



Woningtekort op Curaçao

Woningtekort op Curaçao

Een analyse van de ontwikkelingen van vraag en aanbod op de woningmarkt in de periode 2008-2017

Willemstad, mei 2020

Centraal Bureau voor de Statistiek Curaçao

Address: WTC Building, Piscadera Bay z/n (first floor)

Phone: (+599-9) 839 2300

Email: info@cbs.cw

Website: www.cbs.cw

Website: digitallibrary.cbs.cw

Facebook: [cbscur](https://www.facebook.com/cbscur)

Copyright © Willemstad, Central Bureau of Statistics, 2020

The contents of this publication may be quoted, if the source is mentioned accurately and clearly

ISBN: 978-99904-5-231-0

VOORWOORD

Tussen 2015 en 2019 heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in het kader van een omvattend onderzoek van de woningmarkt twee deelonderzoeken uitgevoerd namelijk, een woningbehoefteonderzoek en een woningtelling. Deze onderzoeken hebben informatie opgeleverd over essentiële kenmerken van de vraagzijde en de aanbodzijde van de woningmarkt. Onderhavig onderzoek wendt de verworven kennis uit deze onderzoeken aan om het geheel af te ronden met informatie over een ander fundamenteel aspect van de woningmarkt namelijk, of hierop een tekort of een overschot aan woningen voorkomt.

Voor u ligt het laatste deelonderzoek dat in het kader van deze onderzoekenserie is uitgevoerd. Hopelijk bieden de resultaten van deze onderzoeken voldoende aanknopingspunten voor het opstellen van een beleid ter aansturing van de woningmarkt en voor de verdere kennisontwikkeling op het veld van de volkshuisvesting.

Een woord van dank gaat uit naar iedereen die zijn medewerking heeft verleend aan de totstandkoming van dit rapport. In het bijzonder worden hierbij genoemd de makelaarskantoren Domicilie en Curaçao Homes die bereid waren onze vragen over de toestand van de huidige woningmarkt te beantwoorden.

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	iii
INHOUDSOPGAVE	iv
LIJST VAN TABELLEN	v
SAMENVATTING	1
DEFINITIES	3
HOOFDSTUK 1: INLEIDING	4
1.1 Probleemomschrijving: probleemstelling en doelstelling van het onderzoek	4
De probleemstelling	4
De doelstelling van het onderzoek	5
1.2 Relevantie van het onderzoek	5
1.3 Afbakening	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2: DE OMVANG EN DE VERDELING VAN HET WONINGTEKORT	7
2.1 Een methode voor de bepaling van het woningtekort	7
2.2 De omvang van het woningtekort	8
2.3 De verdeling van het woningtekort over de woningmarkt	11
De deelmarkt van woningen in de lage prijsklasse	12
De deelmarkt van middenklasse woningen	12
De deelmarkt van woningen in de hoge prijsklasse	13
HOOFDSTUK 3: CONCLUSIE	18
ADDENDUM: DE ONTWIKKELING VAN DE WONINGMARKT GEDURENDE DE PERIODE 2008 EN 2017	19
De ontwikkeling van de woningmarkt	19
Conclusie	23
LITERATUURLIJST	25
BIJLAGE 1: Aantal huishoudens per (sub)deelmarkt ⁽¹⁾	26
BIJLAGE 2: Woningbehoefte per (sub)deelmarkt ⁽¹⁾	27
BIJLAGE 3: Aantal woningen per (sub)deelmarkt ⁽¹⁾	28

LIJST VAN TABELLEN

Tabel 1: Waarden variabelen voor de bepaling van het woningtekort.....	11
Tabel 2: Indeling naar deelmarkten	12
Tabel 3: Verdeling woningtekort over de deelmarkten.....	14
Tabel 4: Opsplitsing deelmarkt van middenklasse-woningen in sub-deelmarkten.....	14
Tabel 5: Verdeling woningtekort op de deelmarkt van middenklasse-woningen.....	15
Tabel 6: Essentiële kenmerken van de woningmarkt.....	15
Tabel 7: Verdeling woningleegstand	16
Tabel 8: Absolute en relatieve waarden van het woningtekort op de (sub)deelmarkten	17
Tabel 9: Toename woningtekort in periode 2008-2017	22
Tabel 10: Alles bij elkaar: ontwikkeling woningmarkt in de periode 2008-2017	24

SAMENVATTING

De afgelopen jaren heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (het CBS) in het kader van een omvattend onderzoek van de woningmarkt, twee deelonderzoeken uitgevoerd namelijk een woningbehoefteonderzoek (WBO) en een woningleegstand onderzoek (WLO). In onderhavig onderzoek zijn de resultaten van deze deelonderzoeken nader uitgewerkt en vervolgens met elkaar vergeleken om te bepalen in welke verhouding woningvraag en woningaanbod tot elkaar staan. Daarmee is ingegaan op de vraag of op de huidige woningmarkt een tekort dan wel een overschot voorkomt en wat de omvang hiervan is.

De methode die is gebruikt voor de bepaling van de verhouding tussen vraag en aanbod vindt haar neerslag in de volgende formule:

Woningtekort/woningoverschot = gewenste woningvoorraad (omvat het totaal aantal huishoudens + huishoudens met een woningbehoefte + frictieleegstand) – bestaande woningvoorraad (omvat de totale woningvoorraad - leegstand ongeschikt)

De waarden behorende bij deze variabelen worden in onderstaande tabel gepresenteerd:

Variabele	Waarde
Totaalaantal huishoudens	61.471
Huishoudens met woningbehoefte	16.160
Frictieleegstand	1.097
Totale woningvoorraad	73.135
Leegstand ongeschikt	1.098

Invulling van deze waarden in de formule toont aan dat de woningmarkt met een tekort kampt van 6691 woningen.

Een uitsplitsing naar deelmarkten op basis van de woningwaarde en gerelateerd aan de huishoudinkomens geeft de volgende driedeling van de woningmarkt.

Deelmarkt	Inkomen (in Naf per maand)	A Aantal Huis- Houdens	B Woning- behoefte	C Frictie- leegstand	D Totale woning- voorraad	E Leeg- stand on- geschikt	F Woning- tekort/ over- schot
Woningen in lage prijsklas- se	0-3000	31.166	11.635	549	36.568	286	7.068
Midden- klasse woningen	3001- 7000	18.503	3555	351	23.403	647	-347
Woningen in hoge prijsklas- se	>7000	11.802	970	197	13.164	165	-30
		61.471	16.160	1.097	73.135	1.098	6.691
F = (A+B+C)-(D-E)							

Op basis van hoe het tekort en het overschot op de woningmarkt voorkomen is deze beter te verdelen in twee dan in drie segmenten. Een tweedeling geeft een woningmarkt bestaande uit een deelmarkt van woningen met een waarde tot t/m Naf. 250.000 en deelmarkt met woningen met een waarde boven Naf. 250.000. De situatie van de woningmarkt naar deze verdeling wordt in de onderstaande tabel weergegeven.

Deelmarkt	Inkomen (in Naf. per maand)	Woning- waarde (in Naf.)	Woning- tekort
Woning- waarde tot Naf 250.000	0-5000	< 250.000	7.125
Woning- waarde hoger dan Naf 250.000	> 5000	> 250.000	-434
			6.691

DEFINITIES

Woningmarkt: het krachtenveld tussen de vraag naar en het aanbod aan woningen.

Deelmarkt: marktsegment dat wordt onderscheiden op basis van woningprijzen.

Gewenste woningvoorraad (de woningvraag): het aantal woningen dat nodig is om alle huishoudens te voorzien. In de bepaling van het woningtekort wordt de gewenste woningvoorraad opgebouwd uit de volgende parameters: het totaal aantal huishoudens, de huishoudens met een woningbehoefte en de frictieleegestand.

Frictieleegestand: een reservevoorraad die beschikbaar moet zijn om bewegingen op de woningmarkt, zoals verhuizingen, te kunnen opvangen.

Leegestand ongeschikt: leegstaande woningen die in slechte bouwkundige staat verkeren

Totale woningvoorraad (het woningaanbod): het aantal woningen dat geschikt is voor bewoning. Een belangrijk onderdeel van de totale woningvoorraad zijn de leegstaande woningen. Omdat deze woningen niet benut zijn, bieden ze een potentie om het woningtekort te verlagen.

Woningtekort: de toestand op de woningmarkt waarbij de gewenste woningvoorraad groter is dan de totale woningvoorraad.

Woningoverschot: de toestand op de woningmarkt waarbij de gewenste woningvoorraad kleiner is dan de bestaande woningvoorraad.

