



FUNDASHON CAS BONAIRIANO

Jaarplan en Begroting 2020

Fundashon Cas Bonairiano



Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Samenwerking met huurders.....	7
Woningmarkt	9
Vastgoed	12
FCB eigen organisatie	15
Financiën.....	19
Begroting.....	22
Kosten algemeen beheer 2020.....	22
Kasstroomoverzicht 2020	24
Begroting 2020	25
Toelichting op de begroting 2020	26
Meerjaren investeringsbegroting	33
Meerjaren kasstroomoverzicht.....	34
Meerjaren begroting	35
Vaststelling begroting door Raad van Toezicht	36



Voorwoord

Het is alweer tijd voor het Jaarplan en Begroting van onze woningstichting Fundashon Cas Bonairiano waarin wij onze ambities en speerpunten voor 2020 aangeven, zonder de visie van de stichting uit het oog te verliezen.

In dit jaarplan geven wij een overzicht van wat U komend jaar van ons mag verwachten.

Onze visie is met een financieel gezonde en professionele organisatie op klantvriendelijke wijze de bewoners van Bonaire te huisvesten en voornamelijk diegenen die niet in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien. Dit door het aanbieden van voldoende betaalbare woningen in een prettige woonomgeving die aan de eisen van deze tijd (b.v. scholen, buurthuizen, sportvelden, goede infrastructuur, internetvoorziening) en van haar bewoners voldoen.

Het bieden van duurzaam, kwalitatief goede en betaalbare woningen, werken aan de leefbaarheid en bieden van veiligheid in onze wijken zijn basisactiviteiten van onze stichting. Actief blijven zoeken naar mogelijkheden en zien wat beter kan, of waar onze doelgroepen behoefte aan hebben en daarnaar handelen.

Om waar te maken wat we beloven is aan de ene kant samenwerking met direct belanghebbenden en ketenpartners zoals het OLB, het Rijk (BZK), bedrijven aangaande de infrastructuur (nutsbedrijven) en verschillende sociaal-maatschappelijke instanties van substantieel belang opdat wij de kerntaken van FCB op de beste manier kunnen uitvoeren. Ons motto *“Building Together”* staat voor samen bouwen aan aangenaam, prettig en veilig wonen op Bonaire.

Met elkaar communiceren op reguliere basis is van belang; structureel overleg over lopende zaken, nieuwe ideeën ter tafel brengen en binnen de kaders van FCB zoeken naar mogelijkheden.

De bouw van de eerste 76 sociale huurwoningen als eerste fase van het nieuwbouwproject 500 sociale huurwoningen van FCB, is in volle gang en volgens de planning zullen de eerste woningen februari 2020 opgeleverd worden voor verhuur. Het gaat hierbij om 76 twee- en drie-slaapkamerwoningen die geleidelijk aan tussen februari en juni van volgend jaar opgeleverd gaan worden. De voorbereidingsfase voor fase II bestaande uit 50 woningen is ook al op gang.

De wachtlijst is lang en de toewijzing is al begonnen en zal begin 2020 doorgaan. Doorstroming en (her)inschrijven worden tegelijkertijd in de komende maanden gestimuleerd. Het verkopen van een aantal van deze nieuwbouwwoningen is momenteel een intern bespreekpunt.

De laatste twee jaren zijn er verschillende afspraken gemaakt tussen OLB, BZK en FCB voor het realiseren van het project 500 sociale huurwoningen inzake de financiering van de bouw, ter beschikkingstelling van de nodige bouwgronden, financiering van het bouw- en woonrijp maken van de gronden (infrastructuur), overname van de verhuursubsidie en de inwerkingtreding van de nieuwe verordeningen en wetgeving. Afspraken die met elkaar samenhangen. Deze afspraken zijn in een convenant volkshuisvesting opgenomen die op 26 juni jl. door alle drie (3) partijen is getekend.



Er is afgesproken dat er een stuurgroep en een taskforce door het OLB ingesteld zal worden met het doel bespreken, beslissen, uitvoeren en bewaken van het infra gedeelte tijdens de bouw. FCB zal deel uitmaken van beide groepen. De stuurgroep zal naar verwachting in 2020 van start gaan. De taskforce is sinds november 2019 operationeel.

Eindelijk is het zover dat de nieuwe wet- en regelgeving voor de BES-eilanden waaraan zeker 6 jaar is gewerkt door OLB, BZK, FCB, makelaars, consumentenbond en meerdere marktpartijen voor een groot deel in werking zal treden. De Huurcommissie-Huurprijzenverordening en de Verhuursubsidie-verordening zijn inmiddels aangenomen en zullen naar verwachting per 1 maart 2020, met een vertraging van drie (3) jaar, samen met de nieuwe Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland, in werking treden. Naast genoemde verordeningen is er nog de Huisvestingsverordening die nog verdere uitwerking nodig heeft en later zal volgen.

Dit brengt met zich mee dat de verhuursubsidie per januari 2020 door het Rijk wordt overgenomen van OLB (i.p.v. de huidige begrotingssteun). Dit betekent zekerheid en stabiliteit voor de financiën van de stichting. Tegenover de overname van de verhuursubsidie door het Rijk is afgesproken dat de begrotingssteun vanuit OLB wordt aangewend voor de kosten van de infra van het nieuwbouwproject van FCB.

Naast bezig te zijn met nieuwbouw van sociale woningen voor onze lange wachtlijst is de eerste aanzet gedaan voor het ontwikkelen van een luxe particulier koopwoningproject. FCB heeft een zeer mooi en centraal gelegen eigendomsgrond te Nikiboko, dichtbij het centrum van Kralendijk, die wij graag willen ontwikkelen tot een “woon community”. Het ontwerp is in handen van een architectenbureau en in het komend jaar zullen wij zover zijn om dit plan verder uit te werken voor latere uitvoering. Het is de bedoeling om t.z.t. een groot deel van deze woningen vooraf te verkopen. De opbrengst zal ten goede komen aan de nieuwbouw van sociale huurwoningen. De plannen zijn nog niet opgenomen in de begroting 2020 aangezien deze financieel nog verder uitgewerkt moeten worden.

In het kader van duurzaamheid hebben FCB en WEB onlangs, op initiatief van FCB, een samenwerkingsovereenkomst getekend voor een pilotproject zonnepanelen ten behoeve van de FCB-woningen in de wijk Nieuw Amsterdam.

De bedoeling is om onderzoek te doen naar het gebruik en eventuele gevolgen en voordelen die zonnepanelen met zich brengen voor zowel WEB als de FCB-huurders. Volgens prognose zouden deze zonnepanelen voor een behoorlijke verlichting kunnen zorgen in de portemonnee van de huurder, maar dat moet nog uit dit onderzoek blijken. Behalve het verlagen van de maandelijkse uitgaven van de huurder (armoedebestrijding) en het bijdragen aan een duurzaam milieu, zal het project ook zorgen voor werkgelegenheid. Het Bestuurscollege van het OLB ondersteunt dit pilotproject en initiatief. Het project is uitgeschreven, het verzoek wordt binnenkort bij het Ministerie van EZK en BZK ingediend en FCB hoopt de nodige subsidiering te mogen krijgen om het pilotproject in 2020 te kunnen realiseren. De subsidie is cruciaal voor het wel of niet uitvoeren van dit project aangezien FCB zelf niet in staat is om dit momenteel financieel te dragen.



Het zoeken naar financiering voor het opknappen van een zwembad- en sportcomplex heeft ook onze aandacht in het komend jaar. FCB heeft een aantal jaren geleden een bestaand appartementencomplex met daarnaast een zwembad- en sportcomplex gekocht. Ondertussen is het appartementencomplex gerenoveerd en wordt deze verhuurd aan een stichting voor vrouwencrisisopvang. De realisatie van het project zwembad- en sportcomplex daarentegen is momenteel afhankelijk van eventuele subsidiegelden. Wij zullen ook onderzoeken naar mogelijkheden om bij het sportcomplex een Cruyff court te maken.

FCB heeft in de afgelopen jaren in het kader van verdere professionalisering van de organisatie op het gebied van governance, compliance en versterken van financiële continuïteit diverse stappen doorlopen. Voorbeelden hiervan zijn het aanpassen van de statuten, benoeming van nieuwe leden van de Raad van Toezicht (RvT) en bijdragen aan de ontwikkeling van de nieuwe Wet maatregelen huurwoningmarkt BES en daarbij behorende verordeningen.

Zo zijn we nu bezig met het opstellen van een eigen governancecode. De Governancecode woningstichting FCB geeft richting aan de wijze waarop het Bestuur en de RvT moeten functioneren en de wijze waarop zij verantwoording zouden moeten afleggen over hun resultaten. Het weerspiegelt hoe wij als woningstichting denken over goed bestuur en toezicht. De statuten en daarbij behorende reglementen zullen zodoende in het komend jaar worden aangepast in overeenstemming met de richtlijnen voor de Governancecode woningstichting FCB i.p.v. de geldende Code Corporate Governance Bonaire.

Een ander speerpunt voor 2020 is een onderzoek naar eventuele behoefte van extern toezicht voor FCB. Recent is er in opdracht van het Ministerie van BZK een onderzoek door crmLiNK uitgevoerd over de werking en structuur van vennootschappen en stichtingen van het OLB. In het rapport staat aangegeven dat er momenteel onvoldoende extern toezicht op de governance is. Wij gaan onze adviseurs raadplegen of er daadwerkelijk een nieuwe regeling voor extern toezicht dient te worden vastgesteld.

Komend jaar zullen we verder gaan met het optimaliseren van onze werkprocessen. Het Handboek procesbeschrijvingen van FCB dateert van 2010. Het wordt tijd om onze werkprocessen te optimaliseren en te actualiseren. De participatie en inbreng van de werknemers die direct betrokken zijn bij het proces is zeer belangrijk en het resultaat is een duidelijke afspraak over hoe het moet en wat je van elkaar kunt verwachten. Procesautomatisering hangt nauw hiermee samen. De geautomatiseerde processen (workflow applicaties) herzien en eventueel verbeteren en nog niet geautomatiseerde processen zoveel mogelijk automatiseren. Tablets met relevante informatie en mogelijkheden voor aansluiting op het netwerk zijn in ontwikkeling voor de veldwerkers. Verdere automatisering betekent efficiënter te werk gaan en meer tijd creëren om andere taken uit te voeren.



Hiernaast is het opstellen van een ondernemingsplan c.q. koersplan in het komend jaar een pré. Een heldere missie en ambities met daarbij concrete plannen draagt bij aan het succesvol laten groeien van de organisatie. Het voorkomt onzekerheid en creëert inspiratie, enthousiasme en doelgerichtheid binnen de organisatie.

In het eerste halfjaar van 2020 zal de nieuwe website van FCB gelanceerd worden. Het is de bedoeling om via de website en eventueel andere social media ook dichterbij de klant te komen. Transparant beleid staat hoog in het vaandel bij FCB. Aan de ene kant publiceren van ons beleid, woningaanbod voor verhuur en/of verkoop, informatie, nieuws aangaande huurders en woningzoekenden maar ook de mogelijkheid op afstand te communiceren met onze organisatie.

