woningwet BES waarvoor de eilanden geconsulteerd zijn. FCB zal haar input leveren op deze concept Woningwet BES. De AW en WSW zullen in oktober 2025 naar Bonaire komen om een beter beeld te krijgen van FCB en de Caribische context. In de begroting zijn we uitgegaan van de verwachting dat we in 2027 een toegelaten instelling zullen worden en per januari 2028 geborgd kunnen lenen.

Presentatie begroting toegelaten instelling

FCB gaat ervan uit dat we een Toegelaten Instelling worden onder de Woningwet-BES. Het gehele traject duurt een aantal jaren maar in de tussentijd is FCB zich al aan het voorbereiden hierop. Op dit moment presenteren wij de begroting conform de categoriale indeling. Van een Toegelaten Instelling wordt vereist dat de begroting wordt gepresenteerd conform de functionele indeling. De begroting 2026 zullen wij presenteren in de categoriale en de functionele indeling.

Automatisering

In 2025 zijn we gestart met de voorbereidingen voor een implementatie naar een nieuw ERP-systeem. De planning is om per 1 april 2026 live te gaan. Met deze software kunnen we onze gegevens m.b.t. verhuurbare eenheden, klantinformatie, onderhoud e.d. centraal vastleggen en worden onze processen beter geborgd. Na de implementatie van het nieuwe ERP-systeem zullen we verder gaan met fase 2 en voor de afdeling Financiën is dat het in gebruik nemen van software voor het doorrekenen van de begroting, projecten en waardering van de vaste activa.



Begroting 2026

	Realisatie 2024	Begroting 2025	Prognose 2025	Begroting 2026
	\$	\$	\$	\$
BATEN				
Huuropbrengsten	\$ 4,846,008	\$ 5,917,491	\$ 5,609,972	\$ 6,392,264
Verstekte verhuursubsidie	\$ (1,787,021)	\$ (2,069,175)	\$ (2,069,175)	\$ (2,368,449)
Nog te ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 1,237,021	\$ 2,069,175	\$ 2,069,175	\$ 2,368,449
Reeds ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 550,000	\$ -	\$ -	\$ -
Gebruikersvergoedingen	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 93,840
Opbrengsten verkochte woningen	\$ 51,008	\$ 3,118,181	\$ (1,500)	\$ 34,945
Overige opbrengsten	\$ 94,150	\$ -	\$ -	\$ -
	\$ 4,991,166	\$ 9,035,671	\$ 5,608,472	\$ 6,521,049
LASTEN				
<i>Beheerkosten</i>	\$ 2,183,831	\$ 2,654,861	\$ 2,664,458	\$ 3,066,918
<i>Exploitatiekosten</i>	\$ 1,097,553	\$ 1,737,942	\$ 861,431	\$ 1,787,904
Exploitatieresultaat	\$ 1,709,782	\$ 4,642,868	\$ 2,082,583	\$ 1,666,227
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	\$ (153,633)	\$ 72,000	\$ 72,000	\$ 72,000
FINANCIELE BATEN	\$ 7,877	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000
FINANCIËLE LASTEN	\$ 373,663	\$ 594,684	\$ 594,685	\$ 580,818
OVERIGE KOSTEN	\$ 51,779	\$ 53,462	\$ 44,403	\$ 56,945
RESULTAAT LOPEND BOEKJAAR	\$ 1,138,584	\$ 4,075,721	\$ 1,524,495	\$ 1,109,464



