



Woningbehoefte onderzoek Curaçao 2016

Woningbehoefte onderzoek Curaçao 2016

Centraal Bureau voor de Statistiek

Curaçao, April 2018

Centraal Bureau voor de Statistiek Curaçao

Adres: WTC-Building, Piscaderabay z/n

Telefoonnr: (599-9) 8392300

Email: info@cbs.cw

Website: www.cbs.cw
www.digitallibrary.cbs.cw

Facebook: www.facebook.com/cbscur

Copyright

© Willemstad, Centraal Bureau voor de Statistiek, 2018

De inhoud van deze publicatie kan worden geciteerd, mits de bron nauwkeurig en duidelijk wordt vermeld

ISBN: 978-99904-5-119-1

VOORWOORD

De Curaçaose woningmarkt wordt gekenmerkt door een structureel woningtekort. Illustratief hiervoor zijn de lange wachtlijsten en wachttijden die gelden voor een huurwoning/erfpachtkavel bij de Fundashon Kas Popular (FKP)/Domeinbeheer. Tegelijkertijd is de constatering dat sprake is van een onderbenutting van woningen. Dit komt tot uiting in de hoge woningleegstand die zich in de gemeenschap voordoet.

Een consistent en scherp beeld van de achterliggende motieven voor het woningtekort en de woningleegstand ontbreken op dit moment. Om een bijdrage te kunnen leveren in het scheppen van transparantie over de toestand waarin de woningmarkt verkeert, heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) zich daarom voorgenomen om de marktkrachten te belichten. Dit betekent dat onderzoek zal worden verricht naar de heersende vraag naar en het bestaande aanbod aan woningen.

Dit rapport is het resultaat van de eerste van een drietal onderzoeken die in dit kader worden uitgevoerd. In onderhavig onderzoek wordt de vraagzijde van de woningmarkt bestudeerd. Dit geschiedt middels een woningbehoefteonderzoek (WBO). In een volgend onderzoek wordt de aanbodzijde onder de loep genomen. Hiertoe wordt een telling van leegstaande woningen uitgevoerd. De resultaten van deze twee onderzoeken worden bij elkaar gebracht in een derde onderzoek (het woningmarktonderzoek), waarin vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd en het bestaande evenwicht tussen deze marktkrachten zal worden gepresenteerd.

Een woord van dank gaat uit naar ieder die zijn medewerking heeft verleend aan de realisering van dit onderzoek en de totstandkoming van dit rapport. In het bijzonder wordt collega Ameer Hek genoemd, die met zijn technische en methodologische ondersteuning een belangrijke bijdrage heeft geleverd.

INHOUD

VOORWOORD	3
SAMENVATTING	6
RESÚMEN	8
SUMMARY	10
BEGRIPPENLIJST	12
HOOFDSTUK 1: INLEIDING	13
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING STEEKPROEFPOPULATIE	18
2.1 Algemene kenmerken van de steekproefpopulatie	18
2.2 De woonsituatie	24
2.3 Beoordeling van woonsituatie.....	31
2.4 Tot slot	34
HOOFDSTUK 3: DE WONINGBEHOEFTE	36
3.1 Wie zijn de woningbehoeftegen.....	37
3.2 Woningbehoefte naar inkomen	40
3.3 De woningbehoefte naar marksegmenten.....	41
3.4 Woonwensen	42
3.5 Urgentie van de woningbehoefte	48
3.6 Tot slot	48
GERAADPLEEGDE BRONNEN	50

LIJST VAN FIGUREN EN TABELLEN

Figuur 1: Vergelijking leeftijdsopbouw (onderzoekspopulaties 2008-2019)	19
Figuur 2: Vergelijking geslachtsverdeling (onderzoekspopulatie 2008-2016)	19
Figuur 3: Vergelijking burgerlijke staat (onderzoekspopulatie 2008-2016)	20
Figuur 4 Vergelijking hoofdactiviteit (onderzoekspopulaties 2008-2016)	20
Figuur 5: Vergelijking hoogst genoten opleiding (onderzoekspopulatie 2008-2016)	21
Figuur 6: Vergelijking inkomensverdeling (onderzoekspopulaties 2008-2016)	21
Figuur 7: Vergelijking huishoudsamenstelling (onderzoekspopulatie 2008-2016)	22
Figuur 8: Vergelijking omvang huishouden (onderzoekspopulaties 2008-2016)	22
Figuur 9: vergelijking relatie tot hoofd huishouden (onderzoekspopulaties 2008-2016)	23
Figuur 10: Vergelijking eigendomssituatie woning (onderzoekspopulaties 2008-2016)	24
Figuur 11: Vergelijking eigendomssituatie kavel (onderzoekspopulaties 2008-2016)	25
Figuur 12: Vergelijking wijze aanschaf woning (onderzoekspopulaties 2008-2016)	25
Figuur 13: Vergelijking toegepaste type woning	26
Figuur 14: Vergelijking voorzieningen binnen de woning-aantal badkamers (onderzoekspopulaties 2008-2016)	26
Figuur 15: Vergelijking voorzieningen binnen de woning-aantal slaapkamers (onderzoekspopulaties 2008-2016)	27
Figuur 16: Vergelijking kosten huur (onderzoekspopulaties 2008-2016)	28
Figuur 17: Vergelijking energiekosten (onderzoekspopulaties 2008-2016)	28
Figuur 18: Vergelijking kosten hypotheek (onderzoekspopulaties 2008-2016)	29
Figuur 19: Vergelijking oordeel buurtveiligheid (onderzoekspopulaties 2008-2016)	32
Figuur 20: Vergelijking oordeel geschiktheid voor bewoning (onderzoekspopulaties 2008-2016)	32
Figuur 21: Vergelijking oordeel beschikbaarheid voorzieningen (onderzoekspopulaties 2008-2016)	33
Figuur 22: Vergelijking oordeel overlast in wijk (onderzoekspopulaties 2008-2016)	33
Figuur 23: Plaatsen van berovingen	34
Figuur 24: Motieven woningbehoefte naar leeftijd, geslacht en burgerlijke staat (in procenten)	39
Figuur 25: Vergelijking eigendomsstatus woning (onderzoekspopulatie tegenover woningbehoefte)	43
Figuur 26: Vergelijking wijze aanschaf woning (onderzoekspopulatie tegenover woningbehoefte)	43
Figuur 27: Vergelijking eigendomsstatus kavel (onderzoekspopulatie tegenover woningbehoefte)	44
Figuur 28: Vergelijking type woning (onderzoekspopulatie tegenover woningbehoefte)	44
Figuur 29: Vergelijking voorziening woning: aantal slaapkamers (onderzoekspopulatie tegenover woningbehoefte)	45
Figuur 30: Vergelijking voorzieningen woning: aantal badkamers (onderzoekspopulatie tegenover woningbehoefte)	45
Figuur 31: Vergelijking huurkosten (onderzoekspopulatie tegenover woningbehoefte)	45
Figuur 32: Vergelijking hypotheekkosten (onderzoekspopulatie tegenover woningbehoefte)	46
Figuur 33: Vergelijking energiekosten (onderzoekspopulatie tegenover woningbehoefte)	46
Tabel 1: Woningbehoefte per huishouden (in vergelijkend perspectief)	32
Tabel 2: Eenheden met woningbehoefte	32
Tabel 3: Algemene kenmerken woningbehoefte	33
Tabel 4: Motieven woningbehoefte (in procenten)	34
Tabel 5: Inkomensverdeling naar leeftijd (in procenten)	35
Tabel 6: Verdeling woningbehoefte naar marktsegmenten	38
Tabel 7: Hoe snel wil men een andere woning (in procenten)	44

SAMENVATTING

Dit onderzoek is gestart met een verkenning van de onderzoekspopulatie om te kunnen afleiden welke factoren/ontwikkelingen tussen 2008 en 2016 in de maatschappij drijvende krachten zijn geweest van de woningbehoefte. Uit deze verkenning is naar voren gekomen dat in deze periode met name bewegingen op demografisch gebied een rol van belang hebben gespeeld in de ontwikkeling van de woningbehoefte. Concreet is hierbij gewezen op de toenemende en kleiner wordende huishoudens.

Niet onbelangrijk was ook de constatering dat zich een stagnatie heeft voorgedaan met betrekking tot de uitgifte van erfpachtkavels. Dit heeft niet op de woningmarkt als geheel, maar wel op de deelmarkten waar zelfbouw wordt toegepast voor woningbehoefte gezorgd.

De woningbehoefte is in dit onderzoek aan de hand van meerdere variabelen en op verschillende manieren benaderd. In het onderstaande worden de aspecten van de woningbehoefte die naar voren zijn gekomen overzichtelijk gepresenteerd.

- De woningbehoefte is in de periode 2008-2016 toegenomen en bedraagt thans 16.160 woningen (was in 2008 10571 woningen);
- De toename van de woningbehoefte heeft zich vooral gemanifesteerd onder de leeftijdsgroep van 18-29; Van een concentratie van de woningbehoefte binnen deze groep is echter geen sprake; Feitelijk is er een redelijk gelijkmatige verdeling van de woningbehoefte over de leeftijdscategorieën tussen 18 jaar en 59 jaar (onder de categorie 60+ is de woningbehoefte lager);
- Een aantekening dient te worden gemaakt bij woningbehoefte onder de leeftijdsgroep 18-29 die in relatief belang afneemt op het moment dat het inkomen in beschouwing wordt meegenomen (vanwege het gebrek aan een inkomen kunnen minder mensen binnen deze groep hun woningbehoefte laten gelden als een effectieve vraag naar woningen);
- De woningbehoefte concentreert zich onder de groepen met een brutoinkomen tot Naf. 3000 per maand; Uit dit onderzoek blijkt dat 72% van alle woningbehoefte hiertoe behoort (de raming is dat in deze groep 11635 woningen wordt gevraagd); Daarnaast valt 22% van de behoeftigen onder de middenklasseinkomens tussen Naf. 3001 en Naf. 7000 per maand (de raming is dat de woningbehoefte in deze groep 3555 woningen bedraagt) en 6% onder de hogere inkomens, van Naf. 7000+ per maand (de raming is dat de woningbehoefte in deze groep 970 woningen bedraagt);
- Ongetrouwde vrouwen hebben het meest te maken met woningbehoefte (38% van de woningbehoefte);

- De leeftijdsgroepen die de ergste woningbehoefte ervaren in de inkomenscategorie tot Naf. 3000 per maand zijn, de leeftijdsgroep 60+ (met een inkomen tot Naf 999 per maand) en de leeftijdsgroep 18-29 (met een inkomen tussen Naf. 1000 en Naf. 1999 per maand);
- De groepen die de meeste woningbehoefte ervaren in de inkomenscategorie boven Naf. 3000 zijn de leeftijdsgroepen van 30-39 (met een inkomen tussen Naf. 3000 en 3999 per maand) en 40-49 jaar (met een inkomen tussen Naf. 3000 en 3999 per maand).
- Naar woonwensen zijn de woningbehoeftegen te verdelen in woningbehoeftegen die een huurwoning (53%) willen en woningbehoeftegen die een eigendomswohnung willen (47%).

Woningbehoeftegen met een voorkeur voor een huurwohnung:

De woningbehoefte onder huurwohnungen is redelijk egaal verdeeld over alle leeftijdsgroepen tussen 18-59. De woningbehoeftegen die in deze groep vallen hebben een inkomen tussen Naf. 1000-1999 per maand. Ze willen huurwohnungen met drie of twee slaapkamers. De meeste woningbehoeftegen binnen deze groep geeft aan tot Naf 250 aan huur per maand te willen betalen. Het meerdendeel van deze woningbehoeftegen (namelijk 87%) wil een huurwohnung of een huurkoopwohnung van de FKP.

Woningbehoeftegen met een voorkeur voor eigendomswohnungen:

Deze woningbehoeftegen komen vooral voor in de leeftijdsgroepen 30-39 en 40-49 met een inkomen tussen Naf. 1000-2999 per maand. Deze woningbehoeftegen willen woningen met drie slaapkamers. De meeste van deze woningbehoeftegen willen tot Naf. 1000 per maand aan hypotheek betalen.

RESÚMEN

A start e enkuesta akí hasiendo preguntanan eksplorativo di e poblashon bou di investigashon, pa por dedusí kua ta e desaroyonan ku a afektá e nesesidat di bibienda den komunidad den e periodo di 2008 te ku 2016. E estudio akí a mostra ku sierto kambionan riba tereno demográfiko a hunga un ròl importante den e manera ku nesesidat di bibienda a desaroyá. Dos cambio spesífiko ku por menshoná ta e echo ku e kantidat di persona ku ta biba huntu den kas (komo ‘un bibá’) ta birando ménos, i na mes momento e kantidat di ‘bibá’ individual ta birando mas tantu.

Otro echo signifikativo ku a konstatá ta un stagnashon den dunamentu di kavel erfpacht. Esaki a oumentá e nesesidat di bibienda, no den henter e merkado di bibienda pero sí den e segmentonan di e merkado kaminda hopi persona tin deseo di traha nan mes kas.

Den e enkuesta akí, a studia diferente aspekto relashoná ku nesesidat di bibienda i na diferente manera. E siguiente lista ta duna un bon bista di e aspektonan di nesesidat di bibienda ku a bin padilanti.

- Den e periodo di 2008-2016, nesesidat di bibienda a oumentá i aworakí ta pará na 16.160 bibienda (tabata 10.571 bibienda na 2008);
- E oumento akí a manifestá prinsipalmente den e kategoria di edat di 18-29 año, pero e nesesidat di bibienda no ta konsentrá den e kategoria akí sí; mas bien, e ta repartí basta pareu entre e diferente kategorianan di edat di 18 te ku 59 año (den e kategoria 60+, nesesidat di bibienda ta mas abou);
- Pa loko ta trata nesesidat di bibienda di e kategoria di edat di 18-29 año tin ku bisa ku, relativamente mirá, su importansia ta mas chikitu si tuma na kuenta e faktor entrada (falta di entrada ta pone ku ménos hende den e grupo akí por bisa ku efektivamente nan ta buskando un bibienda);
- E nesesidat di bibienda ta konsentrá den e gruponan ku un entrada bruto di te ku NAf. 3000 pa luna; e enkuesta akí ta mostra ku 72% di tur persona ku nesesidat di bibienda ta kai den e grupo akí (ta kalkulá ku na tur, poblashon ta buskando 11.635 bibienda); banda di esei, 22% di e personanan ku ta buskando bibienda tin entrada di klase medio, entre NAf. 3001 i NAf. 7000 pa luna (ta kalkulá ku e grupo akí su nesesidat di bibienda ta 3555) i 6% tin entrada mas haltu, NAf. 7000+ pa luna (ta kalkulá ku e grupo akí su nesesidat di bibienda ta 970);
- Hende muhé ku no ta kasá ta esnan ku mas nesesidat di bibienda (38% di esnan ku nesesidat di bibienda);

- Den e grupo di entrada te NAf. 3000 pa luna, e kategorianan di edat ku ta eksperensiá mas tantu nesesidat di bibienda ta e kategoria di edat 60+ (ku entrada di te NAf 999 pa luna) i e kategoria di edat di 18-29 (ku entrada di NAf. 1000 te ku NAf. 1999 pa luna);
- Den e grupo di entrada di NAf. 3000 pa ariba, e kategorianan ku ta eksperimentá mas tantu nesesidat di bibienda ta e grupo di 30-39 (ku entrada di NAf. 3000 te ku 3999 pa luna) i di 40-49 año (ku entrada di NAf. 3000 te ku 3999 pa luna).
- Por parti e deseonan di bibienda entre hende ku ta deseá kas pa hür (53%) i hende ku ta deseá kas propio (47%).

Kategoria di persona ku nesesidat di kas pa hür:

E nesesidat di kas pa hür ta partí basta pareu den tur e kategorianan di edat di 18-59 año. E personanan ku nesesidat di bibienda den e grupo akí tin un entrada modal di NAf. 1000-1999 pa luna. Nan ta deseá kas pa hür ku sea dos òf tres kamber (dormitorio). Mayoria ku nesesidat di bibienda den e grupo akí ta bisa ku nan ke paga ménos ku NAf. 250 pa luna na hür. Mayoria akí ku nesesidat di bibienda (esta, 87%) ta deseá un kas di hür òf 'huurkoop' di FKP.

Kategoria di persona ku nesesidat di kas propio:

E personanan akí ku nesesidat di bibienda ta kai mas tantu den e kategorianan di edat di 30-39 i 40-49 año, ku un entrada di NAf. 1000-2999 pa luna. Mayoria akí ku nesesidat di bibienda ke paga 1000 pa luna na hipotek.

SUMMARY

The initial questions of this survey served to explore the survey population to deduce which factors/developments had driven the population's demand for housing between 2008 and 2016. This revealed certain demographic developments within that period which played a significant role in the development of the housing demand, namely an increase in the number of households, accompanied by a decrease in household size.

Not to be ignored is an observed stagnation in the concession of long-lease plots which, while not affecting the market as a whole, does affect those sections of the market where there is a pronounced demand for self-built homes.

The housing demand was analyzed based on multiple variables and approaches. What follows is a brief list of aspects of the housing demand revealed in this survey.

