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

ACHTERGRONDRAPPORTAGE

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

ACHTERGRONDRAPPORTAGE

Woningmarktopgave in krimpregio's tot 2040

Een modelmatige verkenning met financiële inzichten

Opdrachtgever

Ministerie van Binnenlandse Zaken,

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Contactpersoon BZK

Judith Hurks Judith.Hurks@minbzk.nl

Projectnummer

P40120

Datum

14 april 2020

Contactpersoon RIGO

Aafke Heringa; aafke.heringa@rigo.nl

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
2	**Actuele situatie 2018**	**2**
2.1	Bevolkings-, huishoudenssamenstelling en economische positie	2
2.1.1	Huishoudenssamenstelling naar type	4
2.1.2	Huishoudenssamenstelling naar leeftijd	4
2.1.3	Inkomens en vermogens van huishoudens	5
2.1.4	Werkzame bevolking	6
2.2	Woningvoorraad	7
2.2.1	Eigendom	7
2.2.2	Woningtypen	8
2.2.3	Bouwperiode	9
2.2.4	Energielabels	9
2.2.5	Levensloopbestendigheid	11
2.2.6	Leegstand	12
2.2.7	WOZ-waarde	13
3	**Trends 2006 – 2018**	**16**
3.1	Demografisch	16
3.1.1	Bevolking	16
3.1.2	Werkende bevolking	17
3.1.3	Huishoudens	19
3.2	Woningmarkt	20
3.2.1	Woningvoorraad	20
3.2.2	Relatie krimp en WOZ	21
4	**Bronnen modelberekening**	**23**
4.1	Gebruikte data bestaande situatie	23
4.2	Beschrijving externe modellen	24
4.3	Normbedragen in het model	24

4.3.1 Normbedragen sloop, bouwen, aankoop en levensloop bestendig maken 26
4.3.2 Toelichting normbedragen levensloopbestendig maken 27
4.3.3 Toelichting op normbedragen voor verduurzaming 27

1 Inleiding

Dit achtergrondrapport kan gezien worden als een bijlagerapport bij het hoofdrapport 'Woningmarktopgave in Krimpregio's tot 2040'.

In het onderzoek staan de opgave en de daaraan verbonden kosten centraal. Het onderzoek is gebaseerd op veel bestaande statistische bronnen en rekenmodellen. In dit achtergrondrapport wordt nader inzicht verschaft in hetgeen ten grondslag ligt aan de woningmarktopgave, de behoefteraming en de kostenberekening. De uitkomsten van de opgave en de kostenberekening zelf staan in het hoofdrapport.

Leeswijzer

In **hoofdstuk 2** gaan we eerst in op de huidige stand van zaken**.** Wat is er nu aan de hand als het gaat om bevolking en woningvoorraad? Het doel is om de huidige werkelijkheid in beeld te krijgen. Dit beeld is het referentiepunt voor de trendanalyse 2006-2018 en de raming van de toekomst tot 2040.

In **hoofdstuk 3** kijken we eerst naar de trend 2006-2018. Deze trend verklaart ten eerste het beeld van 2018 en biedt een handvat voor de raming naar 2040. De trendanalyse wordt ten eerste gebruikt voor het ramen van de demografische prognoses op basis van Primos 2019 in combinatie met een raming van de inkomensontwikkeling. Ten tweede geldt dat de demografische huishoudensraming minus huidige huishoudensomvang overeenkomt met de kwantitatieve opgave. Ten derde geldt dat de trendanalyse wordt gebruikt om de kwantitatieve opgave kwalitatief in te vullen. Ten vierde gebruiken we de trend om te kijken hoe de demografische ontwikkelingen van invloed zijn op de WOZ-waarde.

Hoofdstuk 4 gaat in op de gebruikte bronnen bij de modelberekening. Het betreft onder meer de gebruikte data voor het in beeld brengen van de bestaande situatie; de beschrijving van gebruikte externe modellen en de normbedragen in het model.

Let op: de regionamen "Hoogeland" (naam 2018) en "Het Hogeland" (naam vanaf 2019) worden in de praktijk beide gebruikt. In alle analyses is gebruik gemaakt van de indeling 2018. De regio bestond uit de twee (voormalige) gemeenten: De Marne en Eemsmond (zie ook de kaartbeelden in de volgende hoofdstukken)

2 Actuele situatie 2018

Om krimp te koppelen aan de woningopgave en de kosten, moeten we weten waar we nu staan. Hoe typeren we de huishoudens en woningvoorraad in Nederland en de regio's?

Het huishouden is in dit onderzoek de sociale en economische eenheid die om woonruimte en een woonomgeving vraagt. De huishoudenssamenstelling heeft een nauwe samenhang met de voorkeuren voor het type woning en woonomgeving. De economische positie bepaalt mede of die voorkeuren kunnen worden gerealiseerd. In de discussie rond krimp wordt naast het aantal huishoudens ook vaak de bevolkingsontwikkeling, dus gerekend in personen, aangehaald. Bij vergrijzing gaat het dan letterlijk om de groei van de populatie ouderen omdat die groei leidt tot andere vragen rond bijvoorbeeld (zorg)voorzieningen; bij de ontgroening gaat het bijvoorbeeld ook om het afnemende economische draagvlak voor specifieke (kinder)voorzieningen. Deze laatste aspecten staan niet expliciet centraal in deze studie. We gaan hier achtereenvolgens in op:

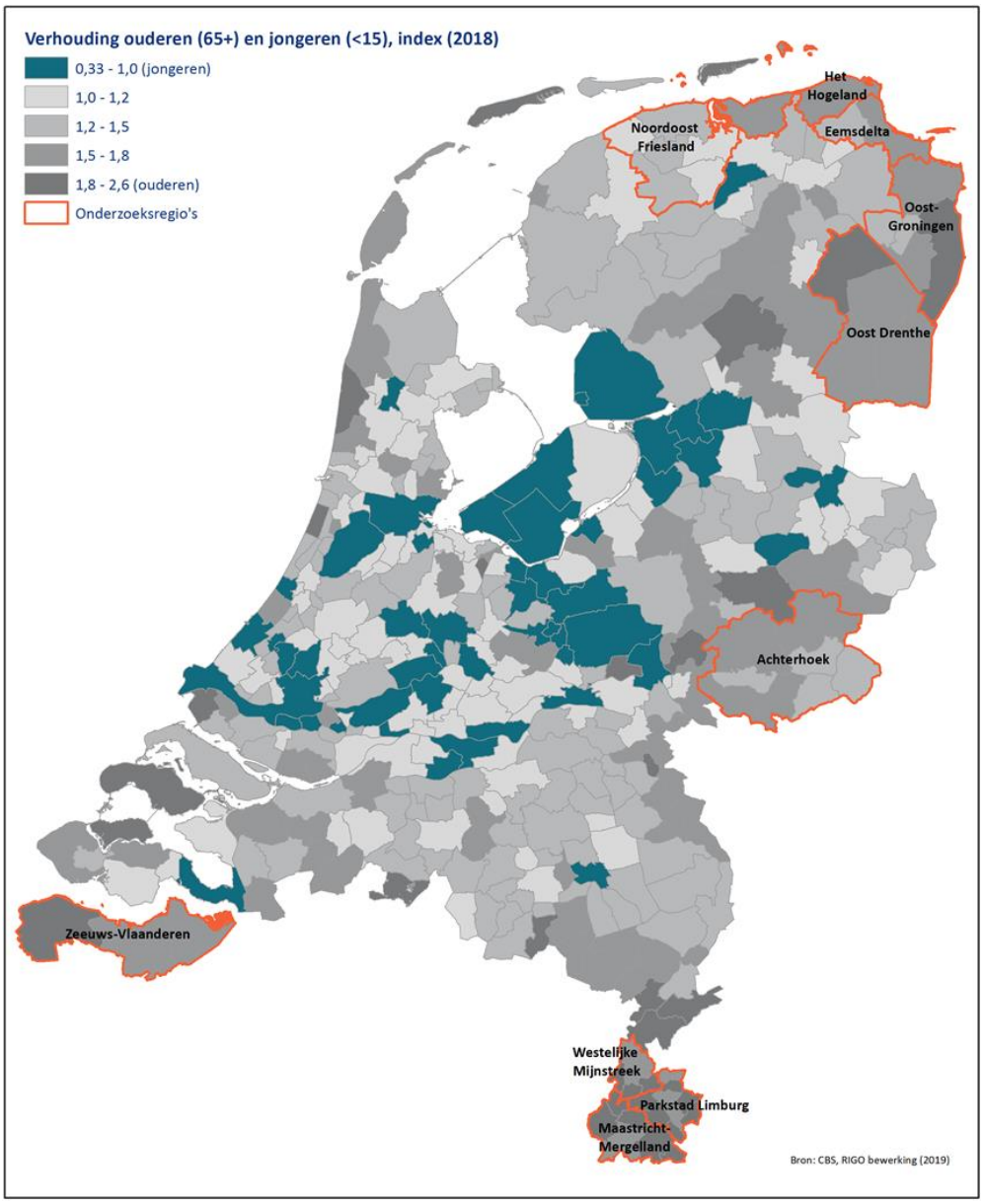
- Bevolkings-, huishoudenssamenstelling en economische positie (2.1)
- Woningvoorraad (2.2)

2.1 Bevolkings-, huishoudenssamenstelling en economische positie

Voordat we ingaan op de huishoudens is het goed te realiseren dat vele krimpregio's zich kenmerken door een relatief groot aantal oudere inwoners en weinig kinderen. Als we het aandeel ouderen delen door het aandeel kinderen, dan duidt een hoge waarde op een sterke vergrijzing en ontgroening (een waarde boven de 1 betekent in deze index dat er meer ouderen dan jongeren zijn).

Uit figuur 2.1 blijkt dat er ook buiten krimp- en anticipeerregio's gemeenten zijn die in de zelfde mate zijn "vergrijsd". De krimpregio Achterhoek toont gelijkenissen met de anticipeergebieden, terwijl anticipeerregio's Schouwen-Duivenland en Walcheren meer overeenkomst vertonen met de krimpgebieden. De krimpregio's in Limburg, de krimpregio Zeeuws-Vlaanderen en enkele Waddeneilanden kennen een grote grijze druk. Die druk wil echter nog niet zeggen dat er problemen zijn. Daarvoor moeten we uiteindelijk kijken of het ook tot leegstand en dergelijke gaat leiden.

*figuur 2-1 Verhouding ouderen en jongeren 2018**



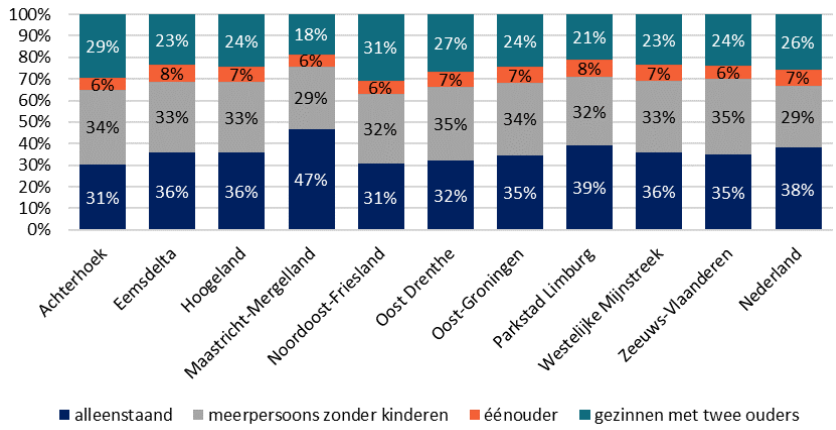
*index; een waarde boven de 1 betekent dat er meer ouderen dan jongeren zijn.

2.1.1 Huishoudenssamenstelling naar type

Om de toekomstige krimp in relatie tot de woningopgave goed te begrijpen, is de huishoudensamenstelling naar leeftijd en type essentieel[1]. Een ouder paar zonder kinderen wordt op termijn een alleenstaand huishouden. Dit heeft gevolgen voor de woningbehoefte zoals de behoefte aan mogelijk een kleinere woning. Later komt de woning vrij door sterfte of de verhuizing naar een zorginstelling.

Als het gaat om de samenstelling van de huishoudens is te zien dat de regio's onderling van elkaar verschillen. Zo zien we alleen In Noordoost-Friesland, de Achterhoek en in mindere mate Oost Drenthe (de minst stedelijke van de krimpregio's) dat het aandeel gezinnen met kinderen hoger ligt dan in Nederland gemiddeld. Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen zijn, op Maastricht Mergelland na, oververtegenwoordigd in de krimpregio's. Het aandeel alleenstaanden in veel krimpregio's ligt ook iets beneden gemiddeld. Maastricht-Mergeland springt eruit omdat het aandeel alleenstaanden hier relatief hoog is. Dit heeft te maken met de functie van Maastricht als studentenstad, waardoor hier meer jonge, alleenstaande studenten wonen.

