

# Jaarplan en Begroting 2021

FUNDASHON CAS BONAIRIANO

---



Samen werken aan wonen op Bonaire

*november 2020*



FUNDASHON CAS BONAIRIANO



## FUNDASHON CAS BONAIRIANO

Adres:

Kaya Korona 5  
Kralendijk, Bonaire Caribisch Nederland

Bereikbaar via telefoon- en/of appnummers:

(+599) 717 8042 (centrale)

(+599) 717 8172 (centrale)

Whatsapp (+599) 7966016 (cell. Woondiensten)

Whatsapp (+599) 7966015 (cell. Incasso)

E- mail: [fcb@fcbinfo.org](mailto:fcb@fcbinfo.org)

KvK registratie nummer: 7132

Datum laatste statutenwijziging: op 9 september 2020 in notariële akte vastgelegd





## Inhoudsopgave

.....	1
Inhoudsopgave.....	2
Voorwoord.....	3
Onze missie.....	5
Aandachtspunten 2021.....	6
Personeel en Organisatie.....	13
Wonen.....	16
Vastgoed.....	20
Financiën.....	24
Begroting.....	27
Kosten algemeen beheer 2021.....	27
Investeringsbegroting 2021.....	29
Kasstroomoverzicht 2021.....	29
Begroting 2021.....	30
Toelichting op de begroting 2021.....	31
Meerjaren investeringsbegroting.....	38
Meerjaren kasstroomoverzicht.....	39
Meerjaren begroting.....	40
Vaststelling begroting door Raad van Toezicht.....	41

## Voorwoord

Fundashon Cas Bonairiano is een financieel gezonde, flexibele en klantgerichte woningstichting met ambities en vele plannen voor de toekomst. Wij zijn ons bewust van onze taak en de doelgroep waarvoor wij huisvesting bieden.

Het jaar 2021 wordt een jaar met veel volkshuisvestelijke uitdagingen. De beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen is voor ons een belangrijke aandachtspunt. We zijn volop aan de slag met het gefaseerde nieuwbouwproject 500 sociale woningen van FCB. De woningnood op Bonaire is relatief hoog. Er zijn nog heel veel huishoudens aangewezen op de sociale huursector; huishoudens die op zoek zijn naar een sociale huurwoning staan lange tijd ingeschreven op de wachtlijst. Particulier huren blijft duur waardoor de wachtlijst alsmaar blijft groeien met families die (urgent) op zoek zijn naar een goede en betaalbare woning. Om dit op te lossen moeten wij de komende jaren blijven bouwen zoals is afgesproken in het Bestuursakkoord, gesloten tussen de Staat der Nederlanden en het Openbaar Lichaam Bonaire op 14 november 2018, en in het Convenant Volkshuisvesting Bonaire (Staatscourant nr. 42906) tussen de Staat der Nederlanden, het Openbaar Lichaam Bonaire en Fundashon Cas Bonairiano op 27 juni 2019. In 2021 zullen de 50 nieuwe woningen van bouwphase III volgens planning opgeleverd worden. Op dat moment zullen de werkzaamheden van bouwphase III, te Hato al geïnitieerd zijn.

Daarnaast is er een groeiende behoefte aan maatschappelijke vastgoedvoorzieningen gericht op verschillende (kwetsbare) zorgdoelgroepen en andere bijzondere doelgroepen in de gemeenschap. Een taak voor het Openbaar Lichaam Bonaire om samen met Fundashon Cas Bonairiano en maatschappelijke instellingen de juiste huisvesting en begeleiding te organiseren. Ieder vanuit haar eigen rol en verantwoordelijkheid. Mensen uit zorgdoelgroepen zien wij als woningzoekenden met een specifieke woonbehoefte, zij verdienen een passende en betaalbare woning. Zo zien we dat er meer mensen bij ons huren die begeleiding en ondersteuning nodig hebben. In goede samenwerking met onze maatschappelijke partners zetten wij ons ervoor in om deze groepen goed te bedienen en de leefbaarheid in wijken en buurten te bewaken.

In dit jaar is het zover dat ons bestaand woningbezit (bij woningen ouder dan 10 jaar) na een aantal jaren, compleet gerenoveerd is en wij in het komend jaar zeker zullen blijven investeren in het onderhoud en woningverbetering door middel van de Meerjaren Onderhoud Planning (MJOP).

Hiernaast zien wij behoefte in het aanscherpen van het huur- en toewijzingsbeleid opdat, de volgens de visie van FCB te noemen doelgroepen, ook daadwerkelijk daarbij bediend worden. In samenwerking met het Water en Elektriciteitsbedrijf Bonaire (WEB) willen we een pilot project zonnepanelen realiseren waar ruim 50 woningen verduurzaamd zal worden. Wij hopen dat ons subsidieverzoek bij het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) gehonoreerd wordt. Hiermee hopen we een (flinke) besparing op de woonlasten voor onze huurders te realiseren.

Ook in 2021 richten we een blik op hoe we binnen FCB werken. Verder ontwikkelen van onze dienstverlening en alsmaar verbeteren van de klantvriendelijkheid en onze zichtbaarheid en inzet in de wijken en buurten verder vorm te geven, willen we onze organisatie meer flexibel en wendbaar maken. Dit willen we bereiken door werknemers te enthousiasmeren naar masterclasses, cursussen en

opleidingen te gaan die een toegevoegde waarde hebben voor hun houding en dagelijkse werkzaamheden. Het verder optimaliseren van onze organisatieprocessen en verantwoordelijkheden laag in de organisatie leggen.

Werknemers zullen in dit proces gefaciliteerd worden in persoonlijke ontwikkeling en samenwerking met collega's en belanghouders. De nieuwe kantoorautomatisering gaat dit ondersteunen. De werkzaamheden hiervoor zijn al in dit jaar begonnen en gaan in het nieuwe jaar verder. Daarnaast willen wij werken aan efficiëntieverbetering door middel van digitalisering van de afdelingen. Investeren in het digitaliseren en automatiseren van de afdelingen gaat in 2021 door waarbij niet alleen de werknemers maar ook onze klanten, belanghebbenden en samenwerkende ketenpartners hier baat bij zullen hebben.

In onze recent in september jl. aangepaste Statuten is de nieuwe Governancecode woningstichting FCB 2020 opgenomen. Deze code weerspiegelt hoe wij als woningstichting denken over goed bestuur en toezicht. Voorbeeldgedrag, transparantie, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing zijn van groot belang voor hoe wij als woningstichting zo goed mogelijk ons werk doen. Daarom gaat deze code ook expliciet in op deze onderwerpen.

Onze woningstichting doet haar werk in het belang van onze maatschappij. We zorgen immers voor een goed en betaalbaar huis in een leefbare buurt: één van de basisvoorwaarden voor mensen om een volwaardig bestaan te kunnen opbouwen en mee te kunnen draaien in onze samenleving. Wij werken daar elke dag aan met veel inzet. Hoe doen we dat? Waar zijn we op aan te spreken? Daar gaat de code op in.

Door het uitbreiden van de woningvoorraad, het efficiënt inrichten van onze werkprocessen en investeren in verdere automatisering zijn we in staat om de beheerkosten per woning verder te verlagen de komende jaren. Onze financiële positie wordt steeds verder versterkt en verduurzaamd en hierdoor zijn we in staat om de voorgenomen groei voor de komende jaren te realiseren.

In dit jaarplan geven wij u een overzicht van deze ambities en onze plannen voor het komend jaar uiteen met een financiële doorkijk tot 2025. Ook in 2021 leveren wij graag onze bijdrage aan goed en betaalbaar wonen op Bonaire; daar zetten we ons samen elke dag bij Fundashon Cas Bonairiano voor in.

-----  
De heer B. O. Oleana

Directeur - Bestuurder Fundashon Cas Bonairiano

## Onze missie

“Building Together”... ‘Alleen ga je sneller, samen kom je verder!’

Als de enige woningstichting op Bonaire, Caribisch Nederland is de missie van Fundashon Cas Bonairiano om een centrale rol in de Bonairiaanse maatschappij te vervullen door op een ondernemende en professionele wijze voldoende duurzame, betaalbare en kwalitatief goede (sociale) huur- en koopwoningen te bieden aan mensen die zelf niet in woonruimte kunnen voorzien, voornamelijk inwoners met een laag- en middeninkomen en bijzondere doelgroepen. Bieden van voldoende betaalbare woningen in een prettige woonomgeving die aan de eisen van deze tijd en van haar bewoners voldoen. Hierbij denken wij aan goede infrastructuur, internetverbinding, duurzaamheid naast scholen/kinderopvang, buurthuizen, en recreatie mogelijkheden in de buurten.

Het gaat hierbij om actief (blijven) zoeken naar mogelijkheden en zien wat beter kan, of waar onze doelgroepen behoefte aan hebben en daarnaar handelen.

Een dak boven het hoofd is van primair belang voor het welzijn van de bewoners. Door maatwerk te leveren draagt dat bij aan de leefbaarheid van de wijk, de kwaliteit van de woonomgeving en het woongenot van individuele huurders en/of kopers (beschermd en veilig wonen).

Duurzaam en kwalitatief goede huur- en koopwoningen geeft aan dat de woning en de buurt de kwaliteit hebben om plezierig te kunnen wonen. Voor FCB is duurzaamheid gezond en comfortabel wonen, langdurig kunnen gebruiken/genieten van de woning, zo min mogelijk/veilig onderhoud en in de nabije toekomst werken aan de mogelijkheid voor energie-efficiëntie.

Het is belangrijk dat de identiteit van Fundashon Cas Bonairiano past bij de ambities die we ons zelf stellen. We zijn aanspreekbaar, verantwoordelijk, betrokken, laagdrempelig en flexibel.

Daar staan wij samen voor.

Om waar te maken wat we beloven is aan de ene kant samenwerking met direct belanghebbenden en ketenpartners zoals het OLB, het Rijk (ministeries in Nederland), bedrijven aangaande de infrastructuur (nutsbedrijven) en verschillende sociaal-maatschappelijke organisaties van belang opdat wij de kerntaken van FCB op de beste manier kunnen uitvoeren.

Ons motto “*Building Together*” staat voor samen bouwen, aangenaam, prettig en veilig wonen op Bonaire. Met elkaar communiceren op reguliere basis is van belang; open en eerlijk structureel overleg over lopende zaken, nieuwe ideeën ter tafel brengen en binnen de kaders van FCB zoeken naar mogelijkheden. Hierdoor investeert FCB in een goede relatie met alle direct belanghebbenden en ketenpartners. Het behouden van een efficiënte, open en transparante organisatie om goede dienstverlening te kunnen bieden en het maatschappelijk kapitaal zo optimaal mogelijk te gebruiken ten goede van de volkshuisvesting op Bonaire, is voor FCB een plicht. Samen bereiken we meer dan alleen.

FCB wil een succesvolle woningstichting zijn wat zij tot uitdrukking laat komen door het blijvend investeren in kwaliteit en het vinden van een evenwicht tussen de belangen van haar huurders, medewerkers, overheden, zakenpartners en overige “belanghouders” in de hedendaagse samenleving.

## Aandachtspunten 2021

De basis voor ons presteren ligt in een gezonde bedrijfsvoering. We zijn sober en doelmatig en werken slim samen, dus we kunnen ons stevig inzetten om onze voorraad toekomstbestendiger te maken. Dat betekent voor ons comfortabel en betaalbaar wonen in een fijne wijk en leefbare kernen. Op basis van inspirerende gesprekken met onze partners zijn we tot verdieping en aanscherping van onze inzet gekomen, met de volgende volkshuisvestelijke aandachtspunten voor 2021:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoning; ondersteuning herijken huurinkomenstabel OLB
- Maatschappelijk vastgoed voor kwetsbare doelgroepen
- Samenwerking met ketenpartners
- Streven om de woningkwaliteit op peil te houden
- Vitale buurten en woonomgeving creëren en behouden
- Pilot project zonnepanelen ter verduurzaming
- Herijking en aanscherpen (passend) toewijzingsbeleid
- Verbetering dienstverlening
- Optimaliseren organisatieprocessen
- Automatisering en digitalisering

Met extra focus op bovengenoemde punten gaan wij in 2021 zelfstandig en in nauwe samenwerking met onze partners aan de slag voor de doelgroepen die ons daadwerkelijk nodig hebben in de Bonairiaanse gemeenschap.

Deze aandachtspunten werken we hieronder kort uit.

### Aandachtspunt 1.

#### *Beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoning; ondersteuning herijken huurinkomenstabel OLB*

Met nieuwbouw verbreden en verbeteren we ons woningaanbod. In dit jaar mochten wij na 7 jaar onze woningvoorraad uitbreiden met 60 huurwoningen. In 2021 gaan we door met het nieuwbouwproject 500 sociale woningen voor FCB en verwachten we een uitbreiding van onze woningvoorraad met 50 nieuwe huurwoningen die rond maart/april 2021 opgeleverd worden. Bij nieuwe en/of leegkomende bestaande huurwoningen geven we expliciet voorrang aan doorstromers. Daarmee willen we meer beweging op de woningmarkt creëren, wat er uiteindelijk toe leidt dat we meer woningzoekenden een (t)huis kunnen bieden. Naast voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen vraagt ook de betaalbaarheid aandacht. Mensen huisvesten die particulier niet zo gemakkelijk aan een woning komen is als woningstichting onze belangrijkste taak. We willen hen een thuis bieden in een goede, betaalbare woning en een fijne wijk. Het gaat om mensen met een laag inkomen of mensen met een of andere beperking of probleem (zie speerpunt 2). Voor veel huurders zijn de woonlasten de afgelopen jaren toegenomen.

