



LEEGSTAAND OP CURAÇAO

Leegstand op Curaçao

Een onderzoek naar de ontwikkeling van de woningleegstand tussen 2011 en 2017

Willemstad, maart 2019

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, 2019

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

ISBN: 978-99904-5-174-0

VOORWOORD

De Curaçaose woningmarkt is ondoorzichtig. Een scherp en consistent beeld van de omstandigheden die hierop heersen ontbreekt. Om een bijdrage te kunnen leveren in het scheppen van transparantie over de toestand waarin de huidige woningmarkt verkeert, heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) zich voorgenomen om de meest elementaire marktomstandigheden te belichten. Gedoeld wordt op de marktkrachten. Gedoeld wordt op de vraag naar woningen en het aanbod aan woningen. In dit kader worden een tweetal onderzoeken uitgevoerd, namelijk een woningbehoefteonderzoek (dat betrekking heeft op de vraagzijde van de woningmarkt) en een leegstandonderzoek (dat betrekking heeft op het aanbodzijde van de woningmarkt).

Het woningbehoefteonderzoek (wbo) is reeds in 2016 uitgevoerd. Aan de hand van dit onderzoek is nagegaan hoeveel huishoudens er zijn die aangeven een woning nodig te hebben. Ook het leegstandsonderzoek (lo) is inmiddels uitgevoerd. Daartoe is via een telling in het veld nagegaan hoeveel leegstaande woningen momenteel op de woningmarkt voorkomen. Met dit onderzoek wordt een indicatie gegeven van het potentieel van de woningmarkt om effectief te kunnen inspelen op de vraag naar woningen. De resultaten van het leegstandsonderzoek worden in onderhavig rapport gepresenteerd.

In een volgend onderzoek zullen de resultaten van het woningbehoefteonderzoek en het leegstandonderzoek bij elkaar worden gebracht om inzicht te verkrijgen in het evenwicht tussen de vraag naar woningen en het aanbod aan woningen (onderzoek naar eventuele woningtekorten en/of overaanbod aan woningen op de woningmarkt).

Een woord van dank gaat uit naar iedereen die zijn medewerking heeft verleend aan de uitvoering van dit onderzoek en de totstandkoming van dit rapport. In het bijzonder wordt collega Menno ter Bals genoemd die met zijn uitgebreide kennis van het Geoinformatiesysteem (GIS) een belangrijke bijdrage heeft geleverd in de opzet van de dataverzameling in het veld. Ook een woord van dank aan de Inspectie der Belastingen die waardevolle informatie heeft verschaft over de gemiddelde taxatiewaarden van woningen en aan taxateur Agustin van Werkhoven die zijn inzichten over de huidige woningmarkt met het CBS heeft gedeeld.

Drs. Sean de Boer

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	4
SUMMARY	8
DEFINITIES	10
HOOFDSTUK 1: INLEIDING	12
HOOFDSTUK 2: DE METHODE VAN DE WONINGTELLING.....	16
HOOFDSTUK 3: KENMERKEN VAN DE WONINGLEEGSTAND.....	22
LITERATUURLIJST	51
BIJLAGE1.....	54

LIJST VAN TABELLEN

Tabel 1: Aantal gebouwen naar functie	18
Tabel 2: Functie van de niet bezochte gebouwen (conform het adressenproject)	19
Tabel 3: Functie gebouwen Curaçao	19
Tabel 4: Gebruiksstatus van gebouwen met een woonfunctie	20
Tabel 5: Gebruiksstatus gebouwen met een woonfunctie (na correctie).....	21
Tabel 6: Economische ontwikkeling van Curaçao in de periode 2010-2017	23
Tabel 7: Leegstandscijfers van 2011 en 2017	26
Tabel 8: Vergelijking leegstand per buurtcategorie	30
Tabel 9: Leegstand per deelgebied naar buurtcategorie.....	32
Tabel 10: Vergelijking leegstand per categorie woningwaarden	36
Tabel 11: Vergelijking leegstand per deelgebied naar woningwaarden	38
Tabel 12: De daling van de leegstand op buurtniveau	43
Tabel 13: De stijging van de leegstand op buurtniveau	45
Tabel 14: Compilatie leegstandcijfers naar buurt- en woningwaardecategorie.....	47
Tabel 15: Leegstand naar samengestelde categorieën	48
Tabel 16: Buurten waar de leegstand minder dan 10% is gestegen of gedaald	49

LIJST VAN FIGUREN

Figuur 1: Totale omzet in de bouwsector in de periode 2001-2015.....	24
Figuur 2: Deelgebieden en buurten van Curaçao.....	28
Figuur 3: Waardegebieden van Curaçao	29
figuur 4: Leegstand per buurtcategorie	31
Figuur 5: Leegstand per deelgebied 2011	34
Figuur 6: Leegstand per deelgebied 2017	34
Figuur 7: Leegstand per waardecategorie	36
Figuur 8: Leegstand per waardegebied 2011	40
Figuur 9: Leegstand naar waardecategorie in 2017.....	41
Figuur 10: Nettodaling leegstand per deelgebied en buurt	44
Figuur 11: Nettostijging per deelgebied en buurt	46

SAMENVATTING

Dit rapport omvat de bevindingen van het onderzoek naar de woningleegstand die door het CBS is uitgevoerd. Ten behoeve van dit onderzoek is een woningtelling in het veld uitgevoerd. De bedoeling van deze woningtelling was naast het scheppen van inzicht in de omvang van de bestaande woningvoorraad, vooral ook om de woningleegstand op te nemen. Ten behoeve van deze woningtelling is de techniek van GIS toegepast. Het betreft het eerste onderzoek bij het CBS dat integraal met behulp van dit instrument is gerealiseerd (GIS is bij alle aspecten van het onderzoek ingezet: de opzet, de uitvoering in het veld, de monitoring van de voortgang van de werkzaamheden, de analyse van verzamelde leegstandsgegevens en de presentatie van de onderzoeksresultaten).

In dit onderzoek zijn de gegevens van de woningtelling van 2017 vergeleken met de censusgegevens van 2011. De belangrijkste bevinding van deze vergelijking zijn als volgt:

- De woningvoorraad is in de afgelopen 16 jaar (tussen 2001 en 2017) gegroeid van 49.045 woningen naar 75.087 woningen;
- Deze groei werd ingegeven door de bevolkingsgroei en werd ondersteund door het overheidshandelen (het beleid ter stimulering van woningproductie via instelling van Public Private Partnerships, PPP's);
- De woningvoorraad is tussen 2004 en 2006 snel gegroeid, gevolgd door een periode tot 2015, waarin de woningproductie zich op een hoger niveau dan vóór 2004 heeft gestabiliseerd; Het is in deze periode van stabilisering dat de daling van de woningleegstand zich inzet;
- Tussen 2011-2017 is de leegstand gedaald van 5059 woningen naar 3190 woningen; Dat is een daling van 1869 woningen (36,9%);
- De daling van de leegstand heeft zich het meest voorgedaan in de buurtcategorie met een hoog leegstandsniveau en onder de woningwaardecategorie van middenklasse-woningen;
- Een nadere specificering waarbij de buurtcategorie en woningwaardecategorie samen zijn genomen toont aan dat leegstand vooral is afgenomen onder middenklasse woningen in buurten met een hoog leegstandsniveau en onder woningen in de lage prijsklasse in buurten met een middelhoog leegstandsniveau (samen heeft zich in deze samengestelde

categorieën een leegstandsaling van 1099 woningen (58,8% van de totale daling van de leegstand) voorgedaan;

- De daling heeft zich in deze periode voornamelijk voltrokken in een maat van 11 tot 30 woningen;
- De daling van de leegstand was het grootst in de deelgebieden van Westelijk Willemstad en Oostelijk Willemstad;
- Variaties in het patroon waarin de leegstand zich in deze periode heeft ontwikkeld zijn:
 - Het feit dat in de Binnenstad de leegstand per saldo niet is gedaald maar juist is gestegen;
 - In Oostelijk Willemstad de daling van de leegstand niet het grootst was in de buurten met een hoog leegstandniveau (zoals dat het geval was in de andere deelgebieden), maar in buurten met middelhoog leegstandsniveau;
 - In Westelijk Willemstad de daling van de leegstand niet het grootst was onder middenklasse-woningen (zoals dat het geval was in de andere deelgebieden), maar onder woningen in de lage prijsklasse;
- Met betrekking tot de 3190 woningen die thans leegstaan zijn bij gelijkblijvende omstandigheden de vooruitzichten als volgt:
 - De leegstand zal de komende jaren met (36,9% van 3190 woningen =) 1179 woningen dalen; Dit aantal wordt beschouwd als frictieleegstand;
 - De resterende (3190 – 1179) 2011 leegstaande woningen behoren tot langdurige leegstand;
 - Er is aangetoond dat binnen de voorraad langdurig leegstaande woningen, minstens 261 woningen (12,9%) voorkomen die structureel langdurig leegstaan (staan in ieder geval gedurende de hele periode 2001-2017 leeg); Het structureel karakter betekent dat deze woningen weinig perspectief hebben op verkoop of verhuur.

RESÚMEN

E informe akí ta kontené e konklushonnan di e investigashon di desokupashon (bibienda bashí) ku CBS a tene. Pa e investigashon akí, a hasi un konteo di bibienda den vèlt. E konteo tabata pa por haña un bista di e kantidat di bibienda tin, pero mas ainda pa por registrá kuantu bibienda tin pará bashí (desokupá). Pa hasi e konteo di bibienda, a usa e téknika GIS. Esaki ta e promé investigashon ku CBS a hasi usando e instrumento akí di kuminsamentu te fin (a usa GIS den tur aspekto di e investigashon: diseño, ehekushon den vèlt, monitoreo di progreso di e trabounan, análisis di e datonan di desokupashon ku a rekolektá i presentashon di e resultadonan di e investigashon).

Den e investigashon akí, a kompará e datonan ku a optené for di e konteo di bibienda di 2017 ku e datonan di Senso 2011. E konklushonnan prinsipal a base di e komparashon akí ta lo siguiente:

- Den e último 16 añanan (di 2001 pa 2017), e kantidat di bibienda a krese di 49.045 te na 75.087 bibienda;
- E kresementu akí a tuma lugá impulsá pa oumento di poblashon i sostené ku akshon di gobièrnu (a instituí Public Private Partnership [PPP] den kuadro di e maneho pa stimulá produkshon di bibienda);
- Di 2004 pa 2006, e kantidat di bibienda a krese rápidamente. Despues a sigui un periodo, ku a dura te 2015, den kua e produkshon di bibienda a stabilisá. Ta den e periodo di stabilisashon akí a kuminsá mira un bahada den e kantidat di bibienda bashí;
- Di 2011 te 2017, e kantidat di bibienda bashí a baha di 5059 te na 3190 bibienda; un bahada di 1869 bibienda (36,9%);
- E bahada den kantidat di bibienda bashí a tuma lugá prinsipalmente den e kategoria di barío ku un nivel di desokupashon haltu i den e kategoria di balor di klase medio;
- Ora kombiná e kategoria di barío i e kategoria di balor, e resultado ta muestra ku e kantidat di bibienda bashí a baha prinsipalmente serka e bibiendanan di klase medio den barío ku un nivel di desokupashon haltu i serka e bibiendanan den e kategoria di preis abou den barío ku un nivel di desokupashon mediano (na tur, den e kategorianan kombiná akí, e kantidat di bibienda bashí a baha ku 1099 bibienda, esta, 58,8% di e bahada total);
- Di 2011 pa 2017, e bahada a tuma lugá prinsipalmente na midí di 11 pa 30 bibienda;

- E nivel di desokupashon (kantidat di bibienda bashí) a baha mas tantu na Willemstad pariba di brùg i Willemstad pabou di brùg;
- E manera ku e kantidat di bibienda bashí a desaroyá di 2011 pa 2017 a desviá for di e patronchi general di e siguiente maneranan:
 - ⊗ Den sentro di siudat, e saldo di bibienda bashí a subi na lugá di baha;
 - ⊗ Na Willemstad pabou di brùg, e bahada den e kantidat di bibienda bashí no tabata mas haltu den e barionan ku un nivel haltu di bibienda bashí (loke sí tabata e kaso den e otro áreanan), sino den e barionan kaminda e kantidat di bibienda bashí ta na un nivel mediano;
 - ⊗ Na Willemstad pariba di brùg, e bahada den e kantidat di bibienda bashí no tabata mas haltu serka e kasnan di klase medio (loke sí tabata e kaso den e otro áreanan), sino serka e kasnan den e kategoria di preis abou;
- Pa loke ta trata e 3190 bibiendanan ku ta pará bashí aktualmente, si tur faktor keda meskos, por premirá lo siguiente:
 - ⊗ Den e próksimo añanan, e kantidat di bibienda bashí lo baha ku (36,9% di e 3190 bibiendanan =) 1179 bibienda; Ta konsiderá ku esakinan ta kai bou di desokupashon 'frikshonal' (di durashon kòrtiku);
 - ⊗ E sobrá (3190 – 1179=) 2011 bibiendanan bashí ta kai bou di desokupashon di durashon largu;
 - ⊗ A keda demostrá ku den e bibiendanan ku ta pará bashí riba término largu, tin por lo ménos 261 bibienda (12,9%) ku ta desokupá strukturalmente (nan tabata bashí durante henter e periodo di 2001-2017 i kisas asta mas largu); E echo ku serka nan e desokupashon ta di karakter struktural ta nifiká ku e bibiendanan akí tin poko perspektiva di haña benta òf hür.

SUMMARY

This is the report of findings of the housing-vacancy survey conducted by the CBS. A housing field survey was carried out for this study, to assess the available housing stock and, more so, the current housing vacancy. The survey was carried out using the GIS technique. This was the first time the CBS carried out a survey from start to finish using this instrument. (GIS was applied in all phases of the survey: design, execution in the field, progress monitoring, analysis of collected vacancy data and presentation of the survey results.)

