



FUNDASHON CAS BONAIRIANO



Jaarplan en Begroting 2025

verkorte versie



Samen werken aan betaalbare woningen op Bonaire



Colofon

FUNDASHON CAS BONAIRIANO

Kaya Korona 5
Kralendijk, Bonaire Caribisch Nederland

KVKnr. 7132
T: (+599) 717 8042 (centrale)
E: fcb@fcbinfo.org
W: www.fcb.live
Whatsapp (+599) 7966016 (mobiel Woondiensten)
(+599) 7966015 (mobiel Incasso)

Laatste statutenwijziging: op 9 september 2020 in notariële akte vastgelegd.

Redactie, vormgeving en fotografie

Fundashon Cas Bonairiano
Op alle teksten, tabellen en foto's berust copyright.

Verspreiding

Dit jaarplan wordt digitaal toegezonden aan het Openbaar Lichaam Bonaire (hierna OLB), het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna BZK), banken en kredietverstrekkers en overige belanghouders en relaties. Ook door middel van de media wordt gecommuniceerd over dit jaarplan.

Link naar pdf-bestand jaarplan

Een verkorte versie van het jaarplan wordt op onze website www.fcb.live gepubliceerd.



Voorwoord

Geachte lezer,

Met gemengde gevoelens presenteren wij u het jaarplan en de begroting voor het komende jaar. Waarom met gemengde gevoelens? Helaas is het ons niet gelukt om de gemaakte afspraken voor de versnelling van de bouw en de prijsstelling van modulair bouwen volledig na te komen. Door de omvang van onze opgave en de vertragingen in het bouwproces hadden we bovendien onvoldoende tijd om de koopwoningen voor 2024/2025 te plannen en te realiseren.

Als woningstichting is het onze missie om kwalitatieve, betaalbare en duurzame huisvesting te bieden aan onze huurders. In een voortdurend veranderend maatschappelijk en economisch landschap blijven wij ons inzetten om onze doelen te realiseren en onze dienstverlening te verbeteren.

De twee pilotprojecten, gericht op de installatie van zonnepanelen en de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, zullen we nauwgezet monitoren in samenwerking met WEB en alle stakeholders die het Convenant Huisvesting voor Kwetsbare Doelgroepen hebben ondertekend. In 2026 vindt de eindevaluatie plaats, waarna we de volgende stappen bepalen.

Deze begroting biedt een overzicht van onze financiële planning en prioriteiten voor het komende jaar, inclusief specifieke projecten en programma's die we in 2025 en 2026 willen realiseren. De begroting is opgesteld met zorgvuldige overweging van de huidige marktomstandigheden, beleidsontwikkelingen en de behoeften van onze huurders. Wij streven ernaar om onze middelen verantwoord in te zetten en tegelijkertijd te investeren in de toekomst van onze woningen en wijken. We hebben helaas vast moeten stellen de bouwkosten onverminderd door blijven stijgen waardoor we ons geconfronteerd zien met steeds grotere uitdagingen om onze projecten te realiseren binnen de vastgestelde budgetten.

In 2025 en 2026 zullen wij prioriteit geven aan de realisatie van de afspraken uit het Convenant Volkshuisvesting Bonaire, met de bouw van de resterende 322 betaalbare woningen als doel. De herziene planning voor de realisatie van deze afspraken omvat de volgende projecten:

- Hato fase 2 (70 betaalbare woningen)
- Hato fase 3 (66 betaalbare woningen)
- Nikiboko fase 1 (74 betaalbare woningen)
- Nikiboko fase 2 (74 betaalbare woningen)
- Nikiboko fase 3 (16 betaalbare woningen)
- Rincon (14 betaalbare woningen)
- Nort Saliña (8 betaalbare woningen)

Het verder ontwikkelen van onze klantenservice in de breedste zin van het woord is van cruciaal belang voor FCB. Het creëren en/of behouden van leefbaarheid bij zowel onze nieuwbouwprojecten als in onze bestaande wijken blijft een prioriteit. Daarnaast is het in het kader van de voorbereidingen op onze status als Toegelaten Instelling van belang dat wij werken aan een strategische personeelsplanning: wat hebben we nu in huis, wat hebben we straks nodig bij de uitbreiding en groei van FCB, en hoe gaan we om met herstructureringen binnen onze organisatie? Verdere automatisering speelt hierbij een essentiële rol. Voor onze stichting is het van cruciaal belang om toegang te krijgen tot financiering via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) om ook in de toekomst door te kunnen gaan met het realiseren van de omvangrijke bouwopgave waar ons eiland voor staat. Alleen wanneer FCB toegang krijgt tot het dit fonds, zijn we in staat om ook in de toekomst door te blijven bouwen!

We hechten veel waarde aan de input en samenwerking met alle stakeholders. Wij danken u voor uw voortdurende inzet en betrokkenheid, en kijken uit naar een productief en succesvol jaar waarin we SAMEN mooie doelen zullen bereiken voor de Bonairiaanse gemeenschap. Het



Het woord SAMEN omvat onze samenwerking met het Openbaar Lichaam Bonaire (OLB), de ministeries in Nederland en de belanghebbenden op Bonaire. De belangrijkste punten die wij gezamenlijk moeten aanpakken zijn:

- De basis op orde brengen;
- de woningvoorraad vergroten;
- betaalbaar wonen bevorderen;
- een ruimtelijke koers uitzetten;
- FCB als toegelaten instelling positioneren.

Het jaar 2025 zal wederom een jaar vol uitdagingen worden waarin we mooie doelen mogen bereiken!

B.O. Oleana
Directeur- bestuurder



Inhoudsopgave

Colofon	1
Voorwoord.....	2
Inhoudsopgave	4
1. De organisatie	5
2. Onze speerpunten in 2025	10
3. Het personeel.....	13
4. Wonen	15
5. Vastgoed	18
6. Financiën.....	21
Begroting 2025.....	24
Kasstroomoverzicht 2025.....	25
Investeringsbegroting 2025	25
Meerjarenbegroting 2025-2029	26
Meerjarenkasstroomoverzicht 2025-2029	27
Meerjareninvesteringsbegroting 2025-2029	27
Begroting 2025 functionele indeling.....	28
Goedkeuring begroting door de Raad van Toezicht	29



1. De organisatie

Missie

Wij staan met ons motto “Building Together” voor samen verder bouwen aan betaalbare woningen op Bonaire. Als woningstichting heeft FCB een bijzondere taak: wij bouwen, verkopen en beheren betaalbare en duurzame (sociale huur-, middensegment huur- en koop) woningen op Bonaire, primair gericht op de inwoners met een laag- en middeninkomen. Daarnaast besteden we in het bijzonder aandacht aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen en willen we koopwoningen boven de hypotheekgarantie grens bouwen en verkopen om op deze manier middelen te genereren voor een revolving fund.

Samen werken aan betaalbare woningen op Bonaire

Wij werken samen met de bewoners, het Openbare Lichaam Bonaire (OLB), de stakeholders en de ministeries aan leefbare wijken en buurten en wij zorgen ervoor dat onze woningen goed onderhouden zijn. Wij bereiken dit met een klantgerichte, efficiënte en transparante organisatie en een doeltreffende inzet van (financiële) middelen.

Visie

FCB gelooft in een maatschappij waarin iedereen - letterlijk en figuurlijk - de ruimte heeft om mee te kunnen doen, oftewel een inclusieve samenleving. Uitbreiding van de woningvoorraad vindt plaats door middel van nieuwbouw van betaalbare en duurzame sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en koopwoningen, primair bestemd voor de inwoners van Bonaire. Nieuwe wijken worden ontwikkeld volgens de principes van integrale gebiedsontwikkeling door het creëren van gedifferentieerde wijken met maatschappelijke en recreatievoorzieningen. Hierbij is er voldoende aandacht voor cultuur, natuur en verduurzaming, zoveel mogelijk aansluitend op bestaande infrastructurele voorzieningen.

Inclusieve Samenleving:

FCB gelooft in een maatschappij waarin iedereen - letterlijk en figuurlijk - de ruimte heeft om mee te kunnen doen. Dit betekent dat we streven naar een inclusieve samenleving waarin iedereen gelijke kansen heeft en zich thuis voelt.

