



Voorwoord bestuurder

Het jaar 2025 markeert voor Fundashon Cas Bonairiano (FCB) een belangrijk moment van voorbereiding en groei. In een periode waarin de druk op de volkshuisvesting op Bonaire onverminderd groot blijft, heeft FCB gericht gewerkt aan het versterken van haar organisatie, het realiseren van concrete maatschappelijke meerwaarde en het leggen van een stevig fundament voor een volgende ontwikkelingsfase.

Leefbaarheid en sociale samenhang stonden dit jaar nadrukkelijk op de agenda. Ook op het gebied van huisvesting voor kwetsbare doelgroepen zijn concrete resultaten geboekt. Parallel hieraan heeft FCB belangrijke stappen gezet in de verdere professionalisering van bestuur en toezicht. In 2025 is intensief gewerkt aan de voorbereiding op de invoering van de Woningwet BES. Ook in de vastgoedontwikkeling is voortgang geboekt. Hiermee werken wij stap voor stap aan de uitbreiding van het aanbod aan betaalbare en passende woningen op Bonaire. Wij spreken onze grote waardering en dank uit voor de inzet en betrokkenheid van allen waarmee FCB op een constructieve wijze heeft samengewerkt.

Realisatie van de speerpunten van FCB voor 2025

Speerpunt 1. Van ambitie naar stelsel: woningwet BES en Toegelaten Instelling

FCB heeft in 2025 samen met het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) belangrijke vervolgstappen gezet. In mei organiseerde FCB samen met VRO een brede workshop over de Woningwet BES en de toelating van woningcorporaties. In september leverde FCB een inhoudelijke reactie op de internetconsultatie van het wetsvoorstel Woningwet BES, waarin nadrukkelijk werd gepleit voor een eigen wettelijk kader dat beter aansluit bij de Caribische realiteit. De intensieve werkwake die FCB in oktober organiseerde, met deelname van onder andere VRO, Aw, WSW, het OLB, de Huurcommissie en het Centraal Dialoog, stond in het teken van open dialoog, wederzijds begrip en het verder vormgeven van toezicht en governance.

Speerpunt 2. Nieuwbouw sociale huurwoningen: voortgang en herijking

Sinds de start van het project voor 500 sociale huurwoningen in 2019 hebben externe ontwikkelingen - waaronder de coronapandemie, stijgende bouw- en transportkosten, inflatie en economische groei op Bonaire - grote invloed gehad op de haalbaarheid van het programma. De vereiste eigen inbreng van FCB steeg hierdoor van ongeveer 20% naar bijna 48%.

In overleg met het OLB is het programma herijkt en aangepast binnen de bredere visie op integrale gebiedsontwikkeling.

- De grondpositie in Nikiboko is overgedragen aan het OLB voor een integrale gebiedsontwikkeling.
- In plaats van de geplande 50 koopwoningen bij Hato zijn daar nu 80 sociale huurwoningen opgenomen.
- Vanwege de gestegen bouwkosten en de hogere eigen inbreng is het totaal aantal te realiseren woningen aangepast van 500 naar 444.

Speerpunt 3. Uitvoering beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening CN

In lijn met het jaarplan 2025 heeft FCB bijgedragen aan de uitvoering van de beleidsagenda Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Caribisch Nederland, waaronder de uitwerking van de Woondeal Bonaire 2023-2030. Hiermee ondersteunt FCB haar rol als inhoudelijke partner en adviseur bij de verdere ontwikkeling van beleid en regelgeving voor de volkshuisvesting op Bonaire.

Speerpunt 4. Aanvullende projecten: leefbaarheid en maatschappelijke impact

Naast de grootschalige woningbouwopgave heeft FCB in 2025 diverse projecten uitgevoerd die bijdragen aan leefbaarheid, zorg en sociale cohesie. In de wijk Nieuw Amsterdam is een speel- en ontmoetingsplek gerealiseerd en opgeleverd, die bijdraagt aan veilige speelruimte en ontmoeting voor bewoners. Het sportveld bij het wooncomplex Antriol zal bij afronding in Q1 van 2026 in gebruik genomen worden door meerdere maatschappelijke organisaties.