De laagste inkomens worden vaak geconfronteerd met relatief hoge woonlasten; zeker ook ten opzichte van hun bestedingsmogelijkheden. Daarom is het belangrijk dat wonen voor mensen met een laag inkomen betaalbaar blijft. De huurprijs wordt bepaald conform het puntenstelsel volgens de Huurcommissie-Huurprijzenverordening. Aan de hand van de huur-inkomenstabel wordt bepaald wat de draagkracht is van de huurder. Als het huishoudinkomen te laag is kan de huurder in aanmerking komen voor een tijdelijke korting op de huurprijs. De huur-inkomenstabel die destijds goedgekeurd was door het OLB, en precies aangeeft hoeveel huur een familie maximaal (rond 1/3 deel van het inkomen) zou kunnen betalen. Voor degenen die het nodig hebben betaalt het Rijk verhuursubsidie: de maximale huur volgens het huurpuntenstelsel minus huurprijs volgens huur-inkomenstabel. Straks (in 2021) gaan wij over tot het huurpuntenstelsel waarbij o.a. de afmeting van de woning en de wijk bepalend is voor de huurprijs. De huur-inkomens-tabel is niet van vandaag en zal door het OLB geijkt moeten worden. FCB ondersteunt het OLB graag in deze.

## Aandachtspunt 2.

### *Maatschappelijk vastgoed voor (kwetsbare) doelgroepen*

Zoals in art. 2 van de Statuten van FCB omschreven is het doel van de Stichting in het belang van de volkshuisvesting/het maatschappelijk vastgoed werkzaam te zijn. Naast verder bouwen van reguliere huurwoningen voor de wachtenden op de lange wachtlijst staat 2021 in het teken van maatschappelijk vastgoed waarbij FCB de aandacht wil leggen om samen met betreffende ketenpartners diverse projectplannen uit te werken. Op dit moment benaderen diverse zorgpartijen ons met een huisvestingsvraag. Omdat we niet de capaciteit hebben om met alle partijen mogelijkheden te onderzoeken, selecteren we voor nu een beperkt aantal partijen. Diverse gesprekken met ketenpartners en belanghebbenden hebben recent plaatsgevonden, a.d.h.v. uitgebrachte rapporten van o.a. de Nationale ombudsman (en de Kinderombudsman) die gezamenlijk een onderzoek zijn gestart naar de problemen van jongvolwassenen die in armoede leven op Bonaire (sept. 2020), en een onderzoek naar armoede gerelateerde problematiek van AOV-gerechtigden die in Caribisch Nederland rond of onder de armoedegrens leven (sept. 2019). In 2021 zullen wij ons bezig gaan houden met het opstellen van de projectplannen/businesscase en zoeken naar mogelijkheden voor subsidies, financiering voor het realiseren van de volgende verschillende projecten gericht op diverse (kwetsbare) doelgroepen:

1. Projectplan *Crèches en naschoolse opvang, NSO* (doelgroep baby's en kinderen van 0 - 12 jaar)
  - Het bouwen van kwalitatief goede en veilige huisvesting voor kinderopvang ter uitvoering van het Eilandsbesluit kinderopvang Bonaire 2020 en het 'Programma BES(t) for kids', rekening houdende met een Programma van Eisen (PvE) en kwaliteitseisen naar normen van nu. Het realiseren van duurzame en gekwalificeerde huisvesting in het kader van volwaardige voor- en naschoolse educatie en verantwoorde opvang voor kinderen van Bonaire die essentieel is voor de gezonde en veilige ontwikkeling van het kind.
2. Projectplan *Begeleid Wonen* (doelgroep jongeren 18 - 23; probleemjongeren, tienermoeders, crisisopvang)
  - Het creëren van kansen en perspectief voor kwetsbare jongeren (18 - 23 jaar) door te zorgen voor huisvestingsmogelijkheden. Eerst in een begeleidende setting en daarna mogelijkheden voor doorstroming naar betaalbare reguliere woningen van FCB met verhuursubsidie. Doorbreken van vicieuze cirkel voor jongeren van Bonaire en hun helpen naar zelfstandigheid. Het gaat hierbij om jongeren van Bonaire die niet thuis kunnen wonen door sociale problematiek, armoede, herintreding in de maatschappij. Studio's en/of 1-slaapkamer woning waar zelfstandigheid en verantwoordelijkheid geleerd wordt met mogelijkheid tot doorstroming naar een reguliere betaalbare woning. Een veilige en beschermende omgeving voor wonen en leren.



3. Projectplan ganleunwoningen (doelgroep kwetsbare ouderen met laag inkomen die in een armoedige situatie leven)
  - een sociale huurwoning voor kwetsbare ouderen met een laag inkomen die op zich prima zelfstandig kunnen leven, maar wel regelmatig zorg nodig hebben die door een zorginstelling verleend wordt. Veilige, goede en betaalbare huisvesting bieden aan ouderen met een laag inkomen die leven onder de armoedegrens. Ouderen wensen langer thuis te blijven wonen maar kunnen hun huis niet onderhouden. Noodgedwongen bij familieleden inwonen met vaak situaties van overbewoning. Aanbod van een duurzame oplossing: een woning met mogelijkheid voor verhuursubsidie waarbij de oudere in aanmerking kan komen voor een korting op de huurprijs. Goede, veilige en betaalbare woningen met verhuursubsidiemogelijkheden waardoor de oudere meer overhoudt van de AOV.
4. Projectplan dagopvang ouderen (doelgroep ouderen die nog thuis kunnen wonen)
  - **Vergrijzing** is in hoge mate op Bonaire daarom dagopvang voor ouderen met als doel meer dag structuur aan te brengen en bezig te zijn met activiteiten die niet alleen gezellig, maar ook zinvol zijn. Deze activiteiten sluiten aan op hun behoeften. De behoefte aan dagopvang voor zelfstandig functionerende ouderen neemt toe en er zijn lange wachtlijsten en geen perspectief om aan de beurt te kunnen komen. Samen zijn met anderen vermindert eenzaamheidsgevoel en isolement.
5. Projectplan studentenhuisvesting FORMA (doelgroep jong volwassenen 18 - 23 MBO niveau 1, zijnde drop-outs, probleemjongeren, tienermoeders, crisisopvang)
  - Doorbreken van de vicieuze cirkel voor jongeren en creëren van kansen en perspectief dus betaalbare huisvesting voor de duur van hun studie. Een veilige en beschermde omgeving voor wonen en leren. Studio's en/of 1-slaapkamer woningen waar studenten een zelfstandig huishouden kunnen draaien. Mogelijkheden creëren om hierna door te stromen naar een reguliere woning van FCB.
6. Projectplan studentenhuisvesting voor reguliere studenten van MBO (doelgroep studerende jongeren 18-21 uit de regio en studenten die graag zelfstandig willen wonen)
  - Werken naar zelfstandigheid.
  - Studenten in de regio (BES) die graag hun studie op het eiland willen volgen.
  - Studerende jongeren die graag zelfstandig willen wonen. Een veilige en beschermende omgeving voor wonen en leren. Met mogelijkheid om na de studie te doorstromen naar reguliere woning van FCB
7. Projectplan inzake scheefwonen/doorstroming (doelgroep huurders met midden en hogere inkomens die woningen bezet houden welke bestemd zijn voor woningzoekenden met een laag inkomen).
  - Op dit moment kampt de huidige woningmarkt met een aantal problemen/uitdagingen. Een daarvan heeft betrekking op het zogenoemde scheefwonen, huurders met midden en hogere inkomens houden woningen bezet die bestemd zijn voor huishoudens met lage inkomens. Hierdoor is er weinig doorstroming en komen woningzoekenden met een laag inkomen niet snel in aanmerking voor een woning. Hiervoor dient beleid en eventuele wet- en regelgeving voor te worden opgesteld. Het is de bedoeling te komen tot een gedragen beleid waarin een beeld is gegeven van de problematiek en hoe daarmee om te gaan ter verkleining ervan.

Bovengenoemde projecten zijn niet in de begroting opgenomen gezien het nu gaat om opstellen van de projectplannen en er nog geen financiële uitwerking is.

**Aandachtspunt 3.*****Samenwerking met ketenpartners***

We zijn er van overtuigd dat we in overleg en samen met andere partijen meer bereiken dan alleen. Samenwerken en netwerken zowel op lokaal niveau als buiten Bonaire om zijn essentieel om structureel invulling te geven aan de ontwikkelingen die van invloed zijn op ons werk. Huurders betrekken bij ons beleid en beheer, met de diverse directies van het OLB, de Ministeries van het Rijk en huurders overleggen over ons beleid en onze prestaties en het maatschappelijk kapitaal zo optimaal mogelijk te gebruiken ten goede van de volkshuisvesting op Bonaire. We werken dan ook samen met een zeer brede groep van belanghouders zoals bijvoorbeeld bedrijven aangaande de infrastructuur (nutsbedrijven) en verschillende sociaal-maatschappelijke organisaties die voor onze organisatie van belang zijn opdat wij de kerntaken van FCB op de beste manier kunnen uitvoeren. Door deze nauwe samenwerking weten we goed wat er speelt en wat belanghouders van ons verwachten. De juiste besluiten nemen en ze zo goed mogelijk en naar behoren uitvoeren. Ook voor leefbare wijken zijn onze ketenpartners van essentieel belang. Ons motto “*Building Together*” staat voor samen bouwen, aangenaam, prettig en veilig wonen op Bonaire.

**Aandachtspunt 4.*****Streven om de woningkwaliteit op peil te houden***

Het gaat hierbij niet alleen om kwaliteit bij nieuwbouw woningen maar ook het op peil houden van het bestaand bezit. FCB had te maken met achterstallig onderhoud van haar bestaande woningvoorraad. Het is mede daarom dat wij de afgelopen jaren flink hebben geïnvesteerd in ons bestaand woningbezit. Alle woningen ouder dan 10 jaar, zijn geheel gerenoveerd en toekomstbestendiger gemaakt. Komend jaar zullen wij blijven investeren in het onderhoud en woningverbetering door middel van planmatig onderhoud (Meerjaren onderhoudsplanning). Daarmee zijn de werkzaamheden m.b.t. het wegwerken van het achterstallig onderhoud nu in afronding. Woningen die zowel van binnen als van buiten compleet vernieuwd zijn waardoor de woningen weer helemaal van deze tijd zijn. Woningkwaliteit op peil heeft als gevolg tevreden huurders en ook vitale wijken. In 2021 zal er planmatig onderhoud uitgevoerd worden aan 86 woningen verdeeld onder diverse wijken.

**Aandachtspunt 5.*****Vitale buurten en woonomgeving creëren en behouden***

Aandacht voor het creëren en behouden van vitale wijken is voor FCB van groot belang: meer veiligheid, minder overlast, meer samenhang. Kinderen moeten zorgeloos op straat kunnen spelen. Bewoners van onze wijken moeten zich tevreden en veilig voelen en met trots kunnen zeggen dat ze in een ‘goede’ FCB wijk wonen. Het gevoel van saamhorigheid naar elkaar toe. De meeste mensen wonen graag in wijken die schoon, heel en veilig zijn en waar bewoners op een prettige manier met elkaar omgaan. De meeste huurders hechten behalve aan een goede, fijne woning ook groot belang aan een prettige woonomgeving. Maar tussenin zitten ook huurders die zich niet aan de regels en huurvoorwaarden van FCB houden en hierdoor kopzorgen als vuile en/of rommelige tuinen, een of andere vorm van overlast, ongewenste en/of onveilige woonomstandigheden in de buurt en klagende wijkbewoners met zich brengt. De wijkbeheerder en afdeling Woondiensten heeft een zeer cruciale rol op het vlak van aanspreken en activeren van bewoners.

De wensen voor onze buurten en woonomgevingen in 2021 zijn:

- de aanwezigheid van de wijkbeheerder als ogen en oren van de buurten intensiveren voor het vroegtijdig signaleren en aanpakken van problemen;

- intensieve wijkaanpak met goede samenwerking tussen zorg, veiligheid en wonen (o.a. wijkagenten, afvalbedrijf Selibon NV, Dierenbescherming en Dierenhulp en het OLB);
- meer aandacht voor voldoende zorg en ondersteuning voor kwetsbare huurders, families die hulp nodig hebben (ketenpartners en belanghebbenden);
- gemengd woningaanbod; brengt differentiatie, balans en sociale mix in de wijk;
- een convenant samenwerking en gegevensuitwisseling sluiten tussen FCB en ketenpartners.

De verwachting is dat er vanuit FCB beroep gedaan wordt op ieders zelfredzaamheid om zich te houden aan de regels en huurvoorwaarden maar dat er een groeiende groep kwetsbare huurders zijn die het in deze tijd extra moeilijk heeft, waardoor er een sociaal netwerk nodig zal zijn om hierbij te helpen.