- During the 2008-2016 period, housing demand increased to the present level of 16,160 dwellings (was 10,571 in 2008);
- While the housing demand increase was seen mainly in the 18-29 age group, it was not concentrated in this group, but spread out rather evenly instead over all age categories from 18 to 59 years of age (the demand is lower in the 60+ category);
- It should be added that the housing demand in the 18-29 age group's relative importance is reduced once income is taken into account (as due to a lack of income, fewer in this group are able to truly claim that their housing needs include an actual demand for housing);
- The housing demand is concentrated in the groups with a gross income of up to Naf. 3000 per month, and this survey shows that 72% of the total number of those in need of housing belong to this group (the number of dwellings in demand for this group is estimated at 11,635), while 22% have middle-class incomes between Naf. 3001 and Naf. 7000 per month (the housing demand for this group is estimated at 3555 dwellings) and 6% have higher incomes, Naf. 7000+ per month (the housing demand for this group is estimated at 970 dwellings);
- Housing demand is the highest among unmarried women (38% of those in need of housing);
- The age groups experiencing the most pronounced need for housing are, in the income category of up to Naf. 3000 per month, the 60+ age group (with incomes of up to Naf. 999 per month) and the 18-29 age group (with incomes between Naf. 1000 and Naf. 1999 per month);
- The age groups experiencing the most pronounced need in the income category of Naf. 3000 or more are the 30-39 age group (with incomes between Naf. 3000 and 3999

per month) and the 40-49 age group (with incomes between Naf. 3000 and Naf. 3999 per month).

- The persons in need of housing may be broken down by preferences into those who would like to rent (53%) and those who would like to own a dwelling (47%).

Persons in need of housing with a preference for renting:

The housing demand for rented houses is fairly evenly distributed across all age groups between 18-59 years of age. Those in need of housing in this group have a median income between Naf. 1000-1999 per month and are looking for two or three-bedroom rental houses. Most of those in need of housing within this group state that they would like to pay up to Naf. 250 for rent per month. Most of these (87%) would like a rental or “hire purchase” house from the FKP.

Persons in need of housing with a preference for ownership:

These persons in need of housing are found mainly in the 30-39 and 40-49 age categories, with incomes between Naf. 1000 and Naf. 2999 per month. Most of these persons in need of housing would like to pay Naf. 1,000 per month for mortgage.

BEGRIPPENLIJST

Huishouden: een eenheid binnen een woonverblijf, bestaande uit één persoon die op zichzelf woont (een éénpersoonshuishouden) of uit meerdere personen die bij elkaar wonen; de zogeheten meerpersoonshuishoudens. Criterium voor huiselijk verkeer is dat er gemeenschappelijke regelingen bestaan voor het levensonderhoud (aanschaf van voeding en andere levensbehoeften) en dat gebruik wordt gemaakt van een gemeenschappelijk hoofdwoonvertrek en een gemeenschappelijke keuken (CBS, 2014)

Woningbehoefte: het aantal eenheden binnen een huishouden dat aangeeft een andere woning te willen hebben, dan de woning waar ze momenteel in wonen. Onderscheid wordt gemaakt tussen kwantitatieve woningbehoefte (hoeveel woningen worden gevraagd?) en kwalitatieve woning (wat voor woningen met welke voorzieningen worden gevraagd?).

Eenheden (binnen huishoudens): individuen of gezinnen die in die hoedanigheid op zichzelf zouden kunnen wonen, maar die op basis van eigen motieven een huishouden delen met andere individuen of gezinnen.

Woonwens: wensen die mensen hebben ten aanzien van hun woning en de directe omgeving ervan.

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

In 2008 is door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) een woningbehoefteonderzoek (WBO) uitgevoerd. Hierin is het begrip woningbehoefte omschreven als de behoefte van een persoon van 18 jaar of ouder naar een andere woning, dan de woning waarin hij/zij momenteel in woont (CBS, 2009). De resultaten van dit steekproefonderzoek werden geanalyseerd en met behulp van een statistische bewerking opgehoogd om de woningbehoefte van de gehele samenleving te weerspiegelen. Deze behoefte werd geraamd op 10.571 woningen.

Het begrip woningbehoefte

De omschrijving van het begrip woningbehoefte die in het onderzoek van 2008 is gehanteerd is toepassingsgericht in die zin dat het duidelijkheid geeft over de doelgroep waaronder het wordt gemeten. Deze omschrijving geeft echter geen goede aansluiting op het essentiële doel van dit begrip. Woningbehoefte is immers per definitie niet gekoppeld aan individuen maar aan huishoudens.

Aangezien een goede notie van het begrip van onderzoek essentieel is voor de uitvoering hiervan, zal in het onderstaande deze begripsomschrijving nader worden beoordeeld.

Bij de beschouwing van de woningbehoefte wordt doorgaans uitgegaan van het aantal huishoudens in een samenleving. Het CBS definieert de term huishouden in de context van het huiselijk verkeer. Het belangrijkste criterium voor het bestaan van huiselijk verkeer is dat er een gezamenlijk levensonderhoud en een gezamenlijk gebruik bestaat van de keuken en de woonkamer door bewoners van een woning. Er is dus sprake van een huishouden als een groep mensen in huiselijk verkeer onder één dak woont. Daarbij geldt dat ook als één persoon in een woonverblijf woont, dit als een huishouden wordt beschouwd (aangeduid met de term eenpersoonshuishouden).

Hoewel het begrip huishouden op een geheel duidt, is het in de praktijk niet zelden het geval dat hierbinnen meerdere eenheden voorkomen. Het betreft individuen of gezinnen (waaronder ook mensen die in partnerschap wonen) die in die hoedanigheid op zichzelf zouden kunnen wonen, maar die op basis van eigen motieven een huishouden delen met andere individuen of gezinnen.

Zolang eenheden vrijwillig een huishouden vormen met andere eenheden is er geen sprake van woningbehoefte. Woningbehoefte ontstaat op het moment dat één of meerdere eenheden binnen het huishouden zelfstandigheid zoeken, en de wens opkomt voor het hebben van een andere woning.

Doordat de woningbehoefte systematisch verbonden is aan te onderscheiden eenheden binnen een huishouden, kan dit begrip het beste worden omschreven als: *het aantal eenheden binnen een huishouden dat aangeeft een andere woning te willen hebben, dan de woning waarin ze momenteel in wonen*. Deze omschrijving is consistent en hangt logisch samen met het essentiële doel van dit onderzoek (namelijk de raming van het aantal woningen in de samenleving waar behoefte aan bestaat). Het wordt daarom als het begrip van dit onderzoek gehanteerd.

Het is belangrijk om aan te geven dat de wijziging van de omschrijving van het begrip woningbehoefte zoals hier doorgevoerd, geen verschil schept met de wijze waarop deze is bepaald in 2008. In zowel dit onderzoek als in het onderzoek van 2008 is de woningbehoefte gemeten onder personen van 18 jaar en ouder, waarna in beide onderzoeken de woningbehoefte is herleid naar eenheden binnen huishoudens. Door de gelijkwaardigheid in de toegepaste methode kunnen de enquêteresultaten van 2008 en 2016 zondermeer met elkaar vergeleken worden. De wijziging die hier is gepleegd is louter bedoeld om een meer accurate omschrijving te hebben van het begrip woningbehoefte.

Woningbehoefte tegenover de vraag naar woningen

Deze begrippen worden soms door elkaar gehaald. Voor de duidelijkheid wordt daarom kort toegelicht wat het verschil hiertussen is. De vraag naar woningen komt tot uiting in het aantal mensen dat zich op de woningmarkt heeft aangediend, door zich voor een woning in te schrijven bij een woningstichting, een makelaar of een projectontwikkelaar.

Thans zijn componenten van de woningvraag bekend. Zo is bekend dat thans bij de FKP 8000 mensen ingeschreven staan voor een woning en 3000 mensen bij Domeinbeheer voor een erfpachtkavel (Antilliaans Dagblad, Maart 2018).

Het begrip woningbehoefte is latenter van aard. Woningbehoefte omvat naast de mensen die een vraag naar woning hebben, ook de mensen die een wens hiertoe hebben, maar nog geen concrete acties hebben ondernomen om de woningmarkt te betreden of die op een informele wijze hiermee bezig zijn (proberen op zichzelf, zonder tussenkomst van een bemiddelaar aan een woning te komen).

In dit verband is het ook van belang te vermelden dat de woningbehoefte niets zegt over het aantal te bouwen woningen. Dit begrip is uitsluitend gericht op de vraagzijde en kijkt dus niet naar woningen die reeds op de woningmarkt worden aangeboden en die deze behoefte (geheel of gedeeltelijk) zouden kunnen ledigen.

Om een idee te krijgen van het aantal te bouwen woningen, dient een woningmarktonderzoek te worden uitgevoerd. In een woningmarktonderzoek worden

vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd, aan de hand waarvan uitspraken kunnen worden gedaan over eventuele tekorten en overschotten aan woningen. Het is de bedoeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) om in het verlengde van dit onderzoek, een onderzoek te verrichten naar het bestaande aanbod op de woningmarkt. Daarna zal een woningmarktonderzoek worden uitgevoerd.

Maatschappelijke relevantie woningbehoefteonderzoek

Het hebben van huisvesting is één van de fundamentele rechten van de mens die door de Verenigde Naties is onderschreven (United Nations, 1948). Een maatstaf die direct uit deze norm voortvloeit is dat elke persoon in een samenleving over een geschikt onderdak moet beschikken. Vanwege dit fundamenteel recht bestaat een noodzaak om te onderzoeken of er voldoende woningen zijn en vanuit deze noodzaak wordt dit onderzoek door CBS uitgevoerd.

De informatie die uit een woningbehoefteonderzoek voortvloeit, is op de eerste plaats nuttig voor de overheid die als drager van de verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting, een waardevolle input krijgt om te bepalen hoe dit veld de komende jaren dient te worden aangestuurd. Ook andere actoren in de sector van de woningbouw zoals makelaars, projectontwikkelaars en aannemersbedrijven kunnen de resultaten van dit onderzoek aanwenden om hun activiteiten vorm te geven. Daarbij mag niet worden vergeten de burgers en instituties binnen de maatschappij die de resultaten van deze onderzoeken vanuit een eigen behoefte kunnen gebruiken voor hun gewenste doeleinden.

De probleemomschrijving: probleemstelling en doelstelling van het onderzoek

De *probleemstelling* van het woningbehoefteonderzoek uit 2008 werd als volgt geformuleerd:

Wat is de omvang en aard van de woningbehoefte?

Deze formulering is gericht op de voortbrenging van een kwantitatieve alsmede een kwalitatieve aanduiding van de woningbehoefte.

- De kwantitatieve aanduiding van de woningbehoefte heeft betrekking op de vraag hoeveel mensen in de gemeenschap aangeven een woning nodig te hebben;
- De kwalitatieve beschrijving heeft betrekking op de wensen van woningbehoeftigen ten aanzien van de woning en de woonomgeving (zaken zoals de omvang van de woning, aantal slaapkamers, aantal badkamers, of het een koopwoning of huurwoning moet zijn, enz.).

Voor de vergelijkbaarheid van de onderzoeksresultaten wordt in dit onderzoek dezelfde probleemstelling gehanteerd en dezelfde opzet gevolgd als het onderzoek uit 2008. Dit impliceert dat dezelfde data zijn verzameld (feitelijk wordt dezelfde vragenlijst gebruikt) en dezelfde analyses zijn uitgevoerd.

Drie centrale vragen komen in dit onderzoek aan de orde, namelijk:

- Hoe groot is de woningbehoefte?
- Wat zijn de kenmerken van woningbehoeftegen?
- Wat zijn de woonwensen van de woningbehoeftegen?

Met de meeste onderzoeken van het CBS is het algemene doel, het aanleveren en analyseren van statistische data over een zeker onderwerp ten behoeve van een groter maatschappelijke doelstelling. Ook voor dit onderzoek geldt dit argument. In deze context wordt het doel van dit onderzoek omschreven als:

Het beschikbaar stellen van informatie aan de overheid en de gemeenschap over de omvang, aard en ontwikkeling van de woningbehoefte, ten behoeve van verdere exploratie en beleidsvorming op het gebied van de volkshuisvesting.

Afbakening

Een WBO behelst een meting te zijn van de woningbehoefte op een bepaald moment. Indien de resultaten van een WBO gekoppeld worden aan een bevolkingsprognose levert dit een beeld op van hoe de woningbehoefte zich bij gegeven omstandigheden, over de langere termijn zal ontwikkelen. Het betreft dan een woningbehoefteberekening dat kan worden ingezet voor een lange-termijn planning van de volkshuisvesting.

In dit onderzoek is het niet de bedoeling om een dergelijke prognose te maken. Er wordt alleen aangegeven wat de woningbehoefte op het moment van meting (2016) was. Met behulp van de resultaten van dit onderzoek kan in de toekomst wel een woningbehoefteberekening worden uitgevoerd.

Methodiek

Net zoals in het onderzoek van 2008, geschiedt de dataverzameling aan de hand van een schriftelijke enquête. Dit betekent dat een aantal van tevoren geselecteerde huishoudens worden bezocht met een vragenlijst (zie bijlage), waar aan de relevante leden van huishoudens specifieke vragen worden gesteld. Daarbij geldt dat de vragen die bedoeld zijn om de sociale kenmerken van de mensen binnen de steekproefpopulatie te beschrijven

(vraag 1 t/m 9), voor alle leden van het huishouden worden ingevuld. De vragen die bedoeld zijn om de huidige woning/woonomgeving te beschrijven en te beoordelen (vragen 10 t/m 34), zullen gesteld worden aan het hoofd van het huishouden. De vragen die specifiek ingaan op de woningbehoefte (vragen 35 t/m 59), worden gesteld aan personen van 18 jaar en ouder.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van huishoudens die geselecteerd zijn om aan dit onderzoek mee te doen. Dit geeft een kijk op de algemene sociale situatie in de maatschappij. Hierbij zal extra worden nagegaan in hoeverre en op welke wijze de ontwikkelingen die in de samenleving worden tegengekomen een invloed uitoefenen op de woningbehoefte.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het feitelijke object van dit onderzoek, namelijk de woningbehoefte. Deze wordt aan de hand van verschillende variabelen beschreven, teneinde een gedetailleerd beeld te krijgen.

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING STEEKPROEFPOPULATIE

Ten behoeve van dit onderzoek is uit de onderzoekspopulatie (alle huishoudens die op Curaçao voorkomen) een aantal huishoudens geselecteerd om aan de enquête mee te doen. Deze zogenaemde steekproefpopulatie is opgezet aan de hand van een aselechte representatieve steekproef. Uit de steekproeftrekking is een populatieomvang van 2600 huishoudens bepaald. Echter, vanwege non respons (door de mensen die weigeren mee te werken aan het onderzoek of ten tijde van het onderzoek niet aanwezig waren) is uiteindelijk een steekproefpopulatie van 1923 huishoudens gerealiseerd. Dit aantal huishoudens correspondeert met 5267 personen. De steekproefomvang berust op een betrouwbaarheidsniveau van 95% en een foutmarge van 2.2%. De uitspraken die in dit onderzoek worden gedaan, worden conform deze normen gegeneraliseerd voor de onderzoekspopulatie.

In dit hoofdstuk wordt de steekproefpopulatie aan de hand van de data die in de enquête zijn verzameld beschreven. Gestart wordt in paragraaf 2.1 met een beschrijving van enkele elementaire sociale en demografische kenmerken van deze populatie. In paragraaf 2.2 worden vervolgens enkele essentiële eigenschappen die te maken hebben met woningen van de steekproefpopulatie beschreven. In paragraaf 2.3 wordt tenslotte weergegeven wat het oordeel is van de mensen van de steekproefpopulatie over hun woonsituatie (woning en woonomgeving).

Bij de beschrijving die hier volgt zal niet louter worden stilgestaan bij een beschouwing van de variabelen. Veeleer zal een beeld worden opgebouwd van hoe deze variabelen met elkaar samenhangen en in de context hiervan de sociale omgeving vormen waarin de huidige woningbehoefte zich ontwikkelt. Het gaat in dit hoofdstuk dus niet zozeer om de presentatie van de woningbehoefte zelf, maar wel om het verkrijgen van inzicht in de dieperliggende maatschappelijke condities die de bestaande woningbehoefte aandrijven.

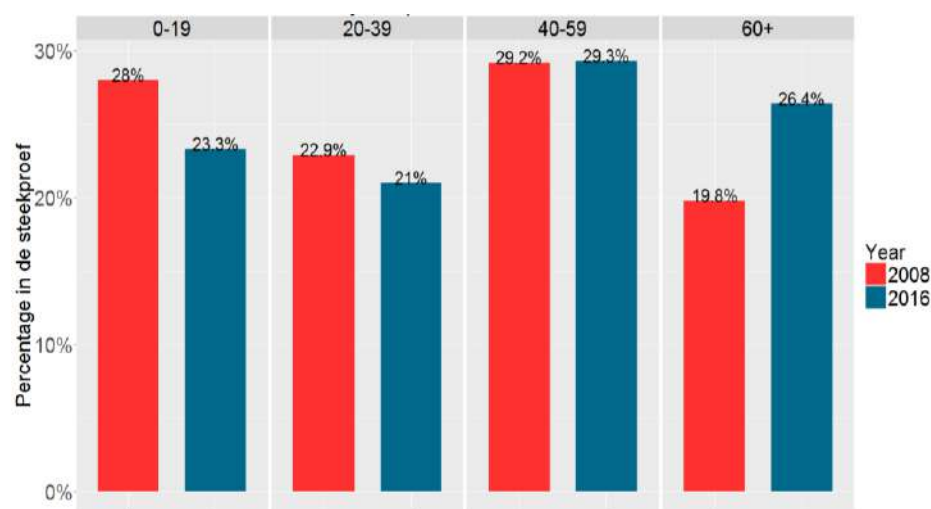
Nuttig is het om deze exercitie in een vergelijkend perspectief te plaatsen (vergelijking van de data van het onderzoek van 2008 met die van het onderzoek van 2016). Deze vergelijking maakt het mogelijk om uitspraken te kunnen doen over de ontwikkelingen die zich in de tussenliggende periode hebben voorgedaan.