Het project voor huisvesting van kwetsbare doelgroepen is in 2025 volledig gerealiseerd en opgeleverd, waarmee FCB een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan passende huisvesting voor inwoners die extra ondersteuning nodig hebben. De nieuwbouw van het kantoorgebouw van Mental Health Caribbean zijn verder gevorderd; de feitelijke start van de bouw volgt na afronding van de financiering in 2026.

Speerpunt 5. Koersplan, organisatieontwikkeling en professionalisering

In 2025 is verder gewerkt aan de uitvoering van het Koersplan 2024-2030. Belangrijke stappen zijn gezet richting een nieuwe organisatiestructuur, waaronder het afsluiten van een nieuwe collectieve arbeidsovereenkomst (CAO 2025-2027), waarmee FCB toewerkt naar transparante en marktconforme arbeidsvoorwaarden. Binnen digitalisering en automatisering vormt de implementatie van een ERP-systeem een belangrijke volgende stap, die aansluit bij de eisen voor de beoogde toetreding tot het stelsel van Toegelaten Instellingen. Het ERP-systeem zal in Q3 2026 live gaan.

Mijlpalen

1. Ontwikkelingen in de organisatie en governance

Op 24 januari 2025 heeft FCB samen met vakbond AFBW een nieuwe collectieve arbeidsovereenkomst (CAO 2025-2027) ondertekend.

In december 2025 is de Raad van Toezicht aspirant-lid geworden van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Dit lidmaatschap ondersteunt de verdere professionalisering van het toezicht en biedt toegang tot opleidingen, intervisie en actuele kennis op het gebied van governance en compliance.

2. Externe positionering en samenwerking

Per 13 februari 2025 is FCB toetreden tot het Platform Middelgrote en Kleine Woningcorporaties (MKW), dat binnen Aedes de belangen behartigt van circa 100 middelgrote en kleine woningcorporaties.

In 2025 heeft FCB intensief samengewerkt met diverse ministeries, waaronder het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) en het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS), en ook met het OLB en maatschappelijke partners zoals Jantje Beton. Deze samenwerking richtte zich zowel op beleidsontwikkeling als op concrete projecten binnen de volkshuisvesting en leefbaarheid.

3. Volkshuisvestelijke prestaties en projecten

In april 2025 tekende FCB een aannemingsovereenkomst met Bonned Contractors voor de bouw van 48 één-slaapkamerappartementen in Hato (fase 2.1 en 3.1).

Voor het project Huisvesting voor Kwetsbare doelgroepen 'Een Eigen Huis', zijn er 17 flexwoningen gerealiseerd verspreid over verschillende FCB wijken. Het betreft een project voor de doelgroepen ex-gedetineerden, kwetsbare MBO'ers, slachtoffers van huiselijk geweld en mensen met psychiatrische problematiek.

Op 11 juni 2025, International Day of Play en de Buitenspeeldag, is in de wijk Nieuw Amsterdam de speel- en ontmoetingsplek 'Parke Luna ku Solo' officieel geopend.

In 2025 is gewerkt aan de realisatie en verbetering van een sportveld in Antriol. Dit sportveld ligt centraal tussen verschillende woonprojecten van FCB en is bedoeld voor gebruik door bewoners en cliënten.

4. Wet- en regelgeving en toekomstbestendigheid

In 2025 is belangrijke voortgang geboekt in de ontwikkeling van de Woningwet BES. Er zijn diverse werkbezoeken, masterclasses en overleggen georganiseerd als voorbereiding voor FCB op de toekomstige aanwijzing als Toegelaten Instelling. FCB heeft actief deelgenomen aan de internetconsultatie over de Woningwet BES. In 2026 volgt de consultatie van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting BES (Btiv).

5. Relatie met stakeholders

In mei 2025 bracht de Commissie Koninkrijksrelaties van de Tweede Kamer een werkbezoek aan FCB. Daarnaast vonden meerdere werkbezoeken plaats van de verschillende ministeries, zoals VRO, EZK en VWS.

