



TURQUOISE REALTY CURAÇAO | EDITIE 2026

Een huis kopen op Curaçao

De koopgids: stappen, kosten, financiering, verhuur en de populairste wijken.

1. Het koopproces

Een woning kopen op Curaçao is eenvoudiger dan veel mensen denken. Het proces is helder geregeld, elke overdracht loopt via een onafhankelijke notaris en het meeste kunt u regelen waar u ook bent. Zo werkt het, stap voor stap.

1. De juiste woning vinden

Bekijk het aanbod en de videotours en vertel ons wat voor u belangrijk is. Wij regelen bezichtigingen ter plaatse of via video en delen alles wat we weten over de woning en de buurt.

2. Een bod uitbrengen

Heeft u de woning gevonden, dan helpen wij u met een realistisch bod en onderhandelen wij namens u tot prijs en voorwaarden rond zijn.

3. De koopovereenkomst tekenen

Hierin staan de prijs, eventuele voorbehouden zoals financiering, en de datum van overdracht. Een waarborgsom van meestal circa 10% wordt gestort op de derdengeldenrekening van de notaris.

4. De notaris controleert

De notaris controleert eigendom, hypotheek en eventuele beperkingen in het kadaster, en stelt de akte van levering op.

5. Overdracht en sleutels

Op de overdrachtsdatum tekent u de akte, zelf of via een volmacht. De notaris betaalt de verkoper en schrijft u in als nieuwe eigenaar. De sleutels zijn van u.

2. Kosten koper

Bijna elke woning op Curaçao wordt 'kosten koper' verkocht: de koper betaalt de overdrachtskosten bovenop de koopsom. Voorbeeld bij een koopsom van XCG 500.000, zonder hypotheek:

Overdrachtsbelasting (4%)	XCG 20.000
Notarieel honorarium (schatting, ca. 1,1%)	XCG 5.500
Kantoorkosten notaris (8,5% van het honorarium)	XCG 468
Omzetbelasting (6% over honorarium en kantoorkosten)	XCG 358
Kadaster en zegels (ca.)	XCG 910
Geschat totaal	XCG 27,236 (5,4%)

Met een hypotheek komt er een hypotheekakte bij: 0,4% schuldbriefzegel, kadasterkosten en een eigen honorarium. Bereken uw eigen situatie met onze online calculator:

turquoise-realty.com/nl/kosten-koper-berekenen.html

3. Eigen grond of erfpacht

Wie door het woningaanbod op Curaçao scrollt, ziet bij de prijs al snel twee woorden staan: eigendom of erfpacht. Ze geven aan wie eigenaar is van de grond onder het huis, en ze maken een echt verschil voor de prijs, de jaarlijkse kosten en uw plannen voor later. Dit is wat ze betekenen, in gewone taal.

Eigen grond: huis én grond zijn van u

Bij eigen grond bent u eigenaar van zowel het gebouw als het perceel. Er is geen grondeigenaar op de achtergrond en geen einddatum. U betaalt de jaarlijkse onroerendezaakbelasting, maar geen canon. Eigen grond biedt de meeste zekerheid, en is daarom de meest gewilde vorm van eigendom, meestal met een hogere prijs per vierkante meter.

Erfpacht: het huis is van u, de grond wordt gepacht

Een groot deel van de grond op Curaçao is van de overheid, die deze uitgeeft in erfpacht: een langdurig recht om de grond te gebruiken. Het huis is van u, maar het perceel blijft eigendom van het Land. Volgens Curaçaose notarissen geeft de overheid erfpacht meestal uit voor zestig jaar. Daarnaast bestaat particuliere erfpacht, waarbij de grond van een particuliere eigenaar is.

Voor dat recht betaalt u een jaarlijkse canon, berekend per vierkante meter. Bij overheidsgrond wordt de hoogte vastgesteld bij ministeriële beschikking. Bovenop de canon betaalt u ook gewoon de jaarlijkse onroerendezaakbelasting.

Waarom erfpachtwoningen vaak goedkoper zijn

Omdat u de grond zelf niet koopt, zijn erfpachtwoningen doorgaans lager geprijsd dan vergelijkbare woningen op eigen grond. Voor veel kopers is dat een slimme afweging: een groter huis of een betere ligging voor hetzelfde budget, in ruil voor een bescheiden jaarlijkse canon. Veel gevestigde wijken op Curaçao, waaronder delen van de centrale woonwijken, liggen grotendeels op erfpachtgrond.

4. Financieren vanuit het buitenland

Eerst het goede nieuws: u hoeft niet op Curaçao te wonen om hier een woning te financieren. Lokale banken verstrekken ook hypotheekleningen aan niet-ingezetenen. De voorwaarden zijn wel strenger dan voor bewoners van het eiland, dus het loont om te weten wat u kunt verwachten voordat u gaat bezichtigen.