Uitbreiding van de Woningvoorraad:

Om aan de toenemende vraag naar huisvesting te voldoen, zet FCB in op de uitbreiding van de woningvoorraad door middel van nieuwbouwprojecten. We richten ons op de ontwikkeling van betaalbare en duurzame sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en koopwoningen. Deze woningen zijn primair bestemd voor de inwoners van Bonaire, waardoor we de lokale gemeenschap direct ondersteunen.

Integrale Gebiedsontwikkeling:

FCB streeft naar integrale gebiedsontwikkeling waarbij we gedifferentieerde wijken creëren die voorzien zijn van maatschappelijke en recreatieve voorzieningen. Dit omvat onder andere scholen, gezondheidscentra, parken en sportfaciliteiten. Door deze integrale aanpak versterken we de sociale cohesie en de leefbaarheid in de wijken.

Cultuur, Natuur en Verduurzaming:

Bij al onze projecten besteden we de nodige aandacht aan cultuur, natuur en verduurzaming. We zorgen ervoor dat onze woningbouwprojecten zoveel mogelijk aansluiten op bestaande infrastructurele voorzieningen en streven naar milieuvriendelijke en energie-efficiënte oplossingen. Hiermee dragen we bij aan het behoud van de natuurlijke schoonheid van Bonaire en het creëren van een duurzame leefomgeving.

Door toepassing van deze strategische aanpak werkt FCB (mee) aan een toekomst waarin iedereen op Bonaire een passende en betaalbare woning kan vinden in een leefbare en inclusieve omgeving.



Samen werken aan wonen

Onze opgaven en kerntaken realiseren en uitvoeren kunnen wij niet alleen. Ons motto ‘*building together*’ staat voor samen werken aan betaalbare woningen op Bonaire. Wij zijn ons ervan bewust dat wij onze missie niet alleen kunnen bereiken en daarom investeren wij in een goede relatie met alle direct belanghebbenden en ketenpartners. Wij werken op een betrokken en resultaatgerichte wijze samen met direct belanghebbenden en ketenpartners zoals onze huurders, het OLB, het Rijk (ministeries in Nederland), verschillende aannemers en (nuts)bedrijven en verschillende organisaties op gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. Iedereen doet een bijdrage vanuit zijn eigen rol. Samenwerkend pakken we kansen op en zoeken wij naar de beste oplossingen.

Investeren in contacten leggen en netwerken is belangrijk en heeft in 2025 dan ook (weer) onze aandacht. We zijn aanwezig bij overleggen, leggen werkbezoeken af en laten weten waar we mee bezig zijn en waar we elkaar nodig hebben. Samen komen we verder, daar gaat het om!

Onze toewijding aan transparantie, verantwoordelijkheid en succes

Wij streven ernaar om een transparante en verantwoordelijke woningstichting te zijn, zowel op maatschappelijk als financieel gebied. Ons doel is om een gezonde financiële positie te behouden, zodat we onze maatschappelijke rol kunnen vervullen. We hebben een verantwoord huurbeleid en wij houden onze kosten scherp in de gaten. Ons streven is om een transparante en succesvolle organisatie te zijn, die goede dienstverlening biedt en die blijft investeren in kwaliteit. We houden rekening met de belangen van huurders, werknemers, overheden, zakenpartners en andere belanghebbenden.

We blijven continu kijken naar wat er beter kan, investeren in kwaliteit en houden ons aan gemaakte afspraken. Onze focus ligt op onze huurders, kopers en toekomstige huurders/kopers, en alles wat daarbij komt kijken. We evalueren regelmatig of we goed bezig zijn of dat er ruimte is voor verbetering. Bij het maken van keuzes in onze bedrijfsvoering voor betaalbare (sociale) huurwoningen en koopprojecten, evenals bij het ontwikkelen en realiseren van maatschappelijk en/of commercieel vastgoed voor diverse kwetsbare doelgroepen in onze gemeenschap, maken we verantwoorde en haalbare keuzes.

Het bouwproces vereist het maken van keuzes, waarbij de ene keuze de haalbaarheid van andere keuzes beïnvloedt. We houden rekening met ontwikkelingen op de woningmarkt op Bonaire bij het maken van deze keuzes.

In 2024 hebben we samen met onze medewerkers een Koersplan voor FCB opgesteld. Hierin hebben we gezamenlijk een aantal doelen bepaald die we in 2030 verwezenlijkt willen hebben. Hiervoor moeten we verschillende stappen zetten en acties uitvoeren. In 2025 beginnen we hiermee.





Doelstellingen

Artikel 2 in de statuten van de stichting omschrijft de doelstelling van Fundashon Cas Bonairiano als volgt: de stichting dient geen ander doel dan in het belang van de volkshuisvesting/het maatschappelijk vastgoed werkzaam te zijn. Het realiseren van maatschappelijke doelen staat voorop, met de financiële continuïteit van de organisatie als voorwaarde.

De Stichting tracht dit doel met een daartoe bestemd vermogen onder meer te bereiken door:

- het stichten en in stand houden van betaalbare en leefbare woningen;
- het verwerven, toewijzen, huren, verhuren, beheren, verbeteren, bezwaren, vervreemden, slopen, ontwikkelen, exploiteren, splitsen, bezitten en renoveren van woningen en andere objecten;
- het voeren van een sociaal rechtvaardig verhuur- en toewijzingsbeleid;
- het meewerken aan het in stand houden van een goede woonomgeving;
- het bevorderen van een goed woonklimaat door middel van opbouwwerk;
- het optimaliseren van de relaties met de bewoners en hun vertegenwoordiging;
- het samenwerken met soortgelijke organisaties die zowel lokaal als regionaal en binnen het Koninkrijk der Nederlanden gevestigd kunnen zijn;
- het bevorderen van een goede dienstverlening aan de huurders;
- het aanwenden van alle andere zinvolle middelen die tot het gestelde doel leiden;
- het zorgen voor het maatschappelijk rendement Social Return of Investment.



Kernwaarden

Onze kernwaarden vormen de basis van onze identiteit en definiëren de gewenste cultuur binnen onze organisatie. Ze geven aan hoe we met elkaar, met onze huurders en woningzoekenden, met bedrijfsmiddelen, leveranciers en samenwerkingspartners omgaan. De kernwaarden van FCB geven in essentie aan wat voor ons belangrijke principes zijn die ons verbinden. Door deze kernwaarden in ons dagelijks handelen te integreren, laten we zien waar we als organisatie voor staan.

<u>RESPECTVOL</u>	<u>TRANSPARANT</u>	<u>BETROKKEN</u>	<u>ONDERNEMEND</u>
We behandelen anderen zoals wij behandeld willen worden, ook als wij het niet eens zijn met elkaar. Wij communiceren respectvol. Wij spreken elkaar aan op gepaste wijze.	We dragen bij aan een open en eerlijke communicatie, zowel onderling als extern. Wij luisteren naar klanten en leven ons in hun situatie. Wij besluiten op basis van feiten.	Wij leven mee, denken mee en nog belangrijker: wij voelen mee. Maatschappelijk betrokken ondernemen is een onderdeel van de identiteit van onze organisatie. Wij hebben kennis over de behoefte van de maatschappij, hebben interesse hierin en handelen daarnaar.	We gaan om met FCB alsof het ons eigen bedrijf is. Wij nemen verantwoordelijkheid, wij hebben lef en nemen initiatief om dingen aan te kaarten of zaken op gang te zetten. Wij benutten kansen en zetten deze om naar doelgerichte acties met oog op succes voor de organisatie.

Het is van groot belang dat iedereen zich binnen de organisatie prettig, veilig en gerespecteerd voelt, en daarom hechten we veel waarde aan het naleven van onze kernwaarden.

Automatisering en digitalisering

De directie heeft als doelstelling om de organisatie zo efficiënt mogelijk te laten functioneren door middel van automatisering. Hierbij willen we ervoor zorgen dat werknemers optimaal kunnen presteren en meer tijd overhouden voor andere taken. Het streven is om repetitief papierwerk te verminderen en de beheersbaarheid en verbetering van processen te bevorderen. Ook het verbeteren van de (interne) controle op onze processen is een belangrijk onderwerp.