En dan het personeel. Om goed te kunnen inspelen op alle ontwikkelingen van de organisatie is het belangrijk om te blijven investeren in de ontwikkeling en professionalisering van werknemers ter motivering, hun betrokkenheid op peil te houden en gaandeweg hun prestaties alsmaar te verbeteren. Zicht hebben op de eigen resultaten maar ook de gezamenlijke resultaten en zich daar ook verantwoordelijk voor weten te voelen. De leidinggevenden hebben een cruciale rol in deze.

Recent is er een gesprekscyclus in samenwerking met een medewerker van RCN ontwikkeld waarbij leidinggevende en werknemer aan het begin van het jaar een planningsgesprek houden, hele jaar door coaching gesprekken (bilaterale gesprekken) en aan het eind van het jaar een evaluatiegesprek. Gesprekken over de bijdrage aan de opgave van FCB, kwaliteit en het resultaat van het werk, maar ook een gesprek over de kwaliteiten en de ambities van de werknemer zelf. De professionaliteit verder vergroten door opleidingen te faciliteren en bieden van coachend leiderschap. De inzet van onze werknemers is bepalend voor het resultaat van onze inspanningen.

Samen groeien en samen doelen realiseren! In het komend jaar gaat de gesprekscyclus officieel in. Het resultaat van het evaluatie gesprek is cruciaal voor het wel/niet krijgen van een salaristrede in het eerstvolgende jaar.

Verder gaan we in 2020 met volle moed door met onze integrale schoonmaakacties samen met ketenpartners, dagelijkse controle werkzaamheden door de wijkinspecteur in de wijken en daar waar het nodig is nemen van maatregelen en het continu bewust maken van huurders inzake hun woon- en leefomgeving. Een strak incassobeleid naast de interventie en begeleiding vanuit het Woonteam zorgt voor een steeds lagere huurachterstand onder huurders. Sinds 2018 is de waardering van onze materiële vaste activa op de balans overgegaan van historische kostprijs naar bedrijfswaarde. We zijn bijna gereed met de renovatie van ons woningbestand met bouwjaar van vóór 2000. De laatste drie (3) woningen zullen in de eerste maanden van 2020 klaar zijn. Meerjarenonderhoud (MJOP) gaat ook in het komend jaar door en ons netjes houden aan gemaakte afspraken inzake jaarlijkse verslaglegging (jaarplan en begroting, jaarverslag en jaarrekening) heeft zeker onze aandacht.



FUNDASHON CAS BONAIRIANO

De financiële positie van FCB wordt steeds verder versterkt. Met een duurzame financiële positie is FCB in staat om de voorgenomen groei te realiseren. Wij hebben er alle vertrouwen in en zien onze ambities en uitdagingen voor 2020 en in de nabije toekomst optimistisch tegemoet.

Daar gaan we voor!

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



Samenwerking met huurders

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

Huurders

Ons kantoor is dagelijks geopend om klanten persoonlijk te helpen. We hebben een vaste telefoonlijn en een mobiel nummer met mogelijkheid om via WhatsApp te communiceren. In 2019 hebben we veel contact gehad met onze huurders, maar we willen het contact gaan intensiveren in 2020 waarbij digitale communicatie, digitale media steeds belangrijker worden. Ook blijven we gebruik maken van flyers, brieven, radio en krant, waarbij het de bedoeling is om korte spots te maken en te laten uitzenden op tv en op de radio. FCB heeft een wijkinspecteur die zich dagelijks in de wijken bevindt en persoonlijk contact heeft met de huurders. Hij zorgt ervoor dat de omgeving waarin onze huurders wonen schoon blijft door het constant te monitoren en te melden aan de overheid. In oktober 2019 hebben we het schoonmaakbeleid van FCB versterkt. Na de eerste, tweede en derde waarschuwing laat FCB weten op welke datum wij in samenwerking met een gerechtsdeurwaarder, politie en schoonmaakbedrijf het erf van de woning komen schoonmaken op kosten van de huurder. De meeste huurders houden hun tuin schoon, maar er zitten ook een paar huurders tussen die hun tuin niet verzorgen. Voor die huurders, die geen gehoor geven aan de waarschuwingen en zich niet aan de huurovereenkomst houden, moet FCB optreden.

In de voorafgaande jaren hebben we gewerkt met pen en papier om aanwijzingen en waarschuwingen achter te laten voor de huurders. Om het werk efficiënter te maken, zal de wijkinspecteur een tablet krijgen om zijn controles digitaal uit te voeren. De planning is om dit in het eerste halfjaar van 2020 operationeel te hebben.

Wijkbezoek

Het is belangrijk dat onze huurders tevreden zijn. We hadden gepland om in 2019 een tevredenheidsonderzoek te doen onder onze huurders, maar in plaats daarvan heeft directie samen met afdeling woondiensten bezoeken in de FCB wijken georganiseerd om feedback van de huurders te krijgen. In 2020 gaan we weer naar de wijken om met de huurders te praten. Dit willen we elk jaar of om de twee jaren blijven doen om van de huurders te weten hoe ze zich voelen in hun woning, wat de kwaliteit is van de woning, hoe de staat van onderhoud is en de dienstverlening van onze medewerkers en aannemers.

Schoonmaakacties

FCB streeft naar een schone, veilige en leefbare omgeving voor haar huurders. Dit doen we door onze woningen te renoveren, regelmatig schoonmaakacties te organiseren in samenwerking met de huurders en hen continu bewust te maken van hun woon- en leefomgeving.



Elk jaar houden we schoonmaakacties in de wijken waarbij we containers laten plaatsen om de huurders te stimuleren om hun tuin schoon en opgeruimd te houden. In de schoonmaakacties gaan we langs in de buurt samen met een aantal samenwerkende partners, zoals de wijkagent, Selibon N.V., Stichting Dierenbescherming en Stichting Dierenhulp om eventueel naar de levensomstandigheden van de honden te kijken en om met de huurders te praten indien er autowrakken uit de tuin gehaald moeten worden. Bij het constateren van autowrakken, dumpvuil en andere onregelmatigheden maken we een overzicht voor Directie Ruimte & Ontwikkeling en Directie Toezicht & Handhaving zodat we samen naar een oplossing kunnen kijken.

Bonaire Clean Up Day

Elk jaar in september is het Bonaire Clean Up Day. FCB doet ook hieraan mee samen met huurders. We doen een inventarisatie van zwerf- en grofvuil in onze wijken en daarna wordt geëvalueerd welke wijk gekozen wordt. Wij stimuleren de huurders om ook zelf mee te doen en we betrekken vooral de kinderen erbij om hen bewust te maken.

Jaarlijks sociaal onderzoek

Elk jaar doet FCB een sociaal onderzoek onder de huurders om te bepalen wie allemaal gezien hun gezinsinkomen recht hebben op huursubsidie. Hiernaast profiteren wij van de gelegenheid om ons huurdersbestand bij te werken. Tot nu toe hebben wij in mei de formulieren naar de huurders verstuurd en konden ze het binnen twee maanden inleveren. De brieven voor de huurprijzen voor 2020 zullen later uitgestuurd worden dan normaal. Dit heeft te maken met de inwerkingtreding van de nieuwe wet- en regelgeving. In 2020 zullen we onze werkwijze voor de aanvraag van de verhuursubsidie in 2021 wijzigen. De huurder is zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van verhuursubsidie en FCB gaat geen sociaal onderzoek meer bij alle huurders opvragen en verwerken. Er zal wel een campagne worden gevoerd om huurders hierover te informeren. Op deze wijze wordt de werkdruk bij FCB verlaagd en kunnen we onze tijd inzetten voor het verder optimaliseren van onze dienstverlening.

Woningmarkt

Over verhuur

Woningbezit

Ons woningbestand bestaat uit verschillende soorten woningen, in diverse wijken met diverse prijzen. Per 1 oktober 2019 hebben we 472 woningen, 8 gebouwen/ruimtes binnen het maatschappelijk vastgoed en 11 gebouwen/ruimtes binnen het commerciële vastgoed.

De verdeling van de woningen qua wijken is als volgt: Nikiboko 97, Amboina 65, Tera Kòrá 82, Antriol 126, Nort Saliña 46, Rincon 49 en Playa 7.

Als we een indeling maken op basis van aantal slaapkamers hebben 26 woningen (5%) een slaapkamer, 200 (42%) twee slaapkamers, 245 (52%) drie slaapkamers en 1 (1%) vier slaapkamers.

In 2020 zal het woningbezit uitgebreid worden met 76 nieuwbouwwoningen in de wijk Nieuw Amsterdam te Nikiboko.

Woonruimteverdeelsysteem

Een efficiënte woonruimteverdeling van de beschikbare woningvoorraad, gerelateerd aan huur/inkomen, woningtype, huishoudsamenstelling en bijzondere voorzieningen/behoefte, is onderdeel van het verhuurbeleid van FCB. Er wordt zoveel mogelijk passend toegewezen. Het aantal woningen wat jaarlijks vrijkomt binnen het bestaande woningbezit van FCB neemt jaarlijks toe. In september 2018 was het aantal 20 en in september 2019 28. Nog steeds is er sprake van een zeer beperkte doorstroming en lange wachtlijsten om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

De huidige wachtlijst per 1 oktober 2019 telt 715 actieve woningzoekenden, waarbij dient te worden opgemerkt dat het reële aantal beduidend hoger ligt. In de wetenschap dat het aanbod en de doorstroming slechts zeer beperkt is, schrijven veel inwoners zich niet meer in.

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

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

Verkoop bestaand bezit

We zijn nog steeds terughoudend met het verkopen van woningen vanuit het bestaand bezit met uitzondering van woningen in de wijk Nieuw Amsterdam en Barrio Sileisi. De verkoopprijs van een woning wordt bepaald op basis van de marktwaarde vermeld in het taxatierapport. De woningen in de wijk Nieuw Amsterdam liggen goed in de markt en hebben een gunstige marktwaarde. De woningen in de wijk Barrio Sileisi gaan we



verkopende aangezien het rendement op de verhuur van deze woningen te laag is. Voor 2020 gaan we er vanuit dat er 1 woning verkocht zal worden in de wijk Nieuw Amsterdam fase I en 1 woning in de wijk Barrio Sileisi. Van de nieuwbouwwoningen in de wijk Nieuw Amsterdam zullen we 16 woningen te koop aanbieden.

Door de aangescherpte wet- en regelgeving inzake hypotheekverstrekkingen op de BES-eilanden is het verkrijgen van financiering voor de aankoop van een eigen woning moeilijk. De pilot voor de hypotheekgarantie welke door het Rijk is toegezegd gaat hoogstwaarschijnlijk begin 2020 van start. Met de pilot zullen over een periode van 5 jaren maximaal 350 garanties afgegeven worden aan starters op de woningmarkt voor de BES-eilanden. Deze regeling is van belang om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

Incasso

Incasso blijft een voortdurend aandachtspunt. Op het moment dat er een huurachterstand ontstaat willen we zo snel mogelijk actie ondernemen. Hiermee willen we verdergaande problemen en een huisuitzetting voorkomen.

Tussen het OLB en FCB is in 2014 een protocol getekend inzake het voorkomen van huisuitzettingen. Doel van het protocol is om met de klant tot een oplossing te komen en een huisuitzetting te voorkomen, het Woonteam speelt hierin een belangrijke rol. In het Woonteam zitten maatschappelijk werkers van de Directie Samenleving & Zorg van het OLB, een medewerker van FCB en een medewerker van SZW. Zij kunnen de nodige begeleiding en ondersteuning bieden aan de huurders.

