

Leegstand: een structureel probleem op de Curaçaose woningmarkt

Rene Gabriela

Inleiding

Tijdens de census van 2011 is woningleegstand geregistreerd. Leegstand vooronderstelt onderbenutting van de woningvoorraad en heeft daarmee een negatief imago. De invloed van leegstand op de woningmarkt ligt echter niet zo voor de hand. Zoals in dit artikel naar voren zal komen, kan leegstand afhankelijk van de omstandigheden waarin het voorkomt, een uiting zijn van aantasting van de woningmarkt of juist een factor zijn die een positieve bijdrage levert aan het functioneren hiervan. Waar leegstand een punt van aandacht wordt, is het nuttig om meer inzicht te verkrijgen in de aard hiervan.

In dit artikel worden de gegevens van de leegstand zoals deze in de census van 2011 zijn opgenomen geanalyseerd. De bevindingen van deze analyse worden gecombineerd met de bestaande kennis van de marktomstandigheden om het karakter van de leegstand te bepalen. Dit wordt gedaan voor de woningmarkt als geheel en voor de delen van de totale woningmarkt (deelmarkten).

Bij het beoordelen van het karakter van de leegstand staat centraal de vraag in hoeverre de leegstand als een aantasting dan wel als een bijdrage voor de woningmarkt kan worden gezien. Deze beoordeling is verbonden met de begrippen frictieleegstand en structurele leegstand. Deze begrippen zullen in dit artikel uitgelegd worden.

Methodologie

Voor de analyse van de woningleegstand is in dit artikel de gegevens van de census 2011 gebruikt. In de census van 2011 is de leegstand via waarnemingen in het veld opgenomen.

De census data van 2011 laat zien dat van de 69,243 woningen die op het eiland voorkwamen, 10,159 woningen onbewoond waren. Op basis hiervan wordt de relatieve woningleegstand (aandeel leegstaande woningen van het totale aantal woningen, aangeduid als een percentage) bepaald op 15%¹ van de woningvoorraad.

De leegstaande woningen zijn in verschillende categorieën ingedeeld, namelijk:

1. leegstaande woningen die nooit eerder bewoond zijn geweest (nieuwbouwoningen);
2. woningen die als vakantieverblijf worden gebruikt (die dus periodiek leegstaan);
3. woningen die eerder bewoond zijn geweest, maar thans leegstaan;

¹ $(10159: 69243) * 100$

4. woningen die bewoond worden door personen die voor korte duur (minder dan één jaar) hier zijn;
5. woningen die in aanbouw zijn.

In onderstaande tabel worden de resultaten van de telling voor de gehanteerde categorieën gepresenteerd.

Tabel 1: Categorieën leegstand		
<i>Categorie</i>	<i>Aantal woningen</i>	<i>In procenten</i>
1. Leegstaande woningen die niet eerder bewoond zijn geweest	972	10
2. Woningen die als vakantieverblijf worden gebruikt	1672	16
3. Woningen die eerder bewoond zijn geweest, maar nu leegstaan	4957	49
4. Woningen waarvan wordt aangegeven dat ze tijdelijk worden bewoond	558	5
5. Woningen die in aanbouw zijn	1780	18
6. Leegstaande woningen waarvan onbekend is tot welke bovenstaande categorieën ze behoren	220	2
Totaal	10,159	100

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)

Niet alle bovengenoemde gevallen kunnen tot leegstand worden gerekend (zie begrippenkader voor een omschrijving van het begrip leegstand). Dit geldt voor de woningen onder categorie 2, welke ten tijde van de meting gebruikt werden voor toeristische doeleinden (waren dus niet inzetbaar ten behoeve van de woonfunctie) en voor de woningen onder categorie 5, welke ten tijde van de meting nog niet waren opgeleverd (en dus niet tot de woningvoorraad behoorden).

Anderzijds moet worden vermeld dat de woningen onder categorie 4 op het moment van de meting feitelijk niet leeg stonden, maar voor bewoning werden gebruikt.

Dit betekent dat bij de beschouwing van de leegstand alleen de categorieën 1 en 3 kunnen worden meegenomen. In deze twee categorieën komen 5929 woningen voor. Op basis hiervan wordt het leegstandscijfer, eerder bepaald op 15%, bijgesteld op 9%² van de woningvoorraad.