Figuur 2-2 Huishoudenssamenstelling naar type per regio (2018)



Bron: CBS, Abf, bewerking RIGO

2.1.2 Huishoudenssamenstelling naar leeftijd

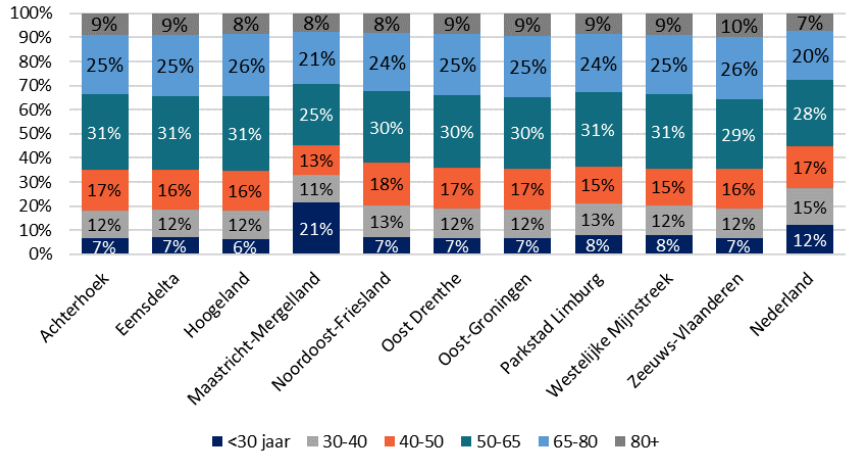
In grote lijnen komt het erop neer dat in de meeste krimpregio's bijna twee derde van de huishoudens een 50-plushuishouden is. In Nederland als geheel is dat 10 procentpunt minder zoals Figuur 2-3 toont.

Met uitzondering van Maastricht-Mergelland (met studentenstad Maastricht) is de bevolking in de krimpregio's ouder dan in de rest van Nederland. Zo wonen in de krimpregio's relatief weinig huishoudens met jonger dan 30 jaar. Ook de huishoudens met een hoofd tussen de 40 en 50 jaar zijn vaak ondervertegenwoordigd, behalve in Noordoost-Friesland. In álle krimpregio zijn huishoudens van 80-plussers iets oververtegenwoordigd, in Zeeuws-

[1] Het feitelijke aantal huishoudens wordt nog weleens licht onderschat in vergrijsde gemeenten. Bewoners van aanleunwoningen en dergelijke worden soms niet geteld als een particulier huishouden maar als lid van een institutioneel huishouden, als zij een indicatie voor intramurale zorg hebben. Hun woonruimte wordt wel als woning geteld. Het aantal bewoonde woningen kan dan op papier hoger zijn dan het formele aantal huishoudens.

Vlaanderen nog het meest. De leeftijdsklasse 65-80 is nog het sterkst oververtegenwoordigd (op Maastricht-Mergelland na).

Figuur 2-3 Huishoudenssamenstelling naar leeftijd hoofd huishoudens per regio (2018)



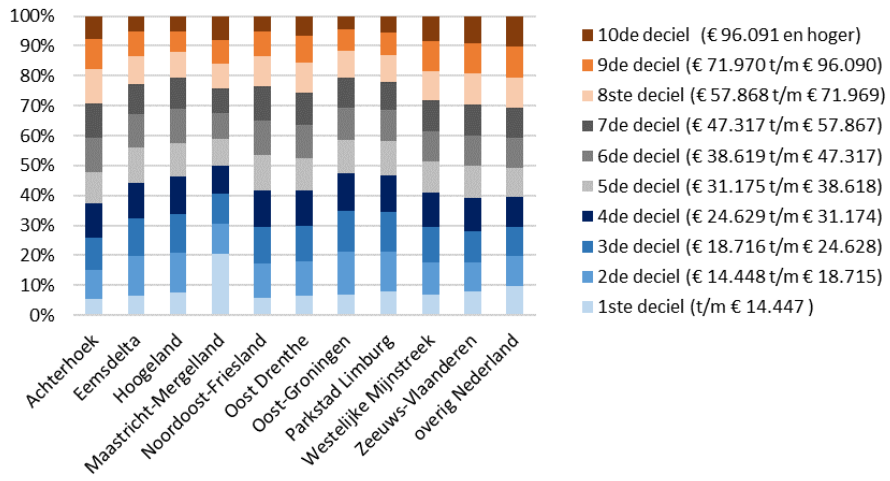
Bron: CBS, Abf, bewerking RIGO

2.1.3 Inkomens en vermogens van huishoudens

Inkomen

Wat betreft het inkomensniveau is het beeld voor de krimpregio's niet eenduidig. Er zijn krimpregio's waar de inkomens en vermogens beduidend lager liggen dan het Nederlands gemiddelde (figuur 2-4). In Maastricht-Mergelland, waar veel studenthuishoudens zijn, is de allerlaagste inkomensgroep bijvoorbeeld sterk oververtegenwoordigd en de allerhoogste inkomensgroep ondervertegenwoordigd. Ook in Hoogeland, Oost-Groningen en Parkstad Limburg zijn de inkomens relatief laag. Maar in Zeeuws-Vlaanderen zijn lage inkomens juist ondervertegenwoordigd en de hoogste inkomens juist oververtegenwoordigd. Ook in de Achterhoek en de Westelijke Mijnstreek zijn de inkomens meer in de lijn met het Nederlandse gemiddelde.

figuur 2-4 Huishoudinkomen in decielen per regio (1ste = laagste 10%; 10de = hoogste 10%). Inkomenspeil 2017



Bron: CBS, Bewerking RIGO

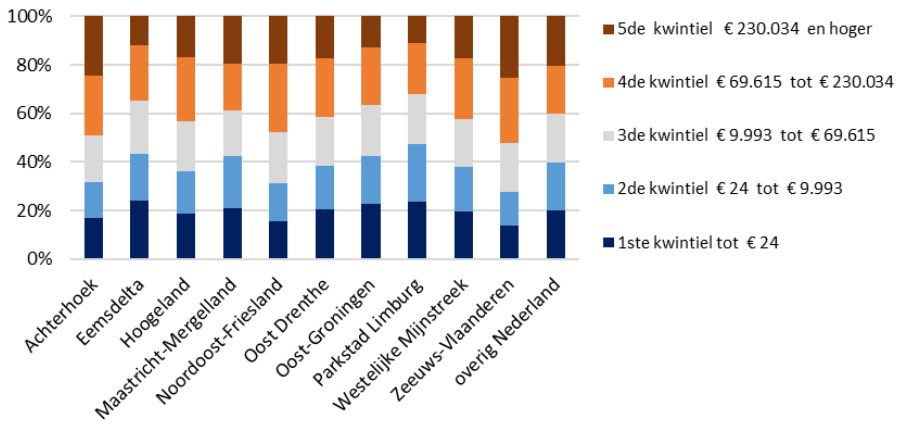
Vermogen

Vermogen is voor een deel gebaseerd op het (voormalige) inkomen van huishoudens. Maar ook woningbezit en de waarde van woningen spelen een rol, evenals leeftijd. Na pensionering gaat het inkomen voor veel mensen omlaag. In meer vergrijsde regio's liggen de inkomens daarom veelal lager dan gemiddeld. Maar het opgebouwd vermogen is op hogere leeftijd juist weer hoger. Jonge huishoudens hebben vaak nog weinig vermogen kunnen opbouwen. In vele gevallen is het vermogen zelfs negatief door hypotheek- en studieschulden, ook als het inkomen relatief hoog is. In agrarische regio's kan bezit van een agrarisch bedrijf met veel grond, landbouwrechten en productiemiddelen ook voor een hoog vermogen zorgen, hoewel het inkomen zeer laag en in sommige jaren zelfs negatief kan zijn. Al met al hoeven lage inkomens niet noodzakelijk altijd samen te gaan met een laag vermogen en vice versa.

Evenals in de rest van Nederland zien we ook in de krimpregio's een spreiding van uiteenlopende vermogens. Wel zien we dat het aandeel huishoudens met een laag eigen vermogen groter is in de krimpregio's. Uiteraard komen ook binnen deze regio's hogere vermogens voor. We zien dat hoge vermogens zijn oververtegenwoordigd in Zeeuws-Vlaanderen en de Achterhoek.

In Parkstad-Limburg en Oost-Groningen is het inkomen evenals het vermogen relatief laag. Maar ook in de Eemsdelta, dat wat inkomen betreft weinig afwijkt van de rest van Nederland, zijn lage vermogens oververtegenwoordigd.

figuur 2-5 Verdeling vermogensgroepen (in kwintielen totaal vermogen) per regio (2017)

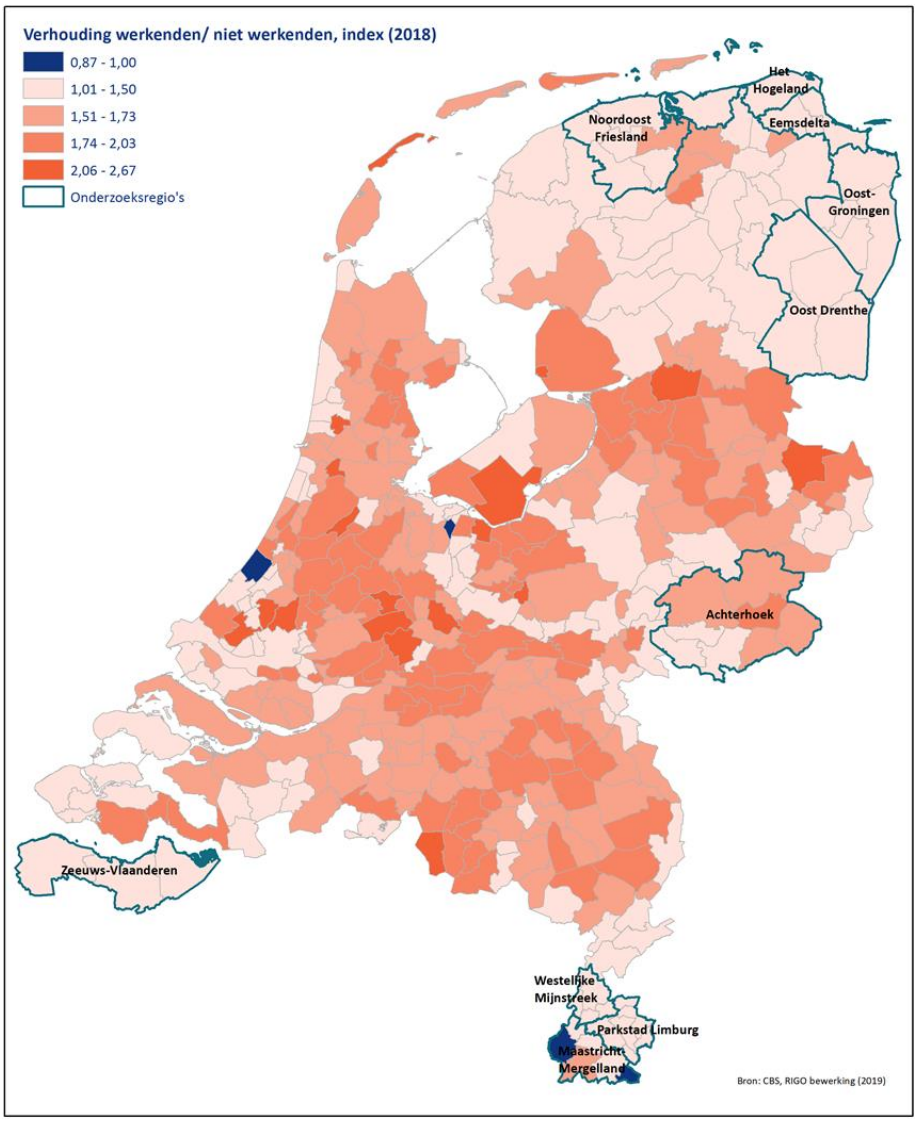


Bron: CBS, Bewerking RIGO

2.1.4 Werkzame bevolking

In de krimpregio's een groter deel van beroepsbevolking (15-75 jaar) niet werkzaam, zoals figuur 2-7 toont. Dit heeft voor een deel te maken met een groter aandeel 65-plussers in de bevolking, die doorgaans al met pensioen zijn. Een aantal uitschieters zien we in Zuid-Limburg, waar dit vermoedelijk ook te maken heeft met onvrijwillige werkloosheid. Maar dit is niet noodzakelijk in alle gemeenten met een lage arbeidsparticipatie het geval. Een lage arbeidsparticipatie komt ook voor in 'dure 'gemeenten waar relatief veel huishoudens hun inkomen uit vermogen halen, zoals Wassenaar. In studentensteden zijn er veel inwoners die niet werken, maar alleen studeren.

figuur 2-6 De verhouding tussen werkenden en niet werkenden



Bron: CBS, bewerking RIGO

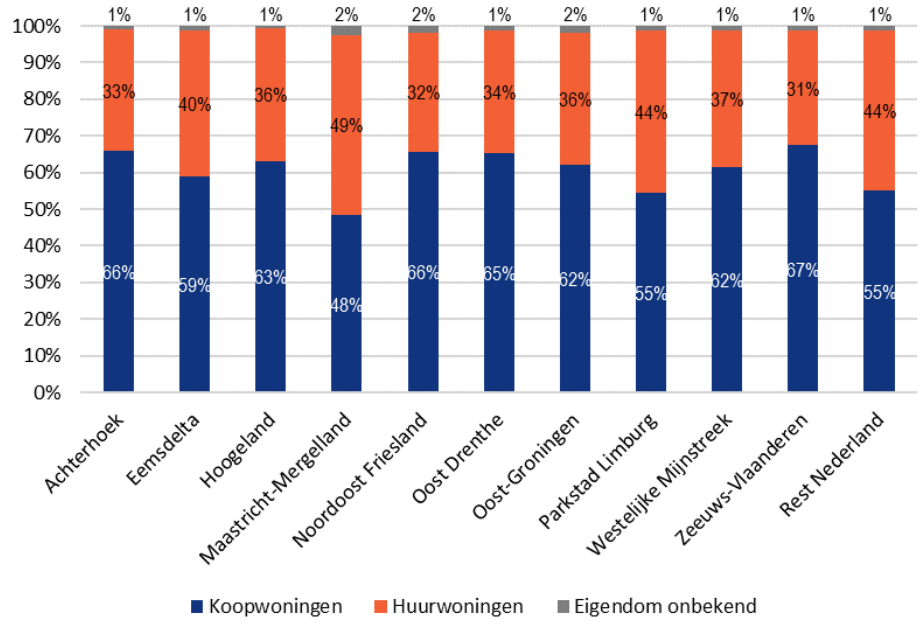
2.2 Woningvoorraad

De woningvoorraad van de krimpregio's naar eigendomstype en woningtype verschilt onderling. Dit heeft onder meer te maken met verschillen in stedelijkheid en het feit dat in verschillende perioden soms meer gebouwd is in de ene regio dan in de andere.

