

De voorzitter en leden van de Staten  
Wilhelminaplein 4  
Alhier

Kaya C. Winkel G.A. Zn.7  
Willemstad, Curaçao  
T -5999 461 1080  
F +5999 461 7071

[info@rekenkamercuracao.cw](mailto:info@rekenkamercuracao.cw)

Willemstad, 17 april 2014

Uw nummer:

Uw brief van:

Ons nummer: 057/14/CUR

Onderwerp: Rapport Knelpunten bouw sociale huurwoningen

Hierbij biedt de Algemene Rekenkamer Curaçao u het rapport aan, bevattende de uitkomsten van het onderzoek naar de knelpunten bouw sociale huurwoningen Curaçao.



S. Cathalina RA  
Secretaris



B.A. Vis  
Voorzitter

RAPPORT  
Knelpunten bouw sociale huurwoningen Curaçao



Registratienummer 057/14/CUR

## **Inhoudsopgave**

1	Samenvatting .....	3
2	Inzicht in het maatschappelijk probleem .....	7
2.1	De definitie sociale huurwoning .....	8
2.2	De wachtlijst van woningzoekenden .....	8
2.3	Aantal sociale huurwoningen .....	10
3	Het beleid van de overheid en de FKP.....	10
4	Huursubsidieregeling .....	11
5	Afspraken overheid en FKP.....	13
6	Beschikbare gronden .....	14
7	Financiering bouw sociale huurwoningen.....	14
8	Resultaten van het onderzoek .....	15
9	Reactie van de minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning.....	16
	Bijlage 1 - Beleid van de overheid en de FKP .....	17
	Bijlage 2 - Procedure wachtlijst en puntensysteem .....	19
	Bijlage 3 - Berekening huurprijs .....	20
	Bijlage 4 - Tabellen .....	21
	Bijlage 5 - Huurtabel 1984 - 1985 .....	24

## 1 Samenvatting

### Aanleiding

Volgens artikel 25 van de universele verklaring van de rechten van de mens heeft een ieder recht op een levensstandaard die hoog genoeg is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf en zijn gezin. Hierin is onder andere **huisvesting** begrepen.

Huisvesting voor iedereen is een groot maatschappelijk belang dat ook door de regering onderkend wordt. Desondanks bestaat er al jarenlang een grote wachtlijst van duizenden mensen die in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning. Kennelijk is de overheid niet in staat om aan deze behoefte van burgers voor sociale huurwoningen te voldoen.

De Fundashon Kas Popular (FKP) is de privaatrechtelijke organisatie waarmee de overheid samenwerkt om de doelgroep te voorzien van sociale huurwoningen en het beleid van de overheid met betrekking tot de volkshuisvesting uit te voeren. De wachtlijst van woningzoekenden wordt door de FKP bijgehouden. De wachtlijst van alle woningzoekenden is in de periode 2008 tot en met 2012 gestegen. In dezelfde periode heeft de FKP 168 huurwoningen gebouwd.

### Doelstelling

De doelstelling van het onderzoek is het informeren van de Staten over de knelpunten die de bouw van sociale huurwoningen belemmeren.

### Centrale vraag

De centrale vraag van het onderzoek luidt:

***Wat waren de knelpunten met betrekking tot de bouw van sociale huurwoningen in de periode 2008 – 2012?***

Om deze vraag te beantwoorden is de Algemene Rekenkamer (de Rekenkamer) het volgende nagegaan:

- Heeft het ministerie van VV&RP inzicht in het maatschappelijk probleem (hoofdstuk 2)?
- Heeft de overheid een beleid voor wat betreft de bouw van sociale huurwoningen (hoeveel, soort woning, doelgroep, subsidieregeling) (hoofdstuk 3)?
- Is er een huursubsidierегeling voor huurders die zonder subsidie de huur niet zelf kunnen betalen (hoofdstuk 4)?
- Heeft de overheid afspraken gemaakt met de FKP over de uitvoering van haar beleid betreffende de bouw van sociale huurwoningen (hoofdstuk 5)?
- Zijn er gronden beschikbaar voor sociale woningbouw (hoofdstuk 6)?
- Is er een regeling voor de financiering van de bouw van sociale huurwoningen (hoofdstuk 7)?

## Afbakening

Er zijn veel maatregelen denkbaar die ertoe bijdragen dat meer woningen voor de doelgroep beschikbaar komen: leegstand opvullen, illegale onderverhuur aanpakken, meer huurwoningen bouwen, doorstroming van huur- naar koopwoningen bevorderen en het bouwen van koopwoningen voor mensen met lage inkomens. De Rekenkamer heeft het onderzoek beperkt tot de nieuwbouw van sociale huurwoningen.

## Onderzoeksopzet

Het onderzoek is uitgevoerd in de volgende stappen. Als eerste is de Rekenkamer nagegaan welke definitie van het begrip sociale huurwoning door de overheid en de FKP wordt gehanteerd en wat bij het ministerie van VV&RP bekend is over het maatschappelijk probleem. Vervolgens is informatie verzameld over het beleid van de overheid met betrekking tot sociale huurwoningen (bouw, beheer, verhuur en samenwerking met de FKP), de samenstelling en de betrouwbaarheid van de wachtlijst van woningzoekenden die door de FKP wordt bijgehouden, en de samenstelling en het verloop van het aantal sociale huurwoningen.

## Werkwijze

De Rekenkamer heeft het onderzoek uitgevoerd door middel van:

- het opvragen en bestuderen van beleidsdocumenten van de overheid en de FKP;
- het houden van interviews met betrokkenen;
- het beoordelen van de betrouwbaarheid van de wachtlijst van woningzoekenden;
- het analyseren van gegevensbestanden;

## Bevindingen

### 1 Inzicht in het maatschappelijk probleem

#### *Definitie sociale huurwoning*

In documenten van zowel de overheid als de FKP wordt gesproken over sociale huurwoningen. Echter beide hebben het begrip 'sociale huurwoning' niet nader gedefinieerd.

De FKP is van mening dat alle woningen die zij bouwt of sociale huurwoningen of sociale koopwoningen zijn.

#### *Berekening van de huurprijs*

In het verleden heeft de overheid haar huurwoningen overgedragen aan de FKP. Dit hield in dat de huurovereenkomsten inclusief de toen geldende huurprijzen (veelal lage huren) ook door FKP zijn overgenomen.

Tot 2012 berekende de FKP de huurprijs aan de hand van de Huurcommissieregeling. Dit hield in dat de huurprijs voor woningen die vóór 1 maart 1977 in gebruik zijn genomen, werd bepaald op maximaal 8% van de bouwkosten inclusief de waarde van de grond. Voor woningen die na 1 maart 1977 in gebruik zijn genomen, gold maximaal 12%. Met ingang van 2012 hanteert de FKP een andere berekeningmethode. Hierdoor kan de FKP lagere huurprijzen aanbieden.