Begrippenkader

Woningleegstand omvat de gebouwen die onderdeel vormen van de woningvoorraad die op het moment van meting in het veld niet worden benut. Op Curaçao wordt de woningvoorraad niet administratief bijgehouden, waardoor met betrekking tot het gebruik van een gebouw alleen een telling in het veld (bijvoorbeeld via een census) informatie kan geven.

Fricieleegstand is de leegstand als na vertrek van huurder of aanbieder van de woning op de koopmarkt op korte termijn geen aansluitende verhuur/verkoop plaatsvindt, tot maximaal één jaar (Bouwsteen voor sociaal, 2016).

² $(= (5929/69243) * 100)$

Langdurige leegstand is de leegstandsituatie waarin frictieleegstand in overgaat, tot maximaal twee jaar na vertrek huurder of aanbieder op de woningmarkt (Bouwsteen voor sociaal 2106)

Structurele leegstand is de leegstand na twee jaar zonder enig perspectief op verhuur of verkoop op korte termijn (Bouwsteen voor sociaal, 2016).

Deelmarkt is een deel van de totale woningmarkt voor woningen van een bepaalde prijscategorie. In dit artikel worden onderscheiden de deelmarkt van goedkope woningen, de deelmarkt van middenklasse woningen, en de deelmarkt van dure woningen.

Woningbehoefte of vraag naar woningen is een maat voor de hoeveelheid woningen waaraan behoefte is.

De werkelijke vraag naar woningen geeft de situatie aan van de hoeveelheid woningen die daadwerkelijk wordt verkocht of verhuurd.

Het aanbod aan woningen is de beschikbaarheid van woningen op de woningmarkt.

Het variabele karakter van de leegstand

Leegstand lijkt een vrij eenduidig verschijnsel te zijn. Echter, afhankelijk van de geldende omstandigheden, kan het verschillend voorkomen op de woningmarkt. Onderscheiden worden frictieleegstand en structurele leegstand (Bouwstenen voor sociaal, 2016). In het volgende worden deze twee vormen van leegstand uitgelegd.

De woningmarkt heeft een dynamisch karakter als omgeving waarin doorlopend verhuisbewegingen plaatsvinden. Deze bewegingen worden veroorzaakt doordat huishoudens gedurende verschillende fases van hun levenscyclus van woonwensen veranderen en hun woonsituatie daaraan willen aanpassen (bijvoorbeeld, ze willen verhuizen naar een grotere woning, ze willen verhuizen van een huurwoning naar een koopwoning, ze willen naar een "betere" buurt verhuizen). Om aan deze wisselende omstandigheden te kunnen voldoen, moet continu op de woningmarkt een voorraad leegstaande huur-/koopwoningen beschikbaar zijn. Deze voorraad dient als buffer om de huishoudens die willen doorstromen van de nodige woningen te voorzien.

Om in een dergelijke voorraad van waarde te zijn, dienen de woningen wel aan te sluiten op de wensen van woningzoekenden (met betrekking tot zaken zoals de woningprijs, type woning, locatie van de woning). Waar een goede aansluiting bestaat tussen de wensen van woningzoekenden en de kenmerken van de woningen die leegstaan, zullen deze woningen relatief snel worden verkocht/verhuurd. Dit is de situatie die gerelateerd wordt aan de frictieleegstand.

In tegenstelling tot de frictieleegstand bestaat bij structurele leegstand, weinig tot geen aansluiting van de leegstaande woningen op de wensen van woningzoekenden. Dit leidt ertoe dat deze woningen langdurig leeg komen te staan. Verlaging van de huur-/verkoopprijs (een waardedaling) kan een perspectief bieden dat een dergelijke woning alsnog verhuurd/verkocht wordt. Waar waardedaling

geen oplossing biedt, eindigt de situatie meestal in kapitaalvernietiging (waar woningen leeg blijven staan totdat ze tot verkrotting overgaan).

Met het bovenstaande kan worden gesteld dat frictieleegstand en structurele leegstand meetbaar zijn in termen van de tijd die het neemt voordat een leegstaande woning worden verkocht/verhuurd. Omdat op Curaçao de woningvoorraad niet administratief wordt bijgehouden, ontbreekt inzicht hierin. Ter referentie kan in ieder geval worden aangegeven dat in Nederland voor frictieleegstand een duur van één jaar wordt gerekend. Leegstand langer dan één jaar wordt beschouwd als langdurige leegstand en na twee jaar als structurele leegstand. Verder geldt dat frictieleegstand ongeveer 2% van de woningvoorraad inneemt (CBS (Nederland), 2014).