2.2.1 Eigendom

In de meeste krimpregio's is het aandeel koopwoningen groter dan in Nederland gemiddeld (figuur 2-7). Alleen in de Eemsdelta en de meer stedelijke regio's Maastricht-Mergelland en Parkstad Limburg is het aandeel koopwoningen ongeveer gelijk aan het gemiddelde van Nederland. In Maastricht-Mergelland is het aandeel koop beneden gemiddeld. Op gemeentelijke niveau zijn de verschillen logischerwijs groter. Over het algemeen zijn in stedelijke gemeenten naar verhouding meer huurwoningen te vinden dan in niet-stedelijke gemeenten.

figuur 2-7 Woningvoorraad krimpregio's en Nederland naar eigendom

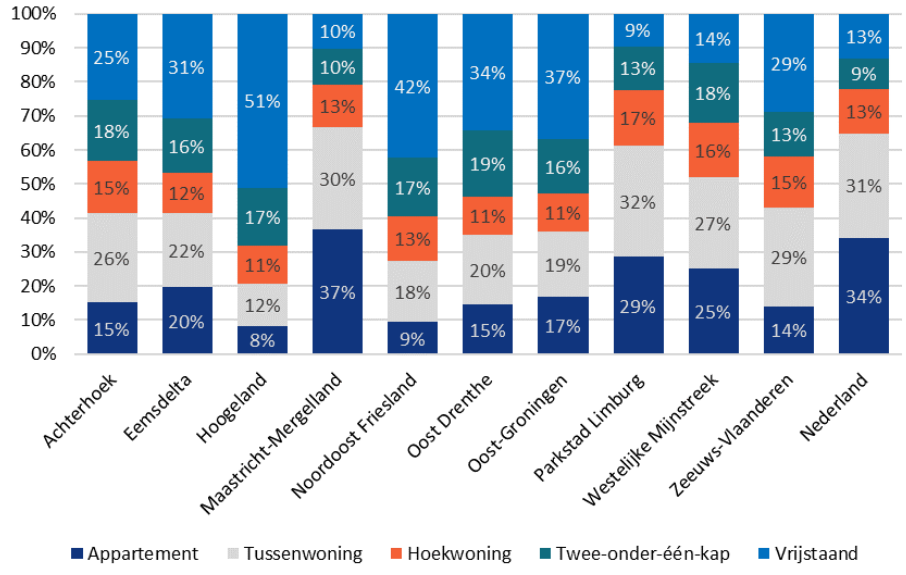


Bron: CBS, bewerking RIGO

2.2.2 Woningtypen

Vergeleken met Nederland is in de meeste krimpregio's het aandeel appartementen en tussenwoningen relatief klein (zie figuur 2-8). Grotere (half)vrijstaande woningen komen relatief vaker voor. In Hoogeland vormen vrijstaande woningen zelfs meer dan de helft van alle woningen. Een uitzondering vormt de meer stedelijke regio's Parkstad en Maastricht-Mergelland waar relatief veel appartementen zijn en waar weinig vrijstaande woningen te vinden zijn.

figuur 2-8 Woningvoorraad krimpregio's en Nederland naar woningtype



Bron: BAG, bewerking RIGO

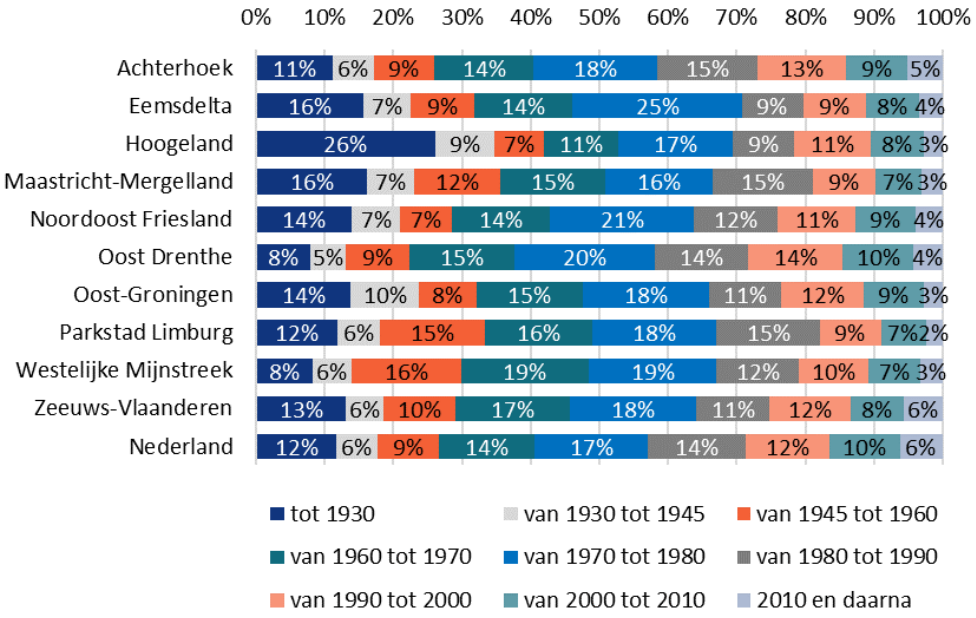
2.2.3 Bouwperiode

Over het algemeen is het aandeel woningen dat in de vorige eeuw is gebouwd in de krimpregio's groter dan in de rest van Nederland. Door de geringe huishoudensgroei wordt in de krimpregio's de laatste 20 jaar immers minder bijgebouwd dan elders. De bouwperiode hangt doorgaans samen met de bouwtechnische kwaliteit als het gaat om energetische kwaliteit maar betreft ook de levensloopbestendigheid. Nieuwbouw dient immers te voldoen aan het bouwbesluit alwaar richtlijnen zijn opgenomen voor onder meer de toegankelijkheid en energieprestatie.

Voor woningen en met name appartementen uit de periode voor 1970 geldt over het algemeen dat de woontechnische kwaliteit minder geschikt is, denk aan kleine portiekflats zonder lift.

In figuur 2-9 wordt het overzicht getoond waaruit blijkt dat sommige krimpgebieden flink van elkaar verschillen. In de Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg staan relatief veel woningen van vlak na de Tweede Wereldoorlog. Hoogeland valt op door een hoog aandeel vooroorlogse woningen. De Achterhoek, Oost Drenthe, Zeeuws-Vlaanderen en Noordoost-Friesland kennen verhoudingsgewijs weer meer recentere bouwjaren dan de andere regio's.

figuur 2-9 Woningvoorraad krimpregio's en Nederland naar bouwjaar



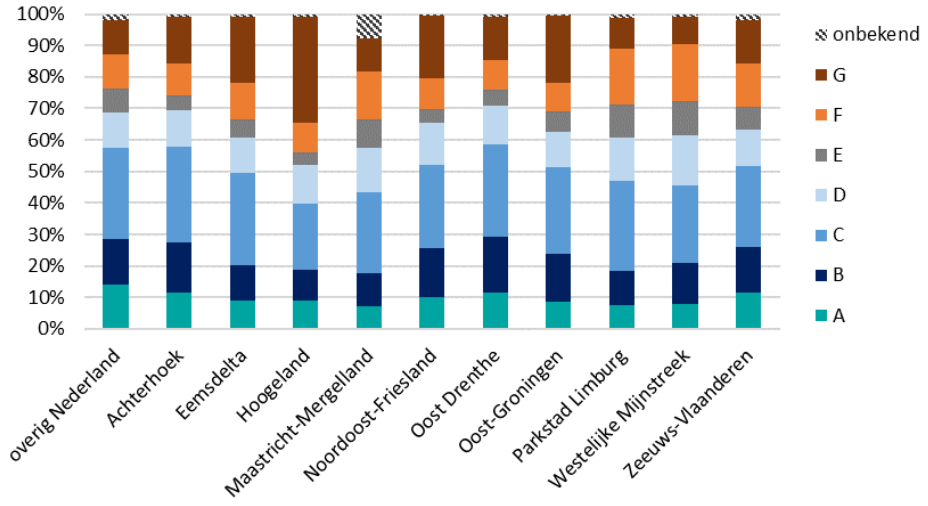
Bron: BAG, bewerking RIGO

2.2.4 Energielabels

Woningen die in de afgelopen 20 jaar zijn gebouwd hebben door de eisen uit het bouwbesluit sowieso energielabel A. Hoogeland valt op door het hoge aandeel woningen van vóór 1930, dat wil zeggen uit de periode dat woningen nog zonder spouwmuur werden gebouwd.

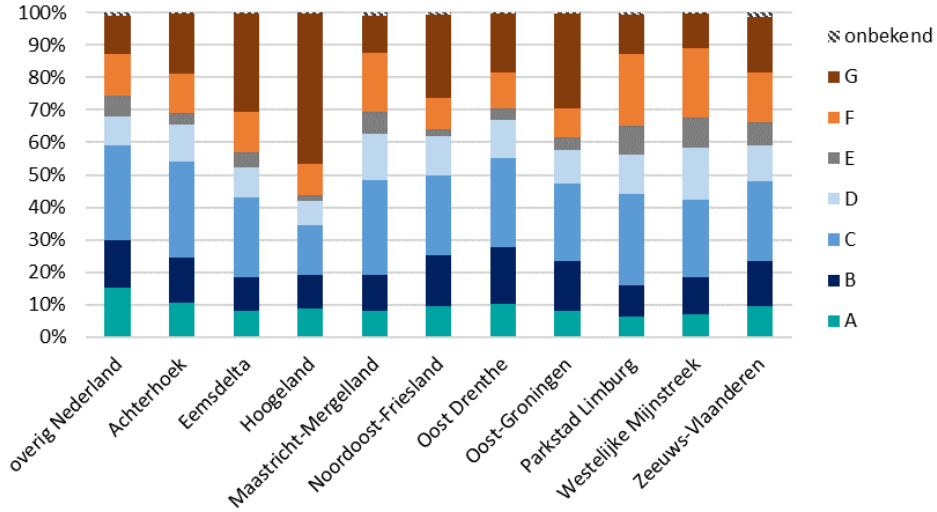
Als we kwaliteit per eigenaarstype vergelijken (zie figuur 2-10 t/m figuur 2-13) valt op dat de verschillen zich met name voordoen in de koopvoorraad. Corporatiewoningen hebben relatief goede energielabels. Er zijn wel regionale verschillen, maar er is wat dat betreft geen duidelijk onderscheid te zien tussen krimpregio's en niet-krimpregio's. Woningen van overige verhuurders hebben veelal een slechtere energetische kwaliteit, maar ook hier zien we geen verschil tussen krimp- en niet-krimpgebieden.