Het Woonteam is essentieel in de aanpak van huurachterstand. Het interveniëren in het incassoproces levert goede resultaten op. Huurders krijgen de hulp en begeleiding die ze nodig hebben. Hiermee kunnen we voorkomen dat de problemen uit de hand lopen en huisuitzetting tot gevolg hebben.

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

Ons streven is om de huurachterstanden in 2020 te verlagen naar 5% van de jaarlijkse huuropbrengsten.

Huurbeleid

Wet- en regelgeving

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



woningmarkt. De verordeningen zijn eind 2019 aangenomen door de Eilandsraad en de verwachte ingangsdatum is 1 maart 2020.

In de Huurcommissie-Huurprijzenverordening is een woningwaarderingstelsel opgenomen. Voor de bepaling van de huurprijs zal gebruik worden gemaakt van een puntenstelsel waarbij de maximale huurprijs van de woning wordt vastgesteld o.b.v. een aantal parameters. Belangrijke parameters zijn het aantal bebouwde m² van de woning, de wijk waar de woning ligt, of de woning aan zee ligt en of er een zwembad aanwezig is. Deze wetgeving gaat zowel voor de particuliere als de sociale sector gelden en er zal gebruik worden gemaakt van een overgangsregeling.

Huurverhoging 2020

Bij de inwerkingtreding van de nieuwe Huurcommissie-Huurprijzenverordening komt de huurcommissieprijs zoals deze nu bestaat te vervallen. Middels een overgangsregeling wordt het mogelijk gemaakt om de huren langzaam op te trekken naar een realistischer niveau. In de verordening zoals deze nu is aangenomen door de Eilandsraad is het maximale huurverhogingspercentage bepaald op 5%. De inflatiecorrectie wordt jaarlijks in januari door het OLB bepaald.

Aangezien de daadwerkelijke datum van inwerkingtreding van de verordening nog niet bekend is gemaakt kunnen wij de huurders nog niet op de hoogte stellen van de nieuwe huurprijzen. Zodra deze datum bekend is zullen wij onze huurders op de hoogte stellen hiervan.

Verhuursubsidie

De verhuursubsidieverordening is inmiddels ook aangenomen door de Eilandsraad en zal voor FCB per 1 januari 2020 van kracht zijn. Het Rijk heeft toegezegd dat een latere datum van inwerkingtreding in 2020 niet ten nadele van FCB zal werken. FCB zal vanaf 1 januari 2020 financieel gecompenseerd worden. Het Rijk financiert de verhuursubsidie via tussenkomst van het OLB. OLB zal de verhuursubsidie storten bij FCB. In de begroting 2020 hebben we rekening gehouden met een verwachte verhuursubsidie van \$ 1.350.000.

Het Rijk werkt nog aan een regeling om verstrekking van verhuursubsidie aan de particuliere sector mogelijk te maken. Deze regeling zal naar verwachting ingaan per 1 januari 2021.

Vastgoed

De afdeling Vastgoed van FCB is verantwoordelijk voor het ontwikkelen, realiseren, beheren en onderhouden van het vastgoed en het signaleren van behoefte uit de markt en hier adequaat op anticiperen. Niet alleen van de huur- en koopwoningen, maar ook de gebouwen ten behoeve van maatschappelijke instellingen (maatschappelijk vastgoed) en commercieel vastgoed.

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

Nieuwbouw

De grote behoefte aan betaalbare (sociale) huurwoningen op Bonaire is nog steeds actueel. De komende jaren gaat FCB 500 woningen per fase bouwen in de volgende plangebieden:

1. Nieuw Amsterdam fase II
 - 76 woningen (Oplevering Q1 2020);
2. Nieuw Amsterdam fase III
 - 50 woningen. (Aanvang bouw Q1 2020);
3. Hato fase I:
 - 70 woningen. (Aanvang bouwrijp maken Q4 2020);
4. Hato fase II:
 - 67 woningen;
5. Hato fase III:
 - 67 woningen;
6. Nikiboko fase I:
 - 74 woningen;
7. Nikoboko fase II:
 - 74 woningen;
8. Nort Saliña:
 - 8 woningen;
9. Rincon-Zuid:
 - 4 woningen.

Nieuw Amsterdam fase II, de eerste 76 van de 500 te bouwen woningen, bestaat uit 36 2-slaapkamer woningen en 40 3-slaapkamer woningen. Deze woningen worden in het eerste kwartaal van 2020 gefaseerd opgeleverd. Met de bouw van de 50 woningen, Nieuw Amsterdam fase III wordt in het eerste kwartaal van 2020 gestart. In deze fase worden 34 2-slaapkamer woningen en 16 3-slaapkamer woningen gerealiseerd. De oplevering van deze woningen wordt in het tweede kwartaal van 2021 verwacht.

De realisatie van Nieuw Amsterdam deel fase III is in de plaats gekomen van plangebied Dawari. Voor de uitbreiding van Nieuw Amsterdam fase III is gekozen i.v.m. het



reduceren van de infrastructurele kosten, juridisch en praktisch eenvoudiger te starten met de bouw van de woningen en een positiever effect op de businesscase. De kosten t.b.v. de infrastructuur komen voor rekening van het OLB. Het Rijk zal aan het OLB € 2.500.000 bijdragen voor de benodigde infrastructuur vanuit de Regio envelop. De afspraken hierover zijn opgenomen en vastgelegd in het convenant en het bestuursakkoord.

Projectontwikkeling

Naast bezig te zijn met nieuwbouw van sociale woningen voor onze lange wachtlijst is een eerste aanzet gedaan voor het ontwikkelen van een middenstand plus (luxe) particulier koopwoningproject te Nikiboko. Het ontwerp is in handen van een architectenbureau en in het komend jaar zullen wij dit plan verder uitwerken. De baten zullen ten goede komen aan de nieuwbouw van sociale huurwoningen.

In het kader van duurzaamheid hebben FCB en het WEB onlangs, op initiatief van FCB, een samenwerkingsovereenkomst getekend voor een pilotproject zonnepanelen ten behoeve van de FCB-woningen in de wijk Nieuw Amsterdam. De bedoeling is om onderzoek te doen naar het gebruik en eventuele gevolgen en voordelen die zonnepanelen met zich brengen voor zowel WEB als de FCB-huurders. Volgens prognose zouden deze zonnepanelen voor een behoorlijke verlichting kunnen zorgen in de portemonnee van de huurder, maar dat moet nog uit dit onderzoek blijken. Het project is uitgeschreven, het verzoek wordt bij het Ministerie van EZK en BZK ingediend en FCB hoopt de nodige subsidiering te mogen krijgen om het pilotproject in 2020 te kunnen realiseren. De subsidie is cruciaal voor het wel of niet uitvoeren van dit project aangezien FCB zelf niet in staat is om dit momenteel financieel te dragen.

Voor het zwembad- en sportcomplex is een mooi plan uitgewerkt. FCB heeft een aantal jaren geleden een bestaand appartementencomplex met daarnaast een zwembad- en sportcomplex gekocht. Het appartementencomplex is gerenoveerd en wordt verhuurd. De realisatie van het project zwembad- en sportcomplex daarentegen is momenteel afhankelijk van eventuele subsidiegelden. FCB zal hiernaar en naar de mogelijkheid onderzoek doen om bij het sportcomplex een Cruyff court te realiseren.

Onderhoud

Onderhoud is essentieel voor het behoud en de levensduur van de woningen, het wooncomfort en woonplezier van de bewoners. Bij onderhoud maakt FCB onderscheid tussen dagelijks (klein) onderhoud, mutatie onderhoud, planmatig onderhoud en achterstallig onderhoud.

Voor het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt respectievelijk per verhuurde woning en te muteren woning een vast bedrag aan onderhoudskosten in de begroting opgenomen. Dit jaar worden voor het eerst de uitzonderlijke mutaties “slecht of deels defect achtergelaten woningen” apart begroot. Deze uitzonderlijk gemaakte mutatiekosten t.b.v. het weer verhuurbaar maken van de woning zullen verhaald worden op de vertrekkende huurder. Door het opsplitsen van deze kosten worden deze uitzonderlijke mutaties inzichtelijker en in de tijd mogelijk makkelijker stuurbaar.



In 2019 zijn de renovatiewerkzaamheden van de woningen afgerond op drie woningen na. Twee woningen in Rincon en één woning in Senkulia dienen nog gerenoveerd te worden. Deze woningen zijn door bijzondere omstandigheden bij de bewoners voor renovatie doorgeschoven naar 2020.

Om ervoor te zorgen dat de woningen in een goede staat van onderhoud blijven heeft FCB een meer-jaren-onderhoudsplanning en begroting opgesteld voor het planmatig onderhoud. Sinds 2018 worden de onderhoudswerkzaamheden vanuit de meer-jaren-onderhoudsplanning uitgevoerd. Omdat FCB de komende jaren een verdubbeling van het aantal woningen en het commercieel en maatschappelijk vastgoed ook strakker wil onderbrengen in de MJOB zal er gewerkt gaan worden met daarvoor geschikte software. FCB is voornemens de huidige en nieuwe vastgoedvoorraad in 2020 in het software systeem te verwerken.

Asbest

In het jaarplan van 2019 is er aangegeven een plan van aanpak t.b.v. inventariseren en het specialistisch laten verwijderen van asbest. Door gewijzigde regelgeving op het eiland 'het nog niet noodzakelijk hoeven verwijderen van asbest' worden deze werkzaamheden, gezien de huidige drukte op de afdeling en de verwachte hoge kosten, op de lange baan geschoven en voor nu geparkeerd.



FCB eigen organisatie

Het zorgen voor een goede verstandhouding en een prettige werksfeer binnen de organisatie is voor FCB een pré. FCB heeft in de afgelopen jaren in het kader van verdere professionalisering van de organisatie op het gebied van governance, compliance en versterken van (financiële) continuïteit diverse stappen doorlopen. Om goed te kunnen inspelen op al deze ontwikkelingen is het belangrijk om te blijven investeren in de ontwikkeling en professionalisering van werknemers ter motivering, hun betrokkenheid op peil te houden en gaandeweg hun prestaties alsmaar te verbeteren. Het is het managen richten op resultaatverbetering; het is de onderlinge relatie tussen een ieder op de werkvloer. Het is betrokkenheid en motivatie. Het is een organisatieontwerp waarin een ieder niet alleen zicht heeft op de eigen resultaten maar ook de gezamenlijke resultaten en zich daar ook verantwoordelijk voor weten te voelen. Coachen wordt binnen FCB het magische woord.

Het personeel

Welke koers de organisatie wil varen is van groot belang voor het bepalen van een aansluitend personeelsbestand. Met het oog op de verdubbeling van ons woningbestand in de komende zeven (7) jaren met de bouw van de 500 sociale huurwoningen is het heel belangrijk om nu en in het komend jaar te werken naar de juiste bezetting die nodig wordt geacht voor het realiseren van de organisatiedoelen (op langere termijn). Het staat vast dat het personeelsbestand 'in principe' niet zal groeien met de uitbreiding van het woningbestand en de daarmee samenhangende bijkomstigheden. Hierdoor is het zeker van belang om de ruimte te geven voor persoonlijke ontwikkeling om met een zekere mate van vooruitstrevendheid te kunnen inspelen op veranderingen c.q. ontwikkelingen in de organisatie en de samenleving. Het huidige team van 14 medewerkers (12,2 fte) zal per januari 2020 aflopen tot 10,8 fte met het vertrek van de medewerker huishoudelijke dienst (1,0 fte) en de handyman (0,4 fte). Voor het uitvoeren van schoonmaak- en onderhoudswerkzaamheden aan het kantoorpand van FCB zullen we gebruik gaan maken van inhuur via bedrijven op contractbasis. Hiernaast zal de ingehuurd wijkcontroleur in het komend jaar, gezien zijn positieve invloed in onze woonwijken, voor 35 uren per week blijven werken. Rekening houdende met de aanstaande groei, die grote financiële verantwoordelijkheden voor FCB zal brengen, willen we in 2020 een eventuele interne verschuiving doorvoeren of indien nodig een werving op gang brengen ter versterken van de afdeling Financiën.

