



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

HOOFDRAPPORT

Woningmarktopgave in krimpregio's tot 2040

Een modelmatige verkenning met financiële inzichten

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Vanuit RIGO werkten aan deze studie:

Aafke Heringa	aafke.heringa@rigo.nl
Roland Goetgeluk	roland.goetgeluk@rigo.nl
Perry Hoetjes	perry.hoetjes@rigo.nl
Veerle Veraart	veerle.vervaart@rigo.nl
Hans van der Reijden	hans.vander.reijden@rigo.nl

m.m.v. Martin Adler en Jos van Ommeren (VU-Amsterdam)



RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

HOOFDRAPPORT

Woningmarktopgave in krimpregio's tot 2040

Een modelmatige verkenning met financiële inzichten

Opdrachtgever

Ministerie van Binnenlandse Zaken



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Contactpersoon

Judith Hurks Judith.Hurks@minbzk.nl

Projectnummer P40120

14 april 2020

Contactpersoon RIGO

Aafke Heringa aafke.heringa@rigo.nl

WWW.RIGO.NL | DE RUYTERKADE 112-C AMSTERDAM | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | T 020 522 11 11
INFO@RIGO.NL | IBAN NL14INGB0002903851 | BIC INGBNL2A | KVK 33227618 | BTW NR NL0092.84.461.B.01

Inhoud

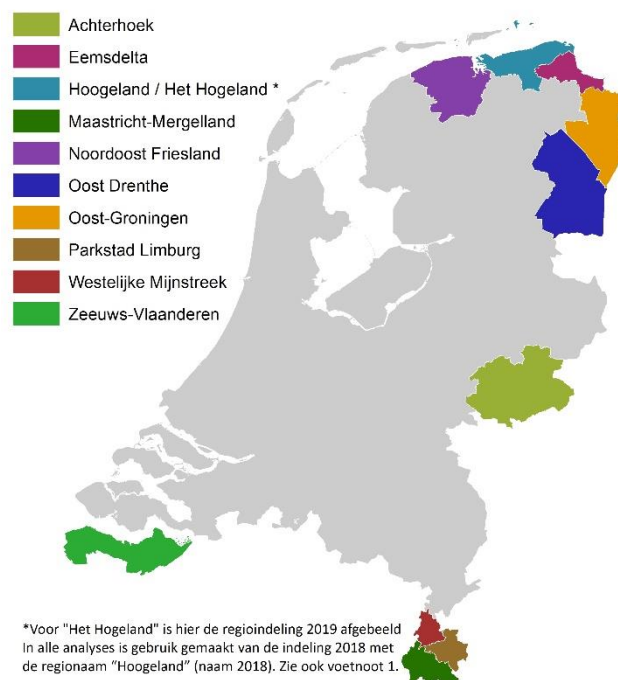
	Samenvatting en conclusies	1
0.1	Schets van de regio's	2
0.2	De woningmarktopgave in krimpregio's	3
0.2.1	Een verwacht woningoverschot	3
0.2.2	Kwalitatieve woningmarktopgave (woningtypen)	4
0.3	Kosten van interventies binnen de opgave in de krimpregio's	4
0.3.1	(A) Interventies en kosten woningmarktopgave	5
0.3.2	(B) Verduurzamingsopgave en levensloopbestendigheid	7
0.4	Conclusies	9
1	Inleiding	11
1.1	Doel van dit onderzoek	11
1.2	De aanpak	12
1.3	Leeswijzer	14
2	Woningmarktopgave	15
2.1	Bevolkings- en huishoudensprognose	15
2.1.1	Bevolkingsprognose	16
2.1.2	Huishoudensprognose	18
2.1.3	Prognose ontwikkeling huishoudens naar type en leeftijd	19
2.2	Economische scenario's en inkomenseffecten	30
2.2.1	Uitgangspunten positief scenario	30
2.2.2	Uitgangspunten negatief economisch scenario	33
2.2.3	Effecten vergrijzing op inkomensontwikkeling	33
2.3	Woningbehoefte tot 2040	35
2.3.1	Kwantitatieve opgave tot 2040	36
2.3.2	Kwalitatieve woningmarktopgave tot 2040	37
2.3.3	Ontwikkeling behoefte naar segment over de tijd (tot 2040)	39
2.4	Verduurzamingsopgave	40
2.5	Levensloopbestendigheid	42

3	Kosten en financiële effecten	44
3.1	Beleidsvarianten	44
3.1.1	(A) Woningmarktinterventies	44
3.1.2	(B) Beleidsinterventies verduurzamingsopgave / levensloopbestendigheid	46
3.2	Beeld effect beleidsvarianten in aantal woningen	47
3.2.1	Variant 1: Aanpak kwantitatief overschot in 2040	47
3.2.2	Variant 2: Aanpak kwantitatief overschot én kwalitatieve opgave in 2040	47
3.3	Normbedragen individuele ingrepen	49
3.4	De financiële effecten van de woningmarktopgave	52
3.4.1	(A) Woningmarktopgave	52
3.4.2	(B) Verduurzamingsopgave en levensloopbestendigheid	57
3.5	Aanbevelingen	58
	Bijlage 1 Factsheets per regio	60

Samenvatting en conclusies

Dit rapport geeft voor een tiental krimpregio's¹ inzicht in de woningmarktopgaven als gevolg van demografische krimp tot en met 2040. Hierbij gaat het rapport ook in op een kostenraming van beleidsinterventies die gericht zijn op het ombuigen van de te verwachten kwantitatieve en kwalitatieve mismatch op de woningmarkt, zoals overschotten en tekorten naar woningmarktsegment. Daarnaast is een kostenraming gemaakt voor interventies die betrekking hebben op de verduurzamingsopgave en het levensloopbestendig maken van de voorraad in de krimpregio's.

Het doel van het onderzoek is te achterhalen of er een extra opgave is in de krimpregio's met betrekking tot de woningmarktopgave sloop/nieuwbouw, verduurzaming en levensloopbestendigheid. Dit doel past binnen het expertisetraject woningmarkt in krimpregio's². Dit traject heeft als doel om kennis en expertise te genereren die nodig zijn voor gemeenten, regio's en hun partners om handelingsperspectief te krijgen en invulling te geven aan trajecten gericht op aanpassing van de woningmarkt als gevolg van bevolkings- en huishoudensdaling. Het onderzoek heeft niet als doel de concrete oplossingen voor gemeenten, regio's en hun partners in beeld te brengen en wie de eventuele kosten zou moeten dragen.



Methode onderzoek

Bij de aanpak van dit onderzoek is ervoor gekozen een rekenmodel te ontwikkelen waarin we op basis van verwachte woningmarktontwikkelingen voor de toekomst doorrekenen wat

¹ Het gaat om negen krimpregio's plus anticipeergebied Drenthe (zie ook <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bevolkingsdaling/krimpggebieden-en-anticipeergebieden>); Let op: In alle analyses is gebruik gemaakt van de indeling 2018 met de regionaam "Hoogeland" (naam 2018). De regio bestond in 2018 uit de twee (voormalige) gemeenten De Marne en Eemsmund (zie ook de kaartbeelden in de volgende hoofdstukken). Vanaf 2019 heet de regio "Het Hogeland" en beslaat een groter gebied als gevolg van gemeentelijke herindeling.

² <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2018/11/14/aanbieding-tweede-voortgangsrapportage-actieplan-bevolkingdaling>.

de kosten van de opgave tot 2040 zullen worden uitgaande van verschillende woningmarktbeleidsinterventies voor de verschillende regio's.

De uitkomsten geven inzicht op het niveau van de regio als totaal en betreft enkel de geraamde kosten voor de woningmarktsector (verhuurders, woningeigenaren). Het rekenmodel is uitdrukkelijk geen maatschappelijke kostenbatenanalyse naar alle effecten van krimp.

Het rekenmodel wordt zoveel mogelijk gevoed door landsdekkende databestanden en modellen³ om zodoende een vergelijking tussen de regio's onderling en de rest van Nederland mogelijk te maken. Dit doen we binnen twee economische scenario's (positief en negatief).

Samengevat zijn de belangrijkste stappen die in het onderzoek zijn genomen de volgende:

- Analyse van de belangrijkste kerncijfers over zowel de **bevolking** (inkomen, vermogen, leeftijd, huishoudensamenstelling) als de **samenstelling van de woningvoorraad**.
- Beeld van de **bevolkings- en huishoudensontwikkeling** en het effect dat deze naar verwachting zal hebben op de **regionale woningbehoefte**. Hiertoe is een modelberekening toegepast om cijfermatig inzicht te krijgen in de sloop- en/of herstructureringsopgave tot 2040. Er is ook gebruik gemaakt van een positief en negatief economisch scenario.
- Er zijn **beleidsinterventies**⁴ benoemd om de **woningmarkttopgave** in de regio's aan te pakken. Het gaat hier om een keuze voor zowel de in te zetten maatregelen, de mate waarin wordt ingegrepen en de volgorde waarin dit zal gebeuren.
- De **kosten van de woningmarktbeleidsinterventies zijn per regio modelmatig ingeschat** door kengetallen en normbedragen te koppelen aan de verschillende ingrepen en de opgave. Hierdoor ontstaat een indicatie van de financiële consequenties ervan.

0.1 Schets van de regio's

Afname van het aantal huishoudens in nagenoeg alle regio's

In de geselecteerde regio's is al enige tijd sprake van een afname van het aantal *inwoners*. Het aantal *huishoudens* zal in de komende jaren in een aantal krimpregio's ook afnemen. Een aantal regio's heeft naar verwachting de eerstkomende jaren nog wel te maken met een kleine groei van het aantal huishoudens (als gevolg van vergrijzing), alvorens de huishoudenskrimp inzet na 2030. De Achterhoek is de uitzondering, hier zien we nog een langere tijd een groei van het aantal huishoudens.

Vergrijzing en inkomensdaling

Bijna twee derde van de huishoudens in de onderzochte regio's samen betreft op dit moment een 50-plus huishouden. In Nederland als geheel is dat gemiddeld 10% minder. De huishoudensprognose laat in de krimpregio's een verdere vergrijzing en ontgroening zien. Er

³ De modellen zijn afkomstig van vele partijen zoals ABF (Primos 2019), PBL, RVO, CBS, TNO en RIGO. Er is gekozen voor de Primos-2019 ten behoeve van de vergelijkbaarheid met andere landelijke studies van BZK. De hier gebruikte prognose kan enigszins afwijken van een eventueel door de regio zelf gehanteerde prognose.

⁴ Zoals sloop van het teveel aan woningen, prijscorrecties, aankoop van koopwoningen voor verhuur, bouw van huurwoningen, verduurzamen en levensloopbestendig maken.

is vooral een afname van de groep jonger dan 55 jaar (zowel één- als meerpersoonshuishoudens) en daarbinnen zien we het aandeel jonger dan 30 jaar teruglopen. We zien juist een toename van 55-plussers die vaker alleenstaand zijn.

Volgens de in dit onderzoek gehanteerde raming waarin een positief en negatief economisch scenario is doorgerekend, zal in beide scenario's het aandeel huishoudens met een laag inkomen in alle regio's toenemen als gevolg van onder andere pensionering. In het negatieve economische scenario is deze toename logischerwijs het grootst.

Huidige woningvoorraad in de regio's

- **Meer koop, minder appartementen;** in de meeste krimpregio's is het aandeel koop- en eengezinswoningen groter dan in Nederland gemiddeld. Alleen in de Eemsdelta en de meer stedelijke regio's zoals Parkstad Limburg is het aandeel koopwoningen ongeveer gelijk aan het gemiddelde van Nederland.
- **Een oudere voorraad;** het aandeel oudere woningen in de onderzochte regio's is groter dan in de rest van Nederland.
- **De woningvoorraad is vaker levensloopbestendig of levensloopbestendig te maken** in de krimpregio's dan in de rest van Nederland. Dit hangt vooral samen met het feit dat het aandeel appartementen (zonder lift) in de rest van Nederland groter wordt terwijl krimpregio's beschikken over relatief meer grondgebonden woningen.

0.2 De woningmarktopgave in krimpregio's

Een afnemend aantal huishoudens in een regio zorgt doorgaans voor een afnemende woningbehoefte. Om inzicht te krijgen waar zich regionale overschotten en eventuele tekorten gaan voordoen is voor deze studie een modelberekening toegepast. Hierin zijn ook de twee economische scenario's doorgerekend. De belangrijkste uitkomsten voor de opgave tot 2040 worden hier benoemd.

0.2.1 Een verwacht woningoverschot

Alle onderzochte regio's samen kennen een woningoverschot van ruim 20.000 woningen tot 2040.

We ramen dat het verwachte extra woningoverschot in de regio's samen tussen de 20.400 en 21.500 woningen ligt (afhankelijk van respectievelijk een negatief dan wel positief economisch scenario). Hiernaast zien we in alle regio's een afnemende opgave van onzelfstandige woonruimten (inwonend, kamers) die onder andere samenhangt met de ontgroening.

Van de onderzochte regio's zijn het vooral de regio's in de provincies Groningen en Limburg waar een relatief grote afnemende woningbehoefte wordt voorzien (als aandeel van de voorraad). In deze regio's zien we in beide economische scenario's dat het geraamde woningoverschot toeneemt met vier tot negen procent (tot 2040). In absolute zin, dus in aantal woningen gerekend, gaat het vooral om de Limburgse regio's: Parkstad Limburg (10.000 woningen), Maastricht-Mergelland (4.100 woningen), en de Westelijke Mijnstreek (3.200 woningen).

In de overige regio's zien we maar een beperkte afname van de kwantitatieve behoefte aan reguliere woningen voor de periode tot 2040. Wel zien we in deze regio's een behoefteafname van onzelfstandige woonruimten door de ontgroening.

De uitzondering op de regel is de regio Achterhoek; hier zien we een uitbreidingsbehoefte van bijna 5.000 woningen (dat is een groei van circa 4% ten opzichte van de huidige voorraad tot 2040).

0.2.2 Kwalitatieve woningmarktopgave (woningtypen)

Omdat de verandering in het aantal huishoudens gepaard gaat met een veranderde samenstelling van de bevolking (zoals huishoudenstype en leeftijd) zal een afnemende woningbehoefte zich niet op gelijke wijze voordoen voor alle woningsegmenten. In sommige segmenten kan door een veranderende samenstelling van de bevolking juist meer behoefte zijn en in andere juist (veel) minder. Voor de periode tot 2040 wordt het volgende verwacht:

Vooraf een woningoverschot aan eengezinswoningen

In nagenoeg alle regio's zal het verwachte woningoverschot zich vooral voordoen in de voorraad eengezinswoningen. Dit geldt zowel in het positieve als het negatieve economisch scenario. Het overschot aan eengezinswoningen in het positief economische scenario is kleiner als gevolg van een hogere koopkracht. In de meeste regio's zien we geen overschot ontstaan aan appartementen, maar soms zelfs wat extra behoefte door onder andere de groei van oudere eenpersoonshuishoudens. Uitzondering hierop zijn de regio's Parkstad en Maas-tricht-Mergelland waar we ook enig overschot aan appartementen zien in vooral het positief economische scenario. Deze regio's kennen momenteel dan ook een relatief grote voorraad appartementen.

Vooraf een toenemende vraag naar huurwoningen

In het onderzoek is ook gekeken naar de verwachte vraag naar huur- of koopwoningen. Belangrijk om te melden is dat het lastig te voorspellen is of een huishouden in toekomst wil huren of kan kopen. Er zijn veel onzekere factoren die hierop van invloed zijn in de toekomst. Anders dan de vraag naar het woningtype (eengezins/appartementen) waar de huishoudenssamenstelling en leeftijd een belangrijke verklarende rol spelen, gaat het hier vooral ook om financieel-economische factoren. Deze zijn, samen met factoren als fiscale en hypothecaire regelgeving, veel lastiger te voorspellen. De uitkomsten dienen met name als het gaat om de berekende vraag naar huur en koop dan ook als indicatief beschouwd te worden.

We zien over het algemeen een afnemende vraag naar koopwoningen in alle regio's en juist meer behoefte aan huur in de periode tot 2040. In het economisch positieve scenario zien we dat - mede als gevolg van een relatief hogere koopkracht - een lager overschot aan koopwoningen wordt voorspeld en een relatief kleinere extra vraag naar huurwoningen. In beide economische scenario's houden we echter een opgave aan meer huurwoningen. Dit hangt vooral samen met de verwachte toename van het aandeel huishoudens met een laag inkomen in beide economische scenario's.

0.3 Kosten van interventies binnen de opgave in de krimpregio's

In dit onderzoek zijn er twee soorten opgaven voor de krimpregio's onderscheiden:

- A. Een **woningmarktopgave** als gevolg van de gesignaleerde kwantitatieve én kwalitatieve mismatch die we op de regionale woningmarkt verwachten (zoals in de vorige paragraaf geschetst).
- B. Een **verduurzamingsopgave** en het **levensloopbestendig maken** van de voorraad.

Om inzicht te krijgen in de financiële gevolgen voor deze opgaves is allereerst een selectie van beleidsinterventies benoemd. De keuze voor de in te zetten maatregelen, de mate waarin wordt ingegrepen en de volgorde heeft immers invloed op de kosten. Door normbedragen te koppelen aan de verschillende maatregelen ontstaat een beeld van de financiële consequenties ervan.

0.3.1 (A) Interventies en kosten woningmarkttopgave

Ten eerste is er het scenario van niets doen. De kosten van niet ingrijpen zijn in dit onderzoek niet doorgerekend. Dit vraagt immers een ander type onderzoek waarbij een bredere maatschappelijke kosten-batenanalyse op zijn plaats is. Het gaat hier bijvoorbeeld om het effect van leegstand op de leefbaarheid in bredere zin. Regio's in Europa waar krimp zich al heeft voorgedaan zijn hierbij als voorbeeld interessant. Er zijn echter geen pasklare cijfers over de financiële gevolgen en maatschappelijke impact van leegstand bekend die we kunnen vertalen naar Nederlandse regio's.

Er zijn in dit onderzoek een aantal typen beleidsvarianten doorgerekend. Van alleen ingrijpen in het kwantitatief overschot, tot relatief sterk ingrijpen waarbij ook de kwalitatieve opgave betrokken wordt. In tabel 1 is voor de regio's in totaal de **kostenraming** weergegeven van de woningmarkttopgave per beleidsvariant en economisch scenario, uitgesplitst naar huur- en koopsector. Voor de uitkomsten per regio verwijzen we naar de rapportage zelf. We beschrijven hier de varianten:

Variant 1: Aanpak kwantitatief overschot in 2040

Deze beleidsoptie betreft ingrijpen op alleen het **kwantitatieve overschot** in 2040. Van dit woningoverschot wordt alleen het teveel aan woningen gesloopt om leegstand te voorkomen. Hierbij worden de minst courante woningen **gesloopt**. Achter deze variant zit de gedachte dat hierdoor het negatieve effect van leegstand op zowel leefbaarheid als waardedaling van de rest van de voorraad beperkt wordt. Er blijven in deze minimale variant dus wel kwalitatieve overschotten en tekorten bestaan (woningtype en prijs).

De **kosten** van deze variant worden geraamd op totaal ruim 1,9 miljard euro tot 2040 (zie tabel 1) in het positief economisch scenario. Hierbij gaat het vooral om een waardeverlies (afboekwaarde) van 1,7 miljard euro. De daadwerkelijk sloopkosten wordt geraamd op 200 miljoen euro waarin ook – de verplichte – vergoeding voor verhuiskosten in de huursector zijn meegenomen⁵. Hierdoor liggen de kosten voor het onttrekken van huurwoningen substantieel hoger dan voor koopwoningen. Onttrekken van huurwoningen vindt bijna alleen plaats in de Limburgse regio's maar tellen door de omvang relatief zwaar mee in het totaal. De herinrichting van de (openbare) ruimte na sloop is niet meegenomen. In het negatief economisch scenario liggen de kosten op 2,0 miljard (waardeverlies 1,8 miljard en 210 miljoen aan sloop en verhuiskosten).

⁵ Regeling van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie; Verhuiskostenvergoeding indien de huurder moet verhuizen omdat de woning wordt gesloopt of gerenoveerd. Minimumbijdrage (€6.253 in 2020), bedoeld in de artikelen 220 lid 6 en 275 lid 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Regeling minimum-bijdrage verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie).

Variante 2: Aanpak kwantitatief overschot én de kwalitatieve opgave in 2040

Deze tweede variant betreft het oplossen van de **kwantitatieve én kwalitatieve opgave** tot 2040. De kwalitatieve overschotten van bijvoorbeeld eengezinskoop- én de tekorten aan (betaalbare) huurwoningen worden modelmatig opgelost tot 2040. Dit kan men dus zien als het relatief sterk ingrijpen in de woningmarkt aangezien er dan bijvoorbeeld ook koopwoningen omgezet worden naar huur, en er meer zal worden gesloopt en nieuwbouwd dan in variant 1.

Binnen deze variant 2 hebben we geredeneerd volgens de ‘weg van de minste weerstand’. Dat betekent dat bij het modelmatig oplossen van de kwalitatieve opgaven steeds begonnen wordt met de minst ingrijpende oplossing. Concreet betekent dit dat eerst wordt gezocht naar ruimte voor prijscorrectie (naar beneden) door de markt dan wel door beleidsmatige huurverlaging. Vervolgens wordt gekeken of er ruimte is om een teveel aan koopwoningen aan te kopen voor verhuur. Pas daarna worden overschotten aan woningen modelmatig gesloopt en (kwalitatieve) tekorten worden bijgebouwd.

Dit betekent dat in het gebruikte rekenmodel de maatregelen op elkaar volgen. Na een ingreep blijft er dus steeds een resterende opgave over. De gebruikte volgorde is:

- ↓ Een prijsingreep (prijsdaling naar een goedkopere klasse) in de huur en in de koop;
- ↓ Het omzetten van vooral koop naar huur (en soms van huur naar koop) rekening houdend met een gelijke kwaliteit (type);
- ↓ De sloop van met name een overschot aan koopwoningen;
- ↓ De bouw van huurwoningen (en soms koopwoningen, indien er een tekort is binnen een segment).

Binnen beleidsvariant 2 hebben we ook gevarieerd naar de mate waarin (kwalitatieve) overschotten worden teruggebracht. In de ene (sub)variant wordt het overschot beperkt tot 5% en in de wat sterkere (sub)variant tot 2% van de opgave. Ongeveer hetzelfde geldt voor de bouw van woningmarktsegmenten waar tekorten aan zijn. Het tekort hiervan wordt in het model teruggebracht tot 5% of 2% van de opgave. Hiernaast maken we ook hier weer gebruik van een positief en een negatief economisch scenario.

Kosten variant 2 (sloop én kwalitatieve opgave): Verreweg de meeste kosten zijn gemoeid met het aankopen van koopwoningen (ten behoeve van huur), het bouwen van huurwoningen en het waardeverlies binnen de koopsector (zie ook tabel 1). Kijken we naar de twee sectoren afzonderlijk dan zien we samengevat:

- **Kosten huursector: Aankoop koopwoningen en toevoeging nieuwbouw**

De kosten voor de huursector worden geraamd op ongeveer 7,2 miljard euro in het positieve economische scenario en lopen op tot ongeveer 14 miljard euro in het negatieve economische scenario. Dat is vooral het gevolg van de grotere behoefte aan huurwoningen in het negatieve economische scenario.

De belangrijkste kosten betreffen het aankopen van koopwoningen en het bouwen van huurwoningen. De aankoop voor verhuur wordt geraamd op 2,3 miljard euro in het positieve economische scenario en ligt op 3,3 miljard euro in het negatief economisch scenario. Daarnaast zien we een benodigde investering in de nieuwbouw van huurwoningen van 4,8 miljard euro in het positieve en zelfs 10,6 miljard euro in

het negatieve economische scenario. Juist deze nieuwbouw van huurwoningen zorgt voor het overgrote deel van de kosten binnen het negatieve economische scenario.

- **Kosten én opbrengsten koopsector: Sloopopgave en omzetting naar huur**

De grootste kostenpost binnen de koopsector is het geschatte waardeverlies en loopt van 4,4 miljard euro in het economisch positieve scenario (binnen de variant maximaal 5% overschot) tot 9,5 miljard euro in het negatief economisch scenario (met maximaal 2% overschot). Hierbij is vooral bepalend dat in het negatieve economische scenario het overschot aan koopwoningen groter is (minder vraag). Naast kosten zijn er ook opbrengsten die gegenereerd worden door de verkoop van koopwoningen aan de huursector (2,3 miljard euro in het positief economisch scenario en 3,3 miljard euro in het negatieve scenario). Per saldo levert dit echter minder op dan de waardedaling en de opbrengst zal maar op een deel van de woningeigenaren van toepassing zijn.

0.3.2 (B) Verduurzamingsopgave en levensloopbestendigheid

Er ligt naast de woningmarkttopgave een opgave ten aanzien van de verduurzaming en het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad. In ons model gaat het alleen om de woningen die er als gevolg van de woningmarktinterventies na 2040 nog zijn, worden verduurzaamd en levensloopbestendig gemaakt voor zover de woning daarvoor geschikt is. In onze modelaanpak gebeurt dit na het voltooien van de hiervoor beschreven woningmarktbeleidsinterventies. Uiteraard zal in de werkelijkheid een en ander meer gelijk oplopen. Verduurzaming en het levensloopbestendig maken zal in de praktijk ook al voor 2040 plaatsvinden; in de modelaanpak is deze dynamiek niet doorgerekend.

Verduurzaming

Voor verduurzaming gaan we uit van twee varianten. In de ene variant gaan we uit van een woningvoorraad die geheel getransformeerd wordt naar label B. In de andere beleidsvariant gaan we uit van een transformatie naar label A+. De kosten voor verduurzaming zijn bepaald op basis van kengetallen voor verschillende woningtypen en zijn afhankelijk van de energetische kwaliteit van de betreffende woningen.

De gemiddelde kosten per woning om op label B te komen liggen in de krimpregio's met 9.500 euro circa **2.000 euro hoger dan in de rest van Nederland** (gemiddeld ca. 7.500 euro). De oorzaak is een slechtere uitgangssituatie (een oudere voorraad) in combinatie met een hoger aandeel eengezinswoningen en relatief meer (half)vrijstaande woningen.

