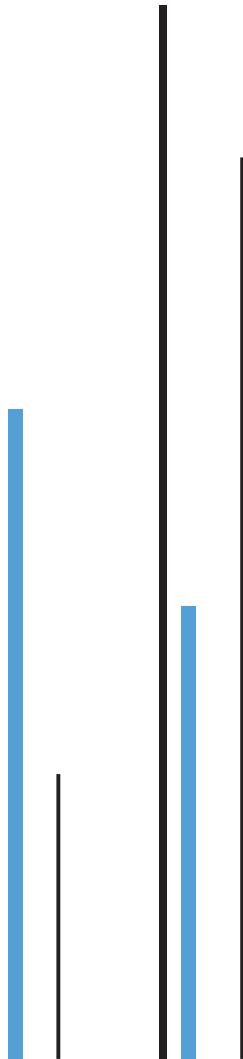


## Ontwikkeling van de leegstand in krimpgebieden





# Ontwikkeling van de leegstand in krimpgebieden

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van BZK / DG BRW

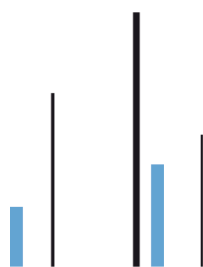
Kenneth Gopal, Martine van der Lelij

februari 2019 | r2018-0082KG

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

*Copyright ABF Research 2019*

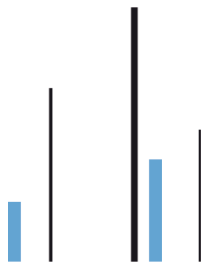
*De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.*



# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Inleiding.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Data en methodiek.....</b>	<b>5</b>
2.1 Verschillende manieren van afbakening van leegstand.....	5
2.2 Leegstand in prognosemodellen .....	6
2.3 Toelichting op prognosemodellen.....	8
<b>3 Scenarioverkenningen .....</b>	<b>11</b>
3.1 Beschrijving scenario's .....	11
3.2 Verwachte huishoudensontwikkeling.....	12
3.3 Verwachte woningvoorraadontwikkeling.....	14
3.4 Verwachte leegstandontwikkeling .....	16
<b>4 Bevindingen.....</b>	<b>27</b>
<b>Bijlage 1: Factsheets per gebied .....</b>	<b>31</b>
<b>Bijlage 2: Krimp- en anticipeergebieden in de Primos-prognose.....</b>	<b>73</b>





# Samenvatting

## Bevolkingsdaling en leegstand

Nederland kent negen krimpregio's en elf anticipeerregio's. Krimpgebieden hebben al te maken met een dalend bevolkingsaantal, voor anticipeergebieden zal dit op termijn aan de orde zijn. De combinatie van wegtrekkende jongeren en vergrijzing van de zittende bevolking zorgt ook voor een verandering in de demografische samenstelling in deze gebieden. Voor het voeren van een goed voorraadbeleid is het voor krimp- en anticipeergebieden nuttig om inzicht te krijgen in hoe de leegstand zich in de toekomst zal ontwikkelen; in het bijzonder gelet op locatie en woningmarktsegment.

## Afbakening van leegstand geschikt voor bewoning

CBS heeft in 2015 de beschikbare leegstand in beeld gebracht door de BRP en de BAG in eerste instantie te koppelen om de administratieve leegstand in beeld te brengen. Vervolgens is aan de hand van energieverbruik, WOZ-registraties en ingebruikname als tweede woningen de leegstand verder 'afgepeld' om in beeld te krijgen welk deel van de administratieve leegstand daadwerkelijk nog beschikbaar voor bewoning lijkt te zijn. Op basis van CBS microdata zijn dezelfde stappen herhaald om de beschikbare leegstand in 2017 te bepalen. Onder meer als gevolg van definitiekwesties wijken deze leegstandscijfers af van de Landelijke Monitor Leegstand (2017).

## Ontwikkeling van leegstand in scenario's

Er zijn scenarioverkenningen uitgevoerd om de mogelijke ontwikkeling van de leegstand in krimp- en anticipeergebieden in beeld te brengen. Daarbij is gebruik gemaakt van demografische prognose-informatie uit Primos en Socrates, zijn de woonvoorkeuren uit het WoON 2015 overgenomen en is voor de ontwikkeling van de leegstand uitgegaan van drie scenario's. In samenhang schetsen de scenario's de bandbreedte waarbinnen de uitkomsten van de verkenning gezien moeten worden.

## Resultaten vanuit de verkenningen

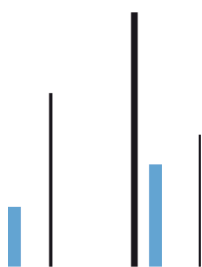
In het rapport zijn de krimp- en anticipeergebieden ieder als een gezamenlijk gebied benaderd. De individuele gebieden zijn in de vorm van factsheets in de bijlage opgenomen. Krimpgebieden hebben al te maken met bevolkingsdaling, maar na 2023 zal daar ook het aantal huishoudens afnemen. Het verwachte aantal huishoudens in krimpgebieden zal in 2035 bijna 13.000 lager zijn dan in 2017. Het huishoudenstal in anticipeergebieden zal pas na 2030 afnemen, maar ligt naar verwachting in 2035 nog wel 19.000 hoger dan in 2017. Het aantal huishoudens in de rest van Nederland (als geheel) is tussen 2017 en 2035 toegenomen met bijna 800.000. De woningvoorraad neemt afhankelijk van het scenario toe met maximaal 11.000 en 24.000 respectievelijk in krimp- en anticipeergebieden.

Naar verwachting neemt de leegstand in krimpgebieden toe met 10.000 tot 15.000 woningen; ofwel van 4% naar 6 à 7%. Voor anticipeergebieden geldt een verwachte leegstandstoename van maximaal 2.000 woningen. Vanwege de geringe toename blijft het leegstandspercentage rond de 3%. Tussen segmenten op basis van eigendom, vorm, prijs en woonmilieu zijn soms grote verschillen.





## 1



# Inleiding

## Introductie

Nederland kent negen zogenaamde krimpregio's en elf anticipeerregio's. Krimpgebieden hebben al (enige tijd) te maken met een dalend bevolkingsaantal, voor anticipeergebieden zal dit op termijn aan de orde zijn. Behalve daling in de aantallen verandert ook de demografische samenstelling in deze gebieden. Jonge mensen trekken er per saldo weg, de zittende bevolking wordt ouder. Het aantal gezinnen met kinderen neemt af. Voorzieningen zoals winkels, sportclubs en scholen zijn daarmee steeds moeilijker in stand te houden. Uiteindelijk zullen deze ontwikkelingen ook een weerslag hebben op de leefbaarheid van de krimpregio's.

In veel krimpgemeenten ligt de woningleegstand hoger dan landelijk. De verschillen zijn echter meestal redelijk beperkt. Grootschalige leegstand met bijbehorende verloedering en achteruitgang van buurten komen nu (nog) niet voor, mede door sloop en herstructurering in sommige krimpgemeenten. In de toekomst, wanneer in krimpgemeenten het aantal huishoudens zal beginnen te dalen, zal de leegstand in veel van die gemeenten toenemen.

Voor het voeren van een goed voorraadbeleid is het voor krimp- en anticipeergebieden nuttig om inzicht te krijgen in hoe groot de huidige leegstand is, en hoe deze zich in de toekomst zal ontwikkelen; in het bijzonder gelet op locatie en woningmarktsegment. In het Actieplan Bevolkingsdaling heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) toegezegd dat hiervoor een prognosemodel zal worden opgesteld.

## Prognose van de leegstand

ABF Research stelt in opdracht van meerdere partijen jaarlijks een regionale bevolking- en huishoudenprognose (Primos) en een woningmarktsimulatiemodel (Socrates) op. De prognoses worden gemaakt om zowel voor Nederland als geheel als voor regio's en gemeenten individueel de mogelijke ontwikkelingen te beschrijven van bevolking, huishoudens en woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Bijna alle provincies zijn vaste afnemer van de Primos-prognose, periodiek is het ministerie van BZK dat ook.

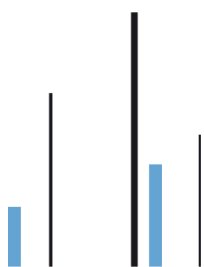
Met de beschreven problematiek in de krimp- en anticipeergebieden heeft ABF op basis van de bestaande prognosemodellen een verkenning uitgevoerd naar de ontwikkeling van de leegstand in de vorm van scenario's.

## Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de gebruikte data en methodiek. De resultaten van de scenarioverkenningen worden in hoofdstuk 3 gepresenteerd. Het rapport wordt afgesloten met een concluderend hoofdstuk.



## 2



## Data en methodiek

Voor lokale overheden is het nuttig om een indicatie te hebben van de toekomstige ontwikkeling van de leegstand. Daartoe moet eerst bepaald worden wat er onder het begrip 'leegstand' valt. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop de leegstand bepaald is en hoe deze vervolgens geprognosticeerd is.

### 2.1 Verschillende manieren van afbakening van leegstand

CBS heeft in recente jaren in opdracht van de ministeries van BZK en Infrastructuur en Waterstaat (I&W) verschillende onderzoeken naar leegstand van woningen uitgevoerd. Hieronder staat beschreven welke afbakening van leegstand daarbij is gehanteerd.

#### Eerste afbakening: alleen BAG en BRP (2014)

In het onderzoek uit 2014 van CBS in opdracht van BZK is enkel naar administratieve leegstand gekeken op basis van een koppeling tussen BAG en BRP.<sup>1</sup> Woningen uit de BAG waar niemand uit de BRP op stond ingeschreven, zijn aangemerkt als leegstaande woningen. Er zijn vier peilmomenten gehanteerd (1 januari en 1 juli in 2012 en 2013) om de leegstand uit te splitsen naar duur en de langdurige leegstand (minimaal 1,5 jaar) te bepalen. Er is ook gekeken naar tweede woningen. Als tweede woningen zijn aangemerkt: niet te koop staande woningen waarvan de eigenaar op een ander (hoofd)adres in een andere gemeente of het buitenland staat ingeschreven. Woningen waarvan de eigenaar op een ander adres in dezelfde gemeente staat ingeschreven, worden niet als tweede woningen gezien omdat het dan waarschijnlijker is dat het gaat om nog onverkochte woningen van verhuisde huishoudens.

#### Nadere afbakening: leegstaande én beschikbare woningen (2015)

CBS heeft voor het meest recente onderzoek specifiek naar woningleegstand, gepubliceerd in 2015, de volgende stappen gevolgd om leegstand preciezer af te bakenen<sup>2</sup>:

1. Koppeling tussen BAG en BRP op vier peilmomenten leidt tot het aantal langdurig (minimaal 1,5 jaar) administratief leegstaande woningen: woningen waar op alle 4 de peilmomenten niemand uit de BRP stond ingeschreven.
2. Door een koppeling met de klantenbestanden van energiebedrijven is het gas- en stroomverbruik van woningen bekend.<sup>3</sup> Leegstaande woningen die in de eigen klasse (combinatie van 5 verschillende woningtypes, 5 verschillende bouwperiodes en 4 oppervlakteklassen) zowel een stroom- als

<sup>1</sup> CBS (2014) "Leegstand in Nederland anno 2013: van krimpgebied tot dichtbevolkte Randstad"

<sup>2</sup> CBS (2015) "Leegstaande woningen 2013: wel of niet beschikbaar voor de woningmarkt?"

<sup>3</sup> Voor een aanzienlijk deel van de woning kon geen koppeling worden gelegd. Deze woningen zijn beschouwd als woningen met een laag energieverbruik.

- gasverbruik hebben dat onder de drempelwaarde van het 5<sup>e</sup> of 20<sup>e</sup> percentiel valt, zijn leegstaande woningen met een laag energieverbruik onder de lage respectievelijk hoge drempelwaarde.<sup>4</sup>
3. Van het aantal langdurig leegstaande woningen met een laag energieverbruik zijn de volgende woningen afgetrokken: woningen die volgens de WOZ-registratie niet als woning in gebruik zijn, woningen die volgens de BAG naast een woonfunctie eveneens een winkel- of logiesfunctie hebben of boven een winkel liggen, tweede woningen (zelfde definitie als in onderzoek 2014) en woningen waarop een sloopvergunning rust.
  4. Op deze manier komt CBS tot een afbakening van *beschikbare langdurig leegstaande woningen*. Dit aantal bedraagt 101 duizend op peildatum 1 juli 2013, ofwel 1,4% van de totale woningvoorraad. Deze woningen zijn in principe beschikbaar voor de woningmarkt. 'Beschikbare leegstand' geeft daarmee de beste indicatie voor het aantal woningen waar 'iets' mee gedaan kan worden (zoals sloop).

### Landelijke Monitor Leegstand (2017)

In het meest recente onderzoek naar leegstand van verschillende soorten vastgoed, de Landelijke Monitor Leegstand (LML) in opdracht van I&W, is de leegstand bepaald op basis van een koppeling van de BAG met de WOZ-registraties, de BRP en het Handelsregister (HR) waarin bedrijven zijn ingeschreven. Een woning behorend tot de vastgoedvoorraad volgens de BAG is een leegstaande woning als hier volgens de BRP geen persoon staat ingeschreven, én er volgens de WOZ geen gebruiker is of de gebruiker onbekend is, én als er geen sprake is van inschrijving als bedrijf in het Handelsregister. In alle andere gevallen (combinaties van statussen in genoemde registraties) wordt een woning gezien als 'in gebruik' en dus niet tot de leegstand gerekend.

## 2.2 Leegstand in prognosemodellen

Het ligt voor de hand om het prognosemodel zoveel mogelijk aan te sluiten bij de afbakening van CBS waarbij de leegstand bestaat uit woningen waar langdurig niemand woont – zodat frictieleegstand niet wordt meegerekend – en die geen tweede woningen zijn. Het aspect van tweede woningen is belangrijk omdat sommige krimpgemeenten, bijvoorbeeld die in Zeeuws-Vlaanderen, relatief veel tweede woningen tellen.

ABF heeft er voor gekozen op basis van CBS microdata de opzet van het onderzoek van 2015 te herhalen.<sup>5</sup> Dat wil zeggen dat in de eerste fase BRP en de BAG aan elkaar gekoppeld zijn om de omvang van de bewoonde en de onbewoonde voorraad, ofwel de administratieve leegstand, te bepalen. Vervolgens is de onbewoonde woningvoorraad verder afgepeld om tot een inschatting te komen van de leegstand die beschikbaar is voor bewoning. Daarbij is rekening gehouden met:

- **Energieverbruik:** De administratieve leegstand is een overschatting van de werkelijke leegstand. Een deel van de administratief leegstaande woningen wordt bewoond door (tijdelijke) arbeidsmigranten, illegalen en personen die zich om andere redenen niet willen of kunnen inschrijven in de BRP. Met gegevens over het energieverbruik kan een deel van die woningen opgespoord worden en kan de leegstand nauwkeuriger worden bepaald. Wanneer het gas én het elektriciteitsgebruik van een

<sup>4</sup> Berekend over alle bewoonde woningen waarvoor de koppeling met energiedata is geslaagd.

<sup>5</sup> De reden om niet te kiezen voor de aanpak volgens de LML is praktisch van aard. Ten eerste is het Handelsregister ten tijde van dit onderzoek niet aanwezig geweest in de CBS microdata omgeving, waardoor een reproductie hoe dan ook niet mogelijk was. Ten tweede is pas in de latere edities rekening gehouden met energieverbruiken. En tot slot is het voortbestaan van de LML een onzekere factor.

langdurig administratief leegstaande woning minder bedraagt dan het 20<sup>e</sup> percentiel van het jaargebruik in zijn klasse, is de woning volgens de hoge drempelwaarde beschikbaar.

- **Anderszins in gebruik:** Naast de toepassing van een filter op energieverbruik is ook gekeken of de woningen (deels) voor andere doeleinden dan wonen in gebruik zijn. Indien hiervan sprake is, dan wordt de woning eveneens niet beschouwd als beschikbaar voor de woningmarkt. Dit kan worden achterhaald op basis van aanvullende informatie uit de WOZ-registratie die gekoppeld wordt aan de BAG. Een deel van de beschikbare leegstand met een energieverbruik onder de hoge drempel blijkt volgens de WOZ-registratie niet als woning te worden gebruikt, maar bijvoorbeeld als recreatiewoning, boerderij of niet-woning zoals een kantoor of hotel. Deze woningen zijn daardoor niet (direct) beschikbaar voor de woningmarkt en behoren niet tot de 'echte woningleegstand'. Daarnaast zijn er ook leegstaande woningen die volgens de WOZ-registratie deels als praktijkruimte worden gebruikt of deels niet-woningen zijn.

Daarnaast kunnen leegstaande woningen volgens de BAG naast een woonfunctie ook nog een andere vergunde gebruiksfunctie hebben. Dit kan betekenen dat deze leegstaande woningen in werkelijkheid toch – al dan niet volledig – in gebruik zijn voor andere doeleinden. Er kan niet met zekerheid gezegd worden dat deze woningen niet beschikbaar zijn voor de woningmarkt – het gaat om het vergunde gebruik en niet het werkelijke gebruik – maar het hebben van nog een andere vergunde BAG-functie is wel een aanwijzing dat sommige van deze woningen niet meer als zodanig (kunnen) worden gebruikt en dus niet tot de 'echte woningleegstand' behoren. De functies gezondheidszorg, winkel en industrie komen daarbij het meest voor.

- **Tweede woningen:** Tweede woningen zijn woningen die in eigendom zijn van een natuurlijk persoon die nog één of meer andere woningen in bezit heeft en ofwel elders in Nederland ofwel in het buitenland woont. Een deel van de tweede woningen betreft onverkochte woningen die nog te koop staan of te koop hebben gestaan en bij gebrek aan interesse (tijdelijk) van de markt zijn gehaald. Dit zijn geen tweede woningen in de zin van een vakantie- of recreatiewoning of pied-à-terre. In de microdata-omgeving van CBS is het echter niet mogelijk om een onderscheid te maken tussen onverkochte tweede woningen en 'echte' tweede woningen. Van tweede woningen binnen de woongemeente van de eigenaar is de kans groot dat het om een nog onverkochte woning gaat. Mensen verhuizen immers vaak binnen gemeenten en zullen niet zo gauw voor persoonlijk gebruik een tweede woning binnen dezelfde gemeente aanschaffen. Bij tweede woningen buiten de woongemeente is de kans kleiner – maar nog wel aanwezig – dat het om een nog onverkochte woning gaat.

Bovenstaande analyse op basis van CBS microdata heeft geleid tot een nieuwe cijferbasis voor inzicht in de omvang van de bewoonde en de onbewoonde woningvoorraad. Vervolgens is binnen het onbewoonde deel onderscheid aangemaakt tussen wel of niet beschikbaar voor de woningmarkt. De stand van zaken per 1 januari 2017 is te zien in onderstaande tabel. De omvang van de leegstand die beschikbaar is voor bewoning wordt ingeschat op bijna 250.000 woningen. Dit is 3% van de totale woningvoorraad en qua orde grootte in lijn met het CBS-onderzoek uit 2015.

Tabel 2-1 Omvang woningvoorraad en leegstand per 1 januari 2017, bron: CBS microdata, bewerking: ABF Research

	Absoluut	Relatief
Totale woningvoorraad	7.686.000	100%
Bewoonde voorraad	7.266.000	95%
Onbewoond	420.000	5%
Waarvan geschikt voor bewoning	250.000	3%
Waarvan ongeschikt voor bewoning	170.000	2%

### Vergelijking met de Landelijke Monitor Leegstand (2017)

Volgens de Landelijke Monitor Leegstand (LML) bedraagt de leegstand per 1 januari 2017 bijna 118.000 (of 97.000 na correctie voor energieverbruik) woningen. Dit is aanzienlijk lager dan wanneer de methodiek uit 2015 gevolgd wordt. In relatie tot dit verschil merkt CBS zelf het volgende op:

- Objecten groter dan 300 m<sup>2</sup> met meerdere BAG-gebruiksfuncties worden in de LML niet gezien als woning, maar als een niet-woning, afhankelijk van de BAG-typering. Ook de woningen kleiner dan 14 m<sup>2</sup> zijn buiten beschouwing gelaten. Hierdoor is de totale woningvoorraad volgens beide onderzoeken niet exact vergelijkbaar.
- In de LML wordt leegstand van vastgoed bepaald op basis van gecombineerde informatie uit de BAG, BRP, WOZ en HR, terwijl in 2015 voor woningleegstand alleen is gekeken naar de combinatie BAG-BRP in combinatie met energieverbruik en WOZ-informatie. In de LML wordt gesproken over leegstand op het moment dat volgens de BRP, het HR en de WOZ geen gebruik kon worden vastgesteld.
- In 2015 is gekeken naar woningen met een tweede functie om vast te stellen of sprake is van beschikbare leegstand. In de LML is een tweede gebruiksfunctie alleen gebruikt om objecten te typeren (als woning of juist als niet-woning).
- In 2015 is gekeken naar verleende sloopvergunningen, om te bepalen of een woning beschikbaar is, en ook of woningen wel of niet te koop stonden. Dat is in de LML niet gedaan.

## 2.3 Toelichting op prognosemodellen

### Primos-prognose

De Primos-prognose is een demografisch prognosemodel die jaarlijks op trendmatige wijze een lokale vertaling geeft aan de nationale bevolkingsprognose van het CBS. In het model wordt er enerzijds voor gezorgd dat de som van de bevolking – evenals het aantal geboorten, sterftegevallen, immi- en emigranten – in willekeurig jaar opgeteld over alle gemeenten overeenkomt met de nationale prognosecijfers van het CBS. Anderzijds wordt bij de 'verdeling' rekening gehouden met gemeente specifieke verschillen die er zijn ten aanzien van geboorte- en sterftekansen, evenals het aandeel immi- en emigranten dat ten opzichte van de totale bevolking de gemeente in- dan wel uitstroomt. Voor deze gemeentelijke verschillen worden trends vastgesteld op basis van de laatste acht jaar.

Anders dan op het nationale niveau speelt op het lagere schaalniveau ook de binnenlandse migratie een grote rol in de bepaling van de regionale bevolkingsomvang. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen migratie over de lange en de korte afstand. Bij langeafstandsmigratie spelen motieven als onderwijs en arbeidsmarkt een rol, waarbij het vooral gaat om de migratiestromen tussen regio's. Waar het gaat om de korteaftandmigratie wordt rekening gehouden met vraag en aanbod op de woningmarkt. Doorgaans zal het migratiesaldo toenemen naarmate de woningproductie groter is. Dit geldt echter niet onbeperkt en overal.

In het model wordt zoals gezegd rekening gehouden met vraag én aanbod: dus ook met concurrerend aanbod op andere plaatsen. Als in een regio te veel gebouwd wordt komen niet alle woningen automatisch 'vol', bijvoorbeeld in krimpgebieden. Bepaalde woningen – waar weinig vraag naar is vanwege hun type of locatie – blijven dan leeg staan. In Primos wordt gerekend met een bouwprogramma. ABF baseert het bouwprogramma voor de komende 10 jaar op basis van gegevens die provincies met betrekking plancapaciteiten en woningbouwafspraken aanleveren. Voor de langere termijn wordt het bouwprogramma afgestemd op de regionale huishoudensgroei.

Vanuit de bevolkingsprognose wordt binnen Primos ook een prognose van de huishoudensontwikkeling gemaakt. Waar het gaat om de huishoudenvorming spelen verschillende processen een rol: uithuisgaan, gaan samenwonen, scheiden, mogelijk opnieuw gaan samenwonen, verweuding en de overgang naar institutionele huisvesting (tehuizen). Daarvoor wordt gebruik gemaakt van zogenaamde overgangen die personen doormaken, bijvoorbeeld van thuiswonend kind naar alleenstaande. De basisgegevens van het aantal huishoudens en het aantal overgangen zijn afkomstig uit de CBS-huishoudenstatistiek.

Op verzoek van BZK is gekeken naar een aantal aandachtspunten die mogelijk de modellering van de regionale bevolkingsprognose voor krimp- en anticipeergebieden ten goede zouden kunnen komen. In de bijlage is hierover een toelichting opgenomen.

### Socrates-simulaties

Socrates is een rekenmodel waarmee de verhuisprocessen op de toekomstige woningmarkt gesimuleerd worden. Daarbij bouwt het model voort op het Primos-model. In het Primos-model wordt een prognose gemaakt van de kwantitatieve demografische ontwikkeling en beperkt zich daarmee tot het totale aantal huishoudens en het totale aantal woningen dat daarvoor nodig is. Het Socrates-model voegt daar de kwalitatieve aspecten aan toe: eigendom, vorm, prijsklasse en woonmilieu.

Centraal in het model staat de confrontatie tussen vraag en aanbod, en de verhuisprocessen die daardoor in gang gezet worden. De vraag is afkomstig van huishoudens met onderscheid naar leeftijd en type die (op regionaal niveau) aan de Primos-prognose worden ontleend. Aan verschillende huishoudensgroepen worden op basis van het WoON vraagprofielen en verhuiscapaciteit gekoppeld. Op die manier kan jaarlijks worden bepaald welke en hoeveel huishoudens zouden willen verhuizen en welke woonvoorkeuren zij hebben. Het aanbod op de woningmarkt bestaat enerzijds uit nieuwbouw en anderzijds uit vrijkomend aanbod van bestaande woningen. Slechts een beperkt deel van het totale aanbod komt via nieuwbouw op de markt. Het doorstroomaanbod is beduidend groter als gevolg van demografische veranderingen (sterfte, verhuizing naar verzorgingshuis, twee alleenstaanden die gaan samenwonen) of verhuizingen naar een andere gemeente of het buitenland. De woningvoorraad wordt onderscheiden naar eigendom, vorm, prijsklasse en woonmilieu. Dit zijn kenmerken waar rekening mee gehouden wordt in de eerder genoemde vraagprofielen.

Op basis van de vraag- en aanbodverhoudingen worden verhuisprocessen en de dynamiek op de woningmarkt gesimuleerd. Ook het indirecte effect van iedere verhuizing wordt daarbij berekend. Wanneer een huishouden de gezochte woning vindt, maakt dat huishouden immers mogelijk een woning vrij voor een ander huishouden. Het model laat daarmee zien welke verhuisketens als gevolg van de doorstroming ontstaan door een bepaald aanbod en welk aanbod in de bestaande voorraad daardoor indirect weer vrij gemaakt wordt. Op deze wijze is het model in staat de totale vraag en het totale aanbod (zowel vanuit de nieuwbouw als binnen de bestaande voorraad) in beeld te brengen.

In Socrates wordt getracht om alle groepen van woonconsumenten zo goed mogelijk te bedienen door rekening te houden met de vastgestelde vraagprofielen. Daarmee wordt binnen het model ook duidelijk welke segmenten kansrijk of juist kwetsbaar zijn.

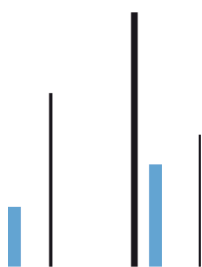
### Verschil Primos en Socrates

Hoewel de regionale huishoudensprognose in Primos en Socrates op elkaar afgestemd zijn, bestaan er ook grote verschillen tussen beide modellen. Met Primos wordt getracht de meest waarschijnlijke ontwikkeling in beeld te brengen, terwijl Socrates meer 'verkennend' van aard is en zoveel mogelijk tegemoet gekomen wordt aan de wensen van de verschillende groepen woonconsumenten. In Primos is de gemeten trend over de laatste jaren leidend, terwijl Socrates gericht is op bevordering van de doorstroom en in het model met scenario's gerekend wordt om tegemoet te komen aan diverse onzekerheden. Het Socrates-model is daarmee bewust de vrijheid gegeven om op binnenregionaal schaalniveau te komen tot een andere inschatting van verhuisstromen en demografische ontwikkelingen dan het Primos-model.

De ontwikkeling van de leegstand wordt eveneens bijgehouden. Dit resulteert vanzelf uit het samenspel van vraag en aanbod. Net zoals dat voor de gehele woningvoorraad geldt wordt ook de leegstaande voorraad naar eigendom, vorm, prijsklasse en woonmilieu onderscheiden.



## 3



## Scenariooverkenningen

Nu al worden in sommige krimpgemeenten overtollige woningen gesloopt. In de toekomst zal dat meer gebeuren. In welke mate dat gaat plaatsvinden, en welke segmenten dit zal gaan raken is verkend met Socrates-simulatiemodel. Er is gekozen om de verkenning met drie scenario's uit te voeren. In het eerste deel van dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de scenario's en de wijze waarop deze onderling verschillen. Het tweede deel van dit hoofdstuk gaat in op de uitkomsten van de simulatie tot 2035, gelet op huishoudens, woningvoorraad en leegstand. Daarbij worden alle krimpgebieden en alle anticipeergebieden als een totaalgebied beschouwd – ondanks het gegeven dat deze onderling verschillen. De uitkomsten voor de individuele gebieden zijn opgenomen in de bijlage.

### 3.1 Beschrijving scenario's

Ten behoeve van de verkenning van de ontwikkeling van de leegstand zijn drie scenario's doorgerekend. De verschillen tussen de scenario's komen vooral tot stand als gevolg van andere veronderstellingen met betrekking tot de ontwikkeling van de woningvoorraad voor krimp- en anticipeergebieden te hanteren.<sup>6</sup>

1. **Basis.** Het eerste scenario wordt Basis genoemd, omdat de ontwikkeling van de woningvoorraad in dit scenario direct aansluit op de Primos-prognose. Hierin wordt uitgegaan van een trendmatige sloopontwikkeling, uitgaande van 'sloopkansen' per woningsegment die op basis van het recente verleden zijn vastgesteld. De uitbreiding van de woningvoorraad is gebaseerd op provinciale informatie over gemeentelijke plancapaciteiten. Wanneer er geen uitbreidingen in de planning staan voor specifieke gemeenten of regio's kan dit resulteren in een negatieve uitbreiding, ofwel een situatie waarin per saldo woningen aan de voorraad worden onttrokken.
2. **Gelijk.** In dit scenario blijft gedurende de jaren de omvang van de woningvoorraad in krimp- en anticipeergebieden gelijk door ervan uit te gaan dat de nieuwbouw jaarlijks gelijk is aan de trendmatig bepaalde sloop. Netto blijft het aantal woningen in dit scenario constant. Hiermee wordt in beeld gebracht hoe de leegstand zich op termijn ontwikkelt wanneer niet wordt ingegrepen op de omvang van de voorraad; een soort scenario van 'niets doen'.
3. **Plus.** Uitgangspunt in dit laatste scenario is dat het de komende jaren uitgesloten is dat per saldo meer woningen onttrokken worden van de voorraad dan er bij komen. Ofwel, de nieuwbouw is gelijk aan die van het Basis-scenario, maar als de trendmatige sloop groter is dan de nieuwbouw dan wordt de sloop gelijk gezet aan de nieuwbouw. Het resultaat hiervan is dat de omvang van de woningvoorraad en de leegstand in vergelijking met de scenario's Basis en Gelijk hoger zal uitkomen.

