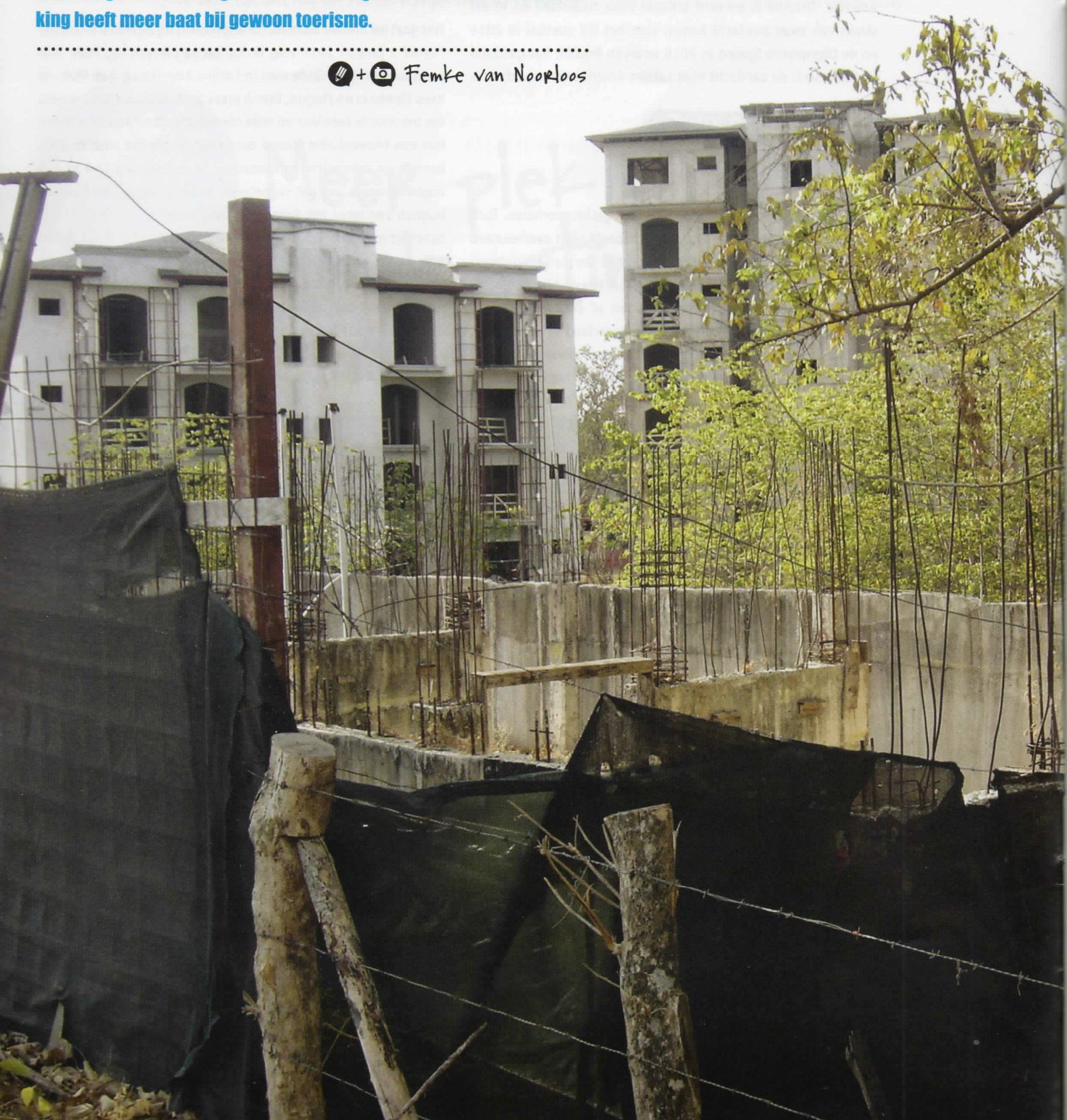


Wiens plek onder de zon?

Onderzoek naar residentieel toerisme in Latijns Amerika

Steeds meer Noord-Amerikanen kopen als residentieel toeristen huizen en land in Latijns Amerika. Femke van Noorloos deed promotieonderzoek naar de effecten van residentieel toerisme aan de noordwestkust van Costa Rica, in de provincie Guanacaste. Het stimuleert de economie, maar de grote winsten gaan naar de vastgoedsector. De lokale bevolking heeft meer baat bij gewoon toerisme.