Omdat Curaçao geen systeem kent van jaarlijkse aanpassing van de huurprijzen maar de exploitatiekosten wel onderhevig zijn aan inflatie (kosten worden jaarlijks hoger), zijn er woningcomplexen waar de exploitatiekosten hoger zijn dan de huuropbrengsten. Het gaat hierbij veelal om de oudere complexen.

#### *Wachlijst*

Woningzoekenden worden volgens een door de FKP vastgestelde procedure door de FKP op de wachtlijst van woningzoekenden (huur en koop) geplaatst. De rangorde wordt bepaald aan de hand van een puntensysteem (sociale en medische indicatie). Een wachtlijst van enkel woningzoekenden voor sociale huurwoningen wordt niet bijgehouden.

Verder wordt niet periodiek onderzoek gedaan of de geregistreerde woningzoekende nog steeds terecht op de wachtlijst staat. Daardoor is de wachtlijst vervuld. Als gevolg van vorenstaande was de wachtlijst ultimo 2012 onbetrouwbaar. Eind 2012 stonden 7.400 mensen op de wachtlijst voor een huurwoning. Uitgaande van de procedure en het puntensysteem van de FKP is de wachttijd voor mensen met een laag inkomen<sup>1</sup>) langer dan 20 Jaar. In 2013 is volgens de FKP de wachtlijst opgeschoond tot 6.394.

#### *Beschikbare sociale huurwoningen*

Volgens de administratie van de FKP beheert de FKP in totaal 5.000 woningen. Een onderverdeling naar sociale huurwoningen en andere woningen blijkt niet.

De FKP heeft in de periode 2008 – 2012 168 huurwoningen gebouwd. Het aantal beschikbare huurwoningen is weliswaar groter geworden, maar omdat de overheid in beginsel geen individuele huursubsidie<sup>2</sup> verstrekt aan huurders van nieuwbouwwoningen van de FKP, komen deze nieuwe woningen niet automatisch beschikbaar voor woningzoekenden die afhankelijk zijn van overheidssteun; de FKP is sinds 2012 voorzichtig

---

<sup>1</sup> De huursubsidiegrens ligt bij een jaarinkomen van NAf 21.200

<sup>2</sup> Een formele individuele huursubsidieregeling ontbreekt

geworden met het toewijzen van woningen aan mensen die afhankelijk zijn van een financiële bijdrage van de overheid.

Volgens de Tabel Jaarinkomen (zie bijlage 5) bedraagt de maximale eigen bijdrage voor mensen met een jaarinkomen tot NAf 21.200 NAf 353,33 per maand (vraagprijs). Volgens de FKP is het niet meer mogelijk om woningen te bouwen met een huur van NAf 353,33 of lager. Dat betekent dat nieuwe huizen voor deze mensen alleen betaalbaar kunnen worden met huursubsidie.

## 2 Beleid betreffende de bouw van sociale huurwoningen

Een beleid voor de bouw van sociale huurwoningen ontbreekt. Uit de begroting en andere beleidsdocumenten blijkt niet wat de regering wil bereiken, wat zij daarvoor gaat doen en wat dat mag kosten.

## 3 Huursubsidie

Er is een huursubsidieregeling voor de woningen die eigendom zijn van de overheid. Voor zover de Rekenkamer heeft kunnen nagaan bestaat er geen huursubsidieregeling voor woningen die door de FKP zijn gebouwd. Wel heeft het bestuurscollege van het voormalige eilandgebied Curaçao op 28 augustus 1995 besloten dat de door de FKP aangewezen huurders van in het besluit van 28 augustus 1995 genoemde 43 woningen vanaf 1 januari 1992 recht hebben op individuele huursubsidie.

In de praktijk wordt door de FKP voor ongeveer 4.640 huurders (dit is 93%) maandelijks huursubsidie bij de overheid gedeclareerd. Per huurder wordt door de FKP berekend wat het verschil is tussen de huurprijs en het bedrag dat de huurder (volgens een inkomenstabel) kan betalen. De declaratie van de huursubsidie tot een bedrag van ongeveer NAf 400.000 per maand heeft betrekking op de woningen die eigendom zijn van de overheid. Daarnaast wordt door de FKP vanaf het jaar 2000 ook huursubsidie ten behoeve van de FKP-woningen en niet gesubsidieerde combiwoningen (maandelijks gemiddeld NAf 600.000) gedeclareerd.

Hoewel het ministerie van VV&RP tot 2013 verantwoordelijk was voor de betaling van de huursubsidie, beschikte zij niet over informatie om de door de FKP gedeclareerde bedragen te kunnen controleren.

## 4 Afspraken met FKP

De overheid heeft tot op heden geen formele afspraken met de FKP gemaakt om nauw met elkaar samen te werken op het terrein van de bouw en het beheer van sociale huurwoningen. Uit gesprekken met betrokkenen blijkt dat ten aanzien van de samenwerking tussen de overheid en de FKP beide partijen de wil hebben de samenwerking te intensiveren.

## 5 Beschikbare gronden

De FKP had in de periode 2008 – 2012 de beschikking over zowel bouwrijpe kavels als terreinen voor de bouw van sociale huurwoningen.

## 6 Financiering bouw sociale huurwoningen

In de begrotingen van Curaçao is rekening gehouden met financiering door de overheid van de kosten van bouwrijp maken en het verstrekken van huursubsidie. De huurwoningen die de FKP bouwt worden volledig door de FKP gefinancierd.

## Knelpunten

Op grond van de uitkomsten van het onderzoek onderkent de Rekenkamer de volgende 5 knelpunten:

1. De overheid beschikt niet over betrouwbare informatie betreffende de omvang van het maatschappelijk probleem. Zo ontbreekt:
  - a. een eensluidende definitie van een sociale huurwoning en
  - b. betrouwbare informatie over de wachtlijst
2. Er bestaat geen individuele huursubsidieregeling voor alle sociale huurwoningen.
3. De overheid heeft geen duidelijk en concreet beleid ontwikkeld betreffende de bouw van sociale huurwoningen.
4. De overheid heeft geen duidelijke afspraken met de FKP over de bouw van sociale huurwoningen.
5. Er bestaat geen financieringsregeling voor de bouw van sociale huurwoningen.