As part of the study, data from the 2017 housing survey was compared to the 2011 Census data. The following are the main findings based on this comparison:

- In the past 16 years (from 2001 to 2017), the housing stock grew from 49,045 to 75,087 homes;
- This increase was driven by population growth and supported by government action (the establishment of Public Private Partnerships, PPPs within the context of the policy to stimulate housing production);
- From 2004 to 2006, the housing stock grew rapidly, followed by a period lasting until 2015 during which housing production stabilized; It is during this stabilization period that a decline in housing vacancy began;
- From 2011 to 2017, vacancy decreased from 5059 to 3190 homes; a decline of 1869 homes (36.9%);
- The decline in vacancies was strongest in the high-vacancy neighborhood category and in the middle-class home value category;
- A more detailed specification combining the neighborhood and home-value categories shows the vacancy decline to have happened mainly among middle-class homes in high-vacancy neighborhoods and among low-value homes in mid-high vacancy neighborhoods (in total, vacancy in these combined categories decreased by 1099 homes [58.8% of the total vacancy decrease]);
- The decrease of 2011-2017 was mainly at a rate of 11 to 30 homes;
- The vacancy decrease was higher in the sub-areas of West-Willemstad and East-Willemstad;
- The following are some aspects in which vacancy levels developed in ways that differ from the general pattern in 2011-2017:
 - In the Downtown Area, instead of decreasing, the total number of vacant homes increased;

- In Eastern-Willemstad, the highest decrease in vacancies did not take place in the high-vacancy neighborhoods (as was the case in the other sub-areas), but in the mid-high vacancy neighborhoods instead;
- In Western-Willemstad, the highest decrease in vacancies did not take place among middle-class homes (as was the case in other sub-areas), but among low-value homes instead;
- Circumstances held constant, the prospects for the 3190 currently-vacant homes are as follows:
 - In the coming years, vacancies will decrease by (36.9% of 3190 homes =) 1179 homes; These are considered frictional vacancies;
 - The remaining (3190 – 1179 =) 2011 vacant homes are considered long-term vacancies;
 - It has been shown that, of the current stock of long-term vacancies, at least 261 homes (12.9%) are structural long-term vacancies (vacant at least over the whole 2001-2017 period); “Structurally vacant” means that the prospects for these homes to be sold or rented are slim.

DEFINITIES

- **Geografische Informatie Systeem (GIS):** een systeem waarmee gegevens over geografische objecten (objecten met een plaatsaanduiding), kunnen worden opgeslagen, beheerd, bewerkt, geanalyseerd, geïntegreerd en gepresenteerd.
- **Verblijfsobject:** een eenheid van gebruik voor woon- bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte.
- **Verblijfsobject met een woonfunctie (woning):** afgesloten eenheid dat wordt gebruikt om permanent in te wonen.
- **Leegstand:** een gebouw met woonfunctie waarvan tijdens de opnames in het veld wordt geconstateerd dat het niet wordt bewoond.
- **Frictieleegstand:** de leegstand als na vertrek van de huurder of aanbieder van de woning op de koopmarkt op korte termijn geen aansluitende verhuur/verkoop plaatsvindt, tot maximaal één jaar* (Bouwstenen voor sociaal, 2016).
- **Langdurige leegstand:** de leegstandsituatie waarin frictieleegstand in overgaat, tot maximaal twee jaar* na vertrek huurder of aanbieder op de woningmarkt (Bouwstenen voor sociaal 2016);
- **Structurele leegstand:** de leegstand na twee jaar* zonder enig perspectief op verhuur of verkoop op korte termijn (Bouwstenen voor sociaal, 2016).

*De aangeduide periodes die voor frictieleegstand, langdurige leegstand en structurele leegstand zijn genomen gelden voor de situatie in Nederland. Voor Curaçao zijn geen termijnen bepaald. Hier worden de termijnen als globale richtlijnen gehanteerd.

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

In de periode van medio september 2017 tot medio december 2017 is een woningtelling uitgevoerd met specifieke aandacht voor de woningleegstand. Onderzoek naar de woningleegstand is bedoeld om kennis te vergaren over de karakteristieken van de aanbodzijde van de woningmarkt. In dit onderzoeksrapport worden de bevindingen van deze woningtelling gepresenteerd.

In dit inleidende hoofdstuk worden de kaders van het onderzoek geschetst. Centraal hierbij staan zaken als de begripsbepaling, de probleemstelling en doelstelling van dit onderzoek.

1.1 Het begrip woningleegstand

De omschrijving van woningleegstand krijgt invulling aan de hand van het perspectief waarin het wordt benaderd. Wordt de woningleegstand beschouwd vanuit een tijdsoptiek (de tijd van voortdurende van de leegstand), dan wordt gesproken van kortdurende/langdurige leegstand. Wordt leegstand beoordeeld vanuit een norm (als een toelaatbaar deel van het totaal aantal beschikbare woningen), dan wordt gesproken van geaccepteerde leegstand. Wordt leegstand vanuit de algemene werking van de woningmarkt beschouwd, dan wordt gesproken van discrepantieleegstand (leegstand als gevolg van een vraagtekort of een overaanbod op de woningmarkt).

Er circuleren in de literatuur meer termen met betrekking tot het begrip leegstand die gebaseerd zijn op andere invalshoeken of die een andere benaming zijn van bovengenoemde begrippen. De benadering van de leegstand met zoveel variatie lijkt indicatief voor een diepgaande bemoeienis met dit onderwerp. In de Curaçaose praktijk blijkt dit echter niet het geval te zijn. Hoewel de woningleegstand in iedere census wordt opgenomen, is het niet een item die buiten deze meetmomenten om veel aandacht krijgt. Er is aan de start van dit onderzoek dan ook vrij weinig bekend over de toestand en de kenmerken van de woningleegstand op Curaçao.

In dit onderzoek berust de bepaling van de leegstand op observaties in het veld. Dit betekent dat via waarneming wordt nagegaan of een woning leeg staat. In dit verband wordt gesproken van feitelijke leegstand. De methode van feitelijke leegstand onderscheidt zich van de methode van administratieve leegstand. Bij toepassing van de methode van administratieve leegstand wordt via centrale registraties van gebouwen nagegaan welke adressen leeg staan (CBS Nederland,

2017). Deze methode is nauwkeuriger, maar op Curaçao nog niet toepasbaar (de systematiek van het centraal bijhouden van administraties over gebouwen heeft nog niet haar intrede gemaakt).

1.2 Maatschappelijke relevantie leegstandsonderzoek

Leegstand vooronderstelt een onderbenutting van de woningvoorraad en heeft daarmee een negatief imago als een bron van kapitaalvernietiging en ontsiering van de omgeving. Dit laatste geldt zeker voor de leegstand die zo lang duurt dat het gebouw zichtbare tekenen begint te vertonen van achteruitgang en in een voortschrijdend proces zelfs overgaat tot verkrotting. Langdurige leegstand bergt het gevaar dat het tot kwaliteitsverlies van een gehele omgeving kan leiden.

Het algemene oordeel van leegstand als een economische, sociale en ruimtelijke aantasting is niet te ontkennen, maar vormt niet een vast gegeven. De praktijk toont immers aan dat voor het goed functioneren van de woningmarkt een zekere mate van leegstand juist nuttig is. In dit verband wordt gesproken van frictieleegstand. Dat is tijdelijke leegstand die dient als een reservevoorraad en de functie heeft om doorstroming op de woningmarkt te versoepelen.

Het belang van leegstandsonderzoek stoelt op de vorming van kennis over de omvang en het karakter van de heersende leegstand. Deze kennis is voor bestuurders noodzakelijk om te bepalen welke set van maatregelen genomen dienen te worden om de volkshuisvesting in goede banen te leiden. In een groter kader is de regulering van de leegstand belangrijk voor het scheppen van evenwicht tussen de vraag en het aanbod op de woningmarkt als geheel.

1.3 De probleemomschrijving

In het onderstaande worden de kaders van dit onderzoek geschetst middels een omschrijving van de doelstelling en de probleemstelling.

Doelstelling van het onderzoek:

De doelstelling van dit onderzoek wordt omschreven als het aandragen van informatie over de omvang en het karakter van de leegstand. Deze informatie kan de overheid aanwenden om haar beleid inzake de volkshuisvesting vorm te geven of scherp te stellen. Deze informatie kan ook worden aangewend door andere actoren op de woningmarkt en entiteiten in de maatschappij die vanuit hun eigen specifieke doelstellingen deze kunnen gebruiken.

Probleemstelling van het onderzoek

De vraagstelling voor dit onderzoek luidt als volgt:

Wat is de toestand van de woningleegstand en wat zijn de kenmerken hiervan?

Met deze vraag wordt beoogd inzicht te geven over de volgende zaken:

- de omvang van de woningleegstand;
- de verdeling van de te onderscheiden buurtcategorieën en categorieën woningwaarden;
- het karakter van de woning leegstaand als frictieleegstand of als langdurige leegstand.

De aspecten van de onderzoeksvraag wordt vanuit een vergelijkend perspectief bestudeerd. Dit betekent dat met de beschikbare gegevens van de inventarisaties die op twee verschillende tijdstippen zijn uitgevoerd (de census van 2011 en de woningtelling die in 2017 is uitgevoerd), bestudeerd wordt hoe de woningleegstand zich in de tussenliggende periode heeft ontwikkeld.

1.4 Leeswijzer

In de rest van dit rapport wordt het verhaal van de leegstand beschreven. De opbouw van dit rapport is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt de methode uitgelegd die is toegepast voor de woningtelling. In hoofdstuk 3 volgt een analyse gericht op de beantwoording van de eerder geformuleerde onderzoeksvragen.

HOOFDSTUK 2: DE METHODE VAN DE WONINGTELLING

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de woningtelling is uitgevoerd. Belangrijk hierbij is de wijze waarop de data is verzameld. Ook aan de orde komen de keuzes die voor de woningtelling zijn gemaakt, de problemen die tijdens de uitvoering hiervan zijn tegengekomen en de oplossingen die hiervoor zijn bedacht en toegepast.

2.1 Methodiek

Voor de woningtelling is de techniek van observatie toegepast. Observatie is een wijze van geconditioneerde waarneming die wordt vormgegeven door concreet geformuleerde instructies die aan veldwerkers worden gegeven over de op te nemen objecten en hoe deze in het veld moeten worden beoordeeld.

Ten aanzien van de op te nemen objecten zijn de volgende keuzes gemaakt:

- In de inventarisatie worden alle gebouwen opgenomen, waarbij een onderscheid wordt gemaakt naar gebouwen met een woonfunctie en gebouwen met een andere functie;
- Voor de gebouwen met een woonfunctie (woningen) die in het veld als onbewoond worden aangetroffen dient een vragenlijst te worden ingevuld;
- De woningen die op het moment van de waarneming in aanbouw waren, worden in de telling apart meegenomen (hiertoe moet het gebouw wel tot aan de ringbalk zijn opgetrokken);
- Uitgesloten van de telling zijn woningen die in zeer slechte bouwkundige toestand verkeren (uitgangspunt is dat alleen gebouwen die terstond kunnen worden gebruikt tot het woningaanbod worden gerekend);
- Woningen in zogenoemde “gated communities” (afgesloten woonresorts en appartementencomplexen) worden pas aan het eind bezocht, in zoverre toegang hiertoe is verleend¹;
- Voor “gated communities” die niet zijn betreden is een andere methode toegepast om te kunnen vaststellen welke woningen leegstaan; Deze methode komt verderop aan de orde;
- Erven van woningen worden niet betreden;

¹ Besloten was om de toestemming voor toetreding van de resorts niet centraal te regelen. De reden hiervoor is dat een dergelijke inspanning gepaard gaat met veel tijdbeslag (zoeken aan wie toestemming moet worden gevraagd voor toetreding, afwachten wanneer de toestemming komt, ervaren of de toegang dan verloopt zoals afgesproken), terwijl bekend is dat het aantal woningen in “gated communities” naar verhouding vrij klein is.

- Enquêtes worden niet afgenomen (wel kunnen veldwerkers aan bewoners/omwonenden/passanten vragen stellen ter verduidelijking van zaken die ze in de veldsituatie niet duidelijk vinden).

De instructies aan de veldwerkers werden met name gericht op de vraag hoe te beoordelen of een woning leeg staat en welke situaties als slechte bouwkundige staat moet worden beschouwd (onder meer met behulp van fotomateriaal werden deze zaken uitvoerig uitgelegd en getest bij de veldwerkers).

De beoordeling van de gebruiksstatus van de woning geschiedt aan de hand van indicatoren zoals bijvoorbeeld de onderhoudstoestand van de woning en de tuin, het al dan niet voorkomen van gordijnen voor de ramen, het voorkomen van tuinmeubilair of andere artefacten in de tuin (dit natuurlijk als niet meteen naar voren komt dat een woning leeg staat). Gewezen wordt op het feit dat observatie geen exacte wetenschap is. Dat betekent dat de indicatoren niet altijd dezelfde boodschap geven, terwijl in bepaalde gevallen één indicator al voldoende kan zeggen, maar dat in de praktijk vaak rekening moet worden gehouden met een combinatie van indicatoren om tot een uitsluitsel te komen over de leegstand.

Met betrekking tot de wijze van dataverzameling zijn de volgende keuzes gemaakt:

- Veldwerkers zijn het veld in gestuurd met een digitale kaart waarop de gebouwen als punten waren vastgelegd (de gebouwpuntenkaart). Deze kaart is afgeleid van de adrespuntenkaart die in een vorig project (het adressenproject van ROP van 2010) was opgesteld. Het betreft een bestand van alle gebouwen op Curaçao met de corresponderende adresgegevens en daarnaast ook de gegevens over de functie en de gebruiksstatus van de gebouwen;
- De opnames zijn uitgevoerd met behulp van de meest moderne technieken die thans voorhanden zijn. Veldwerkers gingen het veld in met een tablet en hebben met behulp hiervan de gegevens ingevuld op een digitaal formulier. Extra daarbij was het gebruik van een gps-apparaat waarmee de gebouwen die werden opgenomen automatisch werden gekoppeld aan de plaats waar de veldwerker stond op te nemen. De opnames in het veld werden in het GIS-programma (Geografische informatiesysteem) gedirigeerd door de GIS-applicaties Collector (voor de vastlegging van de locatie van opname) en Survey-123 (voor de invulling van de vragenlijst). De verwerking en analyse van de veldgegevens werd uitgevoerd in het GIS-programma Arcgis;

- In de telling zijn de gebouwen die nieuw zijn aangetroffen erbij geprikt;
- Voor de telling is het grondgebied van Curaçao in 40 deelgebieden opgesplitst. De telling werd per deelgebied met de auto uitgevoerd (waar nodig werd uitgestapt om een situatie beter te kunnen opnemen). Voor de opname werden teams van twee mensen gevormd (een bestuurder en een persoon die de opnames uitvoert).

