



Advies

**Het stimuleren van de toegang tot
adequate, veilige en betaalbare
huisvesting**

September 2023

De Sociaal Economische Raad

De Sociaal Economische Raad (SER) is een bij landsverordening ingesteld onafhankelijk overleg- en adviesorgaan dat de regering adviseert over allerlei belangrijke onderwerpen van sociaal-economische aard.

In de SER hebben vertegenwoordigers van werknemers- en werkgeversorganisaties en onafhankelijke deskundigen zitting. De leden van de SER bespreken allerhande aangelegenheden op sociaal-economisch gebied en brengen hierover gevraagd en ongevraagd adviezen, nota's en rapporten uit.

Met de instelling van de SER heeft de overheid het mogelijk gemaakt voor sociale partners om zich vrijelijk en ongebonden, gevraagd of ongevraagd uit te spreken over het sociaal economische beleid.

De adviezen, rapporten en nota's van de SER zijn, nadat zij door de regering openbaar zijn gemaakt, digitaal verkrijgbaar bij de SER.

Contactgegevens van de SER

Adres : L.G. Smith Boulevard 134
Oranjestad
Aruba
Telefoon : 00297-5832713
Fax: : 00297-5838956
E-mail : info@ser.aw
Website : www.ser.aw

Inhoudsopgave

Inleiding	2
1. Overzicht van het type woonruimtes van huishoudens op Aruba	4
2. Huidige situatie op Aruba.....	7
2.1. Dienst Technische Inspecties (DTI).....	7
2.2. Dienst Huur- en Consumentenzaken (DHC)	9
2.3. Dienst Infrastructuur en Planning (DIP).....	10
2.4. Fundacion Cas Pa Comunidad Arubano (FCCA).....	12
2.5. Dienst Openbare Werken (DOW)	14
3. Recent onderzoek: ‘Vacation home rentals and carrying capacity’....	17
4. Conclusie en aanbevelingen.....	19
Conclusie	19
Aanbevelingen	20
 Bijlage 1.....	 24



Inleiding

De Minister van Economische Zaken, Communicatie en Duurzame Ontwikkeling (MinEZCDO) heeft aan de Sociale Economische Raad (SER) advies verzocht inzake het effect van de economische ontwikkeling op de Arubaanse huizenmarkt (zie bijlage 1).

In dit adviesverzoek worden de volgende deelvragen gesteld:

1. Hoe heeft de huizenmarkt zich ontwikkeld op Aruba?
2. Wat is het effect van deze ontwikkeling op de toegang tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting, rekening houdend met huidige en toekomstig demografische ontwikkelingen?
3. Welke beleidsinstrumenten, onder andere onder mijn ministeriële verantwoordelijkheid, kunnen ingezet worden voor het stimuleren van de toegang tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting voor de burger?

Volgens het adviesverzoek van de minister is het mogelijke effect van de economische ontwikkeling op de toegang van de lokale bevolking tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting onbekend en dat inzichten hierin, van onder andere de SER, van belang zijn bij de beleidsvoorbereiding op dit gebied voor de huidige en toekomstige generaties.

De MinEZCDO geeft verder aan dat een duurzame samenleving een samenleving is die voorziet in de behoeften van zowel de huidige als de toekomstige generaties waarin iedereen volwaardig kan deelnemen/participeren. De participatie van de burger in onder andere het economische verkeer, de arbeidsmarkt en in de samenleving dient continu bevorderd en gewaarborgd te worden. De MinEZCDO geeft aan dat deze "leave no one behind" principe het uitgangspunt dient te zijn bij de beleidsontwikkeling van Land Aruba, waarin ook de SER een belangrijke rol heeft. Deze principe is in overeenstemming met de "Sustainable Development Goal (SDG) # 11" die als volgt luidt:

"Duurzame steden en gemeenschappen waarbij centraal staat de toegang voor de burger tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting vanuit het economische perspectief".

In overleg met de MinEZCDO heeft de Raad besloten om de eerste twee vragen in het adviesverzoek niet te beantwoorden gezien deze twee deelvragen eigenlijk onderzoeksvragen zijn die niet bij de SER thuis horen. De SER is een overlegorgaan van sociale partners dat advies uitbrengt op basis van verkregen en beschikbare (onderzoek)data alsmede informatie en signalen van 'best

practices', deskundigen en stakeholders. De SER is geen onderzoeksbureau dat empirische data/cijfers produceert en verschaft. De Raad is derhalve van mening dat om vraag 1 en 2 te kunnen beantwoorden de regering in principe zelf een onderzoek moet (laten) verrichten en data dient te genereren om de nodige informatie hieromtrent te kunnen verkrijgen.

Echter, is de derde deelvraag volgens de Raad wel een vraag die de SER zich over kan buigen, aangezien dit meer een vraag is naar de mening, zienswijze en mogelijke aanbevelingen van de SER op dit gebied. Om deze vraag te beantwoorden is het van belang inzicht te krijgen in de toegankelijkheid van **adequate, veilige** en **betaalbare** huisvesting op Aruba.

Dit SER-advies is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 1 wordt een overzicht van het type huishoudens op Aruba gegeven. In hoofdstuk 2 wordt een beeld van de huidige situatie op Aruba geschetst en worden enkele uitdagingen en knelpunten ten aanzien van de toegang tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting aangegeven. In hoofdstuk 3 worden de bevindingen van een recent onderzoek over 'Vacation home rentals and carrying capacity' gepresenteerd. En tot slot worden in hoofdstuk 5 de conclusie en enkele aanbevelingen gegeven.



1. Overzicht van het type woonruimtes van huishoudens op Aruba

In dit hoofdstuk wordt een kort overzicht en enkele data over het type woonruimtes van huishoudens op Aruba gepresenteerd.

In 2022 had Aruba in totaal 107,504 inwoners¹ en 38.830 huishoudens. Dit vertegenwoordigt een stijging van 33 procent ten opzichte van het totaalaantal huishoudens in 2000².

Om een beeld te kunnen geven van het type woonruimtes van huishoudens op Aruba, heeft de Raad data uit de Censo van 2020³ en de pilot Censo van 2019⁴ geraadpleegd.

Tabel 1 laat het type woonruimte zien dat door huishoudens op Aruba bewoond wordt. Een totaal van 78% van de huishoudens op Aruba woont in een huis en slechts 0.4% woont in een 'cuarto' (buitenhuiuze kamer).

Tabel 1 Type woonruimte op Aruba

Huis	78.0%
Appartement	17.9%
Aanhangwagen/Container	1.2%
Aparte kamer in een huis	2.0%
Cuarto	0.4%
Anders of niet gemeld	0.4%

Bron: Censo van 2020 (Zesde Volkstelling Huisvesting)

Het gemiddelde huishouden op Aruba bewoont een woonruimte met 5 kamers waarvan 3 slaapkamers, 1 badkamer en 1 toilet, zie figuur 1.