De kosten om op label A+ te komen in de krimpregio's liggen circa **6.000 euro hoger per woning dan in de rest van Nederland** (gemiddeld 28.000 euro per woning in de krimpregio's en 22.000 euro in overig Nederland).

- **Verduurzaming (naar label B)**

De verduurzaming van de woningen naar label B, kost in **variant 1 (alleen sloop) totaal 6,5 miljard** waarvan 1,6 miljard euro in de huur- en bijna 4,9 miljard euro in de koopsector. In deze beleidsvariant worden er in tegenstelling tot variant 2 geen woningen (automatisch) verduurzaamd als gevolg van nieuwbouw van huurwoningen.

De verduurzaming van de woningen naar label B in variant 2 (sloop én kwalitatieve opgave) kost **in het economisch positieve scenario rond de 5,9 miljard euro** waarvan bijna 1,5 miljard euro in de huur- en bijna 4,5 miljard euro in de koopsector. In

het negatieve economische scenario liggen de kosten in deze variant nog iets lager: **5,5 miljard euro**, waarvan afgerond ruim 1,5 miljard euro in de huur en 3,9 miljard euro in de koop. De kosten liggen in het negatieve economische scenario vooral lager omdat er meer (oude) eengezinskoopwoningen worden gesloopt en juist meer nieuwe huurwoningen worden gebouwd.

- **Verduurzaming (naar label A+)**

In deze beleidsvariant (naar label A+) zijn de kosten ongeveer drie keer zo hoog als in de variant naar label B. Het gaat in het **economisch positieve scenario in totaal om 17,4 miljard euro**. Hiervan komt 13,4 miljard euro voor rekening van de koopsector en 4 miljard euro in de huursector (zie tabel 3). In het negatief economisch scenario gaat het om lagere bedragen: **15,9 miljard euro** in totaal, waarvan 11,8 miljard euro in de koop en 4,1 miljard euro in de huursector.

Naar een levensloopbestendige voorraad

Zoals eerder aangegeven is de woningvoorraad in de krimpregio's vaker toegankelijk of toegankelijk te maken dan in de rest van Nederland. Dit hangt vooral samen met een groter aandeel grondgebonden woningen en minder appartementen (zonder lift) dan in de rest van Nederland. Maar in de rest van Nederland zal de levensloopbestendigheid ook zonder aanpassing van de voorraad toenemen omdat er verhoudingsgewijs meer nieuwbouw plaatsvindt. Nieuwbouw dient immers te voldoen aan de toegankelijkheidseisen zoals ook vastgelegd in het bouwbesluit.

We gaan in onze berekeningen uit van het **volledig levensloopbestendig maken** van de (resterende) woningvoorraad in 2040 binnen de krimpregio's. We laten de opgave niet afhangen van bijvoorbeeld de omvang van de doelgroep met fysieke beperkingen. Natuurlijk vindt dit in de praktijk wel plaats, maar voor deze rekenkundige benadering voor de toekomst hebben we doelbewust de bovengrens opgezocht.

De kosten voor het levensloopbestendig maken van de voorraad zijn afgeleid uit de mate waarin woningen in de regio's al levensloopbestendig zijn en welk deel levensloopbestendig te maken is volgens onder andere cijfers van TNO. Hieraan zijn kostenkengetallen naar woningtype gekoppeld.

Voor beleidsvariant 1 (alleen sloop van woningen) komt het levensloopbestendig maken neer op **3,4 miljard euro** (zie tabel 1). In deze beleidsvariant worden er geen nieuwe woningen gebouwd welke automatisch beter levensloopbestendig zijn. Hierdoor liggen de kosten hoger dan in beleidsvariant 2 (sloop én kwalitatieve opgave) waar juist wel meer nieuwe woningen worden gebouwd en ook meer woningen worden gesloopt. In deze varianten komt het levensloopbestendig maken neer op ruim **3,1 miljard euro**, waarvan 1,1 miljard euro in de huursector en 2 miljard euro in de koopsector. In het negatief economische scenario gaat het om een iets kleiner bedrag: 2,9 miljard euro totaal. De reden is dat in het negatief economisch scenario (na alle beleidsinterventies) in 2040 modelmatig iets minder woningen resteren om levensloopbestendig te maken.

tabel 1 Overzicht raming kosten woningmarktopgave per economisch scenario en beleidsvarianten naar huur- en koopsector; tot 2040 (in miljoenen euro's; negatief = kosten)

		positief economisch scenario			negatief economisch scenario		
		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	
		max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Huursector							
woningmarktopgave (A)	Aankoop koopwoningen voor verhuur	0	-2.318	-2.318	0	-3.305	-3.305
	Verkoop huurwoningen	0	19	19	0	9	9
	Sloop en verhuiskosten	-115	-35	-37	-122	-28	-29
	Bouw huurwoningen	0	-4.852	-4.949	0	-10.634	-10.846
	Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	-700	-195	-242	-742	-103	-239
	totaal woningmarktopgave	-815	-7.381	-7.527	-864	-14.060	-14.409
		naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B)	Verduurzamen	-1.645	-1.484	-3.953	-1.649	-1.535	-4.088
	Levensloopbestendig maken	-1.236	-1.103	-1.103	-1.240	-1.141	-1.141
Saldo huursector		-3.696	-9.968	-12.583	-3.752	-16.737	-19.638
Koopsector							
woningmarktopgave (A)	Koop vml. huurwoningen	0	-19	-19	0	-9	-9
	Verkoop aan verhuurders	0	2.318	2.318	0	3.305	3.305
	Sloop	-88	-296	-306	-94	-561	-578
	Bouw	0	-456	-465	0	-267	-272
	Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	-997	-4.427	-4.585	-1.060	-9.183	-9.522
	totaal woningmarktopgave	-1.084	-2.880	-3.056	-1.153	-6.715	-7.077
		naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B)	Verduurzamen	-4.971	-4.454	-13.405	-4.965	-3.940	-11.814
	Levensloopbestendig maken	-2.216	-1.986	-1.979	-2.214	-1.757	-1.744
Saldo koopsector		-8.271	-9.320	-18.440	-8.332	-12.412	-20.634
Kosten Huur- en koopsector samen*							
(A)	Woningmarktopgave**	-1.900	-12.579	-12.902	-2.017	-24.080	-24.791
		naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B)	Verduurzamen	-6.615	-5.938	-17.358	-6.614	-5.475	-15.902
	Levensloopbestendig	-3.452	-3.089	-3.082	-3.453	-2.898	-2.885
Saldo huur & koopsector		-11.967	-21.607	-33.342	-12.085	-32.453	-43.577

*Saldo kosten Huur- en koopsector is exclusief opbrengsten particulieren als gevolg van verkoop koopwoningen aan huursector (de blauwe cijfers)

Opmerking bij de gepresenteerde financiële uitkomsten

Ten behoeve van de kostenraming is een rekenmodel geconstrueerd. De uitkomst van dit model is afhankelijk van prognoses, bronnen en keuzes met betrekking tot beleidsinterventies die uiteindelijk ook anders gemaakt kunnen worden. De geraamde kosten zijn daarom indicatief. In het rekenmodel kan, indien deze interactief gebruikt wordt, steeds het effect van beleidskeuzes bezien worden. Zo wordt in het huidige model uitgegaan van het oplossen van alle kwalitatieve tekorten en overschotten in 20 jaar tijd. Het is denkbaar om aan deze knoppen te draaien of ook andere beleidsinterventies op te nemen en het effect op de kosten te bezien.

0.4 Conclusies

Uit het gehanteerde modelmatige onderzoek blijkt dat er in de krimpregio's een extra en andersoortige opgave dan in de rest van Nederland bestaat met veelal extra kosten als gevolg.

In de helft van de onderzochte regio's dreigt een toename van het nu al bestaande woningoverschot met 4 tot 9%. Het totale verwachte woningoverschot in de regio's samen ligt op ruim 20.000 woningen tot 2040. Dit betekent dus dat er in tegenstelling tot de rest van Nederland een relatief grote sloopopgave ligt vanuit de veronderstelling dat een te groot over-

schot ongewenst is. Overigens kan in de andere helft van de regio's wel een lokaal overschot (buurt, straat) ontstaan. Indien we alleen uitgaan van een **kwantitatieve sloopopgave en de afboekingen** die hiermee gemoeid zijn, worden de kosten geschat op **ruim 1,8 miljard euro tot 2040 wat neerkomt op circa 85 miljoen euro per jaar**.

Daarnaast zal volgens de trendmatige modelberekening de vergrijzing en de daarmee samenhangende inkomensdaling, evenals de obstakels voor starters om te kopen (meebrengen eigen geld) leiden tot een grotere opgave aan huurwoningen en minder aan eengezinskoopwoningen dan in de rest van Nederland. Indien we ook aan deze kwalitatieve mismatch het hoofd willen bieden dan moet er een verschuiving plaatsvinden van vooral de koop- naar huurwoningen. In ons model gaan we er dan vanuit dat er dan koopwoningen omgezet moeten worden naar huur maar daarnaast ook huurwoningen gebouwd moeten worden en meer (koop)woningen worden gesloopt. Wanneer we er van uitgaan dat deze **kwalitatieve opgave tot 2040** rekenkundig nagenoeg geheel opgelost wordt liggen de **geraamde kosten tussen de 12 en 24 miljard euro tot 2040** afhankelijk van respectievelijk een positief of negatief economisch scenario **wat respectievelijk 570 miljoen en 1,1 miljard per jaar per jaar** inhoudt.

Van belang is dat de hier gepresenteerde modeluitkomsten onder meer zijn gebaseerd op prognoses waarbij de toekomstige economische situatie en het effect hiervan op de betaalbaarheid voor verschillende doelgroepen niet met zekerheid zijn te voorspelen. Daarnaast is het ook denkbaar om niet alle tekorten en overschotten binnen de verschillende woningmarkt segmenten binnen 20 jaar op te lossen. In het model hebben we hier wel voor gekozen om de kosten van een dergelijke opgave in beeld te krijgen. Daarnaast strekt het tot de aanbeveling om mede naar aanleiding van deze uitkomsten naar eventuele alternatieve beleidsinterventies te zoeken met als doel meer mensen bijvoorbeeld 'betaalbaar' in een koopwoning te kunnen laten wonen.

De verduurzamingsopgave zal in de regio's meer kosten met zich meebrengen dan in de rest van Nederland omdat de energetische kwaliteit als gevolg van een oudere voorraad op een lager niveau ligt. De kosten van het volledig verduurzamen liggen afhankelijk van het ambitieniveau en economisch scenario tussen de **5,5 en 15,9 miljard euro tot 2040 wat respectievelijk 248 en 722 miljoen per jaar** betekent.

De opgave voor het (volledig) levensloopbestendig maken van de bestaande voorraad in de krimpregio's lijkt niet hoger te liggen dan in de rest van Nederland. Dit komt omdat er relatief meer grondgebonden woningen zijn die tegen relatief lage kosten toegankelijk gemaakt kunnen worden in vergelijking met de rest van Nederland. Maar in vergelijking met de rest van Nederland vindt er in de krimpregio's veel minder nieuwbouw plaats. Hierdoor vindt er als gevolg van de bouwregelgeving die juist alleen voor nieuwbouw geldt geen automatische uitbreiding van de levensloopbestendige voorraad plaats.

1 Inleiding

In de komende decennia krijgen naar verwachting meer regio's in Nederland te maken met demografische krimp. Nu al heeft een aantal regio's aan de randen van het land te maken met een afname van de bevolking. Het aantal huishoudens neemt nog niet overal af, maar dat zal naar verwachting in de toekomst wel gebeuren. Het tempo waarin die huishoudenskrimpt optreedt en welke consequenties dit heeft voor de regionale woningmarkt en leefomgeving is afhankelijk van de toekomstige samenstelling van de bevolking en de economische omstandigheden.

Voorals huishoudenskrimpt zal effecten hebben op vraag-aanbodverhoudingen in verschillende woningmarktsegmenten. Vergrijzing zal leiden tot minder verhuisdynamiek doordat ouderen doorgaans weinig verhuisgeneigd zijn. Woningen die meer geschikt zijn voor ouderen zullen waarschijnlijk meer in trek raken, terwijl voor hen ongeschikte woningtypen minder courant zullen worden. Dit vraagt om investeringen in de kwaliteit van de woningvoorraad en mogelijk ook om het inkrimpen van de voorraad.

Tegelijkertijd ligt er de ambitie om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen en energiezuiniger te maken. Dit brengt een eigen investeringsopgave met zich mee die niet alleen in de krimpregio's speelt, maar in heel Nederland. De vraag is of er in de krimpregio's een 'extra' opgave is vanwege de relatief oude leeftijd van de woningvoorraad en meer particuliere voorraad (zie Abf-Rapport: Uitkomsten WoON2018 in krimpregio's 2019). Ook is van belang dat de sturingsmogelijkheden op de kwaliteit van de voorraad (zoals duurzaamheid en geschiktheid voor ouderen) middels nieuwbouw in deze regio's veel minder aan de orde is als in gebieden met een grote uitbreidingsbehoefte.

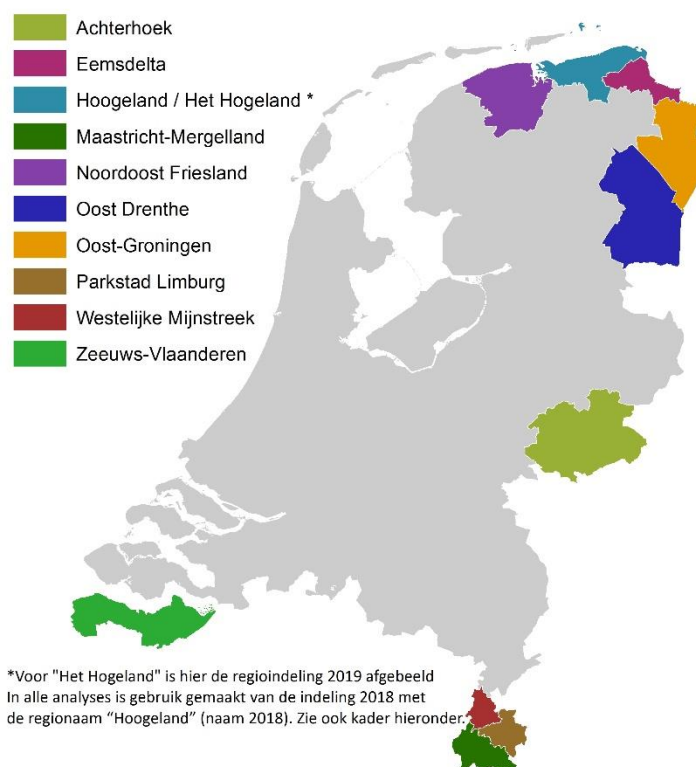
1.1 Doel van dit onderzoek

Per Kamerbrief heeft de minister van BZK in november 2018 aangekondigd een expertisetraject woningmarkt in krimpregio's te starten. Dit traject heeft als doel om kennis en expertise te genereren die nodig zijn voor regio's en hun partners om handelingsperspectieven te verkrijgen en invulling te geven aan trajecten gericht op aanpassing van de woningmarkt als gevolg van bevolkings- en huishoudensdaling.

Het doel van dit onderzoek is te achterhalen of er een extra opgave is in de krimpregio's met betrekking tot de woningmarkt-opgave sloop en nieuwbouw, verduurzaming en levensloopbestendigheid. Dit doel past binnen het expertisetraject woningmarkt in krimpregio's. Dit traject heeft als doel om kennis en expertise te genereren die nodig zijn voor gemeenten, regio's en hun partners om handelingsperspectief te krijgen en invulling te geven aan trajecten gericht op aanpassing van de woningmarkt als gevolg van bevolkings- en huishoudensdaling. Het onderzoek heeft niet als doel de concrete oplossingen voor gemeenten, regio's en hun partners, de (nieuwe) financieringsinstrumenten in beeld te brengen of bij wie de kosten terecht komen.

Het gaat in dit onderzoek om tien regio's. Dit zijn de negen krimpregio's in Friesland, Groningen, Gelderland, Limburg en Zeeland en één zogenaamde anticipeerregio, te weten Oost-Drenthe. In figuur 1.1 is een overzichtskaart te vinden van deze tien regio's zoals deze in 2019 golden.

figuur 1-1 De tien regio's die in dit rapport worden uitgelicht



Let op: "In alle analyses in het rapport is gebruik gemaakt van de indeling 2018 met de regionaam "Hoogeland" (naam 2018). De regio bestond in 2018 uit de twee (voormalige) gemeenten De Marne en Eemsmond (zie ook de kaartbeelden in de volgende hoofdstukken). Vanaf 2019 heet de regio "Het Hogeland" en beslaat een groter gebied als gevolg van gemeentelijke herindeling.

1.2 De aanpak

Bij de aanpak van dit onderzoek is ervoor gekozen een rekenmodel te ontwikkelen waarin we op basis van verwachte demografische en woningmarktontwikkelingen doorrekenen wat de kosten van de opgave tot 2040 zullen worden, uitgaande van verschillende woningmarkt-beleidsinterventies voor de verschillende regio's.

De uitkomsten geven inzicht op het niveau van de regio als totaal en betreffen enkel de ge-raamde kosten voor de woningmarktsector (verhuurders, woningeigenaren). Het rekenmo-del is uitdrukkelijk geen maatschappelijke kostenbatenanalyse naar alle effecten van krimp.

Het rekenmodel wordt zoveel mogelijk gevoed door landsdekkende databestanden en mo-dellen⁶ om zodoende een vergelijking tussen de regio's onderling en de rest van Nederland mogelijk te maken. Dit doen we binnen twee economische scenario's (positief en negatief).

⁶ De modellen zijn afkomstig van vele partijen zoals ABF (Primos 2019), PBL, RVO, CBS, TNO en RIGO. Er is gekozen voor de Primos-2019 ten behoeve van de vergelijkbaarheid omdat andere landelijke studies van BZK hierop gebaseerd zijn.

Samengevat zijn de belangrijkste stappen die in het onderzoek zijn genomen de volgende:

- Analyse van de belangrijkste kerncijfers over zowel de **bevolking** (inkomen, leeftijd, huishoudensamenstelling) als de **samenstelling van de woningvoorraad**.
- Beeld van de **bevolkings- en huishoudensontwikkeling** en het effect dat deze naar verwachting zal hebben op de **regionale woningbehoefte**. Hiertoe is een modelberekening toegepast om cijfermatig inzicht te krijgen in de sloop- en/of herstructureringsopgave tot 2040. Er is ook gebruik gemaakt van een positief en negatief economisch scenario.
- Er zijn **beleidsinterventies**⁷ benoemd om de **woningmarktopgave** in de regio's aan te pakken. Het gaat hier om een keuze voor zowel de in te zetten maatregelen, de mate waarin wordt ingegrepen en de volgorde waarin dit zal gebeuren.
- De **kosten van de woningmarktbeleidsinterventies zijn per regio modelmatig ingeschat** door kengetallen en normbedragen te koppelen aan de verschillende ingrepen en de opgave. Hierdoor ontstaat een indicatie van de financiële consequenties ervan.

De opzet van het rekenmodel zelf maar bijvoorbeeld ook de keuzes ten aanzien van beleidsinterventies zijn steeds gemaakt in samenspraak met de opdrachtgever BZK en de begeleidingscommissie van dit onderzoek. Er zijn ook verschillende bijeenkomsten geweest om de voorlopige uitkomsten en berekening te bespreken en bij te stellen.



Kader 1. Disclaimer bij dit onderzoek

Een rekenmodel

Het gaat hier met nadruk om een modelmatige inschatting voor de toekomst (2040) op basis van beschikbare data en huidige inzichten en aannames. De uitkomst van dit model is afhankelijk van prognoses, externe bronnen, de kwaliteit van de gegevens maar ook keuzes met betrekking tot woningmarktbeleidsinterventies die uiteindelijk ook anders gemaakt kunnen worden of minder rigoureu. De geraamde kosten zijn daarom indicatief. In dit rapport wordt slechts een aantal mogelijke typen interventies gepresenteerd. In het rekenmodel kan, indien deze interactief gebruikt wordt, steeds het effect van beleidskeuzes gezien worden. Het is denkbaar om aan deze knoppen te draaien en ook andere beleidsinterventies op te nemen en het effect op de kosten te bezien.

Onzekerheden in demografische prognoses

De gebruikte demografische prognose is Primos 2019, die geijkt is op de CBS-prognose van eind 2018. Hiervoor is mede gekozen ten behoeve van de vergelijkbaarheid met andere landelijke studies van BZK. De gebruikte prognoses geven een totaalbeeld van de krimpogave in de Nederlandse krimpre-

⁷ Zoals sloop van het teveel aan woningen, prijscorrecties, aankoop van koopwoningen voor verhuur, bouw van huurwoningen, verduurzamen en levensloopbestendig maken.

gio's. Echter kunnen specifieke situaties in een regio voor een vertekend beeld zorgen. De hier gebruikte prognose kan hiermee enigszins afwijken van een eventueel door de regio zelf gehanteerde prognose.

Demografische toekomststramingen zijn altijd met een zekere onzekerheid omgeven. Bevolkingsprognoses komen niet exact uit. Er zijn veel factoren die een rol spelen bij bevolkingsgroei, zoals de economische conjunctuur, regionale economie, bereikbaarheid, migratiebeleid en lokaal woningaanbod. Net als met neerslagverwachtingen valt wel te voorspellen hoe klimaatverandering de hoeveelheid neerslag beïnvloedt en welke regio's meer of minder neerslag zal vallen, maar of gemeente X meer of minder neerslag dan gemeente Y zal krijgen in een bepaald jaar is een stuk onzekerder. Met beleid kan het gevallen water in zekere mate verdeeld worden, maar niet onbepakt.

Onzekerheden in kosten en financiën

Financiële ramingen en economische scenario's zijn eveneens met veel onzekerheid omgeven. Mondiale demografische, economisch-financiële, sociaal-culturele, technologische, politiek-ecologische, geopolitieke en bedrijfstakontwikkelingen zijn van grote invloed op de welvaart. De woningprijzontwikkelingen in Nederland zijn niet alleen afhankelijk van lokale vraag-aanbodverhoudingen, maar bijvoorbeeld ook van de ontwikkelingen op de mondiale kapitaalmarkt. Denk aan de vraag naar woningen als vastgoedbelegging, het kunnen doorverkopen van hypotheek en de rentestand die mede de maximale hoogte van de hypotheek bepaalt. Daarnaast is regelgeving (bijv. leennormen hypotheek, studieleenstelsel, hypotheekrenteaftrek) van invloed op het leenvermogen van huishoudens en hoeveel zij überhaupt kunnen betalen voor een woning.

In de uitwerking van de scenario's en de verwachte ontwikkeling van de woningwaarde wordt uitgegaan van een zekere constante waar het gaat om de situatie op de kapitaalmarkt, fiscaal beleid, regelgeving en de economische verhoudingen tussen regio's. Verschillen tussen regio's in kosten als gevolg van waardeontwikkeling kunnen daarmee worden toegeschreven aan verschillen in demografische verwachtingen en regio-specifieke eigenschappen zoals bijvoorbeeld de behoefte naar woningen voor recreatiedoeleinden. De twee gebruikte economische scenario's dienen vooral om te laten zien hoe deze kosten bij eenzelfde demografische ontwikkeling verschillend kunnen uitpakken als gevolg van een andere economische conjunctuur. Deze uitkomsten dienen geïnterpreteerd te worden als relatieve verschillen. In de praktijk zal de woningwaarde ook in de krimpregio's mede onderhevig zijn aan de eerdergenoemde invloeden vanuit ontwikkelingen als de financiële sector, fiscaal beleid etc.

1.3 Leeswijzer

In **hoofdstuk 2** geven we een beeld van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling en het effect dat deze naar verwachting zal hebben op de regionale woningbehoefte. Ook schetsen we twee economische scenario's en de inkomensontwikkeling. Daarnaast kijken we naar de opgave ten aanzien van verduurzamen en levensloopbestendig maken.

In **hoofdstuk 3** worden er beleidsinterventies benoemd om de woningmarkt opgave in de regio's aan te pakken. Het gaat hier om een keuze voor zowel de in te zetten maatregelen, de mate waarin wordt ingegrepen en de volgorde waarin dit zal gebeuren.

De kosten van de woningmarktbeleidsinterventies zijn per regio modelmatig ingeschat door kengetallen en normbedragen te koppelen aan de verschillende ingrepen en de opgave. Hierdoor ontstaat een indicatie van de financiële consequenties ervan.

De **samenvattende conclusie** is te vinden in de **samenvatting** voorin dit rapport.

Bij dit hoofdrapport hoort een achtergrondrapport waarin onderwerpen die aanbod komen in het hoofdrapport uitgebreider worden behandeld. Tevens bevat het achtergrondrapport een nadere toelichting op de gebruikte bronnen voor het rekenmodel.

2 Woningmarktopgave

Het onderzoek heeft onder meer als doel inzicht te verschaffen in hoe huishoudens zich naar verwachting ontwikkelen en welke woningbehoefte daaruit voortvloeit. De woningbehoefte en daarmee de woningmarktopgave zal verschillen per economisch scenario. Als het goed gaat met de economie zal er bijvoorbeeld meer behoefte naar (dure) koopwoningen zijn dan wanneer het bergafwaarts gaat met de economie. Naast de woningmarktopgave is er ook nog de opgave om de woningvoorraad te verduurzamen en levensloopbestendig te maken. We gaan hier achtereenvolgens in op:

- Bevolkings-en huishoudensprognose (2.1)
- Economische scenario's en inkomenseffecten (2.2)
- Woningmarktopgave tot 2040 (2.3)
- Verduurzamingsopgave (2.4)
- Levensloopbestendigheid (2.5)

2.1 Bevolkings-en huishoudensprognose

Achtergrond

Als we het hebben over 'krimp' in de krimpregieden, gaat het in de eerste plaats om een afname van het aantal *inwoners* in de betreffende krimpregio's. De afname van het aantal *huishoudens* volgt doorgaans pas later. Doordat het aantal bewoners per huishouden afneemt kan het aantal huishoudens nog een tijdlang toenemen of gelijk blijven, ook als het aantal inwoners afneemt. Door de vergrijzing neemt het aantal huishoudens van ouderen toe. Waar zij vroeger, toen zij jonger waren, misschien een gezin met kinderen hadden, wonen zij nu vaak alleen of alleen met hun partner. Hun kinderen hebben het ouderlijk huis verlaten, sommigen hebben hun partner verloren. Maar zolang de laatste partner in leven blijft en zelfstandig woont, blijft het huishouden bestaan.

