



Onwikkeling van de bouwvergunningverlening aan nieuwbouwwoningen in de periode 2010-2021



Central Bureau of Statistics Curaçao

De ontwikkeling van de bouwvergunningverlening aan nieuwbouwwoningen, in de periode 2010-2021

Willemstad, april 2023

COLOFON

Centraal Bureau voor de Statistiek Curaçao

Adres: WTC Building, Piscadera Bay z/n (1ste verdieping)

Telefoon: (+599-9) 839-2300

WhatsApp: (+599-9) 520-2227

Email: info@cbs.cw

Website: www.cbs.cw

Website: digitallibrary.cbs.cw

Facebook: cbscur

© Willemstad, Central Bureau of Statistics, 2023

Het overnemen van (delen van) deze uitgave is slechts toegestaan mits voorzien van een volledige bronvermelding.

VOORWOORD

Voor u ligt het rapport “De ontwikkeling van de bouwvergunningverlening aan nieuwbouwwoningen, in de periode 2010-2021”, van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Deze publicatie bespreekt het verloop van de bouwvergunningverlening (de jaarlijkse variaties in verleende bouwvergunningen) over de periode 2010-2021, en meet als zodanig hoe de woningmarkt zich vanuit deze optiek heeft ontwikkeld.

Een woord van dank gaat uit naar de auteur Drs. Rene Gabriela en eenieder die heeft bijgedragen aan dit onderzoek. Een speciale dank gaat uit aan de Uitvoeringsorganisatie Ruimtelijke Ontwikkeling en Planning die haar gegevens over verleende bouwvergunningen beschikbaar heeft gesteld. Zonder haar inzet was dit onderzoek niet mogelijk.

Drs. S. de Boer
Directeur Centraal Bureau voor de Statistiek.

INHOUDSOPGAVE

LIJST VAN BEGRIPPEN	4
SAMENVATTING	5
HOOFDSTUK 1: INTRODUCTIE.....	7
1.1 Inleiding.....	7
1.2 Doel van het onderzoek.....	7
1.3 Afbakening en aanvullende opmerkingen	8
1.4 Leeswijzer	10
HOOFDSTUK 2: METHODE VAN ONDERZOEK	11
2.1 Inleiding.....	11
2.2 De bouwvergunninggegevens.	11
2.3 Inzetbaarheid van de bouwvergunninggegevens	11
2.4 Werkwijze.....	13
2.5 Conclusie	14
HOOFDSTUK 3: ANALYSE VERLOOP BOUWVERGUNNINGVERLENING.....	17
3.1 Inleiding.....	17
3.2 Het verloop van de bouwvergunningverlening.....	17
3.2 Conclusie	20
HOOFDSTUK 4: CONFRONTATIE VERLOOP BOUWVERGUNNINGVERLENING EN VERLOOP WONINGTRANSACTIES	22
4.1 Inleiding.....	22
4.2 Overeenkomsten en verschillen in het verloop van de bouwvergunningverlening en van woningtransacties	23
4.3 Conclusie	28
LITERATUURLIJST	30
BIJLAGE 1	31
BIJLAGE 2	32

LIJST VAN BEGRIPPEN

Woonfunctie is een gebruiksfunctie voor het wonen (de woning zelf, en andere elementen die onderdeel vormen van de woonbestemming, zoals bijvoorbeeld een zwembad).

Wooneenheid: een tot permanente bewoning bestemd gebouw; Wooneenheden zijn onder te verdelen in eengezinswoningen (bijvoorbeeld vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap-woningen en rijtjeswoningen) en meergezinswoningen (appartementencomplexen).

Nieuwbouwwoning: een woning die kortgeleden is opgeleverd en niet eerder is bewoond (als het eerder bewoond is geweest wordt gesproken van een bestaande woning).

Appartementencomplex: een gebouw waarin meer woningen aanwezig zijn.

Appartement: woning die deel uitmaakt van een appartementencomplex.

Verloop van bouwvergunningverlening aan wooneenheden: de jaarlijkse variaties van het totale ruimtebeslag door bouwvergunningverlening aan wooneenheden, bekeken over een gedefinieerde periode (in dit onderzoek de periode 2010-2021); Het verloop duidt aan op welke wijze en in welke mate het ruimtebeslag door bouwvergunningverlening in de gedefinieerde periode is gestegen of gedaald.

Ruimtebeslag: hoeveelheid ruimte die ingenomen wordt door een functie (in dit geval de woonfunctie). Het ruimtebeslag wordt uitgedrukt in vierkante meters.

SAMENVATTING

In dit onderzoek is de ontwikkeling van de woningmarkt bestudeerd vanuit de invalshoek van de bouwvergunningverlening aan wooneenheden.

Dit onderzoek is ingegaan op de volgende vraag:

Wat was het verloop van de bouwvergunningverlening aan wooneenheden in de periode 2010-2021?

Het gaat om de jaarlijkse variaties van het totale ruimtebeslag vanwege de bouwvergunningverlening aan wooneenheden. Dit dient als basis om te kunnen aangeven hoe en in welke mate de bouwvergunningverlening stijgend of dalend was in de genoemde periode en in deelperioden die hierbinnen zijn onderscheiden.

De bouwvergunningverlening aan wooneenheden is op zich bestudeerd. Vervolgens zijn twee elementaire aspecten hiervan onder de loep genomen, namelijk de bouwvergunningverlening aan ééngezinswoningen (bijvoorbeeld vrijstaande woningen), in dit onderzoek kortweg aangeduid als woningen, en de bouwvergunningverlening aan meergezinswoningen (appartementen). Deze analyse leidt tot de volgende algemene bevindingen:

- Het verloop van de bouwvergunningverlening aan wooneenheden vertoonde in de periode 2010-2021 een lichte stijging;
- Opvallend is dat het verloop van de bouwvergunningverlening aan woningen en de bouwvergunningverlening aan appartementen in de gedefinieerde periode zich in een aan elkaar tegengestelde richting hebben ontwikkeld, waarbij de bouwvergunningverlening aan woningen is gedaald, terwijl de bouwvergunningverlening aan appartementen is gestegen.

Teneinde de waargenomen ontwikkelingen in de bouwvergunningverlening te kunnen verklaren is deze bekeken in samenhang met het verloop van woningtransacties (welke in een eerder onderzoek voor dezelfde periode 2010-2021 is bestudeerd). Het volgende is naar voren gekomen.

- Waar de bouwvergunningverlening aan wooneenheden in de betreffende periode een gematigde stijging doormaakt, stijgt het aantal woningtransacties (zowel in aantal en vooral in de verkoop) significant;
- De waargenomen stijging van bouwvergunningverlening aan appartementen is conform het CBS-onderzoek van woningtransacties (CBS, 2020) het gevolg

van een in 2015 op gang gekomen instroom van mensen uit Europa (vooral Nederland) en de VS die zich hebben toegelegd op investeringen in de duurere segmenten van woningmarkt.

- Aan de andere kant geeft de daling van de bouwvergunningverlening aan woningen die is waargenomen uitdrukking aan het feit dat dat het bouwen van woningen vooral een bestemming heeft voor de lokale bevolking, die vanwege de stagnerende economische omstandigheden niet in voldoende mate in de behoefte aan woningen kan voorzien.

HOOFDSTUK 1: INTRODUCTIE

1.1 Inleiding

In 2021 is onderzoek verricht naar de ontwikkeling van de woningmarkt over de periode 2010-2021 (CBS, 2022). De ontwikkeling van de woningmarkt werd in dit onderzoek gemeten aan de hand van het *aantal woningverkopten* en de *mediane woningprijzen*.

