

A° 2026



N° 6 (GT)

## PUBLICATIEBLAD

LANDSBESLUIT van de 10<sup>de</sup> november 2025, no. 25/2731, houdende vaststelling van de geconsolideerde tekst van de Eilandsverordening eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao<sup>1</sup>

---

De Gouverneur van Curaçao,

Op voordracht van de Minister van Justitie;

Gelet op:

de Algemene overgangsregeling wetgeving en bestuur Land Curaçao<sup>2</sup>;

Heeft goedgevonden:

### Artikel 1

De geconsolideerde tekst van de Eilandsverordening eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao opgenomen in de bijlage bij dit landsbesluit wordt vastgesteld.

### Artikel 2

Dit landsbesluit met bijbehorende bijlage wordt bekendgemaakt in het Publicatieblad.

Gegeven te Willemstad, 10 november 2025  
M.J. DE KORT

De Minister van Justitie,  
S.X.T. HATO

Uitgegeven de 21<sup>ste</sup> januari 2026  
De Minister van Algemene Zaken,  
G.S. PISAS

---

<sup>1</sup> Deze regeling heeft met ingang van 10 oktober 2010 de staat van landsverordening van Curaçao verkregen.

<sup>2</sup> A.B. 2010, no. 87, bijlage a.

BIJLAGE behorende bij het Landsbesluit van de 10de november 2025, no. 25/2731, houdende vaststelling van de geconsolideerde tekst van de Eilandsverordening eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao<sup>3</sup>

---

Geconsolideerde tekst van de Eilandsverordening eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao (A.B. 1962, no. 13), zoals deze luidt:

- a. na wijziging tot stand gebracht door het eilandgebied Curaçao bij:
  - Eilandsverordening tot wijziging van de Eilandsverordening, houdende bepalingen nopens de verkrijging in eigendom van volkswoningen door de huurders (Eilandsverordening eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao, A.B. 1962, no. 13) (A.B. 1962, no. 42);
  - Eilandsverordening tot wijziging van de Eilandsverordening eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao (A.B. 1962, no. 13) (A.B. 1970, no. 2);
  - Eilandsverordening tot wijziging van de Eilandsverordening eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao (A.B. 1962, no. 13), zoals gewijzigd (A.B. 1989, no. 39);

en

- b. in overeenstemming gebracht met de aanwijzingen van de Algemene overgangsregeling wetgeving en bestuur Land Curaçao (A.B. 2010, no. 87, bijlage a).

-----

#### Artikel 1

1. Voor de toepassing van deze landsverordening en de ter uitvoering daarvan te geven voorschriften worden verstaan onder:
  - a. volkswoning: een van de bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, aangewezen of aan te wijzen woningen toebehorende aan het Land Curaçao die aan een huurder kunnen worden verkocht;
  - b. restantwaarde: de bouwkosten verminderd met de afschrijving van 2,5% per jaar gerekend over alle volle jaren, die de woning in exploitatie is met dien verstande, dat deze waarde tenminste dertig ten honderd van de bouwkosten bedraagt;
  - c. bouwkosten: een bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, vast te stellen bedrag bestaande uit de door de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning vastgestelde waarde van de volkswoning gebaseerd op de bouwsom vermeerderd met drie ten honderd wegens kosten van architecten, honorarium en toezicht tijdens de bouw; kosten van de grond en van het bouwrijp maken van de grond worden niet in de bouwkosten begrepen;
  - d. verkoopwaarde: het bedrag bestaande uit de bouwkosten vermeerderd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek vastgestelde percentage van de jaarlijkse stijging van het prijsindexcijfer van de consumptie van huishoudens en verminderd met een door de

---

<sup>3</sup> A.B. 1962, no. 13.

Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning vast te stellen afschrijvingspercentage per jaar gerekend over alle volle jaren die de woning in exploitatie is, met dien verstande dat deze waarde tenminste dertig ten honderd van de bouwkosten bedraagt, terwijl zowel het voorbedoelde bedrag alsook het afschrijvingspercentage per jaar bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, wordt vastgesteld.