In hoofdstuk 8 wordt kort aangegeven hoe de knelpunten weggenomen zouden kunnen worden

## **2 Inzicht in het maatschappelijk probleem**

Er wordt gesproken van een maatschappelijk probleem als het voldoet aan onder andere de volgende kenmerken<sup>3</sup>:

- Er zijn altijd grote groepen mensen bij betrokken;
- Er is sprake van een soort van overlast;
- Een maatschappelijk probleem wordt bijna nooit definitief opgelost;
- De mensen die er last van hebben, kunnen het zelf (in hun eentje) niet oplossen.

Op Curaçao is er een grote groep burgers die al lang op de wachtlijst voor een sociale huurwoning staat en niet zonder financiële ondersteuning een woning kan huren. Als

---

<sup>3</sup> Bron: Philippens, 1999, Amsterdam



gevolg daarvan ondervinden zij last, bijvoorbeeld omdat zij of te klein behuisd zijn, bij anderen inwonen of in een niet bewoonbare woning verblijven.

## **2.1 De definitie sociale huurwoning**

In documenten van zowel de overheid als de FKP wordt gesproken over sociale huurwoningen. Echter beide hebben in deze documenten het begrip 'sociale huurwoning' niet nader gedefinieerd.

De FKP is van mening dat alle woningen die zij bouwt óf sociale huurwoningen óf sociale koopwoningen zijn.

## **2.2 De wachtlijst van woningzoekenden**

De FKP houdt één wachtlijst van woningzoekenden bij. Op deze wachtlijst staan woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor een huurwoning (al dan niet met subsidie) of een koopwoning. De Rekenkamer is van mening dat het voor het ontwikkelen van beleid belangrijk is dat voor elke categorie woningzoekenden een wachtlijst wordt bijgehouden.

Volgens een opgave van de FKP hebben eind 2012 rond 7.400 mensen zich voor een sociale huurwoning laten registreren. Volgens de FKP is ultimo 2013 het aantal woningzoekenden 6.394 (na opschoning in 2013).

### **Procedure wachtlijst sociale huurwoningen**

Een woningzoekende meldt zich aan als woningzoekende. Na aanmelding als woningzoekende onderzoekt de FKP de persoonlijke en woonomstandigheden van de aanvrager. Dit onderzoek wordt vastgelegd in rapporten en wordt intern beoordeeld. Op grond van de bevindingen wordt de aanvrager een aantal punten toegekend. De aanvraag en het aantal toegekende punten worden in een geautomatiseerd systeem vastgelegd. Maandelijks wordt door het systeem automatisch 1 punt bijgewerkt op de puntentoekenning van de woningzoekende. Een vrijgekomen woning wordt in principe toegewezen aan degene die de meeste punten heeft verzameld. In bijlage 1 is de procedure op hoofdlijnen beschreven.

### **Betrouwbaarheid van de wachtlijst**

Met de bedoeling om de wachtlijst van woningzoekenden op te schonen en te actualiseren heeft de FKP in 2010 de ingeschreven woningzoekenden benaderd met het verzoek om actuele gegevens over hun persoonlijke omstandigheden en wensen te verstrekken. De respons op dit verzoek was laag en heeft niet geleid tot een volledige opschoning van de wachtlijst. Overigens wordt de wachtlijst door de FKP niet periodiek geanalyseerd om vervuiling van de wachtlijst op te sporen. Zo komt het in 40 gevallen voor dat namen van

woningzoekenden meerdere keren op de wachtlijst voorkomen. Ultimo 2012 was de wachtlijst niet betrouwbaar.

Daar waar in dit rapport de wachtlijst wordt aangehaald, is het nuttig voor ogen te houden dat de betrouwbaarheid van de aantallen niet vaststaat.

De Rekenkamer is van mening dat betrouwbare informatie, waaronder de omvang en de samenstelling van de wachtlijst van woningzoekenden en van het woningbezit, essentieel is voor de minister van VV&RP die verantwoordelijk is voor het huisvestingsbeleid. Zonder betrouwbare informatie ontbeert de minister een basis om passend beleid te formuleren. Door het ministerie van VV&RP wordt overigens erkend dat betrouwbare informatie ontbreekt. Voor zover de Rekenkamer heeft kunnen nagaan heeft het ministerie van VV&RP echter nog geen actie ondernomen om verbeteringen aan te brengen in deze situatie.

De FKP heeft aangegeven dat zij, om het bestand actueel te houden, gestructureerd periodiek gebruik wil maken van de informatie van de afdeling Bevolking en van de Belastingdienst.

#### **Samenstelling van het bestand van woningzoekenden**

In bijlage 4 heeft de Rekenkamer verschillende overzichten<sup>4</sup> opgenomen van de samenstelling van de wachtlijst. Deze overzichten zijn gebaseerd op opgaven van de FKP. Uit de overzichten blijkt onder meer dat:

- Het gezamenlijk jaarinkomen van meer dan driekwart van de woningzoekenden NAf 21.200 of minder bedraagt. Bij een inkomen boven dit bedrag wordt geen huursubsidie verstrekt. De Rekenkamer merkt hierbij op dat de inkomensgegevens zoals die bij de inschrijving aan de FKP zijn verstrekt, tussentijds alleen worden geactualiseerd op het moment dat contact met de huurder wordt opgenomen bijvoorbeeld in verband met huurachterstand. In 2010 heeft de FKP voor het laatst een inkomenstoets gedaan voor alle huurders die huursubsidie ontvangen.
- Op de wachtlijst per ultimo 2012 staan 7 woningzoekenden die meer dan 700 punten hebben verzameld. In totaal hebben 6.735 (of 90%) woningzoekenden minder dan 400 punten.

Het puntensysteem houdt rekening met de sociale en medische urgentie van de woningzoekende en de tijd die is verstreken sinds de inschrijving (maandelijks wordt automatisch 1 punt toegekend aan een woningzoekende). Volgens de puntenregeling komt

---

4

Tabel 2.1: Overzicht woningzoekenden gespecificeerd naar jaarinkomen

Tabel 2.2: Overzicht woningzoekenden gespecificeerd naar aantal verdiende punten

de woningzoekende met de meeste punten als eerste in aanmerking voor een huurwoning. Bij grote complexen (bijvoorbeeld Moontjeweg en Triangelweg) wijkt de FKP, om 'gettovorming' te voorkomen, bewust af van het puntensysteem.

Er is weinig verloop van huurders van sociale huurwoningen; jaarlijks worden rond 100 vrijgekomen sociale huurwoningen opnieuw toegewezen.

### **2.3 Aantal sociale huurwoningen**

Volgens de administratie van de FKP heeft zij 5.000 huurwoningen in beheer. Daarvan heeft de overheid 2.580 woningen in eigendom. Ook de 854 zogenaamde 'combiwoningen' zijn eigendom van Curaçao, maar de exploitatietekorten komen voor rekening van de FKP. In bijlage 4 (Tabel 2.3, 2.4 en 2.5) zijn verschillende overzichten opgenomen van de woningen onderverdeeld naar eigendom, maandelijkse huurprijs en stichtingsjaar.

