



# **Rapport Haalbaarheid Nulmeting Volkshuisvesting Caribisch Nederland**

Lonieke Linderhof  
Jelmer Hitzert

**CBS Den Haag**  
Henri Faasdreef 312  
2492 JP Den Haag  
Postbus 24500  
2490 HA Den Haag  
+31 70 337 38 00  
[www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

projectnummer PR002325  
DRI/DBD - Afdeling Beleidsstatistiek en Dataservices  
April 2023

<b>MANAGEMENTSAMENVATTING</b>	<b>4</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Aanpak	5
1.3 Leeswijzer	6
<b>2. THEMA'S EN INDICATOREN</b>	<b>7</b>
<b>3. HAALBAARHEID</b>	<b>9</b>
3.1 Het stoplichtmodel	9
3.2 Uitkomsten	9
3.3 Uitkomsten per thema	10
3.4 Datakwaliteit van de registers	11
3.5 Luchtfoto's	12
3.6 Conclusie	12
<b>4. ADVIES NULMETING</b>	<b>13</b>
4.1 De basis op orde: woningen in kaart brengen	13
4.2 De woningtelling	13
4.3 Een BAG voor Caribisch Nederland	14
<b>BIJLAGE 1 HAALBAARHEID PER INDICATOR</b>	<b>16</b>
<b>BIJLAGE 2 UITGEBREIDE BESCHRIJVING PER INDICATOR</b>	<b>17</b>
<b>BIJLAGE 3 OVERZICHT REGISTERS</b>	<b>25</b>
<b>BIJLAGE 4: GESPREKSPARTNERS</b>	<b>28</b>
<b>AFKORTINGEN</b>	<b>30</b>

# Managementsamenvatting

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft de beleidsagenda voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening voor Caribisch Nederland gepresenteerd. Eén van de actielijnen is de basis op orde. BZK heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gevraagd in kaart te brengen welke statistische informatie beschikbaar is of beschikbaar gemaakt kan worden. Met als uiteindelijke doel het uitvoeren van een nulmeting en het jaarlijks monitoren van de woningmarkt. Dit rapport beschrijft de resultaten van de haalbaarheidsstudie naar de nulmeting.

Voor de nulmeting is een indicatorenlijst opgesteld. Het uitgangspunt zijn de wensen van BZK aangevuld op basis van gesprekken binnen en buiten het CBS. Van alle indicatoren wordt middels een stoplichtmodel aangegeven of de data voor de indicatoren reeds beschikbaar zijn (groen) of beschikbaar gemaakt kunnen worden (oranje). Rode indicatoren zijn niet beschikbaar. Tijdens het bezoek aan Caribisch Nederland heeft het CBS gesprekken gevoerd met de belangrijkste organisaties op het gebied van de woningmarkt om zicht te krijgen op de haalbaarheid. In de gesprekken is ook aandacht besteedt aan wat er nodig is om de statistische informatie op langere termijn op orde te krijgen.

In totaal zijn 38 indicatoren onderzocht. Hiervan zijn 14 indicatoren (groen, 37%) reeds beschikbaar. Nog eens 20 (oranje, 53%) indicatoren kunnen op relatief korte termijn, maar wel met meer moeite, beschikbaar gemaakt worden. Van 4 indicatoren is nu duidelijk dat deze niet of nauwelijks op korte termijn beschikbaar gemaakt kunnen worden.

Het uit de adressen af te leiden aantal woningen is niet met zekerheid vast te stellen. Het aantal woningen vormt de basis van het overgrote deel van de indicatoren. De belangrijkste oorzaak is het ontbreken van een adressenregister met voldoende datakwaliteit en een correcte, eenduidige registratie van adressen. Adressen zijn mede hierdoor onderling ook slecht te koppelen. De voor verschillende doeleinden bijgehouden registers of databronnen beslaan bovendien niet altijd alle adressen. Op basis van de bestaande registraties is het niet mogelijk om betrouwbare statistieken te maken die een integraal beeld van de woningmarkt geven.

Het CBS adviseert daarom een fysieke woningtelling uit te laten voeren. De uitkomsten van de woningtelling willen we koppelen aan bestaande registraties. Door in de nulmeting 2023 een selectie van groene en oranje indicatoren op te nemen kan een groot deel van de indicatoren in beeld gebracht worden er van uitgaande dat de woningtelling heeft plaatsgevonden. Zolang het aantal woningen niet uit registers is af te leiden, blijft een periodieke jaarlijkse waarneming nodig. Het advies aan BZK is om te zorgen voor een betere datakwaliteit bij de benodigde databronnen van de (semi) publieke sector. Die behoefte is ook uitgesproken in de gesprekken op de eilanden. Eén centrale manier van het registeren van adressen (een BAG – light) is waar alle partijen behoefte aan hebben.

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In januari 2023 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) de beleidsagenda voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening voor Caribisch Nederland gepresenteerd. BZK en de Openbare Lichamen hebben de ambitie om samen te bouwen aan betaalbaar wonen in een leefbare wijk. Daarvoor zijn vier actielijnen benoemd, namelijk;

1. Basis op orde brengen
2. Woningvoorraad vergroten
3. Betaalbaar wonen bevorderen
4. Ruimtelijke koers uitzetten

BZK wil de basis op orde brengen door het verzamelen en actualiseren van de basisgegevens en het opstellen, uitwerken en implementeren van wet- en regelgeving. Momenteel ontbreken er basisgegevens over de woningmarkt op Bonaire, Saba en Sint Eustatius. BZK heeft het CBS gevraagd om de feitelijke ontwikkelingen op de woningmarkt in beeld te brengen door middel van een nulmeting. Met uiteindelijk als doel de woningmarkt op Caribisch Nederland jaarlijks te monitoren. Vanwege het ontbreken van betrouwbare registraties heeft het CBS in het projectvoorstel van de haalbaarheid van de nulmeting voorgesteld om het onderzoek gefaseerd uit te voeren. Door deze gefaseerde uitvoering is het tevens mogelijk op basis van ervaringen het onderzoek tijdig bij te sturen. De fasen in het projectvoorstel van de haalbaarheid nulmeting waren als volgt:

**Fase 1: 'Haalbaarheid nulmeting Caribisch Nederland'**

Fase 2: 'Nulmeting woningmarkt Bonaire'

Fase 3: 'Nulmeting woningmarkt Saba en Sint Eustatius' en 'Woonbehoefte Caribisch Nederland'

In dit rapport beschrijft het CBS de uitkomsten van fase 1 'Haalbaarheid nulmeting Caribisch Nederland'. Het rapport geeft antwoord op de vraag wat ervoor nodig is om de woningmarkt structureel te monitoren en dus de basisgegevens op orde te krijgen.

## 1.2 Aanpak

De basis voor de haalbaarheidsstudie is de indicatorenlijst die door BZK is aangeleverd. Het CBS heeft op basis van gevoerde gesprekken, zowel binnen als buiten het CBS, de indicatorenlijst aangevuld. Voor de haalbaarheidsstudie zijn de volgende stappen genomen:

1. Gesprekken met CBS Caribisch Nederland
2. Gesprekken met deskundigen woningmarkt CBS Nederland
3. Gesprekken met organisaties op Caribisch Nederland
4. Literatuur- en websiteonderzoek
5. Eerste analyse beschikbare (adres)bestanden

Op basis van de gesprekken en de beschikbare data wordt per indicator middels een stoplichtmodel de haalbaarheid in beeld gebracht. Ook wordt beschreven wat er voor nodig is om een indicator te kunnen maken.

### **1.3 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 beschrijft de indicatoren en thema's die voor de nulmeting op Caribisch Nederland van belang zijn. Van deze indicatoren wordt in hoofdstuk 3 aangegeven in hoeverre deze beschikbaar (te maken) zijn met behulp van een stoplichtmodel. Ook worden de definities en de methode kort beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft een plan van aanpak voor de nulmeting en dit wordt samengevat met een kort advies voor BZK.

Om het rapport leesbaar te houden zijn het volledige stoplichtmodel, een uitgebreide beschrijving van de indicatoren inclusief definities en een beschrijving van de bestaande registraties opgenomen in de bijlagen.