Een telling in het veld is nooit 100% nauwkeurig. Het veld is complex waardoor het kan gebeuren dat sommige gebouwen niet worden bereikt of misrekeningen worden gemaakt bij het beoordelen van situaties. Het was daarom een sterke keuze om de opnames digitaal uit te voeren met behulp van het GIS. Dit heeft het mogelijk gemaakt om handelingen ter begeleiding van het veldwerk met meer nauwkeurigheid te kunnen uitvoeren zoals onder meer de monitoring van de verrichtingen van de veldwerkers, een tussentijdse controle van de resultaten van de opnames aan de hand van een betrouwbaarheidstoetsing (overdoen van de opnames bij enkele gebouwen die geselecteerd waren aan de hand van een steekproef) en een grondige evaluatie en editing van de resultaten van de telling.

2.2 De eerste bevindingen van de woningtelling

In de woningtelling zijn 81.543 gebouwpunten geteld. De verdeling naar functie van deze gebouwpunten worden in onderstaande tabel gepresenteerd:

Tabel 1: Aantal gebouwen naar functie

Functie gebouwen	Aantal gebouwen	Aandeel (in procenten)
Woonfunctie	73.745	90,4
Andere functies	7.798	9,6
Totaalaantal gebouwen	81.543	100

Bron CBS, 2018

2.3 Niet bezochte gebouwen

Zoals eerder aangegeven is van tevoren bepaald dat gated communities niet (persé) zullen worden betreden. Voor een belangrijk deel zijn gebouwen in gated communities dus niet bezocht. Daarnaast is het niet uit te sluiten dat meerdere gebouwen per abuis niet zijn bezocht. Om een idee te krijgen van de gebouwen die niet zijn bezocht (de functie en gebruiksstatus hiervan) is een vergelijking gemaakt

met het bestand van het eerdergenoemde adressenproject. Hieruit is gebleken dat in deze telling 7466 gebouwen (die indertijd in het veld werden aangetroffen) niet zijn meegenomen. Conform het bestand van het adressenproject hadden deze gebouwen in 2010 de functies zoals in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 2: Functie van de niet bezochte gebouwen (conform het adressenproject)

Functie gebouwen	Aantal gebouwpunten
Gebouw met een woonfunctie	3.609
Gebouw met een andere functie	3.857
Totaal	7.466

Bron: Adrespuntenkaart ROP, 2010

- Nadere bestudering toont aan dat een groot deel van de 3609 gebouwpunten die in de huidige woningtelling niet zijn bezocht voorkomen in de “gated communities”. Als zodanig worden ze aan de totalen van de woningvoorraad toegevoegd. De woningvoorraad wordt dan $(73.745 + 3609 =)77.354$;
- Van 3.857 gebouwpunten zonder woonfunctie, zijn 1.092 gebouwpunten gelokaliseerd in het bestand van de woningtelling; Het aantal gebouwen met een andere functie (zie tabel 1) wordt op basis hiervan bijgesteld naar $(7798 + 1092 =)8872$.
- De resterende 2783 gebouwpunten zijn niet gelokaliseerd in het bestand van de woningtelling. Deze gebouwen worden beschouwd als niet (meer) bestaand en worden verder niet in dit onderzoek meegenomen.

Op basis van de correcties die in aan de hand van bovenstaande bevindingen zijn gepleegd, zijn de resultaten van de woningtelling geactualiseerd zoals vermeld in onderstaande tabel.

Tabel 3: Functie gebouwen Curaçao

Functie gebouwen	Aantal gebouwen	Aandeel (in procenten)
Woonfunctie	77.354	89,7
Andere functies	8.872	10,3
Totaal aantal gebouwen	86.226	100

Bron: CBS 2018

2.4 Gebruiksstatus gebouw met woonfunctie

Met de verworven kennis over het aantal gebouwen met een woonfunctie, wordt de aandacht nu gericht op de gebruiksstatus van deze gebouwen. De gebruiksstatus heeft betrekking op de vraag of het gebouw actief wordt gebruikt of leeg staat. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de gebruiksstatus zoals die in het veld is aangetroffen.

Tabel 4: Gebruiksstatus van gebouwen met een woonfunctie

Gebruikstatus	Aantal woningen	Aandeel in procenten
Bewoond	66.410	88,5
Leegstaand	2.857	3,8
In aanbouw	2.267	
Gebouw oorspronkelijk niet bezocht	3.609	4,8
Gebruiksstatus gebouw onbekend*	2.211	2,9
Totaal	77.354	100

Bron: CBS 2018

*Dit zijn gebouwen waarvan in het veld is geconstateerd ze een woonfunctie hebben, maar waarvan mensen in het veld niet konden vaststellen of deze bewoond zijn of niet.

- Van de gebouwen die zijn geteld waren er 2267 gevallen van woningen die in aanbouw waren. Dit aantal vormt een potentieel aanbod en is relevant voor de bepaling van de toestand van de woningmarkt (is er sprake van een woningtekort of overaanbod aan woningen) dat in een vervolgonderzoek ter hand zal worden genomen. In dit onderzoek wordt echter alleen gewerkt met gebouwen die afgebouwd zijn. Bij vermindering van deze gebouwen wordt het totaalaantal gebouwen ($86.226 - 2.267 =$) 83.959 en het totaalaantal woningen ($77.354 - 2.267 =$) 75.087.

Van de 3609 gebouwen met een woonfunctie die in het veldwerk niet zijn bezocht, is duidelijk dat de actuele gebruiksstatus niet bekend is. Hieraan toegevoegd de 2.211 gebouwen met een woonfunctie waarvan tijdens het veldwerk de gebruiksstatus niet te achterhalen was, zijn er in totaal ($3609 + 2211 =$) 5820 gebouwen met een woonfunctie waarvan het onbekend is gebleven of ze wel of niet leegstaan. Voor deze gevallen kon de gebruiksstatus alsnog worden achterhaald door gebruikmaking van gegevens van het water- en elektriciteitsfabriek (Aqualectra).

Aqualectra heeft op basis van haar bestanden voor de periode van het veldwerk informatie verstrekt over welke gebouwen een waterverbruik hadden van 0m³ tijdens de periode van de opname. Op basis van de verkregen informatie, konden 333 woningen worden bijgeschreven als leegstaand². Door deze correctie is het aantal leegstaande gebouwen met een woonfunctie toegenomen van 2857 (+ 333 =) naar 3190 en het aantal bewoonde gebouwen met woonfunctie van 66.410 (+ 5487 =) naar 71.897.

Bovenstaande aanpassingen zijn verwerkt in onderstaande tabel.

Tabel 5: Gebruiksstatus gebouwen met een woonfunctie (na correctie)

Status gebouwpunten met een woonfunctie In	Aantal gebouwen	Aandeel in procenten
Woonfunctie bewoond	71.897	95,7
Woonfunctie leegstaand	3.190	4,3
Totaal	75.087	100

Bron: CBS 2018

2.5 Conclusie

In de woningtelling zijn de nodige inspanningen verricht om de gegevens over de gebouwen-/woningvoorraad zo goed mogelijk op te nemen. Waar het veldwerk niet voldoende inzicht kon geven zijn secundaire bronnen geraadpleegd (het bestand van het adressenproject en het bestand van het waterverbruik van Aqualectra) en zijn correcties doorgevoerd.

Uitvoering van de telling aan de hand van de toegepaste methode heeft de volgende algemene resultaten opgeleverd over de gebouwen-/woningvoorraad:

- Curaçao telde in 2017, 83.959 gebouwen;
- Van deze gebouwenvoorraad, hadden 75.087 gebouwen een woonfunctie (89,4%) en 8.872 gebouwen (10,6%) hadden een andere functie (vergelijk met Nederland waar in 2017, 87,3% een woonfunctie had en 12,7% een andere functie), Website CBS Nederland;
- Van de gebouwen met een woonfunctie stonden in 2017, 3.190 (4%) leeg (vergelijk met Nederland, waar in 2015, 2% van de gebouwen leeg stonden), Website CBS Nederland.

²Deze manier van werken is een geijkte en veel toegepaste manier (bijvoorbeeld in Nederland) om inzicht te verkrijgen of in een gebouw activiteiten worden ontplooid (CBS Nederland, 2014).

HOOFDSTUK 3: KENMERKEN VAN DE WONINGLEEGSTAND

In dit hoofdstuk wordt de woningleegstand onder de loep genomen. Een beschrijving wordt gegeven vanuit een vergelijkend perspectief waarbij de gegevens van 2011 tegenover die van 2017 worden geplaatst. Ten behoeve van de vergelijkbaarheid is in de woningtelling van 2017 getracht om zoveel als mogelijk aan te sluiten op de uitgangspunten, keuzes en werkwijzen van 2011.

In deze beschrijving wordt ingegaan op de verdeling van de leegstand over buurtcategorieën en waardecategorieën. Met deze multidimensionale benadering wordt een dieper inzicht nagestreefd in de toestand van de woningleegstand.

3.1 De ontwikkeling van de woningvoorraad

Voordat wordt ingegaan op de woningleegstand, zal in deze paragraaf een beeld worden verschaft van de ontwikkeling van de woningvoorraad als geheel over een periode van 16 jaar (namelijk de periode 2001-2017). Deze beschrijving geeft inzicht in de omstandigheden waarin de ontwikkeling van de woningleegstand was ingebed en dient als een kader waaraan deze ontwikkelingen kunnen worden afgespiegeld.

Volgens de census van 2001 bevatte de woningvoorraad in dat jaar, 49.045 woningen. In de census van 2011 werden 63.404 woningen opgenomen, terwijl in de woningtelling van 2017, 75.087 woningen zijn geteld. Het bovenstaande betekent dat in de periode 2001-2017 de woningvoorraad is gegroeid met $(75.087 - 49.045 =) 26.042$ woningen.

De vraag is welke omstandigheden aan de basis van deze forse groei hebben gestaan. In het volgende wordt op deze vraag ingegaan.

Doorgaans drijven de drie volgende factoren de groei van de woningvoorraad aan (ABF research, 2016):

1. De economische ontwikkeling;
2. De demografische ontwikkeling;
3. Het overheidsbeleid.

Ad1. De economische ontwikkeling

De economische situatie van Curaçao laat in de jaren tussen 2010 tot 2017 een somber beeld zien. Zoals in onderstaande tabel blijkt, waren dit jaren van weinig, soms zelfs van negatieve economische groei.

Tabel 6: Economische ontwikkeling van Curaçao in de periode 2010-2017

Jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Groei BBP in %	0.1	0.6	-0.1	-0.8	-1.1	0.3	-1.0	-1.7

Bron CBS 2018

Gesteld kan worden dat groei van de woningvoorraad duidelijk niet een reflectie is geweest van de economische ontwikkeling. Klaarblijkelijk was er sprake van een groei *ondanks* de stagnerende economische omstandigheden.

Rekening dient hierbij gehouden te worden met het volgende. Op Curaçao bestaat een lange traditie van particuliere zelfbouw. Dit betekent dat de woningproductie voornamelijk wordt aangedreven door initiatieven van individuele personen. Deze geven aan een bouwbedrijf opdracht hun woning te bouwen of bouwen de woning zelf (aangeduid met de term particuliere zelfbouw). In een omgeving waar zelfbouw overheerst is de woningproductie direct gerelateerd aan de behoefte van individuen en hun (financiële) capaciteiten. De economische situatie zal altijd wel een rol spelen in de beslissing van individuen om een woning te bouwen, maar meer als een functie van hoe ze deze voor zichzelf ervaren. Gezien de hoge woningproductie die in deze periode is geconstateerd, kan in ieder geval worden geconcludeerd dat de omstandigheden door individuen als voldoende gunstig werden ervaren om te kunnen investeren in een woning. Nader onderzoek naar deze omstandigheden is in dit kader niet gepleegd omdat dat gezien de doelstelling van dit onderzoek te ver zou voeren.

Ad2 Demografie

De Curaçaose bevolking is in de periode 2001-2017 toegenomen van 130.822 inwoners naar 160.338 inwoners (CBS, 2018). Dat is een toename van 29.516 inwoners. Zoals eerder aangegeven is de woningvoorraad in dezelfde periode toegenomen met 26.042 woningen.

Vergelijking van deze gegevens met elkaar toont aan dat de woningvoorraad in deze periode disproportioneel sterker is gestegen dan de bevolking. Immers, volgens deze cijfers is voor elk 1.1 inwoners (= 29.516: 26.042), één woning gebouwd. Dit contrasteert sterk met het verhoudingscijfer van de totale bevolking in 2017 van $(160.338/75218=)$ 2,1 inwoners per woning³ (Vergelijk met Nederland waar in 2018 deze verhoudingscijfer 2,2 inwoners per woning bedroeg).

³ Let wel dat dit verhoudingscijfer iets anders is dan de gemiddelde huishoudensgrootte. De gemiddelde huishoudensgrootte geeft uitdrukking van het gemiddeld aantal mensen die een huishouden vormt.

Het is niet dat groei met dit aantal woningen wordt betwijfeld. Echter, de dynamiek van de demografie alleen kan hiervoor geen voldoende verklaring geven.