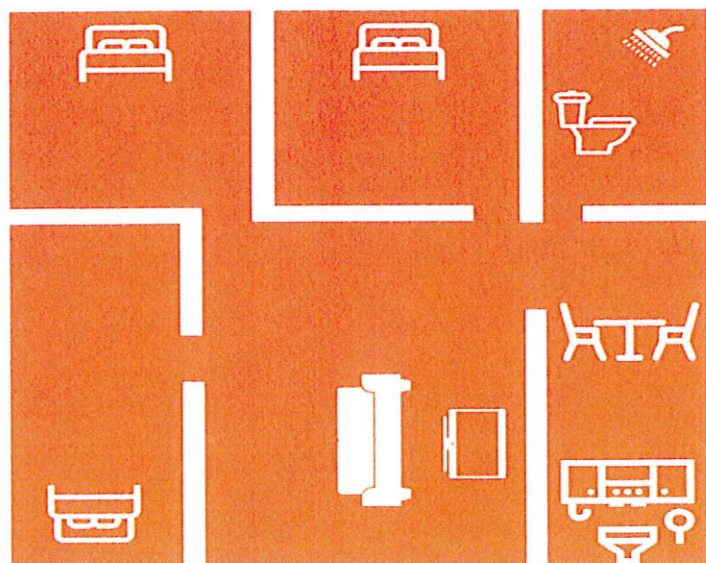
¹ <https://cbs.aw/wp/index.php/2022/06/16/quarterly-demographic-bulletin-2022/>

² https://cbs.aw/wp/wp-content/uploads/2015/09/00_CENSO.pdf

³ <https://cbs.aw/wp/index.php/category/census-2020/>

⁴ <https://cbs.aw/wp/wp-content/uploads/2020/04/PilotCensus2019-RoomFacilitiesENG.pdf>

Figuur 1: Woning van de gemiddelde huishouden op Aruba



Bron: pilot Censo van 2019

In tabel 2 wordt het aantal slaapkamers weergegeven die huishoudens hebben in hun woning. Een meerderheid van 40.9 % van de huishoudens op Aruba heeft 3 slaapkamers in hun woning.

Tabel 2 Hoeveel slaapkamers hebben huishoudens op Aruba in hun woning?

1 slaapkamer	27.5%
2 slaapkamers	19.7%
3 slaapkamers	40.9%
4 slaapkamers of meer	11.9%

Bron: pilot Censo van 2019

Uit de pilot Censo 2019 is gebleken dat 1 slaapkamer gemiddelde door 1.1 personen bewoond wordt. Dit terwijl er een percentage van 5.5% van de totale huishoudens met 1 slaapkamer bewoond wordt door 3 personen of meer.

Voor wat betreft het aantal badkamers/toiletten die huishoudens op Aruba in hun woning hebben, geldt dat een totaal van 56.6% van de huishoudens op Aruba 1 badkamer en 1 toilet in hun woning heeft (zie tabel 3).

Tabel 3 Hoeveel badkamers/toiletten hebben huishoudens op Aruba in hun woning?

1 badkamer en 1 toilet	56.6%
2 badkamers en toiletten	36.2%
3 badkamers en toiletten of meer	7.0%

Bron: pilot Censo van 2019

24

Uit tabel 3 kan worden afgeleid dat 0.2% van de huishoudens op Aruba echter geen badkamer en/of geen toilet in hun woning heeft.

Tot slot, blijkt dat huishoudens met een woning met slechts 1 badkamer/wc er gemiddeld 1.7 personen hier gebruik van maken, dit terwijl er in 10.8% van de totale huishoudens met slechts 1 badkamer/wc door 4 personen of meer gebruikt wordt.

In het volgende hoofdstuk wordt een beeld van de huidige situatie op Aruba gegeven van de toegang tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting, inclusief enkele uitdagingen en knelpunten.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' or 'E' followed by a flourish.

2. Huidige situatie op Aruba

Om een beter beeld van de toegang tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting te krijgen, zijn gesprekken gevoerd met diverse stakeholders zoals: de Dienst Technische Inspecties (DTI), de Dienst Huur- en Consumentenzaken (DHC), de Dienst Infrastructuur en Planning (DIP), de Fundacion Cas Pa Comunidad Arubano (FCCA) en de Dienst Openbare Werken (DOW). Het doel van deze gesprekken was om een beeld te krijgen van de activiteiten en het heersende beleid ten aanzien van de toegang tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting. In deze gesprekken zijn tevens de uitdagingen waar deze sector mee te kampen heeft, naar voren gekomen. Hieronder volgt een kort overzicht en verslaglegging van de gesprekken.

2.1. Dienst Technische Inspecties (DTI)

Het doel van de DTI is het bevorderen van de veiligheid (van de arbeid, werktuigen, toestellen, installaties, en motorrijtuigen) in de ruimste zin des woord, het optimaliseren van de arbeidsomstandigheden van de werknemers in bedrijven en het onderzoeken van onveilige situaties en ongevallen, het beschermen van de burgers tegen het gebruik van onjuiste maten, gewichten en weeg- en meetwerktuigen, het beschermen van arbeiders, burgers en omgeving tegen het onveilige gebruik van stoomketels en drukvaten en het beschermen van de burgers tegen onveilige aanleg van elektrische installaties en gasinstallaties. Daarnaast is de DTI nauw en actief betrokken bij het milieutechnische beleid van het land Aruba.

De DTI is verantwoordelijk voor het uitvoeren van onder andere de volgende taken:

- Het controleren van de elektron concessie;
- Het uitvoeren van elektro keuringen;
- Het leveren van ijk- en stoomwezen diensten;
- Het uitvoeren van veiligheidsinspecties;
- Het uitvoeren van voertuig keuringen;
- Het doen van technische metingen;
- DTI is ook betrokken bij de controle van chemische- en radioactieve stoffen.



Uitdagingen/knelpunten

Enkele uitdagingen/knelpunten die naar voren zijn gekomen met betrekking tot de veiligheid van woningen worden hierna vermeld.

Elektro keuringen

De DTI is verantwoordelijk voor de elektro keuring van gebouwen/huizen die bestemd zijn voor woningen en commerciële doeleinden. De elektro keuring van de installaties moet voldoen aan de verschillende eisen die in het Landsbesluit installatie voorschriften elektrische inrichtingen staan⁵. Dit elektro-keuringsproces bestaat uit de installatie door een erkende "installateur" die vervolgens goedgekeurd moet worden door een gediplomeerde elektricien die op zijn beurt goedgekeurd wordt door de afdeling Technische Keuring van de DTI. Volgens de DTI zijn er op Aruba woningen die nog steeds het oude systeem van elektrische installatie hebben. Als gevolg hiervan zouden deze woningen problemen kunnen hebben met de aarding en hierdoor onveilig kunnen zijn.