<sup>6</sup> Voor de overige veronderstellingen betreft het Midden-scenario van Socrates 2018 als onderlegger. Hierin geldt 2017 als laatste realisatiejaar en start de prognose vanaf 2018. De demografische prognose wordt ontleend aan Primos 2018. Deze sluit aan op de nationale prognose van CBS die eind 2017 verschenen is, de zogenaamde Bevolkingsprognose 2017-2060

## 3.2 Verwachte huishoudensontwikkeling

In alle scenario's is de huishoudensontwikkeling min of meer een constante factor. Als gevolg van de gewijzigde veronderstellingen met betrekking tot de ontwikkeling van de woningvoorraad zijn er weliswaar kleine verschillen tussen de scenario's, maar deze zijn gegeven de onzekerheden die gelden op elke prognose verwaarloosbaar. In het navolgende wordt de huishoudensontwikkeling volgens het Basis-scenario besproken.

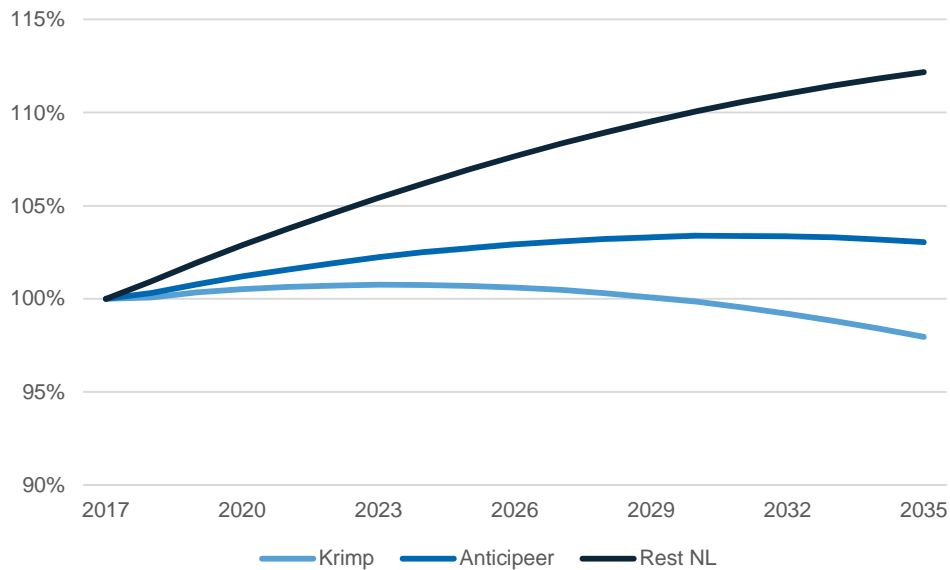
### Demografie

Nederland wordt verdeeld in drie gebieden: krimp- en anticipeergebieden evenals rest Nederland. In 2017 zijn 620.000 (8%) huishoudens gevestigd in de krimpgebieden, 631.000 (8%) in de anticipeergebieden en de overige 6.542.000 (84%) in rest Nederland. In 2035 zullen met een totaal van 8.597.000 huishoudens deze verhoudingen nauwelijks veranderd zijn: 7% in de krimpgebieden, 8% in de anticipeergebieden en 85% in rest Nederland.

Vanaf 2023 zullen de krimpgebieden te maken krijgen met een jaarlijkse afname van huishoudens. Vlak na 2030 is het aantal huishoudens gedaald tot onder het peil van 2017. De anticipeergebieden laten vanaf 2030 een afname in het aantal huishoudens zien, echter blijft het totaal aantal huishoudens tenminste tot 2035 boven het peil van 2017. In rest Nederland blijft het aantal huishoudens stijgen, ook na 2035 – zij het wel in een lager groeitempo.

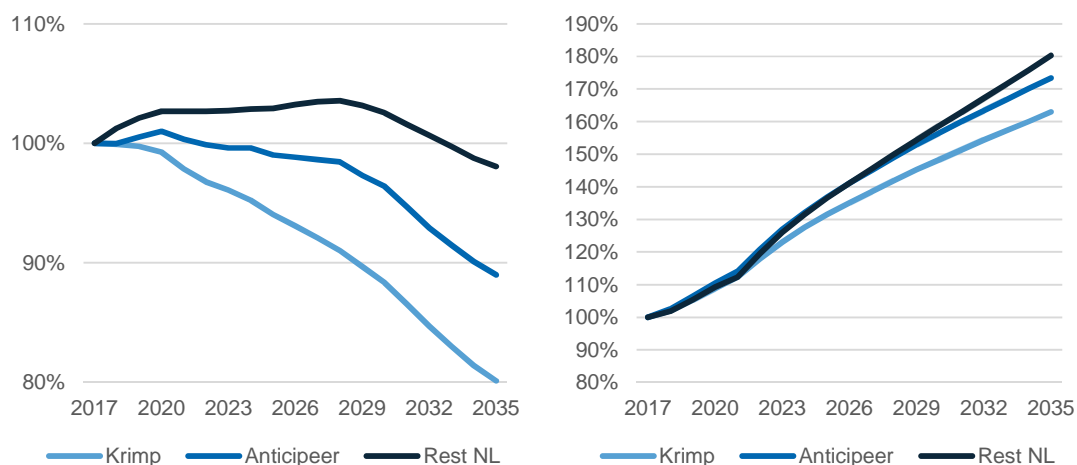
Binnen de krimpgebieden zijn onderling grote verschillen. Ter illustratie: in de Marne krimpt het aantal huishoudens al in 2017, terwijl in de Achterhoek het aantal huishoudens jaarlijks licht stijgt tot 2029. De regio's verschillen ook in grootte, in 2017 telt de Marne 4.700 huishoudens en de Achterhoek 127.600. Bij de anticipeergebieden bestaan vergelijkbare verschillen. De Friese Waddeneilanden zijn de kleinste regio met 5.300 huishoudens begin 2017 en vertoont met 1,5% tevens de sterkste daling in 2017. Daartegenover staat de regio Krimpenerwaard waar het aantal huishoudens blijft groeien gedurende de periode tot 2035, al wordt de groei steeds kleiner.

Figuur 3-1 Huishoudensontwikkeling per gebied (2017=100), 2017-2035



De samenstelling van huishoudens in de krimp- en anticipeergebieden zal naar verwachting veranderen. In krimpgebieden neemt het aantal huishoudens van jongeren onder de 30 jaar af van 60.000 in 2017 naar 48.000 in 2035. Met een afname van 20% is dit ruim meer dan de landelijke afname van 4%. Dit is een indicatie dat voornamelijk de jongeren per saldo blijven wegtrekken uit de krimpgebieden. Het aantal huishoudens van ouderen boven de 75 jaar neemt in de krimpgebieden toe van 92.000 in 2017 naar 151.000 in 2035, voor de anticipeergebieden van 91.000 naar 157.000 en in rest Nederland van 767.000 naar 1.383.000.

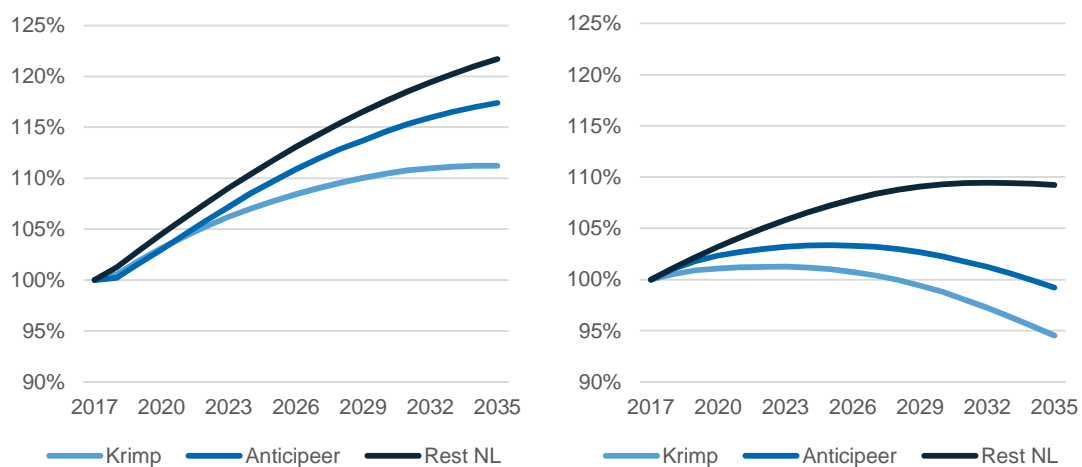
Figuur 3-2 Huishoudensontwikkeling tot 30 jaar (links) en vanaf 75 jaar (rechts) per gebied (2017=100), 2017-2035



De huishoudensontwikkeling verschilt ook per type huishouden. Het totaal aantal alleenstaanden in Nederland is 2.961.000 in 2017; hiervan woont bijna 8% in de krimpgebieden en 7% in de anticipeergebieden. Het aantal alleenstaande huishoudens groeit in rest Nederland met 22% naar 3.073.000

in 2035; in de krimpgebieden is de groei slechts 11% en in de anticipeergebieden 17%. Bij de paren zonder kinderen vertonen de krimp- en anticipeergebieden een daling, terwijl deze groep in rest Nederland groeit. Voor een deel komt dit door een verschil in de leeftijdsopbouw van paren. In 2017 is 85% van de paren in krimp- en anticipeergebieden ouder dan 45 jaar (en 50% ouder dan 65 jaar) tegenover 77% (respectievelijk 44%) voor de rest van Nederland. Na sterfte van het hoofd of de partner verandert het huishouden in alleenstaand en neemt het aantal paren af. In sterker vergrijsde gebieden zal dit vaker voorkomen. Het aantal paren in de krimp- en anticipeergebieden is 411.000 in 2017 tegenover 1.836.000 in rest Nederland. In 2035 zijn er nog 399.000 paren in de krimp- en anticipeergebieden tegenover 2.005.000 in rest Nederland.

**Figuur 3-3 Huishoudensontwikkeling alleenstaanden (links) en paren zonder kinderen (rechts) per gebied (2017=100), 2017-2035**



### 3.3 Verwachte woningvoorraadontwikkeling

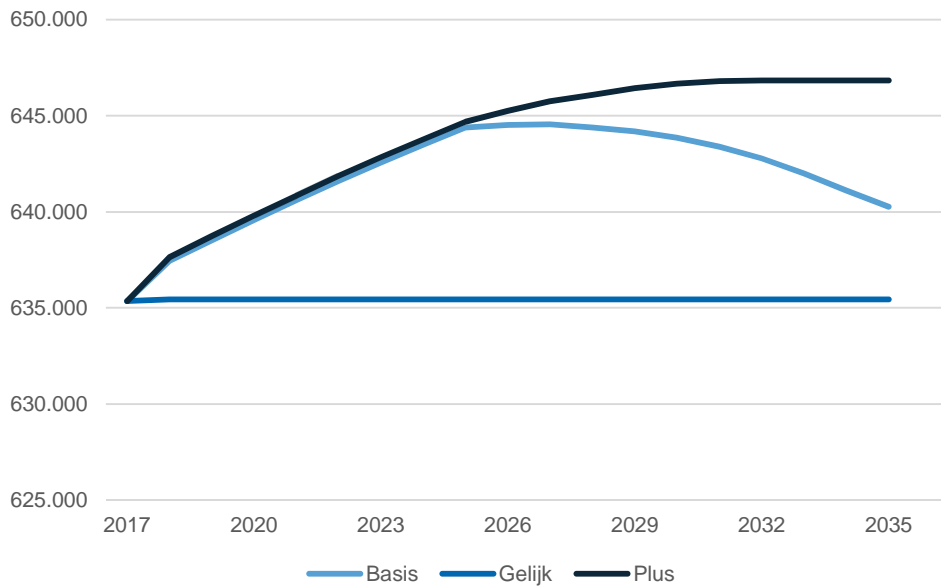
De ontwikkeling van de woningvoorraad is sterk afhankelijk van het scenario. In het scenario Gelijk blijft het aantal woningen constant, terwijl deze in het scenario Basis zowel kan toe- als afnemen en in het Plus-scenario enkel kan toenemen. De effecten van de drie scenario's worden hieronder beschreven voor de krimpgebieden en de anticipeergebieden.

#### Krimpgebieden

Het aantal woningen in de krimpgebieden is 635.000 in 2017. In het Basis-scenario neemt het aantal woningen met 1% toe tot 645.000 in 2027 en daarna weer af tot 640.000 in 2035. Het Plus-scenario geeft een stijging van 2% over de periode 2017-2035; deze stijging vindt voornamelijk plaats tot 2030.

In het Gelijk-scenario blijft de woningvoorraad constant, terwijl het aantal huishoudens op de korte termijn eerst nog groeit. Hierdoor neemt de verhouding woningen tot huishoudens af en kan een tekort van het aantal woningen ontstaan. Of er een tekort ontstaat en in welke mate is echter regio afhankelijk.

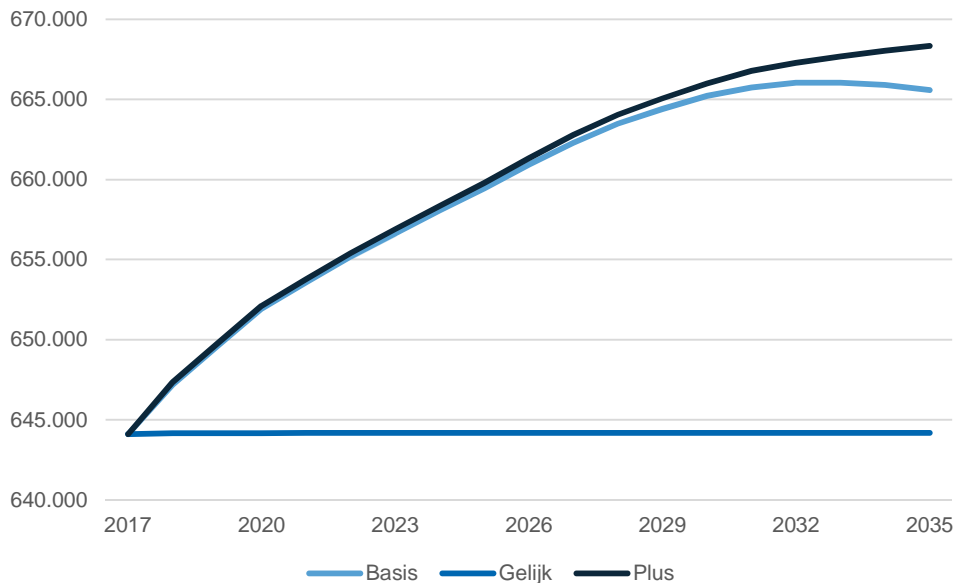
Figuur 3-4 Woningvoorraadontwikkeling in de krimpgebieden voor drie scenario's, 2017-2035



### Anticipeergebieden

Het verschil tussen de scenario's Basis en Plus is bij de anticipeergebieden kleiner dan bij de krimpgebieden. Dit is te verklaren doordat de anticipeergebieden langer doorgroeien dan de krimpgebieden. Het aantal woningen in de anticipeergebieden is 644.000 in 2017. In 2033 wordt met 666.000 het maximum aantal woningen in de anticipeergebieden bereikt voor het Basis-scenario, ofwel een groei van 3% ten opzichte van 2017. Het scenario Plus stijgt daarna verder tot 668.000 woningen in 2035, terwijl in Basis vanaf dat jaar de voorraad constant blijft op 666.000. Het Gelijk-scenario blijft over de hele periode constant op 644.000 woningen.

Figuur 3-5 Woningvoorraadontwikkeling in de anticipeergebieden voor drie scenario's, 2017-2035



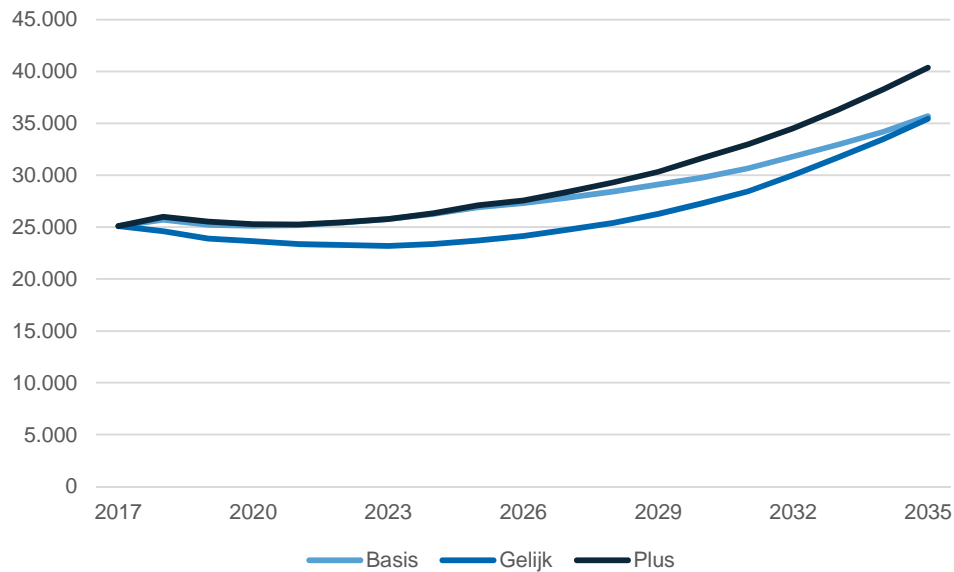
### 3.4 Verwachte leegstandontwikkeling

Rekening houdend met de ontwikkeling van huishoudens en woningvoorraad wordt in de simulatie eveneens de ontwikkeling van de leegstand bepaald. Dit gebeurt niet alleen voor de totale leegstand, maar ook voor verschillende woningsegmenten gelet op eigendom, vorm, prijsklasse en woonmilieu. In het navolgende wordt voor de krimp- en de anticipeergebieden de ontwikkeling van de leegstand beschreven op grond van de drie scenario's Basis, Gelijk en Plus. Samen vormen de drie scenario's de bandbreedte waartussen de verwachte ontwikkeling zal liggen.

#### Krimpgebieden

In de krimpgebieden bedraagt de totale woningvoorraad 635.000 in 2017. Daarvan staat 4%, ofwel zo'n 25.000, leeg. In alle drie de scenario's loopt de leegstand vervolgens op tot 2035 met 10.000 tot 15.000 woningen, terwijl de totale woningvoorraad toeneemt met maximaal 11.000 woningen. In het Basis en Plus-scenario levert dit een leegstand op van 6% van de totale voorraad. In het scenario Gelijk is eerst nog sprake van een afname van de leegstand. Tot 2023 neemt deze naar verwachting met 2.000 af en daarna met 12.000 woningen toe, wat uiteindelijk leidt tot een leegstand van bijna 6%.

Figuur 3-6 Ontwikkeling van de leegstand in krimpgebieden voor drie scenario's, 2017-2035



In 2017 is het aantal woningen op basis van eigendom en vorm als volgt onderverdeeld in segmenten: 351.000 eengezinskoop, 31.000 meergezinskoop, 131.000 eengezinshuur en 122.000 meergezinshuur. Vooral bij de meergezinswoningen is de leegstand hoog; 8% bij de koop- als huurwoningen.

Het aantal leegstaande meergezinshuurwoningen neemt als enige van de vier segmenten af. Waar in 2017 nog bijna 7.000 woningen leeg staan, neemt dit in het scenario Basis af met iets meer dan 1.000 woningen naar ruim 5.000 woningen in 2035. De totale woningvoorraad van meergezinshuurwoningen is in het Basis-scenario nog 116.000 woningen in 2035.

In de andere drie segmenten zal het leegstandspercentage juist toenemen, met eenzelfde trend voor alle drie de scenario's. Echter verschilt de omvang sterk per situatie. De toenemende leegstand wordt bij de koopwoningen onder andere veroorzaakt door een toenemende voorraad van 14.000 eengezinswoningen en 10.000 meergezinswoningen. Dit geeft een leegstand van 4% voor de eengezinskoopwoningen en 13 à 14% van de meergezinskoopwoningen in 2035. Ondanks dat het aantal eengezinshuurwoningen daalt met 13.000 woningen neemt ook in deze categorie de leegstand toe, van 4% tot 7 à 8%.

Figuur 3-7 Ontwikkeling van de leegstand naar eigendom en vorm in krimpgebieden voor drie scenario's, 2017-2035



De woningen kunnen ook onderverdeeld worden naar prijs en eigendom. De koopwoningen worden gesplitst in de duurdere en de goedkopere woningen, waarbij de grens op € 215.000 ligt (prijsspeil 2017). De huurwoningen worden gesplitst in gereguleerde huur en geliberaliseerde huur, waarbij de huurprijsgrens ligt op € 711. Met deze onderverdeling bestaat de woningvoorraad in krimpgebieden uit 128.000 (138.000) dure koopwoningen, 254.000 (268.000) goedkope koopwoningen, 220.000 (199.000) gereguleerde huurwoningen en 33.000 (36.000) geliberaliseerde huurwoningen in 2017 (2035).

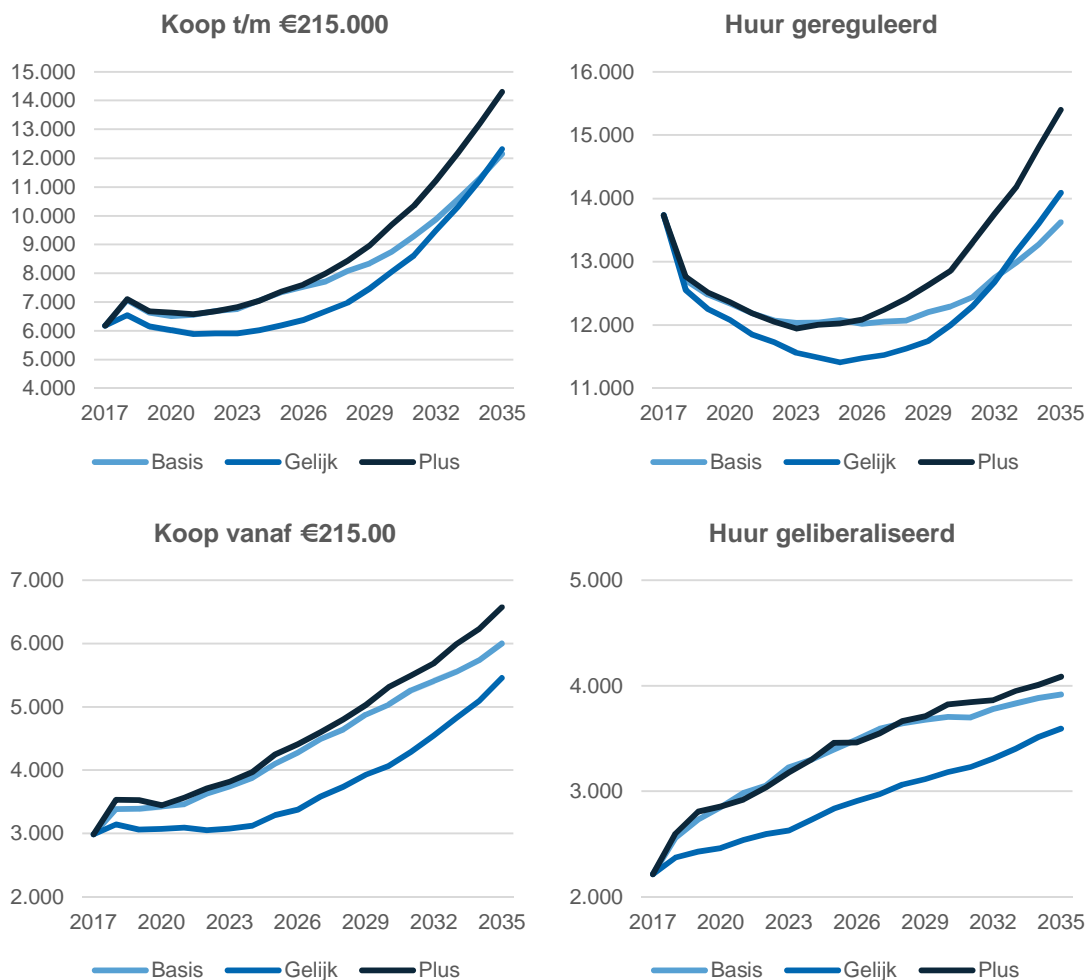
De leegstandontwikkeling van deze vier segmenten verloopt verschillend, maar in 2035 staat er altijd meer leeg dan in 2017. Met name de leegstand van het aantal koopwoningen tot en met € 215.000 neemt toe; met 6.000 in het Basis-scenario en met 8.000 woningen in Plus. Van deze woningen staat er in 2017 ruim 2% leeg, in 2035 is dit opgelopen tot circa 5% in alle scenario's.



Relatief heeft de geliberaliseerde huur de hoogste leegstand in 2035, namelijk tussen 10% en 11%. Het absolute aantal leegstaande woningen in deze categorie is echter relatief laag, 4.000 in 2035. Dit komt overeen met zo'n 10% van de totale leegstand in de krimpgebieden.

Daarnaast valt het patroon van de gereguleerde huur op, daar neemt tot 2024 de leegstand af en daarna weer toe. Bij de minimum leegstand staan er 12.000 woningen leeg; dit komt overeen met bijna 6%. In 2035 is de verwachte leegstand tussen de 7% en 8%.

**Figuur 3-8 Ontwikkeling van de leegstand naar eigendom en prijs in krimpgebieden voor drie scenario's, 2017-2035**



Tot slot kunnen de woningen verdeeld worden naar eigendom en woonmilieu. Er zijn drie woonmilieus gedefinieerd, stedelijk, dorps en landelijk. Deze indeling is een aggregatie van de bestaande 13-deling van de woonmilieutypologie die ABF al enige jaren hanteert. Stedelijk zijn alle woonkernen met meer dan 10.000 inwoners en meer dan 20 woningen per hectare. Dorps zijn alle kleinere kernen, met multifunctionele centra. Landelijk gelegen zijn woningen in het groen, vaak met weinig voorzieningen. Het aantal koopwoningen in stedelijke omgeving is 112.000 (120.000), in dorpse gebieden 173.000 (183.000) en in een landelijke setting

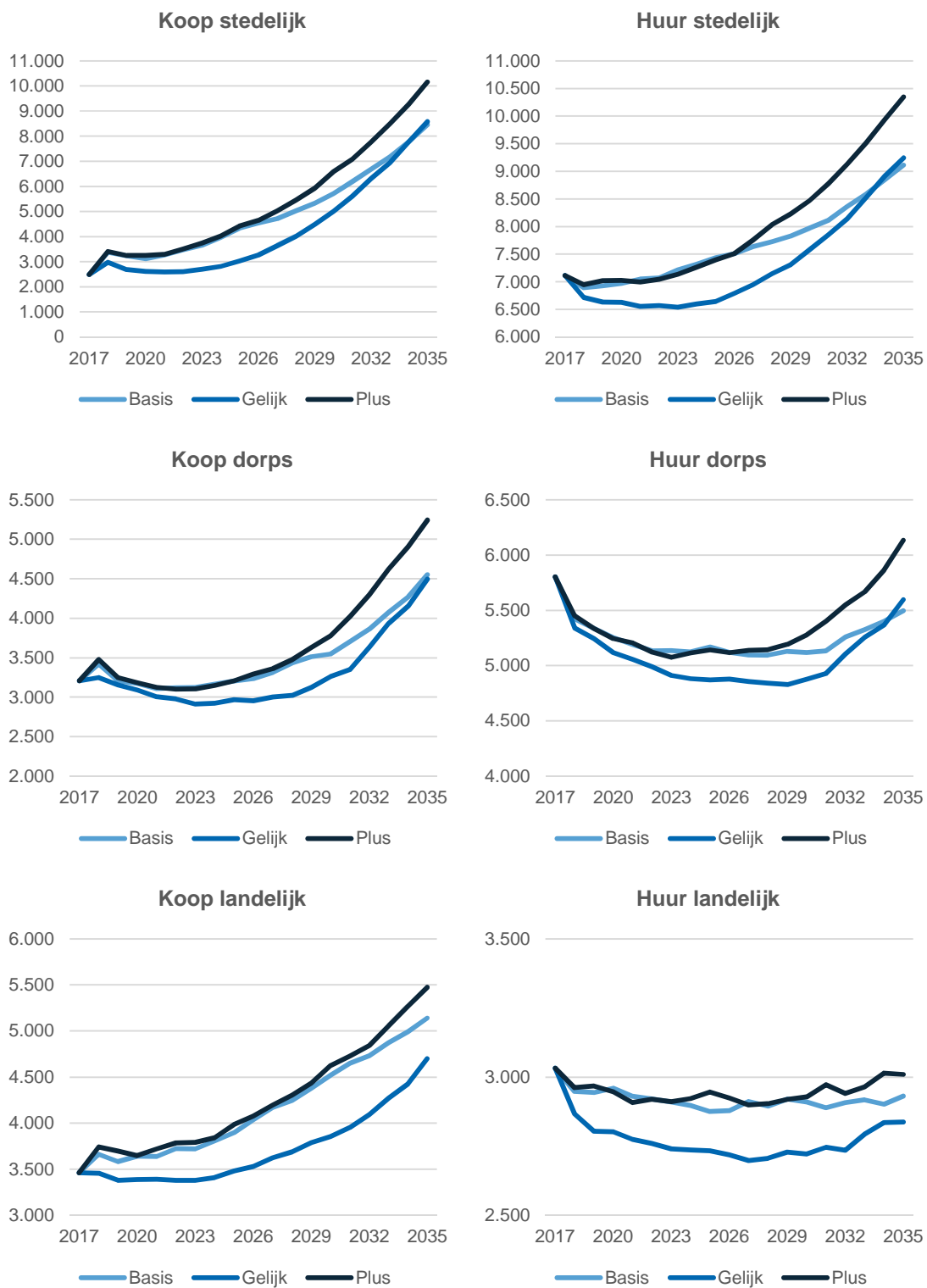
97.000 (103.000) in 2017 (2035). Het aantal huurwoningen in stedelijke omgeving is 114.000 (105.000), dorps 110.000 (101.000) en landelijk 30.000 (28.000) in 2017 (2035 Basis-scenario).

Onafhankelijk van het woonmilieu vertonen de koopwoningen eenzelfde soort ontwikkeling. Daarbij ligt het Plus-scenario altijd boven Gelijk en het Basis-scenario er tussenin. In de stedelijk omgeving ligt het leegstandpercentage bij aanvang op 2%, en neemt dit naar verloop van tijd toe tot 7 à 8%. In dorpse woonmilieus bedraagt het percentage vrijwel structureel 2%, terwijl in de landelijke gebieden de leegstand oploopt van 4% naar 5%. Bij de huurwoningen is het woonmilieu wel degelijk van belang. In de dorpse omgeving is de leegstand constant 5% en in de landelijke omgeving constant 10%. In de stedelijke omgeving neemt de leegstand toe, van 6% in 2017 naar 9% in 2035.

Onafhankelijk van het eigendom neemt de leegstand in stedelijke omgeving het meeste toe, zowel absoluut als relatief. In absolute zin komen er 8.000 woningen meer leeg te staan, relatief een stijging van 5% in 2017 naar 8% in 2035. In de landelijke omgeving is de leegstandstoename minder dan 2.000 woningen, wat leidt tot 7% leegstand in 2035. In dorpse gebieden neemt de leegstand met circa 1.000 woningen. Dit heeft echter weinig invloed op het leegstandspercentage, dat gedurende de gehele periode op een constant niveau van 4% blijft.