📍 + 📷 Femke van Noorloos





Via een korte onverharde zandweg kom je in Playa Langosta, een toeristisch dorpje aan de noordwestkust van Costa Rica in de provincie Guanacaste. Daar zijn de afgelopen tien jaar opvallende nieuwe appartementen- en bungalowcomplexen uit de grond gestampt. Ik ga binnen bij een van de kleinere complexen, waar liefvallige appartementen in koloniale stijl in twee verdiepingen rondom een zwembad zijn gebouwd. In tegenstelling tot veel andere complexen word je hier gelukkig niet tegengehouden door een hek of wantrouwig aangekeken door beveiligingsbeambten. Een enthousiast Amerikaans koppel neemt me mee door hun luxe appartement naar het terras, heerlijk onder een parasol met uitzicht op zee en een verfrissend sapje.

Zij is in de vijftig, type blond en slank, fitnesst elke dag, met een kinderlijk stemmetje, hij wat steviger en luid grappen makend. De vraag "Waarom zijn jullie naar Costa Rica vertrokken?" lijkt overbodig. Toch een onverwacht antwoord. "We don't like Obama", lacht de vrouw. "Hij geeft al het geld weg en de belastingen zijn te hoog. We voelen ons gewoon niet meer aangetrokken tot de Verenigde Staten. We waren op zoek naar een avontuur, om te groeien, een nieuwe taal te leren. Blijven waar je bent, is voor luie mensen."

Overwinteren – Residentieel toerisme – het fenomeen waarbij mensen zich tijdelijk of permanent vestigen in een toeristische bestemming en daar een huis, appartement of stuk land kopen

WE DON'T LIKE OBAMA

- is sterk in opkomst in Latijns Amerika en de Cariben. Het gaat vaak om westerlingen die op zoek zijn naar een meer ontspannen levensstijl, goedkoper levensonderhoud of een beter klimaat. Waar we in Europa vooral bekend zijn met Nederlanders, Belgen, Engelsen en anderen die vertrekken naar de Spaanse costa's, vestigen de noorderburen uit de VS en Canada zich steeds vaker in Costa Rica, Nicaragua, Panama, Mexico, Chili, Uruguay, Ecuador, Argentinië en Brazilië.

Hoewel de crisis van de afgelopen jaren de sector flink heeft getroffen, wordt verwacht dat het aantal Noord-Amerikanen dat naar het Zuiden vertrekt in de komende jaren flink zal stijgen. Dit komt doordat de bevolking van de VS en Canada sterk vergrijsd; in 2030 zullen er naar schatting 71,5 miljoen Amerikanen boven de 65 zijn. De kosten van gezondheidszorg zijn voor velen onbetaalbaar en mensen zijn steeds meer gewend om internationaal te reizen.

Naast de grote stromen arbeidsmigranten uit Latijns Amerika naar 'el Norte' is dus een omgekeerde migratiegolf op komst. Niet al die mensen wonen echter permanent in Latijns Amerika; vaak kopen ze er een huis om voor korte vakanties te verblijven of te

overwinteren. Er zijn nauwelijks goede gegevens over te vinden, maar in Costa Rica wordt het aantal residentieel toeristen op dertig- tot veertigduizend geschat, terwijl er in Mexico zelfs een kwart tot een half miljoen zouden zijn.

Een ander stel is naar Costa Rica geëmigreerd omdat het daar goedkoper is: "In de VS werkten we alleen maar, het leven is er duur. Nu kunnen we in Washington DC in een week genoeg verdienen om hier de rest van de maand goed van te leven." Meer kwaliteit van leven voor een lagere prijs. Residentieel toerisme is dus niet alleen iets voor hoogbejaarden; ook steeds meer jongere gezinnen willen iets nieuws proberen, weg van de *rat race* en het negen tot vijf bestaan.