Opleidingen

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

FCB staat open opdat haar werknemers aan workshops, seminars en conferenties meedoen, zowel individueel als gemeenschappelijk, ter verrijking van hun kennis en



kunde. Naast een reeks van workshops en cursussen georganiseerd voor het personeel, hebben werknemers aan verschillende externe cursussen, seminars, stages in het buitenland en workshops meegedaan. Voor 2020 staan er o.a. stages in Nederland en cursussen gepland. Het bedrag staat op de begroting gereserveerd.

Evaluatiesysteem

Een methode is ontwikkeld waarmee de leidinggevenden op een gestructureerde en inzichtelijke manier invulling geven aan het verbeteren van het functioneren of de ontwikkeling van hun werknemers.

Recent is er een gesprekscyclus in samenwerking met een senior beleidsmedewerker van RCN ontwikkeld waarbij leidinggevende en werknemer aan het begin van het jaar een planningsgesprek houden, hele jaar door coaching gesprekken (bilaterale gesprekken) en aan het eind van het jaar een evaluatiegesprek. Gesprekken over de bijdrage aan de opgave van FCB, kwaliteit en het resultaat van het werk, maar ook een gesprek over de kwaliteiten en de ambities van de werknemer zelf. De professionaliteit onder de werknemers verder vergroten door cursussen en opleidingen te faciliteren en het bieden van coachend leiderschap. De inzet van onze werknemers is bepalend voor het resultaat van onze inspanningen.

Samen groeien en samen doelen realiseren! In het komend jaar gaat de gesprekscyclus officieel in. Het resultaat van het evaluatie gesprek is cruciaal voor het wel/niet krijgen van een salaristrede in het eerstvolgende jaar.

Het evaluatiesysteem zal deel uitmaken van de CAO 2018-2020 van FCB.

Collectieve Arbeidsovereenkomst (CAO)

De eerste collectieve arbeidsovereenkomst “CAO FCB 2018-2020” loopt af op 31 december 2020. De overeenkomst wordt hierna telkens voor 1 jaar verlengd, tenzij een van de partijen tenminste 3 maanden voor afloop per aangetekende brief opzegt, of partijen gezamenlijk anders besluiten. De arbeidsvoorwaarden in deze regeling gelden m.u.v. de Bestuurder voor alle werknemers in loondienst van FCB, behalve wanneer in een individuele arbeidsovereenkomst anders is overeengekomen.

Caneye bijeenkomsten

Caneye staat voor het belangen behartigen en bevorderen van onderlinge samenwerking tussen de zes (6) woningstichtingen van Aruba, Curaçao, Bonaire en de bovenwindse eilanden. Ideeën en informatie worden uitgewisseld en workshops over actuele thema's worden door gastsprekers gepresenteerd. Er wordt twee (2) keer per jaar vergaderd. Zo waren de bijeenkomsten in dit jaar in mei op Curaçao en recent in november 2019 op Bonaire. In 2020 is gekozen om te vergaderen in Saba en Aruba.

De werkprocessen

Het huidige handboek procesbeschrijvingen van FCB dateert van 2010 en is dus aan vernieuwing/update toe. In dit jaar zijn wij bezig geweest met het herschrijven, actualiseren en ontwerpen van (nieuwe) werkprocessen. Processen beschrijven biedt inzicht in de bedrijfsprocessen; wie doet wat en wat zijn de relaties tussen afdelingen

en processen. Dit brengt duidelijkheid en uniforme kennis binnen de organisatie over de verschillende werkprocessen. Een handleiding waar bij afwezigheid van de ene medewerker alles gewoon doorgaat en een nieuwe medewerker vastgelegde werkafspraken en gewenste werkwijze duidelijk wordt. De procesbeschrijving is ook bedoeld om processen door te lichten op risico's en om ervoor te zorgen dat er een goede functiescheiding is en dat interne controlemaatregelen worden afgesproken en gehandhaafd. Met een procesbeschrijving kunt u zich verantwoorden richting hoger management of toezichthoudende instanties en laten zien dat u het werk op een marktconforme wijze hebt georganiseerd en dat u voldoet aan wetten en regelgeving. Vanuit de woningstichting 'thuis hebben de leidinggevenden en betreffende medewerkers in maart en november jl. informatie gekregen over LEAN-management. Lean is een management filosofie die de kwaliteit van het werk voor klanten en medewerkers vergroot en het bedrijfsresultaat verbetert. Het is een manier van werken waarbij alles en iedereen in de onderneming zich richt op het creëren van waarde voor de klant in alle processen. In alle processen die zijn en worden herschreven is het doel om de verspillingen te elimineren door de klant centraal te stellen. Hiermee wordt een maximale toegevoegde waarde gecreëerd voor de klant tegen een minimale inspanning. Er is gekozen voor simpele, duidelijke en korte beschrijvingen die voor iedereen makkelijk leesbaar en te volgen zijn. Dit proces wordt nu nog op papier afgerond met als volgende stap verdere digitalisering van alle processen voor efficiënter werken en meer tijd creëren om andere taken uit te kunnen voeren.

Automatisering en digitalisering

Zoals hierboven al aangegeven gaan we in 2020 verder met het zo effectief mogelijk automatiseren en digitaliseren van ons systeem. Op de begroting van 2020 is hiervoor een flink bedrag opgenomen. Een belangrijke issue hierbij is dat wij de veiligheid van onze gegevens scherp in de gaten houden. Reden om de server van de organisatie continu te updaten. Recent is de laatste update uitgevoerd en een certificaat van 'high level cyber security' is aan de organisatie afgegeven. Cybersecurity is het verdedigen van computers, servers, mobiele apparaten, elektronische systemen, netwerken en gegevens tegen schadelijke aanvallen. Het staat ook bekend als IT-beveiliging of de beveiliging van elektronische gegevens. De term is breed en geldt voor alles wat te maken heeft met computerbeveiliging, noodherstel en het wegwijs maken van eindgebruikers.

De werkomgeving

Het is een feit dat een prettige en stimulerende werkomgeving de werknemers productiever en efficiënter maakt. Een gezellig en veilig kantoorgebouw, rustige werkplek, de nodige werkmaterialen en een goed team zorgen voor tevredenheidsgevoel bij de werknemer maar ook voor de werkgever. Daar gaat FCB voor! Vele onderhoudswerkzaamheden zijn al intern verricht voor het opkrikken van de ambiance en in 2020 gaan de laatste werkzaamheden door. Voor 2020 staat de renovatie van de keuken en kantine gepland naast het updaten van de elektra installatie van het hele kantoorcomplex.



Hiernaast is het opstellen van een ondernemingsplan c.q. koersplan in het komend jaar een pré. Een heldere missie en ambities met daarbij concrete plannen dragen bij aan het succesvol laten groeien van de organisatie. Het voorkomt onzekerheid en creëert inspiratie, enthousiasme en doelgerichtheid binnen de organisatie.

Een eigen governancecode voor FCB

FCB krijgt een eigen governancecode. De Governancecode woningstichting FCB geeft richting aan de wijze waarop het Bestuur en de RvT moeten functioneren en de wijze waarop zij verantwoording zouden moeten afleggen over hun resultaten. Het weerspiegelt hoe wij als woningstichting denken over goed bestuur en toezicht. De statuten en daarbij behorende reglementen zullen zodoende in het komend jaar worden aangepast in overeenstemming met de richtlijnen voor de Governancecode woningstichting FCB i.p.v. de geldende Code Corporate Governance Bonaire.

Website

In het eerste halfjaar van 2020 zal de nieuwe website van FCB gelanceerd worden. Het is de bedoeling om via deze website dichterbij de klant te komen. Transparant beleid staat hoog in het vaandel bij FCB. Aan de ene kant publiceren van ons beleid, woningaanbod voor verhuur en/of verkoop, informatie, nieuws aangaande huurders en woningzoekenden maar ook de mogelijkheid op afstand te communiceren met onze organisatie. De website is nu in aanmaak.

Financiën

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

Begroting 2020

Zoals uit de begroting 2020 blijkt staan we er financieel goed voor maar gezien de forse investeringen in het nieuwbouwproject 500 woningen is het van belang dat we alert blijven op onze uitgaven. In 2020 wordt onze liquiditeit versterkt door een schenking van \$ 300.000 vanuit FKB en door de verkoop van 16 nieuwbouwwoningen in Barrio Nieuw Amsterdam fase II. Deze liquide middelen zullen ingezet worden voor de nieuwbouw van de 500 woningen en het uitvoeren van incidentele onderhoudswerkzaamheden.

Onze meerjarenbegroting 2020-2024

Op grond van onze meerjarenbegroting 2020 kan geconcludeerd worden dat onze financiële positie de komende jaren toereikend is en dat de liquiditeitsratio's voldoen aan de normen. Ons financieel beleid is de komende jaren gericht op groei en het in stand houden van een kwalitatief goede en betaalbare woningvoorraad.

In de doorrekening van de nieuwe meerjarenbegroting 2020-2024 (jaarplan 2020) houden we rekening met actuele ontwikkelingen waaronder de invoering van nieuwe wet- en regelgeving en uitbreiding van onze woningvoorraad, prijzen en onze volkshuisvestelijke doelstellingen. De invoering van de nieuwe wet- en regelgeving heeft een belangrijke impact op onze financiële situatie.

Uitgangspunten meerjarenbegroting

Onderstaande tabel geeft in het kort de gehanteerde uitgangspunten weer voor de meerjarenbegroting 2020-2024:

Uitgangspunten	2020	2021	2022	2023	2024
Jaarlijkse huurverhoging	1%	1%	1%	1%	1%
Inflatie	2%	2%	2%	2%	2%
Aantallen nieuwbouw	76	50	70	67	67
Aantallen verkopen	18	2	2	2	2

Voor de bepaling van de huurprijzen zijn we uitgegaan van de huurprijzen o.b.v. de nieuwe wet- en regelgeving. De verhuursubsidie is het verschil tussen de huurprijs en de vraaghuur (de huur die de huurder kan betalen o.b.v. het huishoudinkomen).

De bovengenoemde uitgangspunten zijn financieel vertaald en vinden hun weerslag in de begroting 2020.

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

Bij het samenstellen van de begroting 2020 en de meerjarenprognose 2020-2024 houden we rekening met de thans bekende ontwikkelingen, de meerjarenprognose wordt jaarlijks geactualiseerd.