Het verschil van de ontwikkeling van de leegstand tussen de verschillende gebieden lijkt een samenspel van demografische ontwikkelingen en de woonvoorkeuren die volgen uit het WoON. Jongeren vragen meer dan gemiddeld om een woning in een stedelijke setting, maar naarmate men ouder wordt neemt deze voorkeur af. Voor dorpse woonmilieus geldt precies het omgekeerde: de vraag hiernaar onder jongeren is minder dan gemiddeld en neemt met de oplopende leeftijd juist toe.

Figuur 3-9 Ontwikkeling van de leegstand naar eigendom en woonmilieu in krimpgebieden voor drie scenario's, 2017-2035

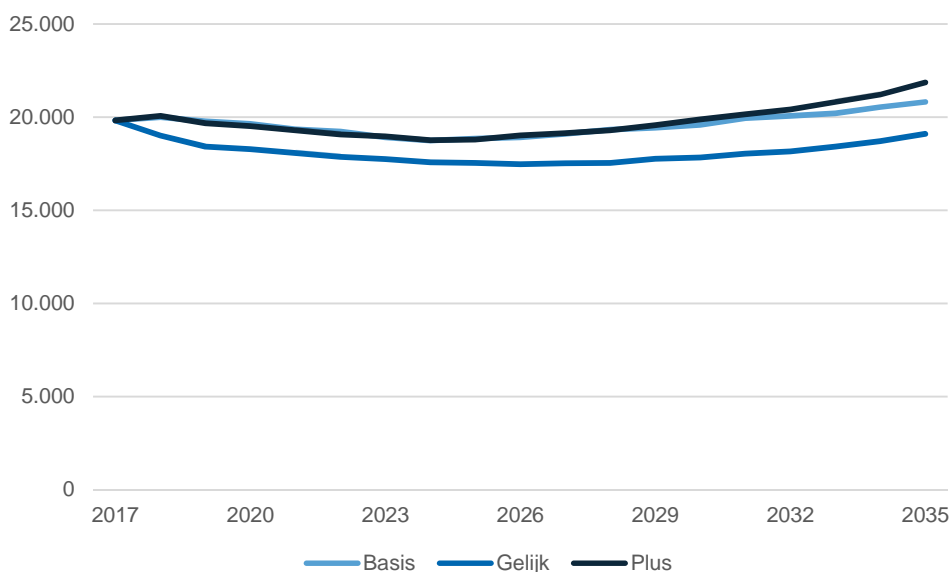


### Anticipeergebieden

Hierboven zijn de ontwikkelingen van de leegstand in de krimpgebieden aan bod gekomen, in deze paragraaf worden de ontwikkelingen in de anticipeergebieden beschreven. In 2017 zijn er 645.000 woningen in de anticipeergebieden, in 2035 is dit opgelopen tot 666.000 in het Basis-scenario en zelfs tot 668.000 in het Plus-scenario.

In 2017 staan er 20.000 woningen leeg in de anticipeergebieden, ofwel 3%. In het Basis-scenario neemt dit licht toe tot 21.000 in 2035, in het Plus-scenario tot 22.000 terwijl het Gelijk-scenario een afname geeft naar 19.000 woningen. Procentueel blijft in ieder scenario sprake van een leegstand rond 3% in 2035.

Figuur 3-10 Ontwikkeling van de leegstand in anticipeergebieden voor drie scenario's, 2017-2035



Bij een splitsing naar eigendom en vorm valt op dat, net als bij de krimpgebieden, de categorie meergezinshuurwoningen een andere ontwikkeling volgt dan de andere drie categorieën. De eengezinswoningen en de koopwoningen vertonen een lichte afname in de leegstand rond 2023, gevolgd door een sterke toename. De meergezinshuurwoningen laten een continue afname van de leegstand zien.

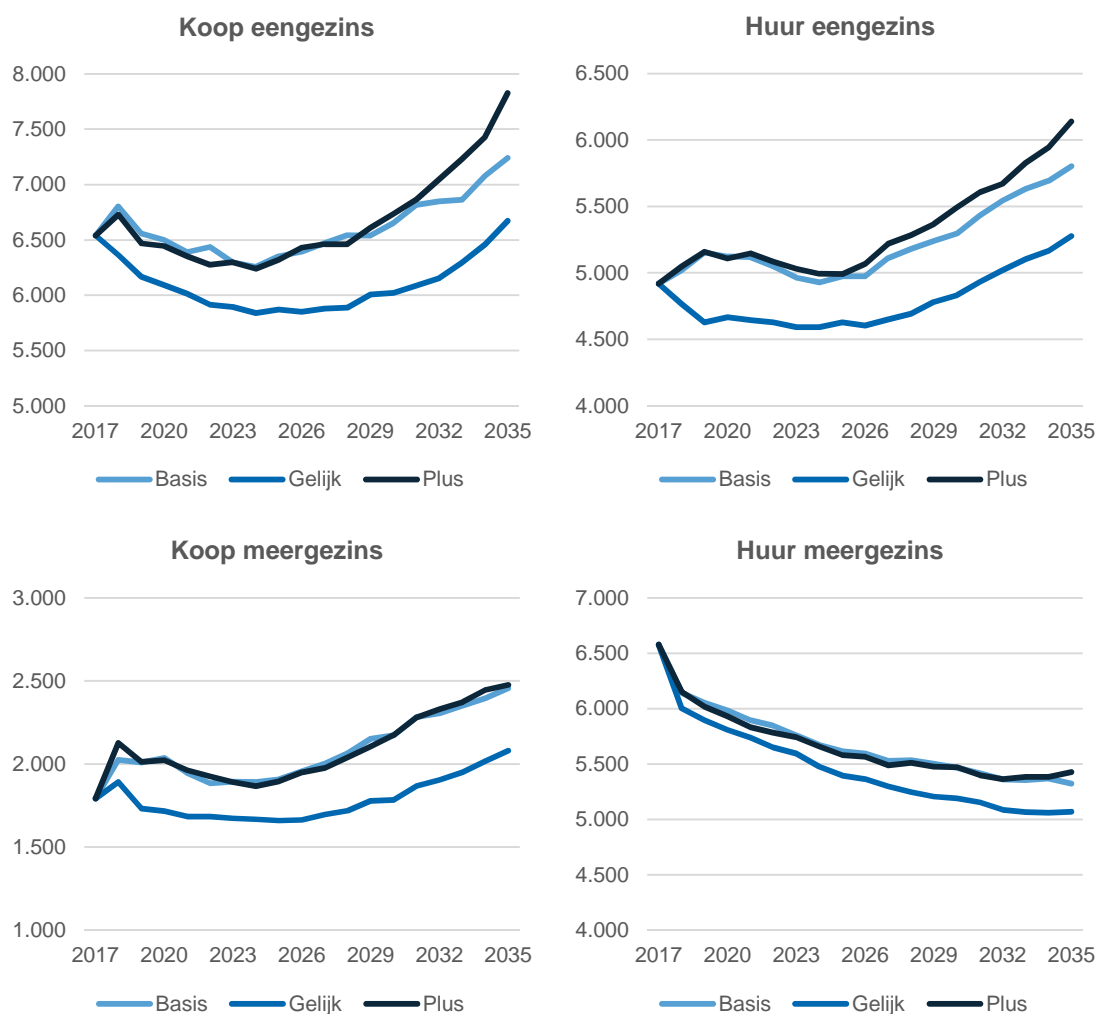
In 2017 staat 7% van de 95.000 meergezinshuurwoningen leeg. In 2035 staan er ruim 1.000 woningen minder leeg terwijl de woningvoorraad toeneemt met 1.000 woningen in het Basis-scenario en zelfs 2.000 in het Plus-scenario. Dit leidt tot een afname in de leegstand naar 6%.

Opvallend bij de andere drie categorieën is dat de leegstand in het Basis en Plus-scenario dicht bij elkaar ligt, terwijl het Gelijk-scenario beduidend lager ligt. Het leegstandspercentage in 2017 is met minder dan 2% het laagst onder de eengezinskoopwoningen; dit betreft 386.000 woningen. Gedurende de periode tot 2035 blijft de procentuele leegstand constant, zodat leegstand in 2035 minder dan 2% van de 409.000 woningen bedraagt.

De meergezinskoopwoningen hebben met 7% het hoogste leegstandspercentage in 2017. Het absolute aantal leegstaande meergezinskoopwoningen ligt dan nog ruim onder de 2.000, wat slechts 9% is van de totale leegstand in de anticipeergebieden in 2017. Het aantal leegstaande woningen zal in 2035 de 2.000 gepasseerd zijn, maar doordat de voorraad groeit van 28.000 woningen in 2017 naar 40.000 in 2035 neemt het leegstandspercentage af naar 6%.

Bij de eengezinshuurwoningen is te zien dat het aantal woningen van 136.000 in 2017 met 15.000 zal afnemen tot 2035. Ondertussen neemt de leegstand met 1.000 woningen toe, zodat het leegstandspercentage 5% is in 2035.

**Figuur 3-11 Ontwikkeling van de leegstand naar eigendom en vorm in anticipeergebieden voor drie scenario's, 2017-2035**



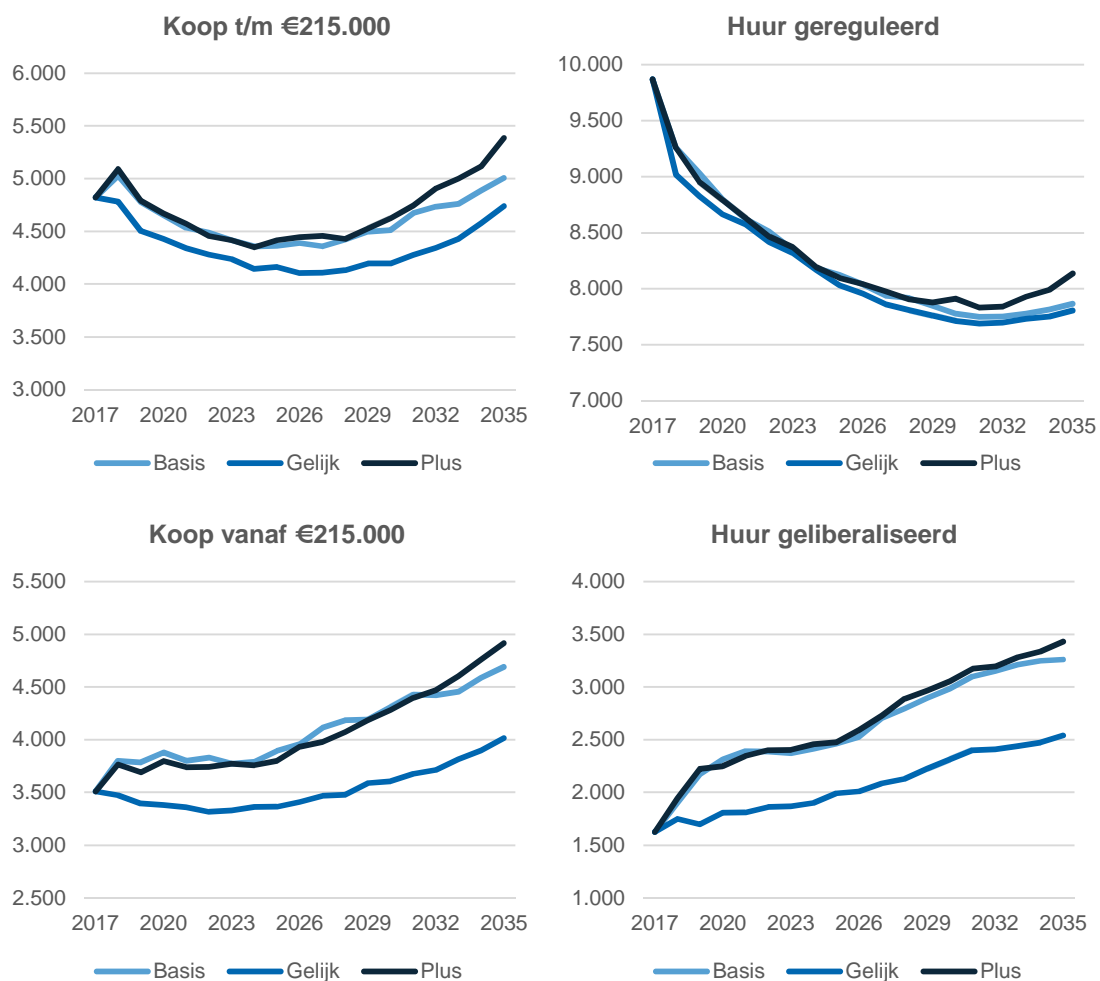
Op basis van eigendom en prijsklasse valt op dat de duurdere woningen in de anticipeergebieden eenzelfde ontwikkeling laten zien als in krimpgebieden. In 2017 zijn er 177.000 koopwoningen vanaf € 215.000, dit loopt in 2035 op tot 196.000 in het Basis-scenario. In dezelfde periode loopt de leegstand op met 1.000 woningen, maar blijft deze procentueel wel constant op 2% voor alle scenario's. De leegstand van de

geliberaliseerde huurwoningen is 5% in 2017, maar loopt op tot 9% in 2035. Echter is het aantal geliberaliseerde huurwoningen slechts 5% van het totaal aantal woningen en is het aantal leegstaande woningen beperkt tot 3.000 in 2035.

Waar in de krimpgebieden de leegstand van de goedkope koopwoningen direct toeneemt, gebeurt dit in de anticipeergebieden pas na een daling. De woningvoorraad blijft continue stijgen, zodat een dal van de leegstand ontstaat in 2024; er staan dan 4.000 van de 244.000 woningen leeg. In 2035 zijn dit er 5.000 van de 253.000.

Als laatste wordt opgemerkt dat de leegstand in gereguleerde huur afneemt met ongeveer 2.000 woningen. Tegelijk daalt de woningvoorraad met 20.000 woningen in het Basis-scenario, 19.000 in het Plus-scenario en 23.000 in het Gelijk-scenario. Deze daling in woningvoorraad is procentueel kleiner dan de daling in leegstand, waardoor het leegstandspercentage licht afneemt van 5% in 2017 naar 4% in 2035.

**Figuur 3-12 Ontwikkeling van de leegstand naar eigendom en prijsklasse in anticipeergebieden voor drie scenario's, 2017-2035**



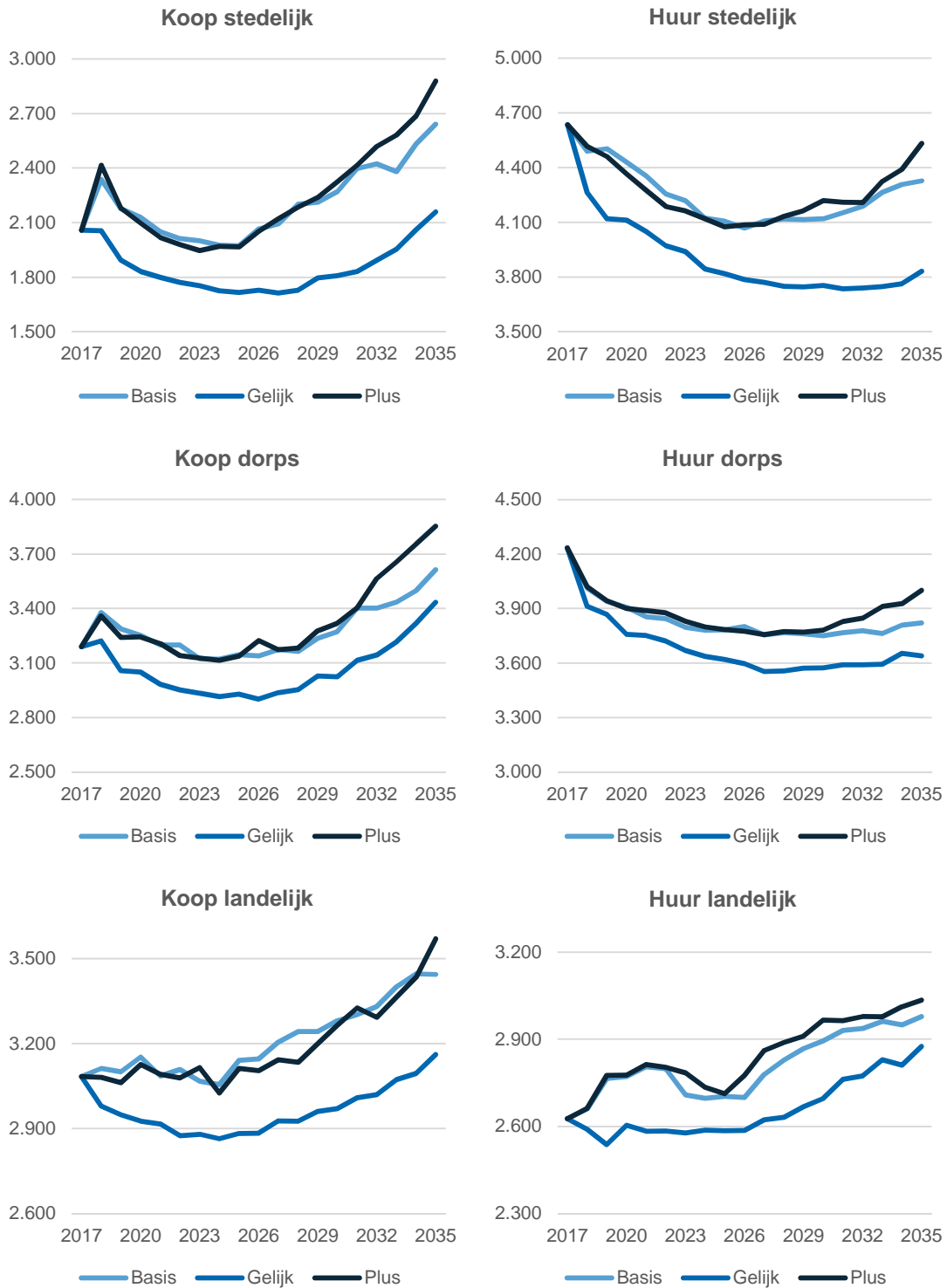
Als laatste is er de leegstandontwikkeling per eigendom en woonmilieu. Voor de koopsector is deze ontwikkeling vergelijkbaar met de ontwikkeling in de krimpgebieden, enkel zijn de aantallen lager waardoor een grillig patroon ontstaat. Bij het in acht nemen van een onzekerheidsmarge valt deze grilligheid te negeren. Verder valt op dat overal, behalve bij de landelijke huur, het leegstandspercentage voor 2017 hetzelfde is als in 2035. De landelijke huur beslaat slechts 5% van de woningen in de anticipeergebieden.

In de koopsector neemt zowel de leegstand als de woningvoorraad licht toe, onafhankelijk van het woonmilieu. In het Basis-scenario stijgt de woningvoorraad stedelijke koop met 11% van 107.000 in 2017 naar 119.000 in 2035, voor dorpse koop is dit met 6% van 188.000 naar 200.000 en voor landelijke koop met 10% van 118.000 naar 130.000. Het leegstandspercentage voor zowel de stedelijke als de dorpse koop ligt gedurende de hele periode op 2%, onafhankelijk van het scenario. Voor de landelijke koop ligt het leegstandspercentage tussen de 2% en 3%.

Binnen de huursector wijkt vooral de landelijke omgeving af van de stedelijke en dorpse omgeving. In de landelijke omgeving staat meer dan 7% van de 35.000 woningen leeg in 2017. De woningvoorraad neemt daarna toe tot 2027, om vervolgens af te nemen en in 2035 uit te komen op het peil van 2017. Gedurende dezelfde periode neemt het aantal leegstaande woningen heel licht toe, wat een stijging van 1-2% veroorzaakt in het leegstandspercentage.

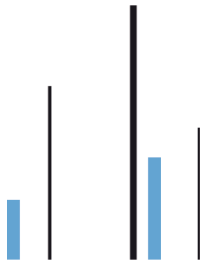
In de stedelijke en dorpse omgeving staat respectievelijk 5% en 4% van de huurwoningen leeg in 2017 en 2035. In de dorpse omgeving is dit constant doordat de woningvoorraad van 101.000 woningen met 8.000 afneemt, terwijl de leegstand met maximaal 1.000 woningen afneemt. In de stedelijke omgeving is een daling in de leegstand te zien tot 2026 (naar 4%), daarna stijgt de leegstand weer tot de 5% van 2017. De woningvoorraad blijft constant dalen van 94.000 in 2017 tot 88.000 in 2035.

Figuur 3-13 Ontwikkeling van de leegstand naar eigendom en woonmilieu in anticipeergebieden voor drie scenario's, 2017-2035





## 4



## Bevindingen

### Verwachte ontwikkelingen huishoudens en woningvoorraad

Krimpgebieden hebben al enige tijd te maken met bevolkingsdaling. Na 2023 zal daar ook het aantal huishoudens afnemen. Het verwachte aantal huishoudens in krimpgebieden zal in 2035 bijna 13.000 lager zijn dan in 2017. Het huishoudenstal in anticipeergebieden zal pas na 2030 afnemen, maar ligt naar verwachting in 2035 nog wel 19.000 hoger dan in 2017. Het aantal huishoudens in de rest van Nederland (als geheel) blijft tussen 2017 en 2035 toenemen van 6.542.000 naar 7.338.000.

Voor de ontwikkeling van de woningvoorraad zijn drie scenario's opgesteld: Basis, Gelijk en Plus. In het Basis-scenario wordt aangesloten op de veronderstelde ontwikkeling volgens de Primos-prognose. Hierin neemt de woningvoorraad tussen 2017 en 2035 met bijna 5.000 toe in krimp- en met ruim 21.000 toe in anticipeergebieden. In het scenario Gelijk wordt de omvang van de woningvoorraad constant gehouden. Tot slot wordt in het Plus-scenario uitgesloten dat jaarlijks per saldo woningen onttrokken worden aan de woningvoorraad. Als gevolg van deze aanname neemt de voorraad in dit scenario het meest toe; met 11.000 respectievelijk 24.000 in krimp- en anticipeergebieden.

### Verwachte ontwikkelingen leegstand krimpgebieden

Anno 2017 staan er 635.000 woningen in krimpgebieden waarvan 25.000 woningen, ofwel 4%, tot de leegstand gerekend wordt. De leegstand zal afhankelijk van het scenario toenemen met 10.000 tot 15.000 woningen als gevolg van het samenspel tussen de verwachte groei van het aantal huishoudens en de woningvoorraad. Tot 2035 zal de leegstand gegroeid zijn tot 6% in het Basis- en Gelijk-scenario en tot bijna 7% in het Plus-scenario.

Bij segmentatie op basis van eigendom en vorm valt op dat het leegstandspercentage van de meergezins huurwoningen afneemt, terwijl in de andere drie segmenten juist sprake is van een toename. Het hoogste leegstandspercentage wordt gevonden bij de meergezinskoopwoningen; deze is 13 à 14% in 2035.

Een andere segmentatie kan worden gemaakt op basis van eigendom en prijs. In dat geval neemt de leegstand overall toe, maar het sterkste bij koopwoningen tot € 215.000. In dit segment stijgt de leegstand met 6.000 tot 8.000 woningen, hetgeen resulteert in toename van de leegstandspercentage van 2% naar 5%. De leegstand in gereguleerde huur vertoont een afwijkend patroon in vergelijking met andere prijssegmenten. Deze neemt de komende jaren eerst af tot 6%, maar zal uiteindelijk in 2035 toegenomen zijn tot 7-8% in 2035.

Als laatste is ook gekeken naar verschillen tussen woonmilieus. Deze blijken over het algemeen kleiner. Alle koopwoningen vertonen eenzelfde soort ontwikkeling, al is de toename van de leegstand in een stedelijke omgeving vele malen sterker dan in de dorpse en landelijke omgeving. Bij de huurwoningen in de dorpse en landelijke omgeving blijft de leegstand min of meer constant op respectievelijk 5% en 10%, terwijl in stedelijke gebieden sprake is van een toename van 6% in 2017 naar 9% in 2035. De leegstand neemt dus het meeste toe in de stedelijke omgeving. Oorzaak hierachter betreft het gegeven dat krimpgebieden sterker vergrijsd zijn en oudere huishoudens relatief minder om een woning in een stedelijke omgeving vragen.

## Verwachte ontwikkelingen leegstand anticipeergebieden

De anticipeergebieden gezamenlijk tellen in 2017 ruim 645.000 woningen, waarvan circa 3% leeg staat. Ongeacht het scenario blijft het leegstandspercentage min of meer constant gedurende de gehele periode tot 2035.

Tussen verschillende woningsegmenten zijn er wel verschillen. Procentueel is de leegstand met minder dan 2% het laagste onder de eengezinskoopwoningen. Dit blijft over de periode 2017-2035 onveranderd. Voor zowel de huur- als de koopmeergezinswoningen neemt het leegstandspercentage af, van 7% naar 6%, en in de eengezinshuurvoorraad juist toe van 4% naar 5%.

Bij segmentatie naar eigendom en prijs valt vooral de gereguleerde huur op. Daar daalt de leegstand duidelijk. In de dure segmenten is er vrijwel uitsluitend sprake van een toename van de leegstand. Uitgedrukt in percentages speelt natuurlijk ook de ontwikkeling van de voorraad binnen de segmenten een rol. In de koopsector blijft zowel voor goedkope als dure woningen de leegstand schommelen rond de 2%. In de gereguleerde huursector daalt de leegstand van 5% naar 4%, terwijl onder de geliberaliseerde woningen de leegstand toeneemt van 5% naar 9%. Daarbij moet wel worden aangetekend dat dit segment slechts 5% van de totale voorraad in anticipeergebieden beslaat.

Tot slot is er de splitsing op basis van eigendom en woonmilieu. Op de koopwoningen heeft het woonmilieu vrijwel geen invloed en blijft het leegstandspercentage constant. Bij de huurwoningen vallen die in de landelijke omgeving op, waar meer dan 7% leeg staat in 2017. Doordat de woningvoorraad in 2035 gelijk is aan 2017 en de leegstand wel toeneemt stijgt het leegstandspercentage met 1 à 2%. In de dorpse en stedelijke omgeving neemt de woningvoorraad af, waardoor de leegstand constant blijft op een niveau van 4% respectievelijk 5%.

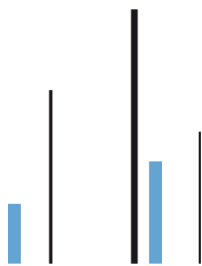
## Opmerkingen en aanbevelingen

De scenarioverkenningen rondom de verwachte ontwikkelingen van de leegstand zijn gebaseerd op een reeks veronderstellingen ten aanzien van de ontwikkeling van de demografie, woningvoorraad en woonvoorkeuren. Voor deze belangrijke drijvers gelden de volgende opmerkingen:

- De demografische ontwikkelingen in Primos en Socrates zijn jaarlijks een regionale doorvertaling van de nationale prognose van het CBS. De gebruikte prognoses in dit onderzoek bouwen voort op de nationale prognose van eind 2017. Echter in de meest recente nationale prognose van eind 2018 voorziet het CBS voor 2035 een bevolkingsomvang die ruim 100.000 hoger ligt. Dit impliceert ook grofweg 50.000 huishoudens die mogelijk meer om een woning vragen dan nu is aangenomen.
- De ontwikkeling van de woningvoorraad leunt grotendeels op de jaarlijkse plancapaciteitsinventarisatie die ABF in opdracht van BZK uitvoert. Achterblijvende plannen resulteren in een voorraadontwikkeling die niet sterk zal oplopen met als mogelijk gevolg een minder hard oplopende leegstand. Het omgekeerde geldt vanzelfsprekend wanneer vastgesteld wordt dat de plancapaciteiten flink omhoog zijn bijgesteld. Voor krimpgebieden zijn de plannen rondom sloop van belang. Het verdient de aanbeveling om deze prominenter deel uit te laten maken van de jaarlijkse plancapaciteitsinventarisatie.
- Het WoON geldt als de bron voor de woonvoorkeuren en vraagprofielen die gebruikt worden om de leegstand in specifieke segmenten nader te bestuderen. Gedragsveranderingen al dan niet in combinatie met wijzigingen in beleid kunnen er toe leiden dat geleidelijk aan voorkeuren kunnen opschuiven.

Bovenstaande opmerkingen geven aan waar de toekomstige ontwikkeling van de leegstand allemaal van afhangt. Sterke veranderingen in deze drijvers zullen (in combinatie) op een of andere manier gevolgen hebben voor de leegstand. Om een vinger aan de pols te houden verdient het de aanbeveling om periodiek de leegstand te monitoren en naar aanleiding daarvan te bekijken of de prognose van de leegstand in krimp- en anticipeergebieden bijgesteld dient te worden.





## Bijlage 1: Factsheets per gebied

In deze bijlage staan per regio de belangrijkste cijfers om een inzicht te krijgen van de leegstandontwikkeling gebaseerd op het Basis-scenario. Voor iedere regio is dezelfde selectie aan grafieken en tabellen weergegeven. De grafieken geven de data tot 2045 weer, zodat bij alle gebieden een krimp zichtbaar is. De tabellen gaan tot 2035, in lijn met de rest van het rapport. De tabellen zijn afgerond op honderdtallen voor de leesbaarheid. Door deze afronding tellen de afzonderlijke waarden niet altijd op tot de weergegeven totalen en mutatiewaarden.

In de lijngrafiek van Figuur A-1 staat het aantal huishoudens per leeftijdsklasse weergegeven, hier wordt de ontwikkeling over de jaren zichtbaar. In de grafiek daarnaast staan de huishoudens per type voor drie verschillende jaren, hier kan tevens het totaal aantal huishoudens uit afgelezen worden. Tabel A-1 geeft de data uit de lijngrafiek weer aan het begin en eind van de rapportage periode, te weten 2017 en 2035. Tevens is de mutatie in het aantal huishoudens van 2017-2035 weergegeven. In Tabel A-2 staat hetzelfde als in Tabel A-1, maar dan gesplitst naar type huishouden.

In Figuur A-2 staat het aantal leegstaande woningen per eigendom (huur of koop) en vorm (eengezins of meergezins). De waarden in de grafiek zijn afgerond op honderdtallen. Uit deze grafiek kan ook het totaal aantal leegstaande woningen worden afgelezen. De bijbehorende tabel is A-3. Deze tabel geeft de leegstand per eigendom en vorm weer als percentage van de voorraad. Als er bijvoorbeeld 200 eengezinskoopwoningen zijn waarvan er 6 leegstaan, staat er 2% leegstand in de tabel.

Figuur A-3 en Tabel A-4 zijn hetzelfde opgebouwd als Figuur A-2 en Tabel A-3, alleen zijn de woningen hier gesplitst naar eigendom en prijsklasse. Dit levert de volgende vier categorieën op: koopwoningen t/m € 215.000, koopwoningen vanaf € 215.000, gereguleerde huurwoningen (huurprijs tot € 711) en geliberaliseerde huurwoningen (huurprijs vanaf € 711).