#### Aandachtspunt 6.

##### *Pilot project zonnepanelen ter verduurzaming*

FCB en WEB hebben in 2019 een samenwerkingsovereenkomst getekend voor een pilotproject zonnepanelen ten behoeve van de 204 FCB woningen in de wijk Nieuw Amsterdam. In eerste instantie om onze huurders te helpen de maandelijkse kosten te drukken, maar ook als bijdrage aan een duurzaam Bonaire/energietransitie en werkverschaffing op het eiland. Volgens prognose zouden deze zonnepanelen voor een behoorlijke verlichting kunnen zorgen voor de portemonnee van de huurder, maar dat moet nog uit dit onderzoek blijken. Het uitvoeren van dit pilot project heeft ook al in het jaarplan van 2020 als aandachtspunt gestaan en zal hopelijk in 2021 gerealiseerd kunnen worden. Wij moeten de businesscase aanpassen aan het beschikbare subsidiebedrag vanuit het Ministerie van EZK en opnieuw inleveren. In 2001 gaan we hiermee verder aan de slag. Afhankelijk van de gemeten resultaten, voordelen en kosten zal FCB noodzakelijke fondsen (subsidies) zoeken om zonnepanelen voor andere FCB-woningen eventueel te realiseren.

#### Aandachtspunt 7.

##### *Herijking en aanscherpen (passend) toewijzingsbeleid*

FCB moet zich bij het (passend) toewijzen van woningen houden aan toewijzingsregels die vastgelegd worden in een nieuwe huisvestingsverordening. Op dit moment zijn er geen duidelijke regels. Het toewijzingsbeleid voor FCB moet verder aangescherpt en vastgelegd worden in de huisvestingsverordening Bonaire. De overheid moet zorgen voor een duidelijk en voor op Bonaire passend beleid. Het gaat hierbij om:

- het helpen van de huishoudens met een (laag) middeninkomen, omdat er voor hen nauwelijks (huur-/koop) woningen te vinden zijn;
- het creëren van gemengde buurten;
- het bevorderen van doorstroming;
- vaststellen maximale huur- en inkomensgrens om in aanmerking te kunnen komen voor toewijzing van een sociale huurwoning

De Wet Maatregelen Huurwoningmarkt CN zal samen met de Huurcommissie- Huurprijzenverordening en de Verhuursubsidieverordening in januari 2021 voor Bonaire in werking treden. De Huisvestingsverordening (passend toewijzen) is als derde verordening nog niet helemaal gereed en zal later aangenomen worden. De huidige Huurcommissieregeling vervalt en de huurprijzen zullen berekend worden door middel van het puntenstelsel. De verordeningen zijn het resultaat van jarenlange samenwerking tussen OLB, BZK, FCB en vele andere belanghebbenden. Het effect hiervan is dat dezelfde type woningen verschillende huurprijzen kunnen hebben, afhankelijk van de wijk waar de woning staat.

Bij nader inzien merkt FCB nu ongewenste effecten van de verordeningen: de woningnood en woningbehoefte is groot vertegenwoordigd in verschillende segmenten, de woningzoekenden worden beperkt in alle wijken te kunnen wonen en compensatie in verhuursubsidie wordt gemist met het effect dat gedifferentieerde woningmilieus achterwege blijven. Wij zijn van mening dat de verordeningen moeten leiden tot bedienen van de doelgroep die niet in staat is een woning te betalen op de vrije markt. Dus komen de volgende vragen naar boven: wat zijn de knelpunten die we tegenkomen, wat zijn de effecten van de regeling, wat brengt waarden van de wijken met zich mee, wat zijn de effecten van gedifferentieerde wijken, moeten we de definitie in de verordening van passend toewijzen wijzigen, moet er een huurinkomensgrens bepaald worden, wat met de scheefwoners en moeten we concluderen dat Bonaire zich tekort doet met dit woningbeleid? Het urgentiebeleid als onderdeel van het (passend) toewijzingsbeleid moet ook bepaald worden.

Recent, in een tweedaagse workshop georganiseerd door FCB zijn wij samen met het OLB en RCN-SZW tot de conclusie gekomen dat wij dit beleid inderdaad moeten herijken en aanscherpen. Een werkgroep Wonen met vertegenwoordiging van het OLB, FCB en RCN is hiervoor in leven geroepen. In 2021 zal de groep verder hieraan werken teneinde te komen tot een voor aangewezen doelgroep(en) kloppend beleid.

#### Aandachtspunt 8.

##### *Optimaliseren dienstverlening*

Als dienstverlenende organisatie is onze ambitie een goede dienstverlening voor alle klanten. Huurders moeten erop kunnen vertrouwen dat we betrouwbaar zijn en onze afspraken nakomen. Dat we duidelijk en meelevend communiceren. Onze afspraken met klanten beter en sneller nakomen. Het proces rondom aannemen en afhandelen van zowel technische als sociale klachten evalueren en zonodig aanpassen ter verbetering en streven naar kwalitatieve klantenservice. En dat we met onze dienstverlening aansluiten op de vraag of de wens van de individuele klant. Werknemers stimuleren om, binnen de wettelijke regels, met klanten mee te denken en naar praktische oplossingen te zoeken. Soms komen huurders (plotseling) in ernstige financiële problemen, bijvoorbeeld als gevolg van baanverlies of een scheiding. De huurder begrijpen, inleven in hun situatie en helpen binnen de ruimte die wet- en regelgeving ons biedt. FCB kiest voor optimaal digitaal met behoud van persoonlijk contact. Veel van onze diensten kunnen zelfredzame huurders en woningzoekenden digitaal zelf afhandelen: een (her)inschrijving doen, jaaronderzoek invullen, een reparatieverzoek melden of de huur opzeggen. Hierdoor kiezen we ervoor onze basistaken efficiënt uit te voeren zodat we tijd en mankracht vrij spelen voor de andere werkzaamheden binnen een groeiende FCB. In 2021 kan 'alles' via smartphones, e-mail en via onze nieuwe website. We kiezen er echter heel bewust voor om juist de kwetsbare, minder zelfredzame klant via de telefoon, op afspraak op kantoor/aan huis te blijven bedienen. Het gebruiken van op maatwerk voor FCB ontworpen tablets met mobiele printer worden voor afdeling Woondiensten en Vastgoed efficiënte middelen om werkzaamheden als wijkinspectie, woninginspectie- en -opname enz. uit te oefenen. Het is de bedoeling om in januari 2021 met de tablets te starten.

#### Aandachtspunt 9.

##### *Optimaliseren organisatieprocessen*

De laatste jaren is gewerkt aan uniformering en verbetering van processen. Er zijn belangrijke verbeteringen doorgevoerd maar nog steeds in concept. Denk aan primaire processen als wonen, verhuur en incasso, vastgoed, planmatig en service-/dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud. Ook de processen van de financiële administratie en HR-processen. Wij zullen in dit jaar nog met opstellen en flowcharts

bezig zijn in de eerste week van december maar de uiteindelijke vastlegging zal in 2021 worden afgerond. Hierna zullen de (bestaande) werkprocessen geautomatiseerd worden. Gestandaardiseerde, geoptimaliseerde en geautomatiseerde processen zijn voorwaardes om de organisatie op te schalen. Alsmar beter en efficiënter worden dan voorheen.

#### Aandachtspunt 10.

#### *Automatisering en digitalisering*

FCB zal de komende jaren blijven investeren in automatisering en digitalisering. Automatisering biedt manieren om meer kwaliteit en efficiëntie toe te passen. De directie van FCB streeft naar een professioneel geautomatiseerde organisatie waardoor de werknemers optimaal en efficiënt te werk kunnen gaan. Automatisering is niet meer weg te denken uit onze bedrijfscultuur. Logisch natuurlijk, het biedt een oplossing voor processen waardoor werknemers weer meer tijd vrij hebben voor andere belangrijke taken. Het automatiseren levert dus vele voordelen op. Niet alleen kunnen langslpende processen sneller uitgevoerd worden, ook krijg je een duidelijk overzicht over verschillende zaken. Dit werkt in het voordeel van zowel de werknemer zelf als voor onze klanten. Om een voorbeeld te geven van effectieve resultaten die automatisering en digitalisering met zich kan brengen nemen we bijvoorbeeld Financiën waar het innen van de huur op verschillende manieren mogelijk is. Veel huurders sluiten nu een bankmachtiging maar we merken regelmatig dat deze niet of niet tijdig door de bank wordt verwerkt. Om dit proces makkelijker te maken hebben we een overeenkomst gesloten met MCB Bank voor Direct Debet. Hiermee kunnen wij zelf, na ondertekening van een akkoordverklaring door de huurder, de huurgelden afschrijven van de rekening van klant (automatische incasso). Op dit moment wordt gewerkt aan de koppeling van Exact Globe aan Direct Debet MCB en ligt er een testfile bij MCB. Als dit systeem goed werkt willen we de betaling via automatische incasso als standaard opnemen in het huurcontract.

## Personeel en Organisatie

De wereld en de maatschappij staan niet stil. Ook de wereld van FCB niet. Sinds 1974 staat FCB voor op een ondernemende en professionele wijze voldoende duurzame, betaalbare en kwalitatief goede (sociale) huur- en koopwoningen te bieden aan inwoners die zelf niet in woonruimte kunnen voorzien, voornamelijk inwoners met een laag- en middeninkomen en bijzondere doelgroepen. De laatste tien (10) jaren komt FCB meer in beweging na een drastische reorganisatie; nieuwbouw komt weer op gang en FCB staat nu in het teken van geleidelijke uitbreiding met 500 woningen, investeren in het bestaand bezit naast ontwikkelen en uitvoeren van diverse huisvestingsprojecten voor verschillende kwetsbare doelgroepen.

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 werken aan de 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 op de gezamenlijke resultaten en zich daar ook verantwoordelijk voor gaan voelen. Het creëren van het gevoel van wederzijdse verantwoordelijkheid. De ruimte geven om zelfstandig te functioneren.

### Het gesprekscyclus en coaching

De introductie van de gesprekscyclus en coachend leiderschap binnen onze organisatie sluit hierop aan. Het omvat de momenten waarop leidinggevende en werknemers praten over hun ontwikkeling; een planningsgesprek aan het begin van het jaar, coaching gesprekken gedurende het jaar (voortgang meten) en een evaluatiegesprek aan het eind van het jaar, waarbij de werknemer en zijn inzetbaarheid en ontwikkeling centraal staat. Een gesprek 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. Voor nu en in de toekomst. De leidinggevende geeft richting en ruimte aan de werknemer, faciliteert en coacht de werknemer dagelijks in het behalen van de afspraken die zijn gemaakt. Belangrijk hierbij is dat de werknemer de mogelijkheid en ruimte heeft en/of krijgt om de afspraken na te kunnen komen. Het is eigen verantwoordelijkheid van de werknemer om dat ook op te pakken.

FCB vindt het belangrijk dat haar werknemers algemene competenties en vaardigheden bezitten; de nodige kennis, inzicht, attitude en vaardigheidsaspecten. FCB is gebaat bij werknemers die initiatief nemen en die zich blijven ontwikkelen. Het 'één team zijn' is belangrijk voor FCB waarbij het managen op basis van respect en voorbeeld zelfs een vereiste is. De professionele ontwikkeling van en tevreden werknemers verbetert het functioneren en daardoor het organisatieresultaat. Deze zijn sterk afhankelijk van de competenties en de inzet van de werknemers. Het gaat om verbinding leggen met andere werkgebieden, samenwerken met collega's van je eigen team maar ook van de andere teams. Samen groeien en samen doelen realiseren!

### Coaching leidinggevenden

Halverwege dit jaar zijn we daarnaast begonnen met het coachen op de werkvloer van de leidinggevenden. Dit gebeurt door het bedrijf Coffie & van der Hoek BV, waarbij een vertrouwenspersoon op wekelijkse basis voor een aantal weken en hierna naar behoefte de leidinggevende (en indien wenselijk de werknemers) coacht.

### Directie en managementcoaching

Sinds kort is er binnen de organisatie ook aandacht voor individuele coaching sessies met de directie en leden van het managementteam van FCB. Directie of managementteam coaching is erop gericht om ieder zicht te geven op hoe en wat er gebeurt in de onderlinge communicatie, je prestaties, je houding en daarbij ieder verantwoordelijk te houden voor zijn of haar inbreng in de hier-en-nu situatie; jouw verwachting, de verwachting van de ander(en), wensen, onderliggende denkpatronen, het functioneren op basis van de kernwaarden van FCB en hoe individueel en samen beter te functioneren waarbij aandachts- en/of verbeterpunten voor 2021 worden opgesteld. Het doel is uiteindelijk het team op een hoger interactie- en ontwikkelingsniveau te krijgen zodanig dat de teamleden afstemming en openheid kunnen gaan waarderen als iets waar ze beter van worden.

De gesprekscyclus en verschillende coaching methodes worden geëvalueerd en indien nodig bijgeschaafd en aangepast voor 2021. Ook in 2021 zullen we werknemers op verschillende manieren blijven stimuleren. FCB staat open voor om- en bijscholing van haar werknemers (opleidingen faciliteren) en het bieden van stagemogelijkheden in de regio en/of Nederland ter vergroten van kennis en kunde. In dit jaar hebben werknemers zowel individueel als in groep deelgenomen aan workshops, cursussen en masterclasses. Een aantal geplande managementcursussen zijn wegens COVID-19 afgelast tot 2021. Coaching van de leidinggevenden gaat ook in 2021 door. Jaarlijks wordt 4% van de totale salariskosten bestemd voor cursussen, opleidingen en stages voor het personeel, zo ook voor 2021.

### Maatschappelijke bijdrage door kennisoverdracht

FCB staat open voor stagiaires en biedt hen de kans om ervaring te krijgen voor hun verdere carrière en biedt tot waar de dienst het toe laat stageplekken aan. FCB is sinds een aantal jaren een erkend leerbedrijf en onze werknemers hebben de training leermeester gevolgd bij de ROA (Raad Onderwijs Arbeidsmarkt). Kennis en vakmanschap overdragen op jonge mensen: dat is de taak van een leerbedrijf. Een erkend leerbedrijf begeleidt leerlingen op een verantwoorde manier bij hun praktijkstage, helpt hen bij het ontwikkelen van competenties en maakt hen wegwijs in de sector.

