

Op weg naar het eigen huis

Eindevaluatie van de pilot Hypotheekgarantie Bonaire

Definitief eindrapport

17-11-2025

Martijn Mak en Joris Nanne



Op weg naar het eigen huis

Eindevaluatie van de pilot Hypotheekgarantie Bonaire

Auteurs: Martijn Mak en Joris Nanne

Amsterdam, Economisch Bureau Amsterdam, november 2025

Herengracht 514, 1017 CC Amsterdam

Copyright © 2025 Economisch Bureau Amsterdam EBA B.V. Alle rechten voorbehouden. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld. Gegevens uit dit rapport mogen niet voor commerciële doeleinden gebruikt worden zonder voorafgaande toestemming van Economisch Bureau Amsterdam EBA B.V.

In opdracht van:



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Economisch Bureau Amsterdam staat voor een integrale aanpak: gedegen economische analyses, doelgerichte oplossingen en effectieve implementatie. Economisch Bureau Amsterdam helpt organisaties bij het nemen en implementeren van beslissingen. Met onderzoek, advies en interim-opdrachten.

Economisch Bureau Amsterdam streeft ernaar een verantwoordelijk bedrijf te zijn dat een maatschappelijke bijdrage levert. Dat doen we door sponsoring van maatschappelijke en sociale activiteiten, door CO2-compensatie en door het delen van kennis en informatie. Zie onze data-tools [Caribbean Analytics and Statistics](#) en [ZonInzicht](#).

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
1. Inleiding	8
2. Contextanalyse.....	11
3. Doeltreffendheid en doelmatigheid.....	17
4. Knelpunten en aanbevelingen.....	29
5. Saba en Sint Eustatius	41
Bijlage A. Literatuur.....	47

Samenvatting





Meer woningbezit beoogd door hogere zekerheid hypotheek

- **Ondersteuning** door NHG bij eventuele **betalingsproblemen**
- **Minder risico** voor de bank
- Daardoor een **lagere rente** en **geen eigen inbreng** nodig
- Vooral **starters, jonge gezinnen** en de **middenklasse** beoogd



Doelen niet bereikt

- ✗ Laag marktaandeel (4 procent)
 - ✓ Minder eigen inbreng
 - ✗ Rentevoordeel minimaal
 - ⚠ Deel van doelgroep bereikt
- Succes niet in verhouding met beleidsinzet
 - Uitvoeringslasten klein



Lage leenruimte op basis van inkomens

- **Inkomens** op Bonaire **laag** t.o.v. woningwaarde
- Grote groepen mogen **weinig lenen** op basis van hun inkomen
- De **hogere toetsrente** in de HGB-pilot beperkt leenruimte verder
- NHG dus alleen **aantrekkelijk** voor groepen met **hogere inkomens**

Hypotheekgarantie Bonaire



Regeling in toekomst mogelijk bruikbaar

- **Weinig uitvoeringscapaciteit** nodig
- Hypotheekgarantie in de toekomst mogelijk **nuttig** bij **veranderde marktomstandigheden**
- **Kleine aanpassingen** (afschaffen toetsrente, gelijkstellen bovengrens aan die in Europees Nederland) kunnen bereik en doelmatigheid vergroten



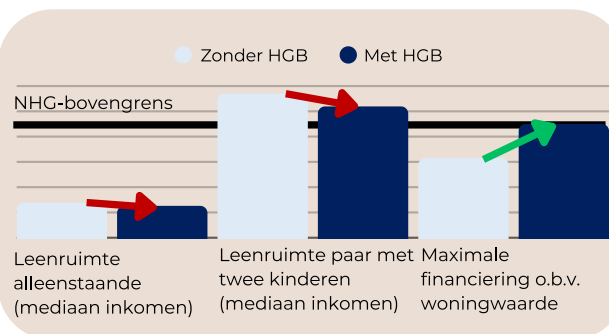
Realisatie betaalbare woningen en huisvestingsbeleid

- Projecten als de **Woondeal** en uitbreiding van de **sociale woningvoorraad** nodig voor meer betaalbare woningen
- Verlichting aan groep met lage inkomens via **startersleningen**
- Verbeteren van **randvoorwaarden** over transparantie op de markt en gronduitgifte



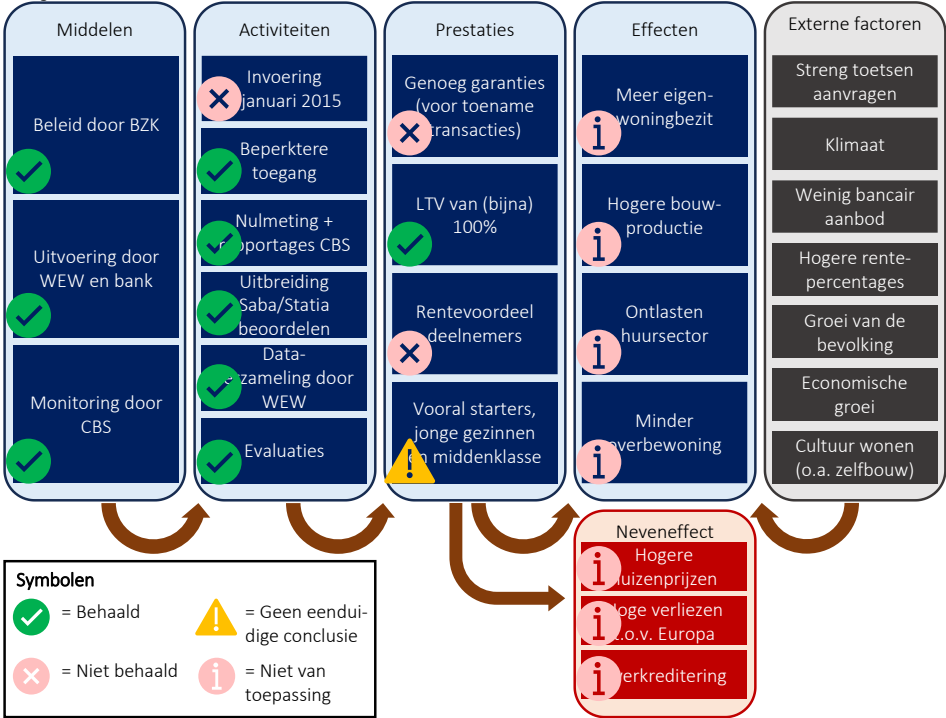
Uitbreiding Saba en Sint Eustatius voorlopig niet haalbaar

- Schaal Saba en Sint Eustatius zo'n 10 keer zo klein als die van Bonaire
- Sterkere zelfbouwcultuur dan Bonaire
- Onduidelijk welke banken er in de toekomst hypotheek aanbieden
- NHG dus niet implementeerbaar zonder significante, ondoelmatige aanpassingen



Samenvatting

Figuur 1 De prestaties en daarmee ook de meeste gewenste effecten van de Hypotheekgarantie Bonaire zijn niet gerealiseerd.



Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025).

De proef om de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) op Bonaire te introduceren met de pilot hypotheekgarantie Bonaire (HGB) heeft niet de effecten gehad die vooraf beoogd werden. Dit komt doordat er maar weinig garanties afgegeven zijn en het rentevoordeel voor deelnemers laag is. De doelmatigheid van de beleidsinzet is laag, aangezien er voor de 17 afgegeven garanties aanzienlijke voorbereiding nodig was.

Omdat er nauwelijks uitvoeringslasten zijn, is de uitvoering niet doelmatig maar ook niet ondoelmatig. De HGB was onvoldoende doeltreffend doordat de belangrijkste knelpunten op de woningmarkt zijn dat de inkomens laag zijn in verhouding tot de woningprijzen op Bonaire en rentes hoog zijn. Deze knelpunten kunnen niet door de HGB opgelost worden, maar worden vooral opgelost als er betaalbare woningen gerealiseerd worden en de overheid de toewijzing van woningen meer reguleert.

Anders dan in Europees Nederland is het voornaamste voordeel van de HGB dat kopers tot een hoger percentage van de woningwaarde kan lenen. De hypotheekgarantie springt in als er betalingsproblemen of restschulden ontstaan bij onvoorziene omstandigheden zoals baanverlies of echtscheidingen. Bij hypotheekleningen die worden afgesloten met HGB wordt tot 100 procent van de woningwaarde gefinancierd, terwijl banken op Bonaire normaal slechts zo'n 70 procent financieren en er dus eigen inleg nodig is. Die hogere lening is mogelijk doordat de bank als gevolg van de HGB minder risico loopt. In Europees Nederland geven banken daarom ook een rentevoordeel, aangezien ze bij klanten met NHG minder risico lopen. Op Bonaire is dit rentevoordeel klein.

Ondanks het voordeel om tot aan de marktwaarde te financieren wordt de regeling weinig gebruikt. De HGB is verstrekt bij slechts 16 van de 422 transacties die van 2021 tot en met 2024 onder de HGB-woningwaardegrens vielen. Doordat er maar weinig garanties afgegeven zijn en het rentevoordeel voor deelnemers laag is, heeft de pilot niet tot de verwachte (neven)effecten kunnen leiden. Het is moeilijker te beoordelen of de bestaande HGB-gebruikers binnen de doelgroep vallen.

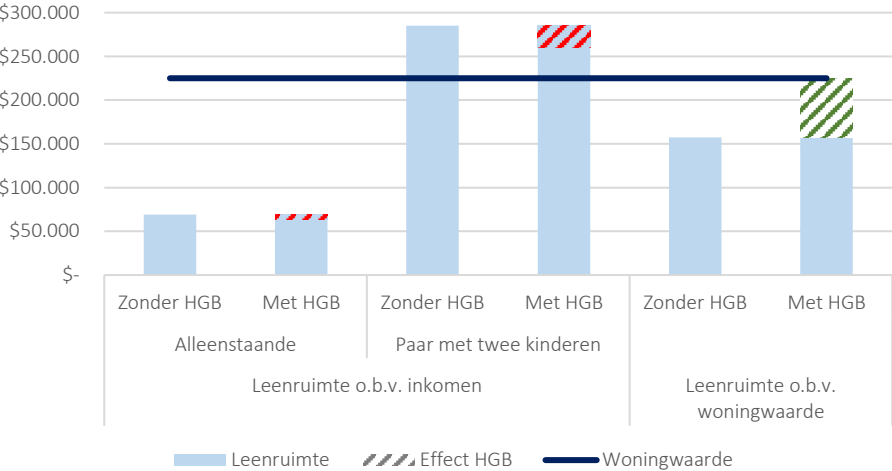
Een van de oorzaken van het lage gebruik is dat de HGB niet het voornaamste knelpunt van starters op de woningmarkt adresseert. De meeste eenpersoonshuishoudens kunnen geen hypotheeklening krijgen omdat de lening die ze op basis van het inkomen en de rentestanden kunnen afsluiten, aanzienlijk lager is ten opzichte van de marktprijzen dan in Europees Nederland. De hogere *loan-to-value*-ratio (LTV) die de HGB mogelijk maakt verandert dit niet. Huishoudens van andere samenstellingen, die in hun leenruimte wel beperkt worden door de LTV en niet door het

Samenvatting

inkomen, kunnen wel profiteren van de regeling. Het is echter de vraag of deze huishoudens in hetzelfde marktsegment zoeken als waar de HGB zich op richt.

Een ander knelpunt is dat de bank op verzoek van NHG bij de bepaling van de maximale leenruimte gebruik maakt van een toetsrente die hoger ligt dan de daadwerkelijke rente. Door deze hogere toetsrente neemt het risico op betalingsachterstanden af, maar wordt de leenruimte van kopers kleiner en de HGB-regeling dus minder aantrekkelijk. Bij andere klanten wordt deze toetsrente namelijk niet toegepast. Het is niet bekend in hoeverre klanten zich van deze prikkel bewust zijn.

Figuur 2 Ook met garantie vanuit de HGB hebben veel huishoudens met mediane inkomens op Bonaire eigen inleg nodig om een huis te kopen op de HGB-grens. Huizen waarvoor HGB is verleend kostten allemaal meer dan \$ 100 duizend.



Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025).

Eventuele aanpassingen aan de regeling moeten doelmatig zijn. Tot nu toe is de beleidsinzet van de regeling (voorbereiding, haalbaarheidsstudies, evaluaties etc.)

gezien het weinige gebruik namelijk niet doelmatig geweest. Aangezien de uitvoering voor de verschillende betrokkenen niet belastend is, kan de regeling wel aangehouden worden zodat er gebruik van kan worden gemaakt als er meer betaalbare woningen op Bonaire zijn. Vanwege het lage gebruik moeten eventuele aanpassingen om het bereik te vergroten niet te complex zijn. Minder complexe aanpassingen zijn de afschaffing van de toetsrente en het harmoniseren van de maximale woninggrens van de HGB en de NHG in Europees Nederland.

De meest belovende beleidsalternatieven volgens een eerste scan zijn het bouwen van meer betaalbare woningen, zowel voor de koop via plannen als de Woondeal als voor de sociale huur. In het laatste geval kan op lange termijn namelijk ook huurkoop mogelijk worden. Verder kan huisvestingsbeleid om woningen toe te wijzen aan kwetsbare groepen ervoor zorgen dat deze groepen meer kans maken om een woning te krijgen. Ook startersleningen kunnen er in combinatie met de HGB voor zorgen dat de leenruimte van huishoudens toeneemt. Tot slot kan het functioneren van de woningmarkt indirect verbeteren als randvoorwaarden op de woningmarkt en in de financiële sector ingevuld worden.

De uitrol van HGB naar Saba en Sint Eustatius is voorlopig naar verwachting niet doelmatig. Het instrument moet namelijk eerst aanzienlijk aangepast worden om aan te sluiten op de lokale woningmarkten. Bovendien heeft alleen Sint Eustatius op dit moment een vestiging van een bank die onder de huidige voorwaarden van de HGB valt. Beleidsalternatieven, bijvoorbeeld plannen zoals de Woondeal (lokaal *Letter of Intent*), verdere uitbreidingen van de sociale woningvoorraad en een garantstelling voor schade bij natuurrampen zijn volgens een eerste inventarisatie beter geschikt de knelpunten op de woningmarkt aan te pakken.

1. Inleiding

In 2021 ging de pilot hypotheekgarantie Bonaire van start. Hypotheekgaranties geven meer zekerheid bij betalingsproblemen vanwege onvoorziene omstandigheden. Bijkomend voordeel is dat huishoudens op Bonaire daarmee tot 100 procent van de marktwaarde van hun huis kunnen lenen. De pilot bleek in een tussenevaluatie nog geen succes. Dit rapport doet de eindevaluatie.



Introductie

Op Bonaire loopt sinds begin 2021 een pilot met de nationale hypotheekgarantie. Deze pilot met de hypotheekgarantie Bonaire (HGB) loopt tot begin 2026. Hierbij wordt, indachtig het uitgangspunt van *comply or explain*, aangesloten bij de regeling die in Europees Nederland ook al bestaat.

Met een hypotheekgarantie wordt borgstelling verleend aan financiële instellingen die hypotheekleningen uitgeven. Als huishoudens door onvoorziene omstandigheden zoals baanverlies of een echtscheiding hun hypotheek niet meer kunnen betalen, staat de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) garant voor de eventuele restschuld en vormt het zo een vangnet. Dit vermindert de risico's voor de huizenbezitter en voor de bank. Ook biedt NHG oplossingen bij betaalproblemen, waardoor woningbehoud vaker mogelijk is. Hiervoor betaalt de koper een borgtochtprovisie (hierna: premie).

Op dit moment staat de HGB enkel open voor hypotheekleningen die worden afgesloten bij de Maduro & Curriel's Bank (MCB), omdat alleen die bank op Bonaire onder prudentieel toezicht van De Nederlandsche Bank (DNB) staat. Het lagere risico dankzij de HGB zou de bank in staat moeten stellen maximaal 100 procent van de woningwaarde te financieren, in plaats van de 70 tot 80 procent die in de lokale markt gangbaar is. Ook kan de hypotheekverstrekker mogelijk een lagere rente aanbieden.

De pilot is alleen op Bonaire uitgevoerd vanwege beschikbaarheid van de nodige statistieken en kadastrale gegevens en omdat MCB op dat moment alleen op Bonaire actief was.¹ Andere randvoorwaarden bij de pilot waren dat er maximaal 70 garanties per jaar verleend mochten worden; dat de woningwaarde maximaal \$ 225.000 was; dat de hypotheek na maximaal 30 jaar lineair of annuïtair afgelost moest zijn; dat klanten een vaste arbeidsovereenkomst hadden; dat er sprake was van een verhuizing; dat bij de aanvraag werd getoetst op basis van het Caribbean Credit Bureau, bankschriften en – indien van toepassing – bij BKR; en dat de aanvrager een woonverzekering had met orkaandekking. In tegenstelling tot in Europees Nederland moesten aanvragen vooraf handmatig getoetst worden.

Uit een tussenevaluatie bleek de pilot nog geen succes, onder meer doordat de maximale hypotheeksom relatief laag was, het rentevoordeel klein tot afwezig was en de voorwaarden en normen beperkt waren. Daarom werd aanbevolen de maximale hypotheeksom te verhogen van \$ 225.000 naar \$ 305.000, wat per 1 mei 2024 is gebeurd. Verder werd voor de eindevaluatie aanbevolen om een marktonderzoek uit te voeren onder consumenten. Dit wordt op het moment van schrijven nog uitgevoerd door Grant Thornton. NHG zelf heeft sinds de start van de pilot naast de tussenevaluatie ook nog een haalbaarheidsstudie voor een eventuele verruiming naar Sint Eustatius uitgevoerd.

Aangezien de pilot HGB in februari 2026 vijf jaar loopt, heeft het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) gezamenlijk met NHG aan Economisch Bureau Amsterdam (EBA) gevraagd om een eindevaluatie uit te voeren. Deze eindevaluatie ziet toe op de doeltreffendheid en de doelmatigheid van de regeling, en doet aanbevelingen om deze te vergroten. Tevens wordt in deze eindevaluatie verkend in hoeverre een uitbreiding van de regeling naar Sint Eustatius en Saba wenselijk is, en welke aanpassingen aan de regeling vereist zouden zijn om aan te sluiten bij de context op deze twee eilanden.

Het onderzoek beantwoordt de volgende onderzoeksvragen:

1. Welke doelen (*outputs*, *outcomes* en *impact*) zijn beoogd met de pilot HGB?
2. Bereikt het instrument HGB deze doelen?
 - a. In hoeverre heeft de HGB bijgedragen aan een betere toegang tot financiering van de eigen woning, via onder meer de *loan-to-value*-verhouding en de rentekorting?
 - b. In hoeverre materialiseren de (neven)effecten op de woningmarkt zich? Wat zijn de effecten van HGB op, onder andere, huizenprijzen, transacties en bouwproductie?
 - c. Zijn er andere significante (neven)effecten op de hypotheekverstrekking in Bonaire? Bijvoorbeeld ten aanzien van de marktwerking tussen hypotheekverstrekking?

- d. Wat zijn de belangrijkste knelpunten in het aanbod en de vraag van hypotheeken met HGB?
3. Hoe verhouden de beoogde doelen van HGB, zoals geformuleerd in vraag 1, zich tot de ingezette middelen?
4. Wat zijn de gevolgen van HGB voor NHG¹? Hierbij gaat het om de financiële gevolgen voor NHG, het risicoprofiel van NHG en de businesscase van NHG.
5. Wat zouden alternatieve instrumenten of maatregelen kunnen zijn om de beoogde doelen te bereiken, zoals toegang tot eigen woningbezit op Bonaire? Zouden deze instrumenten doeltreffender of doelmatiger zijn?
6. In hoeverre is de geformuleerde beleidstheorie toepasbaar op Sint Eustatius en Saba?
7. Wat zijn de belangrijkste aandachtspunten bij eventuele uitbreiding van een hypotheekgarantie naar Sint Eustatius en Saba?
8. Zijn de alternatieve beleidsinstrumenten of maatregelen die zijn voorgesteld voor Bonaire tevens toepasbaar op Sint Eustatius en Saba, en zo nee, welke alternatieve beleidsinstrumenten zijn voorhanden op Sint Eustatius en Saba?
9. Wat kan er gedaan worden om de doeltreffendheid en doelmatigheid van de HGB verder te verhogen? Hoe kansrijk zijn deze oplossingsrichtingen?

Deze vragen zijn beantwoord aan de hand van deskresearch (rapporten, databronnen, berekeningen, etc.) en interviews met betrokkenen en deskundigen. Er is gesproken met NHG, het ministerie van VRO, het ministerie van Financiën, de MCB, de openbare lichamen Bonaire, Saba en Sint Eustatius, de sociale woonstichting Fundashon Cas Bonairiano, de projectbegeleider Woondeal Bonaire en ING. Twee gesprekken hebben op Bonaire plaatsgevonden en de andere interviews zijn via video gehouden. Consumentenonderzoek valt buiten de reikwijdte van dit onderzoek en vindt parallel aan deze eindevaluatie plaats.

Het rapport bestaat uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de context van de woning- en hypotheekmarkt op Bonaire geschetst. In hoofdstuk 3 wordt de beleidstheorie geformuleerd en wordt getoetst in hoeverre de doelstellingen van de pilot zijn behaald. Dit wordt gedaan aan de hand van beschikbare data en gesprekken met betrokkenen en deskundigen. Hoofdstuk 4 bevat een knelpuntenanalyse, doet aanbevelingen en schetst beleidsalternatieven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 een doorkijk geschetst van de haalbaarheid om de pilot uit te breiden naar Saba en Sint Eustatius en welke aanpassingen aan de regeling nodig zijn om deze tot een succes te maken op beide eilanden.

¹ NHG is de handelsnaam van de rechtspersoon Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

2. Contextanalyse

De woningmarkt, financiële sector en sociaaleconomische omstandigheden zijn op Bonaire sterk verschillend van Europees Nederland, waar de NHG vandaan komt. De woningmarkt is op Bonaire net als in Europees Nederland krap, maar door de lage inkomens en het tekort aan betaalbare woningen is huren voor veel huishoudens al snel niet te betalen. De Bonairiaanse financiële sector verschilt van de Europees-Nederlandse onder meer door de hogere rentes, het ontbreken van een volledige BKR en het moeten aflossen voor de pensioenleeftijd. Ook de leennormen volgens de AFM verschillen. Bonaire kent een sterk groeiende bevolking en een lage werkloosheid in combinatie met relatief hoge armoede. Op de schuldenproblematiek in Caribisch Nederland is nog weinig zicht, maar huurachterstanden en kopen op afbetaling komen relatief veel voor.