In 2025 wordt verder gewerkt aan het beschrijven en herschrijven van de werkprocessen van de verschillende afdelingen. Deze processen zullen worden gekoppeld aan een nieuw intern portaal dat ook verbonden zal zijn met de website van FCB. Dit zorgt ervoor dat werknemers meer inzicht en duidelijkheid krijgen over hoe de processen verlopen en wie verantwoordelijk is voor welke taken. Er zal een handboek worden opgesteld waarin de werkprocessen worden beschreven en ondersteund met flowcharts.

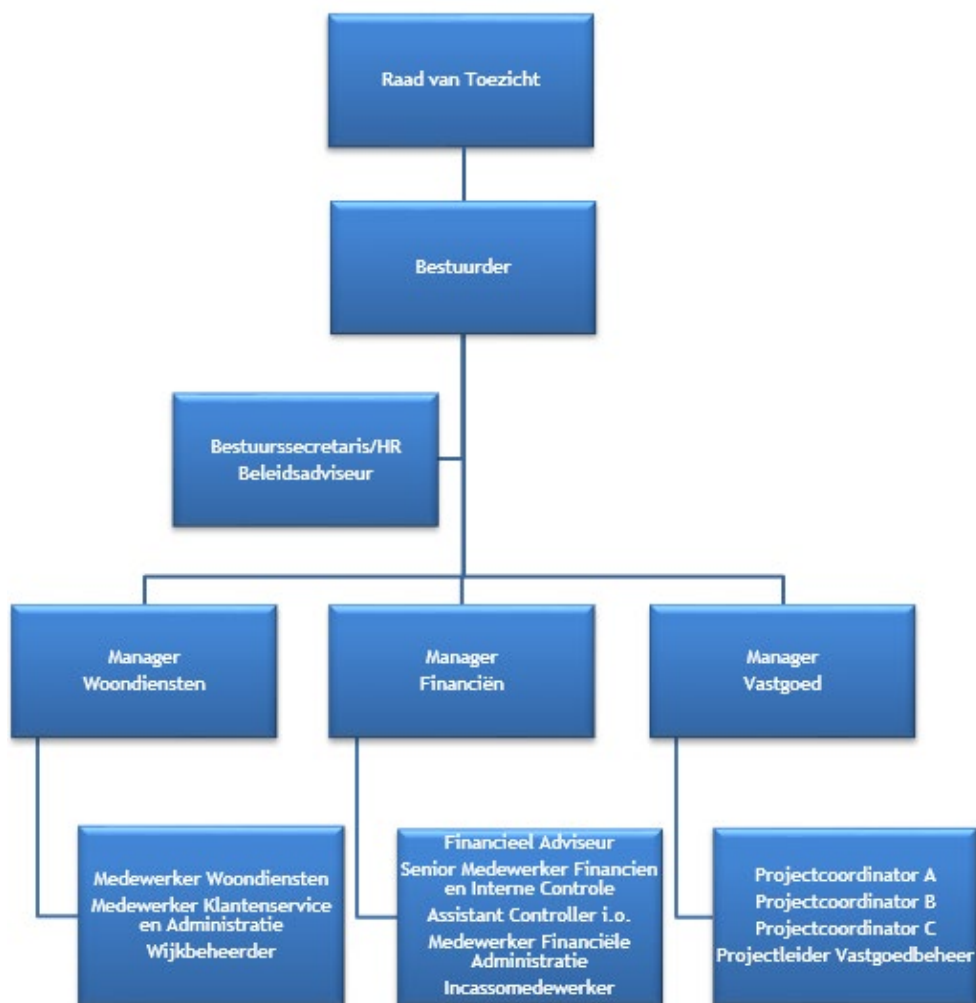


Het organisatieschema

FCB heeft totaal 17 werknemers, waarvan 14 in dienst van FCB, twee als zelfstandig bedrijf met een overeenkomst van opdracht, en één in dienst van FKB. Ook is er 1 fte aan inhuur begroot en is er 1 vacatureruimte begroot.

De organisatiestructuur van onze woningstichting bestaat uit verschillende afdelingen en functies die samenwerken om de dagelijkse activiteiten van de stichting te beheren: directie en ondersteuning, Financiën, Vastgoed en Woondiensten.

In onderstaand organogram wordt de bedrijfsstructuur van FCB schematisch weergegeven.



De RvT houdt toezicht op het beleid en de algemene gang van zaken binnen onze organisatie. Het bestuur, dat onder de RvT valt, bestaat uit één statutair bestuurder, benoemd door de RvT. Er zijn drie belangrijke afdelingen en een ondersteunende afdeling, elk met hun eigen expertise. Het MT, bestaande uit de bestuurder, de bestuurssecretaris/HR, de beleidsadviseur en de drie afdelingsmanagers, vormt het managementteam.



2. Onze speerpunten in 2025

In dit hoofdstuk geeft FCB een beeld van de doelen die we in 2025 willen bereiken. FCB is ambitieus in het waarmaken van haar maatschappelijke opgaven. FCB is een financieel gezonde, flexibele en klantgerichte woningstichting die al meer dan 50 jaar bestaat. Ondanks de vele uitdagingen waar wij de laatste jaren voor staan doen wij er alles aan om onze ambities te blijven waarmaken.

Speerpunten 2025:

1. Traject Toegelaten Instelling;
2. Project 500 woningen;
3. Uitvoeren beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening CN;
4. Uitvoeren diverse projecten (bouw 50 koopwoningen Hato, nieuwbouw kantoorgebouw MHC, aanleg speel- en ontmoetingsplekken in verschillende wijken);
5. Uitvoeren Koersplan 2024-2030.

De speerpunten worden hieronder kort toegelicht.

Speerpunt 1.

Traject Toegelaten Instelling (TI)

In 2024 heeft FCB de eerste stappen gezet in het traject om een Toegelaten Instelling (TI) te worden. Het doel van FCB is om een TI te worden om vervolgens geborgd geld te kunnen lenen via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het is voor de toekomstige bouwopgave die er ligt essentieel dat FCB door kan blijven bouwen om ook in het sociale segment in voldoende woningen te kunnen voorzien. Hiervoor moeten er andere vormen van financiering worden aangeboord in de vorm van het WSW.

Er is een stuurgroep “Futuro Duradero pa FCB” opgericht waarin de Autoriteit Woningcorporaties (AW), het WSW, BZK en FCB zijn vertegenwoordigd. Ook is er een werkgroep ingesteld waarin in kaart gebracht wordt hoe FCB een Toegelaten Instelling kan worden. FCB kan als stichting die gevestigd is op Bonaire namelijk niet zomaar een toegelaten instelling worden onder de Woningwet zoals die geldt in het Europese deel van Nederland. Hiervoor zal mogelijk een Woningwet-BES moeten worden geïntroduceerd. Het gehele traject om een TI te worden ongeveer zal 2-3 jaar in beslag nemen.

Speerpunt 2.

Convenant Volkshuisvesting Bonaire (500 woningen)

In 2025 dienen de laatste woningen op grond van het Convenant te worden opgeleverd. Helaas is in 2024 gebleken dat deze opleverdatum, ondanks alle inspanningen, niet haalbaar is. Vooral de deelprojecten Nikiboko (164 woningen), Rincon (14 woningen) en Nort Saliña (8 woningen) hebben aanzienlijke vertraging opgelopen waardoor de opleverdata van deze deelprojecten zijn doorgeschoven naar 2026. Ook voor de laatste fase van Hato (fase III, 42 woningen) wordt de opleverdatum van eind 2025 mogelijk (gedeeltelijk) niet gehaald.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat een deel van de woningen uit deze fase wél in 2025 gereed zullen zijn. In 2025 zullen de deelprojecten Nikiboko, Rincon en Nort Saliña worden opgestart. Ook de appartementengebouwen in Hato (48 1-slaapkamer appartementen verdeeld over 6 blokken) zullen in



2025 (verder) worden gebouwd. Het streven is om het (overgrote) deel van de woningen eind 2025 gereed te hebben.



Speerpunt 3.

Uitvoeren beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening CN

In 2025 werken we verder aan het uitwerken van de Woondeal Bonaire - Bon deal pas kas pagabel Bonaire 2023-2030 waarvoor we in 2023 een adhesieverklaring hebben afgegeven. Op het moment van schrijven van deze tekst, is nog niet duidelijk welke rol FCB zal/kan gaan spelen binnen de uitvoering van het programma voor de bouw van 2.100 betaalbare woningen voor 2030.