Met de conclusie dat de woningmarkt in die tijd een groei heeft doorgemaakt (de woningtransacties zijn zowel in aantal als in waarde toegenomen), is aangegeven dat deze groei onevenwichtig was (zeer verschillend in de onderscheiden deelgebieden en deelmarkten), dat het grotendeels werd aangedreven door de buitenlandse vraag naar dure woningen en dat ondanks deze groei, het bestaande woningtekort (dat zich concentreert onder de inkomensgroepen tot Naf. 3000, in het bijzonder de starters, ouderen en alleenstaande moeders) verder is toegenomen.

Waar de ontwikkeling van de woningmarkt in bovengenoemd onderzoek is bestudeerd vanuit de optiek van woningtransacties, zal in onderhavig onderzoek de woningmarktontwikkeling worden verkend vanuit de optiek van bouwvergunningverlening.

1.2 Doel van het onderzoek

De centrale vraag van dit onderzoek wordt als volgt geformuleerd:

Wat was het verloop van de bouwvergunningverlening aan gebouwen met een woonfunctie (verder aangeduid als wooneenheden) in de periode 2010-2021?

Het doel van dit onderzoek is de bestudering van de jaarlijkse variaties van de bouwvergunningverlening aan wooneenheden (het verloop) in de aangegeven periode. Het gaat om de vraag of de jaarlijkse variaties in bouwvergunningverlening een stijging of daling vertegenwoordigen en in welke mate deze stijging of daling zich heeft voorgedaan.

In de analyse van het verloop van de bouwvergunningverlening zou het voor de hand liggen om de variabele *aantal verleende bouwvergunningen* te hanteren. Het gaat hierbij echter niet zozeer om het aantal bouwvergunningen zelf, maar veeleer om het aantal wooneenheden waaraan bouwvergunningen is verleend. Bij de bepaling van het verloop moeten alle wooneenheden meetellen.

Wat in de praktijk voorkomt is dat voor vrijstaande woningen een bouwvergunning aan elk wooneenheid apart wordt verleend. In deze gevallen is het altijd duidelijk om hoeveel wooneenheden en bouwvergunningen het gaat.

Bij een appartementencomplex wordt in de regel één bouwvergunning verleend aan het complex als geheel. Vaak wordt in de registratie van de bouwvergunning geen aanduiding gegeven van het aantal individuele wooneenheden dat het complex bevat, hetgeen tot gevolg heeft dat het verloop van de bouwvergunningverlening niet nauwkeurig kan worden bepaald.

Vanwege dit knelpunt is het beter werken met het ruimtebeslag van wooneenheden (dat is de hoeveelheid ruimte die in gebruik wordt genomen door de wooneenheid waaraan bouwvergunning is verleend). Het ruimtebeslag is een goede maat, niet alleen omdat het alle wooneenheden in beschouwing neemt, maar ook omdat het in de registratie van de verleende bouwvergunningen altijd wordt vermeld.

Vanwege deze specificering geldt, dat waar in dit rapport het verloop van de bouwvergunningverlening aan wooneenheden wordt vermeld, bedoeld wordt het verloop van het *ruimtebeslag vanwege bouwvergunningverlening aan wooneenheden*. Daarbij moet rekening worden gehouden dat toepassing van het ruimtebeslag als maat voor de bouwvergunningverlening raadzaam is, maar een conversie van het ruimtebeslag (gemeten in vierkante meters) naar het aantal wooneenheden niet mogelijk is.

1.3 Afbakening en aanvullende opmerkingen

Bouwvergunningen voor wooneenheden worden verleend ten behoeve van woninguitbreiding, woningverbetering of voor de productie van nieuwe wooneenheden (nieuwbouw). In de eerste twee gevallen gaat het om een versterking van de woningvoorraad waarbij geen extra wooneenheden worden toegevoegd (heeft geen invloed op het ruimtebeslag). Het onderdeel nieuwbouw gaat in de regel gepaard met een ruimtebeslag (nieuwe wooneenheden worden immers toegevoegd aan de woningvoorraad). Aangezien het verloop van de bouwvergunningverlening verwijst naar de jaarlijkse variaties in ruimtebeslag vanwege bouwvergunningverlening, is alleen nieuwbouw te relateren aan het onderwerp van dit onderzoek. Alleen bouwvergunningverlening aan nieuwbouwwoningen worden daarom in dit onderzoek in aanmerking genomen.

Het ligt niet in de lijn van dit onderzoek om uitspraken te doen over de actuele omvang van de woningvoorraad. Het verband tussen bouwvergunningverlening,

woningproductie en de omvang van de woningvoorraad is daarvoor te indirect. De volgende redeneringen kunnen hiervoor worden aangedragen:

- Degene die een bouwvergunning heeft gekregen kan besluiten om de woning niet (meteen) te bouwen. In dit geval blijven de cijfers over het aantal geproduceerde wooneenheden achter bij het geregistreerd aantal verleende bouwvergunningen;
- Een deel van de wooneenheden wordt illegaal (zonder bouwvergunning) gebouwd; In dit geval weerspiegelen de cijfers van het aantal verleende bouwvergunningen niet het aantal wooneenheden dat daadwerkelijk erbij is gekomen;
- Er wordt niet bijgehouden hoeveel wooneenheden aan de woningvoorraad wordt onttrokken (alleen voor brand wordt hierover een registratie bijgehouden bij de Brandweer); Zonder informatie over de verliezen die zich in de woningvoorraad voordoen, kan geen balans worden gemaakt (wat is erbij gekomen en wat is verloren gegaan?) de juiste stand van de woningvoorraad.

In dit onderzoek wordt de woonfunctie bestudeerd. Het zal echter moeilijk zijn (zo niet onmogelijk) om altijd precies te weten of een wooneenheid waaraan een bouwvergunning is toegekend, (nog steeds) een woonfunctie heeft. Immers, het komt regelmatig voor dat de woonfunctie van gebouwen worden omgezet in een andere functie. Deze functiewijzigingen worden nergens bijgehouden. Er kan alleen worden afgegaan op wat in de registratie van de bouwvergunning over het bouwwerk is aangegeven.

Het is van belang te vermelden dat in dit onderzoek de bouwvergunninggegevens van 2022 pas laat beschikbaar zijn gekomen. Daardoor konden de gegevens van 2022 niet in de analyse worden meegenomen. Wel zullen ze in tabellen worden verwerkt en in dit rapport worden gepresenteerd (zie bijlage 2). Hierbij zullen voortbouwend op resultaten van dit onderzoek, enkele globale opmerkingen worden geplaatst over het verdere verloop van de bouwvergunningverlening tot 2022.

Ter afsluiting van dit onderzoek zullen de resultaten van het verloop van bouwvergunningverlening aan wooneenheden in samenhang worden gebracht met het verloop van de woningtransacties. In een eerder onderzoek zijn de woningtransacties onderzocht voor dezelfde periode als hier de bouwvergunningverlening aan wooneenheden (2010-2021). De bedoeling is om na te gaan of er overeenkomsten/verschillen in de wijze waarop bouwvergunningverlening en woningtransacties zich in de betreffende periode

hebben ontwikkeld, zodat kan worden aangegeven of dezelfde factoren deze hebben aangedreven.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport wordt als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de methode voor het bestuderen van het verloop van de bouwvergunningverlening gepresenteerd. In hoofdstuk 3 wordt deze methode toegepast om het verloop te bepalen en te analyseren. In hoofdstuk 4 worden de bevindingen van dit onderzoek toegelicht door deze te plaatsen in de context van wat zich in de maatschappij heeft voorgedaan. Tevens worden in dit hoofdstuk de in dit onderzoek gevonden resultaten van bouwvergunningverlening gerelateerd aan de bevindingen uit een eerder onderzoek ten aanzien van het verloop van de woningtransacties.

