

Aan de voorzitter van de Staten
Mw. Charetti America-Francisca
Wilhelminaplein n° 4
Alhier.



Sociaal-Economische
Raad Curaçao

Datum: Willemstad, 03 juli 2024

Ref.nr.: 051/2024-SER

Betreft: Advies betreffende de initiatiefontwerplandsverordening houdende wijziging van de Eilandsverordening eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao

Geachte mevrouw America-Francisca,

Gaarne vragen wij hierbij uw aandacht voor het volgende.

Op 20 oktober 2023 heeft de Sociaal-Economische Raad (SER) een adviesverzoek van de Staten ontvangen betreffende de initiatiefontwerplandsverordening houdende wijziging van de Eilandsverordening eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao (Zittingsjaar 2023-2024-214, ref. nr. 110/2023-SER).

Dit adviesverzoek is gedaan op grond van artikel 2, tweede lid, van de Landsverordening Sociaal-Economische Raad (A.B. 2010, No 87, bijlage p.), zoals gewijzigd bij P.B. 2017, No 70, waarin is bepaald dat de Raad zijn adviezen uitbrengt op daartoe strekkend verzoek van één of meer ministers, of van de voorzitter van de Staten.

De indieners van de initiatiefontwerplandsverordening zijn de leden van de PAR-fractie in de Staten, die gebruik hebben gemaakt van het recht van de Staten zoals toegekend in artikel 77 van de Staatsregeling van Curaçao. Hierin is opgenomen dat de Staten het recht hebben ontwerplandsverordeningen aan de regering voor te dragen en waarbij door de Staten voor te dragen ontwerplandsverordeningen bij hen aanhangig worden gemaakt door één of meer leden.

Het bijgaande advies is behandeld en vastgesteld in de buitengewone plenaire SER-vergadering van 28 juni 2024.

Voor een inhoudelijke uiteenzetting verwijzen wij u korthedshalve naar genoemd advies.

Namens de Sociaal-Economische Raad,

De fungerend Voorzitter,

Dhr. mr. J.H. Jacobs

De Algemeen Secretaris,

Dhr. drs. R.J. Henriquez

Ansinghstraat 15-17
Willemstad, Curaçao
T: (+5999) 461-5406/5328

www.ser.cw



**Advies inzake de initiatief-ontwerplandsverordening
houdende wijziging van de Eilandsverordening
eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao**

UITGEBRACHT AAN HET PARLEMENT

JULI 2024

REF.NR. 051/2024-SER

Deskundig Onafhankelijk Verbindend

Sociaal-Economische Raad

De Sociaal-Economische Raad (SER) is een vast college van advies met als taak de regering en de Staten te adviseren over het te voeren sociaaleconomisch beleid, aangelegenheden van sociaaleconomische aard en over wettelijke regelingen van sociaaleconomische aard.

Richtinggevend bij de advisering door de SER is het hanteren van een breed welvaartsbegrip waarbij het niet alleen gaat om materiële vooruitgang, maar ook om aspecten van sociaal welzijn en een goede kwaliteit van de leefomgeving, kortom een duurzame ontwikkeling van de samenleving.

De SER streeft daarbij naar kwaliteit en draagvlak: hoge deskundigheid in combinatie met breed gedragen overeenstemming en steun in de samenleving.

Dat kan door in tripartiete vorm – werkgevers- en werknemersvertegenwoordigers en onafhankelijke leden – te discussiëren over beleid en beleidsvoornemens van de regering en daarover gevraagd en ongevraagd te adviseren.

Diverse maatschappelijke organisaties krijgen ook een luisterend oor bij de SER; afhankelijk van het onderwerp ter advisering, worden deze organisaties op uitnodiging van de SER gevraagd hun deskundigheid in te brengen.

Actuele informatie over de samenstelling en de werkzaamheden van de SER, adviezen, persberichten en het laatste nieuws zijn te vinden op de website van de SER.

Sociaal-Economische Raad
Ansinghstraat 15-17
Willemstad, Curaçao
T (+5999) 461 5406 / 5328
E info@ser.cw
www.ser.cw

Overname van teksten is toegestaan onder bronvermelding

Inhoudsopgave

Samenvatting van conclusies en aanbevelingen	2
1. Inleiding	4
1.1 Achtergrond en aanleiding van het adviesverzoek	4
1.2 Context en relevantie van de initiatiefontwerplandsverordening	4
1.3 Leeswijzer	7
2. Analyse van de huidige situatie	8
2.1 Overzicht van de bestaande wettelijke en beleidsmatige kaders voor volkshuisvesting in Curaçao	8
2.2 Stakeholder perspectieven van huidige beleidsmaatregelen op de woningmarkt	12
2.3 Status van FKP-woningen en beheerpraktijken	14
3. Kernpunten van de volkshuisvestingsuitdagingen	22
3.1 Bouwkundige staat en onderhoudsbehoefte van volkswoningen	22
3.2 Financiële en operationele uitdagingen bij het beheer van volkswoningen	23
3.3 Invloed van internationale trends en best practices op het woningmarktbeleid	24
4. Beoordeling van de voorgestelde wijzigingen	26
4.1 Effecten van wijzigingen op sociale stabiliteit en economisch klimaat	26
4.2 Analyse van de financiële haalbaarheid en risico's van verkoop	29
4.3 Impact op huidige huurders en hun rechten	30
5.0 Aanbevelingen	32
5.1 Alternatieve oplossingen voor de financiële problemen van FKP	32
5.2 Beheer- en onderhoudsstrategieën voor volkswoningen	33
5.3 Beleidsmaatregelen voor de ondersteuning van woningzoekenden	34
5.4 Verbeterde transparantie en governance binnen FKP	35
5.5 Voorstellen voor nieuwe bouw- en renovatieprojecten	36
6. Conclusie	38
6.1 Samenvatting van de bevindingen	38
6.2 Eindconclusie: Waarom FKP-woningen niet verkopen en wat dan wel?	38
Bijlage I: Wet- & regelgeving	1

Samenvatting van conclusies en aanbevelingen

- Op 24 oktober 2023 heeft de Sociaal-Economische Raad (SER) een adviesverzoek ontvangen van de Staten betreffende de initiatiefontwerplandsverordening tot wijziging van de Eilandsverordening eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao (A.B. 1962 no.13) (Zittingsjaar 2023-2024-214);
 - De initiatiefontwerplandsverordening streeft naar een fundamentele wijziging in de volkshuisvestingssector door de introductie van maatregelen die gericht zijn op het vergemakkelijken van de toegang tot woningbezit voor minder draagkrachtige groepen binnen de Curaçaose samenleving. Dit omvat het verlagen van de financiële drempels voor het verwerven van een eigen woning en het stimuleren van investeringen in de vastgoedsector, waarmee beoogd wordt de sociale stabiliteit en het economische klimaat op het eiland te versterken;
 - De SER acht het relevant erop te wijzen dat verkoop van volkswoningen kan leiden tot een vermindering van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, wat negatief kan uitpakken voor kwetsbare bevolkingsgroepen die afhankelijk zijn van betaalbare huisvesting;
 - De SER onderstreept dat de verwachte besparingen door de verkoop van volkswoningen onzeker zijn omdat niet alle woningen gegarandeerd verkocht zullen worden. Dit kan resulteren in financiële instabiliteit voor zowel de sociale woningbouwstichting Fundashon Kas Popular (FKP) als de overheid, aangezien de kosten voor onderhoud en huursubsidies blijven doorgaan;
 - De SER constateert dat er momenteel geen samenhangend beleid is voor volkshuisvesting op Curaçao. Het ontbreken van een duidelijke visie en strategie maakt de verkoop van woningen riskant en kan leiden tot willekeurig en ineffectief beleid;
 - De SER waarschuwt dat veel door de FKP beheerde woningen in slechte bouwkundige staat verkeren. Het verkopen van volkswoningen zonder noodzakelijke renovaties kan leiden tot verslechterde leefomstandigheden voor de nieuwe eigenaren en verhoogde onderhoudskosten op de lange termijn;
 - Ook wordt het noodzakelijk geacht door de SER om te benadrukken dat het willekeurig aanwijzen van woningen voor verkoop kan leiden tot sociale ongelijkheid en onrechtvaardigheid, wat de sociale cohesie en stabiliteit binnen de gemeenschap kan ondermijnen;
 - Om de leefomstandigheden te verbeteren en de waarde van de woningen te behouden, adviseert de SER te investeren in de renovatie en het onderhoud van bestaande volkswoningen. Dit kan worden ondersteund door het opzetten van een opknafonds en het verstrekken van subsidies en technische bijstand aan huurders;
 - Om de wachttijd voor woningzoekenden te verkorten en de beschikbaarheid van betaalbare woningen te vergroten, beveelt de SER aan het aantal sociale huurwoningen te verhogen door middel van nieuwbouwprojecten;
 - De SER adviseert tevens publiek-private samenwerkingen (PPP's) te stimuleren voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. PPP's kunnen helpen om de kosten en risico's te delen en extra financieringsbronnen aan te trekken voor sociale woningbouw;
- Om de transparantie en governance binnen FKP verder te versterken, adviseert de SER het verbeteren van de reeds ingevoerde halfjaarlijkse rapportages en prestatienormen, evenals de kwartaalrapportages inzake de ontvangen individuele huursubsidie aan de SOAW. Dit zorgt voor efficiënter beheer van de woningvoorraad en betere verantwoording van financiële middelen.
- De SER adviseert het introduceren van een persoonsgebonden huursubsidieregeling om de financiële lasten voor huurders te verlichten. Dit maakt het mogelijk voor lage inkomensgroepen om betaalbare huisvesting te behouden zonder afhankelijk te zijn van de verkoop van hun woningen;

- Naar het oordeel van de SER dient het gebruik van duurzame en kosteneffectieve bouwmethoden bij nieuwe bouwprojecten gestimuleerd te worden. Dit helpt om de lange termijn kosten te verlagen en de milieueffecten te verminderen;
- De SER betreurt de huidige tekortkomingen in de verantwoording en administratieve processen tussen FKP en de overheid en dringt aan op dringende verbeteringen. Deze verbeteringen zouden moeten bestaan uit een optimalere afstemming bij het opstellen van jaarplannen, het consequent en consistent uitvoeren van nulmetingen, en het regelmatig monitoren van de technische staat van de woningen. Hoewel er elk jaar een onderhoudsplan wordt opgesteld in samenspraak met de Minister van VVRP en er enkele jaren geleden een nulmeting is uitgevoerd, zijn deze stappen nog niet volledig geïmplementeerd. Daarom benadrukt de raad het belang van de openbaarheid van deze informatie om transparantie binnen de organisatie te bevorderen. Het baart de SER zorgen dat deze stappen nog niet volledig zijn geïmplementeerd. Daarom benadrukt de raad het belang van de openbaarheid van deze informatie om transparantie binnen de organisatie te bevorderen;
- De SER adviseert om de kosten van bouwgrond te verlagen door deze tegen gereduceerde prijzen beschikbaar te stellen via erfpacht of gebruiksvergoedingen. Dit kan bijdragen aan het verlagen van de bouwkosten en het stimuleren van de ontwikkeling van nieuwe woningen;
- De SER bepleit een hechtere samenwerking tussen FKP, de Belastingdienst, de SVB en het bevolkingsbureau om een efficiënte gegevensuitwisseling te waarborgen. Betrouwbare data zijn onmisbaar voor goed geïnformeerd beleid en beheer;
- De SER dringt verder aan op het opstellen van een holistische beleidsvisie die ruimtelijke ontwikkelingen, wonen en sociale kenmerken met elkaar verbindt. Dit helpt om een effectieve beleidsvorming en -implementatie te waarborgen;
- De SER moedigt aan om bewoners actief te betrekken bij de planning en uitvoering van bouw- en renovatieprojecten. Hun adviezen en ideeën zijn essentieel voor draagvlak en de duurzaamheid van de projecten;
- De SER waarschuwt dat de verkoop van volkswoningen aanzienlijke risico's met zich meebrengt die de sociale instabiliteit en de financiële gezondheid van Curaçao kunnen ondermijnen. In plaats van verkopen, pleit de SER voor alternatieve oplossingen zoals renovatie, uitbreiding van sociale huurwoningen, publiek-private samenwerkingen, verbeterde transparantie en financiële ondersteuning. Deze maatregelen zullen bijdragen aan een inclusieve en veerkrachtige woningmarkt die voldoet aan de behoeften van alle bevolkingsgroepen op Curaçao;
- De SER benadrukt verder het belang van het stimuleren van de beschikbaarheid van voldoende woningen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit omvat maatregelen zoals het aansturen op de bouw van meer (sociale) woningen, bevordering van de doorstroming op de woningmarkt, behoud en verbetering van de bestaande woningvoorraad, en het actief tegengaan van woningleegstand. Daarnaast pleit de SER voor concentratie van woningbouw in stedelijke woongebieden en waar mogelijk verdichting met behoud van leefbaarheid. Het behoud en de verbetering van het woon- en leefklimaat en het stimuleren van duurzaam bouwen zijn eveneens cruciaal;
- De SER dringt aan op het verbeteren van de betaalbaarheid van woningen door richtlijnen voor huur en huursubsidie te evalueren en te versterken, en door kosteneffectieve bouwmethoden aan te moedigen;
- De SER huldigt tenslotte het standpunt dat bestuurlijke aspecten geoptimaliseerd moeten worden door de dienstverlening inzake sociale woningbouw te verbeteren, scheefwonen aan te pakken, eigenwoningbezit voor langdurige huurders uit minderdraagkrachtige bevolkingsgroepen te bevorderen en het volkshuisvestingsbeleid te versterken en gecoördineerd uit te voeren.

Advies van de Sociaal-Economische Raad (SER) zoals vastgesteld in de (buitengewone) plenaire vergadering van 28 juni 2024 betreffende de initiatiefontwerplandsverordening tot wijziging van de Eilandsverordening eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao (A.B. 1962 no.13) (Zittingsjaar 2023-2024-214; ref.nr. 110/2023-SER)

1. Inleiding

1.1 Achtergrond en aanleiding van het adviesverzoek

Op 24 oktober 2023 heeft de Sociaal-Economische Raad (hierna te noemen: 'de SER' of 'de raad'), conform artikel 2, tweede lid, van de Landsverordening SER (A.B. 2010, no. 87, bijlage p, zoals gewijzigd bij P.B. 2017, no. 70), een adviesverzoek ontvangen betreffende de initiatiefontwerplandsverordening tot wijziging van de Eilandsverordening eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao (A.B. 1962 no.13), hierna verder aan te duiden als 'de initiatiefontwerplandsverordening' of 'het initiatiefontwerp'. Het initiatiefontwerp is ingediend door de leden van de PAR-fractie in de Staten die gebruik hebben gemaakt van het recht van de Staten zoals toegekend in artikel 77 van de Staatsregeling van Curaçao (A.B. 2010, no. 86). Daarin is opgenomen dat de Staten het recht hebben ontwerplandsverordeningen aan de regering voor te dragen en waarbij door de Staten voor te dragen ontwerplandsverordeningen bij hen aanhangig worden gemaakt door één of meer leden.

Onderhavig adviesverzoek heeft betrekking op de beoordeling van bovengenoemd initiatiefontwerp. Ingevolge het tweede lid van artikel 2 van de Landsverordening SER, waarbij de raad zijn adviezen uitbrengt op verzoek van één of meer ministers of van de voorzitter van de Staten, is deze beoordeling uitgevoerd. Hierbij wordt rekening gehouden met eventuele opmerkingen en worden, na de nodige aanpassingen, het traject van deze initiatiefontwerplandsverordening voortgezet. Het betreft een zorgvuldige afweging van de juridische, sociale en economische aspecten om te waarborgen dat de nieuwe regelgeving een positieve impact heeft op de samenleving."

1.2 Context en relevantie van de initiatiefontwerplandsverordening

Het voorgestelde initiatiefontwerp, zoals uiteengezet in de considerans, heeft als doel om door middel van artikel I een significante wijziging aan te brengen in de Eilandsverordening eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao (A.B. 1962 no.13). Deze aanpassing beoogt, door het verwijderen van het jaarlijkse inflatiepercentage ter voorkoming van verhoging van de verkoopprijs, een meer toegankelijke route naar woningbezit voor minder draagkrachtige burgers te creëren, als onderdeel van een breder streven naar sociale gerechtigheid en economische stabiliteit. Belangrijke vragen die hierbij opkomen zijn:

1. Wat kan worden beoogd met eigen woningbezit?

Eigen woningbezit kan leiden tot de bevordering van economische stabiliteit en de versterking van sociale structuren. Het kan verder bijdragen aan de opbouw van persoonlijk vermogen en biedt vaak een gevoel van veiligheid en betrokkenheid bij de gemeenschap. Internationale verdragen, zoals de Internationale Verklaring van de Rechten van de Mens¹, het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten² en de Duurzame Ontwikkelingsdoelen (SDG's), onderstrepen het belang van adequate huisvesting als een fundamenteel mensenrecht.

Adequate huisvesting ontstaat door de mogelijkheid die een huishouden heeft om te huren of om zelf eigenaar te zijn of te worden. Bepalend hiervoor zijn de levensfase, leefwijze en de eigen draagkracht. Een benadering vanuit te onderscheiden doelgroepen op basis van hun eigen sociaaleconomische kenmerken is dus essentieel

¹ Artikel 25 van deze verklaring stelt dat eenieder recht heeft op een levensstandaard die toereikend is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf en zijn gezin, inclusief huisvesting; zie tevens <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>.

² Artikel 11 van dit verdrag erkent het recht van iedereen op een adequate levensstandaard, inclusief adequate huisvesting, en verplicht de staten die partij zijn om passende stappen te ondernemen om dit recht te verwezenlijken.

om te kunnen bepalen welke mogelijkheid voor elke doelgroep onder welke voorwaarden haalbaar is. **Woningbezit vereist maatwerk.**

Volkshuisvesting is naar het oordeel van de SER echter meer dan een simpel bouwproces en een dak. Een onderkomen moet niet alleen adequaat qua functie, vorm en omgeving zijn, maar ook betaalbaar zijn voor de diverse, te onderscheiden bevolkingsgroepen. Alle burgers hebben immers recht op goede, betaalbare huisvesting om hun leven inhoud te geven en om een goede opvoeding te kunnen bieden aan hun kinderen. Een geschikt huis voor elk huishouden is een essentiële vereiste voor de verwezenlijking van een leefbare samenleving.

Geconstateerd moet echter worden dat er momenteel geen samenhangend beleid voor volkshuisvesting is in Curaçao, gebaseerd op deugdelijk onderzoek naar de kenmerken van doelgroepen en de sociaaleconomische draagkracht van woningzoekenden en potentiële eigenwoningbezitters. Dit gebrek aan beleid leidt tot inefficiënties en een onsamenhangende aanpak van de woningmarkt. Zonder een coherent beleid en onderzoek naar de behoeften en draagkracht van de doelgroepen kunnen maatregelen niet op effectiviteit worden beoordeeld. De SER vraagt hier bijzondere aandacht voor.

2. Wat is nodig om eigen woningbezit succesvol te laten zijn?

Voor een succesvol streven naar het stimuleren van eigen woningbezit is het noodzakelijk om doelgroepen te identificeren en hun sociaaleconomische draagkracht te analyseren in relatie tot het woningaanbod. Dit omvat tevens het onderzoeken van de recentelijk stijgende woning- en grondprijzen, bouwkosten en de uitdagingen die ontstaan wanneer woningen niet voldoende juridisch beschermd zijn.

Het is tevens belangrijk om mechanismen te implementeren die de verkoop van woningen aanmoedigen zonder dat dit leidt tot perverse prikkels die de woningmarkt verstoren. Juridische bescherming van woningen is van groot belang om te voorkomen dat mensen ze snel weer verkopen vanwege financiële prikkels.

3. Welke maatregelen zijn nodig voor eigen woningbezit?

Voor de bevordering van eigen woningbezit zijn verschillende maatregelen nodig, volgend uit een algemeen kader waarmee de overheid een integrale aanpak biedt aan de samenleving voor het wonen en de (sociale) woningbouw in Curaçao. Dit kader richt zich op het behoud en verbeteren van de woningvoorraad, het bevorderen van eigenaarschap en het waarborgen van de betaalbaarheid en kwaliteit van woningen voor alle doelgroepen. Binnen dit kader kunnen gerichte keuzes worden gemaakt en prioriteiten worden gesteld.

De start ligt bij het onderkennen voor welke doelgroepen eigen woningbezit haalbaar is. De haalbaarheid betreft het vermogen van de huishoudens uit die doelgroepen om een eigen woning te verwerven en te onderhouden, evenals de mogelijkheid voor aanbieders om betaalbare woningen aan te bieden voor de betreffende doelgroepen. Zonder dit inzicht is er onvoldoende basis voor de stelling dat de verkoop van volkswoningen³ het eigen woningbezit zal bevorderen.

Specifiek om eigen woningbezit te bevorderen middels de verkoop van volkswoningen, gaat het om beleid en maatregelen gericht op:

- De verplichting van de overheid om een leningsfaciliteit te verstrekken aan aspirant-kopers om de verkoop te bewerkstelligen, waarbij diverse aandachtspunten de huidige en toekomstige draagkracht van de aspirant-kopers beïnvloeden.
- Een afgewogen stelsel van financiële maatregelen, zoals deugdelijke restwaardeberekeningen en verantwoorde kortingen op de verkoopwaarde van woningen.
- De verstrekking van benodigde middelen voor aanvullende nieuwbouw en huursubsidie.