2. In afwijking van het in het eerste lid, sub c, gestelde kunnen voor een complex woningen, of meerdere complexen woningen gezamenlijk, gemiddelde bouwkosten per woning, eventueel gedifferentieerd naar type woning, worden vastgesteld.
3. Bij vaststelling van landsbesluiten, houdende algemene maatregelen, krachtens artikel 1, eerste lid, sub a, welke landsbesluiten toepasselijk zullen zijn met ingang van 1 januari 1990 wordt vermeld of de daarbij aangewezen volkswoningen kunnen worden verkocht, hetzij vanwege hun bijzondere ligging tegen betaling van de restantwaarde hetzij tegen betaling van de verkoopwaarde.

#### Artikel 2

1. Aan de huurder van een volkswoning, die aan de in artikel 3 gestelde voorwaarden voldoet, kan op zijn verzoek door het Land de door hem gehuurde volkswoning worden verkocht, tegelijk met de uitgifte van de bij die woning behorende grond in erfpacht, tegen betaling van de restantwaarde c.q. de verkoopwaarde zoals deze is op de datum waarop de koopovereenkomst wordt gesloten.  
De in de vorige zin bedoelde verkoop en koop en erfpacht uitgifte geschieden bij een akte van erfpacht uitgifte van grond en opstal, waarbij het volledige beschikkingsrecht over de opstal aan de erfpachter wordt verkocht en overgedragen.
2. De volkswoning wordt verkocht in de staat waarin de volkswoning zich bevindt.  
Aan de koper kan op schriftelijk advies van de Stichting Fundashon Kas Popular een korting op de restantwaarde c.q. de verkoopwaarde worden verleend ingeval de volkswoning aanmerkelijke bouwkundige mankementen vertoont.  
De grootte van deze korting, die het bedrag van Cg 3.500,— (drieduizend vijfhonderd gulden) niet mag te boven gaan, wordt vastgesteld bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen.
3. Alle kosten aan de eigendomsoverdracht en de vestiging van het recht van erfpacht verbonden komen ten laste van degene te wiens behoeve deze overdracht en vestiging geschieden.
4. Indien de metingsstukken nog niet gereed zijn en het erfpachtrecht derhalve niet bij notariële akte gevestigd kan worden kan de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning besluiten om totdat het recht van erfpacht is gevestigd de rechten op de volkswoning, inclusief de andere op de grond opgerichte opstallen, aan de koper over te dragen en aan de koper een gebruiksrecht te verschaffen op de bijbehorende grond tegen een gebruiksvergoeding gelijk aan de voor die grond geldende erfpachtcanon.
5. Zodra de metingsstukken gereed zijn kan het erfpachtrecht gevestigd worden, mits de koper alsdan het nog niet betaalde deel van de koopsom inclusief rente en kosten voldoet.

#### Artikel 2a (vervallen)

## 6 (GT)

- 4 -

### Artikel 3

Op een verzoek, als bedoeld in artikel 2, eerste lid, kan slechts gunstig worden beschikt, indien de huurder op het tijdstip waarop het verzoek wordt gedaan:

1. tenminste twee jaar onafgebroken huurder is van een volkswoning;
2. geen achterstand heeft in de huurbetaling;
3. aan andere uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen heeft voldaan, en overigens ten volle aan de bepalingen van deze landsverordening en van op deze landsverordening steunende besluiten voldoet.

### Artikel 3a

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 3 kan slechts gunstig op een betreffend verzoek worden beschikt indien de huurder op het tijdstip waarop het verzoek wordt gedaan niet in het bezit is van een eigen woning of van een stuk erfpachtgrond of eigendomsgrond, dat bestemd is voor woningbouw.
2. (vervallen)

### Artikel 3b

De Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning kan in bijzondere gevallen en op daartoe strekkend advies van de Stichting Fundashon Kas Popular afwijken van de voorwaarden vermeld in artikel 3, sub 1, en artikel 3a, eerste lid.

