

Onderwerp	Volkshuisvesting Caribisch Nederland
Datum	5 december 2024
Aan	Vaste commissie voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Van	Koert van Buiren

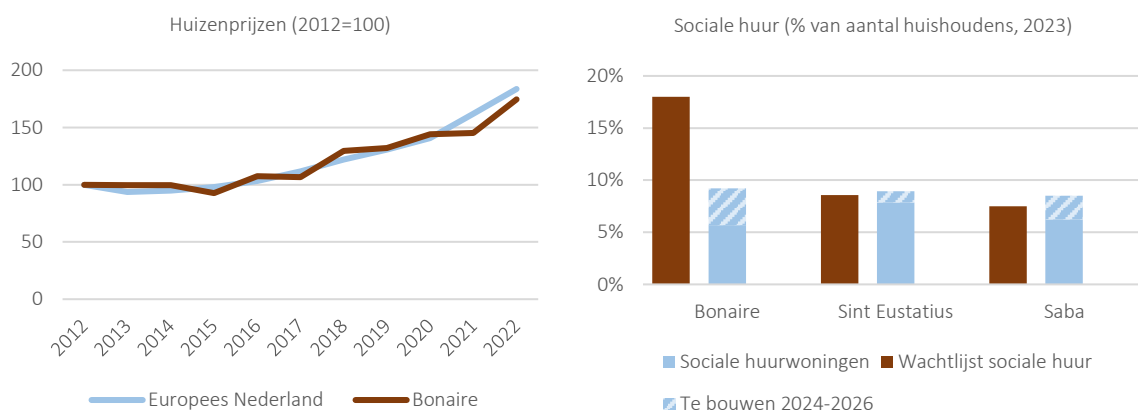
Problemen met, en oplossingen voor de volkshuisvesting in Caribisch Nederland moeten worden gezien in de bredere context van sociaaleconomische, demografische en beleidsmatige ontwikkelingen in Caribisch Nederland de afgelopen jaren. Deze ontwikkelingen hebben in algemene zin de woningmarkten onder druk gezet, wat heeft geresulteerd in stijgende huur- en koopprijzen, stijgende kosten van levensonderhoud, tekorten en wachtlijsten.

De informatie in deze gespreksnotitie heeft voornamelijk betrekking op Bonaire. Voor Sint Eustatius en Saba is minder informatie beschikbaar. Voor beide bovenwindse eilanden gelden gedeeltelijk dezelfde problemen, maar op Bonaire zijn deze uitvergroet.

### *Ook in Caribisch Nederland is er een woningtekort, met name op Bonaire*

Ook in het Caribische deel van Nederland is er woningnood, met name op Bonaire. Als gevolg daarvan zijn de koopwoningprijzen op Bonaire in de afgelopen tien jaar sterk gestegen, net als in Europees Nederland. Aan sociale huurwoningen is er een fors tekort: tussen 2017 en 2023 is de wachtlijst van woningcorporatie Fundashon Cas Bonairiano (FCB) bijna verdrievoudigd, naar 1.800 wachtenden. Dit is hoog in verhouding tot de 9.800 huishoudens op Bonaire. Tegelijkertijd had FCB in 2023 maar 558 huizen in beheer. Om alle huidige wachtenden en bestaande sociale huurders nu van een sociale huurwoning te voorzien, heeft de FCB een meer dan vier keer zo grote woningvoorraad nodig als nu. Als gevolg van dit tekort huren veel huishoudens die op basis van hun inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, op de particuliere huurmarkt waar prijzen ook hard zijn gestegen. Op Saba en Sint Eustatius zijn de wachtlijsten minder groot.

**Figuur 1** De woningmarkt op Bonaire is gespannen: huizenprijzen ontwikkelen zich parallel met Europees Nederland, en de sociale huur kampt met majeure tekorten.



Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2024), o.b.v. CBS, FCB, Stata Housing Foundation, rapport *A Dignified Existence*, het ministerie van VRO.

### *Diverse beleidsinitiatieven zijn erop gericht om de problemen op de woningmarkt aan te pakken*

In 2023 zijn door middel van woondeals afspraken gemaakt om meer betaalbare (huur)woningen te realiseren. Deze woondeals voorzien in de bouw van betaalbare woningen (sociaal en particulier) op Bonaire, Saba en Sint Eustatius. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de subsidies aan de woningstichtingen en

wordt op Bonaire een pilot uitgevoerd met een particuliere verhuurderssubsidie, de Bijdrage Particuliere Verhuur (BPV)<sup>1</sup>.

Hoewel deze afspraken onderdeel zijn van een breder plan om de koopkracht van huishoudens in Caribisch Nederland te verbeteren en armoede te bestrijden, wordt de effectiviteit ervan beperkt door een ontbreken van een bredere visie op de economische ontwikkeling van de eilanden.

*Met name op Bonaire zorgen toerisme en immigratie uit welvarende landen ervoor dat de effectiviteit van woningmarktbeleid ondermijnd wordt*

Aan de ene kant wordt er beleid ontwikkeld om nieuwe sociale huurwoningen te realiseren, de minimumlonen te verhogen (zie onderstaande tabel) en is een verhuurderssubsidie geïntroduceerd voor de particuliere huursector (BPV). Tegelijkertijd neemt het toerisme een vlucht, wordt de groep met kapitaalkrachtige immigranten steeds groter en wordt er geen beleid gevoerd dat gericht is op het beheersen van (de negatieve effecten van) deze ontwikkelingen.<sup>2</sup> Uit internationaal onderzoek is bekend dat toerisme in het algemeen en vakantieverhuur van woningen in het bijzonder voor druk op de woningmarkt zorgen.