6. Risico's en risico beheersing

In 2025 heeft zich een juridisch geschil voorgedaan met een aannemer over de uitvoering van aannemingsovereenkomsten. Dit geschil is in maart 2025 via mediation opgelost en vastgelegd in een vertrouwelijke vaststellingsovereenkomst.

Woningbezit en bedrijfspanden

Per 31 december 2025 heeft FCB een totaal van 644 woningen verdeeld over de wijken op Bonaire. De woningen kunnen worden verdeeld in verschillende types en prijsklassen. Een indeling per wijk is als volgt:

FCB woningen per wijk	2021	2022	2023	2024	2025
Nikiboko	201	197	196	195	207
Amboina	65	65	65	65	65
Tera Kòrà	82	82	81	81	85
Antriol	118	116	114	114	115
Nort Saliña	46	46	46	46	46
Rincon	49	49	49	49	49
Playa/Sabana	7	7	7	7	7
Hato	-	-	-	48	70
Totaal	568	562	558	605	644

In 2025 zijn geen woningen verkocht. FCB heeft per 31 december 2025 33 1-slaapkamerwoningen, 291 2-slaapkamerwoningen en 320 3-slaapkamerwoningen. Naast de 644 huurwoningen heeft FCB 20 gebouwen/ruimtes binnen het maatschappelijk vastgoed en commercieel vastgoed.

Woonruimteverdeelstelsel en woningzoekenden

Gedurende de laatste jaren is de wachtlijst van woningzoekenden flink gegroeid. Sinds 2019 zien we een sterke groei in het aantal nieuwe inschrijvingen. Per 31 december 2025 stonden er in totaal 2.703 woningzoekenden op de wachtlijst van FCB.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nieuwe inschrijvingen	69	128	191	171	465	476	692	377
Totaal woningzoekenden	635	744	827	956	1.307	1.764	2.395	2.703

Wet- en regelgeving

Woondeal Bonaire 'Bon deal pa kas pagabel' 2023-2030

Op 29 juni 2023 heeft het OLB een woondeal gesloten met het Ministerie van BZK om in de periode tot 2030 meer dan 2.100 betaalbare woningen op Bonaire te realiseren. Uitgangspunt van de Woondeal is dat bij woningbouwontwikkeling op overheidsterreinen 66% van de woningen binnen het betaalbare segment worden gerealiseerd. In 2024 is duidelijk geworden dat er op de locaties Dawari en Rincon Pariba respectievelijk 37 en 19 sociale huurwoningen zullen worden gebouwd. Om de woningen te kunnen afnemen of realiseren is het noodzakelijk dat FCB eerst een Toegelaten Instelling wordt zodat de benodigde financiering kan worden aangetrokken.

Convenant Volkshuisvesting Bonaire (2019-2030)

Aan het eind van 2025 heeft FCB 180 van de in totaal 500 te bouwen woningen opgeleverd. Zoals eerder al is vermeld, is er aanzienlijke vertraging ontstaan bij de bouw van de woningen in de deelprojecten Hato fase II en Hato fase III. Daarnaast heeft OLB besloten om de bouw van 164 woningen aan te houden in afwachting van een integrale visie op wijkontwikkeling voor de locatie in Nikiboko.

Woningwet BES

Om toelating tot het stelsel van woningcorporaties mogelijk te maken voor woonstichtingen in Caribisch Nederland, is door het ministerie van VRO in 2024 gestart met het opstellen van een Woningwet BES. Om te kwalificeren als Toegelaten Instelling moet FCB aan bepaalde eisen gaan voldoen die (onder andere) in de

Woningwet BES vast komen te liggen. FCB moet een Toegelaten Instelling zijn om deel te nemen aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Deelname aan dit Waarborgfonds maakt het voor FCB mogelijk om tegen gunstigere voorwaarden geborgde leningen af te sluiten voor de bouw van sociale huurwoningen. De concept Woningwet BES is in 2025 gepresenteerd en FCB heeft haar input hierop kunnen leveren. De verwachte inwerkingtreding van de Woningwet BES is 1 januari 2027.