In de tussentijd worden nieuwe huishoudens gevormd door de jongere generatie, waardoor het aantal huishoudens toeneemt. En hoewel veel jongeren uit deze regio's vertrekken en in veel gevallen niet terugkeren, zorgt dat in veel krimpregio's de komende jaren nog voor toename van het aantal huishoudens. Aan de andere kant zullen echter huishoudens van alleenstaande ouderen ophouden te bestaan doordat deze ouderen komen te overlijden of in een instelling worden opgenomen. Met het ouder worden van de babyboomgeneratie (geboren in 1945-1960) neemt deze 'uitstroom' elk jaar steeds meer toe. Op een gegeven moment zal het aantal 'opgeheven huishoudens' van alleenstaande ouderen groter zijn dan het aantal nieuwe huishoudens dat jongere generaties vormen. Het totaal aantal huishoudens neemt dan gestaag af.

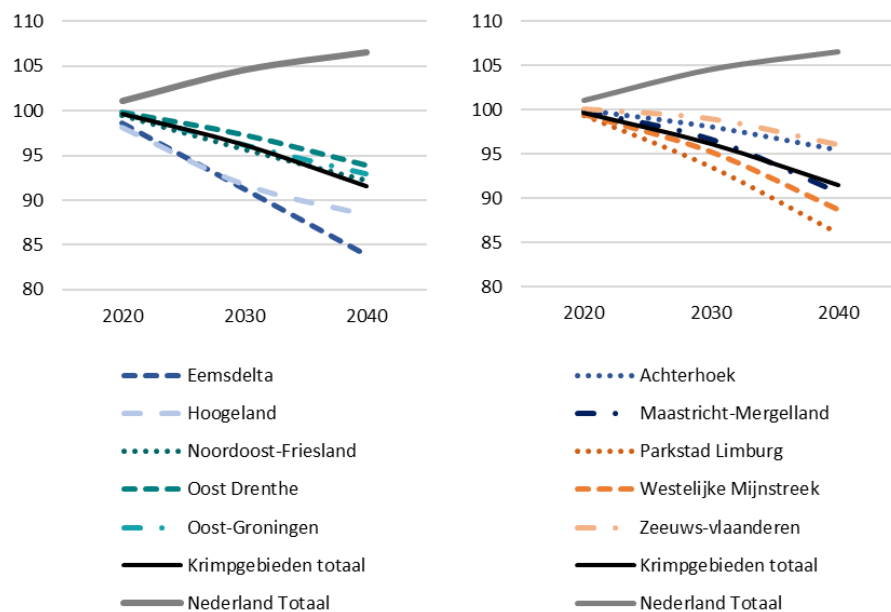
Bevolkingskrimp verloopt ook niet rechtlijnig. Door fluctuaties in het aantal vestigers en het aantal vertrekkers in een regio kan ook in krimpregio's kortstondig bevolkingsgroei voorkomen. In kleine plaatsen heeft dat ook te maken met een cyclisch effect: als er in korte tijd veel woningen vrijkomen door uitstroom van alleenstaande ouderen, geeft dat ruimte aan jongere, grotere huishoudens om zich te vestigen, waardoor het aantal inwoners (tijdelijk) weer toeneemt.

Wat regio's tot krimpregio's maakt is dat deze op de korte termijn volgens de prognoses te maken hebben met een structurele afname van het aantal inwoners en dat op langere termijn ook het aantal huishoudens naar verwachting zal afnemen. Wanneer de krimp precies optreedt is dan ook omgeven met onzekerheid. Waar grafieken op basis van een prognose vaak een duidelijke lijn laten zien, verloopt de praktijk wat 'rommeliger'. Regionale bevolkingsgroei wordt daarnaast ook beïnvloed door lastig te voorspellen economische ontwikkelingen en werkgelegenheid.

2.1.1 Bevolkingsprognose

Er is voor dit onderzoek gebruik gemaakt van de Primos prognose 2019. Er is voor dit onderzoek gebruik gemaakt van de Primos prognose 2019. Hiervoor is mede gekozen ten behoeve van de vergelijkbaarheid met andere landelijke studies van BZK. De gebruikte prognoses geven een totaalbeeld van de krimppogave in de Nederlandse krimpregio's. Echter kunnen specifieke situaties in een regio voor een vertekend beeld zorgen. De hier gebruikte prognose kan hiermee enigszins afwijken van een eventueel door de regio zelf gehanteerde prognose. Wat duidelijk wordt is dat in de krimpregio's de bevolkingsomvang aan het afnemen is. De verwachting voor de toekomst is dat die afname doorzet. Het tempo waarin verschilt tussen de regio's.

figuur 2-1 Bevolkingsprognose Krimpregio's Index 2018=100



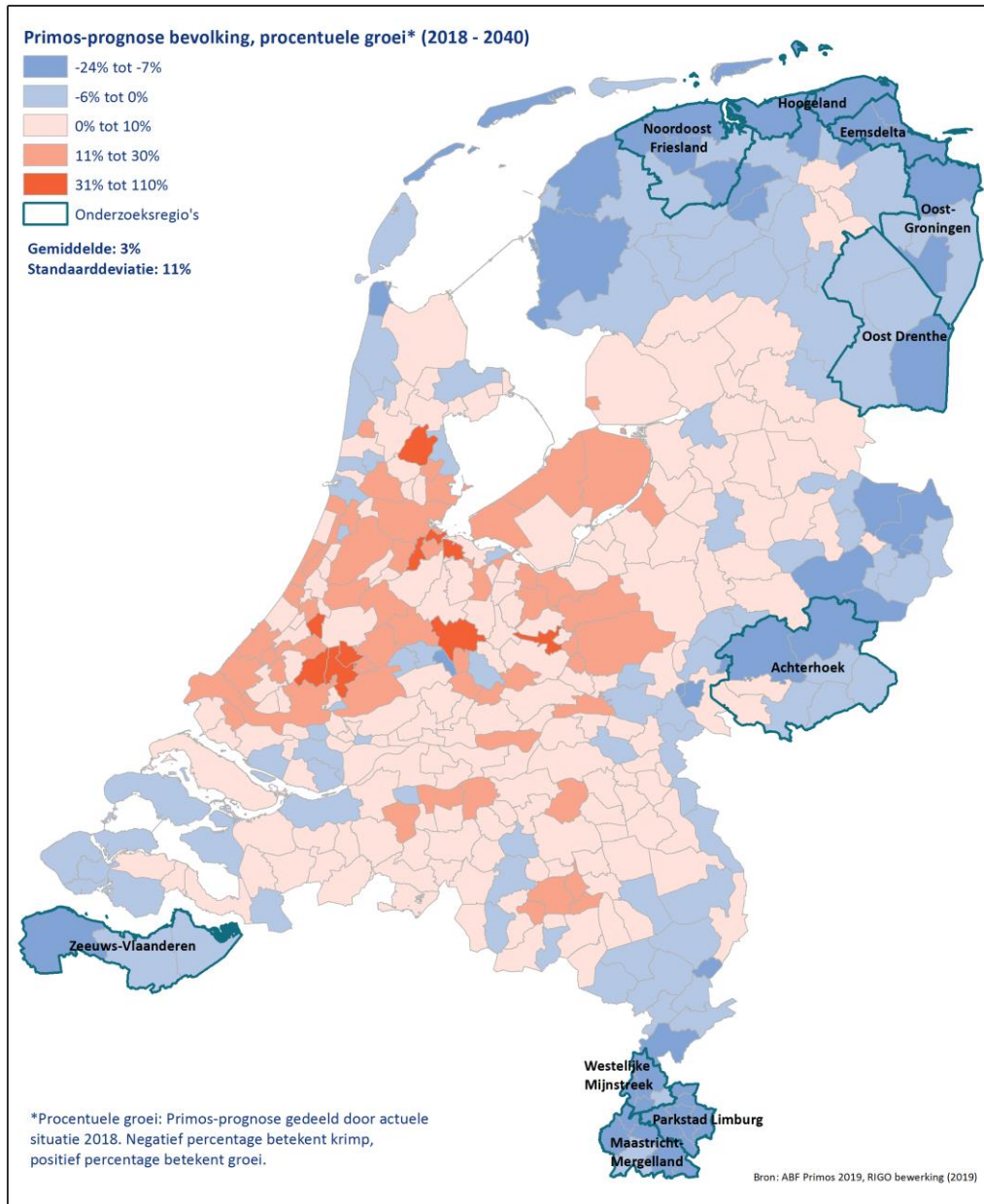
Bron: Primos 2019, bewerking RIGO

Het krimptempo versnelt volgens de prognose. De krimp komt in een versnelling omdat naarmate de babyboomgeneratie ouder wordt, de jaarlijkse sterfte ook steeds meer toeneemt. De jongere generaties die nieuwe kinderen kunnen voortbrengen zijn steeds kleiner in omvang. Ook als het aantal kinderen per vrouw niet verder afneemt, neemt het aantal geboortes af omdat er steeds minder vrouwen in de vruchtbare leeftijd zijn die die kinderen kunnen krijgen. Voor Nederland als geheel wordt rond 2040 een omslag verwacht van groei naar stagnatie. Buiten de krimpregio's is het aandeel oudere inwoners over het algemeen wat lager, waardoor sterfte van de babyboomgeneratie een minder grote impact zal hebben.

Daarnaast ligt het aantal geboortes in andere regio's hoger, onder meer omdat hier jongeren uit binnen- en buitenland worden aangetrokken die voldoende kinderen kunnen voortbrengen om gestorven generaties te 'vervangen'.

Gemiddeld zullen de krimpregio's samen naar verwachting een afname laten zien van ongeveer 8% van de bevolking tot 2040. Naar verwachting zal de *bevolkingskrimp* het grootst zijn in de Eemsdelta (-16%) en Parkstad Limburg (-14%). In Zeeuws-Vlaanderen en de Achterhoek zal de krimp relatief minder grote vormen aannemen, met een bevolkingsafname van respectievelijk 4% en 5% in dezelfde periode, zie figuur 2-1.

figuur 2-2 Verwachte bevolkingsgroei per gemeente tussen 2018 en 2040 volgens Primos 2019



Bron: Primos 2019, bewerking RIGO

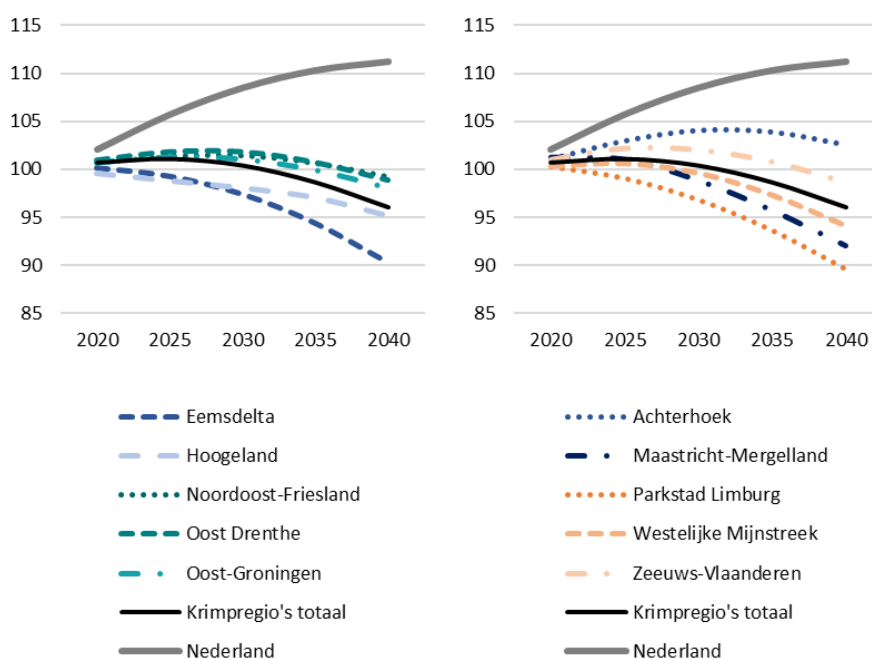
2.1.2 Huishoudensprognose

Met de verwachte afname van het aantal inwoners is er nog niet direct sprake van een afname van het aantal huishoudens. Als bevolkingskrimp inzet volgt zoals eerder aangegeven doorgaans eerst nog een periode van bescheiden huishoudensgroei. Met name het aantal oudere alleenstaanden neemt dan toe door de vergrijzing. Zolang oudere alleenstaanden in leven blijven en zelfstandig wonen, blijft hun huishouden nog bestaan terwijl een bescheiden aantal nieuwe huishoudens wordt gevormd door jongere generaties of die naar de regio toe verhuizen. Maar het aantal nieuwe huishoudens neemt wel langzaam af. Op een gegeven moment zijn dat er minder dan het aantal oudere huishoudens dat ophoudt te bestaan en zet ook de krimp van het aantal huishoudens in.

De verwachtingen voor de huishoudensgroei verschillen ook aanzienlijk tussen de verschillende krimpregio's. In drie regio's (Eemsdelta, Hoogeland en Parkstad Limburg) lijkt het omslagpunt naar huishoudenskrimp al te zijn gepasseerd en valt er geen groei meer te verwachten van het aantal huishoudens. De Achterhoek zal nog een groei van 4% zien tot 2030 waarna lichte krimp optreedt.

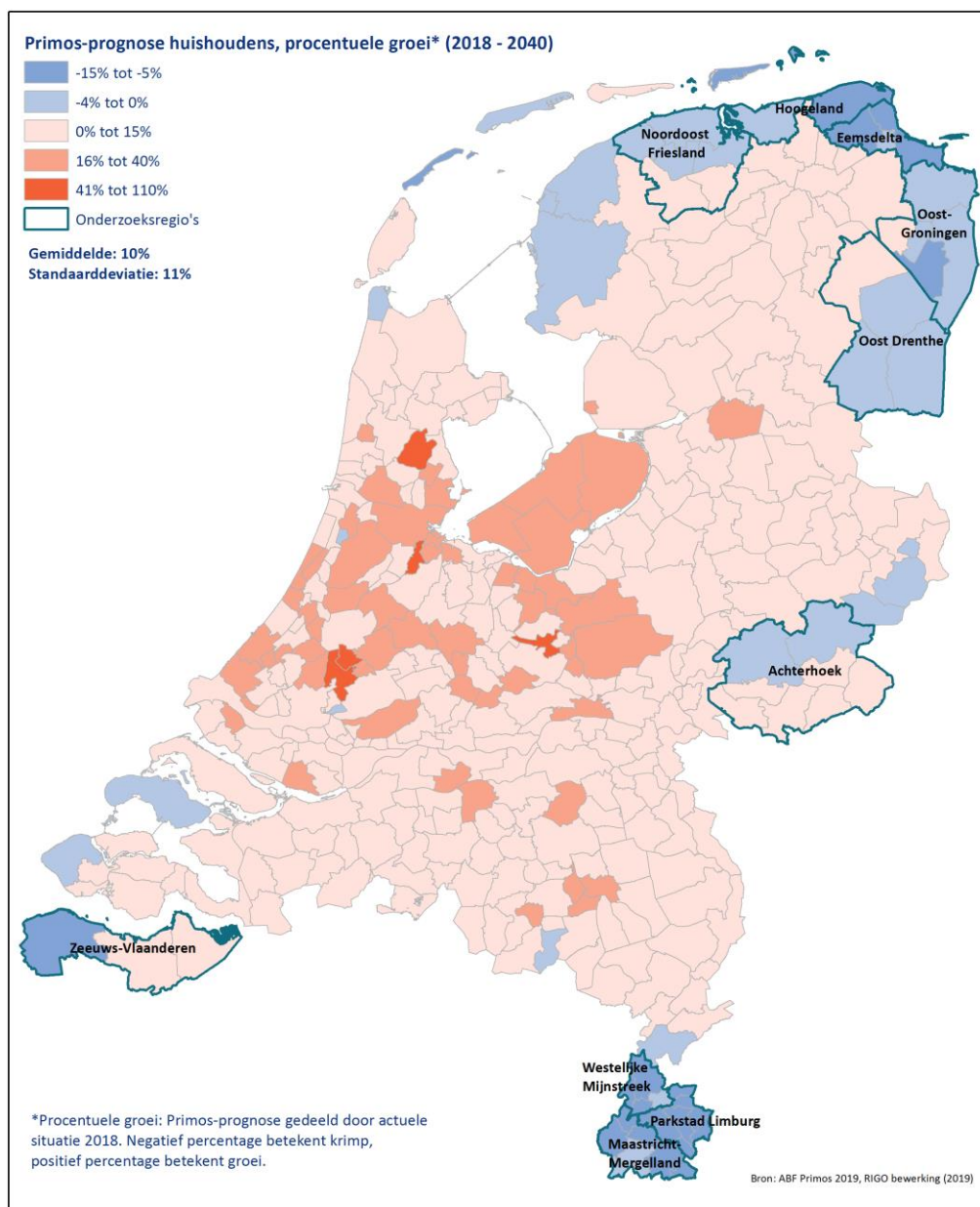
De mate van krimp verschilt sterk tussen de regio's. Gemiddeld wordt een afname van 4% verwacht tussen 2018 en 2040. In de Eemsdelta en Parkstad Limburg is die afname het grootst. Tot 2040 wordt daar een huishoudenskrimp van 10% of meer verwacht.

figuur 2-3 Huishoudensprognose krimpregio's Index 2018=100



Bron: Primos 2019, bewerking RIGO

figuur 2-4 Prognose groei aantal huishoudens per gemeente tussen 2018 en 2040



Bron: Primos 2019, bewerking RIGO

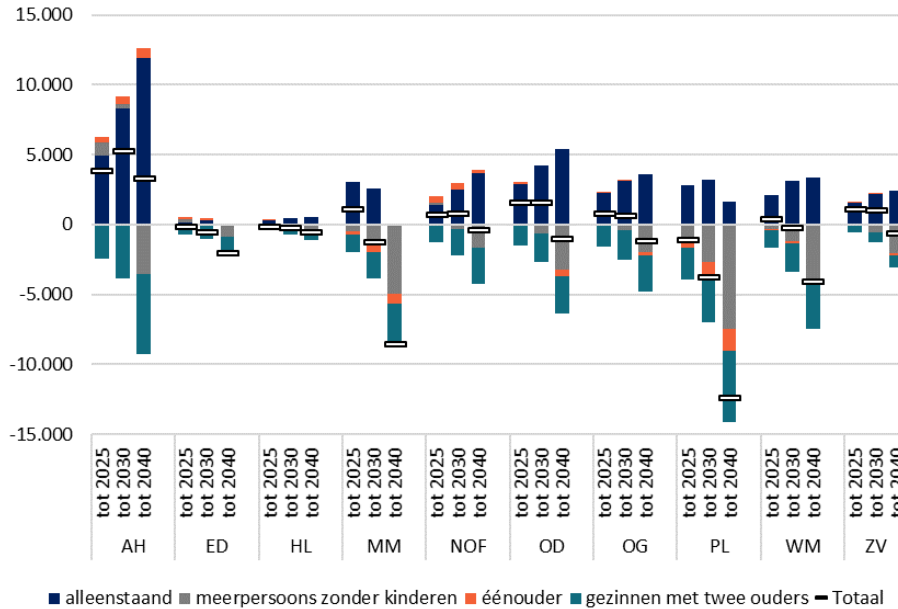
2.1.3 Prognose ontwikkeling huishoudens naar type en leeftijd

Voor zover er nog sprake is van huishoudensgroei in de krimpregio's bestaat deze groei volgens de prognose voornamelijk uit de **toename van oudere alleenstaanden** en soms wat toename van éénoudergezinnen.

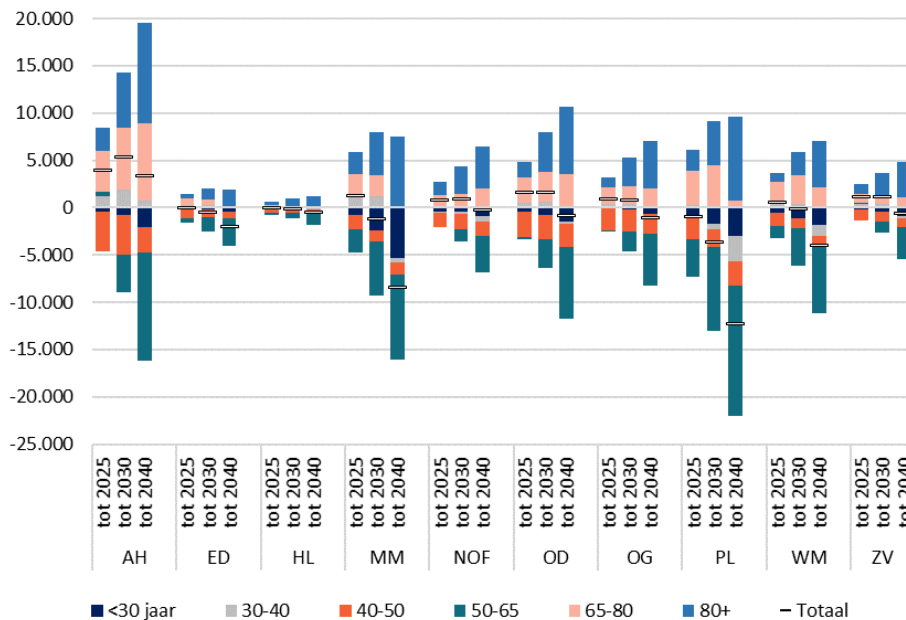
Het aantal gezinshuishoudens neemt in alle krimpregio's af. Het relatief kleine aantal jonge huishoudens betekent dat er ook weinig huishoudens in de gezinsfase komen. Het aantal geboortes zal daardoor verder afnemen. Weinig geboortes nu betekent ook dat er over twintig jaar minder jongeren zijn die een nieuw huishouden kunnen starten. In Nederland als geheel neemt het aantal (tweeouder)gezinnen met kinderen naar verwachting juist nog met ongeveer 2% toe tot 2040.

Het aantal huishoudens jonger dan 30 jaar en 50-65 jaar neemt in alle krimpregio's in absolute zin af. De 65-plushuishoudens nemen in alle krimpregio's toe. Er is dus sprake van ontgroening en vergrijzing. Zie ook figuur 2.6 en 2.7.

figuur 2-5 Prognose huishoudensgroei naar type vanaf 2018 in de krimpregio's



figuur 2-6 Prognose huishoudensgroei naar leeftijd hoofd huishouden vanaf 2018

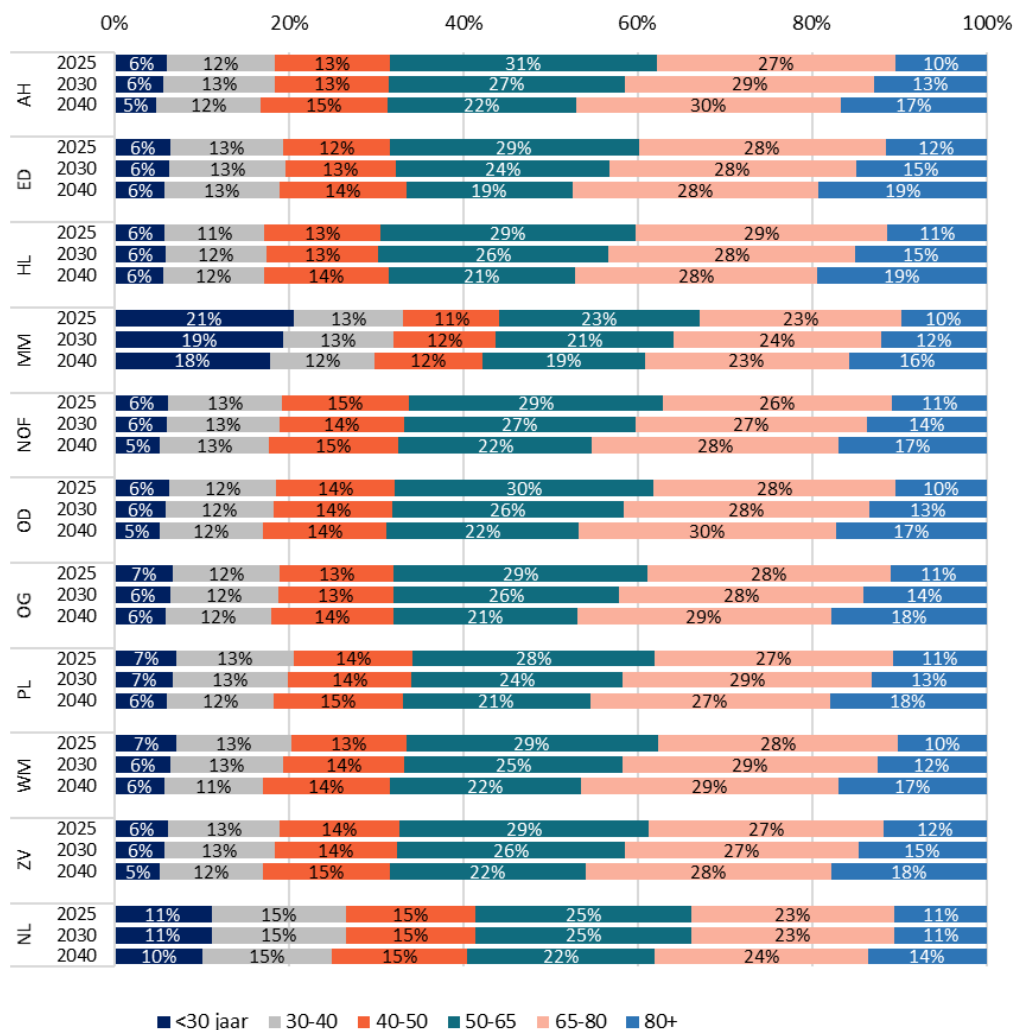


AH = Achterhoek
 ED= Eemsdelta
 HL= Hoogeland
 MM= Maastricht Mergelland
 NOF= Noordoost-Friesland

OD= Oost Drenthe
 OG= Oost-Groningen
 PL= Parkstad Limburg
 WM= Westelijke Mijnstreek
 ZV= Zeeuws-Vlaanderen

Bron: Primos 2019, bewerking RIGO

figuur 2-7 Prognose aandeel huishoudens naar leeftijd per regio in 2025, 2030 en 2040



AH = Achterhoek
 ED= Eemsdelta
 HL= Hoogeland
 MM= Maastricht Mergelland
 NOF= Noordoost-Friesland

OD= Oost Drenthe
 OG= Oost-Groningen
 PL= Parkstad Limburg
 WM= Westelijke Mijnstreek
 ZV= Zeeuws-Vlaanderen

Bron: Primos 2019, bewerking RIGO

2.2 Economische scenario's en inkomenseffecten

We hanteren in dit onderzoek twee economische scenario's. Dit omdat zoals eerder aangegeven de (kwalitatieve) woningbehoefte mede afhankelijk is van de economische welvaart.