Keuring van gasreservoirs en gasinstallaties

Volgens de Veiligheidsverordening van gasreservoirs en gasinstallaties⁶ is de DTI ook verantwoordelijk voor de keuring van gasreservoirs en gasinstallaties voor commerciële doeleinden. De DTI is niet bevoegd om het keuren van gasinstallaties voor huizen en woningen uit te voeren. De huidige keuring van gasinstallaties voor woningen op Aruba wordt door de Arugas gedaan. De DTI is echter van mening dat deze keuring een taak moet zijn van de DTI. Helaas heeft de DTI echter tot op heden nog geen bevoegdheid hieromtrent kunnen krijgen op grond van de veiligheidsverordening van gasreservoirs en gasinstallaties.

Controle over de kleine gasflessen

De DTI heeft verder aangegeven dat er helaas geen controle is over het verkopen en het gebruik van de kleine gasflessen op Aruba. Benadrukt dient te worden dat deze kleine gasflessen worden verkocht op verschillende locaties. Deze kleine gasflessen zijn in principe slechts geschikt om te barbecueën of om buiten te op gas te koken en zijn niet bestemd voor het gebruik binnen huizen/woningen. De DTI geeft aan dat er geen enkele controle hierover is waardoor er als gevolg hiervan deze kleine gasflessen oneigenlijk gebruikt worden met alle gevolgen van dien. In het verleden zijn er namelijk verschillende ongelukken gebeurd door oneigenlijk gebruik van deze kleine gasflessen.

⁵ Landsbesluit, houdende algemene maatregelen, ter uitvoering van artikel 11 van de Landsverordening elektriciteitsconcessies (AB 1991 no. GT 82)

⁶ Landsbesluit, houdende algemene maatregelen, ter uitvoering van artikel 2, eerste lid, van de Veiligheidsverordening (AB 1990 no. GT 31)



Verwijdering van asbest of asbesthoudend materiaal uit gebouwen

De DTI beweert dat zij de instantie is die betrokken moet zijn bij de verwijdering van asbest of asbesthoudend materiaal uit gebouwen⁷. Echter, is de DTI helaas niet altijd betrokken bij de verwijdering van asbest of asbesthoudend materiaal doordat zij vaak hier niet over wordt geïnformeerd. Bovendien is er spijtig genoeg weinig controle hierop. Tevens is er sinds de dump bij parkietenbos gesloten is, nog geen duidelijke bestemming voor het te verwijderen asbestmateriaal. De DTI vindt dat er een verbod moet komen op het importeren van asbest of asbesthoudende producten naar Aruba. De DTI geeft aan dat er op Aruba woningen zijn die nog steeds asbest of asbestmateriaal bevatten zoals asbestdakbeschot en asbestleidingen. Dit zou een probleem voor de veiligheid kunnen opleveren als de verwijdering van deze asbestmateriaal niet op het juiste manier wordt gedaan.

2.2. Dienst Huur- en Consumentenzaken (DHC)⁸

De DHC is de toezichthouder op het gebied van huur- en consumentenrechten op Aruba.

De doelstelling van de DHC is het opkomen voor de belangen en het beschermen van de consument, door het toezien op en het bevorderen van eerlijke handel tussen consumenten en bedrijven en het bewust maken van de consument van diens rechten op dit gebied.

De taken van de DHC omvatten onder anderen:

- Het adviseren van de Minister van Economische Zaken betreffende alle aangelegenheden verband houdende met de huur- en consumentenzaken, inclusief het doen van voorstellen tot wijziging van de bestaande regelgeving dan wel tot het scheppen van nieuwe regelgeving ter zake;
- Het ontwikkelen en bevorderen van een evenwichtig beleid op het gebied van de huur- en consumentenzaken;
- Het houden van toezicht op de naleving van de bepalingen van de huurcommissieverordening en andere verordeningen, die de consumentenbescherming ten doel hebben, middels speciaal daartoe door het bevoegde gezag aangewezen ambtenaren;
- Het voorlichten en bewust maken van de consument over diens rechten op het gebied van huur- en consumentenzaken.

⁷ AFKONDIGINGSBLADVANARUBAMINISTERIËLE REGELING van 2 december 2015 ter uitvoering van artikel 2, tweede lid van de Veiligheidsverordening (AB 1990 no. GT 31) (Regeling asbestverwijdering)

⁸ Op dit ogenblik is de DHC in een transitie periode naar een nieuwe dienst namelijk 'Servicio na defensa di consumidor (SEDECO)'



Huur en verhuurder

De DHC biedt administratieve ondersteuning aan de huurcommissie. De huurcommissie is een apart orgaan en bestaat uit onafhankelijke leden. De huurcommissie is een onafhankelijke commissie ingesteld door de overheid om geschillen tussen huurders en verhuurders op te lossen. Hoewel Aruba een vrijemarkteconomie kent, wordt door de overheid toch bepaalde sectoren binnen de Arubaanse economie gereguleerd zoals de huur- en verhuursector. Door middel van de huurcommissie tracht de overheid voor een groot gedeelte de voorwaarden (huurovereenkomst, huurprijs, fysieke conditie van het huis of appartement enz.) waaronder de huur plaatsvindt, te reguleren.

De huurcommissie is bevoegd om richtlijnen voor huurprijzen vast te leggen over gebouwen, huizen of appartementen die een maximale waarde hebben van AWG 150.000,-. De huurprijzen van gebouwen, huizen of appartementen met een waarde hoger dan AWG 150.000,- worden door de eigenaren zelf bepaald, waardoor deze niet door de huurcommissie gereguleerd kunnen worden.

2.3. Dienst Infrastructuur en Planning (DIP)

De DIP is een overheidsinstantie op Aruba die verantwoordelijk is voor de planning en ontwikkeling van de infrastructuur op het eiland. Dit omvat onder meer het beheer van de openbare ruimtes, de ontwikkeling van wegen, bruggen en andere infrastructuurprojecten alsmede het toezicht op de naleving van wet- en regelgeving met betrekking tot ruimtelijke ordening en bouwvergunningen. De DIP heeft als doel om de kwaliteit van de infrastructuur op Aruba te verbeteren en duurzame ontwikkeling te bevorderen.

Ruimtelijke ontwikkeling en gronduitgifte beleid

In het Regeerprogramma van het Kabinet Wever-Croes 'Hunto pa Aruba' van november 2017 zijn beleidsuitgangspunten voor infrastructuur geformuleerd. Deze beleidsuitgangspunten zijn te vinden in het beleidsdocument getiteld: "Ruimtelijke ontwikkeling en gronduitgifte beleid"⁹, dat in februari 2018 gepubliceerd is.