figuur 2-10 Energielabels totale woningvoorraad per regio



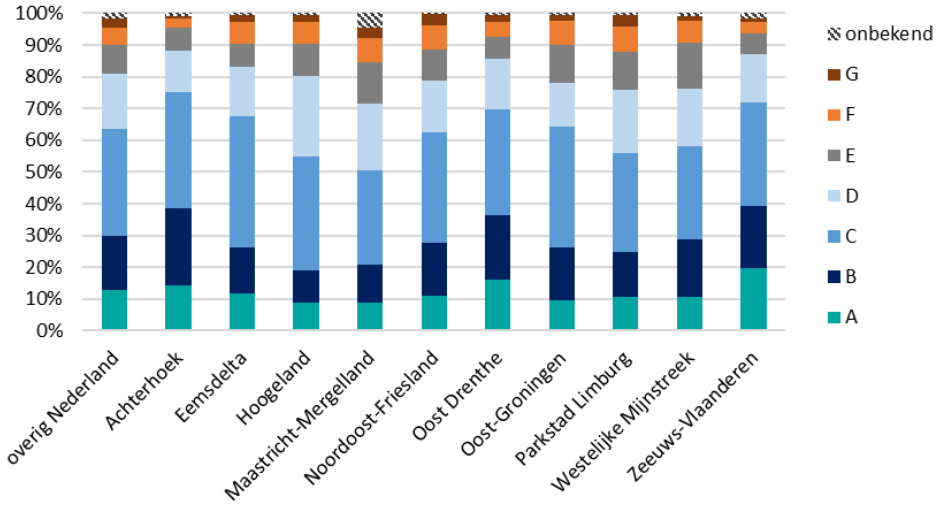
Bron: RVO, BAG, CBS, bewerking RIGO

figuur 2-11 Energielabels koopwoningen per regio



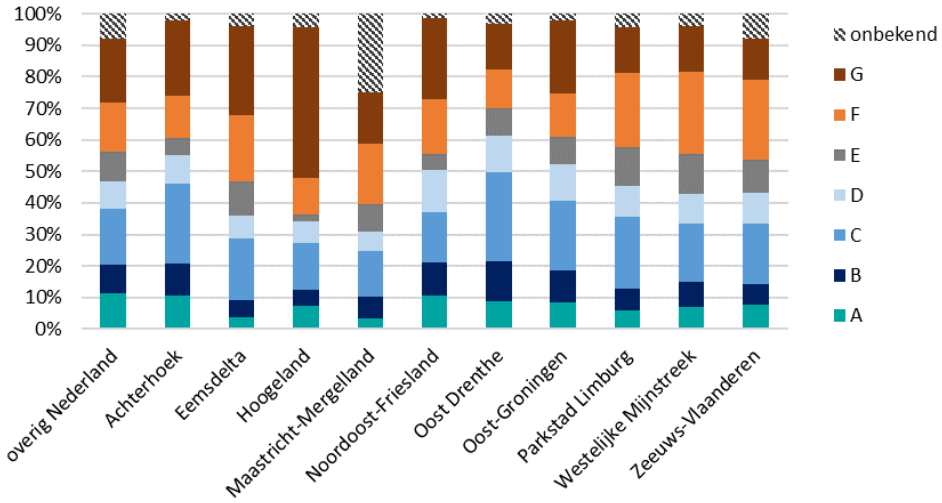
Bron: RVO, BAG, CBS, bewerking RIGO

figuur 2-12 Labels corporatiewoningen per regio



Bron: RVO, BAG, CBS, bewerking RIGO

figuur 2-13 Energielabels woningen overige verhuurders



Bron: RVO, BAG, CBS, bewerking RIGO

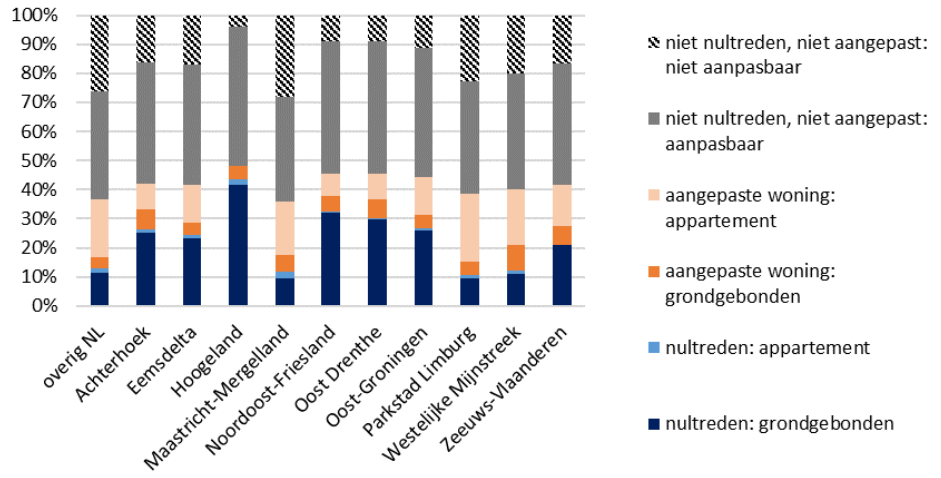
2.2.5 Levensloopbestendigheid

Wat betreft levensloopbestendigheid verschillen de meeste krimpregio's ook van de rest van Nederland. Hoewel deze regio's sneller vergrijzen, staat daartegenover dat een groter aandeel van de woningen al geschikt is voor ouderen met een beperking en ook dat een groter deel van de voorraad aan te passen is. Een uitzondering vormen de drie Limburgse krimpregio's, die vergelijkbaar zijn met de rest van Nederland.

De verklaring is dat veelal ongeschikte woningen vooral in stedelijke gebieden staan. Het gaat dan bijvoorbeeld om portiekflats zonder lift of zeer kleine grondgebonden woningen die onvoldoende ruimte bieden voor voorzieningen zoals een traplift.

In plattelandsgemeenten staan vaak meer gelijkvloerse bungalows en boerderijwoningen die geschikt zijn. Ook reguliere eengezinswoningen zijn doorgaans goed geschikt te maken.

figuur 2-14 Geschiktheid bestaande voorraad per regio

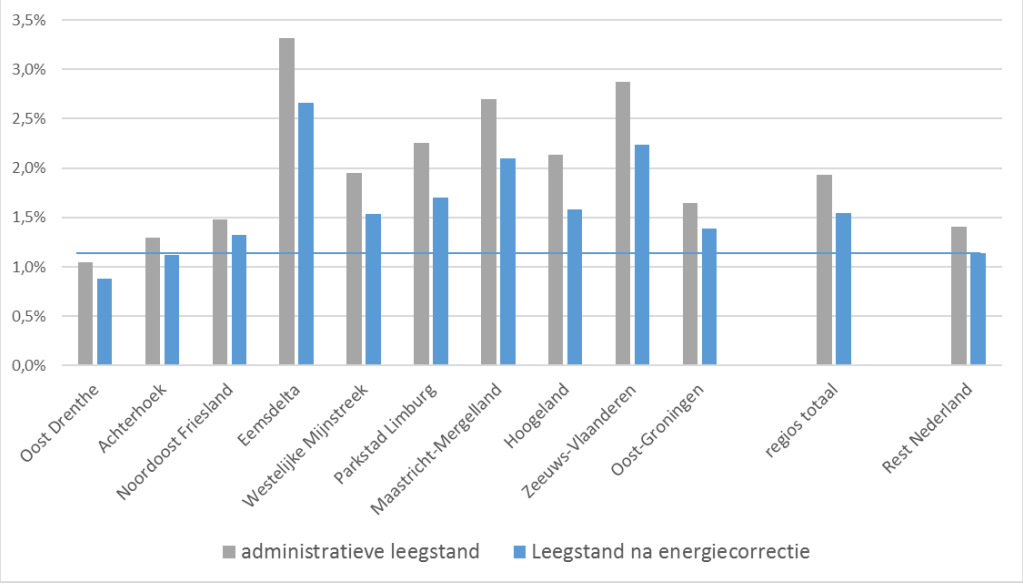


Bron: TNO, WoON, bewerking RIGO

2.2.6 Leegstand

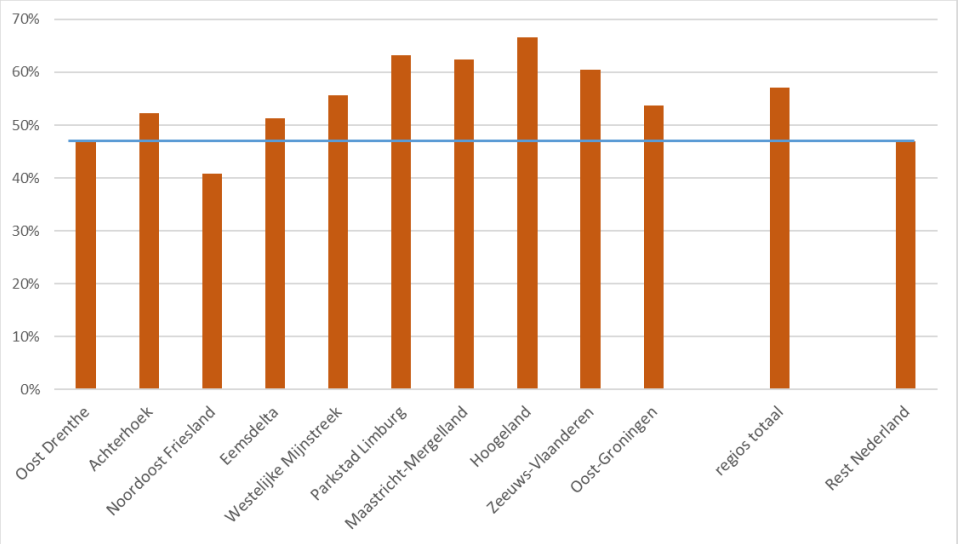
Uit de leegstandsmonitor van het CBS blijkt dat de administratieve leegstand in alle krimpregio's - op Oost Drenthe na - hoger ligt dan in de rest van Nederland. Daarnaast staat er ook een groter deel structureel leeg (langer dan een jaar). In de krimpregio's is dat 57% (In de rest van Nederland is dat gemiddeld 46%).

figuur 2-15 Leegstand in 2019; Administratief en na energiecorrectie (Leegstandsmonitor CBS)*



* Bij toepassing van de energiecorrectie (met hoge drempelwaarde), worden leegstaande woningen alleen als zodanig beschouwd als zij in een kalenderjaar niet meer gas en/of elektra verbruiken dan 20 procent van alle vergelijkbare bewoonde woningen. Dit geldt alleen voor woningen die zowel op het peilmoment zelf als een jaar eerder leeg stonden. Voor die woningen is een dergelijke hoog energieverbruik, anders dan voor kortdurend leegstaande woningen, onwaarschijnlijk.

figuur 2-16 Aandeel van de leegstaande woningen die vorig jaar ook al leegstond (Leegstands-monitor CBS)



2.2.7 WOZ-waarde[2]

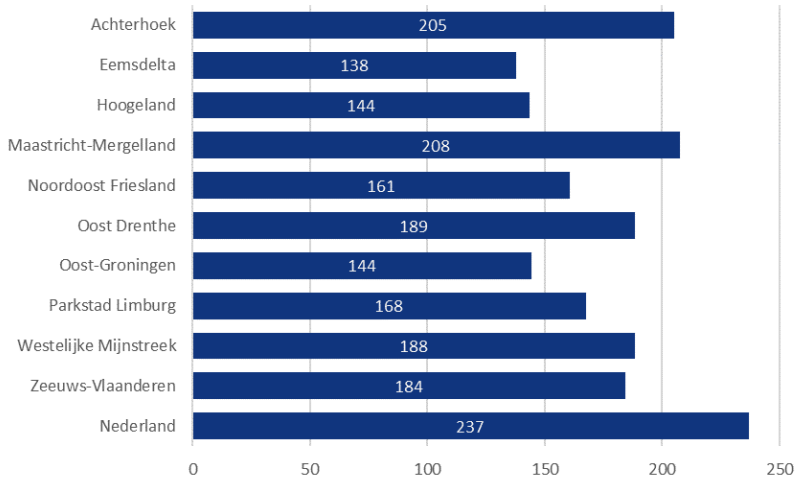
In figuur 2-17 en figuur 2-18 wordt duidelijk hoe de gemiddelde WOZ-waarden verschillen tussen en binnen regio's in Nederland.

Hoewel in de krimpregio's relatief veel (half)vrijstaande woningen staan en deze types over het algemeen duurder zijn dan appartementen of tussenwoningen, is de gemiddelde waarde van de woningen lager dan in andere delen van Nederland. Gemiddeld was een woning in Nederland in 2018 €237.000 euro waard (WOZ-waarde).

Uit figuur 2-17 blijkt dat de gemiddelde WOZ-waarde alleen in de Achterhoek en Maastricht-Mergelland (in 2018) boven de twee ton ligt. In de Groningse regio's is de waarde gemiddeld het laagst. Hier speelt mee dat de aardbevingsproblematiek in Groningen een negatieve invloed heeft op de woningwaarde. In de Eemsdelta zijn woningen gemiddeld bijna een ton minder waarde dan in Nederland gemiddeld.