## 2. Thema's en indicatoren

De nulmeting voor de woningmarkt op Caribisch Nederland wordt beschreven aan de hand van een brede set aan indicatoren die in onderlinge samenhang moeten worden beschouwd. De indicatoren zijn grofweg in te delen in de volgende thema's:

- Demografie: welke huishoudens wonen er in de woningen
- Bestaande woningvoorraad: indicatoren die de bestaande woningvoorraad beschrijven, zoals eigendom, woningtype etc.
- Nieuwbouw: hoeveel woningen worden er jaarlijks toegevoegd? Maar ook wat zijn de plannen voor de toekomst, de plancapaciteit en bouwvergunningen.
- Betaalbaarheid: indicatoren met betrekking tot het inkomen en huur- en koopprijzen
- Woonbehoefte: indicatoren over de behoefte aan woningen. Voor de nulmeting ligt de focus op sociale huurwoningen. Het Woonbehoefte onderzoek is een apart onderzoek wat in deze haalbaarheidsstudie niet meegenomen is.

Om te meten hoe het gaat met de bovenstaande thema's gebruiken we indicatoren. Een indicator is een statistisch gegeven waarvan wordt verondersteld dat het representatief is voor een fenomeen dat het meet. De woningmarkt is datgene waarover we iets willen weten en de indicator is datgene wat we kunnen meten. In de tabel hieronder is een overzicht van alle indicatoren naar thema. Ook is aangegeven of de indicator gevraagd is door BZK.

Thema	Indicator	BZK	
Demografie	1. Eenpersoonshuishoudens	√	
	2. Meerpersoonshuishouden met kinderen	√	
	3. Meerpersoonshuishouden zonder kinderen	√	
Bestaande woningvoorraad	4. Aantal woningen	√	
	5. Aantal koopwoningen	√	
	6. Aantal huurwoningen in eigendom woningcorporatie	√	
	7. Aantal huurwoningen in eigendom overige verhuurders	√	
	8. Aantal particuliere verhuurders	√	
	9. Woningtype: vrijstaande woning	√	
	10. Woningtype: twee-onder-een-kapwoning	√	
	11. Woningtype: hoekwoning	√	
	12. Woningtype: tussenwoning	√	
	13. Woningtype: meergezinswoning	√	
	14. Oppervlakte woning	√	
	15. Oppervlakte kavel	√	
	Nieuwbouw	16. Nieuwbouw	
		17. Overige toevoegingen	
		18. Bouwvergunningen	
19. Sloop en overige onttrekkingen			
20. Plancapaciteit			
21. Uitgifte erfpachtgronden			
22. Aantal huurgronden			
23. Aantal weesgronden			
Betaalbaarheid		24. Aantal sociale huurwoningen	√
		25. Gemiddelde huurprijs sociale huurwoning	√
	26. Gemiddelde huurprijs particuliere woning	√	
	27. Prijsindex koopwoningen		
	28. Aantal verkochte woningen		
	29. Totale verkoopwaarde		
	30. Gemiddelde koopprijs	√	
	31. Gemiddelde grondprijs	√	
	32. Besteedbaar inkomen (gemiddeld)		
	33. Besteedbaar inkomen (mediaan)		
	34. Soort inkomen (werk/uitkering)	√	
Woonbehoefte	35. Woonquote	√	
	36. Wachtlijst sociale huurwoning	√	
	37. Aantal toegewezen woningen		
	38. Gemiddelde inschrijfduur		

De indicatorenlijst is het uitgangspunt voor deze haalbaarheidsstudie. Per indicator is de beschikbaarheid en datakwaliteit onderzocht. Het volgende hoofdstuk beschrijft de resultaten van deze zoektocht.



### 3. Haalbaarheid

#### 3.1 Het stoplichtmodel

Van alle indicatoren is in beeld gebracht of deze gebruikt kunnen worden voor de nulmeting. Startpunt voor de nulmeting is om te kijken welke informatie/registers al op Caribisch Nederland beschikbaar zijn en wat de datakwaliteit is (paragraaf 3.4). Hiervoor zijn gesprekken gevoerd met de belangrijkste stakeholders op Bonaire. Het doel van deze gesprekken was om inzicht te krijgen in bestaande registraties; uitleg over de wijze van registreren en wat er voor nodig is om structureel de woningmarkt te kunnen monitoren.

In het onderstaande overzicht worden de kleuren van het stoplichtmodel toegelicht.



Groen betekent dat de indicator kan geproduceerd worden, d.w.z. de benodigde data zijn bij CBS beschikbaar, de indicator wordt reeds gepubliceerd, of er is een vergelijkbare indicator waar nog wat extra bewerking op gemaakt moet worden. Oranje houdt in dat de indicator gemaakt kan worden, maar dat hiervoor aanvullend onderzoek en middelen nodig zijn. En rood wil zeggen dat er nog significante stappen moeten worden gezet om de indicator te kunnen construeren.

#### 3.2 Uitkomsten

Hieronder volgt een samenvatting van de haalbaarheid van alle indicatoren. Een volledig overzicht is te vinden in bijlage 1.

##### Haalbaarheid per indicator



Het overzicht van de beschikbaarheid van de indicatoren voor de nulmeting toont aan dat 37% al beschikbaar is (N=14). Meer de helft van (N=20) indicatoren zijn op dit moment nog niet beschikbaar, maar kunnen met aanvullend onderzoek wel gemaakt worden. 11% (N=4) van de indicatoren kan niet op korte termijn beschikbaar gemaakt worden. Het merendeel van de door

BZK gevraagde indicatoren kan voor de nulmeting gebruikt worden. In de volgende paragraaf worden de uitkomsten per thema besproken.

Voor de interpretatie van bovenstaande grafiek is het belangrijk dat ook de deelindicatoren afzonderlijk worden beschreven. Een voorbeeld is de indicator '*eigendom woningvoorraad*'. Deze bestaat uit koop, sociale huur, particuliere huur en onbekend/geen huur. Het eigendom van de sociale huurwoningen is afkomstig van de woningcorporaties, terwijl koop en particuliere huur uit verschillende bestanden van de belastingdienst afkomstig zijn. De beschikbaarheid van de indicatoren kan per bron verschillen.

### **3.3 Uitkomsten per thema**

Hieronder worden de uitkomsten per thema kort besproken. Bijlage 2 beschrijft per indicator de definitie, (potentiele) bron en wat er voor nodig is om deze beschikbaar te maken voor de nulmeting.

#### *Demografie*

Voor de woningmarkt is niet zozeer het aantal inwoners, maar het aantal en het type huishoudens van belang. In het thema demografie wordt er daarom gekeken naar het totaal aantal huishoudens onderverdeeld in een- en meerpersoonshuishoudens. Deze data zijn al beschikbaar en worden elk jaar gepubliceerd.

#### *Bestaande woningvoorraad*

Bijna alle indicatoren die betrekking hebben op de bestaande woningvoorraad zijn oranje of rood. De belangrijkste oorzaak hiervan is dat er geen eenduidige registratie van adressen en woningen op Caribisch Nederland aanwezig is. De bestaande registers die onderscheid maken naar woningen zijn met een ander doel opgezet en niet geschikt om het aantal woningen uit af te leiden. Ook uitsplitsingen zoals woningtype zijn niet bekend.

Het aantal sociale huurwoningen in bezit van een corporatie is bekend. Deze zijn afkomstig van Fundashon Cas Bonairiano (FCB). Het eigendom van woningen is verder af te leiden uit het bestand van Grondbelasting (woningen bewoond door eigenaar: eigendomswoningen), het bestand van de Vastgoedbelasting (woning niet bewoond door eigenaar: een deel is verhuur) en de Bijdrage particulier Verhuur (huur onder de liberalisatiegrens). Doordat er nog bewerkingen op de databestanden moeten plaatsvinden (opschonen, ophogen naar totaal etc.) staan deze indicatoren op oranje.

De indicatoren over het aantal particuliere verhuurders en de oppervlakte van woningen zijn niet beschikbaar.

#### *Nieuwbouw*

Dit thema bestrijkt indicatoren in de breedste zin van het woord die betrekking hebben op woningbouw. Van het beschikbaar stellen van bouwgronden (plancapaciteit), verlenen van bouwvergunning tot de uitgifte van erfpachtgronden. Een deel van deze indicatoren staat op oranje en zal via het Openbaar Lichaam Bonaire (OLB) directie Ruimte & Ontwikkeling opgevraagd moeten worden.