### (Ziekte)verzuimpercentage

V.w.b. verzuimpercentage zit FCB helemaal goed met een jaarlijkse verzuimpercentage van ver beneden 1%. Aan het eind van het 3e kwartaal zien wij een ziekteverzuimpercentage van 0.24% onder het personeel opgebouwd in juli, augustus en september 2020. De percentage is onder te verdelen in één AO (2 dagen) en een ziekmelding (1 dag) goed voor 0.12%, terwijl de andere 0.12% een zorgverlof over 3 dagen betreft. Het percentage over de voorgaande kwartalen zit ook dichtbij. In 2021 blijven wij streven naar zo laag mogelijke verzuimpercentages door te investeren in een prettige werkomgeving en goede arbeidsomstandigheden en voorwaarden voor onze werknemers.

Breder bekeken gaat het erom dat medewerkers op de goede plek zitten, gemotiveerd zijn, zich prettig voelen, energie halen uit hun werk en zich kunnen verbinden aan de doelen van het bedrijf. Dit blijft zich uiteindelijk vertalen in een gestructureerd laag ziekteverzuim.

### Fte's

FCB denkt in 2021 te gaan groeien in personeel met twee (2) personen. Dit is in de begroting opgenomen. De huidige bezetting is 11.8 fte's en de wijkbeheerder die als bedrijf is ingehuurd. Straks kan FCB groeien naar 13.8 fte's.

### Teambuilding

Elke afdeling binnen de organisatie organiseert één keer per jaar een personeelsuitje. Dus, per kwartaal heeft FCB een uitje. De afdeling krijgt USD 750 en mag een dagprogramma buiten kantoor om organiseren. De meerwaarde van zo'n personeelsuitje gaat verder dan vermaak. De werknemers een plezierige dag bezorgen. Met sportieve, actieve of creatieve activiteiten doorbreken van de dagelijkse routine van het werk en elkaar op een andere manier leren kennen. Dit is goed voor de teambuilding. De gekozen activiteiten zijn dan een middel om dat doel te bereiken. In 2021 gaan de personeelsuitjes ook door.

### Integriteitscode en Klokkeluidersregeling voor FCB

De medewerkers van FCB doen hun werk in intensieve wisselwerking met de maatschappelijke omgeving. Het is dan ook van groot belang dat onze klanten en onze belanghouders vertrouwen (kunnen) hebben in FCB als organisatie en in de mensen die met elkaar het gezicht van FCB bepalen. Dat is voor ons de reden om een aantal zaken vast te leggen in een integriteits-/gedragscode. De Klokkeluidersregeling biedt iedere medewerker de mogelijkheid om zijn of haar melding of vermoeden van een misstand van interne en/of externe regelgeving te melden aan het Bestuur en/of de voorzitter van de Raad van Toezicht. Deze regeling beschrijft de bescherming die melders krijgen evenals de wijze waarop een melding moet worden gedaan en de opvolging die daaraan wordt gegeven. De code en regeling zullen binnenkort bekend gemaakt worden onder het personeel.



## Wonen

### Over verhuur

#### *Woningbezit*

FCB heeft woningen in alle traditionele wijken op Bonaire en met verschillende prijsklassen.

Per 30 september 2020 heeft FCB 544 woningen, 9 gebouwen/ruimtes binnen het maatschappelijk vastgoed en 11 gebouwen/ruimtes binnen het commerciële vastgoed.

De verdeling van de woningen in de wijken is als volgt:

Nikiboko	172
Amboina	65
Tera Kòrá	82
Antriol	123
Nort Saliña	46
Rincon	49
Playa	5
Sabana	2

Als we een indeling maken op basis van aantal slaapkamers hebben we 26 woningen van één slaapkamer, 235 woningen van twee slaapkamers, 283 woningen van drie slaapkamers.

Van de 76 nieuwbouwwoningen in Bario Nieuw Amsterdam fase II worden 16 woningen verkocht.

In 2021 zal het woningbestand met 50 nieuwbouw woningen uitbreiden. Deze woningen worden gebouwd in Bario Nieuw Amsterdam te Nikiboko, als bouwfase II van het nieuwbouwproject 500 sociale huurwoningen van FCB.

### Woonruimteverdeelsysteem

FCB maakt gebruik van de passendheidsnorm voor de beschikbare woningvoorraad. Deze passendheidsnorm is gebaseerd op totale gezinsinkomen, woningtype, huishoudsamenstelling en bijzondere voorzieningen/behoefte. Inschrijvingsduur hoort ook tot de normen. Wij zien dat het aantal woningen dat jaarlijks vrijkomt binnen het bestaande woningbezit van FCB de laatste tijd jaarlijks toeneemt. Als wij een vergelijking doen zien we in september 2019 een aantal van 28 mutaties. In 2020 zijn er aan het einde van het eerste halfjaar 11 woningen vrijgekomen. Er is sprake van een zeer beperkte doorstroming, maar door de nieuwbouwwoningen die we aan het bouwen zijn, zullen een aantal woningzoekenden minder wachttijd hebben om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Het wachtlijst van FCB bedraagt per 30 september 2020 834 woningzoekenden, waarbij dient te worden opgemerkt dat het reële aantal beduidend hoger ligt.

### Doorstroming

In 2021 blijven we proberen om zittende huurders te stimuleren om door te stromen naar een passende woning zodat andere gezinnen meer kans kunnen krijgen op een huurwoning. Het is en blijft moeilijk

aangezien huurders niet graag willen verhuizen naar een kleinere, duurdere of in een andere wijk aangeboden woning, op basis van hun actuele gezinssamenstelling. We proberen met name doorstroming te bevorderen bij de scheefwoners, huurders met een hoog huishoudinkomen die goedkope woningen bezet houden.

In het jaar 2021 blijft het motiveren van de huurders tot een doorstroming een grote uitdaging voor de afdeling Woondiensten. Hiernaast woningzoekenden die nog niet op de lijst staan te motiveren om zich te komen inschrijven en degenen die al ingeschreven staan hun inschrijving jaarlijks te vernieuwen. Dit willen we doen middels (social) media, internet, plaatselijke kranten en organiseren van 'open dagen'.

Straks, bij toewijzing bestaand bezit en nieuwbouw zal een woning op basis van de volgende criteria toegewezen worden aan een woningzoekende:

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

#### [Verkoop bestaand bezit en nieuwbouw](#)

In 2021 willen we een campagne opstarten om de huurders van de woningen gedateerd van 2013, gelegen te Bario Nieuw Amsterdam en daarnaast woningen bij Bario Sileisi te motiveren om hun huurwoning te kopen. Dit wordt dan een campagne 'kopen' waarbij we koopoffertes zullen opsturen met een geldigheidsduur van 3 maanden. Bij nieuwbouw Nieuw Amsterdam worden er 16 woningen verkocht. De verkoop is in handen van een makelaarskantoor. Enkelens zijn al verkocht, en van anderen weten we dat de verkoop bij de notaris loopt. We verwachten dat de laatsten nog in het laatste kwartaal van 2020 verkocht worden. De kopers moeten voldoen aan en akkoord gaan met een aantal koopvoorwaarden.

#### [Samenwerking en dienstverlening klanten](#)

Communicatie met onze klanten is voor FCB zeer belangrijk. Als dienstverlenende organisatie is onze ambitie een goede dienstverlening voor alle klanten. Huurders moeten erop kunnen vertrouwen dat we betrouwbaar zijn en onze afspraken nakomen. Dat we duidelijk en meelevend communiceren. Onze afspraken met klanten beter en sneller nakomen. Het proces rondom aannemen en afhandelen van zowel technische als sociale klachten evalueren en zonodig aanpassen ter verbetering en streven naar kwalitatieve klantenservice. En dat we met onze dienstverlening aansluiten op de vraag of de wens van de individuele klant. Werknemers stimuleren om, binnen de wettelijke regels, met klanten mee te denken en naar praktische oplossingen te zoeken. Soms komen huurders (plotseling) in ernstige financiële problemen, bijvoorbeeld als gevolg van baanverlies of een scheiding. De huurder begrijpen, inleven in hun situatie en helpen binnen de ruimte die wet- en regelgeving ons biedt. FCB kiest voor optimaal digitaal met behoud van persoonlijk contact. Veel van onze diensten kunnen zelfredzame huurders en woningzoekenden digitaal zelf afhandelen: een (her)inschrijving doen, jaaronderzoek invullen, een reparatieverzoek melden of de huur opzeggen. Hierdoor kiezen we ervoor onze basistaken efficiënt uit te voeren zodat we tijd en mankracht vrij spelen voor de andere werkzaamheden binnen een groeiende FCB. In 2021 kan 'alles' via smartphones, e-mail en via onze nieuwe website. We kiezen er echter heel bewust voor om juist de kwetsbare, minder zelfredzame klant via de telefoon, op afspraak op kantoor/aan huis te blijven bedienen. Het gebruiken van op maatwerk voor FCB ontworpen tablets met

mobiele printer worden voor afdeling Woondiensten middelen om werkzaamheden als wijkinspectie efficiënter uit te oefenen. Het is de bedoeling om in januari 2021 met de tablets te starten.

Ons kantoor is de hele week van 8.00-12.00 open en in de middag zijn werknemers beschikbaar volgens afspraak om klanten persoonlijk te helpen. Telefonisch zijn we de hele dag tot 16.00 bereikbaar.

In 2020 hebben we een nieuw nieuwsbulletin ontwikkeld voor onze nieuwe huurders zodat ze geïnformeerd worden over de ins en outs van het wonen in een woning van FCB. Ook wordt er uitgebreider ingegaan op de regels en huurvoorwaarden van FCB bij het tekenen van huurovereenkomsten. In 2021 willen we deze nieuwe nieuwsbulletin ook distribueren onder onze zittende huurders. Zoals hierboven aangegeven wordt digitale communicatie en digitale media steeds belangrijker bij FCB. Met de komst van onze website zal het nog makkelijker worden om meer gebruik te maken van de digitale wereld. In 2021 zullen onze formulieren en flyers een facelift krijgen om ze aantrekkelijker te maken voor onze klanten. Deze flyers en formulieren zullen ook verkrijgbaar zijn op onze website.

De wijkbeheerder, onder leiding van Woondiensten rijdt dagelijks in de wijken, constateert onregelmatigheden en communiceert dit intern. Samen wordt besloten welke stap gevolgd zal worden om tot een duurzame oplossing te komen. Woondiensten en de wijkbeheerder houden dan contact met deze huurders. In al de voorgaande jaren heeft FCB preventief gewerkt door de huurders te motiveren om hun tuin en omgeving schoon te maken en schoon te houden. Dit hebben we o.a. gedaan door veel te praten en jaarlijks schoonmaakacties in elke wijk te organiseren. In 2021 willen we naar toe dat er minimale schoonmaakacties door FCB en ketenpartners gehouden worden. Meer energie steken in bewustwording en aan het verantwoordelijkheidsgevoel van de huurders werken door duidelijk en serieus aan te geven wat er van hen verwacht wordt: schone en nette tuinen ter creëren en behouden van vitale buurten en woonomgeving. Bij geen gehoor voor het volgen van het schoonmaakbeleid van FCB wordt na een derde waarschuwing op kosten van de huurder schoongemaakt. Samen met de derde waarschuwing krijgt de huurder vooraf een specificatie van de kosten die betaald moet worden als FCB het werk laat uitvoeren. De tablets zullen hierbij ook gebruikt worden om ter plekke aanwijzing en waarschuwing achter te laten voor de huurders.

### Veilige en leefbare wijken

Voor FCB zijn onze huurders belangrijk, daarom proberen we steeds meer aanwezig te zijn in de wijken. De wijkbeheerder zal per 2021, als ogen en oren van de organisatie hele weekdagen in de wijken aanwezig zijn aangezien het van belang is om constant contact te hebben met de huurders in de wijken, zodat je goed weet wat er allemaal speelt en zo voor een optimale leefbaarheid kan zorgen. Naast signaleren van onregelmatigheden, signaleren van schade, vervuiling en achterstallig tuin- en groenonderhoud aan en om de woningen. De bewoners aanspreken op ongewenst gedrag qua woon- en gedragsregels en eventueel doorverwijzen naar desbetreffende afdeling of instanties. Zo beheersen en verbeteren wij de leefbaarheid in de wijken. De woningen zijn recent allemaal goed onderhouden, het planmatig onderhoud gebeurt volgens onderhoudsplanning en het is aan Woondiensten de taak om via de wijkbeheerder zo snel mogelijk actie te ondernemen bij constatering van onregelmatigheden of juist om onregelmatigheden te voorkomen door preventief actie te ondernemen. In 2021 willen wij de goede samenwerking met onze ketenpartners OLB, Dierenhulp, Dierenbescherming, afvalbedrijf Selibon en wijkpolitie behouden en verder versterken. Waar nodig zullen we hen inschakelen voor het oplossen van onregelmatigheden.

### Woonfraude

Bonaire is klein maar af en toe wordt woonfraude gesignaleerd. Ook in 2021 zullen we bij constateren van woonfraude (deels of compleet onderverhuren, woning verlating etc.) onderzoek doen en meteen passende maatregelen hiervoor nemen in overleg met belanghebbenden.