Ad 3 Overheidsbeleid

Begin jaren 2000 heeft de overheid in haar grondbeleid het accent verschoven van de uitgifte van erfpachtkavels aan individuele particulieren, naar een uitgifte aan bouwondernemingen ten behoeve van de productie van woningen voor de doelgroepen waar de overheid een verantwoordelijkheid voor draagt (lage- en middeninkomensgroepen). Dit beleid werd geformaliseerd in een samenwerkingsverband tussen de overheid en enkele private bouwondernemingen, de zogeheten Public-Private Partnership (PPP).

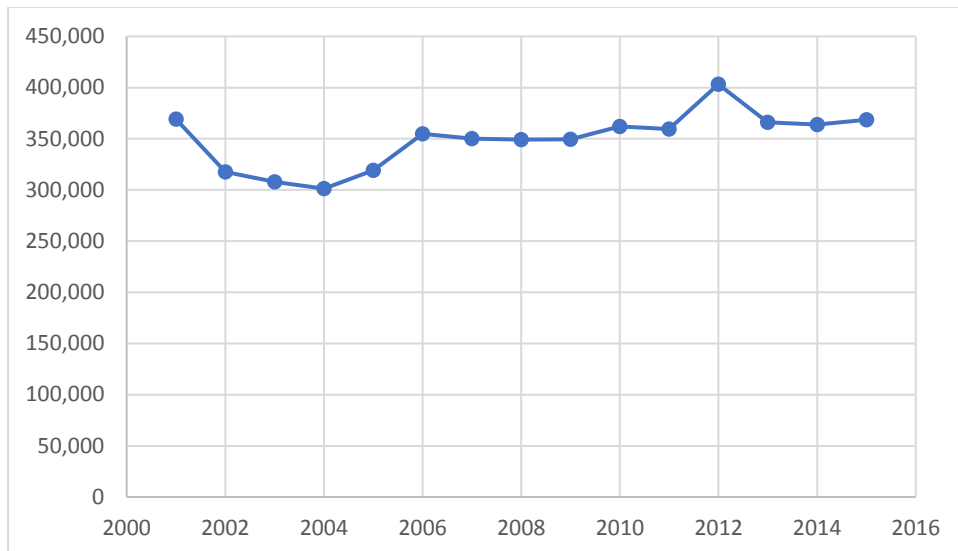
Deze aanpassing was gericht op de overheidswens om een hogere, meer continue woningproductie te realiseren en was een reactie op de toenmalige ondoelmatigheid in de benutting van erfpachtkavels door vele individuele particulieren die een kavel toegewezen kregen (kavels werden na uitgifte aan individuen vaak niet meteen in gebruik genomen, of het duurde lang voordat een woning werd afgebouwd).

Wat voor gevolg heeft deze verschuiving in de uitgifte van kavels en de bouw van woningen gehad?

De omvang van de woningvoorraad is bekend voor de jaren 2001, 2011 en 2017. Dit zijn echter naakte cijfers die niets laten zien van ontwikkeling van de woningvoorraad in de tussenliggende jaren. Een ander gegeven dat wel een beeld geeft van de jaarlijkse ontwikkeling van de woningvoorraad is het cijfer over de totale omzet in de bouw. Onderstaande grafiek visualiseert de totale omzet in de bouw tussen 2001 en 2016⁴.

Figuur 1: Totale omzet in de bouwsector in de periode 2001-2015

⁴Het gaat in deze grafiek niet uitsluitend om de woningbouw, maar ook de bouw van bedrijfsgebouwen en de renovatie hiervan. Duidelijk mag zijn dat de woningbouw als overheersende activiteit in de bouwsector, zich wel sterk weerspiegelt in deze grafiek.



Bron: CBS 2018

In het oog valt de spurt in omzet tussen 2004 en 2006 en daarna weer in 2012. Informatie van het CBS (uit de Nationale Rekeningen) toont aan dat met de spurt van 2004-2006 vele (kleine) woningbouwbedrijven gemoeid waren, terwijl de spurt van 2012 gekoppeld was aan één bedrijf die gespecialiseerd is in projecten die gelieerd zijn aan grote inrichtingen (bijvoorbeeld olieraffinaderij, water- en elektriciteitsfabriek).

Een spurt vooronderstelt een inhaalslag ter compensatie van tekorten (woning schaarste) die in voorgaande jaren zijn ontstaan. De grafiek laat zien dat de periode 2001-2004 inderdaad een periode van lage omzet was. De ommekeer na 2004 is waar de resultaten van het overheidsbeleid zichtbaar worden. Het is immers in dat jaar dat de eerste PPP-woningen werden opgeleverd. Het feit dat deze woningen goed zijn verkocht lijkt een bewustwording te hebben geschapen dat mensen in staat en bereid zijn om zich te binden aan de koop van een woning. Dit lijkt de prikkel te zijn geweest voor projectontwikkelaars (ook de ontwikkelaars die buiten het PPP-verband opereren) om meer investeringen in woningbouwprojecten te plegen.

De grafiek laat zien dat na een korte periode van verhoogde woningproductie (na 2006) de omzet van de bouwsector zich gaat stabiliseren (te interpreteren als een handhaving van de woningbouw op een bepaald niveau). Het is aannemelijk dat de daling van de leegstand zich een tijd na 2006 begint in te zetten. Immers, na de opzet van een voldoende grote woningvoorraad is er minder behoefte om verder te produceren, maar komt het accent komt te liggen op de aanwending van deze woningvoorraad.

3.2 Ontwikkeling van de woningleegstand 2011-2017

In de periode 2011-2017 is de leegstand gedaald van 5059 leegstaande woningen naar 3190 leegstaande woningen (een daling van 1869 woningen oftewel van 36.9%). Zoals in onderstaande tabel naar voren komt, is de leegstand als aandeel van de woningvoorraad met 4 procentpunten gedaald.

Tabel 7: Leegstandscijfers van 2011 en 2017

	2011 (census)	2017 (woningtelling)	Resultaat
Woningvoorraad	63404	75218	11815
Leegstand	5059 (8%)	3190 (4%)	-1869

Bron: CBS 2018

In deze paragraaf wordt nagegaan hoe deze ontwikkeling zich heeft voltrokken aan de hand van de volgende invalshoeken:

- De invalshoek van buurtcategorieën;
- De invalshoek van woningwaardencategorieën

De invalshoek van buurtcategorieën

Deze invalshoek gaat uit van een categorisering naar buurtsoorten op basis van het aantal leegstaande woningen die hierin voorkomen. De volgende indeling naar buurtcategorieën wordt gemaakt:

- Buurten met 1 tot 10 leegstaande woningen (aangeduid als buurten met een laag leegstandsniveau);
- Buurten met 11 tot 30 leegstaande woningen (aangeduid als buurten met een middelhoog leegstandsniveau);
- Buurten met meer dan 30 leegstaande woningen (aangeduid als buurten met een hoog leegstandsniveau).

Deze indeling is interessant niet alleen omdat het in één oogopslag de potentie geeft van een buurt om te kunnen bijdragen aan de daling van de leegstand (het aantal leegstaande woningen in een buurt is bepalend voor hoeveel de leegstand kan dalen), maar ook omdat het een globale indicatie geeft van de buurten waar

nieuwbouwprojecten voorkomen. Zo is het indicatief dat buurten met 30 of meer leegstaande woningen de karakteristieken hebben van buurten met veel nieuwbouwwoningen die (net) zijn opgeleverd en op verkoop wachten, terwijl buurten met 1 tot 10 leegstaande de karakteristieken van buurten met individuele woningen die eerder bewoond zijn geweest⁵.

De invalshoek van woningwaardencategorieën

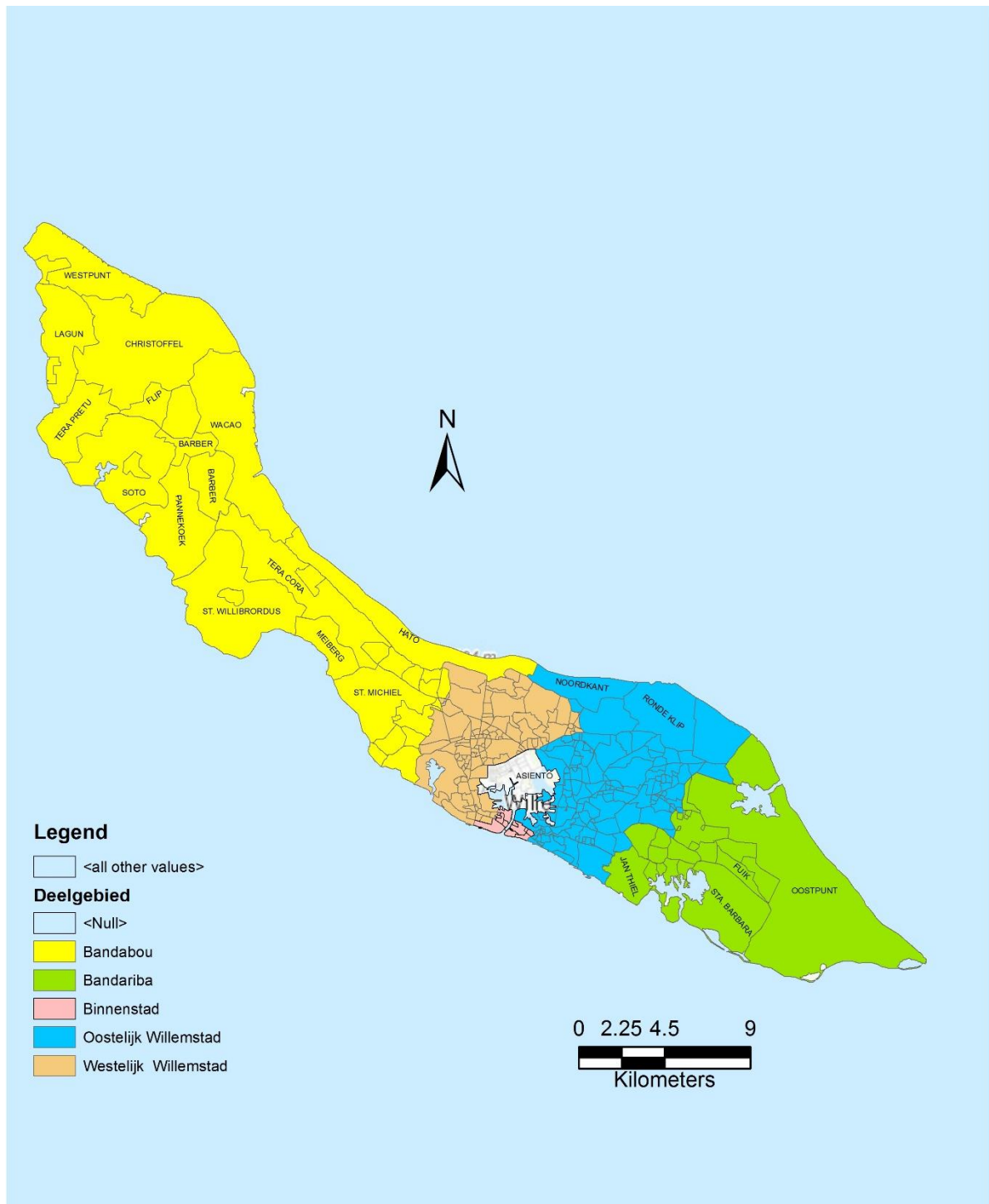
Deze invalshoek gaat uit van een categorisering van de leegstaande woningen op basis van de prijsklassen waarin ze voorkomen. Een officiële indeling naar prijsklassen is op dit moment niet beschikbaar. De onderstaande indeling wordt voor dit onderzoek gehanteerd. Het is gebaseerd op de capaciteit van mensen met een bepaald inkomen tot aankoop van een woning van een zekere waarde en is gebaseerd op de uitgangspunten die banken hanteren bij de verlening van hypotheek (website Centrale hypotheekbank, zie mortgage calculator). Deze indeling bevat de volgende drie segmenten:

- Woningen voor groepen met een inkomen tot Naf. 3000, met een waarde tot Naf. 150.000 (woningen in de lage prijsklasse);
- Woningen voor groepen met een inkomen tussen Naf. 3001 en Naf. 7000, met een waarde tussen Naf. 150.001 en Naf. 350.000 (middenklasse-woningen); deze categorie kan nog opgesplitst worden in woningen tussen 150.001 en 225.000 en 225.001 en 350.000
- Woningen voor groepen met een inkomen van hoger dan Naf. 7000, met een waarde boven Naf. 350.000 (woningen in de hoge prijsklasse).

Presentatie van de onderzoeksresultaten

De resultaten van de analyse die op basis van bovengenoemde variabelen zullen worden uitgevoerd zullen aan de hand van tabellen en diagrammen, maar ook grafisch worden gepresenteerd. Bij de grafische presentatie worden de volgende kaarten gebruikt (aan deze kaarten zullen de resultaten van de leegstaande woningen worden gekoppeld).