Toewijzings- en urgentiebeleid

In dit document is beschreven welke wijzigingen het beleid met zich meebrengt en wat het betekent voor de verschillende betrokken partijen (OLB/FCB/SZW). Het urgentiebeleid ligt ter besluitvorming bij het OLB. Het toewijzingsbeleid wordt al toegepast door FCB.

Huisvestingsverordening

In 2023 is door het OLB gestart met het traject om een huisvestingsverordening tot stand te brengen. De oorspronkelijke concept huisvestingsverordening zou betrekking hebben op zowel de markt voor huur- als voor koopwoningen. In 2025 heeft het OLB een herziene concept huisvestingsverordening opgesteld en heeft FCB gevraagd om input hierop te leveren.

Verhuursubsidie

In de Verhuursubsidieverordening wordt gekeken naar de financiële draagkracht van de huurder. Op het moment dat de financiële draagkracht onvoldoende is om de huurprijs te betalen kan FCB een tijdelijke korting verlenen. Hiervoor is in de verordening een huur-inkomenstabel opgenomen waarbij aan de hand van het huishoudinkomen het huurpercentage wordt bepaald. De tijdelijke korting wordt door tussenkomst van het OLB in de vorm van een verhuursubsidie terugbetaald aan FCB. Verhuursubsidie is het verschil tussen de maximale huurprijsgrens en de maximale huurprijs op basis van de huur-inkomenstabel. Op basis van de verhuursubsidie wordt FCB eveneens gecompenseerd voor de huurdering als gevolg van de overgangsregeling. Voor de huurder is het van belang om verzekerd te zijn van een goede en betaalbare woning en voor FCB geeft dit een stabiele financiële situatie. In 2025 is door FCB \$ 2.064.932 aan verhuursubsidie uitgekeerd aan 433 huurders in de vorm van Tijdelijke Korting op de huurprijs van de woning en aan 161 huurders via de overgangsregeling.

Nieuwbouwproject 500 sociale woningen

Als gevolg van de aanwijzing van het plangebied Nikiboko als onderdeel van de Woondeal, was het voor FCB niet (meer) mogelijk om de 164 geplande woningen op deze locatie te realiseren binnen de opgave van het Convenant. Om toch te kunnen voldoen aan de afspraken uit het Convenant is gezocht naar alternatieve locaties om deze woningen te realiseren. Het overzicht van de opgave op grond van het Convenant komt er daarmee als volgt uit te zien:

	Project	Aantal woningen	Status	Opleverdatum
1	Nieuw Amsterdam fase II	60	Gereed	2020
2	Nieuw Amsterdam fase III	50	Gereed	2022
3	Hato fase I	68	Gereed	2024
4	Hato fase II (woningen)	46	In uitvoering	2026
5	Hato fase 2.1 (appartementen)	24	In uitvoering	2026
6	Hato fase III (woningen)	42	In uitvoering	2026
7	Hato fase 3.1 (appartementen)	24	In uitvoering	2026
8	Hato fase IV (appartementen)	80	In voorbereiding	2026/2027
11	Nort Saliña	20	In voorbereiding	2026
12	Rincon zuid	30	In voorbereiding	2026
	Totaal:	444		

Voor de realisatie van de overige 56 woningen wordt gekeken naar de mogelijkheden die er zijn binnen de Woondeal (locatie Dawari 37 woningen en Rincon Pariba 19 woningen).

Nieuwbouw Hato

In 2024 zijn de 64 woningen in Hato fase I opgeleverd. 48 hiervan zijn in 2024 in exploitatie gegaan en 20 begin 2025. Van fase II zijn 2 woningen opgeleverd. In de deelprojecten Hato fase II en Hato fase III is vertraging ontstaan. De appartementen (2.1,3.1) zijn in uitvoering en Nort Saliña, Rincon en Hato IV zijn in voorbereiding. Er heeft inmiddels een evaluatie plaatsgevonden waarbij de planning is bijgesteld, de woningen worden opgeleverd in de loop van 2026.

Infrastructuur

Naast de bouw van de 500 woningen, draagt FCB ook zorg voor het bouw- en woonrijp maken (inclusief de aanleg van de ondergrondse- en bovengrondse infrastructuur) ten behoeve van de 500 woningen. FCB heeft hiervoor op 12 juli 2022 (P&A2022002147) het mandaat gekregen van het OLB.