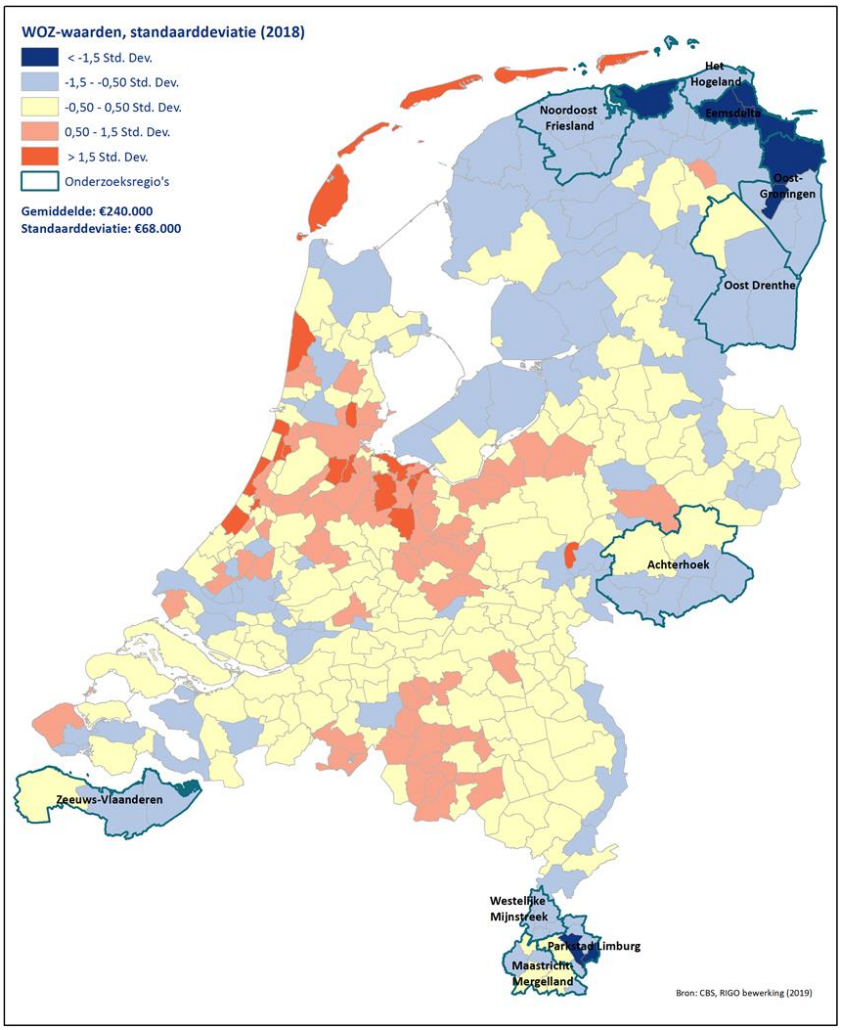
[2] Er is gebruikgemaakt van de gemiddelde WOZ-waarde per woning en niet per vierkante meter. Het bleek dat de woonoppervlakteberekeningen in de BAG soms zeer vreemde uitkomsten opleveren en met name tussen gemeenten. Bovendien blijkt dat de vergelijkbaarheid over de tijd lastig is.

figuur 2-17 Gemiddelde WOZ-waarde woningen in krimpregio's (2018)



Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur 2-18 Kaartoverzicht gemiddelde woningwaarde 2018 per gemeente in vergelijking met het Nederlands gemiddelde



Bron: CBS, bewerking RIGO

Hoewel in veel krimpgemeenten de woningwaarde beneden gemiddeld is, geldt dat niet voor alle gemeenten in de krimpregio's, zoals figuur 2-18 toont. Zo hebben woningen in het noordelijk deel van de Achterhoek gemiddeld een hogere woningwaarde dan het zuidelijk deel. In Zeeuws-Vlaanderen is het westen duurder dan het oosten. In de Limburgse regio's loopt het meer door elkaar. De woningen in de grote steden hebben gemiddeld een lagere waarde dan de minder stedelijke gemeenten.

Dit zien we ook in andere delen van Nederland. In de steden staan relatief meer gestapelde, kleinere woningen en sociale huurwoningen waarvan de woningwaarde doorgaans lager is dan voor grotere vrijstaande koopwoningen. Rondom grote steden als Amsterdam, Utrecht en Eindhoven zien we ook dat de woningwaarden in de buurgemeenten hoger zijn dan in de grote steden zelf. Alleen in de provincie Groningen valt op dat de woningwaarden in de gemeente Groningen relatief hoog zijn en daaromheen veel lager. Het contrast met de gemeenten ten noorden en oosten van de stad is groot.

Verder valt op dat in een aantal anticipeerregio's ook gemeenten met bovengemiddelde WOZ-waarden voorkomen. Dit zijn allemaal toeristische kustgemeenten waar de vraag naar woningen niet alleen van lokale huishoudens komen, maar ook vanuit de vraag naar tweede woningen en recreatiewoningen.

3 Trends 2006 – 2018

Prognoses bestaan voor een groot deel uit het doortrekken van de trend uit het verleden naar de toekomst. Daarom laten we kort zien hoe de krimpregio's zich in het verleden hebben ontwikkeld, alvorens we uitspraken doen over de toekomst. We maken hierbij onderscheid tussen demografische en woningmarkkontwikkelingen.

3.1 Demografisch

3.1.1 Bevolking

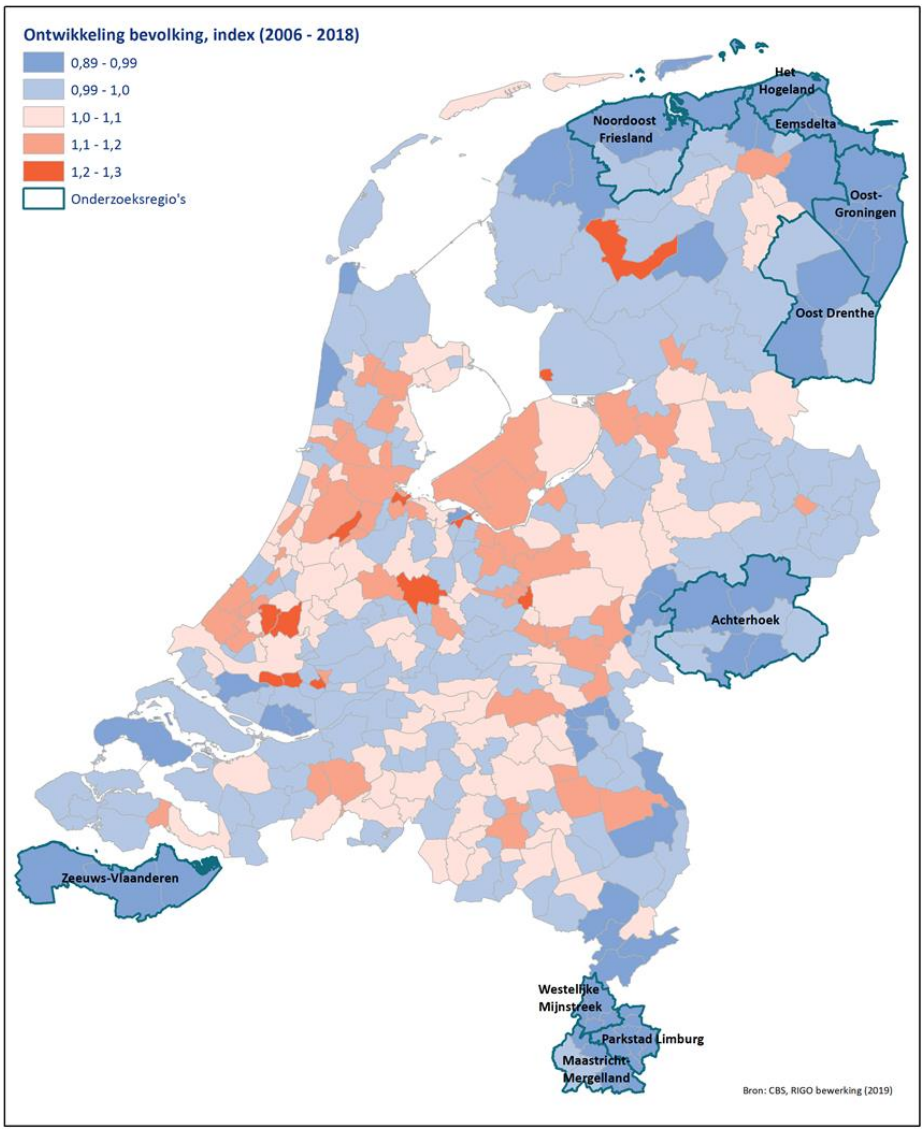
De demografische ontwikkeling van de krimpregio's toont een structurele afname van de bevolking (zie figuur 3-1). De krimpregio's kleuren duidelijker donkerder blauw (krimp) dan de meeste andere regio's. Opvallend is dat in het hele land gemeenten te vinden zijn die (licht) gekrompen zijn.

Afgezien van incidentele groeijaren, neemt over een langere periode de bevolking af. De oorzaken hiervan verschillen. In sommige regio's wordt het voornamelijk veroorzaakt door grote vertrekoverschotten: er vertrekken structureel meer inwoners dan dat zich er vestigen. Dit speelt met name in de noordelijke krimpregio's Oost-Groningen en Eemsmond. In Zeeuws-Vlaanderen en de Limburgse krimpregio's ontwikkelt de verhouding vertrek-vestiging zich de laatste tien jaar positief; inmiddels zijn er meer vestigers dan vertrekkers. In de overige regio's lijkt er de laatste drie jaar (2016-2018) een kleine opleving te zijn. In Oost Drenthe en de Achterhoek komt dit onder andere door vestiging vanuit andere regio's in Nederland; in de overige krimpregio's alleen door immigratie vanuit het buitenland (zie kader 1).

Kader 1: De aanwezigheid van opvangcentra voor asielzoekers kan de cijfers voor binnenlandse migratie (tussen gemeenten onderling) en buitenlandse migratie (van en naar het buitenland) vertekenen. Bij binnenkomst worden asielmigranten als immigrant geteld. Zodra zij een verblijfsvergunning hebben óf drie maanden in Nederland verblijven worden zij bijgeschreven in de basisregistratie personen (BRP) van de gemeente waar zij op dat moment verblijven. Bij overplaatsing naar andere gemeenten gelden zij als 'binnenlands vertrekker'. Of en waar asielmigranten als eerste worden ingeschreven in het BRP is afhankelijk van hun verblijfsstatus, maar ook van hoe lang zij al (zonder verblijfsvergunning) in Nederland verblijven. Door achterstanden in de verwerking van de asielaanvragen bij de IND worden nu veel asielmigranten ingeschreven op het moment dat zij nog in het aanmeldcentrum in Ter Apel verblijven. Het aantal immigranten en binnenlandse vertrekkers is voor Oost-Groningen daardoor sterk vertekend. Sinds 2014 worden bewoners van opvangcentra voor asielzoekers door het CBS niet meer als separate particuliere huishoudens geteld, maar worden ze gerekend tot de leden van 'institutionele huishoudens'. De toename van het aantal bewoners dat geregistreerd staat in het BRP (Basisregistratie Personen) vertaalt zich daardoor niet in een hoger aantal huishoudens.

Een meer structurele oorzaak van krimp in deze regio's is het sterfteoverschot. Door de vergrijzing (meer ouderen) en ontgroening (minder jongeren), sterven inmiddels meer inwoners dan dat er geboren worden. In Noordoost-Friesland speelt dit pas sinds een paar jaar. Oost-Groningen, Zeeuws-Vlaanderen en de Limburgse regio's hebben al twee decennia te maken met een sterfteoverschot. De overige regio's hebben rond 2010 de omslag gezien van een geboorteoverschot naar een sterfteoverschot. Naarmate het aantal geboortes steeds verder afneemt en het aantal sterfgevallen toeneemt wordt dit sterfteoverschot steeds groter. Het aantal vestigers dat per saldo nodig is om de bevolkingsaantallen op peil te houden wordt daarmee ook steeds groter.

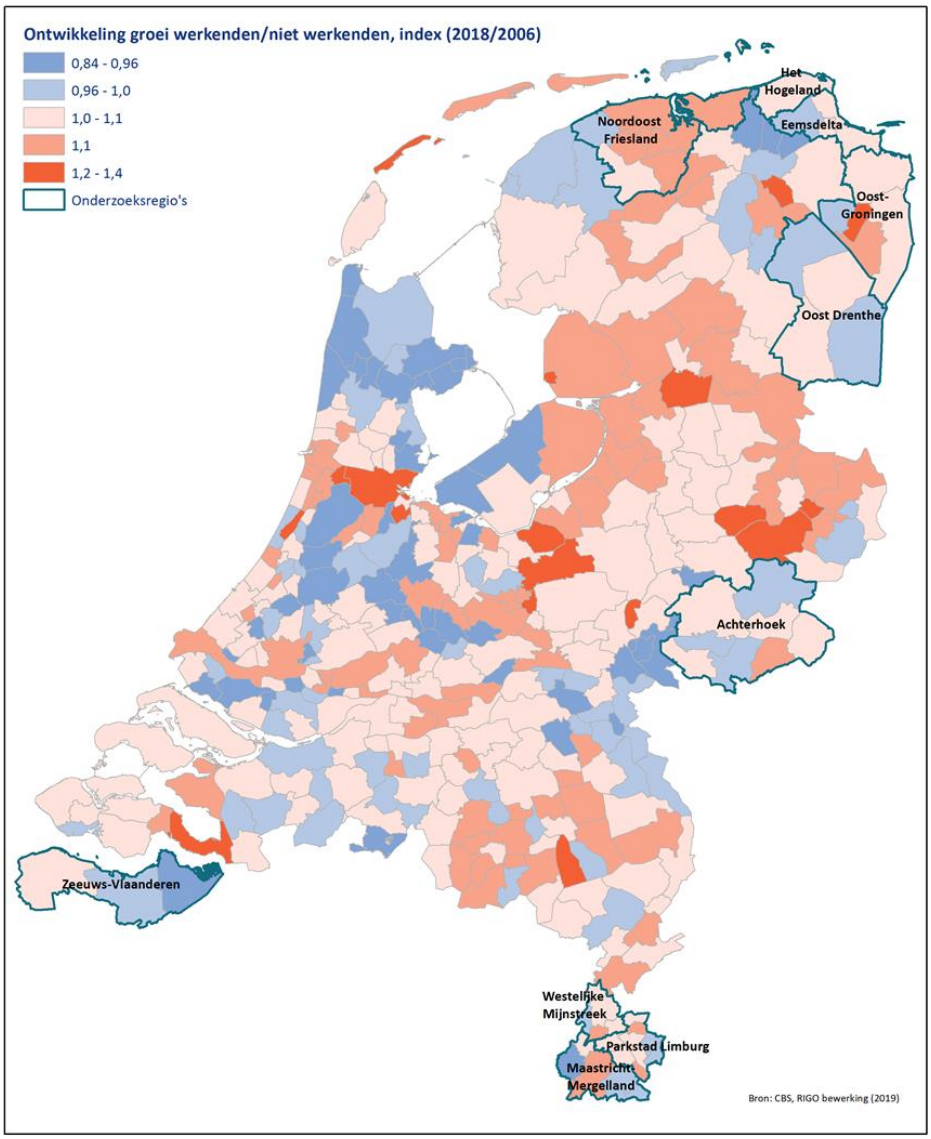
figuur 3-1 Ontwikkeling van de bevolking 2006 – 2018 in indexgetallen (index=1 2006)



3.1.2 Werkende bevolking

De economische ontwikkeling in de krimpregio's wijkt niet af van de landelijke ontwikkelingen. Ze groeien of krimpen mee met de landelijke ontwikkelingen. De krimpregio's onderscheiden zich economisch wel door een slechtere startsituatie. Met uitzondering van de Achterhoek behoren de tien regio's die we in dit rapport uitlichten tot de regio's met gemiddeld de hoogste verhouding werkenden en niet-werkenden.

