



# VAN CASA PARTICULAR NAAR BOETIEKHOTEL IN CUBA

**Eris de laatstetijd veel geschreven over hoe de proliferatie van kortetermijnverhuur (KTV) wereldwijd stedelijke landschappen en huisvestingssystemen heeft beïnvloed. Toeristificatie van wijken en het toenemende tekort aan (betaalbare) woningen zijn twee van de meest gerapporteerde effecten. Maar hoe zit dat in Cuba waar homestays al een belangrijk onderdeel waren van het toerisme?**

Opvallend genoeg kan het nog steeds socialistische Cuba, en voornamelijk Havana, beschouwd worden als een zonderlinge voorloper van het fenomeen rond kortetermijnverhuur (KTV). Lang voordat boekingplatforms opkwamen, groeiden de Cubaanse *homestays* uit de jaren 90 en 2000 op indrukwekkende wijze, ondanks de vele regelgevende en andere beperkingen met betrekking tot toeristische accommodaties. *Homestays* werden een vast onderdeel van het Cubaanse toerisme, tot het punt dat ze wereldwijd bekend werden onder hun handige, dubbelzinnige Spaanse naam: *casas particulares* (privéhuizen), dat hun eigenaardigheid benadrukt. In dit artikel leg ik uit hoe de *casa particular* ontstond en evolueerde tijdens de post-Sovjet overgang van het eiland, om vervolgens te focussen op een recente ontwikkeling: de opkomst van het volledige (beheerde en bemande) eigendom en het boetiekhotel. Deze twee nieuwe entiteiten geven aan hoe de Cubaanse KTV-sector groeide, diversifieerde en professionaliseerde vóór de versterking van het Amerikaanse embargo door Donald Trump en COVID-19 het toerisme en de transnationale stromen van mensen, goederen

en kapitaal schaadden. Ze illustreren hoe de Cubaanse KTV-sector veel grotere, beter gecoördineerde investeringsoperaties aantrok, in lijn met de problematische mondiale trends waarnaar ik hierboven heb verwezen, en met vergelijkbare toeristificatie en exclusie als gevolg. Ik eindig met een schets van de El Vedado, een wijk in Havana waar deze trends duidelijk zichtbaar werden.

## **Crisis en casas**

In de vroege jaren 90 werd Cuba getroffen door een ernstige economische crisis als gevolg van de ineenstorting van haar belangrijkste handelspartners en bondgenoten, de Sovjet-Unie en andere landen uit het Oostblok. Daarom koos de staat ervoor om toerisme te ontwikkelen als Cuba's economische motor om zo broodnodige deviezen te genereren en het eiland opnieuw te integreren in de wereldeconomie. Tegelijkertijd nam de staat een aantal economische maatregelen dat ruimte bood voor marktrelaties in bepaalde sectoren. Deze omvatten het legaliseren van transfers en circulatie van dollars, het opzetten van staatwinkels en -diensten om die dollars op te vangen, en het toestaan aan

gezinnen om particuliere voedsel- en accommodatiebedrijven op te zetten die voornamelijk gericht waren op toeristen en handelden in converteerbare valuta (gekoppeld aan de Amerikaanse dollar). Dit is de context waarin *casas particulares* in Havana en andere Cubaanse toeristische hotspots zoals Varadero, Viñales en Trinidad opkwamen; eerst illegaal in 1993, vervolgens legaal in 1997.

De private langetermijnverhuurmarkt van Cuba werd afgeschaft door de *Urban Reform* van 1960 die huisvesting als een sociaal recht declareerde en de voorziening hiervan de verantwoordelijkheid van de staat maakte. Het is dus opvallend dat in de jaren 90 huurvergoedingen in converteerbare valuta van toeristen werden toegestaan, terwijl de lokale huursector zwak gereguleerd en onzeker bleef, en er harde maatregelen werden genomen om een toestroom van interne migratie naar de hoofdstad te beteugelen. *Casas particulares* boden veel stedelijke huishoudens een aanvullend inkomen om de crisis te verzachten aan de hand van het enige beschikbare bezit in Cuba: familiehuizen, waarvan 85% bewoond wordt door de eigenaar. Ze creëerden ook informele inkomsten voor anderen die goederen en diensten leverden aan toeristen die *casas particulares* huurden. Bovendien compenseerden *casas particulares* in steden de tekorten van door de staat beheerde toeristische accommodaties. Omdat de overheid de bouw van hotels in kustgebieden voorrang gaf met het oog op een *all-inclusive* massatoerisme-model, duurde het namelijk langer om stedelijke toeristische accommodatie te voorzien. In dat opzicht hebben *casas particulares* een ambivalente rol gespeeld en spelen ze nog steeds een rol als concurrenten voor en aanvulling op de door de staat beheerde toeristische sector.