#### *Betaalbaarheid*

De indicatoren met betrekking tot betaalbaarheid zijn groen of oranje. De prijzen behorende bij de sociale huur kunnen relatief makkelijk van de FCB verkregen en bewerkt worden. Deels

worden ze nu al verwerkt voor de Consumentenprijsindex (CPI) van Caribisch Nederland. De bestanden van het FCB moeten wel geleverd worden. De huurprijs van particuliere woningen wordt nu niet waargenomen. Hiervoor moet een apart project en een waarneming opgezet worden. De indicator is oranje. De gemiddelde koop- en grondprijs wordt deels gebruikt in de berekening van de Statline tabel “verkochte woning, prijsindex”. Deze prijsindex is dan ook beschikbaar en groen. Vanwege lage aantallen moet onderzocht worden of de gemiddelde koop- en grondprijs voldoende betrouwbaar zijn.

#### *Woonbehoefte*

De woonbehoefte voor de nulmeting richt zich op de sociale huur. Deze indicatoren zijn al beschikbaar of kunnen relatief gemakkelijk beschikbaar gemaakt worden. Let op: het woonbehoefte onderzoek is geen onderdeel van de nulmeting. Dit is een apart onderzoek. Natuurlijk zal het CBS, indien mogelijk, ontbrekende indicatoren uitvragen via het woonbehoefte onderzoek.

### **3.4 Datakwaliteit van de registers**

De haalbaarheid per indicator hangt af van de datakwaliteit van de registers en andere databronnen waarin data worden bijgehouden die kunnen worden gebruikt bij woningmarktstatistieken. Het gaat daarbij met name om objecten, adressen of woningen. Op basis van de gesprekken en een eerste analyse van deze bronnen zien wij dat de diverse organisaties over heel wat data beschikken. Het uit de adressen af te leiden aantal woningen is echter niet met zekerheid vast te stellen. Het aantal woningen vormt de basis van het overgrote deel van de indicatoren. De datakwaliteit daardoor is onvoldoende om betrouwbare statistieken te maken. Wij hebben vooral gekeken naar de manier waarop adresregistratie en/of woningen uit de bestanden te halen zijn. De belangrijkste beperkingen van de registraties zijn:

- Accuraatheid. Zijn de ingevoerde data correct? Er zijn verschillende schrijfwijzen tussen de registers. Ook kunnen adressen verouderd zijn. Dit wordt onder andere veroorzaakt doordat bewoners zelf hun adres kunnen opgeven en hier geen automatische controle is op wijzingen.
- Consistentie. Zijn de data gelijk tussen, maar ook binnen organisaties? Er is geen Basis Administratie Gebouwen (BAG). Een eenduidige wijze van het registeren van adressen ontbreekt. Hierdoor zijn de adressen tussen registraties niet altijd gelijk.
- Volledigheid. Zijn er waardes die ontbreken? Ja, maar het is niet duidelijk welke waardes ontbreken, dit verschilt per register.
- Uniekheid. Is de data uniek, kunnen dubbele waarden voorkomen. De registers zijn uniek of uniek te maken.
- Tijdigheid. Zijn de data actueel? Doordat de data niet automatisch ingelezen worden zijn de meeste registraties niet actueel.
- Validiteit. Zijn er beslisregels voor het invoeren van de data? Er zijn geen vastgestelde regels voor het invoeren van data. Hier lopen we onder andere tegenaan bij het aantal woningen. Er zijn geen afspraken over wat een woning is en hoe woningen in de registraties verwerkt wordt.

Bovenstaande wil niet zeggen dat de registers niet gebruikt kunnen worden. Ze zijn alleen niet opgezet met als doel het registeren van het aantal woningen of vastleggen van adressen. Als aanvullende bron kunnen de registers waardevol zijn, bijvoorbeeld bij het vaststellen van het

aantal koop of sociale huurwoningen. In bijlage 3 is een beschrijving te vinden van de belangrijkste registers en andere databronnen die het CBS wil gebruiken voor de nulmeting.

Het CBS heeft op basis van beschikbare registratie/bronnen een eerste analyse gemaakt van het aantal objecten en/of woningen. Een eerste analyse van het bestand van de grondbelasting vergt een te uitgebreide bewerking om in deze opsomming mee te nemen.

Bron/register	Aantallen	Opmerkingen
Presentatie symposium van Directie Ruimte en Ontwikkeling	9 500	- Objecten in plaats van woningen - Bron onbekend
WEB Bonaire (water)	9 705	- Filter op 'residentieel', onduidelijk hoe dit wordt bepaalt - Watermeters in plaats van woningen
WEB Bonaire (elektriciteit)	10 530	- Bewoners kunnen zelf adres opgeven - Filter op 'residentieel', onduidelijk hoe dit wordt bepaalt - Inclusief Pagabon (prepaid systeem); kunnen ook bedrijven zijn
BCN – vastgoedbelasting	3 450	- Filter op 5 categorieën. Maar deze worden niet consistent gebruikt. - Alleen woningen niet bewoond door eigenaar: een deel is verhuur
OLB-Directie Ruimte en Ontwikkeling	5 500 – 6 500	- Schatting door beleidsambtenaren

### 3.5 Luchtfoto's

Naast registers kunnen ook luchtfoto's gebruikt worden om het aantal woningen/objecten te tellen. Het CBS heeft ervaring met het automatisch detecteren van objecten op basis van luchtfoto's met behulp deep learning technieken. Uit gesprekken met experts is gebleken dat deze techniek voor de nulmeting niet goed werkbaar is. Om van deze modellen gebruik te kunnen maken is het belangrijk dat er een training set aan betrouwbare data is waarmee het model getraind kan worden. De omvang van deze set is idealiter enkele duizenden objecten per klasse. De data moet betrouwbaar zijn en bij voorkeur afkomstig uit een register zodat het model getraind kan worden. Het is niet mogelijk hiervoor data uit Europees Nederland te gebruiken. De situatie is niet vergelijkbaar met Caribisch Nederland. Bovendien zijn er veel vormen van wonen in combinatie met bedrijven die op de luchtfoto's niet goed te classificeren zijn. Dit is nodig om van object naar woning te komen. Er zijn op dit moment geen recente luchtfoto's.

### 3.6 Conclusie

Op basis van de bestaande registraties en/of luchtfoto's is het niet mogelijk om betrouwbare statistieken te maken die een integraal beeld van de woningmarkt geven. De belangrijkste reden hiervoor is het ontbreken van een eenduidige object/adresregistratie waar het aantal woningen uit af te leiden is. Doordat er verschillende schrijfwijzen bestaan van adressen zijn de databestanden ook onderling niet altijd goed te koppelen. In het volgende hoofdstuk stelt het CBS voor een woningtelling uit te voeren ten behoeve van de nulmeting.

## 4. Advies nulmeting

### 4.1 De basis op orde: woningen in kaart brengen

De beslissing om tot het vaststellen van een woning te komen is als volgt. Als eerste moet per kavel worden bepaald hoeveel objecten zich daar bevinden. Dit kunnen woningen zijn, maar ook bijvoorbeeld bedrijven. Vervolgens moeten de adressen opgetekend worden. Per adres moet worden vastgesteld worden hoeveel woningen er staan. Deze informatie kan gekoppeld worden aan de PIVA waarmee het mogelijk wordt om persoons- en huishoudinformatie te verkrijgen. De afleidingen zijn niet volledig mogelijk op basis van bestaande registraties of databronnen of met behulp van luchtfoto's. Het aantal woningen is daarom niet met zekerheid vast te stellen. Alle indicatoren die gebruik maken van woninginformatie kunnen vervolgens ook niet gemaakt worden. De basis voor de nulmeting is het vaststellen van het aantal woningen. Het CBS adviseert daarom een fysieke woningtelling uit te laten voeren door kantoor CBS Bonaire.