### Voorkomen van overlast en bemiddelen

Voorkomen is beter dan genezen. Woondiensten praat regelmatig met de huurders over voorkomen van overlast. Het kan verschillende motieven hebben zoals bijvoorbeeld geluidsoverlast en dierenoverlast. In principe moeten de huurders als burens zelf proberen enige overlast op te lossen. Als dit niet lukt of er is sprake van herhaaldelijke overlast waarbij de burens het onderling niet kunnen oplossen, bemiddelt een (of meerdere) werknemers vanuit FCB in aanwezigheid van de huurder, de wijkpolitie en de wijkbeheerder. In 2021 willen we een nieuwe folder inzake overlast maken zodat onze huurders meer inzicht krijgen wat ze zelf hiervoor kunnen doen en wat er van Woondiensten verwacht kan worden.

### Jaarlijks sociaal onderzoek

Elk jaar doet FCB een sociaal onderzoek onder de huurders om te kijken wie in aanmerking komt voor huursubsidie en om onze gegevens in het huurdersbestand bij te werken. In 2021 gaan we dit anders aanpakken. Vanaf eind 2020 starten we een campagne waarbij wij onze huurders inlichten dat we vanuit FCB geen jaaronderzoek meer gaan doen. Gezinnen die het volledige huurbedrag niet kunnen betalen, moeten zelf melden bij FCB met hun verzoek voor huurkorting. FCB verwerkt de formulieren en gaat volgens berekening na wie in aanmerking komt voor een korting op de huur.

### Automatisering

De huidige werkprocessen worden momenteel gereviseerd en in 2021 worden ze waar nodig aangepast in het programma Synergy Woondiensten. Met de tijd is er veel veranderd en blijkt dat we verschillende processen (deels) nog handmatig doen wat veel tijd in beslag neemt. Duidelijke werkprocessen brengt effectiever werken met zich mee en zowel intern als extern effectievere dienstverlening naar de klant toe.

## Vastgoed

De afdeling Vastgoed van FCB is verantwoordelijk voor het zo optimaal mogelijk ontwikkelen, realiseren, renoveren, onderhouden en beheren van haar vastgoed. Niet alleen voor sociale huur- en koopwoningen, maar ook voor het vastgoed ten behoeve van de diverse maatschappelijke- en commerciële instellingen.

### Nieuwbouw

Er is jaren geleden een grote behoefte aan betaalbare (sociale) huurwoningen op Bonaire geconstateerd. Om deze reden heeft FCB in de wijken Nieuw Amsterdam, Nikiboko, Nort Saliña, Rincon en Hato erfpachtgronden aangevraagd en schriftelijk gronden toegewezen gekregen door het OLB. Deze gronden zijn allemaal gedurende dit jaar kadastraal overgedragen aan FCB. Met veel pijn en moeite is het onlangs gelukt de gronden in de wijk Hato toegewezen te krijgen. Dit omdat het politiek gevoelig ligt en hierdoor sinds kort formeel toegewezen. Het toewijzen van deze gronden komt overeen met gemaakte afspraken in het Convenant volkshuisvesting van 27 juni 2019, getekend door het OLB, het Rijk en FCB, wat deel uit maakt van het bestuursakkoord.

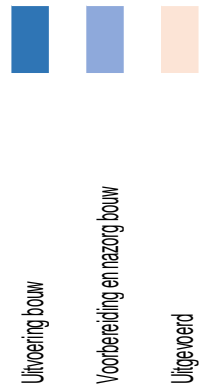
De 500 te realiseren sociale huurwoningen zijn als volgt onderverdeeld in de plangebieden:

Nieuw Amsterdam fase II	: 76	woningen	Status : afgerond
Nieuw Amsterdam fase III	: 50	woningen	Status : uitvoering
Hato I	: 78	woningen	Status : voorbereiding
Hato II	: 64	woningen	
Hato III	: 62	woningen	
Nikiboko I	: 74	woningen	
Nikiboko II	: 74	woningen	
Nort Saliña	: 8	woningen	
Rincon-Zuid	: 14	woningen	

Onderstaande bouwstroomplanning geeft een duidelijke indicatie van de doorlooptijd en status per (deel)project weer.

**BOUWSTROOMPLANNING - FUNDASHON CAS BONAIRIANO 2018-2026**

		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Concept Versie 5.0 Datum: 31 december 2020										
<b>Project</b>	NP									
A	Nieuw A'dam I			76						
	Nieuw A'dam II									
B	Hato I									
	Hato II									
	Hato III									
C	Nikiboko I									
	Nikiboko II									
D	Noord Salina									
F	Rincon Zuid									



De fysieke bouw van de eerste tranche van 76 sociale huurwoningen (36 stuks 2-slaapkamer en 40 stuks 3-slaapkamerwoningen) in de wijk Nieuw Amsterdam fase II is in 2018 gestart en in 2020 gefaseerd door de aannemer aan FCB opgeleverd. De fysieke bouw van de tweede tranche van 50 sociale huurwoningen (36 stuks 2-slaapkamerwoningen en 14 stuks 3-slaapkamerwoningen) in de wijk Nieuw Amsterdam fase III is in 2020 gestart en zal naar verwachting in maart 2021 door de aannemer aan FCB opgeleverd worden.

De kosten voor de noodzakelijke uitbreiding van de ondergrondse- en bovengrondse infrastructuur en het bouwrijp maken t.b.v. de sociale huurwoningen Nieuw Amsterdam fase II en fase III worden betaald door het OLB. Voor een optimale afstemming tijdens de bouw van de woningen heeft FCB de benodigde werkzaamheden namens het OLB in opdracht gezet en gecoördineerd.

De kosten van de ondergrondse- en bovengrondse infrastructuur en het bouwrijp maken van het eerste tranche van 70 sociale huurwoningen in de wijk Hato (fase I) zijn voor rekening van het OLB. Tevens ligt het in opdracht zetten en het coördineren van deze werkzaamheden bij het OLB. Voor de wijk Hato is extern een stedenbouwkundigontwerp uitgewerkt.

### Onderhoud

Onderhoud is belangrijk voor de levensduur van de woning en het wooncomfort en -plezier van onze huurders. Bij onderhoud maken we onderscheid tussen service onderhoud, mutatie onderhoud, planmatig onderhoud en groot onderhoud.

Voor het service- en mutatieonderhoud wordt respectievelijk per verhuurde woning en te muteren woning een vast bedrag aan service onderhoud en mutatie onderhoud in de begroting opgenomen. In 2020 waren er geen achterstanden in het service onderhoud en is het budget niet overschreden. Voor 2020 staan er 44 mutaties begroot en moet nog gewacht worden naar het resultaat van daadwerkelijke hoeveelheid mutaties.

Om ervoor te zorgen dat de woningen in een goede staat van onderhoud blijven wordt er planmatig onderhoud uitgevoerd aan de woningen. In 2020 is planmatig onderhoud uitgevoerd aan 28 woningen in Rincon, 22 woningen in Nort Salina, 26 woningen in Tera Kora en 15 woningen in Nikiboko. Een totaal van 91 woningen. In de wijk Nieuw Amsterdam zijn 2 woningen waarvoor in 2019 opdracht is gegeven in 2020 afgerond. Dit had te maken met het afronden van een grond- en funderingsonderzoek.

In 2021 zal er planmatig onderhoud uitgevoerd worden aan 86 woningen. 10 woningen Deseado, 22 woningen Kaya Amazona, 12 woningen Kaya Miranda, 15 woningen bario Puente afo, 24 woningen Mamparia Kutu, 1 woning Amboina, 1 woning Kaya Papa Cornes en 1 woning Kaya Sorsaka.

FCB had te maken met achterstallig onderhoud van haar bestaande woningvoorraad. Er is enkele jaren hard gewerkt om het achterstallig onderhoud weg te werken. In 2020 zijn de laatste 3 woningen gerenoveerd en zijn de werkzaamheden m.b.t. het wegwerken van het achterstallige onderhoud in 2020 afgerond.

### Maatschappelijk- en bedrijfsvastgoed

Het huidige maatschappelijke- en bedrijfsvastgoed heeft momenteel nog geen gedetailleerd meerjaren onderhoudsplan en meerjaren onderhoudsbegroting. Het structureel inrichten van het meerjaren onderhoud en de meerjaren onderhoudsbegroting staat voor 2021 op de agenda.



FUNDASHON CAS BONAIRIANO

### Opleiding

De afdeling Vastgoed hecht veel waarde aan het op het juiste niveau brengen en coachen van haar medewerkers. Efficiënt, accuraat, veilig en met plezier werken zijn essentieel voor de afdeling. Voor 2021 staat er een cursus Nederlands- en Papiaments schrijven op het programma. Up to a higher level.



## 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 2021

De begroting 2021 heeft een klein positief resultaat van \$ 231. In de begroting zien we een toename van de huuropbrengsten aangezien de huuropbrengsten van 60 woningen van Bario Nieuw Amsterdam fase II erbij zijn gekomen en vanaf april 2021 wordt dit nog eens verhoogd met de huuropbrengsten van de woningen van Bario Nieuw Amsterdam fase III. Bij de beheerskosten zien we een stijging van de personeelskosten aangezien er 2 vacatures zijn meegenomen in de begroting. Afhankelijk van de verschillende ontwikkelingen binnen FCB zullen deze ingevuld worden midden 2021. Verder zien we geen grote veranderingen ten opzichte van 2020.

De liquiditeit zal in 2021 behoorlijk afnemen met een bedrag van \$ 1,7 mln. Dit heeft te maken met de eigen inbreng die we moeten leveren voor de volgende bouwfases in Hato. Daarnaast zal Vidanova eind 2020 een uitbetaling vanuit de financiering doen voor 3 termijnen voor Nieuw Amsterdam fase III. Twee van de drie termijnen zullen aan de aannemer uitbetaald worden in 2021.

### Onze meerjarenbegroting 2021-2025

Op grond van onze meerjarenbegroting 2021-2025 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 2021-2025 (jaarplan 2021) 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 2021-2025:

Uitgangspunten	2021	2022	2023	2024	2025
Jaarlijkse huurverhoging	1%	1%	1%	1%	1%
Inflatie	2%	2%	2%	2%	2%
Aantallen nieuwbouw	50	78	64	62	74
Aantallen verkopen	2	2	2	2	2

Voor de bepaling van de huurprijzen zijn we uitgegaan van de huurprijzen o.b.v. de nieuwe wet- en regelgeving. We zijn uitgegaan van een puntprijs van \$ 8. 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 2021.

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 2021 en de meerjarenprognose 2021-2025 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 2021-2025. De financiële ratio's voldoen aan de normen.

Ratio's	Norm	2021	2022	2023	2024	2025
ICR	>1,40	3,50	4,09	3,93	3,90	3,29
DSCR	>1,25	1,34	1,60	1,42	1,34	1,30
LTV	<75%	24%	27%	20%	18%	18%

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

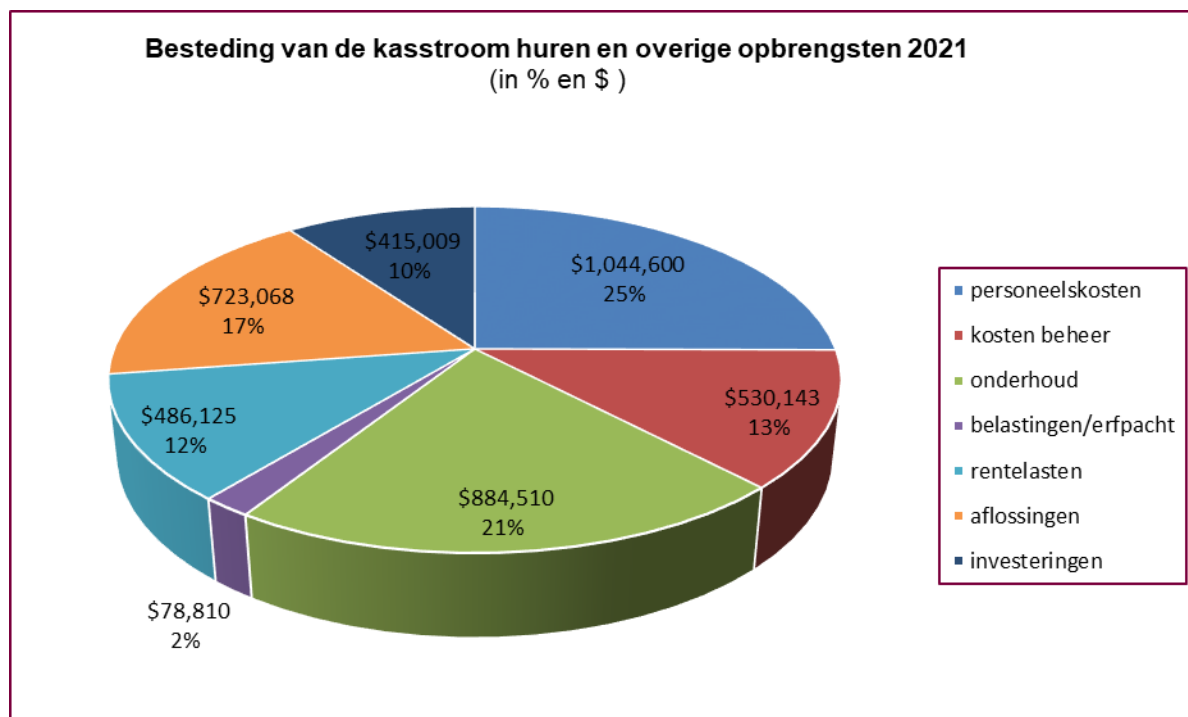
DSCR = geeft aan in hoeverre FCB in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen.