4. Hoe past dit voorstel binnen die maatregelen?

Er is geen beleid voor volkshuisvesting voor Land Curaçao

De volkshuisvestingsproblematiek in Curaçao bestaat in hoofdlijnen uit knelpunten aangaande de kwantiteit, de kwaliteit en de betaalbaarheid van woningen voor bepaalde doelgroepen. Een aantal doelgroepen is op de overheid aangewezen om te voorzien in hun woningbehoefte gelet op hun sociaaleconomische draagkracht. Het komt erop neer dat niet alle huishoudens op het eiland over een geschikte woning kunnen beschikken.

³ Zie AB 1962 no. 13, art. 1 lid 1 sub a: volkswoning: één der bij eilandsbesluit, houdende algemene maatregelen, aangewezen of aan te wijzen woningen toebehorende aan het eilandgebied Curaçao die aan een huurder kunnen worden verkocht.

Ook zijn bepaalde bestuurlijke zaken niet optimaal geregeld waardoor de aanpak van de volkshuisvestingsproblematiek aan effectiviteit te kort schiet. Er is geen coherent en effectief volkshuisvestingsbeleid voor Curaçao. Dit resulteert in knelpunten met betrekking tot de hoeveelheid, kwaliteit en betaalbaarheid van woningen, vooral voor kwetsbare groepen.

Onder verwijzing naar het huidige regeerakkoord⁴ en het regeerprogramma⁵, kan verondersteld worden dat er initiatieven zijn of worden ontwikkeld om beleidsmatig goed onderbouwde voorstellen te doen om eigen woningbezit te stimuleren, gebaseerd op duidelijke maatschappelijke doelstellingen. Echter, doordat er geen samenhangend beleid voor volkshuisvesting is voor Curaçao, kan redelijkerwijs niet worden vastgesteld of, en in hoeverre, deze maatregelen uiteindelijk effectief zullen zijn.

Er is geen beleid voor vervangende nieuwbouw

Een simpel rekenvoorbeeld laat zien voor welke uitdagingen de overheid staat om na verkoop van volkswoningen over te kunnen gaan tot aanvulling van de woningvoorraad aan volkswoningen door nieuwbouw:

- De gemiddelde kostprijs van een nieuwe woning in de desbetreffende categorie bedraagt ongeveer NAf. 125.000, met aanvullende transactiekosten van NAf. 10.000. Dit betekent dat de totale kostprijs voor een nieuwe woning NAf. 135.000 bedraagt.
- De renovatiekosten van bestaande woningen bedragen ongeveer NAf. 30.000 per woning
- De verkoopprijs is gemiddeld NAf. 15.000, plus NAf. 10.000 voor transactiekosten, wat de totale verkoopprijs op NAf. 25.000 brengt.

De bestaande voorraad volkswoningen is grotendeels in de jaren 50, 60 en 70 van de vorige eeuw gebouwd met publieke middelen, waaronder ontwikkelingshulpgelden (MJP-fondsen⁶). De overheid bracht daarbij haar domeingrond om niet in en nam de zogenaamde. bovenwijkse kosten voor haar rekening.

Deze omstandigheden doen zich momenteel niet meer voor. Er zijn geen middelen begroot en ontwikkelingshulpgelden zijn niet meer beschikbaar, waardoor sprake zal moeten zijn van leningen. Door inflatie zijn de kosten van het bouwrijp maken en bouwen drastisch gestegen.

Hieruit blijkt volgt er een grote discrepantie bestaat tussen de kosten van nieuwbouw en de verkoopprijs van bestaande, goedkoper gebouwde, woningen. De voorgenomen verkoop is derhalve economisch niet efficiënt en niet effectief, aangezien de opbrengsten uit verkoop niet voldoende zijn om de kosten van nieuwbouw te dekken. Deze inefficiëntie neemt toe naarmate de verkoopprijs door maatregelen verlaagd wordt.

Hiermee wordt bovendien een financiële last gelegd op de begroting van het Land, dat tevens de doorlopende kosten blijft dragen van het onderhoud, de huursubsidies en het beheer van de woningen die niet worden verkocht. Het voorstel komt dus neer op de noodzaak van de bouw van nieuwe woningen tegen een aanzienlijke hogere investering, terwijl de verkoop van bestaande woningen vaak plaatsvindt tegen aanzienlijk lagere prijzen. Dit creëert een financieel verlies voor het Land en legt een zware last op de begroting. De opbrengsten bij verkoop moeten door het Land aangewend worden voor de sociale woningbouw en bijbehorende werken, zoals de bouw of aanleg van gemeenschapsvoorzieningen.

Omdat er nooit garantie bestaat dat alle daarvoor in aanmerking komende woningen ook daadwerkelijk verkocht worden, blijft de noodzaak van onderhoud, huursubsidies en beheer bestaan. Tegelijkertijd zijn er onvoldoende middelen om nieuwbouw te financieren.

⁴Akuerdo di Gobernashon 2021-2025 entre di Movementu Futuro Kòrsou i Partido Nashonal di Pueblo (2021), pag. 79.

⁵ Regeerprogramma 2022-2025; hoofdstuk VVRP:

3.1.2.2 verbeteren volkshuisvestingsbeleid

3.1.2.3 in samenwerking met het ministerie SOAW bouwen van sociale woningen teneinde de woningnood te verlichten

3.1.2.4 het verkopen van sociale woningen aan inwoners die meer dan 2 jaar gebruik maken van de woningen.

⁶ Volgens het evaluatierapport "Volkshuisvesting Curaçao", 1990, van de Inspectie Ontwikkelingssamenwerking te velde, was destijds 82,1% van de woningbouwprojecten voor 168,47 miljoen door Nederland gefinancierd, inclusief een rentesubsidie van 5,7 mln. Dit betrof 3.519 eenheden (80%); het aantal huurwoningen bedroeg destijds 4.383 woningen. Vóór 1979 werden 800 huurwoningen door Nederland gefinancierd voor een bedrag van 24,2 miljoen; dat betrof volkswoningen inclusief gemeenschapsvoorzieningen.

Een dergelijk voorstel is niet efficiënt, niet effectief en benadeelt de belanghebbenden. Gecombineerd met het gebrek aan fondsen voor nieuwbouw zorgt dit ervoor dat de huidige uitdagingen niet doelmatig en doeltreffend worden aangepakt. Daarnaast heeft de overheid de verplichting om een leningsfaciliteit te verstrekken aan de aspirant-kopers. Ook hiervoor moeten de financiële middelen aanwezig zijn om de verkoop mogelijk te maken voor degenen die daarom vragen, en hieraan zijn diverse aandachtspunten verbonden die de huidige en toekomstige draagkracht van de aspirant-kopers beïnvloeden.

De SER constateert dat er een gebrek is aan efficiëntie en rechtvaardigheid in de huidige wettelijke mogelijkheid voor de aankoop van een huurwoning. Degenen die in aanmerking komen, zijn immers de huidige huurders die jarenlang gesubsidieerd hebben kunnen wonen. Met een nog lagere aankoopprijs krijgen zij een extra voordeel, terwijl de wachtlijst van aspirant-huurders voor nieuwe volkswoningen blijft bestaan zonder vervangende nieuwbouw en bijbehorende huursubsidies. Er zijn geen fondsen voor nieuwbouw, wat betekent dat de woonproblemen blijven bestaan zonder dat er een duurzame oplossing wordt geboden voor de vergroting van het aanbod.

Het nu beoogde stimuleren van de verkoop van volkswoningen kent diverse uitdagingen en inefficiënties. Het huidige beleid mist samenhang en effectieve toetsing, wat leidt tot blijvende kosten en een gebrek aan fondsen voor nieuwbouw. De bestaande maatregelen benadelen de belanghebbenden en bieden geen duurzame oplossing voor de woningproblematiek in Curaçao. De SER benadrukt de noodzaak van een meer doordachte en rechtvaardige aanpak, gebaseerd op onderzoek en beleid, om de volkshuisvesting te verbeteren.

1.3 Leeswijzer

Dit advies is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk zal de SER in hoofdstuk 2 de context van het adviesverzoek schetsen, inclusief de achtergrond, de aanleiding en de relevantie van de initiatiefontwerplandsverordening. Dit hoofdstuk legt de basis voor het advies door het kader en de scope van de analyse duidelijk te definiëren. Vervolgens biedt hoofdstuk 3 een grondige evaluatie van de huidige volkshuisvestingswetgeving en -beleid in Curaçao. Het omvat een overzicht van bestaande wettelijke en beleidsmatige kaders, evenals de percepties en perspectieven van diverse stakeholders op de huidige maatregelen op de woningmarkt. In hoofdstuk 4 worden, aan de hand van bekomen inlichtingen en aanvullende relevante bronnen, de kritieke aspecten benoemd. Deze omvatten onder andere de bouwkundige staat van volkswoningen, financiële en operationele uitdagingen, de invloed van internationale trends en demografische ontwikkelingen. Hoofdstuk 5 biedt een diepgaande evaluatie van de voorgestelde wijzigingen in de Eilandsverordening. Gebaseerd op de voorgaande analyse presenteert de SER in hoofdstuk 6 enkele concrete aanbevelingen. Dit betreft suggesties voor zowel direct uitvoerbare maatregelen als strategieën voor de lange termijn. Hoofdstuk 7 biedt een afsluitend overzicht van de kernpunten en aanbevelingen van het advies. Dit hoofdstuk benadrukt de visie van de SER op een inclusieve en veerkrachtige woningmarkt in Curaçao en de weg vooruit.

2. Analyse van de huidige situatie

2.1 Overzicht van de bestaande wettelijke en beleidsmatige kaders voor volkshuisvesting in Curaçao

De SER constateert dat de wettelijke grondslag voor de verkoop van volkswoningen wordt geboden in de Eilandsverordening volkswoningen Curaçao (A.B. 1962 no. 13 zoals gewijzigd bij A.B. 1989, no. 39). Hierbij behoren verschillende eilandsbesluiten, houdende algemene maatregelen ter uitvoering. Een overzicht hiervan is te vinden in de bijlage.

Vanuit de zorgtaak van de overheid voor de volkshuisvesting en dan met name voor de minst draagkrachtige doelgroepen in de samenleving is de openbare woningstichting Fundashon Kas Popular (hierna te noemen: 'FKP'), in 1979 opgericht, die onder meer belast is met het beheren van door de overheid opgerichte volkswoningen.

Een volkswoning is in A.B. 1957, no. 28, gedefinieerd bij eilandsbesluit, houdende algemene maatregelen, en wel als volgt: 'aangewezen of aan te wijzen woningen toebehorende aan het eilandgebied Curaçao die aan een huurder kunnen worden verkocht.' Huurders van deze woningen kunnen, mits aan bepaalde wettelijke eisen wordt voldaan, het economisch eigendom van deze huurwoningen kopen. De vereisten zijn als volgt:

- Aankoop vindt plaats tegen de restantwaarde⁷: de bouwkosten verminderd met de afschrijving van 2,5% per jaar, gerekend over het aantal volle jaren dat de woning in exploitatie is. De waarde bedraagt ten minste 30% van de bouwkosten.
- Conform AB 1962, no 13, worden volkswoningen verkocht tegen de restantwaarde. Met AB 1989, no 39, is de verkoopwaarde geïntroduceerd, welke alleen geldt voor de wijken Brievengat Nobo, Domi en Koralspecht. De woningen die hiervoor in aanmerking komen, moeten in een landsbesluit zijn aangewezen⁸. De verkoop kan plaatsvinden tegen restantwaarde vanwege de bijzondere ligging, of tegen de verkoopwaarde die van tevoren wordt bepaald.⁹ Nadat de verkoopwaarde werd geïntroduceerd, werd een overgangsbepaling opgenomen voor verzoeken die voor 1990 waren ingediend. De bouwkosten zijn bij eilandsbesluit, houdende algemene maatregelen, vastgesteld en zijn gebaseerd op de door het bestuurscollege vastgestelde waarde. Deze waarde is gebaseerd op de bouwsom, vermeerderd met 3% van de kosten (architect, honorarium en toezicht) en exclusief kosten van de grond en het bouwrijp maken. Hierbij dient opgemerkt te worden dat deze berekening al een korting omvat. Omdat de overheid bezig is deze kosten te verzakelijken, blijft het belangrijk deze aspecten mee te nemen in de evaluatie.

Onder de huidige regelingen, wordt de volkswoning verkocht in de staat waarin de volkswoning zich bevindt¹⁰. Er kan een korting worden gegeven op de restant- dan wel verkoopwaarde indien:

- er een schriftelijk advies ligt van de FPK over de aanwezige aanmerkelijke bouwkundige mankementen;
- de korting niet meer bedraagt dan NAf. 3500,-;
- deze korting bij eilandsbesluit, houdende algemene maatregelen, per volkswoning wordt vastgesteld.

Hoewel in het AB van elke wijk een rentepercentage is opgenomen, is deze nooit meer aangepast., hetgeen in feite noodzakelijk is vanuit het verantwoord financieel beheer. Ook hieruit volgt dat er in feite een onderwaardering plaatsvindt.

Voor de aspirant huurder zijn er ook wettelijke eisen vastgesteld om in aanmerking te kunnen komen voor de aankoop van een aangewezen volkswoning¹¹:

- De huurder moet een verzoek doen en op dat moment niet in het bezit zijn van een eigen woning of van een stuk erfpachtgrond bestemd voor woningbouw, tenzij in de erfpachtvoorwaarden vóór de inwerkingtreding niet bepaald is dat de begunstigde verplicht is zijn volkswoning ter beschikking te stellen aan het Land;

⁷ Zie AB 1962 no. 13, art. 1 lid 1, sub b en c.

⁸ Zie AB 1989 no. 39, art. 1 onder b ter wijziging van art. 1 van AB 1962 no. 13.

⁹ Zie AB 1989 no. 13.

¹⁰ Zie AB 1989 no. 39, art. 2 zoals gewijzigd.

¹¹ Zie AB 1989 no. 39, art. 2, 3, 7 en 8, zoals gewijzigd.

- De koop van de volkswoning gaat tegelijk gepaard met uitgifte in erfpacht van de grond die bij de woning behoort; zolang die erfpacht niet is verleend, dan betaalt men tijdelijk een gebruiksvergoeding gelijk aan de erfpachtcanon voor het te verlenen gebruiksrecht totdat de meetstukken gereed zijn en met voldoening daarna van het nog niet betaalde deel van de koopsom, inclusief rente en kosten;
- De koper betaalt de kosten van eigendomsoverdracht en het vestigen van het erfpachtrecht;
- De aspirant-koper (huurder) moet tenminste twee jaar onafgebroken een volkswoning hebben gehuurd en geen achterstand in de betaling van de huur hebben en tevens aan alle andere uit de huurovereenkomst volgende verplichtingen hebben voldaan en aan de bepalingen van de betreffende verordening;
- Binnen een termijn van 5 jaar na het afsluiten van de koopovereenkomst mag de koper het erfpachtrecht niet vervreemden, anders dan dit eerst aan de FKP te hebben aangeboden, onder vermelding van de perso(o)n(en) aan hij het wenst te verkopen (met als sanctie een boete van NAf. 10.000,- en een recht van de FKP om een schadevergoeding te kunnen vorderen);
- De aspirant-koper dient een hypotheek te sluiten en de daarmee gemoeide kosten komen ten laste van de koper en men dient een overlijdensverzekering te sluiten en alle rechten hieraan verbonden moeten worden gecedeerd aan het Land¹²;
- De koper heeft een verplichting tot het verzekeren van de woning en opstallen bij een aangewezen verzekeraar;
- De koper heeft een verbod op verpanden, belenen en anderszins vestigen van rechten op deze verzekeringen;
- De koper is verplicht het Land inlichtingen over en afdracht van verzekeringspolissen te verschaffen;
- Er zijn sancties bij het niet nakomen van de verplichting tot hypotheeklening of verzekering.

Bovenstaande eisen illustreren, naar het oordeel van de SER, waarom het niet aannemelijk is dat 100% verkoop van aangewezen volkswoningen gegarandeerd is. Diverse variabelen en voorwaarden moeten worden nageleefd, waardoor niet elke huurder in aanmerking komt voor koop. Het wijzigen van slechts één variabele in de huidige regeling is daarom niet voldoende om verkoop te garanderen. Bovendien blijkt uit verschillende besluiten dat de optie tot koop niet altijd voorbehouden is aan huurders, wat een ongemotiveerde rechtsongelijkheid met zich meebrengt.¹³ In de diverse regelingen is er tevens niet altijd sprake dat het om volkswoningen gaat, wat de situatie verder compliceert¹⁴. (zie §4.3). De door Nederland medegefinancierde woningen moeten worden verkocht tegen een prijs die niet lager is dan de marktwaaarde of taxatiewaarde om te voorkomen dat er oneerlijke concurrentie ontstaat met particuliere woningbouw. De genoemde EEG-financiering betrof uitsluitend de infrastructuur van Brievengat en werd verstrekt a-fond-perdu¹⁵¹⁶.

Opgemerkt moet worden dat er een vraagstuk is rondom het eigendom van volkswoningen. Het bestand woningen in beheer bij de FKP bestaat uit woningen in vol eigendom van het Land en woningen gebouwd door de FKP op eigendomsterrein van het Land en woningen gebouwd door de FKP op eigen terrein¹⁷. In geval van de woningen van het Land, wordt een onderscheid gemaakt tussen het juridisch en economisch eigendom daarvan. De juridisch eigenaar is het Land Curaçao en deze staat in het kadaster te boek. Het economisch eigendom ligt bij de FKP en dat betekent dat de economische voordelen via een regeling aan haar toekomt. Een economisch voordeel is echter geen eenduidig begrip en de invulling is afhankelijk van hetgeen is afgesproken¹⁸. Het is een fiscaal begrip, bedoeld om de overdrachtsbelasting te ontwijken.

Voor zover bekend, is een dergelijke afspraak tussen het Land en de FKP aangaande de woningen die in beheer zijn gegeven aan de FKP vermoedelijk alleen vastgelegd in een beheersovereenkomst. Daarin staat dat de FKP

¹² Toen FKP werd opgericht en het volkswoningenbestand aan FKP werd overgedragen, verstreekte het Land geen leningen meer aan de kopers. Kopers waren aangewezen op financiële instellingen (waaronder FFP) voor een hypotheek/lening

¹³ Zie AB 1990, no.7 en no.8

¹⁴ Zie AB 1990, no.25 en no.26

¹⁵ Meerjarenplan Nederlandse Antillen Verkoop volkswoningen 14 augustus 1973 nr.346

¹⁶ 295/JAZ Verzoek BC Curaçao om toestemming voor verkoop volkswoningen 19 januari 1982

¹⁷ SOAB Memo inzake economische en juridische eigendom woningen in beheer van FKP, Ministerie VVRP 11 mei 2023

¹⁸Zie ook ECLI:NL:HR:2022:852.

deze als volkswoning aangewezen woningen mag verkopen en dat de opbrengsten moeten worden aangewend voor nieuwbouw.

Het economisch eigendom van de volkswoningen wordt beheerd door de FKP. Dit betekent dat bij verkoop tegen (lagere) prijzen de balans van de FKP dienovereenkomstig daalt. De vraag is hoe dit uitwerkt voor de solvabiliteit van de FKP.

Consequenties van ingetrokken Afkondigingsbladen (A.B.'s)

Bij de inwerkingtreding van de Eilandsverordening eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao (A.B. 1962, no. 23), zoals gewijzigd door het tweede lid van artikel 13 van A.B. 1962, no. 13, zijn er belangrijke wijzigingen doorgevoerd in de regulering van de verkoop van volkswoningen.

Een specifiek probleem doet zich voor omdat bij de inwerkingtreding van A.B. 1962, no. 23, A.B. 1957, no. 28 is ingetrokken, evenals A.B. 1959, no. 36, dat een uitvoeringsbesluit was van A.B. 1957, no. 28. Deze laatste bevatte een lijst van volkswoningen die in aanmerking kwamen voor verkoop. A.B. 1957 was de moederwetgeving en met het vervallen daarvan, is ook het bijbehorende uitvoeringsbesluit vervallen. Dit heeft diverse implicaties.

Volgens artikel 1, lid 1a, van de nieuwe Eilandsverordening eigendomsverkrijging Curaçao (A.B. 1962, no. 13) worden "volkswoningen" gedefinieerd als woningen die bij eilandsbesluit, houdende algemene maatregelen, zijn of zullen worden aangewezen en die toebehoren aan het eilandgebied Curaçao. Deze woningen kunnen aan huurders worden verkocht. Het is echter onduidelijk of dit verwijst naar de volkswoningen zoals vermeld in A.B. 1959, no. 36, of dat er een nieuwe lijst met adressen is opgenomen in een recenter eilandsbesluit¹⁹.

De intrekking en vervallenverklaring van genoemde besluiten heeft directe gevolgen voor andere besluiten die op deze wetgeving zijn gebaseerd. Bijvoorbeeld:

- AB 1972 no. 33, verving de bijlage van de ingetrokken AB 1964 no. 16 en werd voortgezet onder een nieuw AB 1990 no. 8 en deze wijziging regelde de verhoging van bouwkosten en de vervanging van de bijlage.
- Diverse wijzigingen in de jaren 1990, zoals AB 1991 no. 39, AB 1991 no. 41, en AB 1991 no. 42, regelde de bouwkosten en de verkoopwaarde van volkswoningen, gebaseerd op de meest recente prijsindexcijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) voor consumptie van huishoudens.