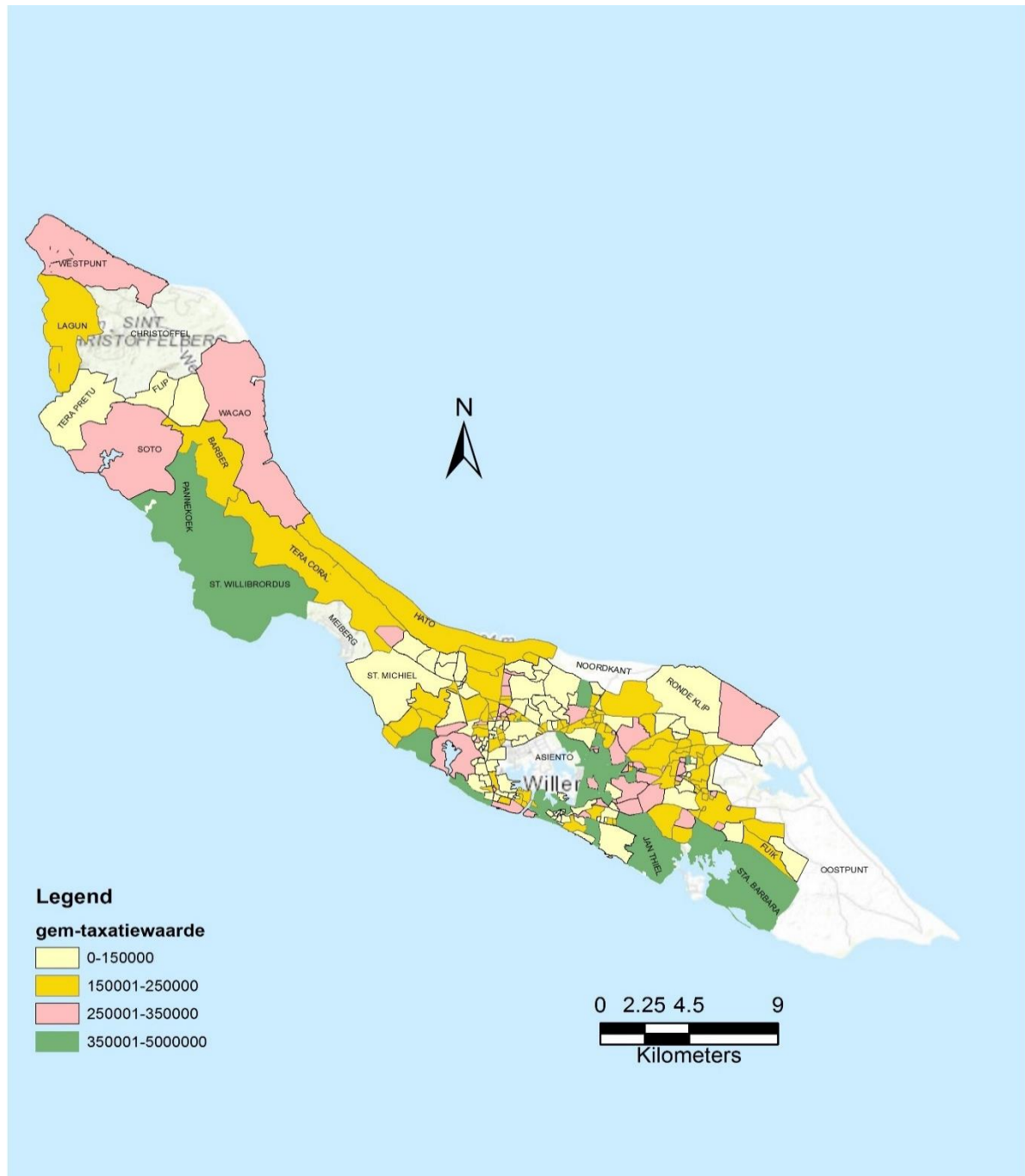
⁵ Voor buurten met 11 tot 30 leegstaande woningen is het wat moeilijker om uitspraken te doen. Het zijn buurten die gemakkelijk in de ene of in de andere categorie kunnen voorkomen.



Figuur 2: Deelgebieden en buurten van Curaçao

Bron: CBS 2018

Volgens bovenstaande kaart wordt Curaçao verdeeld in 5 deelgebieden (Bandabou, Westelijk Willemstad, Oostelijk Willemstad, de Binnenstad, Bandariba). De verdeling naar deelgebieden sluit goed aan op de bestaande concentraties van activiteiten op het eiland en zijn gebieden die in het Curaçaose dagelijks leven functioneel zijn. Deze deelgebieden zijn opgebouwd uit geocodezones (administratieve gebieden die in het geocodezonesysteem zijn gedefinieerd en die het CBS vaak gebruikt om data te presenteren). De geocodezones zijn op hun beurt weer opgebouwd uit buurten .



Figuur 3: Waardegebieden van Curaçao Bron CBS 2018

In bovenstaande kaart wordt per waardegebied (vlakken die een gebied met een gemiddelde woningwaarde aanduiden) aangegeven wat de gemiddelde woningwaarden in het betreffende gebied is⁶ (in bijlage 1 worden enkele bijzonderheden van de verdeling van waardegebieden toegelicht).

Leegstand naar buurtcategorie

De verdeling van de leegstand naar buurtcategorie wordt in de onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 8: Vergelijking leegstand per buurtcategorie

Buurtcategorie	Aantal leegstaande woningen 2011	%	Aantal leegstaande woningen 2017	%	Vershil 2017-2011
Buurt met een laag leegstandsniveau	608	12,0	702	22,1	94
Buurt met een middelhoog leegstandsniveau	1577	31,2	1231	38,5	-346
Buurt met een hoog leegstandsniveau	2874	56,8	1257	39,4	-1617
Totaal	5059	100	3190	100	-1869

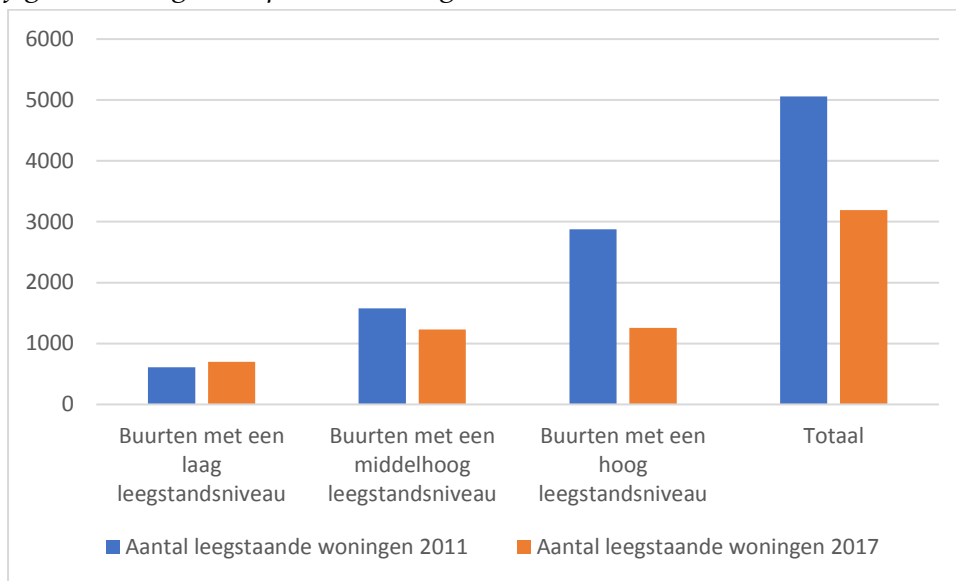
Bron: CBS 2018

- In zowel 2011 als 2017 blijken de buurtcategorieën met een hoog leegstandsniveau het meeste aantal leegstaande woningen te bevatten; Dit toont aan dat de leegstand in beide jaren in hoge concentraties voorkomt en geeft uiting aan de vele woningprojecten die in de tussenliggende jaren zijn uitgevoerd;
- In 2017 is het aandeel leegstaande woningen in de categorie met een hoog leegstandsniveau echter beduidend lager dan in 2011; Dit geeft uiting aan het feit dat de focus nu meer komt te vallen op de verkoop van de voorraad nieuwbouwwoningen die in de periode daarvoor zijn gebouwd.

De wijzigingen van de leegstand zoals weergegeven in tabel 8 worden in het onderstaande figuur grafisch weergegeven.

⁶ De informatie over de woningwaarden is afkomstig van het ZBO-bestand van de Inspectie der Belastingen, die deze informatie in de vorm van gemiddelde waarden op buurtniveau aan het CBS heeft aangeleverd. Belangrijk te vermelden dat het project van waardering van woningen vergevorderd is, maar nog niet helemaal voltooid. Thans zijn gegevens van niet meer dan 279 buurten voorhanden.

figuur 4: Leegstand per buurtcategorie



Bron CBS: 2018

Koppeling van de deelgebieden aan de onderscheiden buurtcategorieën geeft de situatie zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 9: Leegstand per deelgebied naar buurtcategorie

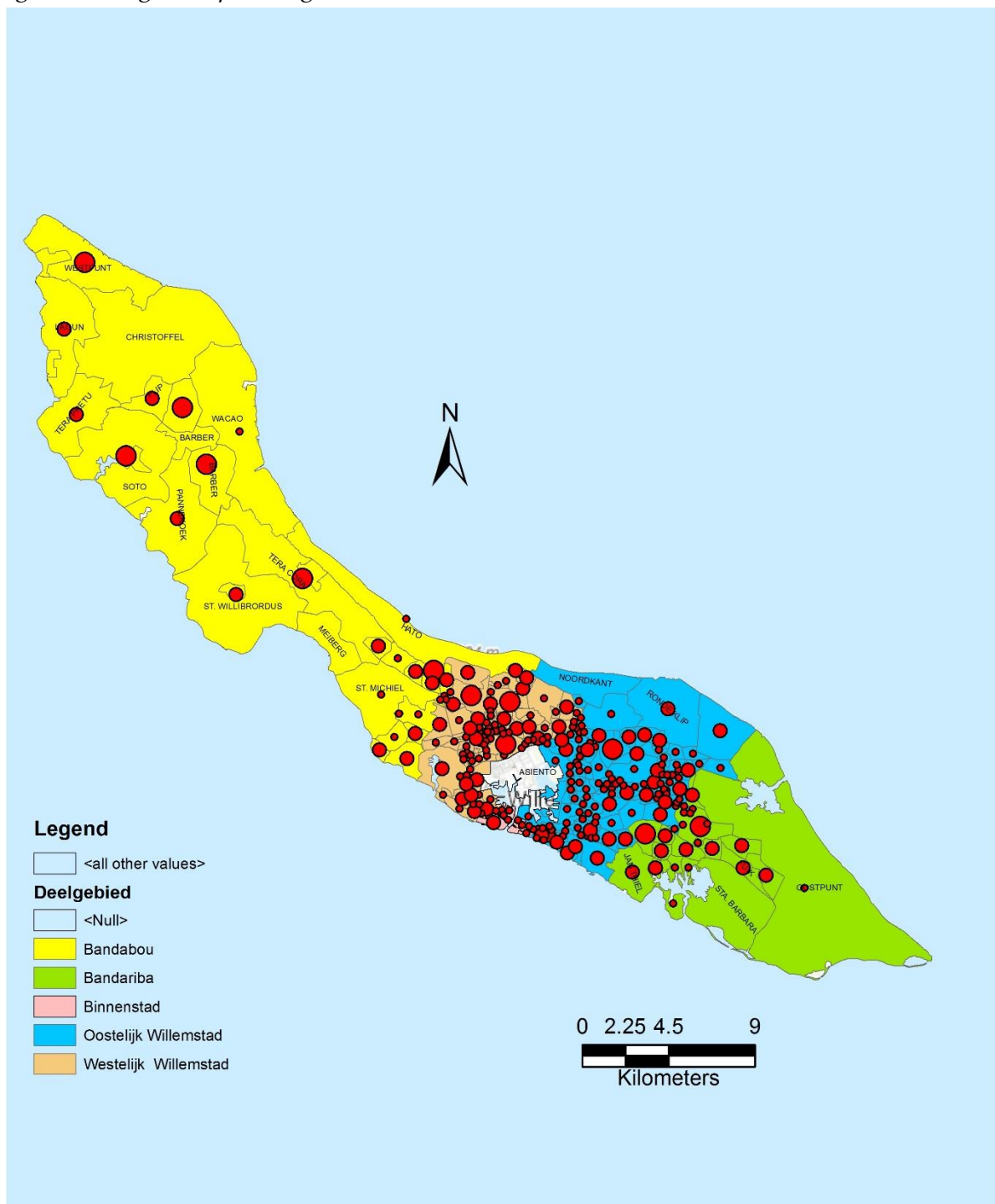
Deelgebied	buurtcategorie	2011	2017	Vershil 2017- 2011*	In procenten
Bandabou2	<i>buurten met laag leegstandsniveau</i>	22	43	21	
	<i>buurten met middelhoog leegstandsniveau</i>	151	222	71	
	<i>buurten met hoog leegstandsniveau</i>	919	398	-521	
	totaal	1092	663	-429	22,9
Bandariba	<i>buurten met laag leegstandsniveau</i>	30	50	20	
	<i>buurten met middelhoog leegstandsniveau</i>	156	87	-69	
	<i>buurten met hoog leegstandsniveau</i>	404	102	-302	
	Totaal	590	239	-351	18,9
Binnenstad	<i>buurten met laag leegstandsniveau</i>	30	17	-13	
	<i>buurten met middelhoog leegstandsniveau</i>	90	124	34	
	<i>buurten met hoog leegstandsniveau</i>	0	95	95	
	Totaal	120	236	116	-6,2
Oostelijk Willemstad	<i>buurten met laag leegstandsniveau</i>	298	338	40	
	<i>buurten met middelhoog leegstandsniveau</i>	765	348	-417	
	<i>buurten met hoog leegstandsniveau</i>	607	389	-218	
	Totaal	1670	1075	-595	31,8
Westelijk Willemstad	<i>buurten met laag leegstandsniveau</i>	228	254	26	
	<i>buurten met middelhoog leegstandsniveau</i>	475	450	-25	
	<i>buurten met hoog leegstandsniveau</i>	884	273	-611	
	Totaal	1587	977	-610	33,6
	Grandtotaal	5059	3190	-1869	100

Bron: CBS 2018

- Hoewel de leegstand in deze periode per saldo is gedaald, hebben zich de volgende contrasten voorgedaan in de wijze waarop de leegstand is veranderd:
 - In de Binnenstad, waar de leegstand juist is gestegen;
 - In Oostelijk Willemstad, waar de leegstand niet het sterkst is gedaald in buurten met een hoog leegstandniveau, maar wel in buurten met een middelhoog leegstandsniveau;