Financiële continuïteit

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

In 2018 is de waardering van ons vastgoed overgegaan van historische kostprijs naar bedrijfswaarde. Dit heeft een grote impact op de omvang van ons Eigen Vermogen (solvabiliteit) en de mate waarin wij ons bezit kunnen financieren met Vreemd Vermogen (LTV = Loan to Value). Daarnaast zijn de financiële kengetallen ICR (Interest Coverage Rate) en de DSCR (Debt Service Coverage Ratio) van belang om aan te geven in hoeverre we in staat zijn om de rente en aflossing te kunnen betalen vanuit de operationele kasstroom.

In onderstaand overzicht tonen we de ontwikkeling van de financiële ratio's ICR en DSCR over de periode 2020-2024. De financiële ratio's voldoen aan de normen.

Ratio's	Norm	2020	2021	2022	2023	2024
ICR	>1,40	4,23	3,69	3,80	3,75	3,44
DSCR	>1,25	1,70	1,66	1,70	1,66	1,50

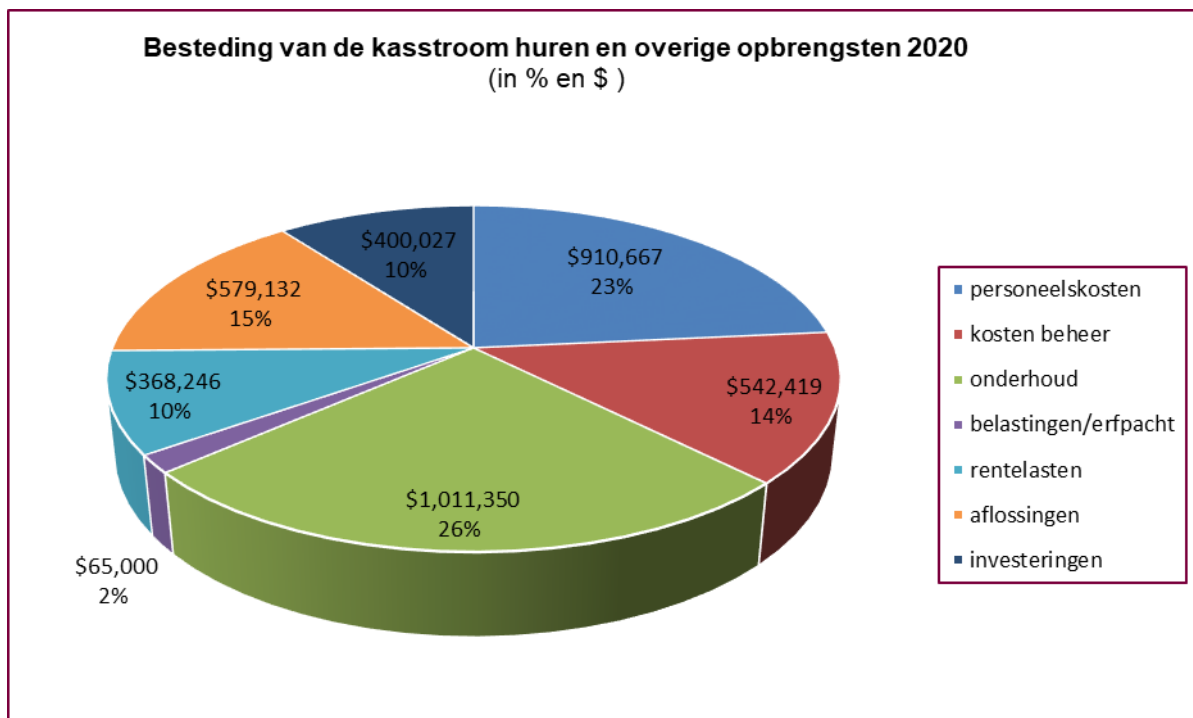
ICR = geeft aan in hoeverre FCB in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.

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

De besteding van de huuropbrengst

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

De volgende afbeelding laat zien op welke wijze in 2020 de inkomsten uit de exploitatie van huurwoningen en panden (huren en overige opbrengsten) tot een bedrag van in totaal \$ 3,9 miljoen worden aangewend.



Zoals blijkt uit de afbeelding, geven we in 2020 63% van de huuropbrengsten uit aan beheer (14%), personeel (23%) en onderhoud (26%). Bij elkaar gaat dit om \$ 2.464.435. Een bedrag van \$ 368.246 wendden we aan om te voldoen aan de renteverplichtingen en \$ 65.000 zal worden uitgegeven aan vastgoedbelasting en erfpacht. Onder aan de streep resteert een bedrag van \$ 979.159 dat geheel bestemd is voor het aflossen van onze leningen en voor investeringen.

Financiering

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

Voor de financiering van de nieuwbouw van de overige 424 woningen hebben we een financieringsovereenkomst gesloten met Vidanova Bank N.V. middels een consortium met Vidanova Pension Fund Foundation, Pension Fund Isla Curaçao en Pensioenfonds Caribisch Nederland voor een bedrag van \$ 23 miljoen. De looptijd van deze lening is 20 jaar tegen een rente van 4,4% en een eigen inbreng van 20%. Het verzoek voor de eerst trekking vanuit de financiering van Vidanova Bank N.V. dient uiterlijk 24 maart 2020 te zijn ingediend.

Om het project te kunnen realiseren is het naast de financiering voor de woningen van belang dat de infrastructuur wordt gerealiseerd. In het bestuursakkoord en het convenant is overeengekomen dat het OLB de kosten van de infrastructuur op zich neemt voor de nieuwbouw van de 500 woningen. Het Rijk zal € 2,5 miljoen bijdragen voor de infrastructuur vanuit de Regio envelop.

Begroting

Kosten algemeen beheer 2020

	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Kosten toezichthoudend orgaan				
Vergoeding leden Raad van Toezicht	\$ 28.134	\$ 24.150	\$ 28.068	\$ 30.188
Reis en verblijfskosten niet personeel	\$ -	\$ 1.500	\$ -	\$ 1.500
	\$ 28.134	\$ 25.650	\$ 28.068	\$ 31.688
Personeel				
Lonen en salarissen	\$ 555.725	\$ 651.790	\$ 651.791	\$ 650.661
Sociale lasten	\$ (59.047)	\$ 87.549	\$ 76.966	\$ 87.312
Pensioenlasten	\$ 59.385	\$ 48.375	\$ 42.930	\$ 54.987
Overige personeelskosten	\$ 132.382	\$ 115.887	\$ 113.005	\$ 117.707
	\$ 688.445	\$ 903.601	\$ 884.692	\$ 910.667
Huisvestingskosten				
Elektra en water	\$ 21.895	\$ 25.000	\$ 23.000	\$ 25.000
Schoonmaakkosten	\$ 2.788	\$ 3.500	\$ 3.500	\$ 20.000
Onderhoud airco's	\$ 642	\$ 2.500	\$ 2.500	\$ 2.500
Vastgoedbelasting	\$ 10.931	\$ 11.500	\$ 11.500	\$ 11.500
Onderhoud kantoorpand	\$ 67.568	\$ 80.000	\$ 80.000	\$ 80.000
Verzekering kantoorpand	\$ 3.364	\$ 6.300	\$ 6.300	\$ 6.395
Afschrijving kantoorpand	\$ 26.404	\$ 26.410	\$ 26.410	\$ 26.410
Afschrijving inventaris	\$ 40.857	\$ 45.160	\$ 45.160	\$ 45.160
Huur puincontainers	\$ 374	\$ 1.000	\$ 1.000	\$ 1.000
Overige huisvestingskosten	\$ -	\$ 250	\$ 250	\$ 250
	\$ 174.823	\$ 201.619	\$ 199.620	\$ 218.215
Algemene kosten				
Kantoorkosten	\$ 43.495	\$ 47.000	\$ 45.350	\$ 47.200
Overige verzekeringen	\$ 4.167	\$ 4.339	\$ 4.330	\$ 4.395
Communicatie en Marketing	\$ 8.539	\$ 14.500	\$ 14.500	\$ 21.500
Kosten ICT	\$ 46.580	\$ 50.000	\$ 50.000	\$ 100.000
Autokosten	\$ 8.567	\$ 10.700	\$ 10.591	\$ 11.200
Overige bedrijfs- en advieskosten	\$ 64.475	\$ 87.350	\$ 93.300	\$ 86.850
	\$ 175.823	\$ 213.889	\$ 218.071	\$ 271.145
Totale kosten Algemeen Beheer	\$ 1.067.225	\$ 1.344.758	\$ 1.330.451	\$ 1.431.714

Investeringsbegroting 2020

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
<u>Nieuwbouw</u>				
Nieuwbouw 500 woningen 2018-2025	\$ 3.237	\$ 5.252.455	\$ 2.136.000	\$ 6.954.659
Bijdrage Bommelberaad	\$ -	\$ (500.000)	\$ (410.413)	\$ -
Jongeren centrum MHC en EOZ	\$ 705.659	\$ -	\$ -	\$ -
Bouw noodwoningen	\$ 371.743	\$ -	\$ -	\$ -
Bijdrage Bommelberaad	\$ -	\$ -	\$ (115.200)	\$ -
Zwembad	\$ 67	\$ -	\$ -	\$ -
Renovatie buurthuis Amboina	\$ 19.371	\$ -	\$ -	\$ -
Herstel sportveld/Sentro Orkidia Prof. A. Saleh	\$ 11.371	\$ -	\$ -	\$ -
Renovatie/groot onderhoud	\$ 963.423	\$ 370.000	\$ 370.000	\$ 90.000
	\$ 2.074.871	\$ 5.122.455	\$ 1.980.387	\$ 7.044.659
<u>Automatisering</u>				
Automatiseringskosten	\$ 11.619	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 25.000
	\$ 11.619	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 25.000
<u>Overig</u>				
Kantoorinventaris	\$ 4.102	\$ 25.000	\$ 25.000	\$ 25.000
Auto's	\$ -	\$ 27.000	\$ -	\$ 27.000
	\$ 4.102	\$ 52.000	\$ 25.000	\$ 52.000

Kasstroomoverzicht 2020

	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Baten			
Huuropbrengsten	\$ 3.371.631	\$ 3.020.618	\$ 3.854.840
Verstekte verhuursubsidie	\$ (1.050.000)	\$ (712.360)	\$ (1.350.000)
Ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 1.050.000	\$ 698.324	\$ 1.350.000
Overige opbrengsten	\$ 107.000	\$ 107.700	\$ 22.000
	\$ 3.478.631	\$ 3.114.282	\$ 3.876.840
Lasten			
<i>Beheerskosten</i>			
Kosten Raad van Toezicht	\$ 25.650	\$ 28.068	\$ 31.688
Personeelskosten	\$ 903.601	\$ 884.692	\$ 910.667
Huisvestingskosten	\$ 130.050	\$ 128.050	\$ 146.645
Algemene kosten	\$ 213.889	\$ 218.071	\$ 271.145
<i>Kosten woningen</i>			
Onderhoudskosten	\$ 562.904	\$ 562.904	\$ 1.011.350
Verzekering woningen	\$ 63.651	\$ 59.820	\$ 71.382
Belastingen/erfpacht	\$ 55.000	\$ 61.198	\$ 65.000
Kosten woondiensten	\$ 20.560	\$ 14.560	\$ 21.560
	\$ 1.975.305	\$ 1.957.363	\$ 2.529.435
	\$ 1.503.325	\$ 1.156.919	\$ 1.347.405
Financiële baten			
	\$ 500	\$ 9.707	\$ 300.500
Financiële lasten (rentekosten)			
	\$ 405.085	\$ 413.152	\$ 368.246
Kasstroom uit operationele activiteiten (A)			
	\$ 1.098.740	\$ 753.474	\$ 1.279.659
Investeringskasstromen			
Opbrengsten verkochte woningen	\$ 145.000	\$ 486.877	\$ 2.003.000
Kosten verkoop woning	\$ (7.500)	\$ (10.000)	\$ (7.500)
Resultaat verkochte woningen	\$ 137.500	\$ 476.877	\$ 1.995.500
Investeringen MVA	\$ 370.000	\$ 370.000	\$ 90.000
Investeringen nieuwbouw 500 woningen	\$ 4.752.455	\$ 2.136.000	\$ 6.954.659
Investeringen MVA ten dienste van exploitatie	\$ 62.000	\$ 35.000	\$ 77.000
Investeringskasstromen (B)	\$ 5.046.955	\$ 2.064.123	\$ 5.126.159
Financieringskasstroom			
Afname lening Jongerencentrum	\$ (139.088)	\$ (90.720)	\$ (143.395)
Afname lening RBC	\$ (262.088)	\$ (404.622)	\$ (274.125)
Toename lening nieuwbouw	\$ 3.801.964	\$ 3.410.640	\$ 5.364.555
Afname lening nieuwbouw	\$ (161.612)	\$ -	\$ (161.612)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten C	\$ 3.239.175	\$ 2.915.297	\$ 4.785.423
Mutatie kasstroom per jaar A-B+C	\$ (709.040)	\$ 1.604.649	\$ 938.923