Het beleidsdocument "Ruimtelijke ontwikkeling en gronduitgifte beleid" van de DIP heeft als doel een efficiënte en effectieve aanpak te hanteren. Het beleid is gebaseerd op het Ruimtelijke Ontwikkelingsplan met Voorschriften (ROPV) en de

⁹ "Ruimtelijke ontwikkeling en gronduitgiftebeleid" Dienst Infrastructuur en Planning. Een systematische en integrale aanpak, Februari 2018



Landsverordening Ruimtelijke Ontwikkeling (LRO). Het proces van terreintoekenning wordt hierdoor gedepolitiseerd en de DIP wordt de enige instantie die terreinverzoeken behandelt en goedkeurt op basis van vooraf bepaalde regels. Het gronduitgiftebeleid is gericht op transparantie, integriteit en het voorkomen van misbruik. Het ministerie van Algemene Zaken, Innovatie, Overheidsorganisatie, Infrastructuur en Ruimtelijke Ordening streeft naar de ontwikkeling van sociale en betaalbare woningen, waarbij samenwerking met partners zoals de FCCA en pensioenfondsen wordt gezocht. Er zullen projecten worden gestart om sociale woningen te bouwen en er wordt ook gedacht aan hoogbouw met recreatieruimtes en groenvoorzieningen. Mensen die een woning huren via de FCCA worden gestimuleerd om dit via huurkoopcontracten te kopen. Het nieuwe gronduitgifteproces omvat stappen zoals aanvraag, pre-reservering¹⁰, reservering¹¹, erfpachtovereenkomst en notariële akte. Het huidige beleid omvat standaardisatie en hanteert het 'First In First Out' (FIFO) systeem. Om in aanmerking te komen voor een erfpachtgrond voor woningbouw, moet de aanvrager een volwassen inwoner van Aruba zijn, die niet al in het bezit is van een woningbouwperceel. Het beleid omvat ook vereenvoudiging en digitalisering van processen en evaluatie van beleidsrichtlijnen.

Uitdagingen/knelpunten

Enkele uitdagingen/knelpunten met betrekking tot de gronduitgifte die naar voren zijn gekomen, is namelijk het feit dat gedurende de afgelopen 10 jaar er een wachtlijst is van 8000 aanvragen bij de DIP voor terreinen die bestemd zijn voor de bouw van huizen. De DIP heeft aangegeven dat deze wachtlijst nog steeds niet gefilterd is en dat de DIP momenteel bezig is met het verwerken van de aanvragen van 2013. De DIP heeft verder aangegeven dat van de totale aanvragen per jaar slechts 10% hiervan een notariële akte bereikt, omdat slechts dit percentage van de aanvragen aan alle eisen van het proces voldoet. De DIP is van mening dat het beleid met betrekking tot het systeem van FIFO aangepast dient te worden, aangezien de meerderheid van de aanvragen namelijk niet aan de eisen kunnen voldoen voor de toekenning van een perceel. De DIP is van mening dat er hiervoor naar onder andere het inkomen gekeken moet worden, omdat er veel aanvragen zijn die aan deze eis niet voldoen en hierdoor onnodig tijd kosten t.a.v. het verwerken van de wachtlijst. Daarnaast heeft de DIP

¹⁰ De voorwaarden van de pre-reservering zijn: Verklaring van een financiële instelling (bank, FCCA, pensioenfonds, etc.) in te dienen tot welk bedrag de instelling bereid is een financiële lening te verstrekken. Dit verklaring dient binnen 30 dagen na ontvangst van de brief van pre-reservering bij de DIP te worden ingediend. Bron: "Ruimtelijke ontwikkeling en gronduitgiftebeleid" Dienst Infrastructuur en Planning. Een systematische en integrale aanpak, Februari 2018

¹¹ Als de aanvrager in aanmerking komt voor een woningbouwperceel en heeft voldaan aan de voorwaarden uit de pre-reservering, krijgt de aanvrager een reserveringsbrief waarin een woningbouwperceel wordt aangeboden die past bij de financiële draagkracht van de aanvrager. Bron: "Ruimtelijke ontwikkeling en gronduitgiftebeleid" Dienst Infrastructuur en Planning. Een systematische en integrale aanpak, Februari 2018



aangegeven dat er momenteel 300 tot 500 percelen klaar en beschikbaar zijn voor uitgifte. Er is overigens geen indicatie over het totaal aantal terreinen dat nog beschikbaar is. Dit aangezien er sprake is van veel losse percelen. Tevens zijn er ongeveer 1500 stukken percelen uitgegeven, maar hebben de eigenaren de bouwwerkzaamheden nog niet volledig afgerond, waardoor er een nieuw proces moet worden opgestart om deze percelen weer beschikbaar te maken voor de uitgifte aan een andere aanvrager.

Daarnaast heeft de DIP aangegeven dat er momenteel een bedrag van AWG 1.600,- per m² aan bouwkosten wordt gehanteerd, hetgeen niet realistisch is en dus gewijzigd dient te worden. De bedoeling is dat dit toegepaste bedrag door de DIP aangepast zal worden naar AWG 1.900,- per m², hetgeen ook niet helemaal realistisch is, maar een stap dichterbij de werkelijkheid is. Het probleem hierbij is dat dit bedrag invloed zal hebben op de grootte van de percelen die worden uitgegeven, aangezien 30% van het perceel verbouwd dient te worden.

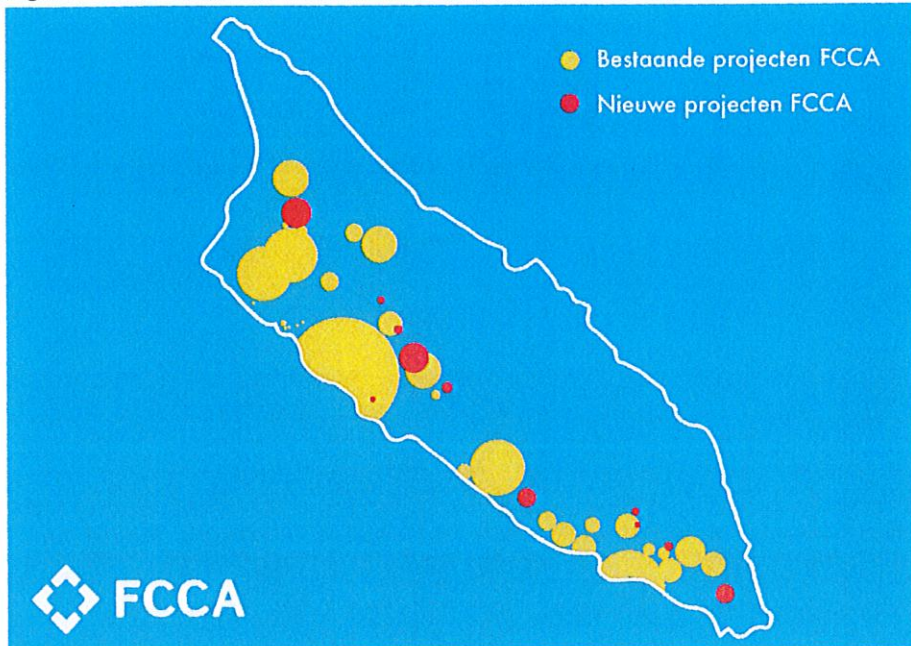
2.4. Fundacion Cas Pa Comunidad Arubano (FCCA)