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

In 2018 is het rapport “Woningbehoefte onderzoek Curaçao” (in dit rapport verder aangeduid als het WBO) uitgekomen. Dit rapport was het resultaat van een raming van het aantal huishoudens dat een behoefte had aan een woning. De belangrijkste bevinding van dit onderzoek was dat in het jaar 2016 (het jaar waarin de enquête in het veld was uitgevoerd), 16.160 huishoudens een woningbehoefte hadden (23% van het toenmalig totaal aantal huishoudens). Dit was een stijging ten opzichte van het voorlaatste WBO dat in 2008 was uitgevoerd. In het WBO van 2008 werd het aantal huishoudens met een woningbehoefte geraamd op 10.571 huishoudens (27% van het toenmalig totaal aantal huishoudens).

In 2019 is het rapport “Leegstand op Curaçao” uitgekomen. Dit rapport was het resultaat van een telling van de woningvoorraad (met een accent op het aantal leegstaande woningen). De belangrijkste bevinding van dit onderzoek (in dit rapport verder aangeduid als het WLO) was dat in 2017 (het jaar waarin de telling in het veld was uitgevoerd), 3190 woningen leegstonden (4% van de totale woningvoorraad in die tijd). Dat was een daling ten opzichte van de census van 2011, waarin 5059 leegstaande woningen zijn geteld (8% van de toenmalige woningvoorraad).

1.1 Probleemomschrijving: probleemstelling en doelstelling van het onderzoek

De woningmarkt is het krachtenveld tussen de vraag naar en het aanbod aan woningen. Waar deze marktkrachten niet in evenwicht zijn (vraag is groter dan het aanbod of omgekeerd) uit dat zich in een tekort dan wel een overschot aan woningen. Het woningtekort geeft aan hoeveel woningen extra nodig zijn om aan de woningvraag te kunnen voldoen, rekening houdend met het woningaanbod dat reeds aanwezig is. Het woningoverschot geeft aan hoeveel woningen er meer zijn dan het gevraagde aantal woningen¹, rekening houdend met het aanbod aan woningen dat reeds aanwezig is.

Maatschappelijk gezien heeft het zin om zowel een woningtekort of een woningoverschot te vermijden. Dit omdat beide omstandigheden een schadelijk effect kunnen hebben voor de gemeenschap (een woningtekort betekent dat er huishoudens zijn die niet over een onderkomen beschikken en vormt een sociaal probleem, terwijl een woningoverschot betekent dat er woningen zijn die niet worden benut hetgeen het gevaar herbergt van kapitaalvernietiging).

De probleemstelling

Het al dan niet voorkomen van een tekort of een overschot op de woningmarkt beïnvloed voor een belangrijk de omstandigheden die hierop gelden zoals de woningprijzen, de hoogte van hypotheekrente, arbeidslonen in de bouw, prijzen van bouwmaterialen, enz. Deze kennis is essentieel voor mensen die zich op de woningmarkt bewegen (zowel aanbieders als kopers van woningen), maar is vaak niet in voldoende mate aanwezig. Een niet transparante woningmarkt is voor de overheid, projectontwikkelaars en ook voor individuele kopers maakt

¹ In dit rapport wordt als algemene aanduiding de term woningtekort gebruikt. Waar een woningoverschot wordt aangetroffen, zal dit expliciet worden aangegeven.

het moeilijker om op de woningmarkt keuzes te maken ten (wanneer kopen, verkopen, een bouwproject starten, enz.).

De doelstelling van het onderzoek

Voortbouwend op de kennis van de vraagzijde en de aanbodzijde die in het WBO en het WLO is verkregen, wordt in onderhavig onderzoek de woningvraag en het woningaanbod definitief bepaald (in het WBO en het WLO zijn aspecten van deze marktkrachten namelijk woningbehoefte en de woningleegstand onderzocht; daarbij is niet volledig ingegaan op de waarde van de woningvraag en het woningaanbod). Het doel is om deze marktkrachten kwantitatief met elkaar te confronteren, zodat kan worden aangegeven of thans sprake is een tekort of een overschot op de woningmarkt.

De vragen die voor dit onderzoek gelden luiden als volgt:

- *Wat is de vraag naar woningen;*
- *Wat is aanbod van woningen;*
- *Wat is het verschil tussen de woningvraag en het woningaanbod (het woningtekort/woningoverschot)?*

Als afsluiting van het algehele onderzoek naar de toestand van de woningmarkt (het driedelig onderzoek bestaande uit WBO, WLO en onderhavig onderzoek waarin vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd), wordt ingegaan op de volgende vraag:

- *Hoe heeft het woningtekort/woningoverschot zich in de periode van onderzoek (2008-2017) ontwikkeld.*

In dit onderzoek zal een uitsplitsing naar de deelmarkten (marktsegmenten die worden onderscheiden op basis van de woningwaarden) worden uitgevoerd. Dit moet een dieper beeld geven van het bestaande evenwicht tussen vraag en aanbod.

1.2 Relevantie van het onderzoek

De resultaten van dit onderzoek zijn nuttig voor de overheid die als drager van de verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting, waardevolle informatie krijgt over de huidige toestand van de woningmarkt. Dit ten behoeve van de beleidsontwikkeling op het gebied van de volkshuisvesting, maar ook voor andere zaken zoals het opstellen van prognosemodellen ten behoeve van toekomstige woningbouwprogramma's.

Doordat dit onderzoek bijdraagt aan de kennisontwikkeling op het terrein van wonen zijn de resultaten ook nuttig voor organisaties binnen de maatschappij (te denken valt aan belanghebbenden in de eerste lijn zoals makelaars, projectontwikkelaars en bouwbedrijven die deze resultaten kunnen gebruiken om hun bedrijfsvoering vorm te geven) en andere geïnteresseerden in de gemeenschap die deze voor hun eigen doeleinden kunnen gebruiken.

1.3 Afbakening

Dit onderzoek richt zich op de componenten van de woningmarkt (woningvraag en het woningaanbod en de verhouding die hiertussen bestaat, welke een beeld geeft van de markttoestand). Dit geeft aanknopingspunten voor de beoordeling van het functioneren van de woningmarkt. In dit onderzoek wordt een dergelijke beoordeling evenwel niet gegeven en er zullen ook geen beleidsaanbevelingen hieromtrent worden gedaan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de methode die in dit onderzoek wordt gebruikt voor de berekening van het woningtekort/-overschot gepresenteerd, waarna met behulp van deze berekeningsmethode de omvang van het bestaande woningtekort/-overschot als geheel en op de onderscheiden deelmarkten wordt geraamd. In hoofdstuk 3 worden de conclusies van dit onderzoek gepresenteerd. Ter afsluiting van deze onderzoekenserie wordt aan het eind van dit rapport (in een addendum), de ontwikkeling van de woningmarkt over de periode 2008-2017 gepresenteerd.

HOOFDSTUK 2: DE OMVANG EN DE VERDELING VAN HET WONINGTEKORT

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de kern van dit onderzoek namelijk de bepaling van de omvang van het woningtekort. Daartoe worden de volgende acties ondernomen:

- Er wordt een methode gepresenteerd aan de hand waarvan het woningtekort wordt bepaald. Deze methode omvat een formule die de relatie legt tussen de variabelen die een rol spelen in de vorming van een evenwicht tussen de woningvraag en het woningaanbod;
- De formule voor de bepaling van het woningtekort wordt ingevuld met de waarden van de variabelen (voor een deel worden deze waarden in dit onderzoek berekend of afgeleid, voor een belangrijk deel komen deze variabelen echter voort uit eerdere onderzoeken die in het kader van deze onderzoekenserie zijn uitgevoerd, namelijk uit het WBO en WLO);
- Na bepaling van het woningtekort vindt een nadere uitsplitsing plaats voor de beschouwing van de situatie van de deelmarkten.

2.1 Een methode voor de bepaling van het woningtekort

De bepaling van het woningtekort stoelt op een confrontatie van de vraag naar woningen en het aanbod van woningen. Deze confrontatie komt tot uitdrukking in de onderstaande formule.

$$\text{Woningtekort} = \text{gewenste woningvoorraad} - \text{bestaande woningvoorraad}$$

De *gewenste woningvoorraad* is het aantal woningen dat nodig is om aan de totale woningvraag van de gemeenschap te voldoen. De gewenste woningvoorraad wordt bepaald aan de hand van de onderstaande formule.

$$\text{Gewenste woningvoorraad} = 1) \text{ de woningbehoevende eenheden} + 2) \text{ de overige vraag naar woningen}$$

Ad1) Woningbehoevende eenheden

De woningbehoevende eenheden betreft de som van alle huishoudens die in de gemeenschap voorkomen vermeerderd met de eenheden binnen deze huishoudens die aangeven behoefte te hebben aan een woning (die dus nog een huishouden willen gaan vormen).