Verdere voorbereiding Woondeal

In 2025 is door het OLB gewerkt aan het voorbereiden van de aanbestedingen van de 'woonvelden' op de locaties Rincon en Dawari. Op beide locaties worden huurwoningen in de sociale sector voorzien en FCB heeft aangegeven deze woonvelden te willen ontwikkelen. Gebleken is echter dat het onrendabele deel van deze ontwikkelingen (veel) te hoog is waardoor de woningen voor FCB, tegen de huidige bouwkosten en met het huidige woningwaarderingstelsel, niet exploitabel zijn. Deze problematiek zal eerst opgelost moeten worden alvorens FCB in de gelegenheid is om de woningen aan te kopen dan wel te ontwikkelen.

Overige projectontwikkelingen

In 2024 is voor het project 'Een eigen huis': huisvesting voor kwetsbare doelgroepen (flexwoningen) een aannemingsovereenkomst gesloten. De 17 woningen zijn in 2025 in exploitatie gegaan. In 2025 zijn de renovatie- en uitbreidingswerkzaamheden van buurtcentrum Antriol voor een Family Justice Centre voor 94% afgerond. In 2025 zijn voor een nieuw kantoorgebouw voor MHC voorbereidende werkzaamheden en de aankondiging van de aanbestedingsprocedure van het gebouw van start gegaan. Er is eind 2025 nog altijd geen bouwvergunning verleend (aangevraagd op 28 augustus 2024). Hierdoor was FCB genoodzaakt de aanbestedingsprocedure stil te leggen. Voor de speel- en ontmoetingsplek Nieuw Amsterdam is de aanvullende subsidie ingezet om de speeltuin op een aantal onderdelen te verbeteren. Het project is in 2025 afgerond. Het sportveld Antriol met inbegrip van de extra werkzaamheden, zal begin 2026 worden afgerond.

Good Governance

FCB staat voor het huisvesten van diegenen die niet in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien. De zorg voor een leefbare omgeving hoort daarbij. De stichting heeft een maatschappelijke opdracht en voert een volkshuisvestelijke taak uit. De Good Governancecode van FCB geeft de wijze aan waarop het bestuur en de RvT dienen te functioneren, en ook de wijze waarop zij haar verantwoordelijkheid moet afleggen over de behaalde resultaten. De Governancecode is door de RvT op 29 juli 2020 vastgelegd en in 2025 zijn daarin geen wijzigingen doorgevoerd.

FUNDASHON CAS BONAIRIANO SAMENGEVATTE JAARREKENING 2025



FUNDASHON CAS BONAIRIANO

1. Samengevatte balans van FCB per 31 december 2025

ACTIVA	2025 \$	2024 \$
Materiële vaste activa	77,049,859	77,426,191
Financiële vaste activa	464,109	464,109
Vorderingen op korte termijn	461,375	1,819,773
Vorraden vastgoed bestemd voor verkoop	0	40,803
Liquide middelen	13,627,285	14,144,550
TOTALE ACTIVA	91,602,628	93,895,427
PASSIVA	2025 \$	2024 \$
Stichtingsvermogen	65,746,372	65,660,992
Langlopende schulden	14,184,570	17,551,042
Kortlopende schulden	11,671,685	10,683,393
TOTALE PASSIVA	91,602,628	93,895,427