De SER wijst erop dat de consequenties van deze intrekkingen en vervallenverklaringen significant kunnen zijn, omdat ze de juridische basis ondermijnen voor de verkoop en het beheer van volkswoningen die ooit op deze besluiten waren gebaseerd. Hierdoor ontstaat een lacune in de regelgeving, wat leidt tot onzekerheden en potentieel verlies van juridische bescherming voor de betrokken woningen. Hieronder worden enkele mogelijke gevolgen besproken:

a. Veroudering en inconsistentie in de regelgeving

Wanneer een AB wordt ingetrokken zonder een vervangende regeling, kunnen er juridische lacunes ontstaan. Dit kan leiden tot een gebrek aan duidelijkheid en richting voor betrokken partijen zoals woningcorporatie, huurders en potentiële kopers. Het intrekken van een AB kan ook leiden tot conflicten met andere bestaande AB's als de ingetrokken AB bepalingen bevatte die in samenhang met andere regelingen werkten. Zonder een harmonieuze aanpassing kunnen er interpretatieproblemen ontstaan.

b. Wijzigingen in subsidie- en kortingsregelingen

Het intrekken van AB's die regelingen bevatten voor subsidies of kortingen bij de verkoop van volkswoningen, zoals genoemd in AB 1962 no. 24, kan directe financiële gevolgen hebben voor huurders die in aanmerking kwamen voor deze voordelen.

¹⁹ A.B. 1959, no. 36, dat een uitvoeringsbesluit is van A.B. 1957, no. 28 en dat de bijlage bevatte met de lijst van volkswoningen die in aanmerking kwamen voor verkoop (eigendomsverkrijging), is eveneens komen te vervallen. Indien artikel 1, lid 1a, van A.B. 1962, no. 13 betrekking heeft op deze lijst, zou volgens de SER eerst een nieuwe Landsverordening, houdende algemene maatregelen (LbHam), moeten worden opgesteld.

c. Aanpassing van beheer- en onderhoudsstrategieën

De intrekking van Afkondigingsbladen die richtlijnen gaven voor het onderhoud en beheer van volkswoningen, zoals A.B. 1991 no. 39, kan ertoe leiden dat woningcorporaties hun strategieën moeten herzien zonder de vroegere wettelijke ondersteuning.

Effecten op huurders en kopers

- **Beperking van huurdersrechten:** Ingetrokken A.B.'s die huurders bepaalde rechten gaven, zoals het recht op koop of huurkortingen, kunnen deze rechten beëindigen of verminderen. Dit kan de sociale zekerheid van huurders aantasten.
- **Onzekerheid voor potentiële kopers:** Het intrekken van regelingen die de verkoop van volkswoningen reguleerden, zoals A.B. 1962 no. 23, kan leiden tot onzekerheid bij potentiële kopers over hun mogelijkheden en rechten.

Een ander vraagstuk betreft de onduidelijkheden in de huidige regeling. Volgens de Eilandsverordening eigendomsverzekering volkswoningen Curaçao (A.B. 1962, no. 13), zoals gewijzigd bij A.B. 1989, no. 39, is er geen wettelijke basis om een aspirant-koper die aan alle vier voorwaarden voldoet en een verzoek indient om de volkswoning waarin hij woont te kopen, zonder grondige reden te weigeren. Daarnaast is het niet duidelijk hoe artikel 3b ('De Minister kan op advies van FKP afwijken van de voorwaarden vermeld in artikel 3 sub 1e en artikel 3a, eerste lid') moet worden geïnterpreteerd in het licht van de bepaling dat de potentiële koper moet voldoen aan vier voorwaarden volgens artikel 3 en artikel 3a.

Verder blijkt uit de verordening en de daarop gebaseerde regelingen dat de draagkracht van de koper ten tijde van de verkoop niet wordt meegewogen bij het bepalen van de verkoopprijs van de volkswoningen²⁰. Dit is geen wettelijke voorwaarde. Als de overheid niet heeft bijgehouden hoe de draagkracht van huurders zich in de loop van de tijd heeft ontwikkeld of verbeterd, kan dit leiden tot een dubbele bevoordeling in bepaalde gevallen. Bekend is dat er gevallen zijn van zogeheten *scheefwonen*.²¹

Juridische implicaties van intrekking van A.B. 1957 no. 28, en A.B. 1959, no. 36, en noodzaak voor nieuwe regelgeving

A.B. 1957 no. 28, is ingevolge het tweede lid van artikel 13 van A.B. 1962 no. 13, vervallen. Dit besluit vormde de moederwetgeving voor de aanwijzing van volkswoningen. A.B. 1959 no. 36, een uitvoeringsbesluit van A.B. 1957 no. 28, bevatte de lijst van volkswoningen die in aanmerking kwamen voor verkoop. De intrekking van deze moederregeling betekent ook de intrekking van het uitvoeringsbesluit, aangezien zonder de moederwetgeving de grondslag voor het uitvoeringsbesluit vervalft. De wijzigingen en het vervallen van eerdere besluiten hebben significante implicaties voor de verkoop van volkswoningen:

- Door het vervallen van de specifieke lijsten en voorwaarden, moeten nieuwe regelingen worden opgesteld om de verkoopmogelijkheden voor huurders duidelijk te definiëren. Dit kan leiden tot onzekerheden en vertragingen in het verkoopproces.
- De toevoeging van een mogelijke korting op de verkoopwaarde bij aanzienlijke bouwkundige mankementen biedt huurders financiële voordelen, maar legt tegelijkertijd een financiële druk op de overheid en FKP om adequate renovatiekosten te dekken.
- Er is behoefte aan striktere regels en beleid om de consistentie en rechtvaardigheid in de verkoop van volkswoningen te waarborgen. Dit omvat ook de noodzaak om het kaderbeleid en de beoordelingscriteria voor verkoop en renovatie opnieuw vast te stellen.

Met het vervallen van A.B. 1957 no. 28, en A.B. 1959, no. 36, signaleert de SER dat de desbetreffende volkswoningen opnieuw moeten worden aangewezen onder nieuwe regelgeving om de juridische continuïteit te waarborgen. Zonder deze aanwijzing is er geen duidelijk juridisch kader voor de verkoop en het beheer van deze

²⁰ Draagkracht is relevant bij het bepalen van de financiering voor de koop van de woning. Verkoopprijs is nimmer gebaseerd op draagkracht. Verkoopprijs is gebaseerd op de markt. In het geval van de verkoop van volkswoningen heeft de overheid van tevoren een verkoopprijs vastgesteld op basis van een percentage van de bouwkosten.

²¹ Scheefwonen ontstaat als een huishouden gelet op de veranderde draagkracht, een duurdere woning kan betrekken maar goedkoper blijft wonen.

woningen. Dit ondermijnt de rechtszekerheid en kan leiden tot juridische geschillen over eigendomsrechten en verkoopvoorwaarden.

Het wegvallen van bestaande A.B.'s benadrukt de noodzaak voor de ontwikkeling van nieuwe, actuele wet- en regelgeving, gebaseerd op een deugdelijk onderbouwd volkshuisvestingsbeleid, dat inspeelt op de huidige behoeften en uitdagingen van de volkshuisvesting. Dit kan leiden tot beleidsherzieningen en nieuwe wetsvoorstellen om de juridische kaders te versterken.

Vastgesteld moet worden dat slechts op grond van degelijk onderzoek naar de implicaties voor betrokkenen, de overheid en de samenleving, kan worden beoordeeld of en in hoeverre de verkoop van volkswoningen doelmatig is, en voor wie. De SER is van mening dat daarbij moet worden ingespeeld op de actuele behoeften en uitdagingen van de volkshuisvesting in Curaçao, inclusief de financiering van onderhoud en nieuwbouw, en de bescherming van huurdersrechten. De intrekking van de moederregeling en haar uitvoeringsbesluit zonder passende vervangende regelgeving brengt significante juridische onzekerheden met zich mee. Om deze onzekerheden te mitigeren en de continuïteit van het volkshuisvestingsbeleid te waarborgen, is het van eminent belang dat er snel nieuwe wet- en regelgeving wordt ingevoerd die de huidige situatie adresseert en een duidelijk juridisch kader biedt voor de verkoop en het beheer van volkswoningen in Curaçao. Dit impliceert ook dat de voorwaarden voor verkoop en beheer duidelijk worden vastgelegd.

Door deze stappen te ondernemen, kan de overheid ervoor zorgen dat het volkshuisvestingsbeleid niet alleen juridisch robuust is, maar ook effectief bijdraagt aan de beschikbaarheid in ruime zin van betaalbare en kwalitatief goede huisvesting voor de burgers van Curaçao.

2.2 Stakeholder perspectieven van huidige beleidsmaatregelen op de woningmarkt

Stakeholders op de woningmarkt in Curaçao, zoals de overheid, FKP, huurders, en maatschappelijke organisaties, hebben verschillende perspectieven op de huidige beleidsmaatregelen. Deze sectie biedt een gedetailleerde analyse van deze perspectieven, gebaseerd op beschikbare data, statistieken en regelgeving.

1. Overheidsbeleid, beheerskaders en beleidsintegratie

De SER stelt vast dat er een gebrek is aan een samenhangend beleid voor volkshuisvesting in Curaçao. Dit belemmert een gestructureerde en rechtvaardige aanpak in de voorziening in adequate en betaalbare woningen voor de te onderscheiden doelgroepen, en daardoor inzicht in de mogelijkheden en (on)mogelijkheden van woningverkoop en -beheer. Er is behoefte aan een doelmatige en gecoördineerde uitvoering van het beleid, met aandacht voor budgettaire beperkingen op korte, middellange en lange termijn.

Om maatschappelijk gewenste uitkomsten te bereiken op de woningmarkt, zoals sociale rechtvaardigheid en het aanpakken van financiële en sociale uitsluiting, is overheidsinterventie noodzakelijk. Dit omvat aspecten zoals voldoende ruimte, veiligheid, bereikbaarheid, gezonde leefomstandigheden, en betaalbaarheid van woningen. Verder constateert de SER dat er een samenhangend beleid ontbreekt dat gericht is op het coördineren van volkshuisvestingsmaatregelen op korte, middellange en lange termijn. Een geïntegreerde beleidsmatige en organisatie-overschrijdende visie en aanpak is vereist om effectieve oplossingen te bieden voor de volkshuisvestingsproblematiek. Overlegstructuren en samenwerkingsverbanden tussen diverse partijen, binnen en buiten de overheid, moeten worden versterkt om coherente en effectieve beleidsvorming mogelijk te maken.

De rol van de overheid in volkshuisvesting is essentieel voor het waarborgen van sociale rechtvaardigheid binnen een samenhangend en effectief beleid dat zich richt op het bieden van adequate en betaalbare huisvesting voor alle burgers, met bijzondere aandacht voor kwetsbare groepen. Effectief toezicht, betrouwbare data, financiële ondersteuning, en samenwerking tussen verschillende partijen zijn cruciaal voor het succes van een effectief volkshuisvestingsbeleid op Curaçao. De SER benadrukt het belang hiervan.

2. Belang van sociale rechtvaardigheid en rol van de overheid

De SER erkent verder dat de bevordering van sociale rechtvaardigheid en de rol van de overheid in het waarborgen van geschikte huisvesting voor alle burgers cruciale pijlers zijn binnen het volkshuisvestingsbeleid op Curaçao.

De raad acht het van groot belang dat overheidsinterventies gericht zijn op het creëren van inclusieve wijken met voldoende betaalbare en geschikte woningen met voldoende en passende ruimte, veiligheid, gezonde leefomstandigheden, en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. De problemen rond de huizen van FKP in bijvoorbeeld de wijk Wechi blijven echter toenemen. Kopers klagen dat de woningen niet voldoen aan de beloften van FKP. Het vertrouwen in de stichting is gedaald door de vele geconstateerde tekortkomingen. Deze omvatte aantijgingen dat er sprake zou kunnen zijn van structurele fouten en misleidende informatie tijdens de verkoop. Kopers zouden maandelijks betalen voor het onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes, beveiliging bij de ingang, verlichting en het maaien van gras, terwijl in werkelijkheid veel van deze diensten niet aanwezig zouden zijn.²²

Gerichte overheidsinterventie is verder essentieel om maatschappelijk gewenste uitkomsten te bereiken, zoals het aanpakken van financiële en sociale uitsluiting. De overheid moet bijzondere aandacht besteden aan doelgroepen die zonder interventie niet adequaat gehuisvest kunnen worden. Dit omvat lage inkomensgroepen, ouderen, en andere kwetsbare bevolkingsgroepen.

Conform artikel 25, tweede lid, van de staatsregeling van Curaçao²³, is de bevordering van voldoende wooneigenheid een verantwoordelijkheid van de overheid. Dit benadrukt de verplichting van de overheid om adequate en betaalbare huisvesting te waarborgen voor alle burgers. Ter bescherming van het woningbestand en behoud van het karakter van woonbuurten is het noodzakelijk om de onttrekking van woningen aan het woningbestand tegen te gaan. Dit vereist op de eerste plaats de toepassing en handhaving van bestaande regelgeving, zoals artikel 3 van het EOP²⁴. Er moeten maatregelen worden genomen om sociale huurwoningen betaalbaar te houden, zoals prestatieafspraken met FKP en de regulering van woningprijzen.

Sociale rechtvaardigheid is een ander cruciaal oogmerk van volkshuisvesting. Het streven naar eerlijke verdeling van middelen en toegang tot basisvoorzieningen voor alle burgers ligt aan de basis van effectief overheidsbeleid. Deze paragraaf behandelt de rol van de overheid in het waarborgen van sociale rechtvaardigheid binnen het volkshuisvestingsbeleid in Curaçao.

3. Toezicht en handhaving

Er is een gebrek aan effectief toezicht en handhaving op schief wonen en andere vormen van woonfraude in de sociale woningvoorraad. Dit ondermijnt de efficiëntie van het volkshuisvestingsbeleid en leidt tot ongelijkheid in de toewijzing van huurwoningen.

4. Financiële ondersteuning en subsidies

De rol van het ministerie van Sociale Ontwikkeling, Arbeid en Welzijn (SOAW) is essentieel in het beheren van huursubsidies en het financieren van sociale woningbouw, opdat adequate overheidsfondsen gericht worden ingezet om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren en huursubsidies beschikbaar te stellen voor lage inkomensgroepen.

5. Economische overwegingen en internationale trends

Het beheersbaar maken van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van terreinen en de bouw zelf zijn cruciale aspecten. Deze omvat het stimuleren van kosteneffectief bouwen en het gebruik van verbeterde bouwmethoden om verspillingen te elimineren en processen te stroomlijnen. Er is behoefte aan duurzame en innovatieve oplossingen om de woningnood aan te pakken en de kwaliteit van woningen te verbeteren.

6. Gebrekkigheden en verbeterpunten

Reeds 10 jaar geleden, in 2014, deed de Algemene Rekenkamer op basis van een overzicht aan knelpunten de volgende aanbevelingen²⁵:

²² <https://curacao.nu/fkp-heeft-geen-plan-voor-compensatie-fouten-in-wechi-huizenbouw/>

²³ https://minfin.cw/wp-content/uploads/2019/03/4_Staatsregeling_Cura_ao.pdf

²⁴ [https://admin.theiguides.org/Media/Documents/Building%20and%20Housing%20Ordinance%20\(1\).pdf](https://admin.theiguides.org/Media/Documents/Building%20and%20Housing%20Ordinance%20(1).pdf)

²⁵ Rapport Algemene Rekenkamer Curaçao; Knelpunten bouw sociale huurwoningen

- Knelpunt 1: De overheid beschikt niet over betrouwbare informatie betreffende de omvang van het maatschappelijk probleem. Aanbeveling: overleg met de ministeries van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning (VVRP), SOAW en FKP over de definitie van wat onder 'sociale huurwoning' moet worden verstaan, een nadere analyse van het maatschappelijk probleem, de werkelijke behoefte aan sociale huurwoningen te bepalen op korte en lange termijn.
- Knelpunt 2: De overheid heeft geen duidelijk en concreet beleid ontwikkeld betreffende de bouw van sociale huurwoningen. Aanbeveling: de volgende vragen moeten beantwoord worden, namelijk wat we willen bereiken, wat daarvoor gedaan moet worden en wat het mag kosten.
- Knelpunt 3: De overheid heeft geen duidelijke afspraken met FKP over de bouw van sociale huurwoningen. Er moeten duidelijke afspraken met FKP komen over de bouw van sociale huurwoningen.
- Knelpunt 4: Er bestaat geen financieringsregeling voor de bouw van sociale huurwoningen. Onafhankelijk onderzoek is nodig naar de investeringskosten van verschillende typen woningen, de daarvan afgeleide huurprijzen en de maximaal aanvaardbare te vragen huurprijzen.
- Knelpunt 5: Er bestaat geen individuele huursubsidieregeling. Daarom moet individuele huursubsidieregeling bij wet worden vastgesteld door de Staten.

Deze knelpunten en aanbevelingen zijn nog steeds van kracht. Hieruit volgt, met name uit het geconstateerde onder 2, 3, 4 en 5, dat er geen garantie is dat nieuwbouw kan plaatsvinden, naast de al geconstateerde ontbrekende middelen. Er is evenmin garantie dat vervangende huurwoningen verhuurbaar zijn.

Er is verder een gebrek aan betrouwbare data over de woningmarkt, wat duidelijkheid over de effectiviteit van beleidsmaatregelen belemmert. Data over subgroepen en hun woonbehoefte, plancapaciteit, woningonttrekking, en andere factoren zijn van groot belang voor een goed geïnformeerd en effectief beleid. Er is een gebrek aan afstemming tussen verschillende beleidsmaatregelen en een gebrekkige toetsing van de effectiviteit van elk instrument. Dit leidt tot inefficiënties en een gebrek aan coherente strategieën om de woningbehoefte aan te pakken.

De huidige beleidsmaatregelen op de woningmarkt in Curaçao vertonen, zoals herhaalde malen naar voren gebracht, aanzienlijke gebrekkigheden en uitdagingen. Er is een noodzaak voor een samenhangend beleid, financiële ondersteuning, en verbeterde transparantie en governance, alsook maatregelen die de sociale rechtvaardigheid waarborgen, de financiële haalbaarheid verbeteren en de kwaliteit van de huisvesting verhogen. Voor deugdelijk beleid is data nodig over de woningmarkt en de woningbehoeften, de woonsituatie van huurders en woningzoekenden. Pas dan kunnen afspraken tussen de overheid en woningcorporaties in duidelijke beheersovereenkomsten worden vastgelegd.

2.3 Status van FKP-woningen en beheerpraktijken

De FKP is verantwoordelijk voor het beheer van een groot aantal overheidswoningen in Curaçao. Deze paragraaf biedt een uitgebreide analyse van de status van deze woningen en de bijbehorende beheerpraktijken, inclusief statistieken, referenties naar wet- en regelgeving, en de geïdentificeerde tekortkomingen.

1. Inventarisatie en status van de door FKP beheerde woningen

De verkregen data is niet eenduidig. FKP beheert circa 3.500 adressen verdeeld over 11 wijken, waarvan 1.315 met A.B. en 2.129 zonder A.B. volgens de beheersovereenkomst²⁶. Ook is bekend dat er sprake is van beheer van 2.731 woningen van de overheid en 634 woningen die een gecombineerd eigendom betreffen (3.365 in totaal). Volgens de Eilandsverordening volkswoningen Curaçao (A.B. 1962 no. 13 zoals gewijzigd) zijn er 3.246 volkswoningen met een A.B.

Andere gegevens wijzen erop dat er sprake is van 1.596 door FKP gebouwde sociale huurwoningen, waarvan 281 op eigen terrein overheidsgrond (incl. grond die FKP in erfpacht heeft) en 112 op overheidsgrond. Verwezen wordt naar de problematiek als gevolg van het economisch eigendom. Het zijn dus ca. 3.500 landswoningen en ruim 1.500 door FKP gebouwde sociale huurwoningen. Er zijn uitdagingen met betrekking tot de transparantie en het beheer van deze woningen, zoals inconsistenties in de registratie en toewijzing van woningen. FKP heeft

²⁶ Beheersovereenkomst tussen het land Curaçao & FKP vastgelegd in landsbesluit 20/663 dd. 15/6/2020

te maken met financiële uitdagingen, waaronder het gebrek aan fondsen voor nieuwbouw en onderhoud. Er is geen garantie dat alle woningen verkocht zullen worden, wat kan leiden tot voortdurende kosten voor onderhoud, huursubsidie en beheer zonder de verwachte besparingen te kunnen realiseren.