De FCCA is een non-profit organisatie op Aruba die zich richt op het verstrekken van huisvesting aan mensen met een laag inkomen. De organisatie heeft als doel om betaalbare huisvesting te bieden aan degenen die het nodig hebben en tegelijkertijd bij te dragen aan de ontwikkeling van duurzame gemeenschappen op het eiland. De FCCA werkt samen met overheidsinstanties, bedrijven en individuen om fondsen te werven en projecten te ontwikkelen die gericht zijn op het verbeteren van de levensomstandigheden van mensen met een laag inkomen op Aruba.

De FCCA is een belangrijke leverancier van woningen op Aruba voor een grote diversiteit aan doelgroepen. Momenteel verhuurt de FCCA ongeveer 1800 huurwoningen aan ingezetenen, eventueel met ondersteuning door een huursubsidie. De FCCA heeft ook een hypotheekportefeuille die bestaat uit bijna 2000 hypotheeklen met een totale hypotheeksom van ongeveer AWG. 200 miljoen. De FCCA-klantenkring is zeer divers en omvat afgestudeerde starters, jonge gezinnen, alleenstaanden, moeders met kinderen, ouderen en nog veel meer. Er bestaat (nog steeds) een grote vraag (namelijk 3600) huurwoningen. De FCCA is bezig met verschillende nieuwe projecten. Figuur 1 geeft een overzicht van de bestaande projecten en nieuwe projecten van de FCCA.



Figuur 1. Overzicht van de bestaande projecten en nieuwe projecten van de FCCA.



Bron: PowerPoint FCCA 'Nos t'ey pa yudabo'

De FCCA heeft de verschillende economische uitdagingen gepresenteerd voor de Arubaanse ingezetenen, conform figuur 2. Dit leidt grotendeels tot nadelige gevolgen voor de ingezetenen om aan een woning te kunnen komen, namelijk koop en/of huur.

Figuur 2. Economische uitdagingen volgens FCCA



Bron: PowerPoint FCCA 'Nos t'ey pa yudabo'

2.5. Dienst Openbare Werken (DOW)

De DOW op Aruba is onderdeel van het ministerie van Algemene Zaken, Innovatie, Overheidsorganisatie, Infrastructuur en Ruimtelijke Ordening. De belangrijkste taak van de DOW is om op een beleids- en planmatige manier te zorgen voor een goed georganiseerde en kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving op Aruba. Dit omvat het gebruik van juridische instrumenten en beschikbare financiële middelen. De DOW biedt ook ondersteuning aan de regering en andere overheidsdiensten bij het nemen van beleidsbeslissingen en het verzorgen van vervoers- en werkcapaciteit met betrekking tot zwaar materiaal. De dienst is verantwoordelijk voor het ontwerpen, uitvoeren, onderhouden en reguleren van infrastructuurwerken, afvalwaterafvoer voorzieningen, waterbeheer en bouwkundige werken. Bovendien is de DOW verantwoordelijk voor het onderhoud van natuurlijke afwateringskanalen. De dienst fungeert ook als hulpdienst, klankbord of gesprekspartner bij diverse openbare projecten, ook als zij niet direct betrokken is bij de uitvoering. De DOW heeft de laatste jaren meer aandacht besteed aan duurzame zorg voor wegen, water- en bouwwerken om de leefbaarheid in woon-, werk- en recreatiegebieden te waarborgen en de mobiliteit te verbeteren. Tevens zijn er bij de DOW diverse bouwtekeningen beschikbaar die kant-en-klaar zijn en tegen een redelijke prijs verkrijgbaar zijn.

Uitdagingen/knelpunten

Bouw- en woningverordening

De DOW is bezig met de vervanging van de bouw- en woningverordening door de bouw- en sloopverordening, met nieuwe onderdelen afgestemd op de ROPV (Regionale Omgevingsverordening). De streefdatum voor deze wetwijziging is het eerste kwartaal van 2024. Tevens is de DOW bezig met de digitalisering van werkprocessen in de bouwsector om efficiënter te werken.

Duurzaam bouwen

De DOW is bezig met het stimuleren van duurzaam bouwen door gebruik te maken van duurzame materialen zoals zonnepanelen, dubbelglas en isolatieplaten enzovoorts. De DOW geeft aan dat er ook 'Tiny Houses' en flexwoningen als betaalbare opties worden gebruikt, maar deze bevatten mogelijk niet altijd duurzame materialen.

Richtlijnen voor adequate woningen

De DOW geeft aan dat er minimumnormen zijn vastgesteld voor de levenskwaliteit van bewoners, zoals het aantal vierkante meters voor de badkamer, ventilatie, lichtinval etc. Bijvoorbeeld voor eenvoudige gebouwen,



zonder verdieping en kleiner dan 100m², die tevens woningen zijn, is ontheffing verleend van de minimale oppervlakten van 5m² voor toiletten en badkamers. Voor woonvertrekken geldt 12m² en de verhouding van 5 tot 3 onder de voorwaarde dat tenminste een badkamer en een toiletruimte al dan niet samengevoegd integraal toegankelijk zijn en voldoen aan de beweegbare ruimte conform de Neufertnorm¹². Er wordt echter niet altijd gecontroleerd of woningen (in de eindfase van de bouw en/of na voltooiing ervan) aan deze normen voldoen. Deze normen zijn opgenomen in het bouwbesluit en worden beoordeeld door de welstandscommissie¹³. In de nieuwe bouw- en sloopverordening wordt er ook gesproken over het implementeren van een meldingsplicht om te controleren of bouwwerken conform de bouwvergunning zijn gebouwd (Ingebruikname vergunning).

Handhaving en controle

De DOW geeft aan dat er problemen zijn met illegale trailers en bijbouw en aanbouw, wat de leefbaarheid beïnvloedt zoals overbevolking van bepaalde gebieden, verstoring van de openbare ruimte en mogelijke veiligheids- en gezondheidsrisico's. Er wordt geprobeerd administratieve handhaving bij bouwvergunningen te verbeteren om illegale bouw te bestrijden.

Brandweercontroles vinden plaats bij commerciële bouwwerken en appartementencomplexen, met speciale aandacht voor keukens en badkamers. De bouwvergunning die zijn verleend, dienen binnen 1 jaar te zijn begonnen met bouwen (DOW). Indien de wens is om in fases te bouwen, dan dient dit specifiek in de aanvraag aangegeven te worden (zowel erfpacht als eigendomsgrond). De fundering dient wel binnen 1 jaar gereed te zijn. De bouwvergunning wordt overigens eenmalig verleend.