Kasstroomoverzicht 2026

	Realisatie 2024	Begroting 2025	Prognose 2025	Begroting 2026
Baten				
Huuropbrengsten	\$ 3,157,469	\$ 5,917,491	\$ 5,609,972	\$ 6,392,264
Verstrekke verhuursubsidie	\$ -	\$ (2,069,175)	\$ (2,069,175)	\$ (2,368,449)
Nog te ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 501,048	\$ 2,069,175	\$ 2,069,175	\$ 2,368,449
Reeds ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 550,000	\$ -	\$ -	\$ -
Opbrengst verkoop nieuwbouwwoningen	\$ -	\$ 3,083,196	\$ -	\$ -
Overige opbrengsten	\$ 33,223	\$ -	\$ -	\$ -
	\$ 4,241,740	\$ 9,000,686	\$ 5,609,972	\$ 6,486,104
Lasten				
<i>Beheerkosten</i>	\$ 1,366,638	\$ 2,228,511	\$ 2,192,846	\$ 2,408,824
<i>Exploitatiekosten woningen</i>	\$ 1,710,415	\$ 1,737,942	\$ 1,710,415	\$ 1,718,520
<i>Mutatie overige Balansposten</i>	\$ (50,639)	\$ (3,548,252)	\$ (541,400)	\$ (111,017)
Totaal lasten	\$ 3,127,692	\$ 7,514,705	\$ 7,514,705	\$ 4,238,361
Baten -/- lasten	\$ 1,114,048	\$ 1,485,981	\$ 2,014,294	\$ 2,247,743
Financiële baten	\$ 10,064	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000
Financiële lasten (rentekosten)	\$ 373,663	\$ 594,684	\$ 594,685	\$ 580,818
Overige kosten (dotatie voorziening debiteuren)	\$ -	\$ 53,462	\$ 44,403	\$ 56,945
Kasstroom uit operationele activiteiten (A)	\$ 750,450	\$ 846,834	\$ 1,384,206	\$ 1,618,980
Investeringskasstromen (B)	\$ 4,290,717	\$ 28,018,690	\$ 13,857,014	\$ 19,092,235
Kasstroom uit financieringsactiviteiten C	\$ (1,014,767)	\$ 21,248,665	\$ 5,785,012	\$ 15,572,341
Mutatie kasstroom per jaar A-B+C	\$ (4,555,034)	\$ (5,923,191)	\$ (6,687,796)	\$ (1,900,914)

Investeringsbegroting 2026

Omschrijving	Realisatie 2024	Begroting 2025	Prognose 2025	Begroting 2026
Totaal investeringen	\$ 3,093,789	\$ 37,541,899	\$ 22,738,163	\$ 19,225,180



Meerjarenbegroting 2026-2030

	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030
	\$	\$	\$	\$	\$
BATEN					
Huuropbrengsten	\$ 6,392,264	\$ 8,028,688	\$ 8,632,205	\$ 8,703,352	\$ 8,775,142
Verstekte verhuursubsidie	\$ (2,368,449)	\$ (2,926,856)	\$ (3,174,412)	\$ (3,198,220)	\$ (3,222,207)
Nog te ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 2,368,449	\$ 2,926,856	\$ 3,174,412	\$ 3,198,220	\$ 3,222,207
Gebruikersvergoedingen	\$ 93,840	\$ 187,680	\$ 187,680	\$ 187,680	\$ 187,680
Opbrengsten verkochte woningen	\$ 34,945	\$ 34,904	\$ 37,363	\$ 37,322	\$ 37,280
	\$ 6,521,049	\$ 8,251,272	\$ 8,857,248	\$ 9,580,065	\$ 10,323,075
LASTEN					
<i>Beheerkosten</i>	\$ 3,066,918	\$ 2,621,098	\$ 2,646,644	\$ 2,697,550	\$ 2,758,054
<i>Exploitatiekosten</i>	\$ 1,787,904	\$ 1,635,666	\$ 1,773,360	\$ 2,408,193	\$ 2,858,264
Exploitatieresultaat	\$ 1,666,227	\$ 3,994,508	\$ 4,437,244	\$ 4,474,322	\$ 4,706,757
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	\$ 72,000	\$ 36,000	\$ 36,000	\$ 36,000	\$ 30,000
FINANCIELE BATEN	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000
FINANCIËLE LASTEN	\$ 580,818	\$ 1,256,677	\$ 1,821,642	\$ 1,709,225	\$ 2,062,726
OVERIGE KOSTEN	\$ 56,945	\$ 70,371	\$ 76,323	\$ 76,896	\$ 77,472
RESULTAAT LOPEND BOEKJAAR	\$ 1,109,464	\$ 2,712,459	\$ 2,584,279	\$ 2,733,201	\$ 2,605,559