De overheid heeft de goedkoopste woningen in haar bezit. Van het woningbestand van de overheid heeft 80% een huurprijs van NAf 300 per maand of minder. Bij de 'combiwoningen' en bij de FKP-woningen is dit percentage respectievelijk 18 en 3.

De oudste woningen zijn van de overheid. De woningen van de overheid zijn in 29% van de gevallen (807 woningen) ouder dan 60 jaar.

In de onderzoeksperiode heeft de FKP 168 huurwoningen gebouwd. Omdat er bij de FKP onzekerheid bestaat of potentiële huurders die afhankelijk zijn van huursubsidie ook in aanmerking komen voor huursubsidie, voert de FKP een voorzichtig beleid ten aanzien van de bouw van sociale huurwoningen en het verhuren van de woningen aan deze woningzoekenden. Het is mogelijk dat de nieuwbouw heeft geleid tot enige doorstroming van huurders van een woning met subsidie naar een woning zonder subsidie.

Curaçao kent geen systeem van jaarlijkse aanpassing van de huurprijzen. De hoogte van de huur is gebaseerd op de stichtingskosten van de woning. De exploitatiekosten zijn wel onderhevig aan inflatie (kosten worden jaarlijks hoger).

### **3 Het beleid van de overheid en de FKP**

Op 27 november 2006 heeft het hoofd van dienst van de Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting van het voormalige eilandgebied Curaçao en de directie van de FKP de nota Kaderbeleid Volkshuisvesting 2007 – 2011 aan het bestuurscollege van het voormalige eilandgebied Curaçao aangeboden. Het bestuurscollege is door de indieners verzocht om de nota vast te stellen. Voor zover wij hebben kunnen nagaan is deze nota niet door het bestuurscollege vastgesteld en is voor de periode na 2011 geen nieuwe nota opgesteld.

De Rekenkamer is van oordeel dat de nota goede aanknopingspunten bevat voor het opstellen en het gezamenlijk (overheid en FKP) uitvoeren van een volkshuisvestingsbeleid. Daarom betreurt de Rekenkamer het dat de nota 2007-2011 niet heeft geleid tot het vaststellen (en uitvoeren) van volkshuisvestingsbeleid en dat vervolgens voor de periode 2012-2016 geen nieuwe nota is opgesteld of anderszins is gewerkt aan het formuleren van volkshuisvestingsbeleid.

Voor zover de Rekenkamer heeft kunnen nagaan heeft het ministerie van VV&RP geen concreet beleid geformuleerd ten aanzien van de bouw van sociale huurwoningen en het verkorten van de wachtlijst voor deze woningen. Wel is er geld beschikbaar gesteld ten behoeve van verkaveling en bouwrijp maken. Maar er is niet aangegeven hoeveel geld daarvan bestemd is ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen. Sinds enkele jaren wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van terreinen voor de zogenoemde PPP-projecten (public private partnership), de toeristische en commerciële ontwikkeling.

Het ministerie van VV&RP beschikt niet over informatie over het aantal woningen dat in eigendom van de overheid is, noch over het aantal en de samenstelling van de woningzoekenden dat voor een sociale huurwoning in aanmerking kan komen. De FKP beschikt wel over deze basisinformatie. De FKP is van plan nauwer te gaan samenwerken met de Inspectie der Belastingen en de Afdeling Bevolking van het land met betrekking tot het krijgen van relevante informatie over de woningzoekenden (gezinssamenstelling en inkomen).

Het beleid van FKP ligt voor een deel vast in de Meerjarenbegroting 2010-2014 en het Woningbouwprogramma FKP 2012-2016.

De meerjarenbegroting 2010-2014 spreekt over sociale woningbouw, zonder dat is gedefinieerd wat onder sociale woningbouw moet worden verstaan. Uit de door de Rekenkamer geraadpleegde documenten blijkt niet dat de FKP specifiek inzet op het verkorten van de wachtlijst van woningzoekenden die zonder overheidssubsidie niet aan bod komen op de woningmarkt.

In het Woningbouwprogramma FKP 2012-2016 geeft de FKP aan waar en hoeveel sociale huurwoningen zij per jaar wil bouwen en wat dat gaat kosten. Indien nauw met de overheid wordt samengewerkt, is het volgens de FKP mogelijk het Woningbouwprogramma FKP te realiseren, namelijk het bouwen van 841 sociale huurwoningen en 683 koopwoningen (totaal 1.524).

#### **4 Huursubsidieregeling**

Er bestaat een groep mensen die zonder overheidsbemoeienis niet aan bod komt op de woningmarkt. De reden dat deze mensen niet geheel zelfstandig een woning kunnen huren, is dat zij onvoldoende inkomen hebben om de huur te kunnen betalen. Deze groep

is afhankelijk van overheidsbemoeienis. In de praktijk bestaat deze bemoeienis uit, wat genoemd wordt de 'individuele huursubsidie'. De overheid betaalt het verschil tussen de maximale huurprijs van de woning en het bedrag dat de huurder kan betalen (vraagprijs). Tot op heden geeft de overheid alleen individuele huursubsidie voor woningen van de overheid en een beperkt aantal, dat eigendom is van de FKP.

De huursubsidie is gebaseerd op het besluit van het voormalige eilandgebied Curaçao van 14 oktober 1959. Het besluit heeft betrekking op de door het eilandgebied verhuurde volkswoningen. In het besluit is aangegeven hoe de hoogte van de huursubsidie (huurreductie volgens het besluit) moet worden berekend. Op 22 december 1981 is het toenmalige bestuurscollege akkoord gegaan met de berekeningsmethode van de FKP.

Het toenmalige Bestuurscollege van het eilandgebied Curaçao heeft voorts op 28 augustus 1995 besloten dat de door de FKP aangewezen huurders van de in het onderliggend besluit genoemde woningen vanaf 1 januari 1992 recht hebben op individuele huursubsidie, volgens het toen vigerende goedgekeurde huursubsidiesysteem van de FKP. Het ging hier om 43 woningen. Voor de resterende woningen van de FKP kon de Rekenkamer geen besluit worden getoond op basis waarvan huursubsidie bij de overheid kan worden gedeclareerd.

In de praktijk wordt door de FKP voor ongeveer 4.640 huurders (93% van alle huurders) maandelijks huursubsidie bij de overheid gedeclareerd. Per huurder wordt door de FKP aan de hand van actuele informatie over het inkomen van de huurder berekend wat het verschil is tussen de huurprijs en het bedrag dat de huurder volgens de Huurtabel 1984-1985<sup>5</sup> kan betalen.