Woningmarkt en marktwerking

De woningmarkt is krap, met stijgende prijzen, dalende aantallen transacties en een doorstroom vergelijkbaar met Europees Nederland

In 2024 stonden er volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) 11.075 woningen op Bonaire.² Deze woningen zijn verdeeld over zes wijken op het eiland.

Tabel 1 De huizenprijzen in Bonaire zijn gemiddeld met 45 procent gestegen tussen 2018 en 2024.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Totaal aantal transacties	327	266	182	351	333	293	275
Rincon	4	4	7	2	4	8	7
Nikiboko	22	19	22	50	33	19	35
Entrejol	30	44	27	33	46	42	36
Noord Salina	74	63	38	89	92	67	61
Playa	67	49	32	89	60	69	55
Tera Cora	130	87	56	88	98	88	81
Transactiewaarde							
Onder HGB-grens	51%	55%	45%	39%	32%	30%	32%
Boven HGB-grens	49%	45%	55%	60%	68%	70%	68%
HGB-grens, einde jaar (\$)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	225.000	225.000	225.000	305.000
Gemiddelde transactiewaarde (\$)	339.777	302.523	362.593	385.043	409.486	501.027	449.073
Prijsindex (2018=100)	100,0	101,9	111,4	112,2	134,8	137,6	145,1

Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025), o.b.v. CBS.³

- **Stijgende woningprijzen:** Sinds 2018 zijn de gemiddelde huizenprijzen met 45 procent gestegen. Als gevolg hiervan is het aandeel woningen dat voor minder dan 225.000 dollar wordt verkocht gedaald van ruim 50 procent in 2018 naar 30 procent in 2023. Door een verhoging van de HGB-grens in 2024 nam het aandeel woningen onder die grens dat jaar toe.
- **Gemiddelde transactiewaarde \$ 449 duizend:** De gemiddelde transactiewaarde was in 2024 \$ 449 duizend, de helft meer dan de HGB-grens in die periode. De transactieprizen volgen een minder stabiel verloop dan de prijsindex voor woningen, omdat alleen de prijsindex corrigeert voor kenmerken van verkochte woningen.

- **Aantal transacties:** Het aantal woningtransacties op Bonaire ligt jaarlijks rond de 300. Tijdens de coronaperiode nam het aantal transacties tijdelijk af.
- **Doorstromingsnelheid vergelijkbaar met Europees Nederland:** In 2024 bestaat de totale woningvoorraad op Bonaire uit 11.075 woningen. Op basis van het gemiddelde aantal transacties tussen 2018 en 2024 wordt jaarlijks 2,6 procent van het aantal woningen verhandeld. Dit is vergelijkbaar met Europees Nederland, waar 2,5 procent van het aantal woningen van eigenaar wisselde in 2024.⁴ Deze kengetallen zijn echter gebaseerd op de totale woningvoorraad, inclusief huurwoningen. Mogelijk verschilt het doorstroompercentage wel tussen Bonaire en Europees Nederland als alleen naar koopwoningen wordt gekeken, maar voor deze vergelijking zijn de benodigde data niet beschikbaar.

Huren is duur voor huishoudens met lage- en middeninkomens

Tabel 2 De huurquote van een eenpersoonshuishouden met een mediaan inkomen is 57%.

Huurprijs	Besteedbaar mediaan inkomen alleenstaande	Huurquote
\$ 800	\$ 1.350 per maand	57%

Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025), o.b.v. CBS⁵ en Nibud⁶.

- **Huurquote meer dan 50 procent:** Op Bonaire is een alleenstaande met een mediaan inkomen gemiddeld 57 procent van het besteedbaar inkomen kwijt aan huur in de private sector.
- **Tekort aan betaalbare woningen:** Bonaire kampt met een tekort aan betaalbare woningen. De wachtlijst bij woonstichting Fundashon Cas Bonairiano (FCB) nam in zeven jaar tijd toe van 621 (2017) tot 2.395 (2024), terwijl de FCB maar 605 woningen heeft.⁷

Financiële sector en hypotheekmarkt

Op Bonaire zijn meerdere aanbieders van hypothecaire leningen actief, maar slechts één bank doet mee in de pilot

Op Bonaire is één bank actief die onder volledig toezicht staat van DNB: de MCB. Toezicht van DNB is een voorwaarde om als bank mee te mogen doen aan de pilot, en zodoende is MCB de enige bank op Bonaire die HGB kan aanbieden.⁸ Naast MCB zijn nog drie andere banken actief op Bonaire: Banco Di Caribe, Orco Bank en RBC Royal Bank. Deze banken zijn niet zelfstandig, maar dochters van op Curaçao gevestigde banken, en staan daarom niet onder prudentieel toezicht van DNB. Deze banken bieden wel hypotheekleningen aan in Bonaire, maar doen niet mee aan de HGB-pilot. Van de banken die op Bonaire actief zijn, is MCB de bank met de meeste retail-leningen in het Caribisch deel van het Koninkrijk.

Tabel 3 Van de banken die op Bonaire actief zijn, heeft de MCB de meeste retail-leningen uitstaan in het Caribisch deel van het Koninkrijk.

Bank	Leningen en voorschotten aan klanten 2022 (retail)
MCB	Cg 1.896.109.000
RBC	Cg 822.024.000
Orco	Cg 470.705.000
Banco di Caribe	Cg 619.970.000

Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025), o.b.v. rapportages banken.

De hypotheekmarkt is op Bonaire geconcentreerder dan in Europees Nederland. Op Bonaire wordt 91 procent van de hypotheekleningen afgesloten bij de vier banken die op het eiland actief zijn. De rest wordt afgesloten bij andere instellingen dan banken, zoals verzekeraars en beleggingsfondsen. In Europees Nederland wordt slechts 70 procent van de hypotheekleningen bij banken afgesloten, terwijl er in Europees Nederland een groter aanbod aan banken is.⁹

Tabel 4 Het aantal afgesloten hypotheekleningen op Bonaire is tussen 2018 en 2024 afgenomen.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Afgesloten hypotheekleningen	466	417	318	358	382	340	371
Hypotheekleningen per transactie	1,4	1,6	1,7	1,0	1,1	1,2	1,3
Aandeel bancaire hypotheekleningen	93%	92%	88%	87%	87%	92%	93%
Aandeel overige hypotheekleningen	7%	8%	12%	13%	13%	8%	7%

Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025), o.b.v. CBS.¹⁰

- Minder hypotheekleningen afgesloten:** Er worden op Bonaire minder hypotheekleningen afgesloten dan voor de coronacrisis. Het aantal afgesloten hypotheekleningen ligt in 2024 20 procent lager dan in 2018.
- Meer hypotheekleningen dan transacties:** Het aantal afgesloten hypotheekleningen ligt hoger dan het aantal woningtransacties in Tabel 1. Dit kan worden verklaard door het oversluiten van hypotheekleningen. Bij het oversluiten van een hypotheek kan binnen de HGB-pilot geen hypotheekgarantie worden afgegeven. In Europees Nederland kan dit onder voorwaarden wel.¹¹
- Schommelingen in niet-bancaire hypotheekleningen:** Het aandeel hypotheekleningen dat door niet-bancaire instellingen is afgesloten schommelt in de periode 2018-2023 tussen de zeven en dertien procent. Niet-bancaire instellingen doen niet mee aan de HGB-pilot.
- Rentes hoger dan in Europees Nederland:** Op Curaçao, waar veel banken die op Bonaire actief zijn statutair gevestigd zijn, bedroeg de rente op hypotheekleningen in de periode 2010-2024 tussen de 5 en 6,5 procent.¹² In dezelfde tijdsperiode varieerde de hypotheekrente in Europees Nederland tussen de 1,5 en 4 procent.¹³

Het BKR is niet actief in Caribisch Nederland, banken toetsen de kredietwaardigheid van klanten via eigen standaardprocedures

In de Caribische regio is het gebruikelijk dat een hypotheek 70 tot 80 procent van de woningwaarde dekt. Dit komt overeen met de executiewaarde van de woning.¹⁴ Hierdoor is bij de aankoop van een woning een relatief hoge eigen inbreng nodig. Aan de andere kant leidt de lagere loan-to-value tot een lagere restschuld in geval van gedwongen verkoop.

Aanbieders van een hypotheek krediet kunnen in Bonaire niet bij het Bureau Kredietregistratie (BKR) een aanvraag doen om te verifiëren of de aanvrager van het krediet al ergens anders een lening heeft afgesloten. Banken op het eiland kunnen zich aansluiten bij het Caribbean Credit Bureau (CCB), maar het CCB is minder volledig dan de BKR. Banken controleren de aanwezigheid van andere schulden via eigen standaardprocedures.

De leenruimte vanuit de AFM hangt onder meer af van het inkomen en de gezins-samenstelling en is voor sommige groepen ruimer dan in Europees Nederland

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft ter voorkoming van overkreditering regels vastgesteld over de maximale leenruimte van huishoudens. Naast het inkomen en de rente is deze maximale leenruimte in Caribisch Nederland gebaseerd op betaalverplichtingen van de aanvrager en maandelijkse lasten. Deze lasten worden forfaitair aangenomen op basis van de gezinssamenstelling. Op basis van deze factoren wordt vastgesteld hoeveel de aanvrager maandelijks kwijt mag zijn aan rente en aflossing van de eigen woning.

In Europees Nederland verschijnt jaarlijks een tabel met de maximale woonquote (aflossing en rente ten opzichte van het bruto jaarinkomen) aan de hand van verschillende rentestanden.

Aangezien de methodiek van de AFM op Bonaire anders is dan in Europees Nederland, verschilt per jurisdictie hoeveel huishoudens met een bepaald inkomen kwijt mogen zijn aan woonlasten. Sommige huishoudentypen mogen bij eenzelfde inkomen op Bonaire een groter deel van het inkomen aan hypotheek betalen dan in Europees Nederland, en andere huishoudentypen minder. Op Bonaire liggen de inkomens echter lager dan in Europees Nederland, waardoor het doorsnee huishouden op Bonaire minder kan lenen dan in Europees Nederland.

- **Ruimere leennorm alleenstaanden en paren zonder kinderen:** Alleenstaanden met een netto maandinkomen van boven de 1.500 dollar kunnen op Bonaire over het algemeen bij hetzelfde inkomen een groter deel van hun

inkomen aan hypotheeklasten besteden dan in Europees Nederland (tussen de 5 en 19,5 procentpunt meer). Voor paren zonder kinderen geldt voor alle inkomens dat de AFM-normen op Bonaire soepeler zijn dan in Europees Nederland. Dit verschil kan oplopen tot bijna 40 procentpunt van het inkomen.

- **Minder leenruimte paren met kinderen:** Paren met kinderen kunnen in Europees Nederland bij hetzelfde inkomen een groter deel van het inkomen lenen dan op Bonaire. In Europees Nederland wordt met de bepaling van de maximale woonquote geen rekening gehouden met het al dan niet hebben van kinderen, terwijl dit binnen de AFM-normen op Bonaire leidt tot een hoger forfaitair leefbedrag en daarmee minder leenruimte.

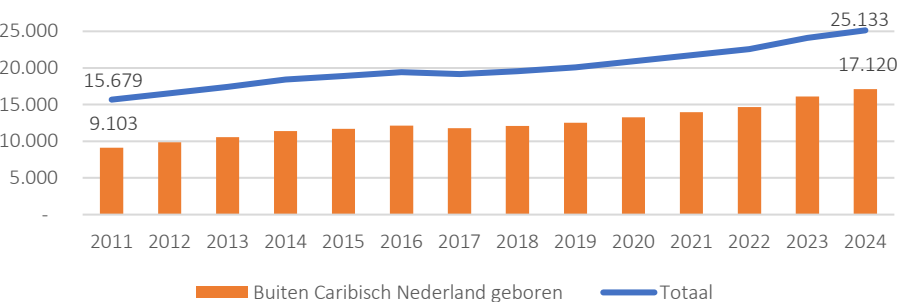
Hypotheekleningen lopen tot de pensioenleeftijd

Een hypotheek in Caribisch Nederland dient voor het bereiken van de pensioenge-rechtigde leeftijd te zijn afgelost.¹⁵ De pensioenleeftijd is, afhankelijk van het ge-boortjaar, 65 of 66 jaar in Caribisch Nederland. Inwoners van 36 jaar of ouder kunnen dus enkel hypotheek met een looptijd van minder dan 30 jaar afsluiten.

Sociaaleconomische ontwikkelingen

De bevolking groeit hard en de tekorten aan sociale huur nemen toe

Figuur 3 Het aantal inwoners op Bonaire is met ruim 60 procent gestegen op Bonaire, voornamelijk door migratie.



Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025), o.b.v. CBS.¹⁶

- Sterke bevolkingsgroei:** De bevolking van Bonaire is tussen 2011 en 2024 met ruim 9 duizend mensen gegroeid (60 procent). Deze bevolkingsgroei is grotendeels toe te schrijven aan migratie van buiten Caribisch Nederland. Waar in 2011 58 procent van de Bonairianen niet in Caribisch Nederland geboren was, was dit aandeel in 2024 toegenomen tot 68 procent.
- Overbewoning op Bonaire:** De snelle bevolkingsgroei en het tekort aan betaalbare huisvesting leiden tot overbewoning. Overbewoning doet zich voor wanneer meer mensen in een huis wonen dan waar het huis voor bedoeld is. In 2015 schatte KPMG dat in ongeveer 10 procent van de huizen te veel mensen woonden.¹⁷ De gemiddelde huishoudensgrootte is hetzelfde als in Europees Nederland (2,14 personen).¹⁸

De werkloosheid is laag op Bonaire en de meeste werkenden hebben een vast contract

Tabel 5 Gemiddeld 2 op de 3 mensen tussen de 15 en 75 heeft een vaste arbeidsovereenkomst.

	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Beroepsbevolking	9.360	10.640	11.480	11.610	12.040	13.240	15.000
Vaste arbeidsovk.	6.340	7.150	7.590	7.690	7.510	8.580	10.420
% vaste arbeidsovk.	67,7%	67,2%	66,1%	66,2%	62,4%	64,8%	69,5%
% Werkloosheid	5,8%	6,4%	6,7%	3,2%	4,6%	3,0%	2,1%

Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025), o.b.v. CBS.¹⁹

- Werkloosheid afgenomen:** De werkloosheid op Bonaire is in 2024 op het laagste punt sinds de staatkundige vernieuwing. Tegelijkertijd is de beroepsbevolking van Bonaire met ruim 50 procent gestegen. Het aantal mensen met betaald werk is dus aanzienlijk toegenomen op Bonaire.
- Veel vaste arbeidsovereenkomsten op Bonaire:** Op Bonaire is ongeveer twee derde van de beroepsbevolking in vaste dienst. In Europees Nederland is 56 procent van de beroepsbevolking in vaste dienst.

Het bbp is op Bonaire minder hard gegroeid dan de bevolking en een kwart van de bevolking leeft in armoede

Tabel 6 Het bbp van Bonaire is aanzienlijk toegenomen, maar de armoede is nog hoog.

	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2023
Indexcijfer bbp	100%	104%	110%	113%	110%	133%	142%
Indexcijfer bbp per hoofd	100%	95%	97%	97%	87%	97%	98%
Inkomen tot sociaal minimum	-	-	-	30%	24%	24%	-

Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025), o.b.v. CBS.²⁰

- Economie Bonaire met 58 procent gegroeid:** Sinds de staatkundige vernieuwing is de economie van Bonaire met ongeveer 42 procent gegroeid. Omdat dat minder is dan bevolkingsgroei, is het bbp per inwoner gedaald.
- Kwart inwoners onder sociaal minimum:** Een kwart van de inwoners op Bonaire heeft een inkomen lager dan het ijkpunt voor het sociaal minimum dat is vastgesteld voor Bonaire (een soort hypothetische armoedegrens die rekening houdt met toekomstige kostenbesparingen). Dit ijkpunt is inmiddels

verouderd, omdat er een sociaal minimum is vastgesteld. Er zijn echter nog geen data over inkomens ten opzichte van het nieuwe sociale minimum.

Schuldenproblematiek in Caribisch Nederland is niet goed in beeld

Door gebrek aan data kan niet worden vastgesteld hoe groot de schuldenproblematiek in Caribisch Nederland exact is. Het Nibud schat dat bij 2 procent van de formele schulden (die uitstaan bij een bank) een betalingsachterstand bestaat. Dit is vergelijkbaar met Europees Nederland.²¹ Dit komt mede door de hoge inkomenseisen die er in Caribisch Nederland bestaan voor kredietverstrekking. Huurachterstanden en schulden die ontstaan door het kopen op afbetaling komen wel vaker voor in Caribisch Nederland dan in Europees Nederland. Het is in Caribisch Nederland gangbaar dat rente en aflossing worden ingehouden op het loon en via de werkgever direct naar de schuldstrekker wordt overgemaakt (loonconcessie). Een deel van de schuldenproblematiek is door het kopen op afbetaling en de veelvoorkomende loonconcessies niet goed in beeld bij instanties.²²

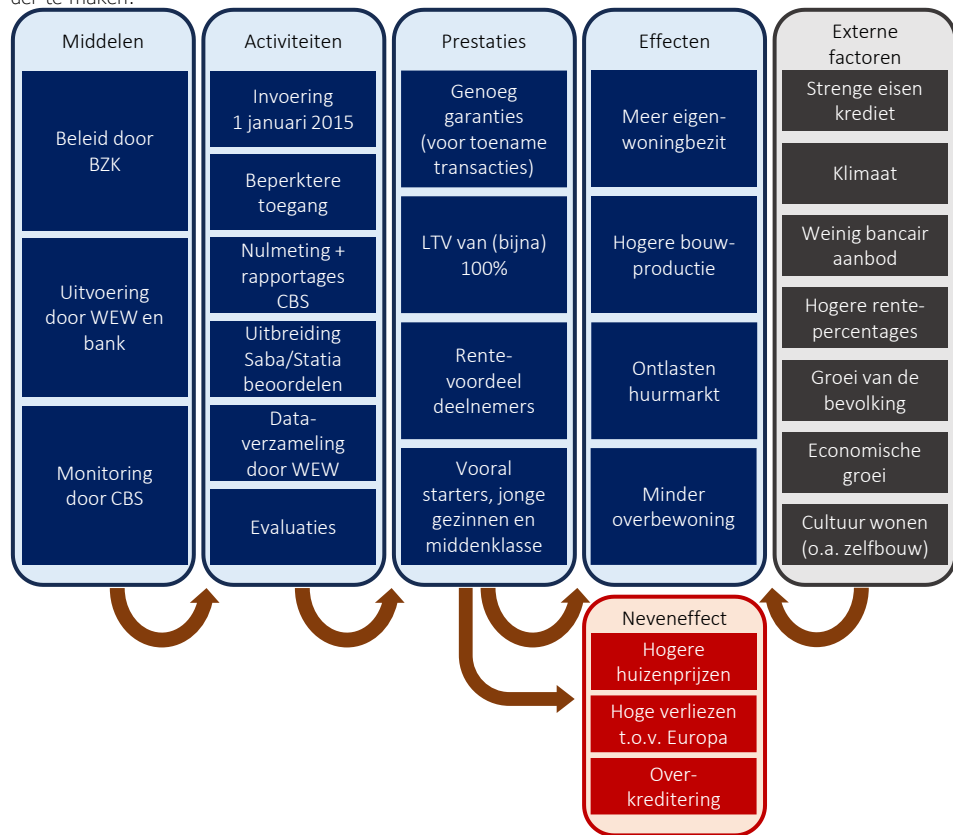
3. Doeltreffendheid en doelmatigheid

Van tevoren werd beoogd dat de pilot verschillende positieve effecten zou hebben op de woningmarkt: op het eigenwoningbezit en daarmee indirect ook op de bouwproductie, de huurmarkt en overbewoning. Doordat er maar weinig garanties afgegeven zijn en het rentevoordeel voor deelnemers laag is, zijn deze effecten niet gerealiseerd en is de regeling dus onvoldoende doeltreffend geweest. De doelmatigheid van de beleidsinzet is laag, aangezien er voor de 17 afgegeven garanties aanzienlijke voorbereiding nodig was. Omdat er nauwelijks uitvoeringslasten zijn, is de uitvoering niet doelmatig maar ook niet ondoelmatig.



Beleidsstheorie

Figuur 4 Met de pilot hypotheekgarantie Bonaire hoopte men de woningmarkt dynamischer en betaalbaarder te maken.



Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025).

Met de pilot HGB werd beoogd verschillende doelen op de woningmarkt op Bonaire te bereiken. Om dit inzichtelijk te maken is gedurende dit onderzoek de beleidstheorie gereconstrueerd.

De beleidstheorie beschrijft hoe de middelen (*inputs*) zoals geld, tijd en kennis via activiteiten en processen (*throughputs*) tot bepaalde prestatiedoelstellingen (*outputs*) moeten leiden.²³ Deze prestatiedoelstellingen zorgen voor bepaalde gewenste maatschappelijke effecten (*outcomes*), maar kunnen ook ongewenste neveneffecten hebben. Bovendien liggen de gewenste effecten niet volledig in de invloedssfeer van het beleid, want er zijn ook externe factoren die de gewenste effecten veranderen.

Middelen

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), NHG (statutair de stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW)), de betrokken bank op Bonaire (de MCB) en het CBS zetten middelen in om deze pilot uit te voeren. Het Rijk draagt geen directe kosten aan de NHG.²⁴ Daardoor bestaan de middelen vooral uit tijdsinzet en kennis bij de genoemde partijen.