Bij vermelding dat hantering van bovenstaande cijfers voor de Curaçaose situatie methodisch niet zomaar kan (immers, de Nederlandse marktomstandigheden zijn totaal verschillend van de Curaçaose marktomstandigheden), kan op basis van deze informatie wel de indicatieve uitspraak worden gemaakt dat gezien de omvang van de leegstand, namelijk 9% van de totale woningvoorraad en het feit dat deze leegstand zich al langere tijd manifesteert (de censusgegevens van 2001 tonen aan dat de leegstand toen al zo hoog was), dit duidelijk wijst op het overheersen van structurele leegstand.

Met deze aanduiding is antwoord gegeven op de centrale vraag van dit onderzoek namelijk of de huidige leegstand moet worden gezien als een aantasting dan wel als een bijdrage voor de Curaçaose woningmarkt. Gezien de overheersing van structurele leegstand op de Curaçaose woningmarkt kan worden gesteld dat de woningmarkt een situatie van aantasting doormaakt waar euvels als waardedaling en kapitaalvernietiging een belangrijk rol in spelen.

De woningmarkt gedifferentieerd naar de deelmarkten

De woningmarkt is niet een homogeen geheel, maar bestaat uit deelmarkten. Waar wordt aangegeven dat op de woningmarkt als geheel een situatie van structurele leegstand heerst, kan deze situatie verschillend zijn op delen van de woningmarkt. Een nadere specificering van het karakter van de leegstand voor de verschillende deelmarkten is daarom nuttig. Om deze exercitie te kunnen uitvoeren is inzicht nodig in de verdeling van de woningmarkt naar deelmarkten.

Grofweg zijn de volgende deelmarkten te onderscheiden, de deelmarkt van goedkope woningen, de deelmarkt van middenklasse woningen en de deelmarkt van dure woningen. Deze verdeling berust op de financiële capaciteit van huishoudens om de kosten van een woning te dragen. In onderstaande tabel wordt de onderscheiden deelmarkten gekoppeld aan de inkomensklassen en de bijbehorende woningprijzen.

Tabel 2: Verdeling deelmarkten

Deelmarkt	Inkomensklasse huishoudens (in Ang/maand)	Prijsklasse woningen (in Ang)	Aantal huishoudens
Goedkope woningen	0 t/m 3000*	tot Ang. 175,000	23,890
Middenklasse woningen	3001-7000**	tussen Ang 175,001 en Ang. 350,000	16,756
Dure woningen	>7000	boven 350,000	11,807
		Totaal	52,453***

*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). De grens van deze deelmarkt 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 nog op een middenklasse woning rekent, een inkomen heeft tussen Ang. 3001 en Ang. 7000 per maand (FKP, 2015).

*** In totaal komen op Curaçao 54,936 huishoudens voor, terwijl in tabel 2, 52,453 huishoudens staat genoteerd. Deze discrepantie in aantal wordt veroorzaakt door het feit dat van 2483 huishoudens in de census niet is opgegeven wat het inkomen is.

De grenzen van de deelmarkten zijn gelegd op basis van gegevens van de Fundashon Kas Popular. Deze woningstichting van de overheid is een belangrijke stakeholder op de woningmarkt die zowel volkswoningen als middenklasse woningen produceert.

De woningprijzen zijn gebaseerd op de hypotheekvoorwaarde die bij de banken op Curaçao geldt, namelijk dat het maandelijkse aflossingsbedrag niet hoger mag liggen dan 1/3 van het bruto-inkomen en zijn berekend op basis van een formule (op de website van de meeste Curaçaose banken kan deze formule worden ingevuld)³.

De tabel is aangevuld met gegevens van CBS over het aantal huishoudens per inkomenscategorie.

De marktontwikkelingen gedurende de periode 2010-2015

Waar het gaat om het verkrijgen van inzicht in het karakter van de leegstand op de individuele deelmarkten, is het nodig een beeld te hebben van hoe de markt zich heeft ontwikkeld in de afgelopen jaren toegespitst naar de deelmarkten.