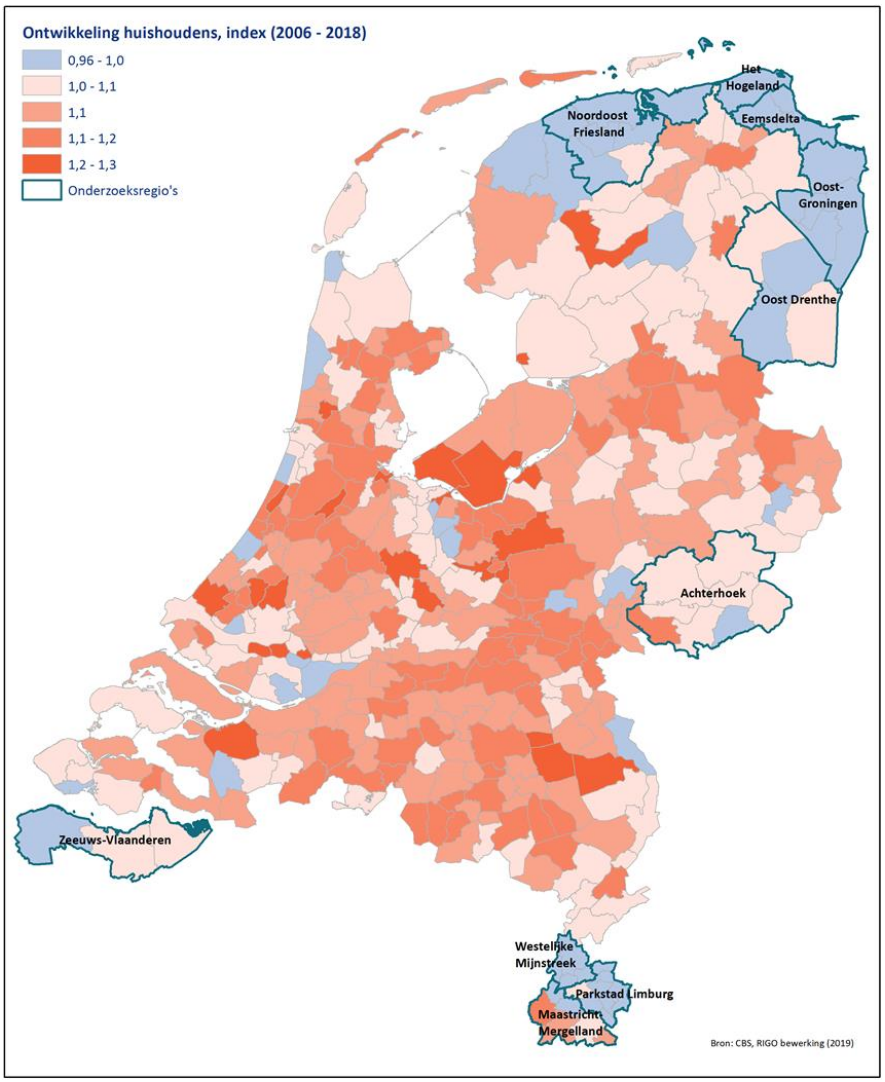
figuur 3-2 Kwantitatieve ontwikkeling van de verhouding werkenden en niet-werkenden 2006 – 2018 in indexgetallen (index=1 2006)



3.1.3 Huishoudens

figuur 3-3 laat zien dat hoewel krimp ook in andere delen van het land voorkomt, het zich vooral concentreert aan de randen van het land[3]. Vergeleken met de bevolkingsontwikkeling is de huishoudensontwikkeling minder pregnant. We zien wel een combinatie van krimp in zowel de bevolking als het aantal huishoudens. Toch zijn er ook uitzonderingen, zoals de Achterhoek en Maastricht Mergelland.

figuur 3-3 Ontwikkeling van de huishoudens 2006 – 2018 in indexgetallen (index=1 2006)



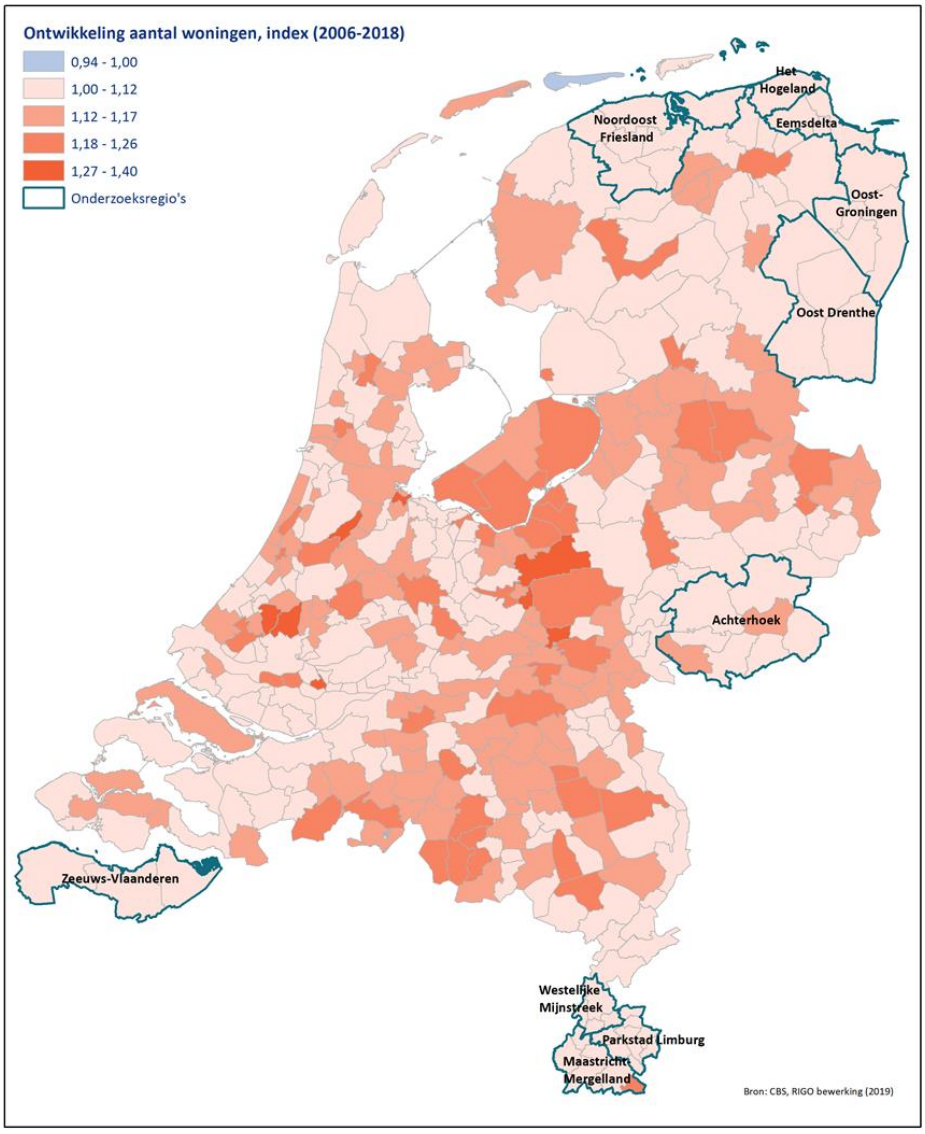
[3] Hierbij moet worden opgemerkt dat tussen 2006 en 2018 de wijze waarop huishoudens geteld werden door het CBS een aantal keer is gewijzigd. Waar de kaart krimp laat zien hoeft dit geen reële afname te betekenen. Met name in gemeenten waar aanmeldcentra voor asielzoekers staan, zoals Westerwolde is het aantal huishoudens in 2018 kunstmatig lager. In 2006 werden asielzoekers inde opvangcentra nog geteld als afzonderlijke huishoudens. In 2018 worden zij niet meer meegeteld in de huishoudensstatistiek, maar zijn zij leden vaneen institutionele huishouden. Op papier neemt het aantal huishoudens dan af. In studentensteden is dit juist andersom. Sinds 2010 wordt niet alleen gekeken naar wie een adres deelt, maar ook of bewoners volgens de belastingaangiften partners zijn. Met name in studentensteden waar veel alleenstaande jongeren een woning delen leidt dat op papier een hoger aantal huishoudens.

3.2 Woningmarkt

3.2.1 Woningvoorraad

We zien in de periode 2006 en 2018 in alle gemeenten een groei van de woningvoorraad; ook (in beperkte mate) in de regio's met een huishoudenskrimp. [4]

figuur 3-4 Ontwikkeling van het aantal woningen 2006 – 2018 in indexgetallen (index=1 2006)

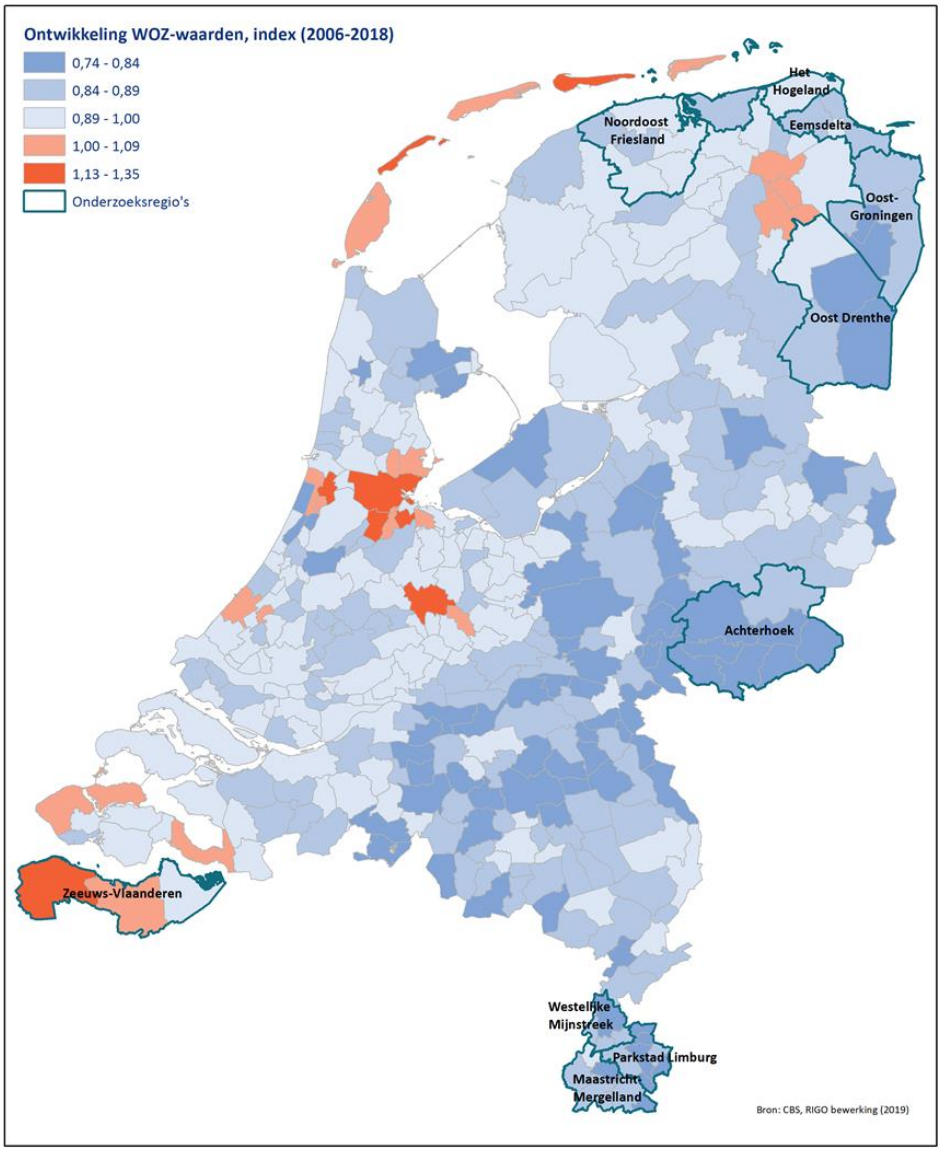


[4] De woningregistraties zijn tussen 2006 en 2018 veranderd. Op papier is de woningvoorraad daardoor iets toegenomen, onder andere doordat recreatiewoningen waar bewoning is toegestaan worden meegeteld en ook sommige studentenkamers.