2.1 Algemene kenmerken van de steekproefpopulatie

De beschrijving van de steekproefpopulatie geschiedt aan de hand van de variabelen die in onderzoeken van de CBS-standaard worden gebruikt. Deze variabelen bevinden zich op het niveau van personen en op het niveau van huishoudens. De variabelen op het niveau van

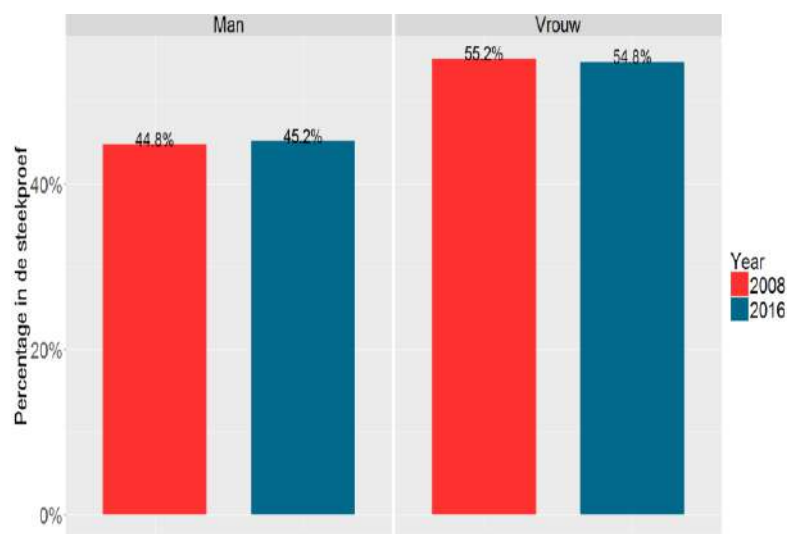
personen zijn: geslacht, leeftijd, burgerlijke staat, hoogst genoten opleiding, hoofdactiviteit en inkomens. De variabelen op het niveau van huishoudens zijn: de huishoudensomvang, de huishoudenssamenstelling en de relaties binnen huishoudens (posities van mensen binnen een huishouden gerelateerd aan het hoofd van het huishouden zoals echtgenote of partner van het hoofd van het huishouden, kind van het hoofd van het huishouden, enz).

De ontwikkelingen die zich in de periode 2008-2016 hebben voltrokken met betrekking tot de gehanteerde variabelen worden in onderstaande figuren weergegeven.



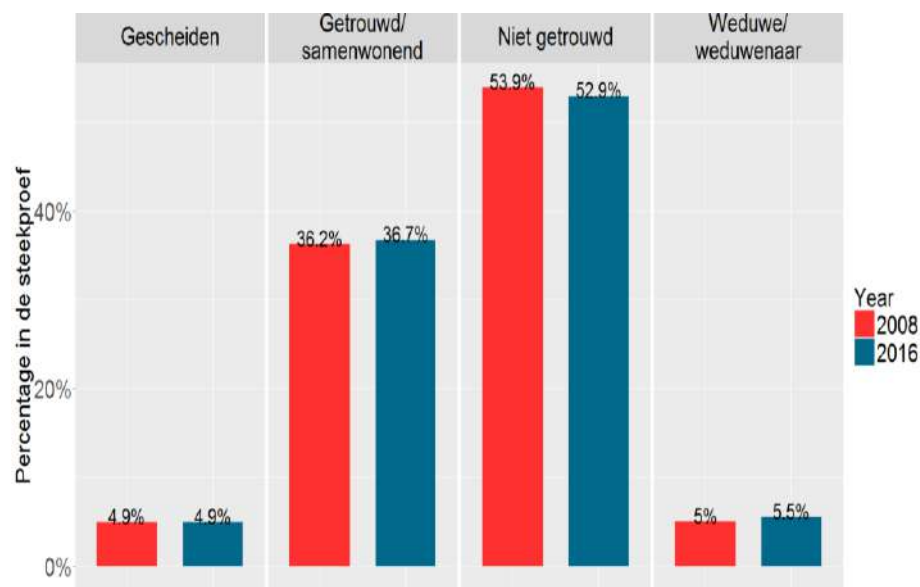
Figuur 1: Vergelijking leeftijdsopbouw (onderzoekspopulaties 2008-2019)

Er is een afname van het aandeel van mensen in de leeftijdscategorie 0-19 (jongeren) en een toename van het aandeel in de leeftijdscategorie 60+; dit geeft uiting van een notabel proces dat thans in de gemeenschap gaande is namelijk, de vergrijzing.



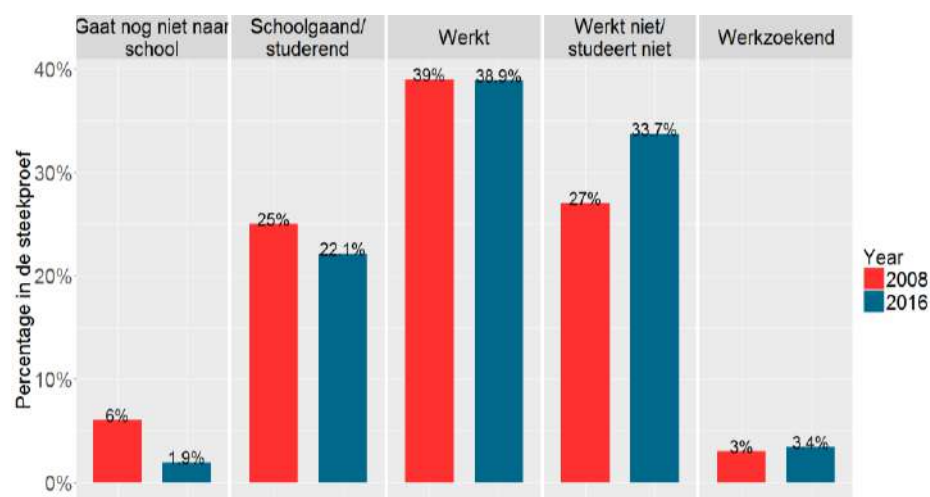
Figuur 2: Vergelijking geslachtsverdeling (onderzoekspopulatie 2008-2016)

Er doen zich in de bewuste periode geen noemenswaardige wijzigingen voor in de verdeling van de categorieën man/vrouw; feitelijk betekent dit dat de toestand van de geslachtsverdeling zich heeft gehandhaafd.



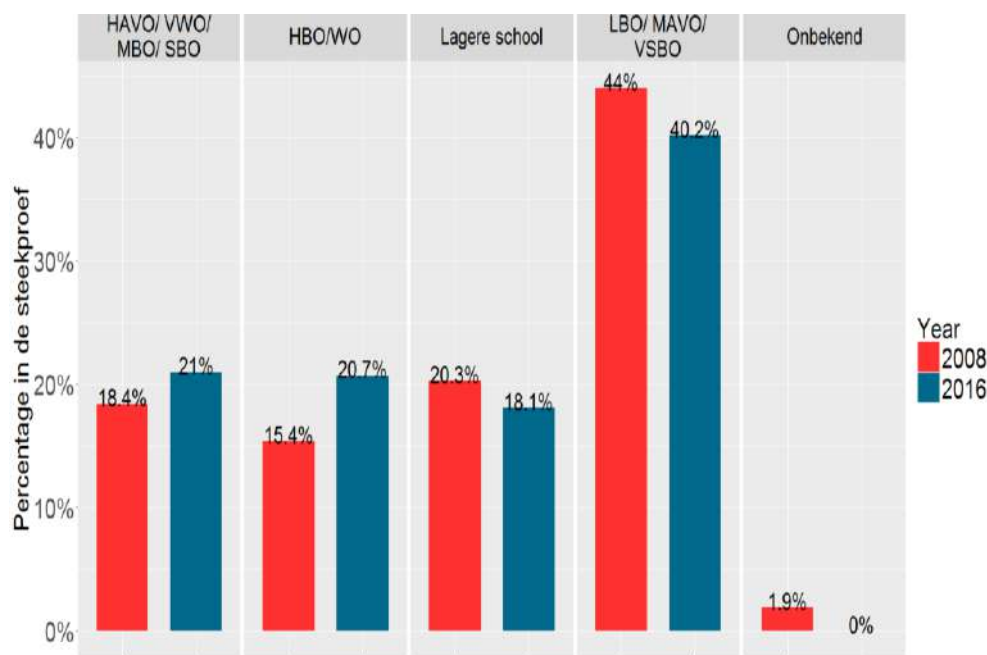
Figuur 3: Vergelijking burgerlijke staat (onderzoekspopulatie 2008-2016)

Er doen zich in de bewuste periode geen noemenswaardige wijzigingen voor in de verdeling van de categorieën van de burgerlijke staat; feitelijk betekent dit dat de toestand van de burgerlijke staat zich heeft gehandhaafd.



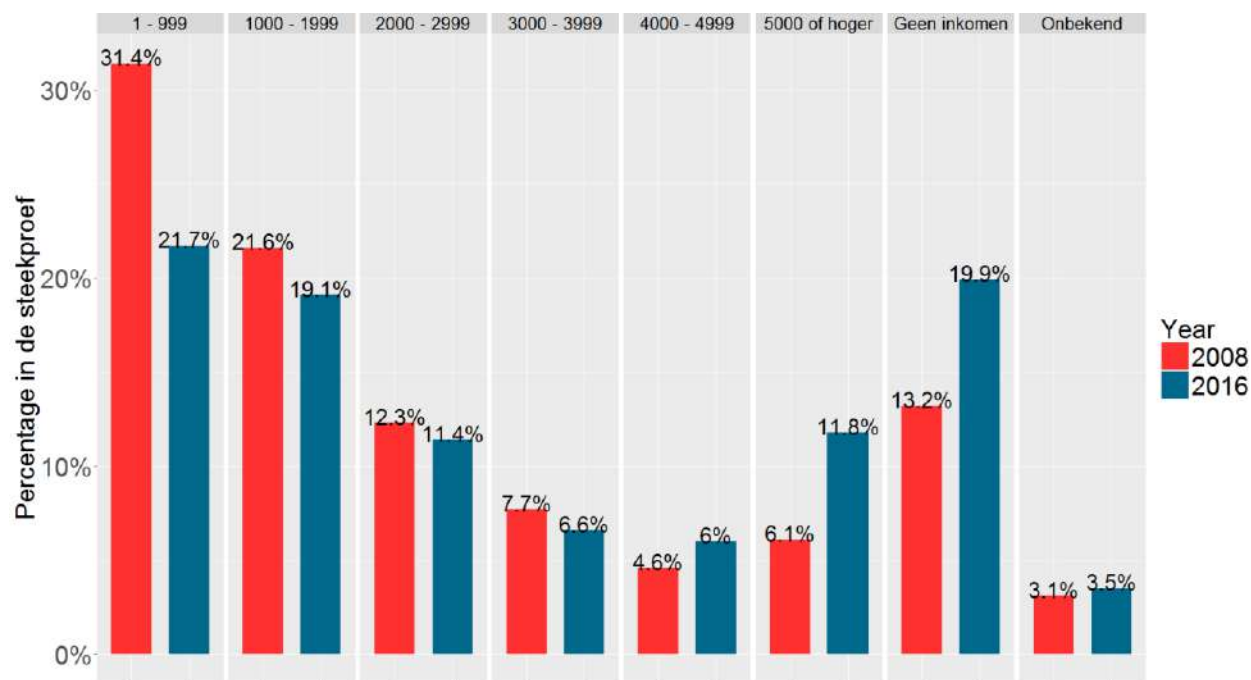
Figuur 4: Vergelijking hoofdactiviteit (onderzoekspopulaties 2008-2016)

Er is een afname van het aandeel mensen die niet naar school gaat en een toename van het aandeel mensen die niet werkt (dit is inclusief gepensioneerden); tegelijkertijd neemt het aandeel werkzoekenden licht toe.



Figuur 5: Vergelijking hoogst genoten opleiding (onderzoekspopulatie 2008-2016)

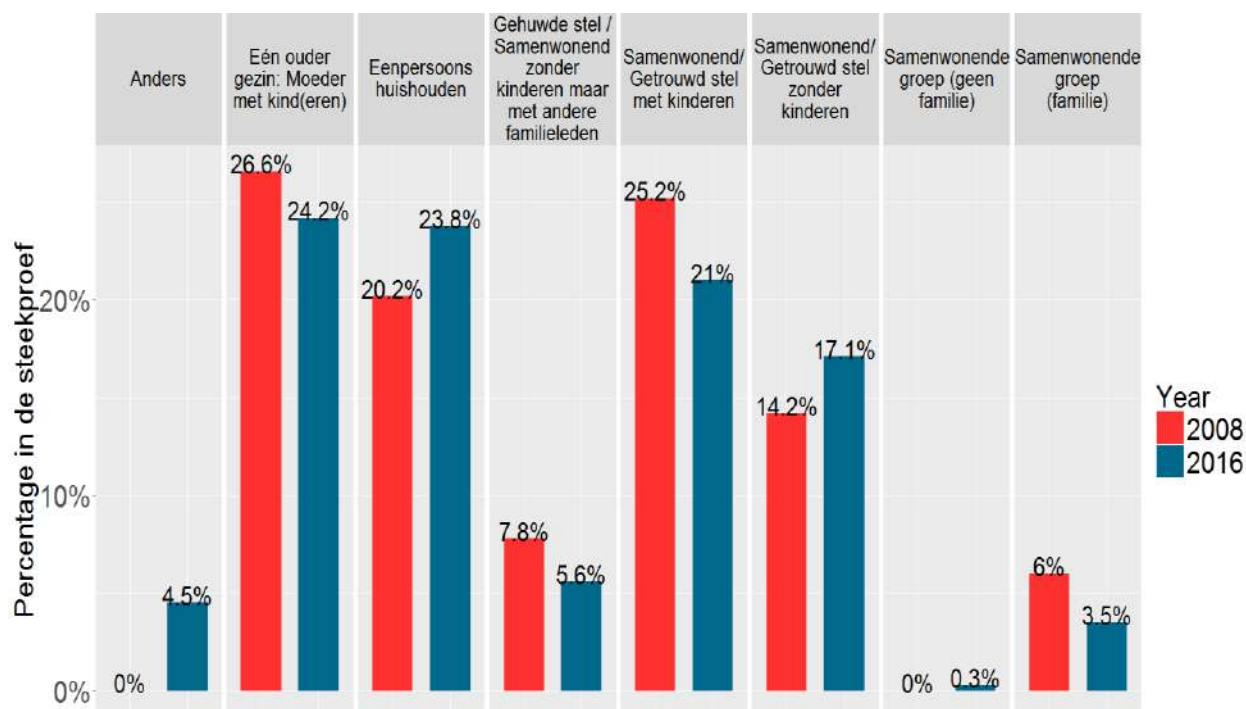
De opname is geschied onder het deel van de populatie die niet meer schoolgaand is of niet meer studeert. Er is een afname van het aandeel laaggeschoolden (lagere school, LBO/SBO), en een toename van het aandeel middelbaar en hogeschoolden (respectievelijk HAVO/VWO, MBO/SBO en HBO/WO).



Figuur 6: Vergelijking inkomensverdeling (onderzoekspopulaties 2008-2016)

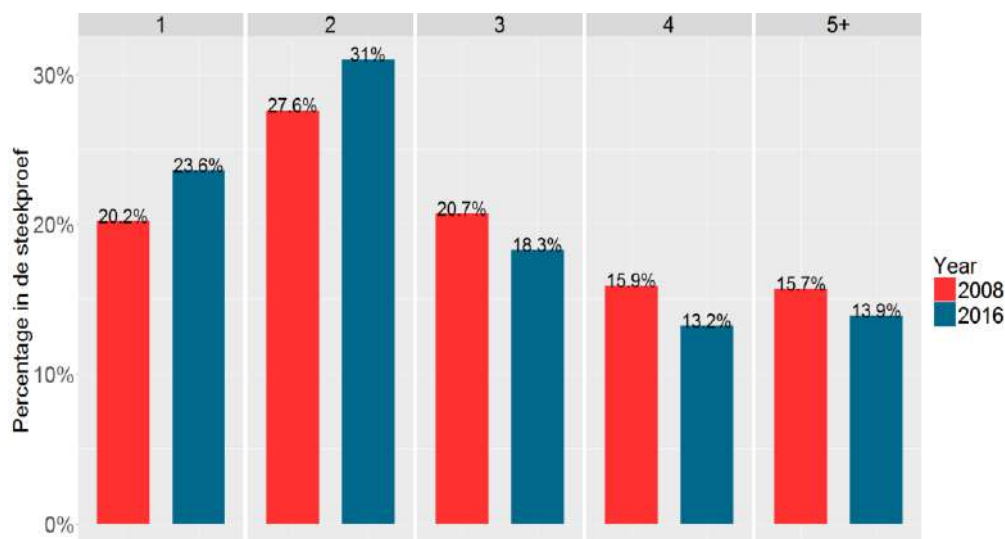
Het algemeen beeld dat naar voren komt is dat de inkomensgroepen tot Naf. 4000 per maand afnemen ten gunste van de inkomensgroepen boven Naf. 4000 per maand. Hoewel

dit een verbetering van de inkomenspositie van mensen impliceert, betekent het niet dat de inkomens reëel zijn gestegen (inflatie speelt hierbij een rol).