### Artikel 4

De koopovereenkomst wordt gesloten:

- a. onder de algemene voorwaarden vervat in de artikelen 5 t/m 12 en de bijzondere voorwaarden door de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning in elk afzonderlijk geval te stellen;
- b. tegen de volgens artikel 2 vastgestelde koopprijs.
- c. onder de verkoopconditie dat het de koper verboden is binnen een termijn van vijf jaar gerekend vanaf de datum van de koopovereenkomst het erfpachtrecht met de daarop staande volkswoning geheel of gedeeltelijk te vervreemden anders dan nadat koper het te vervreemden erfpachtrecht met de volkswoning eerst aan de Stichting Fundashon Kas Popular heeft aangeboden bij aangetekende brief met een nauwkeurige opgave van het betrokken onroerend goed en de prijs waartegen hij dit wenst te vervreemden, zomede van de persoon of personen aan wie hij dit wenst over te dragen, onder verbeurte van een direct opeisbare boete van Cg 10.000,— (tienduizend gulden), onverminderd het recht van de Stichting Fundashon Kas Popular om bovendien schadevergoeding te vorderen indien daartoe gronden zijn.

### Artikel 5

De uitgifte in erfpacht als bedoeld in artikel 2 geschiedt onder de voorwaarden gesteld in de eilandsverordening van de 12de juni 1953 op de uitgifte in erfpacht van gronden toebehorende aan het Land Curaçao<sup>4</sup> met inachtneming van het in deze landsverordening bepaalde.

---

<sup>4</sup> A.B. 1953, no. 29: Deze eilandsverordening heeft het karakter van landsbesluit, houdende algemene maatregelen,

Artikel 6

1. Aan de koper van een volkswoning, kan op zijn verzoek door het Land een geldlening worden verstrekt, mits hij ter uitsluitende beoordeling van de Minister van Sociale Ontwikkeling, Arbeid en Welzijn, geacht kan worden in staat te zijn, zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze geldleningsovereenkomst te kunnen voldoen.  
Deze geldlening bestaat ten hoogste uit het bedrag gelijk aan de restantwaarde c.q. de verkoopwaarde vermeerderd met het bedrag benodigd voor het betalen van de overdrachtsbelasting, de kosten verbonden aan de verkrijging van het erfpachtrecht en van de eigendomsoverdracht en dient uitsluitend ter verkrijging in eigendom van de volkswoning.  
De verschuldigde erfpachtcanon over het eerste jaar, dat bij vooruitbetaling dient te worden voldaan alsmede de kosten van de premies vallende op het eerste jaar van de verzekeringen vermeld in artikel 9 kunnen eveneens in de hierboven bedoelde lening opgenomen worden. Deze geldlening wordt verstrekt tegen een jaarlijkse rente en onder beding van hypotheek als nader in artikel 7 omschreven en van de door de geldlener te sluiten verzekeringen als bedoeld in artikel 9.
2. De Minister van Sociale Ontwikkeling, Arbeid en Welzijn stelt de verschuldigde jaarlijkse rente van de geldlening vast bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen.  
Daarbij worden tevens de regels gegeven volgens welke, afhankelijk van de inkomenssituatie van de koper, bij wijze van subsidie een lager rentepercentage kan worden toegepast.
3. Het geleende geldbedrag dient geheel te zijn terugbetaald binnen 20 jaar na de datum waarop de geldleningsovereenkomst werd gesloten.
4. De aflossing van het in het eerste lid bedoelde bedrag alsmede de betaling van de op de hoofdsom verschuldigde rente dienen te geschieden in maandelijkse termijnen op basis van annuïteit. Vervroegde aflossing is te allen tijde toegestaan.

Artikel 7

1. Tot zekerheid van en als waarborg voor de betaling van al hetgeen het Land ter zake van deze geldlening te vorderen heeft of zal hebben, waaronder mede te verstaan de verschuldigde renten en alle kosten, welke het Land te maken mocht hebben tot behoud en voor de uitoefening van zijn rechten, alsmede de eventuele vergoeding voor niet tijdige betaling van rente of aflossing, dient ten behoeve van het Land eerste hypotheek onder de gebruikelijke voorwaarden te worden verleend op de volkswoning en alle andere opstallen met inbegrip van alles wat volgens de wet door bestemming daartoe behoort, alsmede op het recht van erfpacht op de bijbehorende grond.
2. De kosten van de hypotheekakte en die van de inschrijving in het hypotheekregister, zomede van de gehele of gedeeltelijke opheffing van het hypothecair verband en in het algemeen alle kosten, waartoe de geldlening en hypotheekstelling en de niet naleving van de verplichtingen van de schuldenaar aanleiding mochten geven, komen steeds ten laste van de schuldenaar.