In deze analyse wordt uitgegaan van de periode 2010-2015 en wordt als indicator voor de marktontwikkelingen de waarde van verleende bouwvergunningen gehanteerd.

Tabel 3: Waarde verleende bouwvergunningen* (in miljoenen Ang.)

Jaar	Goedkope woningen	Middenklasse woningen	Dure woningen	Totaal
2010	20	42	71	133
2011	14	38	56	108
2012	13	32	48	93
2013	16	37	30	83
2014	22	29	30	81
2015	11	43	36	90
Totaal	96	221	271	588

Bron: Uitvoeringsorganisatie Ruimtelijke Ontwikkeling en Planning (ROP)

* In de bovenstaande bedragen is voor de vergelijkbaarheid uitsluitend gekeken naar de bouwaanvragen die betrekking hebben op de bouw van woningen (renovaties, uitbreidingen en dergelijke zijn niet meegenomen en ook niet de bouw van appartementen).

³ In de tabel is uitgegaan van een hypotheek met een looptijd van 35 jaar, bij een rente van 6%.

Tabel 3 laat zien dat de totale waarde van verleende bouwvergunningen in de periode 2010-2015 een noemenswaardige afnemende trend heeft gevolgd. De waarde van verleende bouwvergunningen is gedurende 2010 tot 2014 afgenomen van 133 miljoen naar 81 miljoen (een daling van 52 miljoen), om vervolgens te stijgen van 81 miljoen naar 90 miljoen (een stijging van 9 miljoen) in 2015. Dit resulteert in een netto daling van 43 miljoen, hetgeen overeenkomt met een relatieve daling van $(43/133 * 100 =)$ 32% over de aangegeven periode.

Wordt de situatie voor de deelmarkten apart bezien, dan blijkt dat op de deelmarkt van goedkope woningen een netto daling van de waarde van verleende bouwvergunningen is geweest van 9 miljoen (relatieve daling van 45%) en op de deelmarkt van dure woningen een netto daling van 35 miljoen (relatieve daling van 49%). Alleen de deelmarkt van middenklasse woningen heeft in de aangegeven periode een stijging van de waarde van verleende bouwvergunningen gekend van één miljoen (relatieve stijging van 2%). Hoewel dit een lichte stijging betreft, is dit noemenswaardig in een omgeving waarin significante dalingen op alle andere deelmarkten zijn geregistreerd.

De daling van verleende bouwvergunningen betekent dat minder woningproductie (minder aanbod) is geweest in de betreffende periode. Hoe verhoudt zich dit tot de vraag naar woningen? In het volgende wordt hierop ingegaan.

In het algemeen wordt de vraag naar woningen toegeschreven aan de volgende factoren (ABF research, 2016):

- de demografische ontwikkeling;
- de inkomensontwikkeling;
- de woonvoorkeuren;
- de beleidsontwikkeling

In het onderstaande wordt aangegeven hoe elk van deze factoren de vraag naar woningen op de Curaçaose woningmarkt heeft beïnvloed.

Demografische ontwikkeling

Volgens de gegevens van CBS is de Curaçaose bevolking in de betreffende periode gegroeid met 9849 inwoners (een toename van 147,122 inwoners naar 156,971 inwoners). Conform onderstaande tabel is deze groei voor meer dan de helft het gevolg geweest van immigratie (een instroom van 5852 mensen).

Tabel 4: Netto-immigratie naar land van herkomst, over de periode 2010-2015							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Nederland	-418	-339	-9	332	542	146	254
Nederlandse Antillen	-105						-105
Bonaire, St. Eustatius & Saba		-5	-137	-162	-96	-96	-496
Sint Maarten		16	-25	-8	-6	-13	-36
Colombia	112	120	129	177	140	210	888
Venezuela	132	205	167	190	157	354	1205
Aruba	25	26	-44	-40	31	-8	-10
Verenigde Staten van Amerika	52	35	66	85	25	51	314
Dominicaanse Republiek	126	162	174	241	275	345	1323
India	46	29	62	80	47	108	372
Suriname	26	44	24	21	25	33	173
China	42	42	53	105	117	140	499
Haiti	29	29	30	61	110	122	381
Jamaica	23	23	28	43	58	75	250
Overig	176	-11	239	211	114	111	840
	266	376	757	1336	1539	1578	5852

Bron: CBS

Een groei van de bevolking betekent vrij direct dat de vraag naar woningen is toegenomen. Immers, het vertegenwoordigt een situatie waarin meer mensen/huishoudens een woning nodig hebben.