Ad2) De overige woningvraag

De overige woningvraag is een reservevoorraad die beschikbaar moet zijn om bewegingen op de woningmarkt, zoals verhuizingen, te kunnen opvangen. Deze reservevoorraad wordt aangeduid met de term frictieleegstand.

De **bestaande woningvoorraad** omvat alle woningen op de woningmarkt die geschikt zijn voor bewoning. Deze woningvoorraad wordt bepaald aan de hand van de onderstaande formule.

$$\text{Bestaande woningvoorraad} = \text{totale woningvoorraad} - \text{leegstand ongeschikt}$$

De bestaande woningvoorraad omvat de leegstaande woningen, maar sluit de leegstaande woningen uit die in slechte bouwkundige staat verkeren (leegstand ongeschikt).

Gesteld moet worden dat hoewel de leegstaande woningen die wel geschikt zijn (komen niet als een aparte categorie in dit model voor), een invloedrijk element vormen in het geheel. Immers, als onbenut onderdeel van de woningvoorraad ligt hier de potentie om een eventueel voorkomend woningtekort te verlagen. Het karakter van de leegstand (onderscheiden worden frictieleegstand, langdurige leegstand en structurele leegstand) speelt daarbij een belangrijke rol. In paragraaf 2.3 wordt op dit onderscheid ingegaan.

Door het bijeenbrengen van de bovenstaande formules, wordt één algemene formule voor de bepaling van het woningtekort verkregen. Deze formule wordt in het onderstaande gepresenteerd:

$$\text{Woningtekort} = (\text{totaalaantal huishoudens} + \text{huishoudens met een woningbehoefte} + \text{frictieleegstand}) - (\text{totale woningvoorraad} - \text{leegstand ongeschikt})$$

In paragraaf 2.2 wordt deze formule toegepast om de omvang van het woningtekort te bepalen.

2.2 De omvang van het woningtekort

Gesteld moet worden dat de berekening van het woningtekort een benadering geeft van de werkelijke waarde. Een inspanning gericht op het vinden van een exact resultaat is niet realistisch omdat noch de vraag naar woningen, noch het aanbod van woningen nauwkeurig worden vastgesteld. In dit verband geldt het volgende:

- De vraag naar woningen berust op de woningbehoefte. Zoals gezien wordt de woningbehoefte bepaald aan de hand van datgene wat mensen als een wens aangeven. Daarbij wordt doorgaans geen rekening gehouden met drijvende krachten als hun financiële capaciteit. Met name inwonende jongeren kunnen zichzelf als woningbehoefte opgeven terwijl ze financieel nog niet in staat zijn om de stap te doen naar een zelfstandig leven. De behoefte die wordt geuit voor een woning is vaak een ideaal die ze nastreven, dat echter nog niet gedragen wordt door de mogelijkheden die ze hebben (en vaak ook niet de urgentie die ze ervaren);
- Het woningaanbod omvat de woningleegstand. Het voorkomen van leegstaande woningen geeft aan wat de benuttingsgraad is van de woningvoorraad, maar zegt nog niets over de beschikbaarheid van de woningen (in hoeverre de leegstaande woningen vrij zijn voor verhuur/verkoop). Woningen die in de telling als leegstand zijn

geregistreerd kunnen om speculatieve, emotionele of juridische redenen een niet beschikbaar aanbod vormen.

Gesteld moet worden dat al de variabelen in de formule voor de bepaling van het woningtekort de waarden zijn bepaald in de eerdere deelonderzoeken die zijn uitgevoerd (het WBO en het WLO). Voor het overzicht worden deze waarden hieronder weergegeven:

- Het totaal aantal huishoudens dat in het WBO van 2016 is gehanteerd, bedraagt 58.010 huishoudens;
- Het aantal huishoudens met een woningbehoefte, is in het WBO van 2016 geraamd op 16.160 huishoudens;
- De totale woningvoorraad omvat volgens het WLO van 2017, 75.087 woningen;
- Van de totale woningvoorraad staan volgens het WLO van 2017, 3190 woningen leeg;
- De frictieleegstand is in het WLO van 2017 geschat op 1179 woningen;
- De leegstand ongeschikt bedraagt volgens het WLO 2017, 1098 woningen.

Aangezien het woningmarktonderzoek zich over meerdere jaren en deelonderzoeken heeft uitgestrekt, is het niet vreemd dat het een proces van actualisering confronteert die correcties van de waarden die in het bovenstaande zijn genoemd noodzakelijk heeft gemaakt. De volgende items dienen zich voor aanpassing/correctie aan:

- *De woningvoorraad*
In de woningtelling (uitgevoerd ten behoeve van het WLO) is de methode van observatie gebruikt om de objecten van het onderzoek (gebouwen met een woonfunctie) te identificeren. Dat betekent dat mensen met behulp van de instructies die ze hebben gekregen, op basis van datgene wat ze in het veld zien de opnames hebben gemaakt. Gesteld moet worden dat hoewel de methode van observatie op zich goed werkt voor het doeleinde van dit onderzoek het niet gericht is om meer complexe gevallen te kunnen identificeren. In dit verband wordt verwezen naar de situatie dat in de praktijk regelmatig voorkomt, namelijk dat gebouwen die oorspronkelijk waren opgezet om een woonfunctie te verlenen, met de tijd een functiewijziging doormaken (bijvoorbeeld een woonhuis wordt een winkel of een dokterspraktijk of soms zelfs een kerk). In vele gevallen zijn er visuele aanknopingspunten aan de hand waarvan snel kan worden ontdekt dat het gebouw, hoewel het op een woning lijkt niet meer als zodanig wordt gebruikt. Een knelpunt doet zich echter voor als de nieuwe activiteit die wordt ontplooid in het gebouw erg veel op de woonfunctie lijkt. Dat geldt in het bijzonder voor vakantiewoningen. Een vakantiewoning draagt een woonactiviteit, hoewel een bijzondere. Wat bijzonder is aan deze woonactiviteit is dat toeristen tijdelijk in het verblijf wonen. Dit betekent dat het gebouw niet primair dient ten behoeve van permanente woonfunctie, maar meer een recreatieve functie. Vakantiewoningen kunnen als zodanig niet worden meegeteld als een woning. Doordat een dergelijke situatie in het veld vaak niet goed kan worden beoordeeld, worden vele van deze gebouwen toch opgenomen als woningen, hetgeen een “overcount” van de woningvoorraad tot gevolg heeft. Daar is moeilijk iets aan te doen in zoverre geen registraties voor handen zijn van gebouwfuncties.

In dit verband kan worden gesteld dat thans voorbereidingen worden gedaan om een registratie van vakantiewoningen op te zetten (door instanties als MEO en CHATA). In het kader hiervan is een grove schatting gemaakt van ca. 3000 vakantieverblijven. Echter, dit is een ruw cijfer dat nog op geen enkele wijze is gecontroleerd en bevestigd. Daarmee is het voorbarig om hiermee te werken. Een alternatief cijfer is te verkrijgen door gebruik te maken van de gegevens van de census van 2011. Gesteld moet worden hoewel in een census ook observatiefouten kunnen worden gemaakt, het voordeel is dat daarin wat dieper wordt ingegaan op de situatie. Immers, woningen worden niet alleen bezocht, maar er worden ook enquêtes afgenomen. In zoverre kan van de woningen die op het moment van de enquête niet leegstaan, de functie beter worden opgenomen. Dat geeft een meer effectieve manier om te kunnen beoordelen wat de functie van een gebouw is.

Volgens de website van CBS zijn in de census van 2011, 1687 vakantiewoningen aangetroffen op 65.225 gebouwen die zijn bezocht. Hieruit volgt dat het aandeel vakantiewoningen in 2011, $(1687 : 65.225 =) 0,026$ (2,6%) was. Ervan uitgaande dat het aandeel vakantiewoningen in 2017 hetzelfde was als in 2011, wordt hier becijferd dat $(0.026 * 75.087 =) 1952$ gebouwen de functie van vakantiewoning hadden. Dit is een zeer conservatieve schatting gezien de groei die het toerisme de laatste jaren heeft doorgemaakt (en ongetwijfeld ook het aantal vakantiewoningen). Vooralsnog is dit cijfer het enige dat in deze situatie kan worden gebruikt.