De volgende tabel vat een aantal relevante ontwikkelingen samen.

**Tabel 1** Waar het minimumuurloon sinds 2014 aanzienlijk is verhoogd, ontwikkelt het bbp per hoofd in Caribisch Nederland zich niet gunstig. In het geval van Bonaire betekent dit dat de economie minder snel groeit dan de bevolking.

	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024	Groei
<b>Bevolking</b>								
Bonaire	16.541	18.413	19.408	19.549	20.915	22.573	25.133	+52%
St. Eustatius	3.792	4.020	3.193	3.348	3.139	3.242	3.204	-16%
Saba	1.971	1.846	1.947	2.155	1.933	1.911	2.060	+5%
<b>Bevolking uit Westerse landen (vasteland)</b>								
Bonaire	2.762	3.428	3.659	3.630	4.028	4.523	5.319	+93%
St. Eustatius	708	790	403	391	343	339	311	-56%
Saba	510	402	431	555	415	387	403	-21%
<b>Toeristen per vliegtuig (x 1.000)</b>								
Bonaire	127,6	128,9	135,8	147,8	66,0	173,2	171,0*	+34%
St. Eustatius	13,0	11,3	11,0	10,5	3,4	5,6	5,8*	-55%
Saba	9,2	10,2	9,2	8,1	2,7	4,9	5,7*	-38%
*Cijfers hebben betrekking op 2023								
<b>Reëel bbp per hoofd (\$ van 2017)</b>								
Bonaire	26.100	24.700	25.200	25.200	22.800	25.300		-3%
St. Eustatius	36.200	32.900	41.300	38.500	27.100	28.200		-22%
Saba	23.200	26.300	24.300	22.600	21.300	21.800		-6%
<b>Minimumuurloon (\$)</b>								
Bonaire	4,45	4,63	4,70	4,76	5,48	6,03	9,06/10,10 <sup>†</sup>	127%
St. Eustatius	4,67	4,97	5,14	6,09	6,63	7,30	8,97/10,10 <sup>†</sup>	116%
Saba	4,48	4,96	5,09	5,68	6,54	7,19	9,54/10,10 <sup>†</sup>	125%

<sup>†</sup>Minimumuurloon van \$ 10,10 geldt sinds 1 juli 2024

Bron: Economisch Bureau Amsterdam (2024), o.b.v. CBS.

- **Beslag op woningmarkt Bonaire door toerisme:** Het toerisme draagt bij aan de krapte op de woningmarkt. Bonaire heeft bijvoorbeeld 820 actieve advertenties op vakantiehuurplatformen Airbnb of Vrbo, terwijl er op Bonaire maar 11 duizend woningen zijn: vakantiehuur bedraagt dus tenminste 7 procent van de woningvoorraad. Sinds Bonaire medio 2022 de logeerbelasting en huurautobelasting heeft vervangen door een toeristenbelasting per bezoek bestaat er minder zicht op vakantiehuur van woningen. Overigens is in het kader van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire bepaald dat in een beperkt aantal wijken geen verblijfsrecreatie is toestaan. Onduidelijk is hoe effectief de handhaving is ook omdat dit alleen geldt voor korte-termijnverhuur.
- **Ondanks groeiend toerisme economisch geen vooruitgang:** Ondanks de groei van het toerisme is het reële bbp per hoofd op de eilanden gedaald. Tussen 2012 en 2022 is het reële bbp per hoofd

<sup>1</sup> De BPV is een subsidie aan de verhuurder van een woning waarvan de huur onder de liberalisatiegrens van \$ 955 huur per maand valt en waarvan de huurder een inkomen niet hoger dan de inkomensgrens die geldt voor een sociale huurwoning. De subsidie zorgt ervoor dat de huurder een eigen bijdrage betaalt die overeenkomt met de huur van een sociale huurwoning, terwijl de verhuurder de markthuurblijft ontvangen. Op deze wijze worden particuliere huurwoningen als het ware 'gesocialiseerd'. Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) financiert de BPV; het openbaar lichaam Bonaire voert de regeling uit.

<sup>2</sup> Recent heeft het bestuurscollege van Bonaire aangekondigd restricties te gaan opleggen voor immigranten die een huis willen kopen op Bonaire.

op Bonaire met 3 procent afgenomen. Op Saba en Sint Eustatius, waar het toerisme overigens niet toegenomen is, is het reële bbp per hoofd nog sterker gekrompen.

- **Op Bonaire toename Westerse migranten:** In de afgelopen twaalf jaar is op Bonaire de groep migranten uit Westerse landen, voornamelijk uit Europees Nederland, sterk gegroeid. Op Bonaire is deze groep bijna verdubbeld, terwijl die op Sint Eustatius en Saba juist gekrompen is. Aangezien deze migranten uit welvarende landen komen, zijn ze in de regel vermogender dan de lokale bevolking. Hiermee is het onvermijdelijk dat deze groep zorgt voor extra druk op de toch al krappe woningmarkt.

## Conclusie

Er is majeure krapte op de woningmarkt, met name die van Bonaire. Dit uit zich onder meer in een sociale woningvoorraad die de vraag niet aankan. Tegelijkertijd neemt het toerisme toe en wordt de groep met migranten uit welvarende landen steeds groter; beide ontwikkelingen vergroten de woningtekorten verder. Inkomensondersteunende maatregelen en nieuwe sociale huurwoningen zijn belangrijk, maar niet voldoende om de woningnood werkelijk te verminderen. Hiervoor is een bredere visie op de economische ontwikkeling van de eilanden nodig en samenhangend beleid dat daarop gericht is, waarin ook het beheersen van de nadelige effecten van het toerisme en de immigratie uit welvarende landen betrokken wordt.