Begroting 2020

	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
	\$	\$	\$	\$
BATEN				
Huuropbrengsten	\$ 2.868.296	\$ 3.371.631	\$ 3.020.618	\$ 3.854.840
Verstreckte verhuursubsidie	\$ (801.155)	\$ (1.050.000)	\$ (712.360)	\$ (1.350.000)
Ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 698.996	\$ 1.050.000	\$ 698.324	\$ 1.350.000
Opbrengsten verkochte woningen	\$ (8.142)	\$ 57.010	\$ 45.000	\$ 736.250
Overige opbrengsten	\$ 110.506	\$ 107.000	\$ 107.700	\$ 22.000
	\$ 2.868.501	\$ 3.535.641	\$ 3.159.282	\$ 4.613.090
LASTEN				
<i>Beheerskosten</i>				
Kosten Raad van Toezicht	\$ 28.134	\$ 25.650	\$ 28.068	\$ 31.688
Personeelskosten	\$ 556.063	\$ 787.714	\$ 771.687	\$ 792.960
Overige personeelskosten	\$ 132.382	\$ 115.887	\$ 113.005	\$ 117.707
Huisvestingskosten	\$ 107.562	\$ 130.050	\$ 128.050	\$ 146.645
Afschrijving kantoorpand/inventaris	\$ 67.261	\$ 71.570	\$ 71.570	\$ 71.570
Kantoorkosten	\$ 43.495	\$ 47.000	\$ 45.350	\$ 47.200
Verzekeringen	\$ 4.167	\$ 4.339	\$ 4.330	\$ 4.395
Communicatie en Marketing	\$ 8.539	\$ 14.500	\$ 14.500	\$ 21.500
ICT	\$ 46.580	\$ 50.000	\$ 50.000	\$ 100.000
Autokosten	\$ 8.567	\$ 10.700	\$ 10.591	\$ 11.200
Overige bedrijfs- en advieskosten	\$ 64.475	\$ 87.350	\$ 93.300	\$ 86.850
	\$ 1.067.225	\$ 1.344.760	\$ 1.330.451	\$ 1.431.714
<i>Exploitatiekosten</i>				
Onderhoudskosten	\$ 420.995	\$ 751.427	\$ 562.904	\$ 1.011.350
Verzekering woningen	\$ 57.556	\$ 63.651	\$ 59.820	\$ 71.382
Belastingen/erfpacht	\$ (23.833)	\$ 55.000	\$ 61.198	\$ 65.000
Overige verhuurkosten	\$ 773	\$ 20.560	\$ 14.560	\$ 21.560
Afschrijvingskosten	\$ 767.944	\$ 875.000	\$ 973.908	\$ 875.000
	\$ 1.223.435	\$ 1.765.639	\$ 1.672.390	\$ 2.044.292
Exploitatieresultaat	\$ 577.841	\$ 425.242	\$ 156.441	\$ 1.137.085
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE				
	\$ 98.774	\$ -	\$ 267.148	\$ 139.551
FINANCIELE BATEN				
	\$ 1.177	\$ 500	\$ 9.707	\$ 300.500
FINANCIELE LASTEN				
	\$ 269.977	\$ 413.152	\$ 413.152	\$ 415.913
OVERIGE KOSTEN				
	\$ 12.439	\$ 28.783	\$ 28.318	\$ 32.658
RESULTAAT LOPEND BOEKJAAR				
	\$ 395.376	\$ (16.193)	\$ (275.322)	\$ 989.014

Toelichting op de begroting 2020

	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
BATEN				
Huuropbrengsten woningen	\$ 2.520.074	\$ 2.878.332	\$ 2.492.105	\$ 3.265.814
Huuropbrengsten bedrijfsruimten	\$ 71.354	\$ 45.382	\$ 83.352	\$ 84.997
Huur maatschappelijke ruimtes	\$ 337.248	\$ 476.700	\$ 479.411	\$ 536.688
Huurderving a.g.v. leegstand	\$ (60.380)	\$ (28.783)	\$ (34.250)	\$ (32.658)
Verstreckte verhuursubsidie	\$ (801.155)	\$ (1.050.000)	\$ (712.360)	\$ (1.350.000)
Ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 698.996	\$ 1.050.000	\$ 698.324	\$ 1.350.000
Opbrengsten verkochte woningen	\$ (8.142)	\$ 57.010	\$ 45.000	\$ 736.250
Overige opbrengsten	\$ 110.506	\$ 107.000	\$ 107.700	\$ 22.000
	\$ 2.868.501	\$ 3.535.641	\$ 3.159.282	\$ 4.613.090

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn berekend op basis van de nieuwe wet- en regelgeving, welke naar verwachting per 1 maart 2020 van kracht zal worden. Het gaat om de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland, de Huurcommissie-Huurprijzenverordening en de Verhuursubsidieverordening. In de Huurcommissie-huurprijzenverordening is een woningwaarderingsstelsel opgenomen. Er wordt een puntenstelsel ingevoerd waarbij de maximale huur van de woning wordt vastgesteld op basis van een aantal woningkenmerken. We zullen administratief per 1 januari 2020 de huurprijzen hanteren conform de nieuwe verordening.

De bouw van 76 woningen in Nieuw Amsterdam is in volle gang. De woningen zullen vanaf begin 2020 gefaseerd worden opgeleverd en in de verhuur gaan, eind juni 2020 wordt het project in zijn geheel opgeleverd.

Verhuursubsidie

Het Openbaar Lichaam Bonaire heeft gedurende de jaren 2011-2019 een begrotingssteun verstrekt aan FCB, deze gelden worden aangewend voor het verstrekken van huursubsidie. De huursubsidie is het verschil tussen de kostprijs huur en de vraaghuur. Conform de gemaakte afspraken in het kader van het woningmarktbeleid zal er een nieuwe verhuursubsidieregeling worden ingevoerd. De Verhuursubsidieverordening is aangenomen door de Eilandsraad en zal naar verwachting per 1 maart 2020 in werking treden. De kosten voor de uitvoering van deze verordening worden gedragen door het Rijk. Het Rijk heeft toegezegd dat FCB per 1 januari 2020 financieel gecompenseerd zal worden. Middels deze verordening kunnen alle huurders van FCB verzoeken om een tijdelijke korting op de huurprijs op het moment dat hun huishoudinkomen niet toereikend is om de huur te betalen.

Met het Rijk is tevens afgesproken dat er een regeling komt voor verhuursubsidie of huurtoelage voor de particuliere sector. Hiermee kunnen huurders met lagere inkomens die een woning huren in de particuliere sector ook in aanmerking komen voor een bijdrage voor vermindering van de huurlasten. De nieuwe regeling moet nog worden uitgewerkt, er loopt op dit moment een pilot op Saba. We verwachten dat de regeling voor de particuliere sector zal ingaan per 2021.



Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Opbrengst verkoop woningen	\$ 190.000	\$ 145.000	\$ 486.877	\$ 2.003.000
Af: Boekwaarde verkochte woningen	\$ (196.625)	\$ (80.490)	\$ (432.926)	\$ (1.259.250)
Af: Taxatierapport/meetkosten	\$ (1.507)	\$ (1.000)	\$ (6.000)	\$ (1.000)
Af: Kadasterkosten	\$ (10)	\$ (1.500)	\$ (4.000)	\$ (1.500)
Af: Kosten i.v.m. verkoop woningen	\$ -	\$ (5.000)	\$ -	\$ (5.000)
	\$ (8.142)	\$ 57.010	\$ 43.951	\$ 736.250

Verkoop woningen

Voor 2019-2023 gaan we er vanuit dat we jaarlijks 2 woningen verkopen, 1 in de wijk Nieuw Amsterdam en 1 in Bario Sileisi. Daarnaast zullen we in 2020 van de nieuwbouwwoningen in Bario Nieuw Amsterdam 16 woningen verkopen.

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
<i>Overige opbrengsten</i>				
Opbr. betonpers/kubus	\$ -	\$ -	\$ 1.200	\$ -
Opbr. cash verkoop	\$ 1.909	\$ 2.000	\$ 1.500	\$ 2.000
Opbr. mutatie huurwoningen	\$ 18.597	\$ 15.000	\$ 15.000	\$ 20.000
Doorbelasting aan FKB	\$ 90.000	\$ 90.000	\$ 90.000	\$ -
	\$ 110.506	\$ 107.000	\$ 107.700	\$ 22.000

Doorbelasting aan FKB

Per 2020 belasten we geen maandelijkse kosten meer door aan FKB. In plaats daarvan heeft FKB besloten een schenking te zullen doen aan FCB in 2020 ter hoogte van \$ 300.000. Dit is een bijdrage aan het nieuwbouwproject van de 500 woningen en wordt gezien als een voorschot op de liquidatieuitkering.

LASTEN
Overzicht kosten Raad van Toezicht

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Vergoeding leden Raad van Toezicht	\$ 28.134	\$ 24.150	\$ 28.068	\$ 30.188
Reis- en verblijfskosten niet personeel	\$ -	\$ 1.500	\$ -	\$ 1.500
	\$ 28.134	\$ 25.650	\$ 28.068	\$ 31.688

Overzicht personeelskosten

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Lonen en salarissen	\$ 555.725	\$ 651.790	\$ 651.791	\$ 650.661
Sociale lasten	\$ (59.047)	\$ 87.549	\$ 76.966	\$ 87.312
Pensioenlasten	\$ 59.385	\$ 48.375	\$ 42.930	\$ 54.987
	\$ 556.063	\$ 787.714	\$ 771.687	\$ 792.960

Lonen en salarissen

Bruto salarissen	\$ 485.194	\$ 572.036	\$ 572.036	\$ 581.714
Vergoeding personeel	\$ 3.935	\$ 3.935	\$ 3.935	\$ 3.935
Vakantiegeld	\$ 38.717	\$ 45.573	\$ 45.573	\$ 46.275
Kerstgratificaties	\$ 20.599	\$ 23.170	\$ 23.170	\$ 23.737
Ontvangen ziekengeld (SVB)	\$ (2.975)	\$ (5.000)	\$ (5.000)	\$ (5.000)
	\$ 545.470	\$ 639.714	\$ 639.714	\$ 650.661
Doorbelaste salariskosten	\$ 10.255	\$ 12.077	\$ 12.077	\$ -
	\$ 555.725	\$ 651.790	\$ 651.791	\$ 650.661

Vanaf 2020 zullen we geen salariskosten meer doorbelasten aan FKB en ook geen doorbelasting van salariskosten ontvangen vanuit FKB. Bij FKB is 1 medewerker voor 50% werkzaam voor FKB en 50% voor FCB. Bij FCB is dat hetzelfde maar dan andersom. Doorbelasten van de salariskosten brengt veel werk met zich mee terwijl het effect minimaal is.