Naast de bouw van betaalbare woningen, is in de beleidsagenda ook vastgelegd dat de eilandelijke wet- en regelgeving in lijn gebracht moet worden met de ambities uit de Woondeal. FCB draagt hier in 2025 ook haar steentje aan bij door het OLB te adviseren over het actualiseren van de verordeningen m.b.t. de huurwoningmarkt.

Speerpunt 4.

Overige bouwprojecten; bouw 50 koopwoningen Hato, nieuwbouw MHC kantoor, realisatie speel- en ontmoetingsplekken

In 2025 richten we ons, naast onze opgave op grond van het Convenant Volkshuisvesting, ook op de uitvoering van verschillende andere bouwprojecten. Zo zal dit jaar gestart worden met bouw van de 50 koopwoningen in Hato. Het in 2024 gestarte project voor de bouw van een nieuw kantoorpand voor MHC zal worden voortgezet. Daarnaast zijn er verschillende initiatieven voor de realisatie van speel- en ontmoetingsplekken in een aantal wijken. FCB speelt een coördinerende rol binnen deze projecten die in samenwerking met het ministerie van VWS worden uitgevoerd.

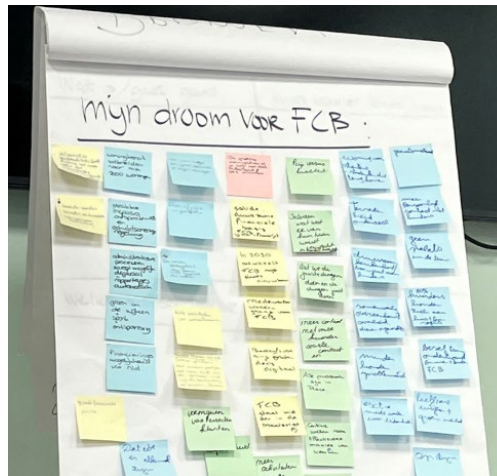




Speerpunt 5.

Uitvoeren Koersplan FCB 2024-2030

In 2024 is een koersplan voor FCB opgesteld waarin de visie van FCB tot 20230 is vastgelegd. Om het koersplan te kunnen realiseren, zal in 2025 worden gewerkt aan de verschillende acties die uit het koersplan voortkomen. Belangrijk onderdeel hiervan vormt het traject dat FCB is gestart om een Toegelaten Instelling te worden.





3. Het personeel

Organisatieontwikkeling

Om in te kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij, de organisatie en de opgave vanuit onze strategische koers is het van belang dat we blijven leren en verbeteren. Goede samenwerking binnen en tussen de afdelingen, prioriteiten stellen en met elkaar in gesprek zijn vormen de basis voor een effectief proces- en projectgericht werken en werkplezier. Om onze doelstellingen te kunnen realiseren is een gezamenlijke inzet en de bereidheid om er voor elkaar te zijn essentieel: onze kernwaarden zijn immers respectvol, transparant, betrokken en ondernemend. Ons motto ‘*building together*’ sluit hierbij aan en staat voor samen werken aan betaalbare woningen op Bonaire.

De ontwikkelingen in de organisatie en de sector gaan razendsnel: er is een enorme bouwoopgave, we werken aan efficiëntere en digitale werkprocessen, wet- en regelgeving veranderen en we gaan het traject in om Toegelaten Instelling te worden. Deze ontwikkelingen vragen veel van de organisatie en ook van onze medewerkers. Het is van belang dat we investeren in onze medewerkers door opleiding, training, stages en coaching zodat medewerkers hun kennis en vaardigheden verder kunnen ontwikkelen. Dit stelt hen niet alleen in staat om hun huidige taken beter uit te voeren, maar biedt ook mogelijkheden voor groei en ontwikkeling in de toekomst.

Regelmatige evaluaties van het prestatieniveau van de medewerkers zijn waardevol om sterke punten te identificeren en gebieden te ontdekken waar verdere ontwikkeling nodig is. Dit stelt ons in staat om gerichte feedback te geven, doelen te stellen en te werken aan de persoonlijke groei van onze werknemers. Dit gebeurt zowel middels structurele bilaterale gesprekken en periodieke evaluaties tussen managers en medewerkers, als door middel van een jaarlijkse evaluatie onder begeleiding van een extern bureau met de bestuurder en de leden van het managementteam.

Door te blijven investeren in opleiding, loopbaanontwikkeling, stages, evaluaties, coaching en mentoring streven we er ook in 2025 naar om een hoogwaardige en klantgerichte organisatie te blijven. Er wordt jaarlijks een bedrag (4% van de brutosalarissen van het personeel) op de begroting gereserveerd voor studiekosten voor de werknemers. Zo ook op de begroting van 2025. Tevreden werknemers functioneren beter en zijn productiever en dragen daardoor bij aan het nog beter organisatieresultaat.

Vitaliteit

Medewerkers hebben invloed op hun eigen vitaliteit en daarmee hun duurzame inzetbaarheid. Het welzijn van onze medewerkers is van het grootste belang. Investeren in vitaliteit levert gelukkige medewerkers, hogere productiviteit, motivatie en dus rendement op. In 2024 zijn we gestart met een maandelijks bekostiging voor gym of massage voor al onze medewerkers. In 2025 zullen we hiermee doorgaan en onze medewerkers aanmoedigen om hiervan gebruik te maken.

CAO

Eind 2024 zullen de onderhandelingen plaatsvinden voor de vaststelling van de nieuwe CAO voor de jaren 2025-2027. Gezien de beperkte financiële ruimte verwachten we alleen een aanpassing te kunnen doen in de eindejaarsuitkering.



FTE's

Onze doelen voor 2025 realiseren we samen. Met hoeveel werknemers we dit gaan doen, leggen we vast in de begroting. Voor 2025 begroten wij een bezetting van 18,69 FTE (19 werknemers):

Afdeling	Werknemers	Fte FCB	Fte FKB	Ingehuurd
Directie	3	3		
Financiën	5	3,69	1	
Vastgoed	5	4		1
Woondiensten	4	3		1
Vacatures	2	1		1
Totaal	19	14,69	1	3

We hebben 1 fte aan inhuur en vacatureruimte begroot.

Vernieuwing van het functieboek en benchmarkonderzoek: Streven naar betere functiebeschrijvingen en eerlijke beloning

Voor 2024 hadden we gepland om een benchmarkonderzoek uit te voeren en het functieboek te actualiseren. Door omstandigheden lukt het niet meer om dit uit te voeren in 2024 en wordt het doorgeschoven naar 2025. Het doel van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in de relevante functies binnen onze organisatie en deze te vergelijken met vergelijkbare functies in de sector. Hierdoor kunnen we de juiste functiebeschrijvingen en functiewaarderingen vaststellen, die recht doen aan de verantwoordelijkheden, taken en vereiste kwalificaties van onze werknemers.

Daarnaast is het doel van het actualiseren van het functieboek ervoor te zorgen dat de functiebeschrijvingen en functiewaarderingen up-to-date zijn en overeenkomen met de huidige ontwikkelingen in onze organisatie en de sector als geheel. Het bijwerken van het functieboek stelt ons in staat om transparante en objectieve criteria te hebben voor het beoordelen en vergelijken van functies waardoor er een eerlijke en consistente beloningsstructuur ontstaat.

Het benchmarkonderzoek en de actualisatie van het functieboek zijn belangrijke stappen om ervoor te zorgen dat onze organisatie op de juiste manier functioneert en dat onze werknemers op een eerlijke manier worden beloond. We streven ernaar om een gewaardeerde werkgever te zijn die inzicht heeft in de waarde en het potentieel van onze werknemers.





4. Wonen

De afdeling Woondiensten is het eerste aanspreekpunt voor huurders, woningzoekenden en relaties en is daarmee het gezicht en het visitekaartje van onze organisatie. Dagelijks staan de werknemers van deze afdeling klaar voor de huurders en woningzoekenden maar ook voor onze stakeholders en collega's binnen de organisatie.

Woningbezit

Het woningbezit van FCB bevindt zich in verschillende wijken op Bonaire en het woningbezit bestaat uit 1, 2 en 3 slaapkamerwoningen.