Het is relevant om te kijken naar het aantal verkochte landswoningen sinds de mogelijkheid is gecreëerd voor de aankoop door huurders. In de periode 1983-2022 zijn er volgens gegevens van FKP in totaal 1.454 aantal woningen verkocht, gemiddeld per jaar 36 ofwel circa 1,0% van het aantal landswoningen:

	1983-1992	1993-2002	2003-2012	2013-2022
aantal landswoningen	528	553	200	173

Bron: FKP, 2023

Het gemiddelde aantal verkochte landswoningen per jaar is in de laatste 20 jaar aanzienlijk gedaald tot minder dan 20 woningen per jaar ondanks diverse programma's en bijeenkomsten die georganiseerd zijn door FKP om huurders te informeren omtrent de mogelijkheid om de huurwoning te kopen. De belangstelling om landswoningen te kopen is daarmee laag, hetzij omdat men niet wil kopen hetzij omdat men niet de financiële middelen heeft om te kopen.

Het onderhoud van de circa 3.500 eenheden is een onderdeel van de afspraken in de beheersovereenkomst van 2021. De beheersovereenkomst is onder andere opgesteld tussen het ministerie van VVRP en FKP omdat er geen duidelijke indicatie is van de technische staat van deze volkswoningen vanwege een ontbrekende nulmeting.

FKP mag onder voorwaarden de verkoopopbrengsten van oude volkswoningen behouden voor investeringen in volkshuisvesting. Omdat FKP sinds geruime tijd niet aan de voorwaarden voldoet, zoals de achterstand in het indienen van gecontroleerde jaarrekeningen, waarvan de laatste uit 2014 dateert, ontstaat hierdoor geen garantie dat de middelen ter beschikking kunnen komen voor vervangende nieuwbouw.

Volgens de statutenwijziging die in 2018 heeft plaatsgevonden, dient binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar een jaarrekening met een goedkeurende accountantsverklaring te worden uitgebracht, zoals bedoeld in artikel 2:121, zesde lid, van het Burgerlijk Wetboek. Daarnaast dienen de bepalingen van de Code Corporate Governance Curaçao, zoals opgenomen in P.B. 2014 no. 4, te worden opgevolgd. De SER vindt het verontrustend dat er geen repercussies zijn voor het bestuur en de Raad van Commissarissen van FKP.²⁷

2. Beheerpraktijken en uitdagingen

De hoogte van de huur van woningen in beheer van FKP is gebaseerd op de stichtingskosten van de woning. Bekomen inlichtingen duiden erop dat deze niet jaarlijks worden aangepast, noch is er sprake van een kostprijsuur. De hoogte van de huur is vaak niet voldoende om de kosten te dekken, wat leidt tot structurele tekorten aan fondsen voor onderhoud en beheer.

Er zijn problemen met de transparantie en verantwoording binnen FKP. De beschikbaarheid van sociale huurwoningen is beperkt. Ruim 6000 huishoudens (37%) van de 16.160 woningbehoeftigen hebben aangegeven behoefte te hebben aan een zelfstandige huurwoning²⁸. Er is sprake van woningonttrekking, waarbij gebouwen voor permanente bewoning veranderen in tijdelijke bewoning (bijvoorbeeld AirBnB) of bedrijfsdoeleinden. Dit heeft gevolgen voor de woningvoorraad, de leefbaarheid en het verkeer doordat hier een aanzuigende en dus prijsopdrijvende werking vanuit gaat. Hierdoor ontstaat schaarste aan woningen in het lagere segment van de woningmarkt waardoor de prijzen stijgen.

²⁷ <https://www.fkp.cw/statutonan-di-fkp>

²⁸ <https://www.cbs.cw/woningbehoefte-onderzoek-curaçao-2016>

3. Wet- en regelgeving

De beheersovereenkomst tussen de Minister VVRP en FKP, vastgelegd in het Landsbesluit 20/663 dd. 15/6/2020, omvat onder andere het vastleggen van de bouwkundige status van de woningen in beheer bij FKP. Deze overeenkomst diende jaarlijks te worden geactualiseerd.

Ter bescherming van het woningbestand is in ieder geval toepassing en handhaving van artikel 3 van het EOP noodzakelijk. Helaas wordt ook deze verplichting momenteel niet nageleefd.

4. Gebrekkigheden en verbeterpunten

De SER constateert dat sinds 2014 FKP niet voldoet aan de voorwaarden voor het indienen van jaarlijkse plannen en verantwoording door middel van goedgekeurde jaarverslagen aan de Minister van VVRP. Er is een dringende behoefte aan een nulmeting van de technische staat van de woningen om gerelateerde kosten beter te begroten en de instandhouding van de woningvoorraad te garanderen. Voor het behoud van de woningen in technisch acceptabele staat moet een aangepaste beheersnorm worden geformaliseerd volgens de beheersovereenkomst van 2021. Dit omvat een duidelijke definitie van onderhoudsstandaarden en een plan voor regelmatige inspecties en rapportages.

De SER heeft er verder kennis van genomen dat FKP recentelijk een nieuwe (tijdelijke) beheersovereenkomst heeft afgesloten met het Land Curaçao, en er zijn verschillende belangrijke verschillen tussen de oude en de nieuwe beheersovereenkomst. Hieronder worden de belangrijkste verschillen opgesomd en uitgelegd. De verschillen in de beheersovereenkomsten die consequenties hebben voor de voorgenomen verkoop van volkswoningen zijn met name te vinden in de onderdelen 'prestatienormen en vergoeding', 'toezicht en controle', en 'beheer en onderhoud'. Hieronder worden deze aspecten verder toegelicht.

De basis voor het sluiten van de beheersovereenkomst van 2021 ligt in de Landsverordening vaststellings-overeenkomst zoals opgenomen in P.B. 2021, no. 16, en had als belangrijkste doel om in de leemte te voorzien als gevolg van onvoldoende data en informatie om de door de overheid te verstekken vergoedingen aan FKP beter te kunnen onderbouwen. Dat betrof in casu de onderhoudskosten van de woningen in beheer alsook de hoogte van de huursubsidiering.

In de beheersovereenkomst is een aantal verplichtingen opgenomen voor beide partijen, de Minister van VVRP en FKP. Onbekend is echter of en hoe deze zijn nagekomen. De voormalige beheersovereenkomst is per 16 februari 2024 verstreken.

FKP	Status
Het maken van een meerjarenplan voor het onderhoud; artt. 5.2.6 en 7.2.1.b	Onduidelijk
Jaarplan onderhoud en fysieke ingrepen; art. 7.2.1.c	Onduidelijk
Halfjaarlijks rapportages van de inning van de huren	Onduidelijk
Jaarlijks verwerken van onderhoud en mutaties; art. 5.2.5	Onduidelijk
Indienen exploitatieresultaat, exploitatiekosten en kosten verbonden aan het beheer en de exploitatie jaarlijks uiterlijk eind januari ten behoeve van het daaropvolgend jaar schriftelijk ingediend bij de Minister; art. 7.3.3	Onduidelijk
VVRP ic. Domeinbeheer	
Beleid en regels schriftelijk vaststellen voor registratie gegadigden, incl. procedure en registratie; art. 5.1.2	Onduidelijk

Beleidsafspraken voor fysieke veranderingen die geen goedkeuring hebben; art. 5.2.4	Onduidelijk
Afzonderlijk landsbesluit welke woningen verkocht kunnen worden, incl. prijs, erfpacht en verkoopprocedure; art. 6.5.1.	Er is geen afzonderlijk landsbesluit. Cf. art. 6.5.2 kan er geen verkoop plaatsvinden.
Jaarlijks vaststellen prestatienormen; art. 7.4	Onduidelijk
VVRP en FKP	
Evaluatie vierde kwartaal 2023	Onduidelijk
Nulmeting en een volkshuisvestingsverslag binnen 6 maanden na afsluiting van de overeenkomst; art. 7.2.1	Onduidelijk
Vaststelling vergoeding en prestatienormen voor 2021 en navolgende jaren op basis van de nulmeting zal een model afgesproken worden voor het bepalen van de vergoeding voor 2021 en de opvolgende jaren. De prestatienormen zijn in ieder geval nodig voor: <ul style="list-style-type: none"> • de doelstellingen voor onderhoud conform het meerjarenonderhoudsplan; • het onderhouden van een projectmanagementsysteem; • de huisvesting van overeengekomen doelgroepen (bijv. urgentiewoningen) en doelstellingen voor het aantal te huisvesten woningzoekenden; • de met de Minister overeengekomen kwaliteit en duurzaamheid van de onroerende zaken; • de afspraken voor de eventuele bouw, verkoop en sloop van de onroerende zaken in het bestand voor het opvolgend jaar; • een overzicht van de mutaties in het bestand van de onroerende zaken over het verstreken jaar, uiterlijk in te dienen eind januari van het volgend jaar; • de jaarrekening van F.K.P. van het voorgaand jaar; • het jaarverslag over het verrichte beheer en exploitatie in het voorgaande kalenderjaar. 	Onduidelijk

De SER stelt verder vast dat het onduidelijk is of en welke consequenties het ministerie van VVRP gedurende een periode van 4 jaar heeft verbonden aan het niet-naleven van de verplichtingen door FKP. Er is een tijdelijke beheersovereenkomst voor 9 maanden van 2024 gesloten, waarin bepaalde aspecten zijn komen te vervallen. Er wordt niet langer gesproken over de behoefte aan data en informatie, noch over het belang van het opvoeren van gelden op de begroting en het beschikbaar stellen van vergoedingen. Het wegvallen van de nulmeting doet vermoeden dat deze reeds heeft plaatsgevonden, maar er is onduidelijkheid over de inhoud en de consequenties die de overheid hieraan verbindt.

Opmerkelijk is het wegvallen van het bepaalde in het vierde lid van artikel 5.2 van de eerste beheersovereenkomst (beleid en afspraken hoe om te gaan met veranderingen of uitbreiding van de woningen

zonder toestemming). Dit leidt tot de vraag of dat beleid er inmiddels wel is. Omdat door dergelijke veranderingen en uitbreidingen woningen in waarde zijn gestegen, moet de vraag gesteld worden hoe rekening wordt gehouden met uitbreidingen of veranderingen aan de woningen bij eventuele verkoop.

Andere wijzigingen zijn het vervallen van de periode voor het maken van een meerjarenonderhoudsplan (art 5.2.6) en het vervallen van de verplichting voor FKP om onroerende zaken te verzekeren, waarvan de kosten apart in rekening gebracht worden (art. 6.1.1 is vervallen). Tenslotte is de mogelijkheid dat FKP kan overgaan tot het verrekenen van de huurinkomsten en andere zaken verwijderd (artikelen 6.2 en 6.3 zijn komen te vervallen).

Zeer relevant voor het huidige onderwerp is het wegvallen van de bepaling (zie art. 6.5.4) dat FKP geen verzoek meer kan doen om de opbrengsten van verkoop aan te wenden voor sociale woningbouw en bijbehorende werken en de verplichting tot storting van de opbrengsten meer in landskas. Dit is bepaald destijds door het Bestuurscollege van het toenmalige Eilandgebied Curaçao. In de nieuwe overeenkomst zit geen bepaling meer voor de hoogte van de vergoeding voor onderhoud en huursubsidie.

Er is echter nog geen andere basis vastgesteld voor beide zaken. Dit hangt samen met het wegvallen van het oude artikel 8 dat als basis diende voor het uitbetalen van een schriftelijk goedgekeurd bedrag voor beheer en exploitatie. De samenvoeging van artikelen 7.2 en 7.3 roept verder vragen op over de vastgestelde prestatienormen en hoe deze zich vertalen naar het beheer en onderhoud. Het ontbreken van de nulmeting en het volkshuisvestingsverslag in de tijdelijke beheersovereenkomst leidt tot de vraag of die er inmiddels zijn.

Met betrekking tot het nieuwe artikel 8, waarin wordt gesteld dat domeinbeheer toezicht moet houden, rijst de vraag of er bewijs is van eerdere toezichtspraktijken. Bovendien verleent het de minister namens de Minister de bevoegdheid om controles uit te voeren.

Tenslotte: Er vindt momenteel een proces plaats met betrekking tot de herstructurering binnen FKP, waarbij de betrokken partijen nog in afwachting zijn van verdere stappen en vereisten voor verdere voortgang.

De verschillen in de beheersovereenkomsten die consequenties hebben voor de voorgenomen verkoop van volkswoningen worden hierna toegelicht.

5. Prestatienormen en vergoeding

De prestatienormen en vergoedingen werden (in de oude overeenkomst) jaarlijks vastgesteld op basis van het meerjarenonderhoudsplan en jaarplan. Dit systeem gaf FKP enige mate van flexibiliteit bij het uitvoeren van onderhoud en verbeteringen, maar ook enige onzekerheid over de beschikbaarheid van middelen. Hoewel de prestatienormen nog steeds jaarlijks worden vastgesteld, is er nu (in de nieuwe overeenkomst) een striktere tijdslijmiet voor het indienen van het jaarplan. Daarnaast moeten de jaarrekeningen en jaarverslagen gecontroleerd zijn door de huisaccountant van FKP en voorzien zijn van een controleverklaring. Deze striktere eisen kunnen de administratieve last voor FKP verhogen en mogelijk leiden tot vertragingen bij het verkrijgen van goedkeuring voor noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden, wat invloed kan hebben op de tijdige voorbereiding van woningen voor verkoop. Het baart de SER zorgen dat tot en met het jaar 2014 de jaarrekeningen van FKP zijn goedgekeurd en nadien niet meer.

6. Toezicht en controle

Domeinbeheer hield (zoals gestipuleerd in de oude overeenkomst) toezicht op de naleving van de overeenkomst, met de bevoegdheid om inspecties en controles uit te voeren. Hoewel dit een zekere mate van toezicht bood, was het wellicht niet voldoende om alle aspecten van de verkoopvoorbereidingen strikt te monitoren. De nieuwe overeenkomst handhaaft deze controlemechanismen, maar benadrukt de bevoegdheden van de Uitvoeringsorganisatie Domeinbeheer en de Minister om op elk moment inspecties en controles uit te voeren voor het valideren van de prestatienormen. Dit striktere toezicht kan ervoor zorgen dat FKP beter voldoet aan de vereisten voor de verkoop van woningen, maar kan ook leiden tot meer ingrepen van de overheid, wat de efficiëntie van het verkoopproces kan beïnvloeden. Duidelijkheid is nodig hoeveel inspecties Domeinbeheer heeft uitgevoerd en wat daarvan de resultaten zijn.

7. Beheer en onderhoud

FKP moest jaarlijks een meerjarenonderhoudsplan opstellen en onderhoudswerkzaamheden uitvoeren op basis van het goedgekeurde jaarplan. Dit gaf FKP enige flexibiliteit bij het plannen en uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden, wat cruciaal is voor de voorbereiding van woningen voor verkoop. In de nieuwe overeenkomst is het vereist dat onderhoudswerkzaamheden pas worden uitgevoerd nadat het plan goedkeuring heeft gekregen van het Land. Er is een strikter systeem voor het rapporteren van de stand van zaken en voor het indienen van jaarrekeningen. Deze verandering betekent dat FKP nu moet wachten op goedkeuring voordat het onderhoud kan uitvoeren Conform de geldende AB's wordt de woning verkocht in de staat waarin deze zich bevindt. Er worden niet eerst renovaties uitgevoerd. Er wordt echter vaak geklaagd over achterstallig onderhoud, wat impliceert dat aan arme mensen oude en slecht onderhouden woningen worden verkocht. Dit benadrukt de noodzaak voor betere onderhoudspraktijken voorafgaand aan de verkoop, om de kwaliteit en leefbaarheid van de woningen te waarborgen. Dit beleid moet echter heroverwogen worden. Daarom is het van groot belang om onderhoudspraktijken te verbeteren en ervoor te zorgen dat woningen in goede staat zijn voordat ze te koop worden aangeboden, zonder de administratieve processen onnodig te vertragen

8. Slotbepaling

In geval van niet-naleving of wanprestatie kon de overeenkomst worden ontbonden na schriftelijke aanmaning. Dit gaf enige zekerheid dat bij problemen snel actie kon worden ondernomen. De nieuwe overeenkomst specificeert dat alle eerdere beheersovereenkomsten vervallen met de ondertekening van de nieuwe overeenkomst. Er zijn duidelijke bepalingen over de ontbinding van de overeenkomst bij wanprestatie, inclusief de verplichting van FKP om het Land te vergoeden voor geleden schade. Deze strengere bepalingen kunnen FKP aanzetten tot meer zorgvuldigheid en naleving, maar verhogen ook het risico op financiële sancties bij problemen, wat de financiële stabiliteit van FKP kan beïnvloeden en daarmee indirect de verkoopvoorbereidingen.

De nieuwe beheersovereenkomst introduceert striktere controlemechanismen, strengere prestatienormen, en meer gedetailleerde eisen voor goedkeuring en rapportage. Deze wijzigingen kunnen zowel positieve als negatieve consequenties hebben voor de voorgenomen verkoop van volkswoningen. Strengere controle en betere rapportage kunnen zorgen voor een hogere kwaliteit van de te verkopen woningen, maar het is essentieel dat de processen worden gestroomlijnd om ervoor te zorgen dat verbeterde transparantie en kwaliteit niet ten koste gaan van de snelheid en effectiviteit van de verkoop.

2.4 Impact van demografische ontwikkelingen op de woningbehoefte

Demografische gegevens en trends spelen ook een cruciale rol in het vormgeven van het volkshuisvestingsbeleid. Deze paragraaf biedt een gedetailleerde analyse van de bevolkingsontwikkeling, huishoudensamenstelling en trends die van invloed zijn op de woningbehoefte in Curaçao. Demografische ontwikkelingen, zoals bevolkingsgroei, vergrijzing, ontgroening, en veranderingen in de huishoudensamenstelling, hebben een directe invloed op de woningbehoefte. Deze paragraaf onderzoekt hoe deze factoren de vraag naar woningen in Curaçao beïnvloeden.

1. Bevolkingsontwikkeling & Huishoudensamenstelling

De bevolkingsomvang van Curaçao is lichtelijk gedaald van 156.223 inwoners in 2020 tot 148.925 in 2023. Het CBS voorspelt dat dit aantal verder zal afnemen tot 146.000 in 2050 in het geval van een emigratiegolf. Deze demografische verschuiving gaat gepaard met een duidelijke vergrijzing en ontgroening van de bevolking, en een toenemend overschot aan vrouwen in alle leeftijdscategorieën²⁹.

Ondanks de afname van de totale bevolking is het aantal huishoudens tussen 2011 en 2023 gestegen met 9,4%, van 54.936 naar 60.075 (exclusief collectieve huishoudens). Dit duidt op een afname in de gemiddelde

²⁹ <https://www.cbs.cw/population>

huishoudgrootte, wat leidt tot een hogere woningbehoefte per huishouden. De gemiddelde huishoudgrootte is afgenomen van 2,7 in 2011 naar 2,5 in 2023. Bovendien blijkt uit de gegevens dat 63,1% van de bevolking dat ongehuwd of alleenstaand was in 2011, is toegenomen naar 63,9%, terwijl 36,9% gehuwd dan wel een geregistreerd partnerschap in 2011, gedaald is naar 36,2% in 2023³⁰.

Deze trends tonen aan dat, ondanks de daling van het bevolkingsaantal, de toename van het aantal huishoudens en de afname van de gemiddelde huishoudgrootte significant zijn voor de woningmarkt. Dit versterkt de noodzaak voor adequate en toegankelijke huisvesting voor kleinere huishoudens en alleenstaanden op Curaçao.

2. Participatiegraad en werkende bevolking

De participatiegraad³¹ (15 jaar en ouder) in Curaçao is gedaald van 59,5% in 2011 naar 54% in 2023. Van de bevolking van 15 jaar en ouder (133.823 personen) zijn er 67.246 aan het werk. Deze zogenoemde 'werkenden ten opzichte van de bevolking van 15 plus ratio is een belangrijke indicator voor het effectief meten van de ontwikkeling van de arbeidsmarkt. In de census van 2023 bedraagt deze ratio 50,2 dat is een daling van 3,2 procentpunten ten opzichte van 2011. De daling van de participatiegraad wijst op structurele verschuivingen in de arbeidsmarkt, die allicht ook impact hebben op de woningmarkt. De lagere participatiegraad duidt er mogelijk op dat meer mensen afhankelijk zijn van een lager inkomen of sociale uitkeringen, wat de vraag naar betaalbare woningen vergroot.

Er is een groeiend besef dat een geschikte woning in een adequate woonomgeving essentieel is voor armoedebestrijding en economische ontwikkeling. De kwaliteit van de leefomgeving heeft een directe impact op de woningbehoefte en kan bijdragen aan een betere levenskwaliteit voor de bewoners. Een goede leefomgeving is belangrijk voor de sociale stabiliteit en economische vooruitgang van de bevolking, vooral voor de lagere-inkomensgroepen die kwetsbaarder zijn voor de gevolgen van slechte woonomstandigheden. Deze veranderingen beïnvloeden de koopkracht en daarmee de woningmarkt. De rol van verarming en de behoefte aan betaalbare huisvesting zijn cruciaal voor beleidsmakers om te overwegen bij het ontwikkelen van strategieën voor volkshuisvesting. De SER acht het essentieel om te zorgen voor voldoende en betaalbare woningen om de levensstandaard van de bevolking te verbeteren.