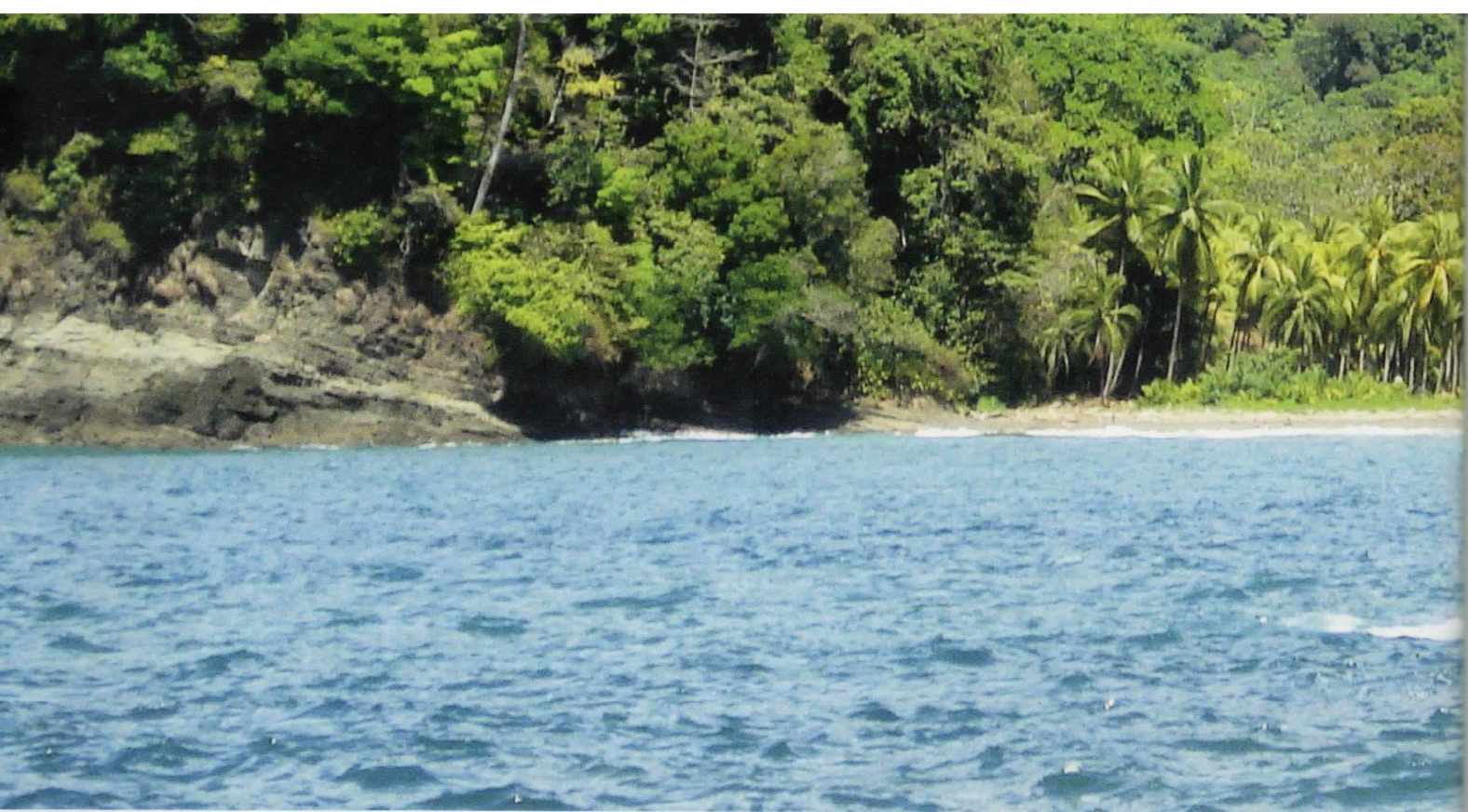
Golfbanen en jachthavens – De noordwestelijke kust van Costa Rica, in de provincie Guanacaste, is een van de belangrijkste en – tot voor kort – snelst groeiende bestemmingen van residentieel toerisme in Latijns Amerika. Er kwamen al langer veel 'gewone' toeristen, maar sinds 2002 zijn ook het residentieel toerisme en de vastgoedmarkt sterk gegroeid.

De vastgoedmarkt voor residentieel toeristen is heel divers. Naast de bungalows zijn er urbanisaties: grote lappen grond die worden opgedeeld in percelen, die verkocht worden zonder veel voorzieningen. Er zijn ook hoge appartementencomplexen en grootschalige luxe *gated communities*. Daarbij vinden we grote internationale hotels en voorzieningen zoals golfbanen en jachthavens.

Residentieel toerisme en 'normaal' kortdurend toerisme gaan vaak samen, ook omdat de meerderheid van de appartementen en huizen grote delen van de tijd worden verhuurd aan gewone toeristen. Toerisme-investeerdere hebben vastgoed en residentieel toerisme ontdekt als een nieuwe markt waar veel te verdienen valt. De ontwikkelaars en het investeringskapitaal komen voor het grootste deel uit de Verenigde Staten en Canada; twee derde van de projecten heeft een Noord-Amerikaans aandeel in het kapitaal.

Maar ook Costa Rica levert een flinke bijdrage; 40 procent van de projecten is (deels) gefinancierd met Costaricaans kapitaal. Samenwerking van Noord-Amerikaans en Costaricaans kapitaal komt ook vaak voor.