2.2.1 Uitgangspunten positief scenario

Bij economische groei zal de koopkracht toenemen. Huishouden hebben daarmee meer financieringsruimte en een groter aandeel huishoudens zal in staat zijn een hypotheek te krijgen voor een koopwoning. Concreet houden we het lage werkloosheidspercentage van 2018 aan (3,8% van de beroepsbevolking 15-75 jaar conform de CBS-cijfers 2018). De koopkracht volgt de eerstkomende twee jaar de CPB-prognose, daarna houden we het gemiddelde aan

van de periode 2000-2017. Daarbij maken we onderscheid naar inkomensbron: voor werkenden neemt de koopkracht het meest toe, voor gepensioneerden het minst. Uitkeringsgerechtigden zitten daar tussenin. Cumulatief neemt de koopkracht voor werkenden tot 2040 met gemiddeld 14,7% toe, voor uitkeringsgerechtigden is dat 6% en voor gepensioneerden is dit 5,4%.

figuur 2-8 Uitgangspunten koopkrachtontwikkeling per scenario naar bron inkomen

	per jaar (%)			cumulatief (%)		
	2019	2020	2021 en later	tot 2025	tot 2030	tot 2040
positief economisch scenario						
werkenden	1,3	1,4	0,6	5,6	8,5	14,7
uitkeringsgerechtigden	0,8	0,6	0,22	2,5	3,7	6
gepensioneerden	1	0,6	0,18	2,5	3,5	5,4
negatief economisch scenario						
alle groepen	-0,1	-0,1	-0,1	-0,6	-1,1	-2,1

Bronnen: CPB, CBS, bewerking RIGO

2.2.2 Uitgangspunten negatief economisch scenario

In het negatieve economische scenario daalt de koopkracht met gemiddeld 0,1% per jaar voor alle groepen. De werkloosheid loopt voor heel Nederland op. We hanteren daarbij het niveau van 2015; de werkloosheid bedroeg toen landelijk 6,9% (tegenover 3,8% in 2018). Cumulatief neemt per inkomensbron de koopkracht sterker af. Net als in het positieve scenario is er het effect van vergrijzing: door toename van het aandeel gepensioneerden en lagere inkomens die daarmee gepaard gaan, daalt het mediane inkomen.

De kans op werkloosheid is in het lage scenario 1,8 keer groter dan in het hoge scenario. Het mediane inkomen neemt dan niet alleen af omdat alle groepen er in koopkracht op achteruitgaan, maar ook omdat een groter aandeel moet rondkomen van een uitkering, die doorgaans lager is dan het inkomen uit werk.

2.2.3 Effecten vergrijzing op inkomensontwikkeling

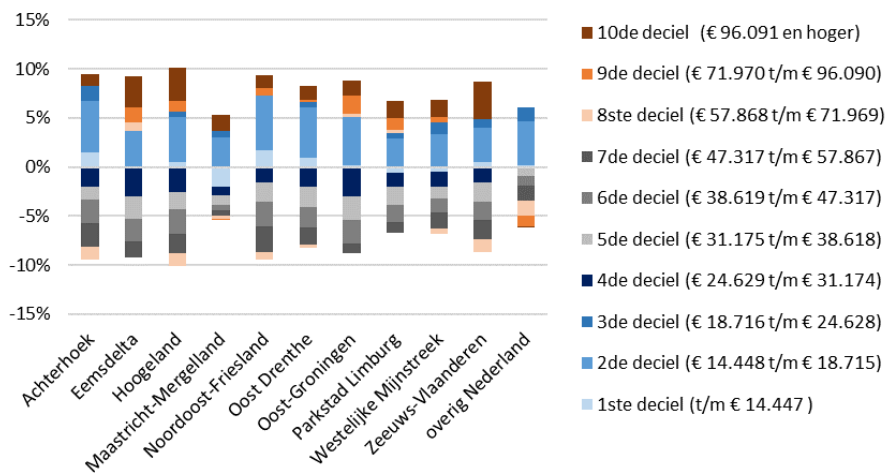
Een stijgende koopkracht per inkomensbrontype wil niet zeggen dat de totale koopkracht van alle huishoudens ook stijgt. Door de vergrijzing en het toenemend aantal eenpersoonshuishoudens zijn er steeds meer huishoudens die rondkomen van een pensioenuitkering; en steeds vaker gaat het om één enkel pensioeninkomen. Doordat er minder huishoudens met twee inkomens zijn neemt het gemiddelde huishoudinkomen af. Daarnaast gaan veel mensen er bij pensionering er in inkomen op achteruit omdat de hoogte van het pensioen doorgaans 70% van het gemiddelde verdiende loon bedraagt. Omdat men aan het einde van de arbeidscarrière doorgaans meer verdient dan aan het begin betekent dat al snel een halvering van het inkomen als mensen met pensioen gaan.

De combinatie van koopkrachtstijging per inkomensbron en vergrijzing zorgt er in het positieve economische scenario voor dat de er niet alleen een groei is van de hoogste inkomensgroep (10^{de} deciel; 10% hoogste belastbare inkomens) en een krimp van de allerlaagste laagste inkomens (1^{ste} deciel; 10% laagste inkomens), maar ook een verschuiving van de bovenmodale inkomens naar de benedenmodale. Het aantal huishoudens met een middeninkomen zal afnemen (deciel 5 t/m 7) omdat deze groep deels in inkomen stijgt, maar veel huishoudens die met pensioen gaan verschuiven naar het 2^{de} en 3^{de} deciel.

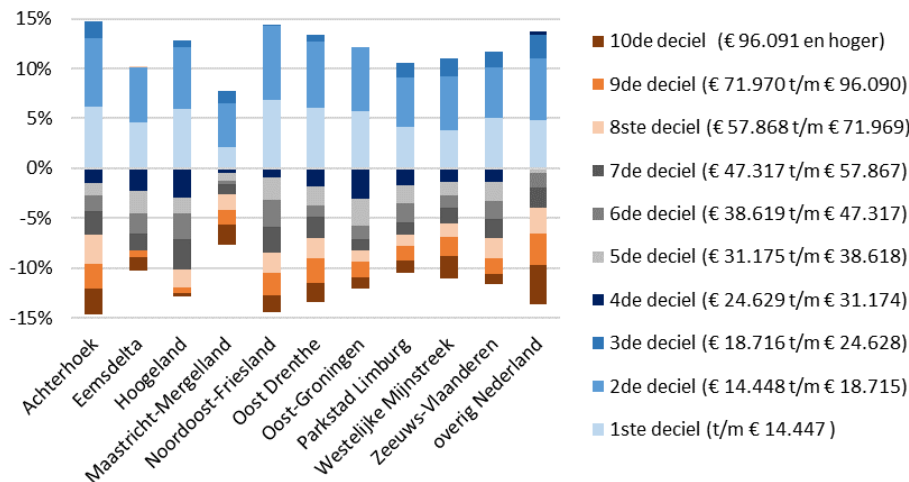
Dit vergrijzingeffect vindt in heel Nederland plaats (zie ook de recente CPB-vergrijzingsstudie). De krimpregio's zijn echter al relatief meer vergrijsd, waardoor het effect van inkomensdaling na pensionering iets minder sterk is. Regio's waar al veel huishoudens met een laag inkomen wonen, zoals Maastricht-Mergelland, de Eemsdelta, Parkstad Limburg en de Westelijke Mijnstreek laten de minste toename zien van de doelgroep sociale huur. Opvallend genoeg neemt het aandeel hoge inkomens (belastbaar huishoudinkomen meer dan €71.970) in de krimpregio's juist wat toe, maar niet in de rest van Nederland.

In het negatieve scenario stapelen de effecten van vergrijzing zich bovenop de twee andere uitgangspunten die voor inkomensdaling zorgen: een negatieve koopkrachtontwikkeling voor elk type inkomen plus een groter aandeel huishoudens dat afhankelijk is van een uitkering. Als gevolg daarvan neemt alleen de groep met de 40% laagste inkomens in omvang toe en met name de laagste 10% terwijl de groep met zeer hoge inkomens afneemt.

figuur 2-9 Prognose ontwikkeling aandeel inkomensgroepen (inkomensdecielen 2017) in procentpunten tussen 2017 en 2040 in het positieve economische scenario



figuur 2-10 Prognose ontwikkeling aandeel inkomensgroepen (inkomensdecielen 2017) in procentpunten tussen 2017 en 2040 in het negatieve economische scenario



Bronnen: CBS, Primos 2019, CPB, bewerking RIGO

2.3 Woningbehoefte tot 2040

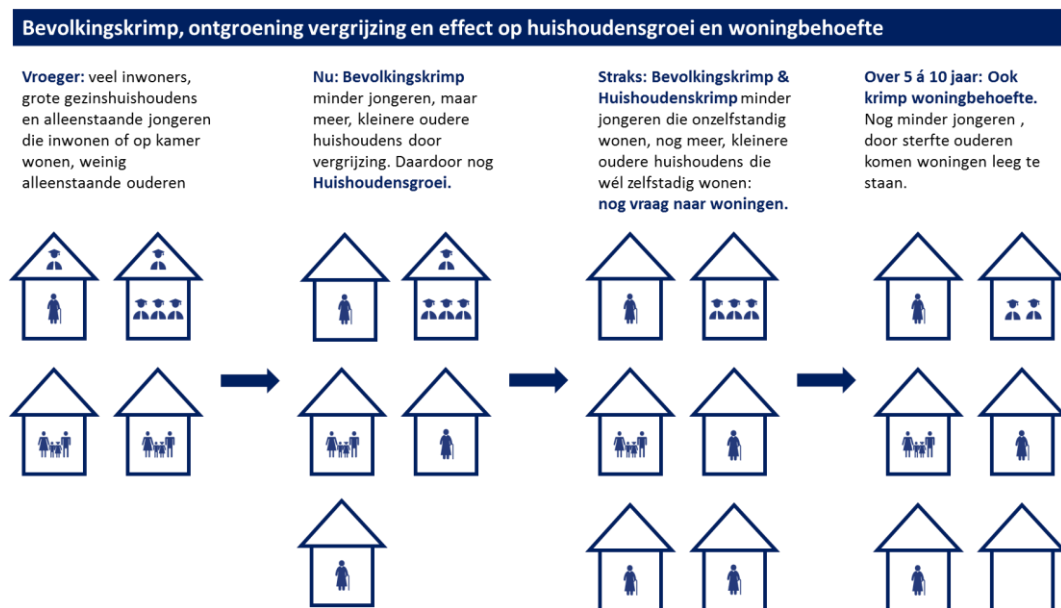
Methodes

Een afnemend aantal huishoudens in een regio zorgt doorgaans voor een afnemende woningbehoefte (zie ook figuur 2.4). Om inzicht te krijgen in hoeveel en waar (in welke segmenten) zich regionale overschotten en eventuele tekorten gaan voordoen – de woningmarktopgave – is voor deze studie een modelberekening toegepast.

Samengevat komt de rekenmethode erop neer dat we de toekomstige woningbehoefte (hoe mensen wonen) in 2040 voornamelijk afleiden uit de huidige woonsituatie van een bepaald type huishouden (zie ook achtergrondrapportage H2). Zijn er straks bijvoorbeeld meer van dit type huishoudens dan neemt de behoefte juist voor dat betreffende woningtype toe (en andersom natuurlijk ook). Denk hierbij bijvoorbeeld aan voor ouderen geschikte woningen bij vergrijzing. Ook zien we bij een afname van het aantal jongeren dat er relatief minder woningen vrijkomen omdat een deel van hen niet in een zelfstandige woning woont. In deze methodiek is dus een koppeling gemaakt met het verwachte aantal huishoudens naar type (en inkomenspositie) in 2040 en is gekeken naar de toe of afname in woningtypen (zowel huur/koop; eengezins/appartementen; én prijsklassen). Er is echter ook naar trends uit het verleden gekeken om de huidige woonpatronen niet simpelweg door te trekken. Zo is er bijvoorbeeld rekening gehouden met de trend dat ouderen steeds langer thuis zijn gaan wonen en vaker in een koopwoning zijn gaan wonen.

Naast het effect van de verwachte veranderende omvang én samenstelling van de bevolking is ook een positief en een negatief economisch scenario in het model betrokken (zoals ook al paragraaf 2.2 beschreven). Dit omdat verwachte inkomenseffecten die de economische situatie met zich meebrengt van invloed zijn op bijvoorbeeld de mogelijkheden een woning te kopen of – bij een negatief economisch scenario – meer mensen genoodzaakt zijn te huren of onzelfstandig (te blijven) wonen.

figuur 2-11 Infographic van het proces van het krimpproces en vergrijzing, waarbij huishoudenskrimp en krimp van de woningbehoefte vertraagd volgen op bevolkingskrimp



2.3.1 Kwantitatieve opgave tot 2040

De woningbehoefteraming zoals in dit onderzoek gehanteerd laat niet voor alle regio's een significante woningbehoefteafname zien. Van de tien onderzochte regio's zijn het vooral de vijf regio's Eemsdelta, Hoogeland, Maastricht-Mergelland, Parkstad Limburg en de Westelijke Mijnstreek waar een relatief grote afnemende woningbehoefte wordt voorzien (zie ook tabel 2.1). In deze regio's zien we in beide economische scenario's dat het geraamde woningoverschot afhankelijk van de regio toeneemt met 4% tot 9% (tot 2040). In absolute zin, dus in aantal woningen gerekend, gaat het binnen deze groep regio's vooral om Parkstad Limburg (10.000 woningen), Maastricht-Mergelland (4.100 woningen), en de Westelijke Mijnstreek (3.200 woningen). In de vijf genoemde regio's is ook sprake van een afnemende behoefte naar onzelfstandige woonruimten o.a. door "ontgroening" (zie ook kader 2).

In de vier regio's Noordoost-Friesland, Oost-Groningen, Oost Drenthe en Zeeuws-Vlaanderen zien we maar een beperkte afname van de kwantitatieve behoefte aan reguliere woningen voor de periode 2018-2040. Wel zien we ook in deze vier regio's een behoefteafname van onzelfstandige woonruimten. De uitzondering is de eerdergenoemde regio Achterhoek. In deze regio zien we juist nog een uitbreidingsbehoefte van bijna 5.000 woningen (dat is een groei van circa 4% t.o.v. de huidige voorraad tot 2040).

Het verwachte **woningenoverschot in de regio's samen ligt tussen de 20.400 en 21.500 woningen** (afhankelijk van respectievelijk een negatief dan wel positief economisch scenario). Hiernaast zien we in alle regio's een afnemende behoefte aan onzelfstandige woningen (zie ook tabel 2.1).

tabel 2-1 Woningmarkttopgave tot 2040 in het positief en negatief economische scenario

Positief economisch scenario											Totaal tekort	Totaal overschot
	Achterhoek	Eemsdelta	Hoogeland	Maastricht-Mergelland	Noordoost-Friesland	Oost Drenthe	Oost-Groningen	Parkstad Limburg	Westelijke Mijnstreek	Zeeuws-Vlaanderen		
Totale behoefte reguliere woningen	4.920	-1.710	-460	-4.120	-10	250	-440	-10.410	-3.230	20	5.190	-20.370
relatieve afname/groei	3,9%	-8,0%	-3,9%	-4,3%	0,0%	0,3%	-0,7%	-8,8%	-4,7%	0,0%	0,8%	-3,0%
Onzelfstandig / BAR	-1.630	-370	-100	-4.450	-380	-1.250	-760	-2.030	-860	-700	0	-12.530

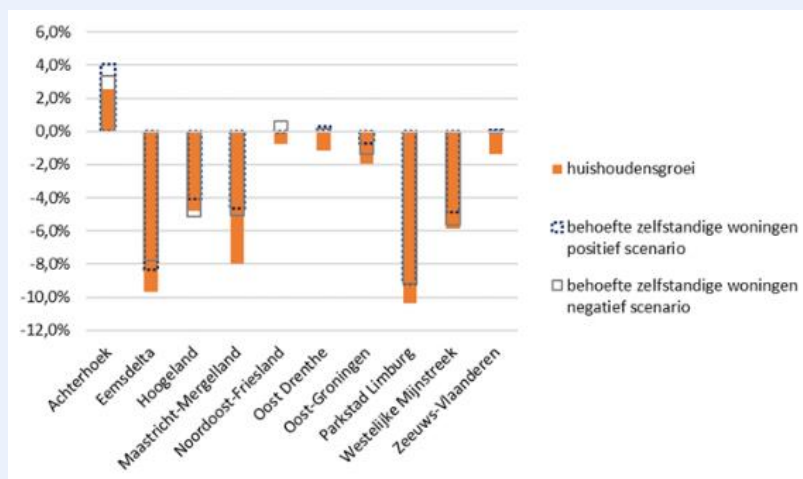
Negatief economisch scenario											Totaal tekort	Totaal overschot
	Achterhoek	Eemsdelta	Hoogeland	Maastricht-Mergelland	Noordoost-Friesland	Oost Drenthe	Oost-Groningen	Parkstad Limburg	Westelijke Mijnstreek	Zeeuws-Vlaanderen		
Totale behoefte reguliere woningen	4.090	-1.600	-580	-4.490	320	150	-830	-10.350	-3.740	-10	4.550	-21.580
relatieve afname/groei	3,2%	-7,4%	-4,9%	-4,7%	0,6%	0,2%	-1,3%	-8,8%	-5,4%	0,0%	0,7%	-3,1%
Onzelfstandig / BAR	-800	-480	20	-4.080	-700	-1.150	-370	-2.090	-360	-670	20	-10.700

Kader 2. Minder behoefte aan onzelfstandige woningen verwacht

Trendmatig is er een uitstroom uit de niet-zelfstandige woningen/BAR als gevolg van leeftijdseffecten. Het aantal jonge huishoudens neemt veelal af, terwijl het aantal oudere huishoudens sterk toeneemt. Jonge alleenstaanden wonen voor een deel in bij de ouders, op kamers of delen een woning. Oudere alleenstaanden wonen vaker zelfstandig. Het aantal onzelfstandig wonende huishoudens neemt af door een afname van jonge huishoudens, terwijl het aantal zelfstandig wonende oudere huishoudens sterk toeneemt.

In Maastricht-Mergelland heeft dit leeftijdseffect relatief veel invloed waardoor de behoefte naar woningen tot 2040 met 'slechts' zo'n 4.120 woningen krimpt (afhankelijk van het economisch scenario), in plaats van bijna 8.600 huishoudens. Dat komt omdat er relatief veel jongeren op (studenten)kamers wonen in Maastricht. Het aantal huishoudens jonger dan 30 jaar gaat in deze regio met circa 5.000 afnemen, terwijl het aantal 65-plus-huishoudens met circa 7.500 toeneemt.

Figuur huishoudensgroei versus woningbehoefte tot 2040



In Parkstad Limburg is dat effect veel minder sterk omdat daar veel minder (particuliere) huishoudens nu in een BAR of onzelfstandige woonruimte gehuisvest zijn. De krimp in de woningmarkt opgave is daar in absolute en relatieve zin het grootst van alle regio's. Het gaat om circa 12.440 huishoudens minder en zo'n 10.410 zelfstandige woningen. Ook in de Eemsdelta is de opgave in relatieve zin groot. In absolute zin gaat het om circa 1.710 woningen minder.

In een positief economisch scenario zullen daarnaast bijvoorbeeld meer jonge huishoudens financieel in staat zijn door te stromen naar een zelfstandige huur- of koopwoning en minder vaak onzelfstandig wonen (op kamers of inwonend bij familieleden). De behoefte naar zelfstandige woonruimte is in het positieve economische scenario daardoor iets hoger dan in het negatieve scenario.

2.3.2 Kwalitatieve woningmarkt opgave tot 2040

Omdat de verandering in het aantal huishoudens gepaard gaat met een veranderde samenstelling van de bevolking (zoals huishoudenstype en leeftijd en inkomen) zal een afnemende woningbehoefte zich niet op gelijke wijze voordoen voor alle woningsegmenten. In sommige segmenten kan door een veranderende samenstelling van de bevolking (en inkomenspositie) juist meer behoefte zijn en in andere juist (veel) minder.

In tabel 2.2 en 2.3 is de kwalitatieve woningmarkt opgave per economisch scenario weergegeven. Te zien is dat in nagenoeg alle regio's het verwachte woningoverschot zich vooral zal voordoen in de voorraad eengezinswoningen. Dit geldt zowel in het positieve als het negatieve economisch scenario. Het overschot aan eengezinswoningen in het positieve economische scenario is kleiner als gevolg van een hogere koopkracht. In de meeste regio's zien we geen overschot ontstaan aan appartementen, maar soms zelfs wat extra behoefte door onder andere de groei van eenpersoonshuishoudens. Uitzondering hierop zijn de regio's Parkstad en Maastricht-Mergelland waar we ook enig overschot aan appartementen zien in vooral het positieve economische scenario. Deze regio's kennen momenteel dan ook een relatief grote voorraad appartementen.

In het onderzoek is ook de verwachte behoefte naar huur- of koopwoningen betrokken. Belangrijk om te melden is dat het lastig te voorspellen is of een huishouden in toekomst wil

huren of kan kopen. Er zijn veel onzekere factoren die hierop van invloed zijn. Anders dan de behoefte naar het woningtype (eengezins/appartementen) waar de huishoudenssamenstelling en leeftijd een belangrijke verklarende rol spelen, gaat het hier vooral ook om financieel economische factoren. Deze zijn, samen met factoren als fiscale en hypothecaire regelgeving, veel lastiger te voorspellen. De uitkomsten dienen met name als het gaat om de berekende vraag naar huur en koop dan ook als indicatief beschouwd te worden.

We zien op basis van de modelberekening over het algemeen een afnemende behoefte naar koopwoningen in alle regio's en juist meer behoefte aan huur in de periode tot 2040. In het economisch positieve scenario zien we dat - mede als gevolg van een relatief hogere koopkracht - een lager overschot aan koopwoningen wordt voorspeld en een relatief kleinere extra behoefte naar huurwoningen. In beide economische scenario's houden we echter een opgave aan meer huurwoningen. Dit hangt vooral samen met de verwachte toename van het aandeel huishoudens met een laag inkomen in beide economische scenario's (door o.a. pensionering).

tabel 2-2 Woningmarkttopgave tot 2040 in het positief economische scenario

Positief economisch scenario											Totaal tekort	Totaal overschot
	Achterhoek	Eemsdelta	Hoogeland	Maastricht-Mergeland	Noordoost-Friesland	Oost Drenthe	Oost-Groningen	Parkstad Limburg	Westelijke Mijnstreek	Zeeuws-Vlaanderen		
Totale behoefte reguliere woningen	4.920	-1.710	-460	-4.120	-10	250	-440	-10.410	-3.230	20	5.190	-20.370
<i>relatieve afname/groei</i>	<i>3,9%</i>	<i>-8,0%</i>	<i>-3,9%</i>	<i>-4,3%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,3%</i>	<i>-0,7%</i>	<i>-8,8%</i>	<i>-4,7%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,8%</i>	<i>-3,0%</i>
waarvan: EGW	3.030	-1.600	-490	-2.530	-110	-120	-660	-8.770	-3.680	-170	3.030	-18.110
koop egw	-8.740	-2.110	-1.170	-5.510	-5.140	-6.610	-4.390	-10.840	-6.340	-3.140	0	-53.970
huur egw	11.770	510	690	2.980	5.030	6.500	3.730	2.070	2.660	2.970	38.890	0
APP	1.900	-110	30	-1.590	110	370	220	-1.640	450	190	3.240	-3.340
koop app	60	-100	0	-440	-20	30	-80	-500	-120	-130	90	-1.380
huur app	1.840	-20	30	-1.150	130	340	300	-1.140	570	320	3.500	-2.310
Onzelfstandig / BAR	-1.630	-370	-100	-4.450	-380	-1.250	-760	-2.030	-860	-700	0	-12.530

tabel 2-3 Woningmarkttopgave tot 2040 in het negatief economische scenario

Negatief economisch scenario											Totaal tekort	Totaal overschot
	Achterhoek	Eemsdelta	Hoogeland	Maastricht-Mergeland	Noordoost-Friesland	Oost Drenthe	Oost-Groningen	Parkstad Limburg	Westelijke Mijnstreek	Zeeuws-Vlaanderen		
Totale behoefte reguliere woningen	4.090	-1.600	-580	-4.490	320	150	-830	-10.350	-3.740	-10	4.550	-21.580
<i>relatieve afname/groei</i>	<i>3,2%</i>	<i>-7,4%</i>	<i>-4,9%</i>	<i>-4,7%</i>	<i>0,6%</i>	<i>0,2%</i>	<i>-1,3%</i>	<i>-8,8%</i>	<i>-5,4%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,7%</i>	<i>-3,1%</i>
waarvan: EGW	560	-1.710	-640	-3.800	-120	-690	-1.700	-10.640	-6.850	-410	560	-26.540
koop egw	-16.670	-3.200	-1.900	-10.520	-8.330	-12.730	-8.550	-17.020	-11.270	-5.730	0	-95.900
huur egw	17.230	1.500	1.260	6.720	8.220	12.040	6.850	6.380	4.420	5.320	69.920	0
APP	3.530	110	60	-690	430	840	880	290	3.120	400	9.640	-690
koop app	-50	-100	0	-1.000	40	-210	-230	-1.180	-330	-240	40	-3.310
huur app	3.580	200	60	320	390	1.050	1.100	1.470	3.440	640	12.230	0
Onzelfstandig / BAR	-800	-480	20	-4.080	-700	-1.150	-370	-2.090	-360	-670	20	-10.700

Kader 3. Verdisconteren tekorten en overschotten op regionaal niveau?