Bouwkosten

De bouwkosten variëren in cijfers van verschillende instanties. De DOW hanteert bouwkosten van ongeveer 2400 AWG per m², terwijl de DIP een lager bedrag hanteert voor de bouwkosten. Dit leidt ertoe dat cliënten een hoger solvabiliteitsbedrag moeten lenen, dan wat de DIP hanteert. Als gevolg hiervan wordt opgemerkt dat slechts 10% van de aktes wordt gepasseerd. Dit kan duiden op een beperkt aantal voltooide bouwprojecten in vergelijking met het aantal ingediende aanvragen.

¹² Informatieblad Afdeling Toezicht Dienst Openbare Werken, 2022.

¹³ De Welstandscommissie heeft tot taak het uitbrengen van schriftelijk advies aan de Minister belast met Infrastructuur ten aanzien van de vraag of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de bestaande omgeving of de te verwachten ontwikkeling, voldoet aan de redelijke eisen van welstand.



Leegstaande panden

De DOW heeft geen specifieke informatie verstrekt over leegstaande panden, behalve dat ze mogelijk via gerechtelijke procedures kunnen worden ingenomen en alleen kunnen worden gesloopt als ze zich in zeer slechte staat bevinden. Hier hebben ze overigens geen vergunning voor nodig aangezien ze de bevoegdheid hiertoe hebben.

Samenwerking

De DOW probeert om een goede samenwerking met de DIP, de Bureau City Inspector (BCI) en de Korps Brandweer Aruba (KBA) te hebben. Tevens probeert de DOW samen te werken met verschillende sectoren, waaronder notarissen, om randvoorwaarden bij het bouwen vast te stellen. Er wordt ook gesproken over het betrekken van constructie-experts buiten het ambtelijk apparaat bij het bouwbesluit voor technische constructies.



3. Recent onderzoek: 'Vacation home rentals and carrying capacity'

'Vacation home rentals and carrying capacity'¹⁴ is een onderzoeksrapport naar de economische effecten van vakantiewoningen en internationale beleidsopties voor Aruba dat uitgevoerd is door het Economisch Bureau Amsterdam. Het rapport richt zich op de impact van vakantiewoningen op de lokale economie en de draagkracht van de bestemming Aruba.

Het rapport van het Economisch Bureau Amsterdam bespreekt de positieve en negatieve effecten van vakantiehuisverhuur (VHRs) op de accommodatiemarkt. VHRs hebben over het algemeen zowel een positieve als een negatieve invloed op de bestemmingen. Het rapport benadrukt dat de effecten afhangen van verschillende factoren, waaronder het aanbod van accommodaties, concurrentie met hotels, het fenomeen van 'overtourisme' -waarbij de aanwezigheid van te veel toeristen de draagkracht van de bestemming overschrijdt- en de ontwikkeling van woonwijken.

Eén van de positieve effecten van VHRs kan zijn dat ze de economische activiteit stimuleren en de concurrentie in de accommodatiesector kunnen vergroten. Toeristen die in VHRs verblijven, kunnen voor extra inkomsten en belastingopbrengsten voor de bestemming zorgen. Bovendien kan de aanwezigheid van VHRs de bredere toeristische sector, zoals de horeca- en kunstindustrie, stimuleren. Daarnaast kunnen VHRs flexibiliteit in het aanbod bieden, waardoor ze kunnen helpen bij het opvangen van de piekvraag tijdens het hoogseizoen.

Echter, er kunnen er ook negatieve effecten zijn van VHRs. Een belangrijk negatief effect kan zijn het risico van 'overtourisme', hetgeen kan leiden tot geluidsoverlast, vervuiling, milieuverstoring en verstoring van de lokale gemeenschap. Bovendien kan de aanwezigheid van VHRs leiden tot concurrentie met hotels, hetgeen kan leiden tot prijsdalingen en verlies van inkomsten voor de hotelindustrie. Daarnaast kan VHR-aanbod leiden tot hogere huur- en woningprijzen, waardoor er een tekort aan betaalbare woningen kan ontstaan voor de lokale bevolking van de bestemming.

Het rapport benadrukt dat de effecten van VHRs afhankelijk zijn van de specifieke kenmerken van de bestemming. Het type VHR-aanbod (bijv. hele woningen of privé- en gedeelde kamers), het aantal accommodaties van 'hosts',

¹⁴ Vacation home rentals and carrying capacity *Economic effects of vacation home rentals and international policy options*
Authors: Martijn Mak, Sjoerd Boerdijk and Koert van Buiren



de populariteit van de bestemming, de beschikbaarheid van huisvesting, de houding van de lokale bevolking en de seizoen gebondenheid van het toerisme zijn allemaal factoren die de impact van VHRs beïnvloeden.

Vornoemd rapport biedt een overzicht van de internationale academische literatuur, de Arubaanse context hierin en internationale beleidspraktijken met betrekking tot VHRs. Volgens de Raad is het echter van belang voor een toeristische bestemming zoals Aruba dat er een duidelijk beeld verkregen wordt wat de voor- en nadelen van VHRs kunnen zijn op de Arubaanse accommodatiemarkt, zodat gericht beleid hieromtrent ontwikkeld kan worden die de nadelen hierop minimaliseert en de voordelen behoudt.

Verder is volgens het rapport VHR een belangrijke leverancier geworden voor de toeristische sector van Aruba. VHR is in het bezit van een bepaald percentage aan woningen op Aruba. De woningvoorraad op Aruba bestond in 2020 uit 38.830 woningen, waarvan ongeveer 4.203 van deze woningen gebruikt werd als een VHR. De informatie van de VHRs (4.203) is afkomstig van de Aruba Tourism Authority (ATA). De ATA heeft aangegeven dat deze cijfers afkomstig zijn van 'listings' van diverse platforms (o.a. AirBnb's) en niet per definitie residentiele woningen betreft. Het kunnen namelijk ook 'condo's' en 'timeshares' enzovoorts betreffen. Volgens het rapport betreft het hier ongeveer 11% van de woningvoorraad van Aruba en hiervan behoort tenminste 11% van de eigendommen toe aan niet-ingezetenen. Tot slot geeft het rapport aan dat de bevolking van Aruba positief is over het effect van het toerisme op het eiland, maar zich wel zorgen maakt over de gevolgen hiervan voor wat betreft de kosten van levensonderhoud, het milieu en de betaalbaarheid van huisvesting.



4. Conclusie en aanbevelingen

Naar aanleiding van het verzoek en het besluit van de Raad om zich uitsluitend te focussen op deelvraag 3, heeft de Raad zich, zoals reeds is vermeld, gefocust op de toegang tot **adequate, veilige** en **betaalbare** huisvesting op Aruba.