De frictieleegestand

In de Nederlandse praktijk wordt een norm van 2% voor de frictieleegestand gehanteerd (dit betekent dat een leegstand van 2% van de totale woningvoorraad wordt beschouwd als een acceptabele reservevoorraad). De frictieleegestand is een reservevoorraad die beschikbaar moet zijn om verhuizingen soepel te laten verlopen. Op Curaçao is een dergelijke norm nooit vastgesteld. Om voor deze gelegenheid toch een norm te kunnen hanteren (in afwachting van een onderzoek hierover) kan hier worden beredeneerd dat op Curaçao mogelijk een lagere norm zal gelden. Dit omdat mensen met een eigen woning (volgens het WBO heeft ca. 65% van de mensen een eigen woning) op Curaçao minder snel verhuizen dan in Nederland (bij verandering van een woonsituatie zullen ze eerder de woning bouwkundig aanpassen aan hun eisen, dan deze te verkopen). Daarom wordt in dit onderzoek een iets lagere norm van 1.5% gehanteerd voor de frictieleegestand. Toepassing van deze norm op de totale woningvoorraad geeft een frictieleegestand van $(73.135 * 0.015 =) 1097$ woningen;

- *Het totaal aantal huishoudens*

In het WBO van 2016 werd nog gerekend met een aantal van 58.010 huishoudens. Dit was gebaseerd op een gemiddelde huishoudensgrootte van 2.69 mensen per huishouden. Kortgeleden heeft echter een revisie plaatsgevonden van deze gemiddelde huishoudensgrootte die vanaf 2011 is gehanteerd. Deze is nu bepaald op 2.54 mensen per huishouden, bij de bevolkingsomvang van 156.137 zoals in 2016. Op basis van deze nieuwe gegevens is het huishoudensaantal bepaald op

$(156.137 : 2.54=)$ 61.471 huishoudens. Dit is de waarde die verder in dit onderzoek zal worden gebruikt om het woningtekort te bepalen.

De waarden die als gevolg van de aanpassingen en correcties zijn voortgekomen worden in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1: Waarden variabelen voor de bepaling van het woningtekort

Variabele	Waarde
Totaalaantal huishoudens	61.471
Huishoudens met woningbehoefte	16.160
Frictieleegstand	1.097
Totale woningvoorraad	73.135
Leegstand ongeschikt	1.098

Invulling van deze waarden in de formule van het woningtekort geeft het volgende resultaat.

$$\text{Woningtekort} = (\text{totaalaantal huishoudens} + \text{huishoudens met woningbehoefte} + \text{frictieleegstand}) - (\text{totale woningvoorraad} - \text{leegstand ongeschikt})$$

$$\text{Woningtekort} = (61.471 + 16.160 + 1097) - (73.135 - 1098)$$

$$\text{Woningtekort} = 78.728 - 72.037$$

$$\text{Woningtekort} = 6.691 \text{ woningen}$$

Het woningtekort wordt soms uitgedrukt als een percentage van de gewenste woningvoorraad (relatieve woningtekort). Deze percentage bedraagt voor het bovenstaande woningtekort $(6691 : 78.723 * 100=)$ 8,5%. Dat betekent dat op elk 100 huishoudens in het land een tekort van 8,5 woningen bestaat. Duidelijk mag zijn dat hoe groter het verschil tussen de woningvraag en het woningaanbod des te groter dit percentage zal zijn. Het gebruik van dit percentage maakt van het woningtekort een maat waarmee het cijfer van het woningtekort van Curaçao vergelijkbaar kan worden gemaakt met die van andere landen (maar zoals uit het volgende zal blijken, ook kan worden gebruikt om deelmarkten met elkaar te vergelijken).

2.3 De verdeling van het woningtekort over de woningmarkt

In de deelonderzoeken die eerder zijn uitgevoerd (WBO en WLO) is de volgende indeling naar deelmarkten gehanteerd.

Tabel 2: Indeling naar deelmarkten

Deelmarkt	Inkomensklasse (in Naf. per maand)	Woningwaarde (in Naf.)
Woningen in de lage prijsklasse	tot 3.000	tot 150.000 ²
Middenklasse-woningen	tussen 3.001 en 7.000	150.001-350.000
Woningen in de hoge prijsklasse	hoger dan 7.000	hoger dan 350.000

Bron: *Woningbehoefte onderzoek Curaçao, door Gabriëla R. 2018, p 42, Willemstad, Curaçao, Centraal Bureau voor de Statistiek*

NB: De begrenzing van de deelmarkten op basis van woningwaarde wordt gekoppeld aan een verdeling naar inkomensklasse. Dit vanwege het feit dat de capaciteit om een woning van een zekere prijsklasse te kopen door het inkomen wordt bepaald. De begrenzing van inkomenscategorieën per deelmarkt is ingegeven door de voorwaarden die de meeste banken hanteren voor het verstrekken van een hypotheek welke geprojecteerd is op de wettelijke regel dat het aflossingsbedrag van een schuld niet meer dan 30% van het inkomen mag bedragen.

Voordat een projectie van het woningtekort op het niveau van de deelmarkten wordt gegeven zal in het onderstaande een korte beschrijving van de deelmarkten zelf worden gegeven.

De deelmarkt van woningen in de lage prijsklasse

Op deze deelmarkt is de sector van de sociale woningbouw een belangrijke toeleveraar van woningen. De sociale woningbouw wordt uitgevoerd door de FKP en is bedoeld om volkswoningen te creëren die zonder winst oogmerk aangeboden worden aan mensen die niet in staat zijn om zelfstandig een woning te verkrijgen. In deze sector draait het om de voortbrenging van huurwoningen en om de financiële steun van de overheid bij de subsidiering van woninghuren³.

Momenteel zijn ca. 8000 mensen ingeschreven bij de FKP, waarvan het merendeel behoort tot inkomensgroepen tot Naf. 3000 per maand.

Op deze deelmarkt is er ook de voorziening van woningen door particulieren. Dit bestaat voor een belangrijk deel uit huurwoningen en appartementen voor verhuur (op deze deelmarkt hebben maar weinig mensen een eigen woning).

De deelmarkt van middenklasse woningen

Deze deelmarkt omvat een groot aantal huishoudens met een eigen woning (volgens WBO heeft 65% van alle huishoudens op Curaçao een eigen woning, waarvan een groot gedeelte op deze markt voorkomt). Per traditie worden de woningen voortgebracht via het systeem van zelfbouw. Kenmerkend voor dit systeem is dat de bouwer ondersteuning krijgt van de overheid via de toekenning van een erfpachtkavel. Dit drukt de kosten waardoor de financiering van een woning met behulp van een hypotheek haalbaar wordt.

Gesteld moet worden dat het systeem van zelfbouw al jaren niet soepel loopt. Een belangrijke reden hiervoor is dat de uitgifte van erfpachtkavels op de conventionele manier (door

² In het WBO is nog met een grenswaarde van Naf. 175.000 gewerkt. Dat is in het WLO aangepast op basis van reacties uit de praktijk die hierover zijn geuit; Aangegeven wordt dat de waarde van Naf. 150.000 beter aansluit op de inkomensgroep tot Naf. 3000 per maand.

³De FKP produceert ook (huur)koopwoningen voor de vrije markt. Dit is niet hun kerntaak, maar de FKP doet dit om een “revolving fund” te creëren ten behoeve van de bouw van meer volkswoningen

Domeinbeheer direct aan individuele personen op de wachtlijst), momenteel minder wordt toegepast. Thans wordt door de overheid domeingronden voornamelijk ter beschikking gesteld aan particuliere projectontwikkelaars die hierop woningen bouwen. Bij de verkoop van de woningen wordt de bijbehorende kavel aan de koper overgedragen die deze in erfpacht verkrijgt.

Deze manier van werken richt zich op het samenbrengen van overheidsgrond en extern kapitaal/expertise en wordt aangeduid met de term Public-Private-Partnership (PPP). Een reden waarom de overheid is overgegaan tot toepassing van PPP's (in 2004 werd de eerste PPP-overeenkomst voor de bouw van woningen getekend), heeft te maken met haar wens om meer efficiëntie te realiseren in de inzet van erfpachtkavels. De ondoelmatigheid was namelijk dat veel erfpachtkavels na uitgifte aan particulieren jarenlang onaangeroerd bleven. Hoewel het model van PPP is aangeslagen (de woningen die zijn geproduceerd, zijn in het algemeen goed verkocht) is de vraag naar erfpachtkavels in de gemeenschap nog steeds groot. Dit blijkt uit het aantal ingeschrevenen bij Domeinbeheer dat momenteel ca. 2750 mensen belooft (Domeinbeheer, 2017). Dit duidt erop dat PPP-woningen qua prijs nog niet alle mensen op deze deelmarkt heeft bereikt. Mogelijk ook dat de vraag naar kavels hoog blijft omdat velen meer waarde hechten aan de realisering van hun eigen individuele wensen bij de het bouwen van een woning dan het kopen van een kant-en-klare woning.