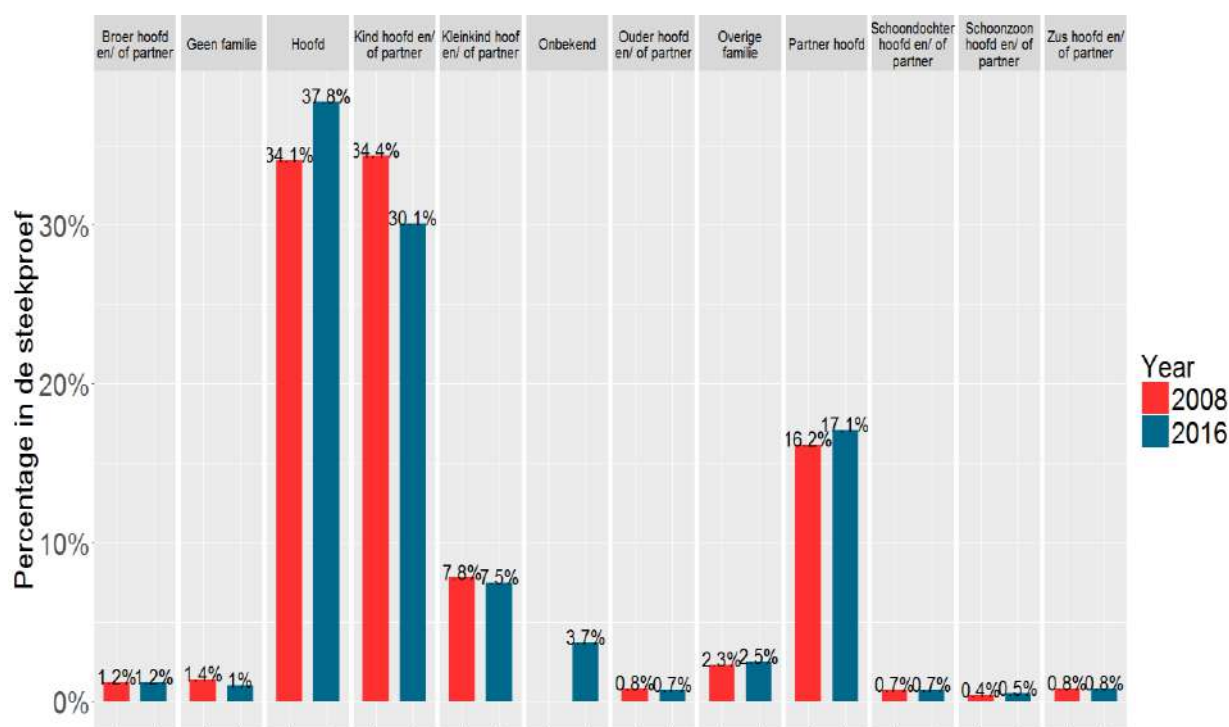
Figuur 7: Vergelijking huishoudsamenstelling (onderzoekspopulatie 2008-2016)

Er is een toename van het aandeel éénpersoonshuishoudens en samenwonend/getrouwd stel zonder kinderen (in alle andere categorieën is er een afname).



Figuur 8: Vergelijking omvang huishouden (onderzoekspopulaties 2008-2016)

De ontwikkeling die beschreven is voor de huishoudsamenstelling, wordt weerspiegeld in de afname van het aandeel huishoudens dat groter is dan 2 personen.



Figuur 9: vergelijking relatie tot hoofd huishouden (onderzoekspopulaties 2008-2016)

In de huishoudens is er een toename van het aandeel hoofden van huishoudens en een afname van het aandeel kinderen van het hoofd en/of partner.

Waar het in dit hoofdstuk de bedoeling is om de drijvende krachten achter de woningbehoefte te ontsluiten, moet worden gesteld dat alleen van de variabelen die te maken hebben met huishoudens op voorhand bekend is dat zij een invloed uitoefenen op de woningbehoefte. Van de andere variabelen moet deze relatie worden uitgezocht. Het zou te ver gaan om in het kader van dit onderzoek voor elke variabele een dergelijke exercitie uit te voeren. Daarom wordt in het vervolg alleen doorgedaan met de variabelen die gebaseerd zijn op huishoudens.

De variabelen die voldoen aan de voorwaarde dat ze huishouden omvatten zijn, de huishoudenssamenstelling, omvang huishoudens en de relatie tot hoofd huishoudens.

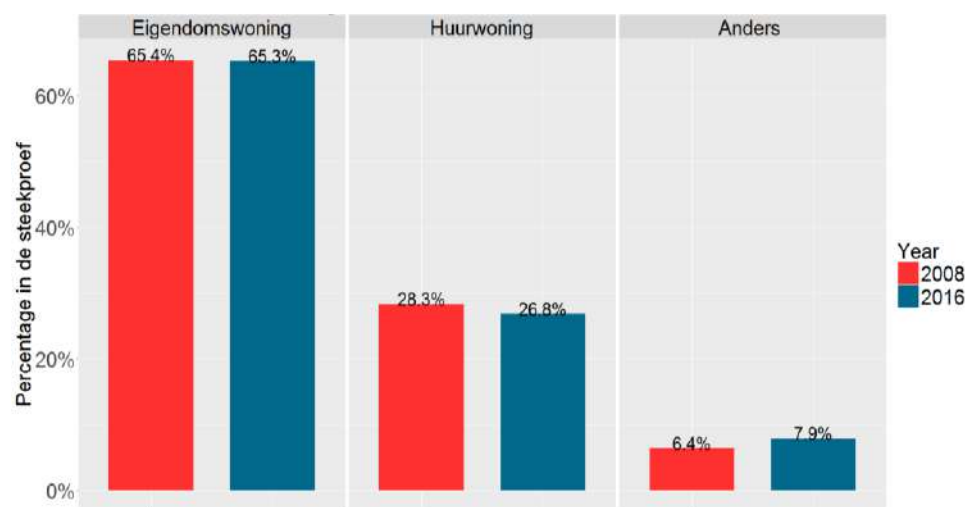
- De constatering dat in de periode 2008-2016 sprake is geweest van een toename van het aantal hoofden van huishoudens betekent direct dat ook het *aantal huishoudens* in de betreffende periode *is toegenomen*;
- De verdere constatering dat het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens is gestegen bij een daling van het aandeel huishoudens dat uit meerdere personen bestaat, toont aan dat in deze periode een proces gaande was van een *afnemende huishoudensomvang*.

De notie dat het aantal huishoudens is toegenomen bij een afnemende huishoudensomvang, wordt volledig ondersteund door de reguliere schattingen die het CBS uitvoert. Volgens de gegevens van het CBS verloopt de groei van het aantal huishoudens sneller dan de groei van de bevolking (de groei van huishoudens is dus reëel). De waarneming dat het aantal huishoudens in absolute zin is toegenomen, geeft in ieder geval een indicatie dat de woningbehoefte in de periode 2008-2016 ook is toegenomen.

2.2 De woonsituatie

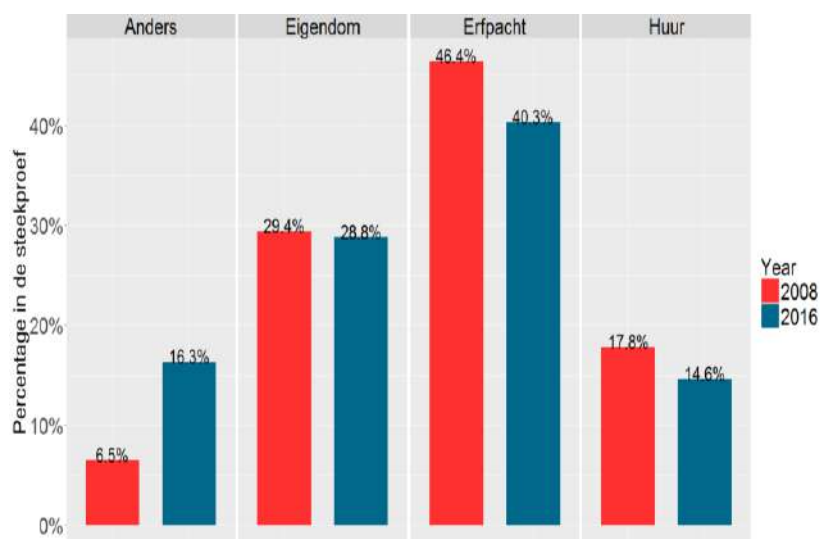
Deze beschrijving spitst zich toe op enkele belangrijke aspecten van de woonfunctie en wordt gedaan aan de hand van de volgende variabelen: de eigendomssituatie van woningen, de eigendomssituatie van kavels, de wijze van aanschaf van de eigen woning, de type woningen die worden gebouwd, voorzieningen binnen de woning en de woonlasten waarmee bewoners geconfronteerd worden.

De ontwikkelingen met betrekking tot de gehanteerde variabelen worden in onderstaande figuren weergegeven.



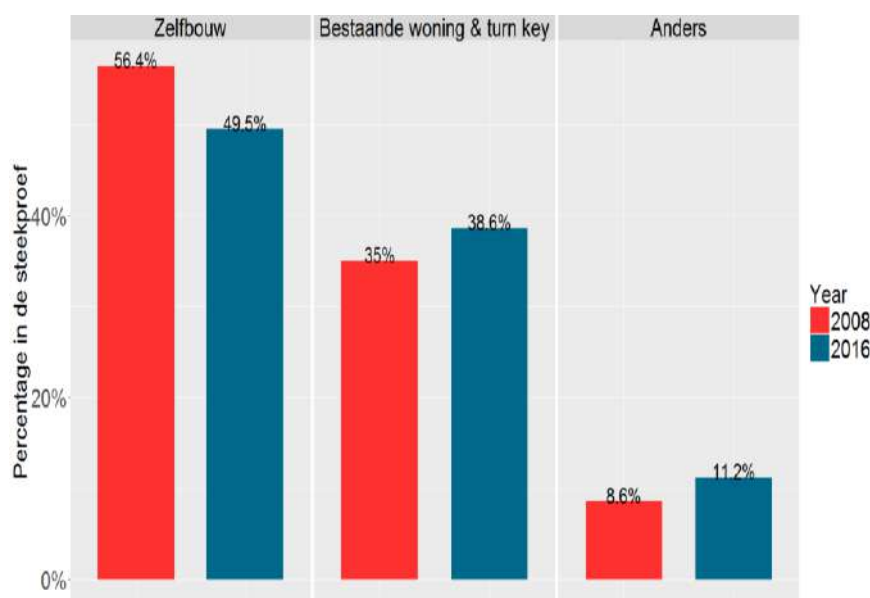
Figuur 10: Vergelijking eigendomssituatie woning (onderzoekspopulaties 2008-2016)

De meeste woningen die in de gemeenschap voorkomen zijn in eigendom verworven; de verdeling eigendomswoning/huurwoning blijft in deze periode nagenoeg gelijk.



Figuur 11: Vergelijking eigendomssituatie kavel (onderzoekspopulaties 2008-2016)

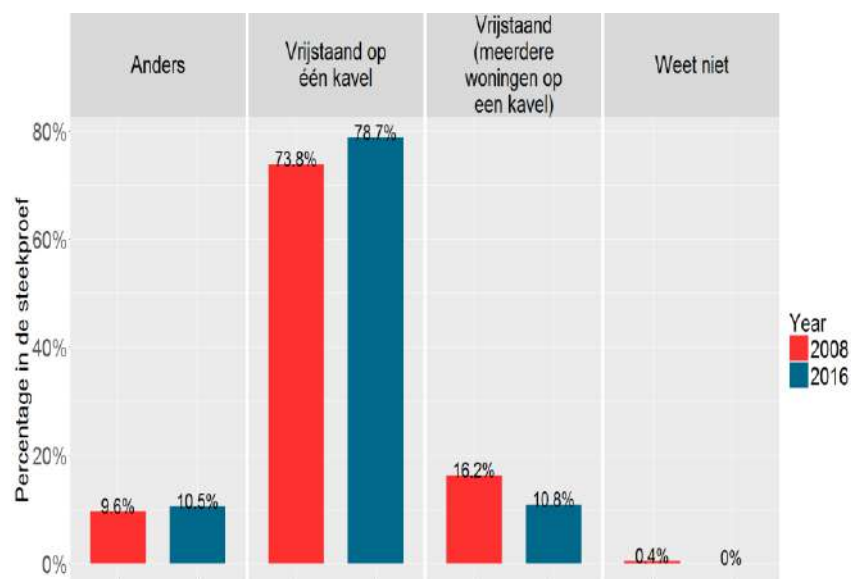
De kavels die het meest worden aangewend voor de woningbouw zijn erfpachtkavels die aan individuele bouwers worden uitgegeven. In deze periode is er echter sprake van een afname. In de antwoorden op deze vraag is een optie “anders” gegeven, waarop velen hebben beantwoord dat ze bouwen op familieterrein. In de praktijk gaat het vaak om terreinen die ooit in huur zijn uitgegeven (oude huurgronden), waar nakomelingen in de loop der jaren hun woningen bij elkaar bouwen en deze vervolgens laten legaliseren door afsplitsing van een erfpachtkavel en aanvraag van een bouwvergunning.



Figuur 12: Vergelijking wijze aanschaf woning (onderzoekspopulaties 2008-2016)

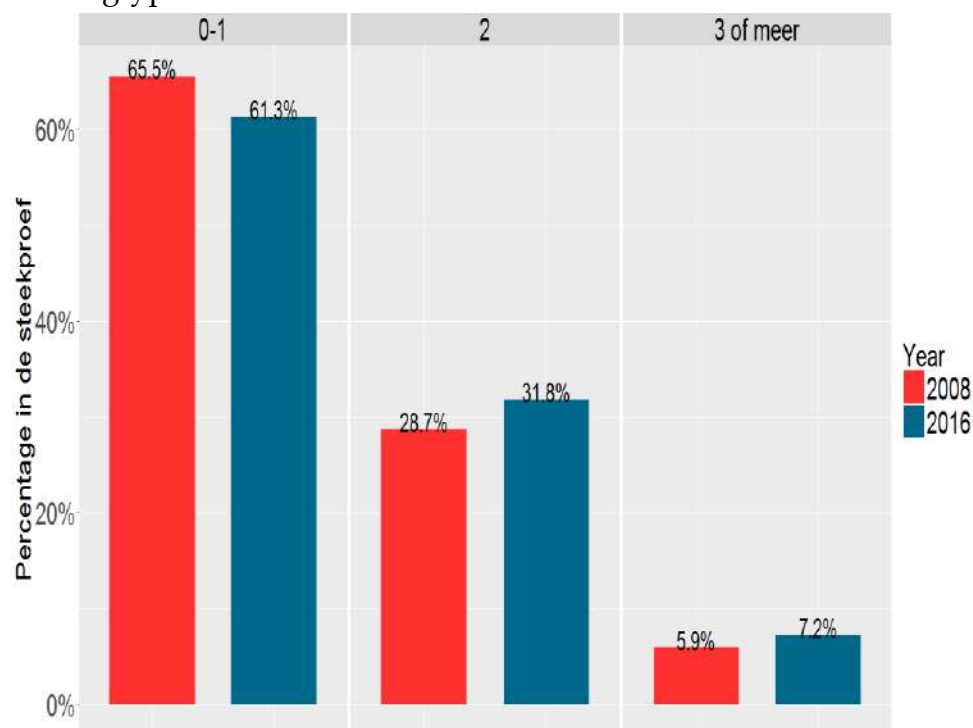
Veruit de meeste eigendomswoningen zijn niet op de woningmarkt gekocht, maar door de eigenaar zelf gebouwd (dit omvat ook het laten bouwen van de woning). In deze periode is

er echter een daling waarneembaar van het aandeel zelfgebouwde woningen, ten gunste van de koop van bestaande (nieuwbouw)woningen die op de woningmarkt worden aangeboden.