- **Beleid door BZK:** De pilot is ontstaan vanuit beleid van het ministerie van BZK.
 - ⇒ **Behaald:** In de voorbereiding van de pilot was vanuit de Rijksoverheid het ministerie van BZK (directies Woningmarkt (tegenwoordig onder VRO) en Koninkrijksrelaties) betrokken. Ook het ministerie van Financiën speelde een rol (Inspectie der Rijksfinanciën en Algemene Financiële en Economische Politiek).²⁵
- **Uitvoering door WEW en bank:** Het WEW en een lokale hypotheekverstreker op Bonaire voeren de pilot uit.²⁶ Het WEW verwachtte dat de uitvoeringskosten beperkt zouden zijn en dat deze de bedrijfsvoering niet zouden beïnvloeden.²⁷
 - ⇒ **Behaald, met één uitvoerende bank:** NHG heeft de pilot uitgevoerd samen met één uitvoerende bank: de MCB.²⁸ Dit is de enige bank

Doeltreffendheid en doelmatigheid

op Bonaire die volledig onder toezicht van DNB en de AFM valt. In gesprekken met stakeholders blijkt dat de uitvoeringskosten inderdaad laag zijn en er zowel bij MCB als NHG geen extra personele inzet nodig is. NHG vermeldt in de tussenevaluatie van de pilot dat het behandelen van aanvragen, waarbij ook taxatierapporten worden bekeken, voor de HGB niet tijdsintensiever is dan in Europees Nederland.²⁹

- **Monitoring door CBS:** Verder besteedt ook het CBS middelen aan de pilot, aangezien ze een rol hebben bij de monitoring van de pilot.³⁰
 - ⇒ **Behaald:** Het CBS levert jaarlijks monitoringsrapportages op.

Activiteiten

Om de regeling uit te voeren zijn er zes activiteiten beoogd, waarvan de meeste gerealiseerd zijn.

De invoering was beoogd per 1 januari 2015, maar vond in 2021 plaats

Oorspronkelijk was het voornemen om de pilot hypotheekgarantie per 1 januari 2015 in te voeren.³¹

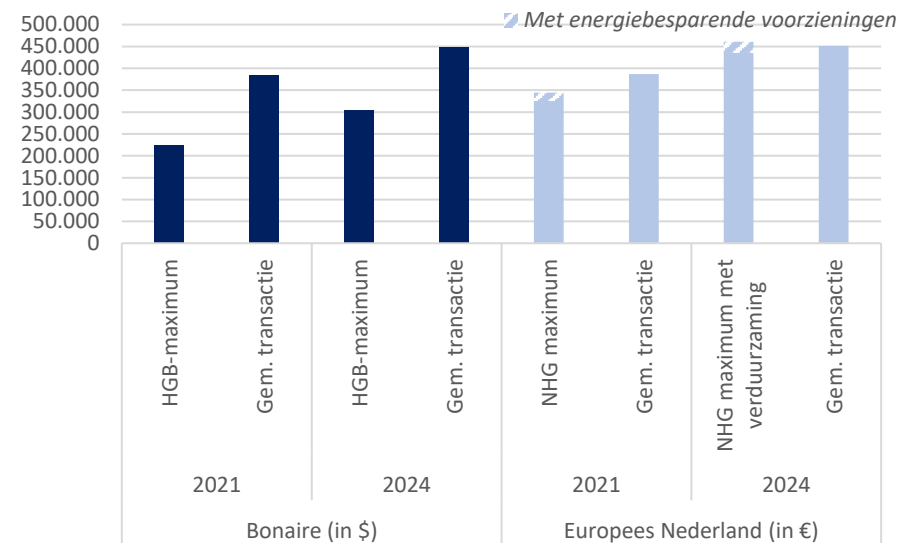
- ⇒ **Sterk vertraagd:** De pilot is zes jaar later van start gegaan dan aanvankelijk beoogd. In het Meerjarenprogramma Caribisch Nederland 2015-2018 was de introductie al uitgesteld tot de eerste helft van 2016,³² in het bestuursakkoord tussen het Rijk en Bonaire werd dit voorzien voor het tweede kwartaal van 2019,³³ maar uiteindelijk vond de introductie plaats op 12 februari 2021.³⁴ 3 december 2018 was NHG per brief verzocht HGB te realiseren.³⁵

De toegang tot de pilot was beperkter dan in Europees Nederland, maar de HGB-woningwaardegrens is in de loop van de pilot versoepeld

Om aanspraak te maken op een garantie in de pilot werden andere toegangsvoorwaarden gesteld dan degene die gelden voor Europees Nederland. Zo kan de garantie alleen gebruikt worden om een bestaande woning of nieuw te bouwen woning in

eigendom te krijgen, terwijl de NHG in Europees Nederland ook gebruikt kan worden voor oversluitingen en kwaliteitsverbetering.³⁶ Als de hypotheekrente voor korter dan tien jaar wordt vastgezet, wordt er bij de vaststelling van de maximale leenruimte verder een toetsrente gehanteerd die een procentpunt hoger ligt dan de werkelijke effectieve rente.³⁷ Bij andere hypotheeklen op Bonaire gebeurt dat niet, maar in Europees Nederland werkt NHG ook met een toetsrente. Tot slot ligt de maximale woningwaarde waarbij HGB wordt gebruikt in vergelijking met Europees Nederland laag in verhouding tot de gemiddelde transactiewaarde (zie onderstaande figuur). Deze maximale woningwaarde werd gezien als passend bij “een representatieve mid-denklassewoning”.³⁸

Figuur 5 Het verschil tussen de maximale woningwaarde en de gemiddelde transactiewaarde is kleiner in Europees Nederland dan in Bonaire.



Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025), o.b.v. CBS (huizenprijzen)³⁹ en persberichten van NHG.

Het is opvallend dat de doelgroep in de proef beperkter is dan in Europees Nederland, aangezien een aanbeveling uit een eerdere haalbaarheidsstudie was om de voorwaarden laagdrempelig te maken voor lokale inwoners en te streven naar een zo groot mogelijke doelgroep.⁴⁰ Hierbij speelt mee dat de risico's van tevoren moeilijk in te schatten waren.⁴¹

Een andere voorwaarde is dat alleen mensen met vaste contracten in aanmerking komen voor de HGB. Dit is gebruikelijk in de lokale hypotheekverstrekking. De inleiding van dit rapport bevat een opsomming met voorwaarden die gelden voor de proef Bonaire.

- ⇒ **Behaald, HGB-grens versoepeld:** De toetsing is verlopen zoals beschreven. NHG geeft aan dat de administratieve last voor kopers met HGB niet hoger zou moeten zijn dan voor andere huishoudens die een hypotheeklening afsluiten. MCB geeft echter aan dat de taxatierapporten door NHG kritischer worden bekeken dan door hun eigen organisatie. Ook wordt de hogere toetsrente alleen bij HGB-hypotheekleningen gehanteerd. De NHG-grens is per 1 mei 2024 verhoogd van \$ 225 duizend naar \$ 305 duizend zodat HGB voor meer woningtransacties gebruikt zou kunnen worden.

Het CBS heeft verschillende cijfers verzameld over de woningmarkt, maar cijfers over eigenwoningbezit zijn niet beschikbaar

Voorafgaand aan de pilot werd vastgesteld dat het CBS data zou verzamelen om de effecten van de proef inzichtelijk te maken. Hiervoor zou het een nulmeting uitvoeren en gedurende de pilot data bijhouden over de ontwikkeling van de woningmarkt op Bonaire.⁴² Een kamerbrief uit 2018 noemt voor de monitoring de variabelen woningverkoop, het aandeel eigenwoningbezit en de huizenprijsontwikkeling.⁴³

- ⇒ **Behaald met uitzondering van eigenwoningbezit:** Het CBS publiceert de *Monitor invoering hypotheekgarantie op Bonaire* voor de jaren vanaf 2021. Hierin worden ten eerste de aantallen woningtransacties bijgehouden. Deze worden uitgesplitst naar wijk en er wordt getoond hoeveel er onder en boven

de HGB-grens vielen. Ook wordt het aantal hypotheekleningen bijgehouden, uitgesplitst naar kwartaal en naar type verstrekker (bancair of overig). Tot slot worden prijsindexcijfers en de jaarlijkse totale transactiewaarde van woningen weergegeven.

Cijfers over eigenwoningbezit zijn niet beschikbaar. Hoewel het CBS in 2024 de *Nulmeting woningmarkt Caribisch Nederland* heeft gepubliceerd op basis van een woningtelling, is van de meeste woningen alsnog niet bekend of ze wel of niet verhuurd worden.⁴⁴

Er zou worden geïnventariseerd of de pilot naar Saba en Sint Eustatius uitgebreid kon worden, wat in 2024 is gebeurd voor Sint Eustatius

Voorafgaand aan het experiment werd aangekondigd dat onderzocht zou worden of het experiment in een later stadium kon worden uitgebreid naar Saba en Sint Eustatius.⁴⁵

- ⇒ **Behaald:** In 2024 heeft NHG een haalbaarheidsanalyse gedaan voor de introductie van NHG op Sint Eustatius. De analyse concludeerde dat de doeltreffendheid en doelmatigheid van de regeling te beperkt zouden zijn om van betekenis te zijn op de hypotheekmarkt van het eiland, in ieder geval in de huidige vorm van de pilot.⁴⁶ Er zijn onder andere namelijk relatief weinig transacties van bestaande woningen. Het voorliggende rapport van EBA gaat verder in op de haalbaarheid van de uitbreiding naar Saba en Sint Eustatius.

NHG verzamelt in samenwerking met de lokale bank data over de aanvragen

In de aanloop naar de pilot werd voorzien dat NHG samen met de lokale bank data zou verzamelen om de proef te kunnen evalueren. Hierbij werd gedacht aan rentetarieven; de LTV van de hypotheek; aantallen verliesdeclaraties; het gemiddelde verlies⁴⁷; aantallen aanvragen; hypotheeksommen; en betalingsachterstanden.⁴⁸

- ⇒ **Behaald:** De genoemde data worden bijgehouden door NHG. Voor dit onderzoek heeft NHG een databestand verstrekt waarin de meeste van deze

Doeltreffendheid en doelmatigheid

variabelen werden bijgehouden, behalve rentetarieven, verliesdeclaraties, het gemiddelde verlies en betalingsachterstanden. Van verliesdeclaraties is echter geen sprake geweest en ook betalingsachterstanden hebben zich nauwelijks voorgedaan. Ook rentetarieven worden genoemd in de formulieren die MCB naar NHG doorstuurt.

Tussentijds en aan het einde van de pilot vinden er evaluaties plaats

Volgens de oorspronkelijke opzet van de pilot zou deze na afloop geëvalueerd worden.⁴⁹ Ook “tussentijds en als daar aanleiding toe is” zouden er evaluaties plaatsvinden door NHG en BZK.

- ⇒ **Behaald:** NHG heeft de regeling rond de jaarwisseling 2023-2024 tussentijds geëvalueerd.⁵⁰ Hieruit bleek dat er minder gebruik werd gemaakt van de regeling dan gedacht, naar alle waarschijnlijkheid door de lage maximale woningwaarde, de beperkte behoefte aan financiering tot 100 procent LTV en de strikte voorwaarden en normen. Het voorliggende rapport van EBA voert de eindevaluatie uit.

Prestaties

De prestaties die beoogd werden met de pilot zijn grotendeels niet behaald.

Het aantal verstrekte garanties blijft ver achter bij de verwachting

Een eerste relevante prestatievariabele is het aantal afgegeven hypotheekgaranties. Het aantal hypotheekgaranties viel namelijk onder de variabelen die WEW bij moest houden. Bovendien werd beoogd dat meer huishoudens een hypotheeklening konden afsluiten⁵¹ en behoorde ook het aantal woningverkopten tot de uitkomstvariabelen,⁵² wat alleen zinnig is als het aantal afgegeven garanties substantieel is. Een streefgetal is nooit gepubliceerd, maar er werden waarschijnlijk enkele tientallen garanties per jaar beoogd. Het maximale aantal garanties is namelijk 70 per jaar,⁵³ en KPMG verwachtte in een haalbaarheidsstudie op basis van cijfers over Curaçao dat er ongeveer 30 garanties per jaar haalbaar konden zijn.⁵⁴

Tabel 7 Het marktaandeel van de HGB bedraagt jaarlijks tussen de 0 en 6,5 procent van het segment huizen onder de HGB-grens.

	2021	2022	2023	2024
Verstrekte garanties	8	7	0	1
Totaal aantal afgesloten hypotheken (incl. over-sluitingen)	358	382	340	371
Totaal aantal transacties	351	333	293	275
Transacties onder HGB-grens	138	108	88	88
Aandeel transacties met HGB*	5,8%	6,5%	0%	1,1%

*Het aantal verstrekte aanvragen als aandeel van alle transacties onder de woningwaardegrens. Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025), o.b.v. Jaarverslagen NHG en CBS⁵⁵.

- ⇒ **Niet behaald:** Er is veel minder van de HGB gebruik gemaakt dan van tevoren beoogd werd. In totaal werden er in 4,5 jaar tijd (tussen februari 2021 en oktober 2025) slechts 17 garanties toegekend. Dat is veel minder dan de 135 die verwacht kon worden op basis van de schatting van 30 garanties per jaar van KPMG. Het maximum van 315 (in 4,5 jaar) of 350 (in 5 jaar) op basis van maximaal 70 garanties per jaar kwam niet in zicht. Het marktaandeel van de HGB was bovendien minimaal: in 2021 en 2022 werd respectievelijk 6 en 7 procent van de woningtransacties onder de HGB-grens afgesloten met hypotheekgarantie. In 2023 en 2024 was dit respectievelijk 0 en 1 procent. In de eerste drie kwartalen van 2025 werd er één garantie verstrekt. Het lage marktaandeel van HGB-transacties onder de HGB-grens maakt het onaannemelijk dat de HGB voor een zichtbare verhoging van de woningtransacties heeft geleid. Het is onbekend of de HGB-kanten zonder HGB ook een hypotheek hadden kunnen krijgen, omdat niet bekend is of zij zonder HGB genoeg eigen inleg hadden gehad.

Deelnemers aan de HGB krijgen zoals beoogd een LTV van (bijna) 100 procent

Een ander doel van de HGB is dat deze woningkopers in staat moet stellen een hypotheek te krijgen met een LTV van (bijna) 100 procent.⁵⁶ Dit is fors hoger dan de LTV van 70 tot 80 procent die gebruikelijk is in de Caribische regio.

Doeltreffendheid en doelmatigheid

- ⇒ **Behaald:** HGB-hypotheeken hebben allemaal een hoge LTV. Dit wijst erop dat een belangrijk voordeel van de HGB is dat er een hogere LTV mogelijk is. De gemiddelde LTV van de goedgekeurde aanvragen is 98 procent. 10 van de 17 goedgekeurde aanvragen waren voor een lening met een 100 procent LTV. De laagste LTV van de goedgekeurde aanvragen bedraagt 89 procent.

Het rentevoordeel is op Bonaire lager dan in Europees Nederland

Doordat de HGB meer zekerheid geeft aan kredietverstrekkers, kan de bank naast een hogere LTV ook een lagere rente bieden.⁵⁷ Dit heeft te maken met de Basel-kapitaaleisen.⁵⁸ In Europees Nederland is het rentevoordeel, rekening houdend met de eigen inleg die op Bonaire zonder HGB gebruikelijk is, zo'n 0,2 procentpunt.

- ⇒ **Niet behaald:** Het rentevoordeel is in de HGB 0,1 procentpunt. Dit percentage wordt door MCB genoemd en wordt in communicatie van de Rijksoverheid overgenomen,⁵⁹ maar is niet op de website van MCB te vinden. Een rentevoordeel van 0,1 procent betekent bij een normaal rentetarief van 5 procent dat de HGB ervoor zorgt dat de rente afneemt tot 4,9 procent. Dit lage rentevoordeel zorgt ervoor dat het langer duurt dan in Europees Nederland om de HGB-premie terug te verdienen. In Europees Nederland ligt het rentevoordeel namelijk hoger: uitgaande van een variabele rente is de hypotheekrente met NHG bij grootbanken ABN AMRO, ING en Rabobank 0,15 tot 0,23 procentpunt lager dan zonder NHG maar wel met een eigen inleg van minstens 30 procent (peildatum 31 oktober 2025).⁶⁰ Dit laatste is op Bonaire namelijk de norm voor klanten zonder NHG. Het totale rentevoordeel is bij een lening van \$ 305.000 dollar over een looptijd van 30 jaar op Bonaire zo'n \$ 5.200, na aftrek van de NHG-premie van 0,6 procent die in de meeste jaren gold.⁶¹ Wanneer het rentevoordeel verder zou stijgen richting het niveau van Europees Nederland (ongeveer 0,2 procentpunt), zou het rentevoordeel over de hele looptijd zo'n \$ 12.200 betreffen. Het rentevoordeel op Bonaire is dus relatief beperkt. Wanneer dit rentevoordeel

toeneemt, zouden de voordelen voor huizenbezitters hoger kunnen uitvallen. Deze cijfers betreffen nominale bedragen en in de berekeningen is niet met hypotheekrenteafrek rekening gehouden. Doordat er alleen bij HGB-hypotheeken met een toetsrente van +1 procentpunt wordt gerekend, zorgt de HGB er bovendien niet voor dat de leenruimte volgens de AFM-normen toeneemt.

Tabel 8 Het rentevoordeel (na aftrek van een NHG-premie van 0,6 procent) op Bonaire is lager dan als het Europees-Nederlandse rentevoordeel van toepassing was geweest.

	Geen HGB	0,1% rentevoordeel	0,2% rentevoordeel
Rentevoordeel (30 jaar)			
Hoogte lening			
\$ 200.000	-	\$ 3.418	\$ 8.014
\$ 250.000	-	\$ 4.273	\$ 10.018
\$ 305.000	-	\$ 5.213	\$ 12.222

*Uitgaande van een alleenstaande met een netto-inkomen van \$ 3.000 en een rentepercentage van 6 procent.

Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025), o.b.v. eigen berekeningen.

Hoewel beoogd werd vooral starters, jonge gezinnen en sociale middenklasse te ondersteunen, zijn de meeste starters waarschijnlijk niet bereikt

De verwachting was dat vooral huishoudens zouden profiteren die voorafgaand aan de pilot een zwakkere positie hadden op de koopmarkt: starters, jonge gezinnen en de sociale middenklasse.⁶²

- ⇒ **Beperkt behaald:** De meeste starters zijn met deze regeling waarschijnlijk niet bereikt, maar jonge gezinnen en de sociale middenklasse mogelijk wel. De HGB-klanten hebben relatief hoge inkomens, van gemiddeld 1,5 keer het mediane huishoudinkomen van alle huishoudens in 2022.⁶³ De meeste klanten lijken dus aan de bovenkant van de sociale middenklasse te zitten, en horen bij de 37,5 procent van de huishoudens met de hoogste inkomens. Het gemiddelde inkomen van HGB-klanten was ongeveer even hoog als het mediane inkomen van paren met minderjarige kinderen. Jonge gezinnen kunnen dus bereikt zijn.

Het is moeilijk te beoordelen of starters bereikt zijn. In kamerbrieven staat niet vermeld wie er met deze starters bedoeld wordt. Daarom wordt hier gekozen voor de categorie huishoudens met een hoofdkostwinner van onder de 40 jaar. Aangezien het gemiddelde inkomen van de HGB-klienten 1,8 keer het mediane inkomen van zulke huishoudens was, lijken vooral de starters met hogere inkomens bereikt te kunnen zijn.

De gemiddelde hypotheeklening met hypotheekgarantie bedroeg 66 procent van het leenbedrag dat volgens de AFM-normen in Caribisch Nederland geleend zou mogen worden. De meeste huizenkopers met NHG hadden dus een (aanzienlijk) hoger bedrag kunnen lenen op basis van het inkomen. Het is in dit onderzoek niet bekend geworden waarom dit percentage zou laag is. Er zijn overigens verschillende HGB-klienten die wel minstens 85 procent van de leenruimte op basis van hun inkomen hebben benut.

Effecten

De prestaties van de HGB zorgen voor bredere maatschappelijke effecten. Omdat de prestaties echter grotendeels niet behaald zijn (weinig gebruik, vooral gebruik door hogere inkomens), zijn eventuele ontwikkelingen in de beoogde effecten niet aan de HGB toe te schrijven. Toch worden ook de effecten empirisch getoetst. Als deze effecten namelijk allemaal om andere redenen wel gerealiseerd zijn, is er ook minder behoefte aan de regeling. Uit de empirische toetsing blijkt echter dat hier geen sprake van is.

De pilot moest leiden tot meer eigenwoningbezit, maar hierover bestaan geen cijfers

De pilot HGB moest uiteindelijk leiden tot een hoger aandeel eigenwoningbezit,⁶⁴ door een hogere toegankelijkheid en betaalbaarheid van de eigen woning.⁶⁵ In de haalbaarheidsstudie noemt KPMG dat een hypotheekgarantieregeling als doel heeft om het klimaat voor eigenwoningbezit te bevorderen, door de financiering van de aankoop, verbetering van de kwaliteit en het behoud van de woning.⁶⁶ Eigenwoningbezit was volgens KPMG het hoofddoel van de regeling, en helpt huishoudens om eigen vermogen op te bouwen.

⇒ **Onduidelijk:** Er zijn geen cijfers beschikbaar over eigenwoningbezit op Bonaire. Bij de woningtelling van het CBS in 2024 was van het leeuwendeel van de woningen onbekend of ze verhuurd werden of niet. Door het lage gebruik van de regeling kan overigens geen zichtbare toename van het eigenwoningbezit verwacht worden.

Een verhoogde toegang moest leiden tot meer bouw, en de bouwproductie is inderdaad omhoog gegaan (maar niet door de HGB)

Als hypotheekleningen voor meer huishoudens bereikbaar worden, kan dit de koopmarkt een impuls geven en ervoor zorgen dat er meer gebouwd wordt.⁶⁷ Een hogere bouwproductie leidt op zijn beurt tot economische ontwikkeling⁶⁸ en hogere overheidsinkomsten.⁶⁹

⇒ **Gebeurd:** De bruto toegevoegde waarde van de bouwnijverheid is tussen 2021 en 2023 met 34 procent toegenomen, terwijl de huizenprijzen in deze periode maar met 23 procent toenamen.⁷⁰ Het lijkt er dus op dat de bouwproductie is toegenomen. Cijfers over aantallen gebouwde huizen zijn helaas niet beschikbaar, waardoor de bouwproductie ook toe te schrijven kan zijn aan de bouw van bijvoorbeeld kantoren of hotels. Bovendien zijn deze projecten niet aan de HGB toe te schrijven: niet alleen zijn de beoogde prestaties van de HGB grotendeels niet gerealiseerd, maar bouwprojecten duren vaak te lang om binnen de duur van de pilot effect te laten zien.