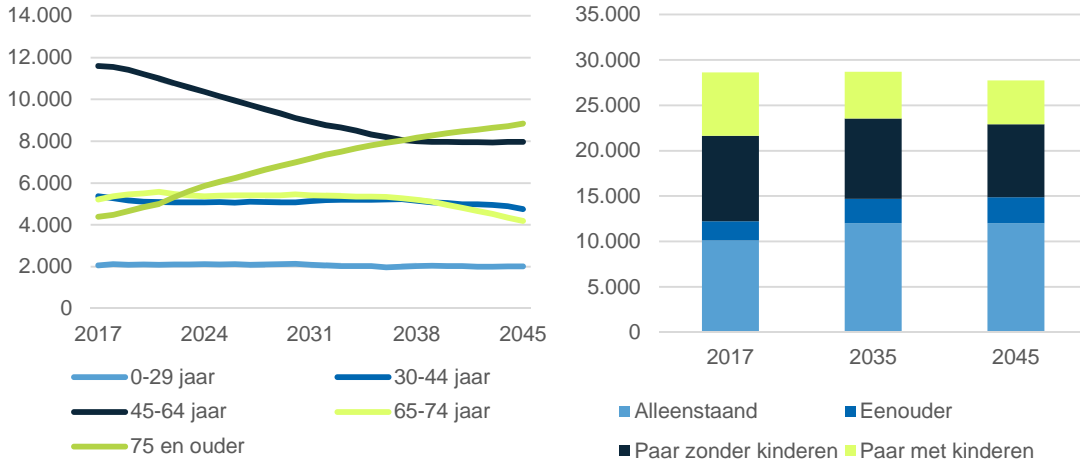
Figuur A-4 en Tabel A-5 zijn eveneens hetzelfde opgebouwd, maar dan gesplitst naar eigendom en woonmilieu (stedelijk, dorps of landelijk).

Factsheets gebaseerd op de scenario's Gelijk en Plus zijn separaat verkrijgbaar in de vorm van Excel-bestanden.

## Factsheet Eemsdelta

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio Eemsdelta.

**Figuur A-1 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045**



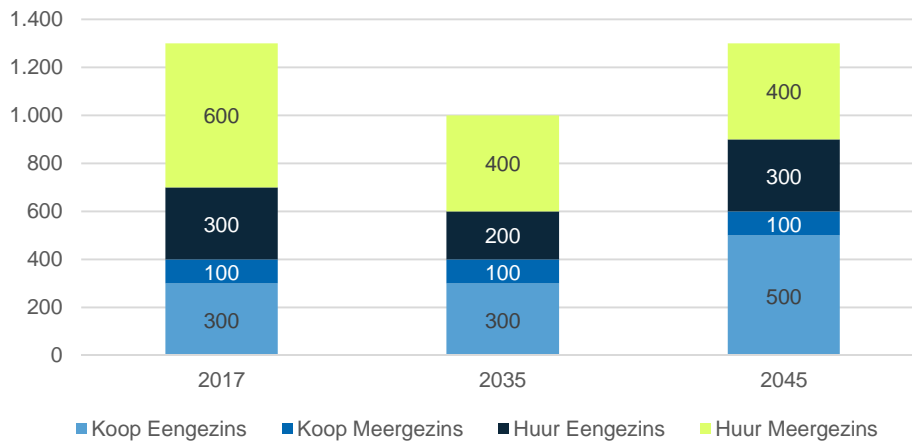
**Tabel A-1 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035**

	0-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	2.100	5.400	11.600	5.200	4.400	28.600
2035	2.000	5.200	8.300	5.300	7.800	28.700
Mutatie	-100	-200	-3.300	100	3.400	100

**Tabel A-2 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035**

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	10.100	2.100	9.400	7.000	28.600
2035	12.000	2.700	8.900	5.100	28.700
Mutatie	1.900	600	-500	-1.900	100

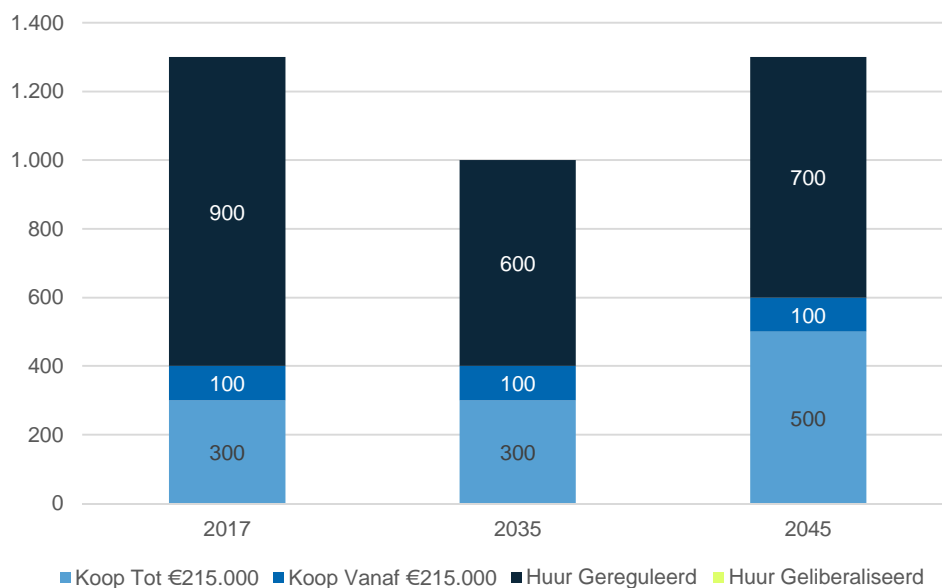
**Figuur A-2 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045**



**Tabel A-3 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035**

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	2%	6%	4%	12%
2035	2%	5%	4%	9%
Mutatie	0%	-1%	-1%	-3%

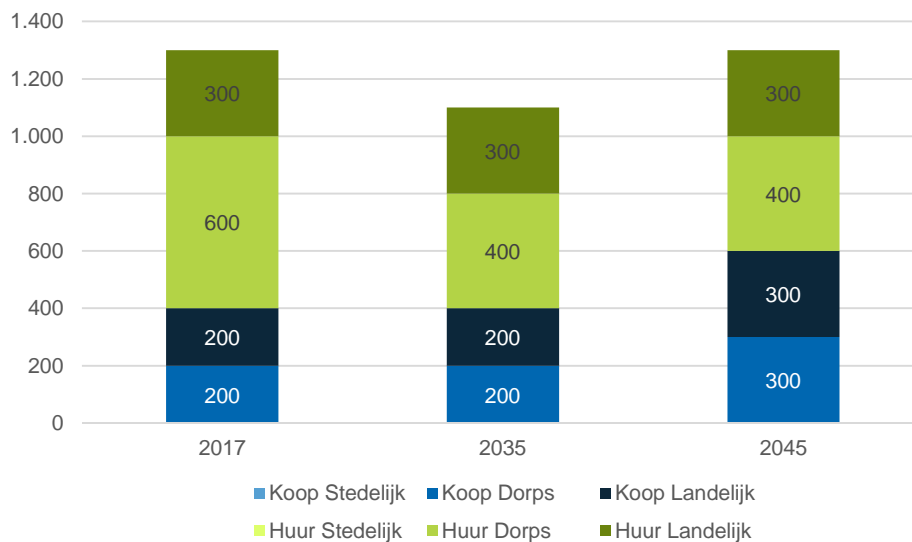
Figuur A-3 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-4 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	2%	2%	7%	7%
2035	2%	2%	6%	4%
Mutatie	0%	0%	-1%	-2%

Figuur A-4 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



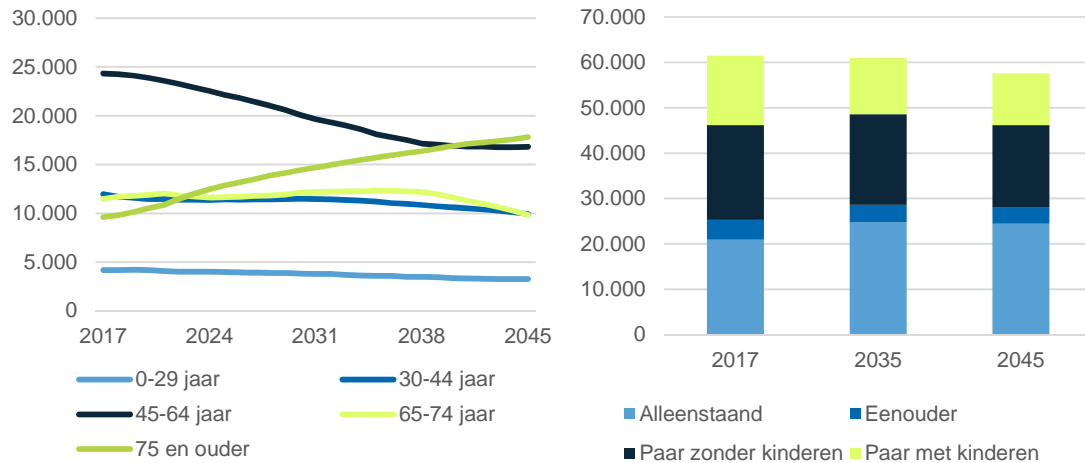
Figuur A-5 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	-	2%	3%	-	6%	12%
2035	-	1%	3%	-	5%	10%
Mutatie	-	0%	0%	-	-1%	-2%

## Factsheet Oost Groningen

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio Oost Groningen.

**Figuur A-6 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045**



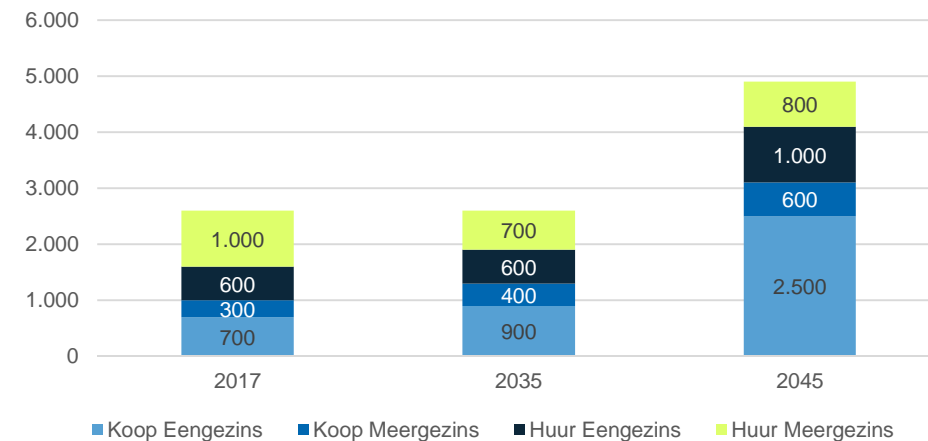
**Tabel A-5 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035**

	0-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	4.200	12.000	24.300	11.500	9.600	61.500
2035	3.600	11.200	18.100	12.300	15.700	61.000
Mutatie	-600	-800	-6.200	800	6.100	-500

**Tabel A-6 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035**

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	20.900	4.300	20.900	15.300	61.500
2035	24.700	3.900	20.000	12.400	61.000
Mutatie	3.800	-400	-900	-2.900	-500

**Figuur A-7 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045**

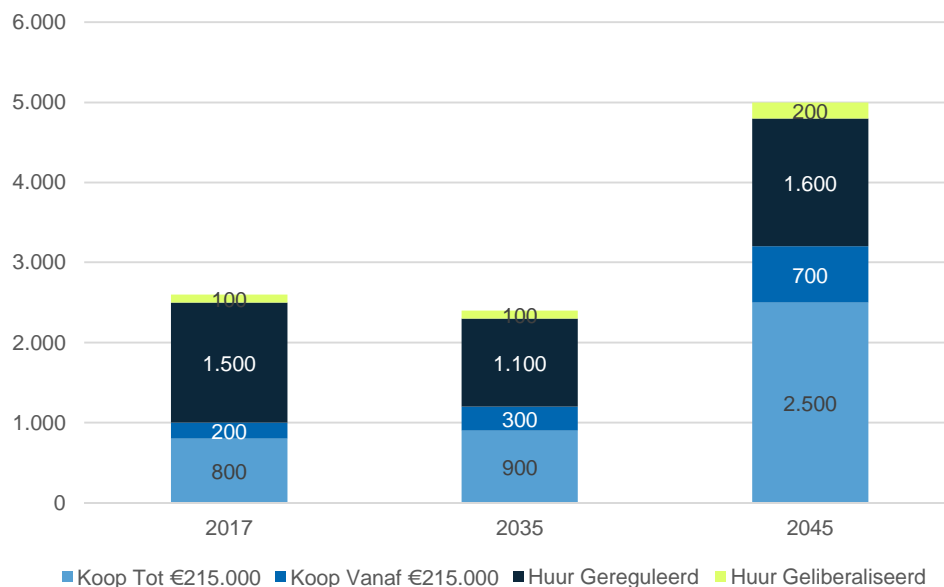


**Tabel A-7 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035**

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	2%	13%	4%	11%
2035	2%	10%	5%	9%
Mutatie	0%	-3%	1%	-2%



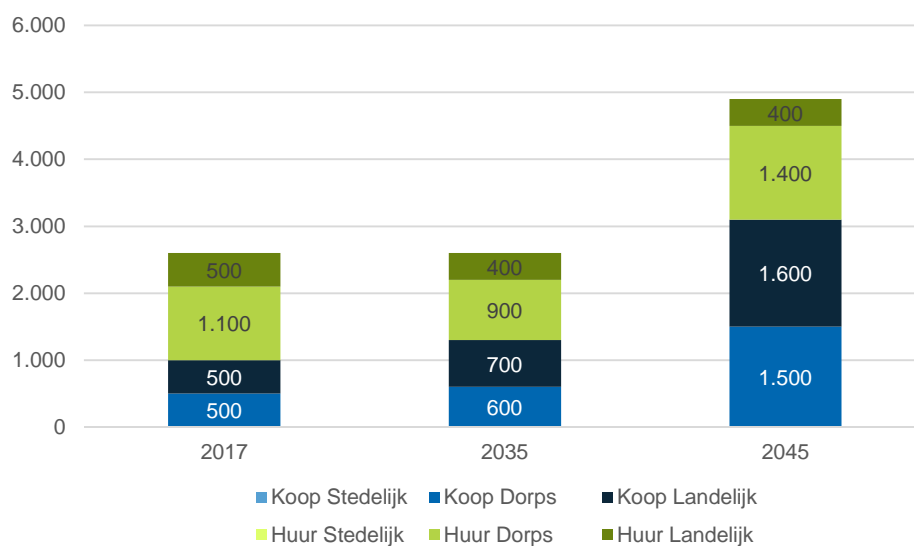
Figuur A-8 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-8 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	2%	2%	7%	7%
2035	3%	4%	6%	8%
Mutatie	0%	2%	-1%	1%

Figuur A-9 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



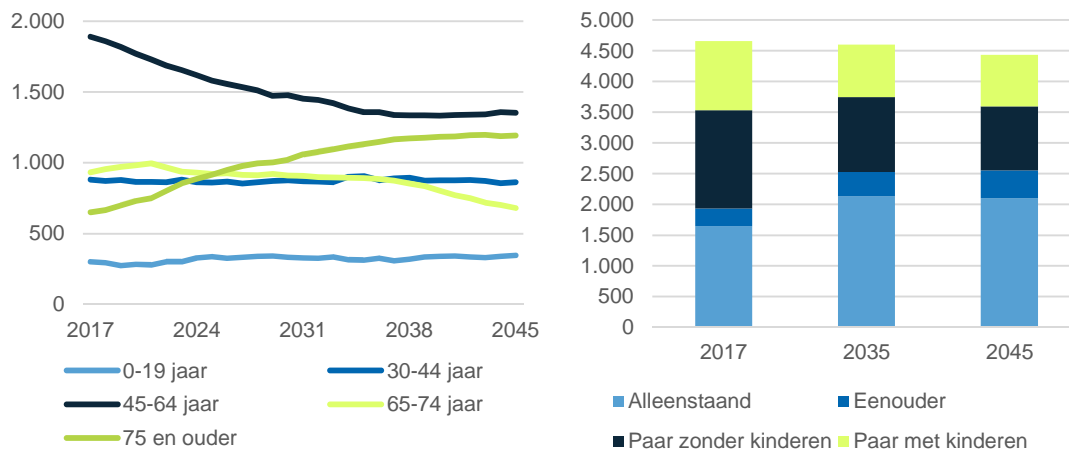
Figuur A-10 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	-	2%	4%	-	6%	14%
2035	-	2%	6%	-	5%	13%
Mutatie	-	0%	1%	-	0%	0%

## Factsheet De Marne

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio De Marne.

**Figuur A-11 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045**



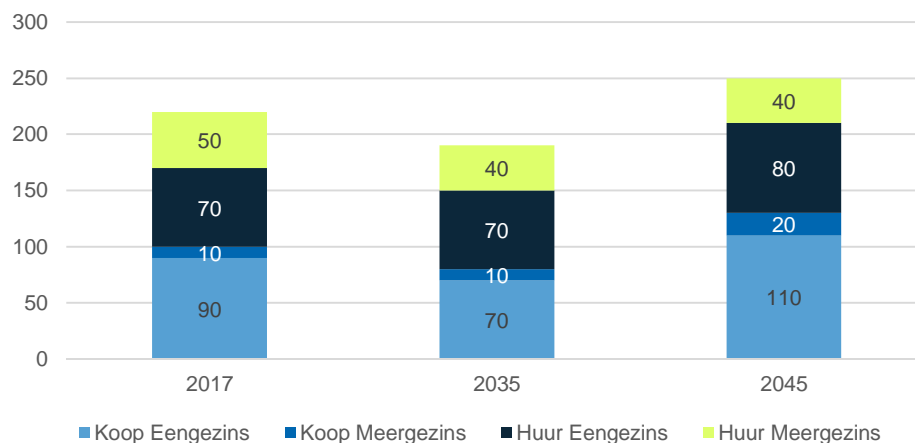
**Tabel A-9 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035**

	0-19 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	300	880	1.890	930	650	4.660
2035	310	910	1.360	890	1.130	4.600
Mutatie	10	30	-530	-40	480	-60

**Tabel A-10 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035**

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	1.650	290	1.600	1.120	4.660
2035	2.130	400	1.220	850	4.600
Mutatie	480	110	-380	-270	-60

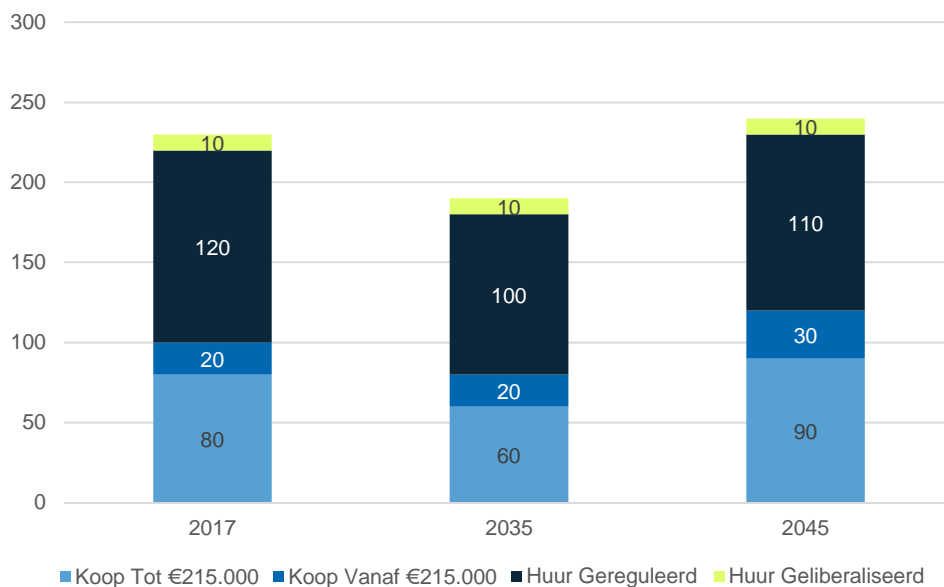
**Figuur A-12 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045**



**Tabel A-11 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035**

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	3%	14%	5%	22%
2035	2%	5%	5%	21%
Mutatie	-1%	-9%	0%	-1%

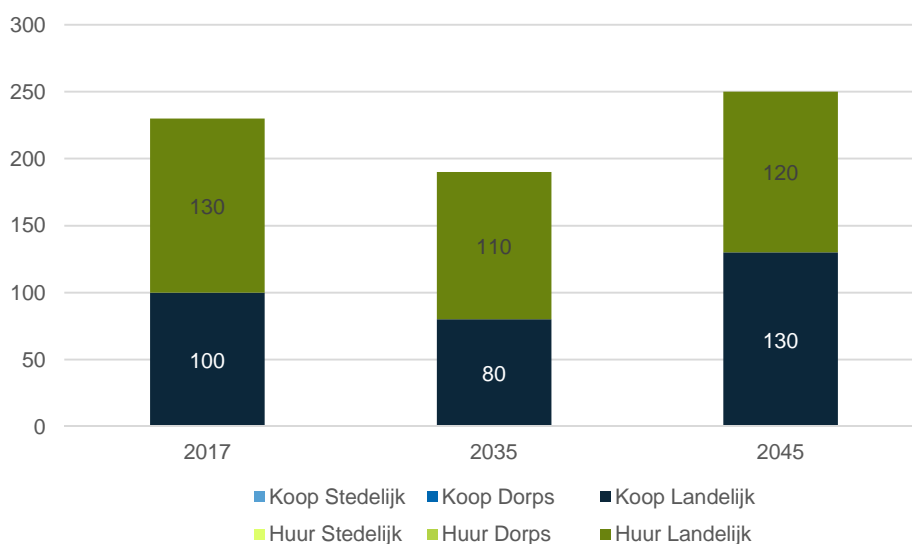
Figuur A-13 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-12 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	3%	3%	8%	5%
2035	2%	2%	7%	4%
Mutatie	-1%	-1%	0%	0%

Figuur A-14 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



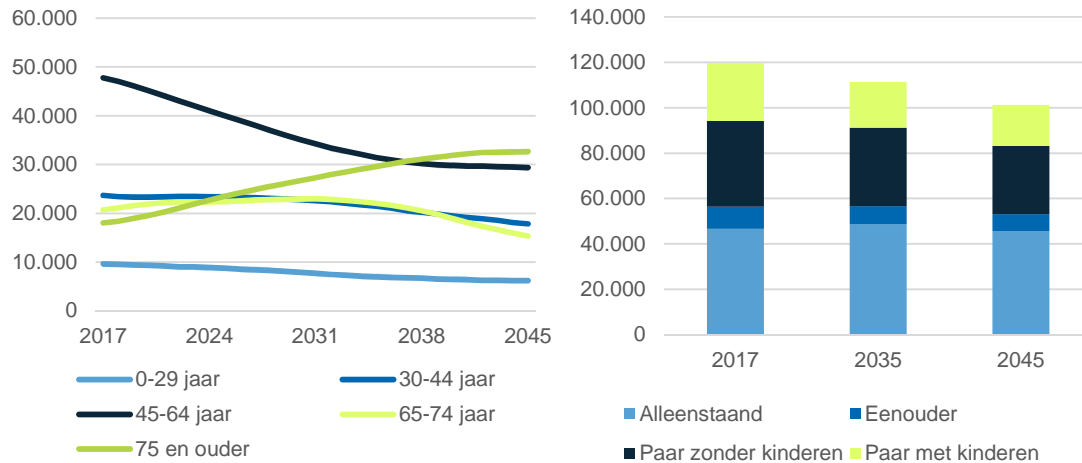
Figuur A-15 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	-	-	3%	-	-	7%
2035	-	-	2%	-	-	7%
Mutatie	-	-	-1%	-	-	0%

## Factsheet Parkstad Limburg

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio Parkstad Limburg.

Figuur A-16 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045



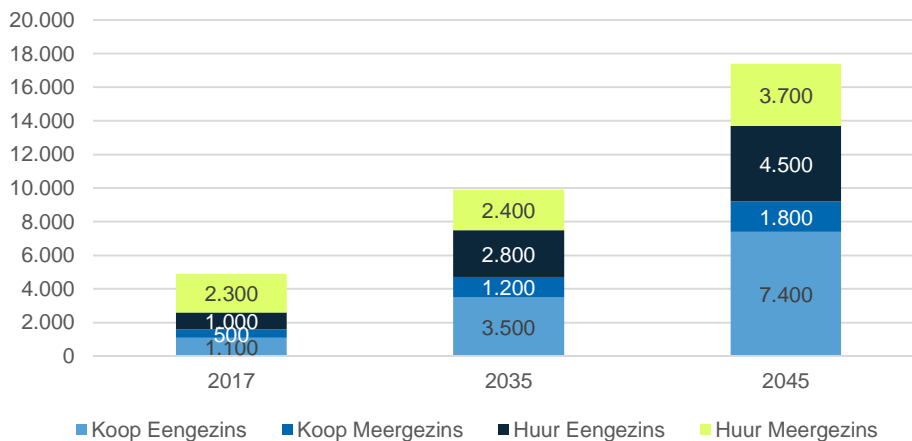
Tabel A-13 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035

	0-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	9.600	23.700	47.700	20.700	18.000	119.700
2035	7.000	21.400	31.400	22.000	29.600	111.400
Mutatie	-2.600	-2.300	-16.300	1.300	11.600	-8.300

Tabel A-14 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	46.600	9.800	37.800	25.500	119.700
2035	48.600	8.200	34.500	20.200	111.400
Mutatie	2.000	-1.600	-3.300	-5.300	-8.300

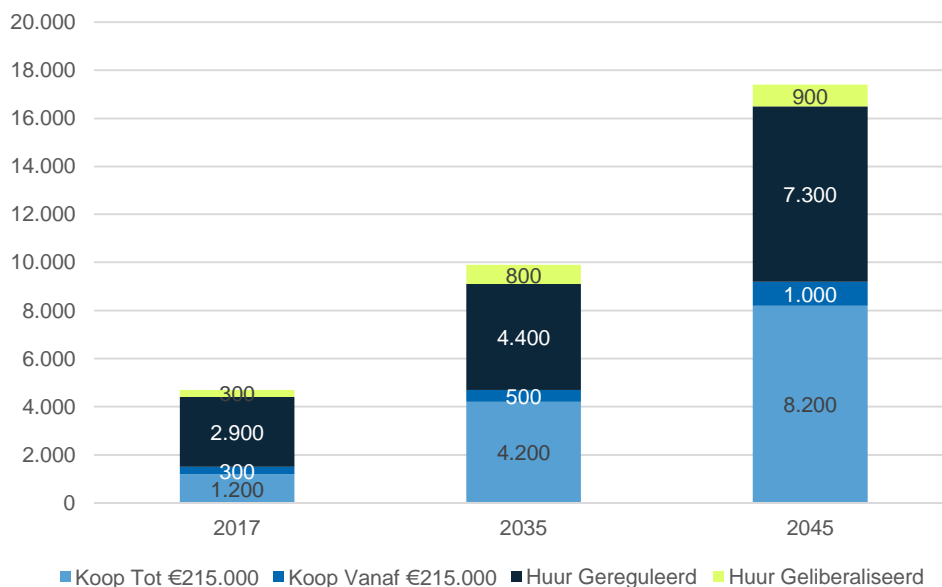
Figuur A-17 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045



Tabel A-15 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	2%	8%	4%	7%
2035	6%	15%	12%	8%
Mutatie	4%	8%	8%	1%

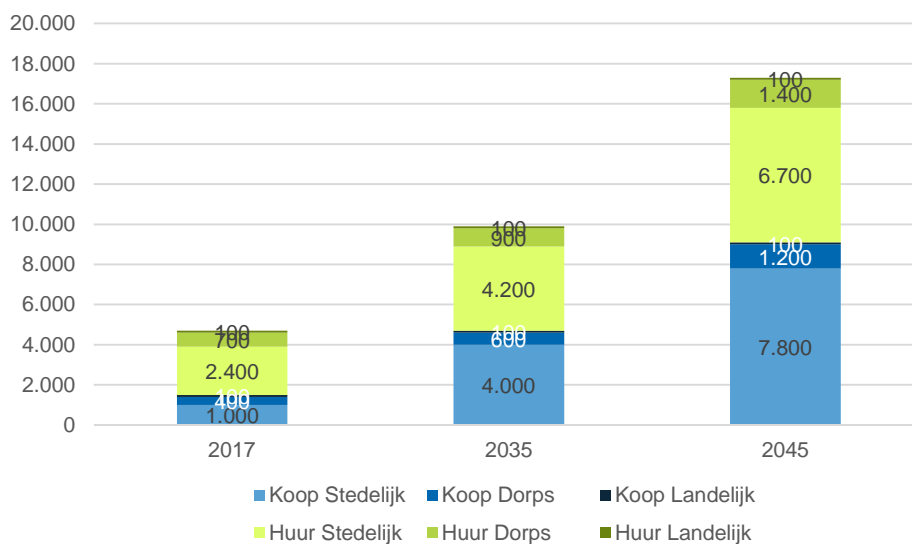
Figuur A-18 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-16 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	2%	2%	6%	5%
2035	8%	4%	10%	12%
Mutatie	5%	1%	4%	7%

Figuur A-19 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



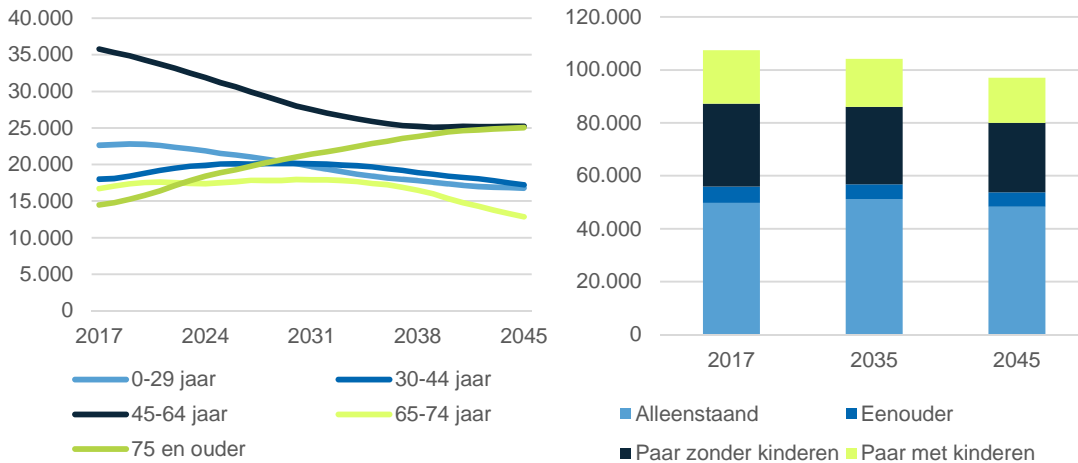
Figuur A-20 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	2%	2%	3%	6%	6%	9%
2035	8%	3%	3%	11%	8%	10%
Mutatie	6%	1%	0%	5%	2%	1%

## Factsheet Maastricht-Mergelland

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio Maastricht-Mergelland.