De globale planning is als volgt:

- Uitvoeren van een fysieke woningtelling op Bonaire
- Opleveren van de nulmeting Bonaire
- Fysieke woningtelling Saba en Sint Eustatius
- Opleveren van de nulmeting voor Saba en Sint Eustatius
- Jaarlijks monitoren van de woningmarkt

De fysieke woningtelling willen we eerst uitvoeren op Bonaire. Bonaire beschikt over meer databronnen die we kunnen gebruiken om aan het databestand van de fysieke woningtelling te koppelen. Het proces kan vervolgens met de opgedane kennis herhaald worden op Saba en Sint Eustatius. De werkwijze zal volgens dezelfde lijnen lopen. Wel is het mogelijk dat niet alle data in dezelfde mate aanwezig zijn. Verder kunnen data en registers in mindere mate gedigitaliseerd zijn. Het aantal observaties dat ter plekke moet worden waargenomen zal dan relatief groter zijn. Absoluut gaat het echter om een kleiner aantal.

### 4.2 De woningtelling

De fysieke woningtelling bestaat globaal uit de volgende onderdelen:

1. *Adressen als basis*  
Een adressenlijst dient als basis om alle objecten te bezoeken en te beoordelen of het object wel of niet een woning is. Het voorstel is om gebruik te maken van een bestaand autocad bestand van het OLB directie Ruimte & Ontwikkeling. Dit bestand bestaat uit een geïntegreerde kaart met *alle* adressen gecombineerd met een kaartlaag afkomstig van het Kadaster waarin de perceel registraties vermeld zijn.
2. *Systematische werkwijze*  
De eilanden worden systematisch verdeeld in 100 x 100 meter of 500 x 500 vierkanten (grid) om ervoor te zorgen dat alle objecten bekeken worden.
3. *Het geografisch informatiesysteem (GIS)*  
Een GIS maakt het mogelijk om data te beheren, analyseren en delen met anderen. Het CBS maakt hierbij gebruik van het programma ArcGIS. Met dit softwarepakket is het mogelijk om geografische informatie betrouwbaar te verzamelen.

#### 4. *De invoermodule*

Het ontwerpen van een invoermodule. In de invoermodule krijgt de waarnemer per object een aantal vragen die beantwoordt moeten worden, zoals (niet uitputtend)

- Is het een bestaand adres?
- Indien geen bestaand adres, op welke straat komt de voordeur uit
- Is het object op het adres een woning of bedrijvigheid met de functie wonen?
- Zijn er meerdere woningen op het adres?
- Wordt de woning momenteel bewoond?
- Welk type woning is het?

#### 5. *De woningtelling*

Een waarnemer/veldinterviewer krijgt een lijst met adressen binnen een vierkant die bezocht moeten worden. In het GIS-systeem wordt naast de vragen uit de invoermodule ook metadata zoals locatie (x en y coördinaten) en tijd automatisch opgeslagen. De x en y coördinaten worden gebruikt voor het vaststellen van de exacte locatie en kunnen ook gebruikt worden voor de wijk- en buurtindeling die gemaakt wordt door de directie Regio en Ruimtelijke ontwikkeling binnen het CBS.

#### 6. *Tweede ronde*

Wanneer de waarnemer de vragen niet kan beantwoorden, wordt “weet niet/onbekend” ingevuld. Voor deze objecten is nader onderzoek nodig. Van die objecten wordt eerst bekeken of extra informatie uit de registers uitsluitend kan geven. De objecten die overblijven krijgen een tweede schouw. Dit kan zowel een fysieke controle zijn als het aanvullen op basis van lokale kennis van het CBS Bonaire.

Het eindresultaat van de fysieke woningtelling is een databestand (met kaart) met alle woningen en waar mogelijk de adressen eraan gekoppeld. Dit bestand is de basis voor de nulmeting. Vervolgens kan het bestand gebruikt worden om aan de bestaande registraties te koppelen zodat de ontbrekende indicatoren (oranje in het stoplichtmodel) beschikbaar komen.

Dit bestand zal jaarlijks bijgehouden moeten worden voor de monitoring van woningmarkt. Vooral het bijhouden van de mutaties is van belang. Denk hierbij aan sloop, nieuwbouw en transformaties.

### **4.3 Een BAG voor Caribisch Nederland**

De woningtelling is de basis voor de nulmeting en de jaarlijkse monitoring van de woningmarkt. Uit de gesprekken op Bonaire is gebleken dat alle partijen behoefte hebben aan de introductie van de BAG. Totdat er een centrale adresregistratie is, zal elke mutatie in het woningbestand ertoe leiden dat het door bovenstaand proces opgestelde woningbestand vervuult. Het CBS adviseert daarom om gelijktijdig een traject te starten waarbij een centrale adresregistratie wordt gevormd. Dit betekent dat er een situatie ontstaat waarbij registratie bij organisaties waar een adres nodig is, één centrale adreslijst wordt gebruikt. Er kan slechts uit één adres gekozen worden, en iedere woning heeft slechts één adres.

Daarnaast zouden nieuwe adressen eerst geregistreerd moeten worden waarbij de centrale adreslijst direct aangevuld wordt. Het lijkt voor de hand liggend dat dit gebeurt door het OL, directie Ruimte en Ontwikkeling.

Het is daarbij waarschijnlijk nodig dat wetgeving hierop wordt aangepast, zo wel algemeen als voor de afzonderlijke organisaties die onderdeel uitmaken van de centrale adresregistratie. Voor zover de benodigde onderliggende wetgeving niet op centraal Caribisch Nederlands niveau geregeld is, kan het wetgevingstraject op Sint Eustatius en Saba tegelijk met het wetgevingstraject voor Bonaire worden gestart.

Het proces om tot een centrale adresregistratie te komen zal waarschijnlijk enkele jaren duren. Het CBS stelt daarom voor om de fysieke woningtelling periodiek te onderhouden. Op het moment dat deze werkwijze is uitgekristalliseerd kan de periodieke observatie van adressen door het CBS stoppen.

## Bijlage 1 Haalbaarheid per indicator

Thema	Stoplicht	Indicator	BZK		
Demografie	[Green]	1. Eenpersoonshuishoudens	✓		
		2. Meerpersoonshuishouden met kinderen	✓		
		3. Meerpersoonshuishouden zonder kinderen	✓		
Bestaande woningvoorraad	[Orange]	4. Aantal woningen	✓		
		5. Aantal koopwoningen	✓		
		6. Huurwoning in eigendom overige verhuurders	✓		
		7. Huurwoning in eigendom woningcorporatie	✓		
		8. Aantal particuliere verhuurders	✓		
		9. Woningtype: vrijstaande woning	✓		
		10. Woningtype: twee-onder-een-kapwoning	✓		
		11. Woningtype: hoekwoning	✓		
		12. Woningtype: tussenwoning	✓		
		13. Woningtype: meergezinswoning	✓		
		14. Oppervlakte woning	✓		
		15. Oppervlakte kavel	✓		
		Nieuwbouw	[Orange]	16. Nieuwbouw	
				17. Overige toevoegingen	
				18. Bouwvergunningen	
19. Sloop en overige onttrekkingen					
20. Plan capaciteit					
21. Uitgifte erfpachtgronden					
Betaalbaarheid	[Orange]	22. Aantal huurgronden			
		23. Aantal weesgronden			
		24. Aantal sociale huurwoningen	✓		
		25. Gemiddelde huurprijs sociale huurwoning	✓		
		26. Gemiddelde huurprijs particuliere woning	✓		
		27. Prijsindex koopwoningen			
		28. Aantal verkochte woningen			
		29. Totale verkoopwaarde			
		30. Gemiddelde koopprijs	✓		
		31. Gemiddelde grondprijs	✓		
Woonbehoefte	[Orange]	32. Besteedbaar inkomen (gemiddeld)			
		33. Besteedbaar inkomen (mediaan)			
		34. Soort inkomen (werk/uitkering)	✓		
		35. Woonquote	✓		
		36. Wachtlijst sociale huurwoning	✓		
		37. Aantal toegewezen woningen	✓		
		38. Gemiddelde inschrijfduur			



## Bijlage 2 Uitgebreide beschrijving per indicator

Van alle benodigde indicatoren voor de nulmeting is een uitgebreide beschrijving in onderstaande tabel opgenomen. Per indicator wordt de haalbaarheid getoond (in kleur), de definitie, de methode hoe de indicator gemaakt kan worden als deze nog niet beschikbaar is en de bron