## Artikel 8

Bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, worden nadere regelen vastgesteld ten aanzien van de voorwaarden waaraan geldleningen onder hypothecair verband, zoals bedoeld in de voorgaande artikelen, moeten voldoen.

## Artikel 9

1. Tot meerdere zekerheid en waarborg voor de betaling van hetgeen het Land uit een geldlening, zoals omschreven in artikel 6, te vorderen heeft, is de geldlener verplicht om een tijdelijke verzekering van kapitaal bij overlijden te sluiten op grond waarvan bij zijn overlijden aan het Land Curaçao een som zal worden uitgekeerd, gelijk aan het bedrag dat hij, op het moment van overlijden, uit hoofde van deze geldlening nog aan het Land Curaçao verschuldigd is.  
De geldlener zal daartoe op zijn kosten aan het Land Curaçao moeten cederen en in eigendom overdragen alle rechten die geldlener kan ontleen aan deze door hem, met een door de Minister van Sociale Ontwikkeling, Arbeid en Welzijn goed te keuren assurantiemaatschappij, af te sluiten tijdelijke verzekering van kapitaal bij overlijden.
2. Eveneens is de geldlener verplicht de door hem te kopen volkswoning, en alle daarbij behorende opstallen, op zijn kosten, op een door de Minister van Sociale Ontwikkeling, Arbeid en Welzijn te bepalen wijze en bij een door de Minister van Sociale Ontwikkeling, Arbeid en Welzijn goed te keuren assurantiemaatschappij te verzekeren en verzekerd te houden.
3. Het zal de schuldenaar op geen andere wijze geoorloofd zijn om de uit te keren verzekeringsbedragen te verpanden, te belenen en anderszins daarop rechten te vestigen ten gunste van derden.
4. De schuldenaar is gehouden om ter zake de regelmatige betaling van premies, verschuldigd in verband met de onder het eerste en tweede lid bedoelde verzekeringen, aan het Land alle gewenste inlichtingen te verschaffen. Tevens is hij gehouden de betreffende verzekeringsmaatschappijen te machtigen aan het Land de nodig geachte inlichtingen daaromtrent te verstrekken.
5. De polissen van bovengenoemde verzekeringen zullen tot het tijdstip dat de geldlening is afgelost, ten kantore van de Minister van Sociale Ontwikkeling, Arbeid en Welzijn berusten.
6. Van de in het eerste lid van dit artikel gestelde verplichtingen kan door de Minister van Sociale Ontwikkeling, Arbeid en Welzijn ontheffing worden verleend in daarvoor in aanmerking komende gevallen.

## Artikel 10

Indien, gedurende de loop van de geldlening, één of beide verzekeringen, zoals bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, wegens niet nakoming van zijn verplichtingen door de schuldenaar, dreigt of dreigen te vervallen, is de Minister van Sociale Ontwikkeling, Arbeid en Welzijn bevoegd om de geëigende maatregelen te nemen ter voorkoming hiervan en de kosten welke hiermee gepaard gaan, op de schuldenaar te verhalen.

Artikel 11

1. Indien de koper gedurende zes maanden in gebreke is gebleven de opeisbare aflossings- en/of rentetermijnen van de in artikel 6 bedoelde geldlening te betalen, dan wel gedurende zes maanden heeft nagelaten de vervallen premies van de in artikel 9 genoemde verzekeringen te voldoen, zal hij bij aangetekende brief door of namens het Land, worden aangemaand deze alsnog binnen een maand te betalen.
2. Mocht betrokkene nalatig blijven binnen een maand aan deze aanmaning te voldoen dan wordt overgegaan tot openbare verkoop overeenkomstig en onder de voorwaarden in artikel 1203 van het Burgerlijk Wetboek van de Nederlandse Antillen.

Artikel 12

De Ministers van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning en van Sociale Ontwikkeling, Arbeid en Welzijn zijn bevoegd de besluiten te nemen, die ter uitvoering van deze landsverordening nodig zijn.

Artikel 13

1. Deze landsverordening wordt aangehaald als: Landsverordening eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao<sup>5</sup>.
2. (vervallen)

\*\*\*

---

<sup>5</sup> Vóór 10 oktober 2010 bekend als: Eilandsverordening eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao (A.B. 1962, no. 13).