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

### De besteding van de huuroopbrengst

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 2021 de inkomsten uit de exploitatie van huurwoningen en panden (huren en overige opbrengsten) tot een bedrag van in totaal \$ 4,2 miljoen worden aangewend.



Zoals blijkt uit de afbeelding, geven we in 2021 59% van de huuropbrengsten uit aan beheer (13%), personeel (25%) en onderhoud (21%). Bij elkaar gaat dit om \$ 2.459.253. Een bedrag van \$ 486.125 wenden we aan om te voldoen aan de renteverplichtingen en \$ 78.810 zal worden uitgegeven aan vastgoedbelasting en erfpacht. Onder aan de streep resteert een bedrag van \$ 1.138.077 dat geheel bestemd is voor het aflossen van onze leningen en voor investeringen.

### Financiering

Voor de bouw van de 1<sup>e</sup> fase van 76 woningen in de wijk Nieuw Amsterdam heeft RBC een lening verstrekt van \$ 4,5 miljoen. De 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%.

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 2021

	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
<b>Kosten toezichthoudend orgaan</b>				
Vergoeding leden Raad van Toezicht	\$ 27,061	\$ 30,188	\$ 24,000	\$ 24,000
Cursussen/congressen Raad van Toezicht	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 8,000
Reis en verblijfskosten niet personeel	\$ -	\$ 1,500	\$ 1,500	\$ 1,500
	\$ 27,061	\$ 31,688	\$ 25,500	\$ 33,500
<b>Personeel</b>				
Lonen en salarissen	\$ 657,066	\$ 650,661	\$ 663,116	\$ 744,921
Sociale lasten	\$ 72,383	\$ 87,312	\$ 88,981	\$ 117,764
Pensioenlasten	\$ 54,959	\$ 54,987	\$ 54,987	\$ 65,310
Overige personeelskosten	\$ 103,626	\$ 117,707	\$ 102,707	\$ 116,605
	\$ 888,034	\$ 910,667	\$ 909,790	\$ 1,044,600
<b>Huisvestingskosten</b>				
Elektra en water	\$ 23,092	\$ 25,000	\$ 23,000	\$ 25,000
Schoonmaakkosten	\$ 3,018	\$ 20,000	\$ 21,000	\$ 23,000
Onderhoud airco's	\$ 962	\$ 2,500	\$ 2,500	\$ 2,500
Vastgoedbelasting	\$ 11,000	\$ 11,500	\$ 11,500	\$ 11,500
Onderhoud kantoorpand	\$ 75,777	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 30,000
Verzekering kantoorpand	\$ 3,452	\$ 6,395	\$ 4,000	\$ 4,000
Afschrijving kantoorpand	\$ 26,404	\$ 26,410	\$ 26,410	\$ 26,410
Afschrijving inventaris	\$ 39,049	\$ 45,160	\$ 45,160	\$ 53,897
Huur puincontainers	\$ 374	\$ 1,000	\$ 1,000	\$ 1,000
Overige huisvestingskosten	\$ 159	\$ 250	\$ 250	\$ 250
	\$ 183,287	\$ 218,215	\$ 214,820	\$ 177,557
<b>Algemene kosten</b>				
Kantoorkosten	\$ 40,515	\$ 47,200	\$ 45,900	\$ 49,250
Overige verzekeringen	\$ 6,109	\$ 4,395	\$ 6,337	\$ 6,471
Communicatie en Marketing	\$ 17,307	\$ 21,500	\$ 18,000	\$ 21,500
Kosten ICT	\$ 50,992	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000
Autokosten	\$ 9,918	\$ 11,200	\$ 11,600	\$ 13,050
Overige bedrijfs- en advieskosten	\$ 115,090	\$ 86,850	\$ 110,350	\$ 106,400
	\$ 239,931	\$ 271,145	\$ 292,187	\$ 296,671
<b>Totale kosten Algemeen Beheer</b>	<b>\$ 1,338,313</b>	<b>\$ 1,431,714</b>	<b>\$ 1,442,297</b>	<b>\$ 1,552,328</b>

## Investeringsbegroting 2021

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
<b><u>Nieuwbouw</u></b>				
Nieuwbouw 500 woningen 2018-2025	\$ 3,237	\$ 6,954,659	\$ 5,500,000	\$ 5,214,478
Gekapitaliseerde interest nieuwbouw			\$ 20,533	\$ 71,378
Bijdrage Bommelberaad	\$ -	\$ -	\$ (108,100)	\$ -
Jongerencentrum MHC en EOZ	\$ 705,659	\$ -	\$ -	\$ -
Bouw noodwoningen	\$ 371,743	\$ -	\$ 204,239	\$ -
Bijdrage Bommelberaad	\$ -	\$ -	\$ (115,200)	\$ -
Zwembad	\$ 67	\$ -	\$ -	\$ 50,000
Renovatie buurthuis Amboina	\$ 19,371	\$ -	\$ -	\$ -
Herstel sportveld/Sentro Orkidia Prof. A. Saleh	\$ 11,371	\$ -	\$ -	\$ -
Renovatie/groot onderhoud	\$ 963,423	\$ 90,000	\$ 90,000	\$ -
	<b>\$ 2,074,871</b>	<b>\$ 7,044,659</b>	<b>\$ 5,591,472</b>	<b>\$ 5,335,856</b>
<b><u>Automatisering</u></b>				
Automatiseringskosten	\$ 11,619	\$ 25,000	\$ 25,000	\$ 25,000
	<b>\$ 11,619</b>	<b>\$ 25,000</b>	<b>\$ 25,000</b>	<b>\$ 25,000</b>
<b><u>Overig</u></b>				
Kantoorinventaris	\$ 4,102	\$ 25,000	\$ 25,000	\$ 25,000
Auto's	\$ -	\$ 27,000	\$ 27,000	\$ 27,000
	<b>\$ 4,102</b>	<b>\$ 52,000</b>	<b>\$ 52,000</b>	<b>\$ 52,000</b>

## Kasstroombegroting 2021

	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
<b>Baten</b>			
Huuropbrengsten	\$ 3,854,840	\$ 3,856,883	\$ 4,161,265
Verstreckte verhuursubsidie	\$ (1,350,000)	\$ (1,350,000)	\$ (1,500,000)
Ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 1,350,000	\$ 1,350,000	\$ 1,500,000
Overige opbrengsten	\$ 22,000	\$ 22,000	\$ 500
	\$ 3,876,840	\$ 3,878,883	\$ 4,161,765
<b>Lasten</b>			
<i>Beheerskosten</i>			
Kosten Raad van Toezicht	\$ 31,688	\$ 25,500	\$ 33,500
Personeelskosten	\$ 910,667	\$ 909,791	\$ 1,044,600
Huisvestingskosten	\$ 146,645	\$ 143,250	\$ 97,250
Algemene kosten	\$ 271,145	\$ 292,187	\$ 296,671
<i>Kosten woningen</i>			
Onderhoudskosten	\$ 1,011,350	\$ 976,906	\$ 884,510
Verzekering woningen	\$ 71,382	\$ 71,382	\$ 80,514
Belastingen/erfpacht	\$ 65,000	\$ 65,000	\$ 78,810
Kosten woondiensten	\$ 21,560	\$ 17,560	\$ 22,208
	\$ 2,529,435	\$ 2,501,576	\$ 2,538,063
	\$ 1,347,405	\$ 1,377,307	\$ 1,623,702
<b>Financiële baten</b>	\$ 300,500	\$ 300,500	\$ 500
<b>Financiële lasten (rentekosten)</b>	\$ 368,246	\$ 271,920	\$ 486,125
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten (A)</b>	\$ 1,279,659	\$ 1,405,887	\$ 1,138,077
<b>Investeringskasstromen</b>			
Opbrengsten verkochte woningen	\$ 2,003,000	\$ 2,630,734	\$ 145,000
Kosten verkoop woning	\$ (7,500)	\$ (7,500)	\$ (7,500)
<b>Resultaat verkochte woningen</b>	\$ 1,995,500	\$ 2,623,234	\$ 137,500
Investerings MVA	\$ 90,000	\$ 255,609	\$ -
Investerings nieuwbouw 500 woningen	\$ 6,954,659	\$ 5,412,433	\$ 5,214,478
Investerings MVA ten dienste van exploitatie	\$ 77,000	\$ 77,000	\$ 77,000
<b>Investeringskasstromen (B)</b>	\$ 5,126,159	\$ 3,121,808	\$ 5,153,978
<b>Financieringskasstroom</b>			
Afname lening Jongeren centrum	\$ (143,395)	\$ (143,163)	\$ (149,972)
Afname lening RBC	\$ (274,125)	\$ (273,844)	\$ (286,705)
Toename lening nieuwbouw	\$ 5,364,555	\$ 3,213,029	\$ 3,065,947
Afname lening nieuwbouw	\$ (161,612)	\$ (125,237)	\$ (286,391)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten C</b>	\$ 4,785,423	\$ 2,670,785	\$ 2,342,879
<b>Mutatie kasstroom per jaar A-B+C</b>	\$ 938,923	\$ 954,864	\$ (1,673,022)

## Begroting 2021

	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
	\$	\$	\$	\$
<b>BATEN</b>				
Huuropbrengsten	\$ 3,014,217	\$ 3,854,840	\$ 3,856,883	\$ 4,161,265
Verstreckte verhuursubsidie	\$ (701,039)	\$ (1,350,000)	\$ (1,350,000)	\$ (1,500,000)
Ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 698,324	\$ 1,350,000	\$ 1,350,000	\$ 1,500,000
Opbrengsten verkochte woningen	\$ 193,183	\$ 736,250	\$ 1,000,684	\$ 47,123
Overige opbrengsten	\$ 147,136	\$ 22,000	\$ 22,000	\$ 500
	\$ 3,351,821	\$ 4,613,090	\$ 4,879,567	\$ 4,208,888
<b>LASTEN</b>				
<i>Beheerskosten</i>				
Kosten Raad van Toezicht	\$ 27,061	\$ 31,688	\$ 25,500	\$ 33,500
Personeelskosten	\$ 784,408	\$ 792,960	\$ 807,084	\$ 927,995
Overige personeelskosten	\$ 103,626	\$ 117,707	\$ 102,707	\$ 116,605
Huisvestingskosten	\$ 117,834	\$ 146,645	\$ 143,250	\$ 97,250
Afschrijving kantoorpand/inventaris	\$ 65,453	\$ 71,570	\$ 71,570	\$ 80,307
Kantoorkosten	\$ 40,515	\$ 47,200	\$ 45,900	\$ 49,250
Verzekeringen	\$ 6,109	\$ 4,395	\$ 6,337	\$ 6,471
Communicatie en Marketing	\$ 17,307	\$ 21,500	\$ 18,000	\$ 21,500
ICT	\$ 50,992	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000
Autokosten	\$ 9,918	\$ 11,200	\$ 11,600	\$ 13,050
Overige bedrijfs- en advieskosten	\$ 115,090	\$ 86,850	\$ 110,350	\$ 106,400
	\$ 1,338,313	\$ 1,431,714	\$ 1,442,298	\$ 1,552,328
<i>Exploitatiekosten</i>				
Onderhoudskosten	\$ 397,907	\$ 1,011,350	\$ 976,906	\$ 884,510
Verzekering woningen	\$ 59,790	\$ 71,382	\$ 71,382	\$ 80,514
Belastingen/erfpacht	\$ 60,547	\$ 65,000	\$ 65,000	\$ 78,810
Overige verhuurkosten	\$ 7,273	\$ 21,560	\$ 17,560	\$ 22,208
Afschrijvingskosten	\$ 973,908	\$ 875,000	\$ 980,000	\$ 1,068,850
	\$ 1,499,425	\$ 2,044,292	\$ 2,110,848	\$ 2,134,891
Exploitatieresultaat	\$ 514,083	\$ 1,137,085	\$ 1,326,421	\$ 521,669
<b>WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>				
	\$ (47,374)	\$ 139,551	\$ -	\$ -
<b>FINANCIELE BATEN</b>				
	\$ 9,411	\$ 300,500	\$ 300,500	\$ 500
<b>FINANCIELE LASTEN</b>				
	\$ 244,654	\$ 415,913	\$ 271,920	\$ 486,125
<b>OVERIGE KOSTEN</b>				
	\$ 2,211	\$ 32,658	\$ 32,658	\$ 35,813
<b>RESULTAAT LOPEND BOEKJAAR</b>				
	\$ 229,255	\$ 989,014	\$ 1,322,343	\$ 231

## Toelichting op de begroting 2021

	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
<b>BATEN</b>				
Huuropbrengsten woningen	\$ 2,484,579	\$ 3,265,814	\$ 3,265,814	\$ 3,581,256
Huuropbrengsten bedrijfsruimten	\$ 83,480	\$ 84,997	\$ 84,195	\$ 75,342
Huur maatschappelijke ruimtes	\$ 486,275	\$ 536,688	\$ 539,532	\$ 540,480
Huurderiving a.g.v. leegstand	\$ (40,117)	\$ (32,658)	\$ (32,658)	\$ (35,813)
Verstekte verhuursubsidie	\$ (701,039)	\$ (1,350,000)	\$ (1,350,000)	\$ (1,500,000)
Ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 698,324	\$ 1,350,000	\$ 1,350,000	\$ 1,500,000
Opbrengsten verkochte woningen	\$ 193,183	\$ 736,250	\$ 1,000,684	\$ 47,123
Overige opbrengsten	\$ 147,136	\$ 22,000	\$ 22,000	\$ 500
	\$ 3,351,821	\$ 4,613,090	\$ 4,879,567	\$ 4,208,888

### *Huuropbrengsten*

De huuropbrengsten zijn berekend op basis van de nieuwe wet- en regelgeving, welke naar verwachting per 1 januari 2021 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 woningwaarderingstelsel opgenomen. Er wordt een puntenstelsel ingevoerd waarbij de maximale huur van de woning wordt vastgesteld op basis van een aantal woningkenmerken. Administratief worden de huurprijzen volgens de nieuwe verordening gehanteerd vanaf 1 januari 2020.

