



Historisch Willemstad is goud waard; kwestie van verzilveren

De historische binnenstad van Curaçao heeft economische potentie. Er zijn veel plannen en ideeën om de wijken Punda, Otrobanda, Scharloo en Pietermaai verder te ontwikkelen. Opgeteld betreft het een totaal van wellicht NAF. 800 miljoen dat in het UNESCO-gebied geïnvesteerd zou kunnen worden de komende 5 tot 10 jaar. Of dat realistisch is, hangt onder andere af van de vraag of de overheid in staat is om te komen tot een duurzaam beleid dat investeringen in historisch Willemstad faciliteert.

Interesse in de 4 stadsdistrict

Sinds 2003 is voor ongeveer NAF. 130 miljoen in Pietermaai geïnvesteerd. Een inventarisatie in dit stadsdistrict leerde dat er nog voor NAF. 140 miljoen geïnvesteerd kan worden aan het bebouwen van open plekken en de renovatie van bestaande panden. Dit nog los van het Hard Rock Hotel (vroeger bekend onder de naam Pen Resort) waarmee een investering van rond NAF 150 miljoen is gemoeid.



Investeringsproject van NAF. 150 miljoen start mogelijk in december 2019

Voor Punda is een inventarisatie gemaakt van de leegstaande 2^e, 3^e en 4^e verdiepingen. Maar liefst 54.000 m² stond leeg; het Plaza hotel en de boogjes hierbij niet inbegrepen. Enkele lokale pandbezitters zijn voorzichtig begonnen met het renoveren van de leegstaande bovenverdiepingen naar appartementen voor permanente bewoning. Een voorlopige schatting leert dat er voor de komende 10 jaar rond de 450 appartementen gerealiseerd kunnen worden in Punda, waarvan 250 voor permanente bewoning en 200 als toeristische accommodatie. Met meer mensen in het hart van Willemstad, zullen ook nieuwe restaurants en

bars zich vestigen. Een eerste schatting gaat ervan uit dat er tussen 2019 en 2028 voor NAF. 70 miljoen geïnvesteerd kan worden. Dit is los van het Plaza hotel en boogjes en de ontwikkeling van Majestic Hotel & Residents (120 kamers) waar mogelijk nog een additionele NAF. 90 miljoen aan investering mee is gemoeid.



De 2^e, 3^e en 4^e verdiepingen staan leeg in Punda

Voor de Kop van Scharloo bestaan ambitieuze plannen. Deze locatie, beheert door de havenautoriteit CPA, wordt door ontwikkelaars bestempeld als een toplocatie: in het centrum, aan de kade/haveningang en met voldoende ruimte voor voorzieningen. Er liggen plannen voor dit gebied voor de bouw van een 5-verdiepingen tellend appartementencomplex en een hotel met 145 kamers, goed voor een investering van NAF. 80 miljoen. Een logisch gevolg van dit project is dat de aanliggende gebieden in Scharloo meegetrokken zullen worden en dat daar ook investeringen plaatsvinden.

Daarnaast heeft CPA als beheerder van het Waagat recentelijk een masterplan voor gebied ontvouwd waar, indien gerealiseerd, vele tientallen miljoenen aan



De kop van Scharloo met Maritieme Museum en Villa Maria

investerings mee gemoeid zijn. Evenwel, hierbij moet vermeld worden dat de plannen nog in een rudimentair stadium verkeren.

Otrobanda is het meest hybride stadsdistrict in Willemstad. Het is een van de delen van historisch Willemstad met een mix van winkels, kantoorpanden, appartementen, huizen in alle vormen en maten. Daarnaast is het de plek waar het oude Sint Elisabeth Hospitaal (SEHOS) staat. Begin 2020 zal het nieuwe ziekenhuis, het Curaçao Medical Center, in gebruik genomen worden. Het oude ziekenhuis, waarvan het Bisdom eigenaar is, dient nieuwe functies te krijgen gericht op aanbieden van (low care) zorg, verblijf, wonen en commercie. Daarmee is een investering van NAF. 60 miljoen gemoeid.