Figuur A-21 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045



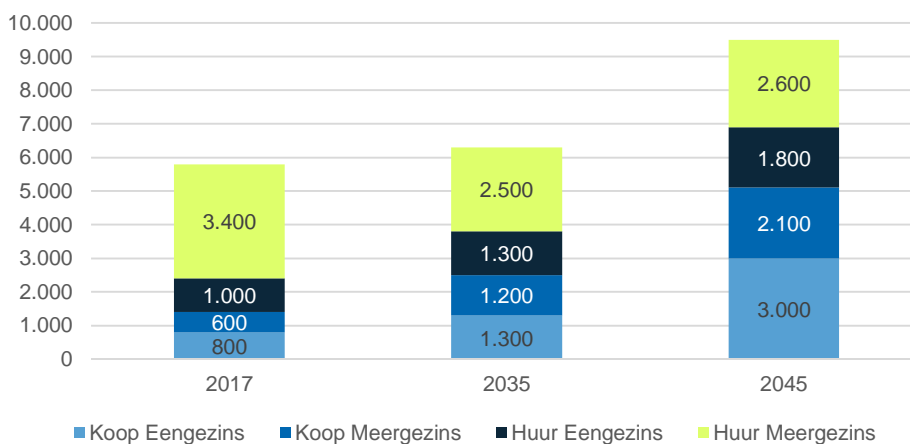
Tabel A-17 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035

	0-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	22.600	18.000	35.700	16.700	14.400	107.400
2035	18.400	19.600	25.900	17.400	22.900	104.200
Mutatie	-4.200	1.600	-9.800	700	8.500	-3.300

Tabel A-18 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	49.800	6.100	31.300	20.200	107.400
2035	51.200	5.500	29.300	18.100	104.100
Mutatie	1.400	-600	-2.000	-2.100	-3.300

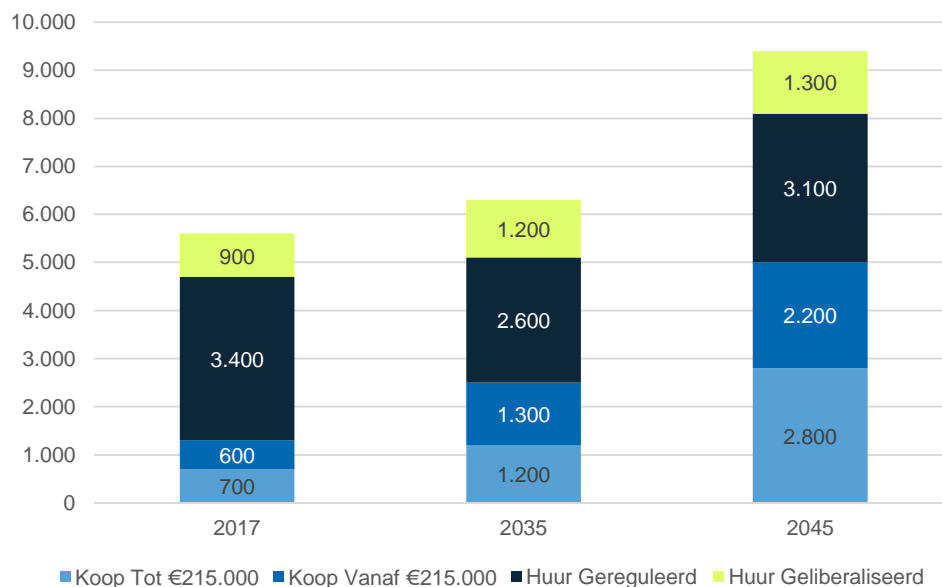
Figuur A-22 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045



Tabel A-19 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	2%	8%	5%	11%
2035	3%	14%	7%	8%
Mutatie	1%	6%	2%	-2%

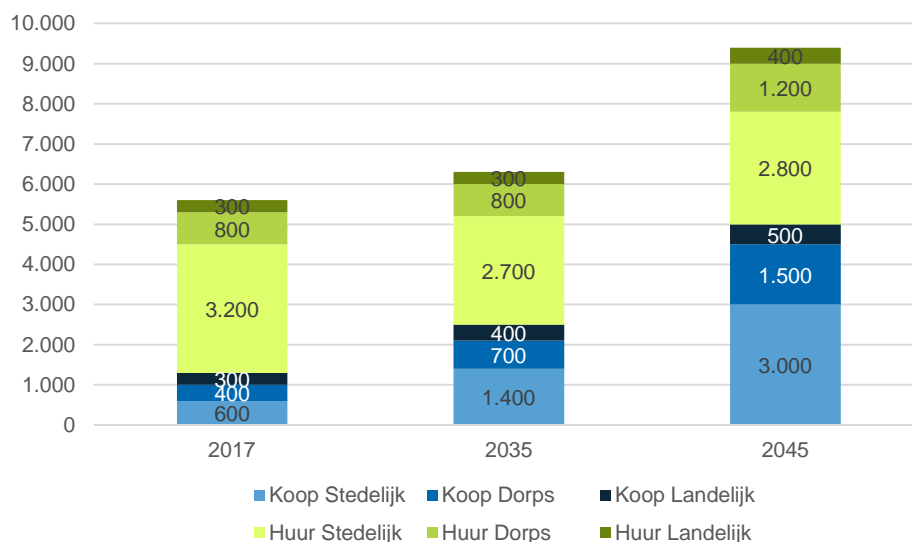
Figuur A-23 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-20 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	3%	3%	8%	9%
2035	5%	5%	7%	11%
Mutatie	2%	2%	-1%	2%

Figuur A-24 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



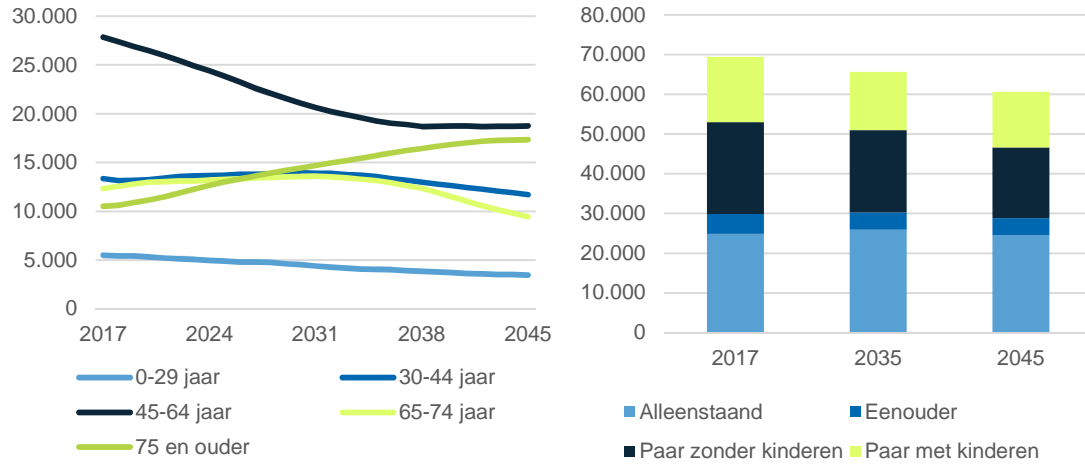
Figuur A-25 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	3%	2%	3%	8%	8%	10%
2035	6%	4%	4%	8%	8%	11%
Mutatie	3%	2%	1%	-1%	0%	1%

## Factsheet Westelijke Mijnstreek

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio Westelijke Mijnstreek.

Figuur A-26 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045



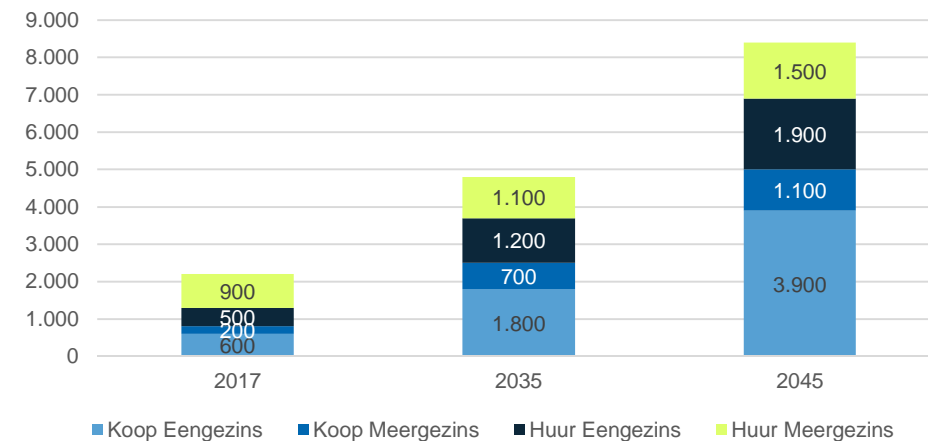
Tabel A-21 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035

	0-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	5.500	13.300	27.800	12.300	10.500	69.500
2035	4.000	13.600	19.200	13.100	15.700	65.600
Mutatie	-1.500	300	-8.600	800	5.200	-3.800

Tabel A-22 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	24.800	5.000	23.200	16.500	69.500
2035	25.900	4.400	20.700	14.600	65.600
Mutatie	1.100	-600	-2.500	-1.900	-3.800

Figuur A-27 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045

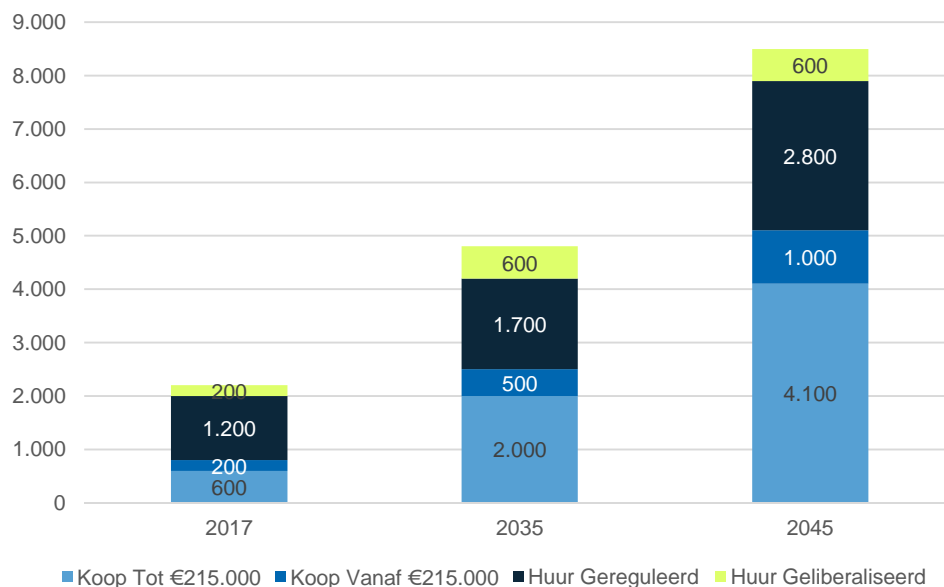


Tabel A-23 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	2%	6%	4%	6%
2035	4%	17%	12%	7%
Mutatie	3%	11%	8%	1%



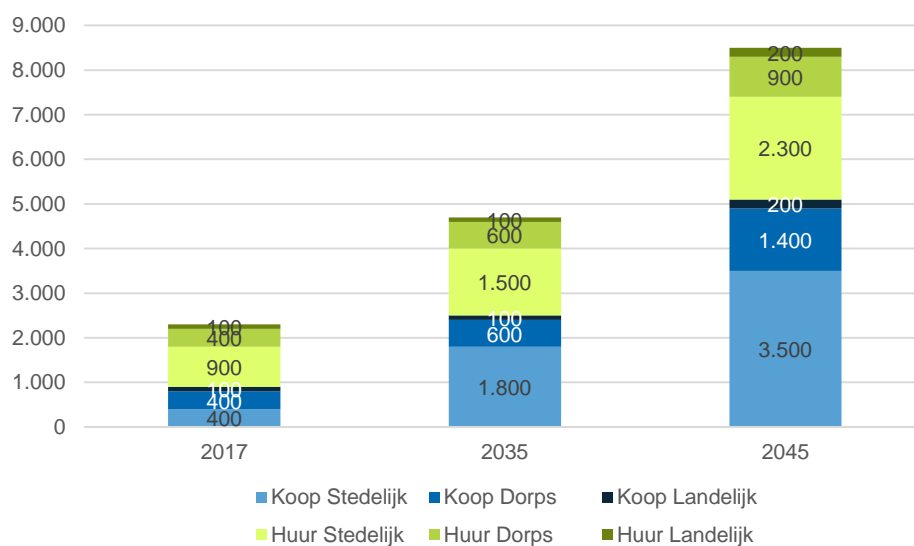
Figuur A-28 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-24 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	2%	2%	5%	5%
2035	6%	4%	8%	15%
Mutatie	4%	2%	3%	10%

Figuur A-29 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



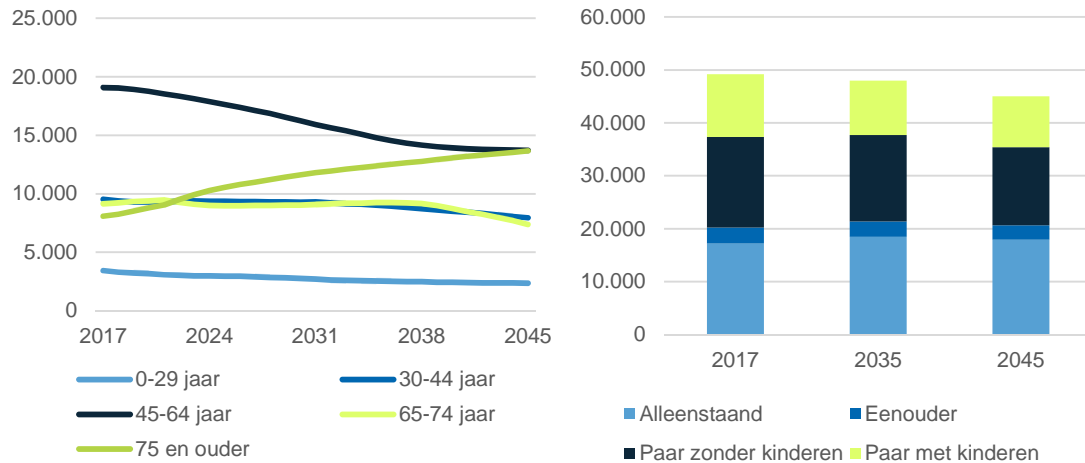
Figuur A-30 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	2%	2%	2%	5%	5%	7%
2035	9%	3%	2%	10%	7%	9%
Mutatie	7%	1%	0%	5%	3%	2%

## Factsheet Zeeuws-Vlaanderen

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio Zeeuws-Vlaanderen.

Figuur A-31 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045



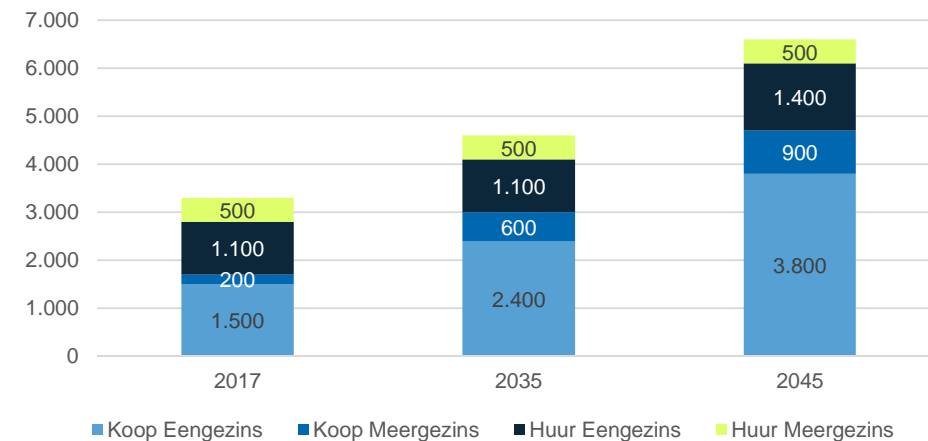
Tabel A-25 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035

	0-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	3.400	9.500	19.100	9.100	8.100	49.200
2035	2.600	9.000	14.800	9.300	12.400	48.000
Mutatie	-800	-500	-4.300	200	4.300	-1.200

Tabel A-26 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	17.200	3.000	17.100	11.800	49.200
2035	18.500	2.900	16.400	10.300	48.000
Mutatie	1.300	-100	-700	-1.500	-1.200

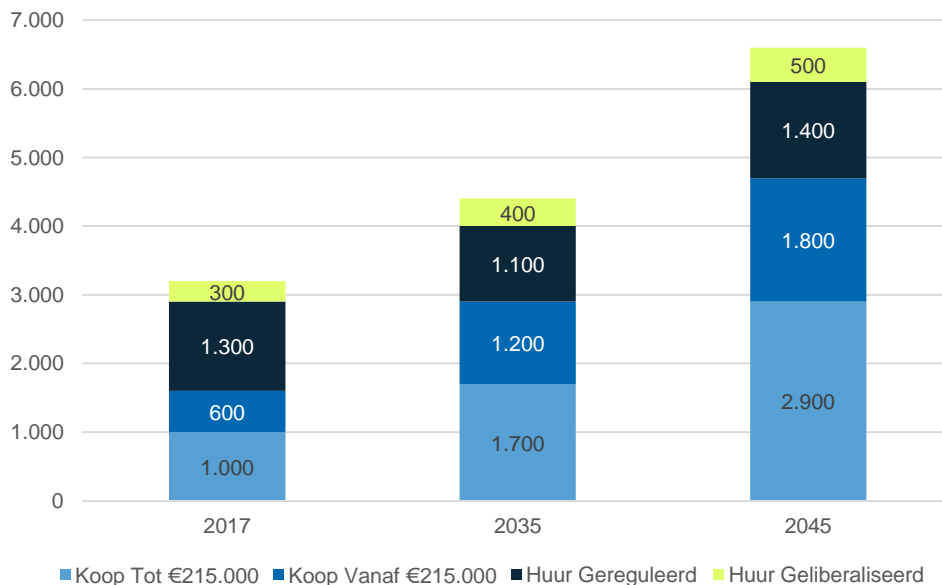
Figuur A-32 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045



Tabel A-27 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	4%	8%	9%	9%
2035	7%	18%	11%	8%
Mutatie	2%	10%	2%	-1%

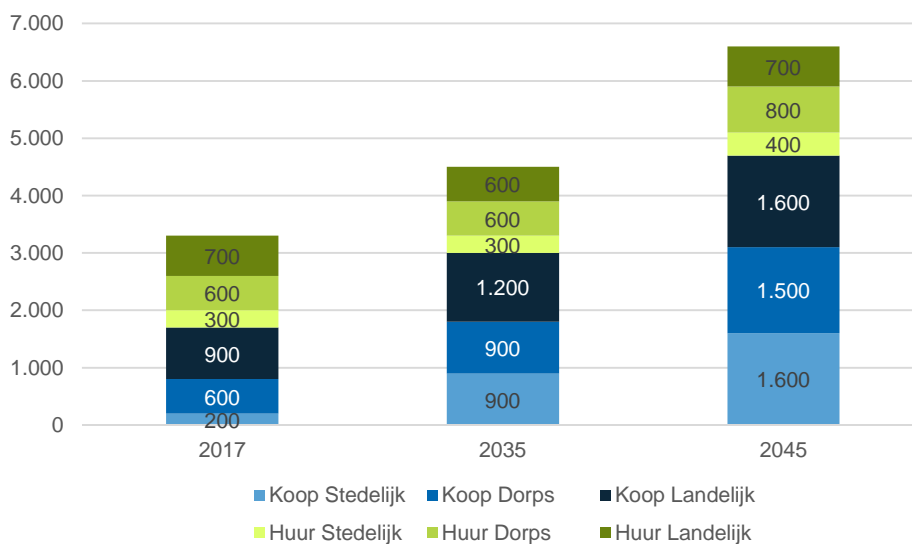
Figuur A-33 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-28 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	4%	5%	9%	13%
2035	7%	9%	9%	16%
Mutatie	3%	4%	0%	3%

Figuur A-34 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



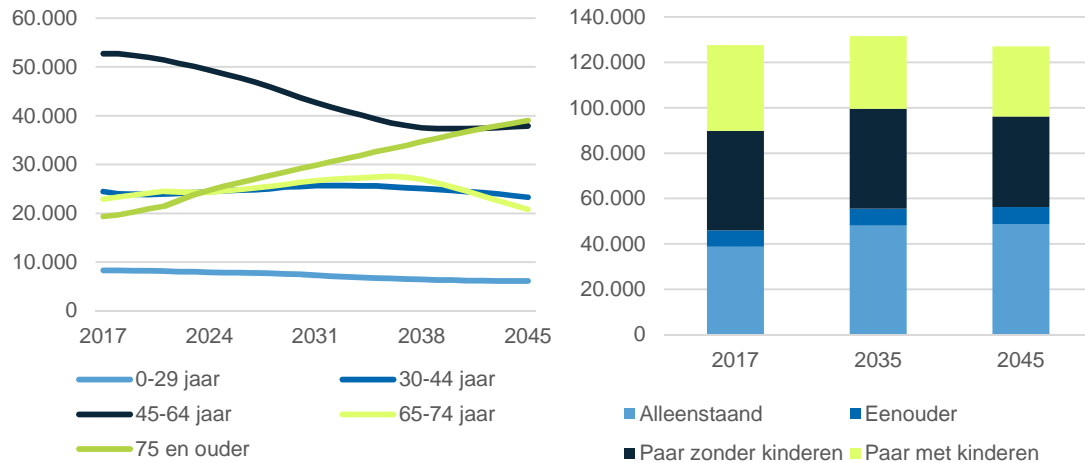
Figuur A-35 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	2%	4%	7%	6%	7%	17%
2035	11%	5%	8%	7%	8%	17%
Mutatie	9%	2%	2%	2%	1%	0%

## Factsheet Achterhoek

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio Achterhoek.

Figuur A-36 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045



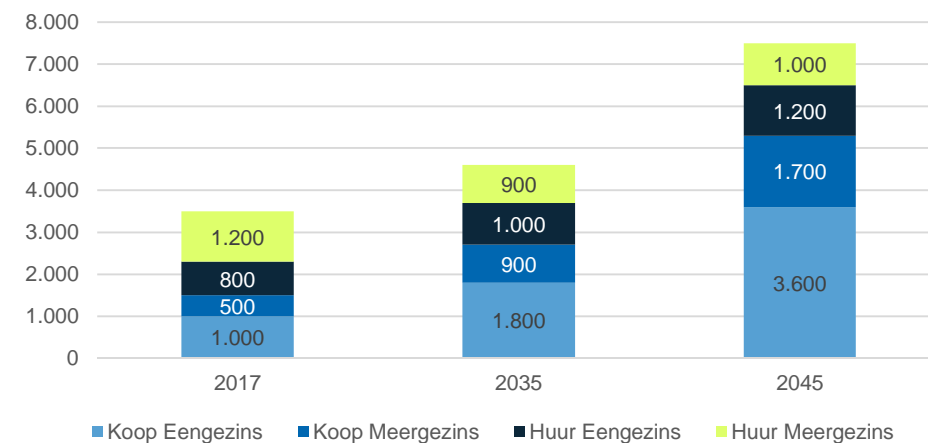
Tabel A-29 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035

	0-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	8.300	24.400	52.800	22.900	19.300	127.600
2035	6.700	25.600	39.200	27.400	32.600	131.600
Mutatie	-1.600	1.200	-13.600	4.500	13.300	3.900

Tabel A-30 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	38.700	7.300	43.800	37.800	127.600
2035	48.100	7.400	44.000	32.100	131.600
Mutatie	9.400	100	200	-5.700	3.900

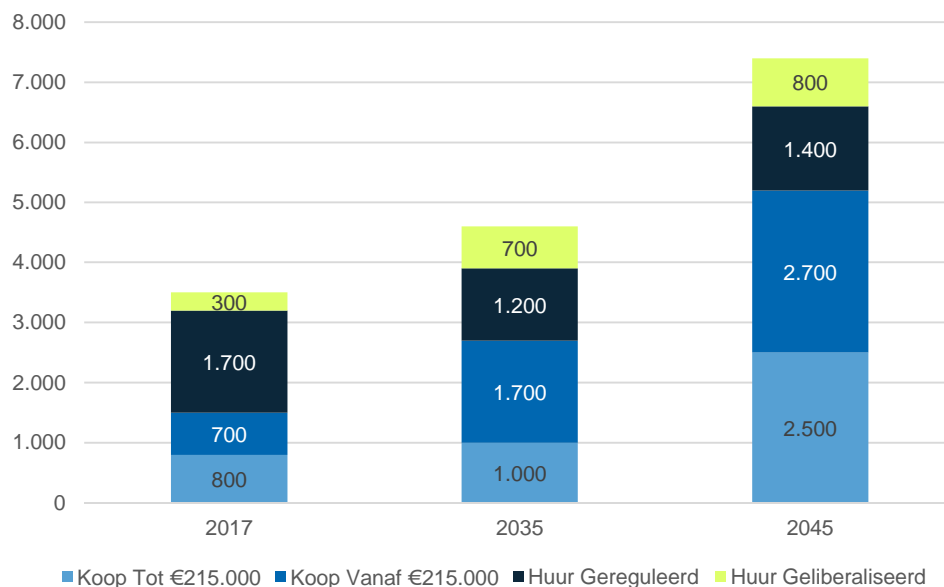
Figuur A-37 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045



Tabel A-31 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	1%	6%	3%	7%
2035	2%	9%	4%	5%
Mutatie	1%	3%	1%	-2%

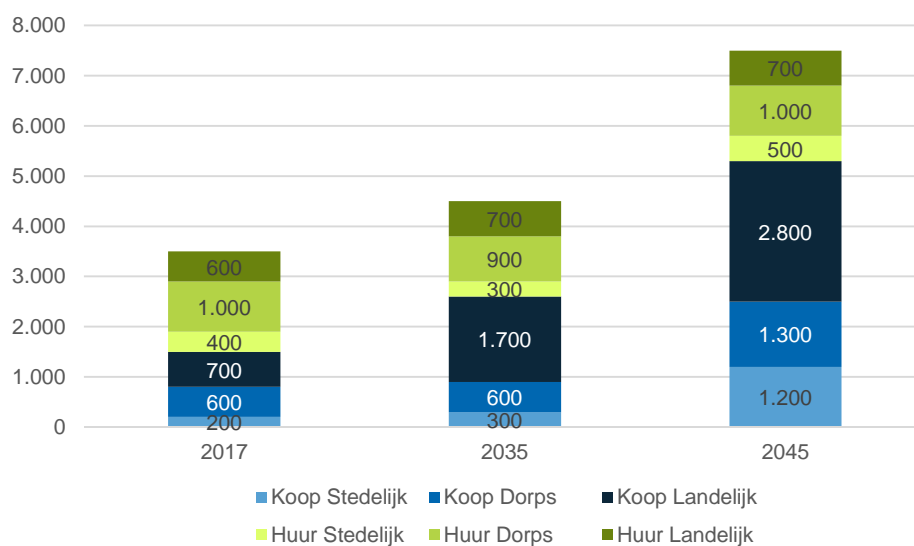
Figuur A-38 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-32 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	2%	2%	4%	5%
2035	2%	4%	4%	8%
Mutatie	0%	2%	-1%	4%

Figuur A-39 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



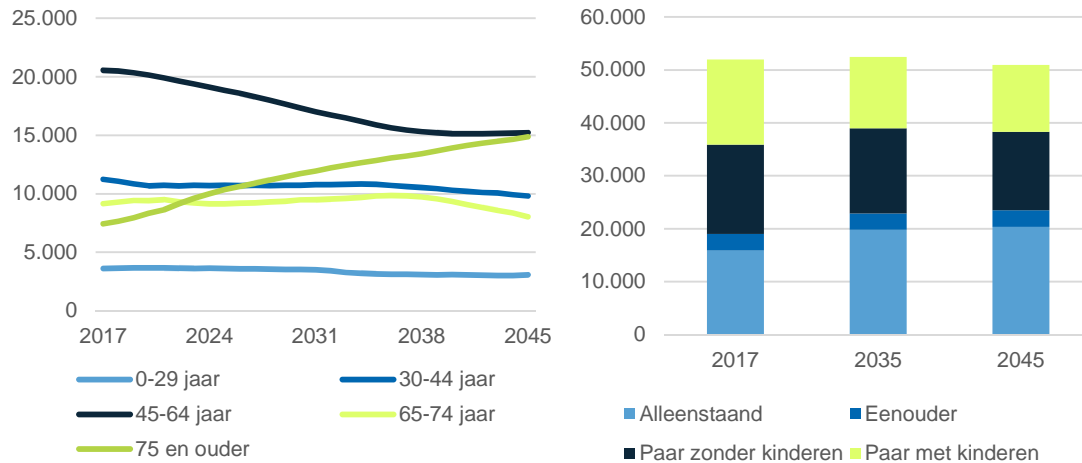
Figuur A-40 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	1%	1%	3%	3%	4%	9%
2035	2%	1%	6%	3%	4%	11%
Mutatie	0%	0%	4%	0%	0%	2%

## Factsheet Noordoost Friesland

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio Noordoost Friesland.