HOOFDSTUK 2: METHODE VAN ONDERZOEK

2.1 Inleiding

Conform de Curaçaose regeling voor het bouwen en de volkshuisvesting, de Bouw en Woningverordening van 1935, is het voor de constructie van bouwwerken verplicht om een bouwvergunning te hebben. UROP (Uitvoeringsorganisatie ruimtelijke ordening en planning) is belast met het beoordelen van bouwvergunningaanvragen en houdt een administratie bij van het aantal bouwaanvragen die ze ontvangt en de bouwvergunningen die worden verleend (het bouwvergunningenbestand). Ten behoeve van dit onderzoek heeft UROP dit bestand aan het CBS ter beschikking gesteld.

2.2 De bouwvergunninggegevens.

Uit raadpleging van het bouwvergunningenbestand blijkt dat in de periode 2010-2021 in totaal 8846 bouwvergunningen zijn verleend. Dit betreft het generiek aantal verleende bouwvergunningen. Zoals in hoofdstuk 1 vermeld, gaat het in dit onderzoek uitsluitend om de bouwvergunningen die aan wooneenheden ten behoeve van nieuwbouw zijn verleend. Conform het bouwvergunningenbestand zijn in de periode 2010-2021, 4314 bouwvergunningen ten behoeve van nieuwbouw van wooneenheden verleend. Dit betekent dat gemeten naar aantallen bouwvergunningen die zijn verleend, in de periode 2010-2021 ($4314 : 8846 =$) 49% bestemd was voor nieuwbouw van woningen (in deze percentage dus niet meegerekend de bouwvergunningen ten behoeve van woninguitbreiding en woningverbetering).

Tabel 1: Aantal verleende bouwvergunningen 2010-2021

Jaar	Alle verleende bouwvergunningen	Bouwvergunning voor nieuwbouw	Gemiddeld aantal verleend voor nieuwbouw per jaar	Gemiddeld aantal verleend voor nieuwbouw per maand
2010-2021	8846	4314	392	33

2.3 Inzetbaarheid van de bouwvergunninggegevens

In hoofdstuk 1 is vermeld dat de analyse van het verloop geschiedt aan de hand van het ruimtebeslag vanwege bouwvergunningverlening. Raadpleging van het bouwvergunningenbestand laat het volgende zien:

Het ruimtebeslag vanwege bouwvergunningverlening over de periode 2010-2021, bedroeg 2.660.893m². Voor nieuwbouw van wooneenheden bedroeg het ruimtebeslag 1.246.789m² in deze periode. Dit betekent dat gemeten naar ruimtebeslag, in de periode 2010-2021, (1246.789: 2.660.893=) 47% van de vergunningen zijn verleend ten behoeve van nieuwbouw van woningen.

Wooneenheden worden onderverdeeld naar de wijze waarop ze zijn uitgevoerd. Qua uitvoering worden ze onderscheiden in eengezinswoningen (bijvoorbeeld vrijstaande woningen; *verder in dit onderzoek aangeduid met de term woningen*) en meergezinswoningen (appartementencomplex).

Uit het bouwvergunningenbestand blijkt dat het ruimtebeslag door bouwvergunningverlening aan woningen 901.532m² bedroeg en aan appartementen 340.043m². Dit geeft een totaalruimtebeslag van 1.241.575m² voor de bouw van wooneenheden¹.

NB: In de categorie appartementencomplexen worden de wooneenheden inbegrepen waarvan in de registratie van het bouwvergunningenbestand weinig aanknopingspunten zijn gegeven over hoe deze zijn uitgevoerd. Omdat vele van deze woonverblijven qua indeling en oppervlak lijken te passen bij appartementen en minder bij woningen (appartementen komen in een grote variatie voor, van totale woonverblijven tot kamers die als zelfstandig wooneenheid worden bewoond), worden ze in dit onderzoek onder deze categorie ingedeeld.

Tabel 2: Ruimtebeslag door bouwvergunningverlening (in m²)

Ruimtebeslag vanwege alle verleende bouwvergunningen	Ruimtebeslag wooneenheden (nieuwbouw)	(waarvan) Ruimtebeslag appartementen	(waarvan) Ruimtebeslag woningen
2.660.893	1.241.575	901.532	340.043

¹ Geconstateerd wordt een verschil in het totale ruimtebeslag voor nieuwbouw van wooneenheden en het ruimtebeslag voor de bouw van woningen annex appartementen. Dit verschil bedraagt 1246.789-1.241.575 = 5214m² bedraagt. Dit verschil berust op de zogenaamde combinatieaanvragen. Een combinatieaanvraag betreft een bouwvergunningaanvraag voor een wooneenheid, samen met een ander element dat niet tot de woonfunctie behoort (bijvoorbeeld een minimarkt). De bouwvergunningen die op deze wijze zijn verleend zijn niet zuiver woonfunctie en worden daarom niet in deze analyse meegenomen.

2.4 Werkwijze

Het verloop van de bouwvergunningverlening kan aan de hand van de volgende zaken worden geanalyseerd:

1. Het patroon van het verloop van wooneenheden;
2. De mate van het verloop van wooneenheden.

ad1:

Een handige manier om het verloop van de bouwvergunningverlening aan wooneenheden te visualiseren is via een grafiek. De grafiek wordt gemaakt op basis van de jaarlijkse waarden van het ruimtebeslag vanwege bouwvergunningverlening (dit wordt gedaan voor zowel wooneenheden, woningen en voor appartementen). De analyse van het patroon (de bestudering van de manier waarop het verloop zich voordoet) geschiedt door beschrijving van de grafiek. Bij deze beschrijving wordt aangegeven of in de gedefinieerde periode sprake is geweest van een stijgende of van een dalende ontwikkeling.

Om het patroon te visualiseren worden hulplijnen gebruikt. Het gaat om de zogenaamde trendlijn (deze wordt geconstrueerd door toepassing van regressieanalyse). De trendlijn benadert de bouwvergunningverlening als een lineaire ontwikkeling over de hele periode.

Bij de beschrijving van het verloop wordt niet alleen gekeken naar de ontwikkeling over de totale periode, maar ook naar te onderscheiden deelperioden. Voor het onderscheid naar deelperioden wordt de lijn van voortschrijdende gemiddelde gebruikt (berekend de gemiddelde waarde van het ruimtebeslag door bouwvergunningverlening, over twee opeenvolgende jaren; Deze gemiddelde wordt een nieuwe waarde aan de hand waarvan de ontwikkelingslijn wordt geconstrueerd). Op basis van deze lijn van de voortschrijdende gemiddelde wordt nagegaan in welke jaren er sprake was van een continue stijging of daling van bouwvergunningverlening.

NB: Bij de presentatie van de grafieken in hoofdstuk 3, zal meer inzicht ontstaan over de functie van de hulplijnen.

ad 2

Het verloop van de bouwvergunningverlening kan ook worden berekend. Dit geschiedt aan de hand van de onderstaande methode, die de jaarlijkse groeipercentage oplevert.

Als het om het verloop over twee opeenvolgende jaren gaat wordt de onderstaande formule gebruikt:

$$\frac{\text{ruimtebeslag in jaar } x+1 - \text{ruimtebeslag in jaar } x}{\text{ruimtebeslag in jaar } x}$$

X 100

Waarbij:

-x is het startjaar

-x+1 het daaropvolgende jaar.

Als het om een periode van meerdere jaren gaat wordt de onderstaande formule gebruikt:

$$([\text{f}/\text{s}]^{1/\text{y}} - 1) * 100\%$$

Waarbij:

-s is het totale ruimtebeslag door bouwvergunningverlening aan wooneenheden in het startjaar;

-f is het totale ruimtebeslag door bouwvergunningverlening aan wooneenheden in het eindjaar;

-y is het aantal jaren tussen f en s.