Bredestraat in Otrobanda

Veel onroerend goed in Otrobanda wisselt deze dagen van eigenaar. Er staan 3 hotels waar nieuw leven ingeblazen moet worden. In buurt van de Hoogstraat worden "Air-bnb"-accommodaties ontwikkeld en er zijn "kura"s", open plekken in Otrobanda met monumentale panden die gerenoveerd en bebouwd kunnen worden. Al met al is het investeringspotentieel is groot. Hoeveel daarvan gerealiseerd wordt is op dit moment moeilijk te zeggen. Dit kan uiteenlopen van NAF. 100 miljoen tot meer dan NAF. 200 miljoen.

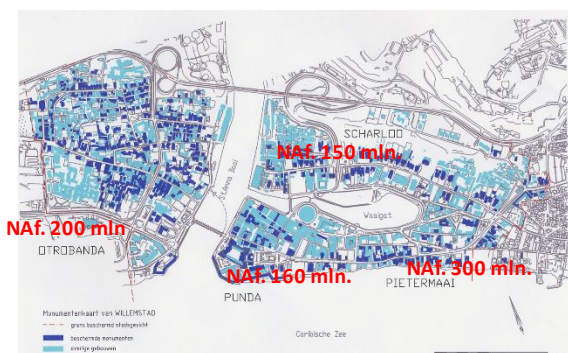
Grote economisch impact

De optelsom van bovenstaande investeringsplannen loopt tot in de honderden miljoenen, mogelijk NAF. 800 miljoen voor de komende 5 tot 10 jaar en dit is dan zonder de Rifgebied-ontwikkeling met onder meer het Marriott Courtyard project.

De economische impact van een dergelijk volume aan investeringen is indrukwekkend. De werkgelegenheid bij een investering van NAF. 300 miljoen in Pietermaai (dus inclusief het Hard Rock Hotel), zou 3750 manjaren aan tijdelijk werk opleveren en op structurele basis rond de 950 arbeidsplaatsen creëren. De overheidsinkomsten nemen eveneens toe als resultaat van invoerrechten, omzetbelasting, onroerendzaakbelasting, loon- en inkomstenbelasting, sociale premies en accijnzen. De schatting voor Pietermaai is dat de constructie alleen al NAF. 109 miljoen aan overheidsinkomsten oplevert en jaarlijks NAF. 24 miljoen aan structurele overheidsinkomsten bijdraagt. Dit kan echter minder zijn als de overheid tax holidays (met vrijstelling van invoerrechten) aan investeerders en projectontwikkelaars verstrekt.

Voor het gehele UNESCO-gebied zou dat kunnen betekenen: 2500 nieuwe arbeidsplaatsen erbij en jaarlijks NAF. 50-60 miljoen meer aan overheidsinkomsten.

De bouw zelf zorgt voor 8000 mensjaren aan werk en NAF. 150 miljoen aan inkomsten voor de overheid van Curaçao.



Investeringsmogelijkheden in de 4 stadsdistricten van Willemstad voor de komende 5-10 jaar.

Investeren in binnenstad: realistisch?

Hoe realistisch zijn de plannen en de daaraan gekoppelde investeringen? Dat hangt ervan af, luidt het eerlijke antwoord. Feitelijk zijn er drie voorwaarden waaraan voldaan moet worden:

- Er komt geen mondiale economische recessie die diep doorwerkt in de toeristische bestedingen;
- De overheid dient faciliterend en voorspelbaar te zijn bij de ontwikkeling van de historische stadskern;
- Er dienen voldoende investeerders te zijn met interesse en vertrouwen in Curaçao en in het bijzonder in de historische binnenstad

Een faciliterende overheid

Een faciliterende overheid houdt vooral in dat de overheid de juiste publieke infrastructuur aanlegt en onderhoudt en een duidelijk zoningbeleid voor de wijken heeft en handhaaft. Hieraan kan inhoud gegeven worden doordat de overheid een "City manager" aanstelt, die namens de regering historisch Willemstad managet.