Figuur A-41 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045



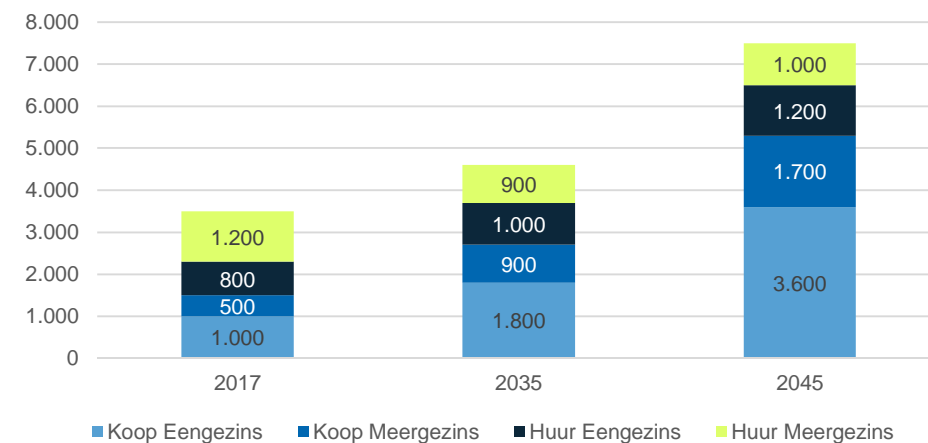
Tabel A-33 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035

	0-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	3.600	11.200	20.600	9.200	7.400	52.000
2035	3.200	10.800	15.900	9.800	12.800	52.500
Mutatie	-400	-400	-4.700	600	5.400	500

Tabel A-34 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	15.900	3.200	16.800	16.100	52.000
2035	19.800	3.100	16.100	13.500	52.500
Mutatie	9.400	100	200	-5.700	500

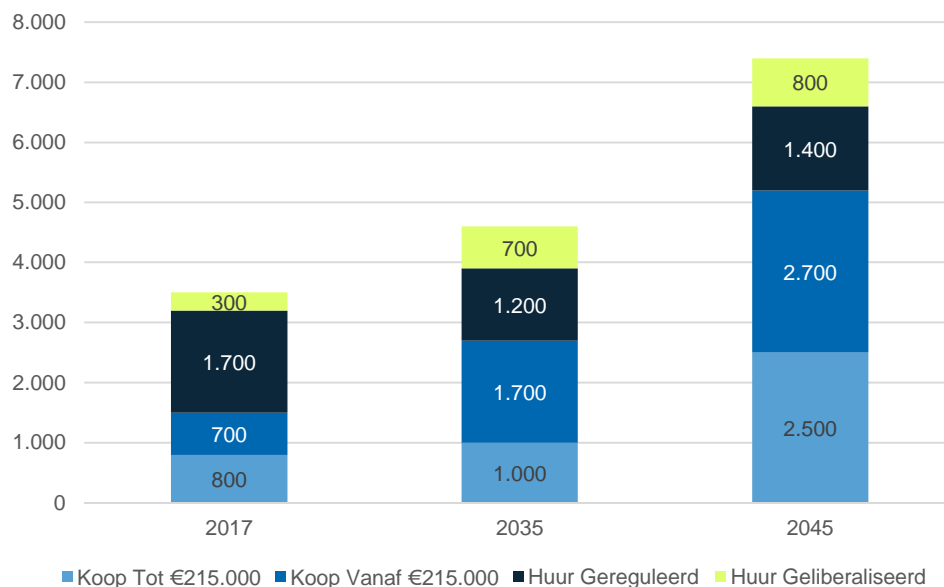
Figuur A-42 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045



Tabel A-35 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	1%	6%	3%	7%
2035	2%	9%	4%	5%
Mutatie	1%	3%	1%	-2%

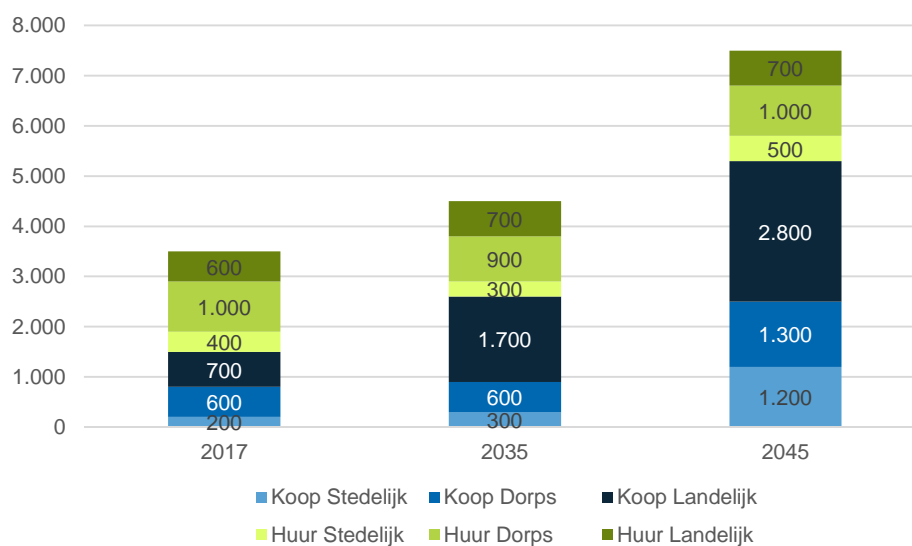
Figuur A-43 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-36 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	2%	2%	4%	5%
2035	2%	4%	4%	8%
Mutatie	0%	2%	-1%	4%

Figuur A-44 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



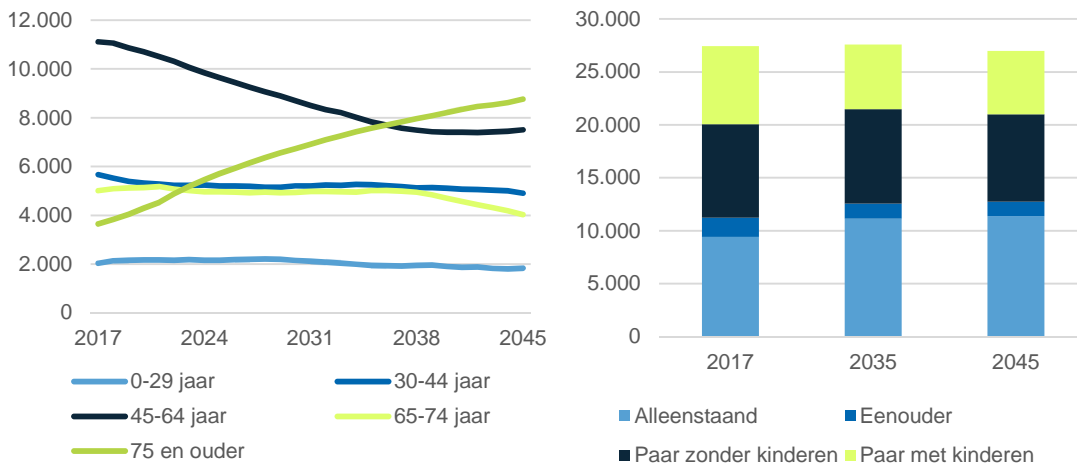
Figuur A-45 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	1%	1%	3%	3%	4%	9%
2035	2%	1%	6%	3%	4%	11%
Mutatie	0%	0%	4%	0%	0%	2%

## Factsheet Noordwest Friesland

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio Noordwest Friesland.

**Figuur A-46 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045**



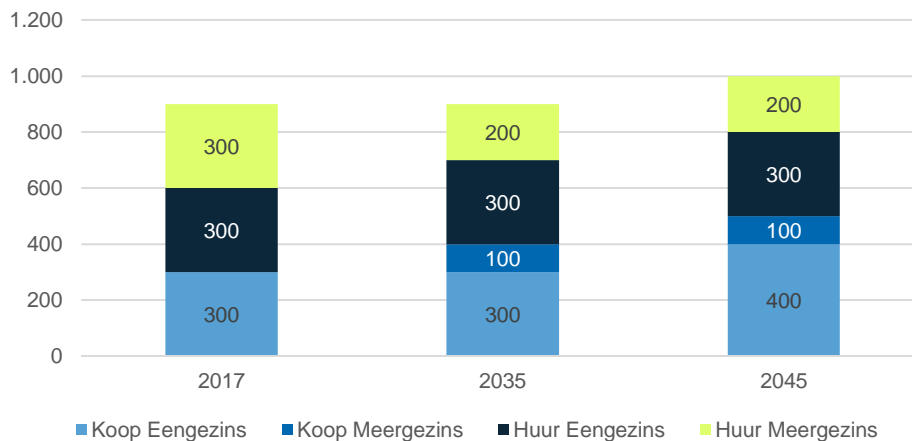
**Tabel A-37 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035**

	0-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	2.000	5.700	11.100	5.000	3.600	27.400
2035	1.900	5.300	7.800	5.000	7.600	27.600
Mutatie	-100	-400	-3.300	0	4.000	200

**Tabel A-38 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035**

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	9.400	1.800	8.800	7.400	27.400
2035	11.200	1.400	8.900	6.100	27.600
Mutatie	1.800	-400	100	-1.300	200

**Figuur A-47 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045**

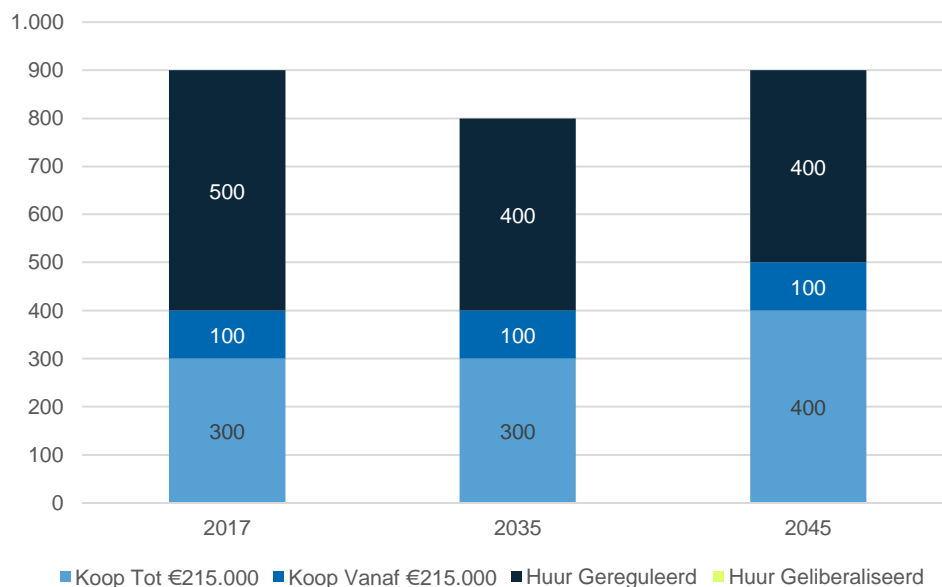


**Tabel A-39 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035**

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	2%	7%	4%	8%
2035	2%	9%	4%	7%
Mutatie	0%	3%	0%	-1%



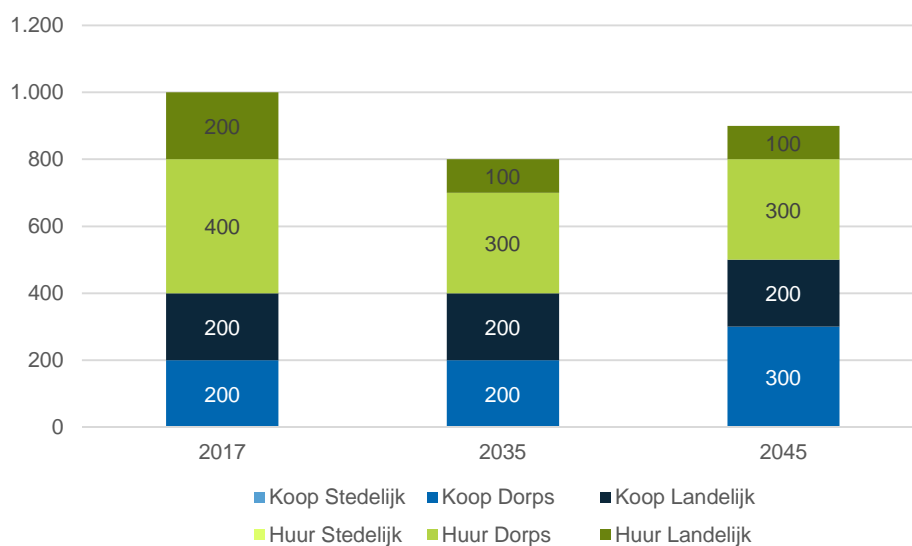
Figuur A-48 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-40 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	2%	2%	5%	4%
2035	2%	2%	5%	11%
Mutatie	0%	0%	-1%	7%

Figuur A-49 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



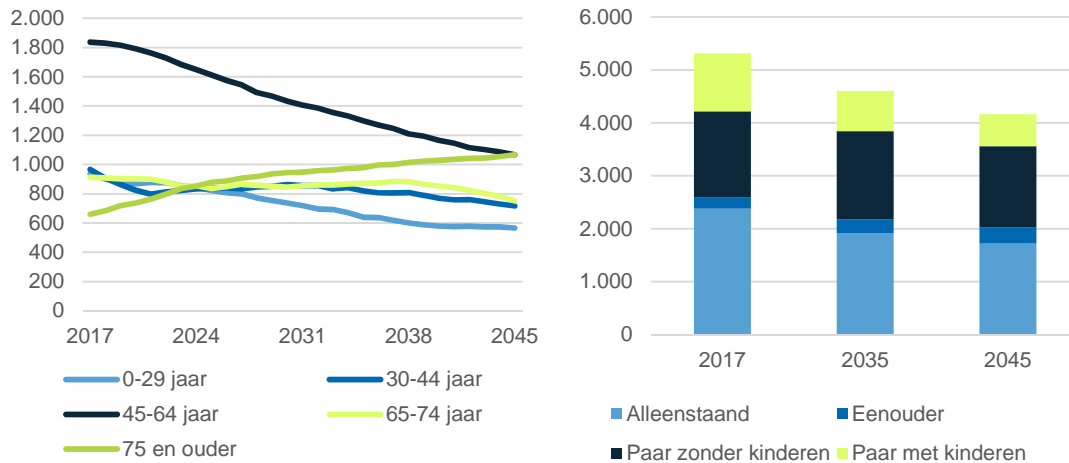
Figuur A-50 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	-	2%	3%	-	5%	6%
2035	-	2%	2%	-	5%	5%
Mutatie	-	0%	0%	-	0%	-1%

## Factsheet Friese Waddeneilanden

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio Friese Waddeneilanden.

Figuur A-51 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045



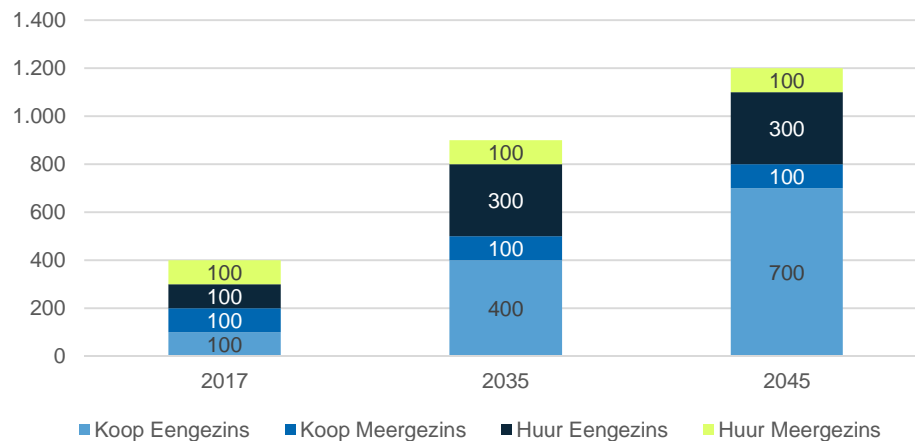
Tabel A-41 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035

	0-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	900	1.000	1.800	900	700	5.300
2035	600	800	1.300	900	1.000	4.600
Mutatie	-300	-200	-500	0	300	-700

Tabel A-42 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	2.400	200	1.600	1.100	5.300
2035	1.900	300	1.700	800	4.600
Mutatie	-500	100	100	-300	-700

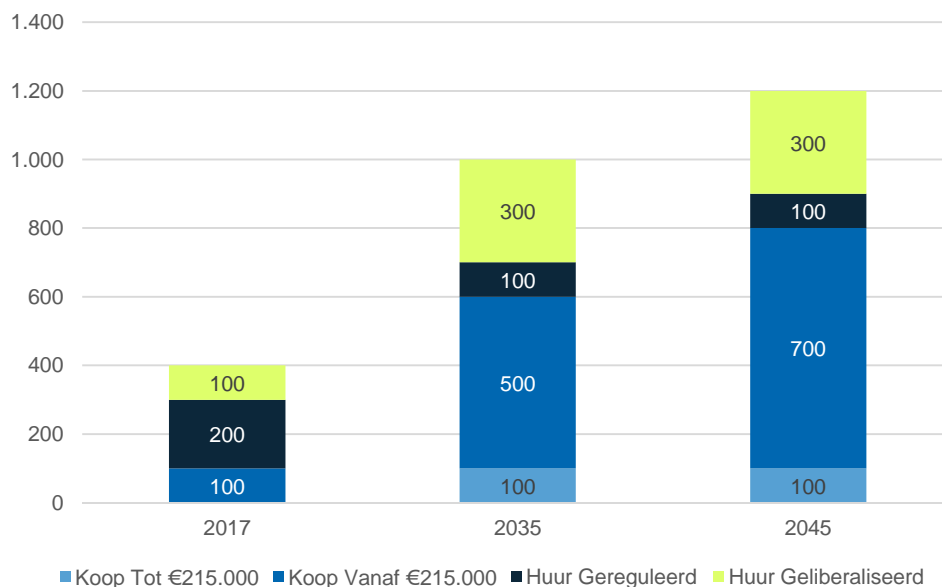
Figuur A-52 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045



Tabel A-43 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	3%	14%	7%	24%
2035	15%	20%	21%	25%
Mutatie	12%	6%	14%	1%

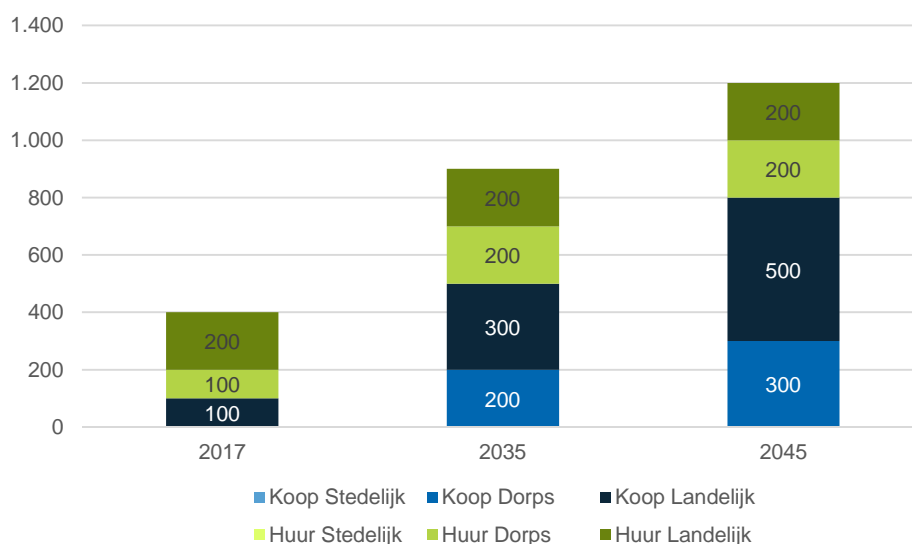
Figuur A-53 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-44 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	5%	4%	13%	10%
2035	7%	19%	12%	37%
Mutatie	3%	15%	-1%	27%

Figuur A-54 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



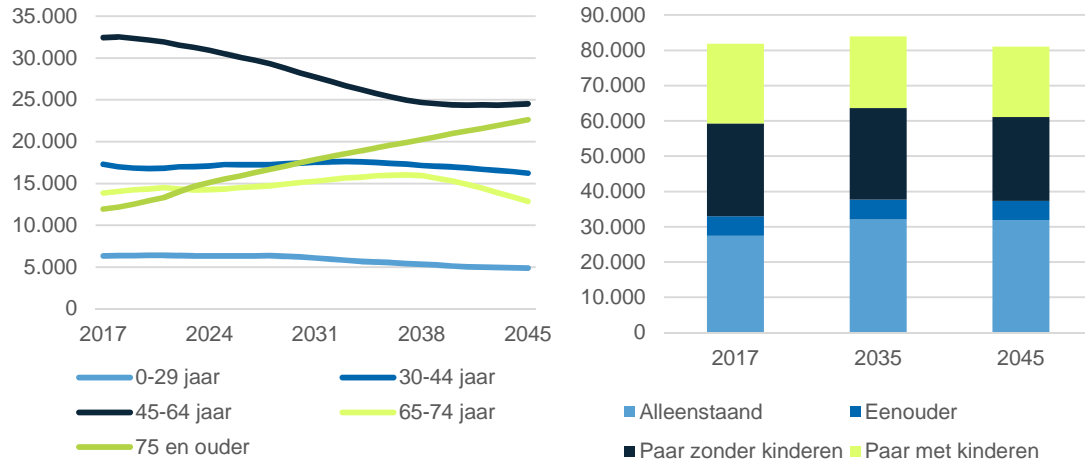
Figuur A-55 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	-	6%	4%	-	13%	11%
2035	-	24%	13%	-	32%	18%
Mutatie	-	18%	9%	-	18%	7%

## Factsheet Zuidoost Friesland

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio Zuidoost Friesland.

Figuur A-56 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045



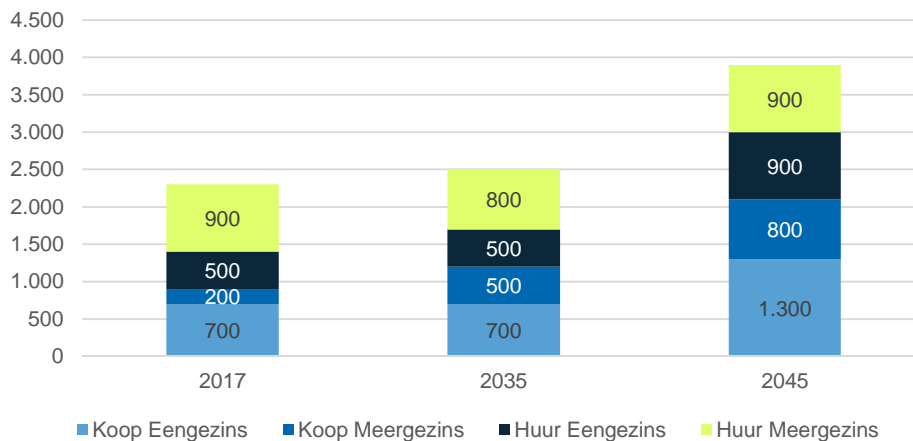
Tabel A-45 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035

	0-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	6.300	17.300	32.400	13.800	11.900	81.800
2035	5.600	17.500	25.700	15.900	19.200	84.000
Mutatie	-700	200	-6.700	2.100	7.300	2.100

Tabel A-46 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	27.400	5.500	26.300	22.600	81.800
2035	32.100	5.600	25.900	20.300	84.000
Mutatie	4.700	100	-400	-2.300	2.100

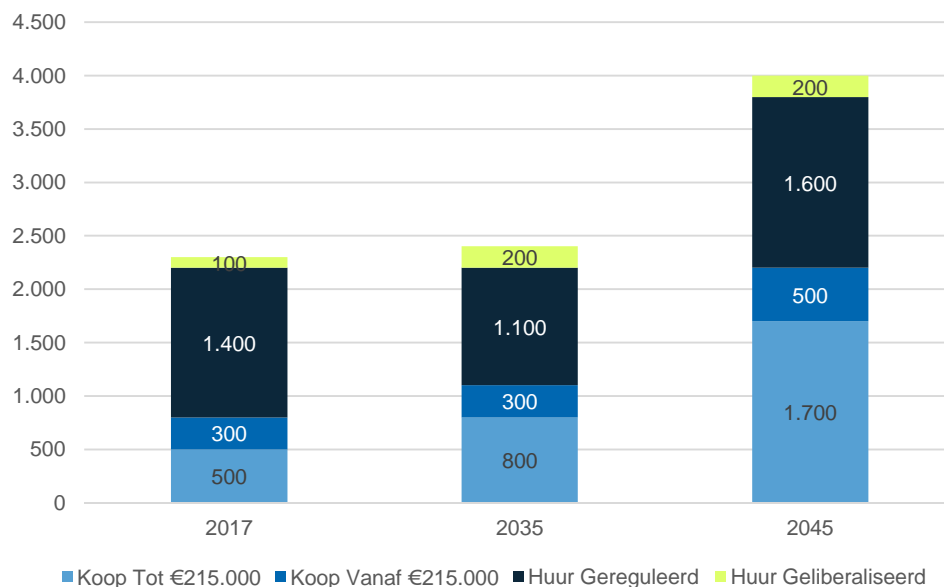
Figuur A-57 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045



Tabel A-47 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	1%	6%	3%	8%
2035	1%	11%	3%	6%
Mutatie	0%	6%	0%	-1%

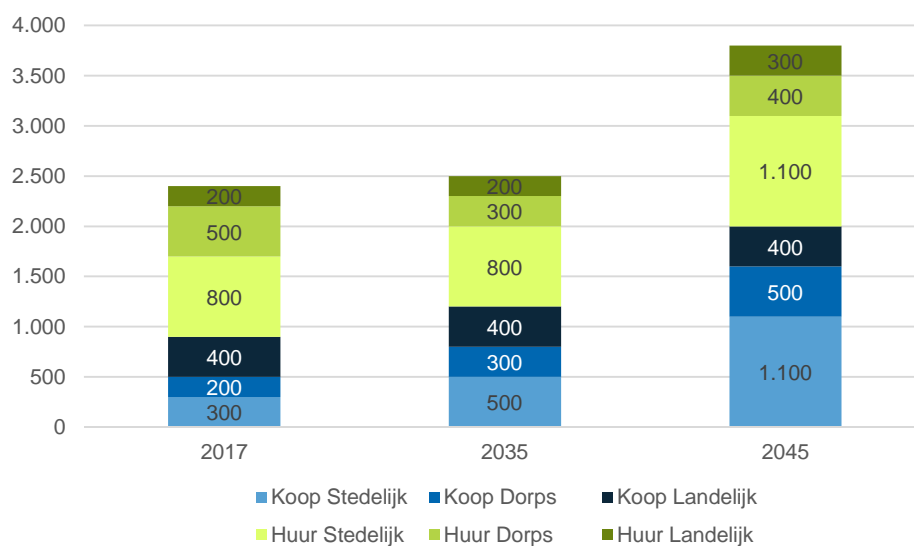
Figuur A-58 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-48 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	2%	2%	5%	5%
2035	2%	2%	4%	7%
Mutatie	1%	0%	-1%	2%

Figuur A-59 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



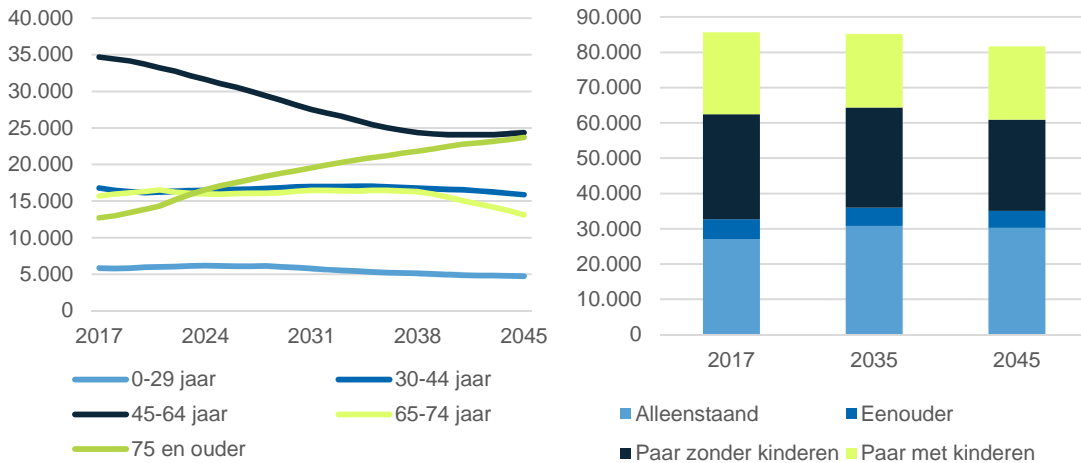
Figuur A-60 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	1%	2%	2%	5%	4%	4%
2035	3%	2%	2%	5%	4%	5%
Mutatie	1%	0%	0%	0%	-1%	0%

## Factsheet Oost-Drenthe

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio Oost-Drenthe.

Figuur A-61 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045



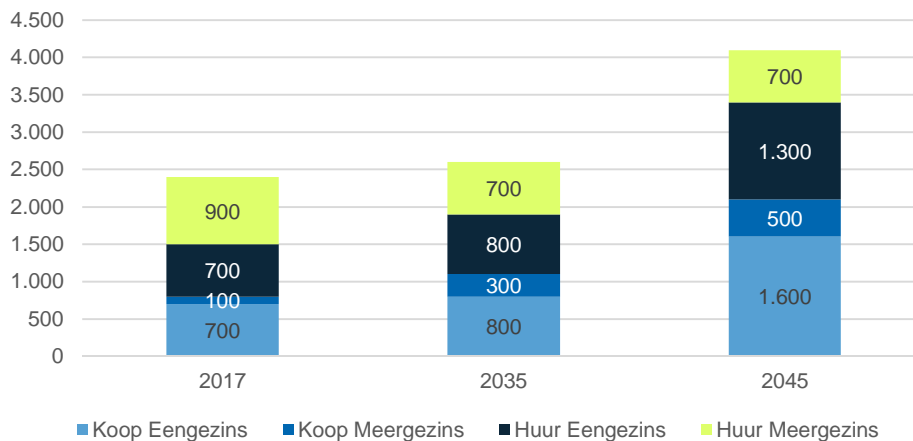
Tabel A-49 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035

	0-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	5.800	16.800	34.600	15.700	12.700	85.600
2035	5.300	17.000	25.400	16.500	20.900	85.200
Mutatie	-500	200	-9.200	800	8.200	-500

Tabel A-50 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	27.100	5.600	29.700	23.200	85.600
2035	30.800	5.100	28.400	20.800	85.200
Mutatie	3.700	-500	-1.300	-2.400	-500

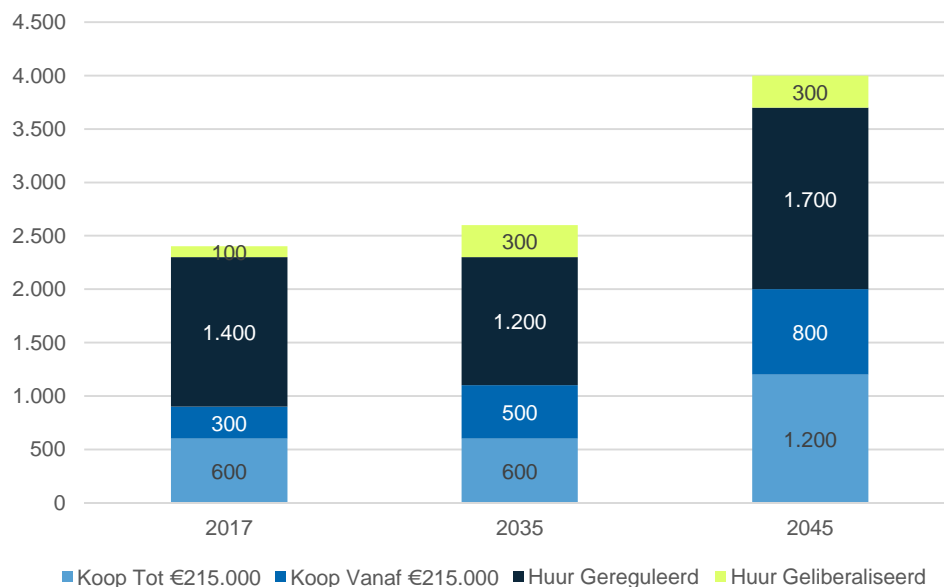
Figuur A-62 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045



Tabel A-51 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	1%	6%	3%	8%
2035	2%	9%	5%	7%
Mutatie	0%	4%	1%	-1%

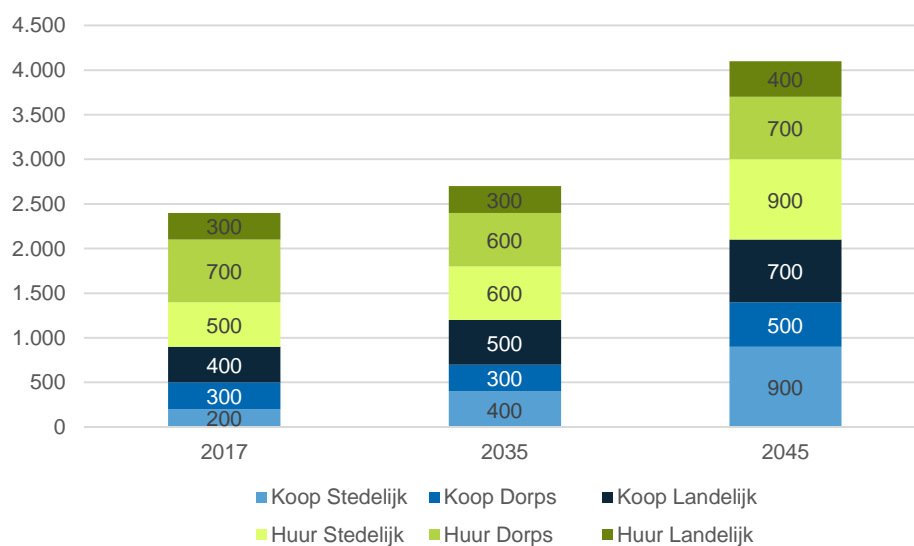
Figuur A-63 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-52 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	2%	2%	5%	5%
2035	2%	3%	5%	10%
Mutatie	0%	1%	0%	4%

Figuur A-64 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



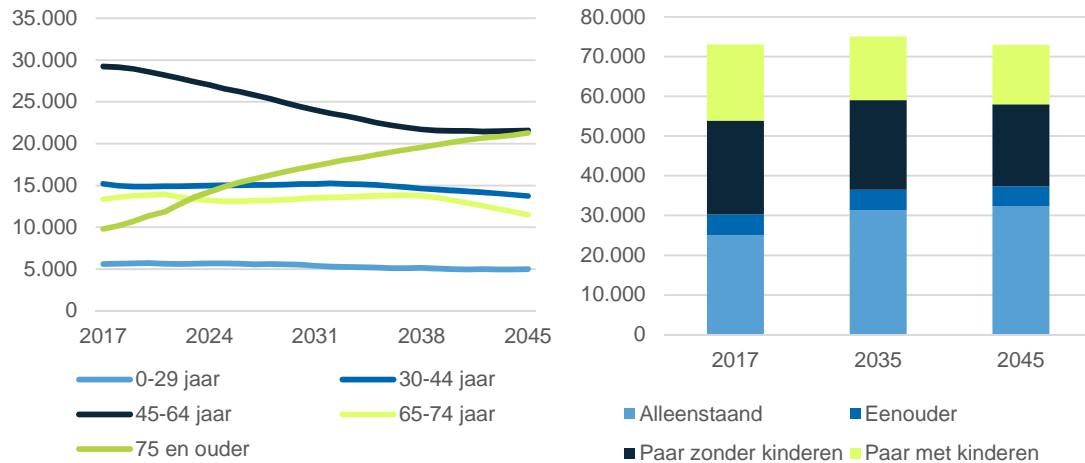
Figuur A-65 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	1%	1%	2%	5%	5%	6%
2035	3%	1%	2%	6%	5%	6%
Mutatie	1%	0%	0%	1%	0%	0%

## Factsheet Kop van Noord-Holland

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio Kop van Noord-Holland.