2.5 Conclusie

Ten behoeve van de analyse die in het volgende hoofdstuk wordt uitgevoerd zijn in dit hoofdstuk de volgende zaken geregeld:

- De selectie van de gevallen van verleende bouwvergunning die voor deze analyse inzetbaar zijn;
- De vermelding van de zaken waarop de analyse van de bouwvergunningverlening zich toespitst, namelijk de beschrijving van het patroon van het verloop en de berekening van de mate waarin dit gebeurt;
- De aanduiding van de tools die bij de analyses zullen worden gebruikt, namelijk de waarden van de bouwvergunningverlening, de grafieken (waarin de waarden en bijbehorende trendlijnen en lijnen van voortschrijdende gemiddelde worden vastgelegd), en de formules voor de berekening van de mate van het verloop.

De methode van trendanalyse wordt in dit onderzoek gebruikt voor de analyse van het verloop van bouwvergunningverlening aan wooneenheden. De volgende stappen worden bij de uitvoering hiervan gevolgd:

1. De gegevens uit het bouwvergunningbestand worden verwerkt tot informatie over het jaarlijkse totale ruimtebeslag door bouwvergunningverlening aan wooneenheden (of woningen of appartementen);
2. Deze jaarlijkse waarden wordt uitgezet in een grafiek;
3. Aan de hand van de grafiek en de hulplijnen wordt het verloop van de bouwvergunningverlening zowel voor de hele periode als voor deelperioden die worden onderscheiden, beschreven (het patroon) en berekend (de mate).

Aan de hand van de methode die hier is beschreven worden de gegevens in het volgende hoofdstuk geanalyseerd en zal de onderzoeksvraag worden beantwoord.

HOOFDSTUK 3: ANALYSE VERLOOP BOUWVERGUNNINGVERLENING

3.1 Inleiding

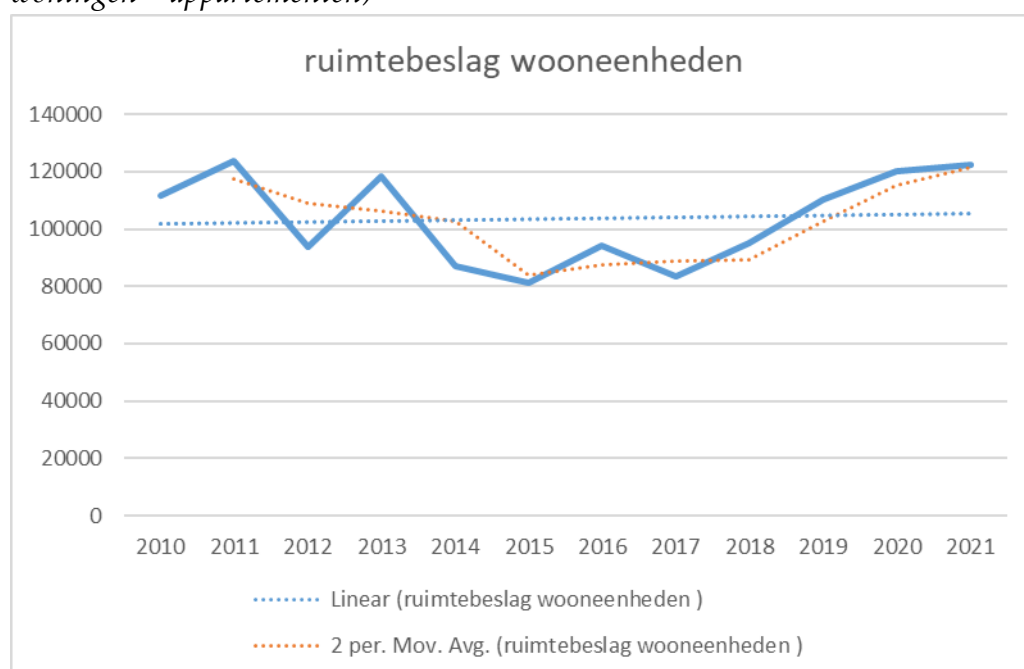
De gegevens uit het bouwvergunningenbestand zijn voor dit onderzoek verwerkt en vastgelegd in tabellen en grafieken. Deze gegevens worden in dit hoofdstuk aangewend om het verloop van de bouwvergunningverlening aan wooneenheden te analyseren.

Zoals aangegeven is bouwvergunningverlening aan wooneenheden uitgesplitst in bouwvergunningverlening aan woningen en bouwvergunningverlening aan appartementen. In dit hoofdstuk wordt eerst het verloop van de bouwvergunningverlening aan wooneenheden beschreven, waarna een uitwerking volgt voor de twee genoemde subcategorieën.

3.2 Het verloop van de bouwvergunningverlening

Voor een weergave van het jaarlijkse ruimtebeslag door bouwvergunningverlening aan wooneenheden wordt verwezen naar bijlage 1. In het volgende worden de grafieken die het verloop van het ruimtebeslag door bouwvergunningverlening aan wooneenheden, aan woningen en aan appartementen weergeven. Bij elke grafiek wordt een algemene omschrijving gegeven, met daarbij een tabel van groeicijfers van het ruimtebeslag over de totale periode en over de deelperiodes die zijn onderscheiden.

Figuur 1: *Ruimtebeslag vanwege bouwvergunningverlening aan wooneenheden (omvat: woningen + appartementen)*



De groeicijfers van de deelperioden zijn berekend en worden in onderstaande tabel gepresenteerd.

NB: In deze tabel wordt voor de inzichtelijkheid in rood aangegeven in welke deelperiode de grootste impuls (de grootste stijging of daling van het verloop) in bouwvergunningverlening zich heeft voorgedaan. Daarbij wordt niet uitsluitend uitgegaan van de waarde van het groeicijfer, maar ook van het aantal jaren waarvoor het heeft gegolden. De impuls is het vermelde groeicijfer, vermenigvuldigd met het aantal jaren waarvoor het heeft gegolden. De deelperioden met de grootste impuls (heeft een negatieve of positieve waarde), worden in rood weergegeven.

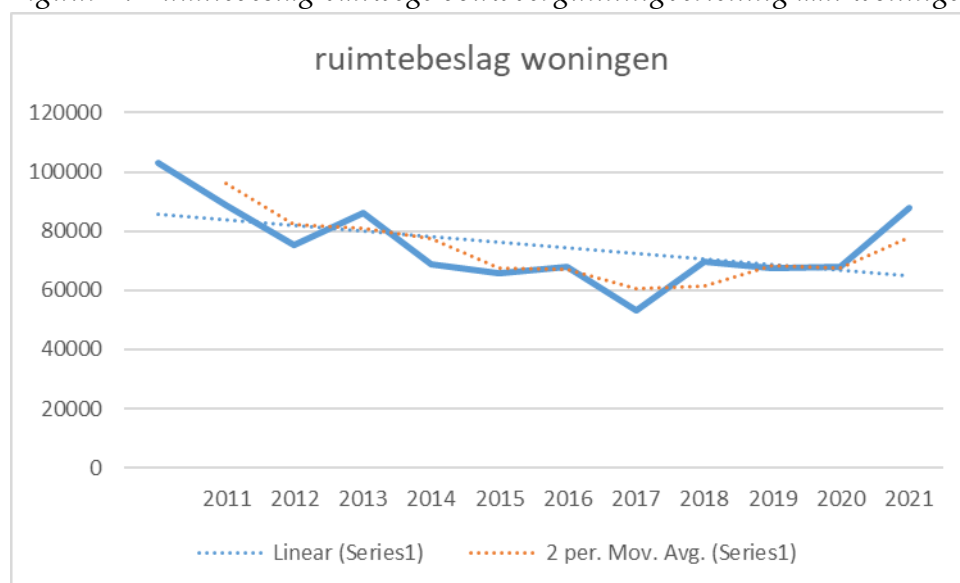
Tabel 3: Jaarlijkse groeipercentage van bouwvergunningverlening aan wooneenheden

(deel)periode	2010-2021	2010-2015	2015-2020	2020-2021
Wooneenheden	0.8	-6.2	8.2	1.7

Bovenstaande grafiek en tabel laten zien dat het ruimtebeslag door bouwvergunningverlening aan wooneenheden:

- over de gehele periode (2010-2021) een licht stijgend verloop had;
- met een dalend verloop tussen 2010-2015;
- een stijgend verloop tussen 2015 en 2020;
- en een stijgend verloop tussen 2020 en 2021.