In 2024 zullen de woningen van Hato fase I worden opgeleverd en zal onze woningvoorraad toenemen met 68 woningen. Ook worden er 17 flexwoningen opgeleverd eind 2024. In 2025 zal onze woningvoorraad verder toenemen door de oplevering van 46 woningen en 24 appartementen van Hato fase II. Eind 2025 verwachten we 696 woningen te hebben. Ook worden in 2025 50 koopwoningen in Hato opgeleverd en verkocht.

De verdeling van de woningen in de wijken is als volgt (peildatum 30 juni 2024):

Wijk	Aantal
Nikiboko	196
Antriol	114
Tera Kòrá	81
Amboina	65
Rincon	49
Nort Saliña	46
Playa/Sabana	7
	558

De portefeuille van FCB bestaat naast 558 woningen uit 10 gebouwen/ruimtes binnen het maatschappelijk vastgoed en 10 gebouwen/ruimtes binnen het commerciële vastgoed.

Woonruimteverdeelstelsel, toewijzing & doorstroming

FCB wijst woningen toe door gebruik te maken van passend toewijzen voor de beschikbare woningvoorraad. Bij toewijzing wordt er gekeken naar het woningtype (aantal slaapkamers), huishoudenssamenstelling (aantal volwassen en kinderen), bijzondere voorzieningen/behoefte en de inschrijftijd van de woningzoekende. Om in aanmerking te komen voor sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens mag het gezamenlijke huishoudensinkomen niet hoger zijn dan \$ 50.000,- per jaar. Bij een hoger inkomen, kan een woningzoekende alleen in aanmerking komen voor een woning in de vrije sector.

In 2023 is het OLB gestart met het opstellen van een huisvestingsverordening waarin mogelijk ook toewijzingsregels moeten worden opgenomen. FCB is betrokken bij dit proces en zal ook in 2025 haar steentje bijdragen aan het 'op orde brengen van de basis' zoals dat omschreven staat in de Beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening CN (zie ook onze speerpunten voor 2025).



Van doorstroming binnen de voorraad van FCB is maar in zeer beperkte mate sprake. Het blijft een uitdaging om huurders zo ver te krijgen dat ze willen doorstromen. Redenen waarom huurders (liever)



niet willen doorstromen zijn bijvoorbeeld de kosten die het verhuizen met zich meebrengt of het feit dat huurders gehecht zijn geraakt aan de plek waar ze wonen en eigenlijk niet naar een andere buurt willen verhuizen.

Samenwerking met klanten

Dienstverlening aan onze klanten (huurders, woningzoekenden, stakeholders) is één van de belangrijkste aspecten van het werk van de afdeling Woondiensten. De functionaliteit van de website www.fcb.live en daaraan gekoppeld de mogelijkheden via *MijnFCB* worden steeds verder uitgebreid. Ook in 2025 wordt verder gewerkt aan het verbeteren en uitbreiden van onze digitale dienstverlening.

Naast online communicatie zoals via de website en Facebook, zal in 2025 ook gebruikt gemaakt worden van de ‘traditionele’ media zoals de radio en kranten om onze zaken bij onze klanten onder de aandacht te brengen.

Digitalisering en klantenservice

Verdere digitalisering en automatisering van de werkprocessen is voor de afdeling Woondiensten heel belangrijk. Het woningbezit van FCB blijft de komende jaren gestaag doorgroeien dus het is daarom noodzakelijk om steeds meer processen te automatiseren.

Website en portaal

In 2024 is voor het eerst het proces voor het aanvragen van de tijdelijke korting geheel digitaal verlopen. Hoewel dit met de nodige kinderziektes gepaard ging, zal deze aanpak in 2025 worden doorgezet. Groot voordeel van deze werkwijze is dat door deze manier van werken de processen en de processtappen volledig transparant zijn en dat maakt het uitvoeren van (interne en externe) controle makkelijker. Aandachtspunt hierbij blijft het feit dat niet alle huurders in staat zijn om al hun zaken online te regelen. We blijven onze huurders en woningzoekende echter aanmoedigen om zo veel mogelijk zaken zélf en online te regelen.

In juli 2024 zijn we gestart met het online adverteren van vrijkomen huurwoningen. Vanaf dat moment is het voor woningzoekenden (en huurders) alleen nog mogelijk om digitaal te reageren op ons woningaanbod. Uiteraard zijn en blijven wij beschikbaar voor hulp hierbij voor onze minder digitaal vaardige klanten.

Vitale & leefbare wijken

FCB voelt zich betrokken bij het welzijn van haar huurders. Leefbare wijken is geen trend maar een must, zo blijkt ook uit de Woondeal 2023-2030 waarin OLB en het Ministerie BZK aangeven te willen gaan voor integrale wijkontwikkeling. Bij deze aanpak moet nadrukkelijk ook aandacht worden besteed aan het realiseren van bepaalde voorzieningen binnen de wijken maar ook aan speel- en ontmoetingsplekken en het aanleggen van recreatief groen. FCB is verheugd dat haar visie op wijken en wijkontwikkeling nu is vertaald in overheidsplannen! Wij rekenen dan ook op ondersteuning vanuit de verschillende overheidsdiensten als Akceso, Selibon N.V., de directies Ruimte & Ontwikkeling en Samenleving & Zorg maar ook de ministeries van VRO, I&W, OCW en SZW als het gaat om het vergroten van de leefbaarheid in onze wijken. Alleen samen kunnen we er namelijk voor zorgen dat onze wijken leefbaar worden, zijn en blijven!

Naast bovengenoemde partijen en stakeholders, is de huurder zelf natuurlijk ook verantwoordelijk voor een leefbare wijk. Huurdersparticipatie is heel belangrijk voor FCB; de huurders weten het beste wat er speelt in de wijken. We proberen huurders zo veel mogelijk actief te laten zijn in hun wijk en uitdagingen en sociale problemen zelf met elkaar op te laten lossen. Uiteraard zijn wij altijd beschikbaar wanneer dit om welke reden dan ook niet mocht lukken.



Een belangrijke rol in de zichtbaarheid van FCB in de wijken is weggelegd voor de wijkbeheerder. De wijkbeheerder is dagelijks in de wijken te vinden, houdt toezicht en voert controles uit. Ook voert de wijkbeheerder gesprekken met zowel huurders als kopers. Verder zorgt de wijkbeheerder dat de huurders zich aan de afspraken uit de huurovereenkomst met FCB houden. Door het geven van (mondelijke) aanwijzingen zorgt de wijkbeheerder dat de wijken netjes en schoon blijven en het woongenot voor iedereen gewaarborgd blijft.

In 2025 hebben we onszelf de volgende doelen gesteld met betrekking tot het leefbaar maken en houden van de wijken:

- Het houden van jaarlijkse schoonmaakacties in de wijken: door puincontainers te plaatsen waarin huurders gratis hun (grof) huisvuil deponeren trachten we de tuinen van onze woningen vrij te houden van ongewenste begroeiing maar ook van afgedankt witgoed of andersoortige afgedankte goederen. Afhankelijk van de situatie in de tuinen wordt besloten hoeveel puincontainers in elke wijk worden geplaatst.
- Het organiseren van een opruimdag in één van de wijken in het kader van Bonaire Clean Up day: op deze dag wordt samen met de huurders van de betreffende wijk een opruimactie voor zwerfvuil georganiseerd.
- Het maken van afspraken met het OLB over het schoonhouden van de brandgangen in de verschillende FCB wijken maar in het bijzonder in de wijk Nieuw Amsterdam. Niet alle brandgangen zijn (terug) overgedragen aan het OLB waardoor er afspraken gemaakt moeten worden met OLB over hoe dit onderhoud wordt georganiseerd. Gedacht kan worden aan een beheerovereenkomst of een zorgcontract. Overigens gaat het om meer dan alleen het schoonhouden van de brandgangen; er moeten ook afspraken worden gemaakt over verantwoordelijkheden voor het onderhoud van bermen maar ook over bijvoorbeeld het (laten) afvoeren van autowrakken. Samen met onze ketenpartners willen wij in 2025 werken aan een gezamenlijk plan hiervoor.