De declaratie van de huursubsidie heeft betrekking op 2.580 huurders van woningen die eigendom zijn van de overheid. Maandelijks werd in de periode 2008 - 2012 gemiddeld rond NAf 400.000 per maand gedeclareerd. Daarnaast wordt door de FKP vanaf het jaar 2000 ook huursubsidie ten behoeve van huurders van FKP-woningen en niet gesubsidieerde landswoningen (in 2012 maandelijks rond NAf 608.000) gedeclareerd. Deze declaraties hebben betrekking op ongeveer 1.552 huurders. Voor zover de Rekenkamer heeft kunnen nagaan ontbreekt voor deze declaratie een formele wettelijke basis.

In de meeste gevallen is de overheid niet geïnformeerd over de motivering van de FKP waarom een woning aan een specifieke huurder die afhankelijk is van huursubsidie is toegewezen. Als gevolg hiervan heeft de overheid ook geen zicht op de zuinigheid die de FKP zou moeten betrachten bij de toewijzing van woningen, namelijk een zo laag mogelijke huursubsidie. Zo stelde de Rekenkamer vast dat woningen met een huurprijs

---

<sup>5</sup> Zie bijlage 5

van Naf 1.200 per maand aan huurders zijn toegewezen die zelf Naf 40 betalen; het verschil ad Naf 1.160 wordt als huursubsidie bij de overheid gedeclareerd. Deze ongewenste situatie kan worden weggenomen door het invoeren van een huursubsidieregeling waarbij de minister op basis van een ambtelijk advies besluit tot het toekennen van huursubsidie. Dat ambtenaren het hele toekenningsproces moeten kunnen volgen en toetsen is een voorwaarde. Het is aan te bevelen om bijvoorbeeld in een samenwerkingsprotocol afspraken te maken over de taken en verantwoordelijkheden betreffende de subsidieverstrekking van beide partijen.

### **De wijze van berekening van het bedrag van de huursubsidie**

Per huurder wordt door de FKP berekend wat het verschil is tussen de maximale huurprijs en het bedrag dat de huurder kan betalen. Het verschil wordt als huursubsidie gedeclareerd. Het bedrag dat de huurder kan betalen, wordt door de FKP berekend aan de hand van de Huurtabel 1984-1985<sup>6</sup> en is afhankelijk van het jaarinkomen van de huurder en een daarbij behorend percentage.

Het recht op huursubsidie wordt door de FKP niet periodiek middels een inkomenstoets, geëvalueerd. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat te veel huursubsidie wordt gedeclareerd (inkomen van de huurder is gestegen). De FKP is van plan nauwer te gaan samenwerken met de Inspectie der Belastingen en de afdeling bevolking van het land met betrekking tot het krijgen van relevante informatie over het inkomen en de gezinssituatie.

Hoewel het ministerie van VV&RP verantwoordelijk was voor de betaling van de huursubsidie, beschikt deze niet over informatie om de door de FKP gedeclareerde bedragen te kunnen controleren. Met ingang van 2013 is het ministerie van SOAW verantwoordelijk voor de betaling van de huursubsidie. Ook dit ministerie beschikt niet over informatie om de door de FKP gedeclareerde bedragen te kunnen controleren.

## **5 Afspraken overheid en FKP**

De FKP is in 1978 door de overheid opgericht. Volgens de statuten van de FKP heeft de stichting ten doel uitsluitend in het belang van de verbetering van de volkshuisvesting van Curaçao werkzaam te zijn, door onder andere het bouwen van woningen. Uit de statuten blijkt niet dat de doelstelling van de FKP zich specifiek richt op bepaalde maatschappelijke groeperingen op Curaçao, zoals mensen met een laag inkomen.

Een andere opdracht aan de FKP is het in opdracht van derden beheren en exploiteren van onroerende goederen. Hiermee wordt ook bedoeld het beheren van de woningen die door de overheid in beheer van de FKP zijn gegeven.

---

<sup>6</sup> Zie bijlage 5

Uit bovenstaande leidt de Rekenkamer af, dat de (eilandelijke) overheid de bouw, het beheer en de exploitatie van woningen heeft 'uitbesteed' aan de FKP. Omdat de overheid van het land Curaçao verantwoordelijk is voor het huisvestingsbeleid, mag verwacht worden dat zij een beleid formuleert en dat zij concreet aangeeft wat zij van de FKP verwacht. Wanneer de FKP van mening is dat zij niet aan deze verwachting kan voldoen, dan is het in het belang van beide partijen dat FKP gemotiveerd aangeeft waarom.

Zoals reeds in hoofdstuk 3 is opgemerkt heeft de overheid niet aan de FKP kenbaar gemaakt wat zij concreet van de FKP verwacht betreffende de bouw van sociale huurwoningen. Hierbij is te denken aan bijvoorbeeld het jaarlijks aantal te bouwen sociale huurwoningen, de maximale stichtingskosten en de financiering.

Uit de geraadpleegde documenten en de gesprekken die de Rekenkamer met beide organisaties heeft gevoerd, blijkt dat zij nog onvoldoende met elkaar samenwerken en onvoldoende het beleid op elkaar afstemmen.

## 6 Beschikbare gronden

De FKP had in de periode 2008 – 2012 de beschikking over zowel bouwrijpe kavels als terreinen voor de bouw van sociale huurwoningen. In onderstaande tabel 6.1 is een overzicht gegeven om welke kavels en terreinen het gaat. Ook is aangegeven of de kavels al bouwrijp zijn gemaakt. In 2013 is het terrein te Wechi ook beschikbaar gekomen.

**Tabel 6.1 - Overzicht beschikbare kavels en terreinen voor de bouw van sociale huurwoningen**

Beschikbare terreinen	Oppervlakte	Bouwrijp?	T.b.v.
<b>Kirindongo Abou Fase 2 en 3</b>	531 kavels	Ja	Nog niet definitief bepaald
<b>Fortuna Pariba fase II</b>	45 kavels	Ja	appartementencomplex van 92 woningen
<b>Tera Cora Noord</b>	4,4 ha	nee	Onder andere appartementencomplex van ongeveer 160 woningen
<b>Wechi</b>	135 ha	nee	Bouw van 4.000 woningen

## 7 Financiering bouw sociale huurwoningen

In het verleden is een groot aantal woningen gefinancierd met gelden van het Meerjarenplan Nederlandse Antillen (MJP). De ontvangen MJP-gelden zijn onder andere door de Fundashon Fiansa Popular (FFP) gebruikt voor de verstrekking van hypotheek. Het was de bedoeling dat:

- de winst van de FFP zou worden aangewend voor de financiering van nieuwbouw van sociale huurwoningen en

- dat de woningen die met MJP-gelden waren gefinancierd verkocht zouden worden. De opbrengst bij verkoop van 2 woningen zou gebruikt worden ter dekking van het exploitatietekort van 1 huurwoning.