Figuur 2: Ruimtebeslag vanwege bouwvergunningverlening aan woningen



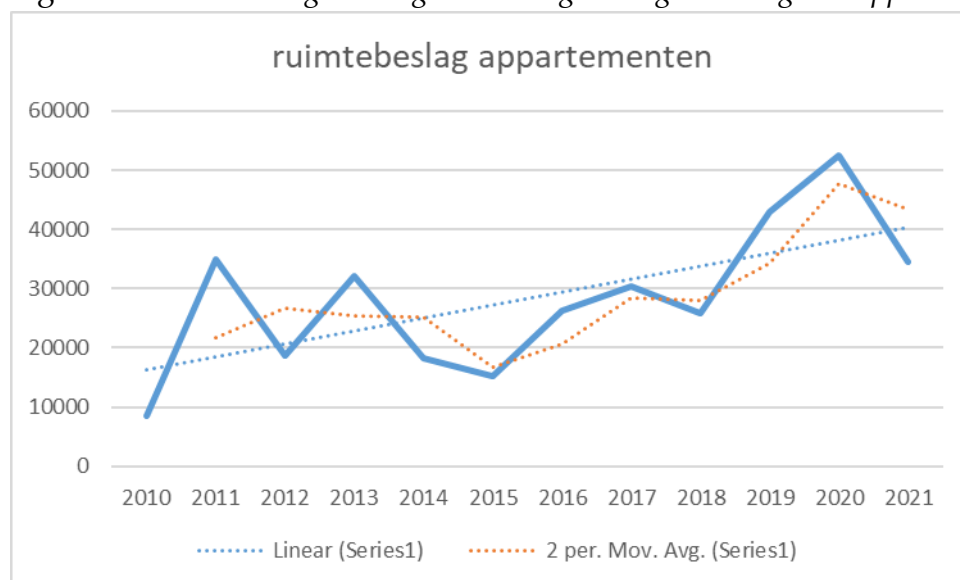
Tabel 4: Jaarlijkse groeipercentage van bouwvergunningverlening aan woningen

(deel)periode	2010-2021	2010-2015	2015-2020	2020-2021
Woningen	-1.4	-8.6	0.6	29.7

Bovenstaande grafiek en tabel laten zien dat de bouwvergunningverlening aan woningen:

- een dalend verloop had over de totale periode;
- met een dalend verloop tussen 2010 en 2015
- een stijgend verloop tussen 2015-2020
- en een sterk stijgend verloop in de periode 2020-2021.

Figuur 3: Ruimtebeslag vanwege bouwvergunningverlening aan appartementen



Tabel 5: Jaarlijkse groeipercentage van bouwvergunningverlening aan appartementen

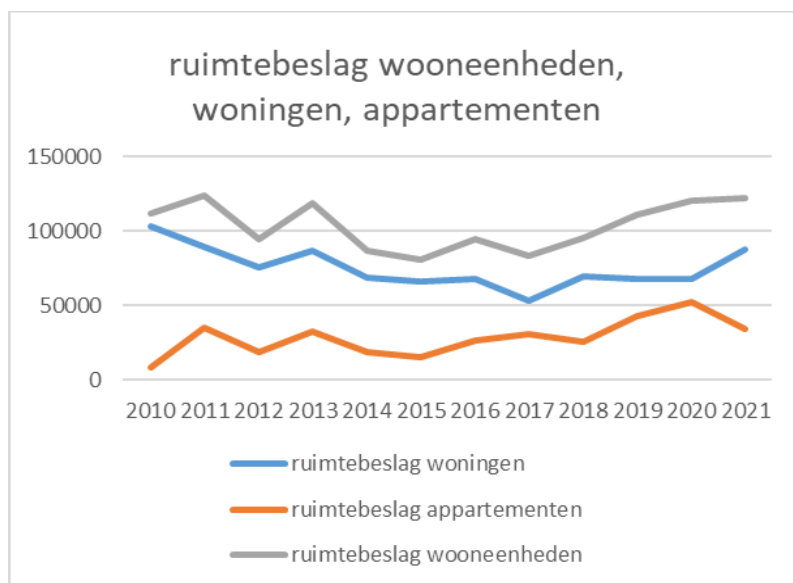
(deel)periode	2010-2021	2010-2015	2015-2020	2020-2021
Appartementen	13.6	12.2	28.3	-34.5

Bovenstaande grafiek en tabel laten zien dat het ruimtebeslag door bouwvergunningverlening aan appartementen:

- een stijgend verloop had over de gehele periode;
- met tussen 2010 en 2015 een stijgend verloop;
- tussen 2015 en 2020 een sneller stijgend verloop;
- en tussen 2020-2021 een sterk dalend verloop.

Voor een totaaloverzicht van het verloop van het ruimtebeslag door bouwvergunningverlening worden in de onderstaande combinatiegrafiek en verzameltabel alle gegevens samengebracht.

Figuur 4: *Combinatiegrafiek van het ruimtebeslag van wooneenheden, woningen en appartementen*



Tabel 6: *Verzameltabel jaarlijkse groeipercentage van bouwvergunningverlening aan wooneenheden, woningen en appartementen*

(deel)periode	2010-2021	2010-2015	2015-2020	2020-2021
wooneenheden	0.8	-6.2	8.2	1.7
(deel)periode	2010-2021	2010-2015	2015-2020	2020-2021
woningen	-1.4	-8.6	0.6	29.7
(deel)periode	2010-2021	2010-2015	2015-2020	2020-2021
appartementen	13.6	12.2	28.3	-34.5

3.2 Conclusie

Met de resultaten van de analyse die in dit hoofdstuk is uitgevoerd zijn de kenmerken van het verloop van bouwvergunningverlening aan wooneenheden (uitgesplitst naar het verloop van de bouwvergunningverlening aan woningen en aan appartementen) naar voren gebracht. Aan de hand hiervan zal in het onderstaande de onderzoeksvraag worden beantwoord.

De onderzoeksvraag luidde (na herformulering op basis van de specificaties die in hoofdstuk 1 zijn gepresenteerd en toegelicht):

Wat was het verloop van het ruimtebeslag door bouwvergunningverlening aan wooneenheden ten behoeve van nieuwbouw in de periode 2010-2021?

Het antwoord op deze vraag is:

- Het verloop van de bouwvergunningverlening aan wooneenheden vertoont in de periode 2010-2021 een licht stijgend verloop;
- Opvallend is dat het verloop van de bouwvergunningverlening aan de subcategorieën, woningen en appartementen, zich in een aan elkaar tegengestelde richting hebben ontwikkeld (waarbij de bouwvergunningverlening aan woningen daalt terwijl de bouwvergunningverlening aan appartementen stijgt);

Verder blijkt dat:

- Het verloop van de bouwvergunningverlening aan wooneenheden in 2015 een verandermoment vertoont, waarin na een periode van daling (2010-2015), zich een stijging voordoet tussen 2015 en 2020;
- Het verloop van de bouwvergunningverlening aan appartementen in 2015 ook een verandermoment vertoont, waarin tussen 2015 en 2020 het ruimtebeslag sneller is gaan stijgen;
- Met betrekking tot de bouwvergunningverlening aan woningen, over de periode 2010-2020 geen expliciet verandermoment is waargenomen, maar wel een aanhoudende daling (met een absolute dal in 2017);
- In 2020 een tweede verandermoment verrijst, die zich over de gehele lijn voordoet (betekent zowel ten aanzien van de bouwvergunningverlening aan wooneenheden, woningen en appartementen); De bijzonderheid hiervan is dat waar dit verandermoment uiting geeft van een sterk afgenomen stijging in de bouwvergunningverlening aan wooneenheden en zelfs een keldering in de bouwvergunningverlening aan appartementen, de bouwvergunningverlening aan woningen juist omhoogschiet.