3. Woningmarkt en transacties

Data van de Inspectie der Belastingen tonen aan dat de mediane verkoopprijzen en het aantal transacties op de woningmarkt tussen 2010 en 2021 fluctueerden. De periode 2015-2019 kende een groei, terwijl 2010-2015 een krimp liet zien. De COVID-19 pandemie veroorzaakte een sterke daling van de verkoopprijzen in 2020, gevolgd door een extreme toename in 2021.³² Het woningtekort blijft een urgent probleem, met een groot aantal personen op de wachtlijst voor sociale huurwoningen. Ruim 6.000 huishoudens hebben aangegeven behoefte te hebben aan een zelfstandige huurwoning. De fluctuaties in de verkoopprijzen en het aantal transacties weerspiegelen de economische onzekerheden en marktvolatiliteit, vooral tijdens de pandemie. Deze instabiliteit benadrukt de noodzaak voor een robuust volkshuisvestingsbeleid om de woningbehoefte adequaat te adresseren en de beschikbaarheid van betaalbare woningen te waarborgen.

In combinatie met de stijgende vraag naar sociale huurwoningen, benadrukt deze situatie de dringende behoefte aan beleidsinterventies om de woonomstandigheden te verbeteren en om te zorgen dat betaalbare huisvesting toegankelijk blijft voor kwetsbare groepen. Het vergroten van de woningvoorraad, het verbeteren van de woningkwaliteit, en het waarborgen van betaalbare huurprijzen zijn cruciale stappen in het aanpakken van deze uitdagingen.

4. Vergrijzing en ontgroening

De demografische trends in Curaçao tonen aan dat er een toenemende vergrijzing is, samen met een afname van de bevolkingsgroei en de gemiddelde huishoudgrootte. Deze trends hebben belangrijke implicaties voor het

³⁰ Eerste Resultaten Census 2023 [04062024-publicatie-eerste-resultaten-census-2023.pdf \(sim-cdn.nl\)](#)

³¹ De totale participatiegraad geeft aan welk deel van de totale bevolking actief is op de arbeidsmarkt, dit zijn de werkenden en de werkzoekenden.

³² CBS, Ontwikkelingen van de woningmarkt in de periode 2010-2021

volkshuisvestingsbeleid. Vergrijzing leidt tot een stijgende vraag naar woningen die aangepast zijn aan de specifieke behoeften van senioren. Veranderingen in de voorkeuren van nieuwe generaties en de immigratie van buitenlanders met andere woonvoorkeuren beïnvloeden ook de inrichting van woningen en woonbuurten.

De bevolkingssamenstelling laat een duidelijke vergrijzing zien, met een toename van de oudere leeftijdsgroepen, zoals 60+. Dit verhoogt de vraag naar aangepaste woningen voor senioren. Tegelijkertijd is er een afname van jongere leeftijdsgroepen, wat resulteert in een verminderde vraag naar starterswoningen. Deze veranderingen hebben invloed op het type en de hoeveelheid woningen die nodig zijn. Het is, naar het oordeel van de SER, van eminent belang dat het volkshuisvestingsbeleid zich aanpast aan deze veranderende demografische realiteiten om te voorzien in de behoeften van de bevolking.

5. Woningbehoefte en inkomensverdeling

Uit het woningbehoefteonderzoek³³ van het CBS in 2016 blijkt dat 72% van de woningbehoeftegen een bruto-inkomen heeft van minder dan NAf 3.000 per maand. Binnen deze groep zijn de inkomens van NAf 0-1.000 voornamelijk afkomstig van 60-plussers, terwijl de inkomens van NAf 1.000-2.000 veelal uit de leeftijdsgroep 18-29 jaar komen. De woningbehoefte is toegenomen van 10.571 eenheden in 2008 tot 16.160 eenheden in 2016. Deze toename heeft zich vooral gemanifesteerd onder de leeftijdsgroep van 18-29 jaar. De belangrijkste motieven voor woningbehoefte variëren per leeftijdscategorie. Jongere huishoudens (30-49 jaar) hebben vaak behoefte aan een eigen woning om een gezin te stichten. Oudere huishoudens (60+) zoeken vaak woningen die aangepast zijn aan hun specifieke behoeften. De leeftijdsgroepen 18-29 jaar en 60+ hebben de grootste woningbehoefte binnen de inkomenscategorieën tot NAf 3.000 per maand. De inkomensverdeling heeft een directe invloed op de woningmarkt, met een toenemende behoefte aan betaalbare huurwoningen voor de lagere-inkomensgroepen.

Om effectief in te spelen op deze ontwikkelingen, moet het volkshuisvestingsbeleid rekening houden met de specifieke behoeften van verschillende demografische groepen en inspelen op de veranderende dynamiek van de woningmarkt. De SER vraagt bijzondere aandacht hiervoor.

³³ <https://www.cbs.cw/woningbehoefte-onderzoek-curacao-2016> De woningbehoefte is het aantal eenheden binnen een huishouden (van 18 jaar en ouder) dat aangeeft een andere woning te willen hebben, dan de woning waar men momenteel in woont. De kwantitatieve woningbehoefte geeft het aantal woningen aan dat wordt gevraagd en de kwalitatieve woningbehoefte geeft aan welk type woning gewenst is. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de draagkracht van de huishoudens. Hieruit volgt niet hoeveel woningen gebouwd moet worden.

3. Kernpunten van de volkshuisvestingsuitdagingen

3.1 Bouwkundige staat en onderhoudsbehoefte van volkswoningen

Zoals reeds gesteld, constateert de SER dat een aanzienlijk deel van de volkswoningen onder beheer van FKP aanzienlijke bouwkundige mankementen vertoont. Uit de analyse blijkt dat deze woningen kampen met diverse gebreken die niet alleen de leefbaarheid verminderen maar ook de veiligheid van de bewoners in gevaar kunnen brengen. Dit heeft directe implicaties voor de woonkwaliteit en de beschikbaarheid van geschikte huisvesting voor de bevolking.

1. Bouwkundige staat

In brede zin voldoet een aantal woningen niet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids-, of woonkwaliteitsvereisten conform de Bouw en Woningverordening 1935 (BWV)³⁴. Uit de gegevens afkomstig van FKP wonen ongeveer 1500 personen in woningen met significante bouwkundige mankementen en staan daarom als woningzoekende ingeschreven bij FKP³⁵. Woningen in slechte staat vertonen één of meer gebreken die hersteld moeten worden om veilig en geschikt onderdak te verschaffen. Zeer slechte woningen bieden geen veilig en geschikt onderkomen meer en vormen een gevaar voor de gezondheid, veiligheid en welzijn van de bewoners. De SER constateert dat er geen officieel vastgestelde norm is voor wat precies onder "slechte" of "zeer slechte" bouwkundige staat wordt verstaan. De Bouw en Woningverordening 1935 (BWV) biedt enkele richtlijnen, maar er is behoefte aan een eenduidige lijst van criteria om consistentie te waarborgen. Er is dringend behoefte aan een officiële lijst met criteria en normen om de bouwkundige staat van woningen consistent te kunnen beoordelen en aan te pakken. Zonder deze norm kan er geen effectieve en rechtvaardige strategie worden ontwikkeld om de woonkwaliteit te verbeteren en de woningnood in Curaçao aan te pakken.

2. Onderhoudsbehoefte

Renovatie is een essentieel instrument om de kwaliteit van bestaande woningen te verbeteren en de woningbehoefte op een kosteneffectieve manier aan te pakken. Dit kan helpen om de wachtlijst van FKP te verkorten door bestaande woningen zoveel mogelijk beter geschikt te maken voor bewoning. Er is een meerjaren onderhoudsplan nodig om de onderhoudsbehoeften systematisch aan te pakken. Hierbij moet rekening worden gehouden met de draagkracht van huurders, de mogelijkheid van subsidies of het inschakelen van bijstand.

3. Specifieke gebreken en problemen

Er is geen duidelijke indicatie van de technische staat van de circa 3.500 volkswoningen onder beheer van FKP vanwege een ontbrekende nulmeting. Een dergelijke nulmeting is nodig om de gerelateerde kosten beter te begroten en de adequate instandhouding van de woningvoorraad te garanderen. De nulmeting maakt geen deel meer uit van de tijdelijke beheersovereenkomst tussen de overheid en FKP. Voorts is er sprake van leegstand, al dan niet vanwege een slechte staat met een groei in de absolute leegstand (Dit is inclusief frictie leegstand) van 5.059 woningen in 2011 naar 8.903 in 2023. Ook in de sociale huursector (FKP) komt mogelijk enige structurele leegstand voor.³⁶ Dit draagt bij aan het woningtekort en de verlenging van de wachtlijst voor sociale huurwoningen.

4. Implicaties voor de woningmarkt

Door de slechte bouwkundige staat van veel woningen is de wachtlijst voor sociale huurwoningen bij FKP langer. Er moet prioriteit worden gegeven aan het opknappen en verbeteren van deze woningen om de woonkwaliteit te verhogen en de druk op de wachtlijst te verminderen. Naast renovatie is er ook behoefte aan nieuwbouw en adequate huursubsidieregeling om te voldoen aan de woningbehoefte, vooral voor huishoudens met een laag

³⁴ Voor het bouwen van woningen geldt de regelgeving van de bouw en woningverordening. Het bouwbesluit bevat bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken, waaronder woningen, in Curaçao minimaal moeten voldoen. Deze voorschriften zijn er met het oog op de veiligheid, de gezondheid, de bruikbaarheid van bouwwerken en het milieu.

³⁵ FKP Rapportage, 2023 Woningzoekende Klanten

³⁶ Onderzoekrapport "Leegstand: Een structureel probleem op de Curaçaose woningmarkt" R. Gabriela. Statistisch Magazine, Modus jrg. 14; nr. 1., 2016

inkomen en speciale doelgroepen die financieel niet draagkrachtig genoeg zijn om een eigen woning te bouwen en te onderhouden.

5. Aanbevelingen

Gelet op het vorenstaande adviseert de SER een onafhankelijke nulmeting uit te voeren om de huidige technische staat van de woningen vast te stellen. Dit zal helpen om de onderhoudsbehoeften beter te begroten en gerichte renovaties uit te voeren. De SER benadrukt de ontwikkeling en implementatie van meerjarenonderhoudsplannen aan om systematisch de gebreken aan te pakken en de bouwkundige staat van de woningen te verbeteren. Ook beveelt de SER aan de financiële toegankelijkheid voor huurders te vergroten door middel van subsidies, bijstand, en andere ondersteunende maatregelen om de renovatie van woningen te faciliteren.

De bouwkundige staat en onderhoudsbehoefte van volkswoningen in Curaçao zijn kritieke factoren die de woonkwaliteit en de beschikbaarheid van geschikte huisvesting beïnvloeden. Door gerichte maatregelen te nemen, zoals het uitvoeren van een nulmeting, het ontwikkelen van onderhoudsplannen, en het vergroten van de financiële toegankelijkheid, kan de kwaliteit van de volkswoningen worden verbeterd en de druk op de wachtlijst voor sociale huurwoningen worden verminderd. Dit bevestigt de aanzienlijke uitdagingen waarvoor Curaçao staat in het onderhouden en renoveren van de volkswoningvoorraad. Een strategische en betaalbare aanpak is essentieel om de leefomstandigheden van de bewoners te verbeteren en te voldoen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de samenleving.

3.2 Financiële en operationele uitdagingen bij het beheer van volkswoningen

De SER erkent dat het beheer van volkswoningen in Curaçao geconfronteerd wordt met aanzienlijke financiële en operationele uitdagingen. Deze paragraaf biedt een uitgebreide analyse van de belangrijkste problemen en knelpunten op dit gebied, gebaseerd op beschikbare gegevens en analyses.

1. Financiële uitdagingen

De financiering van nieuwbouw en onderhoud van volkswoningen is een belangrijk knelpunt. Het in het verleden opgestelde programma voor het bouwrijp maken van overheidsterreinen voor een vijfjarige periode zou NAf. 82 miljoen vergen, terwijl jaarlijks doorgaans niet meer dan NAf. 5 miljoen beschikbaar is. De huidige bijdrage vanuit het ministerie van VVRP (NAf. 5 miljoen) is niet toereikend om de kosten van beheer en onderhoud te dekken. Dit gebrek aan financiering belemmert het vermogen van FKP om adequaat onderhoud uit te voeren en de woningvoorraad in goede staat te houden. Er blijkt uit de administratie van domeinbeheer verder dat er momenteel NAf. 57,7 miljoen op straat is aan niet-geïnde huur- en erfpachtgelden. (55,2 miljoen aan erfpacht en 2,5 miljoen aan huur). Door een verbeterde inning komen meer middelen beschikbaar voor onderhoud en nieuwbouw zodat op basis van een gericht woningbouwprogramma ook de financiële positie van FKP versterkt kan worden.

2. Operationele uitdagingen

Er is een gebrek aan betrouwbare data over de woningmarkt, waaronder gegevens over subgroepen met woonproblemen, plancapaciteit, woningonttrekking, en woonfraude. Omdat er sprake is van een gebrek aan informatie worden effectieve beleidsvorming en beheer belemmerd. Effectief toezicht en handhaving op scheidwonen in de sociale woningvoorraad zijn noodzakelijk. Zonder adequaat toezicht blijft er sprake van inefficiënties en misbruik. De huidige beheersovereenkomst met FKP vereist aanpassingen om beter te voldoen aan de behoeften van beheer en exploitatie. Dit omvat het opstellen van jaarplannen, prestatienormen, en een duidelijke definitie van beheer en onderhoud.

3. Specifieke problemen en aanbevelingen

Een nulmeting van de technische staat van de woningen en de implementatie van een meerjarenonderhoudsplan zijn cruciaal om de onderhoudsbehoeften systematisch aan te pakken. Er is geen coherent beleid voor volkshuisvesting in Curaçao. Dit gebrek aan beleid leidt tot inefficiënties en een gebrek aan afstemming tussen

verschillende beleidsmaatregelen en instrumenten. Het is van belang dat er overleg plaatsvindt met het ministerie van SOAW over de toekomstige huursubsidiëring, en deze van een wettelijke grondslag te voorzien, en de gevolgen hiervan voor de beheersovereenkomst met FKP.

De SER concludeert dat de financiële en operationele uitdagingen bij het beheer van volkswoningen in Curaçao aanzienlijk zijn. Er is dringend behoefte aan verbeterde financiering, betere data, en effectief toezicht en handhaving om de woningvoorraad in goede staat te houden en de woningnood aan te pakken. Aanpassingen in de beheersovereenkomst, het opstellen van meerjaren onderhoudsplannen, en een meer coherent beleid voor volkshuisvesting zijn essentieel om deze uitdagingen aan te pakken en duurzame oplossingen te realiseren.

3.3 Invloed van internationale trends en best practices op het woningmarktbeleid

De SER onderstreept de noodzaak voor een breed scala aan best practices uit verschillende landen. De SER heeft met belangstelling kennisgenomen van verschillende internationale initiatieven. Internationale trends en best practices spelen een voorname rol in het vormgeven van effectief woningmarktbeleid. Deze sectie onderzoekt in hoeverre mondiale ontwikkelingen en succesvolle beleidsstrategieën in diverse landen, met specifieke aandacht voor aanbevelingen van de OECD³⁷ en best practices uit landen zoals Nederland, Duitsland, en Canada, kunnen bijdragen aan de verbetering van het volkshuisvestingsbeleid in Curaçao. Het is van belang om verschillende benaderingen te evalueren om zo een holistisch en veerkrachtig woningmarktbeleid te ontwikkelen dat aansluit bij de unieke context van Curaçao.

1. Duurzaamheid en inclusiviteit

Sustainable Development Goals (SDG's): SDG 11 van de New Urban Agenda³⁸ benadrukt de noodzaak om steden en woonbuurten op een duurzame manier te plannen, ontwikkelen en beheren. Dit houdt in dat steden inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam moeten worden gemaakt. Beleidsmaatregelen moeten rekening houden met de al jaren wachtende woningbehoefte op de wachtlijst en de noodzaak om eerst woningen aan de sociale woningvoorraad toe te voegen met een acceptabele huurprijs.

2. Innovatieve bouwmethoden en kostenbesparing

Het stimuleren van kosteneffectief bouwen is essentieel. Dit omvat acties zoals het beheersbaar maken van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van terreinen, het hanteren van eenduidige normen voor bouwen, en het stimuleren van duurzaam inkopen van bouwmaterialen.

3. Toepassing van best practices uit Colombia³⁹

Colombia heeft verschillende beleidsinstrumenten geïmplementeerd die zowel de betaalbaarheid van huisvesting bevorderen als de stedelijke vorm beheersen. Beleidsinstrumenten zoals split-rate taxes, progressieve onroerendgoedbelastingen voor onderbenut of braakliggend land, en het bevorderen van stedelijke verdichting hebben positieve effecten gehad op de woningmarkt. Deze instrumenten stimuleren eigenaren om hun eigendommen te verbeteren en ontmoedigen speculatie met land. Het beheersen en reguleren van woningmarktprijzen door middel van beleidsmaatregelen is noodzakelijk om betaalbaarheid te waarborgen. Dit omvat bijvoorbeeld het vrijstellen van invoerrechten en omzetbelasting voor sociale woningen en het verlagen van andere kostenfactoren bij bouwen en wonen. Het is belangrijk om te benadrukken dat marktregulering verder gaat dan alleen fiscale maatregelen; het vereist een holistische aanpak waarbij ook andere factoren zoals infrastructuur en sociale voorzieningen worden meegenomen om een evenwichtige en duurzame stedelijke ontwikkeling te bevorderen.

³⁷ Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable, 2021

³⁸ <https://www.urbanagendaplatform.org/new-urban-agenda-localize#:~:text=The%20achievement%20of%20the%20targets,the%20attainment%20of%20good%20urbanization.>

³⁹ Het Colombiaanse Sociale Huisvestingsbeleid; Kansen en bedreigingen voor Curaçao, juli 2023

4. Aanbevelingen van de OECD

De OECD beveelt aan om belastingbeleid en prikkels te gebruiken om de woningmarkt te reguleren en betaalbaarheid te verbeteren. Dit omvat onder andere het gebruik van split-rate taxes en progressieve belastingen om speculatie tegen te gaan en investeringen in bestaande woningen te stimuleren. Stedelijke verdichting en milieubeleid. De OECD benadrukt het belang van stedelijke verdichting en milieubeleid als instrumenten om de duurzaamheid en leefbaarheid van steden te bevorderen. Dit kan worden bereikt door het stimuleren van compacte stedelijke ontwikkeling en het verbeteren van de energie-efficiëntie van woningen⁴⁰.

5. Implementatie van duurzame strategieën

Internationale trends wijzen verder op het belang van duurzaam stedelijk beleid dat niet alleen focust op nieuwbouw, maar ook op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad en het waarborgen van de kwaliteit en leefbaarheid van woonbuurten. Dit omvat onder andere maatregelen om leegstaande woningen te renoveren en terug te brengen in de markt. Het voorkomen dat woningen hun functie als woning verliezen is daarbij belangrijk. De integratie van internationale trends en best practices, waaronder aanbevelingen van de OECD en succesvolle beleidsstrategieën uit Colombia, kan het woningmarktbeleid van Curaçao aanzienlijk verbeteren. Door duurzaamheid en inclusiviteit te bevorderen, innovatieve bouwmethoden en kostenbesparende maatregelen te implementeren, en samenwerking en beleidsintegratie te versterken, kan een meer veerkrachtige en rechtvaardige woningmarkt worden ontwikkeld. De SER dringt bij de indieners van het onderhavige initiatiefwetsvoorstel erop aan om bijzondere aandacht te besteden aan dit aspect.

⁴⁰ Elaborated based on Moreno Monroy, A. et al. (2020[31]), "Housing policies for sustainable and inclusive cities: How national governments can deliver affordable housing and compact urban development", <https://doi.org/10.1787/d63e9434en>.

4. Beoordeling van de voorgestelde wijzigingen

4.1 Effecten van wijzigingen op sociale stabiliteit en economisch klimaat

1. Juridische bescherming van woningen

De SER erkent de urgentie van de kwestie van woningonttrekking en de gebrekkige juridische bescherming van woningen in Curaçao. Het ontbreken van passend beleid verhoogt de complexiteit van deze problemen, met name in het licht van de mogelijkheden voor privaatrechtelijke afstoting en de eigendomsrechten van FKP. Het gebrek aan juridische bescherming creëert situaties waarin woningen kunnen worden verkocht zonder adequate publieke verantwoording en bescherming, waardoor huurders mogelijk benadeeld worden. Het is nodig dat de berekening van de verkoopprijzen een deugdelijke grondslag heeft. Rapporten over onduidelijkheden bij de berekening van verkoopprijzen, met name met betrekking tot afschrijvingspercentages en kortingen op de restwaarde, versterken de dringende behoefte aan duidelijke en strikte juridische kaders.

Het is van groot belang dat deze kaders worden vastgesteld en gehandhaafd om de rechten van huurders te beschermen en een eerlijke behandeling te waarborgen bij de verkoop van volkswoningen. De toepassing van artikel 3 EOP moet daarbij krachtig worden gehandhaafd om de woningvoorraad te beschermen en de integriteit van woonbuurten te waarborgen. Vedergaande bescherming van de woning is noodzakelijk. De SER benadrukt de noodzaak van een proactieve aanpak van deze kwesties door middel van effectieve wetgeving en handhaving, om de belangen van huurders te beschermen en de stabiliteit van de volkshuisvesting in Curaçao te waarborgen.