Conclusie

Voor wat betreft betaalbare huisvesting is de Raad van mening dat er met name voor personen met een laag inkomen en andere kwetsbare groepen er een behoefte hiervoor bestaat, aangezien er hiervoor nog steeds een tekort is aan bijvoorbeeld (sociale) woningen.

Dit adviesrapport identificeert verschillende knelpunten en uitdagingen met betrekking tot huisvesting op Aruba, die kunnen worden onderverdeeld in adequaatheid, veiligheid en betaalbaarheid.

T.a.v. Adequaatheid

Voor richtlijnen voor adequate woningen geeft de DOW aan dat er minimumnormen zijn vastgesteld voor de levenskwaliteit van bewoners, zoals het aantal vierkante meters voor de badkamer, ventilatie en lichtinval etc. Deze richtlijnen zijn te vinden in de *“Informatieblad Afdeling Toezicht Dienst Openbare Werken Aruba 2022”*. Echter, er wordt niet altijd gecontroleerd of woningen (in de eindbouwfase en/of na afronding hiervan) aan deze normen voldaan wordt en dus of de richtlijnen voor adequate woningen nageleefd worden.

T.a.v. Veiligheid

In het kader van veilige huisvesting komen er diverse knelpunten naar voren, zoals het ontbreken van de bevoegdheid bij de DTI om de inspectie te doen van gasinstallaties voor woningen en huizen. Tevens is er onvoldoende regelgeving met betrekking tot de verkoop en het gebruik van kleine gasflessen, hetgeen leidt tot onveilige praktijken. Verder is er ondeugdelijke verwijdering en afvoer van asbest, hetgeen gezondheids- en veiligheidsrisico's verhoogt. Helaas wordt de DTI hier niet altijd bij betrokken doordat zij vaak hier niet over wordt geïnformeerd. Tevens bestaat er een zwakke handhaving voor wat betreft illegale trailers, bijbouw en aanbouw, welke een bedreiging voor veilige woonomgevingen vormt.

Er dient in dit kader vermeld te worden dat er verschillende knelpunten en uitdagingen bestaan voor wat betreft adequaatheid en veiligheid die vaak met elkaar overeenkomen. Immers, deze twee begrippen dienen niet los van elkaar gezien te worden.



T.a.v. Betaalbaarheid

In het kader van betaalbare huisvesting duiken verschillende uitdagingen op. Allereerst is er behoefte naar een herziening van het gronduitgiftebeleid door de DIP, om de lange wachtlijsten te verkorten en het toewijzingsproces efficiënter te maken. Daarnaast is het stimuleren van duurzaam bouwen van groot belang, waarbij het gebruik van duurzame materialen en energie-efficiënte woningen kan bijdragen aan een betere levenskwaliteit en milieubewustzijn die de ecologische voetafdruk en de kosten verminderen. Het harmoniseren van bouwkosten en het vereenvoudigen van bouwvergunningprocedures door respectievelijk de DIP en de DOW is noodzakelijk om de doorstroming van bouwprojecten kunnen bevorderen en administratieve lasten kunnen verminderen. Tenslotte zouden de bevoegdheden van de huurcommissie uitgebreid kunnen worden, zodat zij ook richtlijnen kan opstellen voor huurprijzen van waardevolle gebouwen, huizen of appartementen, wat een gevarieerder aanbod van betaalbare en eerlijke huurwoningen voor huurders mogelijk maakt.

Verschillende overheidsdiensten spelen namelijk een cruciale rol bij het bevorderen van veiligheid, het reguleren van infrastructuur en huisvesting en het waarborgen van duurzame ontwikkeling op het eiland. De Raad denkt dat zorgvuldige planning, beleidsontwikkeling en samenwerking tussen de verschillende overheidsdiensten en belanghebbenden een juiste aanpak van deze uitdagingen is, hetgeen essentieel is om een veilige en duurzame leefomgeving voor de mensen van Aruba te waarborgen.

Aanbevelingen

De Raad doet ten aanzien van het stimuleren van de toegang tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting de volgende aanbevelingen waarbij er ook rekening gehouden wordt met de SDG # 11. Deze SDG richt zich specifiek op het creëren van duurzame steden en gemeenschappen waarbij de toegang voor de burger tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting vanuit het economische perspectief centraal staat.

Ten aanzien van het stimuleren van de toegang tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting doet de Raad het volgende aanbevelingen:

- *Onderzoek en data-analyse*: de regering moet meer investeren in onderzoek en data-analyse om een grondig begrip te krijgen van de huidige en toekomstige behoeften op het gebied van huisvesting. Dit geldt overigens ook ten aanzien van het rapport 'Vacation home rentals and carrying capacity' waar de Raad van mening is dat nader onderzoek is vereist om



primaire data te vergaren en te kunnen gebruiken om tot een accuraat beeld te kunnen komen voordat er beleid beslissingen worden genomen (op basis van het rapport).

- *Herzien van beleid voor gronduitgifte:* de DIP moet het beleid voor gronduitgifte herzien om de wachtlijsten te verkorten en het proces efficiënter te maken. Tevens zou de DIP ook een actuele inventarisatie kunnen maken van de beschikbare grondstukken die mogelijk ter beschikking gesteld kunnen worden. Gelet op het feit dat er steeds minder percelen beschikbaar zijn en bouwkosten in de laatste jaren zijn toegenomen, dienen er kleinere percelen gegeven te worden.
- *Bevorderen van duurzaam bouwen:* het stimuleren van duurzame bouwpraktijken, zoals het gebruik van duurzame materialen, energie-efficiënte woningen, witte daken en hergebruik van materialen kunnen toegepast worden. Deze voorbeelden kunnen bijdragen aan een betere levenskwaliteit en kunnen de ecologische voetafdruk en ook de kosten verminderen.
- *Harmoniseren van bouwkosten en bouwvergunningprocedures:* het harmoniseren van bouwkosten (DIP) en het stroomlijnen van bouwvergunningprocedures (DOW) kunnen bijdragen aan een betere doorstroom van bouwprojecten. Vergunningsprocedures dienen vereenvoudigd te worden en administratieve lasten verminderd te worden voor betaalbare woningbouwprojecten.
- *Versterken van handhaving en controle:* handhaving op illegale bouw en bijbouw moet worden verbeterd om de leefbaarheid, adequaatheid en veiligheid van gebieden en huishoudens op zichzelf te waarborgen en hierdoor de wilde groei van illegale bouw te minimaliseren.
- *Bevoegdheid voor keuring van gasinstallaties:* de bevoegdheid om de keuring van gasinstallaties voor woningen en huizen dient overgedragen te worden aan de DTI volgens de Veiligheidsverordening van gasreservoirs en gasinstallaties. Hierdoor kan de DTI de verantwoordelijkheid nemen voor de veiligheidscontroles van gasinstallaties in alle soorten gebouwen, inclusief commerciële en residentiële panden.
- *Het uitbreiden van de bevoegdheid van de huurcommissie:* de bevoegdheid van de huurcommissie dient uitgebreid te worden, zodat zij ook richtlijnen kan geven voor huurprijzen van gebouwen, huizen of appartementen met een waarde hoger dan AWG 150.000,-. Op deze manier kunnen huurders



in een ruimere verscheidenheid van huurwoningen profiteren waarbij er sprake is van redelijke en eerlijke huurprijzen.