De groei van de markt voor residentieel toerisme in Guanacaste is niet alleen te verklaren uit externe factoren zoals de pensionering van de babyboom generatie. Lokale geografische factoren, het goede toeristische imago, historische ontwikkelingen en beleid hebben ook een belangrijke rol gespeeld. De Costaricaanse centrale overheid heeft investering in residentieel toerisme bevorderd, bijvoorbeeld door belastingvoordelen en aanleg van infrastructuur.



Chaotisch – Wat betekent dit alles voor de lokale ontwikkeling? In Guanacaste zijn de ervaringen gemengd. Het valt niet te ontkennen dat de sector de afgelopen tien jaar een grote economische opleving tot stand heeft gebracht. De lokale bevolking kan de werkgelegenheid en bedrijvigheid - in de bouw, vastgoed, maar ook

WINSTEN GAAN NAAR DE VASTGOEDSECTOR

traditionele toeristische diensten- moeilijk missen. Daarbij zijn kortdurend en residentieel toerisme sterk met elkaar verweven. Ook het normale toerisme is flink gegroeid.

Een vergelijking van de bestedingen van residentieel toeristen en gewone, kort verblijvende toeristen laat zien dat residentieel toerisme op termijn minder positief kan uitpakken. De

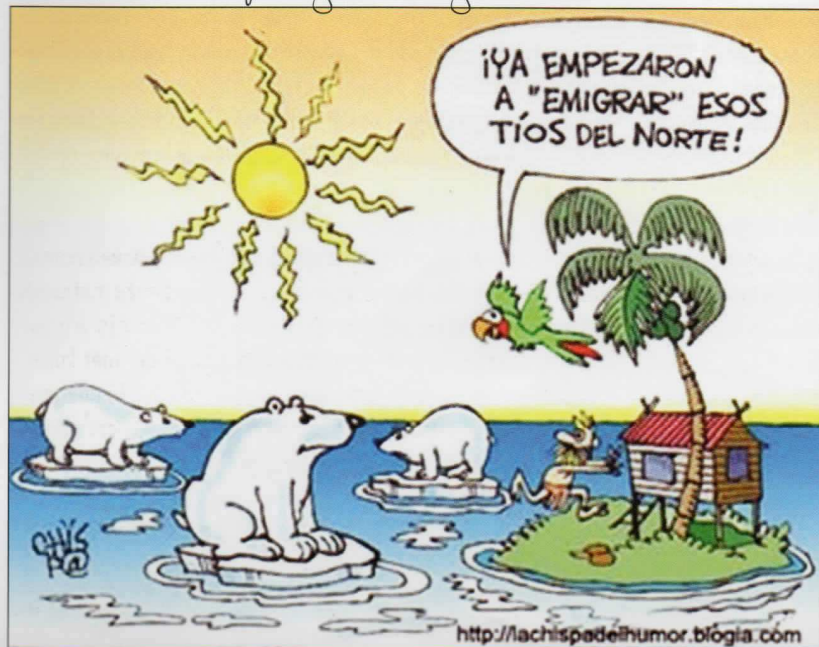
residentieel toeristen geven vooral geld uit aan vastgoed, land, vliegtickets, huishoudelijke diensten en boodschappen. Gewone toeristen besteden juist meer in restaurants, hotels en excursies, de traditionele toerismesector. Dat betekent dat kortdurend toerisme meer kansen biedt voor de lokale bevolking en kleine bedrijven, terwijl residentieel toerisme met name grote winsten oplevert voor de vastgoedsector. Bovendien zorgt residentieel toerisme met de nadruk op vastgoed en land voor een kwetsbare en weinig duurzame vorm van groei. De economische crisis heeft pijnlijk aangetoond hoe kwetsbaar de sector is. De regio is steeds directer afhankelijk geworden van de vastgoedmarkt en kredietmogelijkheden in Noord-Amerika.

De aanslag op het milieu is ook een belangrijke reden tot zorg. Hoewel alle vormen van toerisme waarschijnlijk beter zijn voor het milieu dan de voorheen in Guanacaste dominante veeteelt, zijn er ook negatieve gevolgen: overmatige exploitatie van waterbronnen, vervuiling van de zee en van grond- en oppervlaktewater, schade aan mangroven en wetlands, erosie en 'landschapsvervuiling' met een chaotische groei van hoogbouw. Natuurbescherming komt onder druk door hoge landprijzen. Uiteindelijk kan de ongecontroleerde bouw en ontwikkeling Costa Rica's en Guanacaste's imago als ecobestemming onder druk zetten, en dus negatief uitpakken voor de toeristensector.