In de berekende opgave (behoefte) wordt ervan uitgegaan dat kwalitatieve tekorten en overschotten binnen regio's met elkaar verrekend kunnen worden. Een eventueel tekort aan eengezinshuurwoningen in de ene gemeente wordt dan opgelost in een andere gemeente binnen de regio. Dit is dus soms een theoretisch exercitie die niet altijd overeenkomt met de individuele verhuiscriteria. Veel mensen zijn immers relatief honkvast. In onderstaande figuur is te zien in welke mate de afbakening van de krimpregio's ook overeenkomt met feitelijke woningmarktregio's waarbinnen sterke verhuisrelaties zijn. Deze worden ook gehanteerd door Abf in de Primos-prognoses. In grote mate is er overlap en vallen gemeenten in dezelfde krimpregio's ook binnen dezelfde woningmarktgebieden, maar bijvoorbeeld Aa en Hunze (Oost-Drenthe) horen op basis van verhuisbewegingen bij Groningen en niet bij Emmen. Ook Berkelland in de Achterhoek heeft meer relatie met Enschede dan met Doetinchem.



Afbakening Woningmarktgebieden (Abf) versus onderzoeksregio's




2.3.3 Ontwikkeling behoefte naar segment over de tijd (tot 2040)

De behoefte binnen de verschillende woningmarktsegmenten verschilt per economisch scenario en verloopt niet rechtlijnig. Tot 2025 is er in alle regio's per saldo nog behoefte naar woningen, vooral omdat nog niet alle regio's dan met huishoudensrimp te maken hebben. In het positief economisch scenario is de behoefte naar zelfstandige woningen wat groter: relatief meer huishoudens kunnen zelf een woning betalen al neemt de behoefte naar koop in beide scenario's af. Het aantal huishoudens dat onzelfstandig woont (inwonen bij familie, op kamers, of anderszins woonruimte deelt) neemt dan wat sterker af.

Tussen 2025 en 2030 krijgen de meeste krimpregio's te maken met een afnemende vraag naar woningen. De krimp van de woningvraag is dan nog bescheiden. De sterkste afname zal naar verwachting maximaal 2% bedragen (ten opzichte van 2025) in de regio's Parkstad Limburg en de Eemdelta. Alleen in de Achterhoek en Noordoost Friesland is er per saldo nog een groeiende woningvraag in deze periode. In het positieve economische scenario geldt dit

ook voor Oost Drenthe. Na 2030 hebben álle krimpregio's hiermee te maken. De krimp komt dan in een versnelling. Alle Limburgse krimpregio's en de Eemsdelta krijgen naar verwachting te maken met een krimp van de woningvraag van 6 á 7%. Zie ook tabel 2-4 met een overzicht van wanneer elke regio met welke vorm van krimp te maken krijgt.

tabel 2-4 overzicht van krimp bevolking huishoudens en woningbehoefte per tijdsvak

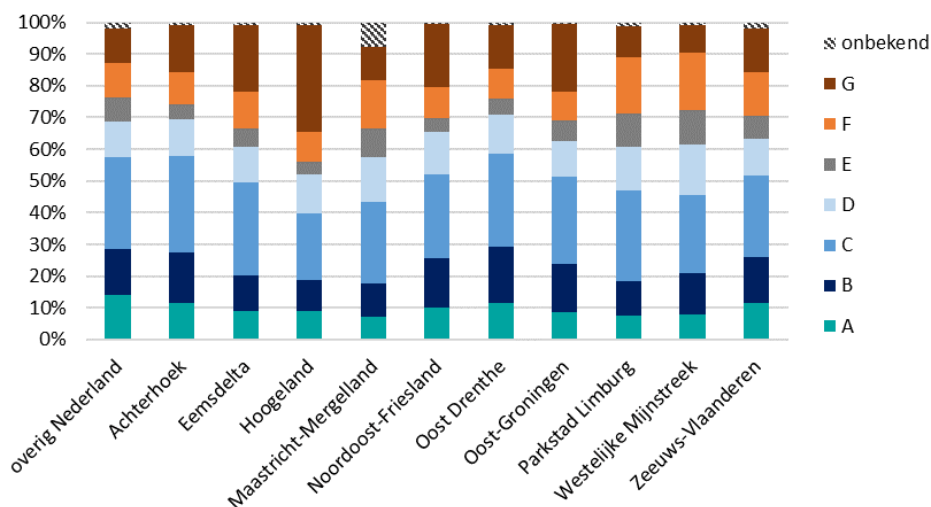
		2018-2025	2025-2030	2030-2040	
	Bevolkingskrimp	Alle krimpregio's en anticiperregio Oost Drenthe	Alle krimpregio's en anticiperregio Oost Drenthe	Alle krimpregio's en anticiperregio Oost Drenthe	
		Huishoudenskrimp	Krimp in Eemsdelta, Hoogeland en Parkstad Limburg	Krimp in Eemsdelta, Hoogeland, Parkstad Limburg en Maastricht-Mergelland	Alle krimpregio's en anticiperregio Oost Drenthe
		Krimp woningbehoefte	<p>positief economisch scenario</p> 	Afname in Hoogeland, nog behoefte in overige regio's	Afname in alle krimpregio's, behalve Achterhoek, Noordoost-Friesland en Oost Drenthe
	<p>negatief economisch scenario</p>	Afname in Hoogeland en Parkstad Limburg	Afname in alle krimpregio's, behalve Achterhoek, Noordoost-Friesland, Oost-Groningen en Oost Drenthe	Alle krimpregio's en anticiperregio Oost Drenthe	

2.4 Verduurzamingsopgave

Omdat de woningvoorraad in de krimpregio's over het algemeen wat ouder is, zijn in de meeste krimpregio's de woning van slechtere energetische kwaliteit. Zo zien we dat bijvoorbeeld in Hoogeland, waar veel vooroorlogse woningen staan het aandeel woningen met Label G zeer hoog is (zie figuur 2-12). Alleen in Oost-Drenthe is de kwaliteit wat beter dan gemiddeld in de krimpregio's.

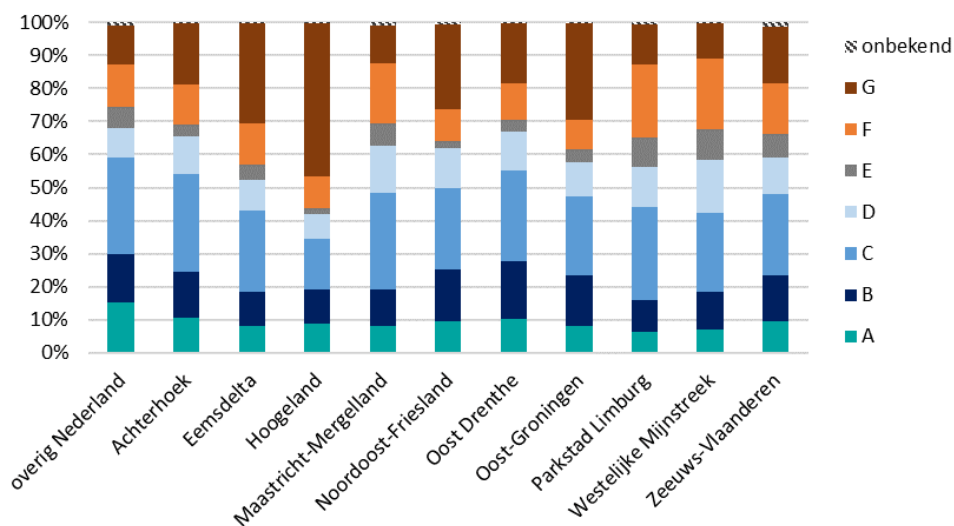
Als we de energetische kwaliteit per eigenaarstype vergelijken (zie figuur 2-13 t/m figuur 2-15) is te zien dat over het algemeen binnen de koopvoorraad vaker sprake is van een minder goed geïsoleerde woning (dan in de rest van het land) en in vergelijking met de corporatiesector. Binnen de corporatiesector zien we regionale verschillen (relatie met ouderdom van de voorraad), maar er is geen duidelijk onderscheid te zien tussen krimpregieden en niet-krimpregieden. Woningen van overige verhuurders hebben veelal een slechtere energetische kwaliteit dan de corporatiesector, maar ook hier zien we geen grote verschillen tussen krimp- en niet-krimpregieden.

figuur 2-12 Energielabels totale woningvoorraad per regio



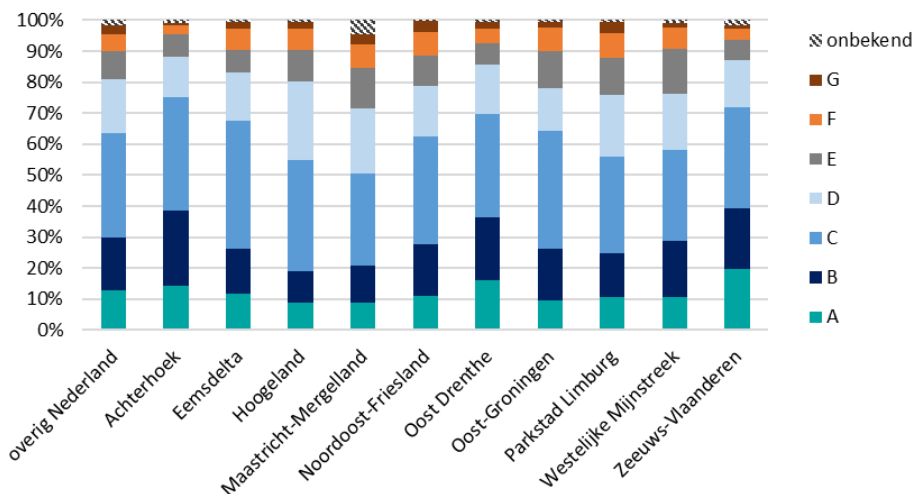
Bronnen: RVO, BAG, CBS, bewerking RIGO.

figuur 2-13 Energielabels koopwoningen per regio



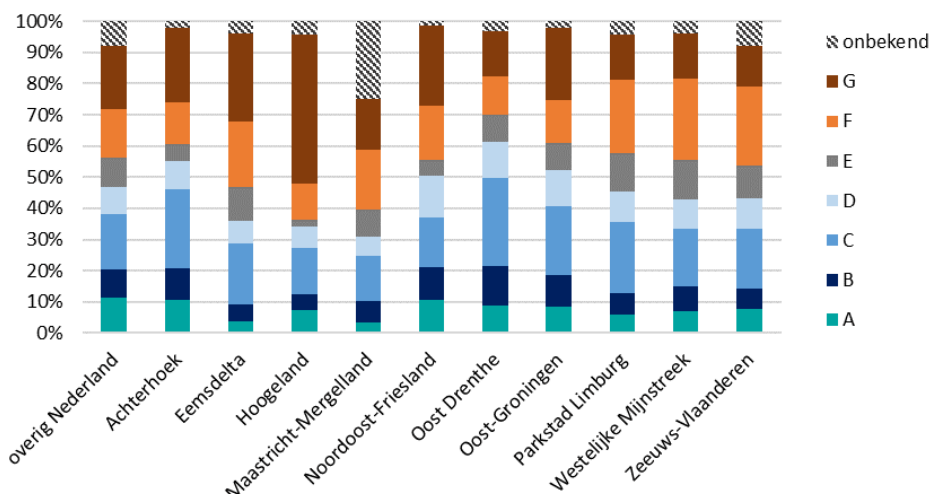
Bronnen: RVO, BAG, CBS, bewerking RIGO.

figuur 2-14 Labels corporatiewoningen per regio



Bronnen: RVO, BAG, CBS, bewerking RIGO.

figuur 2-15 Energielabels woningen overige verhuurders

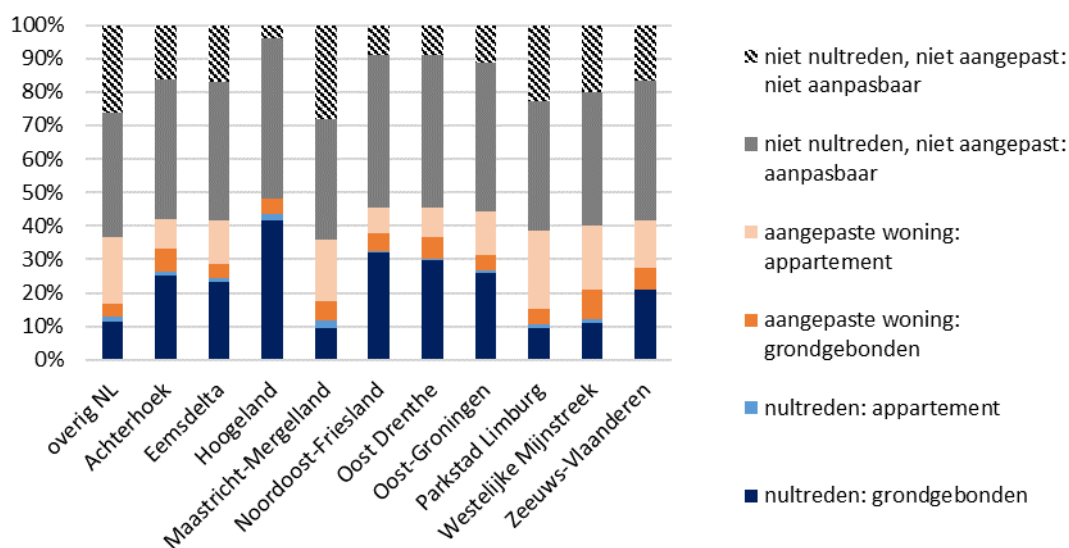


Bronnen: RVO, BAG, CBS, bewerking RIGO.

2.5 Levensloopbestendigheid

Wat betreft levensloopbestendigheid verschillen de meeste krimpregio's van de rest van Nederland. Hoewel deze regio's sneller vergrijzen, staat daartegenover dat in het merendeel van de krimpregio's een groter aandeel van de woningen al geschikt is voor ouderen met een beperking of relatief makkelijk aan te passen is. Dit hangt vooral samen met het feit dat het aandeel appartementen (zonder lift) in de rest van Nederland groter is terwijl krimpregio's beschikken over relatief meer grondgebonden woningen.

figuur 2-16 Geschiktheid bestaande voorraad per regio



Bronnen: BAG, WoON 2018, bewerking RIGO

Een uitzondering is de regio Maastricht-Mergelland, dat vergelijkbaar is met de rest van Nederland. Ook Parkstad Limburg en de Westelijke Mijnstreek laten weinig verschil zien. Ongepaste woningen staan vooral in stedelijk gebied. Het gaat dan bijvoorbeeld om portiekflats zonder lift of zeer kleine grondgebonden woningen die onvoldoende ruimte bieden voor voorzieningen als een traplift. In plattelandsgemeenten staan ten eerste vaker reguliere eengezinswoningen die doorgaans goed geschikt te maken zijn. Daarnaast kennen deze gemeenten ook meer gelijkvloerse bungalows en boerderijwoningen die geschikt zijn of makkelijker geschikt te maken.

3 Kosten en financiële effecten

In dit hoofdstuk kijken we naar een indicatie van de kosten die de woningmarktopgave met zich mee brengt. In dit onderzoek zijn er twee soorten opgaven voor de krimpregio's onderscheiden:

- A. Een **woningmarktopgave** als gevolg van de gesignaleerde kwantitatieve én kwalitatieve mismatch die we op de regionale woningmarkt verwachten (zoals in de vorige paragraaf geschetst).
- B. Een **verduurzamingsopgave** en het **levensloopbestendig maken** van de voorraad.

Om inzicht te krijgen in de financiële gevolgen van deze opgaves is allereerst een selectie van beleidsinterventies benoemd. De keuze voor de in te zetten maatregelen, de mate waarin wordt ingegrepen en de volgorde hebben invloed op de kosten. Door normbedragen te koppelen aan de verschillende maatregelen ontstaat een beeld van de financiële consequenties ervan. De varianten op beleidsinterventies zijn steeds gemaakt in samenspraak met de opdrachtgever (BZK) en de begeleidingscommissie van dit onderzoek. We gaan in dit hoofdstuk in op:

- Beleidsvarianten (3.1)
- Effect van beleidsvarianten in aantallen woningen (3.2)
- Kosten van individuele ingrepen (3.3)
- De financiële effecten van de woningmarktopgave (3.4)
- Aanbevelingen bij de uitkomsten (3.5)

3.1 Beleidsvarianten

3.1.1 (A) Woningmarktinterventies

Nu we de woningmarktopgave in beeld hebben, kunnen we deze op verschillende manieren te lijf gaan. We hanteren daarvoor drie benaderingen van de opgave, beleidsvarianten die oplopen in de mate van ambitie en daadkracht. Vervolgens brengen we de financiële gevolgen hiervan in beeld. Het zijn geen 'in steen gebeitelde' varianten waaruit gekozen moet worden. Ze geven op hoofdlijnen een richting en laten de 'hoeken van het speelveld' zien.

Variant 1: Aanpak kwantitatief overschot tot 2040

Deze beleidsoptie betreft ingrijpen op alleen het **kwantitatieve** overschot in 2040. Van dit woningoverschot wordt alleen het teveel aan woningen gesloopt om leegstand te voorkomen. Hierbij worden de minst courante woningen **gesloopt** totdat er maximaal 2% overschot ontstaat. Achter deze variant zit de gedachte dat hierdoor het negatieve effect van leegstand op zowel leefbaarheid als waardedaling van de rest van de voorraad beperkt wordt. Er blijven in deze minimale variant dus wel kwalitatieve overschotten en tekorten bestaan (woningtype en prijs).

Variant 2: Aanpak kwantitatief overschot én kwalitatieve opgave tot 2040

Deze tweede variant betreft het oplossen van de **kwantitatieve én kwalitatieve woningmarktopgave** tot 2040. De kwalitatieve overschotten van bijvoorbeeld eengezinskoop- én de tekorten aan (betaalbare) huurwoningen worden modelmatig opgelost tot 2040. Dit kan men dus zien als het relatief sterk ingrijpen op de woningmarkt gezien er dan bijvoorbeeld

ook koopwoningen omgezet worden naar huur, er meer zal worden gesloopt en nieuwbouwd dan in variant 1.

Binnen deze variant 2 hebben we geredeneerd volgens de 'weg van de minste weerstand'. Dat betekent dat bij het modelmatig oplossen van de kwalitatieve opgaven steeds begonnen wordt met de minst ingrijpende oplossing. Concreet betekent dit dat eerst wordt gezocht naar ruimte voor prijscorrectie (naar beneden) door de markt dan wel door beleidsmatige huurverlaging. Vervolgens wordt gekeken of er ruimte is om een teveel aan koopwoningen aan te kopen voor verhuur. Pas daarna worden overschotten aan woningen modelmatig gesloopt en tekorten worden bijgebouwd.

Dit betekent dat in het gebruikte rekenmodel de maatregelen op elkaar volgen. Dus na een ingreep blijft er steeds een resterende opgave over. De gebruikte volgorde is:

- ↓ Een prijsingreep (prijsdaling naar een goedkopere klasse) in de huur en in de koop;
- ↓ Het omzetten van vooral koop naar huur (en soms van huur naar koop) rekening houdend met een gelijke kwaliteit (type);
- ↓ De sloop van met name een overschot aan koopwoningen;
- ↓ De bouw van huurwoningen (en soms koopwoningen, indien er een tekort is binnen een segment).

Binnen beleidsvariant 2 hebben we ook gevarieerd naar de mate waarin (kwalitatieve) overschotten worden teruggebracht. In de ene variant wordt het overschot beperkt tot 5% en in de wat sterkere variant tot 2% van de opgave. Ongeveer hetzelfde geldt hierbij voor de bouw van woningmarktsegmenten waar tekorten aan zijn. Het tekort hiervan wordt in het model teruggebracht tot 5% of 2% van de opgave. Hiernaast maken we ook hier weer gebruik van een positief en een negatief economisch scenario zoals beschreven in paragraaf 2.2.

Kader 4 Nadere beschrijving stappen binnen Variant 2: aanpak kwantitatief én kwalitatieve opgave in 2040

1. Prijscorrecties: wanneer er binnen een segment (bijvoorbeeld appartementen in de koop) tekorten zijn in de ene prijsklasse en overschotten in een duurdere prijsklasse, dan gaan we uit van een prijsdaling. We doen dat in zowel de huur als de koop: in de huurmarkt zullen het corporaties en verhuurders zijn die hun huurbeleid aanpassen, in de koopmarkt gaan we uit van een prijscorrectie die in de markt plaatsvindt. We gaan ervan uit dat deze verschuiving alleen plaatsvindt van hogere naar lagere prijsklasse en uiteraard tot het overschot 'op' is, of het tekort is gevuld.

2. Verkoop en aankoop: wanneer er tekorten in de koopmarkt zijn en overschotten in corresponderende prijsklasse in de huur, dan is er ruimte voor verkoop. Dat is immers logischer en vooral goedkoper dan het slopen van de betreffende huurwoningen en het bijbouwen van koopwoningen. Omgekeerd is hetzelfde mogelijk: bij een overschot aan koopwoningen en een tekort aan huurwoningen in dezelfde prijsklasse doen we de aanname dat de koopwoningen aangekocht worden door de corporatie.

3. Sloop: met prijsdaling, verkopen en aankopen is een deel van de tekorten en overschotten tegen elkaar 'weggestreept'. Dan blijft er een overschot over, dat via sloop wordt opgelost – afhankelijk van de betreffende variant althans. Daarbij gaan we ervan uit dat de overschotten zich weliswaar in verschillende prijsklassen kunnen voordoen, maar dat we desondanks slopen in de goedkoopste prijsklassen (binnen het betreffende woningtype). We doen de aanname dat de WOZ-waarde een indicatie is voor de kwaliteit en het is dan niet logisch om woningen met een hogere kwaliteit te slopen en woningen met minder kwaliteit te laten staan. We halen dus woningen uit de laagste WOZ-categorie weg en zo nodig in de categorieën erboven. Vraag en aanbod komen daarmee meer in evenwicht; in dat

evenwicht kunnen woningen in de duurdere klassen mogelijk alsnog in waarde dalen. Dat kan zowel in de koop- als in de huursector gebeuren. In de koop en vrijesectorhuur gebeurt dat door marktwerking, in de sociale huur zullen corporaties hun huurbeleid mogelijk moeten aanpassen aan de nieuwe voorraad (en situatie).

4. In werkelijkheid zal niet het gehele overschot aan woningen gesloopt worden, maar zal op locaties die zich daartoe lenen een deel worden getransformeerd naar andere functies. Dat aandeel is naar verwachting dermate klein dat we dit buiten beschouwing laten.

5. Bouwen: naast een restopgave voor sloop blijft er een restopgave om te bouwen. In tegenstelling tot de sloopopgave realiseren we de bouwopgave in de betreffende prijsklasse waar het tekort zich voordoet.

3.1.2 (B) Beleidsinterventies verduurzamingsopgave / levensloopbestendigheid

Verduurzaming

Voor verduurzaming gaan we uit van twee varianten. In de zogenaamde mediumvariant gaan we uit van een woningvoorraad die geheel getransformeerd wordt **naar label B**. In de maximale beleidsvariant gaan we uit van een transformatie **naar label A+**.

Na de woningmarkinterventies (variant 1 en 2) is een deel van de voorraad gesloopt, een deel bestaat uit nieuwbouw (variant 2) en het grootste deel blijft bestaan. Bij de woningen die gesloopt worden gaan we ervan uit dat ze niet daarvoor nog worden verduurzaamd. De nieuwbouwwoningen zijn al duurzaam. De verduurzamingsopgave richten we dus op de bestaande voorraad die er nu en straks nog is.

Levensloopbestendig maken

Voor deze opgave geldt hetzelfde als voor de verduurzaming. We gaan ervanuit dat we de bestaande voorraad woningen levensloopbestendig maken, voor zover deze dat niet al is. We gaan uit van het volledig levensloopbestendig maken van de (resterende) woningvoorraad in 2040 binnen de krimpregio's. We laten de opgave niet afhangen van bijvoorbeeld de omvang van de doelgroep met fysieke beperkingen. Natuurlijk vindt dit in de praktijk wel plaats, maar voor de rekenkundige benadering voor de toekomst hebben we doelbewust de bovengrens opgezocht. In alle varianten wordt de woningvoorraad voor zover nodig levensloopbestendig gemaakt.

figuur 3-1 Samenvatting wijze van ingrijpen per beleidsvariant

		Variant 1: Aanpak kwantitatief overschot tot 2040	Variant 2: Aanpak kwantitatief overschot én kwalitatieve opgave tot 2040	
Woningmarkt opgave (A)	Prijsverlaging	Nee	Ja	Ja
	Aankopen koopwoningen	Nee	Zowel aankoop als verkoop	Zowel aankoop als verkoop
	Slopen	Overschot terugbrengen tot 2%	Overschot terugbrengen tot 5%	Overschot terugbrengen tot 2%
	Bouwen	Nee	(Kwalitatief-) tekort terugbrengen tot 5%	(Kwalitatief-) tekort geheel terugbrengen tot 2%
(B)	Verduurzamen	Alle woningen naar label B	Alle woningen naar label B	Alles woningen naar label A+
	Levensloopbestendig	Ja voor zover nodig (en mogelijk) binnen resterende voorraad		

3.2 Beeld effect beleidsvarianten in aantal woningen

Alvorens we ingaan op de financiële effecten (paragraaf 3.3) beschrijven we hier eerst in algemene zin de resultaten wanneer we de bovenstaande stappen toepassen in modelberekening op de krimpregio's. Hoeveel woningen worden per variant ongeveer aangepakt? In bijlage 2 zijn deze resultaten in meer detail in tabelvorm per regio te vinden.