Wie financiert vastgoed op Curaçao?

Hypotheekleningen op Curaçaos vastgoed worden verstrekt door lokale geldverstrekkers. Actief in de markt zijn onder meer Maduro & Curjel's Bank (MCB), Banco di Caribe, Orco Bank, RBC Royal Bank, Vidanova Bank, de Centrale Hypotheekbank (CHB) en Guardian Group. Nederlandse banken verstrekken in de regel geen hypotheekleningen op een woning op Curaçao.

Hoeveel kunt u lenen?

Voor niet-ingezetenen financieren banken doorgaans zo'n 60% tot 70% van de woningwaarde. Meestal gaan ze uit van de laagste van koopsom en taxatiewaarde, en diverse bronnen noemen een gebruikelijk maximum van ongeveer XCG 1.500.000. In de praktijk brengt u dus 30% tot 40% van de koopsom zelf in, plus de kosten koper.

Dat laatste wordt snel vergeten: de 4% overdrachtsbelasting, notaris- en kadasterkosten en de kosten van de hypotheekakte zelf worden doorgaans niet door de bank gefinancierd. Met onze kosten-koper calculator ziet u wat u bovenop de koopsom moet reserveren.

Rente en looptijd

Volgens gepubliceerde marktinformatie ligt de hypotheekrente op Curaçao ongeveer tussen 4,5% en 6%, afhankelijk van de geldverstrekker, de financieringsverhouding, de rentevaste periode en uw financiële profiel. De looptijd kan oplopen tot zo'n 35 jaar, maar de meeste banken willen dat de hypotheek op een bepaalde leeftijd is afgelost, vaak 65 jaar; sommige verstrekkers gaan tot 70.

Annuitaire, lineaire en aflossingsvrije hypotheeken (die laatste vaak tot circa de helft van de woningwaarde) komen allemaal voor op het eiland. Uw bank adviseert wat bij uw situatie past.

5. Uw woning verhuren

Veel kopers op Curaçao willen dat hun woning iets oplevert als ze er zelf niet zijn. Daarvoor zijn twee hoofdroutes, die bij heel verschillende woningen en eigenaren passen: langdurig verhuren aan een vaste huurder, of kort verhuren aan vakantiegasten. Zo verhouden ze zich tot elkaar.

Vaste verhuur: stabiel en eenvoudig

Bij vaste verhuur tekent een huurder een huurcontract, vaak voor een jaar of langer, en betaalt een vaste maandhuur. De vraag komt van lokale gezinnen, professionals en mensen die voor hun werk naar het eiland zijn verhuisd. Centrale woonwijken zoals Santa Rosa, Curasol, Julianadorp en Rust en Vrede zijn hiervoor populair, omdat scholen, winkels en hoofdwegen dichtbij liggen.

De voordelen zijn voorspelbaarheid en weinig werk: één huurder, één maandelijkse betaling, weinig wisselingen. Woningen met een apart appartement of meerdere units op één perceel zijn extra interessant, omdat elke unit afzonderlijk verhuurd kan worden. Daar staat tegenover dat de huur lager ligt dan wat dezelfde woning per nacht als vakantiewoning kan opbrengen, en dat u er tijdens het contract zelf geen gebruik van maakt.

Vakantieverhuur: meer opbrengst, meer werk

Vakantieverhuur betekent korte verblijven voor bezoekers, geboekt per nacht of week. Dat werkt het best dicht bij het strand en de restaurants, daarom zijn wijken als Jan Thiel, Blue Bay, Coral Estate en het historische centrum van Willemstad favoriet. Appartementen in resorts met zwembad en beveiliging zijn bij gasten extra geliefd.

De prijs per nacht ligt hoger, en u kunt weken blokkeren om er zelf te verblijven. Maar de bezetting schommelt met de seizoenen en er komt veel meer bij kijken: prijzen, boekingen, contact met gasten, schoonmaak, inchecken, onderhoud en reviews. Ook de inrichting hoort bij de investering. Controleer vóór de aankoop altijd of kortverblijf is toegestaan door het resort of de vereniging van eigenaren.

Hoe huurinkomsten worden belast

Huurinkomsten uit vastgoed op Curaçao worden op Curaçao belast. Volgens gepubliceerde informatie van lokale vastgoedprofessionals worden particuliere verhuurders belast over 65% van de huurinkomsten, omdat zonder bewijs een vaste 35% als kosten mag worden afgetrokken. Over vakantieverhuur is daarnaast omzetbelasting verschuldigd, genoemd als 7% voor dit soort verhuur.

Voor eigenaren die in Nederland wonen, is de Belastingregeling voor het Koninkrijk bedoeld om dubbele belasting te voorkomen. Belastingregels veranderen en elke situatie is anders; wij adviseren daarom altijd om vóór een aankoop voor verhuur een lokale belastingadviseur te raadplegen.