- *Publiek-Private samenwerking:* het stimuleren van samenwerking tussen de publieke en private sector om gezamenlijk betaalbare huisvestingsprojecten te realiseren. Dit kan financiële steun, technische expertise en andere middelen omvatten.
- *Subsidies en financiële stimulansen:* de regering zou subsidies en financiële stimulansen kunnen aanbieden aan zowel huiseigenaren als huurders om de kosten van huisvesting te verlagen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van huursubsidies, startersleningen of belastingvoordelen voor investeringen in betaalbare woningen.
- *Woningbouwprogramma's:* het implementeren van woningbouwprogramma's die zich richten op het bouwen en ontwikkelen van betaalbare woningen voor verschillende inkomensgroepen. Deze programma's kunnen zowel de particuliere als de publieke sector betrekken om een breed scala aan betaalbare woningen te realiseren.
- *Woningcoöperaties en -corporaties:* het ondersteunen van de oprichting en ontwikkeling van woningcoöperaties en -corporaties, die als sociale huisvestingsorganisaties kunnen fungeren en betaalbare woningen kunnen beheren en aanbieden aan degenen die het nodig hebben.
- *Renovatie- en verbeteringsprogramma's:* het opstellen van programma's om bestaande woningen te renoveren en te verbeteren, vooral in achterstandswijken, om de kwaliteit en veiligheid van huisvesting te verhogen en betaalbaarheid te waarborgen.
- *Bewustwordingscampagnes:* het voeren van bewustwordingscampagnes over huisvesting om de burger te informeren over hun rechten, beschikbare ondersteuningsprogramma's en mogelijkheden voor betaalbare huisvesting. In dit kader dient opgemerkt dat personen die niet in aanmerking komen voor een hypotheek (niet betaalbaar) aan het huren van een woning als optie moeten denken.

Voornoemde aanbevelingen kunnen bijdragen aan het bevorderen van een duurzame samenleving waarin adequate, veilige en betaalbare huisvesting beschikbaar wordt gesteld voor alle burgers van Aruba. Door samen te werken en beleid te herzien c.q. aan te passen, kan de regering de uitdagingen op de huizenmarkt effectief aanpakken en een positieve impact hebben op de



levenskwaliteit van de bevolking. Het combineren van meerdere beleidsinstrumenten kan een holistische aanpak bieden om de toegang tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting voor de burgers van Aruba te verbeteren.

Oranjestad, 20 september 2023



Dhr. Tristan Every
Voorzitter
Sociaal Economische Raad



Dhr. drs. Felix R.E. Bijlhout
Algemeen Secretaris
Sociaal Economische Raad



MINISTERIO
Asuntunan Economico, Comunicacion
y Desaroyo Sostenibel

Gobierno di Aruba
L.G Smith Blvd. 76
Oranjestad, Aruba
Tel. (297) 528 4900

Sociaal- Economische Raad
L.G. Smith Boulevard 134
Oranjestad
ARUBA

Datum: 17 oktober 2022

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: MINEZCDO / 950 1207/22

Betreft: Adviesverzoek effect economische ontwikkeling op de Arubaanse huizenmarkt

Geachte voorzitter en leden,

Een duurzame en inclusieve samenleving houdt in een samenleving die voorziet in de behoeften van zowel de huidige als de toekomstige generaties en waarin iedereen volwaardig kan deelnemen. Participatie van de burger in onder andere het economisch verkeer, op de arbeidsmarkt en in de samenleving dient continu bevorderd en gewaarborgd te worden. De "leave no one behind" principe dient als uitgangspunt bij de beleidsontwikkeling van Land Aruba waarin de Sociaal-Economische Raad (SER) een belangrijke rol heeft.

In het kader van beleidsvoorbereiding (en beleidsbepaling) ter stimulering van SDG 11, duurzame steden en gemeenschappen waarbij centraal staat de toegang voor de burger tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting vanuit het economisch perspectief, zijn inzichten in het effect van de economische ontwikkeling op de huizenmarkt van cruciaal belang.

Aruba als klein en open economie geniet van een hoog nominaal bruto binnenlands product (bbp) per capita. Volgens de Annual Statistical Digest 2021 van de Centrale Bank van Aruba (CBA) bedroeg, alhoewel een prognose, het nominaal bbp per capita Afl. 51.958 in 2021. Deze prognose onderbouwt het economisch herstel na de impact van de coronapandemie. Vergeleken met 2010, toont dezelfde publicatie van de CBA een nominale economische groei van 27,4% in 2021. De census 2020 van het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) laat een groei van 11,4% in het aantal wooneenheden vergeleken met de census 2010. Uit de gepubliceerde Nationale Rekeningen door het CBS blijkt dat het aandeel van de vastgoedsector in het nominaal bbp 8,6% bedroeg in 2018. In 2000 bedroeg dit aandeel 7,4%. De gepubliceerde Quarterly Demographic Bulletins door het CBS laten een populatiegroei zien van 5,0% zien in 2021 vergeleken met 2010.

Onbekend is het mogelijke effect van de economische ontwikkeling op de toegang van de lokale bevolking tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting. Inzichten hierin zijn van belang bij de beleidsvoorbereiding voor de huidige en toekomstige generatie.

Daarom verzoek ik de Sociaal- Economische Raad om advies over het effect van de economie op de ontwikkeling van de huizenmarkt op Aruba. Centraal in dit adviesverzoek zijn de volgende vraagstukken:

1. Hoe heeft de huizenmarkt zich ontwikkeld op Aruba?
2. Wat is het effect van deze ontwikkeling op de toegang tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting rekening houdend met huidige en toekomstige demografische ontwikkelingen?
3. Welke beleidsinstrumenten, onder andere onder mijn ministeriële verantwoordelijkheid kunnen ingezet worden voor het stimuleren van de toegang tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting voor de burger?

Ik hoop jullie hierbij voldoende duidelijkheid te hebben gegeven in mijn behoefte aan advies.

Hoogachtend,



Mr. G.B. Wever
De Minister van Economische Zaken, Communicatie en Duurzame Ontwikkeling



L.G. Smith Boulevard 134, Oranjestad, Aruba
Telefoon: (297) 583-2713
Fax: (297) 5838956