Zaken die de hoogste prioriteit hebben betreffende de parkeerproblematiek in de binnenstad. Waar kan (op acceptabele loopafstand) geparkeerd worden door bewoners en bezoekers van de binnenstad? Daarnaast is

de verkeerscirculatie een issue: wat wordt wandelgebied, hoe wordt het verkeer van en naar de binnenstad geleid en hoe kan de verkeersveiligheid verbeterd worden. De moet een City Manager toezien de stad schoon, aantrekkelijk is, het prettig vertoeven is en dat bezoekers en bewoners zich er veilig voelen. Er moet duidelijkheid zijn voor de investeerder, bewoner en exploitant waar de woon-, werken recreatie/nightlife functies gesitueerd worden. Deze garanties behoort de overheid te geven zodat investeerders en eigenaren van panden of appartementen in de binnenstad weten waar ze aan toe zijn nu en in de toekomst.

Op een paar punten is een proactieve overheid nodig: dit betreft de aanpak leegstand van panden en de aanpak van vervallen panden. Voor de eerste is nieuwe regelgeving nodig. Om verval van (oude) panden tegen te gaan kan de overheid ingrijpen middels het aanschrijven van de eigenaar op zijn plicht het pand in goede staat te houden. Doet de eigenaar niks kan de overheid besluiten een casco-renovatie uit te voeren op kosten van deze zelfde eigenaar. Indien hij of zij dan niet wil of kan betalen voor deze renovatie, mag de overheid het betreffende pand veilen om zodoende de kosten van de casco renovatie terug te vorderen. Het pand krijgt dan een nieuwe eigenaar die er zeker wat mee gaat doen.

Om de publieke infrastructuur te verbeteren en te onderhouden is het idee gelanceerd bij de Minister van Financiën om de onroerendzaakbelasting (OZB) die door de eigenaren van de panden in de binnenstad wordt betaald specifiek voor de binnenstad te bestemmen. De besteding van deze gelden doen de vertegenwoordigers van de eigenaren van panden in de binnenstad in samenspraak met de overheid. Het idee is dat een grotere betrokkenheid van eigenaren en exploitanten in de binnenstad bij publieke investeringsplannen leidt tot substantiële kostenbesparing en een beter product.

Ten slotte is er de problematiek van de zeevering en de bescherming van de binnenstad tegen een stijgende zeespiegel. Economen zien dit als een



standaardvoorbeeld van een collectief goed, een taak die de overheid moet uitvoeren. Evenwel, daar waar eigenaren mee profiteren, bijvoorbeeld bij landaanwinning, zouden ze mee kunnen betalen.

Particulieren investeringen

Vertrouwen komt te voet en gaat te paard. Langzaam begint het investeringsklimaat voor toeristische investeringen en appartementen voor permanenten en tijdelijk bewoning in Willemstad te verbeteren. De ontwikkelingen in Pietermaai tonen aan dat er niet alleen interesse is, maar dat de interesse ook is omgezet in concrete investeringen in dit stadsdeel. Corendon's investeringen in het "Holiday Beach", oplevering van appartementen in Punda, de komst van Airbnb in Otrobanda, de (mogelijk) nieuwe eigenaren voor de leegstaande hotels, de serieuze interesse voor het ontwikkelen van de Kop van Scharloo zijn voorbeelden die de investeerder en ondernemer vertrouwen geven in de toekomst van deze werelderfgoedstad.

Verzilveren

Willemstad is uniek in het Caribisch gebied, vandaar ook dat het de status heeft van UNESCO-World Heritage Site. In potentie is de binnenstad goud waard. Punt is dat het verzilverd moet worden. Daarvoor is nodig dat overheid goed, slim, duurzaam en voorspelbaar faciliteert. Investeerders op hun beurt moeten, ondersteund door een helder beleid van de overheid, vertrouwen en een goed gevoel hebben in de economische potentie van historisch Willemstad en daar hun geld op inzetten. De tijd lijkt daar nu rijp voor.

Roland O.B van den Bergh, 14 december 2018;
geactualiseerd 28 juni 2019

Econoom en onderzoeker

Auteur van de publicatie: *"the rise of the Pietermaai-district and the road towards a sustainable urban economic development of the historic city center of Willemstad"*, Curconsult, Augustus 2018.