#### Hoe waren/zijn *casas*?

Van in het begin waren er fysieke en operationele verschillen tussen de *casas*. Het bebouwde gebied van Cubaanse steden draagt een duidelijke stempel van de ongelijke ontwikkeling die typerend is voor kapitalistische stedelijke ontwikkeling. Laten we Havana nemen: zestig procent van de stad werd gebouwd tussen de jaren 1900 en 1960 en alle huisvesting werd gebouwd onder invloed van de markt. Dus, net als in elke stad, zijn sommige huizen en gebieden meer begeerlijk dan andere vanwege een hele reeks materiële en locatiegebonden kenmerken. Daarom konden sommige families meer dan één kamer verhuren met zeer weinig of geen investering vooraf. Bijvoorbeeld goed onderhouden huizen die toebehoorden aan Havana's aanzienlijke middenklasse voor 1959, met garages, terrassen, balkons, veranda's, tuinen, meerdere badkamers, stijlvolle vintage decoratie en meubilair en solide structuren, waren een van de eerste die werden gebruikt als *casas particulares*. Andere huishoudens in de meest populaire gebieden in de noordelijke kuststrook waar de vier meest centrale gemeenten liggen, konden slechts één kamer beschikbaar stellen, niet zelden door familieleden te verhuizen en/of kamers te overbevolken. In deze gevallen werd de gedeelde ervaring met de toeristen intensiever beleefd in minder en kleinere gemeenschappelijke ruimtes. Dat laatste werd echter onderdeel van de aantrekkingskracht en eigenaardigheid van de Cubaanse *casa particular*. Steeds meer toeristen wilden het "socialistische eiland dat zich opent voor de wereld" niet vanuit de *all-inclusive* hotels ervaren, maar vanuit imperfecte familiehuizen in de stedelijke centra. In het algemeen kunnen we zeggen dat de Cubaanse KTV-sector in de jaren 90-2000 zich bevindt in de "kamer te huur"-fase, waarin meestal slechts één of twee kamers beschikbaar zijn, met inwonende gastheren die semiprofessioneel toeristen bedienden (Fig. 1). Gedurende deze periode werden *casas particulares* aanbevolen aan toeristen via mond-tot-mondreclame en degene die toeristen naar een *casa* bracht, kreeg doorgaans een commissie van 5 USD per geboekte nacht.

*Casas particulares* brachten ongetwijfeld broodnodige economische verlichting op huishoudelijk, lokaal en nationaal

niveau in zeer moeilijke tijden. Maar ze werden al snel een belangrijke bron van de toenemende inkomensongelijkheid in het post-Sovjet tijdperk van Cuba. Stedelijke transformaties als gevolg van de *casa particular* van de jaren 1990-2000 waren een lichte en gedeeltelijk toeristische van een aantal residentiële wijken op gewilde locaties. Daar werd de stroom van toeristen, samen met hun praktijken en ritmes, steeds zichtbaarder. Maar omdat het verhuren van volledige woningen verboden was en omdat agressievere investeringen in de sector nog niet waren begonnen, bleef het residentiële karakter van deze wijken behouden.

De *casa particular* business werd strikt gereguleerd door de staat, voornamelijk uit bezorgdheid over vermogensconcentratie, niet over stedelijke sociaal-ruimtelijke transformaties. Daarom omvatten de belangrijkste beperkende instrumenten zware belastingen en zeer restrictieve regels voor het verlenen van vergunningen. Een tweede mogelijk doel was om te voorkomen dat *casas particulares* concurreren met de hotelsector. Alle hotels zijn eigendom van de staat en ze vangen en kanaliseren buitenlandse valuta rechtstreeks in het budget van de staat die daarmee publieke diensten en sociale programma's financiert. Jarenlang moesten *casas particulares* in de buurt van hotels veel zwaardere taksen betalen.