3.2.1 Variant 1: Aanpak kwantitatief overschot in 2040

In variant 1 wordt er alleen gesloopt. Het gaat hier om ruim 20.000 woningen (zie paragraaf 2.3.1) waarbij het gaat om een merendeel koop (60%) maar ook om huur (40%). We kijken in deze variant dus nog niet naar behoefte aan huur of koop maar puur naar de voorraad. Het aandeel huur voor alle regio's samen is vooral relatief hoog als gevolg van de Limburgse regio's die aardig meetellen in het aantal. In de overige regio's worden er relatief veel minder huurwoningen gesloopt (zie ook bijlage factsheets). De overgebleven voorraad zal verduurzamd en levensloopbestendig gemaakt worden. Dit is een groter deel van de voorraad dan in variant 2 waar ook woningen gebouwd (die daarmee voldoen aan de normen voor verduurzaming en levensloopbestendigheid) en meer woningen worden gesloopt (als gevolg van kwalitatief overschot). In het negatief economisch scenario wordt er in variant 1 meer gesloopt omdat de kwantitatieve woningbehoefte lager is.

tabel 3-1 Overzicht interventies per beleidsvariant in aantal woningen tot 2040

aantal woningen	positief economisch scenario			negatief economisch scenario		
	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave
	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Huursector						
Afprijzen	-	410	410	-	1.300	1.300
Aankopen koopwoningen voor verhuur	-	14.645	14.645	-	22.075	22.075
Verkopen huurwoningen	-	45	45	-	30	30
Bouw huurwoningen	-	28.140	28.703	-	62.180	63.424
Slopen huurwoningen	-8.234	-2.532	-2.612	-8.682	-1.981	-2.043
Koopsector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Afprijzen	-	285	285	-	1.035	1.035
Verkoop aan verhuurders	-	14.645	14.645	-	22.075	22.075
Bouw koopwoningen	-	925	925	-	1.550	1.550
Slopen koopwoningen	-11.724	-39.496	-40.744	-12.467	-74.741	-77.102
Huur en Koop sector						
Afprijzen	-	695	695	-	2.335	2.335
Verkoop/aankoop koopwoningen	-	14.645	14.645	-	22.075	22.075
Verkopen huurwoningen	-	45	45	-	30	30
Bouw huur- en koopwoningen	-	29.065	29.628	-	63.730	64.974
Slopen huur- en koopwoningen	-19.958	-42.028	-43.355	-21.148	-76.722	-79.145

Zie voor cijfers per regio de bijlage factsheets per regio

3.2.2 Variant 2: Aanpak kwantitatief overschot én kwalitatieve opgave in 2040

De tweede variant betreft het oplossen van de kwantitatieve én kwalitatieve woningmarkt-opgave tot 2040 (zie paragraaf 3.3.1). De volgende stappen volgen elkaar op:

- **Prijzdaling**

Het aantal woningen waarbij prijsdaling naar een goedkopere klasse tekorten en overschotten oplost is beperkt. Dat is in alle drie de varianten het geval, zowel in het economisch positieve als negatieve scenario.

De belangrijkste reden daarvoor is dat de tekorten en overschotten binnen de huur en binnen de koop per prijsklasse niet veel verschillen. Concreet: bij een overschot

aan koopwoningen in de ene prijsklasse zien we meestal ook een overschot in de aangrenzende prijsklasse, waardoor er dus geen ruimte is om te 'schuiven'. Hetzelfde zien we in de huur, maar dan met tekorten in plaats van overschotten. Uitzondering hierop is de Achterhoek, waar vooral in de koop de mogelijkheid lijkt te bestaan voor circa 400 duurdere woningen om naar een lagere prijsklasse te bewegen, waar wel behoefte naar is.

- **Aankopen en verkopen**

In variant 2 is uitgegaan van het aankopen van koopwoningen voor verhuur. Omdat de overschotten vooral in de koopsector te zien zijn en tekorten in de huur is er in met model uitgegaan om koopwoningen aan te kopen om ze te verhuren. Deze mogelijke beleidsinterventie is binnen de krimpregio's toe te passen in tegenstelling tot de rest van het land alwaar veelal ook aan koopwoningen tekorten zijn.

In de variant 1 (alleen sloop) wordt hier a priori geen gebruik van gemaakt, maar in variant 2 is er in het positief economisch scenario voor ruim 15.000 woningen om op die manier om te zetten van de koop- naar de huursector. In het negatief economisch scenario gaat het om 22.000 woningen. We zien die ruimte feitelijk alleen in de lagere prijsklassen.

Daarnaast verschilt de ruimte voor eventuele aankoop sterk per regio. De mogelijkheden liggen met name in Oost-Groningen, Oost Drenthe, de Achterhoek en Zeeuws-Vlaanderen. De reden hiervoor is dat de verwachte tekorten aan huurwoningen hier groter zijn en samenvallen met overschotten aan vergelijkbare koopwoningen.

Om dezelfde reden dat er aanzienlijke ruimte lijkt voor aankoop voor huur is er veel minder ruimte voor het omgekeerde: het verkopen van huurwoningen. De behoefte naar huurwoningen is immers groot en er zijn verwachte overschotten in de koop.

Dit betekent overigens niet dat er geheel niet verkocht kan worden. Op lokaal niveau kan verkoop van huurwoningen een geschikt instrument blijven mits daarmee de overschotten in bepaalde segmenten niet te groot worden en de voorraad huurwoningen op peil blijft door bijvoorbeeld via nieuwbouw.

- **Slopen**

De vorige stappen leveren een bijdrage aan het oplossen van kwalitatieve tekorten en overschotten, maar er blijft een kwalitatief 'restovershot' over. Deze is, omdat we nu de kwalitatieve vraag meenemen, groter dan de sloopopgave in variant 1 (alleen sloop). Er zijn immers ook extra huurwoningen gebouwd in de gehanteerde stapsgewijze berekening om aan de kwalitatieve vraag te voldoen.

Dit leidt in deze variant tot de sloop van circa 40.000 koopwoningen en 2.500 huurwoningen. De te slopen huurwoningen staan bijna allemaal in de drie Limburgse regio's. Het betreft 2%, 3% en 6% van de huurvoorraad in respectievelijk de Westelijke Mijnstreek, Parkstad en Maastricht Mergelland. In de overige regio's ontstaat juist een tekort aan huurwoningen.

- **Bouwen**

Na een restopgave voor sloop blijft er een restopgave om te bouwen. In tegenstelling tot variant 1 met alleen een sloopopgave is er in variant 2 een (resterende)

bouwopgave in de betreffende prijsklasse waar het tekort zich voordoet. Het gaat hier voornamelijk om de gewenste huurwoningen waar het gaat om tussen de 28.000 en 63.000 huurwoningen (respectievelijk positief en negatief economisch scenario).

- **Verduurzamen en levensloopbestendig maken van de rest**

Na de opgave om woningen te bouwen, slopen of verkopen worden ze verduurzaamd. We gaan ervan uit dat de woningen die in de toekomst gesloopt worden ondertussen niet meer worden verduurzaamd. Of dat in de werkelijkheid ook het geval is, zal afhankelijk zijn van het moment waarop duidelijk wordt dat de woning gesloopt wordt. Hoe eerder dat is, des te minder wordt er nog in de woning geïnvesteerd. Naast het verduurzamen worden de woningen voor zover nodig levensloopbestendig gemaakt (zie paragraaf 3.1.2).

3.3 Normbedragen individuele ingrepen

Om de financiële consequenties van de verschillende maatregelen binnen de opgave in beeld te brengen dienen we een idee te hebben van normbedragen, veelal op woningniveau. We geven hier kort aan wat we hier kostentechnisch gedaan hebben per ingreep.

Sloopkosten en waardeverlies

Het slopen van woningen heeft op twee manieren een financieel effect. In de eerste plaats gaat het om de kosten voor fysieke sloop van woningen. Wanneer het huurwoningen betreft komen hier kosten voor verhuiskostenvergoeding van de zittende huurders bij. Dit laatste is wettelijk geregeld⁸ (kengetallen: BZK, CBS, IJKX-interim, RIGO).

Een tweede en veel groter effect betreft het waardeverlies als gevolg van de sloop, zowel in de koop als de huur. Dat waardeverlies is mede afhankelijk van de woningwaarde op het moment van sloop, al zal er in de periode voorafgaand aan de sloop vaak al waardedaling hebben plaatsgevonden. In de analyse is het waardeverlies bij sloop berekend op basis van de huidige waarden, mede op basis van de analyse van de ontwikkeling van de WOZ-waarde 2006-2018 in relatie tot de krimp (achtergrondrapportage H3).

Kader 4 Ontwikkeling woningwaarde

De ingrepen in de woningvoorraad zelf brengen niet alleen kosten met zich mee, maar hebben ook effect op de woningwaarde. Hierbij valt een onderscheid te maken tussen de WOZ-waarde en transactiewaarde als indicator. De WOZ-waarde wordt vastgesteld voor alle woningen, ongeacht of die op de markt komen of niet. Daarmee is de WOZ-waarde geschikt om voor alle huishoudens te bepalen wat het effect van waardeontwikkeling is op hun vermogenspositie. Op basis van transacties van vergelijkbare woningen wordt de waarde van een woning vastgesteld. De WOZ-waarde reageert daarmee vertraagd op verkoopprijzen en reflecteert de waarde van woningen in de omgeving.

Relatie krimp en woningwaarde

Het verschil in waardeontwikkeling hangt vooral samen met de verschillen in demografische groei van zowel huishoudens (woningbehoefte) als bevolking (leefbaarheid, locatie-effect). Mogelijk vanwege

⁸ Regeling van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie; Verhuiskostenvergoeding indien de huurder moet verhuizen omdat de woning wordt gesloopt of gerenoveerd. Minimumbijdrage (€6.253 in 2020), bedoeld in de artikelen 220 lid 6 en 275 lid 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Regeling minimum-bijdrage verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie).

de tot nog toe beperkte huishoudensgroei in de krimpregio's laat de woningwaarde daar een minder grote groei zien dan in de rest van Nederland (meer daling in tijden van prijsdalingen en minder prijsstijgingen in perioden van prijsstijgingen). Er zijn echter uitzonderingen. In Zeeuws-Vlaanderen is de gemiddelde WOZ-waarde wel relatief sterk toegenomen. Dat de prijzen hier sterk stijgen kan te maken hebben met de behoefte aan woningen voor recreatiedoeleinden. Eenzelfde ontwikkeling zien we voor andere kustgemeenten (zie ook de Achtergrondrapportage H2).

Uit een regressieanalyse die RIGO en de Vrije Universiteit van Amsterdam samen ten behoeve van deze studie hebben opgesteld blijkt dat het effect van bevolkings- en huishoudensrimp op de gemiddelde gemeentelijke WOZ-waarde per woning zeker aanwezig is (periode 2006-2018 bestudeerd). Uitgaande van de demografische raming van de bevolkings- en huishoudensgroei wordt een daling van de WOZ-waarde van 2% verwacht in de komende twintig jaar. Uiteraard kan dit verschillen per regio (afhankelijk van de ontspanning van de markt).

Aankopen

- Uitponden: Koopsom minus 4% verkoopkosten. Waarde-effect van afboeken op de balans buiten beschouwing gelaten. Koopsom op basis van de WOZ-waarde.
- Aankoop voor verhuur: Koopsom plus 4% kosten koper. Waarde-effect van toevoegen aan de balans buiten beschouwing gelaten. Koopsom op basis van de WOZ-waarde.

Bouwkosten

Voor het ramen van de kosten van sloop en nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van gegevens over woningbouw en renovatieprojecten van corporaties over de afgelopen 10 jaar. Hierbij wordt het huidige prijspeil aangehouden. Kanttekening hierbij is dat bouwkosten meebewegen met de conjunctuur en dat innovatie kan leiden tot kostenreductie. Omwille van de vergelijkbaarheid tussen de krimpregio's en de rest van Nederland houden we de kosten in de scenario's constant.

- Nieuwbouw huur: Stichtingskosten met onderscheid naar eengezinswoningen en appartementen. Waarde-effect van toevoegen aan balans buiten beschouwing gelaten.
- Nieuwbouw koop: Stichtingskosten gebaseerd op WOZ-waarde met 5% rendement

Kader 4 Weinig verschil in bouwkosten met rest van Nederland

Een belangrijke vraag is of er regionale verschillen in bouwkosten zijn. Liggen bouwkosten in krimpregio's misschien lager dan in de rest van Nederland, bijvoorbeeld door regionale vraag-aanbodverhoudingen binnen de bouwsector of lagere kosten voor parkeren van bouwvoertuigen? Een analyse van de gegevens van de afgelopen tien jaar laat zien dat er geen noemenswaardige verschillen in bouwkosten tussen regio's zijn. Hogere kosten voor verduurzaming in de krimpregio's worden dus niet gecompenseerd door lagere bouwkosten. Dit komt doordat woningwaarde vooral regionaal bepaald wordt, maar de bouwkosten meer nationaal en deels ook op de internationale markt voor grondstoffen en bouwproducten bepaald worden. De studie 'Groei en Krimp' van het Centraal Planbureau laat zien dat in krimpregio's de ontwikkelingskosten van een nieuwe woning soms zelfs hoger liggen dan de marktwaarde van de woning.

Verduurzaming

De kosten voor verduurzaming zijn bepaald op basis van kengetallen voor verschillende woningtypen en zijn afhankelijk van de energetische kwaliteit van de betreffende woningen.

Voor het bepalen van de kosten voor verduurzaming gaan we uit van de normbedragen uit het Vestamodel dat ook door het PBL wordt gebruikt. Deze geven een uitsplitsing van de

kosten voor verduurzaming naar label B of A+ per woningtype per bouwperiode op basis van het gemiddelde label van deze woningen.

De gemiddelde kosten per woning om op label B te komen liggen in de krimpregio's met 9.500 euro **circa 2.000 euro hoger dan in de rest van Nederland** (gemiddeld circa 7.500 euro). De oorzaak is een slechtere uitgangssituatie (een oudere voorraad) in combinatie met een hoger aandeel eengezinswoningen.

De kosten om op label A+ te komen in de krimpregio's liggen **circa 6.000 euro hoger per woning dan in de rest van Nederland** (gemiddeld 28.000 euro per woning in de krimpregio's en 22.000 euro in overig Nederland).




Levensloop bestendig maken

De kosten voor het levensloopbestendig maken van de voorraad zijn afgeleid uit de mate waarin woningen in de regio's al levensloopbestendig zijn en welk deel levensloopbestendig te maken is volgens onder andere cijfers van TNO. Hieraan zijn kostenkengetallen naar woningtype gekoppeld.

Daarbij gaan we uit van **rollator toegankelijk**: een woning waarbij drempels verlaagd worden om de entree, toegangsdeur, achter- of balkondeur, alle kamers, badkamer en toilet te bereiken. Bij eengezinswoningen gaan we uit van een traplift. In ons model kent levensloopbestendig maken dus geen varianten. Wel is het deel dat levensloopbestendig gemaakt dient te worden afhankelijk van de eerdere (kwalitatieve) ingegrepen binnen de woningmarktinterventies.

De gebruikte normbedragen voor het levensloopbestendig maken zijn gebaseerd op eerder RIGO-onderzoek. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende 'klassen van levensloopbestendigheid' gekoppeld aan de ernst van de beperking volgens het piramidemodel (zie voor de gebruikte normbedragen achtergrondrapport 4.3.3.).

tabel 3-2 overzicht klassen piramidemodel, zoals meegenomen in dit onderzoek

Klasse A 	Bewoner heeft lichte fysieke beperkingen en is afhankelijk van een (enkele) wandelstok of dergelijk loophulpmiddel.
Klasse B 	Bewoner heeft matige fysieke beperkingen en is afhankelijk van een rollator of soortgelijk hulpmiddel zoals een looprek, krukken of stokken.
Klasse C 	Bewoner heeft ernstige fysieke beperkingen en is afhankelijk van een rolstoel.

3.4 De financiële effecten van de woningmarktopgave

Door normbedragen te koppelen aan de verschillende ingrepen in de woningmarktopgave zoals de verduurzaming en het levensloopbestendig maken van de voorraad ontstaat een beeld van de financiële consequenties ervan. Dit is dus puur een modelmatige rekenkundige benadering.

Het gaat bij de woningmarktopgave enerzijds om de kosten en opbrengsten die gemoeid zijn met het slopen, aankopen, verkopen en bouwen van woningen. Anderzijds gaat het om waarde-effecten: we beperken ons hier tot het waardeverlies voor eigenaar-bewoners en verhuurders op basis van de WOZ-waarde (als indicator). Daarbij wordt aangetekend dat Nederland geen praktijk kent waarbij particuliere woningen op grote schaal worden gesloopt uit oogpunt van woningmarktopgave. Voor particuliere verhuurders is daarnaast het effect op de marktwaarde verhuurde staat van belang en voor corporaties specifiek de beleids-waarde. Deze effecten laten we hier buiten beschouwing, maar zullen in de regionale praktijk van groot belang zijn voor de financiële slagkracht van met name de corporaties.

Voor een totaaloverzicht van de kosten voor alle krimpregio's samen verwijzen we naar tabel 3.3. Deze wordt hier verder toegelicht. Voor een overzicht van de kosten per regio, verwijzen we naar de tabellen in de bijlage factsheets per regio.

3.4.1 (A) Woningmarktopgave

Kosten variant 1: Aanpak kwantitatief overschot in 2040

De kosten van deze variant worden geraamd op totaal ruim 1,9 miljard euro tot 2040 in het positief economisch scenario (zie tabel 3.3). Hierbij gaat het vooral om een waardeverlies (afboekwaarde) van 1,7 miljard euro. De daadwerkelijk sloopkosten worden geraamd op 200 miljoen euro waarin ook de – verplichte – vergoeding voor verhuiskosten in de huursector is meegenomen⁹. De herinrichting van de (openbare) ruimte na sloop is niet meegenomen. In het negatief economisch scenario liggen de kosten op 2,0 miljard (waardeverlies 1,8 miljard en 210 miljoen aan sloop en verhuiskosten). De kosten voor sloop binnen de huursector zijn ondanks het feit dat er minder huurwoningen dan koopwoningen gesloopt worden nog relatief hoog. Dit wordt verklaard door het feit dat we hier in tegenstelling tot de koop een verhuisvergoeding hebben meegerekend. In het negatief economisch scenario liggen de kosten op 2 miljard euro als gevolg van een groter verwacht kwantitatief woningoverschot. Onttrekken van huurwoningen vindt bijna alleen plaats in de Limburgse regio's maar tellen door hun omvang relatief zwaar mee in het totaal.

Kosten variant 2: Aanpak kwantitatieve én kwalitatieve opgave

Verreweg de meeste kosten in variant 2 (waar we nagenoeg alle kwalitatieve overschotten en tekorten oplossen tot 2040) zijn gemoeid met het aankopen van koopwoningen (ten behoeve van huur), het bouwen van huurwoningen en het waardeverlies binnen de koopsector (zie ook tabel 3.2.) We beschrijven hier de uitkomsten zoals te zien zijn in de tabel achtereen volgens voor de huur en de koopsector:

⁹ Regeling van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie; Verhuiskostenvergoeding indien de huurder moet verhuizen omdat de woning wordt gesloopt of gerenoveerd. Minimumbijdrage €6.253 in 2020.

tabel 3-3 Overzicht raming kosten woningmarktopgave per economisch scenario en beleidsvarianten naar huur- en koopsector; tot 2040 (in miljoenen euro's; kosten staan negatief)

		positief economisch scenario			negatief economisch scenario		
		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	
		max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Huursector							
woningmarktopgave (A)	Aankoop koopwoningen voor verhuur	0	-2.318	-2.318	0	-3.305	-3.305
	Verkoop huurwoningen	0	19	19	0	9	9
	Sloop en verhuiskosten	-115	-35	-37	-122	-28	-29
	Bouw huurwoningen	0	-4.852	-4.949	0	-10.634	-10.846
	Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	-700	-195	-242	-742	-103	-239
	totaal woningmarktopgave	-815	-7.381	-7.527	-864	-14.060	-14.409
		naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B)	Verduurzamen	-1.645	-1.484	-3.953	-1.649	-1.535	-4.088
	Levensloopbestendig maken	-1.236	-1.103	-1.103	-1.240	-1.141	-1.141
	Saldo huursector	-3.696	-9.968	-12.583	-3.752	-16.737	-19.638
Koopsector							
woningmarktopgave (A)	Koop vml. huurwoningen	0	-19	-19	0	-9	-9
	Verkoop aan verhuurders	0	2.318	2.318	0	3.305	3.305
	Sloop	-88	-296	-306	-94	-561	-578
	Bouw	0	-456	-465	0	-267	-272
	Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	-997	-4.427	-4.585	-1.060	-9.183	-9.522
	totaal woningmarktopgave	-1.084	-2.880	-3.056	-1.153	-6.715	-7.077
		naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B)	Verduurzamen	-4.971	-4.454	-13.405	-4.965	-3.940	-11.814
	Levensloopbestendig maken	-2.216	-1.986	-1.979	-2.214	-1.757	-1.744
	Saldo koopsector	-8.271	-9.320	-18.440	-8.332	-12.412	-20.634
Kosten Huur- en koopsector samen*							
(A)	Woningmarktopgave**	-1.900	-12.579	-12.902	-2.017	-24.080	-24.791
		naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B)	Verduurzamen	-6.615	-5.938	-17.358	-6.614	-5.475	-15.902
	Levensloopbestendig	-3.452	-3.089	-3.082	-3.453	-2.898	-2.885
	Saldo huur & koopsector	-11.967	-21.607	-33.342	-12.085	-32.453	-43.577

*Saldo kosten Huur- en koopsector is exclusief opbrengsten particulieren als gevolg van verkoop koopwoningen aan huursector (de blauwe cijfers)

Opmerking bij de gepresenteerde financiële uitkomsten

Ten behoeve van de kostenraming is zoals in dit rapport beschreven een rekenmodel geconstrueerd. De uitkomst van dit model is afhankelijk van prognoses, bronnen en keuzes met betrekking tot beleidsinterventies die uiteindelijk ook anders gemaakt kunnen worden. De geraamde kosten zijn daarom indicatief. In dit rapport wordt slechts een aantal mogelijke type interventies gepresenteerd. In het rekenmodel kan, indien deze interactief gebruikt wordt, steeds het effect van beleidskeuzes gezien worden. Het is denkbaar om aan deze knoppen te draaien en ook andere beleidsinterventies op te nemen en het effect op de kosten te bezien.

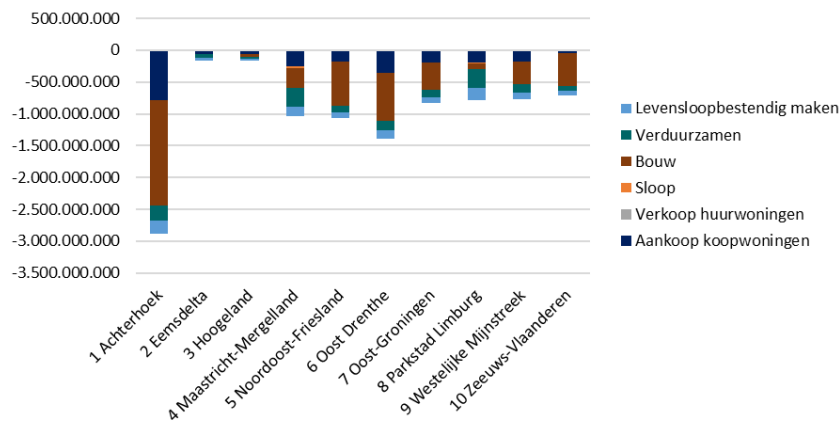
De Huursector

De kosten voor de huursector worden geraamd op ongeveer 7,2 miljard euro in het positieve economische scenario en lopen op tot ongeveer 14 miljard euro in het negatieve economische scenario. Dat is vooral het gevolg van de grotere behoefte aan huurwoningen in het negatieve economische scenario (zie ook tabel 3.3). De kosten verschillen per regio omdat de omvang van de opgave ook verschillend is. Zo zien we in Oost Drenthe de invloed van de relatief grote bouwopgave die er nog ligt. Dit is te zien in figuur 3.2 en 3.2 en de factsheets zoals opgenomen in de bijlage.

De belangrijkste kosten betreffen het aankopen van koopwoningen en het bouwen van huurwoningen. De aankoop voor verhuur wordt geraamd op 2,3 miljard euro in het positieve economische scenario en ligt op 3,3 miljard euro in het negatieve scenario. Daarnaast zien we een benodigde investering in de nieuwbouw van huurwoningen van 4,8 miljard euro in het positieve en zelfs 10,6 miljard euro in het negatieve economische scenario. Juist deze nieuwbouw van huurwoningen zorgt voor het overgrote deel van de kosten binnen het negatieve economische scenario. Uiteraard zijn er ook kosten voor verduurzaming en levensloop bestendig maken. Deze hebben we in de figuren 3.2. en 3.3 ook per regio opgenomen en worden verder toegelicht in de volgende paragraaf 3.4.2.

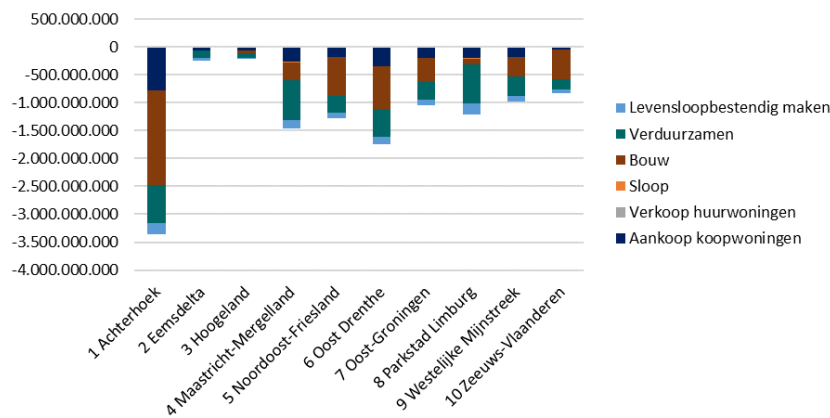
figuur 3-2 Investerings, kosten en opbrengsten per regio in de huursector (economisch positief scenario); exclusief waardeverlies

Variante 2: Aanpak kwantitatieve én kwalitatieve opgave; max 2% overschot + verduurzamen naar label B (zie ook par 3.4.3)



figuur 3-3 Investerings, kosten en opbrengsten per regio in de huursector (economisch positief scenario); exclusief waardeverlies

Variante 2: Aanpak kwantitatieve én kwalitatieve opgave; max 2% overschot + verduurzamen naar label A+ (zie ook par 3.4.2)



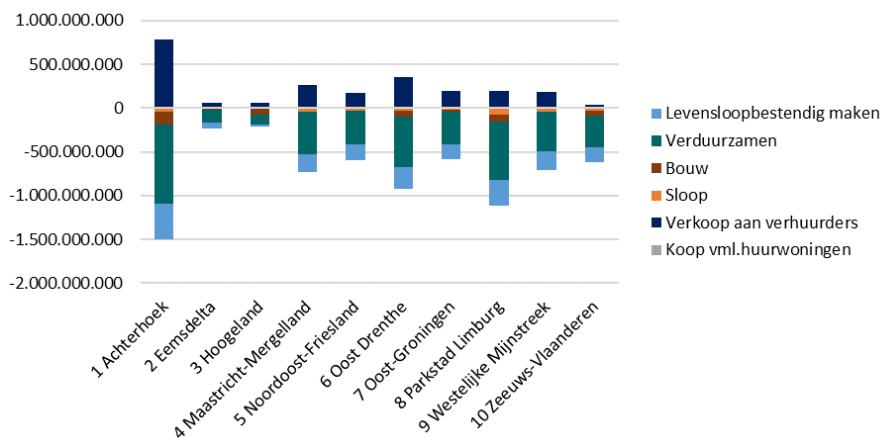
De Koopsector

De grootste kostenpost binnen de koopsector is het geschatte waardeverlies en loopt van 4,4 miljard euro in het economisch positieve scenario (binnen de variant maximaal 5% overschot) tot 9,5 miljard euro in het negatief economisch scenario (met maximaal 2% overschot). Zie ook tabel 3.3. Hierbij is vooral bepalend dat in het negatieve economische scenario het overschot aan koopwoningen groter is (minder vraag). Het waardeverlies is door de het grootst in de Limburgse regio's zie ook de figuren 3.6 en 3.6 (de cijfers zelf zijn per regio terug te vinden in factsheets in de bijlage van dit rapport).