3.2.2 Relatie krimp en WOZ

Uit figuur 3.5 blijkt dat er regionale verschillen zijn in ontwikkeling van de WOZ-waarde. In Zeeuws-Vlaanderen is de gemiddelde WOZ-waarde relatief sterk toegenomen. Dat de prijzen hier sterk stijgen kan te maken hebben met de vraag naar woningen voor recreatiedoeleinden. Eenzelfde ontwikkeling zien we voor andere kustgemeenten.

figuur 3-5 Ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde per gemeente, gecorrigeerd voor inflatie 2006-2018



Bron: CBS, bewerking RIGO

Op basis van deze beschrijvende trendanalyse 2006 – 2018 zien we dat de ontspanning op de woningmarkt[5] correleert met een lagere WOZ-waarde. Andersom geldt dat krapte en bevolkingsgroei correleert met een stijging van de WOZ-waarde.

[5] Uitgedrukt als de verhouding aantal huishoudens en woningvoorraad - en bevolkingskrimp - uitgedrukt als de gemiddelde huishoudgrootte

Deze uitkomst is de basis voor de voorspelling wat er gebeuren kan met de WOZ-waarde als gevolg van de demografische dynamiek en in relatie tot de woningvoorraad voor de toekomst. Primos geeft immers de toekomstige aantallen huishoudens en bevolking. Die aantallen kunnen gecombineerd worden met de bestaande voorraad.

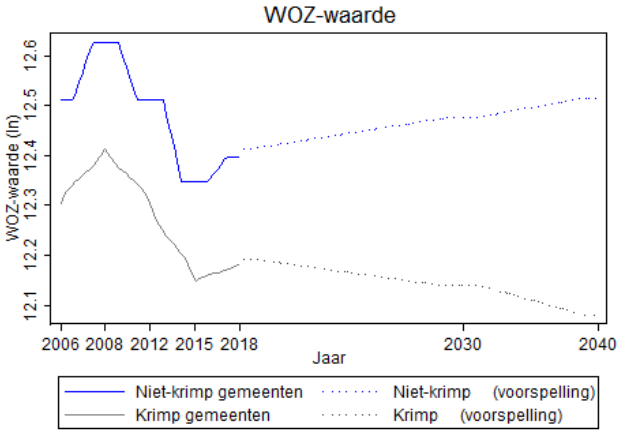
Regressiemodel ten behoeve van inschatting toekomst

Er is een lineair multilevel regressiemodel geschat met dezelfde gegevens als die voor de kaart zijn gebruikt. In het regressiemodel is getoetst of er het ertoe doet of een gemeente behoort tot de krimpregio's of niet. We toetsen of in 2006 de WOZ-waarde al verschilt tussen beide soort gebieden; we toetsen ook of het verloop van de ontwikkeling anders is tussen beide gebieden. Het soort gebied en de tijd vormen de twee aparte niveaus (levels) naast het niveau gemeente. Om het lineaire regressiemodel te laten werken hebben we het natuurlijk logaritme genomen om te voldoen aan een statistische eis van het model: de WOZ-waarden moeten normaal verdeeld zijn (klokvorm).

De gegevens voor 2006-2018 worden door het model heel goed geschat. Dit wil zeggen dat het verschil tussen werkelijke WOZ-waarden en de waarden die het regressiemodel schat nauwelijks van elkaar verschillen. Een verklaring hiervoor is dat de twee indicatoren - huishoudens gedeeld door de woningvoorraad en de gemiddelde huishoudgrootte – significant van invloed zijn op de WOZ-dynamiek en de juiste richting hebben. Een afname van het gemiddeld aantal huishoudens per woning van 0,01 leidt tot een prijsdaling van 1,6%. Een daling van het gemiddeld aantal bewoners per huishouden van 0,01 leidt tot een prijsdaling van 0,8%. Andersom betekent een groei van gemiddeld aantal huishoudens per woningen en/of het gemiddeld aantal bewoners per huishouden dus een prijsstijging. De WOZ-waarde in krimp- en groeigebieden gaan dus uit elkaar lopen.

Met de uitkomsten van het regressiemodel hebben we de effecten van de WOZ-waarde berekend voor de periode 2006 – 2041 (figuur 3.6). Tot 2018 zien we dat de WOZ-waarde voor de krimpregio's veel lager is dan in de niet-krimregio's. Daarnaast zien we dat de curves 2006-2018 niet identiek zijn. **De curve voor de krimpgebieden daalt gestaag**. Met de parameters van het model – deze huishoudens gedeeld door de woningvoorraad en de gemiddelde huishoudgrootte – voorspellen aan de hand van de Primos-raming de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Uit de figuur blijkt dat de WOZ-waarde in de krimp- en groeigebieden inderdaad uit elkaar gaan lopen. Voor de krimpgebieden betekent dit over een periode van 20 jaar een WOZ-afname in euro's van 2 procent; in de groeigebieden stijgt die WOZ-waarde juist met een vergelijkbaar percentage. **In 2040 is het verschil tussen krimp- en niet krimpgebieden naar verwachting verder uit elkaar gegroeid.**

figuur 3-6 Vastgestelde WOZ-ontwikkeling 2006 – 2018 en de geraamde ontwikkeling voor 'Krimp- en anticipatieregio's' plus de rest van Nederland 2030 – 2040



4 Bronnen modelberekening

De uitkomsten zoals gepresenteerd in het hoofdrapport zijn gebaseerd op modelberekeningen waarbij we verschillende bronnen hebben gebruikt. We gaan hier in op:

- Gebruikte data in beeld brengen bestaande situatie 4.1
- Beschrijving gebruikte Externe modellen 4.2
- Normbedragen in het model 4.3

4.1 Gebruikte data bestaande situatie

Woningmarkt

Ten eerste is voor de situatie 2018 en de trendanalyse gebruik gemaakt van de *gemeentelijke statistieken van het CBS*[6]. We hebben hiervoor de perioden 2006, 2009, 2012, 2015 en 2018 geselecteerd omdat de meeste variabelen van daarvoor ontbreken en deze jaren overeenkomen met de Woononderzoek Nederland. De variabelen betreffen demografische gegevens (bevolking, huishoudens), werkgelegenheidsgegevens (werkloosheid), gegevens over dienstverlening (scholen, winkels en dergelijke) en woningmarktgegevens (woningen, WOZ). Een beperking aan deze data is dat er geen gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter kan worden bepaald omdat deze ontbreekt.

Ten tweede is voor de situatie 2018 gebruikgemaakt van Microstatistiek van het CBS[7], waarbij verschillende bestanden[8] input waren en vervolgens analyses gedraaid zijn.

Ten derde is voor de situatie 2018 en de trendanalyse gebruik gemaakt van het WoonOnderzoek Nederland (WBO, WoON)[9]. Hiervoor zijn de jaren 2006, 2009, 2012, 2015 en 2018 geselecteerd. Een koppeling met eerdere jaren was niet mogelijk omdat essentiële variabelen ontbreken. Het WoON is gebruikt om de *kwalitatieve woningbehoefte* te bepalen.

Verduurzaming

Ten vierde is voor het bepalen van de energielabels gebruikgemaakt van gegevens van de RVO[10]. Hierbij geldt een substantiële kanttekening. De energielabels zijn in 2015 geraamd met een model waarin woningtype en bouwperiode centraal staan. De sociale verhuurders hebben echter veel geïnvesteerd en weten de daadwerkelijke labels. RIGO heeft daarom een vergelijking gemaakt met de geschatte en de waargenomen labels. Hieruit blijkt dat de modelberekening voor de sociale verhuurders het aantal woningen met 'slechte' labels zwaar

[6] https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/?fromstatweb

[7] https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/maatwerk-en-microdata/microdata-zelf-onderzoek-doen

[8] Te weten: eigendomssituatie woningvoorraad; WOZ-waarde; functie bag-objecten; gebruiksoppervlaktes; bouwjaar etc.; koppelbestand personen/huishoudens met woonruimte; verloop huishoudens; samenstelling etc; gebiedsindeling woningen; gemeenten; wijken buurten per jaar; gebiedsindeling niet-woningen; gemeenten; wijken buurten per jaar; inkomensgegevens op persoonsniveau. Een beperking aan deze data is dat er geen gemiddelde WOZ per vierkante voorhanden was.

[9] https://www.woononderzoek.nl/

[10] https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/bestaande-bouw/energielabel-woningen

overschat voor de oudere bouwjaren. RIGO heeft daarom een bestand gemaakt dat geschatte en waargenomen cijfers combineert. Dit betekent dat de labels in de koopsector geen goede representatie hoeven te zijn van de werkelijkheid. Overleg met de RVO heeft aangetoond dat de RVO niet elk jaar het bestand aanpast op basis van o.a. de verplichte labels bij de verkoop. Indien dit wel zou gebeuren zou de schatting voor met name de koopsector verbeteren.

Levensloopbestendigheid

Ten vijfde is gebruikt gemaakt van o.a. TNO[11] voor de levensloopbestendigheid van woningen in combinatie met het WoON 2018. TNO heeft op basis van o.a. methoden die beschreven staan in rapporten van de SEV, Aedes/Actiz, Abf en RIGO[12] een rekenmodule gemaakt die een raming maakt van het deel van de woningvoorraad dat levensloopbestendig gemaakt kan worden. Daaruit blijkt dat het grootste deel van de woningen aangepast kan worden. Uit het WoON kan geraamd worden welk deel al aangepast is. Op basis van beide bestanden kan geschat worden welk deel van de nog niet levensloopbestendige voorraad verbeterd kan worden.

4.2 Beschrijving externe modellen

Voor de **bevolkings- en huishoudensprognose** is gebruikt gemaakt van *de Primos-2019*[13]*.* Dit is in opdracht gedaan van BZK. De recente CBS/PBL-prognose was bovendien nog niet voorradig. Gebruik is gemaakt van maatdata die door Abf-Research voor dit project is aangereikt. Het betreft leeftijdsspecifieke bevolkings- en huishoudenscijfers.

Voor het **beprijzen van de investeringen in de energielabels** is gebruikgemaakt van de uitkomsten van het *Vestamodel*[14]*.* We citeren: 'Het ruimtelijk energiemodel Vesta heeft als doel om het energiegebruik en de CO2-uitstoot van de gebouwde omgeving (woningen, kantoren, winkels, ziekenhuizen e.d.) en de glastuinbouw te verkennen voor de periode van 2010 tot 2050. Daarbij kan het model de effecten van gebouwmaatregelen en gebiedsmaatregelen voor warmtelevering analyseren voor vermeden CO2-uitstoot, energiegebruik, investeringskosten en financiële opbrengsten'. De beprijzing is toegepast op het deel van de voorraad dat nog te verduurzamen is (zie vorige paragraaf).

Voor de **economische scenario's** is gebruikgemaakt van de ontwikkelingen in de koopkracht 2000-2017 Macro economische Verkenningen.

4.3 Normbedragen in het model

Zoals in het hoofrapport is aangegeven zijn voor de beleidsingrepen normbedragen gebruikt en af en toe naar dit achtergrondrapport verwezen. In onderstaande tabel staan de keuzes voor de bronnen die hierbij gemaakt zijn. In tabel zijn de bedragen naar woningtype opgenomen.