Echter de winst van de FFP wordt volgens de FKP noodgedwongen aangewend voor:

- de financiering van de verliesgevende huurexploitatie;
- de overige exploitatiekosten van de FKP;

Volgens de FKP heeft de verkoop van woningen nooit die omvang gekregen, die men had verwacht. Als gevolg hiervan zou er onvoldoende middelen beschikbaar zijn gekomen voor de financiering van nieuwbouw van sociale huurwoningen.

## **8 Resultaten van het onderzoek**

In de periode 2008 – 2012 zijn 168 huurwoningen gebouwd. Omdat een norm ontbreekt kan de vraag of dit veel of weinig is, niet worden beantwoord. Een norm over het aantal te bouwen sociale huurwoningen had in de beleidsdoelstelling van de regering opgenomen kunnen worden. De regering heeft geen concreet en duidelijk beleid betreffende de bouw van sociale huurwoningen geformuleerd. Ook ontbreekt in de (beleids)documenten van zowel de regering als de FKP een eenduidige en gelijkkluidende definitie van het begrip 'sociale huurwoning'.

Een belangrijke reden voor het formuleren van beleid is het bestaan van een maatschappelijk probleem, in dit geval een groeiende wachtlijst van duizenden woningzoekenden. Omdat betrouwbare informatie over het maatschappelijk probleem ontbreekt, is het momenteel onduidelijk hoe groot het maatschappelijk probleem feitelijk is.

Een andere onduidelijkheid vormen de minimale bouwkosten van een sociale huurwoning. Het is de Rekenkamer wel duidelijk dat een woningzoekende met bijvoorbeeld een onderstandsuitkering met toepassing van de Huurtabel 1984-1985 (bijlage 5) niet zonder financiële ondersteuning van de overheid in aanmerking kan komen voor een (nieuwe) sociale huurwoning. Een (herziene) individuele huursubsidieregeling zal dit mogelijk kunnen maken. In deze regeling kan rekening worden gehouden met enerzijds de bouwkosten van de woning en de draagkracht van de huurder.

Omdat een duidelijk en concreet overheidsbeleid betreffende de bouw van sociale huurwoningen ontbreekt, heeft dit tot gevolg dat de overheid momenteel geen afspraken met de FKP heeft kunnen maken over de bouw van sociale huurwoningen.



**Tabel 8.1 - Knelpunten die de bouw van sociale huurwoningen belemmeren.**

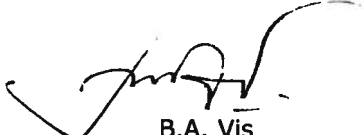
Nr.	Knelpunt	Weg te nemen door
1	De overheid beschikt niet over betrouwbare informatie betreffende de omvang van het maatschappelijk probleem	Overleg met de ministeries van VV&RP, SOAW en de FKP over definitie wat onder een sociale huurwoning wordt verstaan. Het maatschappelijk probleem nader te analyseren; hoe groot is de werkelijke behoefte aan sociale huurwoningen op korte en langere termijn?
2	De overheid heeft geen duidelijk en concreet beleid ontwikkeld betreffende de bouw van sociale huurwoningen.	Het beantwoorden van de volgende vragen: - Wat willen we bereiken? - Wat gaan we daarvoor doen? - Wat mag het kosten?
3	De overheid heeft geen duidelijke afspraken met de FKP over de bouw van sociale huurwoningen.	Het maken van duidelijke afspraken met de FKP over de bouw van sociale huurwoningen.
4	Er bestaat geen financieringsregeling voor de bouw van sociale huurwoningen.	Onafhankelijk onderzoek te doen naar de investeringskosten van verschillende type woningen, de daarvan afgeleide huurprijzen en de maximaal aanvaardbare te vragen huurprijzen.
5	Er bestaat geen individuele huursubsidieregeling.	Het ontwerpen en door de Staten vaststellen van een individuele huursubsidieregeling.

## 9 Reactie van de minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning

In het kader van de procedure van hoor en wederhoor heeft de Algemene Rekenkamer Curaçao de minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning op 20 maart 2014 het conceptrapport voor commentaar aangeboden. Aan de minister is gevraagd om binnen drie weken op het concept te reageren. Uit het feit dat de Rekenkamer geen reactie van de minister heeft ontvangen, concludeert de Rekenkamer dat de minister zich met de inhoud van het rapport kan verenigen.



S. Cathalina RA  
Secretaris



B.A. Vis  
Voorzitter

## **Bijlage 1 - Beleid van de overheid en de FKP**

### **Regeerakkoord 2010 - 2014 (Regering Schotte), blz. 210**

In het Regeerakkoord 2010 – 2014 wordt slechts eenmaal 'sociale woningbouw' genoemd. Volgens het regeerakkoord zullen er nieuwe afspraken met FKP gemaakt worden voor het ontwikkelen van terreinen voor onder andere sociale woningbouw.

Verder spreekt het regeerakkoord van:

- het Reviseren van het puntensysteem van FKP om een eerlijke kans te garanderen voor degenen die ingeschreven staan voor een woning (uit te voeren in 2011),
- het uitvoeren van een quickscan van de beschikbare terreinen voor woningbouw,
- het evalueren van het huidige beleid van bouwrijp maken overheidsterreinen 2006-2010 en het huidige beleid van Public Private Partnership (PPP),
- opstellen van een master- en actieplan ter uitvoering van het strategische plan. In dit master- en actieplan moet het volgende worden uitgewerkt: 1. aantal kavels voor zelfbouw, PPP en FKP, 2. strategie en termijn van ontwikkeling en 3. calculatie van de benodigde financiële middelen.

### **Memorie van Toelichting bij de ontwerpbegroting 2011**

In de memorie van toelichting bij de begroting 2011 wordt in de volgende twee beleidskaders in algemene termen geschreven over woningbouw.

Volgens het Beleidskader volkshuisvesting is het streven dat iedereen beschikt over een acceptabel leef- en woonklimaat en geschikte huisvesting met voldoende ruimte in en om woningen, veiligheid, gezonde leefomstandigheden, verlichting, veilig drinkwater, sanitaire voorzieningen, afvalgerelateerde voorzieningen, basisinfrastructuur en een goede bereikbaarheid.