De deelmarkt van woningen in de hoge prijsklasse

Op deze deelmarkt zijn mensen op basis van hun inkomen bij machte om op eigen kracht een (koop- of huur)woning te verkrijgen. Deze markt functioneert volledig als een vrije markt met weinig bemoeienis van de overheid.

Nu de deelmarkten zijn aangegeven en een korte beschrijving hiervan is gegeven, wordt ingegaan op de situatie van het woningtekort op de deelmarkten. Om te starten is het belangrijk aan te geven dat het tekort op de woningmarkt als geheel (het totale woningtekort) het nettoresultaat is van de som van woningtekorten op de onderscheiden deelmarkten, waarvoor de volgende formule geldt:

$$\text{Totale woningtekort} = \text{woningtekort op deelmarkt a} + \text{woningtekort op deelmarkt b} + \text{woningtekort op deelmarkt c.}$$

Bij toepassing van de formule voor de berekening van het woningtekort op de deelmarkten, worden de gegevens van het WBO, het WLO en het ZBO-bestand⁴ over het aantal huishoudens, de woningbehoefte en de woningvoorraad ingevuld zoals in bijlage 1, 2 en 3 is weergegeven. De cijfers die in de volgende tabellen zijn gebruikt zijn hiervan afkomstig. Voor nader inzicht wordt aanbevolen om deze bijlagen te raadplegen.

⁴ Dit is een bestand die CBS als een geanonimiseerd bestand heeft ontvangen die de taxatiewaarden van woningen weergeven.

Tabel 3: Verdeling woningtekort over de deelmarkten

Deelmarkt	A Aantal Huis- Houdens	B Woning- behoefte	C FRICTIE- leegstand	D Totale woning- voorraad	E Leeg- stand on- geschikt	F Woning -tekort/ over- schot	Relatie- ve woning- tekort
Woningen in lage prijsklas- se	31.166	11.635	549	36.568	286	7.068	16.3
Midden- klasse woningen	18.503	3555	351	23.403	647	-347	-1.5
Woningen in hoge prijsklas- se	11.802	970	197	13.164	165	-30	-0.2
	61.471	16.160	1.097	73.135	1.098	6.691	8,5
F = (A+B+C)-(D-E)							

De volgende opmerkingen kunnen bij deze resultaten worden geplaatst:

- *Het woningtekort is sterk geconcentreerd op de deelmarkt van woningen in de lage prijsklasse*

Opvallend is dat het tekort op deze deelmarkt zelfs groter is dan het tekort op de woningmarkt als geheel. Dit is mogelijk omdat de berekening van het woningtekort nettoresultaten weergeeft. Dit overmatige woningtekort impliceert dat elders op de woningmarkt een woningoverschot voorkomt.

- *Er is op de huidige woningmarkt eerder sprake van een tweedeling (twee deelmarkten) dan een driedeling (drie deelmarkten)*

De verdeling van de woningvoorraad op de woningmarkt laat aan de ene kant een concentratie van woningtekort zien op de deelmarkt van woningen in de lage prijsklasse en aan de andere kant een concentratie van woningoverschot op de deelmarkten van middenklasse-woningen en woningen in de hoge prijsklasse. De omslag van woningtekort naar woningoverschot vindt plaats op de deelmarkt van middenklasse-woningen. Ten behoeve van een grondiger bestudering wordt daarom deze deelmarkt opgesplitst. Uitgaande van gelijkwaardige inkomensintervallen wordt de volgende indeling op de deelmarkt van de middenklasse-woningen verkregen.

Tabel 4: Opsplitsing deelmarkt van middenklasse-woningen in sub-deelmarkten

Sub-deelmarkten	Inkomensgroep (in Naf. per maand)	Woningwaarde (in Naf.)
lage middenklasse	tussen 3.000 en 5.000	tussen 150.001 en 250.000
hoge middenklasse woningen	tussen 5.001 en 7.000	tussen 250.001 en 350.000

Aan de hand van de gegevens van bijlage 1, 2, en 3, wordt de situatie op de deelmarkt van middenklasse-woningen als volgt gepresenteerd.

Tabel 5: Verdeling woningtekort op de deelmarkt van middenklasse-woningen

Sub-deelmarkten midden-klasse	A Aantal huishoudens	B Woning-behoefte	C FRICTIE- Leeg-stand	D Totale woning-voorraad	E Leegstand ongeschikt	F Woning tekort/ overschot	Relatieve woning-tekort
Goekope midden-klasse woningen	11.434	2.747	173	14.627	330	57	0,4
Dure midden-klasse woningen	7.069	808	178	8.776	317	-404	-5,0
	18.503	3.555	351	23.403	647	-347	-1,5
(A+B+C)-(D-E)=F							

Bovenstaande exercitie laat zien dat de toestand van woningtekort zich uitstrekt tot waar de woningen een waarde bereiken van Naf. 250.000. Door samentrekking van de deelmarkten en sub-deelmarkten met een tekort en een overschot, wordt een woningmarkt verkregen bestaande uit twee deelmarkten. De essentiële kenmerken van deze deelmarkten worden weergegeven in tabel 6.

Tabel 6: Essentiële kenmerken van de deelmarkten

Deelmarkt	A Aantal huishoudens	B Woning-behoefte	C FRICTIE- leeg-stand	D Totale woning-voorraad	E Leeg-stand ongeschikt	F Woning-tekort	Relatieve woning-tekort
Woning-waarde tot 250.000	42.600	14.382	722	51.195	616	7.125	12,3
Woning-waarde hoger dan 250.000	18.871	1.778	375	21.940	482	-434	-2,1
	61471	16.160	1.097	73.135	1.098	6.691	8,5
(A+B+C)-(D-E)=F							

- *Het bestaande woningoverschot geeft indicatie van het voorkomen van een significante leegstand op de woningmarkt*

Het voorkomen van het woningoverschot impliceert dat op het betreffende segment van de woningmarkt meer woningen beschikbaar zijn dan huishoudens. Dit bevestigt wat reeds is bepaald namelijk, dat de woningmarkt te kampen heeft met leegstand. Zoals gesteld is enige leegstand goed voor het functioneren van de woningmarkt. Verwezen is naar de frictieleegstand die als een reservevoorraad dient voor de woningmarkt (hiertoe behoren nieuwbouwwoningen en bestaande woningen die

leegstaan in afwachting van een koper/huurder). Dit is leegstand die minder dan één jaar duurt⁵.

Het deel van de leegstand dat langer duurt dan één jaar, maar korter dan twee jaar wordt, behoort tot de langdurige leegstand. Leegstand die langer dan twee jaar duurt wordt aangeduid met de term structurele leegstand. De reden voor het bestaan van structurele leegstand is gelegen in het feit dat welbeschouwd geen vraag (meer) bestaat naar deze woningen. Dit zijn woningen die mogelijk zullen vervallen in een slechte bouwkundige toestand.

Zoals aangegeven heerst op de huidige woningmarkt een leegstand van 3190 woningen. De omvang van de frictieleegstand is eerder bepaald op 1097 woningen. Dit impliceert dat dat de resterende leegstand (3190-1097=) 2093⁶ woningen, structureel van aard is.

- *De concentratie van het woningoverschot loopt niet parallel met de verdeling van de woningleegstand op de woningmarkt*

Doordat woningoverschot direct verbonden is met woningleegstand, zou worden verwacht dat deze grootheden op dezelfde wijze verdeeld zijn over de woningmarkt. Dat zou betekenen dat de leegstand vooral geconcentreerd is op de sub-deelmarkt van de dure middenklasse woningen (immers, daar is waar het grootste deel van woningoverschot voorkomt). Onderstaande tabel waarvan de gegevens afkomstig zijn van het WLO laat echter zien dat de woningleegstand over de hele woningmarkt is verdeeld.