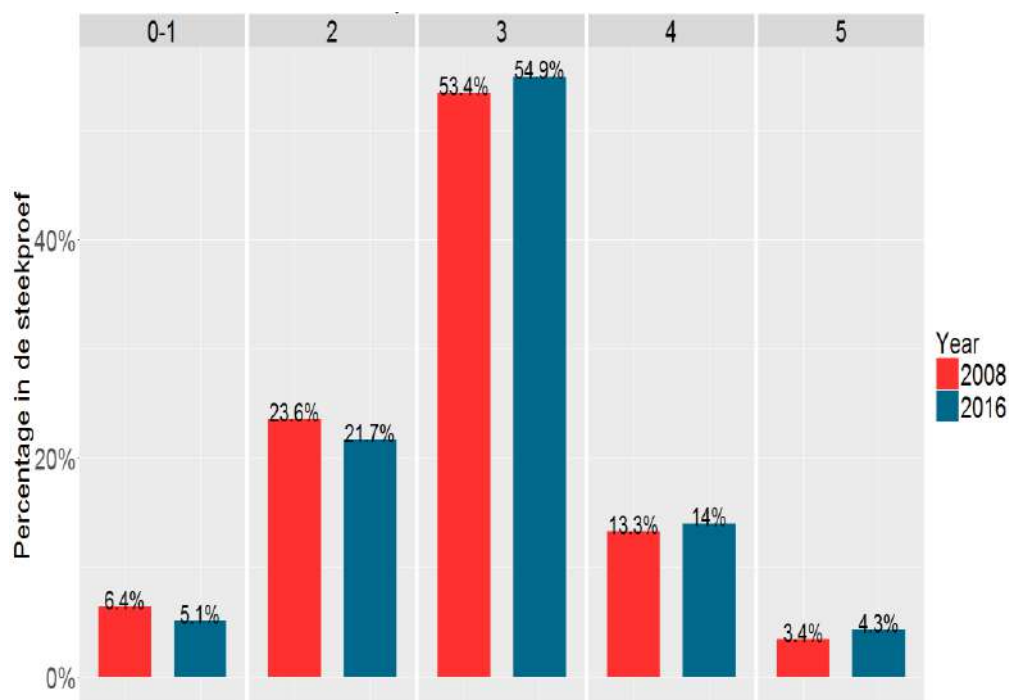


Figuur 13: Vergelijking toegepaste type woning

De vrijstaande woning op een kavel handhaaft zich als de veruit meest toegepaste woningtype.



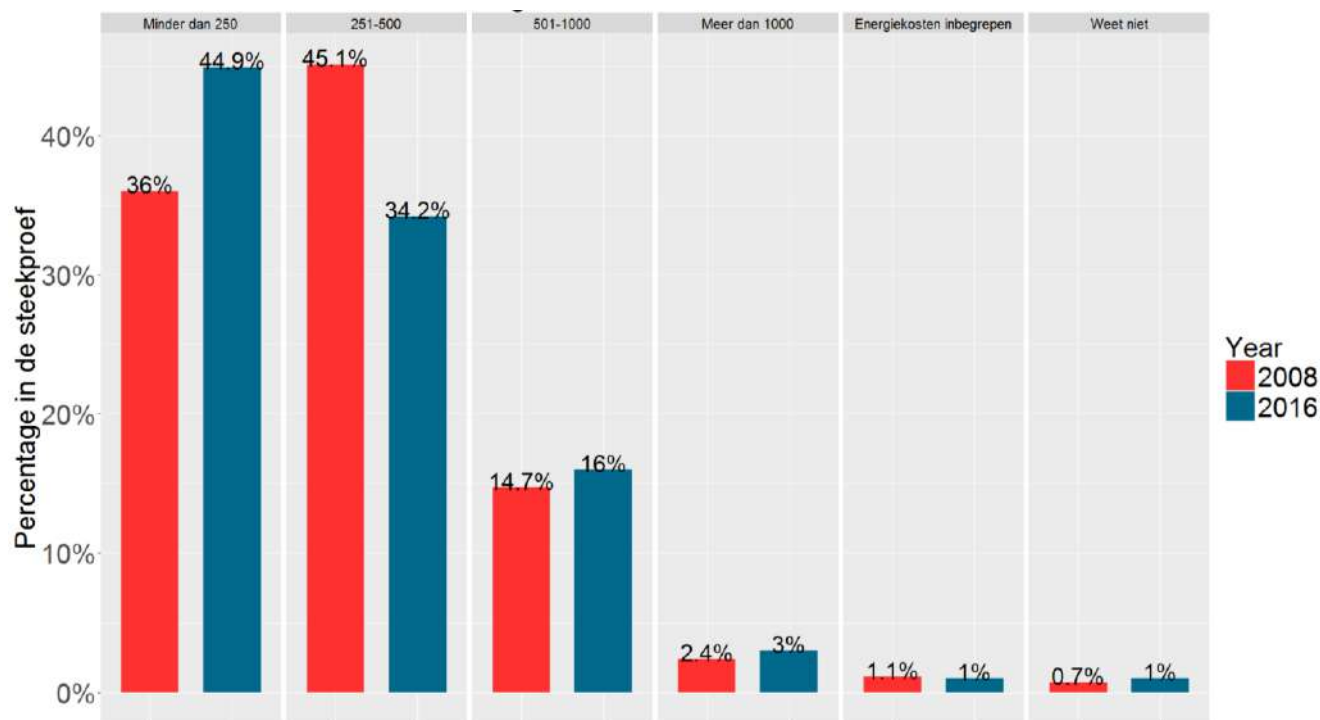
Figuur 14: Vergelijking voorzieningen binnen de woning-aantal badkamers (onderzoekspopulaties 2008-2016)



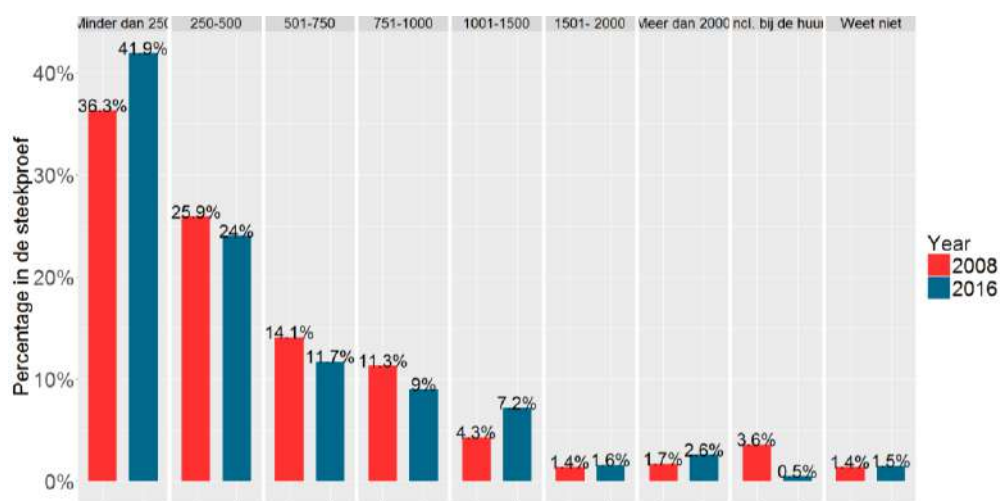
Figuur 15: Vergelijking voorzieningen binnen de woning-aantal slaapkamers (onderzoekspopulaties 2008-2016)

Met betrekking tot de voorzieningen in de woning wordt hier gefocust op het aantal badkamers en slaapkamers:

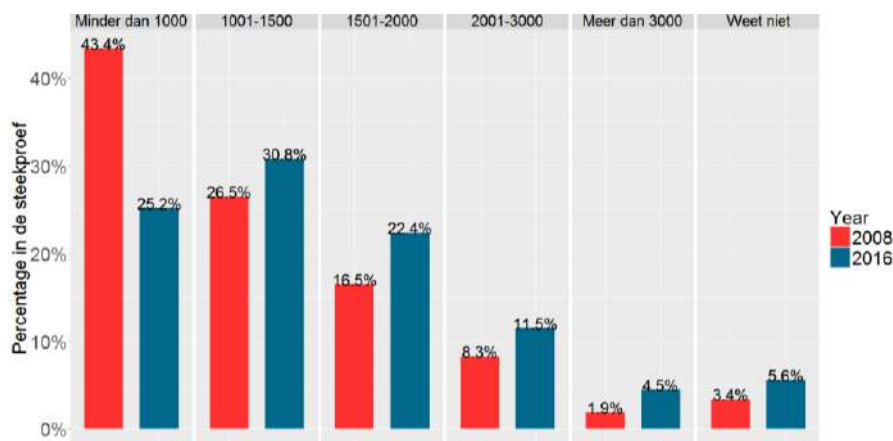
- aantal badkamers: woningen met één badkamer komen nog steeds het meeste voor, maar het aandeel woningen met twee en drie badkamers neemt licht toe;
- aantal slaapkamers: het aandeel woningen met drie slaapkamers neemt verder toe en het aandeel woningen met één en twee slaapkamers neemt af.



Figuur 16: Vergelijking kosten huur (onderzoekspopulaties 2008-2016)



Figuur 17: Vergelijking energiekosten (onderzoekspopulaties 2008-2016)



Figuur 18: Vergelijking kosten hypotheek (onderzoekspopulaties 2008-2016)

Met betrekking tot de woonlasten wordt in dit onderzoek gefocust op de kosten die te maken hebben met het gebruik van energie, de huurkosten (voor mensen met een huurwoning) en de hypotheekkosten (voor eigendomswoningen die hypotheek betalen):

- energiekosten: er is een toename van het aandeel huishoudens waarvan de energiekosten onder Naf. 250 ligt, evenals het aandeel dat aangeeft dat de energiekosten tussen 1501 en 1000 ligt, en een afname van het aandeel huishoudens met energiekosten tussen Naf. 250 en Naf 1000;
- kosten huur: er is sprake van een toename van het aandeel woningen met huurkosten in de categorie tot Naf. 250, een afname van aandeel woningen met huurkosten in de categorie tussen Naf 251 en Naf 500, en dan weer een toename van het aandeel woningen met huurkosten in de categorie Naf. 1000 of meer;
- kosten hypotheek: er is een toename van het aandeel woningen met hypotheekkosten boven Naf. 1000, bij een afname van het aandeel woningen in de categorie onder Naf. 1000;
- Geconcludeerd kan worden dat de woonlasten in de periode 2008-2016 zijn toegenomen.

Ondanks de verschuivingen die in de periode 2008-2016 hebben plaatsgehad zijn de condities van het wonen op Curaçao gehandhaafd gebleven. De typische kenmerken van de wooncultuur worden nog steeds gevormd door het feit dat veruit de meeste woningen vrijstaand zijn, drie slaapkamers hebben en één badkamer, en hoofdzakelijk in eigendom zijn verworven via zelfbouw op een erfpachtkavel.

Wat wel wordt bespeurd is de afname van het aandeel zelfgebouwde woningen en het aandeel kavels dat in erfpacht is bemachtigd. De betekenis van deze verschuivingen ligt niet zozeer in de schaal waarop deze gebeuren, maar wel in het feit dat het gaat om ontwikkeling die het hart van de Curaçaose woontraditie raken. Het is daarom de moeite waard om deze verschuivingen wat dieper te bekijken.

Het ideaal van het hebben van een eigen woning wordt op Curaçao goed gediend, getuige het hoge woningbezit dat in de gemeenschap voorkomt (aan de hand van de gegevens van dit onderzoek is de raming dat 64% van huishoudens over een eigen woning beschikt; vergelijk met Nederland, waar volgens het Woon-onderzoek van 2015, 60% over een eigen woning beschikt). De cijfers tonen verder aan dat de meeste van de eigendomswoningen niet gekocht worden, maar door de eigenaar zelf of in opdracht van de eigenaar worden gebouwd (aan de hand van de gegevens van dit onderzoek is de raming dat 50% van de eigendomswoningen zelf zijn gebouwd). Daarbij komt naar voren dat de meeste woningen op een erfpachtkavel zijn gebouwd (aan de hand van gegevens van dit onderzoek wordt dit aandeel geraamd op 40% van de woningen).

Op basis van het bovenstaande mag worden gesteld dat de Curaçaose woontraditie geworteld is in de omstandigheid dat een groot aantal mensen eigendomswoningen willen hebben en deze woningen niet als bestaande woningen willen kopen, maar deze zelf willen bouwen of laten bouwen. Dit wordt zelfbouw genoemd.

Essentieel voor de zelfbouw is altijd geweest de beschikbaarheid van erfpachtkavels. Het gaat namelijk vaak niet alleen om de vrijheid die mensen nastreven in de voorziening van de eigen woning, maar ook in de mogelijkheid om de realiseringskosten van woningen te minimaliseren (erfpachtcanons drukken minder zwaar op de beurzen van mensen dan de vierkante-meter-prijzen die op de grondmarkt gelden). De realiseringkosten van de woning worden ook gedrukt door gebruik te maken van modaliteiten als onder meer het inzetten van familie en vrienden in het bouwproces (uitbesteden van alleen de bouwactiviteiten die meer specialisme vergen), het niet afsluiten van een hypotheek (of het nemen van een gedeeltelijke hypotheek), en het langer maken van de bouwperiode¹. Deze opties worden al naar gelang de situatie van de woningeigenaar, toegepast in de traditie van zelfbouw.

Duidelijk mag zijn dat opleveringstijden van zelfbouw-woningen in het algemeen langer zijn. Voor de overheid, die vanuit het belang van de bestrijding van het woningtekort streeft naar een continue bouwstroom en snelle oplevering van woningen, is dit een nadeel. Teneinde de doelmatigheid te verhogen is de overheid in de jaren 2000 overgegaan op uitgifte van erfpachtgrond aan bouwbedrijven die deze dan inzetten ten behoeve van de bouw van woningen voor de middenklasse (de zogenaamde PPP-projecten). Deze werkwijze heeft een positieve impact gehad op de woningproductie, maar het heeft ook doorgewerkt op de uitgifte van erfpachtkavels. Daarbij moet worden gesteld dat het niet perse zo is dat in

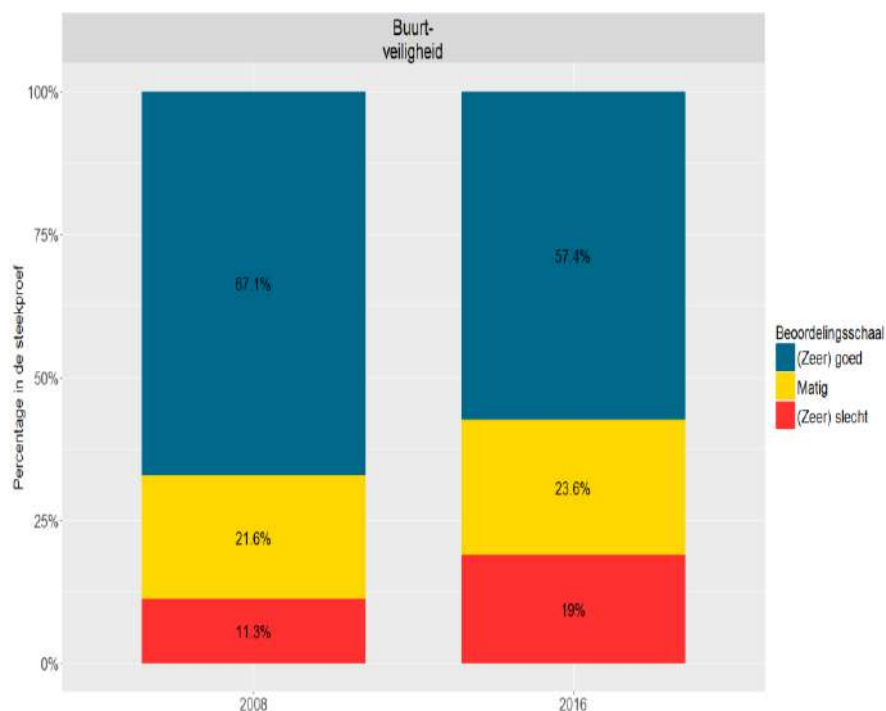
¹Daarbij komt het voor dat een deel van de woning wordt opgetrokken en bewoond, waarna het resterende deel in een rustiger tempo wordt afgebouwd.

de laatste jaren minder erfpachtkavels worden geproduceerd of uitgegeven. Wel is de structuur van de uitgifte veranderd, in die zin dat erfpachtkavels tegenwoordig voornamelijk via de koop van een woning opgezet in particuliere projecten die volgens de PPP-constructie werken, bemachtigd kunnen worden. De mensen die niet de financiële capaciteit hebben om hieraan te voldoen of die de vrijheid willen hebben om de woning naar eigen wensen te bouwen, komen in dit nieuwe systeem echter moeilijker aan bod. Dit zorgt voor een toename van de woningbehoeften onder delen van de bevolking die zich nog richten op zelfbouw.