Prijsstijging – Externe investeringen in land leiden vaak tot verdrijving en uitsluiting van de lokale bevolking, doordat landrechten niet worden erkend (zie p.16) Dat is in Guanacaste niet groot-schalig het geval. Het gebeurt wel op kleine schaal, bijvoorbeeld in de kustzone, waar de lokale bevolking soms in de verdrukking is gekomen door landconflicten en onduidelijke landrechten. Dat komt vooral door de slechte uitvoering van de regels. Ook hebben veel Guanacasteken hun land vrijwillig verkocht, vaak wel onder enige druk.

Een breder spelend probleem in Guanacaste is de enorme prijsstijging van land sinds de ontwikkeling van het residentieel

.....
Die lui uit het noorden zijn al begonnen te 'emigreren'.





toerisme (zie tabel). De huidige prijzen van gemiddeld 188 US \$ (land) en 2717 US \$ (huizen) per vierkante meter zijn te hoog voor de meeste lokale bewoners en arme migrantengroepen. Sinds de crisis in 2008 zijn ze iets gedaald, maar lang niet genoeg om toegang mogelijk te maken. Veel jongeren blijven nu langer bij familie inwoners of trekken naar het binnenland, waar land nog betaalbaar is. Een andere mogelijkheid is het huren van een klein appartement.

Aan de kust van Guanacaste hebben mensen uiteenlopende meningen over residentieel toerisme. Er is veel kritiek en zelfs protest, maar een grote groep mensen vindt het prima. De bevolking van het gebied is steeds diverser geworden. Er komen verschillende groepen Guanacasteken en migranten samen, onder wie de residentieel toeristen (5 procent van de bevolking

Uitzondering – Als een centrale overheid geen coherent beleid voert, lokale overheden zwak zijn en van de private sector lang niet alle verbetering verwacht kan worden, ligt er een belangrijke rol voor georganiseerde burgers – de *civil society* – om te zorgen dat regels worden nageleefd en positieve veranderingen worden bevorderd. Dat lokale actie kan werken, bleek uit succesvolle protesten in het binnenland van Guanacaste tegen het gebruik van lokale waterbronnen voor toeristische en residentiële projecten aan de kust.

De invloed van lokale gemeenschappen en de civil society is echter beperkt. De centrale overheid en de private sector trekken de besluitvorming over natuurlijke hulpbronnen steeds meer naar zich toe. Maatschappelijke organisaties hebben vooral achteraf en niet preventief invloed en hebben nog weinig connecties met lokale overheden. Ook de fragmentatie en diversiteit van de bevolking maakt meer democratische deelname aan besluitvorming lastig.

IMAGO VAN ECOBESTEMMING KOMT ONDER DRUK

bestaat uit permanente residentieel toeristen, en 9-12 procent uit tijdelijke) en arbeidsmigranten. Een groot aantal Nicaraguaanse migranten (*nicas*) werkt in de bouw, huishoudelijk werk en beveiliging. *Ticos* (Costaricanen) uit de stedelijke gebieden komen juist vaak naar Guanacaste voor hoger opgeleid werk. Het is lastig om een georganiseerde lokale samenleving te krijgen met zoveel mobiele en tijdelijke groepen. Bovendien leven de nieuwe residentieel toeristen steeds meer gescheiden van de *ticos* en *nicas* – achter de muren van hun gated communities, zonder veel contact.

De overheid zou minstens drie dingen moeten doen: sterk verbeteren van de regulering en controle op naleving van milieu- en andere regels, democratiseren van de besluitvorming over lokale aangelegenheden en natuurlijke hulpbronnen in plaats van die te hercentraliseren en te privatiseren, en zich beraden op het soort toerisme dat wordt aangetrokken.

Als we breder kijken in Latijns Amerika is Guanacaste een redelijk positieve uitzondering. Er zijn in Costa Rica sterke nationale instituties en goede milieuregels. Ook landrechten zijn vrij duidelijk. Bovendien zijn de residentieel toeristen die hier komen vaak behoorlijk milieubewust en actief in het beschermen van hun omgeving. In veel andere landen staat het er op deze punten slechter voor. ●

Prijzen en prijsstijging van huizen en land

(residentieel toerismeprojecten aan de kust in Guanacaste)

Prijs in US \$ per m2	2000	2009–10–11	Gemiddelde jaarlijkse stijging
Percelen	\$67.70	\$187.50	17.7%
Appartementen / huizen	\$793.00	\$2717.30	24.3%

Femke van Noorloos, *Whose place in the sun? Residential tourism and its implications for equitable and sustainable development in Guanacaste, Costa Rica, 2012* (Proefschrift Universiteit Utrecht). Delft: Eburon, 314 pag. ISBN 9789059727069, €29,90