Tabel 7: Verdeling woningleegstand

Deelmarkt	Aantal leegstaande woningen
Woningen lage prijsklasse	1.159
Middenklasse woningen totaal, waarvan:	1.582
<i>goedkope middenklasse woningen</i>	<i>1.001</i>
<i>dure middenklasse woningen</i>	<i>581</i>
Woningen in hoge prijsklasse	365
Onbekend	84
Totaal	3.190

De reden dat dit zo voorkomt heeft te maken met het feit dat hoewel huishoudens op basis van hun inkomen “ingedeeld” zijn bij een bepaalde deelmarkt, dit niet perse betekent dat ze op die deelmarkt de woning aanschaffen. Het verschijnsel waarbij een woning op een andere deelmarkt wordt aangekocht dan de waarde waartoe de koper behoort, betekent dat op de “eigen deelmarkt” een leegstaande woning onbenut blijft (blijft leeg) ten gunste van een leegstaande woning op een andere deelmarkt die dan

⁵ Het gebruik van een tijdsperiode als basis voor de bepaling van het karakter van de leegstand is nuttig. Een dergelijke norm ontbreekt echter in de Curaçaose situatie. Daarom worden hier de Nederlandse normen toegepast.

⁶ Het is goed hierbij aan te geven dat binnen het bestand van de leegstaande woningen ook woningen voorkomen die de eigenaren om juridische, emotionele of speculatieve redenen niet willen verkopen. Deze woningen ontstaan dus niet zozeer vanuit een situatie van overschot, maar zullen zich als deze situatie voortduurt wel als zodanig ontwikkelen. Deze woningen kunnen dan vervallen in langdurige of zelfs structurele leegstand.

wordt benut. Dit overloop tussen de deelmarkten zorgt voor een “afwijkende” verdeling van de leegstand.

- *Het gebruik van de maat van relatieve woningtekort (woningtekort uitgedrukt in een percentage) laat haar waarde zien*

Hiermee wordt bedoeld dat het woningtekortpercentage in een oogopslag laat zien waar de problemen het grootst zijn. Dat komt naar voren in tabel 8, waarin voor elke segment van de woningmarkt waar een woningtekort is geregistreerd, de absolute en relatieve cijfers worden gepresenteerd.

Tabel 8: Absolute en relatieve waarden van het woningtekort op de (sub)deelmarkten

Soort deelmarkt	Absolute woningtekort	Relatieve woningtekort
Woningmarkt als geheel	6.691	8,5%
Deelmarkt van woningen in de lage prijsklasse	7.068	16,1%
Sub-deelmarkt van goedkope middenklasse-woningen	3.161	0,4%
Deelmarkt van woningen met een waarde t/m Naf. 250.0000	7.125	12,3%

Tabel 8 laat zien dat de deelmarkt van woningen in de lage prijsklasse, hoewel niet het segment van de woningmarkt waar het hoogste woningtekort is gemeten (dat is de deelmarkt van woningen met een waarde t/m Naf. 250.000), te kampen heeft met het hoogste relatieve woningtekort. Dit is het segment van de woningmarkt dat onder de grootste spanning staat.

HOOFDSTUK 3: CONCLUSIE

In dit onderzoek is ingegaan op de vraag wat het evenwicht is tussen de vraag naar en het aanbod van woningen. Aan de hand van analyses die zijn uitgevoerd komen de volgende bevindingen naar voren:

- De woningvraag bedraagt 78.728 woningen;
- Het woningaanbod bedraagt 72.037 woningen;
- Het verschil tussen de vraag en het aanbod geeft een woningtekort van 6691 woningen.

Het woningtekort is in dit onderzoek naar voren gekomen als de overheersende factor op woningmarkt. Het woningtekort zegt dat als aan alle huishoudens op Curaçao een woning wordt voorzien en de bestaande woningvoorraad hiervoor zou worden aangewend, 6691 woningen extra moet worden gebouwd. Het cijfer van het woningtekort geeft een goed beeld van de situatie die op de woningmarkt heerst, maar als een nettoresultaat dat voorkomt uit een confrontatie van woningvraag en woningaanbod, houdt dit cijfer geen rekening met de verdeling van woningvoorraad op de woningmarkt.

Dit is de reden waarom in dit onderzoek inspanning is verricht om de woningmarkt te benaderen als een geheel dat uit deelmarkten bestaat. Dit heeft een dieper inzicht gegeven van de situatie van woningmarkt. De volgende punten zijn hieruit voortgekomen:

- Gezien de wijze waarop woningtekort en woningoverschot op de woningmarkt zich hebben genesteld, is deze te beschrijven als een tweeledige markt;
- De tweedeling van de woningmarkt omvat een deelmarkt waarop woningen voorkomen met een woningwaarde t/m Naf. 250.000 en een deelmarkt van woningen met een woningwaarde boven Naf. 250.000;
- Op de deelmarkt met een woningwaarde t/m Naf. 250.000 heerst een woningtekort van 7125 woningen, terwijl op de deelmarkt met een woningwaarde boven Naf. 250.000 een woningoverschot heerst van 434 woningen;
- Hoewel een zeker overloop tussen de deelmarkten bestaat die voor enig balans zorgt (leegstaande woningen van een deelmarkt worden aangewend door mensen die op een andere deelmarkt zijn ingedeeld), kan worden gesteld dat de Curaçaose woningmarkt onevenwichtig is.

ADDENDUM: DE ONTWIKKELING VAN DE WONINGMARKT GEDURENDE DE PERIODE 2008 EN 2017

Vanaf begin 2015 is gewerkt aan een serie onderzoeken die een beschrijving geeft van de twee belangrijkste componenten van de woningmarkt namelijk de vraag naar woningen en het aanbod van woningen. Er zijn twee veldwerkonderzoeken uitgevoerd per eind 2019 zijn drie onderzoeksrapporten (dit onderzoeksrapport inbegrepen) opgesteld.

Dankzij deze onderzoeken is het bekend hoeveel gebouwen op Curaçao voorkomen en hoeveel hiervan woningen zijn, hoeveel van deze woningen leeg staan en wat de waarden van deze woningen zijn, hoeveel huishoudens in de samenleving een woningbehoefte hebben, wat de kenmerken van deze huishoudens zijn en (in globale zin) wat voor huisvestingssituatie ze willen, en tenslotte wat voor evenwicht bestaat tussen woningvraag en woningaanbod op de verschillende deelmarkten en op de woningmarkt als geheel.

Het ging in deze onderzoekenserie niet slechts om het verkrijgen van inzicht in de toestand van de woningmarkt op een bepaald tijdstip. In de onderzoeken van WBO en WLO is steeds gewerkt met een periode tussen twee tijdstippen om op die manier inzicht te krijgen in de ontwikkeling die de woningmarkt heeft doorgemaakt. In dit hoofdstuk worden de meest essentiële aspecten van deze ontwikkeling gepresenteerd.

De ontwikkeling van de woningmarkt

In de deelonderzoeken WBO en WLO zijn aspecten van de woningmarkt van verschillende, maar overlappende periodes bestudeerd⁷. Duidelijk mag zijn dat de conclusies van dit onderzoek waarin deze deelonderzoeken met elkaar vergeleken worden, het beste aansluiten op de overlapperperiode (2011-2016) en minder onderbouwd zijn (maar niet ongeldig) voor de aanliggende onderzoeksperiodes (2008-2010 en 2017). Ervan uitgaande dat de situatie van de aanliggende onderzoeksperiodes niet zo sterk zullen afwijken van de overlapperperiode, wordt de gehele periode 2008-2017 genomen als basis waarop deze afsluitende beschrijving van de woningmarkt betrekking heeft.

De meest belangrijke bevindingen van de deelonderzoeken die in het kader van het woningmarktonderzoek zijn uitgevoerd, luiden als volgt:

1. De vraag naar woning is gestegen

Het WBO heeft aangetoond dat de woningbehoefte in de periode 2008-2017 is gestegen van 21% (gecorrigeerde waarde)⁸ van het totaal aantal huishoudens naar 26% (gecorrigeerde waarde)⁹ van het totaal aantal huishoudens en dat deze toename vooral werd gedreven door het proces van kleiner wordende huishoudens en een daarmee samenhangende toename van het aantal huishoudens.

⁷ Het WBO heeft zich gebogen over de periode van 2008-2016 en het WLO op de periode van 2011-2017. Dit geeft een overlapperperiode van 2011 tot 2016.

⁸ In WBO 2016 is het in 2008 geschatte aantal van 45.352 huishoudens gehanteerd; recentelijk is echter een nieuwe schatting gemaakt van de waarde van het aantal huishoudens in 2008 (zie bijlage 1); toepassing van dit nieuwe aantal geeft de bovenvermelde waarde van de woningbehoefte in 2008 (waarvan de berekening is $(10.571/51.361)*100 = 21\%$)

⁹ Dit is de waarde gebaseerd op het in dit onderzoek gecorrigeerde cijfer van het aantal huishoudens (in 2016), namelijk $(16.160/61.471)*100$.