#### Hervormingen, geopolitieke dooi en KTV-boost

In 2008 vervangt Raúl Castro Fidel Castro en in 2011 lanceert hij officieel een pakket structurele economische hervormingen, waardoor een strak gecontroleerd en zeer geleidelijk proces van privatisering en marktwerking in geselecteerde sectoren mogelijk wordt. Voor het eerst sinds 1960 wordt het kopen en verkopen van huizen tegen marktprijzen geautoriseerd. Ook zelfstandig ondernemerschap en microbedrijven, inclusief veel beroepen die betrokken zijn bij de bouw en het onderhoud van woningen, worden mogelijk. Dit is het moment waarop *casas particulares* enigszins geïnstitutionaliseerd en geabsorbeerd worden door wat door de staat de "zelfstandige" of "niet-staatssector" genoemd wordt. Daarnaast begon de staat bouwmaterialen tegen marktprijzen te verkopen in de winkels met converteerbare valuta en werden de regels voor privé-zelfbouw flexibeler. Kort daarna zorgde een migratiehervorming ervoor dat de belangrijkste juridische barrières voor de internationale mobiliteit van Cubanen werden weggenomen. Dit resulteerde in veel intensievere stromen van mensen, goederen en geld tussen het eiland en Cubaanse migrantengemeenschappen, vooral die in de VS, maar ook in Latijns-Amerika en Europa. Ondertussen kreeg de door toerisme gestuurde groeiestrategie van de staat steeds meer vaart. Cuba werd de snelst groeiende toeristische markt in het Caribisch gebied: van een half miljoen bezoekers in 1991 tot 4,5 miljoen in 2017. Het was

*De casa particular ervaring.*

Bron: <http://casaparticularcuba.org/blog/casa-particular-food/>



de belangrijkste bestemming in de regio voor toeristen uit Canada, Spanje en Italië, en de op één na belangrijkste bestemming voor toeristen uit Duitsland. Cubaans-Amerikanen volgden al snel als een van de grootste groepen bezoekers.

Bovenop deze nationale ontwikkelingen startten de Cubaanse en de Amerikaanse regeringen eind 2014 een ongekende toenadering, resulterend in de herinvoering of intensivering van geldtransacties, directe vluchten en postdiensten. Dit maakt de reeds aantrekkelijke sector van *casas particulares* nog aantrekkelijker en toegankelijker als investeringsmogelijkheid. Hierdoor gaan Cubaanse migranten, expats en de opkomende Cubaanse middenklasse huizen op toeristische locaties beschouwen als investering. Ze verwachtten een snel en hoog rendement te behalen door de huizen om te vormen naar toeristische accommodaties, vooral in Havana, dat tegen die tijd geëvolueerd is naar een succesvolle vakantiebestemming. De aantrekkelijkheid van de sector werd duidelijk met de komst van Airbnb in 2015, die overeenkomsten sloot met de Cubaanse regering. Nochtans zorgt de Cubaanse embargo-regelgeving ervoor dat geen enkel bedrijf zaken kan doen met Cuba als het ook in de VS wil opereren. De Amerikaanse regering vond echter een manier om deze regelgeving te omzeilen, waardoor Airbnb zijn Cubaanse activiteiten kan uitvoeren.

### Opkomst van boetiekhotels

Dit betekent niet het einde van de bescheiden kamerverhuur in de vorm van de *casa particular*. De Cubaanse KTV-sector blijft divers in fysieke en sociaaleconomische termen, evenals geografisch gestratificeerd. Maar het betekent wel de opkomst van veel ambitieuzere, meer bedrijfsmatige vormen van KTV: het volledige pand en de boetiek. Beide vereisen meestal kapitaalintensieve renovatie, niet alleen omdat gebouwen opnieuw moeten worden ingericht, maar ook vanwege de staat van verval van een groot deel van de huisvestingsvoorraad van Cuba. Dit betekent dat er veel grotere, nog steeds informele, investeringen in deviezen plaatsvinden, voornamelijk afkomstig uit het buitenland. Goede eigendommen in gewilde gebieden verkopen gemiddeld voor tussen de 50.000 en 100.000 USD. Geïnterviewde renovatiebedrijven melden dat reparaties en herbesteding in veel gevallen net zoveel kosten als de prijs die voor het pand is betaald. Deze bedragen zijn ver buiten het bereik van zelfs welvarende lokale actoren in de particuliere sector. De omvang van de investering en de verhuuroperatie betekent ook dat er semiprofessioneel gecoördineerde processen plaatsvinden die meer gespecialiseerde makelaars, toezichthouders, managers, architectenbureaus, juridische adviseurs en accountants omvatten.