Naam		1. Eenpersoonshuishoudens
Definitie		Particulier huishouden bestaande uit één persoon
Methode		Bestaand maatwerk
Bron		<a href="https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2023/08/huishoudens-caribisch-nederland-1-januari-2022">https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2023/08/huishoudens-caribisch-nederland-1-januari-2022</a>
Naam		2. Meerpersoonshuishouden met kinderen
Definitie		Particulier huishouden bestaande uit één of twee ouders met ten minste één thuiswonend kind (en mogelijk ook overige leden).
Methode		Bestaand maatwerk
Bron		<a href="https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2023/08/huishoudens-caribisch-nederland-1-januari-2022">https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2023/08/huishoudens-caribisch-nederland-1-januari-2022</a>
Naam		3. Meerpersoonshuishouden zonder kinderen
Definitie		Particulier huishouden bestaande uit een huishouden zonder thuiswonende kinderen, maar met mogelijk overige leden van het huishouden.
Methode		Bestaand maatwerk
Bron		<a href="https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2023/08/huishoudens-caribisch-nederland-1-januari-2022">https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2023/08/huishoudens-caribisch-nederland-1-januari-2022</a>
Naam		4. Aantal woningen
Definitie		De CBS-definitie van een woning is: De kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik, ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte. Voorbeelden zijn vrijstaande woningen, eengezinswoningen, flat- of portiekwoningen, studentenhuizen. In Nederland worden alle verblijfsobjecten in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) met minimaal een woonfunctie en eventueel een of meer andere gebruiksfuncties worden als woning aangemerkt. Niet-woning is een verblijfsobject met één of meer gebruiksfuncties, maar zonder woonfunctie.
Methode		Fysieke woningtelling
Bron		Dataverzameling
Naam		5. Aantal koopwoningen
Definitie		Woningen die eigendom zijn van de (toekomstige) bewoner(s) of in gebruik zijn als tweede woning. Of waarbij de officiële partner van een overleden eigenaar in de woning woont.
Methode		Het totaal aantal woningen vaststellen met behulp van de fysieke woningtelling. Vervolgens de GGOB-bestanden van de belastingdienst hier aan koppelen. In de VGB-bestanden zit ook een categorie tweede woningen. Afhankelijk van de definitie en de datakwaliteit kunnen deze woningen ook bij het aantal koopwoningen gerekend worden.
Bron		Fysieke woningtelling + GGOB +VGB

Naam		6. Huurwoning in eigendom overige verhuurders
Definitie		Een huurwoning in eigendom van onder andere bedrijven, particulieren en institutionele beleggers. Huurwoningen waarvan het eigendom wel kon worden vastgesteld, maar de eigenaar niet, vallen hier ook onder. Bedrijven: alle instellingen met een bedrijfsmatig karakter zoals bv's en nv's, zelfstandige ondernemers, makelaars en vastgoedhandelsmaatschappijen. Particulieren: alle natuurlijke personen. Institutionele beleggers: pensioenfondsen, beurs-, beleggings- en verzekeringsmaatschappijen.
Methode		Het totaal aantal woningen vaststellen met behulp van de fysieke woningtelling. Vervolgens de VGB-bestanden van de belastingdienst hier aan koppelen.
Bron		Fysieke woningtelling + VGB
Naam		7. Huurwoning in eigendom woningcorporatie
Definitie		Eigendom woningcorporaties Huurwoningen in eigendom van 'toegelaten instellingen volkshuisvesting'. Het betreft het aantal huurwoningen waarvan is vastgesteld dat de eigenaar een toegelaten instelling is. Het betreft niet het aantal sociale huurwoningen (zie nummer 24), omdat er alleen is vastgesteld wie de eigenaar is en er niet is gekeken naar de hoogte van de huurprijs. Toegelaten instellingen: woningbouwvereniging, woningstichting, woningcorporatie.
Methode		Het totaal aantal woningen vaststellen met behulp van de fysieke woningtelling. Vervolgens het woningbezit van FCB hier aan koppelen
Bron		Fysieke woningtelling + FCB
Naam		8. Aantal particuliere verhuurders
Definitie		Natuurlijke personen die een huurwoning in eigendom hebben.
Methode		Mogelijk: analyse van de VGB-bestanden aangevuld met webscraping op o.a. Facebook, Instagram om verhuurders te vinden.
Bron		VGB
Naam		9. Woningtype: vrijstaande woning
Definitie		Dit zijn woningen die niet verbonden zijn met andere panden. Opmerking: in overleg met BZK en CBS Bonaire een nieuwe indeling maken die passend is en meer recht doet aan de situatie op Caribisch Nederland.
Methode		Fysieke woningtelling
Bron		Dataverzameling
Naam		10. Woningtype: twee-onder-een-kapwoning
Definitie		Dit zijn twee woningen (panden) die één zijde met elkaar delen. Opmerking: in overleg met BZK en CBS Bonaire een nieuwe indeling maken die passend is en meer recht doet aan de situatie op Caribisch Nederland.
Methode		Fysieke woningtelling
Bron		Dataverzameling
Naam		11. Woningtype: hoekwoning
Definitie		Dit zijn woningen in een rij van drie of meer aaneengesloten panden gelegen op de hoek en dus met een ander pand één zijde delen.

		Opmerking: in overleg met BZK en CBS Bonaire een nieuwe indeling maken die passend is en meer recht doet aan de situatie op Caribisch Nederland.
Methode		Fysieke woningtelling
Bron		Dataverzameling
Naam		12. Woningtype: tussenwoning
Definitie		Dit zijn woningen gelegen in een rij met drie of meer aaneengesloten panden die aan twee of meer zijden verbonden zijn met de andere panden in de rij. Opmerking: in overleg met BZK en CBS Bonaire een nieuwe indeling maken die passend is en meer recht doet aan de situatie op Caribisch Nederland.
Methode		Fysieke woningtelling
Bron		Dataverzameling
Naam		13. Woningtype: meergezinswoning
Definitie		Dit zijn woningen gelegen in panden met twee of meer verblijfsobjecten. Hieronder vallen bijvoorbeeld flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen met bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.
Methode		Fysieke woningtelling
Bron		Dataverzameling
Naam		14. Oppervlakte woning
Definitie		CBS definitie in Nederland: Deze oppervlakte bestaat uit de optelling van de gebruikersoppervlakte wonen en de gebruikersoppervlakte overige inpandige ruimtes. De gemeenschappelijke ruimten en algemene ruimten maken GEEN onderdeel uit van de oppervlakte. Dit geldt ook voor externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte.
Methode		In Caribisch Nederland wordt de gebruiksoppervlakte geregistreerd op de bouwvergunning in hele vierkante meters. Niet alle bouwvergunningen zijn digitaal beschikbaar. Ook is niet duidelijk in hoeverre de opgegeven vierkante meters ook gerealiseerd zijn.
Bron		Bouwvergunningen OLB directie Ruimte & Ontwikkeling ruimtelijke ordening
Naam		15. Oppervlakte kavel
Definitie		De oppervlakte van een perceel (kavel) zoals dat door het Kadaster is geregistreerd
Methode		Een analyse van de percelen van het Kadaster in IslandView. Opmerkingen: alleen de leveringen van de percelen vóór bebouwing worden bij het Kadaster geregistreerd. Splitsingen zijn niet verplicht om door te geven.
Bron		Kadaster
Naam		16. Nieuwbouw