Een van de mogelijke positieve effecten van de HGB was verlichting van de huursector, maar daar is geen sprake van geweest

Het toegenomen aantal woningverkoop door de introductie van de HGB zou ook de huurmarkt moeten verlichten. Bij de start van de HGB werd benoemd dat een verhoogde instroom in de koopsector de wachtlijsten voor sociale huurwoningen kon verminderen.⁷¹ Ook op de private huurmarkt zorgt de lage toegankelijkheid van koopwoningen voor druk en de prijzen liggen er hoog.⁷² Al met al moet het instrument bijdragen aan een “betaalbare en duurzame woningmarkt”.⁷³

⇒ **Niet gebeurd:** De wachtlijsten voor de sociale huur zijn tijdens de looptijd van de pilot (2021-2024) gegroeid van 956 naar 2.395 woningzoekenden.⁷⁴ Aangezien de HGB-klanten relatief hoge inkomens hebben, is het niet waarschijnlijk dat de huidige doelgroep de sociale huursector zal ontlasten. Over de private huurmarkt concludeerde de commissie Sociaal Minimum in 2023: *“De huurprijzen in de particuliere sector zijn schrikbarend hoog. Het tekort aan huurhuizen drijft de prijzen vanzelfsprekend omhoog.”*⁷⁵ Ook hier geldt dat het niet behalen van de prestaties ervoor zorgt dat de HGB dit effect niet kan hebben laten plaatsvinden.

Het instrument kan invloed hebben op overbewoning, maar over de ontwikkeling daarvan zijn geen eenduidige conclusies te trekken

Ook heeft de toegankelijkheid van de woningmarkt volgens de haalbaarheidsstudie uit 2015⁷⁶ en een kamerbrief uit 2018⁷⁷ effect op overbewoning, of scheefwonen. Een succesvol experiment met daardoor meer woningverkoop kan dus zorgen voor minder overbewoning.

⇒ **Onduidelijk:** Ontwikkelingen zoals overbewoning zijn moeilijk in cijfers te vatten, omdat ze betrekking hebben op huishoudgrootte, woonruimte en woonwensen onder huishoudensleden. Gegevens hierover zijn voor Bonaire niet beschikbaar. Onderstaande tabel bevat enkele ontwikkelingen. De gemiddelde huishoudgrootte daalt al jaren op rij. De groep ‘overige leden van huishoudens’ kan ook een indicator zijn voor overbewoning. Dit kunnen pleegkinderen zijn, maar ook bijvoorbeeld ouders, broers of zussen van de hoofdbewoners. Deze groep fluctueert sinds 2018 tussen de 7,5 en 9,5 procent van de bevolking. Door de lage doeltreffendheid van de HGB heeft de regeling naar verwachting geen invloed op deze cijfers.

Tabel 9 Indicatoren over overbewoning zijn niet eenduidig interpreteerbaar. Hoewel de gemiddelde huishoudgrootte daalt, is er geen duidelijke ontwikkeling in de groep ‘overige leden’ van huishoudens (met daarin naast pleegkinderen onder andere ook ouders, broers of zussen van de hoofdbewoners).

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Inwoners	19.549	20.104	20.915	21.745	22.573	24.090	25.133
Huishoudens	8.443	8.868	9.391	9.841	10.253	11.220	11.767
Overige leden in huishouden	1.755	1.558	1.662	1.834	1.849	1.849	2.398
Gemiddelde huishoudgrootte	2,32	2,27	2,23	2,21	2,20	2,15	2,14
Percentage overige leden in huishouden	9,0%	7,7%	7,9%	8,4%	8,2%	7,7%	9,5%

Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025), o.b.v. bestanden ‘Huishoudens en personen in huishoudens Caribisch Nederland’ van het CBS.

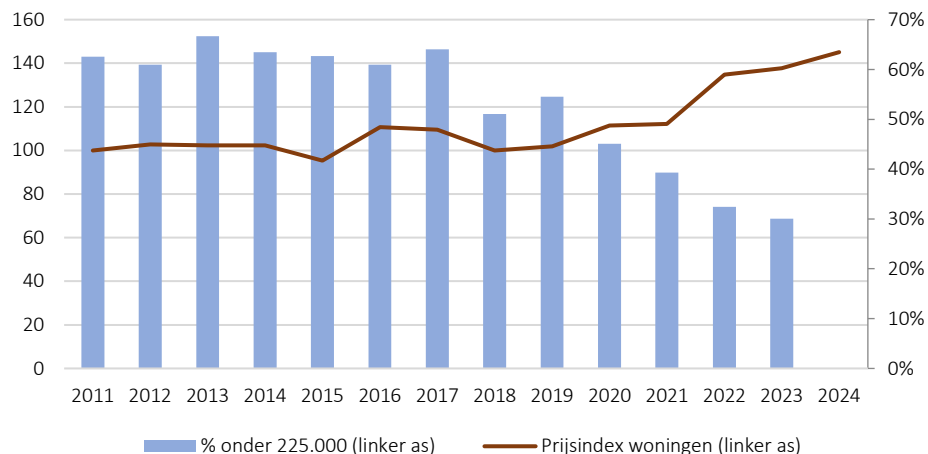
Neveneffecten

De neveneffecten waren van tevoren niet duidelijk.⁷⁸ Om die reden was niet bekend welke risico’s er verbonden zouden zijn aan een Caribische hypotheekgarantie. Uit de stukken kan worden opgemaakt dat men vreesde voor stijgende huizenprijzen, overkreditering bij huizenkopers en te hoge verliezen vergeleken met Europees Nederland. Ook hier geldt dat eventuele ontwikkelingen in de voorziene neveneffecten niet aan de HGB toe te schrijven zijn omdat de prestaties grotendeels niet behaald zijn.

Hoewel er gevreesd werd voor stijgende huizenprijzen en de huizenprijzen sinds 2021 inderdaad gestegen zijn, is dit niet aan HGB te wijten

Bij het besluit de HGB te introduceren werd aandacht besteed aan de ontwikkeling van huizenprijzen als gevolg van de pilot.⁷⁹ In de tussenevaluatie door NHG wordt dit potentiële neveneffect herhaald.⁸⁰

Figuur 6 De gemiddelde huizenprijs stijgt en het aantal transacties onder de (oude) HGB-grens daalt.



Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025), o.b.v. CBS.⁸¹

- ⇒ **Niet uitgekomen:** De prijsindex van vastgoed op Bonaire is tussen 2011 en 2024 met 45 procent gestegen. Dit komt neer op een gemiddelde stijging van 2,9 procent op jaarbasis tussen 2011 en 2024. Als logisch gevolg hiervan is het aandeel woningtransacties met een waarde onder de oude HGB-grens (\$ 225.000) gedaald.

Sinds de start van de HGB-pilot in 2021 zijn de vastgoedprijzen op Bonaire gemiddeld met 9 procent per jaar gestegen. Van 2021 tot 2023 is het aandeel woningen onder de HGB-grens van \$ 225.000 met negen procentpunt gedaald, van 39 procent naar 30 procent. In 2024 is de HGB-grens verhoogd naar \$ 305.000, waardoor dat jaar bij deze vergelijking buiten beschouwing wordt gelaten.

Het is onwaarschijnlijk dat de sterkere stijging sinds 2021 te wijten is aan de HGB-pilot. Ten eerste zijn de prestaties van de pilot grotendeels niet

behaald, waardoor de effecten op de woningmarkt naar verwachting klein zijn. Verder volgt de stijging van huizenprijzen op Bonaire dezelfde trend als in bijvoorbeeld Europees Nederland.⁸² Tot slot is het aandeel woningen onder de HGB-grens sinds 2021 gedaald, en lijkt de stijging van de huizenprijzen dus te worden gedragen door woningen boven de HGB-grens.

Hoewel er bij de opzet van de HGB aandacht was voor het aantal verliesdeclaraties ten opzichte van Europees Nederland, zijn er geen verliezen geleden

Een mogelijk ongewenst effect van de regeling was dat deze voor veel verliesdeclaraties zou zorgen: *“Daarnaast is het aantal verliesdeclaraties en het gemiddelde verlies een belangrijke evaluatiegrond omdat dit de voornaamste factoren zijn voor de vraag hoe het risico op Bonaire zich verhoudt tot Europees Nederland.”*⁸³

- ⇒ **Niet uitgekomen:** Er zijn geen verliesdeclaraties geweest bij deelnemers aan de HGB-pilot. Er is alleen soms een betalingsachterstand geweest. Voor deze lage verliezen zijn verschillende verklaringen. MCB gaf bijvoorbeeld aan dat de HGB-deelnemers klanten zijn met een laag risicoprofiel. Een andere verklaring kan zijn dat betalingsachterstanden vaak binnen het eigen sociale netwerk zouden worden geregeld.⁸⁴

Er bestaat in Caribisch Nederland een risico op overkreditering, maar er is weinig bekend over de ontwikkelingen in de problematiek

Hoewel de toegang tot krediet in Caribisch Nederland grotendeels beperkter is dan in Europees Nederland, signaleert de AFM dat er risico's op overkreditering bestaan.⁸⁵ De kredietwaardigheid is in het algemeen lager dan in Europees Nederland.⁸⁶

- ⇒ **Onbekend:** In het rapport *Zicht op schulden in Caribisch Nederland* heeft het Nibud onderzoek gedaan naar de schuldenproblematiek.⁸⁷ Het Nibud kreeg nog geen volledig beeld, en beval aan om een *Dashbord schulden* voor Caribisch Nederland te ontwikkelen. Dit dashboard is er nog niet, waardoor nog onduidelijk is hoe de schuldenproblematiek zich in Caribisch

Nederland ontwikkelt. Het lage gebruik van de HGB maakt het echter onaanneemelijk dat de HGB de schuldenproblematiek heeft beïnvloed.

Externe factoren

Een aantal externe factoren op Bonaire hebben invloed op het succes van de HGB-pilot. Een aantal van deze factoren worden in de contextanalyse (hoofdstuk 2) en knelpuntenanalyse (hoofdstuk 4) verder uitgewerkt.

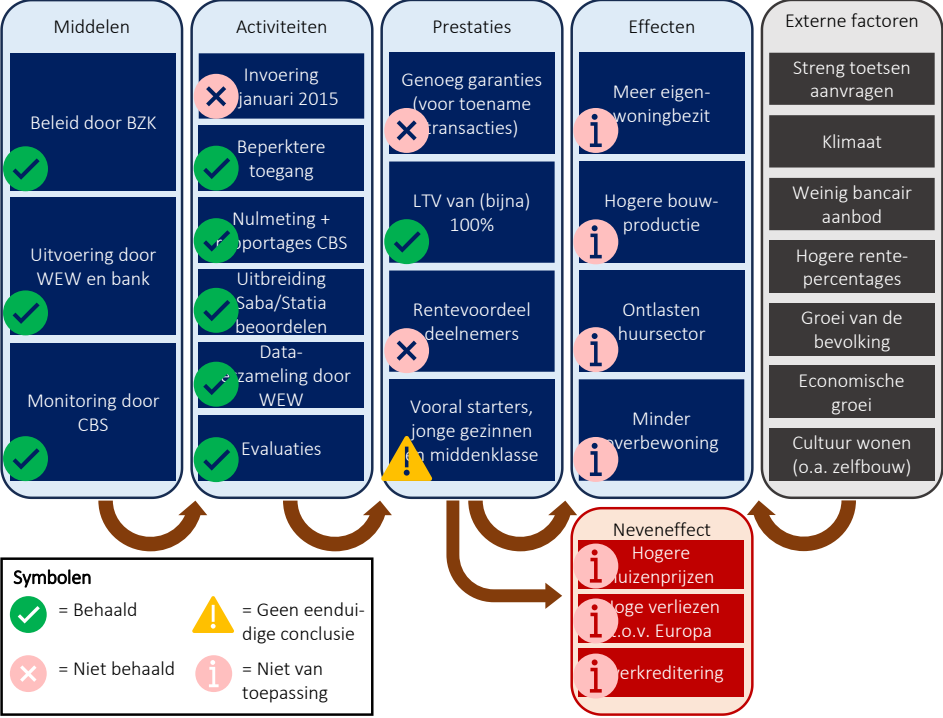
- **Strengere voorwaarden krediet:** Uit kamerbrieven blijkt dat banken op Bonaire strengere voorwaarden hanteren voor kredietverstrekking dan in de Europees-Nederlandse context waar de NHG is ontwikkeld. Zo moeten leningen vaak voor de pensioenleeftijd afgelost zijn.⁸⁸ Ook zijn de AFM-normen voor bepaalde inkomenssamenstellingen strikter.⁸⁹ De haalbaarheidsstudie van KPMG stelt dat er veel afwijzingen zijn.⁹⁰ Tegelijkertijd is er geen (volwaardige) BKR⁹¹ en geen georganiseerde frauderegistratie.⁹² Mogelijk draagt de onvolledigheid van zulke registers bij aan de strengere voorwaarden voor kredietverstrekking.
- **Klimaat:** De klimatologische omstandigheden wijken sterk af van die in Europees Nederland. Dit vertaalt zich onder meer in de voorwaarden die bij de introductie van de pilot genoemd zijn (*"Aanvragers moeten een verplichte woonverzekering met orkaandekking afsluiten"*).⁹³ Ook de zoute zeelucht, hoge luchtvochtigheid en het vele zonlicht tasten woningen aan.⁹⁴ Hoewel Bonaire buiten orkaangebied ligt, heeft ook Bonaire te maken met intensiever wordende regenperiodes.⁹⁵
- **Weinig bancaire aanbod:** In de haalbaarheidsstudie signaleerde KPMG dat de financiële markt op Bonaire geconcentreerd is.⁹⁶ Er zijn op Bonaire momenteel vier *retail*-banken actief, waarvan MCB de grootste is.⁹⁷ Hoewel dit gezien de omvang van de markt relatief veel aanbieders zijn, hebben kopers minder keuze dan in Europees Nederland, waar de NHG ontwikkeld is. De HGB kan het bancaire aanbod andersom ook beïnvloeden: in positieve zin

als de HGB banken verleidt toe te treden,⁹⁸ of in negatieve zin als de HGB de positie van marktleider MCB verder versterkt.⁹⁹

- **Hogere rentepercentages:** Kamerbrieven noemen ook de rentepercentages in de context van de HGB, die op Bonaire hoger zijn dan in Europees Nederland.¹⁰⁰
- **Bevolkingsgroei:** Al in de haalbaarheidsstudie uit 2015 wordt de snelle bevolkingsgroei genoemd als factor van invloed op de huizenmarkt.¹⁰¹ Dit wordt herhaald in de Voortgangsrapportage Beleidsagenda Caribisch Nederland van VRO uit 2025.¹⁰²
- **Economische groei:** Ook economische groei heeft invloed op de huizenmarkt.¹⁰³ Andersom kan de huizenmarkt de economie beïnvloeden als de bouwsector sterk groeit.¹⁰⁴
- **Culturele aspecten woningmarkt:** Verder kunnen er culturele aspecten aan de woningmarkt zijn met invloed op het succes van de HGB-pilot. Een voorbeeld is de zelfbouwcultuur die op Bonaire van oudsher aanwezig is. Op andere culturele aspecten is minder zicht. Zo kunnen er verschillen zijn tussen Europees en Caribisch Nederland in de manier waarop mensen op een sociaal vangnet beroep kunnen doen bij betalingsproblemen. Ook de mate waarin mensen trouw zijn aan een bank kan per cultuur verschillen. Deze culturele aspecten vallen buiten de scope van dit onderzoek en zouden met een consumentenonderzoek verder uitgelicht kunnen worden.

Doeltreffendheid

Figuur 7 Hoewel de voorbereiding van de HGB grotendeels is verlopen zoals gepland, zijn de prestaties en daarmee ook de meeste gewenste effecten niet gerealiseerd.



Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025).

De analyse leidt tot het bovenstaande beeld over de doeltreffendheid van de HGB. Hoewel de voorbereiding grotendeels is verlopen zoals gepland, is een slechts een deel van de prestaties behaald. Daardoor zijn ook de (neven)effecten niet

opgetreden. Hoewel de bouwproductie wel is gestegen sinds de introductie van de pilot, is het gezien het lage aantal afgegeven garanties onwaarschijnlijk dat dit aan de pilot toe te schrijven is.

Doelmatigheid

Door het lage gebruik van de regeling is de beleidsinzet voor de HGB niet doelmatig gebleken, hoewel de uitvoering voor alle partijen weinig middelen kost

De uitvoering van de HGB kost weinig middelen. Omdat het gebruik ook zo laag is, is niet te zeggen of de regeling doelmatig of ondoelmatig is. De uitvoering van de NHG-regeling in brede zin kost het Rijk geen geld. De deelnemers betalen een NHG-premie, waarvan een deel wordt gebruikt voor een begrotingsreserve voor het waarborgfonds.¹⁰⁵ Doordat dit fonds door de jaren is gegroeid, zijn de risico's voor het Rijk klein geworden.¹⁰⁶ Ook de personele uitvoeringsinzet is beperkt. Beide uitvoerders, NHG en MCB, geven aan dat er voor de toetsing van de HGB-aanvragen geen extra personele inzet nodig is. Wel kost een HGB-aanvraag voor MCB meer inzet dan een reguliere hypotheekaanvraag, omdat de aanvraag met NHG afgestemd moet worden. De uitvoeringskosten zijn al met al echter verwaarloosbaar, waardoor de uitvoering ondanks het lage gebruik niet doelmatig of ondoelmatig te noemen is.

Ook de risico's voor NHG en het Rijk zijn niet verslechterd. Er zijn nog geen verlies-declaraties geweest en MCB geeft aan dat de portefeuille bestaat uit klanten met een laag risicoprofiel.

De beleidsinzet is vanwege het weinige gebruik niet doelmatig. Betrokken partijen geven aan dat er in de voorbereiding veel werk heeft gezeten; een beeld dat ondersteund wordt door de verschillende rapportages en kamerbrieven over het onderwerp. Verder hebben er verschillende onderzoeken plaatsgevonden naar het onderwerp, zoals een haalbaarheidsstudie door KPMG, een tussentijdse evaluatie en een haalbaarheidsstudie voor Sint Eustatius door NHG zelf, een consumentenonderzoek door Grant Thornton en de eindevaluatie die in dit rapport gedaan wordt. Deze inzet weegt niet op tegen de 17 garanties die er tot nu toe in totaal afgegeven zijn. Dit

Doeltreffendheid en doelmatigheid

zou veranderen als de HGB voortgezet zou worden en in de toekomst wel een succes zou worden door veranderingen in de markt of aan het product.

4. Knelpunten en aanbevelingen

Door de combinatie van lage lonen, hoge rentes en hoge huizenprijzen zijn de leenmogelijkheden van veel huishoudens beperkt. Doordat het rentevoordeel van de HGB klein is, en er bovendien met een toetsrente wordt gewerkt, is de leenruimte op basis van het inkomen voor veel huishoudens lager met dan zonder HGB. Afhankelijk van de woningwaarde kunnen deze huishoudens de facto dus niet altijd van het voornaamste voordeel van de HGB profiteren: de mogelijkheid om tot de marktwaarde van de woning te lenen. Dit probleem is groter bij bijvoorbeeld alleenstaanden dan bij tweeoudergezinnen. Kleine aanpassingen aan de HGB-voorwaarden kunnen het bereik vergroten, maar het bouwen van meer woningen via bijvoorbeeld de Woondeal of de sociale woningstichting in combinatie met huisvestingsbeleid om woningen toe te wijzen aan kwetsbare groepen hebben naar verwachting een groter effect.



Knelpunten

De Bonairiaanse woningmarkt kent een aantal knelpunten die het kopen van een woning lastig maken

De woningmarkt van Bonaire kent een aantal knelpunten die ervoor zorgen dat het woningtekort groot is, de concurrentie op de huizenmarkt hevig is en als gevolg daarvan eigenwoningbezit voor veel huishoudens onbereikbaar is:

- **Lage inkomens:** Inkomens zijn op Bonaire aanzienlijk lager dan in Europees Nederland. Hierin is het (netto) gestandaardiseerde inkomen, het inkomen gecorrigeerd voor huishoudsamenstellingen, een bruikbare variabele. Het mediane gestandaardiseerde huishoudinkomen is op Bonaire \$ 19,5 duizend en in Europees Nederland € 31,7 duizend (cijfers over 2022),¹⁰⁷ of \$ 33,4 duizend tegen een wisselkoers van € 0,95 per dollar.
- **Hoge rentes:** Daarnaast zijn de rentes in het Caribisch gebied aanzienlijk hoger dan in Europees Nederland: in Europees Nederland is de gemiddelde hypotheekrente in 2024 3,9 procent,¹⁰⁸ terwijl deze op bijvoorbeeld Curaçao gemiddeld ongeveer 5,5 procent was.¹⁰⁹ Specifiek voor Bonaire zijn er geen data beschikbaar. Uit interviews blijkt dat de rentes op Bonaire en Curaçao vergelijkbaar zijn.
- **Kapitaalkrachtige bovenlaag:** Verder concurreren Bonairianen op de huizenmarkt met een groeiende groep migranten uit welvarende landen,¹¹⁰ met name Europese Nederlanders. De groep Europese Nederlanders maakt inmiddels 17 procent van de bevolking uit.¹¹¹ Aangezien de lonen in Europees Nederland aanzienlijk hoger liggen dan op Bonaire (zie onderstaande tabel), heeft deze groep naar verwachting meer eigen inleg kunnen sparen en is het moeilijk om met deze kapitaalkrachtige groep te concurreren op de woningmarkt.
- **Toerisme:** De grote toeristische sector legt op Bonaire, net als op veel andere toeristische bestemmingen, een beslag op de woningmarkt. Volgens het platform AirDNA zijn er in oktober 2025 760 aanbiedingen voor korte-

termijnvakantieverhuur op platforms Airbnb of Vrbo, waarvan 743 volledige eenheden.