Inkomensontwikkeling

Er zijn geen cijfers voor handen over hoe de inkomens in de betreffende periode zich hebben ontwikkeld. Een goede indicator van de inkomensontwikkeling is de economische ontwikkeling, waarvoor wel gegevens beschikbaar zijn.

Volgens tabel is in de betreffende periode de economische groei laag geweest. Tussen 2012 en 2014 is de groei zelfs negatief geweest (stagnatie).

Tabel 5: de economische groei over de periode 2010-2015						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Economische groei	0.1	0.6	-0.1	-0.8	-1.1	0.3

Bron: CBS

Een ongunstige economische ontwikkeling leidt over het algemeen tot een (relatieve) inkomensdaling. De woningbehoefte hoeft onder deze omstandigheden niet af te nemen. Wat wel gebeurt, is dat mensen

financieel minder goed in staat zijn om een gewenste woning te kopen/te huren. Dit houdt feitelijk in dat de werkelijke vraag naar woningen afneemt.

Woonvoorkeuren

Woonvoorkeuren worden doorgaans via woningbehoefteonderzoeken achterhaald. Meestal wordt hierbij het kwalitatieve aspect van de vraag naar woningen (zaken als gewenste woningtype, woningindeling, woningomvang) en het kwantitatieve aspect van de vraag naar woningen achterhaald. Met betrekking tot het kwantitatieve aspect is in het door CBS uitgevoerde woningbehoefteonderzoek van 2008 naar voren gekomen dat op dat moment een woningbehoefte bestond van ruim 10.000 woningen. In hoeverre in de afgelopen periode aan deze behoefte is voldaan is en wat de situatie op dit moment is, is niet na te gaan. Hier kan wel worden vermeld dat woonvoorkeuren in zoverre deze de kwantitatieve vraag naar woningen beïnvloeden, in de lijn lopen van demografische en economische ontwikkelingen die hierboven als zelfstandige punten aan de orde zijn gekomen. Dit aspect hoeft hier dus niet apart bekeken te worden.

Beleidsontwikkeling

Eén de belangrijkste beleidshandelingen van de overheid van de laatste jaren met betrekking tot de woningmarkt is de introductie van de zogenaamde Public-Private-Partnership (PPP)-projecten. Dit zijn samenwerkingsverbanden tussen partijen in de bouw en de overheid, die zijn aangegaan voor het opzetten van woningbouwprojecten voor de middenklasse. Het doel hierachter is om een meer continue woningproductie voor deze doelgroep te realiseren. Om de kosten hiervan te drukken stelt de overheid haar domeingronden ter beschikking. Nadat woningen worden gebouwd en verkocht wordt de grond in erfpacht uitgegeven aan de woningeigenaar.

Duidelijk heeft dit beleid de woningproductie op de deelmarkt van middenklasse woningen doen toenemen. Hierdoor is de vraag naar woningen op deze specifieke deelmarkt afgenomen.

Samenvattend kan worden gesteld dat:

- vanwege de demografische ontwikkelingen (toename bevolking, toename aantal huishoudens) is de behoefte aan woningen op de Curaçaose woningmarkt in de periode 2010-2015 toegenomen;
- de ongunstige economische ontwikkeling heeft er echter voor gezorgd dat mensen minder kunnen kopen/huren, waardoor de werkelijke vraag naar woningen minder sterk is toegenomen;
- de discrepantie tussen de woningbehoefte en de werkelijke vraag naar woningen vooronderstelt het bestaan van een (toegenomen) tekort op de woningmarkt (woningzoekenden die onder huidige omstandigheden niet kunnen kopen/huren wachten betere tijden af).