Huurdersvereniging

FCB gaat het traject in om een toegelaten instelling te worden. Bij een toegelaten instelling speelt de huurdersvereniging een belangrijke rol. In de Woningwet zoals deze geldt in Europees Nederland maken zij onderdeel uit van de lokale driehoek. Net als de Gemeente en de woningcorporatie/stichting hebben zij een formele positie in het samenwerkingsproces om te komen tot prestatieafspraken. Of dezelfde regels gaan gelden voor de BES-eilanden is nog niet duidelijk maar wij verwachten wel dat de huurdersvereniging een actieve rol gaat krijgen. Hierom is het van belang dat de Huurdersvereniging nieuw leven in wordt geblazen en dat er huurders zijn die lid willen worden en willen meedenken en meepraten om gezamenlijke woonwensen gerealiseerd te krijgen.



5. Vastgoed

De afdeling Vastgoed draagt de verantwoordelijkheid voor de optimale ontwikkeling, realisatie, renovatie, onderhoud en beheer van de vastgoedportefeuille van FCB. Deze verantwoordelijkheid betreft niet alleen de sociale huur- en koopwoningen, maar strekt zich ook uit tot vastgoed ten behoeve van diverse maatschappelijke en commerciële instellingen.

Convenant Volkshuisvesting

Bonaire kent een sterke toenemende behoefte aan betaalbare (sociale) huurwoningen. Om tegemoet te komen aan de toenemende vraag naar betaalbare woningen, wordt FCB de komende jaren geconfronteerd met de omvangrijke opgave om honderden nieuwbouwwoningen te ontwikkelen. Tot en met 2025 heeft FCB een opgave van het (af)bouwen van 322 woningen, voor de periode ná 2025 heeft FCB de ambitie uitgesproken om nog eens 1800 woningen te realiseren. Conform de afspraken zal het 'project 500 Woningen' op grond van het Convenant in 2025 moeten worden afgerond. Echter, helaas is gebleken dat deze datum niet (meer) realistisch is. Vertragingen bij de aannemer zijn hiervan de oorzaak. FCB ziet zich geconfronteerd met een grote uitdaging om er tóch voor te zorgen dat de vertraging zo veel mogelijk beperkt blijft. In 2025 zal dan ook alles op alles worden gezet om de ontwikkeling van de locaties Nikiboko, Rincon en Nort Saliña maar ook het voltooiën van de locatie Hato zo snel mogelijk af te ronden.

Woondeal Bonaire 2023-2030

In 2023 heeft FCB haar steun uitgesproken aan de Woondeal Bonaire 2023-2030 'Bon deal pa kas pagabel'. Het doel van deze Woondeal is om in de periode 2023 -2030 ruim 2100 betaalbare woningen te realiseren. FCB heeft de ambitie uitgesproken om 1.800 woningen ter realiseren in deze periode.

Door de vele investeringen in vastgoed op Bonaire zijn er veel bouwactiviteiten. Hierdoor zijn de bouwkosten fors toegenomen. Ook de materiaal- en transportkosten zijn wereldwijd fors toegenomen. Dit heeft ook grote gevolgen voor de bouwkosten op Bonaire.

De stijging van de bouwkosten heeft vanzelfsprekend ook een grote impact op de ontwikkeling en realisatie van de sociale huurwoningen en FCB staat hierdoor voor een (nog grotere) uitdaging. Om de onrendabele top van sociale huurwoningen te kunnen opvangen en liquiditeit te genereren voor de eigen bijdrage van de nieuwbouwprojecten zal FCB zich meer en meer moeten richten op de ontwikkeling van huurwoningen in de vrije sector (boven de liberalisatiegrens) en koopwoningen. Daarnaast zal ook maatschappelijk- en commercieel vastgoed moeten bijdragen hieraan.

Nieuwbouw

2025 wordt een druk jaar met de voorbereiding, bouw en oplevering van grote aantallen nieuwe woningen. In het overzicht hieronder zijn de aantallen op een rij gezet.

	Project	Aantal woningen	Status	Oplevering
1	Nieuw Amsterdam fase II	60	Gereed	2020
2	Nieuw Amsterdam fase III	50	Gereed	2022
3	Hato fase I	68	In uitvoering	2024
4	Hato fase II	70	In uitvoering	2024/2025
5	Hato fase III	66	In uitvoering	2025/2026
6	Nikiboko fase I	74	In voorbereiding	2025
7	Nikiboko fase II	74	In voorbereiding	2025/2026
8	Nikiboko fase III 16 woningen	16	In voorbereiding	2025/2026
9	Nort Saliña	8	Nog te starten	2026
10	Rincon zuid	14	Nog te starten	2026
	Totaal:	500		



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

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.



Voor de nieuwbouwplannen in de periode ná 2025, met andere woorden de nieuwbouwplannen op grond van de Woondeal, moeten nadere afspraken worden gemaakt met het OLB en de betrokken ministeries waar het gaat om de aanleg van de benodigde infrastructuur. Op het moment van schrijven van deze tekst, is hierover nog geen duidelijkheid. OLB heeft aangegeven een rol weggelegd te zien voor FCB bij de bouw van 35 sociale huurwoningen in de wijk Dawari maar onduidelijk is nog op welke wijze FCB deze rol kan invullen.

Maatschappelijk en commercieel vastgoed

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

Nieuwbouw kantoorpand MHC

Op 23 april 2024 heeft FCB een samenwerkingsovereenkomst getekend met MHC voor de bouw van een nieuw kantoorpand met behandelcentrum. Het pand zal enerzijds dienen voor de huisvesting van het beleidsteam en de staf van MHC maar zal ook een behandelcentrum voor cliënten bevatten. *Op het moment van schrijven van deze tekst wordt samen met MHC gewerkt aan het definitieve en gedetailleerde ontwerp van het gebouw, evenals aan een nauwkeuriger kostenraming. Het doel is om in het vierde kwartaal van 2024 een besluit te kunnen nemen over de daadwerkelijke start van de bouw van het nieuwe gebouw.*



Onderhoud

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

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

Voor 2025 staan er 59 mutaties begroot, uitgaande van een mutatiegraad van 9%.



Planmatig onderhoud wordt uitgevoerd om de woningen in een goede onderhoudsconditie te houden waardoor de totale onderhoudskosten gedurende de levensduur van een woning zo laag mogelijk blijven. In 2025 zal er planmatig onderhoud uitgevoerd worden aan 155 woningen.

Meerjaren onderhoudsplanning voor de bedrijfspanden

Nadat in 2024 de meerjaren onderhoudsplanning is opgesteld voor de bedrijfspanden, is met ingang van de begroting van 2025 jaarlijks een bedrag opgenomen voor de uitvoering hiervan. Het doel van dit beleid is om heldere en actuele richtlijnen te bieden voor de dienstverlening die FCB biedt met betrekking tot service (regulier) onderhoud. Een onderdeel van dit onderhoudsbeleid is een moderne onderhoudsspecificatie die door de aannemers zal worden gebruikt.



6. Financiën

De bevolking van Bonaire groeit gestaag door, per 1 januari 2024 stond de teller op 25.133 inwoners. Betaalbare woonruimte is schaars en de wachtlijst met woningzoekenden van FCB blijft groeien. FCB staat voor een grote opgave. We zijn nu bezig met de bouw van het project Nieuwbouw 500 sociale woningen, dit project zal geheel worden afgerond medio 2026. Voor de periode 2026-2030 is er een Woondeal getekend, FCB heeft een adhesieverklaring getekend waarbij een voorbehoud is gemaakt aangezien de relevante financiële parameters nog niet bekend waren op het moment van tekenen van de Woondeal. De plannen voor de uitvoering van de Woondeal en de rol van FCB hierin zijn nog niet helemaal duidelijk. We gaan er vanuit dat FCB vanaf 2026 ook verder zal gaan met bouwen van betaalbare woningen of dat FCB woningen zal afnemen van een projectontwikkelaar waarbij er aan de voorkant duidelijke afspraken zijn gemaakt. Hierbij dient opgemerkt te worden dat dit alleen mogelijk is wanneer FCB een Toegelaten Instelling wordt zodat er voldoende financieringsmogelijkheden zijn om de opgave te realiseren.