Waarom goed beheer het verschil maakt

Welke route u ook kiest, de woning rendeert alleen als ze goed wordt verzorgd, zeker als u in het buitenland woont. Een lokale beheerder zoekt en screent huurders of gasten, int de huur, regelt onderhoud en reparaties, handelt spoedgevallen af en houdt u op de hoogte met vaste rapportages. Bij vakantieverhuur omvat beheer meestal ook prijsbeleid, de boekingsagenda, schoonmaak en het inchecken.

Turquoise Realty verzorgt volledig beheer voor zowel vaste verhuur als vakantieverhuur, met één aanspreekpunt op het eiland.

6. Populaire wijken

Een kort overzicht van de wijken waar kopers het meest actief zijn. Lees het volledige verhaal op onze website.

Jan Thiel: beachclubs, restaurants en vakantieverhuur

Spaanse Water: wonen aan het water, varen en luxe villa's

Willemstad en Pietermaai: gerestaureerde monumenten en stadsleven

Santa Rosa, Julianadorp en Mahaai: gevestigde gezinswijken

Curasol en Rust en Vrede: praktisch, centraal en betaalbaar

Blue Bay en Piscadera: golf, strand en centraal gelegen

Coral Estate: ruimte, natuur en nieuwbouw

Westpunt: natuur, duiken en rust

7. Veelgestelde vragen

Kan ik als buitenlander een huis kopen op Curaçao?

Ja. Er gelden geen beperkingen voor buitenlandse kopers: u kunt een huis, villa, appartement of bouwgrond op Curaçao op eigen naam kopen, waar u ook woont. Sommige beleggers kopen via een vennootschap; wij brengen u graag in contact met een lokale belastingadviseur.

Wat zijn de kosten koper op Curaçao?

De koper betaalt 4% overdrachtsbelasting over de koopsom, plus notariskosten (doorgaans 1–2% van de koopsom, plus omzetbelasting over het honorarium) en kosten voor het kadaster. Reken als vuistregel op ongeveer 6–7% bovenop de koopprijs. De notaris int de overdrachtsbelasting en draagt deze af aan de belastingdienst.

Wat is het verschil tussen eigen grond en erfpacht?

Bij eigen grond (eigendom) bent u eigenaar van het huis én de grond. Bij erfpacht bent u eigenaar van het huis, maar huurt u de grond voor lange tijd van de overheid tegen een jaarlijkse canon. Beide komen veel voor op Curaçao, en woningen op erfpachtgrond zijn vaak voordeliger. Wij vertellen u altijd wat van toepassing is en wat de jaarlijkse kosten zijn.

Kan ik een woning op Curaçao kopen zonder op het eiland te zijn?

Ja, veel van onze klanten doen dat. U ontvangt professionele videotours en uitgebreide informatie, u brengt schriftelijk een bod uit en de waarborgsom (meestal circa 10%) staat op de derdengeldenrekening van de notaris. Bij de overdracht tekent u zelf of via een volmacht.

Kan ik mijn woning op Curaçao verhuren?

Ja, als vaste verhuur of als vakantiewoning, afhankelijk van de woning en de locatie. Huurinkomsten worden op Curaçao belast; wij adviseren u een lokale belastingadviseur te raadplegen. Met onze verhuur- en beheerservice regelen wij gasten of huurders, onderhoud en maandelijkse rapportages zodat u niet op het eiland hoeft te zijn.

In welke valuta koop je een huis op Curaçao?

Curaçao gebruikt de Caribische gulden (XCG), gekoppeld aan de Amerikaanse dollar (1,79 XCG per USD). Veel woningen worden ook in dollars of euro's aangeboden, zodat u eenvoudig kunt rekenen.

Moet ik op Curaçao wonen om er een huis te kopen?

Nee. Voor het kopen van een woning hoeft u geen inwoner te zijn. Verhuizen of emigreren naar Curaçao regelt u apart; de regels hangen af van uw nationaliteit. Wij verwijzen u graag door naar de juiste specialist.

Samen uw plek op Curaçao vinden

Vertel ons wat u zoekt, dan delen wij passende woningen, ook woningen die nooit online komen. Wij begeleiden u van de eerste videotour tot bij de notaris.

WhatsApp / tel: +599 9 523 4749 Email: turcuracaorealty@gmail.com

Web: turquoise-realty.com Instagram: [@turquoiserealtycuracao](https://www.instagram.com/turquoiserealtycuracao)

Prinsenstraat 49B, Willemstad, Curaçao

Deze gids is algemene informatie, met zorg samengesteld in oktober 2026. Het is geen juridisch, fiscaal of financieel advies, en regels en kosten kunnen veranderen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Vraag vóór ondertekening altijd een officiële kostenopgave bij de notaris.