2. Samengevatte Winst-en-verliesrekening van FCB 2025

	Verslagjaar 2025 \$	Begroting 2025 \$	Verslagjaar 2024 \$
BATEN			
Huuropbrengsten woningen	4,952,694	5,346,221	4,247,158
Huuropbrengsten bedrijfsruimten	608,921	624,732	623,667
Huur maatschappelijke ruimtes	0	0	0
Huurderving a.g.v. leegstand en oninbaarheid	-24,635	-53,462	-24,817
Verstekte verhuursubsidie	-2,064,932	-2,069,175	-1,787,021
Reeds ontvangen verhuursubsidie OLB	2,069,175	2,069,175	550,000
Nog te verrekenen verhuursubsidie OLB	-4,243	0	1,237,021
Ontvangen gebruikersvergoedingen	143	0	0
Opbrengsten verkochte woningen	-181	3,118,181	51,008
Overige opbrengsten	111,782	0	94,150
SOM DER BEDRIJFSOPBRENGSTEN	5,648,724	9,035,671	4,991,167
LASTEN			
Beheerskosten	2,400,066	2,654,861	2,183,832
Exploitatiekosten	549,476	1,737,942	1,097,553
EXPLOITATIERESULTAAT VOOR FINANCIELE BATEN EN LASTEN	2,699,182	4,642,868	1,709,782
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-395,858	72,000	-153,633
Financiële baten	8,677	9,000	7,877
Financiële lasten	328,777	594,684	373,663
Overige financiële lasten	37,061	53,462	51,779
RESULTAAT LOPEND BOEKJAAR	1,946,163	4,075,722	1,138,584

3. Toelichtingen

3.1 Algemeen

Op 27 juni 2019 werd het Convenant Volkshuisvesting Bonaire getekend voor de bouw van 500 sociale woningen. Op 29 juni 2023 werd de Woondeal getekend voor de bouw van 2.100 betaalbare woningen, waaruit voor FCB een toekomstige opgave voortvloeit voor de bouw van 566 sociale woningen.

Om het geplande aantal sociale woningen te kunnen realiseren zijn we het traject gestart om een Toegelaten Instelling te worden onder de voorwaarde dat we kunnen gaan deelnemen aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Deelname aan dit Waarborgfonds maakt het voor FCB mogelijk om tegen gunstigere voorwaarden geborgde financiering aan te trekken op de kapitaalmarkt. Ons financieel beleid is erop gericht dat er nu en in de toekomst voldoende middelen beschikbaar zijn om de volkshuisvestelijke doelen te realiseren en de continuïteit van FCB te waarborgen. Met de meerjarenbegroting 2025-2029 voldoen we aan onze interne signaalwaarden en de normen van de financieringsinstellingen. De opleveringen van de nieuwbouwwoningen bij project Hato fase II en III zijn vertraagd waardoor we in 2025 minder huuropbrengsten hebben ontvangen dan begroot. Ook is besloten om in Hato geen koopwoningen meer te

bouwen waardoor we geen verkoopopbrengsten hebben ontvangen. Door deze ontwikkelingen konden we in 2025 geen planmatig onderhoud uitvoeren aan onze woningen. De nieuwe wet- en regelgeving m.b.t. de huurwoningmarkt welke per 1 april 2021 in werking is getreden zorgt voor meer financiële stabiliteit voor FCB. De huuropbrengsten van de woningen zijn in 2025 met \$ 705.536 gestegen door de verhoging van de puntprijs door inflatie en het in exploitatie nemen van 22 woningen van project Hato en 17 flexwoningen.

3.2 Waarderingsgrondslagen

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij hierna anders is vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. De jaarrekening is opgesteld met gebruikmaking van de in Nederland aanvaarde Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en is opgesteld in US Dollars.

3.3 Waardering materiële vaste activa

De materiële vaste activa in exploitatie worden gewaardeerd tegen bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is de weergave van de toekomstige verdien capaciteit van het vastgoed op basis van het beleid van FCB en (financiële) parameters waaronder: puntprijs, huurstijgingspercentage, huurderving percentage, jaarlijkse kostenstijgingspercentage, disconteringsrente, kosten algemeen beheer, vastgoed gerelateerde kosten, onderhoudskosten, verzekering, erfpacht en vastgoedbelasting. De vermogenstoename als gevolg van het waarden tegen bedrijfswaarde is zichtbaar in de herwaarderingsreserve. Hier worden alle ongerealiseerde waarde toenames ten opzichte van de oorspronkelijke stichtingskosten verantwoord. De waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen bedrijfswaarde bedraagt eind 2025 \$ 66,4 mln.