Het realiseren van deze grote hoeveelheid nieuwbouwwoningen in zo'n kort tijdbestek vergt een sterke, transparante en adequate financiële sturing. De bouwkosten blijven stijgen. Voor elk nieuwbouwproject is een eigen inbreng noodzakelijk en daarnaast moeten we ervoor zorgen dat onze ratio's blijven voldoen aan de eisen van onze financierders. We moeten de juiste keuzes maken en deze goed onderbouwen. Belangrijkste is dat de financiële continuïteit van onze organisatie wordt gewaarborgd.

Begroting 2025-2029

In de voorliggende begroting zijn de beleidsvoornemens voor de komende vijf jaar opgenomen. De doelstellingen betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid zijn uitgewerkt en afgezet tegen de randvoorwaarde van financiële continuïteit. We zien dat onze operationele kasstromen voldoende zijn om de rentelasten te kunnen betalen en dat we vervolgens geld overhouden dat wordt ingezet voor de financiering van de nieuwbouw.

De komende jaren tot en met medio 2026 zullen we bezig zijn met de bouw van de resterende nieuwbouwwoningen van het project 500 woningen. In 2024 verwachten we in de wijk Hato (fase I) 68 woningen te kunnen opleveren. Voor het einde van 2024 worden daarnaast nog eens 17 flexwoningen voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen opgeleverd. Daarnaast zullen we in 2025 50 koopwoningen bouwen in de wijk Hato. Deze groei van het aantal woningen is bij lange na niet voldoende ten opzichte van de bevolkingsgroei en woningbehoefte op Bonaire. De nieuwbouwprojecten vanaf 2026 moeten we nog verder uitwerken zodra er duidelijkheid is over mogelijke plangebieden en financieringsmogelijkheden. In de begroting zijn we ervan uitgegaan dat we vanaf 2026 gebruik kunnen maken van de financieringsmogelijkheden via Nederland.

In de meerjarenbegroting hebben we voor 2026-2030 300 nieuwbouwwoningen meegenomen. Komend jaar zullen we de nieuwbouwprojecten vanaf 2026 verder uitwerken en beoordelen op haalbaarheid.

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

De begroting 2025 heeft een positief resultaat van \$ 4.075.721. In de begroting zien we een toename van de huuropbrengsten aangezien de woningvoorraad verder wordt uitgebreid. We verwachten dat de opbrengst van de 50 koopwoningen in de wijk Hato zal worden ontvangen in 2025.

Op grond van onze meerjarenbegroting 2025-2029 kan geconcludeerd worden dat onze operationele kasstromen op orde zijn en dat de liquiditeitsratio's voldoen aan de normen. De hoeveelheid woningen



die we kunnen realiseren vanaf 2026 t/m 2030 is afhankelijk van de financiële parameters, deze moeten dusdanig zijn dat onze liquiditeitsratio's en operationele kasstromen blijven voldoen aan de normen. Ons financieel beleid is de komende jaren gericht op groei en het in stand houden van een kwalitatief goede en betaalbare woningvoorraad.

In de doorrekening van de nieuwe meerjarenbegroting 2025-2029 (jaarplan 2025) houden we rekening met actuele ontwikkelingen waaronder de uitbreiding van onze woningvoorraad, prijsontwikkelingen en onze volkshuisvestelijke doelstellingen.

Financiële continuïteit

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

Ons vastgoed waarden we op bedrijfswaarde hetgeen een grote impact heeft op de omvang van ons Eigen Vermogen (solvabiliteit) en de mate waarin wij ons bezit kunnen financieren met Vreemd Vermogen (LTV = Loan to Value). De loan to value geeft de verhouding van het vreemd vermogen weer ten opzichte van de materiële vaste activa in exploitatie. De norm voor de LTV is <75%. Per 31 december 2023 was de LTV 19% en deze zal de komende jaren naar verwachting stabiel blijven.

Daarnaast zijn de financiële kengetallen ICR (Interest Coverage Rate) en de DSCR (Debt Service Coverage Ratio) van belang om aan te geven in hoeverre we in staat zijn om de rente en aflossing te kunnen betalen vanuit de operationele kasstroom.

In onderstaand overzicht tonen we de ontwikkeling van de financiële ratio's ICR en DSCR over de periode 2025-2029. De financiële ratio's voldoen aan de normen.

Ratio's	Norm	2025	2026	2027	2028	2029
ICR	>1,40	2,49	1,93	2,53	2,28	2,05
DSCR	>1,30	3,05	1,49	1,49	1,43	1,33

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.

Traject toegelaten instelling

Tot nu toe is FCB er nog steeds in geslaagd om financiële middelen aan te trekken op de lokale (Caribische) markt voor de financiering van alle nieuwbouw tot en met 2025. Deze financiering betreft een commerciële financiering waarvan de rente relatief hoog is.

De kenmerken van deze financiering zijn de volgende:

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

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

Als we dit vergelijken met de financieringsmogelijkheden van Nederlandse woningcorporaties in het EU-gebied dan biedt financiering via de Nederlandse kapitaalmarkt met het Waarborgfonds Sociale



Woningbouw (WSW) als waarborg een goedkopere lening met een veel grotere flexibiliteit met als gevolg dat er sprake is van een veel gelijkmatiger beslag op de kasstromen. De looptijd en condities van de onderhandse kapitaalmarktleningen komen meer overeen met de exploitatieduur van de nieuwbouw.

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

In 2024 is FCB gestart met een onderzoek om te kijken op welke wijze FCB in aanmerking kan komen voor een beter passende financiering van haar nieuwbouwoopgave. Hierbij is het streven van FCB om een Toegelaten Instelling te worden om vervolgens geborgd geld te kunnen lenen via het WSW.

Presentatie begroting toegelaten instelling

FCB gaat ervan uit dat we een Toegelaten Instelling worden onder de Woningwet-BES. Het gehele traject duurt een aantal jaren maar in tussentijd is FCB zich al aan het voorbereiden hierop. Op dit moment presenteren wij de begroting conform de categoriale indeling. Van een Toegelaten Instelling wordt vereist dat de begroting wordt gepresenteerd conform de functionele indeling. De begroting 2025 zullen wij presenteren in de categoriale en de functionele indeling.



Begroting 2025

	Realisatie 2023	Begroting 2024	Prognose 2024	Begroting 2025
	\$	\$	\$	\$
BATEN				
Huuropbrengsten	\$ 4,743,911	\$ 5,938,240	\$ 4,850,249	\$ 5,917,491
Verstreckte verhuursubsidie	\$ (1,795,645)	\$ (2,200,000)	\$ (2,000,000)	\$ (2,069,175)
Nog te ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ (4,335)	\$ 2,200,000	\$ 1,450,000	\$ 2,069,175
Reeds ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 1,799,980	\$ -	\$ 550,000	\$ -
Opbrengsten verkochte woningen	\$ 178,070	\$ 3,118,156	\$ 33,209	\$ 3,118,181
Overige opbrengsten	\$ 139,061	\$ -	\$ 93,790	\$ -
	\$ 5,061,042	\$ 9,056,396	\$ 4,977,248	\$ 9,035,671
LASTEN				
<i>Beheerkosten</i>	\$ 1,962,203	\$ 2,108,401	\$ 2,339,070	\$ 2,654,861
<i>Exploitatiekosten</i>	\$ 911,327	\$ 1,647,200	\$ 1,276,244	\$ 1,737,942
Exploitatieresultaat	\$ 2,187,512	\$ 5,300,795	\$ 1,361,934	\$ 4,642,868
FINANCIELE BATEN	\$ 8,296	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000
OVERIGE KOSTEN	\$ 25,911	\$ 53,826	\$ 42,596	\$ 53,462
RESULTAAT LOPEND BOEKJAAR	\$ 1,541,058	\$ 4,826,081	\$ 1,021,711	\$ 4,075,721