2. Artikel 3 EOP en woningonttrekking

Artikel 3 van het EOP vervult een voorname rol bij het reguleren van woningonttrekking en is vanuit het perspectief van de SER van groot belang voor verschillende aspecten van stedelijke ontwikkeling en leefbaarheid in Curaçao. Het artikel bepaalt dat een woning enkel onder strikte voorwaarden en met toestemming van de bevoegde autoriteiten aan de woningvoorraad mag worden onttrokken. Het hoofddoel is om ervoor te zorgen dat het woningbestand wordt beschermd en niet wordt verminderd zonder passende vervanging of compensatie. Dit werkt onvoldoende voor bescherming van de betaalbaarheid.

Vanuit de SER worden de volgende belangrijke punten benadrukt met betrekking tot de toepassing en handhaving van artikel 3 van het EOP:

- Bescherming van het bestaande woningbestand is van vitaal belang om de beschikbaarheid van huisvesting voor de bevolking te waarborgen en te voorkomen dat kwetsbare groepen zonder adequate huisvesting komen te zitten.
- Het behoud van woonwijken voorkomt verkeersoverlast en verkeersonveilige situaties, waardoor de veiligheid en mobiliteit van bewoners gewaarborgd blijft alsmede een goed functionerend stedelijk weefsel.
- Het verbeteren van het openbaar vervoer en het behoud van de doorstroming van het wegennetwerk zijn cruciaal voor een efficiënte en duurzame mobiliteit, wat bijdraagt aan de leefbaarheid van stedelijke gebieden.
- Het concentreren van niet-woningfuncties op speciaal daarvoor bestemde locaties draagt bij aan een evenwichtige ruimtelijke ordening en voorkomt verstoringen van de leefomgeving, wat de kwaliteit van het leven van de bewoners ten goede komt.

De SERV dringt, in het licht van het vorenstaande, aan op een effectieve naleving van artikel 3 van het EOP dat van wezenlijk belang wordt geacht om een gezonde en duurzame stedelijke ontwikkeling in Curaçao te bevorderen en de leefkwaliteit van de bevolking te waarborgen.

3. Juridische bescherming van woningen en woningen in eigendom van FKP

De SER benadrukt verder dat de ontoereikende juridische bescherming van woningen in Curaçao ernstige complicaties veroorzaakt bij het handhaven van woningen als essentiële woonruimte en het voorkomen van woningonttrekking. Van de ongeveer 3500 adressen die worden beheerd door FKP, genieten sommige niet een

volledige juridische bescherming. Hierdoor zijn deze woningen blootgesteld aan het risico van verkoop en privaatrechtelijke afstoting zonder afdoende waarborgen voor de huidige bewoners.

Dit gebrek aan volledige juridische bescherming vergroot de risico's, aangezien het proces van verkoop en afstoting niet altijd efficiënt en doelmatig verloopt. Het is daarom van vitaal belang dat er strikte juridische kaders en beschermingsmaatregelen worden ingesteld om de rechten en belangen van huurders te waarborgen en te voorkomen dat zij worden benadeeld bij de verkoop van volkswoningen. Het waarborgen van deze bescherming is van belang om de stabiliteit en rechtvaardigheid binnen gemeenschappen te handhaven en ervoor te zorgen dat huurders niet onrechtmatig worden getroffen door woningonttrekking.

4. Privaatrechtelijke afstoting

De SER wijst voorts op de zorgwekkende praktijk van privaatrechtelijke afstoting van woningen onder beheer van FKP, waarbij deze woningen verkocht kunnen worden zonder volledige naleving van publieke verantwoording en bescherming. Dergelijke situaties kunnen leiden tot benadeling van huurders, met name door een gebrek aan transparantie in verkoopprijzen en voorwaarden. Bovendien zijn er gevallen gemeld waarin essentiële informatie zoals restantwaarde, afschrijvingspercentage en kortingen op restantwaarde niet duidelijk waren bij de calculatie van verkoopprijzen.

Bij privaatrechtelijke afstoting is het van vitaal belang dat het volledige proces van verkoop en afstoting voldoet aan de gestelde juridische eisen en normen, zodat de rechten en belangen van bewoners optimaal beschermd worden. Alleen door strikte naleving van deze kaders kan de nodige bescherming worden geboden aan huurders en de integriteit van de woningmarkt worden behouden.

5. Sociale stabiliteit

De SER erkent het groeiende besef van het belang van het leef- en woonklimaat in wijken voor de ontwikkeling van individuen. Geschikte woningen in een passende woonomgeving spelen een cruciale rol in de strijd tegen armoede, het vermijden van de concentratie van kwetsbare groepen en het stimuleren van economische ontwikkeling. Het behouden en verbeteren van bestaande sociale voorzieningen en infrastructuur is van essentieel belang om samenlevingsverbanden te versterken en het sociaal kapitaal te behouden.

Door sociale voorzieningen en infrastructuur te onderhouden en te verbeteren, kunnen gemeenschappen gedijen en kunnen bewoners worden gestimuleerd om te investeren in hun gemeenschap. Het is van belang dat het beleid deze aspecten in overweging neemt om sociale stabiliteit te bevorderen en negatieve effecten van woningverkoop te voorkomen. Het bevorderen van sociale cohesie is niet alleen een doel op zich, maar ook een middel om de veerkracht en duurzaamheid van wijken en gemeenschappen te vergroten.

6. Hypotheken en de woningmarkt

Hypothecaire leningen verstrekt door commerciële banken, verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen droegen in 2023 aan 48 procent bij van het BBP. In 2023 bedroegen hypotheken 46,8 procent van de totale leningen in de binnenlandse bankensector, tegen 44,2 procent in het jaar daarvoor. De groei van de hypothecaire kredietverlening door binnenlandse banken nam het afgelopen jaar met bijna 10 procent toe. Deze toename werd gedreven door zowel huishoudens als bedrijven die leenden voor de bouw of aankoop van onroerend goed. De groei van de hypotheken voor huishoudens (7,5 procent) weerspiegelt de toenemende vraag naar huiseigendom. De Centrale Bank van Curaçao en Sint Maarten (CBCS) houdt commercieel vastgoed (CRE)-leningen nauwlettend in de gaten, omdat deze leningen theoretisch gezien een significant financieel stabiliteitsrisico vormen als ze niet af betaald worden. Vanwege de lagere prikkel van CRE-leners om wanbetaling te voorkomen dan residentiële leners, dragen deze commerciële leners een relatief groot wanbetalingsrisico. Bovendien zijn CRE-leningen meestal procyclisch en relatief groot, waardoor banken mogelijk worden blootgesteld aan een hoger kredietrisico. Bedrijfshypotheken in de monetaire unie zijn meestal bedoeld voor de aankoop van onroerend goed. In 2023 bedroegen de CRE-leningen bij banken 17,1 procent van het BBP van de monetaire unie. In geval van een systemische schok kan de schuldbetalingscapaciteit van leners onder druk komen te staan⁴¹.

⁴¹ CBCS, Stabiliteitsrapport, Q2 2024

7. Schulden van bedrijven, huishoudens en de overheid

De CBCS monitort de schulden van bedrijven en huishoudens, omdat deze indicatoren inzicht kunnen geven in de concentratie van schuldopbouw in deze segmenten. Zware schuldenlasten van huishoudens en bedrijven kunnen systemische risico's veroorzaken wanneer het merendeel van de leningen niet meer wordt afgelost. Historische trends hebben aangetoond dat hoge niveaus van schulden van huishoudens en bedrijven gepaard gaan met economische crises. Er zijn aanwijzingen dat het reëel besteedbaar inkomen en de consumptie van huishoudens onder druk staat, vooral in het lage-inkomenssegment. De lonen lijken een inhaalslag te maken na een aanzienlijke daling in 2022⁴².

Investerings in onroerend goed door pensioenfondsen drijven de prijzen van grond en bouwkosten verder omhoog. Dit kan leiden tot een onbetaalbare woningmarkt voor lagere inkomensgroepen. Verkavelingsplannen en grootschalige bouwprojecten, gefinancierd door pensioenfondsen, kunnen de toegankelijkheid van betaalbare woningen verder onder druk zetten. Dit benadrukt de noodzaak voor gereguleerde en sociale woningbouwprojecten die de marktdruk kunnen verminderen en de beschikbaarheid van betaalbare woningen kunnen waarborgen.

De vraag is wat de voorgenomen verkoop van volkswoningen teweegbrengt bij kredietinstellingen die (mogelijk) al blootgesteld zijn (of worden) aan riskante vastgoedkredieten (omdat het om sociaaleconomisch zwakke huishoudens gaat). Er kan sprake zijn van nadelige neveneffecten.

8. Sociale voorzieningen en infrastructuur

De SER benadrukt sterk het belang voor de overheid om prioriteit te geven aan het toewijzen van financiële middelen voor de verbetering van leefomstandigheden in wijken. Dit omvat het verstrekken van leningen, renovatiesubsidies en aanmoedigingspremies om buurtbewoners te stimuleren sociale en recreatieve voorzieningen te realiseren. Door bewoners actief te betrekken bij wijkverbeterings- en vernieuwingsprojecten, en hun adviezen en ideeën centraal te stellen, kan draagvlak worden gecreëerd en een gevoel van betrokkenheid bij de wijk worden bevorderd.

Daarnaast kunnen verhoogde inflatie en economische onzekerheden leiden tot een stijging van het wanbetalingsrisico onder nieuwe huiseigenaren. Dit is belangrijk voor kredietinstellingen die hypotheekleningen verstrekken aan kopers van FKP-woningen, en kan de financiële sector verder onder druk zetten. Het risico op wanbetaling en de daarmee gepaard gaande negatieve effecten op de financiële sector benadrukken de noodzaak voor zorgvuldige overweging en robuuste maatregelen om de financiële haalbaarheid van de verkoop van FKP-woningen te waarborgen.

Het hoge wanbetalingsrisico kan leiden tot neveneffecten, zoals verhoogde druk op financiële instellingen, aangezien zij mogelijk meer voorzieningen moeten treffen voor slechte leningen. Deze gevolgen kunnen resulteren in een verslechtering van de algehele financiële stabiliteit en een verhoging van de kosten voor kredietverlening, wat uiteindelijk de economie als geheel negatief beïnvloedt.

In navolging van de mondiale renteverhogingen heeft de CBCS de beleningsrente ondertussen verhoogd naar 5,75% in reactie op de wereldwijde renteverhogingen in 2024, wat de kosten van leningen verhoogt en de betaalbaarheid van hypotheekleningen kan beïnvloeden. De doorwerking van de hogere beleidsrentes in de diverse economieën laat nog op zich wachten.

De SER is van mening dat de voorgestelde wijzigingen in het volkshuisvestingsbeleid het potentieel hebben om zowel de sociale stabiliteit als het economisch klimaat van Curaçao positief te beïnvloeden. Door te investeren in de verbetering van woonwijken, het stimuleren van kosteneffectief bouwen en het verlagen van belastingen, kan de overheid bijdragen aan een stabielere en welvarendere samenleving. Het is echter van cruciaal belang dat deze beleidsmaatregelen worden afgestemd en ondersteund door betrouwbare data en effectieve beleidsafstemming om de impact ervan te maximaliseren en de gestelde doelen te bereiken.

⁴² CBCS, Stabiliteitsrapport, Q2 2024

4.2 Analyse van de financiële haalbaarheid en risico's van verkoop

De verkoop van volkswoningen in Curaçao is naar oordeel van de SER een belangrijke beleidsmaatregel die aanzienlijke financiële en operationele implicaties heeft. Deze paragraaf evalueert de financiële haalbaarheid en de risico's van de verkoop van volkswoningen, met een focus op de financiële consequenties, de sociale impact en de operationele uitdagingen.

Financiële haalbaarheid

Gelet op de al bestaande problematiek van een in het verleden opgesteld programma voor de ontwikkeling van bouw- en woonrijpe kavel, waarbij NAf. 82 miljoen nodig was voor een periode van vijf jaar, terwijl er jaarlijks slechts NAf. 5 miljoen beschikbaar was, is daling van de voorraad huurwoningen van de overheid riskant. Ook het gegeven dat er NAf. 57,7 miljoen aan niet-geïnde huur- en erfpachtgelden op straat ligt. De financiële voordelen van verkoop zijn onzeker, vooral omdat er geen garantie is dat alle woningen verkocht zullen worden. Dit kan leiden tot voortdurende kosten voor onderhoud, huursubsidie en beheer zonder de verwachte besparingen te realiseren.

Risico's van verkoop

Niet alle woningen worden mogelijk verkocht, waardoor de verwachte besparingen minder zullen zijn dan redelijkerwijs verwacht kan worden. Dit kan de financiële stabiliteit van FKP en de overheid beïnvloeden. Er is geen garantie op daling van de kosten voor huursubsidies. Hierdoor nemen de financiële lasten voor de overheid niet af.

Van belang is het bedrag waartegen de woning en de erfpachtgrond overgaat van de overheid naar de voormalige huurder. Gelet op de door de overheid ingezette verzakelijking van haar grondbeleid (zie landspakket) zal dit tegen taxatiewaarde moeten plaatsvinden. Wordt van dit principe echter afgewezen, dan ontbreekt daar een beleidsmatige reden toe. Voorts heeft die afwijking een fiscaal gevolg voor de voormalige huurder gekregen door de woning en grond beneden de marktwaarde te verkrijgen en is het de vraag of men daarvoor inkomstenbelasting verschuldigd is. Dit leidt voorts tot schending van het gelijkheidsbeginsel omdat alleen huurders van een landswoning een voordeel wordt gegund en te gunnen en andere burgers niet.

Operationele uitdagingen

Er is mogelijk onvoldoende ambtelijke capaciteit voor de verkoop gerelateerde administratieve handelingen, zoals het opstellen van meetstukken en erfpacht besluiten. Dit kan de efficiëntie van het verkoopproces belemmeren. De woningen worden verkocht in de staat waarin ze zich bevinden. Kopers kunnen een korting op de verkoopwaarde krijgen als de woning aanmerkelijke bouwkundige mankementen vertoont. Dit vereist duidelijke criteria en een officieel rapport om onderscheid te maken tussen verschillende soorten gebreken.

Sociale impact

Huidige huurders die woningen kopen, moeten zich bewust zijn van de gevolgen voor hun recht op sociaal-maatschappelijke faciliteiten zoals onderstand. Verkoop kan leiden tot verhoogde woonlasten, waaronder erfpacht, OZB, onderhoud en aflossing van leningen. Zo zal men een hypotheeklening moeten afsluiten indien men de koopprijs en transactiekosten niet uit eigen middelen kan betalen. Dit komt in de plaats dan van huur aan FKP. De betaling van rente en aflossing zal veelal hoger zijn dan de lage sociale huur die nu betaald wordt. De woning moet verzekerd worden tegen brand en de hypotheeklening vergt een levensverzekering. Na de koop van de woning is er geen recht meer op individuele huursubsidie.

Dergelijke ingrijpende veranderingen voor personen die reeds vele jaren gewend zijn om het gemak van een gesubsidieerde huurwoning te ervaren, roept de vraag op of daarmee veel huurders belangstelling zullen tonen om de woning te kopen.⁴³

Daarom is het cruciaal om de woonlasten en de draagkracht van de kopers te evalueren, omdat deze lasten een aanzienlijke financiële druk kunnen veroorzaken, vooral voor kwetsbare groepen. De verkoop van volkswoningen moet zorgvuldig worden geëvalueerd om ongewenste effecten te voorkomen. Beleidsmaatregelen moeten gericht zijn op het behoud van sociale stabiliteit en betaalbare huisvesting voor kwetsbare groepen. Het is belangrijk dat de overheid passende ondersteuningsmaatregelen implementeert om de sociale impact op huurders te minimaliseren en hun toegang tot noodzakelijke diensten en voorzieningen te waarborgen.

Aanbevelingen

De SER acht het noodzakelijk om een grondige analyse uit te voeren van de effecten van de verkoop op de sociale sector om ongewenste gevolgen te voorkomen. Dit omvat het ontwikkelen van een heldere definitie voor sociale woningbouw en het formuleren van toekomstig beleid voor sociale woningbouw. De overheid moet de inning van huur- en erfpachtgelden verbeteren en meer begrotingsgelden reserveren voor het bouw- en woonrijp maken van terreinen. Dit zal ook helpen om de financiële stabiliteit van FKP te waarborgen. Voor het behoud van de woningen in een technisch acceptabele staat moet een aangepaste beheersnorm worden geformaliseerd in de beheersovereenkomst. Dit omvat het opstellen van jaarplannen en prestatienormen.

4.3 Impact op huidige huurders en hun rechten

De verkoop van volkswoningen heeft naar oordeel van de SER significante gevolgen voor de huidige huurders. Deze sectie onderzoekt de impact van de verkoop op de rechten van huurders, hun financiële lasten, en hun toegang tot sociale voorzieningen. Huidige huurders die voldoen aan de eisen, kunnen een hogere maatschappelijke status bereiken door het bezit van een eigen woning. Dit geeft hen de vrijheid om hun woning naar wens uit te breiden en te renoveren binnen de wettelijke kaders. Eigenaarschap kan een langetermijninvestering zijn voor huurders, waardoor zij kapitaal kunnen opbouwen en profiteren van eventuele waardeverhoging van het onroerend goed. Echter, het bezit van een woning brengt extra kosten met zich mee, zoals erfpacht, onroerendezaakbelasting (OZB), onderhoudskosten, en aflossing van leningen. Dit kan de financiële last voor huurders verhogen, vooral voor diegenen met lage inkomens. Dit verhoogt hun kwetsbaarheid en kan leiden tot het oplopen van achterstallig onderhoud van de woning. Huurders die eigenaar worden van hun woning kunnen hun recht op sociaal-maatschappelijke faciliteiten zoals onderstand verliezen. Dit kan vooral problematisch zijn voor kwetsbare groepen die afhankelijk zijn van deze voorzieningen.

Sociale impact en rechtvaardigheid

Huidige huurders, vooral die met een laag inkomen, hebben vaak sociale huurwoningen nodig en zijn financieel niet draagkrachtig genoeg om een eigen woning te bouwen en zelf te onderhouden. Verkoop zonder adequate ondersteuning kan deze groepen verder marginaliseren.

Uit bekomen belichtingen afkomstig van FKP blijkt dat slechts een beperkt aantal woningzoekenden daadwerkelijk in aanmerking komt voor nieuwe sociale koopwoningen. Volgens de gegevens van FKP waren er per juni 2023 8

.624 woningzoekenden ingeschreven en leeft 76% van huishoudens die bij deze instelling is ingeschreven onder de armoedegrens. De armoedegrens per 1 januari 2023 voor een huishouden bestaande uit een volwassen en

⁴³. Het is tevens relevant op te merken dat, gezien de huidige hoge bouwkosten, het niet langer mogelijk is woningen te bouwen die verhuurd kunnen worden tegen de lage huurprijzen zoals gangbaar was in de jaren 50 en 60. De bestaande sociale huurwoningen kennen zeer lage huurprijzen (bijvoorbeeld Naf 125, Naf 75). Nieuwe woningen kunnen echter niet meer worden aangeboden tegen dergelijke lage huurprijzen. Indien deze sociale huurwoningen worden verkocht, zal er een tekort ontstaan aan betaalbare woningen voor de economisch zwakkere groepen in de samenleving.

twee kinderen ligt op NAf. 2.393 per maand⁴⁴. Daarnaast ligt het gemiddelde inkomen per maand van een klant van FKP op NAf 1.824,18 en kan slechts 25% van de woningzoekenden een huur van \geq Fl. 750,- betalen.

Er is sprake van achterstanden in de huurafdracht onder de huurders van FKP. Van de totale huurachterstand van NAf. 19,8 miljoen, heeft 30% betrekking op de leeftijdscategorie ouder dan 65 jaar. (1.131 huurders, 43% van het totaal). In de categorieën jongere huurders (31-40 jaar en 41-50 jaar) zijn de schulden per huurder veel hoger en is het aandeel van wanbetalers in die categorie huurders ook veel hoger (77% respectievelijk 70%). Dit is een zorgelijk gegeven omdat deze leeftijdsgroepen in feite de categorieën zijn die gelet op hun levensfase in aanmerking zouden kunnen komen voor een hypotheek waarmee zij hun huurhuis zouden kunnen kopen. Door het betalingsgedrag ten aanzien van de huur vallen zij echter in een hogere risico-categorie waardoor hun kansen op een krediet lager ingeschat moeten worden. Daarnaast is men wettelijk verplicht eerst de huurschuld af te lossen alvorens men in aanmerking kan komen voor de koop van hun huurwoning.

Volgens de verkregen informatie beoogt FKP voor deze groep gedurende vijf jaar 1.000 nieuwe woningen te bouwen, elk jaar 200 woningen [nb. historisch gezien halen ze nog geen 50 jaar]. De kostprijs voor deze woningen bedraagt NAf. 125.000, verhoogd met NAf. 10.000 aan transactiekosten. Financiering zou plaats moeten vinden door middel van een 20-jarige lening met een vast rentepercentage van 5%, waarbij een financieringssubsidie van 4% op de interestlasten wordt verstrekt gedurende de eerste zeven jaar, wat de effectieve rente verlaagt naar 3%.