- **Weinig sociale huur:** Tot slot is er weinig sociale huur op het eiland. Op een totale woningvoorraad van 11.075 woningen zijn er in 2024 slechts 605 socialehuurwoningen (5 procent van de voorraad), terwijl er 2.395 mensen op de wachtlijst staan.¹¹² Ter vergelijking, in Europees Nederland is in 2025 ongeveer 28 procent van de woningen in eigendom van woningcorporaties.¹¹³ Aangezien sociale huur voor de meeste huishoudens niet bereikbaar is en huren in de particuliere sector hoog liggen, is eigenwoningbezit minder een luxe dan in Europees Nederland.

Door de lage inkomens en hoge rentes is eigenwoningbezit voor het mediane huishouden op Bonaire minder goed bereikbaar dan in Europees Nederland

Tabel 10 Op Bonaire is het financieringsgat voor een mediaan huishoudinkomen tot de gemiddelde verkoopprijs groter dan in Europees Nederland.

	Europees Nederland (2022)	Bonaire (2022)
Gemiddelde woningwaarde	€ 428.591	\$ 409.486
Effectieve rente	2,4%	5,45%
Mediaan (netto-)inkomen	€ 41.700	\$ 27.200
Mediaan bruto inkomen	€ 62.700	Onbekend
Maximale hypotheek met mediaan inkomen	€ 272.530 (kortlopend)	\$ 77.253 (paar + kinderen)
	€ 301.488 (langlopend)	\$ 196.502 (alleenstaande)
Verhouding Leenruimte mediaan inkomen + Gemiddelde verkoopprijs	63,6%-70,3%	18,9%-48,0%

Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025), o.b.v. CBS (huizenprijzen en inkomens),¹¹⁴ DNB (rente Europees Nederland),¹¹⁵ interviews (rente Bonaire), rekenmodel Nibud 2022,¹¹⁶ Besluit financiële markten BES i.c.m. Regeling financiële markten BES 2012, rekening houdend met 0,345 procent grondbelasting bij een gemiddelde huizenprijs.

De combinatie van dure huizen, lage inkomens en hoge rentes zorgen ervoor dat veel huizen buiten de financieringsruimte liggen van huishoudens met mediane inkomens (zie bovenstaande tabel). Het mediane netto-inkomen op Bonaire in 2022 ligt 38 procent onder het Europees-Nederlandse. Hierbij is rekening gehouden met een wisselkoers van € 0,95 per dollar. Doordat ook de rentes op Bonaire hoger liggen

dan in Europees Nederland, is de financieringsruimte van huishoudens met een mediaan inkomen op Bonaire aanzienlijk lager dan in Europees Nederland. Tegelijkertijd liggen de huizenprijzen op Bonaire in 2022 slechts 9 procent lager dan in Europees Nederland. Al met al ligt het gemiddelde huis daardoor veel verder buiten het bereik van een Bonairiaans huishouden dan van een Europees-Nederlandse: in Europees Nederland kan men met het mediane huishoudinkomen een hypotheek krijgen ter waarde van 64 tot 70 procent van de gemiddelde verkoopprijs, terwijl dit op Bonaire maximaal 48 procent is.

Het mediane inkomen ligt overigens hoger dan het modale inkomen, dat in Europees Nederland ook wordt gebruikt voor dit soort berekeningen. In Europees Nederland was het bruto modale inkomen in 2022 € 39.000,¹¹⁷ waarmee het bruto mediane huishoudinkomen 61 procent hoger ligt dan het bruto modale inkomen. Van Bonaire is het modale inkomen niet bekend.

Sinds 2022 zijn er overigens verschillende inkomensvoorzieningen op Bonaire verbeterd.¹¹⁸ Met name de ouderdomsuitkering en bijstand (lokaal 'onderstand') zijn dichterbij de Europees-Nederlandse niveaus gekomen. Ook het minimumloon is sterk verhoogd, maar datzelfde geldt voor Europees Nederland. Deze wijzigingen hebben de inkomens kloof tussen Bonaire en Europees Nederland waarschijnlijk verkleind. Er zijn echter nog geen inkomensdata van na 2022 beschikbaar.

Doordat banken minimale risico's lopen, kan er weinig rentevoordeel door worden berekend

Op Bonaire wordt er wat minder rentevoordeel doorberekend bij HGB-leningen dan in Europees Nederland bij NHG-leningen. Dit komt mogelijk doordat er weinig verschil in risico is tussen klanten met en zonder HGB. De portefeuille met HGB-leningen bestond uit leningen bij goede klanten, die banen met laag risico hadden en vaak voor de overheid werkten. Dit betekent dat MCB zowel met als zonder HGB nauwelijks risico loopt bij deze klanten. Hierdoor is het risicovoordeel voor de bank en daarmee het rentevoordeel voor de klant minimaal (0,1 procentpunt rentevoordeel). Dit is laag in verhouding tot de NHG-premie.

De redenen dat MCB-leningen weinig risicovol zijn, hebben waarschijnlijk met de schaal van Bonaire te maken. De relatief kleine portefeuille zorgt ervoor dat risico's minder goed gespreid kunnen worden dan in bijvoorbeeld Europees Nederland, waar NHG gevestigd is. Daardoor lopen banken op Bonaire meer risico bij hypotheekaanvragen. De kleine markt zorgt er verder voor dat er minder banken kunnen opereren dan in een grote markt zoals die in Europees Nederland. Mogelijk wordt er daardoor minder geconcentreerd op rente en risico dan in grotere afzetmarkten.¹¹⁹

De grootste groep inkomens heeft geen profijt van een hogere LTV doordat het inkomen het knelpunt is

De lage inkomens in verhouding tot de huizenprijzen zorgen ervoor dat niet alleen de LTV-ratio, maar ook de inkomenseisen knellend zijn, ook in het goedkope segment van de woningmarkt. Figuur 8 laat zien hoe hoog de maximale hypotheek in 2022 is voor een mediaan huishoudinkomen bij een huis met een marktwaarde van \$ 225 duizend. Anders dan in Tabel 10 toont de figuur de uitkomsten op basis van de mediane inkomens per groep, en niet het mediane inkomen van alle huishoudens op Bonaire. Ervan uitgaande dat de bank een hypotheek verstrekt tot aan de executiewaarde, en ervan uitgaande dat die 70 procent van de marktwaarde bedraagt, kan het huishouden op basis van de waarde van het huis \$ 157,5 duizend lenen. Op basis van het mediane inkomen van eenpersoonshuishoudens kunnen alleenstaanden (zonder andere schulden) \$ 69,2 duizend lenen. Het mediane inkomen van paren met kinderen ligt hoger, waardoor paren met kinderen met dat inkomen \$ 285,0 duizend kunnen lenen.

Voor al alleenstaanden, de grootste groep huishoudens, profiteren dus weinig van het grootste voordeel van de NHG, de hogere LTV. Voor hen is niet de executiewaarde van het huis, maar het eigen inkomen de reden dat ze zo weinig kunnen lenen. Weliswaar stijgt de leenruimte op basis van de woningprijs naar \$ 225 duizend, maar het inkomen is te laag om te profiteren van deze stijging. Dit wordt versterkt door de toetsrente van 1 procentpunt extra die de bank in de pilot moet hanteren. MCB gaf aan deze bij andere leningen niet te hanteren. De rente waarmee de bank de

Knelpunten en aanbevelingen

maximale leenruimte op basis van het inkomen vaststelt, is dus 0,9 procentpunt hoger dan die voor andere leningen: de 1 procent hogere toetsrente, minus het rentevoordeel van 0,1 procent. Hierdoor daalt de leenruimte op basis van het inkomen in het voorbeeld van \$ 69,2 duizend naar \$ 63,0 duizend. Ook voor huizen van \$ 100 duizend, iets onder de laagste woningwaarde van de bestaande HGB-klienten, heeft een alleenstaande met mediaan inkomen geen voordeel van de mogelijkheid om tot de volledige marktwaarde te lenen. Alleenstaanden met een wat hoger inkomen kunnen daar wel van profiteren. Uit consumentenonderzoek zou kunnen blijken of klanten zich van deze prikkels bewust zijn en of die voor hen een reden zijn om geen HGB-hypotheek af te sluiten.

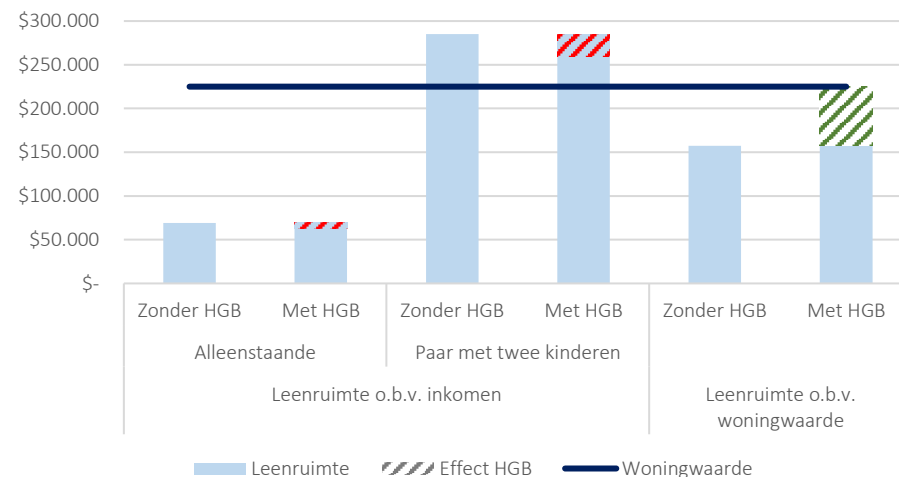
Voor een paar met kinderen met een mediaan inkomen kan de pilot wel gunstig zijn. Deze huishoudens hebben hogere inkomens dan alleenstaanden, waardoor voor hen inderdaad de LTV van 70 procent het knelpunt is in hun leenruimte. De huizen in het goedkoopste segment (onder de grens van \$ 225 duizend) zou voor deze groep echter te klein kunnen zijn. Deze hypothese zou met consumentenonderzoek of data over woonoppervlak getoetst kunnen worden.

De lage inkomens in combinatie met de hoge rentes zorgen er dus voor dat de grootste groep huishoudens zowel met als zonder HGB geen huis kan kopen en dus niet van de hogere LTV kan profiteren. Dit wordt versterkt door de hogere toetsrente. Huishoudens met hogere inkomens, zoals (mediane) paren met kinderen, kunnen wel van de pilot profiteren.

Er zijn te weinig gegevens beschikbaar om objectief vast te stellen hoe mensen aan de eigen inleg van 30 procent komen voor de aankoop van een huis. In de haalbaarheidsstudie van de pilot uit 2015 rapporteerde KPMG dat er geen spaarcultuur in Caribisch Nederland zou zijn.¹²⁰ Tegelijkertijd lukt het veel mensen wel een hypotheek met eigen inleg af te sluiten: de HGB-hypotheeken vormen namelijk maar een fractie van de meer dan 300 hypotheeken die jaarlijks worden afgesloten. Omdat er geen vermogensdata over Caribisch Nederland beschikbaar zijn, is niet met

zekerheid te zeggen hoeveel mensen kunnen sparen. Een consumentenonderzoek zou hier duidelijkheid over kunnen verschaffen.

Figuur 8 Ook met garantie vanuit HGB hebben veel huishoudens met mediane inkomens eigens inleg nodig om een huis te kopen op de HGB-grens. Cijfers hebben betrekking op 2022, een mediaan netto-inkomen (\$ 16.200 per jaar voor een alleenstaande en \$ 44.200 voor een paar met kinderen) en een toetsrente van 5,45 procent (zonder HGB) of 6,35 procent (met HGB).



Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025).

De doelgroep is klein, omdat huishoudens in aanmerking komen als ze goede inkomens en geen eigen inleg hebben en goedkope huizen zoeken

De pilot is dus het aantrekkelijkst voor huishoudens die aan de volgende kenmerken voldoen:

- **Goede inkomens:** Om de volledige marktwaarde van een huis ter waarde van de HGB-grens te financieren, hebben alleenstaanden (in 2022) een inkomen nodig dat hoger is dan het mediane inkomen. Rekening houdend

met de HGB-toetsrente is hiervoor een netto-jaarinkomen van \$ 30.000 nodig. Dit is bijna het dubbele van het mediane inkomen van alleenstaanden. Huishoudens met meerdere volwassenen kunnen met een mediaan inkomen wel een huis op de HGB-grens betalen.

- **Goedkope huizen:** Alleen de 32 procent goedkoopste huizen komen in aanmerking (cijfers over 2022).¹²¹
- **Geen eigen inleg:** De kopers willen of kunnen geen substantiële eigen bijdrage inleggen. Het voordeel van de garantie is namelijk vooral dat de LTV hoger wordt, want het rentevoordeel is laag in verhouding tot de NHG-premie.

Ervan uitgaande dat huishoudens met hogere inkomens ook duurdere huizen kopen (maar dan met eigen inleg), is de groep huishoudens met relatief hoge inkomens die zonder eigen inleg goedkope huizen kopen naar verwachting klein.

Ondanks de verhoging van de HGB-grens naar \$ 305 duizend is het aantal huizen onder die grens niet toegenomen

In 2024 is de maximale HGB-grens verhoogd van \$ 225 duizend naar \$ 305 duizend, om zo de reikwijdte van de pilot te vergroten. Het aantal transacties onder de HGB-grens nam in 2024 echter niet toe: het ging net als in 2023 om 88 transacties onder de grens.¹²² De grens is dus onvoldoende verhoogd om dit aantal transacties te laten groeien. Bovendien verhelpt de verhoging het fundamentele probleem niet dat mediane inkomens te weinig kunnen lenen om een hypotheek ter waarde van dat bedrag af te sluiten. Een alleenstaande kon in 2022 met een mediaan inkomen tenslotte al minder lenen dan de toenmalige grens.

Beleidsopties vervolg HGB

Aangezien de HGB momenteel niet de gewenste effecten heeft gehad, zijn er drie opties voor het vervolg:

- De HGB zou stopgezet kunnen worden vanwege het uitblijvende succes en de ondoelmatigheid van de beleidsinzet tot nu toe;
- De HGB kan doorgezet worden zonder nieuwe wijzigingen; of
- De HGB kan aangepast of hervormd worden.

Er zijn verschillende overwegingen relevant voor de keuze voor een van deze opties. Doordat de pilot niet doeltreffend is geweest en de beleidsinzet niet doelmatig, kunnen NHG en VRO ten eerste besluiten om de pilot stop te zetten. De pilot was bedoeld als experiment, en als het experiment niet heeft opgeleverd wat beoogd was, zou men de conclusie kunnen trekken dat er geen hypotheekgarantie op Bonaire ingevoerd moet worden.

Toch kan er ook voor gekozen worden om de regeling wel aan te houden en deze voor de toekomst te behouden. Aangezien de uitvoeringslasten en risico's momenteel minimaal zijn, zijn er geen zwaarwegende en dringende redenen zijn om met de inzet van het instrument te stoppen. Als de omstandigheden op de arbeids- of woningmarkt in de toekomst veranderen, kunnen er meer huizen binnen het bereik komen van starters of alleenstaanden. Zo worden er met de Woondeal meer betaalbare huizen gebouwd. In dat geval kan het voor deze groepen aantrekkelijk zijn als er een regeling bestaat waarmee ze boven de executiewaarde van het huis kunnen lenen. Verder kan gekozen worden om de regeling aan te houden om omdat hiermee gelijkheid wordt nagestreefd met Europees Nederland.

Tot slot kan de effectiviteit van de regeling beperkt verhoogd worden als de regeling wordt aangepast. Aangezien de HGB de meeste knelpunten op de lokale arbeidsmarkt (lage inkomens), financiële markt (hoge rentes) en woningmarkt (hoge huizenprijzen) niet kan wegnemen, is het niet aannemelijk dat het gebruik van de HGB

in de nabije toekomst snel zal toenemen. Hervormingen die veel beleidsinzet vergen zullen daarom al snel ondoelmatig zijn, zoals het toevoegen van een volledig nieuw product binnen de HGB. Daarom zijn kleinere aanpassingen naar verwachting doelmatiger dan grotere hervormingen. Ook voor kleinere aanpassingen zal echter capaciteit nodig zijn. Hierna volgen beleidsopties om de regeling aan te passen.

Afschaffing van de toetsrente van 1 procent extra kan de HGB ook aantrekkelijk maken voor kopers van wie het inkomen het grootste knelpunt is

Door de toetsrente gelijk te stellen aan de effectieve rente, wordt het voor kopers met lagere inkomens aantrekkelijker om een hypotheeklening met HGB af te sluiten. De alleenstaande in Figuur 8 heeft nu namelijk een lagere leenruimte op basis van het inkomen met HGB dan zonder HGB. Als de toetsrente van +1 procentpunt afgeschaft wordt, verdwijnt dit nadeel. Het wordt voor de alleenstaande dan aantrekkelijk om HGB af te sluiten, ook als hij of zij alsnog minder dan de executiewaarde moet lenen. Deze koper krijgt dan namelijk een klein rentevoordeel en meer zekerheid. Het is op dit moment overigens nog niet bekend in hoeverre klanten zich bewust zijn van de werking van de toetsrente en welke rol die speelt in hun overwegingen om wel of niet een HGB-hypotheek af te sluiten. Hier zou consumentenonderzoek duidelijkheid over kunnen verschaffen.

Een potentieel negatief neveneffect is dat de leningen hiermee niet verantwoord genoeg meer zijn. Een reden om met een hogere toetsrente te werken is namelijk om ervoor te zorgen dat de leenruimte robuust is tegen toekomstige renteschommelingen.¹²³ Hiermee wordt gegarandeerd dat de leningen met HGB-garantie verantwoord zijn. In Europees Nederland werken hypotheekverstrekkers en NHG ook met een toetsrente die hoger is dan de werkelijke rente. Renteschommelingen zijn in het Caribisch gebied overigens kleiner dan in Europees Nederland: waar in Europees Nederland sinds 2015 de hoogste en laagste rentes op jaarbasis 2,4 procentpunt van elkaar verschilden,¹²⁴ was dit op bijvoorbeeld Curaçao slechts ongeveer 1,3 procentpunt.¹²⁵ De toetsrente van +1 procentpunt lijkt dus aan te sluiten op de historische rentefluctuaties.

Criterion	Afschaffen hanteren van toetsrente van +1 procent
Effectiviteit	De afschaffing van de +1% toetsrente verhoogt de leenruimte op basis van het inkomen licht. De HGB wordt hiermee ook aantrekkelijk voor kopers die vanwege hun inkomen eigen inbreng nodig hebben.
Neveneffecten	De leenruimte is minder goed afgestemd op mogelijke toekomstige renteschommelingen en hiermee zijn de leningen met HGB-garantie minder verantwoord.
Haalbaarheid en tijdshorizon	Deze aanpassing is sneller door te voeren dan aanpassingen waarin er bijvoorbeeld nieuwe producten worden geïntroduceerd.

Door de HGB-grens gelijk te stellen aan de Europees-Nederlandse NHG-grens, kan het gebruik toenemen zonder dat het proces complexer wordt

Het bereik van de regeling kan wel groeien als de maximale woningwaarde geharmoniseerd wordt met die in de Europees-Nederlandse NHG-regeling. Ten eerste zorgt dit ervoor dat er geen twee normen naast elkaar moeten worden vastgesteld, net zoals de NHG-premie momenteel voor alle hypotheekleningen hetzelfde is. De haalbaarheidsstudie om HGB uit te breiden naar Sint Eustatius schetste een vergelijkbaar scenario.

Doordat de woningwaardegrens in dit geval stijgt, verandert de doelgroep. Waar de huidige doelgroep impliciet bestaat uit huishoudens met relatief hoge inkomens die relatief goedkope huizen kopen, is de groep huishoudens met relatief hoge inkomens die huizen in het middensegment kopen naar verwachting groter. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld meer gezinnen met jongere kinderen bereikt worden, voor wie huizen onder de NHG-grens momenteel mogelijk te klein zijn. De data om deze laatste bewering te toetsen zijn overigens niet voorhanden. Een ongewenst bijeffect kan zijn dat een groot succes onder deze doelgroep voor een prijsstijging zorgt op de koopmarkt, waardoor huizenbezit nog slechter toegankelijk wordt voor huishoudens met lagere inkomens.

Criterium	Harmoniseren bovengrens Bonaire met Europees Nederland
Effectiviteit	In het lagere segment van de woningmarkt waarop de HGB nu van toepassing is, zal er weinig veranderen. Wel kan het middensegment van de woningmarkt bereikt worden, waardoor groepen met hogere inkomens zoals tweoudergezinnen met jonge kinderen van de regeling gebruik kunnen maken. Voor deze groep is de regeling potentieel interessant.
Neveneffecten	De regeling wordt vooral interessant voor kopers met betere inkomens, die niet de doelgroep van de regeling zijn. De steun aan deze groep kan de concurrentie nog heviger maken voor groepen met lagere inkomens.
Haalbaarheid en tijdshorizon	Deze aanpassing is sneller door te voeren dan aanpassingen waarin er bijvoorbeeld nieuwe producten worden geïntroduceerd. Bovendien is er dan geen capaciteit meer nodig om de bovengrens voor de HGB afzonderlijk vast te stellen.

Onderstaande tabel vat samen hoe de afschaffing van de toetsrente en de verhoging van de HGB-grens zich tot elkaar verhouden. Door de toetsrente af te schaffen, wordt de regeling ook aantrekkelijk voor mensen met lagere inkomens voor wie niet de maximale LTV maar het inkomen de grootste belemmering is in het krijgen van een hypotheek. Door de bovengrens gelijk te stellen aan die in Europees Nederland, wordt de regeling ook interessant voor de hogere inkomens die woningen in het middensegment kopen. Die hoeven dan geen eigen inleg meer in te brengen.