Het bovenstaande toont een beeld van een complexe woningmarkt. Immers, daar waar in de voorgaande de structurele woningleegstand als een kenmerkende factor van de woningmarkt naar

voren is gekomen, blijkt dat woningtekort evenzeer onderdeel hiervan uitmaakt. Deze diversiteit, is mogelijk omdat algemeen geldt dat op de woningmarkt verre van homogene omstandigheden gelden. Dit is waarom de benadering van de leegstand door deelmarkten apart te bekijken en het karakter hiervan te bepalen goed werkt. Het geeft niet alleen een meer gedetailleerd beeld van de leegstand, maar werkt ook verhelderend voor het inzicht in de algemene toestand van de woningmarkt.

Beoordeling van het karakter van de leegstand op de deelmarkten

Concreet gaat het in deze paragraaf om de vraag welke omstandigheden van leegstand op de deelmarkten heersen (frictieleegstand of structurele leegstand). Hierbij wordt uitgegaan van de geschetste ontwikkelingen van de woningmarkt zoals deze in de vorige paragraaf naar voren zijn gekomen en andere bekende omstandigheden die op deze deelmarkten voorkomen.

De deelmarkt van goedkope woningen

De belangrijkste woningproducent op deze markt is de FKP. De FKP geeft aan dat traditioneel een structureel gebrek heerst aan fondsen voor de sociale woningbouw. Mede omdat de huishoudens binnen deze categorie niet over de nodige financiële draagkracht beschikken om de gevraagde huren te betalen, kan FKP niet een voldoende grote bouwstroom voor deze markt realiseren. Doordat absoluut onder de marktvaart wordt geproduceerd, heerst een acuut woningtekort. Mensen kunnen soms jaren wachten om in aanmerking te komen voor een woning. In 2015 stonden 7606 mensen ingeschreven bij deze instelling (FKP,2015).

De gedaalde waarde van verleende bouwvergunningen toont aan dat de woningproductie op deze deelmarkt in de periode 2010-2015 afgenomen is. Daarmee is het bestaande woningtekort op deze markt verder toegenomen. Onder deze omstandigheden zal leegstand en in het bijzonder frictieleegstand, weinig voorkomen. Immers, waar op een markt met beperkte woningen een adequate woning vrijkomt of een nieuwe wordt gevestigd, zal het niet lang duren voordat het wordt verhuurd/verkocht.

Mogelijk komt enige structurele leegstand voor, waarbij het dan waarschijnlijk gaat om woningen die niet als aantrekkelijk worden ervaren en daarom niet worden verkocht of verhuurd (bijvoorbeeld woningen in slechte bouwkundige toestand of woningen waarvoor te hoge prijzen worden gevraagd).

De deelmarkt van middenklasse woningen

Op deze deelmarkt heeft jarenlang een sterke traditie bestaan van particuliere zelfbouw. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat huishoudens de woning zelf kunnen bouwen mits de overheid steun geeft middels de verlening van een erfpachtkavel. Zoals eerder gesteld volgt de overheid met betrekking tot de woningvoorziening aan middenklassers momenteel een andere weg, namelijk die van PPP-projecten. Voor deze strategie is gekozen om de efficiëntie in de oplevering van woningen te verhogen. Individuele bouwers wachten soms te lang om te starten met het bouwproces en duren soms ook lang over het bouwproces. Onderdeel van het PPP-beleid is dat de overheid domeingronden beschikbaar stelt als middel om de realiseringskosten van woningen te verlagen. Bij verkoop van de woningen wordt de kavel aan de woningeigenaar in erfpacht uitgegeven.

Bij de hoge vraag naar middenklasse woningen die thans bestaat, getuige onder meer het feit dat 5200 mensen staan ingeschreven voor een erfpachtkavel⁴ ligt dit beleid voor de hand. Gemeten aan de netto stijging van de waarde van verleende bouwvergunningen die de afgelopen jaren is bereikt (zie vorige paragraaf), kan worden gesteld dat aan dit beleid wordt voldaan.

Hoewel dit een positieve constatering is, heeft deze situatie een keerzijde. Beseft moet worden dat de structurele leegstand die thans op de woningmarkt voorkomt, ook onderdeel vormt van de deelmarkt van middenklasse woningen. Een direct effect van de toegenomen woningproductie is dat de bestaande leegstaande voorraad op deze deelmarkt, nu nog moeilijker verhuurd/verkocht gaat worden. Deze situatie consolideert de structurele leegstand op de woningmarkt.