3.4 Financiële kaders

Om financieel gezond te blijven maken we gebruik van een aantal financiële toetsingskaders. De financiële resultaten en de meerjarenbegroting worden hierop beoordeeld. Belangrijk hierbij is ook dat de kasstromen op orde zijn. Onderstaand een overzicht van de ratio's van FCB:

Financiële continuïteit

	2025	2024
1. Solvabiliteit	71.77%	69.93%
2. Liquiditeit	1.21	1.49
3. Rentabiliteit eigen vermogen	2.96%	1.73%
4. Rentabiliteit vreemd vermogen	2.14%	1.99%
5. Rentabiliteit totaal vermogen	2.46%	1.58%
6. Interest Coverage Ratio (ICR)	17.13	3.32
7. Debt Service Coverage Ratio (DSCR) volgens richtlijnen bank	2.52	1.47
8. Loan to value (LTV)	16%	17%

3.5 Financiering

FCB wil graag blijven investeren in haar woningbezit en zorgen voor de realisatie van nieuwbouwwoningen. Hiervoor zijn voldoende financiële middelen nodig. Zoals al eerder genoemd zijn we het traject ingegaan om Toegelaten Instelling te kunnen worden zodat we kunnen deelnemen aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Op de kapitaalmarkt kunnen we dan geborgde financiering aantrekken met een gunstige rente en flexibele looptijden. Hiermee kunnen we overgaan van projectfinanciering naar bedrijfsfinanciering. Tot op heden trekken we onze financiering aan op de commerciële markt. Hierbij worden onze investeringen voor minimaal 20% gefinancierd vanuit onze operationele kasstromen en verkoopopbrengsten aangezien de financieringsinstellingen dit als minimale eigen inbreng vereisen. Het restant moet gefinancierd worden door het aantrekken van vreemd vermogen.

Eind 2025 was het saldo van onze geldleningen, voor de financiering van het bestaande vastgoed, \$ 10,4 mln. De gewogen gemiddelde rente over de geldleningen bedraagt 4,44%.

3.6 Jaarresultaat

We zijn een financieel gezonde organisatie. We sluiten 2025 af met een positief resultaat van \$ 1,9 mln. Van dit resultaat heeft \$ -0,4 betrekking op waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille.

Voor het realiseren van onze ambitie gebruiken we het resultaat uit onze verhuuractiviteiten en verkoopopbrengsten. Het resultaat uit onze verhuuractiviteiten bedroeg \$ 2,3 mln en omdat er geen woningen zijn verkocht was het resultaat van verkoopopbrengsten \$ 0 mln. Deze resultaten worden ingezet voor de realisatie van de bouw van het project 500 sociale woningen. Op elk deelproject is namelijk een eigen inbreng van FCB nodig van minimaal 20%.

Het jaarresultaat wordt toegevoegd aan het stichtingsvermogen. Binnen het stichtingsvermogen wordt er onderscheid gemaakt in herwaarderingsreserve en overige reserves. De mutatie herwaarderingsreserve betreft een verschuiving die plaatsvindt binnen het stichtingsvermogen. Onderstaand een overzicht van de samenstelling van het stichtingsvermogen:

STICHTINGSVERMOGEN

	Verslagjaar 2025 \$	Verslagjaar 2024 \$
Stichtingsvermogen	34,140,390	33,001,805
Herwaarderingsreserve	29,659,820	31,520,602
Resultaat boekjaar	1,946,163	1,138,584
Totaal	65,746,372	65,660,992
Verloop stichtingsvermogen:		
Stand per 1 januari	33,001,804	31,460,747
Resultaat vorig boekjaar	1,138,584	1,541,058
Stand per 31 december	34,140,389	33,001,804
Verloop herwaarderingsreserve:		
Stand per 1 januari	31,520,602	31,161,446
Mutatie herwaarderingsreserve huidig boekjaar als gevolg van:		
- Verkopen/sloop/teruggave OLB	0	-66,273
- Waardemutaties	-1,860,782	425,429
- HWR te verkopen bestaande woningen	0	0
Totaal mutaties	-1,860,782	359,156
Stand per 31 december	29,659,820	31,520,602

Het stichtingsvermogen bedraagt \$ 65,7 mln na toevoeging van het jaarresultaat 2025.