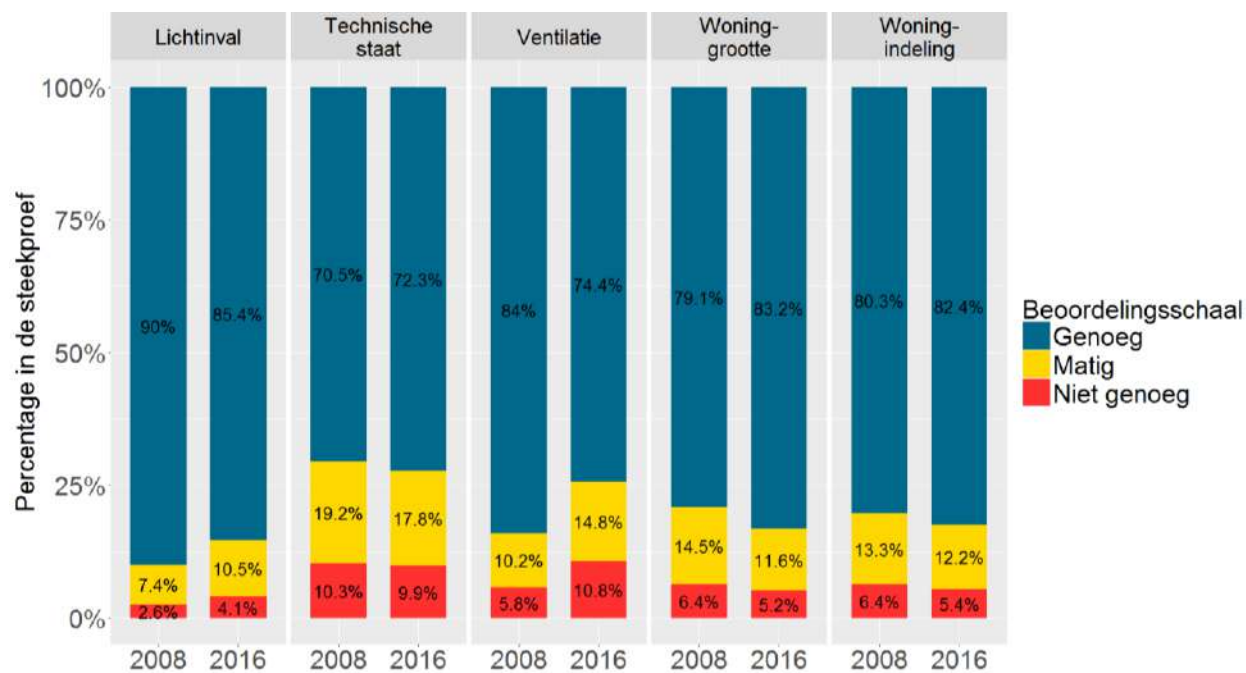
2.3 Beoordeling van woonsituatie

Het meten van het oordeel van mensen over de huidige woonsituatie betreft in dit onderzoek het aspect van de kwalitatieve woningbehoefte. Inzicht over het oordeel van de woonsituatie leidt niet tot uitspraken over hoeveel woningen gevraagd worden (kwantitatieve woningbehoefte), maar wel over datgene wat mensen wensen in een woning en woonomgeving.

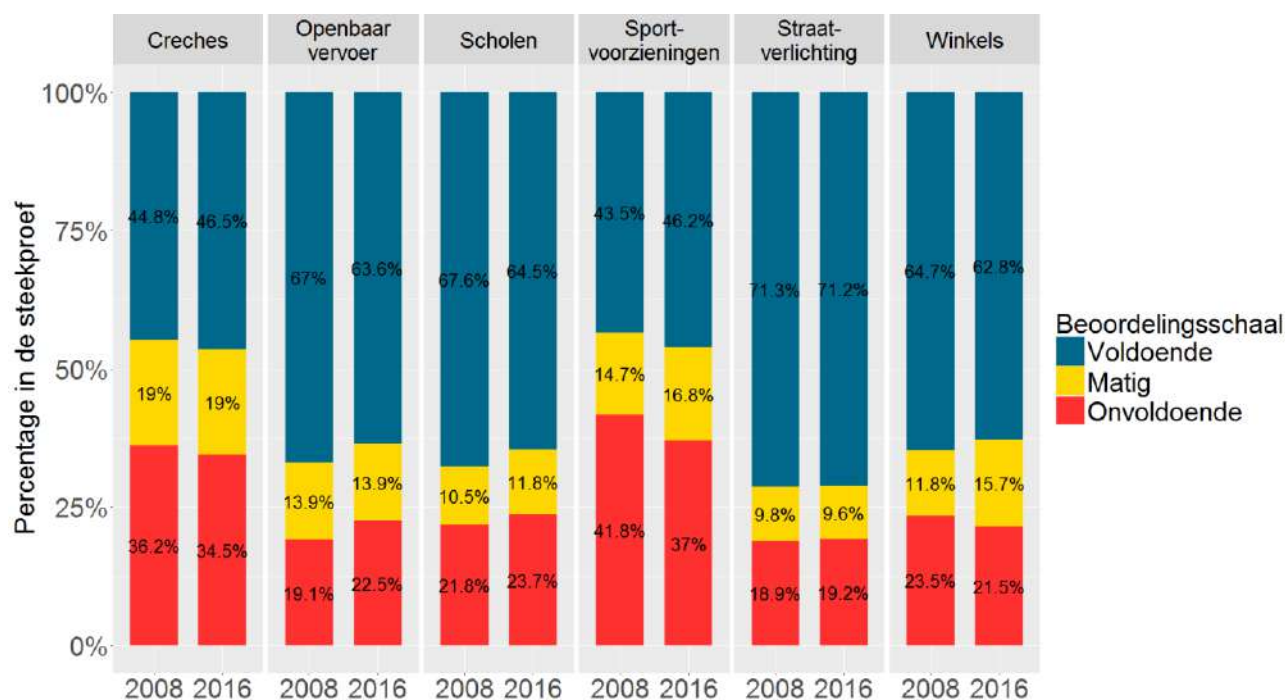
Bij de meting van het oordeel van mensen over de woonsituatie worden voor de woning aspecten gehanteerd die direct relateren aan de geschiktheid van de woning voor bewoning (zaken als de technische staat, woningindeling, woninggrootte, enz). Voor de woonomgeving wordt toegespitst op aspecten van de leefbaarheid (gemeten wordt het oordeel van mensen over zaken als de veiligheid in de wijk, beschikbaarheid van voorzieningen en het oordeel van mensen over de overlast die in de woonomgeving voorkomt).



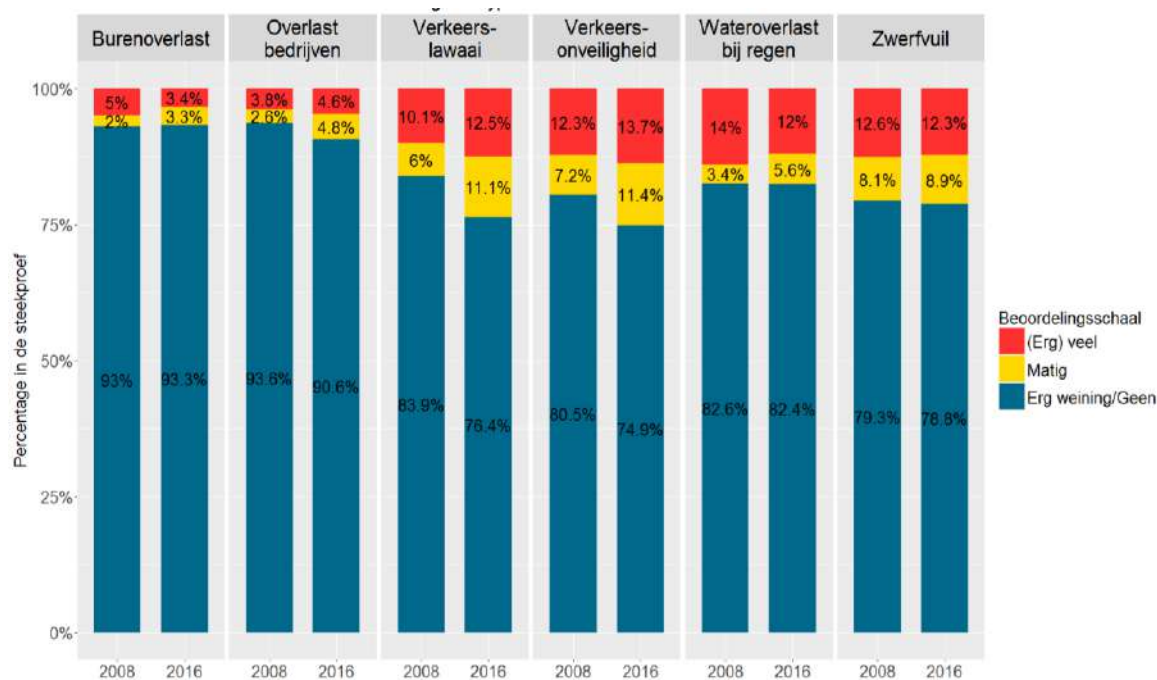
Figuur 19: Vergelijking oordeel buurtveiligheid (onderzoekspopulaties 2008-2016)



Figuur 20: Vergelijking oordeel geschiktheid voor bewoning (onderzoekspopulaties 2008-2016)



Figuur 21: Vergelijking oordeel beschikbaarheid voorzieningen (onderzoekspopulaties 2008-2016)



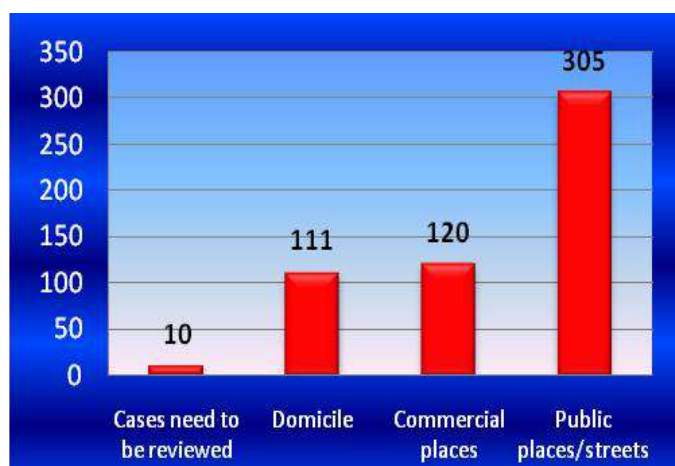
Figuur 22: Vergelijking oordeel overlast in wijk (onderzoekspopulaties 2008-2016)

Uit bovenstaande figuren blijkt dat mensen behoorlijk tevreden te zijn over de woonsituatie. Dit komt tot uiting in het feit dat op bijna alle aspecten van de woning en de woonomgeving, hoog wordt gescoord in zowel 2008 als 2016. Er zijn in de aangegeven periode weliswaar schommelingen waar te nemen, waarbij de tevredenheid over een bepaald aspect in de tijd beter kan worden en over een ander aspect minder, maar er zijn geen uitschieters en niets duidt op structurele wijzigingen.

Alleen ten aanzien van de buurtveiligheid is er een zorg. Hoewel de meerderheid van de mensen tevreden is over de toestand van veiligheid, ligt het aandeel mensen dat niet tevreden hierover is veel hoger dan bij alle andere aspecten van de woonsituatie. Dit aandeel is zelfs hoger dan 40% in 2016 hetgeen een behoorlijke verslechtering is ten opzichte van 2008, toen iets hoger dan 30% niet tevreden was.

Wat de reden voor deze verslechtering is, is tot zover niet onderzocht en daarom niet precies aan te geven. Politiestatistieken laten in ieder geval zien dat 20% van de berovingen in woonhuizen plaatsvinden en 56% op publieke plekken, waaronder ook in de woonomgeving.

Dit maakt het aspect van de veiligheid in de wijk een punt van aandacht bij de aanpak van de kwalitatieve woningbehoefte.



Figuur 23: Plaatsen van berovingen

Bron: Politiestatistieken, 2014

2.4 Tot slot

De verkenning in vergelijkend perspectief die in dit hoofdstuk is uitgevoerd wijst in de richting van een stijging van de kwantitatieve woningbehoefte in de periode 2008-2016. Hoewel relevant, is dit nog geen eindconclusie. In dit hoofdstuk was het immers de bedoeling om op basis van een bestudering van de steekproefpopulatie te kunnen afleiden welke factoren/ontwikkelingen in de maatschappij de drijvende krachten zijn van de woningbehoefte. De volgende punten zijn naar voren gekomen:

- Demografische ontwikkelingen aangaande toenemende en kleiner wordende huishoudens (hebben een invloed op de kwantitatieve woningbehoefte als geheel);
- De schaarste die wordt gevoeld aan erfpachtkavels (heeft invloed op de kwantitatieve woningbehoefte op de marksegmenten waar de behoefte aan zelfbouw groot is);

-Een afnemend gevoel van de veiligheid in de wijk (heeft invloed op de kwalitatieve woningbehoefte).

Het is niet aannemelijk dat in dit onderzoek alle mogelijke factoren die de woningbehoefte aandrijven naar voren zijn gekomen. Deze analyse is immers ingekaderd door de variabelen die in dit onderzoek zijn gehanteerd. Gebaseerd op het gegeven dat bij de uitvoering van deze verkenning gerelateerd is aan de basisonderdelen van de gemeenschap, kunnen deze punten echter wel worden aangewezen als essentieel. Met het beeld dat met deze analyse is gevormd, is een pad gelegd voor de verdere bestudering van de woningbehoefte zelf. Dat wordt in het volgende hoofdstuk ter hand genomen.

HOOFDSTUK 3: DE WONINGBEHOEFTE

Teneinde de groep met woningbehoefte te kunnen bestuderen, dient deze te worden afgesplitst van de steekproefpopulatie. Hiertoe zijn in de enquête de volgende twee vragen gesteld:

1. aan de mensen van de steekproefpopulatie die 18 jaar en ouder zijn, de vraag of ze behoefte hebben aan een andere woning;
2. aan de mensen die hebben aangegeven dat ze woningbehoefte hebben, de vraag wie degenen zijn die meegaan als een woning beschikbaar komt.

De antwoorden op vraag 1 zijn verwerkt en weergegeven als het aantal huishoudens waarbinnen de woningbehoefte is uitgesproken.

Tabel 1: Woningbehoefte per huishouden (in vergelijkend perspectief)				
Woningbehoefte	aantal huishoudens (2008)	percentage	aantal huishoudens (2016)	Percentage
Ja	536	21	520	27
Nee	1961	78	1394	72
Weet niet	30	1	9	0
Totaal	2527	100	1923	100

Met behulp van de antwoorden op vraag 2 is de data verder verwerkt, zodat het aantal eenheden binnen een huishouden (mensen die bij elkaar horen en een woningbehoefte met elkaar delen) kon worden vastgesteld. Dit is vervolgens geprojecteerd voor de gehele samenleving. Het resultaat wordt in onderstaande tabel gepresenteerd.

Tabel 2: Eenheden met woningbehoefte (in vergelijkend perspectief)						
Woningbehoefte	Aantal huishoudens (2008)	Aantal eenheden in steekproefpopulatie woningbehoefte 2008	Percentage	Aantal huishoudens (2016)	Aantal eenheden in steekproefpopulatie woningbehoefte 2016	Percentage
1	496	496	84	426	426	65
2	31	62	11	73	146	22
3	6	18	3	16	48	7
4 of meer	3	13	2	5	32	5
Totaal	536	589	100	520	652	100
Woningbehoefte gerelateerd aan totale bevolking van Curaçao						
	45352	10571	23	58010	16160	27

Zoals indicatief in hoofdstuk 2 was uitgesproken, komt in tabel 2 naar voren dat de woningbehoefte gedurende de periode 2008-2016 is gestegen. Gerelateerd aan de hele bevolking vertegenwoordigt dit een behoefte van 16160 woningen.

In dit hoofdstuk wordt de woningbehoefte verder bestudeerd. Hierbij wordt toegespitst op de volgende zaken:

- De woningbehoefte worden beschreven aan de hand van enkele elementaire sociale kenmerken met het doel om een beeld te krijgen van wie ze zijn;
- De verdeling van de woningbehoefte op de woningmarkt wordt nagegaan door uit te gaan van de inkomensverdeling van woningbehoefte;
- De woonwensen van woningbehoefte wordt onderzocht.
- De urgentie van de woningbehoefte wordt belicht.

Bovenstaande punten worden in onderstaande paragrafen nader uitgewerkt.

3.1 Wie zijn de woningbehoefte

Enkele van de meest relevante variabelen die verbonden zijn met de woningbehoefte zijn de variabelen leeftijd, geslacht en burgerlijke staat (voor de woningbehoefte is ook het inkomen een variabele van belang; op de situatie van het inkomen van woningbehoefte wordt apart in paragraaf 3.2 ingegaan). In tabel 3 wordt weergegeven hoe op deze variabelen is gescoord.

Tabel 3: Algemene kenmerken woningbehoefte (in procenten)						
<i>Leeftijd</i>						
	<i>18-29</i>	<i>30-39</i>	<i>40-49</i>	<i>50-59</i>	<i>60+</i>	totaal
2008	16	31	26	16	11	100
2016	23	22	23	20	12	100
<i>Geslacht</i>						
	<i>Man</i>	<i>Vrouw</i>				
2008	47	53				100
2016	43	57				100
<i>Burgerlijke staat</i>						
	<i>getrouwd/samen-wonend</i>	<i>ongetrouwd</i>	<i>gescheiden</i>	<i>weduwe(naar)</i>		
2008	41	46	9	4		100
2016	32	59	7	2		100

- De woningbehoefte is redelijk gelijkmatig verdeeld over de leeftijdscategorieën tussen 18 jaar en 59 jaar; dit in tegenstelling tot 2008, toen er sprake was van meer concentratie van de woningbehoefte in de leeftijdsgroepen tussen 30 jaar en 49 jaar;
- Er is een verschuiving van de leeftijdscategorie die de grootste woningbehoefte ervaart, namelijk van de leeftijdsgroep 30-39 in 2008, naar de leeftijdsgroep 18-29 in 2016.
- Binnen de variabele geslacht neemt de categorie vrouwen met woningbehoefte verder toe (het aandeel vrouwen met woningbehoefte was in 2008 al groter dan die van mannen met woningbehoefte);
- Binnen de variabele burgerlijke staat is er een aanzienlijke toename van het aandeel mensen met woningbehoefte die niet getrouwd zijn.

In het onderzoek is additioneel aan woningbehoeftegevraagd wat hun motieven zijn voor de woningbehoefte.