Met name boetiekhotels zijn vaak het resultaat van het materieel samenvoegen van verschillende eigendommen. Dat wil zeggen, ze krijgen een gezamenlijke fysieke identiteit als één enkele hotelachtige plek, bestaande uit kamers of lofts, maar vaak ook uitgerust met een receptiebalie, een terras of een café op het dak en andere gemeenschappelijke voorzieningen. Omdat

*De kustlijn van El Vedado en één van haar parken. Bron: auteur*



de Cubaanse huisvestingsregelgeving echter alleen eigendom van één primaire woning toestaat, en alleen door gedomicilieerde Cubanen en expats, betrekken boetiekhotelprojecten meestal de illegale verwerving van meerdere eigendommen in hetzelfde gebouw met behulp van gedomicilieerde Cubanen als 'fronts'. Bovendien kunnen particulieren geen "hotel" bezitten in Cuba. Dat expats, buitenlanders en locals bereid zijn de risico's te nemen die gepaard gaan met alle manoeuvres die betrokken zijn bij het bereiken van deze de facto vastgoedfusies en -conversies, geeft aan dat de financiële aantrekkingskracht van de Cubaanse KTV-sector groot is.

Met de uitbreiding van de KTV-sector naar deze andere fysieke structuren en verdienmodellen, ontstaan renovatie- en commerciële operationele knowhow, routines en professionele rollen die zich verspreiden en repliceren als sectorspecifieke kennis. De Cubaanse KTV begon in sommige geografische gebieden volwassen te worden door stappen te zetten richting standaardisatie en professionalisering. Dit sluit aan bij de wereldwijde trends waarlangs de sector evolueert, ver weg van het ideaal van een deeleconomie die sociaal is ingebed in de eenheid van het huishouden. De arbeidsverdeling is complexer en niet langer (alleen maar) gebaseerd op het huishouden, omdat de rol van investeerder, renovatiebedrijf en commercieel manager vaak neigde te scheiden.

Ongetwijfeld hebben de liberaliserende regelgeving van de Cubaanse regering en de proliferatie van zowel lokale als mondiale boekingsplatforms deze verschuiving naar standaardisatie en professionalisering fundamenteel mogelijk gemaakt. In 2010 keurde de regering de verhuur van hele panden goed onder elk regime: kort of langdurig, aan lokale of buitenlandse huurders, in lokale of buitenlandse valuta. Bijgevolg werden mensen die grote sommen contant geld konden opbrengen (er zijn geen hypotheekleningen in Cuba), gestimuleerd om eigendommen te verwerven om ze specifiek om te zetten in vakantieverhuur.

### El Vedado als case

De groei en diversificatie van de Cubaanse KTV-sector, vooral in Havana, heeft zijn stedelijke invloed meer zichtbaar gemaakt. Een goed voorbeeld is de wijk El Vedado, gelegen in de gemeente Plaza de la Revolución en mogelijk de meest begeerde gemeente van de stad. El Vedado bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in de vorm van vrijstaande en half vrijstaande villa's, chalets en herenhuizen gebouwd tussen 1900 en 1950, en uit art-deco en modernistische appartementsgebouwen gebouwd tussen 1930 en 1950. El Vedado ligt vlak bij de zee, is zeer goed verbonden met naburige gemeenten en heeft een geometrisch rasterpatroon, wat zorgt voor een goede leesbaarheid voor nieuwkomers. Een groot deel van de culturele en administratieve functies bevinden zich hier, het heeft vijf van de belangrijkste wegen in de stad en is bezaaid met prachtige groene parken (Fig.2).

De mechanismen van huisvestingsherverdeling van de Cubaanse Revolutie en een reeks maatregelen op andere beleidsterreinen





Bovenste rij: Loungeruimte aan de voorkant en terrasbar van het Claxon Boutique Hotel, geopend in 2022, in El Vedado.  
Onderste foto: El Vedado villa's in een renovatie. Bron: Auteur

maakten deze buurt vrij sociaal gemengd na 1959. In dit opzicht bevindt El Vedado zich tussen de meer elitaire en voorstad-achtige wijken in het westen, waar de hogere middenklasse in de jaren vijftig naartoe verhuisde, en het dichter bevolkte Centro Habana en Habana Vieja in het oosten. Glamoureuus maar levendig: El Vedado biedt een fijne balans tussen 'authentiek' Havana en een opmerkelijk architectonisch erfgoed en redelijk comfort.