Kasstroomoverzicht 2025

	Realisatie 2023	Begroting 2024	Prognose 2024	Begroting 2025
Baten				
Huuropbrengsten	\$ 4,813,780	\$ 5,938,240	\$ 4,850,249	\$ 5,917,491
Verstreckte verhuursubsidie	\$ (1,795,645)	\$ (2,200,000)	\$ (2,000,000)	\$ (2,069,175)
Nog te ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ (4,335)	\$ 2,200,000	\$ 1,450,000	\$ 2,069,175
Reeds ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 1,799,980	\$ -	\$ 550,000	\$ -
Opbrengst verkoop nieuwbouwwoningen	\$ -	\$ 3,083,196	\$ -	\$ 3,083,196
Overige opbrengsten	\$ 580	\$ -	\$ 93,790	\$ -
	\$ 4,814,360	\$ 9,021,436	\$ 4,944,039	\$ 9,000,686
Lasten				
<i>Beheerkosten</i>	\$ 1,792,397	\$ 2,031,752	\$ 1,961,256	\$ 2,232,011
<i>Exploitatiekosten</i>	\$ 962,737	\$ 1,647,200	\$ 1,276,244	\$ 1,737,942
<i>Mutatie Balansposten</i>	\$ 1,734,901	\$ -	\$ (1,204,277)	\$ (3,548,252)
Totaal lasten	\$ 1,020,233	\$ 3,678,952	\$ 4,441,776	\$ 7,518,205
Baten -/- lasten	\$ 3,794,127	\$ 5,342,485	\$ 502,262	\$ 1,482,481
Financiële baten	\$ 9,411	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000
Financiële lasten (rentekosten)	\$ 439,267	\$ 501,889	\$ 378,627	\$ 594,684
Overige kosten (dotatie voorziening debiteuren)		\$ 53,826	\$ 42,596	\$ 53,462
Kasstroom uit operationele activiteiten (A)	\$ 3,364,272	\$ 4,795,770	\$ 90,039	\$ 843,334
Investeringskasstromen (B)	\$ 6,582,298	\$ 13,153,072	\$ 7,983,845	\$ 28,018,690
Kasstroom uit financieringsactiviteiten C	\$ 2,369,385	\$ 11,433,106	\$ 2,347,498	\$ 21,248,665
Mutatie kasstroom per jaar A-B+C	\$ (848,641.27)	\$ 3,075,805	\$ (5,546,308)	\$ (5,926,691)

Investeringsbegroting 2025

Omschrijving	Realisatie 2023	Begroting 2024	Prognose 2024	Begroting 2025
Totaal investeringen	\$ 6,000,143	\$ 22,277,032	\$ 7,352,950	\$ 37,541,899



Meerjarenbegroting 2025-2029

	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029
	\$	\$	\$	\$	\$
BATEN					
Huuropbrengsten	\$ 5,917,491	\$ 8,431,326	\$ 8,816,867	\$ 8,949,120	\$ 9,083,357
Verstreckte verhuursubsidie	\$ (2,069,175)	\$ (3,105,372)	\$ (3,259,226)	\$ (3,308,114)	\$ (3,357,736)
Nog te ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 2,069,175	\$ 3,105,372	\$ 3,259,226	\$ 3,308,114	\$ 3,357,736
Reeds ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Opbrengsten verkochte woningen	\$ 3,118,181	\$ 34,945	\$ 34,904	\$ 37,363	\$ 88,322
Overige opbrengsten	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	\$ 9,035,671	\$ 8,466,271	\$ 9,348,763	\$ 9,995,377	\$ 10,707,719
LASTEN					
<i>Beheerkosten</i>	\$ 2,654,861	\$ 2,654,492	\$ 2,735,963	\$ 2,795,467	\$ 2,943,335
<i>Exploitatiekosten</i>	\$ 1,737,942	\$ 1,407,915	\$ 1,760,849	\$ 2,095,925	\$ 2,568,464
Exploitatieresultaat	\$ 4,642,868	\$ 4,403,864	\$ 4,851,952	\$ 5,103,984	\$ 5,195,919
FINANCIELE BATEN	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000
OVERIGE KOSTEN	\$ 53,462	\$ 75,754	\$ 79,507	\$ 80,700	\$ 81,910
RESULTAAT LOPEND BOEKJAAR	\$ 4,075,721	\$ 2,804,041	\$ 2,779,016	\$ 2,747,199	\$ 2,551,483



Meerjarenkasstroomoverzicht 2025-2029

	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029
Baten					
Huuropbrengsten	\$ 5,917,491	\$ 8,431,326	\$ 8,816,867	\$ 8,949,120	\$ 9,083,357
Verstreckte verhuursubsidie	\$ (2,069,175)	\$ (3,105,372)	\$ (3,259,226)	\$ (3,308,114)	\$ (3,357,736)
Nog te ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ 2,069,175	\$ 3,105,372	\$ 3,259,226	\$ 3,308,114	\$ 3,357,736
Reeds ontvangen verhuursubsidie OLB	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Opbrengst verkoop nieuwbouwwoningen	\$ 3,083,196	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Overige opbrengsten	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	\$ 9,000,686	\$ 8,431,326	\$ 9,313,859	\$ 9,958,013	\$ 10,619,397
Lasten					
<i>Beheerkosten</i>	\$ 2,232,011	\$ 2,226,898	\$ 2,467,792	\$ 2,736,753	\$ 2,998,421
<i>Exploitatiekosten</i>	\$ 1,737,942	\$ 1,407,915	\$ 1,760,849	\$ 2,095,925	\$ 2,568,464
<i>Mutatie Balansposten</i>	\$ (3,548,252)	\$ (1,649,126)	\$ -	\$ -	\$ -
Totaal lasten	\$ 7,518,205	\$ 5,283,939	\$ 4,228,640	\$ 4,832,678	\$ 5,566,885
Baten -/- lasten	\$ 1,482,481	\$ 3,147,387	\$ 5,085,218	\$ 5,125,335	\$ 5,052,511
Financiële baten	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000	\$ 9,000
Financiële lasten (rentekosten)	\$ 594,684	\$ 1,605,069	\$ 2,038,429	\$ 2,321,086	\$ 2,607,526
Overige kosten (dotatie voorziening debiteuren)	\$ 53,462	\$ 75,754	\$ 79,507	\$ 80,700	\$ 81,910
Kasstroom uit operationele activiteiten (A)	\$ 843,334	\$ 1,475,564	\$ 2,976,283	\$ 2,732,550	\$ 2,372,076
Investeringskasstromen (B)	\$ 28,018,690	\$ 11,049,485	\$ 7,921,259	\$ 8,079,383	\$ 8,240,220
Kasstroom uit financieringsactiviteiten C	\$ 21,248,665	\$ 9,212,395	\$ 6,255,033	\$ 6,425,502	\$ 6,511,454
Mutatie kasstroom per jaar A-B+C	\$ (5,926,691)	\$ (361,526)	\$ 1,310,057	\$ 1,078,669	\$ 643,310

Meerjareninvesteringsbegroting 2025-2029

	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029
Totaal investeringen	\$ 37,541,899	\$ 11,182,430	\$ 8,054,163	\$ 8,214,747	\$ 8,378,542



Begroting 2025 functionele indeling

	Realisatie 2023 \$	Begroting 2024 \$	Prognose 2024 \$	Begroting 2025 \$
Exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	4,718,000	5,884,415	4,807,652	5,864,028
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(668,489)	(726,016)	(807,269)	(929,127)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(1,161,066)	(1,755,385)	(1,566,751)	(2,048,064)
Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	(149,317)	(299,675)	(167,188)	(211,074)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2,739,128	3,103,339	2,266,444	2,675,764
Netto verkoopresultaat nieuwbouw	-	3,083,196	-	3,083,196
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	133,831	(13,041)	(20,209)	(26,092)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(205,009)	72,000	72,000	72,000
Netto resultaat overige activiteiten	139,061	-	93,790	-
Overige organisatiekosten	(537,438)	(587,267)	(648,930)	(725,747)
Leefbaarheid	(136,024)	(147,252)	(158,086)	(173,405)
Saldo van de financiële baten en lasten	(415,533)	(312,285)	(189,023)	(405,080)
Resultaat	1,718,015	5,198,689	1,415,987	4,500,635

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



Goedkeuring begroting door de Raad van Toezicht

De begroting 2025 is vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Toezicht (RvT) van Fundashon Cas Bonairiano in de vergadering van RvT op 30 augustus 2024. Van de meerjarenbegroting 2025-2029 is kennisgenomen, hiervoor is niet getekend.

Kralendijk, Bonaire 30 augustus 2024

De heer C.R. Cecilia, voorzitter

De heer E.J. Winkel, vicevoorzitter

De heer P.R. Martha, lid

De heer E.F. Augusta lid