Met deze bevindingen over het verloop van de bouwvergunningverlening zal in het volgende hoofdstuk een toelichting in grote lijnen worden geven van achterliggende omstandigheden.

HOOFDSTUK 4: CONFRONTATIE VERLOOP BOUWVERGUNNINGVERLENING EN VERLOOP WONINGTRANSACTIES

4.1 Inleiding

In achtereenvolgende onderzoeken die door het CBS sinds 2016 zijn verricht, is het veld van de woningmarkt verkend en zijn de volgende zaken naar voren gekomen:

- De vraag naar woningen (de woningbehoefte) is tussen 2008 en 2015 toegenomen (CBS, 2016);
- Het aanbod aan woningen (de woningleegstand) is tussen periode afgenomen (CBS, 2017);

In navolging van de bovenstaande ontwikkelingen kan worden geconcludeerd dat, het woningtekort is toegenomen.

Uit de bevolkingscijfer van het CBS blijkt dat sinds 2017 een afname is geweest van de bevolking.

Tabel 7: *Ontwikkeling populatie in de periode 2017-2021*

Jaar	Bevolkingsaantal
2017	160.338
2018	160.012
2019	158.659
2020	156.223
2021	153.671

Bron: Publicatie CBS

Wat voor effect dit heeft gehad op de situatie van woningtekort is hier niet onderzocht, maar het ligt voor de hand dat met de inkrimping van de bevolking, het woningtekort iets kan zijn afgenomen. Desondanks zijn de problemen op de woningmarkt (met het typische kenmerk het structureel tekort aan woningen voor de lage inkomensgroepen), onopgelost gebleven.

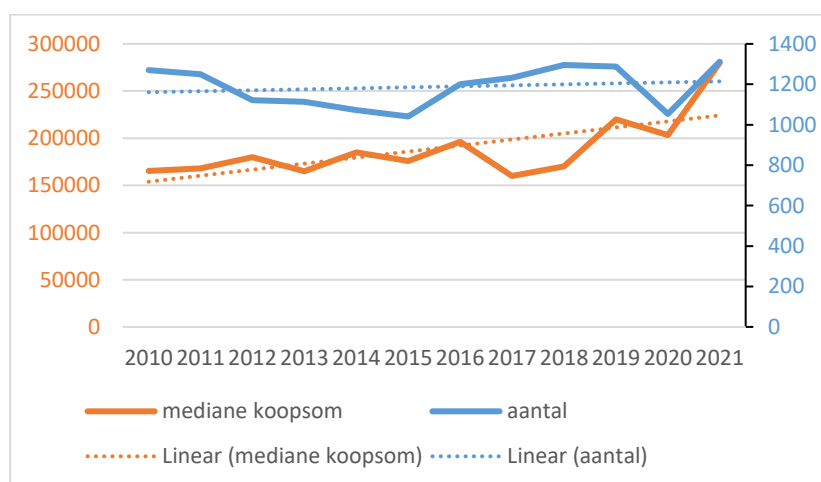
Om in verband met dit woningtekort, enig inzicht te verkrijgen van wat zich binnen het spanningsveld tussen de vraag naar en het aanbod van woningen afspeelt, wordt in het volgende onderzocht hoe de processen met betrekking tot de productie en de benutting van nieuwe woningen tussen 2010 en 2021 zijn verlopen. Deze processen worden vervolgens in een vergelijkend perspectief beoordeeld.

4.2 Overeenkomsten en verschillen in het verloop van de bouwvergunningverlening en van woningtransacties

In het vorige hoofdstuk zijn de kenmerken van het verloop van de bouwvergunningverlening aan wooneenheden genoemd (dit is gerelateerd aan de woningproductie). Met betrekking tot het verloop van woningtransacties (dit is gerelateerd aan de benutting van de woningen die beschikbaar zijn voor verkoop) is eerder een onderzoek uitgevoerd (CBS, 2022). In dit onderzoek zijn de volgende zaken naar voren gekomen:

- Het aantal woningverkopten heeft in de periode 2010-2021 een groeiende trend gevolgd, tot uiting komend in toegenomen woningtransacties en toegenomen verkoopprijzen;
- De groei van de woningmarkt is voornamelijk ingegeven door een toename van transacties op de deelmarkt van woningen in de prijsklasse van Naf. 350.000 en (veel) hoger;
- De meest krachtige groei van de woningverkopten en woningprijzen werd geleverd in de deelperiode 2015-2019;
- In de periode 2019-2021 werd het patroon van stijging verstoord, waarbij in 2020 een snelle daling van het aantal woningtransacties en woningprijzen werd gemeten en in 2021 weer een snelle stijging hiervan.

Figuur 5: *Woningtransacties (aantal en koopsom)*



In het onderstaande verzameltabel worden de groeicijfers van de bouwvergunningverlening samen met het aantal woningtransacties/waarde van de woningtransacties (koopsommen) gepresenteerd.

Let op dat in het verloop van bouwvergunningverlening en het verloop van woningtransacties zich een klein verschil voordoet in de begrenzing van de laatste twee deelperiodes (voor de bouwvergunningverlening zijn de twee laatste deelperiodes 2015-2020/2020-2021 en voor de woningtransacties zijn dat 2015-2019/2019-2021). Dit duidt erop dat bouwvergunningverlening en woningtransacties op een iets andere wijze hebben gereageerd op de omstandigheden die op de woningmarkt hebben gegolden. Het verschil in deelperiodes is echter klein waardoor toch een vergelijking kan worden gemaakt.

Tabel9: De groeicijfers van bouwvergunningverlening en woningtransacties bij elkaar

	2010-2021	2010-2015	2015-2020	2020-2021
<i>Groeicijfer bouwvergunningverlening aan wooneenheden</i>	0.8	-6.2	8.2	1.7
	2010-2021	2010-2015	2015-2020	2020-2021
<i>Groeicijfer bouwvergunningverlening aan woningen</i>	-1.4	-8.6	0.6	29.7
	2010-2021	2010-2015	2015-2020	2020-2021
<i>Groeicijfer bouwvergunningverlening aan appartementen</i>	12.7	12.3	26.8	-36.2
<i>Groeicijfer aantal woningverkopen</i>	2010-2021	2010-2015	2015-2019	2019-2021
	0.3	-3.9	5.4	0.6
<i>Groeicijfer woningprijzen</i>	2010-2021	2010-2015	2015-2019	2019-2021
	4.9	1.7	5.7	12.8

Samentrekking van de gegevens over het verloop van de bouwvergunningverlening en het verloop van woningtransacties brengt de volgende overeenkomsten/verschillen in verloop tussen deze grootheden naar voren:

1. Er is sprake van een licht stijgende markt van bouwvergunningverlening tegenover een sterker stijgende markt van woningtransacties/woningprijzen;

2. De hele woningmarkt ervaart een verandermoment in 2015, gemarkeerd door een stijging van zowel de bouwvergunningverlening aan wooneenheden als van de woningtransacties tussen 2015 en 2019/2020;
3. Het verloop van de bouwvergunningverlening aan wooneenheden en van woningtransacties raakt na 2020 verstoord, met ontwikkelingslijnen van bouwvergunningverlening en woningtransacties die redelijk autonoom van elkaar lopen.

Ad1. De dalende markt van bouwvergunningverlening tegenover de stijgende markt van woningtransacties

Het Centrale Bank (CBCS) heeft becijferd dat het reële bbp per hoofd van de bevolking als gevolg van de negatieve economische groei van Curaçao tussen 2010 en 2022 met 23% is gedaald. Wat dit heeft betekend wordt geïllustreerd aan de hand van een krantenartikel uit het Antilliaans Dagblad (31 januari 2023) met de titel “Curaçao armer geworden”.