3.7 Kasstromen

In tegenstelling tot het jaarresultaat van FCB worden de kasstromen niet beïnvloed door boekhoudkundige effecten en geven daarmee een objectiever beeld van de ontwikkeling van de financiële positie van FCB. Wat wij uitgeven, moeten we eerst verdienen. Het financieel beleid van FCB gaat ervan uit dat de huurinkomsten worden gebruikt voor de onderhoudskosten, investeringen in bestaand bezit, financieringslasten en de overige bedrijfsuitgaven. Voor de investeringen in nieuwbouw is een eigen inbreng noodzakelijk en voor het overige deel worden nieuwe leningen aangetrokken. De eigen inbreng wordt gedekt door huurinkomsten en de verkoopopbrengsten van bestaand bezit en verkoop van nieuwbouw.

De stand van de liquide middelen per 31 december 2025 is \$ 13,6 mln (31 december 2024: \$ 14,1 mln). Het verschil is \$ 0,5 mln. De operationele kasstroom laat een stijging zien van \$ 4,1 mln ten opzichte van 2024. De inkomsten zijn toegenomen door hogere huuropbrengsten en de ontvangst van de verhuurderssubsidie over 2024 die FCB nog tegoe had van het OLB ultimo 2024. De operationele uitgaven zijn lager omdat geen planmatig onderhoud is uitgevoerd en de (ver gevorderde) afronding van projecten in opdracht van derden zoals spel- en sportvoorzieningen, buurthuizen en het Family Justice Center. De operationele kasstroom is van voldoende omvang om aan onze betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van toezicht en het bestuur van Fundashon Cas Bonairiano

A. Verklaring over de in het hoofdpunten jaarverslag opgenomen samengevatte jaarrekening 2025

Ons oordeel

De samengevatte jaarrekening 2025 (hierna: 'de samengevatte jaarrekening') van Fundashon Cas Bonairiano te Bonaire is ontleend aan de gecontroleerde jaarrekening 2025 van Fundashon Cas Bonairiano. Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2025 van Fundashon Cas Bonairiano op basis van de grondslagen zoals beschreven in punt 3 in de toelichting.

De samengevatte jaarrekening bestaat uit:

- de samengevatte balans per 31 december 2025;
- de samengevatte winst en verliesrekening inzake boekjaar 2025; en
- de bijbehorende toelichtingen.

Samengevatte jaarrekening

De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van de in Nederland geldende Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en Boek 2 BW van de BES-eilanden. Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening en onze verklaring daarbij kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Fundashon Cas Bonairiano en onze controleverklaring daarbij. De samengevatte jaarrekening en de gecontroleerde jaarrekening bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 13 maart 2026.

De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekening 2025 van Fundashon Cas Bonairiano in onze controleverklaring van 13 maart 2026.

De controleverklaring bevat ook een benadrukking van de waarderingsgrondslagen van onroerende en roerende zaken in exploitatie. Hierin wordt verwezen naar de grondslagen voor balanswaardering van de onroerende en roerende zaken in exploitatie die gewaardeerd wordt tegen actuele waarde ingevuld door de bedrijfswaarde berekening die bepaald is op basis van diverse door het bestuur vastgestelde uitgangspunten. De gevoeligheid van eventuele wijzigingen in deze uitgangspunten is op pagina 36 van de gecontroleerde jaarrekening in beeld gebracht. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangetoonden.

B. Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de samengevatte jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van toezicht voor de samengevatte jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de samengevatte jaarrekening op basis van de grondslagen zoals beschreven in punt 3 van de toelichting.

De raad van toezicht is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

Onze verantwoordelijkheden

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel of de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent is met de gecontroleerde jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Internationale Controlestandaard 810 'Oprachten om te rapporteren over een samenvatting van financiële overzichten'.

Willemstad, 27 maart 2026

BDO B.V.
namens deze,

M.J. Illidge CPA

-----"Alle rechten in dit document zijn voorbehouden aan Fundashon Cas Bonairiano. Niets uit dit document mag worden veeleuvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Fundashon Cas Bonairiano."-----

BDO B.V.

Paraaf voor
waarmerkingsdoeleinden