Er zijn dus vele redenen om voorzichtig om te gaan met de verkoop van de woningvoorraad. Er moet rekening worden gehouden met de sociaaleconomische draagkracht van de huurders en de noodzaak om de voorraad in stand te houden. Het verkopen van woningen moet zorgvuldig worden afgewogen om te voorkomen dat kwetsbare groepen benadeeld worden en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in gevaar komt. De analyse toont aan dat een aanzienlijk deel van de woningzoekenden in Curaçao niet in aanmerking komt voor koopwoningen vanwege hun beperkte financiële draagkracht. De overheid heeft de verantwoordelijkheid om deze groepen te ondersteunen door middel van geschikte huurwoningen en subsidies. Het integrale volkshuisvestingsbeleid moet deze doelgroepen centraal stellen en strategieën ontwikkelen om aan hun behoeften te voldoen, terwijl de kwaliteit en betaalbaarheid van de woningvoorraad behouden blijft. De striktere controlemechanismen en verhoogde administratieve lasten in de nieuwe beheersovereenkomst kunnen de efficiëntie van het verkoopproces negatief beïnvloeden. Bovendien zorgen de financiële uitdagingen en de noodzaak om woningen in stand te houden ervoor dat de verkoop van sociale huurwoningen niet alleen complex is, maar ook potentieel schadelijk voor de meest kwetsbare groepen in de samenleving. De overheid moet daarom uiterst voorzichtig zijn met de voorgenomen verkoop van volkswoningen om te voorkomen dat de doelgroepen die het meest afhankelijk zijn van sociale huurwoningen daardoor benadeeld worden.

Aanbevelingen

De SER acht het van wezenlijk belang dat het ministerie van SOAW de huursubsidies beheert en financiële ondersteuning biedt aan huurders die eigenaar willen worden. Dit helpt om de verhoogde woonlasten te compenseren en de financiële last te verlichten. Dit leidt evenwel tot een lastenverhoging voor de overheid. De verkoop van volkswoningen heeft zowel positieve als negatieve effecten op de huidige huurders en hun rechten. Terwijl eigenaarschap voordelen kan bieden zoals verhoogde status en investeringswaarde, brengt het ook verhoogde woonlasten en risico's met zich mee. De overheid moet maatregelen nemen om de rechten van huurders te beschermen, huursubsidies te beheren, en effectieve administratieve processen te waarborgen om de sociale rechtvaardigheid en stabiliteit te bevorderen.

⁴⁴ <https://www.cbs.cw/poverty>

5.0 Aanbevelingen

Op grond van het gestelde in de voorgaande hoofdstukken geeft de SER het hiernavolgende in overweging:

- Prioritering van beleidsmaatregelen voor de korte en lange termijn
- Kaders voor de monitoring en evaluatie van de impact van beleidswijzigingen
- Partnerschappen en financieringsmodellen voor duurzame volkshuisvesting
- Aanbevolen beleidsaanpassingen voor verbeterde toegankelijkheid en betaalbaarheid van woningen voor de doelgroepen die niet in staat zijn zelfstandig een woning te huren of te kopen

5.1 Alternatieve oplossingen voor de financiële problemen van FKP

FKP staat voor aanzienlijke financiële uitdagingen die een structurele aanpak vereisen. Deze sectie biedt alternatieve oplossingen om de financiële positie van FKP te verbeteren, gericht op efficiënter beheer, betere fondsenwerving, en beleidsaanpassingen.

1. Optimalisatie van huurinkomsten

De SER wijst erop dat Curaçao geen systeem kent voor jaarlijkse aanpassing van de kostprijsuur (brutohuur). De huur van woningen die in beheer zijn van FKP, is gebaseerd op de stichtingskosten van de woning. De SER stelt voor om een systeem voor jaarlijkse huurverhogingen en indexatie in te voeren, wat kan helpen de huurinkomsten te verhogen en de financiële druk te verlichten. Daarnaast ligt er een bedrag van NAf. 57,7 miljoen aan niet-geïnde huur- en erfpachtgelden. Een verbeterde administratie en inning kunnen deze fondsen mobiliseren en bijdragen aan de financiële stabiliteit van FKP.

2. Herziening van de beheersovereenkomst

De SER wijst er verder op dat de bestaande beheersovereenkomst tussen de Minister van VVRP en FKP aangepast moet worden om beter te voldoen aan de huidige behoeften. Dit omvat onder andere het vastleggen van de bouwkundige status van onroerende zaken, het ontwikkelen van een meerjarenonderhoudsplan, en het aanpassen van het budget aan de gestegen kosten voor materialen en arbeid. Sinds 2001 voldoet FKP niet aan de voorwaarden voor het indienen van jaarlijkse plannen en verantwoording. De SER benadrukt dat het herzien van deze procedures kan bijdragen aan het verbeteren van de transparantie en de efficiëntie van het beheer.

De nieuwe tijdelijke beheersovereenkomst, die voor negen maanden in 2024 is afgesloten, schiet nog steeds tekort in het aanpakken van de bestaande problemen. De SER stelt dat er een dringende noodzaak is voor een grondige herziening van de beheersovereenkomst om de transparantie en efficiëntie van het beheer te verbeteren. Dit omvat het vastleggen van duidelijke beleidslijnen voor veranderingen aan woningen, het herstellen van de verplichting tot het maken van een meerjarenonderhoudsplan, en het garanderen van een adequate verzekering van onroerende zaken. Verder is het essentieel dat FKP en VVRP zich houden aan hun respectieve verplichtingen om de financiële stabiliteit en de kwaliteit van de woningvoorraad te waarborgen. Alleen door deze stappen te nemen, kan een solide basis worden gelegd voor een efficiënter beheer en een stabielere woningmarkt in Curaçao.

3. Alternatieve financieringsbronnen

De SER wijst erop dat de oorspronkelijke doelstelling bij de oprichting van FKP de vorming van een 'revolving fund' voor de financiering van sociale woningbouw was. Hoewel dit fonds momenteel niet actief is, benadrukt de SER dat het heroprichten en effectief beheren van een revolving fund kan bijdragen aan de financiering van toekomstige bouwprojecten.⁴⁵ Daarnaast beveelt de SER aan dat FKP overweegt meer samen te werken met particuliere investeerders voor de ontwikkeling van nieuwe sociale huur- en koopwoningen. Dit kan door middel van publiek-private samenwerkingen waarbij risico's en opbrengsten gedeeld worden.

⁴⁵ De SER heeft kennisgenomen dat de FFP sinds maart 2023 ontheffing van de CBCS heeft verkregen.

4. Verbeterde administratie en controle

De raad wil verder benadrukken dat betrouwbare data over de woningmarkt, waaronder informatie over subgroepen met woonproblemen, plancapaciteit, en woningonttrekking, essentieel zijn voor effectief beleid en beheer. Het bijhouden van gedetailleerde en actuele gegevens kan helpen bij het identificeren van problemen en het optimaliseren van de beschikbare middelen. De SER adviseert ook een aanzienlijke verbetering van de administratie, controle, en inning van domeingronden om de inkomsten te verhogen en de financiële positie van FKP te versterken. Dit omvat het afstemmen van tarieven op actuele marktprijzen en het indexeren van deze tarieven. Een dergelijke aanpak kan bijdragen aan een efficiënter beheer van de middelen en een stabielere financiële basis voor toekomstige projecten.

5. Beleidsaanpassingen

De SER ondersteunt de invoering van een persoonsgebonden huursubsidieregeling om de financiële lasten voor huurders te verlichten en de huurinkomsten voor FKP te stabiliseren. Dit vereist een nauwe samenwerking met het ministerie van SOAW en een passende budgettering door de overheid. Verder benadrukt de SER dat investeren in zowel nieuwbouw van sociale huurwoningen als de renovatie van bestaande woningen cruciaal is om de woningvoorraad te verbeteren en de huurinkomsten op lange termijn te verhogen. Hierbij kunnen verkoopopbrengsten worden gebruikt om nieuwe bouwprojecten te financieren.

De SER benadrukt voorts dat de financiële problemen van FKP aangepakt kunnen worden door een reeks maatregelen, waaronder het optimaliseren van huurinkomsten, het herzien van de beheersovereenkomst, het aanboren van alternatieve financieringsbronnen, het verbeteren van de administratie en controle, en het aanpassen van beleid. Door deze stappen te nemen, kan FKP haar financiële positie versterken en haar doelstelling om betaalbare en kwalitatieve woningen voor alle bevolkingsgroepen in Curaçao te bieden, beter realiseren.

5.2 Beheer- en onderhoudsstrategieën voor volkswoningen

De SER is van mening dat effectief beheer en onderhoud van volkswoningen essentieel is om de kwaliteit en leefbaarheid van de woningen te waarborgen. Deze sectie beschrijft verschillende strategieën en aanbevelingen voor het verbeteren van het beheer en onderhoud van volkswoningen op Curaçao.

1. Nulmeting en jaarplannen

Een nulmeting is noodzakelijk om de huidige technische staat van de woningen vast te stellen. Dit helpt bij het begroten van de onderhoudskosten en het plannen van benodigde renovaties. De nulmeting moet binnen zes maanden na ondertekening van de beheersovereenkomst worden uitgevoerd en dient als basis voor toekomstige onderhoudsplannen. Hoewel FKP jaarplannen opstelt die prestatienormen bevatten, worden deze plannen momenteel niet effectief geïmplementeerd, wat resulteert in een gebrek aan systematische aanpak van het beheer en de exploitatie van het onroerend goed.

2. Meerjarenonderhoudsplan

Een meerjaren onderhoudsplan met een looptijd van drie jaar is aanbevolen. Dit plan moet zowel klein als groot onderhoud omvatten en gericht zijn op het in goede staat brengen en houden van volkswoningen om verval of verwaarlozing te voorkomen. Ondanks dat deze plannen bestaan, worden ze niet adequaat uitgevoerd, waardoor de onderhoudsbehoeften niet systematisch worden aangepakt. Het vaststellen van prestatienormen en een aangepaste beheersnorm is noodzakelijk om de gerelateerde kosten beter te begroten. Deze normen moeten in de beheersovereenkomst met FKP worden opgenomen en gerelateerd zijn aan een vergoeding, maar er moet ook meer nadruk worden gelegd op de daadwerkelijke implementatie en naleving van deze plannen. [Waar is die evaluatie rapport dan?]

3. Verantwoordelijkheden en definities

In de beheersovereenkomst moeten duidelijke definities van beheer en onderhoud worden opgenomen. Beheer omvat alle werkzaamheden gemoeid met onderhoud, exploitatie en gebruik van onroerende zaken. Onderhoud betekent het in goede staat brengen en houden van woningen om te voldoen aan vastgestelde normen en eisen. FKP is verantwoordelijk voor het beheer van een groot aantal woningen namens de overheid. Dit beheer moet zorgen voor het behoud van de woningen in een technisch acceptabele staat.

4. Innovatieve bouw- en onderhoudstechnieken

Het stimuleren van kosteneffectief bouwen door gebruik te maken van innovatieve bouwmethoden en duurzaam inkopen van bouwmaterialen kan helpen de kosten te beheersen. Dit omvat het hanteren van eenduidige normen voor bouwen en het implementeren van verbetermethodieken om verspillingen te elimineren. Ruimte moet worden ingeruimd voor woningverbeteringen en voltooiing in het huisvestingsprogramma van FKP. Dit kan de woonsituatie van lagere-inkomensgroepen verbeteren en de wachtlijst van FKP gunstig beïnvloeden.

5. Data en monitoring

Het bijhouden van betrouwbare data over de woningmarkt, inclusief gegevens over subgroepen met woonproblemen, plancapaciteit, en woningonttrekking, is essentieel voor effectief beheer en onderhoud. Dit helpt bij het identificeren van problemen en het optimaliseren van de beschikbare middelen. Regelmatige monitoring en evaluatie van onderhoudsactiviteiten zijn noodzakelijk om de effectiviteit van de beheerstrategieën te waarborgen. Dit omvat het bijhouden van gedetailleerde en actuele gegevens over de staat van de woningen en de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden. Effectief beheer en onderhoud van volkswoningen vereisen een combinatie van gedetailleerde planning, duidelijke prestatienormen, innovatieve bouwtechnieken, en betrouwbare data. Door het uitvoeren van een nulmeting, het opstellen van meerjarenonderhoudsplannen, en het verbeteren van de administratieve processen, kan de kwaliteit en leefbaarheid van de volkswoningen op Curaçao aanzienlijk worden verbeterd. De overheid en FKP moeten nauw samenwerken om deze strategieën te implementeren en te zorgen voor een duurzame instandhouding van de woningvoorraad.

5.3 Beleidsmaatregelen voor de ondersteuning van woningzoekenden

De SER beklemtoont dat het effectief ondersteunen van woningzoekenden essentieel is voor een solide volkshuisvestingsbeleid. In deze sectie worden diverse beleidsmaatregelen uiteengezet die gericht zijn op het helpen van woningzoekenden op Curaçao, met speciale aandacht voor betaalbaarheid, toegankelijkheid en sociale rechtvaardigheid.

1. Reguleren en baseren van huurprijzen

Het is noodzakelijk om de huurprijzen voor sociale huurwoningen te blijven reguleren en te baseren op sociale woningprijzen in plaats van marktprijzen. De huidige situatie toont aan dat de huurprijzen al ver onder de marktwaarde liggen en dat bij het vaststellen van de huurprijzen niet 12% van de marktwaarde wordt gehanteerd. Dit bevestigt dat er al sprake is van sociale huurprijzen die aanzienlijk lager zijn dan de marktprijzen, wat helpt de woningen betaalbaar te houden voor lage inkomensgroepen. De Landsverordening huur, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (P.B. 2011 no. 65), is van toepassing bij het vaststellen van deze sociale huurprijzen⁴⁶. Dit wettelijke kader zorgt ervoor dat de rechten van huurders worden beschermd en de huurprijzen gereguleerd blijven.

⁴⁶Sociale huurprijzen zijn huurprijzen die zijn vastgesteld op een niveau dat betaalbaar is voor huishoudens met lage inkomens. Deze prijzen worden vaak gereguleerd met een maximale huurgrens, gebaseerd op de kwaliteit van de woning.

2. Optimaliseren van woningtoewijzing

Het toewijzingsbeleid moet worden geoptimaliseerd in overleg met partners door aan te sturen op passend wonen. Dit betekent dat een woning moet passen bij de financiële mogelijkheden, levensfase en gezinsgrootte van de huishoudens en woningbehoefte. Een inkomenstoets op basis van huishoudinkomen moet jaarlijks worden uitgevoerd om te bepalen wat een huurder of woningzoekende feitelijk kan betalen. Dit helpt misbruik te voorkomen en zorgt voor een rechtvaardige toewijzing van woningen.

3. Ondersteuning van kwetsbare groepen

Het opzetten van een persoonsgebonden huursubsidieregeling kan de financiële lasten voor huurders verlichten en de huurinkomsten voor FKP stabiliseren. Dit vereist samenwerking met het Ministerie van SOAW en een adequate budgettering door de overheid. Speciale en kwetsbare groepen, zoals zorgbehoevende senioren, kunnen worden toegewezen aan alternatieve huisvesting zoals het cohousing-concept. Dit biedt hun de nodige ondersteuning en helpt om passende huisvesting te garanderen.

4. Verbeteren van leef- en woonklimaat

Het leef- en woonklimaat van wijken is van groot belang voor de ontplooiing van individuen. Geschikte woningen in een adequate woonomgeving zijn instrumenteel in armoedebestrijding en de economische ontwikkeling van de bevolking. De overheid moet investeren in de verbetering van woonwijken, inclusief infrastructuur en sociale voorzieningen. Dit omvat het aanleggen van basisinfrastructuur, het verbeteren van de verlichting, en het bieden van toegang tot veilig drinkwater en sanitaire voorzieningen.

5. Samenwerking en data-uitwisseling

Het creëren van een hechter samenwerkingsverband tussen SOAW, de belastingdienst, de SVB en het bevolkingsbureau is nodig om de woningstichting en de overheid van officiële informatie te voorzien. Dit helpt bij een efficiëntere en rechtvaardige woningtoewijzing. Het bijhouden van betrouwbare data over de woningmarkt is essentieel voor effectief beleid en beheer. Dit omvat gegevens over subgroepen met woonproblemen, plancapaciteit, en woningonttrekking.

6. Onderzoek en evaluatie

Onderzoek naar andere vormen van verlagen van woonlasten en oplossingen in meer domeinen is een must. Dit helpt om beleidsmaatregelen te evalueren en aan te passen aan de veranderende behoeften van de woningzoekenden. Het opstellen van een jaarlijks volkshuisvestingsverslag helpt om de realiteit en toekomstige ontwikkelingen te evalueren en op basis hiervan eventuele aanpassingen van de beleidsuitgangspunten en doelstellingen te bepalen. Effectieve ondersteuning van woningzoekenden vereist een combinatie van gereguleerde huurprijzen, optimale woningtoewijzing, ondersteuning van kwetsbare groepen, verbeteringen in het woon- en leefklimaat, samenwerking tussen verschillende partners, en regelmatig onderzoek en evaluatie. Door deze beleidsmaatregelen te implementeren, kan Curaçao een meer rechtvaardige en toegankelijke woningmarkt creëren die voldoet aan de behoeften van alle bevolkingsgroepen.

5.4 Verbeterde transparantie en governance binnen FKP

De SER onderstreept het belang van verbeterde transparantie en governance binnen FKP voor het effectief beheer en onderhoud van volkswoningen. Het is noodzakelijk om een conditiemeting van alle woningen onder beheer van FKP uit te voeren en deze jaarlijks te rapporteren. Dit helpt bij het vaststellen van de technische staat van de woningen en het plannen van noodzakelijk onderhoud. De resultaten van deze metingen moeten openbaar beschikbaar zijn om de transparantie te vergroten. Er moet een nulmeting worden uitgevoerd om de huidige bouwkundige status van alle woningen vast te leggen. Deze meting dient jaarlijks te worden geactualiseerd en gerapporteerd aan de overheid en andere relevante instanties.

FKP is verplicht om jaarlijkse plannen in te dienen die prestatienormen en een begroting bevatten en worden opgesteld. Deze plannen moeten worden goedgekeurd door de overheid en moeten openbaar beschikbaar zijn voor transparantie. Jaarlijkse financiële verslagen moeten door onafhankelijke auditors worden gecontroleerd om de financiële gezondheid en transparantie van FKP te waarborgen. Deze verslagen moeten ook informatie bevatten over de besteding van fondsen, inclusief opbrengsten uit huur en verkoop van woningen. Alle rapportages en jaarplannen van FKP moeten openbaar beschikbaar zijn en toegankelijk voor het publiek. Dit bevordert de transparantie en stelt burgers in staat om de prestaties van FKP te monitoren en te evalueren. FKP moet proactief communiceren met huurders over geplande onderhouds- en renovatiewerkzaamheden. Dit helpt om het vertrouwen van huurders te winnen en zorgt voor een betere samenwerking bij het uitvoeren van projecten. Verbeterde transparantie en governance binnen FKP zijn essentieel voor het effectief beheer en onderhoud van volkswoningen.

5.5 Voorstellen voor nieuwe bouw- en renovatieprojecten

De SER is van mening dat het aanpakken van de woningnood in Curaçao zowel nieuwe bouw- als renovatieprojecten vereist. Deze sectie biedt uitgebreide voorstellen voor deze projecten, met als doel betaalbare en kwalitatieve huisvesting voor alle bevolkingsgroepen te realiseren.

1. Uitbreiding aantal sociale huurwoningen

Er moet een aanzienlijke uitbreiding komen van het aantal sociale huurwoningen om te voorzien in de behoeften van degenen die op de wachtlijst staan. Dit voorkomt een verlenging van de wachttijd en verhoogt de beschikbaarheid van woningen. Naast woningverbetering en omzetting van bestaande gebouwen in woningen, is het belangrijk om kosteneffectief te bouwen door verspillingen te elimineren en processen te stroomlijnen. Het stimuleren van duurzaam inkopen van bouwmaterialen draagt bij aan de milieuvriendelijkheid en kostenbeheersing van bouwprojecten. Er moeten samenwerkingsverbanden worden opgezet met particuliere investeerders voor de ontwikkeling van nieuwe sociale huur- en koopwoningen. Publiek-private partnerschappen kunnen helpen bij het delen van risico's en opbrengsten.

2. Renovatieprojecten

Het opzetten van een opknopfonds voor de renovatie van bestaande woningen is cruciaal. Dit fonds kan worden gebruikt om woningen te verbeteren en geschikt te maken voor bewoning, wat de kwaliteit van de woonomstandigheden verhoogt. Huurders en eigenaren moeten toegang krijgen tot subsidies en technische bijstand voor renovaties. Dit helpt bij het financieren van noodzakelijke verbeteringen en het waarborgen van de duurzaamheid van de woningen.

3. Innovatieve bouw- en onderhoudstechnieken

Het stimuleren van het gebruik van verbetermethodieken in de bouwsector kan helpen om faalkosten te verminderen en de bouwtijd te verkorten. Door duurzaam bouwen te stimuleren, zoals het gebruik van energie-efficiënte materialen en technieken, kunnen de lange termijncosten van woningen worden verlaagd en de milieueffecten worden verminderd.

4. Grondbeleid en prijzen

De overheid kan grond inbrengen tegen verlaagde prijzen (bijvoorbeeld door middel van erfpacht of gebruiksvergoedingen) om de bouwkosten te verlagen en de ontwikkeling van nieuwe woningen te stimuleren. Dit moet beleidsmatig goed zijn ingekaderd. Het verlagen of vrijstellen van invoerrechten en omzetbelasting op bouwmaterialen voor sociale woningen kan helpen om de kosten te drukken en de betaalbaarheid van nieuwe woningen te vergroten.