Definitie		Door nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd.
Methode		Data opvragen bij het Kadaster van woningen verkocht in jaar T. Dit combineren met de bouwvergunningen van de afdeling ruimtelijk ordening om zicht te krijgen op de nieuwbouw.
Bron		OLB afdeling Ruimtelijke ordening (bouwvergunningen) en Kadaster
Naam		17. Overige toevoegingen
Definitie		Om andere redenen dan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, bijvoorbeeld splitsing, verbouw of verandering van gebruiksfunctie
Methode		Niet mogelijk door ontbreken BAG
Bron		-
Naam		18. Bouwvergunningen
Definitie		Aantal afgegeven bouwvergunningen bij de directie Ruimte & Ontwikkeling van het OLB. Er kan hierbij onderscheid gemaakt worden tussen geheel of een gedeeltelijke bouw, verbouw, uitbreiding of sloop.
Methode		Alle digitale bouwvergunningen van jaar T opvragen en koppelen aan de fysieke woningtelling.
Bron		Bouwvergunningen directie Ruimte & Ontwikkeling (OLB)
Naam		19. Sloop en overige onttrekkingen
Definitie		Aantal afgegeven sloopvergunningen bij de directie Ruimte en Ontwikkeling van het OLB. Hierbij wordt alleen gekeken naar afgegeven gehele sloopvergunningen voor een pand.
Methode		Alle digitale bouwvergunningen van jaar T opvragen, selecteren op 'geheel' en 'sloop' en koppelen aan de fysieke woningtelling.
Bron		Bouwvergunningen directie Ruimte & Ontwikkeling (OLB)
Naam		20. Plancapaciteit
Definitie		Capaciteit in woningbouwplannen. In overleg met OLB en BZK kijken of het mogelijk is om een onderscheid te maken tussen zachte en harde plannen. Waarbij zachte plannen potentiële woningbouwlocaties zijn en harde plannen juridisch vastgestelde locatie.
Methode		Opvragen bij directie Ruimte en Ontwikkeling
Bron		directie Ruimte & Ontwikkeling (OLB)
Naam		21. Uitgifte erfpachtgronden
Definitie		Uitgifte van het aantal gronden in erfpacht door OLB. Erfpacht is het recht om een stuk grond en de woonruimte daarop te gebruiken of bepaalde of onbepaalde tijd. Hier wordt normaal gesproken dan ook een jaarlijkse betaling voor gedaan, naast de grondbelasting. De houder van de erfpacht heeft dan het recht het stuk grond en de woonruimte daarop te gebruiken als eigendom, hoewel er beperkingen en regels vaak worden opgenomen in de akte.
Methode		Opvragen bij directie Ruimte en Ontwikkeling. Onduidelijk hoe vaak er momenteel erfpacht wordt uitgegeven en in hoeverre dit wordt geregistreerd.
Bron		directie Ruimte & Ontwikkeling (OLB)
Naam		22. Aantal huurgronden

Definitie		De verhuur van gronden door het OLB vindt voornamelijk in het buitengebied plaatst. Het betreft voornamelijk gronden met een agrarische bestemming die voor een periode van 1 jaar worden verhuurd.
Methode		Opvragen bij directie Ruimte en Ontwikkeling. In de nota Grondbeleid wordt gesproken over ongeveer 2000 huurgronden die uitgegeven zijn. Er staan mensen op de wachtlijst, maar er worden in de praktijk geen nieuwe huurgronden meer uitgegeven.
Bron		directie Ruimte & Ontwikkeling (OLB)
Naam		23. Aantal weesgronden
Definitie		Weesgronden of weespercelen zijn percelen zonder duidelijke eigenaar of percelen die door de openbare lichamen soms tientallen jaren geleden in erfpacht zijn uitgegeven om daarop woningen te bouwen, maar die daar desondanks niet voor zijn benut.
Methode		Opvragen bij directie Ruimte en Ontwikkeling.
Bron		directie Ruimte & Ontwikkeling (OLB)
Naam		24. Aantal sociale huurwoningen
Definitie		Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur onder de liberalisatiegrens.
Methode		Aantal woningen in eigendom van de FCB onder de liberalisatiegrens vaststellen. De liberalisatiegrens wordt (maart 2023) aangepast van \$750 naar \$973. In de particuliere huurmarkt wordt gekeken naar de pilot bijdrage particuliere verhuur (BPV). Het voorstel is om ook kernwoningen mee te nemen. Kernwoningen zijn woningen van het OLB waar al tientallen jaren geen huur voor gevraagd/betaald wordt. Naar schatting zijn dit 40 woningen.
Bron		FCB + Kernwoningen van het OLB + BPV
Naam		25. Gemiddelde huurprijs woningen in eigendom van FCB (sociale huurwoningen)
Definitie		De gemiddelde huurprijs voor een huurwoning in eigendom van de woningcorporatie (FCB).
Methode		Van alle huurwoningen is de huurprijs bekend volgens het woonwaarderingstelsel (puntenstelsel). Het verschil in maximale huur die gevraagd mag worden en daadwerkelijke huur wordt door BZK aan FCB uitgekeerd. Dit verschilt met Europees Nederland, waar de huursubsidie aan de huurder wordt toegekend. De gemiddelde huurprijs kijkt naar de daadwerkelijke betaalde huurprijs door de huurder.
Bron		FCB, BZK en BPV
Naam		26. Gemiddelde huurprijs particuliere woning
Definitie		De gemiddelde huurprijs voor een huurwoning in eigendom overige verhuurders.
Methode		Webscraping social media, lokale makelaars etc. Er is geen betrouwbaar register waar huurprijzen uit afgeleid kunnen worden. Deze indicator is zeer lastig te maken.
Bron		Webscraping social media, lokale makelaars.
Naam		27. Prijsindex koopwoningen

Definitie		De Prijsindex Bestaande Koopwoningen geeft de prijsverandering weer van de voorraad van bestaande koopwoningen. De woning moet op Bonaire staan en verkocht zijn aan een particulier.
Methode		Bestaand maatwerk
Bron		De bron voor deze indexcijfers is een integraal bestand van notariële overdrachtsaktes die plaatsvonden in de onderzochte jaren, aangevuld met gegevens over het pand en omgeving. Dit bestand omvat transacties van zowel nieuwbouwwoningen als bestaande woningen, ongeacht of de woning gekocht of verkocht wordt door een particulier, zakelijke partij of anderszins.
Naam		28. Aantal verkochte woningen
Definitie		Aantal verkochte woningen is het aantal geregistreerde transacties bij het Kadaster van een woning gekocht door een particulier gemeten aan het einde van verslagperiode.
Methode		Bestaand maatwerk
Bron		De bron voor deze indexcijfers is een integraal bestand van notariële overdrachtsaktes die plaatsvonden in de onderzochte jaren, aangevuld met gegevens over het pand en omgeving. Dit bestand omvat transacties van zowel nieuwbouwwoningen als bestaande woningen, ongeacht of de woning gekocht of verkocht wordt door een particulier, zakelijke partij of anderszins.
Naam		29. Totale verkoopwaarde
Definitie		De totale waarde van de verkoopprijzen heeft betrekking op bestaande woningen die zijn aangekocht door een particulier.
Methode		Bestaand maatwerk
Bron		De bron voor deze indexcijfers is een integraal bestand van notariële overdrachtsaktes die plaatsvonden in de onderzochte jaren, aangevuld met gegevens over het pand en omgeving. Dit bestand omvat transacties van zowel nieuwbouwwoningen als bestaande woningen, ongeacht of de woning gekocht of verkocht wordt door een particulier, zakelijke partij of anderszins.
Naam		30. Gemiddelde verkoopprijs
Definitie		De gemiddelde verkoopprijs geeft de gemiddelde waarde weer die betaald is in een verslagperiode voor bestaande woningen die zijn aangekocht door een particulier. Deze cijfers tonen niet het verloop van de prijsontwikkeling van alle bestaande koopwoningen. Daarvoor dient u gebruik te maken van de prijsindexcijfers. Door de lange aantallen is gemiddelde verkoopprijs geen betrouwbare indicator.
Methode		Bestaand maatwerk
Bron		De bron voor deze indexcijfers is een integraal bestand van notariële overdrachtsaktes die plaatsvonden in de onderzochte jaren, aangevuld met gegevens over het pand en omgeving. Dit bestand omvat transacties van zowel nieuwbouwwoningen als bestaande woningen, ongeacht of de woning gekocht of verkocht wordt door een particulier, zakelijke partij of anderszins.
Naam		31. Gemiddelde grondprijs
Definitie		De gemiddelde prijs voor een vierkante meter grond.