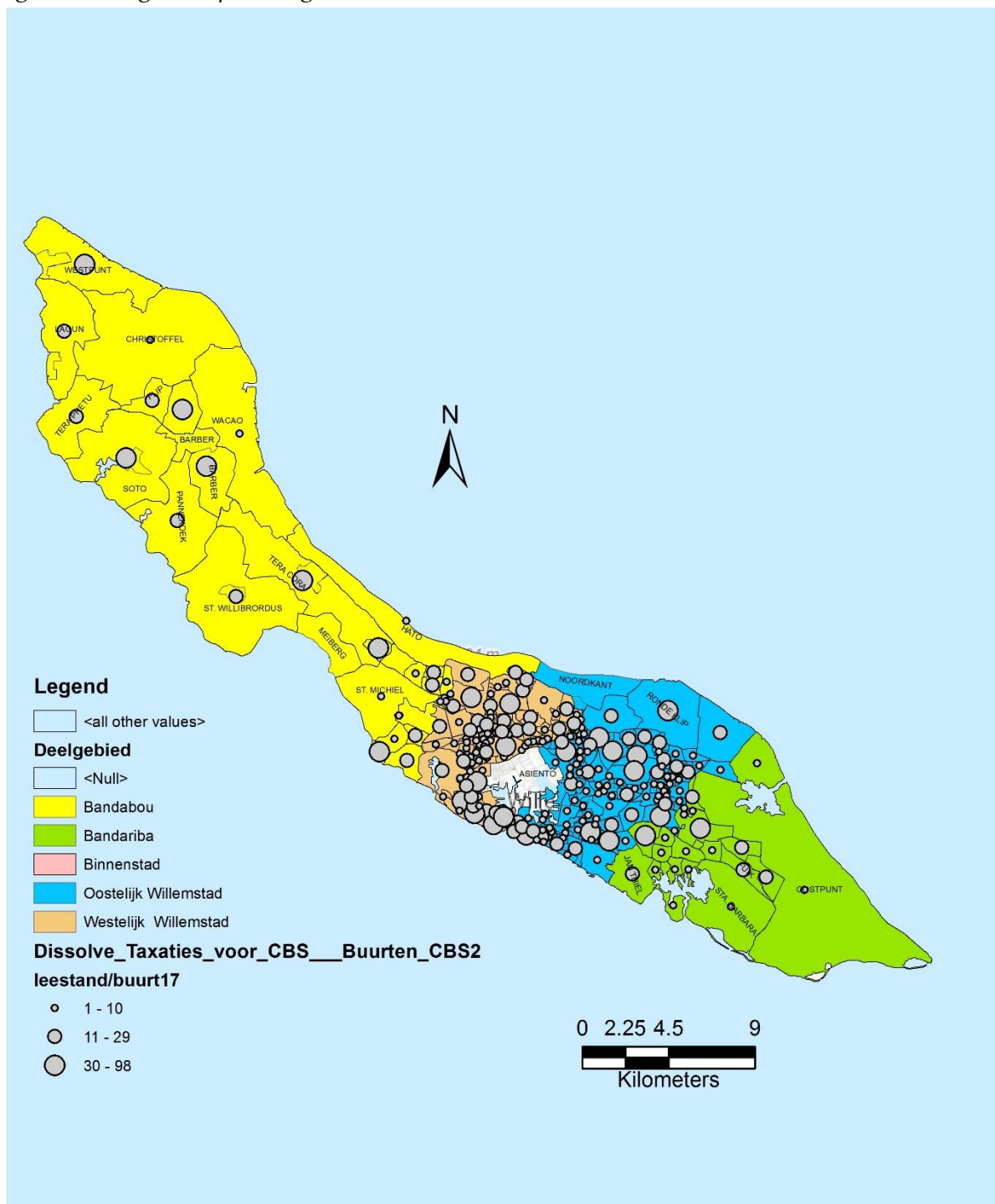
Onderstaande kaarten geven de toestand van de leegstand zoals in 2011 en 2017 grafisch weer. Vergelijking van deze kaarten geeft op zicht een beeld van hoe de ontwikkeling van de leegstand is verlopen.

Figuur 5: Leegstand per deelgebied 2011



Bron CBS: 2018

Figuur 6: Leegstand per deelgebied 2017



Bron CBS: 2018

Aan de hand van deze kaarten is redelijk goed te zien dat de leegstand in deze periode is afgenomen. Onder meer blijkt dit uit het feit dat in het gebied van Willemstad de bolletjes in 2017 minder dicht op elkaar staan dan in 2011. Ook valt op dat het aantal grote bolletjes in 2017 minder is geworden.

Leegstand per deelgebied, naar woningwaarde

De algemene verdeling van de leegstand naar woningwaarden wordt in de onderstaande tabel weergegeven.

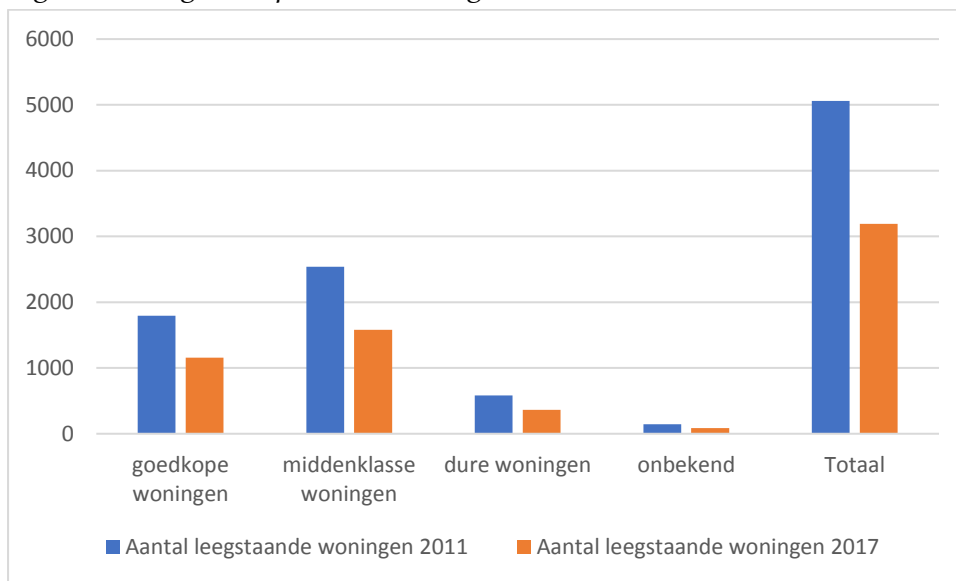
Tabel 10: Vergelijking leegstand per categorie woningwaarden

Categorie woningwaarden	Leegstand 2011	%	Leegstand 2017	%	Verschil 2017-2011
Woningen in lage prijsklasse	1793	35.4	1159	36,4	-634
middenklasse woningen	2537	50.2	1582	49,6	-955
Woningen in hoge woningen	583	11.5	365	11,4	-218
Niet bekend⁷	146	2.9	84	2,6	-62
	5059	100	3190	100	-1869

Bron: CBS 2018

- In zowel 2011 als 2017 komt de leegstand veruit het meeste voor onder de categorie middenklasse-woningen;
- De daling van de leegstand is onder deze categorie (absoluut gezien) ook het grootst, maar blijkt verhoudingsgewijs nauwelijks signifikanter te zijn dan onder de andere categorieën (woningen in lage prijsklasse en woningen in hoge prijsklasse); Dit komt tot uiting in het feit dat de verdeling van leegstaande woningen naar waardecategorie in 2017 nagenoeg hetzelfde blijft als in 2011.

⁷In het OZB-project van de Inspectie der Belastingen zijn nog niet alle woningen getaxeerd. Het totaal aantal leegstaande woningen in 2011 in de buurten die wel waren getaxeerd bedroeg 4913 in plaats van het eerder gegeven aantal van 5059 woningen en in 2017, 3106 in plaats van het eerder gegeven aantal van 3190 woningen.

Figuur 7: Leegstand per waardecategorie

Bron CBS 2018

Koppeling van de deelgebieden aan de categorieën woningwaarden geeft de situatie zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 11: Vergelijking leegstand per deelgebied naar woningwaarden

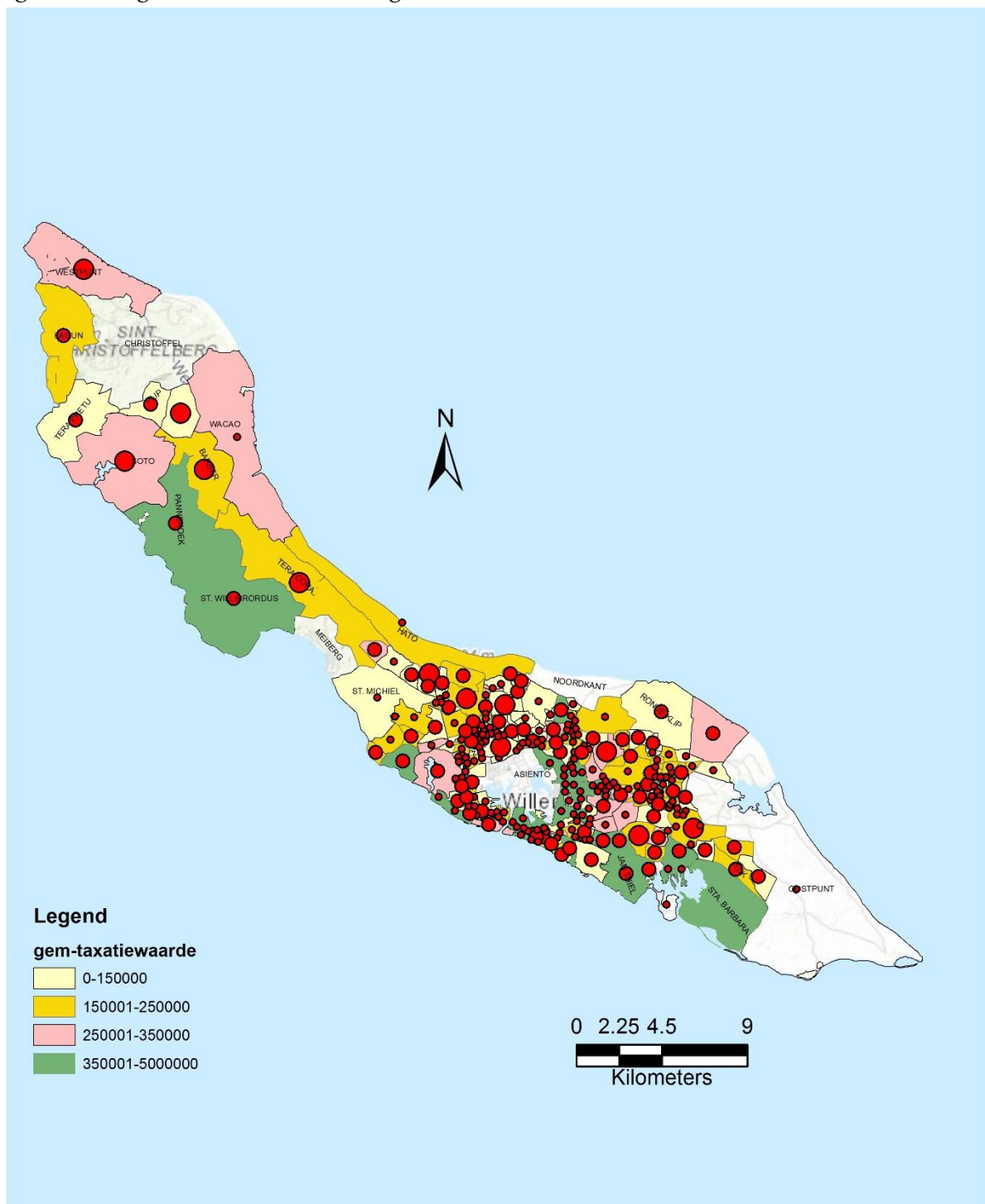
Deelgebied	Woningwaarde categorie	2011	2017	Vershil 2017-2011	In procenten
Bandabou	<i>Woningen in lage prijsklasse</i>	265	129	-136	
	<i>Middenklasse-woningen</i>	636	421	-215	
	<i>Woningen in hoge prijsklasse</i>	121	75	-46	
	totaal	1022	625	-397	21,2
Bandariba	<i>Woningen in lage prijsklasse</i>	81	31	-50	
	<i>Middenklasse-woningen</i>	394	163	-231	
	<i>Woningen in hoge prijsklasse</i>	114	43	-71	
	totaal	589	237	-352	18,8
Binnenstad	<i>Woningen in lage prijsklasse</i>	24	54	30	
	<i>Middenklasse-woningen</i>	80	104	24	
	<i>Woningen in hoge prijsklasse</i>	16	78	62	
	totaal	120	236	116	-6,2
Oostelijk Willemstad	<i>Woningen in lage prijsklasse</i>	576	412	-164	
	<i>Middenklasse-woningen</i>	803	515	-288	
	<i>Woningen in hoge prijsklasse</i>	264	145	-119	
	totaal	1643	1072	-571	30,6
Westelijk Willemstad	<i>Woningen in lage prijsklasse</i>	847	533	-314	
	<i>Middenklasse-woningen</i>	624	379	-245	
	<i>Woningen in hoge prijsklasse</i>	68	24	-44	
	totaal	1539	936	-603	32,3
	<i>Niet bekend</i>	146	84	-62	3,3
	Grandtotaal	5059	3190	-1869	100

Bron: CBS 2018

- Hoewel de leegstand naar waardecategorie per is saldo gedaald, hebben zich hierin de volgende contrasten voorgedaan:
 - In de Binnenstad, waar de leegstand per saldo is gestegen;
 - In Westelijk Willemstad, waar de leegstand niet het sterkst is gedaald in de categorie middenklasse-woningen, maar wel in de categorie woningen in de lage prijsklasse