De deelmarkt van dure woningen

De productie van dure woningen komt uitsluitend tot stand door de particulieren zelf (overheidsbemoedienis in de woningbouw of kavelpductie komt op deze deelmarkt niet voor). Hoewel af en toe een bouwproject wordt opgezet, zijn projectontwikkelaars op deze deelmarkt meer gefocust op de aanbidding van kavels. Woningen worden vooral op aanvraag (op basis van individuele opdrachten en minder via projecten) gebouwd.

De daling van de waarde van verleende bouwvergunningen is over de aangegeven periode groter geweest dan op alle andere deelmarkten. Hoewel in deze periode de bevolking is gegroeid, is er een daling geweest van de markt voor dure woningen. Dit hangt samen met de situatie dat de immigratie uit Nederland (het land die deze deelmarkt doorgaans het meest beïnvloedt) op zich wel de normale trend heeft gevolgd, maar gebalanceerd wordt door een emigratie die in de afgelopen periode hoger is geweest. Er is een migratieoverschot gemeten van “slechts” 254 personen over de periode 2010-2015 (terwijl in de periode 2004-2009 voor Nederland een migratieoverschot van 2989 personen is gemeten). De afgenomen vraag wordt uitgeoefend op de woningen die op deze deelmarkt voorkomen en werkt structurele leegstand in de hand.

Conclusie

In dit artikel is een verkenning van de leegstand uitgevoerd welke gebaseerd is op inzichten in grote lijnen. Nader onderzoek, namelijk een woningmarktonderzoek die voor de nabije toekomst is gepland, zal dieper ingaan op de specifieke condities van de leegstand.

Het is in ieder geval genoegzaam bekend dat thans een situatie heerst van hoge en langdurige leegstand, aangeduid als structurele leegstand. De benadering naar deelmarkten laat zien dat op de deelmarkt van de goedkope woningen leegstand niet een factor van noemenswaardig belang is. Dit komt doordat deze deelmarkt vooral wordt gekenmerkt door hoge woningtekorten die hierop voorkomen.

De deelmarkt die momenteel het meest aantrekt is de deelmarkt van middenklasse woningen. Er zijn signalen dat waar de verhoogde woningproductie de vraag naar woningen op deze deelmarkt heeft

⁴ Volgens verklaring van domeinbeheer in het dagblad “extra” van 21 juni 2016

helpen doen afnemen, dit de voorraad leegstaande woningen op deze deelmarkt heeft bestendigd. Dit resulteert in een toename van de structurele leegstand.

Hoewel voor de woningmarkt als geheel de vraag naar woningen in de periode 2010-2015 is toegenomen, is op de deelmarkt van dure woningen de vraag naar woningen juist afgenomen. Woningen op deze deelmarkt komen hierdoor leeg te staan, hetgeen toevoegt aan de bestaande structurele leegstand op de woningmarkt.

De aanpak van de structurele leegstand is belangrijk voor de Curaçaose gemeenschap. Volgens het bestand van bouwvergunningen van ROP is in de periode 2010- 2015 voor de bouw van woningen, bouwvergunningen verleent voor een totale waarde van Ang. 588 miljoen. Wordt alle andere zaken meegerekend (uitbreidingen en renovaties, appartementenbouw) en de andere sectoren van de bouw meegenomen (bouw van alle andere bouwwerken die geen woning zijn), dan geven de cijfers van ROP van verleende bouwvergunningen zelfs een totale waarde van Ang. 1,7 miljard over deze periode (komt neer op een gemiddeld bedrag van Ang. 340 miljoen per jaar in de bouwsector). Aan structurele leegstand kleven waardedaling en kapitaalvernietiging. Deze zaken werken meteen door in de economische situatie van het land. Voor een belangrijke sector als de bouwsector kan dit een zwaar gewicht leggen op de maatschappij.

Literatuurlijst

Bouwstenen voor Sociaal, Leegstand in verschillende gedaantes, Amersfoort 2016

Fundashon Kas Popular, Klientenan ku a aserká FKP pa bibienda, Willemstad 2015

Centraal Bureau voor de Statistiek (Nederland), Leegstand in Nederland anno 2013, van krimpgebied tot dichtbevolkte Randstad, Den Haag 2014

ABF Research, Tussenrapportage Prognose bevolking-, huishoudens- en woningbehoefte 2015-2050, Delft 2016 |

Modus

Statistisch Magazine