Naast kosten zijn er ook opbrengsten die gegenereerd worden door de verkoop van koopwoningen aan de huursector (2,3 miljard euro in het positief economisch scenario en 3,3 miljard euro in het negatieve scenario). Per saldo levert dit echter minder op dan de waardedaling en de opbrengst zal maar op een deel van de woningeigenaren van toepassing zijn. Deze laten we dan ook buiten beschouwing bij het saldo koop en huur in tabel 3.3. De kosten verschillen per regio omdat de omvang van de opgave ook verschilt. Dit is te zien in figuur 3.4 en 3.5 (de cijfers per regio zijn zoals opgenomen in de bijlage). De kosten voor verduurzamen en levensloopbestendigheid zijn hier ook afgebeeld en worden verder toegelicht in de volgende paragraaf 3.4.2.

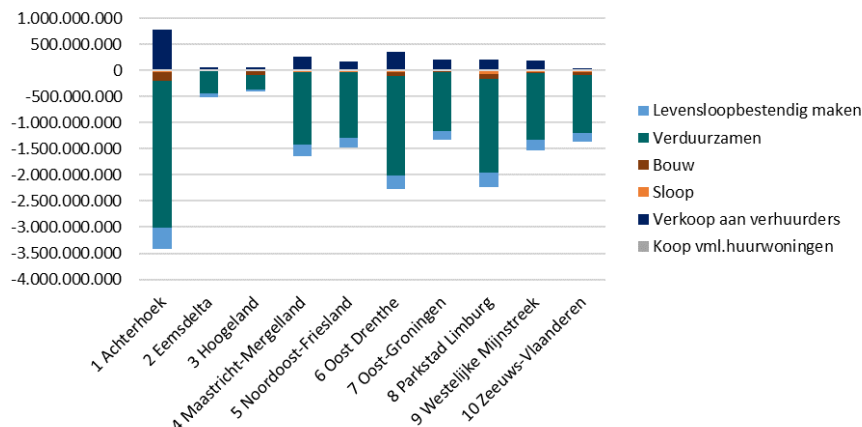
figuur 3-4 Investerings, kosten en opbrengsten per regio in de koopsector (economisch positief scenario); exclusief waardeverlies

Variant 2: Aanpak kwantitatieve én kwalitatieve opgave; max 5% overschot + verduurzamen naar label B (zie ook par 3.4.2)



figuur 3-5 Investerings, kosten en opbrengsten per regio in de koopsector; (economisch positief scenario); exclusief waardeverlies

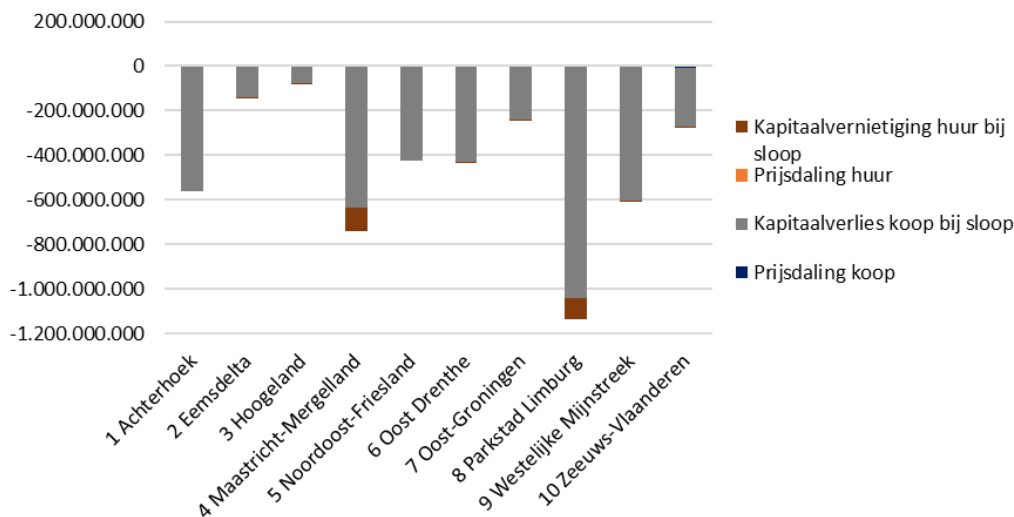
Variante 2: Aanpak kwantitatieve én kwalitatieve opgave; max 2% overschot + verduurzamen naar label A+ (zie ook par 3.4.2)



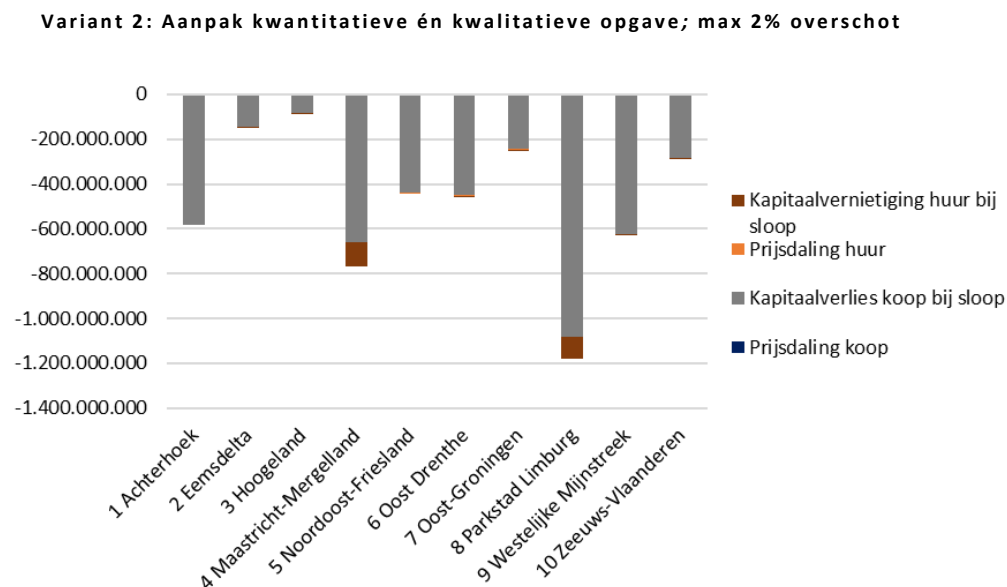
De grafieken hieronder laten zien hoe het waardeverlies verdeeld is over de regio's. Deze is het grootst bij koopwoningen. Het overschot aan huurwoningen in de Limburgse regio's maakt dat het kapitaalverlies door sloop zich hier concentreert.

figuur 3-6 Waarde-effecten in koop en huur per regio huursector, economisch positief scenario

Variante 2: Aanpak kwantitatieve én kwalitatieve opgave; max 5% overschot



figuur 3-7 Waarde-effecten in koop en huur per regio, economisch positief scenario



3.4.2 (B) Verduurzamingsopgave en levensloopbestendigheid

Voor verduurzaming gaan we zoals eerder aangegeven uit van twee varianten. In de ene variant gaan we uit van een woningvoorraad die geheel getransformeerd wordt naar label B (behalve die al label B of A heeft). In de andere beleidsvariant gaan we uit van een transformatie naar label A+. De kosten voor verduurzaming zijn bepaald op basis van kengetallen voor verschillende woningtypen en zijn afhankelijk van de energetische kwaliteit van de betreffende woningen. Het gaat steeds om de voorraad die er rekenkundig in 2040 nog staat en nog geen label A+ of B heeft.

Verduurzaming (naar label B)

De verduurzaming van de woningen naar label B, kost in **variant 1 (alleen sloop) totaal 6,5 miljard waarvan** 1,6 miljard euro in de huur- en bijna 4,9 miljard euro in de koopsector. In deze beleidsvariant worden er in tegenstelling tot variant 2 geen woningen (automatisch) verduurzaamd als gevolg van nieuwbouw van huurwoningen (zie ook tabel 3.3).

De verduurzaming van de woningen naar label B in **variant 2 (sloop én kwalitatieve opgave)** kost in het economisch positieve scenario rond de **5,9 miljard euro** waarvan bijna 1,5 miljard euro in de huur- en bijna 4,5 miljard euro in de koopsector. In het negatieve economische scenario liggen de kosten in deze variant nog iets lager: 5,5 miljard euro, waarvan afgerond ruim 1,5 miljard euro in de huur en 3,9 miljard euro in de koop. De kosten liggen in het negatief economisch scenario vooral lager omdat er meer (oude) eengezinskoopwoningen worden gesloopt en juist meer nieuwe huurwoningen worden gebouwd.

Verduurzaming (naar label A+)

In deze beleidsvariant (naar label A+) zijn de kosten ongeveer drie keer zo hoog als in de variant naar label B. Het gaat in het **economisch positieve scenario in totaal om 17,4 miljard euro**. Hiervan komt 13,4 miljard euro voor rekening van de koopsector en 4 miljard euro in de huursector (zie tabel 3). In het negatief economisch scenario gaat het om lagere bedragen: **15,9 miljard euro** in totaal, waarvan 11,8 miljard euro in de koop en 4,1 miljard euro in de huursector (zie ook tabel 3.3).

Levensloopbestendige maken voorraad

Zoals eerder aangegeven is de woningvoorraad in de krimpregio's vaker toegankelijk of toegankelijk te maken dan in de rest van Nederland. Dit hangt vooral samen met een groter aandeel grondgebonden woningen en minder appartementen (zonder lift) dan in de rest van Nederland.

Voor beleidsvariant 1 (alleen sloop van woningen) komt het levensloopbestendig maken neer op **3,4 miljard euro** (zie tabel 3.3). In deze beleidsvariant worden er geen nieuwe woningen gebouwd welke automatisch beter levensloopbestendig zijn. Hierdoor liggen de kosten hoger dan in beleidsvariant 2 (sloop én kwalitatieve opgave) waar juist wel meer nieuwe woningen worden gebouwd en ook meer woningen worden gesloopt. In deze varianten komt het levensloopbestendig maken neer op ruim **3,1 miljard euro**, waarvan 1,1 miljard euro in de huursector en 2 miljard euro in de koopsector. In het negatief economische scenario gaat het om een iets kleiner bedrag: 2,9 miljard euro totaal. De reden is dat in het negatief economisch scenario (na alle beleidsinterventies) in 2040 modelmatig iets minder woningen resterend om levensloopbestendig te maken.

3.5 Aanbevelingen

In **de samenvatting aan het begin van dit rapport zijn ook de conclusies opgenomen** die betrekking hebben op de onderzoeksvragen.

Uit het onderzoek komt vooral een opgave in de krimpregio's naar voren waarbij we naast een sloopopgave vooral zien dat er grotere behoefte is aan huur terwijl in tegenstelling tot de rest van Nederland hier een overschot aan koopwoningen tegenover staat. In deze modelmatige studie is daarom gekeken naar de kosten van aankoop door verhuurders en de bouw van huurwoningen. Dit onderzoek heeft niet als doel de oplossingsrichtingen en de financieringsinstrumenten in beeld te brengen. Toch volgen uit dit onderzoek een aantal aandachtspunten die hier betrekking op hebben:

Inwisselbaarheid behoefte naar koop en huur in krimpregio's **nader onderzoeken**: Het is denkbaar dat mede door een relatief lage(re) koopprijs woningen interessant kunnen worden voor de groep die tot op heden een huurwoning zou betrekken. Daar staat tegenover dat het risico op verdere (verwachte) waardevermindering of een eventueel niet gewenste ligging van koopwoningen juist weer negatief kan uitwerken op de vraag. Deze onzekerheden en mechanismen - die naar verwachting ook nog eens kunnen verschillen tussen regio's - zijn niet in ons rekenmodel opgenomen. Het is volgens ons wel aanbevelenswaardig om bijvoorbeeld de mogelijke substitutie tussen huur en koop (doorstroming) in gebieden met een woningoverschot nader te onderzoeken, wat gebeurd er bijvoorbeeld in andere vergelijkbare Europese regio's. Een belangrijke vraag hierbij is in welke mate een tekort aan huurwoningen altijd opgelost dient te worden door nieuwbouw of door het opkopen van koopwoningen (door corporaties). Er zijn daarnaast wellicht ook andere oplossingen denkbaar. Onderzoek naar de mogelijkheden om meer mensen bijvoorbeeld 'betaalbaar' in een koopwoning te kunnen laten wonen strekt tot aanbeveling omdat hiermee mogelijk kosten kunnen worden bespaard.

Scenario 'niets doen' nader onderzoeken

De kosten van niet ingrijpen zijn in dit onderzoek niet doorgerekend. Dit vraagt immers een ander type onderzoek waarbij een bredere maatschappelijke kosten-batenanalyse op zijn

plaats is. Het gaat hier bijvoorbeeld om het effect van leegstand op de leefbaarheid in bredere zin. Denk bijvoorbeeld aan noodzakelijke investeringen in het leefklimaat en voorzieningenniveau. Regio's in Europa waar krimp zich al heeft voorgedaan zijn hierbij als voorbeeld interessant. Er zijn echter geen pasklare cijfers over de financiële gevolgen en maatschappelijke impact van leegstand bekend die we kunnen vertalen naar Nederlandse regio's. Er zijn al wel studies gedaan naar andere Europese krimpregio's. Het is onzes inziens van belang om te bezien in hoeverre deze inzichten toepasbaar zijn op Nederlandse regio's met elk hun specifiek problematiek.

Bijlage 1 Factsheets per regio

De factsheets in deze bijlage geven een samenvatting van de meest relevante cijfermatige uitkomsten per regio. We gaan hier steeds kort in op:

- > Huishoudensontwikkeling Zie voor een nader toelichting Hoofdstuk 2; paragraaf 2.1
- > Woningmarktopgave Zie voor een nader toelichting Hoofdstuk 2; paragraaf 2.3
- > Interventies Zie voor een nader toelichting Hoofdstuk 3; paragraaf 3.1
- > Financiële effecten Zie voor een nader toelichting Hoofdstuk 3; paragraaf 3.3 en 3.4

De factsheets van de volgende regio's komen achtereenvolgens in deze bijlage aan bod:

- Eemsdelta
- Hoogeland
- Oost-Groningen
- Achterhoek
- Oost Drenthe
- Noordoost-Friesland
- Maastricht-Mergelland
- Parkstad Limburg
- Westelijke Mijnstreek
- Zeeuws-Vlaanderen

- Totaal regio's

Eemsdelta						
Huishoudensontwikkeling		Totaal toe- of afname tot 2040		-2.083		
primos 2018-2040		Eenpersoonshuishouden 55 +		-779		
		Eenpersoonshuishouden 55-		694		
		Meerpersoonshuishouden 55+		-1.207		
		Meerpersoonshuishouden 55-		-791		
Woningmarktopgave						
Totale behoefte reguliere woningen		positief economisch scenario			negatief economisch scenario	
waarvan:		-1.710			-1.600	
EGW totaal		-1.600			-1.705	
koop egw		-2.110			-3.200	
huur egw		510			1.495	
Appartementen totaal		-110			105	
koop app		-95			-95	
huur app		-15			200	
Onzelfstandig / BAR		-370			-480	
Interventies						
aantal woningen		positief economisch scenario			negatief economisch scenario	
		variant 1: sloop variant 2: sloop én kwalitatieve opgave			variant 1: sloop variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	
Huursector		max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot			max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot	
Afprijzen		-			-	
Aankopen koopwoningen voor verhuur		-			-	
Verkopen huurwoningen		-			-	
Bouw huurwoningen		-			-	
Slopen huurwoningen		-			-	
Koopsector		max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot			max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot	
Afprijzen		-			-	
Verkoop aan verhuurders		-			-	
Bouw koopwoningen		-			-	
Slopen koopwoningen		-			-	
Financiële effecten						
Miljoenen euro's		positief economisch scenario			negatief economisch scenario	
		variant 1: sloop variant 2: sloop én kwalitatieve opgave			variant 1: sloop variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	
Huursector		max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot			max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot	
Aankoop koopwoningen voor verhuur		0			0	
Verkoop huurwoningen		0			0	
Sloop en verhuiskosten		-			-	
Bouw huurwoningen		-			-	
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)		-			-	
totaal woningmarktopgave		-62			-58	
		naar label B naar label B label A+			naar label B naar label B label A+	
(B) Verduurzamen		-			-	
Levensloopbestendig maken		-			-	
Saldo huursector		-156			-152	
Koopsector		max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot			max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot	
Koop vml. huurwoningen		0			0	
Verkoop aan verhuurders		0			0	
Sloop		-			-	
Bouw		-			-	
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)		-			-	
totaal woningmarktopgave		-97			-91	
		naar label B naar label B label A+			naar label B naar label B label A+	
(B) Verduurzamen		-			-	
Levensloopbestendig maken		-			-	
Saldo koopsector		-335			-330	
Kosten Huur- en koopsector samen*		max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot			max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot	
(A) Woningmarktopgave*		-159			-149	
		naar label B naar label B label A+			naar label B naar label B label A+	
(B) Verduurzamen		-			-	
Levensloopbestendig		-			-	
Saldo huur & koopsector		-491			-482	

*Saldo kosten Huur- en koopsector is exclusief opbrengsten particulieren als gevolg van verkoop koopwoningen aan huursector (de blauwe cijfers)

Hoogeland

Huishoudensontwikkeling	Totaal toe- of afname tot 2040	-563
primos 2018-2040	Eenpersoonshuishouden 55 +	-153
	Eenpersoonshuishouden 55-	713
	Meerpersoonshuishouden 55+	-814
	Meerpersoonshuishouden 55-	-309

Woningmarktopgave	positief economisch scenario	negatief economisch scenario
Totale behoefte reguliere woningen	-460	-580
waarvan:		
EGW totaal	-485	-635
koop egw	-1.170	-1.895
huur egw	685	1.260
Appartementen totaal	25	55
koop app	0	0
huur app	25	55
Onzelfstandig / BAR	-100	20

Interventies	positief economisch scenario			negatief economisch scenario		
aantal woningen	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	
Huursector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Afrijzen	-	0	0	-	15	15
Aankopen koopwoningen voor verhuur	-	480	480	-	705	705
Verkopen huurwoningen	-	0	0	-	15	15
Bouw huurwoningen	-	245	250	-	695	709
Slopen huurwoningen	-153	-14	-15	-193	-67	-69
Koopsector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Afrijzen	-	35	35	-	85	85
Verkoop aan verhuurders	-	480	480	-	705	705
Bouw koopwoningen	-	145	145	-	200	200
Slopen koopwoningen	-298	-793	-818	-375	-1.335	-1.377

Financiële effecten	positief economisch scenario			negatief economisch scenario			
Miljoenen euro's	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave		
Huursector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	
woningmarktopgave (A)	Aankoop koopwoningen voor verhuur	0	-65	-65	0	-89	-89
	Verkoop huurwoningen	0	0	0	0	4	4
	Sloop en verhuiskosten	-2	0	0	-3	-1	-1
	Bouw huurwoningen	0	-42	-42	0	-119	-121
	Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	-13	-1	-1	-16	-5	-7
	totaal woningmarktopgave	-15	-108	-109	-19	-210	-214
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+	
(B) Verduurzamen	-33	-32	-88	-33	-33	-91	
Levensloopbestendig maken	-23	-22	-22	-23	-23	-23	
Saldo huursector	-72	-161	-218	-76	-265	-327	
Koopsector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	
woningmarktopgave (A)	Koop vml. huurwoningen	0	0	0	0	-4	-4
	Verkoop aan verhuurders	0	65	65	0	89	89
	Sloop	-2	-6	-6	-3	-10	-10
	Bouw	0	-74	-75	0	-52	-53
	Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	-25	-78	-81	-32	-153	-158
	totaal woningmarktopgave	-28	-92	-97	-35	-130	-137
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+	
(B) Verduurzamen	-119	-103	-282	-118	-90	-247	
Levensloopbestendig maken	-38	-33	-33	-38	-29	-29	
Saldo koopsector	-185	-228	-412	-190	-250	-413	
Kosten Huur- en koopsector samen*	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	
(A) Woningmarktopgave*	-43	-265	-271	-54	-429	-440	
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+	
(B) Verduurzamen	-153	-135	-370	-151	-123	-338	
Levensloopbestendig	-61	-55	-55	-61	-52	-52	
Saldo huur & koopsector	-257	-454	-695	-266	-604	-829	

*Saldo kosten Huur- en koopsector is exclusief opbrengsten particulieren als gevolg van verkoop koopwoningen aan huursector (de blauwe cijfers)

Oost-Groningen

Huishoudensontwikkeling	Totaal toe- of afname tot 2040	-1.197
primos 2018-2040	Eenpersoonshuishouden 55 +	-709
	Eenpersoonshuishouden 55-	4.312
	Meerpersoonshuishouden 55+	-3.984
	Meerpersoonshuishouden 55-	-816

Woningmarkttopgave	positief economisch scenario	negatief economisch scenario
Totale behoefte reguliere woningen	-440	-825
waarvan:		
EGW totaal	-660	-1.700
koop egw	-4.390	-8.550
huur egw	3.730	6.850
Appartementen totaal	220	875
koop app	-75	-225
huur app	295	1.100
Onzelfstandig / BAR	-760	-370

Interventies	positief economisch scenario			negatief economisch scenario		
aantal woningen	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	
Huursector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Afprijzen	-	80	80	-	150	150
Aankopen koopwoningen voor verhuur	-	1.590	1.590	-	3.040	3.040
Verkopen huurwoningen	-	0	0	-	0	0
Bouw huurwoningen	-	2.465	2.514	-	4.945	5.044
Slopen huurwoningen	-147	-29	-29	-276	-33	-34
Koopsector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Afprijzen	-	20	20	-	30	30
Verkoop aan verhuurders	-	1.590	1.590	-	3.040	3.040
Bouw koopwoningen	-	55	55	-	25	25
Slopen koopwoningen	-284	-2.784	-2.871	-533	-5.472	-5.645

Financiële effecten	positief economisch scenario			negatief economisch scenario		
Miljoenen euro's	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	
Huursector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Aankoop koopwoningen voor verhuur	0	-199	-199	0	-368	-368
Verkoop huurwoningen	0	0	0	0	0	0
Sloop en verhuiskosten	-2	0	0	-4	0	0
Bouw huurwoningen	0	-419	-427	0	-832	-849
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	-12	2	-6	-23	5	-10
totaal woningmarkttopgave	-15	-617	-633	-27	-1.196	-1.227
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-128	-115	-317	-129	-124	-341
Levensloopbestendig maken	-105	-94	-94	-106	-101	-101
Saldo huursector	-248	-826	-1.045	-262	-1.420	-1.669
Koopsector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Koop vml. huurwoningen	0	0	0	0	0	0
Verkoop aan verhuurders	0	199	199	0	368	368
Sloop	-2	-21	-22	-4	-41	-42
Bouw	0	-17	-17	0	-7	-7
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	-24	-238	-245	-45	-524	-545
totaal woningmarkttopgave	-26	-76	-84	-49	-204	-227
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-418	-373	-1.128	-415	-328	-989
Levensloopbestendig maken	-191	-171	-170	-190	-150	-149
Saldo koopsector	-635	-620	-1.383	-654	-683	-1.365
Kosten Huur- en koopsector samen*	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
(A) Woningmarkttopgave*	-41	-892	-917	-77	-1.767	-1.822
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-546	-488	-1.445	-544	-452	-1.330
Levensloopbestendig	-296	-265	-264	-296	-251	-251
Saldo huur & koopsector	-883	-1.645	-2.626	-917	-2.471	-3.402

*Saldo kosten Huur- en koopsector is exclusief opbrengsten particulieren als gevolg van verkoop koopwoningen aan huursector (de blauwe cijfers)

Achterhoek

Huishoudensontwikkeling	Totaal toe- of afname tot 2040	3.286
primos 2018-2040	Eenpersoonshuishouden 55 +	-1.500
	Eenpersoonshuishouden 55-	13.390
	Meerpersoonshuishouden 55+	-7.067
	Meerpersoonshuishouden 55-	-1.537

Woningmarktopgave	positief economisch scenario	negatief economisch scenario
Totale behoefte reguliere woningen	4.920	4.085
waarvan:		
EGW totaal	3.025	555
koop egw	-8.740	-16.670
huur egw	11.765	17.225
Appartementen totaal	1.895	3.530
koop app	60	-50
huur app	1.835	3.580
Onzelfstandig / BAR	-1.630	-800

Interventies	positief economisch scenario			negatief economisch scenario		
aantal woningen	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	
Huursector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Afprijzen	-	0	0	-	170	170
Aankopen koopwoningen voor verhuur	-	4.015	4.015	-	4.405	4.405
Verkopen huurwoningen	-	10	10	-	0	0
Bouw huurwoningen	-	9.595	9.787	-	16.580	16.912
Slopen huurwoningen	0	0	0	0	-171	-176
Koopsector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Afprijzen	-	20	20	-	460	460
Verkoop aan verhuurders	-	4.015	4.015	-	4.405	4.405
Bouw koopwoningen	-	300	300	-	290	290
Slopen koopwoningen	0	-4.726	-4.876	0	-11.975	-12.353