Sociale lasten

Aanvullende ziektekostenverzekering	\$ 2.577	\$ 20.583	\$ 10.000	\$ 20.583
Premie ZV/OV & CS	\$ (7.704)	\$ 8.005	\$ 8.005	\$ 7.968
WG Zorgverzekering	\$ (53.920)	\$ 58.961	\$ 58.961	\$ 58.761
	\$ (59.047)	\$ 87.549	\$ 76.966	\$ 87.312

Overzicht overige personeelskosten

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Studiekosten	\$ 20.376	\$ 22.881	\$ 20.000	\$ 23.269
Gratificatie dienstjaren	\$ -	\$ 7.005	\$ 7.005	\$ 12.938
Kantinekosten	\$ 832	\$ 1.000	\$ 1.000	\$ 3.000
Vergoeding vakantiehulp/stagiaires	\$ 3.960	\$ 1.500	\$ 1.500	\$ 5.000
Happy Hour	\$ 3.239	\$ 3.500	\$ 3.500	\$ 3.500
Overige personeelslasten	\$ 2.827	\$ 20.000	\$ 20.000	\$ 10.000
Reis- en verblijfskosten	\$ 29.129	\$ 25.000	\$ 25.000	\$ 25.000
Inhuur personeel	\$ 72.019	\$ 35.000	\$ 35.000	\$ 35.000
	\$ 132.382	\$ 115.886	\$ 113.005	\$ 117.707

Overzicht huisvestingskosten

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Elektra en water	\$ 21,895	\$ 25,000	\$ 23,000	\$ 25,000
Schoonmaakkosten	\$ 2,788	\$ 3,500	\$ 3,500	\$ 20,000
Onderhoud airco's	\$ 642	\$ 2,500	\$ 2,500	\$ 2,500
Vastgoedbelasting	\$ 10,931	\$ 11,500	\$ 11,500	\$ 11,500
Verzekering kantoorpand	\$ 3,364	\$ 6,300	\$ 6,300	\$ 6,395
Onderhoud kantoorpand	\$ 67,568	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 80,000
Huur puincontainers	\$ 374	\$ 1,000	\$ 1,000	\$ 1,000
Overige huisvestingskosten	\$ -	\$ 250	\$ 250	\$ 250
	\$ 107,562	\$ 130,050	\$ 128,050	\$ 146,645

Schoonmaakkosten

Vanaf 2020 zullen we gaan werken met een schoonmaakbedrijf aangezien onze huishoudelijke hulp met pensioen gaat. Derhalve is er een hoger bedrag begroot voor schoonmaakkosten.

Overzicht Afschrijvingskosten

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Afschrijvingen kantoorpand	\$ 26,404	\$ 26,410	\$ 26,410	\$ 26,410
Afschrijvingen inventaris	\$ 40,857	\$ 45,160	\$ 45,160	\$ 45,160
	\$ 67,261	\$ 71,570	\$ 71,570	\$ 71,570

Overzicht kantoorkosten

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Onderhoud inventaris	\$ -	\$ 500	\$ 250	\$ 500
Kantoorbenodigdheden	\$ 3,595	\$ 4,500	\$ 3,600	\$ 4,500
Portikosten	\$ 4,661	\$ 5,000	\$ 5,000	\$ 5,000
Drukwerkkosten	\$ 1,689	\$ 2,000	\$ 2,000	\$ 2,000
Abonnementskosten	\$ -	\$ 500	\$ -	\$ 500
Onderhoud machines	\$ 7,899	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,000
Bankkosten	\$ 4,052	\$ 4,000	\$ 4,000	\$ 4,500
	\$ 21,896	\$ 26,500	\$ 24,850	\$ 27,000
Telefoonkosten	\$ 3,265	\$ 3,500	\$ 3,500	\$ 3,200
Internetfee	\$ 3,861	\$ 4,000	\$ 4,000	\$ 4,000
Cellularphone	\$ 14,473	\$ 13,000	\$ 13,000	\$ 13,000
	\$ 21,599	\$ 20,500	\$ 20,500	\$ 20,200

Overzicht overige verzekeringen

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Aansprakelijkheidsverzekering	\$ 3,582	\$ 3,745	\$ 3,745	\$ 3,801
Inboedel/inbraakverzekering	\$ 282	\$ 286	\$ 282	\$ 286
Ongevallenverzekering	\$ 303	\$ 308	\$ 303	\$ 308
	\$ 4,167	\$ 4,338	\$ 4,330	\$ 4,395

Overzicht communicatie en marketing

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Representatiekosten	\$ 5,479	\$ 6,000	\$ 6,000	\$ 8,500
Publiciteitskosten	\$ 3,060	\$ 8,500	\$ 8,500	\$ 13,000
	\$ 8,539	\$ 14,500	\$ 14,500	\$ 21,500

Overzicht kosten ICT

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Automatiseringskosten	\$ 46,580	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 100,000
	\$ 46,580	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 100,000

Aangezien we processen zoveel mogelijk willen automatiseren verwachten we in 2020 een forse uitgavenpost voor automatiseringskosten, hiervoor is \$ 100.000 begroot.

Autokosten

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Benzine	\$ 2,250	\$ 2,500	\$ 2,500	\$ 2,500
Onderhoudskosten auto's	\$ 2,593	\$ 3,500	\$ 3,500	\$ 3,500
Verzekeringen auto's	\$ 1,579	\$ 1,600	\$ 1,600	\$ 1,600
Motorrijtuigenbelasting	\$ 1,866	\$ 2,000	\$ 1,891	\$ 2,000
Wassen auto's	\$ 236	\$ 600	\$ 600	\$ 600
Overige autokosten	\$ 43	\$ 500	\$ 500	\$ 1,000
	\$ 8,567	\$ 10,700	\$ 10,591	\$ 11,200

Overzicht overige bedrijfs- en advieskosten

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Beveiligingskosten	\$ 1,954	\$ 2,000	\$ 2,000	\$ 2,000
Administratie en accountant	\$ 28,090	\$ 28,500	\$ 37,500	\$ 33,000
Kosten KVK & AKIB	\$ 131	\$ 250	\$ 200	\$ 250
Creditcard	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100
Advieskosten	\$ 21,893	\$ 25,000	\$ 25,000	\$ 25,000
Juridische kosten	\$ 7,741	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,000
Notariskosten	\$ 2,663	\$ 5,000	\$ 5,000	\$ 5,000
Incassokosten	\$ 1,069	\$ 10,000	\$ 7,000	\$ 5,000
Contributiekosten	\$ 270	\$ 500	\$ 500	\$ 500
Donatiekosten	\$ 195	\$ 1,000	\$ 1,000	\$ 1,000
Overige Algemene kosten	\$ 369	\$ 5,000	\$ 5,000	\$ 5,000
	\$ 64,475	\$ 87,350	\$ 93,300	\$ 86,850

Overzicht onderhoudskosten

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Dagelijks onderhoud	\$ 100.949	\$ 97.920	\$ 97.920	\$ 114.444
Mutatieonderhoud	\$ 105.583	\$ 66.000	\$ 66.000	\$ 33.000
Planmatig onderhoud	\$ 171.728	\$ -	\$ 361.077	\$ 412.036
Incidenteel onderhoud	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 382.000
Onderhoud maatschappelijk vastgoed	\$ 42.614	\$ 33.369	\$ 33.369	\$ 46.040
Onderhoud commercieel vastgoed	\$ 121	\$ 4.538	\$ 4.538	\$ 23.830
	\$ 420.995	\$ 201.827	\$ 562.904	\$ 1.011.350

Dotatie egalisatiereserve planmatig onderhoud

Dotatie egalisatiereserve planmatig onderhoud	\$ -	\$ 549.600	\$ -	\$ -
	\$ -	\$ 549.600	\$ -	\$ -

Onttrekking egalisatiereserve planmatig onderhoud

Onttrekking egalisatiereserve planmatig onderh	\$ -	\$ 361.077	\$ -	\$ -
	\$ -	\$ 361.077	\$ -	\$ -

Belastingen/erfpacht

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Erfpachtcanon	\$ 30.061	\$ 30.000	\$ 33.121	\$ 35.000
Vastgoedbelasting	\$ (53.894)	\$ 25.000	\$ 28.077	\$ 30.000
	\$ (23.833)	\$ 55.000	\$ 61.198	\$ 65.000

Overige verhuurkosten

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Infocas	\$ 205	\$ 1.500	\$ 1.500	\$ 1.500
Huurdersparticipatie	\$ -	\$ 5.760	\$ 5.760	\$ 5.760
Schoonmaakprojecten	\$ 2.604	\$ 5.000	\$ 5.000	\$ 5.000
Wijkbijeenkomsten	\$ 16	\$ 300	\$ 300	\$ 300
Klachtencommissie	\$ -	\$ 6.000	\$ -	\$ 6.000
Onderhoud vanuit woondiensten	\$ (2.052)	\$ 2.000	\$ 2.000	\$ 3.000
	\$ 773	\$ 20.560	\$ 14.560	\$ 21.560

Klachtencommissie

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

Overzicht Afschrijvingskosten

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Afschrijving woningen/ruimtes	\$ 767.944	\$ 875.000	\$ 973.908	\$ 875.000

Verzekering woningen

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Verzekering woningen	\$ 52.067	\$ 63.651	\$ 53.340	\$ 64.293
Verzekering panden	\$ 5.489	\$ -	\$ 6.480	\$ 7.089
Verzekering panden en woningen	\$ 57.556	\$ 63.651	\$ 59.820	\$ 71.382

Overzicht waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Onrendabele top wegens renovatie	\$ (78.257)	\$ -	\$ -	\$ (250.807)
Gerealiseerde herwaardering (verkoop)	\$ 62.292	\$ -	\$ 271.404	\$ 57.669
Niet gerealiseerde waardemutatie MVA in expl	\$ 2.146.024	\$ -	\$ 404.256	\$ 413.488
Toevoeging aan/vrijval van herwaarderingsreser	\$ (2.067.767)	\$ -	\$ (404.256)	\$ (313.653)
Waardevermindering/terugname waardevermind	\$ 36.482	\$ -	\$ (4.256)	\$ 39.716
	\$ 98.774	\$ -	\$ 267.148	\$ 139.551

Overzicht financiële baten

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Diverse rente opbrengsten	\$ 1.177	\$ 500	\$ 9.707	\$ 500
Bijzondere baten	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 300.000
	\$ 1.177	\$ 500	\$ 9.707	\$ 300.500

In 2020 zal er door FKB een bedrag van \$ 300.000 worden geschonken aan FCB als voorschot op de liquidatie-uitkering. Het bedrag zal worden aangewend voor het nieuwbouwproject van 500 woningen.