Inmiddels is de 1e fase van de bouw van 500 woningen afgerond, er zijn 76 woningen opgeleverd waarvan er 16 verkocht zullen worden. Er is inmiddels gestart met de 2e fase van de nieuwbouw waarbij 50 woningen worden gebouwd, deze worden naar verwachting in maart 2021 opgeleverd. Voor 2021 zijn voor de 2e fase 9 maanden huur opgenomen.

### *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 januari 2021 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 en we verwachten dat de regeling voor de particuliere sector zal ingaan in de loop van 2021.



## FUNDASHON CAS BONAIRIANO

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Opbrengst verkoop woningen	\$ 496,877	\$ 2,003,000	\$ 2,630,734	\$ 145,000
Af: Boekwaarde verkochte woningen	\$ (293,634)	\$ (1,259,250)	\$ (1,622,550)	\$ (90,377)
Af: Taxatierapport/meetkosten	\$ (6,311)	\$ (1,000)	\$ (1,000)	\$ (1,000)
Af: Kadasterkosten	\$ (3,749)	\$ (1,500)	\$ (1,500)	\$ (1,500)
Af: Kosten i.v.m. verkoop woningen	\$ -	\$ (5,000)	\$ (5,000)	\$ (5,000)
	\$ 193,183	\$ 736,250	\$ 1,000,684	\$ 47,123

*Verkoop woningen*

Voor 2021-2025 gaan we er vanuit dat we jaarlijks 2 woningen verkopen, 1 in de wijk Nieuw Amsterdam en 1 in Bario Sileisi.

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
<i>Overige opbrengsten</i>				
Opbr. betonpers/kubus	\$ 1,199	\$ -	\$ -	\$ -
Opbr. cash verkoop	\$ 1,043	\$ 2,000	\$ 5,200	\$ 500
Opbr. mutatie huurwoningen	\$ 16,584	\$ 20,000	\$ 20,000	\$ -
Opbrengst onderhoud scholen	\$ 6,422	\$ -	\$ -	\$ -
Schadeuitkering	\$ 31,888	\$ -	\$ -	\$ -
Doorbelasting aan FKB	\$ 90,000	\$ -	\$ -	\$ -
	\$ 147,136	\$ 22,000	\$ 25,200	\$ 500

*Opbrengst mutatie huurwoningen*

Vanaf 2021 zal de opbrengst mutatie huurwoningen verwerkt worden onder de post mutatieonderhoud. De opbrengst wordt hierin gesaldeerd.

## LASTEN

### Overzicht kosten Raad van Toezicht

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Vergoeding leden Raad van Toezicht	\$ 27,061	\$ 30,188	\$ 24,000	\$ 24,000
Cursussen/congressen Raad van Toezicht	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 8,000
Reis- en verblijfskosten niet personeel	\$ -	\$ 1,500	\$ 1,500	\$ 1,500
	\$ 27,061	\$ 31,688	\$ 25,500	\$ 33,500

### Cursussen/congressen Raad van Toezicht

Vanaf 2021 wordt er jaarlijks een budget opgenomen op de begroting voor het volgen van cursussen en/of congressen voor de leden van de Raad van Toezicht. Hiermee wil FCB de leden van de Raad van Toezicht ondersteunen en ontwikkelingsmogelijkheden geven zodat ze hun taak als toezichthouder goed kunnen uitoefenen.

### Overzicht personeelskosten

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Lonen en salarissen	\$ 657,066	\$ 650,661	\$ 663,116	\$ 744,921
Sociale lasten	\$ 72,383	\$ 87,312	\$ 88,981	\$ 117,764
Pensioenlasten	\$ 54,959	\$ 54,987	\$ 54,987	\$ 65,310
	\$ 784,408	\$ 792,960	\$ 807,083	\$ 927,995

### Lonen en salarissen

Bruto salarissen	\$ 576,585	\$ 581,714	\$ 592,736	\$ 667,164
Vergoeding personeel	\$ 4,010	\$ 3,935	\$ 3,935	\$ 3,935
Vakantiegeld	\$ 45,604	\$ 46,275	\$ 47,157	\$ 53,023
Kerstgratificaties	\$ 23,181	\$ 23,737	\$ 24,288	\$ 25,799
Ontvangen ziekengeld (SVB)	\$ (2,740)	\$ (5,000)	\$ (5,000)	\$ (5,000)
	\$ 646,640	\$ 650,661	\$ 663,116	\$ 744,921
Doorbelaste salariskosten	\$ 10,426	\$ -	\$ -	\$ -
	\$ 657,066	\$ 650,661	\$ 663,116	\$ 744,921

### Sociale lasten

Aanvullende ziektekostenverzekering	\$ 5,164	\$ 20,583	\$ 20,583	\$ 38,789
Premie ZV/OV & CS	\$ 8,528	\$ 7,968	\$ 8,167	\$ 9,430
WG Zorgverzekering	\$ 58,691	\$ 58,761	\$ 60,231	\$ 69,545
	\$ 72,383	\$ 87,312	\$ 88,981	\$ 117,764

Er zijn 2 vacatures meegenomen in de personeelskosten, het gaat om een Projectcoördinator Vastgoed A en een Medewerker Financien A.

**Overzicht overige personeelskosten**

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Studiekosten	\$ 12,423	\$ 23,269	\$ 23,269	\$ 26,687
Gratificatie dienstjaren	\$ 7,005	\$ 12,938	\$ 12,938	\$ 6,419
Kantinekosten	\$ 1,470	\$ 3,000	\$ 3,000	\$ 3,500
Vergoeding vakantiehulpen/stagiaires	\$ 980	\$ 5,000	\$ 5,000	\$ 5,000
Teambuilding	\$ 2,162	\$ 3,500	\$ 3,500	\$ 5,000
Overige personeelslasten	\$ 16,055	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,000
Reis- en verblijfskosten	\$ 25,472	\$ 25,000	\$ 10,000	\$ 20,000
Inhuur personeel	\$ 38,059	\$ 35,000	\$ 35,000	\$ 40,000
	\$ 103,626	\$ 117,707	\$ 102,707	\$ 116,605

**Overzicht huisvestingskosten**

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Elektra en water	\$ 23,092	\$ 25,000	\$ 23,000	\$ 25,000
Schoonmaakkosten	\$ 3,018	\$ 20,000	\$ 21,000	\$ 23,000
Onderhoud airco's	\$ 962	\$ 2,500	\$ 2,500	\$ 2,500
Vastgoedbelasting	\$ 11,000	\$ 11,500	\$ 11,500	\$ 11,500
Verzekering kantoorpand	\$ 3,452	\$ 6,395	\$ 4,000	\$ 4,000
Onderhoud kantoorpand	\$ 75,777	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ 30,000
Huur puincontainers	\$ 374	\$ 1,000	\$ 1,000	\$ 1,000
Overige huisvestingskosten	\$ 159	\$ 250	\$ 250	\$ 250
	\$ 117,834	\$ 146,645	\$ 143,250	\$ 97,250

**Overzicht Afschrijvingskosten**

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Afschrijvingen kantoorpand	\$ 26,404	\$ 26,410	\$ 26,410	\$ 26,410
Afschrijvingen inventaris	\$ 39,049	\$ 45,160	\$ 45,160	\$ 53,897
	\$ 65,453	\$ 71,570	\$ 71,570	\$ 80,307

**Overzicht kantoorkosten**

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Onderhoud inventaris	\$ -	\$ 500	\$ 500	\$ 500
Kantoorbenodigdheden	\$ 3,435	\$ 4,500	\$ 4,500	\$ 4,750
Portiekosten	\$ 4,416	\$ 5,000	\$ 5,200	\$ 5,500
Drukwerkkosten	\$ 1,441	\$ 2,000	\$ 2,000	\$ 2,000
Abonnementskosten	\$ -	\$ 500	\$ 500	\$ 500
Onderhoud machines	\$ 10,803	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,500
Bankkosten	\$ 3,504	\$ 4,500	\$ 4,500	\$ 4,500
	\$ 23,599	\$ 27,000	\$ 27,200	\$ 28,250
Telefoonkosten	\$ 2,827	\$ 3,200	\$ 3,200	\$ 3,000
Internetfee	\$ 3,861	\$ 4,000	\$ 6,500	\$ 5,000
Cellularphone	\$ 10,228	\$ 13,000	\$ 9,000	\$ 13,000
	\$ 16,916	\$ 20,200	\$ 18,700	\$ 21,000

**Overzicht overige verzekeringen**

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Aansprakelijkheidsverzekering	\$ 3,582	\$ 3,801	\$ 3,801	\$ 3,877
Inboedel/inbraakverzekering	\$ 282	\$ 286	\$ 286	\$ 286
Ongevallenverzekering	\$ 303	\$ 308	\$ 308	\$ 308
Aansprakelijkheidsverzekering Bestuur en RvT	\$ 1,942	\$ -	\$ 1,942	\$ 2,000
	\$ 6,109	\$ 4,395	\$ 6,337	\$ 6,471

**Overzicht communicatie en marketing**

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Representatiekosten	\$ 6,620	\$ 8,500	\$ 5,000	\$ 8,500
Publiciteitskosten	\$ 10,687	\$ 13,000	\$ 13,000	\$ 13,000
	\$ 17,307	\$ 21,500	\$ 18,000	\$ 21,500

**Overzicht kosten ICT**

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Automatiseringskosten	\$ 50,992	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000
	\$ 50,992	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ 100,000

**Autokosten**

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Benzine	\$ 2,567	\$ 2,500	\$ 2,500	\$ 2,750
Onderhoudskosten auto's	\$ 2,976	\$ 3,500	\$ 3,500	\$ 3,500
Verzekeringen auto's	\$ 1,579	\$ 1,600	\$ 1,600	\$ 2,200
Motorrijtuigenbelasting	\$ 1,891	\$ 2,000	\$ 2,000	\$ 2,100
Wassen auto's	\$ 795	\$ 600	\$ 1,000	\$ 1,500
Overige autokosten	\$ 110	\$ 1,000	\$ 1,000	\$ 1,000
	\$ 9,918	\$ 11,200	\$ 11,600	\$ 13,050

**Overzicht overige bedrijfs- en advieskosten**

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Beveiligingskosten	\$ 3,834	\$ 2,000	\$ 3,500	\$ 5,000
Administratie en accountant	\$ 65,380	\$ 33,000	\$ 55,000	\$ 50,000
Kosten KVK & AKIB	\$ 302	\$ 250	\$ 250	\$ 300
Creditcard	\$ 100	\$ 100	\$ 100	\$ 100
Advieskosten	\$ 34,588	\$ 25,000	\$ 25,000	\$ 25,000
Juridische kosten	\$ 2,244	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,000
Notariskosten	\$ 2,558	\$ 5,000	\$ 5,000	\$ 5,000
Incassokosten	\$ 3,641	\$ 5,000	\$ 5,000	\$ 5,000
Contributiekosten	\$ 268	\$ 500	\$ 500	\$ 500
Donatiekosten	\$ 250	\$ 1,000	\$ 1,000	\$ 500
Overige Algemene kosten	\$ 1,925	\$ 5,000	\$ 5,000	\$ 5,000
	\$ 115,090	\$ 86,850	\$ 110,350	\$ 106,400

**Overzicht onderhoudskosten**

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Serviceonderhoud	\$ 42,207	\$ 114,444	\$ 80,000	\$ 120,224
Mutatieonderhoud	\$ 72,229	\$ 33,000	\$ 33,000	\$ 41,250
Onderhoud maatschappelijk vastgoed	\$ 20,730	\$ 46,040	\$ 46,040	\$ 46,040
Onderhoud commercieel vastgoed	\$ 1,265	\$ 23,830	\$ 23,830	\$ 23,830
Planmatig onderhoud	\$ 258,326	\$ 412,036	\$ 412,036	\$ 293,166
Incidenteel onderhoud	\$ -	\$ 382,000	\$ 382,000	\$ 360,000
Onderhoud schoolgebouwen	\$ 3,150	\$ -	\$ -	\$ -
	\$ 397,907	\$ 1,011,350	\$ 976,906	\$ 884,510

**Belastingen/erfpacht**

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Erfpachtcanon	\$ 29,235	\$ 35,000	\$ 35,000	\$ 43,810
Vastgoedbelasting	\$ 31,312	\$ 30,000	\$ 30,000	\$ 35,000
	\$ 60,547	\$ 65,000	\$ 65,000	\$ 78,810

**Overige verhuurkosten**

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Infocas	\$ -	\$ 1,500	\$ 1,500	\$ 1,500
Huurdersparticipatie	\$ 215	\$ 5,760	\$ 5,760	\$ 6,408
Schoonmaakprojecten	\$ 3,344	\$ 5,000	\$ 5,000	\$ 3,000
Wijkbijeenkomsten	\$ 466	\$ 300	\$ 300	\$ 300
Klachtencommissie	\$ -	\$ 6,000	\$ 2,000	\$ 6,000
Onderhoud vanuit woondiensten	\$ 3,248	\$ 3,000	\$ 3,000	\$ 5,000
	\$ 7,273	\$ 21,560	\$ 17,560	\$ 22,208

**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 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Afschrijving woningen/ruimtes	\$ 973,908	\$ 875,000	\$ 980,000	\$ 1,068,850

**Verzekering woningen**

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Verzekering woningen	\$ 53,327	\$ 64,293	\$ 64,293	\$ 73,070
Verzekering panden	\$ 6,463	\$ 7,089	\$ 7,089	\$ 7,443
Verzekering panden en woningen	\$ 59,790	\$ 71,382	\$ 71,382	\$ 80,514

**Overzicht waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Onrendabele top wegens renovatie	\$ (70,885)	\$ (250,807)	\$ (250,807)	\$ -
Gerealiseerde herwaardering (verkoop)	\$ -	\$ 57,669	\$ -	\$ -
Niet gerealiseerde waardemutatie MVA in expl	\$ 351,373	\$ 413,488	\$ 514,028	\$ -
Toevoeging aan/vrijval van herwaarderingsreserv	\$ (280,489)	\$ (313,653)	\$ (263,221)	\$ -
Waardevermindering/terugname waardevermind	\$ (47,373)	\$ 39,716	\$ -	\$ -
	\$ (47,374)	\$ 139,551	\$ -	\$ -

Voor 2021 verwachten we geen waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille welke van invloed zijn op het resultaat. De resultaten van de verkoop van woningen wordt verantwoord bij de "opbrengst verkoop woningen".