[11] https://www.zorgopdekaart.nl/nl

[12] https://www.platform31.nl/publicaties/het-piramidemodel; https://www.zorgopdekaart.nl/bagwoningen/pdfs/toelichting/toelichting-bij-de-rekenmodellen.pdf

[13] https://datawonen.nl/updates/Primos-2019-online/55, https://primos.datawonen.nl/

[14] https://www.pbl.nl/modellen/vesta

Ingreep	Type kosten	Bron normbedragen
Nieuwbouw huur	Stichtingskosten met onderscheid naar eengezinswoningen en appartementen. Waarde-effect van toevoegen aan balans buiten beschouwing gelaten.	IJKX-interim ; watkostdebouwvan-eenhuurwoning.nl
Nieuwbouw koop	Stichtingskosten gebaseerd op WOZ-waarde met 5% rendement	Eigen uitgangspunt
Slopen	Slopen en (bij huurwoningen) verhuiskos-tenvergoeding	Ervaringscijfers RIGO bekende cor-poraties; verhuiskosten: Normbedra-gen BZK
Uitponden	Koopsom minus 4% verkoopkosten. Waarde-effect van afboeken op de balans buiten beschouwing gelaten.	Koopsom op basis van de WOZ-waarde
Aankoop voor ver-huur	Koopsom plus 4% kosten koper. Waarde-effect van toevoegen aan de balans buiten beschouwing gelaten.	Koopsom op basis van de WOZ-waarde
Waardeverlies sloop koop en huur	Gemiddelde WOZ-waarde als indicator	Eigen uitgangspunt
Verduurzamen	Kosten per woningtype en bouwjaar van huidige label naar label B en van huidige label naar label A+	Vestamodel Planbureau voor de Leefomgeving (zie par 4.2)
Levensloopbesten-dig maken: Rollatortoeganke-lijk (categorie B), niet rolstoeltoe-gankelijk	Kosten voor: traptreden tot voordeur, drempel verlagen voor- en achterdeur/bal-kon, drempels binnen de woning, inclusief toilet en badkamer, traplift bij eengezins-woningen.	RIGO (2019) 'Toegankelijkheid voor mensen met een beperking' i.o.v. BZK

4.3.1 Normbedragen sloop, bouwen, aankoop en levensloop bestendig maken

Figuur 4-1 Gebruikte normbedragen per woningtype naar eigendom en WOZ-waardeklasse maximumscenario (exclusief verduurzaming)

Normbedragen	Waarde				Bouwen	Slopen	Verkoop huur	Aankoop koop	Verbetering
woningtype/ Eigendom/ waarde (*1000 euro)	Gemiddelde WOZ	MVS	BW Algemeen getrapt	BW Sloop	Stichtings-kosten incl. btw	Sloop, bouwrijp en verhuiskosten bij huur	WOZ -4% kosten	WOZ +4% kosten	Levensloop-bestendig maken
1,00 Koop EGW WOZ 0-100	85.000	58.565	40.000	40.000	-80.952	7.500	81.600	-88.400	10.000
2,00 Koop EGW WOZ 100-150	125.000	86.125	45.000	40.000	-119.048	7.500	120.000	-130.000	10.000
3,00 Koop EGW WOZ 150-200	175.000	120.575	50.000	40.000	-166.667	7.500	168.000	-182.000	10.000
4,00 Koop EGW WOZ 200-250	225.000	155.025	55.000	40.000	-214.286	7.500	216.000	-234.000	10.000
5,00 Koop EGW WOZ 250-300	275.000	189.475	60.000	40.000	-261.905	7.500	264.000	-286.000	10.000
6,00 Koop EGW WOZ 300-350	325.000	223.925	65.000	40.000	-309.524	7.500	312.000	-338.000	10.000
7,00 Koop EGW WOZ 350-400	375.000	258.375	70.000	40.000	-357.143	7.500	360.000	-390.000	10.000
8,00 Koop EGW WOZ 400-450	425.000	292.825	75.000	40.000	-404.762	7.500	408.000	-442.000	10.000
9,00 Koop EGW WOZ 450-500	475.000	327.275	80.000	40.000	-452.381	7.500	456.000	-494.000	10.000
10,00 Koop EGW WOZ 500-meer	600.000	413.400	85.000	40.000	-571.429	7.500	576.000	-624.000	10.000
11,00 Koop MGW WOZ 0-100	85.000	67.830	40.000	40.000	-80.952	7.500	81.600	-88.400	3.500
12,00 Koop MGW WOZ 100-150	125.000	99.750	45.000	40.000	-119.048	7.500	120.000	-130.000	3.500
13,00 Koop MGW WOZ 150-200	175.000	139.650	50.000	40.000	-166.667	7.500	168.000	-182.000	3.500
14,00 Koop MGW WOZ 200-250	225.000	179.550	55.000	40.000	-214.286	7.500	216.000	-234.000	3.500
15,00 Koop MGW WOZ 250-300	275.000	219.450	60.000	40.000	-261.905	7.500	264.000	-286.000	3.500
16,00 Koop MGW WOZ 300-350	325.000	259.350	65.000	40.000	-309.524	7.500	312.000	-338.000	3.500
17,00 Koop MGW WOZ 350-400	375.000	299.250	70.000	40.000	-357.143	7.500	360.000	-390.000	3.500
18,00 Koop MGW WOZ 400-450	425.000	339.150	75.000	40.000	-404.762	7.500	408.000	-442.000	3.500
19,00 Koop MGW WOZ 450-500	475.000	379.050	80.000	40.000	-452.381	7.500	456.000	-494.000	3.500
20,00 Koop MGW WOZ 500-meer	600.000	478.800	85.000	40.000	-571.429	7.500	576.000	-624.000	3.500
21,00 Huur EGW WOZ 0-100	85.000	58.565	40.000	40.000	-170.000	14.000	81.600	-88.400	10.000
22,00 Huur EGW WOZ 100-150	125.000	86.125	45.000	40.000	-175.000	14.000	120.000	-130.000	10.000
23,00 Huur EGW WOZ 150-200	175.000	120.575	50.000	40.000	-190.000	14.000	168.000	-182.000	10.000
24,00 Huur EGW WOZ 200-250	225.000	155.025	55.000	40.000	-210.000	14.000	216.000	-234.000	10.000
25,00 Huur EGW WOZ 250-300	275.000	189.475	60.000	40.000	-210.000	14.000	264.000	-286.000	10.000
26,00 Huur EGW WOZ 300-350	325.000	223.925	65.000	40.000	-210.000	14.000	312.000	-338.000	10.000
27,00 Huur EGW WOZ 350-400	375.000	258.375	70.000	40.000	-210.000	14.000	360.000	-390.000	10.000
28,00 Huur EGW WOZ 400-450	425.000	292.825	75.000	40.000	-210.000	14.000	408.000	-442.000	10.000
29,00 Huur EGW WOZ 450-500	475.000	327.275	80.000	40.000	-210.000	14.000	456.000	-494.000	10.000
30,00 Huur EGW WOZ 500-meer	600.000	413.400	85.000	40.000	-210.000	14.000	576.000	-624.000	10.000
31,00 Huur MGW WOZ 0-100	85.000	67.830	40.000	40.000	-160.000	14.000	81.600	-88.400	3.500
32,00 Huur MGW WOZ 100-150	125.000	99.750	45.000	40.000	-165.000	14.000	120.000	-130.000	3.500
33,00 Huur MGW WOZ 150-200	175.000	139.650	50.000	40.000	-200.000	14.000	168.000	-182.000	3.500
34,00 Huur MGW WOZ 200-250	225.000	179.550	55.000	40.000	-210.000	14.000	216.000	-234.000	3.500
35,00 Huur MGW WOZ 250-300	275.000	219.450	60.000	40.000	-210.000	14.000	264.000	-286.000	3.500
36,00 Huur MGW WOZ 300-350	325.000	259.350	65.000	40.000	-210.000	14.000	312.000	-338.000	3.500
37,00 Huur MGW WOZ 350-400	375.000	299.250	70.000	40.000	-210.000	14.000	360.000	-390.000	3.500
38,00 Huur MGW WOZ 400-450	425.000	339.150	75.000	40.000	-210.000	14.000	408.000	-442.000	3.500
39,00 Huur MGW WOZ 450-500	475.000	379.050	80.000	40.000	-210.000	14.000	456.000	-494.000	3.500
40,00 Huur MGW WOZ 500-meer	600.000	478.800	85.000	40.000	-210.000	14.000	576.000	-624.000	3.500

Bronnen: CBS, IJKX-interim, RIGO

4.3.2 Toelichting normbedragen levensloopbestendig maken

tabel 4-1 Geschatte kosten levensloopbestendig maken per klasse en woningtype

Vanaf donkergrijs (hoe vaak knelpunt voorkomt) pp 2019

klasse A	klasse B	klasse C		kosten	EGW	App portiek	App galerij	algemeen	gebaseerd op	keuze
v	v	v	traptreden tot voordeur	hellingbaan bestraten tot 50cm	250	500	500		schatting bedrag	
v		v	traptreden tot voordeur	bestraten > 50cm		2.250	2.250		midden bandbreedte	middelste
v	v	v	traptreden tot voordeur	plateaulift	0	5.000	5.000		schatting bedrag	
v	v	v	traptreden tot voordeur	traplift buiten 1 bocht	0	7.500	7.500		midden bandbreedte	
v	v	v		drempel voordeur	200	200	1.000		midden bandbreedte	
		v		drempel achtertuin	500	0	0		schatting bedrag	
	v	v		drempel verlagen balkon	0	400	400		schatting bedrag	
	v	v		drempels binnen (hout)	100	100	100		schatting bedrag	
		v		drempel toilet	250	250	250		schatting bedrag	
v	v	v		drempel badkamer	250	250	250		schatting bedrag	
		v	badkamer en toilet doorgankelijk	vergroten toilet	5.000	5.000	5.000	5000	'meerdere duizenden euro's'	
		v	badkamer en toilet doorgankelijk	badkamer rolstoeltoegankelijk	7.500	7.500	7.500	7500	midden bandbreedte	
		v	badkamer en toilet doorgankelijk	vervangen bad door douche	6.500	6.500	6.500	6500	midden bandbreedte	
		v		deuren verbreden	1.500	1.500	1.500	1500	schatting bedrag	
v	v	v		traplift 2 bochten	9.000	0	0	9000	midden bandbreedte	
				Totaal klasse A	9.700	2.700	3.500			
				Totaal klasse B	9.800	3.200	4.000			
				Totaal klasse C	31.050	23.550	24.350			

gemiddeld 3500 voor appartementen bij B
gemiddeld 10000 voor EGW bij B

Bron: RIGO 2019 (Onderzoek Toegankelijkheid en Beperkingen)

4.3.3 Toelichting op normbedragen voor verduurzaming

De kosten voor verduurzaming zijn gebaseerd op het Vesta-model van het Planbureau voor de Leefomgeving. Voor elk woningtype en elke bouwperiode zijn de indicatieve kosten berekend voor de verschillende maatregelen die nodig zijn om de woning op een bepaald energielabel te brengen; in dit onderzoek is dat dus voor label B in de minimumvariant en label A+ in de maximumvariant.

Het gaat daarbij om het zogenaamde ‘schillabel’: dat is het label exclusief de invloed van installaties. Het schillabel geeft dus alleen de energetische kwaliteit van de woning zelf aan. Het schillabel samen met de toegepaste installaties bepalen het uiteindelijke energielabel.

Met behulp van het model is een inschatting gemaakt van het gemiddelde huidige label van deze woningen. Op die manier is per regio een inschatting gemaakt van het aantal en type woningen met het huidige energielabel. Vervolgens zijn deze gekoppeld aan de gemiddelde kosten om tot het gewenste label te komen. Onderstaande tabel laat deze gemiddelde kosten zien.

Bij woningen die al het gewenste label hebben zijn de kosten niet van toepassing. Bij enkele woningtypen in de tabel staat echter nog een beperkt bedrag genoemd om ‘van label B naar label B te komen’. Dat heeft te maken met de classificatie van de woningtypen en bouwjaren, die niet een op een overeenkomen met de gegevens die zijn gebruikt in de woningbehoefteprognose. Omdat het huidige label een schatting is, zijn er in werkelijkheid woningen met slechtere labels, waar dus nog kosten gemaakt moeten worden om op label B te komen.

figuur 4-2 Gebruikte gemiddelde kosten verduurzaming

Woningtype	Bouwperiode	Huidige label (indicatie)	Gemiddeld van huidig naar B	Gemiddeld van huidig naar A+
vrijstaand	voor 1946	G	€ 25.188	€ 55.466
	1946 - 1964	F	€ 21.461	€ 55.466
	1965 - 1974	D	€ 18.260	€ 55.526
	1975 - 1991	C	€ 10.787	€ 56.545
	1992 - 2005	B	n.v.t.	€ 53.607
	2006 - 2019	A	n.v.t.	n.v.t.
2 onder 1 kap	voor 1946	G	€ 20.687	€ 41.115
	1946 - 1964	E	€ 16.179	€ 41.115
	1965 - 1974	D	€ 15.037	€ 42.204
	1975 - 1991	C	€ 8.446	€ 42.204
	1992 - 2005	B	n.v.t.	€ 36.998
	2006 - 2019	A	n.v.t.	€ 38.485
rijwoning hoek	voor 1946	F	€ 19.065	€ 29.939
	1946 - 1964	E	€ 12.718	€ 27.737
	1965 - 1974	D	€ 11.537	€ 28.331
	1975 - 1991	C	€ 8.244	€ 28.331
	1992 - 2005	B	€ 5.415	€ 23.150
	2006 - 2019	A	n.v.t.	n.v.t.
rijwoning tussen	voor 1946	F	€ 14.201	€ 29.790
	1946 - 1964	D	€ 13.030	€ 27.413
	1965 - 1974	C	€ 11.676	€ 28.331
	1975 - 1991	C	€ 7.913	€ 28.331
	1992 - 2005	B	n.v.t.	€ 23.150
	2006 - 2019	A	n.v.t.	n.v.t.
meergezins: laag en mid-den	voor 1946	F	€ 9.254	€ 18.683
	1946 - 1964	D	€ 7.432	€ 19.565
	1965 - 1974	D	€ 7.233	€ 18.708
	1975 - 1991	C	€ 5.766	€ 20.877
	1992 - 2005	B	€ 4.975	€ 13.746
	2006 - 2019	A	n.v.t.	n.v.t.
meergezins: hoog	voor 1946	F	€ 9.981	€ 18.494
	1946 - 1964	D	€ 7.943	€ 19.327
	1965 - 1974	D	€ 7.861	€ 18.564
	1975 - 1991	C	€ 5.731	€ 16.488
	1992 - 2005	B	€ 5.063	€ 12.679
	2006 - 2019	A	n.v.t.	n.v.t.