Overzicht financiële lasten

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Interest RBC-kredieten	\$ 141.264	\$ 126.715	\$ 126.715	\$ 114.679
Interest Jongeren centrum	\$ 106.073	\$ 101.726	\$ 101.726	\$ 76.923
Gekapitaliseerde interest nieuwbouw	\$ -	\$ 8.067	\$ 8.067	\$ 47.667
Interest nieuwbouw woningen	\$ -	\$ 146.144	\$ 146.144	\$ 146.144
Banken	\$ 22.640	\$ 30.500	\$ 30.500	\$ 30.500
	\$ 269.977	\$ 413.151	\$ 413.152	\$ 415.913

Overige kosten

Omschrijving	Realisatie 2018	Begroting 2019	Prognose 2019	Begroting 2020
Kas- koers en overige verschillen	\$ (59)	\$ -	\$ -	\$ -
Bijzondere baten/lasten	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	\$ (59)	\$ -	\$ -	\$ -

Dotatie voorzieningen

Voorziening dubieuze debiteuren	\$ 12.498	\$ 28.783	\$ 28.318	\$ 32.658
	\$ 12.498	\$ 28.783	\$ 28.318	\$ 32.658

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

Onttrekking voorzieningen

Onttrekking voorziening dubieuze debiteuren	\$ 12.498	\$ 28.783	\$ 28.318	\$ 32.658
	\$ 12.498	\$ 28.783	\$ 28.318	\$ 32.658



Meerjaren investeringsbegroting

Omschrijving	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
<u>Nieuwbouw</u>					
Nieuwbouw 500 woningen 2018-2025	\$ 6.954.659	\$ 4.418.409	\$ 4.506.777	\$ 5.200.831	\$ 5.749.737
Renovatie/groot onderhoud	\$ 90.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	\$ 7.044.659	\$ 4.418.409	\$ 4.506.777	\$ 5.200.831	\$ 5.749.737
<u>Automatisering</u>					
Automatiseringskosten	\$ 25.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000
	\$ 25.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000	\$ 10.000
<u>Overig</u>					
Kantoorinventaris	\$ 25.000	\$ 17.500	\$ 17.850	\$ 18.207	\$ 18.571
Auto's	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ 27.000	\$ -	\$ -
	\$ 52.000	\$ 44.500	\$ 44.850	\$ 18.207	\$ 18.571

Meerjaren kasstroomoverzicht

	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
Baten					
Huuropbrengsten	\$ 3.854.840	\$ 4.416.581	\$ 5.013.644	\$ 5.597.274	\$ 6.203.132
Verstreckte verhuursubsidie	\$ (1.350.000)	\$ (1.600.000)	\$ (1.800.000)	\$ (2.000.000)	\$ (2.250.000)
Ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 1.350.000	\$ 1.600.000	\$ 1.800.000	\$ 2.000.000	\$ 2.250.000
Overige opbrengsten	\$ 22.000	\$ 22.000	\$ 22.000	\$ 22.000	\$ 22.000
	\$ 3.876.840	\$ 4.438.581	\$ 5.035.644	\$ 5.619.274	\$ 6.225.132
Lasten					
<i>Beheerskosten</i>					
Kosten Raad van Toezicht	\$ 31.688	\$ 31.688	\$ 31.688	\$ 31.688	\$ 31.688
Personeelskosten	\$ 910.667	\$ 929.403	\$ 955.946	\$ 962.157	\$ 992.348
Huisvestingskosten	\$ 146.645	\$ 117.977	\$ 120.337	\$ 122.744	\$ 125.199
Algemene kosten	\$ 271.145	\$ 244.808	\$ 249.704	\$ 254.698	\$ 259.792
<i>Kosten woningen</i>					
Onderhoudskosten	\$ 1.011.350	\$ 748.606	\$ 734.675	\$ 871.453	\$ 1.327.293
Verzekering woningen	\$ 71.382	\$ 78.984	\$ 79.356	\$ 99.632	\$ 110.349
Belastingen/erfpacht	\$ 65.000	\$ 69.303	\$ 73.607	\$ 77.910	\$ 82.213
Kosten woondiensten	\$ 21.560	\$ 22.716	\$ 23.638	\$ 24.807	\$ 25.946
	\$ 2.529.435	\$ 2.243.485	\$ 2.268.950	\$ 2.445.088	\$ 2.954.828
	\$ 1.347.405	\$ 2.195.096	\$ 2.766.693	\$ 3.174.186	\$ 3.270.304
Financiële baten					
	\$ 300.500	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500
Financiële lasten (rentekosten)					
	\$ 368.246	\$ 515.640	\$ 662.746	\$ 778.861	\$ 888.037
Kasstroom uit operationele activiteiten (A)					
	\$ 1.279.659	\$ 1.679.956	\$ 2.104.447	\$ 2.395.825	\$ 2.382.768
Investeringskasstromen					
Opbrengsten verkochte woningen	\$ 2.003.000	\$ 145.000	\$ 145.000	\$ 145.000	\$ 145.000
Kosten verkoop woning	\$ (7.500)	\$ (7.525)	\$ (7.550)	\$ (7.576)	\$ (7.602)
Resultaat verkochte woningen	\$ 1.995.500	\$ 137.475	\$ 137.450	\$ 137.424	\$ 137.398
Investerings MVA	\$ 90.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Investerings nieuwbouw 500 woningen	\$ 6.954.659	\$ 4.418.409	\$ 4.506.777	\$ 5.200.831	\$ 5.749.737
Investerings MVA ten dienste van exploitatie	\$ 77.000	\$ 54.500	\$ 54.850	\$ 28.207	\$ 28.571
Investeringskasstromen (B)	\$ 5.126.159	\$ 4.335.434	\$ 4.424.177	\$ 5.091.613	\$ 5.640.910
Financieringskasstroom					
Afname lening Jongeren centrum	\$ (143.395)	\$ (149.982)	\$ (156.873)	\$ (164.079)	\$ (171.617)
Afname lening RBC	\$ (274.125)	\$ (286.718)	\$ (299.890)	\$ (313.667)	\$ (328.076)
Toename lening nieuwbouw	\$ 5.364.555	\$ 3.449.504	\$ 3.448.494	\$ 4.001.303	\$ 4.330.063
Afname lening nieuwbouw	\$ (161.612)	\$ (316.885)	\$ (464.603)	\$ (601.581)	\$ (745.087)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten C	\$ 4.785.423	\$ 2.695.919	\$ 2.527.128	\$ 2.921.976	\$ 3.085.283
Mutatie kasstroom per jaar A-B+C	\$ 938.923	\$ 40.441	\$ 207.399	\$ 226.187	\$ (172.860)



Meerjaren begroting

	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
	\$	\$	\$	\$	\$
BATEN					
Huuropbrengsten	\$ 3.854.840	\$ 4.416.581	\$ 5.013.644	\$ 5.597.274	\$ 6.203.132
Verstreckte verhuursubsidie	\$ (1.350.000)	\$ (1.600.000)	\$ (1.800.000)	\$ (2.000.000)	\$ (2.250.000)
Ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 1.350.000	\$ 1.600.000	\$ 1.800.000	\$ 2.000.000	\$ 2.250.000
Opbrengsten verkochte woningen	\$ 736.250	\$ 64.583	\$ 68.357	\$ 72.130	\$ 75.398
Overige opbrengsten	\$ 22.000	\$ 22.000	\$ 22.000	\$ 22.000	\$ 22.000
	\$ 4.613.090	\$ 4.503.164	\$ 5.104.001	\$ 5.691.405	\$ 6.300.530
LASTEN					
<i>Beheerskosten</i>					
Kosten Raad van Toezicht	\$ 31.688	\$ 31.688	\$ 31.688	\$ 31.688	\$ 31.688
Personeelskosten	\$ 792.960	\$ 810.155	\$ 836.766	\$ 845.248	\$ 860.110
Overige personeelskosten	\$ 117.707	\$ 119.248	\$ 119.180	\$ 116.909	\$ 132.238
Huisvestingskosten	\$ 146.645	\$ 117.977	\$ 120.337	\$ 122.744	\$ 125.199
Afschrijving kantoorpand/inventaris	\$ 71.570	\$ 88.733	\$ 100.966	\$ 102.985	\$ 80.110
Kantoorkosten	\$ 47.200	\$ 48.144	\$ 49.107	\$ 50.089	\$ 51.091
Verzekeringen	\$ 4.395	\$ 4.483	\$ 4.573	\$ 4.664	\$ 4.757
Communicatie en Marketing	\$ 21.500	\$ 17.170	\$ 17.513	\$ 17.864	\$ 18.221
ICT	\$ 100.000	\$ 75.000	\$ 76.500	\$ 78.030	\$ 79.591
Autokosten	\$ 11.200	\$ 11.424	\$ 11.652	\$ 11.886	\$ 12.123
Overige bedrijfs- en advieskosten	\$ 86.850	\$ 88.587	\$ 90.359	\$ 92.166	\$ 94.009
	\$ 1.431.714	\$ 1.412.609	\$ 1.458.640	\$ 1.474.271	\$ 1.489.135
<i>Exploitatiekosten</i>					
Onderhoudskosten	\$ 1.011.350	\$ 748.606	\$ 734.675	\$ 871.453	\$ 1.327.293
Verzekering woningen	\$ 71.382	\$ 78.984	\$ 79.356	\$ 99.632	\$ 110.349
Belastingen/erfpacht	\$ 65.000	\$ 69.303	\$ 73.607	\$ 77.910	\$ 82.213
Overige verhuurkosten	\$ 21.560	\$ 22.716	\$ 23.638	\$ 24.807	\$ 25.946
Afschrijvingskosten	\$ 875.000	\$ 977.000	\$ 1.036.000	\$ 1.040.928	\$ 1.040.928
	\$ 2.044.292	\$ 1.896.609	\$ 1.947.276	\$ 2.114.730	\$ 2.586.730
Exploitatieresultaat	\$ 1.137.085	\$ 1.193.946	\$ 1.698.085	\$ 2.102.404	\$ 2.224.665
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	\$ 139.551	\$ (185.543)	\$ (684)	\$ 4.222	\$ (4.418)
FINANCIELE BATEN	\$ 300.500	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500
FINANCIELE LASTEN	\$ 415.913	\$ 651.306	\$ 777.862	\$ 899.861	\$ 1.011.532
OVERIGE KOSTEN	\$ 32.658	\$ 38.511	\$ 44.542	\$ 50.437	\$ 56.574
RESULTAAT LOPEND BOEKJAAR	\$ 989.014	\$ 504.629	\$ 876.180	\$ 1.152.605	\$ 1.157.059



Vaststelling begroting door Raad van Toezicht

De begroting 2020 is aangenomen en vastgesteld door de Raad van Toezicht (RvT) van Fundashon Cas Bonairiano. Van de meerjarenbegroting 2021-2024 is kennis genomen, hiervoor is niet getekend.

De heer P.R. Martha

Voorzitter

De heer E.J. Winkel

Vicevoorzitter

De heer G.O.A. Obersi

Lid

De heer C.R. Cecilia

Lid

Kralendijk, Bonaire d.d. 5 december 2019