De daling van het reële bbp behelst een forse daling van het bestedingsvermogen van de Curaçaose consument. Op de woningmarkt was het effect hiervan dat minder bouwvergunningen zijn verleend en de woningproductie is gedaald, en conform het eerdergenoemd onderzoek naar woningtransacties, ook het aantal woningverkopen op de deelmarkten van woningen tot Naf. 250.000 is afgenomen.

Het lijkt een contradictie dat het aantal woningverkopen en de verkoopprijzen van woningen als geheel in deze periode konden zijn toegenomen. In het onderzoek van woningtransactie is aangegeven dat dit wel is gebeurd en is uitgelegd dat dit werd veroorzaakt vanwege een krachtige performance van woningtransacties op de deelmarkt van woningen van Naf. 350.000. Deze krachtige performance is vanaf 2015 gestuwd door een stijging van de buitenlandse vraag naar dure woningen (zie ook ad 2).

Ad2. Het verandermoment van de woningmarkt in 2015

Een sterke overeenkomst tussen de bouwvergunningverlening en woningtransacties komt naar voren in de manifestatie van het verandermoment in 2015, waarin beide grootheden tussen 2015-2019/2020 een stijgende ontwikkeling hebben doorgemaakt. Zoals aangegeven in het onderzoek van woningtransacties, is het verandermoment van 2015 gerelateerd aan de in dat jaar opgekomen instroom van mensen uit Nederland en de VS en de investeringen die deze in de woningbouw heeft gestimuleerd. De instroom betrof aan de ene kant mensen die zich (seizoenmatig) kwamen vestigen (en dus behoefte hadden aan een (tweede) woning), maar ook (en mogelijk vooral) van vakantiegangers die de potentie van Curaçao als vakantieland hebben “ontdekt” (met een behoefte aan vakantiewoningen).

In het volgende wordt de situatie per categorie wooneenheid verder geschetst.

De bouwvergunningverlening aan appartementen.

De bouw van appartementen is op Curaçao van oudsher weinig toegepast. Vermeldenswaardig zijn de volkswoninghuizen uitgevoerd als complexen in een uitvoering van dubbele verdieping bij Marie Pompoen en Parera of als rijtjeswoningen bij Mundo Nobo en Oranjestraat, die decennia geleden zijn gebouwd². Op een dergelijke schaal zijn door de FKP (de woningstichting van de overheid) vele jaren later de bouwstijlen toegepast in wijken als Seru Mahuma en in Zapateer. Daar tussenin zijn in de volkswoningbouw sporadisch meer van dit soort complexen gebouwd.

De bouw van appartementen is wel continu toegepast, in de vorm van kleine wooneenheden (kamers en studio's) bestemd voor verhuur aan speciale doelgroepen, zoals alleenstaanden of samenwonende starters die zelfstandig willen wonen. Deze wooneenheden die lokaal worden aangeduid als appartement of flet, voorzien in een betaalbaar alternatief voor lagere inkomens, en helpen hiermee het hoofd te bieden aan het woningtekort.

De laatste jaren is de bouw van luxe (woon)appartementen in zwang geraakt. De registraties van bouwvergunningverlening bevestigen dat feitelijk reeds voor, maar zeker ook vanaf 2015 steeds meer appartementencomplexen worden voortgebracht die op verschillende locaties zijn verrezen (massaal zijn ze gebouwd in het gebied Piscadera/Parasasa, Blaauw en Jan Thiel). Aan de hand van de cijfers van het aantal verleende bouwvergunningen (zie tabel 3) is berekend dat het ruimtebeslag van appartementen als aandeel van het totale ruimtebeslag, over tussen 2010-2015, omhoog is geschoten van 14% naar 62%, in de periode 2016-2021 (een toename van 24 procentpunten), terwijl dit voor woningen in dezelfde periodes juist is afgenomen van 54% naar 46%, (een afname van 8 procentpunten).

De bouwvergunningverlening aan woningen.

Hoewel de instroom van mensen uit het buitenland ongetwijfeld ook heeft ingewerkt op de bouwvergunningverlening aan woningen, bleef het effect hiervan relatief klein. De eerder beschreven situatie van de lokale bevolking waar een grote

² Dit overigens los van veel de veel oudere, traditionele woningen in de binnenstad die vanwege de in die tijd bestaande noodzaak om in hoge dichtheden te bouwen, op en aan elkaar zijn gebouwd.

vraag naar woningen bestaat, maar het bestedingsvermogen niet voldoende reikt om woningen te kunnen aanschaffen is gedurende de hele periode 2010-2021 de dominante factor hierin geweest. De economische malaise is in de deelperiode 2015-2020 waarschijnlijk zelfs sterker gevoeld dan voorheen. Dit was in de tijd dat vliegmaatschappij Insel Air failliet ging (2017), bij vele bedrijven ontslagen vielen en de olieraffinaderij (na enkele jaren dat het nog nauwelijks functioneerde) in 2019 uiteindelijk haar deuren sloot.

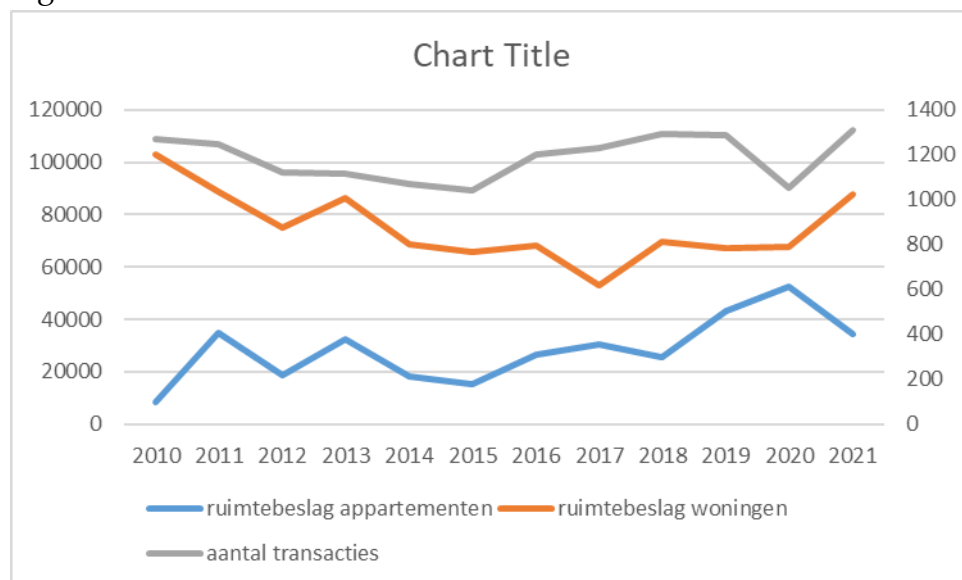
Het effect van dit alles werd op de woningmarkt gevoeld op de deelmarkt in de prijsklasse van woningen tot Naf. 250.000. Dit is de grootste deelmarkt van woningen op Curaçao, met veruit de grootste vraag naar woningen.

Ad 3. Een verstoorde ontwikkeling van de woningmarkt na 2020

In 2020 werd Curaçao (en de rest van de wereld) geschokt door de Covid-pandemie. Dat jaar ging te boek als een bijzonder jaar waarin de wereldeconomie en de economie van afzonderlijke landen een zware tegenslag hebben moeten incasseren. In 2020 werd deze crisis meteen gevoeld in het aantal woningverkopen die een abrupte duik maakt.

Zoals uit onderstaande figuur 6 blijkt (in deze figuur wordt voor de overzichtelijkheid van de woningtransacties, alleen de variabele “aantal woningverkopen” getoond), loopt in 2020 en 2021 de bouwvergunningverlening aan woningen in de pas met woningtransacties (daling), maar wordt juist een tegengesteld effect (stijging) geconstateerd van de bouwvergunningverlening aan appartementen.