Tabel 11 Met aanpassingen om de toetsrente af te schaffen en om de HGB-grens te verhogen worden verschillende doelgroepen aangesproken.

	Woningen onder \$ 305.000	Woningen tussen \$ 305.000 en \$ 427.500 (€ 450.000)	Duurste segment
Hogere inkomens	Huidige doelgroep <i>Voor alleenstaanden netto-inkomen van \$ 37.000 nodig voor financiering tot \$ 305.000</i>	Potentiële doelgroep door aan te sluiten bij Europees-Nederlandse grens <i>Voor alleenstaanden netto-inkomen van \$ 46.000 nodig voor financiering tot \$ 427.500</i>	Geen doelgroep van de HGB
Lagere inkomens	Nieuwe doelgroep bij afschaffing toetsrente	Potentiële doelgroep bij combinatie van beide aanpassingen	

Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025), o.b.v. de rekentool van de AFM voor Caribisch Nederland (voor het jaar 2025), rekening houdend met 5,45 procent rente, een looptijd van 30 jaar en een grondbelasting van 0,345 procent.

Hoewel openstelling van de regeling voor meer banken kan leiden tot een hoger bereik, is deze aanpassing minder doelmatig dan voornoemde aanpassingen

Door de regeling open te stellen voor meer banken, kan de naamsbekendheid en het gebruik van de regeling toenemen en zal de drempel om een HGB-garantie aan te vragen voor klanten bij andere banken dan MCB kleiner worden. Aangezien MCB de grootste bank is op Bonaire, zullen de effecten van deze aanpassing beperkt zijn. Ook blijft het rentevoordeel klein als de risico's van HGB-klanten zo klein blijven als ze nu zijn.

De aanpassing lijkt haalbaar, maar zal beleidsinzet vereisen. Alleen MCB is momenteel toegelaten omdat alleen deze bank onder volledig toezicht staat van DNB en AFM. Deze eis zou voor deze aanpassing versoepeld moeten worden, net zoals ook het depositogarantiestelsel banken dekt die niet onder volledig DNB- en AFM-toezicht staan.¹²⁶ Dit kan betekenen dat het Ministerie van Financiën aanvullende eisen moet stellen voor de banken die niet onder volledig DNB-toezicht staan en dat NHG gesprekken met meer banken zal moeten voeren. De beleidsinzet is daarmee naar verwachting hoog ten opzichte van het doelbereik.

Criterium	Openstellen regeling voor andere banken
Effectiviteit	De regeling krijgt meer naamsbekendheid doordat ook andere banken haar bij klanten onder de aandacht brengen. Ook wordt de drempel kleiner voor klanten bij andere banken om een HGB-hypotheek te nemen, omdat ze niet hun betaalrekening hoeven te verplaatsen naar een andere bank. De kans dat het rentevoordeel door deze maatregel toeneemt, is echter klein. De risico's bij de bestaande HGB-klanten zijn namelijk klein, waardoor er weinig risicovoordeel kan worden doorgerekend. Dat verandert niet meteen bij meer concurrentie.
Neveneffecten	Er zijn geen significante ongewenste neveneffecten te voorzien, mits er geschikte eisen voor nieuwe geldverstrekkers worden ontwikkeld.
Haalbaarheid en tijdshorizon	De optie lijkt haalbaar, maar zal verdere beleidsinzet vereisen. Er moeten alternatieve eisen ontwikkeld worden waaraan geldverstrekkers vanuit het toezicht moeten voldoen om aan HGB mee te doen. Ook zullen er trajecten met andere instellingen gestart moeten worden.

Niet aanbevolen – Het open stellen van de regeling voor zelfbouwhypotheken is voor de Bonairiaanse markt naar verwachting ondoelmatig

Met HGB kan men nog geen leningen afsluiten om zelf een huis te bouwen. Door dit wel toe te staan, kan het bereik van de regeling vergroot worden. Hierbij zijn echter twee kanttekeningen te plaatsen. Uit interviews met betrokkenen blijkt dat zelfbouw tegenwoordig minder voorkomt dan voorheen. De HGB heeft vooral toegevoegde waarde voor zelfbouwtrajecten als ook de bouwkosten ermee kunnen worden gefinancierd, omdat de koper anders alsnog een eigen inleg moet inbrengen voor de bouw zelf.

De financiering van de bouwkosten van volledige zelfgebouwde huizen via HGB is een nieuw product voor NHG, waardoor er onderzoek nodig is om deze optie uit te werken. Verder verandert het risicoprofiel van NHG omdat de woningwaarde aan het einde van het bouwproces minder goed te voorspellen is dan de waarde van bestaande huizen.

Criterium	Openstellen HGB voor zelfbouw
Effectiviteit	Het openstellen van de HGB is vooral zinnig voor zelfbouwhypotheken waarbij er in tranches geld wordt verstrekt op basis van bijvoorbeeld aannemerskosten. Deze hypotheek kan dan later in een normale hypotheek worden omgezet. Uit interviews blijkt echter dat er momenteel weinig zelfbouw plaatsvindt.
Neveneffecten	Er zijn geen significante ongewenste neveneffecten te voorzien als HGB alleen wordt verstrekt bij de aankoop van onbebouwde percelen. Als HGB echter ook voor trajecten wordt gebruikt waarin ook bouwkosten kunnen worden gefinancierd, verslechtert het risicoprofiel voor NHG.
Haalbaarheid en tijdshorizon	Openstelling voor zelfbouw vereist een significante aanpassing van het NHG-product. De maatregel is dus niet op korte termijn realiseerbaar.

Beleidsalternatieven

Aangezien de HGB op korte termijn waarschijnlijk niet de verschillende knelpunten op de woningmarkt zal oplossen, is er breder beleid nodig om het eigen huis voor meer huishoudens bereikbaar te maken. Hoewel de knelpunten betrekking hebben

op de lage lonen, hoge rentes en hoge huizenprijzen, ligt de focus van de beleidsalternatieven op de woningmarkt omdat de HGB een woningmarktinstrument is. Deze beleidsalternatieven lopen uiteen van hypothecaire producten tot bouwprojecten. Veel alternatieven hebben synergie met de HGB en kunnen er dus voor zorgen dat de effectiviteit van de HGB toeneemt.

Plannen zoals de Woondeal zorgen voor meer betaalbare woningen voor middeninkomens

Het realiseren van meer betaalbare woningen is de meest structurele oplossing om te zorgen dat een eigen woning voor meer huishoudens binnen bereik komt. Via de Woondeal wordt hieraan gewerkt. Met de Woondeal worden er 1.700 woningen gebouwd, waarvan op de eerste woningbouwlocaties twee derde betaalbaar wordt.¹²⁷ Hiervoor is in totaal € 2,6 miljoen begroot. In de interviews gaven betrokkenen aan dat er woningen onder de marktwaarde verkocht worden, waarbij de bewoners steeds meer profiteren van de waardestijging van de woning naarmate ze langer in het huis blijven wonen. Om structureel te zorgen voor genoeg betaalbare woningen zijn meer van dit soort plannen nodig. Als deze woningen onder de HGB-grens vallen, kan ook het gebruik van de HGB toenemen. Bij zulke projecten kan ook gedacht worden aan wooncomplexen die voor ouderen geschikt zijn.¹²⁸ Om de bouwprojecten aan te laten sluiten bij de bouwcultuur, zouden er percelen kunnen worden gereserveerd voor zelfbouw.

Criterium	Plannen zoals de Woondeal
Effectiviteit	Het stimuleren van de bouw van meer betaalbare woningen is de meest directe manier om ervoor te zorgen dat woningbezit voor meer inkomensgroepen haalbaar is.
Neveneffecten	Er zijn geen significante ongewenste neveneffecten te voorzien.
Haalbaarheid en tijdshorizon	Plannen zoals de Woondeal zijn relatief duur vergeleken met producten zoals NHG en de ontwikkeling van nieuwe woningen is een kwestie van jaren.

Door de aankoop van woonhuizen door commerciële partijen of niet-ingezetenen te beperken, kan de druk op de woningmarkt verminderd worden

Door meer regie te nemen in wie er huizen kan kopen op Bonaire, kan de druk op de woningmarkt verminderd worden. Er lopen al initiatieven om de druk vanuit vakantieverhuur en kapitaalcrachtige niet-lokalen te verminderen. Zo zijn er gebieden aangewezen waar huizen niet voor vakantieverhuur verhuurd kunnen worden, en hebben er al handhavingsacties plaatsgevonden.¹²⁹ Ook is in het verleden voorgesteld om de verkoop van huizen met een marktwaarde onder de \$ 533.750 (175 procent van de HGB-grens van \$ 305.000) te beperken voor mensen die minder dan 5 jaar op het eiland wonen.¹³⁰ Dit soort regels lijkt op het beleid dat op de Waddeneilanden wordt gehanteerd.

In Europees Nederland is het bovendien mogelijk om via de huisvestingsverordening koophuizen of huurhuizen aan bepaalde beroeps- of inkomensgroepen toe te wijzen.¹³¹ Ook kunnen er in Europees Nederland gebieden toegewezen worden waar goedkope en middeldure woningen niet zomaar voor verhuur mogen worden opgekocht. Er zijn ook fiscale maatregelen die de positie van beleggers moeten verzwakken, bijvoorbeeld door aanpassingen aan box 3 en de overdrachtsbelasting. Ook bij deze regelingen is het risico dat de woningmarkt juist krappere wordt voor de groepen die buiten de bescherming vallen.

Criterium	Reguleren doelgroepen huizenverkoop
Effectiviteit	Door de aankoop van woningen te beperken voor partijen zoals niet-lokalen of investeerders in de vakantieverhuursector, kunnen de prijzenstijgingen geremd worden en kunnen meer huizen binnen het bereik van huishoudens met mediane inkomens komen.
Neveneffecten	Vooraf de maatregel om de verkoop aan niet-lokalen te beperken kan ongewenste neveneffecten hebben. Als er bij zulke regels met een bovengrens gewerkt wordt, kunnen ze meer aanbod boven die grenswaarde uitlokken. Verder kan de maatregel zorgen voor meer vraag naar huurwoningen door niet-lokalen, waardoor de private huursector onder druk komt te staan.
Haalbaarheid en tijdshorizon	De maatregel is al grotendeels voorbereid. Er bestaat al een concept-eilandsverordening en er is al gehandhaafd op illegaal aanbod aan vakantieverhuur.

Een grotere hoeveelheid sociale huurwoningen zorgt voor meer bestaanszekerheid voor huishoudens en kan op lange termijn ook huurkoop mogelijk maken

De bouw van sociale huurwoningen helpt om de druk op de woningmarkt in brede zin te verlichten. Doordat er tekorten zijn aan sociale huur en de huren in de private sector hoog zijn, is eigenwoningbezit voor veel huishoudens geen luxe maar een noodzaak. Meer aanbod van sociale huurwoningen kan de druk op de woningmarkt dus verlichten. Er lopen al initiatieven om de sociale woningvoorraad uit te breiden: met de Woondeal worden er sociale huurwoningen gebouwd¹³² en met de Woningwet BES wordt het voor corporaties in Caribisch Nederland mogelijk om zogeheten toegelaten instellingen te worden en daarmee te kunnen lenen met een garantie vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.¹³³ FCB is bezig met de voorbereiding om deze status te verkrijgen.¹³⁴ Een maatregel in Europees Nederland om de druk op de sociale woningvoorraad te verlichten, is om huishoudens die vanwege hun inkomen niet meer in aanmerking komen voor sociale huur geleidelijk meer te laten betalen.¹³⁵ Als FCB een toereikende woningvoorraad heeft, kan er bovendien ruimte ontstaan om woningen onder voorwaarden voor gunstige prijzen te verkopen aan huurders. Het zal echter nog lang duren voordat dit verantwoord kan: nog maar 5 procent van de woningen is sociale huur en de wachtlijst is ongeveer vier keer zo groot als de woningvoorraad. Een huurkoopinstrument zou dus ook bij een andere partij dan de FCB belegd kunnen worden.

Omdat de pilot vooral ten doel had de toegankelijkheid van de eigen woning te verbeteren, vallen maatregelen om de private huursector te reguleren buiten de reikwijdte van deze beleidsalternatieven. Denk hierbij aan een huurcommissie, verhuurderssubsidie, maximale huurverhogingen, regels voor tijdelijke huurcontracten of normen voor goed verhuurderschap.

Criterium	Vergroten sociale woningvoorraad
Effectiviteit	Het vergroten van de sociale woningvoorraad draagt bij aan de beleidseffecten ‘hogere bouwproductie’, ‘ontlasten huursector’ en ‘minder overbewoning’. Als er bij een voldoende grote voorraad bovendien huurkoop mogelijk wordt, kan deze strategie op lange termijn ook bijdragen aan beleidseffect ‘meer eigenwoningbezit’.
Neveneffecten	Er zijn geen significante ongewenste neveneffecten te voorzien.
Haalbaarheid en tijdshorizon	Voor de bouw van sociale huurwoningen is financiering nodig en de ontwikkeling van nieuwe woningen is een kwestie van jaren.

Startersleningen kunnen in combinatie met HGB de leenruimte van starters verbeteren, maar zorgen ook voor hogere risico’s

Startersleningen zijn een product van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) en kunnen ervoor zorgen dat de leenruimte hoger wordt voor huishoudens voor wie het inkomen het belangrijkste knelpunt is in de toegang tot een eigen huis. Startersleningen zorgen ervoor dat huishoudens extra kunnen lenen als ze hun eerste huis kopen. Starters kunnen dan tot een bepaald maximum een tweede lening afsluiten boven op hun hypotheeklening bij de bank. Deze maxima kunnen verschillen per gemeente en zijn een maximaal percentage (vaak 20 procent) in combinatie met een maximaal nominaal bedrag (bijvoorbeeld € 45.000). De reguliere hypotheeklening moet een NHG-garantie hebben. De eerste drie jaar betaalt de gemeente de rente op deze starterslening en wordt de aflossing betaald vanuit weer een andere lening: de combinatielening. Deze combinatielening loopt de eerste drie jaar dus op, en in de jaren daarna wordt er alleen vanuit de combinatielening afgelost als het inkomen te laag is om daarmee af te lossen. De rente op deze combinatielening is niet aftrekbaar. Wie genoeg inkomen heeft, lost op beide leningen af (de starterslening en de combinatielening). Als er na de looptijd een restschuld is, zal de bewoner meestal een nieuwe hypotheek moeten afsluiten of het huis moeten verkopen.

In Europees Nederland wordt deze regeling gebruikt door relatief jonge mensen die relatief goedkope huizen kopen. In 2024 werd er gemiddeld € 35 duizend bij geleend.¹³⁶ De gemiddelde koopsom was in 2024 € 286.780. De gemiddelde leeftijd is

27,1, en kopers zijn relatief vaak alleenstaand. De 7.101 leningen die in 2024 verstrekt zijn, vertegenwoordigen 3,4 procent van alle woningtransacties in dat jaar.¹³⁷ Niet alle gemeenten bieden echter startersleningen aan. Ervan uitgaande dat er op Bonaire daarom voor 5-10 procent van de transacties een starterslening zou kunnen worden verstrekt, kan er op Bonaire een gebruik van 15 tot 30 startersleningen per jaar verwacht worden.

Het aantrekkelijke aan deze regeling is dat die in combinatie met de NHG de leenruimte voor iedereen kan vergroten. Dit kan ook het gebruik van de NHG verhogen. De NHG zorgt er dan voor dat de leenruimte op basis van de woningwaarde (LTV) stijgt, en de starterslening zorgt ervoor dat de leenruimte op basis van het inkomen (LTI) toeneemt. In Europees Nederland, waar een LTV van 100 procent al gebruikelijk is, beïnvloedt de combinatie tussen NHG en starterslening alleen de LTI.

Deze werking via zowel LTI als LTV is tegelijkertijd ook het risicovolle aan deze regeling. Gebruikers krijgen immers een grotere schuld dan bij hun afloscapaciteit op een bepaald moment past, en ook een lening die hoger is dan de executiewaarde. Dit plan staat daarom op gespannen voet met voornemens om de schuldenproblematiek op Bonaire te verminderen. Doordat deze regeling de leenmogelijkheden voor starters verruimt, kunnen zij beter concurreren op de woningmarkt. Dit kan leiden tot verdere prijsstijgingen voor andere kwetsbare groepen.

Criterium	Startersleningen
Effectiviteit	De combinatie van startersleningen met NHG zorgt voor meer leenruimte voor alle starters. Het gebruik kan in de orde van grootte van 15-30 leningen per jaar liggen.
Neveneffecten	De schuldenproblematiek kan toenemen, doordat huishoudens zowel meer kunnen lenen dan hun inkomen toestaat als meer kunnen lenen dan de executiewaarde van hun huis. Verder zorgt de regeling voor meer concurrentie voor niet-starters.
Haalbaarheid en tijdshorizon	Om deze regeling op Bonaire te introduceren, moet er afgestemd worden met de uitvoerende organisatie (zoals in Europees Nederland SVn), het OLB en MCB. Er zal een haalbaarheidsstudie nodig zijn en de voorwaarden moeten op de lokale context afgestemd worden.

Niet aanbevolen – Instrumenten KoopGarant en KoopStart kunnen woningen binnen het bereik van meer huishoudens brengen, maar zijn naar verwachting kleinschalig

In Europees Nederland wordt ook gebruik gemaakt van instrumenten op basis van een uitgestelde betaling.¹³⁸ Voorbeelden hiervan zijn KoopGarant en KoopStart van stichting OpMaat. De koper krijgt hierbij kopersondersteuning (een soort korting) op de marktwaarde van tussen de 10 en 33,3 procent (KoopGarant) of van maximaal 50 procent (KoopStart). Bij KoopGarant verkoopt de bewoner de woning weer met hetzelfde kortingspercentage terug aan de aanbieder (een ontwikkelaar of woningcorporatie), waardoor er een revolverende voorraad KoopGarant-woningen ontstaat. Deze terugkoopplicht maakte KoopGarant vooral tijdens de kredietcrisis succesvol. Bij KoopStart is deze plicht er niet. Bij beide regelingen kan de bewoner profiteren van een deel van de waardeontwikkeling van de woning tussen aan- en verkoop van het huis.

Hoewel zulke instrumenten potentie hebben voor Bonaire, zijn de randvoorwaarden op Bonaire naar verwachting onvoldoende ingevuld om deze instrumenten doelmatig in te zetten. Het interessante aan deze regelingen is namelijk dat ze aansluiten bij het knelpunt dat veel woningen te duur zijn voor de inkomens van veel huishoudens. Toch zullen deze instrumenten waarschijnlijk maar weinig schaal krijgen op Bonaire. Zo verkoopt de sociale woningstichting FCB momenteel geen woningen, omdat de socialewoningvoorraad te klein is. Ook buiten de sociale sector is de markt voor KoopGarant en KoopStart klein. Er waren in 2024 bijvoorbeeld maar 88 verkopen onder de HGB-grens (Tabel 1), terwijl NHG in Europees Nederland bij veel aanbieders verplicht is voor KoopGarant en KoopStart. Als het gebruik van beide regelingen even veel schaal zou krijgen als in Europees Nederland (0,4 procent van de woningtransacties¹³⁹), zou dit betekenen dat er op Bonaire slechts 1,2 keer per jaar gebruik van zou worden gemaakt. Ook als het instrument meerdere malen succesvoller is dan in Europees Nederland zijn dus slechts enkele transacties per jaar te verwachten. Tegelijkertijd zal er naar verwachting een intensief traject nodig zijn om de uitrol van deze producten naar Bonaire voor te bereiden. Deze instrumenten zijn namelijk niet zonder meer implementeerbaar in Caribisch Nederland.¹⁴⁰ Denk bij

voorbereidende werkzaamheden aan onder meer haalbaarheidsstudies, het afstemmen van de voorwaarden aan de lokale context en gesprekken tussen OpMaat, het OLB en ontwikkelaars. Om op termijn koophuizen met korting aan te bieden liggen plannen zoals de Woondeal en inspanningen om de sociale woningvoorraad uit te breiden (met op lange termijn huurkoop) meer voor de hand.

Criterium	Instrumenten op basis van een uitgestelde betaling
Effectiviteit	Hoewel de regeling aansluit bij de knelpunten op de woningmarkt van Bonaire, zijn de randvoorwaarden op Bonaire naar verwachting onvoldoende ingevuld. De sociale woningstichting verkoopt momenteel geen huizen en ook op de private koopmarkt zijn er maar weinig huizen die in het prijssegment vallen dat bij deze instrumenten past.
Neveneffecten	Er zijn geen significante ongewenste neveneffecten te voorzien.
Haalbaarheid en tijdshorizon	De optie zal verdere beleidsinzet vereisen. Denk aan haalbaarheidsstudies, het afstemmen van de voorwaarden aan de lokale context en gesprekken met betrokkenen.

Randvoorwaarden

Tot slot zijn er randvoorwaarden die de werking van de woningmarkt en hypotheekverstrekking kunnen verbeteren als ze beter ingevuld zijn. Door alleen deze randvoorwaarden in te vullen zullen niet direct alle doelen van de HGB-pilot bereikt worden, maar deze randvoorwaarden zijn *no-regret*-maatregelen die woningmarktbeleid effectiever kunnen maken.

- **Kredietregistratie:** De kredietregistratie is op Bonaire incompleet. De Caribbean Credit Bureau biedt enig inzicht in de schuldpositie van klanten, maar bevat niet alle kredieten die in de BKR geregistreerd worden.¹⁴¹ Een volledige kredietregistratie kan consumenten beschermen tegen overkreditering en hypotheekverstrekkers helpen de risico's beter in te schatten.
- **Woningmarktinformatie:** De woningmarktinformatie op Bonaire is momenteel beperkt. Zo publiceert het CBS geen cijfers over eigenwoningbezit, huizen of kenmerken van woningen (zoals oppervlakte). Hierdoor zijn er minder

gegevens om beleid op te baseren en hebben ook hypotheekverstrekkers toegang tot minder data dan in Europees Nederland.