Meerjarenkasstroomoverzicht 2026-2030

	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030
Baten					
Huuropbrengsten	\$ 6,392,264	\$ 8,028,688	\$ 8,632,205	\$ 8,703,352	\$ 8,775,142
Huuropbrengst nieuwbouw 2028 - 2035	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 651,711	\$ 1,322,973
Verstekte verhuursubsidie	\$ (2,368,449)	\$ (2,926,856)	\$ (3,174,412)	\$ (3,198,220)	\$ (3,222,207)
Nog te ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 2,368,449	\$ 2,926,856	\$ 3,174,412	\$ 3,198,220	\$ 3,222,207
Gebruikersvergoedingen	\$ 93,840	\$ 187,680	\$ 187,680	\$ 187,680	\$ 187,680
	\$ 6,486,104	\$ 8,216,368	\$ 8,819,885	\$ 9,542,743	\$ 10,285,795
Lasten					
<i>Beheerkosten</i>	\$ 2,408,824	\$ 2,413,323	\$ 2,434,929	\$ 2,481,816	\$ 2,541,976
<i>Exploitatiekosten woningen</i>	\$ 1,718,520	\$ 1,496,897	\$ 1,634,591	\$ 2,269,424	\$ 2,719,495
<i>Mutatie overige Balansposten</i>	\$ (111,017)	\$ (111,017)	\$ (111,017)	\$ (111,017)	\$ (111,017)
Totaal lasten	\$ 4,238,361	\$ 4,021,238	\$ 4,180,537	\$ 4,862,257	\$ 5,372,489
Baten -/- lasten	\$ 2,247,743	\$ 4,195,129	\$ 4,639,347	\$ 4,680,486	\$ 4,913,306
Financiële baten	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000
Financiële lasten (rentekosten)	\$ 580,818	\$ 1,256,677	\$ 1,821,642	\$ 1,709,225	\$ 2,062,726
Overige kosten (dotatie voorziening debiteuren)	\$ 56,945	\$ 70,371	\$ 76,323	\$ 76,896	\$ 77,472
Kasstroom uit operationele activiteiten (A)	\$ 1,618,980	\$ 2,877,081	\$ 2,750,382	\$ 2,903,365	\$ 2,782,108
Investeringskasstromen (B)	\$ 19,092,235	\$ 4,882,659	\$ 12,407,584	\$ 12,845,442	\$ 13,298,599
Kasstroom uit financieringsactiviteiten C	\$ 15,572,341	\$ 1,612,852	\$ 10,076,593	\$ 10,100,027	\$ 10,551,528
Mutatie kasstroom per jaar A-B+C	\$ (1,900,914)	\$ (392,726)	\$ 419,390	\$ 157,950	\$ 35,036

Meerjareninvesteringsbegroting 2026-2030

Omschrijving	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030
Totaal investeringen	\$ 19,225,180	\$ 5,015,563	\$ 12,542,948	\$ 12,980,764	\$ 13,433,879



Begroting 2026 functionele indeling

	Realisatie 2024 \$	Begroting 2025 \$	Prognose 2025 \$	Begroting 2026 \$
Exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	4,794,229	5,864,028	5,565,569	6,335,319
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(752,123)	(929,127)	(923,095)	(1,080,206)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(1,388,714)	(2,048,064)	(1,218,495)	(2,075,612)
Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	(145,157)	(211,074)	(178,074)	(233,960)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2,508,234	2,675,764	3,245,905	2,945,540
Netto verkoopresultaat nieuwbouw	-	3,083,196	-	-
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1,158	(26,092)	(62,656)	(36,107)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(153,633)	72,000	72,000	72,000
Netto resultaat overige activiteiten	94,150	-	-	-
Overige organisatiekosten	(596,401)	(725,747)	(726,881)	(822,588)
Leefbaarheid	(149,744)	(173,405)	(173,563)	(193,355)
Saldo van de financiële baten en lasten	(185,182)	(405,080)	(405,081)	(391,214)
Resultaat	1,518,582	4,500,635	1,949,724	1,574,277

In tegenstelling tot de categoriale W&V worden alle opbrengsten als positieve bedragen opgenomen, alle kosten als negatieve bedragen.



Goedkeuring begroting door de Raad van Toezicht

De begroting 2026 is vastgesteld door de bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Toezicht (RvT) van Fundashon Cas Bonairiano in de vergadering van RvT op 29 september 2026. Van de meerjarenbegroting 2026-2030 is kennisgenomen, hiervoor is niet getekend.

Kralendijk, Bonaire 29 september 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