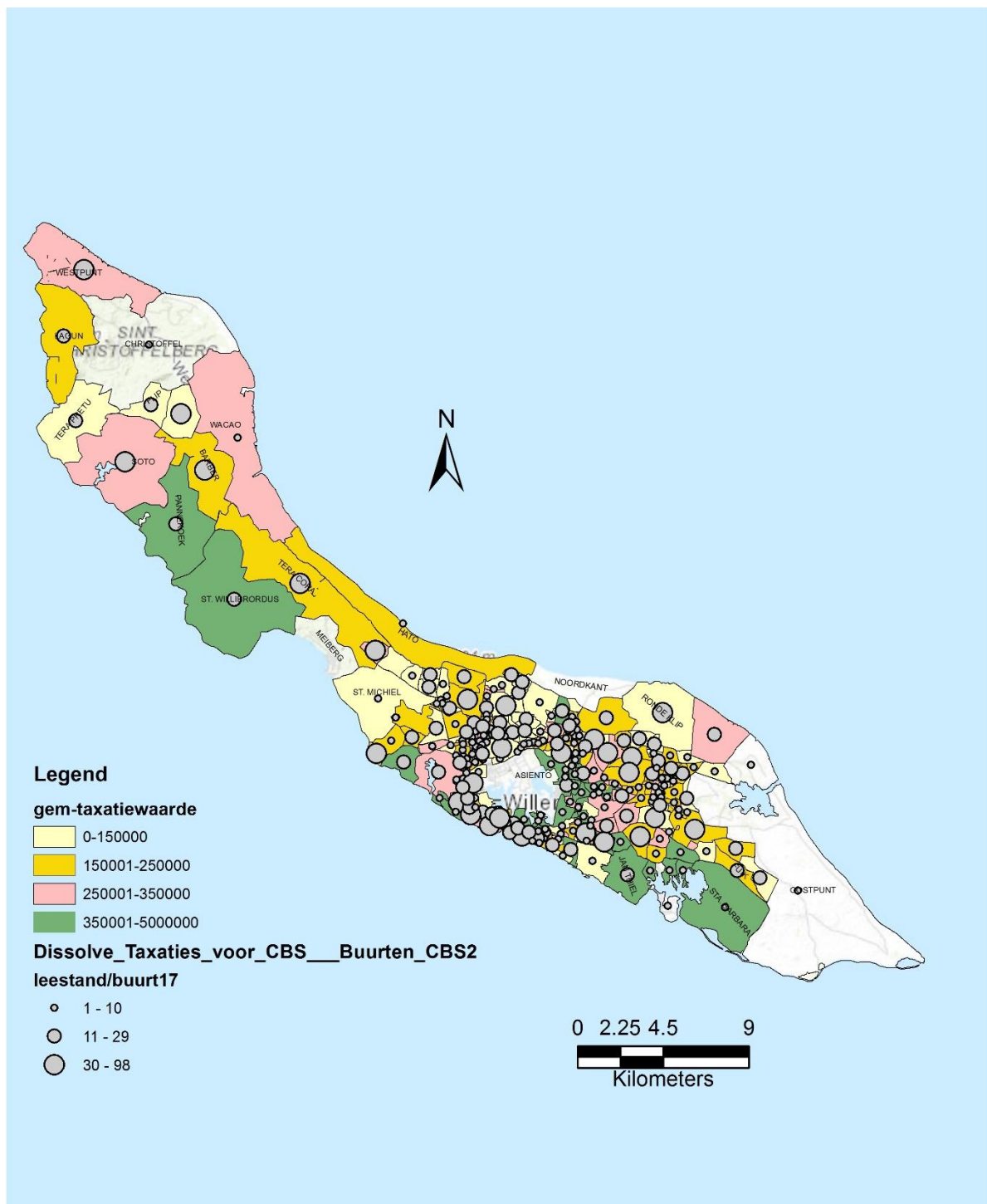
In de onderstaande kaarten wordt de kaart van waardegebieden als basis gebruikt. Dit geeft inzicht in de verdeling van de leegstand naar waardegebieden.

Figuur 8: Leegstand naar waardecategorie 2011



Bron CBS: 2018

Figuur 9: Leegstand naar waardecategorie 2017



Bron CBS: 2018

Met betrekking tot de ontwikkeling van de leegstand in de periode 2011-2017 kan resumerend het volgende worden gesteld:

- Op het niveau van deelgebieden is de daling van de leegstand in de periode 2011-2017 het eindresultaat van een netto-daling van 1985 leegstaande woningen en een netto-stijging van 116 leegstaande woningen; het eindsaldo is een daling van 1869 leegstaande woningen;
- De daling van de leegstand heeft zich veruit het meest voorgedaan in buurten met een hoog leegstandsniveau en onder middenklasse-woningen;
- De daling van de leegstand heeft zich in bijna alle deelgebieden voorgedaan en is het grootst geweest in de deelgebieden van Westelijk Willemstad en Oostelijk Willemstad;
- De daling van de leegstand was niet homogeen. Variaties in het algemeen patroon hebben zich voorgedaan:
 - In de Binnenstad, waar de leegstand is gestegen;
 - In Oostelijk Willemstad, waar de daling van de woningleegstand zich juist heeft voorgedaan in buurten met een middelhoog leegstandsniveau;
 - In Westelijk Willemstad, waar de grootste daling van de woningleegstand zich onder woningen in de lage prijsklasse heeft voorgedaan.

Voor een meer gedetailleerde informatie over de leegstand wordt verwezen naar bijlage 2. Deze bijlage is een excelfile bestaande uit enkele sheets waarin de wijzigingen in leegstand op verschillende manieren worden weergegeven.

3.2.1 De ontwikkeling van de leegstand op buurniveau

Zoals aangetoond is op het niveau van deelgebieden de leegstand gedaald met 1985 woningen en is de leegstand gestegen met 116 woningen, met als eindsaldo een daling van 1869 woningen. De geregistreerde dalingen/stijgingen van de leegstand zijn *nettoresultaten per deelgebied*. Wordt gekeken naar het niveau van buurten dan blijkt dat de woningleegstand in de buurten in totaal met 2251 woningen is gedaald en met 382 woningen is gestegen. Het eindsaldo is uiteraard nog steeds een daling van 1869 leegstaande woningen.

Buurtten waar de leegstand is gedaald

In onderstaande tabel wordt de daling van de leegstand gecategoriseerd op basis van de omvang hiervan in de periode van 2011-2017.

Tabel 12: De daling van de leegstand op buurniveau

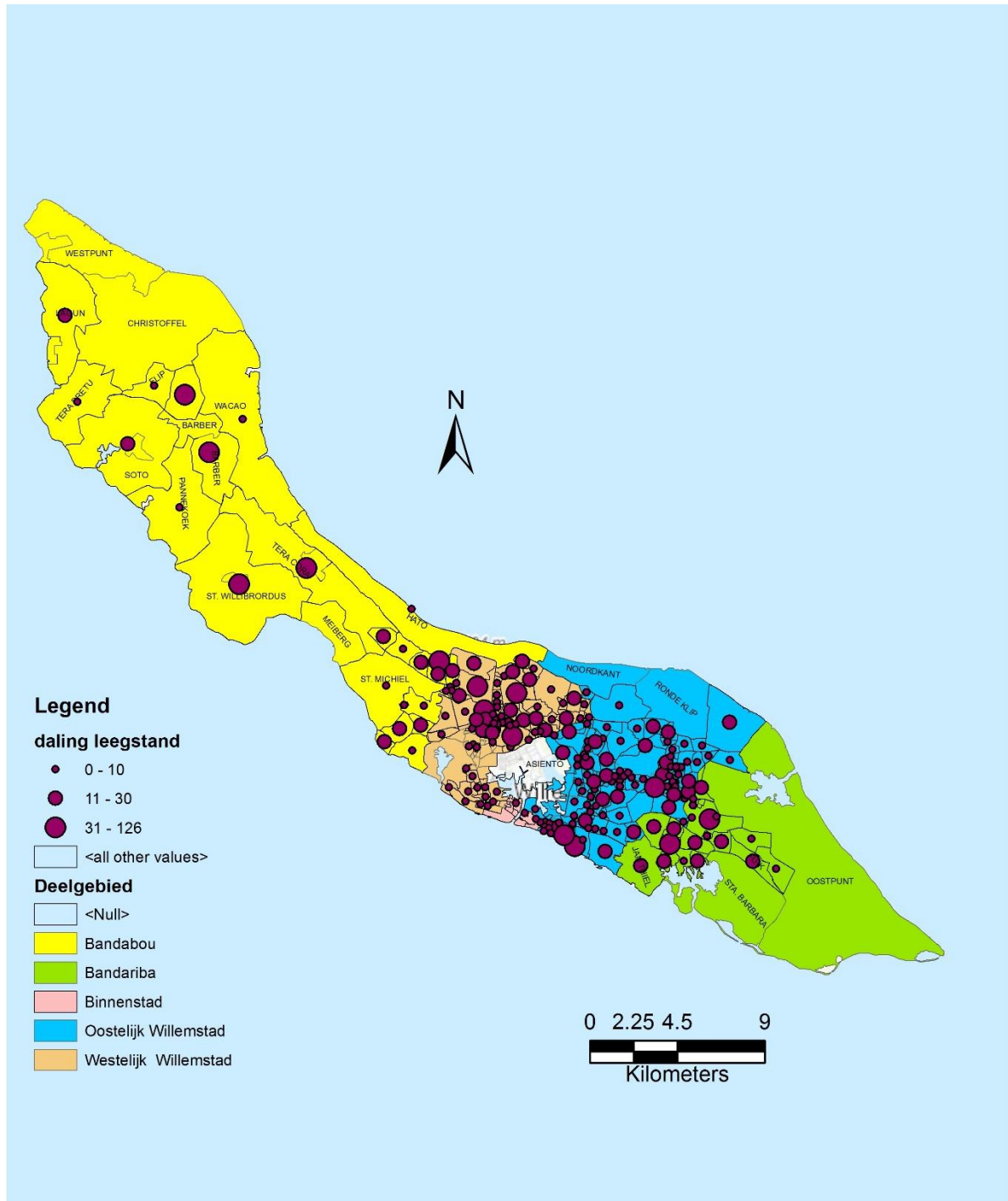
Daling leegstand per buurt:	Aantal woningen	Aantal buurten	Daling leegstand in %
>30 woningen	680	14	30,2
tussen 11 en 30 woningen	949	56	42,2
<10 woningen	622	152	27,6
	2251	222	100

Bron: CBS 2011

- De daling van de leegstand is tussen 2011 en 2017 voornamelijk verlopen in een maat tussen 11 en 30 woningen per buurt.

Onderstaande kaart geeft een overzicht van de netto daling van leegstand op buurniveau

Figuur 10: Netto daling leegstand per deelgebied en buurt



Bron CBS 2018

Buurten waar de leegstand is gestegen

De leegstand in de buurten is conform onderstaande tabel gestegen.

Tabel 13: De stijging van de leegstand op buurniveau

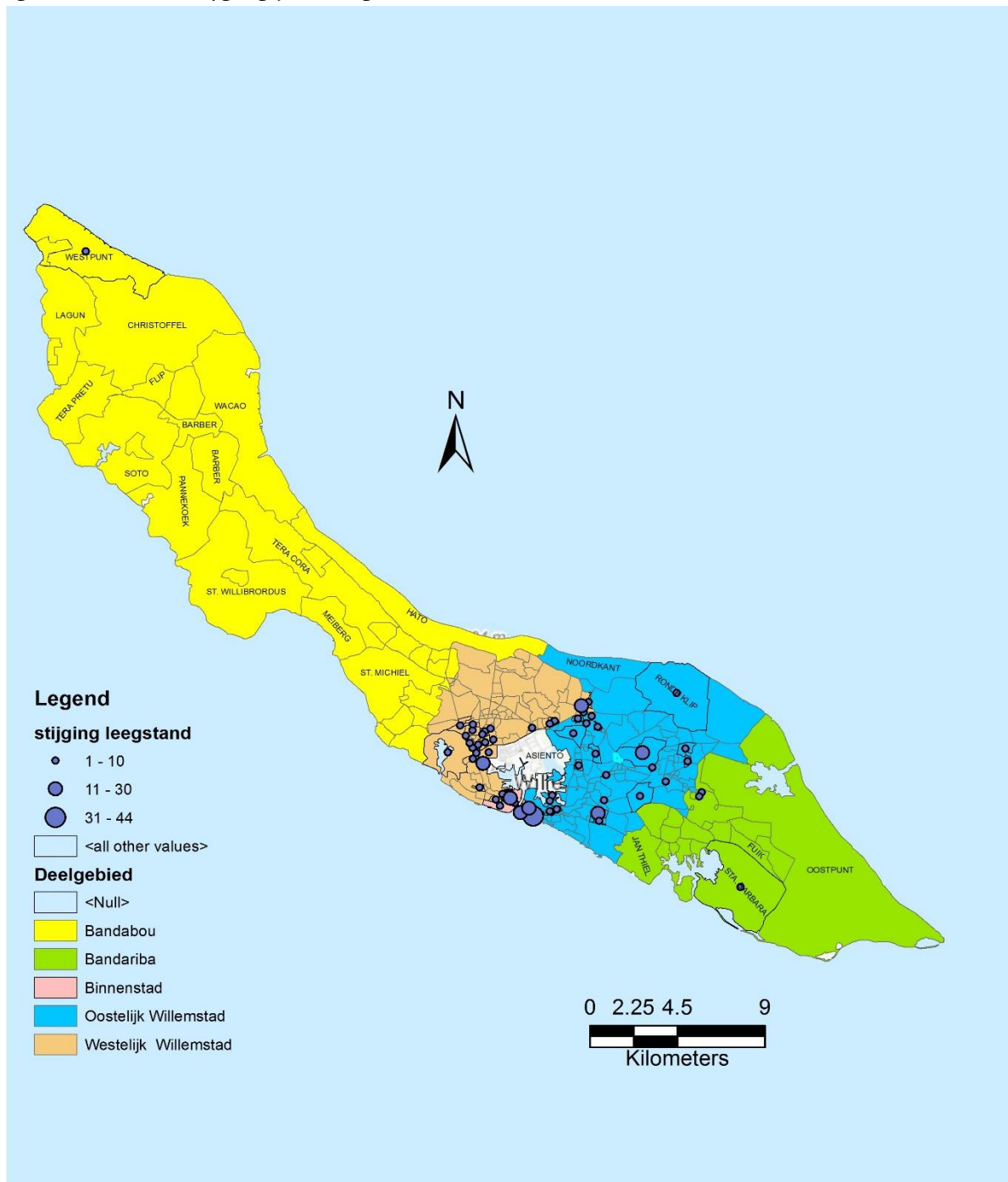
Stijging leegstand per buurt:	Aantal woningen	Aantal buurten	Stijging leegstand in %
>30 woningen	74	2	37
tussen 11 en 30 woningen	113	8	14.1
<10 woningen	195	57	3.4
	382	67	

Bron: CBS 2018

- De stijging van de leegstand is voornamelijk verlopen in een maat van minder dan 10 woningen per buurt.