- **Transparantie hypothecaire markt:** Ook informatie over de hypothecaire markt is minder goed toegankelijk dan in Europees Nederland. Zo zijn op de websites van banken vaak geen rentepercentages te vinden en publiceert DNB geen cijfers over renteontwikkelingen, in tegenstelling tot in Europees Nederland. Hierdoor hebben consumenten relatief weinig informatie om hun keuze voor een hypotheekverstrekker op te baseren.
- **Uitgifte erfpachtgronden:** Verder is de uitgifte van erfpachtgronden problematisch gebleken. Zo constateerde de Rijksrecherche in 2018 dat het Openbaar Lichaam Bonaire het eigen uitgiftebeleid niet naleeft, en ook recent zijn er signalen opvangen dat de problemen in het uitgiftebeleid niet zijn opgelost.¹⁴² Een verbeterde gronduitgifte kan positieve effecten hebben op de woningbouw.
- **Regulering koopproces:** Tot slot kan het reguleren van het koopproces kopers beschermen tegen oneerlijke praktijken. In Europees Nederland is bijvoorbeeld gewerkt aan een klachtenmeldpunt over het koopproces, bijvoorbeeld bij prijsopdrijvingen en discriminatie, en aan transparantie in het koopproces met onder andere biedlogboeken.¹⁴³

5. Saba en Sint Eustatius

Hoewel sommige knelpunten ook gelden voor Saba en Sint Eustatius (zoals de financiering tot aan de executiewaarde en lage inkomens) hebben beide eilanden een unieke context die sterk verschilt van die van Bonaire. Dit is te zien in onder meer demografische ontwikkelingen, prijsniveaus, verkoopprijzen, klimaatomstandigheden, beperkt bancair aanbod en de zelfbouwcultuur. Voor een succesvolle introductie van de HGB op Saba en Sint Eustatius zijn dus aanzienlijke wijzigingen nodig aan het instrument, wat gezien de kleine schaal van de eilanden en het uitblijvende succes op Bonaire naar verwachting ondoelmatig is. Alternatieven zoals plannen zoals de Woondeal, het uitbreiden van de sociale woningvoorraad en een garantstelling voor schade bij natuurrampen zijn volgens een eerste scan beter geschikt de knelpunten op de woningmarkt aan te pakken.



Figuur 9 Sint Eustatius en Saba liggen op een andere locatie in het Caribisch gebied dan Bonaire.



Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025).

De hypotheekgarantie is via de pilot HGB enkel beschikbaar op Bonaire en niet op Saba en Sint Eustatius. Omdat Sint Eustatius sinds 2022 een vestiging van de MCB heeft, is het sindsdien mogelijk om de pilot uit te breiden naar Sint Eustatius en vast te houden aan de voorwaarde dat de bank onder volledig toezicht van DNB moet staan. Het ministerie van BZK heeft het Openbaar Lichaam van Sint Eustatius ondersteund bij het doen van een aanvraag voor de pilot.¹⁴⁴ Op Saba is alleen de RBC

actief, die niet onder prudentieel toezicht staat van DNB. In 2026 treedt ING naar verwachting toe tot de bancaire markten van de eilanden, al is het nog onzeker of de bank voornemens is hypotheek aan te bieden.¹⁴⁵

Sociaaleconomische ontwikkelingen

Op Saba en Sint Eustatius zijn er andere sociaaleconomische omstandigheden die relevant zijn voor de woning- en hypotheekmarkt dan op Bonaire (Tabel 12). Beide eilanden zijn zowel qua omvang als bevolking aanzienlijk kleiner dan Bonaire. Het inwoneraantal op Saba is stabiel en op Sint Eustatius is de bevolking zelfs gekrompen.

De wachtlijsten voor een sociale huurwoning zijn op Saba en Sint Eustatius relatief minder lang dan op Bonaire.¹⁴⁶ De woonquote voor een alleenstaande met mediaan inkomen is bij een gemiddelde huur op Saba (49 procent) lager dan op Bonaire (59 procent) en op Sint Eustatius ongeveer even hoog (60 procent) (zie tabellen 2, 12 en 13).

Mediane inkomens zijn op de drie eilanden vergelijkbaar, maar iets lager op Saba en Sint Eustatius dan op Bonaire. De armoede, uitgedrukt in het aantal huishoudens met een inkomen onder het ijkpunt sociaal minimum, is op alle drie de eilanden vergelijkbaar. De werkloosheid op Saba is lager dan op Bonaire, en op Sint Eustatius iets hoger. Net als op Bonaire heeft de meerderheid van de beroepsbevolking op Saba en Sint Eustatius een vaste arbeidsovereenkomst.

Tot slot ligt het algemeen prijspeil op Sint Eustatius en Saba hoger dan op Bonaire. In 2023 lag het algemeen prijspeil op Saba en Sint Eustatius respectievelijk 18 en 11 procent hoger dan op Bonaire (Figuur 10). Dit vertaalt zich ook in duurdere materiaalprijzen voor de bouw van woningen.

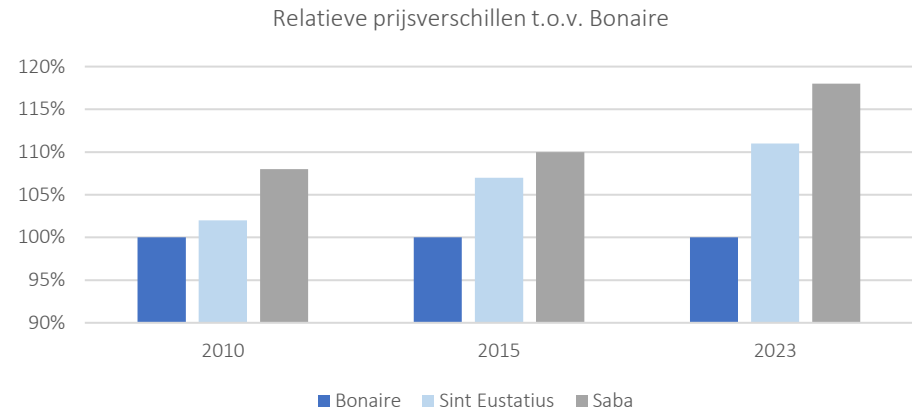
Tabel 12 De sociaaleconomische omstandigheden op Sint Eustatius en Saba tonen overeenkomsten en verschillen met die van Bonaire.

Saba	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bevolking	2.155	1.915	1.933	1.918	1.911	2.035	2.060
Beroepsbevolking	1.200		1.170		1.140		1.120
Vaste contracten	62%		59%		65%		72%
Werkloosheid	2,4%		3,1%		2,5%		1,0%
Mediaan inkomen	\$ 23.600	\$ 23.600	\$ 24.800	\$ 25.300	\$ 26.100		
Inflatie	2,6%	0,5%	-0,7%	1,7%	8,6%	4%	2,3%
% inkomens onder ijk-punt sociaal minimum	27%	26%	23%	20%	20%		
Huurquote*					48,8%		

Sint Eustatius	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bevolking	3348	3138	3139	3142	3242	3293	3204
Beroepsbevolking	1940		1760		1880		1840
Vaste contracten	70,6%		79,0%		73,4%		76,1%
Werkloosheid	4,3%		2,3%		3,9%		4,4%
Mediaan inkomen	\$ 24.600	\$ 24.200	\$ 23.900	\$ 23.800	\$ 25.300		
Inflatie	1,3%	0,7%	-1,5%	-0,1%	7,7%	2,5%	2,2%
% inkomens onder ijk-punt sociaal minimum	30%	30%	26%	25%	24%		
Huurquote*					60,3%		

*Op basis van het mediaan besteedbaar inkomen van een alleenstaande. Economisch Bureau Amsterdam (2025), o.b.v. CBS¹⁴⁷ en Nibud¹⁴⁸

Figuur 10. Het algemeen prijspeil op Saba en Sint Eustatius ligt sinds de staatkundige vernieuwing consequent hoger dan op Bonaire.

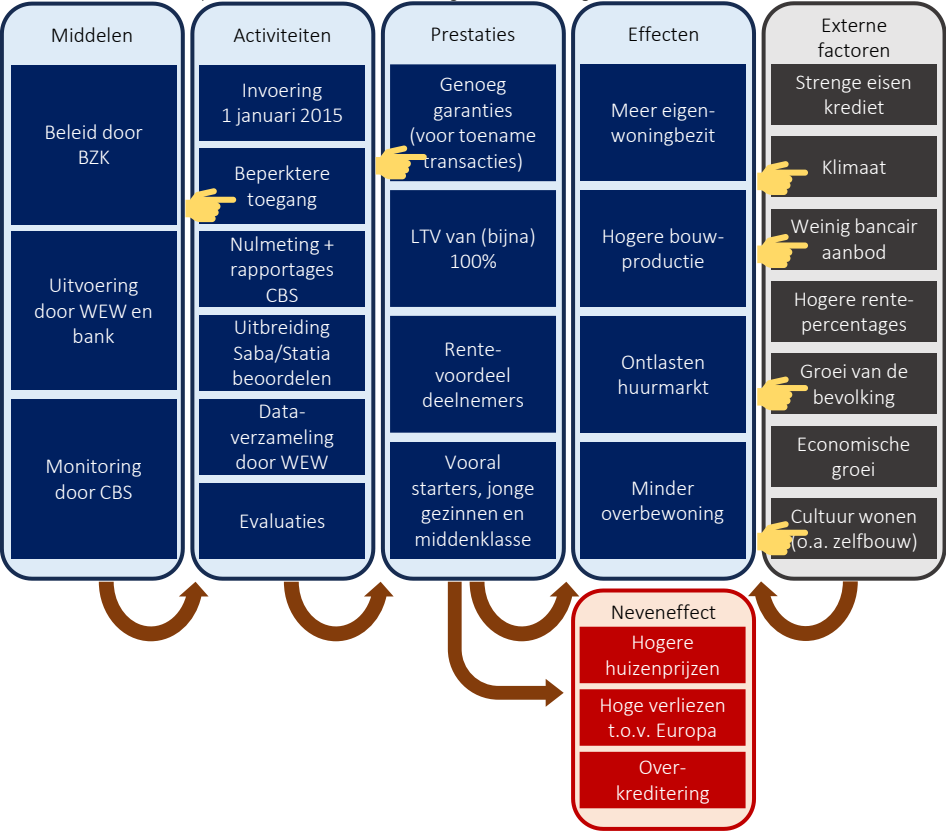


Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025), o.b.v. CBS (2025).¹⁴⁹

Verschillende uitwerking beleidstheorie op Saba en Sint Eustatius

Aangezien het experiment is bedoeld als proef voor heel Caribisch Nederland, zijn de meeste activiteiten, prestaties en effecten ook van toepassing op Saba en Sint Eustatius. Een aantal onderdelen van de beleidstheorie verschillen echter op Saba en Sint Eustatius ten opzichte van Bonaire (zie onderstaande figuur).

Figuur 11 De uitwerking van de striktere eisen van de HGB en van veel externe factoren is op Saba en Sint Eustatius anders dan op Bonaire. Ook kunnen er lagere aantallen garanties verwacht worden.



Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025).

- **Beperkingen contract en waarde minder knellend (activiteiten):** Bepaalde beperkingen in de doelgroep van de pilot zullen minder beperkend zijn op

Saba en Sint Eustatius dan op Bonaire. Op Saba en Sint Eustatius hebben bijvoorbeeld relatief minder mensen een tijdelijk contract dan op Bonaire.¹⁵⁰ Daarnaast zijn de huizenprijzen lager, waardoor de waardegrens minder knellend is: op Sint Eustatius zat 89 procent van de woningtransacties van augustus 2018 tot april 2024 onder de grens van \$ 305.000,¹⁵¹ terwijl op Bonaire 32 procent van de transacties in 2024 onder de HGB-grens zat (het grootste deel van dat jaar ook \$ 305.000). Zeven van de transacties op Sint Eustatius kwamen tot stand met financiering van de MCB, of een voorganger van de MCB.

- **Aantal garanties lager (prestaties):** Door de kleinere schaal is het te verwachten aantal garanties op Saba en Sint Eustatius aanzienlijk lager dan op Bonaire. In een haalbaarheidsstudie in 2015 verwachtte KPMG met een verkennende berekening dat er op Saba en Sint Eustatius samen ongeveer 10 garanties per jaar zouden kunnen worden afgegeven.¹⁵² Dit is minder dan de 30 garanties die uit dezelfde berekening voor Bonaire volgden.
- **Orkaanverzekering (externe factoren):** Aangezien Saba en Sint Eustatius in tegenstelling tot Bonaire in de orkaangordel liggen, moeten inwoners bij hun hypotheek een premie betalen voor het risico op orkanen.¹⁵³ Dit verhoogt de kosten van hypotheekleningen. Het Openbaar Lichaam Saba noemt verder dat woningen aangetast worden door de zoute zeelucht, hoge luchtvochtigheid, het vele zonlicht, hevige regenbuien en aardverschuivingen.¹⁵⁴
- **Falende bancaire markt, met toetreding ING op komst (externe factoren):** Waar de financiële markt op Bonaire al sterk geconcentreerd is, wordt die op Saba en Sint Eustatius gekenmerkt door marktfalen. De lokale aanwezigheid en dienstverlening van banken is niet goed.¹⁵⁵ Op beide eilanden zitten de meeste rekeninghouders bij de MCB-bank,¹⁵⁶ maar deze bank heeft op Saba geen vestiging.¹⁵⁷ Door de falende bancaire markt zal het moeilijker worden de NHG-proef op Saba en Sint Eustatius uit te rollen. Met de aangekondigde komst van ING naar beide eilanden in 2026 kan deze situatie veranderen.¹⁵⁸

- **Minder bevolkingsgroei en migratie uit rijke landen (externe factoren):** De bevolkingsomvang van Saba en Sint Eustatius is stabiel dan die van Bonaire. Tussen 2011 en 2025 groeide de bevolking van Saba met 20 procent en die van Sint Eustatius daalde met 9 procent.¹⁵⁹ Bovendien neemt op Bonaire de groep migranten uit het welvarende Europa en Noord-Amerika toe in verhouding tot de bevolking, terwijl deze groep op Sint Eustatius en Saba afneemt.
- **Veel zelfbouw, met hoge kosten bouwrijp maken (externe factoren):** Op Saba en Sint Eustatius speelt zelfbouw een grote rol. Op Sint Eustatius betroffen 191 van de 240 vastgoedtransacties (79,5 procent) tussen augustus 2018 en april 2024 een perceel land, in plaats van een huis.¹⁶⁰ Vooral op Saba zijn de kosten voor het bouwrijp maken van land echter hoog (vaak \$ 50 tot 100 duizend). Deze kosten kunnen niet in hypotheekleningen mee gefinancierd worden.¹⁶¹

Uitbreiding naar Saba en Sint Eustatius

Uitbreiding van de pilot naar Saba en Sint Eustatius ligt voorlopig niet voor de hand

Door het beperkte succes van de HGB op Bonaire en de verschillen tussen Bonaire, Saba en Sint Eustatius ligt het voorlopig niet voor de hand de HGB uit te breiden naar deze eilanden. De financiële sector is er anders dan op Bonaire. Op Saba is bijvoorbeeld geen bank gevestigd die onder volledig DNB-toezicht staat. Tegelijkertijd is ING van plan toe te treden op beide eilanden, maar het is nog niet bekend of die hypotheek gaat aanbieden en of andere banken op Saba en Sint Eustatius actief zullen blijven als ING toetreedt. Hierdoor kan er pas sprake zijn van een uitbreiding van de HGB naar Saba en Sint Eustatius als er meer bekend is over de plannen van ING en de reactie van lokale banken daarop.

Verder is de schaal van de eilanden nog kleiner dan die van Bonaire, en wordt er relatief vaak zelf een huis gebouwd in plaats van een bestaande woning te kopen. Zolang de HGB nog geen succes is, is het waarschijnlijk ondoelmatig om de pilot te introduceren op Saba en Sint Eustatius. Deze introductie zal namelijk opnieuw

voorbereid moeten worden, en de kosten daarvan staan naar verwachting niet in verhouding met het aantal garanties dat zal worden afgegeven op de eilanden.

Bij een uitbreiding naar Saba en Sint Eustatius zal er met verschillende omstandigheden rekening moeten worden gehouden:

- **Zelfbouw en bouwrijp maken:** Aangezien zelfbouw op beide eilanden veel voorkomt, zal een hypotheekgarantie er waarschijnlijk pas enige schaal kunnen krijgen als ook zelfbouw gefinancierd kan worden. Als alleen de marktwaarde van het perceel gefinancierd kan worden, blijft er bij zelfbouw echter eigen inleg nodig om de eigen woning te realiseren: eerst moet de grond bouwrijp worden gemaakt en daarna moet het huis gebouwd worden. Dit verandert als ook de kosten voor het bouwrijp maken en voor de bouw zelf mee kunnen worden gefinancierd met de hypotheek. Hiervoor is NHG echter ook van de lokale banken afhankelijk. Hoe dan ook zou het product aanzienlijk moeten worden aangepast.
- **Taxaties:** Verder spelen taxaties van de woningen een belangrijke rol in de huidige pilot, omdat er met HGB tot 100 procent van de marktwaarde gefinancierd kan worden. Vanwege de kleine schaal van Saba en Sint Eustatius en de afhankelijkheid van Sint Maarten moet eerst geïnventariseerd worden of het taxeren van woningen op Saba en Sint Eustatius goed genoeg werkt.
- **Rentetarieven en leenruimte:** Tot slot zijn de rentetarieven op Saba en Sint Eustatius mogelijk verschillend van die op Bonaire. Verschillende interviewpartners geven aan dat ze op Saba en Sint Eustatius hoger zijn, maar hier zijn geen data over. Hogere rentes in combinatie met dure opstalverzekeringen vanwege het orkaanrisico kunnen de leenruimte op basis van het inkomen (LTI) op de eilanden beperken. Dit beperkt hoe groot de groep is die wel genoeg kan lenen op basis van het inkomen, maar niet op basis van de woningwaarde. Dit is namelijk de groep die het grootste voordeel heeft van de hypotheekgarantie in de Caribische context.

Beleidsalternatieven

Plannen zoals de Woondeal, het vergroten van de sociale woningvoorraad en garantstelling na natuurrampen zijn voor Saba en Sint Eustatius het relevantst

Van de beleidsalternatieven voor de HGB zijn voornamelijk plannen zoals de Woondeal (op Saba en Sint Eustatius *Letters of Intent*) en het vergroten van de sociale woningvoorraad relevant voor Saba en Sint Eustatius. Onderstaande tabel bevat een scan met een vertaling van de beleidsalternatieven voor Bonaire naar de lokale context.

Tabel 13 Van de beleidsalternatieven voor Bonaire zijn vooral plannen zoals de Woondeal en het vergroten van de sociale woningvoorraad relevant voor Saba en Sint Eustatius.

Beleidsalternatief Bonaire	Toepasbaarheid Saba en Sint Eustatius
Plannen zoals de Woondeal	Ook op Saba en Sint Eustatius is het realiseren van genoeg betaalbare woningen de belangrijkste manier om het eigen huis voor meer huishoudens bereikbaar te maken. Beide eilanden hebben <i>Letters of Intent</i> afgesloten om betaalbare woningen te bouwen. ¹⁶²
Reguleren doelgroepen huizenverkoop	Deze maatregel is op Saba en Sint Eustatius minder van toepassing, omdat er minder toerisme is en daarmee minder problemen met vakantieverhuur en omdat er geen toename is van het aantal nieuwkomers uit welvarende landen.
Vergroten sociale woningvoorraad	Deze maatregel is ook op Saba en Sint Eustatius van toepassing. Beide eilanden hebben te maken met wachtlijsten voor sociale huur, hoewel deze verhoudingsgewijs minder lang zijn dan op Bonaire. Ook op Saba en Sint Eustatius zijn er plannen om toegelaten instellingen te maken van de aanbieders van sociale verhuur. ¹⁶³
Startersleningen	Startersleningen zijn in Europees Nederland alleen mogelijk met NHG. Als deze voorwaarden ook in Caribisch Nederland wordt aangehouden, kunnen deze leningen nog niet op Saba en Sint Eustatius geïntroduceerd worden. Bovendien sluit dit instrument niet goed aan op de zelfbouwcultuur.
Instrumenten op basis van een uitgestelde betaling	Op Saba en Sint Eustatius zijn er weinig particuliere ontwikkelaars, waardoor deze instrumenten minder goed op de context aansluiten. Bovendien sluit dit instrument niet goed aan op de zelfbouwcultuur.

Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2025).

Om de kosten van de verzekering met orkaandekking op de eilanden te drukken, kan een beleidsalternatief zijn dat de overheid garant staat voor de herbouw na grote natuurrampen.¹⁶⁴ Dit idee van Bazalt Wonen sluit aan bij de aanpak die de Rijksoverheid in de nasleep van de orkaan Irma heeft gekozen.¹⁶⁵ Doordat dit voorstel de woonlasten van huishoudens verlaagt via de verzekeringskosten, kan het de eigen woning voor meer huishoudens binnen bereik brengen. De effectiviteit en haalbaarheid hangt af van de gekozen financieringsvorm: een garantiefonds op basis van premies van huizenbezitters kan net als de huidige verzekeringen duur blijken, maar financiering vanuit de begroting kan politiek minder haalbaar zijn.

Vergeleken met de randvoorwaarden op Bonaire wijkt vooral het bestaan van onverdeelde gronden en de afwezigheid van woningmarktinformatie af

Net als op Bonaire kan de invulling van randvoorwaarden er op Saba en Sint Eustatius voor zorgen dat de woning- en hypotheekmarkt verbetert. Op twee punten wijken deze randvoorwaarden het sterkst af van Bonaire:

- **Undivided properties:** Op Saba en Sint Eustatius speelt het probleem van het gronduitgiftebeleid niet zoals op Bonaire. De eilanden kampen echter met een ander probleem: van veel gronden is niet bekend wie de eigenaar is (*undivided properties*), waarmee de ontwikkeling van deze gronden belemmerd wordt.
- **Geen woningmarktinformatie:** Waar de woningmarktinformatie op Bonaire al beperkter is dan in Europees Nederland, ontbreekt deze informatie op Saba en Sint Eustatius vrijwel volledig. Er worden bijvoorbeeld geen ontwikkelingen gepubliceerd over aantallen verkopen en de ontwikkeling van huizenprijzen. Ook is nog niet bekend hoeveel woningen er op de eilanden zijn of zijn de woningtellingen nog niet afgerond.