Tabel 4: Motieven woningbehoefte (in procenten)		
	<i>2008</i>	<i>2016</i>
wil zelfstandig gaan wonen	22	37
wil een eigen woning	34	33
wil gaan trouwen/samenwonen	4	2
In verband met scheiding	1	0
Heeft zorg nodig	1	1
Slechte conditie huidige woning	10	5
Huidige woning te klein	16	11
Huidige woning te groot	2	3
Slechte woonomgeving	3	1
Anders	7	7
Totaal	100	100

Koppeling van de gegevens over de leeftijd, het geslacht en de burgerlijke staat aan de motieven voor de woningbehoefte geeft een breder inzicht van wie de woningbehoeftegeven zijn. Dit wordt inzichtelijk aan de hand van figuur 23².

² In tabel 6 zijn de motieven weggelaten die volgens tabel 5 minder scoren dan vijf procent.

	sociale kenmerken	Leeftijd						geslacht			burgerlijke staat					
motieven																
	↑															
↓		18-29	30-39	40-49	50-59	60+	totaal	m	V	totaal	getrouwd	ongetrouwd	gescheiden	Weduwe	totaal	
wil zelfstandig gaan wonen (N=238/37%)		35.3	23.9	21.0	13.9	5.9	100	43.3	56.7	100	14.3	81.1	4.2	0.4	100	
wil een eigen woning (N=215/33%)		17.7	26.5	26.0	22.3	7.4	100	42.8	57.2	100	38.6	51.6	1.9	7.9	100	
slechte conditie huidige woning (N=30/5%)		10.0	16.7	20.0	26.7	26.7	100	40.0	60.0	100	36.7	46.7	10.0	6.7	100	
huidige woning te klein (N=72/11%)		23.6	20.8	29.2	22.2	4.2	100	38.9	61.1	100	37.5	48.6	12.5	1.4	100	

Figuur 24: Motieven woningbehoefte naar leeftijd, geslacht en burgerlijke staat (in procenten)

N.B: De gekleurde velden in deze figuur geven de maximale aantallen per motief aan.

- Het is reeds gesteld dat de woningbehoefte vooral onder jongeren tussen 18-29 is gegroeid. Op basis van de motieven die zijn opgegeven komt deze groep naar voren als mensen die vooral gericht zijn op het zelfstandig willen wonen. Dit is een typisch motief van mensen die zich voor het eerst op de woningmarkt begeven om hetzij op zichzelf, dan wel met een partner een nieuw huishouden te gaan vormen; de zogenaamde *starters*;

- De motieven die worden opgegeven door deze groep zijn vooral gericht op het bemachtigen van een eigen woning. Dit motief wordt gedreven door het feit dat in deze leeftijdscategorie vooral jonge huishoudens voorkomen die bezig zijn met het opbouwen van een gezin;

Wat opvalt is dat het aandeel woningbehoefte in de leeftijdscategorie 30-39 in de periode 2008-2016 aanzienlijk is geslonken. De sterke daling van de woningbehoefte toont de focus van projectontwikkelaars op deze deelmarkt. De vele woningbouwprojecten die de laatste jaren zijn uitgevoerd hebben kennelijk vooral aan deze groep betaalbare woningen opgeleverd (verwezen wordt naar de eerdergenoemde ppp-projecten);

- In de leeftijdscategorie 40-49 is de woningbehoefte licht gedaald, maar is nog steeds hoog; “Woning is te klein” is het motief dat het meest voorkomt onder deze leeftijdscategorie. Mogelijk is dit motief het gevolg van de situatie dat deze huishoudens voor een belangrijk deel bestaan uit gezinnen met oudere kinderen die meer een eigen ruimte gaan opeisen;

- De groep woningbehoeftigen gevormd door de leeftijdscategorieën 50-59 en 60+ zien de woningbehoefte licht stijgen. Onder deze groepen wordt als motief voor de woningbehoefte “slechte woningconditie” opgegeven. Onder deze groep worden mensen klaarblijkelijk geconfronteerd met situaties die, mogelijk vanwege de oudere leeftijd en minder financiële middelen, te maken hebben met een groeiend onvermogen om optimaal voor de woning te kunnen zorgen.

Bovenstaande beschrijving geeft informatie over de verdeling van de woningbehoefte onder de bevolking, gespecificeerd naar de belangrijkste motieven van de doelgroepen. Gaat het echter om het aangeven van de impact van de woningbehoefte op de samenleving dan komt naar voren dat voor elk motief, vrouwen en niet getrouwden de groepen zijn waarbinnen de woningbehoefte het grootst is. Overigens gaat het in de praktijk niet om categorieën die twee aparte groepen vormen, maar vaak om één functionele groep, namelijk de groep van ongetrouwde vrouwen (volgens de enquêteresultaten bestaat 38% van de woningbehoeftigen uit ongetrouwde vrouwen). Daarbij zijn het soms ook vrouwen die de positie hebben van alleenstaande moeders (volgens de enquêteresultaten heeft 27% van de woningbehoeftige huishoudens een alleenstaande moeder aan het hoofd).

3.2 Woningbehoefte naar inkomen

De woningmarkt heeft een heterogeen karakter. Een aspect dat het onderscheid op de woningmarkt schetst zijn de woningprijzen. De woningprijs is een fundamenteel gegeven omdat het één van de meest bepalende factoren is voor mensen bij de aankoop van een woning of bij de keuze van een huurwoning. Direct gerelateerd aan de woningprijs zijn de inkomens van woningbehoeftigen. In tabel 5 wordt de inkomensverdeling gerelateerd aan de leeftijdsverdeling van woningbehoeftigen gepresenteerd.

Tabel 5: Inkomensverdeling naar leeftijdscategorie (in procenten)								
	Inkomenscategorie							
leeftijdscategorie	0-999	1000-1999	2000-2999	3000-3999	4000-4999	5000-6999	7000+	
18-29	1	9	4	2	1	0	1	18
30-39	1	8	6	3	2	1	1	22
40-49	3	7	5	3	3	1	2	24
50-59	3	7	4	1	2	1	1	19
60+	9	3	1	1	1	1	1	17
	17	34	20	10	9	4	6	100

- Opvallend is de situatie van de leeftijdscategorie 18-29 jaar. Hoewel eerder naar voren is gekomen dat deze groep de grootste woningbehoefte ervaart (zie tabellen 3 en 6),

scoort het bij een koppeling met het inkomen vrij laag. Deze verschuiving komt doordat velen in deze groep de vraag naar het inkomen niet invullen (niet vreemd gezien het feit dat een groot aantal mensen in de categorie 18-29 geen inkomen heeft vanwege de hoge werkloosheid of vanwege het feit dat velen in deze groep nog studeren). Het gaat om 41% van de woningbehoefte in deze groep (binnen alle andere categorieën was het aandeel dat de inkomensvraag niet beantwoordt kleiner dan 25%). Wat feitelijk gebeurt is dat al degenen die geen inkomen opgeven eruit gezeefd worden waardoor ze in de bovenstaande tabel niet meetellen. De constatering is dat in de leeftijdsgroep 18-29 wel een hoge woningbehoefte wordt ervaren, maar dat door het gebrek aan inkomen een deel van deze woningbehoefte niet doorwerkt als een effectieve woningvraag. Hiermee kan worden gesteld dat bij beschouwing van het inkomen, het belang van de leeftijdsgroep 18-29 daalt ten opzichte van de andere leeftijdscategorieën;

- Het blijkt dat de woningbehoefte het hoogst is onder de lagere inkomensgroepen (inkomens tot Naf. 3000/maand). Maar liefst 72% van de woningbehoefte heeft een inkomen binnen deze inkomenscategorie.

Binnen de lagere inkomensgroepen drukt de woningbehoefte het meest op de leeftijdsgroep van 60+ (60% van de woningbehoefte in deze leeftijdsgroep hebben een inkomen van 1000 per maand) en de leeftijdsgroep van 18-29 (49% van de woningbehoefte in deze leeftijdsgroep hebben een inkomen tussen Naf. 1000 en Naf. 1999 per maand);

- Ten aanzien van het inkomen is binnen de leeftijdscategorieën 30-39 en 40-49 sprake van een differentiatie. Dit verwijst naar de situatie dat deze groepen goed vertegenwoordigd zijn onder de inkomens tot Naf. 3000 per maand, maar ook goed vertegenwoordigd zijn onder de inkomens hoger dan Naf. 3000 per maand.

3.3 De woningbehoefte naar marksegmenten

Op basis van de woningprijzen wordt de woningmarkt ruwweg verdeeld in de deelmarkt van goedkope woningen, de deelmarkt van middenklasse woningen en de deelmarkt van dure woningen. In de onderstaande tabel worden de deelmarkten gekoppeld aan een prijsklasse van woningen, bijbehorende inkomensklassen en de inkomensverdeling van woningbehoefte.

Tabel 6: Verdeling woningbehoefte naar marktsegmenten			
Deelmarkt	Inkomensklasse (in Ang/maand)	Prijsklasse woningen *(in Ang)	Aandeel woningbehoefte (in procenten)
goedkope woningen	0 t/m 3000*	tot Ang. 175.000	72
middenklasse woningen	3001-7000**	tussen Ang 175.001 en Ang. 350.000	22
dure woningen	>7000	boven 350.000	6
		Totaal	100

*De prijsklasse van de woningen is afgeleid aan de hand van de formules die het Centrale Hypotheekbank hanteert bij het verstrekken van hypotheek (bij een rente 6% en een looptijd van 35 jaar) en de wettelijke regel dat het aflossingsbedrag voor schulden niet meer dan 30% van het inkomen mag bedragen.

** Volgens de gegevens van FKP heeft 85% van huishoudens die bij deze instelling is ingeschreven een inkomen van niet meer dan Ang. 3000 per maand (FKP 2015). Deze inkomensgrens ligt iets hoger dan de armoedegrens die door CBS is bepaald op een inkomen van Ang. 2596 per maand voor een huishouden bestaande uit twee volwassenen en twee kinderen.

*** Uit de gegevens van FKP kan worden afgeleid dat het aantal huishoudens dat op een middenklasse woning rekent, een inkomen heeft tussen Ang. 3001 en Ang. 7000 per maand (FKP, 2015).

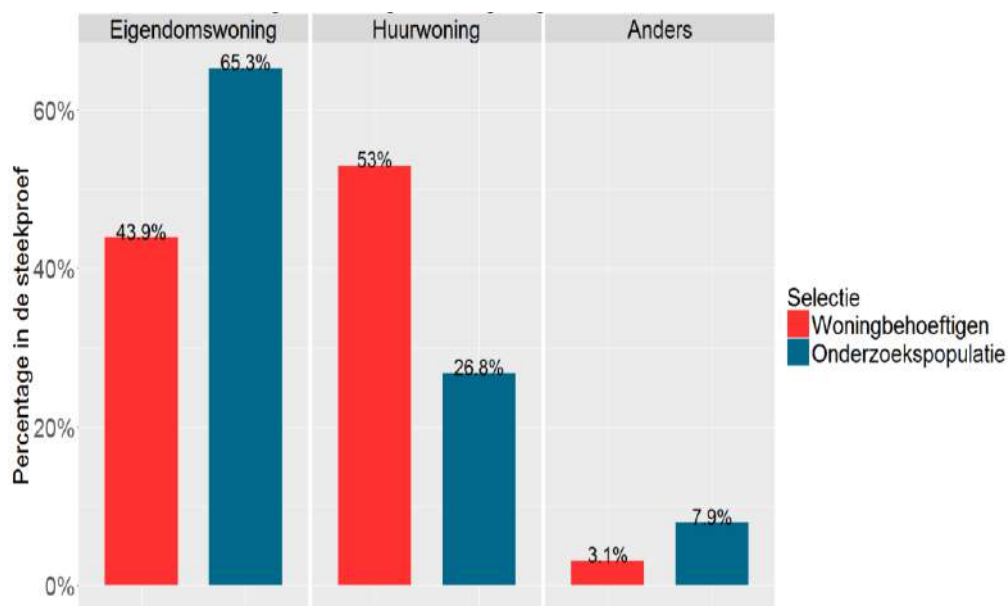
Gerelateerd aan de woningbehoefte onder de totale bevolking, (zoals eerder aangegeven gaat het om 16160 woningen waar thans behoefte aan bestaat), is er een woningbehoefte in sociale sector van 11635 woningen, in de sector van de middenklasse een woningbehoefte van 3555 woningen en in de vrije sector een woningbehoefte van 970 woningen.

3.4 Woonwensen

Een woonwens vloeit voort uit een beleving van datgene wat een persoon als een optimale woonsituatie ziet. Dit is niet altijd geënt op de werkelijke behoefte van die persoon (maar een ideaal) en sluit ook niet altijd direct aan op de financiële capaciteiten van deze persoon. Woonwensen zijn daarom niet altijd te beschouwen als realistisch en haalbaar (bijvoorbeeld mensen willen een woning waarvoor ze niet het nodige inkomen hebben). Het is daarom het beste om woonwensen als een richtlijn te hanteren.

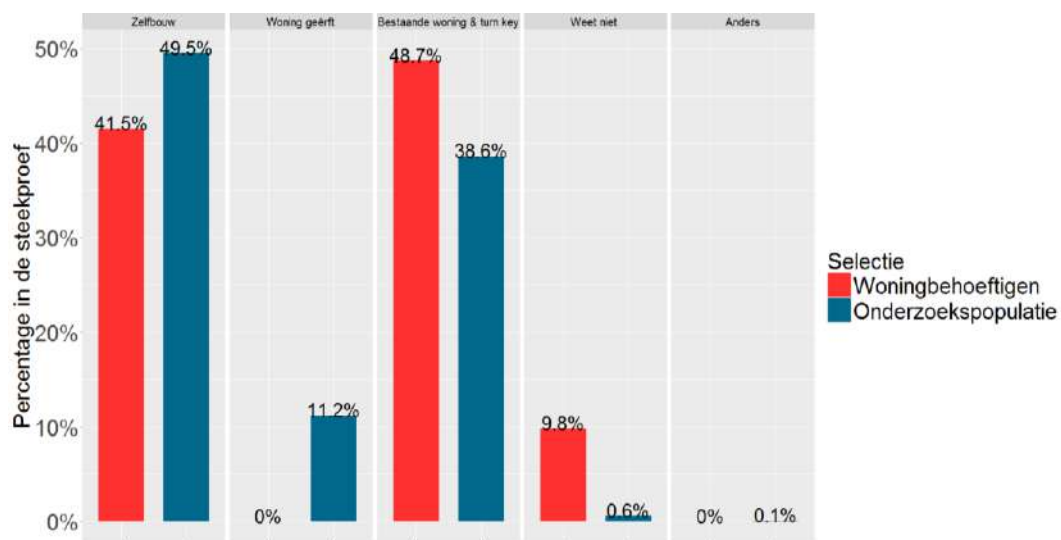
In dit onderzoek zijn woonwensen globaal onderzocht. Voor toepassing door ontwikkelaars kan een meer gedetailleerd beeld gewenst zijn. In de praktijk worden hiertoe aparte woonwensenonderzoeken verricht.

Voor de analyse van de woonwensen wordt een vergelijking gemaakt tussen de resultaten van de woningkenmerken zoals die zijn gemeten onder de steekproefpopulatie (wat is huidige situatie in 2016) en de resultaten van de meting onder woningbehoefte (wat zijn de wensen van woningbehoefte in 2016).