**Overzicht financiële baten**

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Diverse rente opbrengsten	\$ 9,411	\$ 500	\$ 500	\$ 500
Bijzondere baten	\$ -	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ -
	\$ 9,411	\$ 300,500	\$ 300,500	\$ 500

**Overzicht financiële lasten**

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Interest RBC-kredieten	\$ 126,715	\$ 114,679	\$ 114,960	\$ 102,099
Interest Jongerencentrum	\$ 92,841	\$ 76,923	\$ 77,155	\$ 70,346
Interest nieuwbouw woningen	\$ -	\$ 146,144	\$ 49,305	\$ 283,181
Gekapitaliseerde interest nieuwbouw	\$ -	\$ 47,667	\$ -	\$ -
Banken	\$ 25,098	\$ 30,500	\$ 30,500	\$ 30,500
	\$ 244,654	\$ 415,913	\$ 271,920	\$ 486,125

**Overige kosten**

Omschrijving	Realisatie 2019	Begroting 2020	Prognose 2020	Begroting 2021
Kas- koers en overige verschillen	\$ (2,492)	\$ -	\$ -	\$ -
	\$ (2,492)	\$ -	\$ -	\$ -

**Dotatie voorzieningen**

Voorziening dubieuze debiteuren	\$ 4,703	\$ 32,658	\$ 32,658	\$ 35,813
	\$ 4,703	\$ 32,658	\$ 32,658	\$ 35,813

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

**Onttrekking voorzieningen**

Onttrekking voorziening dubieuze debiteuren	\$ 4,703	\$ 32,658	\$ 32,658	\$ 35,813
	\$ 4,703	\$ 32,658	\$ 32,658	\$ 35,813

## Meerjaren investeringsbegroting

Omschrijving	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
<b><u>Nieuwbouw</u></b>					
Nieuwbouw 500 woningen 2018-2025	\$ 5,214,478	\$ 5,129,331	\$ 4,678,400	\$ 5,092,283	\$ 4,744,206
Gekapitaliseerde interest nieuwbouw	\$ 71,378	\$ 111,833	\$ 102,667	\$ 108,167	\$ 117,333
Zwembad	\$ 50,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	<b>\$ 5,335,856</b>	<b>\$ 5,241,165</b>	<b>\$ 4,781,067</b>	<b>\$ 5,200,450</b>	<b>\$ 4,861,539</b>
<b><u>Automatisering</u></b>					
Automatiseringskosten	\$ 25,000	\$ 25,000	\$ 25,000	\$ 25,000	\$ 25,000
	<b>\$ 25,000</b>	<b>\$ 25,000</b>	<b>\$ 25,000</b>	<b>\$ 25,000</b>	<b>\$ 25,000</b>
<b><u>Overig</u></b>					
Kantoorinventaris	\$ 25,000	\$ 25,500	\$ 26,010	\$ 26,530	\$ 27,061
Auto's	\$ 27,000	\$ 27,000	\$ -	\$ -	\$ -
	<b>\$ 52,000</b>	<b>\$ 52,500</b>	<b>\$ 26,010</b>	<b>\$ 26,530</b>	<b>\$ 27,061</b>

## Meerjaren kasstroomoverzicht

	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
<b>Baten</b>					
Huuropbrengsten	\$ 4,161,265	\$ 4,736,402	\$ 5,311,886	\$ 5,871,173	\$ 6,415,729
Verstekte verhuursubsidie	\$ (1,500,000)	\$ (1,600,000)	\$ (1,800,000)	\$ (2,000,000)	\$ (2,200,000)
Ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 1,500,000	\$ 1,600,000	\$ 1,800,000	\$ 2,000,000	\$ 2,200,000
Overige opbrengsten	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500
	\$ 4,161,765	\$ 4,736,902	\$ 5,312,386	\$ 5,871,673	\$ 6,416,229
<b>Lasten</b>					
<i>Beheerskosten</i>					
Kosten Raad van Toezicht	\$ 33,500	\$ 29,580	\$ 29,662	\$ 29,745	\$ 34,159
Personeelskosten	\$ 1,044,600	\$ 1,153,950	\$ 1,171,858	\$ 1,217,537	\$ 1,218,732
Huisvestingskosten	\$ 97,250	\$ 93,595	\$ 95,467	\$ 97,376	\$ 99,324
Algemene kosten	\$ 296,671	\$ 303,045	\$ 309,106	\$ 315,288	\$ 321,593
<i>Kosten woningen</i>					
Onderhoudskosten	\$ 884,510	\$ 692,822	\$ 817,181	\$ 899,243	\$ 1,541,869
Verzekering woningen	\$ 80,514	\$ 92,405	\$ 102,905	\$ 113,527	\$ 126,182
Belastingen/erfpacht	\$ 78,810	\$ 86,417	\$ 93,192	\$ 100,043	\$ 108,115
Kosten woondiensten	\$ 22,208	\$ 23,052	\$ 24,310	\$ 25,407	\$ 26,486
	\$ 2,538,063	\$ 2,474,865	\$ 2,643,681	\$ 2,798,167	\$ 3,476,461
	\$ 1,623,702	\$ 2,262,037	\$ 2,668,706	\$ 3,073,507	\$ 2,939,769
<b>Financiële baten</b>	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500
<b>Financiële lasten (rentekosten)</b>	\$ 486,125	\$ 573,671	\$ 702,677	\$ 813,199	\$ 927,804
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten (A)</b>	\$ 1,138,077	\$ 1,688,865	\$ 1,966,529	\$ 2,260,807	\$ 2,012,464
<b>Investeringskasstromen</b>					
Opbrengsten verkochte woningen	\$ 145,000	\$ 145,000	\$ 145,000	\$ 145,000	\$ 145,000
Kosten verkoop woning	\$ (7,500)	\$ (7,525)	\$ (7,550)	\$ (7,576)	\$ (5,102)
<b>Resultaat verkochte woningen</b>	\$ 137,500	\$ 137,475	\$ 137,450	\$ 137,424	\$ 139,898
Investerings nieuwbouw 500 woningen	\$ 5,214,478	\$ 5,129,331	\$ 4,678,400	\$ 5,092,283	\$ 4,744,206
Investerings MVA ten dienste van exploitatie	\$ 77,000	\$ 77,500	\$ 51,010	\$ 51,530	\$ 52,061
<b>Investeringskasstromen (B)</b>	\$ 5,153,978	\$ 5,069,356	\$ 4,591,961	\$ 5,006,389	\$ 4,656,368
<b>Financieringskasstroom</b>					
Afname lening Jongeren centrum	\$ (149,972)	\$ (156,861)	\$ (164,068)	\$ (171,605)	\$ (179,488)
Afname lening RBC	\$ (286,705)	\$ (299,876)	\$ (313,652)	\$ (328,062)	\$ (343,133)
Toename lening nieuwbouw	\$ 3,065,947	\$ 4,029,111	\$ 3,510,983	\$ 3,792,512	\$ 3,962,489
Afname lening nieuwbouw	\$ (286,391)	\$ (386,820)	\$ (704,369)	\$ (974,108)	\$ (819,080)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten C</b>	\$ 2,342,879	\$ 3,185,554	\$ 2,328,894	\$ 2,318,738	\$ 2,620,788
<b>Mutatie kasstroom per jaar A-B+C</b>	\$ (1,673,022)	\$ (194,937)	\$ (296,538)	\$ (426,844)	\$ (23,116)



## Meerjaren begroting

	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
	\$	\$	\$	\$	\$
<b>BATEN</b>					
Huuropbrengsten	\$ 4,161,265	\$ 4,736,402	\$ 5,311,886	\$ 5,871,173	\$ 6,415,729
Verstekte verhuursubsidie	\$ (1,500,000)	\$ (1,600,000)	\$ (1,800,000)	\$ (2,000,000)	\$ (2,200,000)
Ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 1,500,000	\$ 1,600,000	\$ 1,800,000	\$ 2,000,000	\$ 2,200,000
Opbrengsten verkochte woningen	\$ 47,123	\$ 48,695	\$ 50,360	\$ 52,213	\$ 57,154
Overige opbrengsten	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500
	\$ 4,208,888	\$ 4,785,597	\$ 5,362,746	\$ 5,923,886	\$ 6,473,384
<b>LASTEN</b>					
<i>Beheerskosten</i>					
Kosten Raad van Toezicht	\$ 33,500	\$ 29,580	\$ 29,662	\$ 29,745	\$ 34,159
Personeelskosten	\$ 927,995	\$ 1,033,846	\$ 1,053,846	\$ 1,084,378	\$ 1,096,997
Overige personeelskosten	\$ 116,605	\$ 120,104	\$ 118,013	\$ 133,159	\$ 121,735
Huisvestingskosten	\$ 97,250	\$ 93,595	\$ 95,467	\$ 97,376	\$ 99,324
Afschrijving kantoorpand/inventaris	\$ 80,307	\$ 56,978	\$ 58,118	\$ 59,280	\$ 60,466
Kantoorkosten	\$ 49,250	\$ 50,675	\$ 51,689	\$ 52,722	\$ 53,777
Verzekeringen	\$ 6,471	\$ 6,601	\$ 6,733	\$ 6,867	\$ 7,005
Communicatie en Marketing	\$ 21,500	\$ 21,930	\$ 22,369	\$ 22,816	\$ 23,272
ICT	\$ 100,000	\$ 102,000	\$ 104,040	\$ 106,121	\$ 108,243
Autokosten	\$ 13,050	\$ 13,311	\$ 13,577	\$ 13,849	\$ 14,126
Overige bedrijfs- en advieskosten	\$ 106,400	\$ 108,528	\$ 110,699	\$ 112,913	\$ 115,171
	\$ 1,552,328	\$ 1,637,148	\$ 1,664,210	\$ 1,719,226	\$ 1,734,274
<i>Exploitatiekosten</i>					
Onderhoudskosten	\$ 884,510	\$ 692,822	\$ 817,181	\$ 899,243	\$ 1,541,869
Verzekering woningen	\$ 80,514	\$ 92,405	\$ 102,905	\$ 113,527	\$ 126,182
Belastingen/erfpacht	\$ 78,810	\$ 86,417	\$ 93,192	\$ 100,043	\$ 108,115
Overige verhuurkosten	\$ 22,208	\$ 23,052	\$ 24,310	\$ 25,407	\$ 26,486
Afschrijvingskosten	\$ 1,068,850	\$ 1,337,041	\$ 1,349,397	\$ 1,359,223	\$ 1,496,292
	\$ 2,134,891	\$ 2,231,737	\$ 2,386,986	\$ 2,497,443	\$ 3,298,945
Exploitatieresultaat	\$ 521,669	\$ 916,712	\$ 1,311,550	\$ 1,707,217	\$ 1,440,165
<b>WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>FINANCIELE BATEN</b>	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500	\$ 500
<b>FINANCIELE LASTEN</b>	\$ 486,125	\$ 573,671	\$ 702,677	\$ 813,199	\$ 927,804
<b>OVERIGE KOSTEN</b>	\$ 35,813	\$ 41,622	\$ 47,435	\$ 53,084	\$ 58,585
<b>RESULTAAT LOPEND BOEKJAAR</b>	\$ 231	\$ 301,919	\$ 561,939	\$ 841,433	\$ 454,276



FUNDASHON CAS BONAIRIANO

## Vaststelling begroting door Raad van Toezicht

De begroting 2021 is aangenomen en vastgesteld door de Raad van Toezicht (RvT) van Fundashon Cas Bonairiano in de vergadering van RvT op 27 november 2020. Van de meerjarenbegroting 2022 - 2025 is kennis genomen, hiervoor is niet getekend.

*Kralendijk, Bonaire 27 november 2020*

-----

De heer P.R. Martha, voorzitter

-----

De heer E.J. Winkel, vicevoorzitter

-----

De heer C.R. Cecilia, lid

-----

De heer G.O.A. Obersi, lid