Bijlage A. Literatuur

- ¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454.
- ² Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024, 22 augustus). *Nulmeting woningmarkt Caribisch Nederland*. Geraadpleegd van https://dashboards.cbs.nl/v5/woningmarkt_caribisch_nederland/
- ³ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 25 april). *Monitor invoering hypotheekgarantie op Bonaire (2025)*. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2025/monitor-invoering-hypotheekgarantie-op-bonaire>
- ⁴ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024, 8 oktober). Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 22 juli). Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2020=100. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/85773NED/table>
- ⁵ Centraal Bureau voor de Statistiek (2024, 28 juni). Caribisch NL; inkomen van particuliere huishoudens. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83364NED/table>
- ⁶ Nibud (2023, oktober). *Minimum Voorbeeldbegrotingen voor Caribisch Nederland*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/10/06/bijlage-2-minimumvoorbeeldbegrotingen-voor-caribisch-nederland>
- ⁷ Fundashon Cas Bonairiano.(2025). *Hoofdpunten jaarverslag 2024*. Geraadpleegd van https://www.fcb.live/files/ugd/ed029c_0bc4cb482fad46b1ac834e8cb1c38308.pdf
- ⁸ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).
- ⁹ De Nederlandsche Bank. (z.d.). *Dashboard Omvang en Verdeling hypotheekmarkt*. Geraadpleegd van <https://www.dnb.nl/statistieken/dashboards/woninghypotheken/omvang-en-verdeling-hypotheekmarkt/>
- ¹⁰ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 25 april). *Monitor invoering hypotheekgarantie op Bonaire (2025)*. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2025/monitor-invoering-hypotheekgarantie-op-bonaire>
- ¹¹ NHG. (z.d.). *Je hypotheek veranderen*. Geraadpleegd van <https://www.nhg.nl/het-product-nhg/je-hypotheek-veranderen/>
- ¹² Centrale Bank van Curaçao en Sint Maarten. (2025). *Financial Stability Report 2025*.
- ¹³ De Nederlandsche Bank. (z.d.). *Dashboard Omvang en Verdeling hypotheekmarkt*. Geraadpleegd van <https://www.dnb.nl/statistieken/dashboards/woninghypotheken/omvang-en-verdeling-hypotheekmarkt/>
- ¹⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454.
- ¹⁵ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454
- ¹⁶ Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). Caribisch Nederland: Bevolking, geboorteland, nationaliteit. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/85723NED/table>
- ¹⁷ KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.
- ¹⁸ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 15 juli). Huishoudens; grootte, samenstelling, positie in het huishouden, 1 januari. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82905NED/table>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024, 26 september). *Huishoudens Caribisch Nederland, 1 januari 2024*. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2024/39/huishoudens-caribisch-nederland-1-januari-2024>
- ¹⁹ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 7 juli). Caribisch Nederland; arbeidsdeelname, kerncijfers. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83165NED/table>
- ²⁰ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024, 28 juni). Inkomen tot ijkpunt Sociaal Minimum. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/85284NED/table>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 25 september). Caribisch Nederland; bruto binnenlands product (bbp). *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84789NED/table>
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). Caribisch Nederland: Bevolking, geboorteland, nationaliteit. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/85723NED/table>
- ²¹ KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.
- ²² KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.
- ²³ Ministerie van Financiën. (z.d.). *Stap 2 Beleidstheorie en vraagstelling*. Geraadpleegd van <https://web.archive.org/web/20250324031606/https://evaluatie.rijksfinancien.nl/toolbox/stap-2>
- ²⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454.
- ²⁵ NHG. (2024). *Tussentijdse evaluatie experiment Hypotheek Garantie Bonaire*.
- ²⁶ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).
- ²⁷ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).
- ²⁸ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 32 847, nr. 723.
- ²⁹ NHG. (2024). *Tussentijdse evaluatie experiment Hypotheek Garantie Bonaire*.
- ³⁰ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 32 847, nr. 723.
- ³¹ Isabella, G.P. (2015). *Vierde Voortgangsrapportage Jaar 2014 inzake de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba in Caribisch Nederland*. Rijksdienst Caribisch Nederland.
- ³² Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, & Openbaar Lichaam Saba. (2015, 11 juni). *Meerjarenprogramma Caribisch Nederland 2015-2018*.
- ³³ Staat der Nederlanden, & Openbaar Lichaam Bonaire. (2018, 14 november). *Bestuursakkoord*.
- ³⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 32 847, nr. 723.
- ³⁵ NHG. (2024). *Tussentijdse evaluatie experiment Hypotheek Garantie Bonaire*.
- ³⁶ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).
- ³⁷ NHG. (2024). *Tussentijdse evaluatie experiment Hypotheek Garantie Bonaire*.
- ³⁸ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).
- ³⁹ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 17 februari). Bestaande koopwoningen; gemiddelde verkoopprijzen, regio. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83625NED/table>

Bijlage A. Literatuur

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 12 september). *Monitor invoering hypotheekgarantie op Bonaire* 2024. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2025/monitor-invoering-hypotheekgarantie-op-bonaire-2024/4-resultaten>

⁴⁰ KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.

⁴¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454.

⁴² Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).

⁴³ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 32 847, nr. 723.

⁴⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).

⁴⁵ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024, 22 augustus). *Nulmeting woningmarkt Caribisch Nederland*. Geraadpleegd van https://dashboards.cbs.nl/v5/woningmarkt_caribisch_nederland/

⁴⁶ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454.

⁴⁷ Woelders, G. (2024, 28 augustus). *Haalbaarheidsanalyse NHG op Sint Eustatius*. NHG.

⁴⁸ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).

⁴⁹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 32 847, nr. 723.

⁵⁰ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).

⁵¹ NHG. (2024). *Tussentijdse evaluatie experiment Hypotheek Garantie Bonaire*.

⁵² Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2025). *Voortgangsrapportage Beleidsagenda Caribisch Nederland*.

⁵³ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454.

⁵⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).

⁵⁵ KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.

⁵⁶ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 12 september). *Monitor invoering hypotheekgarantie op Bonaire* 2024. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2025/monitor-invoering-hypotheekgarantie-op-bonaire-2024/4-resultaten>

⁵⁷ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).

⁵⁸ KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.

⁵⁹ NHG. (2024). *Tussentijdse evaluatie experiment Hypotheek Garantie Bonaire*.

⁶⁰ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2025). *Voortgangsrapportage Beleidsagenda Caribisch Nederland*.

⁶¹ ABN AMRO. (2025). *Hypotheekrente*. Geraadpleegd van <https://www.abnamro.nl/nl/privé/hypotheeken/actuele-hypotheekrente/index.html>

⁶² ING. (z.d.). *Actuele hypotheekrente*. Geraadpleegd van <https://www.ing.nl/particulier/hypotheek/actuele-hypotheekrente>

⁶³ Rabobank. (z.d.). *Actuele hypotheekrentes*. Geraadpleegd van <https://www.rabobank.nl/particulieren/hypotheek/hypotheekrente>

⁶⁴ NHG. (2023, 2 november). *Voorwaarden en normen 2024 zijn gepubliceerd*. Geraadpleegd van <https://www.nhg.nl/nhg-actueel/voorwaarden-en-normen-2024/>

⁶⁵ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454.

⁶⁶ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024, 28 juni). Caribisch NL; inkomen van particuliere huishoudens. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83364NED/table>

⁶⁷ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).

⁶⁸ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 32 847, nr. 723.

⁶⁹ KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.

⁷⁰ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454.

⁷¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 32 847, nr. 723.

⁷² KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.

⁷³ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).

⁷⁴ KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.

⁷⁵ KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.

⁷⁶ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 25 september). Caribisch Nederland, Bonaire; bruto toegevoegde waarde, bedrijfstak. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84769NED/table>

⁷⁷ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 12 september). *Monitor invoering hypotheekgarantie op Bonaire* 2024. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2025/monitor-invoering-hypotheekgarantie-op-bonaire-2024/4-resultaten>

⁷⁸ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454.

⁷⁹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 32 847, nr. 723.

⁸⁰ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).

⁸¹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, & Openbaar Lichaam Saba. (2015, 11 juni). *Meerjarenprogramma Caribisch Nederland 2015–2018*.

⁸² Fundashon Cas Bonairiano. (2025). *Hoofdpunten jaarverslag 2024*. Geraadpleegd van https://www.fcb.live/_files/ugd/ed029c_0bc4cb482fad46b1ac834e8cb1c38308.pdf

⁸³ Commissie Sociaal Minimum Caribisch Nederland. (2023). *Een waardig bestaan: Een sociaal minimum dat voorziet in toenemend perspectief op zelfredzaamheid*.

⁸⁴ KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.

⁸⁵ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).

⁸⁶ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454.

⁸⁷ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).

⁸⁸ NHG. (2024). *Tussentijdse evaluatie experiment Hypotheek Garantie Bonaire*.

⁸⁹ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 12 september). *Monitor invoering hypotheekgarantie op Bonaire* 2024. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2025/monitor-invoering-hypotheekgarantie-op-bonaire-2024/4-resultaten>

⁹⁰ Van Buiren, K. (2024). *Volkshuisvesting Caribisch Nederland: Vaste commissie voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening van de Tweede Kamer der Staten-Generaal*. Economisch Bureau Amsterdam.

- ⁸³ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).
- ⁸⁴ Woelders, G. (2024, 28 augustus). *Haalbaarheidsanalyse NHG op Sint Eustatius*. NHG.
- ⁸⁵ Tweede Kamer, vergaderjaar 2019–2020, 32 013, nr. 231.
- ⁸⁶ Tweede Kamer, vergaderjaar 2019–2020, 32 013, nr. 231.
- ⁸⁷ Veerman, N., Van Horssen, C., & Warnaar, M. (2023). *Zicht op schulden in Caribisch Nederland*. Nibud.
- ⁸⁸ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454.
- ⁸⁹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).
- ⁹⁰ KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.
- ⁹¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454.
- ⁹² KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.
- ⁹³ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).
- ⁹⁴ Heyliger, E. (2024, 30 oktober). *Position Paper Housing on Saba*. Openbaar Lichaam Saba.
- ⁹⁵ Cicilia, A.M.R. (2024, 9 december). *Rondetafelgesprek Volkshuisvesting in Caribisch Nederland*. Openbaar Lichaam Bonaire.
- ⁹⁶ KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.
- ⁹⁷ Groenevelt, W.E. (2024). *Verkenning van mogelijkheden tot het verbeteren van de bancaire dienstverlening op de BES-eilanden*.
- ⁹⁸ KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.
- ⁹⁹ NHG. (2024). *Tussentijdse evaluatie experiment Hypotheek Garantie Bonaire*.
- ¹⁰⁰ Tweede Kamer, vergaderjaar 2019–2020, 32 013, nr. 231.
- ¹⁰¹ KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.
- ¹⁰² Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2025). *Voortgangsrapportage Beleidsagenda Caribisch Nederland*.
- ¹⁰³ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2025). *Voortgangsrapportage Beleidsagenda Caribisch Nederland*.
- ¹⁰⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).
- ¹⁰⁵ KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.
- ¹⁰⁶ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454.
- ¹⁰⁷ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1210.
- ¹⁰⁸ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024, 1 november). Inkomen van huishoudens; inkomensklassen, huishoudenskenmerken. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83932NED/table>
- ¹⁰⁹ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024, 28 juni). Caribisch NL; inkomen van particuliere huishoudens. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83364NED/table>
- ¹¹⁰ De Nederlandsche Bank. (z.d.). *Hypotheekrentes banken*. Geraadpleegd van <https://www.dnb.nl/statistiek/dashboards/woninghypotheek/hypotheekrentes-banken/>
- ¹¹¹ Mak, M. (2024). Bonaire kent groeiende groep migranten uit welvarende landen. *ESB*. Geraadpleegd van <https://esb.nu/bonaire-kent-groeiende-groep-migranten-uit-welvarende-landen/>
- ¹¹² Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 19 mei). Caribisch Nederland; bevolking, geboorteland, nationaliteit. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/85723NED/table>
- ¹¹³ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024, 22 augustus). *Nulmeting woningmarkt Caribisch Nederland*. Geraadpleegd van https://dashboards.cbs.nl/v5/woningmarkt_caribisch_nederland/
- ¹¹⁴ Fundashon Cas Bonairiano. (2025). *Hoofdpunten jaarverslag 2024*. Geraadpleegd van https://www.fcb.live/files/ugd/ed029c_0bc4cb482fad46b1ac834e8cb1c38308.pdf
- ¹¹⁵ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 30 september). Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table>
- ¹¹⁶ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024, 1 november). Inkomen van huishoudens; inkomensklassen, huishoudenskenmerken. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83932NED/table>
- ¹¹⁷ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024, 28 juni). Caribisch NL; inkomen van particuliere huishoudens. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83364NED/table>
- ¹¹⁸ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 17 februari). Bestaande koopwoningen; gemiddelde verkoopprijzen, regio. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83625NED/table>
- ¹¹⁹ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 12 september). *Monitor invoering hypotheekgarantie op Bonaire 2024*. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2025/monitor-invoering-hypotheekgarantie-op-bonaire-2024/4-resultaten>
- ¹²⁰ De Nederlandsche Bank. (z.d.). *Hypotheekrentes banken*. Geraadpleegd van <https://www.dnb.nl/statistiek/dashboards/woninghypotheek/hypotheekrentes-banken/>
- ¹²¹ Warnaar, M., Bos, J., & Verberk, M. (2021). *Rapport Advies Financieringslastnormen 2022 (2021)*. Geraadpleegd van <https://www.nibud.nl/onderzoeksrapporten/rapport-advies-financieringslastnormen-2022/>
- ¹²² Centraal Planbureau. (2024, 22 februari). *Kerngegevens tabel raming februari 2024 (CEP 2024)*.
- ¹²³ Van Buiren, K., & Mak, M. (2025). Hoog tijd voor een visie op sociaaleconomische vooruitgang. In N. den Heyer, & R. Zwart (Reds.), *15 jaar Caribisch Nederland: Kroniek van een gebroken belofte* (pp. 77–83). ADCaribbean.
- ¹²⁴ Woelders, G. (2024, 28 augustus). *Haalbaarheidsanalyse NHG op Sint Eustatius*. NHG.
- ¹²⁵ KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.
- ¹²⁶ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024, 10 september). *Monitor invoering hypotheekgarantie op Bonaire, 2022*. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2024/monitor-invoering-hypotheekgarantie-op-bonaire-2022/4-resultaten>
- ¹²⁷ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 12 september). *Monitor invoering hypotheekgarantie op Bonaire 2024*. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2025/monitor-invoering-hypotheekgarantie-op-bonaire-2024/4-resultaten>
- ¹²⁸ Autoriteit Financiële Markten. (2025). *Toetsrente hypotheek vierde kwartaal 2025 is 5%*. Geraadpleegd van <https://www.afm.nl/nl-nl/sector/actueel/2025/sep/sb-toetsrente-q4-2025>

- ¹²⁴ De Nederlandsche Bank. (z.d.). *Hypotheekrentes banken*. Geraadpleegd van <https://www.dnb.nl/statistiek/dashboards/woninghypotheekrentes-banken/>
- ¹²⁵ CBCS. *Financial Stability Report 2025*.
- ¹²⁶ De Nederlandsche Bank. (z.d.). *Welke banken vallen onder de depositogarantie?* Geraadpleegd van <https://www.dnb.nl/caribisch-nederland/depositogarantie-caribisch-nederland/welke-banken/>
- ¹²⁷ Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2025). *Voortgangsrapportage Beleidsagenda Caribisch Nederland*.
- ¹²⁸ Oleana, B.O. (2024). *Gespreksnotitie voor rondetafelgesprek Volkshuisvesting Caribisch Nederland*. Fundashon Cas Bonairiano.
- ¹²⁹ Openbaar Lichaam Bonaire. (2023). *OLB pakt illegale recreatieverhuur aan*. Geraadpleegd van <https://bonaigov.com/nieuwsoverzicht/artikel/olb-pakt-illegale-recreatieverhuur-aan>
- ¹³⁰ Openbaar Lichaam Bonaire. (2025). *Update over de gesprekken betreffende de Huisvestingsverordening Bonaire*. Geraadpleegd van <https://bonaigov.com/nieuwsoverzicht/artikel/update-over-de-gesprekken-betreffende-de-huisvestingsverordening-bonaire>
- ¹³¹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022). *Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening: Programma Betaalbaar Wonen*.
- ¹³² Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2025). *Voortgangsrapportage Beleidsagenda Caribisch Nederland*.
- ¹³³ Rijksoverheid. (2025, 5 augustus). *Start consultatie wetsvoorstel Woningwet BES*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2025/08/05/start-consultatie-wetsvoorstel-woningwet-bes>
- ¹³⁴ Oleana, B.O. (2024). *Gespreksnotitie voor rondetafelgesprek Volkshuisvesting Caribisch Nederland*. Fundashon Cas Bonairiano.
- ¹³⁵ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022). *Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening: Programma Betaalbaar Wonen*.
- ¹³⁶ Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. (2025). *Jaarverslag 2024*.
- ¹³⁷ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 22 september). *Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2020=100*. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/85773NED/table>
- ¹³⁸ Dol, K., Kranenborg, P., Slagt., R., & Ten Hove, S.. (2023). *Inventarisatie instrumenten betaalbare koop voor starters*. RIGO Research en Advies.
- ¹³⁹ Stichting OpMaat. (2025). *Jaarverslag 2024*.
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 22 september). *Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2020=100*. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/85773NED/table>
- ¹⁴⁰ Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1289.
- ¹⁴¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 32 847, nr. 454 (Bijlage).
- ¹⁴² Abraham, M., Girigorie, T., Nauta, O., & Petersen, A. (2023). *Ambtelijk-bestuurlijke integriteit in Caribisch Nederland*. DSP-groep.
- ¹⁴³ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022). *Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening: Programma Betaalbaar Wonen*.
- ¹⁴⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2023–2024, 36 410 IV, nr. 4.

- ¹⁴⁵ ING. (2025, 24 april). *ING voornemens om bancaire diensten op Saba en Sint Eustatius aan te bieden*. Geraadpleegd van <https://nieuws.ing.nl/nl-NL/249206-ing-voornemens-om-bancaire-diensten-op-saba-en-sint-eustatius-aan-te-bieden/>
- ¹⁴⁶ Van Buiren, K.H.J.M (2024). *Gespreksnotitie Volkshuisvesting Caribisch Nederland*. Economisch Bureau Amsterdam.
- ¹⁴⁷ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024, 28 juni). *Caribisch NL; inkomens van particuliere huishoudens*. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83364NED/table>
- Centraal Bureau van de Statistiek. (2025, 19 mei). *Caribisch Nederland; bevolking, geboorteland, nationaliteit*. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/85723NED/table>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 7 juli). *Caribisch Nederland; arbeidsdeelname, kerncijfers*. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83165NED/table>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 17 september). *Caribisch Nederland; consumentenprijsindex (CPI) 2017=100*. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/84046NED/table>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024, 28 juni). *Caribisch NL; inkomen tot ijkpunt voor sociaal minimum*. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/85284NED/table>
- ¹⁴⁸ NIBUD (2023, 23 oktober). *Minimumvoorbeeldbegrotingen voor Caribisch Nederland*. Geraadpleegd van <https://open.overheid.nl/documenten/b88d5c19-cf76-4dc6-8575-3fef59364ac9/file>
- ¹⁴⁹ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2023, 8 december). *Prijsniveaumeting Caribisch Nederland 2023*. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2023/prijsniveaumeting-caribisch-nederland-2023>
- ¹⁵⁰ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 7 juli). *Caribisch Nederland; arbeidsdeelname, kerncijfers*. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83165NED/table>
- ¹⁵¹ Woelders, G. (2024, 28 augustus). *Haalbaarheidsanalyse NHG op Sint Eustatius*. NHG.
- ¹⁵² KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.
- ¹⁵³ KPMG. (2015). *Stichting Waarborgfonds Eigen Woning: Analyse in opdracht van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen*.
- ¹⁵⁴ Heyliger, E. (2024, 30 oktober). *Position Paper Housing on Saba*. Openbaar Lichaam Saba.
- ¹⁵⁵ Groenevelt, W.E. (2024). *Verkenning van mogelijkheden tot het verbeteren van de bancaire dienstverlening op de BES-eilanden*.
- ¹⁵⁶ Groenevelt, W.E. (2024). *Verkenning van mogelijkheden tot het verbeteren van de bancaire dienstverlening op de BES-eilanden*.
- ¹⁵⁷ Maduro & Curriel's Bank. (n.d.). *ATM Bankomatiko*. Geraadpleegd van <https://www.mcbbonaire.com/personal/support-services/atm-locations>
- ¹⁵⁸ ING. (2025, 24 april). *ING voornemens om bancaire diensten op Saba en Sint Eustatius aan te bieden*. Geraadpleegd van <https://nieuws.ing.nl/nl-NL/249206-ing-voornemens-om-bancaire-diensten-op-saba-en-sint-eustatius-aan-te-bieden/>
- ¹⁵⁹ Centraal Bureau voor de Statistiek. (2025, 19 mei). *Caribisch Nederland; bevolking, geboorteland, nationaliteit*. *StatLine*. Geraadpleegd van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/85723NED/table>
- ¹⁶⁰ Woelders, G. (2024, 28 augustus). *Haalbaarheidsanalyse NHG op Sint Eustatius*. NHG.
- ¹⁶¹ Heyliger, E. (2024, 30 oktober). *Position Paper Housing on Saba*. Openbaar Lichaam Saba.

Bijlage A. Literatuur

¹⁶² Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2025). *Voortgangsrapportage Beleidsagenda Caribisch Nederland*.

¹⁶³ Heyliger, E. (2024, 30 oktober). *Position Paper Housing on Saba*. Openbaar Lichaam Saba.

Pandt, J. (2024). *Position Paper – Housing on Sint Eustatius*. Statia Housing Foundation.

¹⁶⁴ Bazalt Wonen. (2024). *Gespreksnotitie rondetafelgesprek volkshuisvesting Caribisch Nederland*.

¹⁶⁵ Tweede Kamer, vergaderjaar 2019–2020, 35 470 IV, nr. 1.