#### Geen Barcelona-verhaal

De overheersende morfologieën van de woningvoorraad in deze buurt maken het zeer geschikt voor de vestiging van KTV in de vorm van het (beheerde en bemande) hele pand en het boetiekhotel. Veel huizen in El Vedado hebben een aanzienlijke onbebouwde perimeter. Dat zorgt niet alleen voor privacy, maar geeft ook de mogelijkheid voor de bouw van extra buitenruimtes en maakt renovatie fysiek gemakkelijker dan in de dichtbebouwde wijken van Centro Habana en Habana Vieja. Als gevolg hiervan is El Vedado het doelwit geweest van de grotere, beter gecoördineerde investeringen die naar deze nieuwe KTV-vormen stromen. Dit blijkt uit de stroom van huisrenovaties die plaatsvinden (Fig. 3) in de reeds gerenoveerde panden die steeds vaker het landschap van aftakelende gevels doorbreken. In 2018 bevond 68% van de 8052 toeristische accommodatieruimtes die beschikbaar waren in El Vedado, zich in 1721 woongebouwen, ook al herbergt dit gebied veel van de beste en grootste hotels in Havana. Belangrijk is dat 45% van deze privé-eigendoms kamers zich bevonden in huizen die in hun geheel werden verhuurd.

In Cuba heeft de conversie van woningen naar KTV's evenwel niet dezelfde invloed op de beschikbaarheid van woningen voor lokale bewoners als in Lissabon, Barcelona of de toeristische koloniale centra van Latijns-Amerikaanse steden, waar huurders met lagere inkomens worden verdreven omdat huurwoningen te duur worden of eenvoudigweg worden ontruimd. Dit komt doordat, zoals hierboven vermeld, 85% van de huizen eigendom zijn van de bewoners zelf, en langdurig verhuur nog steeds een vrij verwaarloosbare (maar toenemende) vorm van bezit is. Niettemin wordt de lokale bevolking wel uitgesloten, zowel als koper of huurder, van huisvesting met een hogere kwaliteit in centrale locaties die worden opgeëist door de KTV-markt.

#### Trump en corona

De kentering van alles wat onder de Obama-Castro-overeenkomst werd bereikt door Donald Trump in de periode 2017-2021 en de gevolgen van COVID-19 hebben de Cubaanse toerismesector verpletterd. Voor deze gebeurtenissen was de Cubaanse KTV-sector bezig met een uitbreidings-, diversificatie- en professionaliseringspad dat steeds meer de wereldwijde tendensen weerspiegelde. Dit pad werd ondersteund door meer complex gecoördineerde investeringsprojecten, waarbij werd afgestapt van de meer ambachtelijke, sociaal ingebedde markt van *casas particulares* uit de jaren 90 en 2000. De opkomst van

het boetiekhotel en het volledige eigendom ondersteunt deze bewering. De toekomst van deze trend, en in het algemeen van de KTV-sector in Cuba, is sterk afhankelijk van het herstel van het toerisme en is zeer afhankelijk van het buitenlands beleid van de VS ten opzichte van het eiland, aangezien een klimaat van vijandigheid en de herinvoering van sancties die de noodzakelijke kapitaal- en personenstromen blokkeren, de vraag schaden, investeringen afschrikken en de werking ervan behoorlijk moeilijk maken.

#### Literatuurselectie

- Baldoquin, N. C., Guzmán, L. A. R., Couret, D. G., & Mesa, K. M. L. (2020) Urban tourism-The impact of tourist accommodation in residential buildings at Vedado, Cuba. RIAT: Revista Interamericana de Medioambiente y Turismo 16, nr. 1, pp. 35-42.
- Chávez, E. S., Chávez, E. S., & Cerdan, L. M. I. (2019) El Turismo en Cuba: Desarrollo, Retos y Perspectivas. Rosa dos Ventos 11, nr. 1, pp. 23-49.
- Jolivet, V., & Alba-Carmichael, M. (2021) Reinvesting in Havana: Housing Commodification and Gentrification in the Central Neighbourhoods of a Socialist City in the Global South. International Journal of Cuban Studies 13, nr. 2, pp. 248-274.
- Pleyán, C. G. (2020) El mercado inmobiliario en cuba: carencias legislativas y tributarias. International Journal of Cuban Studies 12, nr. 1, pp. 135-148.
- Ritter, A. R., & Henken, T. A. (2020) Cuba Empresarial. Emprendedores ante una cambiante política pública. Editorial Hypermedia.

**Martiza C. García Pallas** (maritzacristina.garciapallas@kuleuven.be) heeft een master in de culturele antropologie en ontwikkelingsstudies en werkt momenteel aan haar doctoraat aan de afdeling geografie en toerisme van de KU Leuven. Haar onderzoek focust zich op de woningmarkt van Havana.