Methode		Bereken van de gemiddelde prijs op basis van de bestanden van de belastingdienst eventueel in combinatie met het Kadaster.
Bron		BCN → <a href="https://www.belastingdienst-cn.nl/documenten/brochures-en-formulieren/belastingdienst/vgb/grondprijzen/grondprijzen-bonaire">https://www.belastingdienst-cn.nl/documenten/brochures-en-formulieren/belastingdienst/vgb/grondprijzen/grondprijzen-bonaire</a>
Naam		32. Besteedbaar inkomen (gemiddeld)
Definitie		Besteedbaar inkomen (gemiddeld) Het besteedbaar inkomen is gelijk aan het bruto-inkomen verminderd met - betaalde inkomensoverdrachten, - premies inkomensverzekeringen, - premies ziektekostenverzekeringen, en - belastingen op inkomen en vermogen.
Methode		Bestaand maatwerk
Bron		<a href="https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/83364NED#shortTableDescription">https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/83364NED#shortTableDescription</a>
Naam		33. Besteedbaar inkomen (mediaan)
Definitie		Besteedbaar inkomen (mediaan) Het besteedbaar inkomen is gelijk aan het bruto-inkomen verminderd met - betaalde inkomensoverdrachten, - premies inkomensverzekeringen, - premies ziektekostenverzekeringen, en - belastingen op inkomen en vermogen.
Methode		Bestaand maatwerk
Bron		<a href="https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/83364NED#shortTableDescription">https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/83364NED#shortTableDescription</a>
Naam		34. Soort inkomen (werk/uitkering)
Definitie		-
Methode		Bestaand maatwerk. In afstemming met BZK bepalen welke uitsplitsingen naar werk/uitkering gewenst zijn.
Bron		Inkomensstatistiek CBS zie ook: <a href="https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83165NED/table?ts=1681734458567">https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83165NED/table?ts=1681734458567</a>
Naam		35. Woonquote
Definitie		De netto woonquote. Dit is het deel van het huishoudensinkomen dat besteed wordt aan netto woonlasten, inclusief onderhoudskosten. Netto woonlasten voor eigenaren bestaan uit het totaal van de bruto hypotheeklasten, energiekosten en gemeentelijke belastingen verminderd met het fiscaal voordeel uit de aftrek van de eigen woning. Netto woonlasten voor huurders bestaan uit de kale huur, servicekosten, energiekosten en gemeentelijke belastingen, eventueel verminderd met de huurtoeslag. Het gehanteerde inkomen betreft het besteedbaar huishoudensinkomen exclusief de inkomensposten die verband houden met wonen (huurtoeslag, hypotheekrenteaf trek, koopsubsidie, eigenwoningforfait).
Methode		Niet beschikbaar
Bron		Niet beschikbaar
Naam		36. Wachtlijst sociale huurwoning

Definitie		Aantal ingeschrevenen op de wachtlijst voor een sociale huurwoning in eigendom van de woningcorporatie.
Methode		Het aantal ingeschrevenen bij de woningcorporatie FCB voor een sociale huurwoning. Hierbij moet op basis van de bestanden van de Belastingdienst gecontroleerd worden of een ingeschrevene wel daadwerkelijk in aanmerking komt voor een sociale huurwoning op basis van het inkomen.
Bron		FCB
Naam		37. Aantal toegewezen woningen
Definitie		Aantal woningen dat is toegewezen aan een nieuwe huurder
Methode		Opvragen bij FCB.
Bron		FCB
Naam		38. Gemiddelde inschrijfduur
Definitie		De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan voordat ze een woning vonden. Een woningzoekende bouwt inschrijfduur op vanaf de datum van inschrijving.
Methode		Niet beschikbaar
Bron		Niet beschikbaar



## Bijlage 3 Overzicht registers

Hieronder volgt een overzicht van de registers en andere databronnen waarin data worden bijgehouden die kunnen worden gebruikt bij woningmarktstatistieken. Het gaat daarbij met name om objecten, adressen of woningen. Let op: dit is geen volledig overzicht van alle bestanden. Zo ontbreken bijvoorbeeld bestanden van de woningcorporatie Fundashon Cas Bonairiano (FCB) en van pilot Bijdrage Particulier Verhuur (BPV) bij de Directie Samenleving en Zorg van het OLB. Dit overzicht bevat registers waar het CBS reeds beschikking over heeft en/of een goed beeld van heeft kunnen vormen op basis van de gevoerde gesprekken op Bonaire.

**Naam register:** Openbaar register

**Bronhouder:** Kadaster

**Omschrijving:** Het Kadaster zorgt voor de registratie van percelen van registergoederen: onroerende zaken, schepen en luchtvaartuigen. De registratie van het openbare register is gebaseerd op kadastrale percelen (Bonaire) of meetbriefnummers (Saba en Sint Eustatius). De kadastrale aanduiding van een perceel bestaat op Bonaire uit een unieke combinatie van een kadastraalnummer, sectie en perceelsnummer. Als een nieuw perceel wordt gevormd door splitsing dan verdwijnt het perceelsnummer en komen er twee nieuwe nummers. De historie blijft wel altijd bewaard. Per perceel wordt de grootte van het perceel, de eigendom, verkoopwaarde, of er een hypotheek op rust en de koopsom geregistreerd.

**Adressen/woningen:** het Kadaster registreert kadastrale percelen. Het houdt geen adressen bij. Er is wel de behoefte om adressen aan de kavels te kunnen koppelen. Momenteel kunnen mensen bij het Kadaster alleen zoeken op naam of het kadastrale nummer. Niet geregistreerde percelen (ook wel weespercelen genoemd) zijn percelen die niet gepasseerd zijn bij de notaris en daarom niet ingeschreven zijn bij het Kadaster. Deze weespercelen zijn vaak ouder dan 20 jaar. Huurgronden zijn ook niet bekend bij het Kadaster.

**Opmerkingen:** De informatie van het Kadaster wordt ontsloten via Island View; een interface van de data van het Kadaster door een commerciële partij genaamd ITC Labs. Deze interface is gebouwd met behulp van ArcGIS, een geografisch informatiesysteem. ITC Labs betaalt voor de data, en andere gebruikers zoals de directie Ruimte & Ontwikkeling en de belastingdienst maken hier gebruik van. In deze interface is het mogelijk om query's te maken. Jaarlijks gaat er een bestand naar de directie Ruimte & Ontwikkeling met de wijzigingen van de percelen. Wellicht wordt dit halfjaarlijks.

Naast de kadastrale kaart wil het Kadaster de topografische kaart gaan bijhouden. De huidige kadastrale kaart is gecombineerd met luchtfoto's uit 2018. Naar verwachting gaat per 1-1-2024 wetgeving voor de vliegonthefing van drones in. Het Kadaster beschikt over een geavanceerde drone waarmee zij zachte en harde topografie kan gaan bijhouden, zoals de bebouwde oppervlakte en hoogte.

**Naam register:** Water verbruik

**Bronhouder:** Water- en energiebedrijf (WEB)

**Omschrijving:** bestand met daarin informatie over aansluitingen van drinkwater. De gegevens die genoteerd worden bij een aansluiting zijn: naam, adres, meternummer, kadastrale inzage of notariële akte, ID/paspoort en keuringskaart. En indien van toepassing een machtiging eigenaar perceel, Kamer van Koophandel nummer (bedrijven), overlijdensakte of iemand onder curatele staat.

**Adressen/woningen:** Het adres dat mensen bij de aanvraag opgeven is het adres waar de aansluiting nodig is. Dit adres zou overeen moeten komen met het adres van de directie Ruimte & Ontwikkeling. In de bestanden is de variabele residentieel opgenomen.

**Opmerkingen:** het is niet duidelijk hoe woningen/en niet-woningen onderscheiden worden. In het bestand worden adressen en meters geregistreerd. Niet elke woning heeft een eigen meter. Ook is er een klein aantal woningen op Bonaire zonder water en energieaansluiting. Ook is niet duidelijk of wijzigingen, zoals verhuizingen, goed worden doorgegeven. Het is een goed basisbestand om te koppelen aan het bestand van de fysieke woningtelling.

**Naam register:** Energieverbruik en Pagabon

**Bronhouder:** Water- en energiebedrijf (WEB)

**Omschrijving:** bestanden met daarin informatie over aansluitingen van energiemeters en Pagabon. Pagabon is een prepaid systeem voor elektriciteit waarbij de gebruiker geen maandelijkse energierekening krijgt. De gegevens die genoteerd worden bij een aansluiting zijn: naam, adres, meternummer, kadastrale inzage of notariële akte, ID/paspoort en keuringskaart. En indien van toepassing een machtiging eigenaar perceel, Kamer van Koophandel nummer (bedrijven), overlijdensakte of iemand onder curatele staat.

**Adressen/woningen:** Het adres dat mensen bij de aanvraag opgeven is het adres waar de aansluiting nodig is. Dit adres zou overeen moeten komen met het adres van de directie Ruimte & Ontwikkeling. In de bestanden is de variabele residentieel opgenomen.