5. Financiële structuren en subsidies

Het opzetten van een persoonsgebonden huursubsidieregeling kan de financiële lasten voor huurders verlichten en de huurinkomsten voor de woningcorporaties stabiliseren. Dit vereist samenwerking met het Ministerie van SOAW en adequate budgettering door de overheid. De opbrengsten uit de verkoop van bestaande woningen

moeten worden gebruikt voor de financiering van nieuwbouwprojecten. Dit helpt bij het vergroten van de woningvoorraad en het verbeteren van de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Door te investeren in zowel nieuwe bouwprojecten als renovatieprojecten, kan Curaçao de woningnood effectief aanpakken. Het gebruik van kosteneffectieve en duurzame bouwmethoden, samenwerkingsverbanden met particuliere investeerders, en financiële steunmaatregelen zoals huursubsidies, zijn essentieel om kwalitatieve en betaalbare huisvesting te bieden aan alle bevolkingsgroepen. Het opzetten van een opknapfonds en het stimuleren van duurzaam inkopen van bouwmaterialen dragen bij aan de verbetering van de bestaande woningvoorraad en de ontwikkeling van nieuwe woningen.

6. Conclusie

6.1 Samenvatting van de bevindingen

De SER is van oordeel dat een geïntegreerde en coherente aanpak van de volkshuisvesting op Curaçao essentieel is om een inclusieve en veerkrachtige woningmarkt te realiseren. Uit uitgebreide onderzoeken en evaluaties blijkt dat de bestaande wettelijke en beleidsmatige kaders voor volkshuisvesting significante gebreken en uitdagingen vertonen die dringend moeten worden aangepakt. Stakeholders hebben verschillende perspectieven op de huidige beleidsmaatregelen, wat wijst op de noodzaak voor verbeterde transparantie en betrokkenheid van alle partijen.

De SER stelt met klem dat de bouwkundige staat van veel volkswoningen slecht is, wat onmiddellijke renovatie en onderhoud vereist. Demografische gegevens wijzen op een afnemende bevolking, vergrijzing en een toenemende vraag naar aangepaste en betaalbare woningen. Dit versterkt de urgentie om de bouwkundige staat van volkswoningen te verbeteren, aangezien dit zorgwekkend is en onmiddellijke aandacht en onderhoud vereist.

Financiële en operationele uitdagingen bij het beheer van volkswoningen omvatten een gebrek aan fondsen en inefficiënte administratieve processen. De SER erkent het belang van internationale trends en best practices die kunnen helpen bij het verbeteren van het woningmarktbeleid, met name door duurzame en innovatieve oplossingen te implementeren. Demografische ontwikkelingen beïnvloeden de woningbehoefte significant, met een toenemende vraag naar betaalbare en aangepaste woningen voor ouderen en lage inkomensgroepen. Sociale rechtvaardigheid en de rol van de overheid zijn cruciaal om te zorgen voor eerlijke en gelijke toegang tot huisvesting voor alle bevolkingsgroepen.

Wijzigingen in het beleid hebben een significante impact op de sociale stabiliteit en het economisch klimaat en vereisen een geïntegreerde en coherente aanpak. De financiële haalbaarheid en risico's van de verkoop van volkswoningen moeten zorgvuldig worden afgewogen om te zorgen voor duurzame oplossingen. Huidige huurders en hun rechten moeten bij elke beleidswijziging worden beschermd, met bijzondere aandacht voor de financiële lasten en sociale voorzieningen.

De SER benadrukt nadrukkelijk dat alternatieve oplossingen voor de financiële problemen van FKP verbeterde huurinkomsten, aangepaste beheersovereenkomsten en nieuwe financieringsbronnen omvatten. Effectieve beheer- en onderhoudsstrategieën zijn essentieel om de kwaliteit van de volkswoningen te waarborgen, inclusief nulmetingen en meerjaren onderhoudsplannen. Beleidsmaatregelen moeten gericht zijn op de ondersteuning van woningzoekenden door gereguleerde huurprijzen, huursubsidies en verbeterde woningtoewijzing.

Verbeterde transparantie en governance binnen FKP zijn cruciaal voor effectief beheer, inclusief duidelijke prestatienormen en financiële verantwoording. Voorstellen voor nieuwe bouw- en renovatieprojecten omvatten duurzame en kosteneffectieve bouwmethoden, samenwerkingsverbanden en adequate budgettering. Strategische samenwerking met private en publieke partners is noodzakelijk voor het succes van volkshuisvestingsprojecten, met een focus op publiek-private samenwerkingen (PPP's), woningbouwcorporaties en verbeterde infrastructuur.

De belangrijkste bevindingen van de SER benadrukken de noodzaak voor een geïntegreerde en coherente aanpak van de volkshuisvesting op Curaçao. Door te investeren in renovatie en nieuwbouw, samenwerking tussen diverse stakeholders te bevorderen en beleid gericht op sociale rechtvaardigheid te implementeren, kan een inclusieve en veerkrachtige woningmarkt worden gerealiseerd. Het is essentieel dat de overheid en FKP samenwerken om duurzame oplossingen te vinden voor de huidige uitdagingen en te zorgen voor betaalbare en kwalitatieve huisvesting voor alle bevolkingsgroepen.

6.2 Eindconclusie: Waarom FKP-woningen niet verkopen en wat dan wel?

De SER stelt met nadruk dat de verkoop van volkswoningen een complex en gevoelig onderwerp is met aanzienlijke gevolgen voor de sociale en economische stabiliteit van Curaçao. Deze eindconclusie biedt een samenvatting van de redenen waarom volkswoningen niet zouden moeten worden verkocht en stelt alternatieve oplossingen voor.

Motivering om volkswoningen niet te verkopen

De SER benadrukt dat het verkopen van volkswoningen aanzienlijke risico's met zich meebrengt voor de sociale en economische stabiliteit van Curaçao. Het verkopen van deze woningen kan leiden tot een vermindering van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, wat een negatief effect kan hebben op kwetsbare bevolkingsgroepen die afhankelijk zijn van betaalbare huisvesting. Bovendien zijn de verwachte besparingen van de verkoop onzeker omdat niet alle woningen gegarandeerd verkocht zullen worden. Dit kan resulteren in financiële instabiliteit voor zowel de FKP als de overheid, aangezien de kosten voor onderhoud en huursubsidies blijven doorgaan.

Er is momenteel geen samenhangend beleid voor volkshuisvesting op Curaçao. Het ontbreken van een duidelijke visie en strategie maakt de verkoop van woningen riskant en kan leiden tot willekeurig en ineffectief beleid. Veel FKP-woningen verkeren in een slechte bouwkundige staat. Het verkopen van deze woningen zonder eerst de noodzakelijke renovaties uit te voeren, kan leiden tot verslechterde leefomstandigheden voor de nieuwe eigenaren en verhoogde onderhoudskosten op de lange termijn. Bovendien kan het willekeurig aanwijzen van woningen voor verkoop leiden tot sociale ongelijkheid en onrechtvaardigheid, wat de sociale cohesie en stabiliteit binnen gemeenschappen kan ondermijnen.

Alternatieve oplossingen

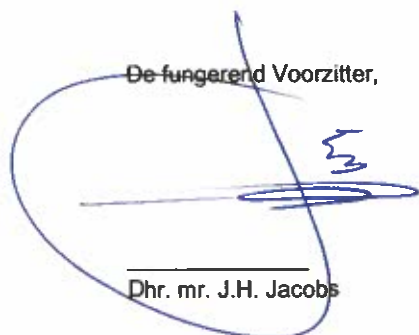
In plaats van verkoop, stelt de SER voor te investeren in de renovatie en het onderhoud van bestaande volkswoningen om de leefomstandigheden te verbeteren. Dit kan worden ondersteund door het opzetten van een fonds en het verstrekken van subsidies en technische bijstand aan huurders. Daarnaast zou het aantal sociale huurwoningen moeten worden verhoogd door middel van nieuwbouwprojecten. Dit helpt om de wachttijd voor woningzoekenden te verkorten en de beschikbaarheid van betaalbare woningen te vergroten.

Publiek-private samenwerkingen voor de ontwikkeling van nieuwe woningen kunnen ook worden gestimuleerd. Deze samenwerkingen kunnen helpen om de kosten en risico's te delen en extra financieringsbronnen aan te trekken voor sociale woningbouw. Verder is het van belang om de transparantie en governance binnen FKP te versterken door het invoeren van jaarlijkse rapportages, prestatienormen en een verbeterde administratie. Dit zorgt voor een efficiënter beheer van de woningvoorraad en een betere verantwoording van de financiële middelen.

Het introduceren van een persoonsgebonden huursubsidieregeling kan de financiële lasten voor huurders verlichten, waardoor lage inkomensgroepen betaalbare huisvesting kunnen behouden zonder afhankelijk te zijn van de verkoop van hun woningen. Het stimuleren van duurzame en kosteneffectieve bouwmethoden bij nieuwe bouwprojecten helpt om de lange termijn kosten te verlagen en de milieueffecten te verminderen.

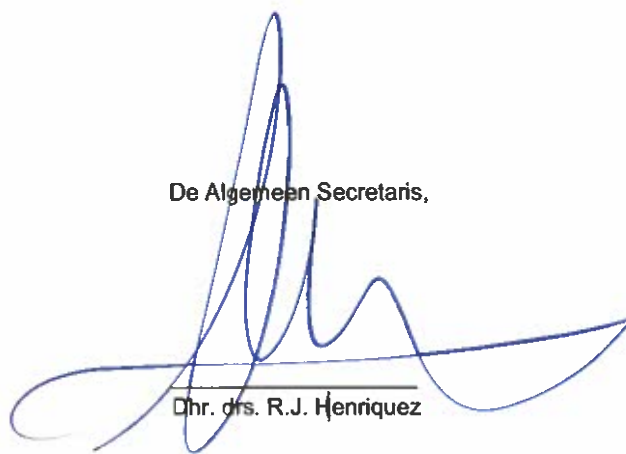
Namens de Sociaal-Economische Raad,

De fungerend Voorzitter,



Dhr. mr. J.H. Jacobs

De Algemeen Secretaris,



Dhr. drs. R.J. Henriquez

Bijlage I: Wet- & regelgeving

De wettelijke grondslag voor de verkoop van volkswoningen zit in de Eilandsverordening volkswoningen Curaçao (A.B. 1962 no. 13, zoals gewijzigd bij A.B. 1989, no. 39).

- AB 1962, no. 13: Begrippen volkswoning, restantwaarde en bouwkosten beschreven. Verkoop tegen betaling van de restantwaarde. Kan korting worden verleend op de restantwaarde. Grootte van de korting wordt bepaald volgens richtlijnen vastgesteld bij eilandsbesluit houdende maatregelen. Alle kosten van overdracht en vestiging van erfpacht komen voor rekening huurder. Voorwaarden voor koop:
 - Twee jaar onafgebroken huurder
 - Geen achterstand in huurbetaling
 - Voldoen aan alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen en aan de eilandsverordening en op de verordening steunende besluiten. Er kan geldlening worden verstrekt voor de koop tegen restantwaarde vermeerderd met kosten.

Hierbij behoren verschillende eilandsbesluiten, houdende algemene maatregelen ter uitvoering zoals hieronder aangegeven.

A.B. 1957, no. 28 ingevolge het tweede lid van artikel 13, van A.B. 1962, no. 13 is vervallen. A.B. 1959, no. 36, dat een uitvoeringsbesluit is van A.B. 1957, no. 28, en de bijlage daarin met de lijst met volkswoningen die in aanmerking komen voor verkoop (eigendomsverkrijging), is ook komen te vervallen. Deze AB's zijn niet uitgewerkt.⁴⁷

Besluiten ter wijziging van de wettelijke grondslag AB 1962 no. 13:

- AB 1962, no. 42: Verschuldigde erfpachtcanon kan mee in lening
- AB 1963 no. 48: *Wijzigen van huisnummers Nijmegenstraat en Picoestraat van bijlage in eilandsbesluit AB 1962 no. 23.*
- AB 1970 no. 2: *Toevoeging nieuw lid inzake ontheffing betreffend tijdelijke verzekering van kapitaal bij overlijden.*
- AB 1972, no 33: Verhoging bouwkosten en vervanging bijlage van ingetrokken AB 1964 no. 16. Dit is voortgezet onder een nieuw AB 1990 no. 8. Lijst van de woningen bijgevoegd bij AB 1964, no 16 wordt vervangen door een nieuwe lijst.
- AB 1989, no. 39: Naast restantwaarde is "verkoopwaarde" toegevoegd aan artikel 1 lid 1 van AB 1962, no 13. Afschrijvingspercentage wordt bij eilandsbesluit houdende algemene maatregelen vastgesteld. Diverse belangrijke wijzigingen en toevoegingen in de artikelen.
- AB 1991, no. 39: Wijzigen van AB 1990 no. 26. Dit betreft de bouwkosten en de verkoopwaarde. Bouwjaar is 1973. Verkoopwaarde wordt bepaald door gebruik te maken van het op het moment van de verkoop meest recente door het Centraal Bureau voor de Statistiek vastgestelde prijsindexcijfer van consumptie van huishoudens. Inwerkingtreding besluit is 1 januari 1991.
- AB 1991, no. 41: Wijzigen van AB 1990 no. 7. Dit betreft de bouwkosten en de verkoopwaarde. Bouwjaar is 1970. Verkoopwaarde wordt bepaald door gebruik te maken van het op het moment van de verkoop meest recente door het Centraal Bureau voor de Statistiek vastgestelde prijsindexcijfer van consumptie van huishoudens. Inwerkingtreding besluit is 1 januari 1991.
- AB 1991, no. 42: wijzigen van AB 1990 no. 25. Dit betreft de bouwkosten en de verkoopwaarde. Bouwjaar is 1969. Verkoopwaarde wordt bepaald door gebruik te maken van het op het moment van de verkoop meest recente door het Centraal Bureau voor de Statistiek vastgestelde prijsindexcijfer van consumptie van huishoudens. Inwerkingtreding besluit is 1 januari 1991.
- AB 1993 no. 16: *Wijziging van AB 1990 no. 8. Elmesstraat 10 vervalt en na de laatste regel van art. 1 wordt opgenomen "Elmesstraat 10.....NAf. 34.500,-.*

Besluiten ter uitvoering van de wettelijke grondslag A.B. 1962 no. 13 zijn:

- AB 1962, no 23: Eilandsbesluit houdende algemene maatregelen van 25 april 1962 ter uitvoering van de artikelen 1 eerste lid onder a en c, en 13 van de eilandsverordening eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao. Artikel 1 a en c betreft de begrippen "volkswoning" en "bouwkosten". Artikel 13 betreft inwerkingtreding van AB 1962, no 13. Lijst van woningen die zijn toegewezen als volkswoningen met de bijbehorende bouwkosten. Betreft o.a. Dominguito, Nieuw Nederland, Mundu Nobo, Marie Pompoen, etc.

⁴⁷ A.B. 1962 no. 25 (geldlening); A.B. 1962 no. 62 (ontbreekt); A.B. 1963 no. 9 (melding inwerkingtreding ander besluit); A.B. 1982 no. 52 (intrekking ander besluit).

- AB 1962, no 24: Mogelijkheid voor een korting op de restantwaarde, indien de werkelijke waarde van de woning lager mocht liggen dan de berekende restantwaarde, na ingewonnen advies van een commissie (DOW, Domeinbeheer en volkshuisvesting en door het BC te benoemen taxateur); voor korting komen in aanmerking de woningen ten gevolge van:
 - a) Ondeugdelijke constructie van de woning (de grootte van de korting wordt gebaseerd op vermoedelijk kortere levensduur dan die ten grondslag liggende aan de afschrijving bedoeld in [...]);
 - b) Niet aan de koper te wijten achterstallige onderhoud, (grootte van de korting gebaseerd op een bedrag gelijk aan de achterstallige onderhoudskosten);
 - c) Ongunstige ligging van de woning⁴⁶ (korting gebaseerd op het verschil tussen vermoedelijke verkoopwaarde van de betreffende woning en de vermoedelijke verkoopwaarde van een overeenkomstige woning in de onmiddellijke omgeving).
- AB 1964, no 16: Is ingetrokken bij AB 1982 no. 52 en is voortgezet onder een nieuw AB 1990 no. 8: Lijst van woningen die worden aangewezen als volkswoning met de bijbehorende bouwkosten, te weten Parera, Marie Pompoen en Kintjan.
- AB 1982, no 14: Aanwijzing woningen aangewezen als volkswoningen welke aan de huurders van deze woningen kunnen worden verkocht; bouwkosten vastgelegd op het bedrag in de bijlage achter elke woning. Dit is een bijlage behorende bij AB 1962 no.23. Lijst van woningen die worden aangewezen als volkswoning met de bijbehorende bouwkosten, te weten Jandoret en de Savaan.
- AB 1987, no 38: Aanwijzing woning Dario Salasstraat no. 6, bouwjaar 1976 als volkswoning welke aan de huurder van deze volkswoning mag worden verkocht; bouwkosten vastgesteld op Naf. 20.000,-.
- *AB 1989 no. 1: Gedeeltelijk intrekking van 4 adressen behorende bij bijlage AB 1962 no. 23; overweging is dat de volkswoningen Laufferstraat no. 21 en 22 en Piscaderaweg no. 40 en 52 in slechte bouwtechnische staat verkeren en deze woningen derhalve gesloopt en vervangen moeten worden.*
- AB 1990, no 7: Aanwijzing woningen als volkswoningen, verkoop tegen de verkoopwaarde. Hier staat niet dat de verkoop aan de huurders van deze woningen geschiedt. Bouwkosten staan in bijlage achter de woningen. Woningen te Domi aangewezen als volkswoning. Verkoop tegen verkoopwaarde (zie AB 1991, no 41 voor bouwkosten en bouwjaar). Afschrijving 3 ½ % per jaar.
- AB 1990, no 8: Aanwijzing woningen als volkswoningen; verkoop vanwege hun bijzondere ligging tegen restantwaarde, met dien verstande dat op de verkoop art. 2a van AB 1962 no. 13 van toepassing is. Hier staat niet dat de verkoop aan de huurders van deze woningen geschiedt. Bij verkoop van de in art. 1 vermelde volkswoningen tegen de verkoopwaarde wordt een afschrijving van 3½% per jaar toegepast. Bouwkosten staan in bijlage. Zie AB 1993 no. 16 voor wijziging Elmestraat 10; bouwkosten ook gewijzigd en verhoogd. Woningen te Parera en Marie Pompoen aangewezen als volkswoning met bijbehorende bouwkosten. Deze woningen worden verkocht tegen restantwaarde vanwege bijzondere ligging. Bij verkoop tegen verkoopwaarde is afschrijving 3 ½ % per jaar.
- AB 1990 no. 25: aanwijzing van woningen als [...] woningen te Koral Specht. Hier wordt niet gesproken over volkswoningen. Verkoop tegen verkoopwaarde. Hier staat niet dat de verkoop aan de huurders van deze woningen geschiedt. Bouwkosten staan in bijlage achter de woningen. Zie ook wijziging in verkoopprijzen bij AB 1991 no. 42.
- AB 1990 no. 26: aanwijzing woningen als [...] woningen te Brievengat (betreft Brievengat nobo). Hier wordt niet gesproken over volkswoningen. Het betreft verkoop tegen verkoopwaarde. Hier staat niet dat de verkoop aan de huurders van deze woningen geschiedt. De bouwkosten staan niet achter de woningen vermeld; wel staat in art. 4 van dit Eilandsbesluit dat de verkoopprijs voor verkoop in 1990 werd vastgesteld op Naf. 19.006,05 uitgaande van de regels ter zake in AB 1962 no. 13 zoals gewijzigd. Zie ook wijziging in verkoopprijzen bij AB 1991 no. 39.
- AB 1991, no 14: regelt korting op de verkoopprijs op basis van bouwkundige mankementen; de in genoemde bijlages vermelde kortingen op de verkoopprijs worden gegeven. Korting verleend op verkoopprijs van woningen te Koraal Specht. Lijst met per adres bedrag van korting. Inwerkingtreding besluit is 1 januari 1991.
- *AB 1991 no. 40: aanvulling met 3 nieuwe adressen Djadostraat 64 en 13, Elmesstraat 23, incl. bijbehorende bouwkosten*

⁴⁶ Dit is voor de uitvoering van artikel 2, tweede lid van A.B. 1962 no. 13; dit artikel is nader gewijzigd bij A.B. 1989 no. 39.

- *AB 1962, no 25: Voorwaarden voor het verstrekken van geldleningen onder hypothecair verband worden vastgesteld. Looptijd leningen (20 jaar of tot bereiken 65-jarige leeftijd). Jaarlijkse rente van 4 ½ % (= Vervallen, zie AB 1989, no 39). Verdere voorwaarden betreffende aflossingen e.d. Eerste hypotheek wordt verleend ten behoeve van het eilandgebied.*
- *AB 1963, no 9: Inwerkingtreding van AB 1962, no 42.*
- *AB 1982, no 52: Lijst woningen met bijbehorende bouwkosten van AB 1964, no 16 wordt ingetrokken omdat niet is toegestaan en nimmer toegestaan is geweest om deze woningen te verkopen tegen restantwaarde.*