Het Beleidskader resultaatgebied overheidsgronden en panden gaat in op grondbeleid. Doelstelling van het beleid is het voorzien in de behoefte aan grond voor woningbouw, rekening houdende met de lokale markt door op een effectieve wijze overheidsgronden te exploiteren. In het Beleidskader wordt niet concreet aangegeven in welke behoefte moet worden voorzien zoals grond voor woningbouw.

Volgens de meerjarenbegroting 2010 - 2014 van FKP is het onbekend wat de omvang zal zijn van de door het eilandgebied Curaçao beschikbaar te stellen gelden voor de uitvoering van het kaderbeleid volkshuisvesting 2007 - 2011.

Op de Kapitaaldienst van de jaarrekeningen van de overheid zijn de volgende kosten in NAF voor verkaveling en bouwrijp maken begroot en verantwoord:

<b>Dienstjaar</b>	<b>Begroot</b>	<b>Werkelijk</b>
2008	7.187.466	4.480.545
2009	10.000.000	7.524.034
2010	10.000.000	4.032.655
2011	10.480.000	3.396.300
2012	15.973.000	7.558.750

De verdeling van de investeringen in verkaveling en bouwrijp maken per soort woningbouw (sociale huurwoningen, PPP-woningen e.d.) is in de begroting niet gegeven. Volgens het Programma Bouwrijp maken Overheidsterreinen ten behoeve van woningbouw (PBO-OHT) 2006-2010 van het voormalige eilandgebied Curaçao (Curaçao, oktober 2005), is de financieringsbehoefte voor bouwrijp maken van terreinen voor sociale huurwoningen voor de jaren 2008 tot en met 2010 berekend op respectievelijk NAF 7.440.000, NAF 10.215.000 en NAF 8.625.000.

#### **Businessplan ministerie van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning (VV&RP)**

De uitvoeringsorganisatie Ruimtelijke Ordening en Planning (ROP) (blz.55) is belast met de planologische uitwerking van het volkshuisvestingsbeleid. Dit houdt in het identificeren van woningbouwlocaties met daaraan gekoppeld het opstellen van de inrichtingsplannen en plannen van aanpak voor wijkverbetering. Wat betreft de uitvoering van de woningbouw is de FKP uitvoeringorganisatie (blz. 62).

#### **Kadernota volkshuisvesting Curaçao 2007-2011, opgesteld door Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting (DROV) en Fundashon Kas Popular (FKP)**

De nota Kaderbeleid Volkshuisvesting Curaçao 2007-2011 bevat geen actiepunten om de wachtlijst voor sociale huurwoningen te verkorten of om nieuwe huurwoningen te bouwen.

## **Bijlage 2 - Procedure wachtlijst en puntensysteem**

Wanneer een cliënt zich op het kantoor van de FKP aanmeldt als woningzoekende, dan wordt samen met een medewerker Customer Service (CS) een inschrijfformulier ingevuld. De onvermogende cliënt betaalt NAF 5,50 inschrijfgeld en de vermogende NAF 26,50. De woningzoekende krijgt op basis van zijn/haar situatie (aantal slaapkamers tekort, gezinsleden) een aantal startpunten toegewezen. De aanvraag wordt in een geautomatiseerd systeem opgenomen. Vervolgens houdt de medewerker bewonerszaken van de afdeling Bewonerszaken (BZ) binnen 2 tot 4 weken een sociaal gesprek met de cliënt. Tijdens dit gesprek wordt de sociale situatie van de cliënt in kaart gebracht en van dit gesprek wordt een sociaalrapport opgesteld. Vervolgens vindt binnen 2 weken na het sociaal gesprek een huisbezoek plaats. Dan wordt nagegaan of het door de woningzoekende opgegeven adres overeenkomt met het Bevolkingsregister. Tijdens het huisbezoek wordt de woning van de cliënt woontechnisch geëvalueerd. De evaluatie wordt vastgelegd in een woontechnisch rapport en wordt door de technische medewerker en de aanvrager ondertekend. Het maximaal aantal punten dat gescoord kan worden is 70. Wanneer de woningzoekende een medische brief van een arts (huisarts of specialist) heeft overgelegd dan leidt dat tot een gesprek met de woningzoekende en de medisch sociaal medewerker. Door de medisch sociaal medewerker wordt een advies opgesteld. Dit resulteert in een aantal punten voor medische omstandigheden, met een maximum van 70 punten. Het aantal punten wordt in het geautomatiseerde systeem ingevoerd. Vervolgens wordt maandelijks door het systeem automatisch 1 punt bijgewerkt op de puntentoekening van de woningzoekende.

Wanneer een woning vrijkomt, dan is de woningzoekende met de meeste punten als eerste aan de beurt om de woning toegewezen te krijgen. Aan de hand van een lijst van woningzoekenden met de meeste punten, wijst de Toewijzingscommissie<sup>7</sup> de vrijgekomen woning toe. Van de toewijzing wordt een verslag opgesteld (inschrijfdatum, behaalde punten, de woning e.d.). Aan de woningzoekende wordt een brief verzonden met het aanbod en wordt uitgenodigd om de woning te gaan bezichtigen. Wanneer de woningzoekende de woning heeft geaccepteerd (maximaal 3 keer weigeren) dan moet de woningzoekende bewijsstukken aan de FKP overleggen, zoals loonstrook, bankstatement, identiteitsbewijs en gegevens over eventuele medebewoners. Door de FKP wordt nagegaan of de aspirant huurder in staat is om de huur te betalen. Na goedkeuring wordt de huurovereenkomst getekend en wordt de huissleutel aan de huurder overhandigd. In het geautomatiseerde systeem wordt de status van 'woningzoekende' veranderd in 'huurder'. In de procedure zijn interne controlemomenten opgenomen.

---

<sup>7</sup> De Toewijzingscommissie bestaat uit het hoofd van de afdeling Customer Service en de Sociaal Coördinatrice

### **Bijlage 3 – Berekening huurprijs**

Op basis van de Huurcommissieregeling (artikel 2 lid, 7) werd de huurprijs tot 2012 berekend aan de hand van enkel de stichtingskosten. Dit hield in dat huurprijs voor woningen die vóór 1 maart 1977 in gebruik zijn genomen, werd bepaald op maximaal 8% van de bouwkosten inclusief de waarde van de grond. Voor woning die na 1 maart 1977 in gebruik zijn genomen, gold maximaal 12%.

FKP heeft in 2012 besloten dat voor nieuwe complexen bij de berekening van de huurprijs rekening wordt gehouden met meer zaken dan alleen de stichtingskosten, maar ook met de verwachte levensduur van de woning, de inflatie, het incassoresultaat, de apparaatskosten, en de onderhouds- en renovatiekosten. Door met name rekening te houden met een verwachte bedrijfseconomische levensduur, kan de FKP lagere huurprijzen aanbieden dan wanneer de huurprijs wordt gebaseerd op de in het burgerlijk wetboek<sup>8</sup> gestelde marktwaarde.