Figuur A-66 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045



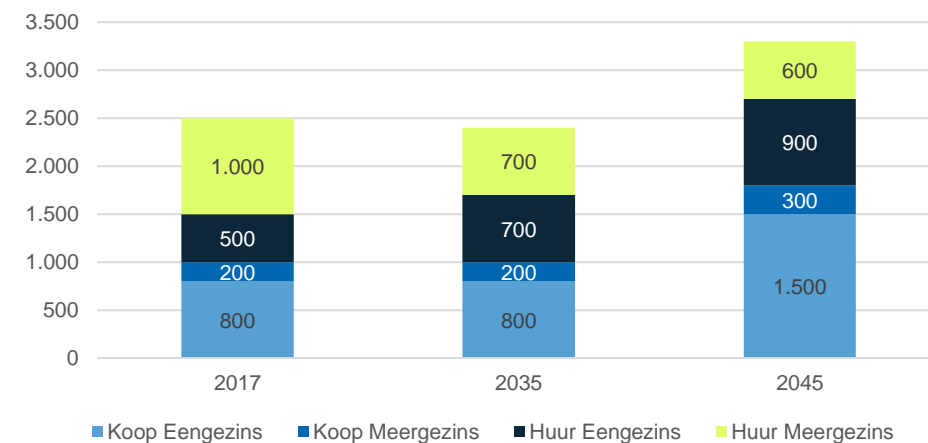
Tabel A-53 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035

	0-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	5.600	15.200	29.200	13.400	9.800	73.100
2035	5.200	15.000	22.500	13.800	18.700	75.100
Mutatie	-400	-200	-6.700	400	8.900	2.000

Tabel A-54 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	25.100	5.200	23.600	19.300	73.100
2035	31.400	5.100	22.600	16.100	75.100
Mutatie	6.300	-100	-1.000	-3.200	2.000

Figuur A-67 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045

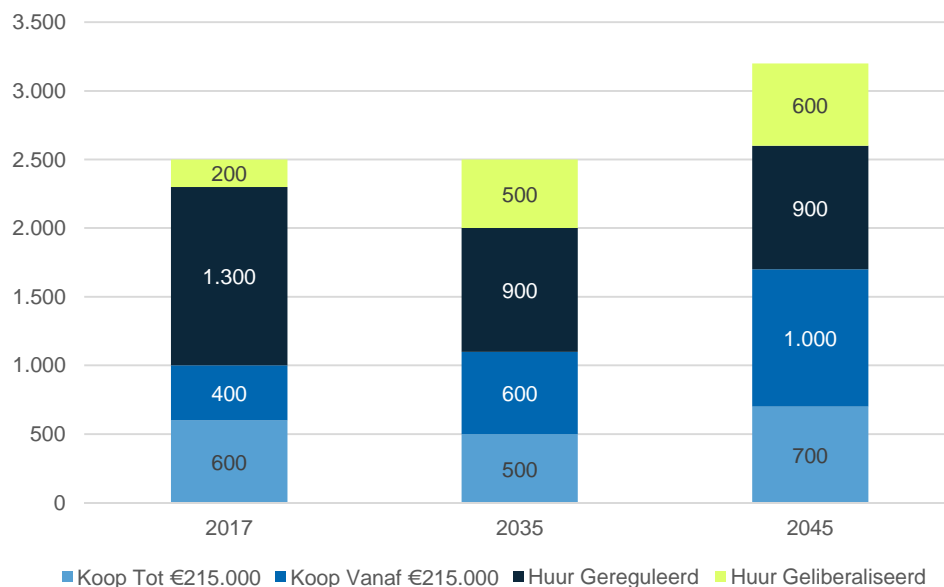


Tabel A-55 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	2%	6%	3%	9%
2035	2%	4%	4%	7%
Mutatie	0%	-2%	1%	-2%



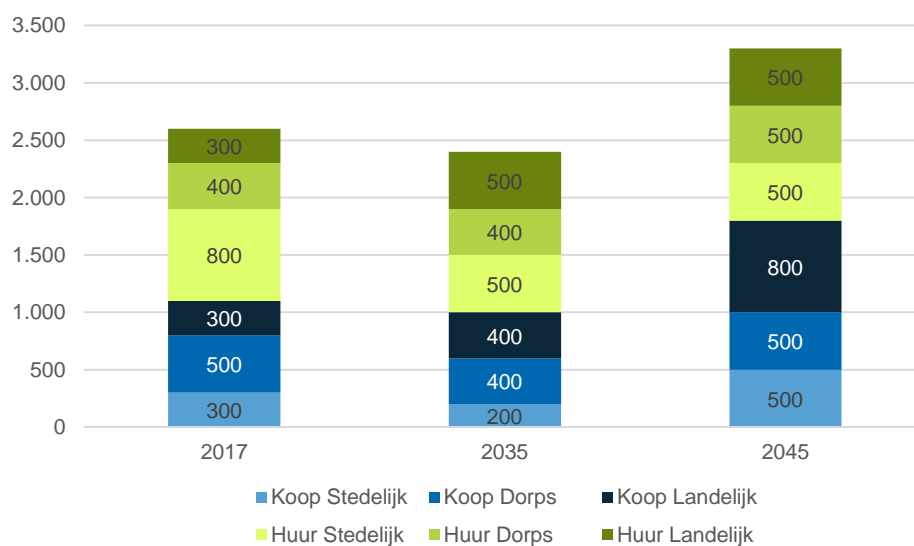
Figuur A-68 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-56 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	2%	2%	5%	5%
2035	2%	2%	4%	11%
Mutatie	-1%	1%	-1%	6%

Figuur A-69 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



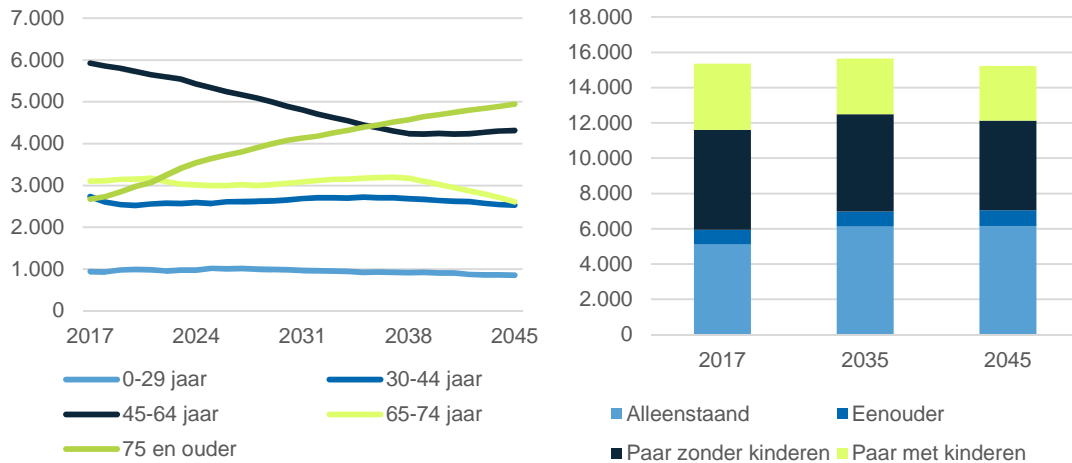
Figuur A-70 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	3%	2%	2%	6%	3%	7%
2035	2%	2%	3%	5%	3%	13%
Mutatie	-1%	0%	1%	-1%	-1%	6%

## Factsheet Walcheren

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio Walcheren.

Figuur A-71 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045



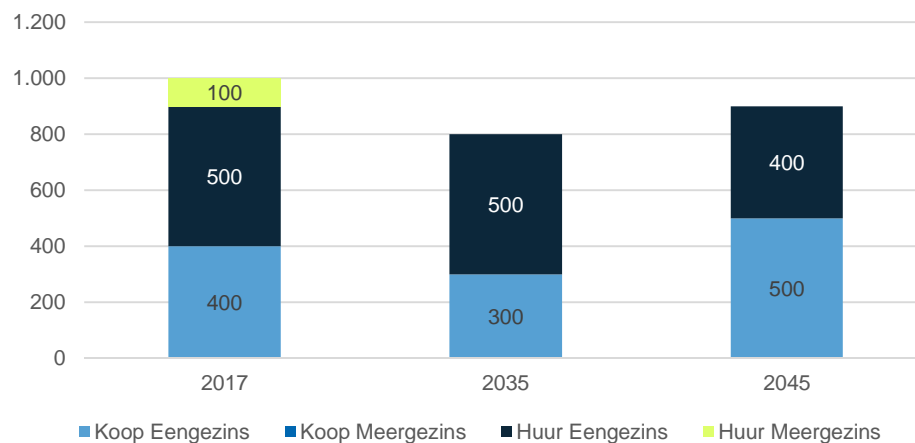
Tabel A-57 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035

	0-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	900	2.700	5.900	3.100	2.700	15.400
2035	900	2.700	4.400	3.200	4.400	15.700
Mutatie	0	0	-1.500	100	1.700	300

Tabel A-58 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	5.100	800	5.700	3.800	15.400
2035	6.100	900	5.500	3.200	15.700
Mutatie	1.000	100	-200	-600	300

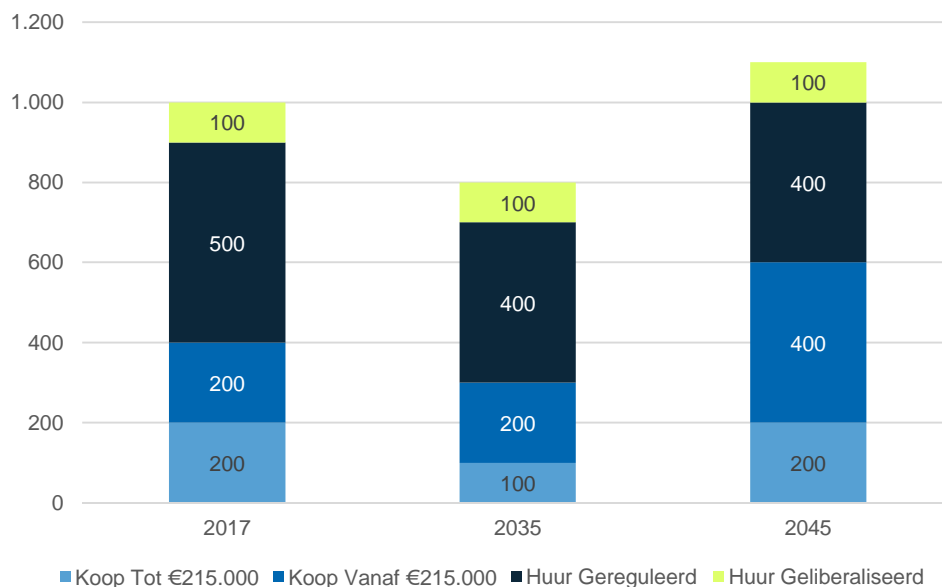
Figuur A-72 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045



Tabel A-59 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	3%	6%	11%	4%
2035	3%	3%	12%	3%
Mutatie	0%	-3%	1%	-1%

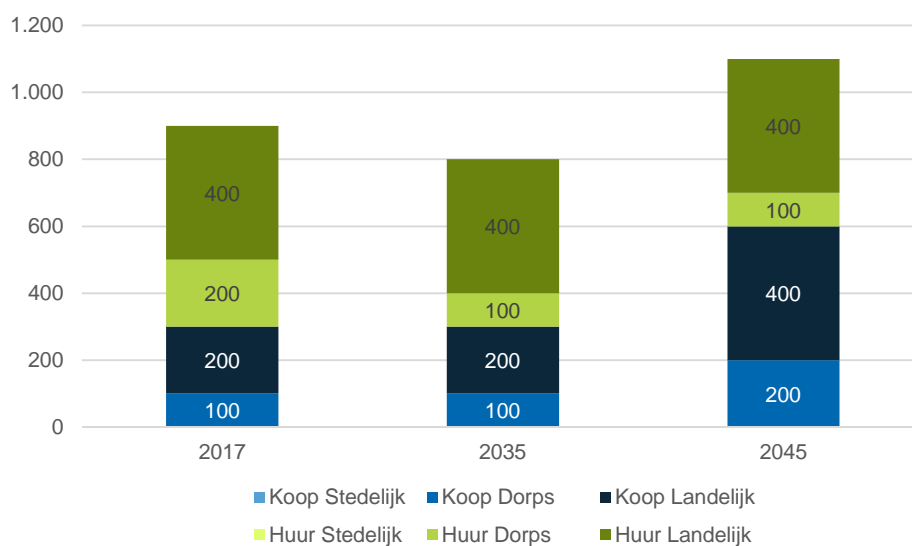
Figuur A-73 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-60 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	3%	4%	9%	8%
2035	3%	3%	10%	8%
Mutatie	-1%	0%	0%	0%

Figuur A-74 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



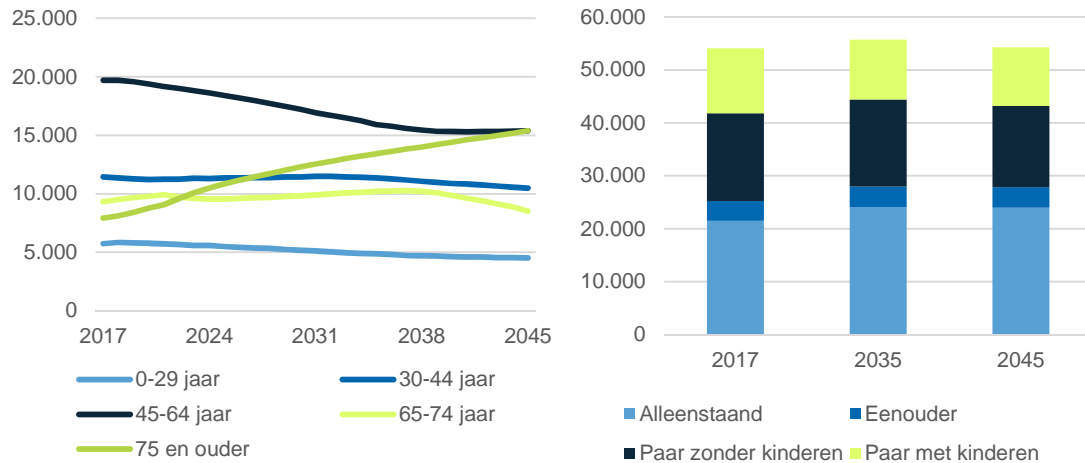
Figuur A-75 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	-	2%	5%	-	5%	16%
2035	-	2%	4%	-	4%	18%
Mutatie	-	0%	0%	-	-1%	2%

## Factsheet Schouwen-Duiveland

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio Schouwen-Duiveland.

Figuur A-76 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045



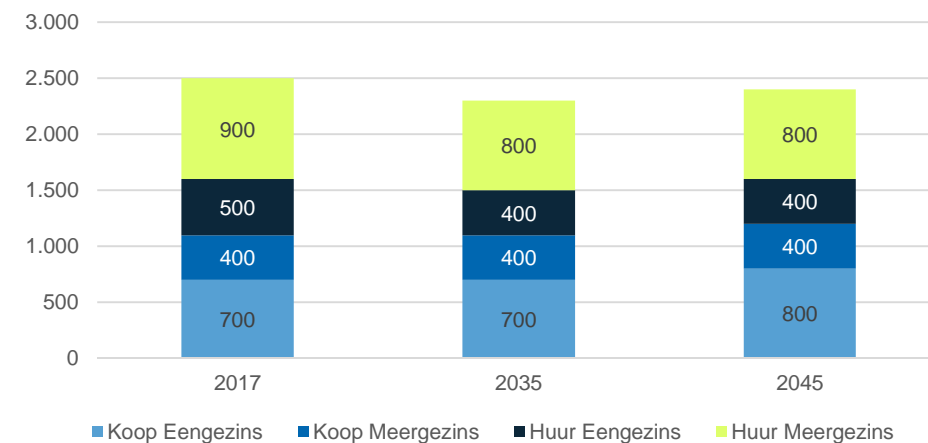
Tabel A-61 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035

	0-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	5.700	11.500	19.700	9.300	7.900	54.100
2035	4.900	11.300	15.900	10.200	13.400	55.800
Mutatie	-800	-200	-3.800	900	5.500	1.700

Tabel A-62 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	21.500	3.800	16.600	12.300	54.100
2035	24.100	3.900	16.500	11.300	55.800
Mutatie	2.600	100	-100	-1.000	1.700

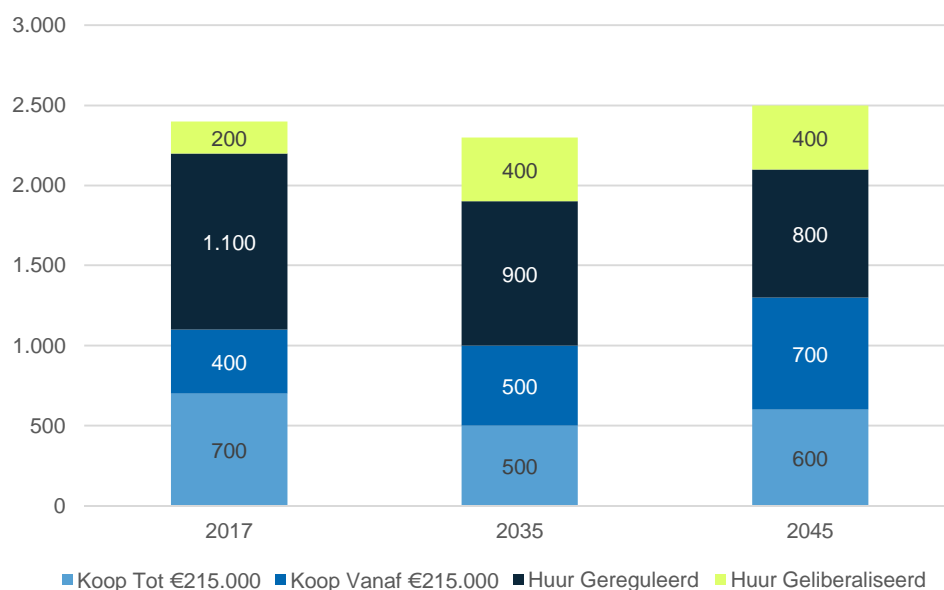
Figuur A-77 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045



Tabel A-63 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	2%	8%	5%	7%
2035	2%	5%	5%	7%
Mutatie	0%	-3%	0%	0%

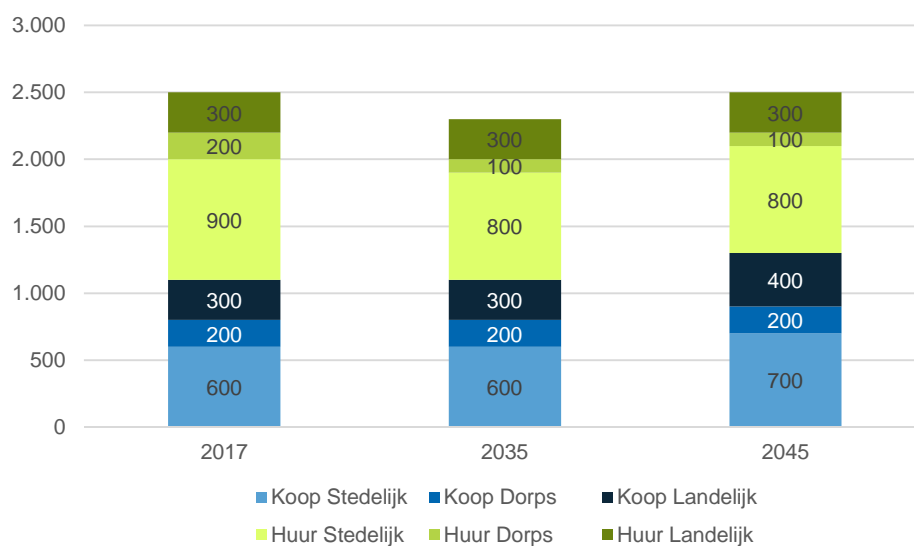
Figuur A-78 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-64 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	3%	3%	6%	9%
2035	2%	4%	5%	11%
Mutatie	-1%	0%	-1%	2%

Figuur A-79 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



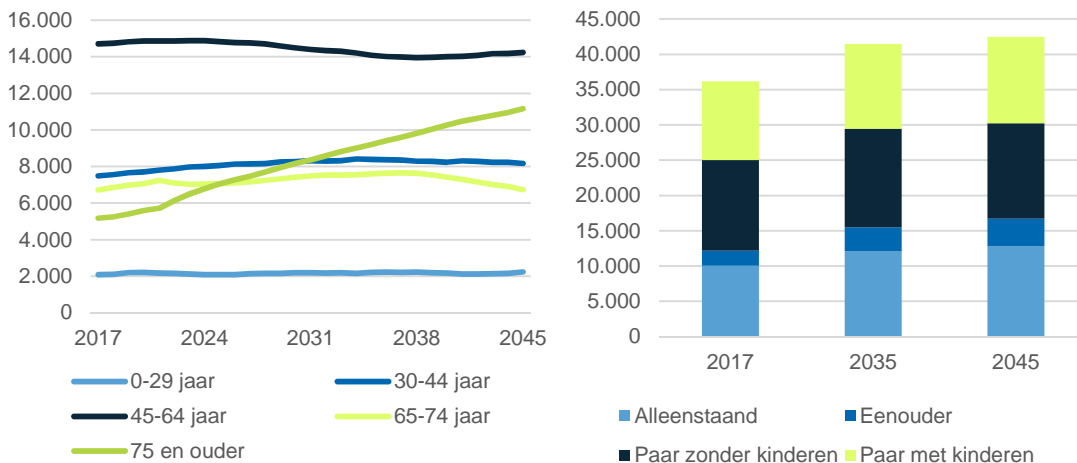
Figuur A-80 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	3%	3%	5%	5%	6%	15%
2035	2%	2%	4%	5%	6%	13%
Mutatie	0%	0%	-1%	0%	0%	-1%

## Factsheet Krimpenerwaard

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio Krimpenerwaard.

Figuur A-81 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045



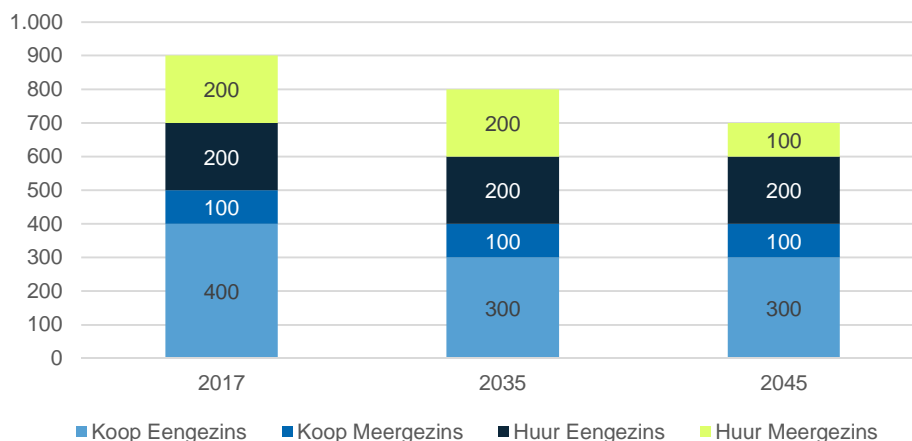
Tabel A-65 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035

	0-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	2.100	7.500	14.700	6.700	5.200	36.200
2035	2.200	8.400	14.100	7.600	9.200	41.500
Mutatie	100	900	-600	900	4.000	5.300

Tabel A-66 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	10.000	2.200	12.800	11.100	36.200
2035	12.100	3.400	13.900	12.000	41.500
Mutatie	2.100	1.200	1.100	900	5.300

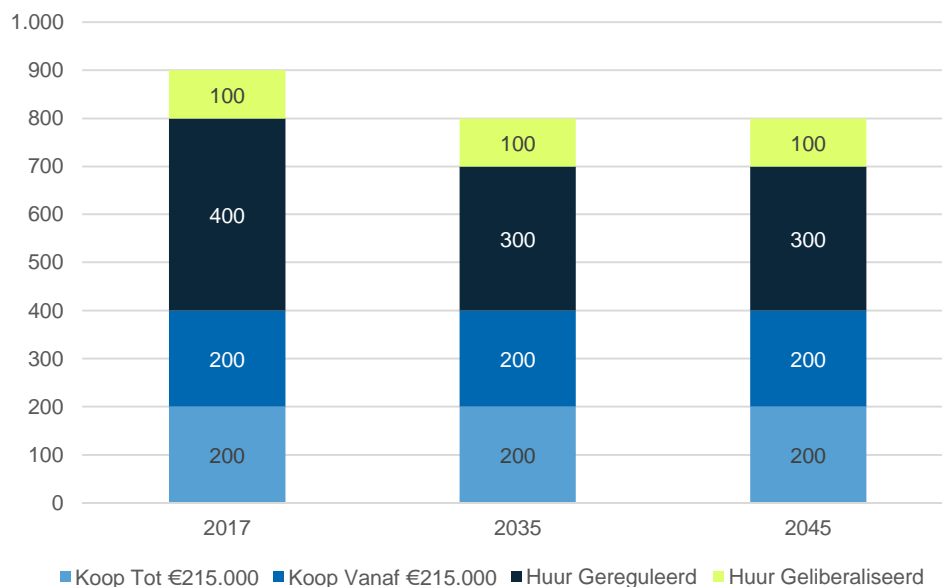
Figuur A-82 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045



Tabel A-67 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	2%	5%	3%	5%
2035	1%	2%	3%	3%
Mutatie	-1%	-2%	0%	-2%

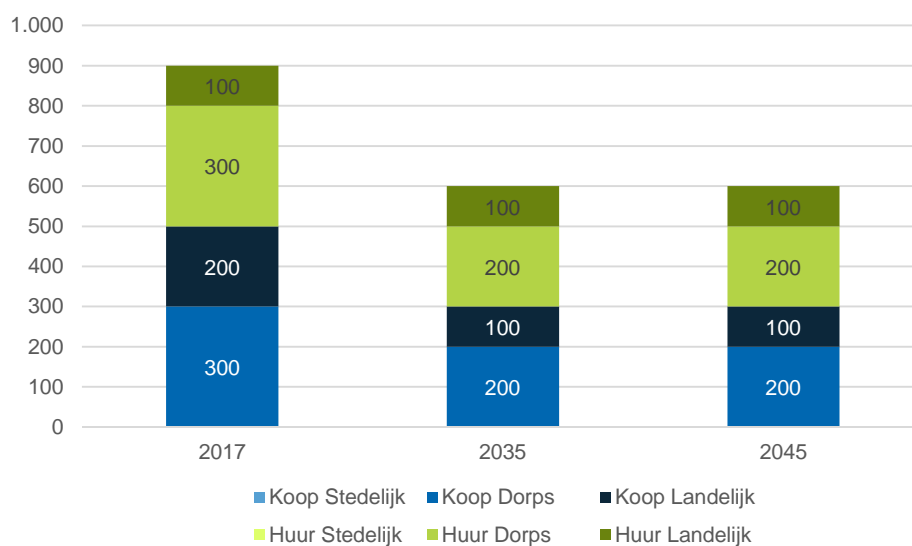
Figuur A-83 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-68 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	2%	2%	4%	4%
2035	1%	1%	3%	3%
Mutatie	-1%	-1%	-1%	-1%

Figuur A-84 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



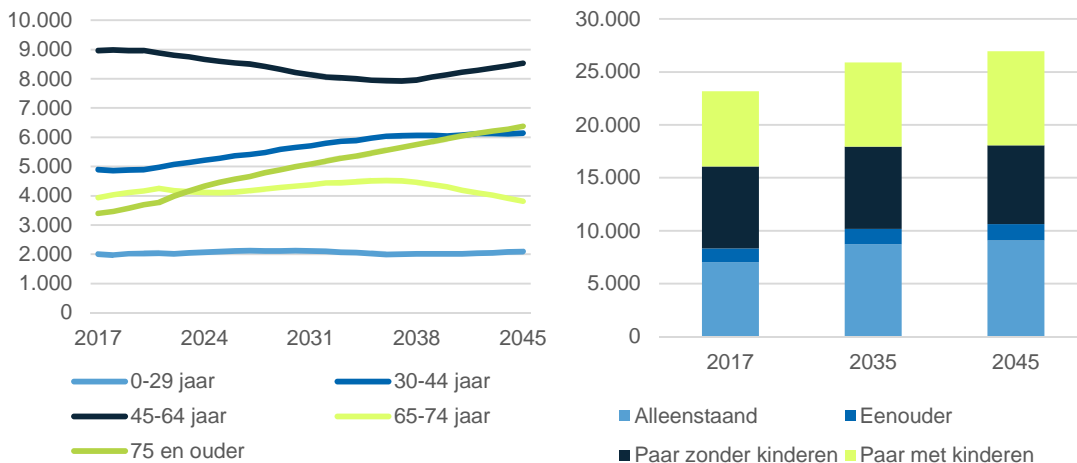
Figuur A-85 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	-	2%	3%	-	3%	7%
2035	-	1%	2%	-	3%	5%
Mutatie	-	-1%	-1%	-	-1%	-3%

## Factsheet Hoeksche Waard

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio Hoeksche Waard.