Onderstaande kaart geeft een overzicht van de netto stijging van leegstand op buurniveau

Figuur 11: Netto stijging per deelgebied en buurt



Bron: CBS 2018

Daling van de leegstand in samengestelde categorieën (buurt en woningwaarde)

Zoals eerder aangegeven is de daling van de woningleegstand voornamelijk het gevolg geweest van een daling van de leegstand in buurten met een hoog leegstandsniveau en onder de categorie middenklasse woningen. Onderstaande

tabel onttrekt gegevens uit voorgaande tabellen en geeft een samenvattend beeld hiervan.

Tabel 14: Compilatie leegstandcijfers naar buurt- en woningwaardecategorie

Categorie	2011	2017	Resultaat	In procenten
<i>Buurtcategorie</i>				
Laag leegstandsniveau	608	702	94	-5,0
Middelhoog leegstandsniveau	1577	1231	-346	18,5
Hoog leegstandsniveau	2874	1257	-1617	86,5
	5059	3190	-1869	100
<i>Categorie Woningwaarde</i>				
Woningen in lage prijsklasse	1793	1159	-634	33,9
Middenklasse woningen	2537	1582	-955	51,1
Woningen in hoge prijsklasse	583	365	-218	11,7
Onbekend	146	84	-62	3,3
	5059	3190	-1869	100

Bron CBS 2018

Door de variabelen buurtcategorie en woningwaardecategorie samen te nemen in een samengestelde categorie, wordt een beeld verkregen van welk effect deze variabelen als eenheid hebben gehad in de daling van de leegstand. Het resultaat wordt weergegeven in onderstaande tabel (alleen voor de samengestelde categorieën die de meest significante daling vertegenwoordigen).

Tabel 15: Leegstand naar samengestelde categorieën

Samengestelde categorieën	Aantal leegstaande woningen gedaald	%
Buurten met hoog leegstandsniveau/ middenklasse woningen	634	57,6
Buurten met middelhoog leegstandsniveau/ woningen in lage prijsklasse	465	42,3
Totaal	1099	100

Bron: CBS 2018

Bovenstaande tabel toont aan dat van de algehele daling van de leegstand, $(1099 : 1869 \times 100\% =) 58.8\%$ onder deze samengestelde categorie voorkwam.

3.4 Karakter van de leegstand

In hoofdstuk 1 is melding gemaakt van het onderscheid in frictieleegstand en langdurige leegstand. Frictieleegstand komt voor als een reservevoorraad die helpt om de doorstroming op de woningmarkt soepel te laten verlopen (wanneer mensen willen verhuizen of een woning willen kopen, moeten er op de markt leegstaande woningen beschikbaar zijn waaruit een keuze kan worden gemaakt). Langdurige leegstand ontstaat op het moment dat de vraag naar woningen achterblijft op het bestaande woningaanbod, meestal omdat dit aanbod te groot is of niet voldoende aansluit op de bestaande vraag. Deze situatie kan structureel worden (als de leegstand langer dan twee jaar voortduurt).

Het nauwkeurig kunnen identificeren van frictieleegstand en langdurige leegstand berust op informatie over de duur, het verloop en de motieven van de leegstand. Over geen van deze zaken is in dit onderzoek informatie voorhanden. In het volgende zullen daarom via afleiding enkele indicatieve uitspraken worden gedaan over het voorkomen van deze vormen van leegstand in de huidige woningvoorraad.

Het aantal van 1869 waarin de leegstand is gedaald in de periode 2011-2017 is te beschouwen als de omvang van de frictieleegstand in 2011. Immers, dit was de voorraad dat in de jaren daarna heeft kunnen beantwoorden aan de vraag naar woningen. Deze daling bedroeg $(1869 : 5059 \times 100\% =) 36.9\%$ van de in 2011 geldende leegstand. Uitgaande hiervan kan worden verwacht dat bij gelijkblijvende

omstandigheden in de gemeenschap, de leegstand in de komende jaren zal dalen met $(3190 \times 0.37 =) 1179$ woningen. Dit wordt beschouwd als de frictieleegstand.

Uitgaande van deze schatting van de frictieleegstand wordt de voorraad langdurig leegstaande woningen geschat op $(3190 - 1179 =) 2011$ woningen. Deze voorraad heeft geen aftrek gekregen veelal omdat de woningen niet aantrekkelijk worden gevonden (bijvoorbeeld om ze te duur zijn, niet in een gewenste buurt voorkomen), of ze vormen geen beschikbare voorraad (komen voor als onverdeelde boedel of worden vanwege speculatieve redenen expres niet verkocht).

Verdere bestudering van de voorraad langdurig leegstaande woningen laat enkele buurten zien waarvan een duidelijke indicatie bestaat dat ze structureel langdurig leegstaan. Het gaat om wijken waar substantiële leegstand (meer dan 20 leegstaande woningen in 2011) voorkomt en waar in de periode 2011-2017 nauwelijks verandering is opgetreden (leegstand is in deze buurten met minder dan 10% gestegen of gedaald). In het onderstaande wordt een lijst van de meest in het oog vallende exemplaren van deze buurten gepresenteerd.

Tabel 16: Buurten waar de leegstand minder dan 10% is gestegen of gedaald

deelgebied	buurt	Gem_ Waarde_ Bebouwd	leegs 2011	leegs 2017	ls 2011-2017
Bandabou	FLIP	123666.66	32	29	3
Westelijk Willemstad	CHARO	124641.38	41	38	3
Oostelijk Willemstad	JONGBLOED	299973.16	69	69	0
Bandabou	WESTPUNT	312439.03	94	98	-4
Bandabou	PANNEKOEK	460493.81	29	27	2

Bron: CBS 2018

Binnen de voorraad langdurig leegstaande woningen gaat het om 261 woningen ($261 : 2011 \times 100\% = 12.9\%$), die structureel langdurig leegstaan (staan in ieder geval gedurende de hele periode 2001-2017 leeg); Het structureel karakter betekent dat deze woningen weinig perspectief hebben op verkoop of verhuur.

3.4 Conclusie

In 2011 waren er 5059 leegstaande woningen. Na een significante daling van de leegstand in de periode 2011 tot 2017 is de voorraad leegstaande gedaald naar 3190 woningen. De schatting is dat de leegstand zal dalen met 1179 (37%). Of dit inderdaad gebeurt ligt aan de ontwikkelingen in de maatschappij en hun uitwerking op de woningmarkt.

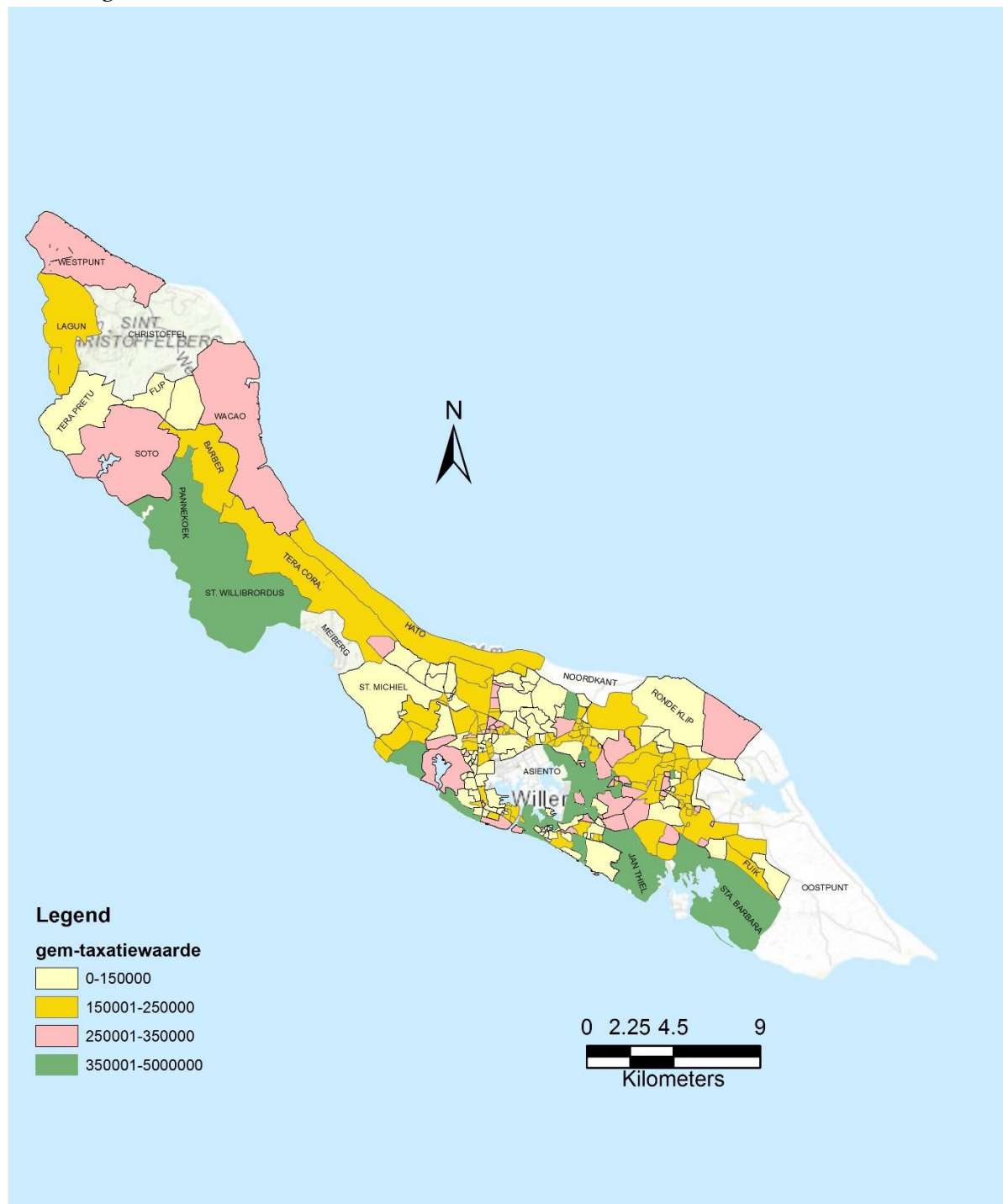
De toestand van de woningmarkt is en blijft een onzeker element. Echter met de kennis die is verworven over de woningbehoefte (in het voorgaande onderzoek) en de woningleegstand (in onderhavig onderzoek) kan in ieder geval ingegaan worden op de vraag hoe de marktkrachten (woningvraag en woningaanbod) zich momenteel tot elkaar verhouden. Beantwoording van deze vraag zal in ieder geval informatie geven over de positie en de richting van de woningmarkt. Dit zal worden uitgewerkt in de volgende stap (het volgende en laatste deelonderzoek) van dit drieluik-onderzoek naar de toestand van de woningmarkt.

LITERATUURLIJST

- ABF Research, Tussenrapportage Prognose bevolking-, huishoudens- en woningbehoefte 2015-2050, Delft 2016;
- Bouwstenen voor Sociaal, Leegstand in verschillende gedaantes, Amersfoort 2016;
- Centraal Bureau voor de Statistiek, Woningbehoefte onderzoek Curaçao 2016, Willemstad 2018;
- Centraal Bureau voor de Statistiek (Nederland), Leegstand in Nederland anno 2013, van krimpgebied tot dichtbevolkte Randstad, Den Haag 2014;
- Centraal Bureau voor de Statistiek (Nederland), Methodebeschrijving Landelijke Monitor leegstand, Den Haag 2017;
- Centraal Bureau voor de Statistiek, Sifranan Vital di nos poblashon, Willemstad 2018;
- Website Central Bureau of Statistics Curaçao, Census tables 2001;
- Website Central Bureau of Statistics Curaçao, Census tables 2011;
- Website Centraal Bureau voor de Statistiek Nederland, statline woningvoorraad woning, niet woning;
- Website: Centrale hypotheekbank.

BIJLAGE 1

De woningwaardekaart van Curaçao



Bron CBS 2018

Uit de kaart van de verdeling van woningwaarden op Curaçao komt het volgende naar voren:

- Woningen in hoge prijsklasse komen vooral voor langs de zuidkust van Curaçao en aan de oostelijke rand van de Schottegat;
- Oostelijk Willemstad heeft een grote vertegenwoordiging van woningen met woningwaarden van Naf. 150.000 en hoger, terwijl in Westelijk Willemstad vooral woningen voorkomen met een waarde van Naf. 150.000 en lager;
- Hoewel de Binnenstad in dit figuur voorkomt als een gebied met woningen in de hogere middenklasse is in werkelijkheid geen sprake van homogeniteit in deze, maar veeleer van een tweedeling waarin aan de Punda-zijde vooral woningen in hoge prijsklasse voorkomen en aan de Otrobanda-zijde vooral woningen in de lage prijsklasse;
- Bandariba is een mix van middenklasse-woningen en woningen in de lage prijsklasse;
- Bandabou bevat een mix van alle woningwaarden; Rekening moet gehouden worden met het feit dat in dit deelgebied op vele plaatsen clusters van woningen voorkomen in gebieden die verder weinig bebouwd zijn; Door de prevalentie van lage bebouwingdichtheden in Bandabou (alleen in delen van Barber, Tera Cora, Soto en Westpunt komen op specifieke locaties cluster van hogere bebouwingdichtheden voor), kan de gemiddelde woningwaarde van een klein aantal woningen naar voren komen als de gemiddelde woningwaarden van een vrij groot gebied (neem bijvoorbeeld het project van Coral Estate Resort (bij Rif St. Marie) die een stempel drukt op de woningwaarden van de gehele buurt waarin het ligt).



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