---

<sup>8</sup> In het burgerlijk wetboek, boek 7 bijzondere overeenkomsten, zijn bepalingen opgenomen betreffende de huurprijs. Artikel 239 zegt dat de huurprijzen die zijn overeengekomen gelden. Wanneer de marktwaarde lager is dan NAF 150.000 kunnen huurder en verhuurder de huurcommissie vragen de maximale huurprijs vast te stellen. Artikel 243 lid 1 geeft aan dat de huurcommissie bij de huurprijsvaststelling rekening houdt met de marktwaarde, met dien verstande dat de huurprijs per jaar niet meer dan 12% van die marktwaarde mag bedragen.

## Bijlage 4 - Tabellen

**Tabel 2.1 – Overzicht van woningzoekende ultimo 2012, gespecificeerd naar gezamenlijk inkomen<sup>9</sup>**

Gezamenlijk jaarinkomen in NAF	Aantal woningzoekenden	Cumulatief	% cumulatief
<b>tot 3.000</b>	798	798	11%
<b>3.001 – 3.200</b>	31	829	11%
<b>3.201 – 3.700</b>	310	1.139	15%
<b>3.701 – 4.200</b>	363	1.502	20%
<b>4.201 – 5.300</b>	453	1.955	26%
<b>5.301 – 6.400</b>	321	2.276	31%
<b>6.401 – 7.400</b>	232	2.508	34%
<b>7.401 – 8.500</b>	214	2.722	36%
<b>8.501 – 9.500</b>	135	2.857	38%
<b>9.501 – 10.600</b>	235	3.092	41%
<b>10.601- 11.100</b>	142	3.234	43%
<b>11.101 – 11.700</b>	114	3.348	45%
<b>11.701 – 12.200</b>	202	3.550	48%
<b>12.201 – 12.700</b>	61	3.611	48%
<b>12.701 – 13.300</b>	188	3.799	51%
<b>13.301 – 13.800</b>	46	3.845	52%
<b>13.801 – 14.300</b>	44	3.889	52%
<b>14.301 – 14.800</b>	247	4.136	55%
<b>14.801 – 15.400</b>	226	4.362	58%
<b>15.401 – 15.900</b>	254	4.616	62%
<b>15.901 – 16.400</b>	137	4.753	64%
<b>16.401 – 17.000</b>	198	4.951	66%
<b>17.001 – 17.500</b>	48	4.999	67%
<b>17.501 – 18.000</b>	266	5.265	71%
<b>18.001 – 18.600</b>	53	5.318	71%
<b>18.601 – 21.200</b>	413	5.731	77%
<b>Groter dan 21.201</b>	1.727	7.458	100%
<b>Totaal</b>	7.458		

<sup>9</sup> Volgens opgave van de FKP

**Tabel 2.2 – Overzicht van woningzoekenden gespecificeerd naar aantal verdiende punten ultimo 2012<sup>10</sup>**

Aantal punten	Aantal woningzoekenden	Cumulatief aantal woningzoekenden	Percentage
<100	1.307	1.307	18
100 – 199	2.616	3.923	53
200 – 299	1.986	5.909	79
300 – 399	826	6.735	90
400 – 499	459	7.194	96
500 – 599	239	7.433	100
600 – 699	18	7.451	100
>700	7	7.458	100

**Tabel 2.3- Huurwoningen overheid en FKP**

Aanduiding	In bezit van	aantal
CB	Overheid	2.580
CC	FKP en overheid (Combi)	854
CE	FKP	1.552
C	Monumentenzorg	14
	Totaal huurwoningen	5.000

<sup>10</sup> Volgens opgave van de FKP

**Tabel 2.4 - Huurwoningen gespecificeerd naar huurprijs<sup>11</sup>**

Huurprijs per maand in NAF	Overheid	Combi	FKP	Monumenten	Totaal
<b>0 - 100</b>	328	2	3	7	340
<b>101 -200</b>	859	8	21	5	893
<b>201 - 300</b>	955	139	22	2	1.118
<b>301 - 400</b>	247	415	119		781
<b>401 - 500</b>	98	246	737		1.081
<b>501 - 600</b>	48	32	97		177
<b>601 - 700</b>	24	11	249		284
<b>701 - 800</b>	13	1	80		94
<b>801 - 900</b>	1		131		132
<b>901 - 1.000</b>			26		26
<b>&gt;1.000</b>	5		66		71
<b>onbekend</b>	2		1		3
<b>Totaal</b>	<b>2.580</b>	<b>854</b>	<b>1.552</b>	<b>14</b>	<b>5.000</b>

**Tabel 2.5 - Woningen onderverdeeld naar stichtingsjaar<sup>12</sup>**

In exploitatie sinds	Overheid	Combi	FKP	Monument	Totaal
<b>&lt;1945</b>	6		84		90
<b>1945-1950</b>	802				802
<b>1951-1960</b>	12				12
<b>1961-1970</b>	39				39
<b>1971-1980</b>	1.229	51			1.280
<b>1981-1990</b>	440	802	690	14	1.946
<b>1991-2000</b>	12	1	72		85
<b>2001-2010</b>	40		618		658
<b>&gt;2011</b>			88		88
<b>Totaal</b>	<b>2.580</b>	<b>854</b>	<b>1.552</b>	<b>14</b>	<b>5.000</b>

<sup>11</sup> Volgens opgave van de FKP

<sup>12</sup> Volgens opgave van de FKP



**Bijlage 5 - Huurtabel 1984 - 1985**



**Huurtabel "1984-1985"**

Onderstaand treft u het huurtabel "1984-1985" welke wordt gehanteerd bij berekening van de wasghuur.

Jaarinkomen	%	Jaarinkomen	%
Tot 3000	8	11701-12200	13,5
3001-3200	8	12201-12700	14
3201-3700	8,5	12701-13300	14,5
3701-4200	9	13301-13800	15
4201-4800	9,5	13801-14300	15,5
4801-5300	9,5	14301-14800	16
5301-5800	10	14801-15400	16,5
5801-6400	10	15401-15900	17
6401-6900	10,5	15901-16400	17,5
6901-7400	10,5	16401-17000	18
7401-8000	11	17001-17500	18,5
8001-8500	11	17501-18000	19
8501-9000	11,5	18001-18800	19,5
9001-9500	11,5	18801-19100	20
9501-10100	12	19101-19800	20
10101-10800	12	19801-20100	20
10801-11100	12,5	20101-20700	20
11101-11700	13,5	20701-21200	20

Huurtabel 1984-1985 - aangepast RUTH.doc

1/2