Figuur 6



Waarom dit precies is gebeurd in dit onderzoek niet onderzocht. Evenwel kan worden gesteld dat dit zigzag effect lijkt te passen bij de destabilisering van het evenwicht tussen de vraag naar en het aanbod aan woningen die zich voordeed en dat als een Covid-effect kan worden gezien.

4.3 Conclusie

In dit hoofdstuk is een koppeling gemaakt in de bevindingen ten aanzien van het verloop van de bouwvergunningverlening aan wooneenheden en het verloop van woningtransacties. De drie belangrijkste punten die naar voren zijn gekomen, zijn:

- De stagnerende economische omstandigheden gedurende periode 2010-2021, had een groot effect op de woningmarkt; Dit onderzoek en het onderzoek naar woningtransacties hebben aangetoond dat als gevolg van de economische omstandigheden, er een significante daling was van bouwvergunningverlening aan woningen, terwijl toch een stijging werd geregistreerd van het aantal woningverkopen en zelfs een redelijk sterke stijging van de woningprijzen.
- De katalysator van de bouwvergunningverlening aan wooneenheden in de periode 2010-2021 was de bouwvergunningverlening aan appartementen in de prijsklasse van Naf. 350.000 en (veel) hoger. Dit werd vanaf 2015 duidelijker gevoeld. Uit het onderzoek naar woningtransacties is gebleken dat ingegeven door een op gang gekomen instroom van mensen uit Europa (vooral Nederland) en de VS, de vraag naar appartementen (bedoeld voor tweede woning, maar ook ten behoeve van vakantieverblijven) is gestegen hetgeen duidelijk heeft doorgewerkt in een gestegen bouwvergunningverlening aan appartementen;
- De manifestatie van Covid in de periode 2020-2021, heeft destabiliserend gewerkt op het evenwicht tussen de vraag naar en het aanbod aan woningen en daarmee voor een ondoorzichtige ontwikkeling op de woningmarkt gezorgd (blijkt dat zowel in de productie als in de verkoop van wooneenheden de ontwikkeling van de vraag naar en het aanbod van wooneenheden in de periode 2020-2021 redelijk los van elkaar verlopen).

Als slotopmerking is het vermeldenswaardig dat op de zustereilanden Aruba en Bonaire zich vergelijkbare effecten op de woningmarkt hebben voorgedaan (hoge buitenlandse vraag naar dure woningen, met het ontstaan van schaarste aan woningen en stijgende woningprijzen). Conform de berichtgeving in het Antilliaans Dagblad zijn op deze eilanden hieromtrent onderzoeken aangekondigd (krantenartikelen van 22 en 27 februari 2023).

LITERATUURLIJST

- Gabriëla, R. (2018), Woningbehoefte onderzoek Curaçao, Centraal Bureau voor de Statistiek;
- Gabriëla, R. (2019), Leegstand op Curaçao, Centraal Bureau voor de Statistiek;
- Gabriëla R. (2020), Woningtekort op Curaçao, Centraal Bureau voor de Statistiek;
- Gabriela R. (2022), De ontwikkeling van de woningmarkt in de periode 2010-2021;
- “Curaçao armer geworden”, Antilliaans Dagblad (31 januari 2023);
- “Woningschaarste door vakantiehuizen”, Antilliaans Dagblad (22 februari 2023);
- “Sociale woningbouw Bonaire moet sneller”, Antilliaans Dagblad (27 februari 2023).

BIJLAGE 1

Tabel: Ruimtebeslag door bouwvergunningverlening in m²

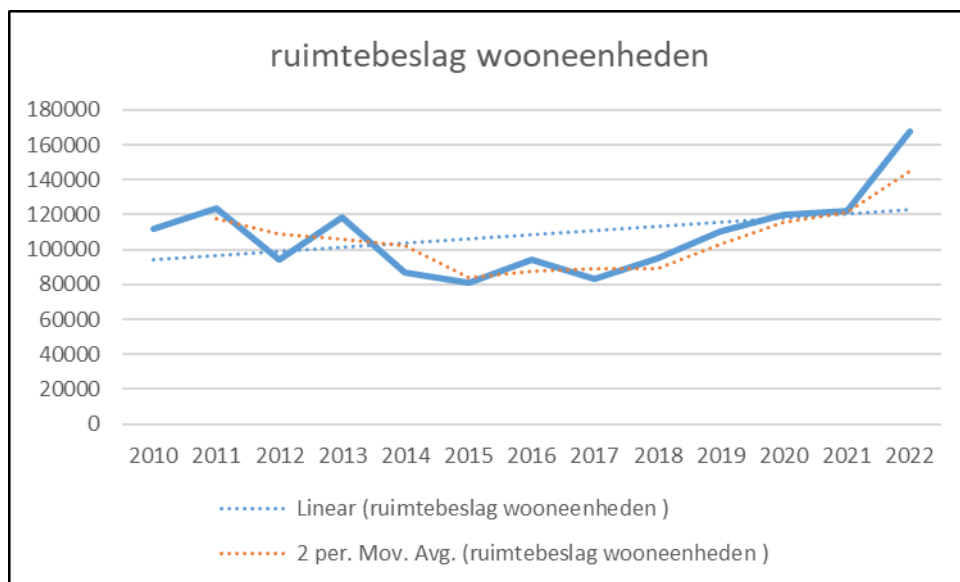
<i>jaar</i>	<i>ruimtebeslag woningen</i>	<i>ruimtebeslag appartementen</i>	<i>ruimtebeslag wooneenheden</i>
2010	103.087	8497	111.584
2011	88.817	34.838	123.655
2012	75.217	18.749	93.966
2013	86.302	32.186	118.488
2014	68.674	18.193	86.867
2015	65.868	15.130	80.998
2016	67.976	26.332	94.308
2017	53.046	30.428	83.474
2018	69.465	25.725	95.190
2019	67.470	43.028	110.498
2020	67.732	52.519	120.251
2021	87.878	34.418	122.296
	901.532	340.043	1.241.575

Het totale ruimtebeslag van 1.241.575m² als gevolg van bouwvergunningverlening aan wooneenheden, vertegenwoordigd een gemiddelde jaarlijkse ruimtebeslag van (1.241.575 : 12 =) 103.465m².

Ter illustratie: Indien de gemiddelde woning op Curaçao 150m² bedraagt, dan zou dit betekenen dat jaarlijks gemiddeld (103.465: 150 =) 690 bouwvergunning zou worden verleend ten behoeve van nieuwbouw.

BIJLAGE 2

Zoals gesteld zijn de gegevens van bouwvergunningverlening van 2022 laat ontvangen waardoor deze niet konden worden meegenomen in deze analyse. In de onderstaande grafiek wordt hier alsnog een blik gegeven van de bouwvergunningverlening aan wooneenheden met inbegrip van het jaar 2022.



Enkele opvallende punten:

- In 2022 is er een stijging van de bouwvergunningverlening op naar een niveau dat nooit eerder in deze hele periode is behaald;
- Deze stijging is zo groot dat het verloop voor de periode 2010-2022 een snellere stijging laat zien dan tot 2010-2021 (de lineaire trendlijn van 2010-2022 loopt duidelijk steiler dan die van 2010-2021).

Op basis van deze grafiek kan worden gesteld dat na de jaren van Covid (de 2020 en 2021) de bouwvergunningverlening in 2022 een groter impuls krijgt. De toename van de vraag naar woningen en daarmee de bouwvergunningverlening, lijkt dan vooral door het toerisme dan door immigratie te zijn ingegeven. Hoewel hierover geen definitieve uitspraak is te geven, omdat nu nog grotendeels onbekend is wat de precieze functie is van de wooneenheden die zijn gebouwd.