**Opmerkingen:** het is niet duidelijk hoe woningen/en niet-woningen onderscheiden worden. In het bestand worden adressen en meters geregistreerd. Niet elke woning heeft een eigen meter. Ook is er een klein aantal woningen op Bonaire zonder water en energieaansluiting. Ook is niet duidelijk of wijzigingen, zoals verhuizingen, goed worden doorgegeven. Het is een goed basisbestand om te koppelen aan het bestand van de fysieke woningtelling.

**Naam register:** PIVA (Persoonsinformatievoorziening Nederlandse Antillen en Aruba)

**Bronhouder:** Openbaar Lichaam Bonaire, afdeling burgerzaken

**Omschrijving:** Het CBS beschikt over de PIVA-bestanden vanaf 2009 tot en met heden. Hierin staan alle personen die in de persoonsregisters van Caribisch Nederland (hebben) gestaan en vergelijkbaar is met de Basisregistratie Personen (BRP) in Nederland. In het PIVA wordt zowel de naam als het adres van een persoon en huishouden geregistreerd. Ook demografische achtergrondgegevens, zoals geslacht, geboortjaar en nationaliteit zijn in het register opgenomen.

**Adressen/woningen:** in PIVA worden adressen geregistreerd. Tot voor kort (juli 2022) werden de adressen gebruikt die de ingeschrevene zelf aangaf. Vanaf juli 2022 moet een adres een bestaand adres zijn. Dit zijn de adressen van RO, die gemandateerd is om adressen toe te wijzen. Een adres in het PIVA kan slechts veranderd worden nadat daarover een officieel besluit is genomen, dit maakt updaten lastiger.

**Opmerkingen:** er is een wettelijke verplichting om een verhuizing door te geven. In de praktijk wordt dit niet altijd gedaan. In het verleden werd het bevolkingsregisters per officieel besluit eens in de 10 jaar opgeschoond aan de hand van de volks en woningtelling. Er is na 2001 geen census meer geweest.

**Naam register:** Aangifte grondbelasting (GGOB)

**Bronhouder:** Belastingdienst Caribisch Nederland (BCN)

**Omschrijving:** De grondbelasting is een eilandbelasting (heffing) en geldt alleen voor eigenaren die het huis zelf permanent bewonen (primaire woning). Iedere 5 jaar wordt de waarde van de

woning vastgesteld. De belasting is 0,345% over de vastgestelde waarde van het onroerende goed.

**Adressen/woningen:** de adressen in de GGOB zijn vooruitlopend op een straatverordening aangepast. Deze straatverordening is de eilandraad nooit gepasseerd. Als gevolg hiervan komen de adressen die bijvoorbeeld voor de VBG, ruimtelijke ordening en PIVA worden aangehouden, niet altijd overeen.

**Opmerkingen:** -

**Naam register:** Aangifte vastgoedbelasting

**Bronhouder:** Belastingdienst Caribisch Nederland (BCN)

**Omschrijving:** De vastgoedbelasting is een belasting over voordelen uit onroerende zaken in Caribisch Nederland. De belasting wordt geheven van degenen die het voordeel genieten. Dit kan de eigenaar zijn maar ook een zakelijk gerechtigde, zoals een erfpachter. De vastgoedbelasting is een forfaitaire heffing. Dit betekent dat de vaststelling van de heffing niet is gebaseerd op de daadwerkelijke (huur)inkomsten, maar dat de opbrengst wordt gesteld op een standaardpercentage van de waarde van het object.

**Adressen/woningen:** Uit een combinatie van de VGB en GGOB zou het aantal woningen afgeleid kunnen worden. Op de VGB - bestanden moet dan de volgende vijf selecties gemaakt worden, namelijk vrijstaande woningen, tweede woning recreatie, etagewoningen, twee-onder-één-kapwoning en bouwterrein (excluderen). De selecties worden door de medewerkers gemaakt. Het zijn elkaar niet uitsluitende categorieën en daardoor niet geschikt voor het tellen van het aantal woningen.

**Opmerkingen:** omdat de VGB een forfaitaire heffing is kan het niet gebruikt worden om de huurprijzen vast te stellen.

**Naam register:** Adressenbestand autocad

**Bronhouder:** Openbaar Lichaam Bonaire, directie Ruimte & Ontwikkeling

**Omschrijving:** de afdeling ruimtelijke ordening is verantwoordelijk voor o.a. verkavelingsplannen, bouwvergunningen en het toewijzen van nieuwe adressen (straten en huisnummers). De afdeling houdt een kaart bij van Bonaire in het programma autocad. In deze kaart worden alle nieuwe adressen toegevoegd. Elk jaar ontvangt de afdeling de kadastrale kaart van het Kadaster. Wijzigingen in de kadastrale kaart worden handmatig overgenomen in het autocad bestand.

**Adressen/woningen:** dit is het enige bestand waar een combinatie is gemaakt tussen kadastrale percelen (kavels) en adressen. Het toewijzen van nieuwe adressen gebeurt de afgelopen jaren structureel, maar is in het verleden niet structureel gedaan.

**Opmerkingen:** er zijn problemen met het vaststellen van adressen op zogenaamde hoekkavels. Dit zijn kavels die aan meerdere straten gelegen zijn. Het is daarnaast de verwachting dat het technisch lastig is om de verschillende kaartlagen uit het autocad systeem te krijgen voor verder gebruik.

## Bijlage 4: Gesprekspartners

Organisatie	Afdeling	Naam
Centraal Bureau Statistiek	Kantoor Bonaire	Dhr. Quintin Knuf, Hoofd CBS Caribisch Nederland Dhr. Henk van de Velden, senior adviseur CBS Caribisch Nederland
Centraal Bureau Statistiek	Regio en Ruimte	
Centraal Bureau Statistiek	Vastgoed en Woningmarkt	
Centraal Bureau Statistiek	Afdeling privacy en databescherming	
Centraal Bureau Statistiek	Producentprijzen en goederenproductie	
Centraal Bureau Statistiek	Demografie	
Centraal Bureau Statistiek	Methodologie	
<b>Caribisch Nederland</b>		
Kadaster	Directeur Kadaster  Informatie en registratie Kadaster	Dhr. Riency Holder: Directeur Kadaster Dhr. Marcelo Zula: Hoofd informatie en registratie Kadaster
FCB	Directie	Dhr. Ben Oleana, Directeur Mevr. Denise Coffie beleidsadviseur bedrijfsvoering/HR
Openbaar Lichaam	Directie Ruimte& ontwikkeling: Management  Realisatie Beleid en projecten	Dhr. Joselito Statia: Projectmanager infrastructuur en mobiliteit (vanuit I&W), waarnemend afdeling Realisatie Dhr. Roland Rosario Dhr. Jan de Vries, beleidsadviseur BC Dhr. Roland Bruynesteyn: beleidsadviseur RO
	Directie Samenleving en Zorg (Bijdrage Verhuur Particulieren)	Mevr Marugia Janga Dhr. Statia Projectleider BPV
Belastingkantoor	Belastingdienst Caribisch Nederland-team Vastgoedbelasting	Mevr. Bigalda de Marchena
	Burgerzaken (incl. PIVA)  RIVG	Dhr. Justus Groen, Hoofd burgerzaken -Mevr. Madeleine Driesens, Senior adviseur dienstverlening Rijksdienst

		voor identiteitsgegevens (RvIG) -Mevr. Ona Emerenciana, Rijksdienst voor identiteitsgegevens (RvIG)
Symposium woningbouwmarkt	Directie Ruimte en Ontwikkeling, gedeputeerden en projectontwikkelaars	

## Afkortingen

Lijst met afkortingen die in het rapport Nulmeting volkshuisvesting Caribisch Nederland worden gebruikt.

BAG	Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BCN	Belastingdienst Caribisch Nederland
BRP	Basisregistratie Personen
BPV	Bijdrage Particulier Verhuur
BZK	Het ministerie van Binnenlandse Zaken
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CPI	Consumentenprijsindex
FCB	Fundashon Cas Bonairiano
GIS	Geografisch informatiesysteem
GGOB	Grondbelasting
OL	Openbaar Lichaam
OLB	Openbaar Lichaam Bonaire
Pagabon	Prepaid mogelijkheid voor electriciteitskosten op Bonaire.
PIVA	Persoonsinformatievoorziening Nederlandse Antillen en Aruba
VGB	Vastgoedbelasting
WEB	Water- en energiebedrijf