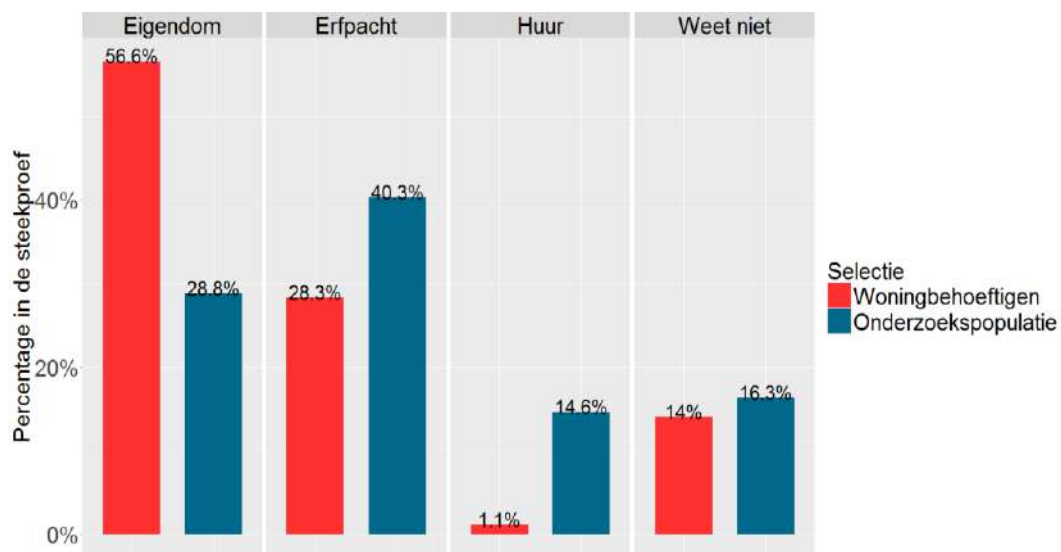


Figuur 25: Vergelijking eigendomsstatus woning (onderzoekspopulatie tegenover woningbehoefte)

- Veel meer woningbehoefigen blijken een huurwoning te willen hebben, dan wat gangbaar is in de samenleving;

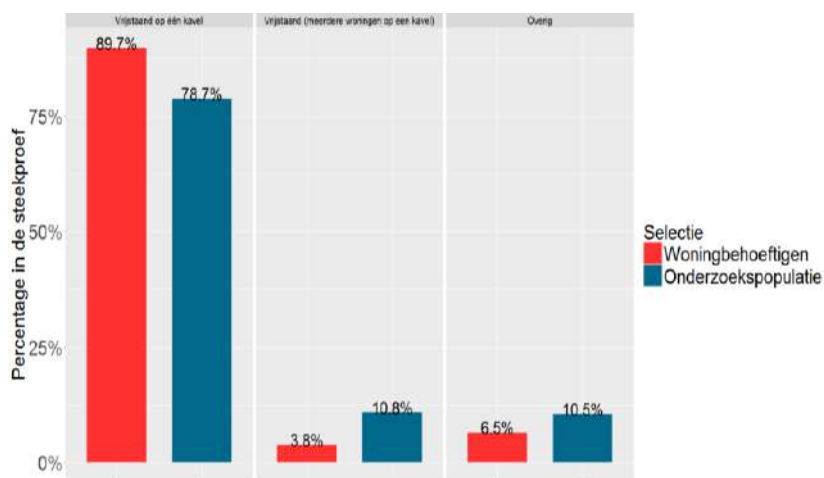


Figuur 26: Vergelijking wijze aanschaf woning (onderzoekspopulatie tegenover woningbehoefte)



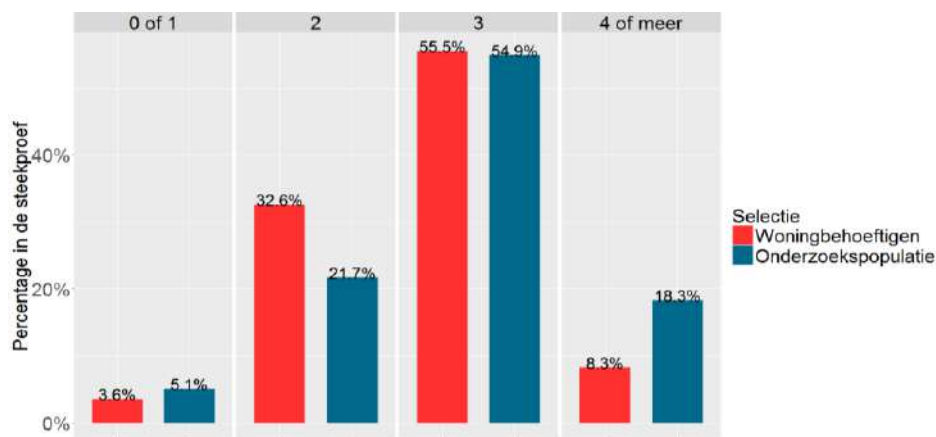
Figuur 27: Vergelijking eigendomsstatus kavel (onderzoekspopulatie woningbehoefte)

- De woningbehoefte die een eigendoms woning willen hebben, zijn vooral gericht op het kopen van een bestaande (nieuwbouw) woning op een eigendoms kavel, waar in de gemeenschap altijd een hogere waardering heeft gegolden voor zelfbouw op een erfpachtkavel.

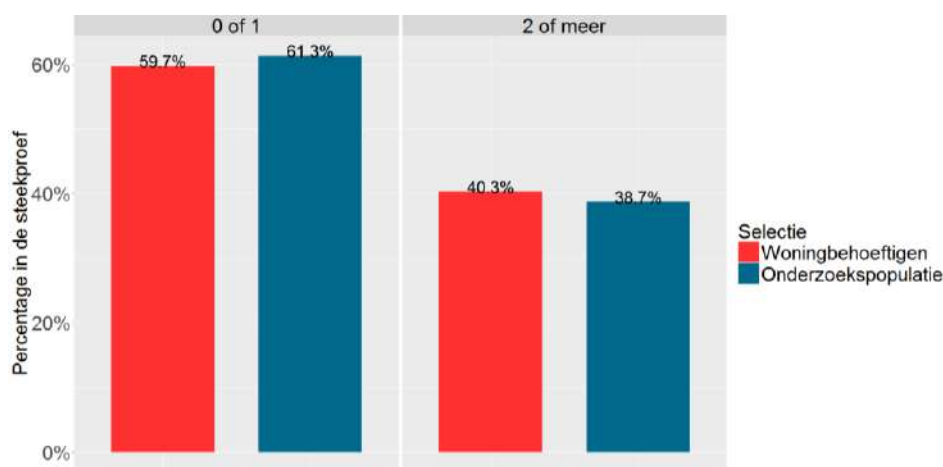


Figuur 28: Vergelijking type woning (onderzoekspopulatie tegenover woningbehoefte)

- De wens voor een vrijstaande woning is onder woningbehoefte nog groter dan wat in de samenleving geldig is.

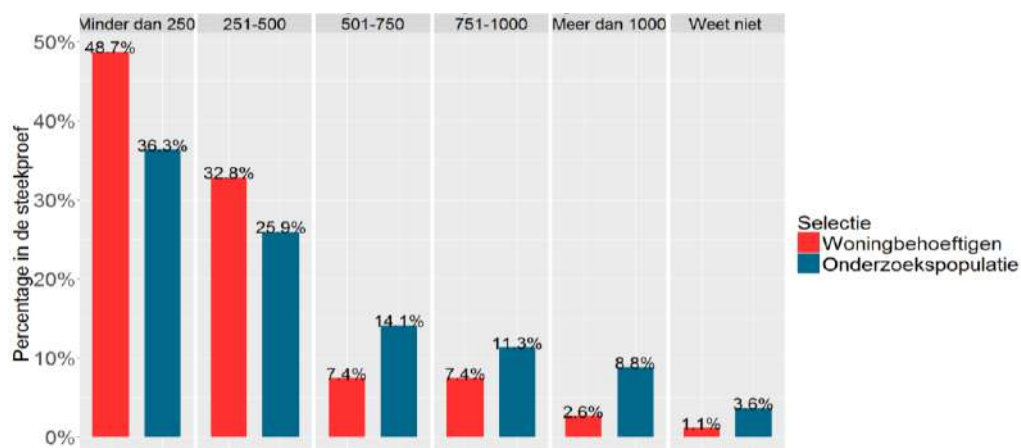


Figuur 29: Vergelijking voorziening woning: aantal slaapkamers (onderzoekspopulatie tegenover woningbehoefte)

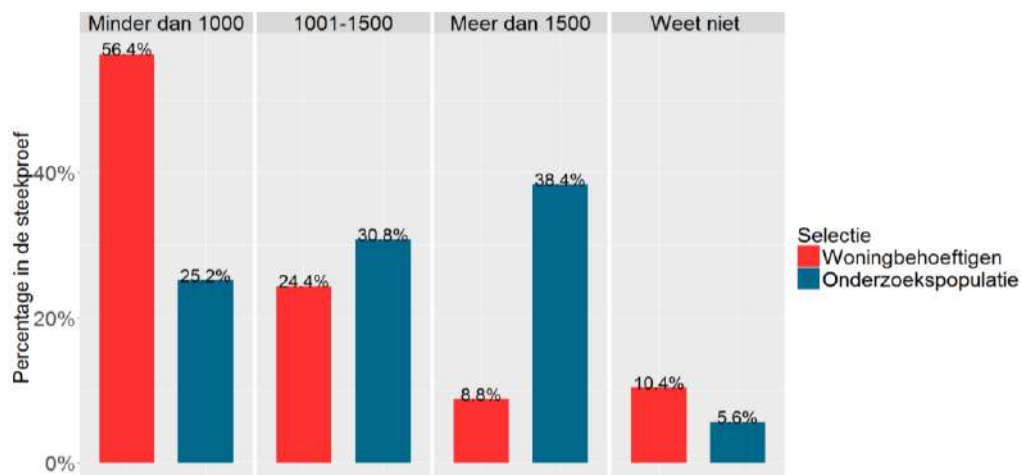


Figuur 30: Vergelijking voorzieningen woning: aantal badkamers (onderzoekspopulatie tegenover woningbehoefte)

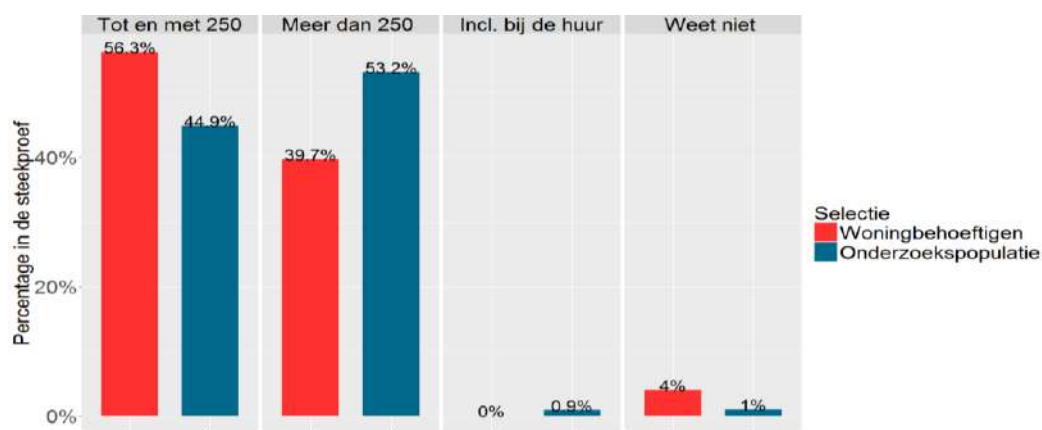
- Hoewel de voorkeur van woningbehoeftigen voor een woning van drie slaapkamers overeenkomt met hoe dit in de maatschappij voorkomt, bestaat onder woningbehoeftigen een extra grote voorkeur voor woningen met twee slaapkamers, waar de optie van twee slaapkamers in de gemeenschap niet erg veel voorkomt.
- De situatie van het aantal badkamers verschilt niet zoveel tussen de woningbehoeftigen en de onderzoekspopulatie.



Figuur 31: Vergelijking huurkosten (onderzoekspopulatie tegenover woningbehoefte)



Figuur 32: Vergelijking hypotheekkosten (onderzoekspopulatie tegenover woningbehoefte)



Figuur 33: Vergelijking energiekosten (onderzoekspopulatie tegenover woningbehoefte)

- Woningbehoefte streven naar lagere kosten voor huur/hypotheek en energiegebruik, dan wat algemeen van toepassing is in de samenleving.

Waar in het algemeen kan worden gesteld dat de wensen die woningbehoefte hebben geuit op vele punten afwijken van de omstandigheden die geldig zijn in de huidige praktijk, is het noemenswaardig te vermelden dat de wensen van woningbehoefte als groep niet homogeen zijn. Er is een scheidinglijn tussen woningbehoefte die een huurwoning wensen (53%) en woningbehoefte die een wens hebben voor een eigendomswoning (47% van de woningbehoefte).

Woningbehoefte met een voorkeur voor huurwoningen.

De leeftijdsgroepen 40-49 en 50-59 zijn beter vertegenwoordigd in deze categorie (samen 45%), maar ook de leeftijdsgroepen 18-29 en 30-39 komen veel voor (samen 40%). Het modaal inkomen ligt tussen Naf. 1000-1999 per maand. Het meest gewenste aantal slaapkamers per woning is drie (50% van de gevallen). De belangstelling voor twee slaapkamers is echter ook hoog (40% van de gevallen). Iets minder dan de helft (49%) van de woningbehoefte voor een huurwoning wil niet meer dan Naf. 250 per

maand aan huur betalen. Vanwege de jongeren en de bejaarden die in deze groep voorkomen, kan ook worden gedacht aan de voorziening van starterswoningen en bejaardenwoningen.

Woningbehoefte met een voorkeur voor eigendomswohnungen.

De leeftijdsgroep 40-49 is het beste vertegenwoordigd in deze groep, gevolgd door de leeftijdsgroep van 30-39. Het modaal inkomen van deze woningbehoefte ligt op Naf. 1999-2999 per maand. Het meest gewenste aantal slaapkamers per woning is drie (hier bestaat weinig belangstelling voor twee slaapkamers). Meer dan de helft van de woningbehoefte voor een koopwoning (53%) wil niet meer dan Naf. 1000 per maand aan hypotheek betalen. Gezien het lage modale inkomen, is het aannemelijk dat binnen deze groep de afhankelijkheid van een erfpachtkavel groot is.

In de bovenstaande beschrijving schemeren de woonwensen van de woningbehoefte met een inkomen tot Naf. 3000 per maand sterk door. Dit komt doordat de groep zo groot is. Om toch een specifiek beeld te hebben van de woonwensen van *woningbehoefte met een inkomen van Naf. 3000 per maand en hoger*, wordt deze groep hieronder geïsoleerd bekeken.

De woningbehoefte met een inkomen van Naf. 3000 per maand en hoger met een wens voor een huurwoning.

- Van de woningbehoefte die een voorkeur hebben voor een huurwoning, heeft 11% een inkomen boven Naf. 3000 per maand (binnen deze groep is de wens groot voor huurkoopwoningen van de FKP);
- De best vertegenwoordigde leeftijdsgroepen binnen deze groep zijn die van 40-49 en 50-59;
- Het modaal inkomen van deze woningbehoefte ligt op Naf. 3000-3999 per maand;
- De meerderheid van deze groep wil een woning met drie slaapkamers
- De meerderheid van deze groep wil een huur betalen van Naf. 750-1000 per maand.

De woningbehoefte met een inkomen van Naf. 3000 per maand en hoger met een wens voor een koopwoning.

- Van de woningbehoefte die een voorkeur hebben voor een *koopwoning*, heeft 38% een inkomen boven Naf. 3000 per maand;
- De best vertegenwoordigde leeftijdsgroepen binnen deze groep zijn die van 40-49 (40%) en 30-39;

- Het modaal inkomen van deze woningbehoefigen ligt op 3000-3999 (leeftijdsgroep 30-39) en 4000-4999 (leeftijdsgroep 40-49).
- De meerderheid van deze groep wil woningen met 3 slaapkamers
- De meerderheid van deze groep wil tussen Naf. 1000 en 1500 aan hypotheek betalen

3.5 Urgentie van de woningbehoefte

De urgentie van de woningbehoefte heeft betrekking op de vraag hoe snel mensen met een woningbehoefte zich verlost willen voelen van de situatie van woningnood waarin ze verkeren. Er is direct aan woningbehoefigen gevraagd hoe snel ze een andere woning zouden willen krijgen en de resultaten zijn vergeleken met de situatie van 2008. Uitgaande van de aard en omvang van het verschil kan worden beoordeeld hoe urgent de situatie is.

Tabel 7: Hoe snel willen mensen een andere woning (in procenten)		
	2008	2016
Meteen	50	40.6
0-3 mnd	6.3	7.8
4-6 mnd	6.3	7
7-12 mnd	6.3	6.8
1-2 jaar	31.3	37.9
Total	100	100

Gesteld moet worden dat hoewel de woningbehoefte is gestegen, in 2016 beduidend minder mensen dan in 2008 aangeven meteen een woning te willen hebben en meer mensen stellen 1-2 jaar te kunnen wachten op een andere woning. Dit geeft een indicatie dat de huidige omstandigheden van woningnood minder drukkend worden ervaren door woningbehoefigen.

Het is hierbij van belang te vermelden dat 51% van de woningbehoefigen aangeeft bij geen enkele instantie te zijn ingeschreven voor een woning (33% zegt bij FKP te zijn ingeschreven).

3.6 Tot slot

De analyse die in dit hoofdstuk is uitgevoerd levert een complex beeld op van de woningbehoefte. Daarom hier de belangrijkste bevindingen op een lijn:

- Woningbehoefte is redelijk gelijk verdeeld onder de leeftijdsklassen;
- Ongetrouwde vrouwen zijn oververtegenwoordigd op alle fronten van de woningbehoefte (in alle leeftijdsklassen en voor alle motieven die worden genoemd);
- De woningbehoefte concentreert zich met name onder de groepen met een brutoinkomen tot Naf 3000 per maand (72%);

- De sociale groepen binnen deze inkomenscategorie die de ergste woningbehoefte ervaren zijn bejaarden (leeftijdsklasse 60+) en starters (leeftijdsklasse 18-29);
- De algemene woonwensen van woningbehoeftigen zijn als volgt:
 - het grootste deel van de woningbehoeftigen (53%) wenst een huurwoning te hebben met een maandelijkse huur tot Naf. 250 per maand; Het gaat om de leeftijdsgroepen 18-29 en 30-39, met een modaal inkomen van Naf. 1000-1999 per maand.
 - voor de groep die een koopwoning wenst (43%), moet de hypotheek niet meer dan Naf. 1000 per maand bedragen. Het gaat om de leeftijdsgroepen 30-39 en 40-49, met een modaalinkomen van Naf. 2000-2999 per maand.

GERAADPLEEGDE BRONNEN

- Centraal Bureau voor de Statistiek, Huishoudens in Curaçao, Publicatiereeks Census 2011, Willemstad 2014;
- Centraal Bureau voor de Statistiek, Woningbehoefte onderzoek Curaçao 2008, Willemstad 2009;
- In de rij voor een terrein, Antilliaans Dagblad, Maart 2018. P.1 ;
- United Nations, Universal Declaration of Human Rights, Paris 1948
- Fundashon Kas Popular (FKP), Klientenan ku a aserka FKP pa bibienda, Willemstad 2016;
- Gabriela Rene, De bouw van Wechi gezien vanuit ontwikkelingen van de woningmarkt.



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)