Figuur A-86 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045



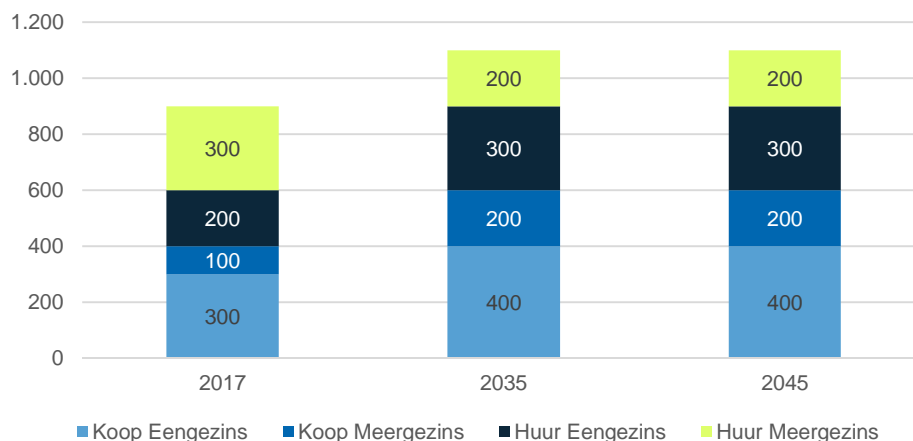
Tabel A-69 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035

	0-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	2.000	4.900	9.000	3.900	3.400	23.200
2035	2.000	6.000	7.900	4.500	5.500	25.900
Mutatie	0	1.100	-1.100	600	2.100	2.700

Tabel A-70 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	7.000	1.300	7.700	7.100	23.200
2035	8.700	1.500	7.700	8.000	25.900
Mutatie	1.700	200	0	900	2.700

Figuur A-87 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045

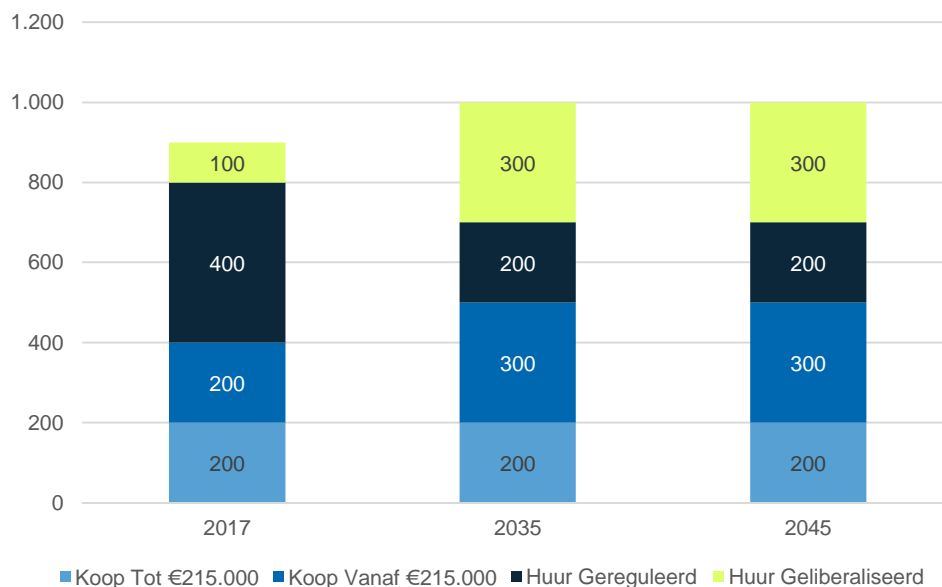


Tabel A-71 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	2%	7%	3%	7%
2035	2%	7%	7%	7%
Mutatie	0%	0%	3%	-1%



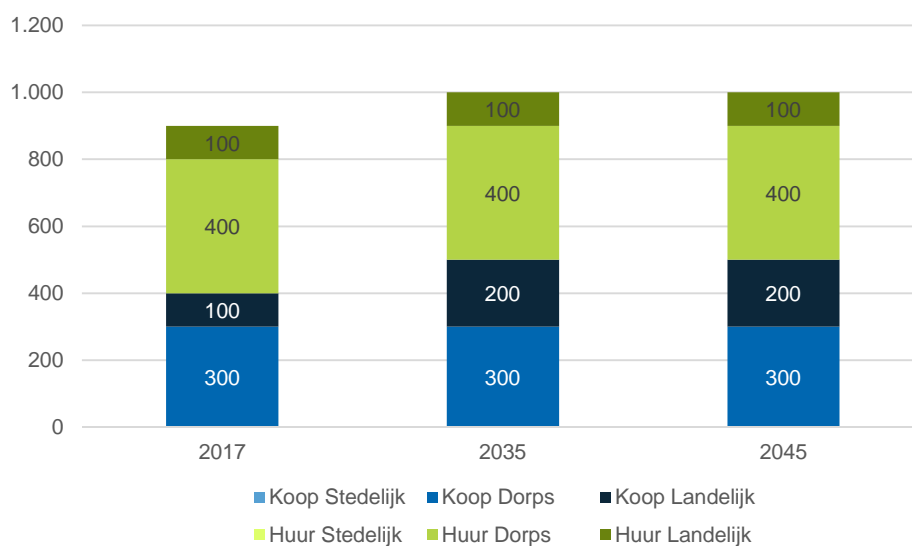
Figuur A-88 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-72 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	3%	3%	5%	5%
2035	3%	3%	4%	19%
Mutatie	0%	1%	-1%	14%

Figuur A-89 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



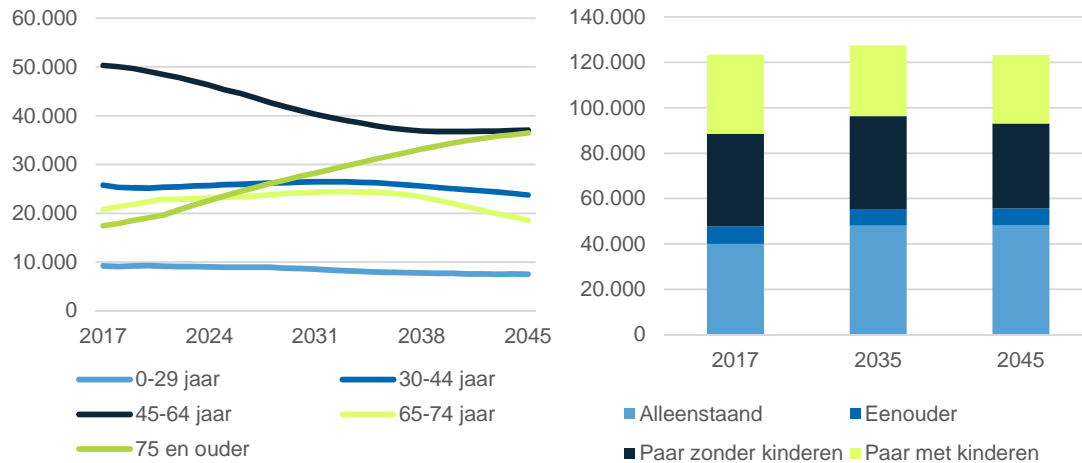
Figuur A-90 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	-	3%	3%	-	5%	5%
2035	-	2%	5%	-	6%	10%
Mutatie	-	0%	1%	-	1%	4%

## Factsheet Noord-Limburg

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio Noord-Limburg.

**Figuur A-91 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045**



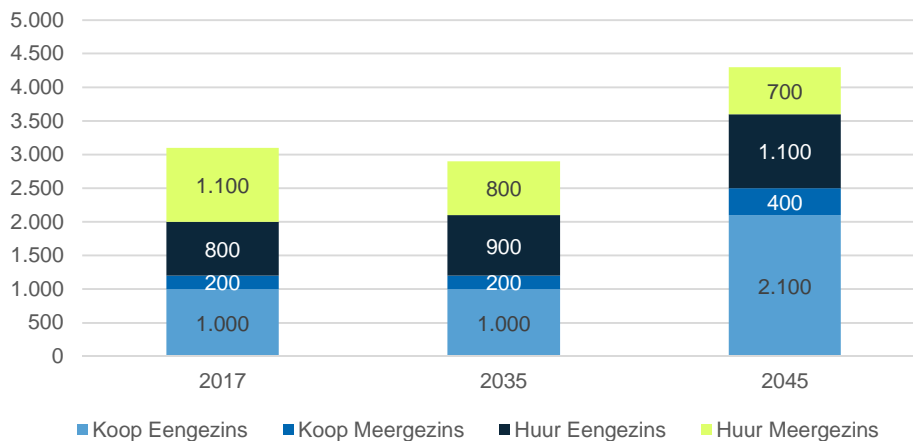
**Tabel A-73 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035**

	0-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	9.200	25.800	50.300	20.800	17.400	123.400
2035	8.000	26.300	37.900	24.300	31.100	127.500
Mutatie	-1.200	500	-12.400	3.500	13.700	4.100

**Tabel A-74 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035**

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	40.000	7.700	40.800	34.900	123.400
2035	48.000	7.400	41.000	31.100	127.500
Mutatie	8.000	-300	200	-3.800	4.100

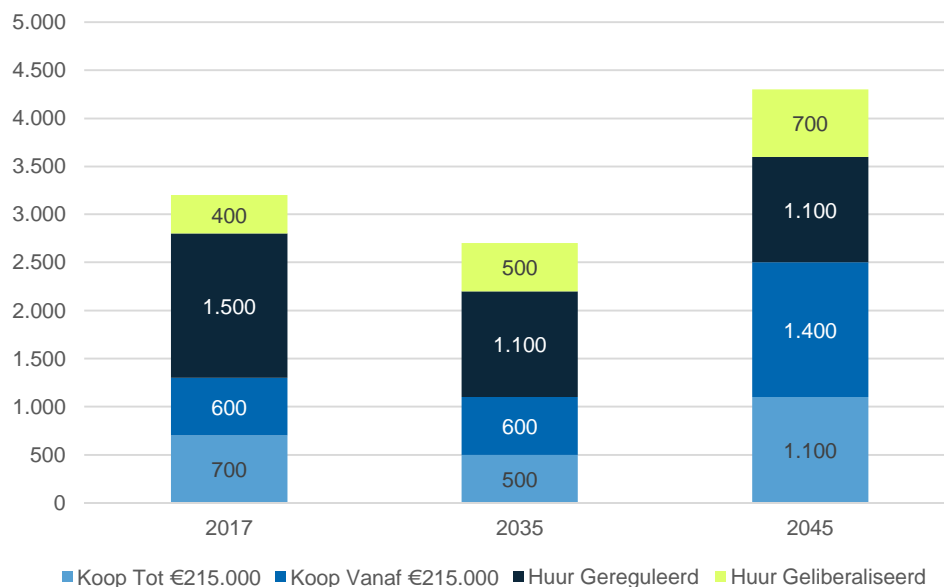
**Figuur A-92 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045**



**Tabel A-75 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035**

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	1%	4%	3%	6%
2035	1%	3%	4%	4%
Mutatie	0%	-2%	1%	-2%

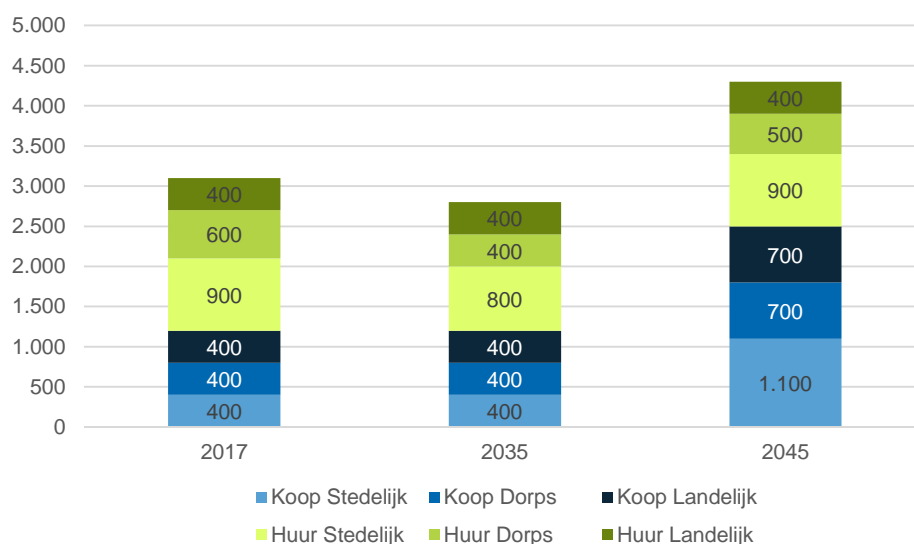
Figuur A-93 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-76 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	2%	1%	4%	5%
2035	1%	2%	3%	6%
Mutatie	0%	0%	-1%	1%

Figuur A-94 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



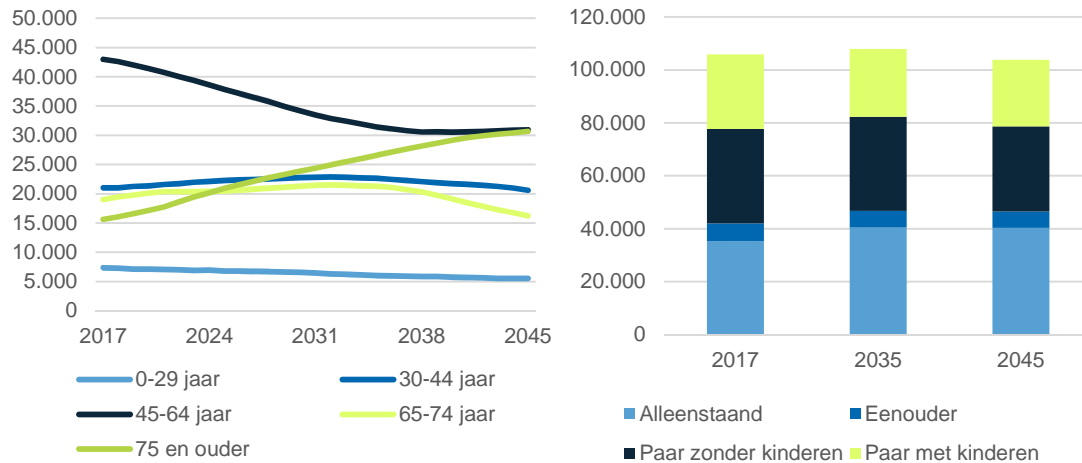
Figuur A-95 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	2%	1%	2%	5%	3%	7%
2035	2%	1%	2%	4%	3%	7%
Mutatie	0%	0%	0%	0%	-1%	1%

## Factsheet Midden-Limburg

Hieronder een overzicht van de huishoudens- en leegstandprognose in de regio Midden-Limburg.

Figuur A-96 Ontwikkeling huishoudens naar leeftijdscategorie (links), naar type (rechts), 2017-2045



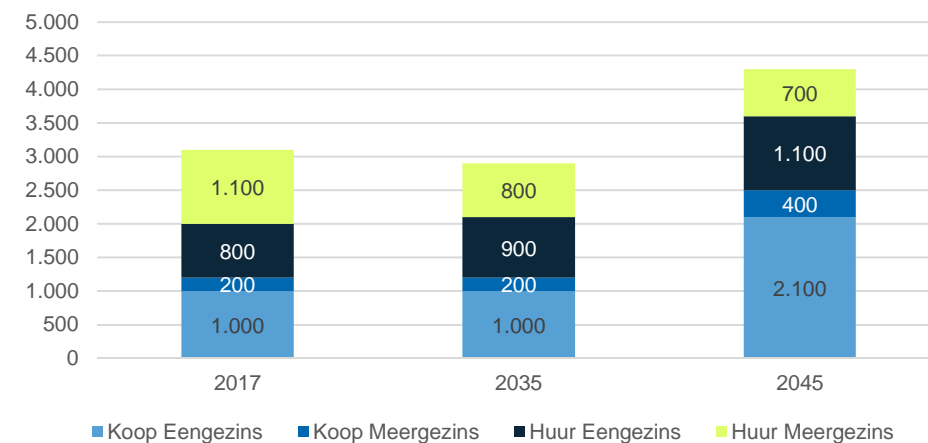
Tabel A-77 Ontwikkeling van huishoudens naar leeftijdscategorie, 2017-2035

	0-29 jaar	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 en ouder	Totaal
2017	7.300	21.000	43.000	19.000	15.600	105.900
2035	6.100	22.600	31.400	21.300	26.500	107.900
Mutatie	-1.200	1.600	-11.600	2.300	10.900	2.000

Tabel A-78 Ontwikkeling van huishoudens naar type, 2017-2035

	Alleenstaand	Eenouder	Paar met kinderen	Paar zonder kinderen	Totaal
2017	35.200	6.800	35.700	28.200	105.900
2035	40.500	6.200	35.600	25.600	107.900
Mutatie	8.000	-300	200	-3.800	2.000

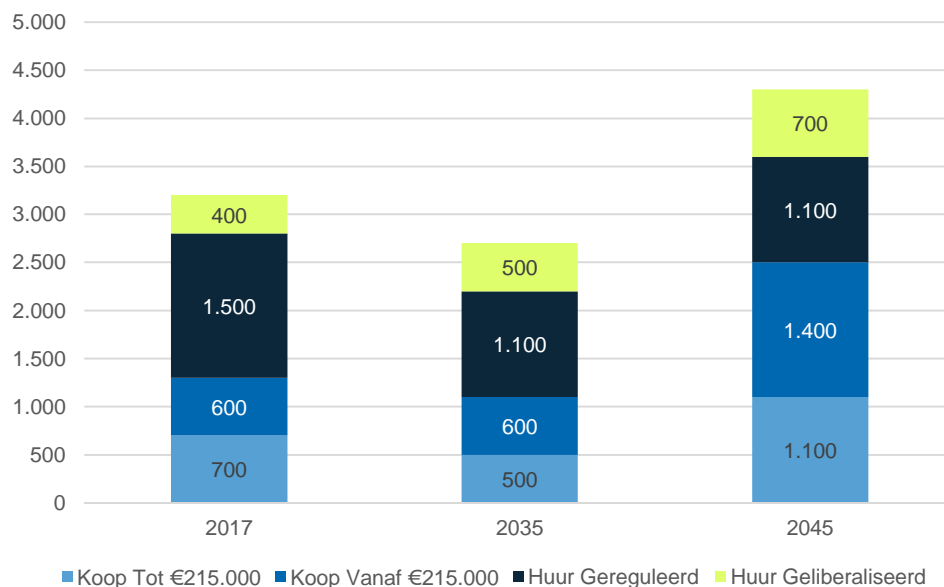
Figuur A-97 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm, 2017-2045



Tabel A-79 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en vorm als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Eengezins	Meergezins	Eengezins	Meergezins
2017	1%	4%	3%	6%
2035	1%	3%	4%	4%
Mutatie	0%	-2%	1%	-2%

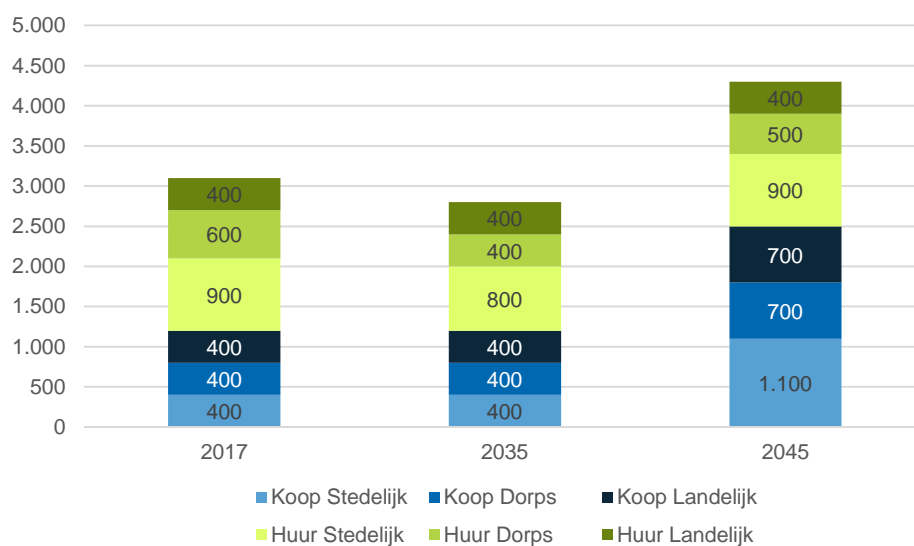
Figuur A-98 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse, 2017-2045



Tabel A-80 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en prijsklasse als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop		Huur	
	Tot €215.000	Vanaf €215.000	Gereguleerd	Geliberaliseerd
2017	2%	1%	4%	5%
2035	1%	2%	3%	6%
Mutatie	0%	0%	-1%	1%

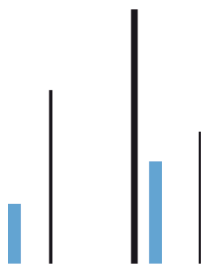
Figuur A-99 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu, 2017-2045



Figuur A-100 Ontwikkeling leegstand naar eigendom en woonmilieu als percentage van de voorraad, 2017-2035

	Koop			Huur		
	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk
2017	2%	1%	2%	5%	3%	7%
2035	2%	1%	2%	4%	3%	7%
Mutatie	0%	0%	0%	0%	-1%	1%





## Bijlage 2: Krimp- en anticipeergebieden in de Primos-prognose

Tijdens een reeks van overleggen die het ministerie van BZK met krimpregio's gevoerd heeft is een aantal aandachtspunten benoemd om deze in Primos verder te optimaliseren. ABF heeft deze punten op verzoek nader bekeken. De deelonderzoeken hebben uiteindelijk geresulteerd in een viertal notities die gedeeld zijn met het projectteam. In het kort volgen de belangrijkste uitkomsten (met een verwijzing naar desbetreffende notitie).

### Aanscherping modellering rondom woningen en instituties (n2017-0047DO)

Binnen Primos wordt onderscheid gemaakt tussen particuliere en institutionele huishoudens. De eerste groep verblijft in een woning (of in een BAR: bewoonde andere ruimte), terwijl de tweede groep gehuisvest is in een instelling. Voor beide typen huishoudens gelden afzonderlijke verhuisprocessen. Voor een betrouwbare prognose is het dan uiteraard van belang dat de aantallen woningen enerzijds en de aantallen instellingsplekken anderzijds helder zijn. Dit geldt voor heel Nederland, maar voor krimpregio's in het bijzonder, omdat deze meer dan gemiddeld te maken (gaan) hebben met vergrijzing en dus met verblijf in een instelling. Tegelijk heeft het 'markeren' van deze woningen ook effect op eventuele woningoverschotten: deze worden kleiner.

In de meeste gevallen verblijven personen in een instelling in een onzelfstandige eenheid, die in het geheel niet binnen de BAG wordt vermeld. In een aantal andere gevallen verblijven personen in een instelling in een verblijfsobject dat wel onderdeel uitmaakt van de BAG, maar geen woonfunctie heeft (maar bijv. een gezondheidszorg- of een celfunctie). Het kan echter ook voorkomen dat woningen bewoond worden door uitsluitend institutionele huishoudens. Uit een koppeling tussen de BAG en de BRP blijkt het in 2016 om ruim 75 duizend woningen te gaan, goed voor 1% van de woningvoorraad. Deze woningen worden sinds Primos 2017 niet meer gerekend tot de beschikbare leegstand, omdat de gedachte is dat deze woningen feitelijk niet beschikbaar zijn voor reguliere huishoudens en daarom niet mogen meedoen bij de verhuisprocessen binnen Primos.

### Aanscherping modellering van migratiepatronen voor AZC-gemeenten (n2017-0128DO)

Nederland telt circa 100 gemeenten met een asielzoekerscentrum (azc). Een herkenbaar patroon bij meerdere azc-gemeenten in Nederland is dat deze een relatief hoog buitenlands migratiesaldo kennen, en tegelijk (met enige vertraging) een negatief binnenlands migratiesaldo. Asielmigranten komen (in de statistieken) via buitenlandse vestiging de gemeente binnen, maar worden bij een verhuizing vanuit de azc-gemeente naar een andere gemeente tot het binnenlandse vertrek gerekend. Juist bij kleinere gemeenten, onder meer gelegen in krimpgebieden, heeft de aanwezigheid van AZC een grote invloed op de migratiestromen – en dus ook op de prognose van de migratiestromen.

Vanwege de forse toename van het geprognosticeerde aantal vluchtelingen in de nabije toekomst is Primos 2016 reeds op een aantal punten aangepast. Er is gekozen voor de benadering om een 'standaard aantal' van circa 8 duizend asielmigranten op reguliere (trendmatige) wijze in het model te verdelen. Het surplus

aan asielmigranten is vervolgens rechtstreeks toegewezen aan gemeenten op basis van hun inwonertal (conform de taakstelling). Deze aanpak is sinds Primos 2017 overgenomen, maar vervolgens nog verder aangescherpt. Daarnaast is een aantal aanpassingen gedaan die verband houden met de correcties die worden uitgevoerd voor gemeenten met een geopend/gesloten asielzoekerscentrum. Deze correcties zijn in Primos niet alleen toegepast op de buitenlandse, maar ook op de binnenlandse migratie.

### **Alternatieve benadering voor invulling van de sloopprogrammering (n2017-0063LG)**

In de Primos-prognose spelen verwachtingen ten aanzien van toevoegingen en onttrekkingen van woningen een belangrijke rol. Daartoe wordt tot 2025 gebruikt gemaakt van (provinciale) inventarisaties van woningbouwplannen en -afspraken. Omdat er vaak maar beperkte informatie over sloop voorhanden is, wordt de omvang van de sloop in de Primos-prognose trendmatig bepaald. Met de uitbreidingsplannen daarboven op komen de nieuwbouwaantallen tot stand.

Na 2025 wordt de verwachte gemeentelijke huishoudensgroei met het verstrijken van de prognosejaren steeds meer bepalend voor het woningbouwprogramma. In gebieden waar het aantal huishoudens afneemt zal een trendmatige invulling van het aantal onttrekkingen op den duur automatisch leiden tot een woningoverschot, omdat het aantal onttrekkingen achterblijft op de huishoudensdaling. Het resultaat van deze benadering is een sterke toename van het woningoverschot in krimpggebieden; tot 12% in 2050. Voor de anticipeergebieden leiden de aannames tot een stijging van de leegstand tot ruim 6%, terwijl het landelijke overschot toeneemt tot 2,7%.

De mate waarin het woningoverschot in krimpggebieden zal toenemen conform de huidige methode, lijkt op voorhand niet zeer waarschijnlijk. ABF heeft daarom diverse oplossingsrichtingen aangedragen en verschillende partijen gevraagd daar een keuze in te maken. Hoewel iedereen het over eens is dat een aanpassing van deze aanpak tot een meer realistische omvang van het woningoverschot zal leiden, is er geen overeenstemming bereikt over de alternatieve invulling. Uiteindelijk is daarom besloten om de huidige methodiek te handhaven in Primos.

Daarmee is niet automatisch gezegd dat dit onderwerp van tafel is. ABF blijft voor de komende jaren open staan voor suggesties te verbetering op dit onderdeel. Als alternatief kan gedacht worden aan het opleggen van een (beredeneerd) maximumoverschot. Of anders aan een systematiek waarbij naast bouwen voor de huishoudensgroei, ook gesloopt wordt waar huishoudenskrimp optreedt.

### **Analyse van migratiestromen krimpggebieden (n2016-0226CP)**

In Primos wordt onderscheid gemaakt tussen interregionale migratie en woningmarkt migratie. In de eerste situatie gaat het vooral om migratie tussen regio's en over langere afstand, met werk en onderwijs als voornaamste motief. Deze migratie vertoont in de loop der jaren weinig fluctuaties. Vandaar dat deze migratie ook wel structurele migratie genoemd wordt. Grote veranderingen in de structuur van de werkgelegenheid of de vestigingsplaats van universiteiten is in principe nauwelijks aan de orde. Deze migratiecomponent is met een trendmatige benadering goed te voorspellen. De woningmarkt migratie betreft de verhuizingen die plaatsvinden op de regionale woningmarkten, vaker over korte afstanden. Deze verhuizingen worden bepaald op basis van de afstemming tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt.

Ten behoeve van het bepalen van sommige parameters in de prognose wordt het Primos-programma gebruikt om het verleden door te rekenen. Zo ook voor de binnenlandse migratie. Verhuizingen in Primos zijn deels structureel, deels woningmarkt gedreven. De zogenaamde 'gemeente-gemeente relatiematrix'



bevat factoren die het aantal woningmarktverhuizingen tussen gemeenten beïnvloeden. Langs deze weg wordt tegemoet gekomen aan het gegeven dat de verhuisstromen niet altijd even accuraat te voorspellen zijn op basis van (mutaties in) het aanbod en de voorkeuren van de vragers op basis van het WoON.

Op basis van een analyse van migratiestromen over de laatste 15 jaar is getracht de samenhang tussen woningbouw en migratie nader te duiden. Geconcludeerd wordt dat het directe verband tussen omvang van het bouwprogramma en het binnenlands migratiesaldo in de loop der jaren geleidelijk kleiner lijkt geworden. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat als gevolg van de crisis er veel minder is gebouwd in de laatste jaren, waardoor (de kleinere) verschillen tussen gemeenten minder goed te meten zijn. Verder speelt de overgang naar de BAG een verstorende rol in de analyseperiode. Er zijn wel aanwijzingen om aan te nemen dat de samenhang tussen voorraadmutaties en migratiesaldi in krimpgebieden minder duidelijk is dan in regio's met meer druk op de markt. Tot slot zijn er tussen krimpgebieden wel grote verschillen, waardoor er geen eenduidige aanwijzing uit de analyse naar voren komt om Primos direct op aan te passen.

Jaarlijks wordt de meest actuele Primos-prognose gemonitord. Uit de monitoring blijkt in hoeverre de prognose afwijkt van de realisatie. Bij te grote (onverklaarbare) afwijkingen is er reden om direct in te grijpen op het model. Sinds een aantal jaar wordt in de jaarlijkse monitoring meer aandacht besteed aan de prognoseresultaten van diverse beleidsregio's, waaronder ook de krimp- en anticipeergebieden. De ontwikkeling van krimp- en anticipeergebieden worden de komende jaren nauwlettend in de gaten gehouden. Tegelijk is Primos permanent in ontwikkeling en wordt jaarlijks gekeken naar verbeteringen in het model.