2. *Het aanbod aan woningen is gestegen*

Tussen 2011 (censusjaar waarin 63.538 woningen zijn geteld) en 2017 (in het WLO zijn 73.135 woningen geteld), is de woningvoorraad toegenomen met ruim 9597 woningen. Een diepgaand onderzoek hierover is niet uitgevoerd (moet nog ter hand genomen worden), maar er zijn wel gesprekken met makelaars gevoerd met betrekking tot deze groei van de woningvoorraad. Hierover het volgende:

Toevoeging naar aanleiding van gesprek met makelaars Domicilie

Op de deelmarkt van woningen tot ANG 250.000 wordt de laatste jaren meer nieuwbouw gepleegd. Naar woningen in deze prijsklasse is ook altijd de meeste vraag. De ontwikkelaars (zowel FKP als particuliere ontwikkelaars) verkavelen terreinen waarbij 10 tot circa 30 woningen op een terrein komen. De woningen krijgen relatief kleine percelen. (circa 300/400 m²) en deze woningen zelf hebben een omvang van ca. 100 vierkante meters.

Op de deelmarkt van woningen tussen ANG 250.000 en ANG 400.000 ligt de verkoop wat anders. Het aanbod van nieuwbouwwoningen in deze prijsklasse is de laatste jaren gering geweest, terwijl de wat oudere woningen in bestaande buurten in deze prijsklasse ruim is. De smaak van kopers is met de tijd meegegaan, terwijl veel van die oudere woningen in materiaalgebruik juist niet met de tijd zijn meegegaan. De klanten die deze woningen willen kopen moeten dus ook willen verbouwen/renoveren voordat ze de woning betrekken. Wat voor velen weer een struikelblok kan zijn.

Op de deelmarkt van woningen hoger dan Naf. 400.000 geldt dat klanten echt meer verwachten. Het geluk voor de koper is dat ook op deze deelmarkt thans veel aanbod is.

NB: De grenswaarden van de deelmarkten zoals in het bovenstaande genoemd liggen weliswaar iets anders dan de in dit rapport gebruikte grenswaarden voor de deelmarkten. Omdat de verschillen tussen de grenswaarden niet zo groot zijn, sluit bovenstaande beschrijving wel goed aan op beschrijving in dit rapport.

Deze kort beschrijving laat zien dat op het marktsegment tot Naf 250.000 in deze periode veel woningen zijn gebouwd (dit zou meer gelden voor het segment tussen Naf. 150.000 en Naf. 250.000), evenals op het marktsegment van woningen boven Naf. 400.000, maar dat op het marktsegment tussen 250.001 en Naf. 400.000 al een redelijke grote voorraad leegstaande woningen beschikbaar was.

3. *De leegstand is gedaald*

Het WLO heeft aangetoond dat in deze periode de leegstand is gedaald van 8% van de totale woningvoorraad naar 4% van de totale woningvoorraad. Het WLO heeft laten zien dat de daling van de leegstand zich voornamelijk heeft voltrokken op de deelmarkt van middenklasse-woningen en in mindere mate ook op de deelmarkt van woningen in de lage prijsklasse.

Met de bevinding dat de daling van de leegstand zich vooral op de deelmarkt van middenklasse woning heeft voltrokken kan worden gesteld dat de verkoop met name op deze deelmarkt vrij hoog was. Aannemelijk is het dat dit vooral geldt voor het marktsegment van woningen in de prijsklasse tussen Naf. 150.000 en Naf. 250.000, gezien dat op dit marktsegment het minste woningtekort voorkomt.

4. *Het woningtekort is licht gestegen*

De toestand van het woningtekort is in dit onderzoek bestudeerd en is bekend. Hoe het zich de in onderhavige periode heeft ontwikkeld is echter niet zomaar aan te

geven. Het woningtekort in deze periode is immers slechts één keer gemeten. Zonder twee meetmomenten kan geen vergelijking worden gemaakt en een ontwikkeling inzichtelijk worden gemaakt. Omdat het woningtekort deel is van de ontwikkelingen van de woningmarkt als geheel (die in grote lijnen wel bekend zijn), kan hier een afleiding worden uitgevoerd aan de hand waarvan uitspraken kunnen worden gedaan met betrekking tot de ontwikkeling van deze variabele. Dat wordt in de volgende stappen ter hand genomen.

Stap 1: de toename van de woningvoorraad

Zoals eerder gesteld nam de woningvoorraad tussen 2011 en 2017 met 9.597 woningen toe. Dit vertegenwoordigt een gemiddelde groei van $(9.597:6=)$ 1.599 woningen per jaar. Om dit te herleiden naar de periode 2008-2017 wordt de periode tussen de censusjaren 2001 en 2011 als basis genomen. In deze periode is de woningvoorraad toegenomen met een aantal van 14.493 woningen (van 49.045 woningen zoals gemeten in de census van 2001 naar 63.538 woningen zoals gemeten in de census van 2011). Dit komt neer op een gemiddelde toename van $(14.493 : 10 =)$ 1.449 woningen per jaar, in de periode 2001-2011. Uitgaande van de gemiddelde groei per jaar over deze twee periodes (namelijk een groei van $(1599+1449 : 2 =)$ 1.524 woningen per jaar), wordt geschat dat tussen 2008-2017, de woningvoorraad is gegroeid met ca. $(9 * 1.524 =)$ 13.716 woningen.

Stap 2: de toename van de gewenste woningvoorraad

Zoals aangegeven wordt de gewenste woningvoorraad gevormd door de som van de variabelen totaalaantal huishoudens, de huishoudens met een woningbehoefte en de frictieleegestand. Deze grootheden zijn in de periode 2008-2017 als volgt toegenomen:

- Conform de gegevens van het CBS, is het aantal huishoudens gegroeid van 51.361 naar 61.471, voor een toename van 10.110 huishoudens;
- Conform het WBO is de woningbehoefte gegroeid van 10.571 naar 16.160, voor een totaal van 5.589 woningen;
- Conform de normen die worden gehanteerd, is de frictieleegestand gegroeid van $(0.015 * 59.188^{10}=)$ 886 woningen naar $(0.015 * 73.135 =)$ 1097 woningen, voor een totale toename van 211 woningen.

Uit het bovenstaande volgt dat de gewenste woningvoorraad in de periode 2008-2017 is toegenomen met $(10.110 + 5.589 + 211 =)$ 15.910 woningen.

Stap 3: het eindresultaat, de toename van het woningtekort

Uit de bestanden van CBS is bekend dat in 2017 de gewenste woningvoorraad 78.728 woningen bedroeg en de woningvoorraad 72.037 woningen telde. In het bovenstaande is afgeleid dat deze voorraden met respectievelijk 15.910 en 13.716 woningen zijn toegenomen. Uit deze gegevens volgt dat de gewenste woningvoorraad en de beschikbare woningvoorraad zijn veranderd zoals weergegeven in tabel 9.

¹⁰De waarde van de woningvoorraad in 2008 is herleid door de gemiddelde woningvoorraad tussen 2001 en 2011 (eerder gesteld op 1449 per jaar) te vermenigvuldigen met het aantal jaren tussen 2001 en 2008 ($1449 * 7 = 10.143$) woningen en dit aantal op te tellen bij de beschikbare voorraad in 2001, geeft $(49.045 + 10.143 =)$ 59.188 woningen.

Tabel 9: Toename woningtekort in periode 2008-2017

	Gewenste woningvoorraad	Bestaande woningvoorraad	Woningtekort
2008	62.818	58.321	4497
2017	78.728	72.037	6691
toename in de periode 2008-2017	15.910	13.716	2194

De absolute toename van het woningtekort met 2194 woningen in de periode 2008-2017, komt overeen met een relatieve toename van $(4497/62.818) * 100 = 7.2\%$ naar $((6691/78.728) * 100 = 8.5\%$ (zoals eerder gesteld is het gebruikelijk om het woningtekort uit te drukken als percentage van het gewenste woningvoorraad). Hieruit volgt dat het woningtekort in deze periode met $(8,5 - 7,2 = 1,3)$ procentpunten is gestegen. Vergelijken met de andere relevante variabelen van het woningtekort woningbehoefte (zoals eerder aangegeven, in deze periode gestegen met 5 procentpunten) en de woningleegstand (zoals eerder aangegeven, in deze periode gedaald met 4 procentpunten) kan worden gesteld dat het om een relatief lichte stijging gaat.