Financiële effecten	positief economisch scenario			negatief economisch scenario		
Miljoenen euro's	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	
Huursector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
woningmarktopgave (A)						
Aankoop koopwoningen voor verhuur	0	-786	-786	0	-815	-815
Verkoop huurwoningen	0	4	4	0	0	0
Sloop en verhuiskosten	0	0	0	0	-2	-2
Bouw huurwoningen	0	-1.662	-1.695	0	-2.867	-2.925
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	0	0	0	0	-6	-23
totaal woningmarktopgave	0	-2.445	-2.478	0	-3.691	-3.766
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-282	-230	-676	-282	-230	-679
Levensloopbestendig maken	-246	-200	-200	-246	-201	-201
Saldo huursector	-528	-2.874	-3.354	-528	-4.122	-4.645
Koopsector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
woningmarktopgave (A)						
Koop vml. huurwoningen	0	-4	-4	0	0	0
Verkoop aan verhuurders	0	786	786	0	815	815
Sloop	0	-35	-37	0	-90	-93
Bouw	0	-150	-153	0	-49	-50
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	0	-563	-581	0	-1.522	-1.588
totaal woningmarktopgave	0	35	12	0	-846	-916
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-1.004	-900	-2.811	-1.004	-809	-2.517
Levensloopbestendig maken	-453	-406	-406	-453	-365	-363
Saldo koopsector	-1.458	-1.272	-3.205	-1.458	-2.020	-3.796
Kosten Huur- en koopsector samen*	max 2% overschot	max 5% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
(A) Woningmarktopgave*	0	-3.196	-3.252	0	-5.352	-5.497
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-1.287	-1.130	-3.487	-1.286	-1.040	-3.196
Levensloopbestendig	-700	-607	-606	-699	-566	-564
Saldo huur & koopsector	-1.986	-4.932	-7.345	-1.985	-6.958	-9.257

*Saldo kosten Huur- en koopsector is exclusief opbrengsten particulieren als gevolg van verkoop koopwoningen aan huursector (de blauwe cijfers)

Oost Drenthe

Huishoudensontwikkeling	Totaal toe- of afname tot 2040	-996
primos 2018-2040	Eenpersoonshuishouden 55 +	-1.952
	Eenpersoonshuishouden 55-	7.356
	Meerpersoonshuishouden 55+	-5.071
	Meerpersoonshuishouden 55-	-1.329

Woningmarktopgave	positief economisch scenario	negatief economisch scenario
Totale behoefte reguliere woningen	250	150
waarvan:		
EGW totaal	-115	-690
koop egw	-6.610	-12.725
huur egw	6.495	12.035
Appartementen totaal	365	840
koop app	30	-205
huur app	335	1.045
Onzelfstandig / BAR	-1.250	-1.150

Interventies	positief economisch scenario			negatief economisch scenario		
aantal woningen	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	
Huursector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Afrijzen	-	75	75	-	70	70
Aankopen koopwoningen voor verhuur	-	2.445	2.445	-	3.205	3.205
Verkopen huurwoningen	-	0	0	-	0	0
Bouw huurwoningen	-	4.395	4.483	-	9.900	10.098
Slopen huurwoningen	0	-10	-10	0	-24	-25
Koopsector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Afrijzen	-	35	35	-	115	115
Verkoop aan verhuurders	-	2.445	2.445	-	3.205	3.205
Bouw koopwoningen	-	155	155	-	15	15
Slopen koopwoningen	0	-4.076	-4.204	0	-9.253	-9.545

Financiële effecten	positief economisch scenario			negatief economisch scenario		
Miljoenen euro's	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	
Huursector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Woningmarktopgave (A)						
Aankoop koopwoningen voor verhuur	0	-351	-351	0	-484	-484
Verkoop huurwoningen	0	0	0	0	0	0
Sloop en verhuiskosten	0	0	0	0	0	0
Bouw huurwoningen	0	-753	-768	0	-1.689	-1.723
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	0	3	-5	0	1	-6
totaal woningmarktopgave	0	-1.100	-1.123	0	-2.172	-2.213
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-187	-162	-489	-187	-167	-502
Levensloopbestendig maken	-153	-132	-132	-153	-136	-136
Saldo huursector	-340	-1.395	-1.744	-340	-2.475	-2.852
Koopsector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Woningmarktopgave (A)						
Koop vml. huurwoningen	0	0	0	0	0	0
Verkoop aan verhuurders	0	351	351	0	484	484
Sloop	0	-31	-32	0	-69	-72
Bouw	0	-69	-71	0	-6	-6
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	0	-432	-448	0	-1.074	-1.110
totaal woningmarktopgave	0	-181	-199	0	-665	-704
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-648	-570	-1.916	-648	-500	-1.673
Levensloopbestendig maken	-283	-249	-248	-283	-219	-217
Saldo koopsector	-931	-1.001	-2.364	-931	-1.384	-2.594
Kosten Huur- en koopsector samen*	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
(A) Woningmarktopgave*	0	-1.632	-1.673	0	-3.321	-3.401
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-835	-732	-2.404	-836	-667	-2.175
Levensloopbestendig	-436	-381	-381	-436	-354	-353
Saldo huur & koopsector	-1.270	-2.746	-4.458	-1.272	-4.342	-5.929

*Saldo kosten Huur- en koopsector is exclusief opbrengsten particulieren als gevolg van verkoop koopwoningen aan huursector (de blauwe cijfers)

Noordoost-Friesland

Huishoudensontwikkeling	Totaal toe- of afname tot 2040	-384
	Eenpersoonshuishouden 55 +	-953
primos 2018-2040	Eenpersoonshuishouden 55-	4.621
	Meerpersoonshuishouden 55+	-3.418
	Meerpersoonshuishouden 55-	-634

Woningmarktopgave	positief economisch scenario	negatief economisch scenario
Totale behoefte reguliere woningen	-5	315
waarvan:		
EGW totaal	-110	-115
koop egw	-5.135	-8.330
huur egw	5.025	8.215
Appartementen totaal	105	430
koop app	-20	40
huur app	125	390
Onzelfstandig / BAR	-380	-700

Interventies	positief economisch scenario			negatief economisch scenario		
	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	
<i>aantal woningen</i>						
Huursector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Afprijzen	-	60	60	-	105	105
Aankopen koopwoningen voor verhuur	-	1.135	1.135	-	1.475	1.475
Verkopen huurwoningen	-	0	0	-	0	0
Bouw huurwoningen	-	4.015	4.095	-	7.220	7.364
Slopen huurwoningen	-2	0	0	0	-86	-88
Koopsector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Afprijzen	-	0	0	-	15	15
Verkoop aan verhuurders	-	1.135	1.135	-	1.475	1.475
Bouw koopwoningen	-	0	0	-	60	60
Slopen koopwoningen	-3	-3.819	-3.940	0	-6.531	-6.738

Financiële effecten	positief economisch scenario			negatief economisch scenario		
	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	
<i>Miljoenen euro's</i>						
Huursector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Aankoop koopwoningen voor verhuur	0	-172	-172	0	-222	-222
Verkoop huurwoningen	0	0	0	0	0	0
Sloop en verhuiskosten	0	0	0	0	-1	-1
Bouw huurwoningen	0	-696	-710	0	-1.247	-1.272
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	0	3	-3	0	-2	-13
totaal woningmarktopgave	0	-865	-885	0	-1.472	-1.508
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-132	-106	-303	-132	-108	-308
Levensloopbestendig maken	-119	-96	-96	-119	-97	-97
Saldo huursector	-250	-1.068	-1.284	-250	-1.678	-1.913
Koopsector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Koop vml. huurwoningen	0	0	0	0	0	0
Verkoop aan verhuurders	0	172	172	0	222	222
Sloop	0	-29	-30	0	-49	-51
Bouw	0	0	0	0	-13	-13
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	0	-424	-439	0	-767	-793
totaal woningmarktopgave	0	-281	-297	0	-607	-634
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-455	-390	-1.266	-455	-350	-1.132
Levensloopbestendig maken	-208	-178	-178	-208	-160	-159
Saldo koopsector	-663	-849	-1.740	-663	-1.117	-1.925
Kosten Huur- en koopsector samen*	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
(A) Woningmarktopgave*	0	-1.318	-1.354	0	-2.301	-2.364
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-587	-496	-1.569	-587	-458	-1.440
Levensloopbestendig	-327	-274	-273	-327	-257	-256
Saldo huur & koopsector	-914	-2.089	-3.197	-913	-3.016	-4.060

*Saldo kosten Huur- en koopsector is exclusief opbrengsten particulieren als gevolg van verkoop koopwoningen aan huursector (de blauwe cijfers)

Maastricht-Mergelland

Huishoudensontwikkeling	Totaal toe- of afname tot 2040	-8.567
primos 2018-2040	Eenpersoonshuishouden 55 +	-4.163
	Eenpersoonshuishouden 55-	4.080
	Meerpersoonshuishouden 55+	-5.695
	Meerpersoonshuishouden 55-	-2.789

Woningmarktopgave	positief economisch scenario	negatief economisch scenario
Totale behoefte reguliere woningen	-4.115	-4.485
waarvan:		
EGW totaal	-2.530	-3.800
koop egw	-5.505	-10.515
huur egw	2.975	6.715
Appartementen totaal	-1.585	-685
koop app	-435	-1.000
huur app	-1.150	315
Onzelfstandig / BAR	-4.450	-4.080

Interventies	positief economisch scenario			negatief economisch scenario		
aantal woningen	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	
Huursector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Afprijzen	-	10	10	-	355	355
Aankopen koopwoningen voor verhuur	-	1.325	1.325	-	2.040	2.040
Verkopen huurwoningen	-	10	10	-	0	0
Bouw huurwoningen	-	1.800	1.836	-	6.040	6.161
Slopen huurwoningen	-1871	-1.226	-1.264	-2039	-998	-1.029
Koopsector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Afprijzen	-	20	20	-	90	90
Verkoop aan verhuurders	-	1.325	1.325	-	2.040	2.040
Bouw koopwoningen	-	5	5	-	0	0
Slopen koopwoningen	-2.162	-4.399	-4.537	-2.356	-9.001	-9.286

Financiële effecten	positief economisch scenario			negatief economisch scenario		
Miljoenen euro's	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	
Huursector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Aankoop koopwoningen voor verhuur	0	-259	-259	0	-387	-387
Verkoop huurwoningen	0	6	6	0	0	0
Sloop en verhuiskosten	-26	-17	-18	-29	-14	-14
Bouw huurwoningen	0	-315	-322	0	-1.038	-1.059
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	-159	-104	-108	-178	-67	-105
totaal woningmarktopgave	-185	-690	-701	-206	-1.506	-1.565
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-311	-299	-709	-313	-307	-730
Levensloopbestendig maken	-155	-149	-149	-156	-153	-153
Saldo huursector	-652	-1.137	-1.559	-675	-1.966	-2.448
Koopsector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Koop vml. huurwoningen	0	-6	-6	0	0	0
Verkoop aan verhuurders	0	259	259	0	387	387
Sloop	-16	-33	-34	-18	-68	-70
Bouw	0	-2	-2	0	0	0
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	-184	-637	-660	-200	-1.415	-1.463
totaal woningmarktopgave	-200	-418	-443	-218	-1.095	-1.145
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-525	-484	-1.388	-523	-422	-1.206
Levensloopbestendig maken	-222	-205	-204	-222	-179	-177
Saldo koopsector	-947	-1.107	-2.035	-963	-1.696	-2.529
Kosten Huur- en koopsector samen*	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
(A) Woningmarktopgave*	-385	-1.367	-1.403	-424	-2.988	-3.098
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-836	-782	-2.097	-836	-729	-1.936
Levensloopbestendig	-377	-354	-353	-378	-332	-331
Saldo huur & koopsector	-1.599	-2.503	-3.853	-1.638	-4.049	-5.364

*Saldo kosten Huur- en koopsector is exclusief opbrengsten particulieren als gevolg van verkoop koopwoningen aan huursector (de blauwe cijfers)

Parkstad Limburg

Huishoudensontwikkeling	Totaal toe- of afname tot 2040	-12.435
primos 2018-2040	Eenpersoonshuishouden 55 +	-2.921
	Eenpersoonshuishouden 55-	4.578
	Meerpersoonshuishouden 55+	-9.411
	Meerpersoonshuishouden 55-	-4.681

Woningmarktopgave	positief economisch scenario	negatief economisch scenario
Totale behoefte reguliere woningen	-10.405	-10.350
waarvan:		
EGW totaal	-8.765	-10.640
koop egw	-10.835	-17.020
huur egw	2.070	6.380
Appartementen totaal	-1.640	290
koop app	-500	-1.175
huur app	-1.140	1.465
Onzelfstandig / BAR	-2.030	-2.090

Interventies	positief economisch scenario			negatief economisch scenario		
aantal woningen	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	
Huursector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Afprijzen	-	25	25	-	120	120
Aankopen koopwoningen voor verhuur	-	1.580	1.580	-	4.040	4.040
Verkopen huurwoningen	-	5	5	-	0	0
Bouw huurwoningen	-	530	541	-	4.110	4.192
Slopen huurwoningen	-4319	-1.116	-1.152	-4296	-290	-299
Koopsector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Afprijzen	-	0	0	-	0	0
Verkoop aan verhuurders	-	1.580	1.580	-	4.040	4.040
Bouw koopwoningen	-	150	150	-	40	40
Slopen koopwoningen	-5.878	-9.415	-9.712	-5.847	-13.485	-13.911

Financiële effecten	positief economisch scenario			negatief economisch scenario		
Miljoenen euro's	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	
Huursector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Aankoop koopwoningen voor verhuur	0	-199	-199	0	-519	-519
Verkoop huurwoningen	0	3	3	0	0	0
Sloop en verhuiskosten	-60	-16	-16	-60	-4	-4
Bouw huurwoningen	0	-90	-92	0	-686	-700
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	-367	-94	-99	-365	-19	-31
totaal woningmarktopgave	-428	-395	-403	-425	-1.228	-1.254
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-287	-284	-705	-288	-304	-755
Levensloopbestendig maken	-201	-199	-199	-201	-213	-213
Saldo huursector	-915	-878	-1.307	-914	-1.744	-2.221
Koopsector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Koop vml. huurwoningen	0	-3	-3	0	0	0
Verkoop aan verhuurders	0	199	199	0	519	519
Sloop	-44	-71	-73	-44	-101	-104
Bouw	0	-86	-87	0	-23	-23
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	-500	-1.044	-1.081	-497	-1.528	-1.581
totaal woningmarktopgave	-544	-1.005	-1.045	-541	-1.134	-1.189
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-726	-663	-1.785	-729	-586	-1.570
Levensloopbestendig maken	-323	-295	-294	-325	-261	-259
Saldo koopsector	-1.593	-1.963	-3.124	-1.595	-1.980	-3.019
Kosten Huur- en koopsector samen*	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
(A) Woningmarktopgave*	-971	-1.598	-1.647	-966	-2.880	-2.962
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-1.013	-948	-2.490	-1.017	-890	-2.325
Levensloopbestendig	-524	-494	-492	-526	-474	-471
Saldo huur & koopsector	-2.508	-3.040	-4.629	-2.509	-4.243	-5.759

*Saldo kosten Huur- en koopsector is exclusief opbrengsten particulieren als gevolg van verkoop koopwoningen aan huursector (de blauwe cijfers)

Westelijke Mijnstreek						
Huishoudensontwikkeling	Totaal toe- of afname tot 2040	-4.094				
	Eenpersoonshuishouden 55 +	-1.704				
primos 2018-2040	Eenpersoonshuishouden 55-	5.078				
	Meerpersoonshuishouden 55+	-4.760				
	Meerpersoonshuishouden 55-	-2.708				
Woningmarktopgave	positief economisch scenario	negatief economisch scenario				
Totale behoefte reguliere woningen	-3.230	-3.735				
waarvan:						
EGW totaal	-3.675	-6.850				
	koop egw	-6.335				
	huur egw	2.660				
Appartementen totaal	445	3.115				
	koop app	-120				
	huur app	565				
Onzelfstandig / BAR	-860	-360				
Interventies	positief economisch scenario	negatief economisch scenario				
<i>aantal woningen</i>	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	variant 1: sloop variant 2: sloop én kwalitatieve opgave			
Huursector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Afrijzen	-	70	70	-	185	185
Aankopen koopwoningen voor verhuur	-	1.260	1.260	-	2.075	2.075
Verkopen huurwoningen	-	5	5	-	0	0
Bouw huurwoningen	-	2.030	2.071	-	5.825	5.942
Slopen huurwoningen	-1113	-57	-59	-1287	-38	-39
Koopsector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Afrijzen	-	15	15	-	5	5
Verkoop aan verhuurders	-	1.260	1.260	-	2.075	2.075
Bouw koopwoningen	-	10	10	-	0	0
Slopen koopwoningen	-2.052	-4.950	-5.106	-2.373	-9.044	-9.330
Financiële effecten	positief economisch scenario	negatief economisch scenario				
<i>Miljoenen euro's</i>	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	variant 1: sloop variant 2: sloop én kwalitatieve opgave			
Huursector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Aankoop koopwoningen voor verhuur	0	-182	-182	0	-285	-285
Verkoop huurwoningen	0	1	1	0	0	0
Sloop en verhuiskosten	-16	-1	-1	-18	-1	-1
Bouw huurwoningen	0	-347	-354	0	-979	-999
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	-95	-1	-8	-109	6	-13
totaal woningmarktopgave	-110	-530	-544	-127	-1.258	-1.296
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-142	-131	-339	-143	-137	-352
Levensloopbestendig maken	-114	-105	-105	-115	-110	-110
Saldo huursector	-367	-767	-988	-386	-1.505	-1.758
Koopsector	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
Koop vml. huurwoningen	0	-1	-1	0	0	0
Verkoop aan verhuurders	0	182	182	0	285	285
Sloop	-15	-37	-38	-18	-68	-70
Bouw	0	-4	-4	0	0	0
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)	-174	-602	-622	-202	-1.264	-1.314
totaal woningmarktopgave	-190	-463	-484	-219	-1.048	-1.099
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-500	-449	-1.277	-497	-389	-1.100
Levensloopbestendig maken	-239	-215	-214	-237	-186	-184
Saldo koopsector	-929	-1.127	-1.974	-953	-1.622	-2.383
Kosten Huur- en koopsector samen*	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot
(A) Woningmarktopgave*	-300	-1.175	-1.210	-347	-2.590	-2.680
	naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B	label A+
(B) Verduurzamen	-643	-581	-1.615	-640	-526	-1.452
Levensloopbestendig	-353	-320	-319	-352	-296	-294
Saldo huur & koopsector	-1.296	-2.076	-3.144	-1.339	-3.411	-4.426

*Saldo kosten Huur- en koopsector is exclusief opbrengsten particulieren als gevolg van verkoop koopwoningen aan huursector (de blauwe cijfers)

Zeeuws-Vlaanderen							
Huishoudensontwikkeling		Totaal toe- of afname tot 2040		-677			
primos 2018-2040		Eenpersoonshuishouden 55 +		-793			
		Eenpersoonshuishouden 55-		3.214			
		Meerpersoonshuishouden 55+		-2.606			
		Meerpersoonshuishouden 55-		-492			
Woningmarkttopgave							
		positief economisch scenario			negatief economisch scenario		
Totale behoefte reguliere woningen		20			-5		
waarvan:							
EGW totaal		-165			-405		
koop egw		-3.135			-5.725		
huur egw		2.970			5.320		
Appartementen totaal		185			400		
koop app		-130			-235		
huur app		315			635		
Onzelfstandig / BAR		-700			-670		
Interventies							
<i>aantal woningen</i>		positief economisch scenario			negatief economisch scenario		
		variant 1: sloop variant 2: sloop én kwalitatieve opgave			variant 1: sloop variant 2: sloop én kwalitatieve opgave		
Huursector		max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot			max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot		
Afprijzen		-			-		
Aankopen koopwoningen voor verhuur		-			-		
Verkopen huurwoningen		-			-		
Bouw huurwoningen		-			-		
Slopen huurwoningen		-			-		
Koopsector		max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot			max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot		
Afprijzen		-			-		
Verkoop aan verhuurders		-			-		
Bouw koopwoningen		-			-		
Slopen koopwoningen		-			-		
Financiële effecten							
<i>Miljoenen euro's</i>		positief economisch scenario			negatief economisch scenario		
		variant 1: sloop variant 2: sloop én kwalitatieve opgave			variant 1: sloop variant 2: sloop én kwalitatieve opgave		
Huursector		max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot			max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot		
Aankoop koopwoningen voor verhuur		0			0		
Verkoop huurwoningen		0			0		
Sloop en verhuiskosten		0			0		
Bouw huurwoningen		0			0		
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)		0			0		
totaal woningmarkttopgave		0			0		
		naar label B naar label B label A+			naar label B naar label B label A+		
(B) Verduurzamen		-90			-90		
Levensloopbestendig maken		-79			-79		
Saldo huursector		-169			-169		
Koopsector		max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot			max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot		
Koop vml. huurwoningen		0			0		
Verkoop aan verhuurders		0			0		
Sloop		0			0		
Bouw		0			0		
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)		0			0		
totaal woningmarkttopgave		0			0		
		naar label B naar label B label A+			naar label B naar label B label A+		
(B) Verduurzamen		-407			-407		
Levensloopbestendig maken		-188			-187		
Saldo koopsector		-595			-594		
Kosten Huur- en koopsector samen*		max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot			max 2% overschot max 5% overschot max 2% overschot		
(A) Woningmarkttopgave*		0			0		
		naar label B naar label B label A+			naar label B naar label B label A+		
(B) Verduurzamen		-497			-496		
Levensloopbestendig		-267			-266		
Saldo huur & koopsector		-764			-763		

*Saldo kosten Huur- en koopsector is exclusief opbrengsten particulieren als gevolg van verkoop koopwoningen aan huursector (de blauwe cijfers)

Totaal Krimpregio's (saldo regio's)						
Huishoudensontwikkeling		Totaal toe- of afname tot 2040		-30.996		
Eenpersoonshuishouden 55 +				-15.627		
Eenpersoonshuishouden 55-				0		
Meerpersoonshuishouden 55+				-44.033		
Meerpersoonshuishouden 55-				-16.086		
primos 2018-2040						
Woningmarktopgave*						
		positief economisch scenario			negatief economisch scenario	
		overschot*	tekort*	overschot	tekort	
Totale behoefte reguliere woningen		-20.365	5.190	-21.580	4.550	
waarvan:						
EGW totaal		-18.110	3.030	-26.540	560	
koop egw		-53.965	0	-95.900	0	
huur egw		0	38.885	0	69.915	
Appartementen totaal		-3.340	3.240	-690	9.640	
koop app		-1.375	90	-3.310	40	
huur app		-2.305	3.495	0	12.225	
Onzelfstandig / BAR		-12.530	0	-10.700	20	
Interventies						
		positief economisch scenario			negatief economisch scenario	
aantal woningen		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	
Huursector		max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot
Afprijzen		-	410	410	-	1.300
Aankopen koopwoningen voor verhuur		-	14.645	14.645	-	22.075
Verkopen huurwoningen		-	45	45	-	30
Bouw huurwoningen		-	28.140	28.703	-	62.180
Slopen huurwoningen		-8.234	-2.532	-2.612	-8.682	-1.981
Koopsector		max 2% leegstand	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% leegstand	max 5% overschot
Afprijzen		-	285	285	-	1.035
Verkoop aan verhuurders		-	14.645	14.645	-	22.075
Bouw koopwoningen		-	925	925	-	1.550
Slopen koopwoningen		-11.724	-39.496	-40.744	-12.467	-74.741
Financiële effecten						
		positief economisch scenario			negatief economisch scenario	
Miljoenen euro's		variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	variant 1: sloop	variant 2: sloop én kwalitatieve opgave	
Huursector		max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot
Aankoop koopwoningen voor verhuur		0	-2.318	-2.318	0	-3.305
Verkoop huurwoningen		0	19	19	0	9
Sloop en verhuiskosten		-115	-35	-37	-122	-28
Bouw huurwoningen		0	-4.852	-4.949	0	-10.634
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)		-700	-195	-242	-742	-103
totaal woningmarktopgave		-815	-7.381	-7.527	-864	-14.060
		naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B
(B) Verduurzamen		-1.645	-1.484	-3.953	-1.649	-1.535
Levensloopbestendig maken		-1.236	-1.103	-1.103	-1.240	-1.141
Saldo huursector		-3.696	-9.968	-12.583	-3.752	-16.737
Koopsector		max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot
Koop vml. huurwoningen		0	-19	-19	0	-9
Verkoop aan verhuurders		0	2.318	2.318	0	3.305
Sloop		-88	-296	-306	-94	-561
Bouw		0	-456	-465	0	-267
Waardeverlies sloop (en prijsverlaging)		-997	-4.427	-4.585	-1.060	-9.183
totaal woningmarktopgave		-1.084	-2.880	-3.056	-1.153	-6.715
		naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B
(B) Verduurzamen		-4.971	-4.454	-13.405	-4.965	-3.940
Levensloopbestendig maken		-2.216	-1.986	-1.979	-2.214	-1.757
Saldo koopsector		-8.271	-9.320	-18.440	-8.332	-12.412
Kosten Huur- en koopsector samen**		max 2% overschot	max 5% overschot	max 2% overschot	max 2% overschot	max 5% overschot
(A) Woningmarktopgave**		-1.900	-12.579	-12.902	-2.017	-24.080
		naar label B	naar label B	label A+	naar label B	naar label B
(B) Verduurzamen		-6.615	-5.938	-17.358	-6.614	-5.475
Levensloopbestendig		-3.452	-3.089	-3.082	-3.453	-2.898
Saldo huur & koopsector		-11.967	-21.607	-33.342	-12.085	-32.453

*Het tekort in de ene regio kan niet worden uitgewisseld met een overschot in de andere regio; Hierom kunnen deze saldie niet met elkaar worden verrekend

**Saldo kosten Huur- en koopsector is exclusief opbrengsten particulieren als gevolg van verkoop koopwoningen aan huursector (de blauwe cijfers)