5. En, de woningprijzen?

Marktprijzen zijn doorgaans een goede indicator voor de ontwikkelingen van de vraag naar woningen en het aanbod van woningen. Een beschrijving van de woningmarkt zal daarom altijd een beschrijving van de ontwikkeling van woningprijzen omvatten. Verkooprijzen van woningen worden op het eiland bijgehouden via de registratie bij het Kadaster. Er is inspanning verricht om gegevens van deze instantie te verkrijgen, maar helaas was dit onder de geldende voorwaarden niet mogelijk. Teneinde het gebrek aan gegevens op te vangen zijn gesprekken gevoerd met ervaren makelaars (makelaarskantoor Domicilie en Curaçao Homes) die inzicht hebben in verkoopprijzen van woningen. Deze gesprekken hebben het volgend algemeen beeld opgeleverd:

- Op de deelmarkt tot 150.000 heerst in deze periode een diepe schaarste omdat relatief weinig woningen van deze categorie vrijkomen voor verkoop/verhuur. Deze statische situatie van schaarste terwijl de vraag naar deze woningen hoog was, vormt een conditie die de woningprijzen op deze deelmarkt op een hoog niveau houden; betwijfeld wordt dat de prijzen op deze deelmarkt ook zijn gestegen. Dit omdat, vanwege de relatief hoge prijzen die al gelden, voor deze markt weinig ruimte voor is.
- Op de deelmarkt van woningen tussen Naf. 150.000 en Naf. 350.000 zijn in deze periode redelijk veel woningen verkocht. Vanwege de dynamiek op deze deelmarkt met relatief veel verkopen en opbrengsten zijn op deelmarkt de woningprijzen wel gestegen.
- Een omstandigheid die bij de huidige economische situatie een rol speelt is dat de laatste tijd de verkoop van woningen begint af te nemen vooral op de markt van woningen van Naf. 350.000 en hoger. Dit werkt stabilisatie van verkopen en woningprijzen op deze deelmarkt in de hand.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat de meest essentiële beweging op de woningmarkt in de periode 2008-2017 was dat zowel de gewenste woningvoorraad (de vraag naar woningen) als de bestaande woningvoorraad (het aanbod van woningen) zijn gestegen. Praktisch betekent dit dat projectontwikkelaars hebben gehandeld door in navolging van een toenemende vraag toe te spitsen op een hogere productie. Dit was zichtbaar in een forse toename van de woningvoorraad, met name op de marktsegmenten tot Naf. 250.000 en boven Naf.350.000 (waar op het marktsegment tussen Naf. 250.000 en Naf. 350.000 kennelijk al een grote beschikbare voorraad bestond). De woningverkoop in deze periode lijkt vooral goed te zijn verlopen op de deelmarkt van middenklasse-woningen.

Ondanks de dynamiek op de woningmarkt is het woningtekort in deze periode echter weinig veranderd. De reden hiervoor is dat de woningvraag en het woningaanbod redelijk proportioneel aan elkaar zijn toegenomen. Het gat hiertussen, met name gevormd door woningen in de lage prijsklasse, is nauwelijks gevuld. Geconcludeerd kan worden dat de investeringen die zijn verricht in de woningproductie voldoende waren om in te spelen op de toegenomen vraag op de middenklasse, maar was volstrekt onvoldoende om het bestaande woningtekort op de lage deelmarkt terug te dringen.

Tot slot worden de punten die in het bovenstaande de revue zijn gepasseerd overzichtelijk weergegeven in tabel 9 (dit zijn feitelijk de belangrijkste bevindingen van de deelonderzoeken die in het kader van het woningmarktonderzoek zijn uitgevoerd).

Tabel 10: Alles bij elkaar: ontwikkeling woningmarkt in de periode 2008-2017

Component	Variabele	2008	2017	Absolute wijziging	Relatieve wijziging 2008-2017
Vraagzijde	gewenste woningvoorraad	62.818*	78.728	15.910	2,5% per/jaar
	woningbehoefte (als aandeel van het aantal huishoudens)**	21% (10571/51361)x 100%	26% (16160/61471)x 100%	5589	5 procentpunten
Aanbodzijde	bestaande woningvoorraad***	58.321	72.037	13.716	2,3 per/jaar
	leegstand (als aandeel van de totale woningvoorraad)	8% (5059/63.538) x 100%	4% (3190/72.728) x 100%	1869	4 procentpunten
Confrontatie vraag en aanbod	woningtekort (als functie van de gewenste woningvoorraad)	7.2% (4497/62818) * 100%	8.5% (6691/78728) * 100%	2204	1.3 procentpunten
Resultaat	Wijziging van de woningprijzen****: -op deelmarkt van lage woningprijzen (tot Naf. 150.000), handhaving relatief hoge woningprijzen -op deelmarkt van middenklasse-woningen (tussen Naf. 150.001 en 350.000), gematigde prijsstijging -op de deelmarkt hoger dan Naf. 350.000, een stagnatie van de woningverkoop en een stabilisatie van woningprijzen				

*Zoals afgeleid bij de bepaling van het woningtekort in 2008

**Voor zowel 2008 als 2016 is de woningbehoefte gecorrigeerd als gevolg van de aanpassing van het totaal aantal huishoudens in beide jaren

***Zoals afgeleid bij de bepaling van het woningtekort in 2008

****Beschrijving gebaseerd op een kwalitatieve analyse van de informatie die door makelaars is verstrekt

LITERATUURLIJST

- Den Otter, H.J. (2007), *Een nieuwe benadering van het woningtekort*, Delft, Nederland: ABF Research
- Gabriëla, R. (2016). *Leegstand, een structureel probleem op de Curaçaose woningmarkt*, Willemstad, Curaçao: Centraal Bureau voor de Statistiek
- Gabriëla, R. (2018). *Woningbehoefte onderzoek Curaçao*, Willemstad: Curaçao, Centraal Bureau voor de Statistiek
- Gabriëla, R. (2019). *Leegstand op Curaçao*, Willemstad, Curaçao: Centraal Bureau voor de Statistiek
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2018), *Staat van de woningmarkt*, Den Haag Nederland,
- Nederlandse Vereniging van Makelaars 2018, *Analyse woningmarkt*, Amsterdam, Nederland,

BIJLAGE 1: Aantal huishoudens per (sub)deelmarkt⁽¹⁾

Deelmarkt	Woningwaarde	Inkomensklasse	Aantal huishoudens
Deelmarkt lage woningprijzen	0-150.000	0-3.000	31.166
<i>(sub)deelmarkt goedkope middenklasse woningen</i>	150.001-250000	3.001-5.000	11.434
<i>(sub)deelmarkt dure middenklasse woningen</i>	250.001-350000	5.001-7.000	7.069
Deelmarkt hoge woningprijzen	>350.000	>7.000	11.802
			61.471

Deelmarkt	Woningwaarde	Inkomensklasse	Aantal huishoudens
<i>Deelmarkt middenklasse woningen (goedkope en dure middenklasse woningen)</i>	150.001-250.000	3.001-7.000	18.503

¹Deze cijfers zijn afgeleid van de enquetecijfers van wbo 2016

BIJLAGE 2: Woningbehoefte per (sub)deelmarkt⁽¹⁾

Deelmarkt	Inkomensklasse	Pct^(cfm wbo)	Woningbehoefte
Deelmarkt lage woningprijzen	0-150.000	72	11.635
<i>(sub)deelmarkt goedkope middenklasse woningen</i>	150.001-250.000	17	2.747
<i>(sub)deelmarkt dure middenklasse woningen</i>	250.001-350.000	5	808
Deelmarkt hoge woningprijzen	>350.000	6	970
		100	16.160

Deelmarkt	Inkomensklasse	Pct^(cfm wbo)	Woningbehoefte
<i>Deelmarkt middenklasse woningen (goedkope en dure middenklasse-woningen)</i>	3.001-7.000	22	3.555

⁽¹⁾ Deze cijfers zijn afkomstig van het WBO 2016

BIJLAGE 3: Aantal woningen per (sub)deelmarkt ⁽¹⁾

Deelmarkt	Woningwaarde	Aantal woningen
Deelmarkt lage woningprijzen	0-150.000	36568
<i>(sub)deelmarkt goedkope middenklasse woningen</i>	150.001-250.000	14627
<i>(sub) deelmarkt dure middenklasse woningen</i>	250.001-350.000	8776
Deelmarkt hoge woningprijzen	>350.000	13164
		73135

Deelmarkt	Woningwaarde	Aantal woningen
<i>Deelmarkt middenklasse woningen (goedkope en dure middenklasse woningen)</i>	150.001-250.000	23.403

¹Deze cijfers zijn afgeleid van het ozb bestand van 2017



CENTRAL BUREAU OF STATISTICS CURAÇAO
WTC-Building, Piscaderabay z/n Willemstad | Curaçao
T: (+599-9) 839-2300
E: info@cbs.cw | www.cbs.cw
FB: [cbscur](https://www.facebook.com/cbscur)

