

De woningmarkt in krimpgebieden



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO Research en Advies. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldiging en/of openbaarmaking in welke vorm ook, alsmede opslag in een retrieval system, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van RIGO Research en Advies. RIGO Research en Advies aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

De woningmarkt in krimpgebieden

Opdrachtgever

Ministerie van BZK / WWI

Auteurs

Johan van Iersel

Andre Buys

Jan Scheele

Elien Smeulders

Uitgave

februari 2011

Rapportnummer

17950

Inhoudsopgave

Samenvatting	De woningmarkt in krimpgebieden	i
I	Inwoners, huishoudens, woningen en woningmarkt	i
II	Verschillen binnen regio's	ii
III	Selectieve binnenlandse migratie	iii
IV	Buitenlandse migratie	iii
V	Verhuisredenen en leefbaarheid	iv
VI	Waardedalingen	iv
VII	Stilte voor de storm?	v
Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Vraagstelling	1
1.3	Onderzoeksgebieden	2
1.4	Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2	Krimpverschijnselen	3
2.1	Afname van de bevolkingsaantallen	3
2.2	Geografische spreiding van krimp	6
2.3	Migratie als oorzaak	9
Hoofdstuk 3	Selectiviteit in de migratiestromen	14
3.1	Inwoners versus huishoudens	14
3.2	Sociaal-economische samenstelling	16
3.3	De motieven achter de verhuizingen	20
Hoofdstuk 4	Ontspanning en leefbaarheid	23
4.1	Ontspanning op de woningmarkt	23
4.2	Leegstand en voorraadbeleid	25
4.3	Leefbaarheid	29
Hoofdstuk 5	Waardedalingen	33
5.1	Prijsontwikkelingen	33
5.2	Risico's voor eigenaren	38

Bijlage 1	Kaarten	45
1.1	Geografische spreiding van de ontwikkeling van het aantal huishoudens	45
1.2	Indeling in krimpkeren en groeikernen	50
Bijlage 2	Het meerjarig woonbestand	55
Bijlage 3	Enkele kengetallen	56

Samenvatting

De woningmarkt in krimpgebieden

In deze studie is een beeld geschetst van het functioneren van de woningmarkt in drie 'krimpregio's' (Parkstad Limburg, Noordoost Groningen en Zeeuws Vlaanderen) en twee zogeheten 'anticipeerregio's' (Midden-Limburg en Achterhoek). Het beeld is divers. De bestudeerde regio's hebben ieder hun eigen profiel. Maar er zijn ook veel overeenkomsten. In deze samenvatting worden themagewijs de uitkomsten in grote lijnen geschetst. In tekstkaders staan de belangrijkste opvallendheden per regio weergegeven.

In de studie wordt een momentopname gegeven en wordt teruggekeken naar de ontwikkelingen in de afgelopen 10 jaar. De bevolkingsontwikkeling in de afgelopen jaren wordt belicht (hoofdstuk 2) en er wordt specifiek ingegaan op de samenstelling van van de binnenlandse verhuisstromen en de motieven die hierbij gelden (hoofdstuk 3). Ook wordt ingegaan op de gevolgen van de krimp voor de vraag-aanbodverhoudingen, de leefbaarheid (hoofdstuk 4) en de prijsvorming op de koopwoningmarkt (hoofdstuk 5).

Hiermee ontstaat een goed beeld van de wijze waarop krimp tot dusverre effecten heeft gehad op de woningmarkt. Bevolkingskrimp is een proces dat nog vele jaren door zal zetten. Deze studie moet wat vanuit dat perspectief worden gezien als een 'tussenstand' want in de toekomst kunnen nieuwe effecten optreden.

I Inwoners, huishoudens, woningen en woningmarkt

Strikt genomen is er in in woningmarkttermen tot op heden nog maar heel beperkt sprake van krimp. Het is meer een soort stilte voor de storm. Het aantal inwoners in krimpgebieden neemt dan wel af – met soms negatieve gevolgen voor het voorzieningenniveau en het sociale leven – maar het aantal huishoudens is de afgelopen tien jaar nog toegenomen (met uitzondering van Parkstad). En het zijn vooral de huishoudens die tellen als het om woningmarkt gaat.

Wel is de woningmarkt in krimpregio's duidelijk meer ontspannen dan in andere delen van het land. Dit is te zien aan de verhouding tussen vragers en aanbieders. Vooral in de huursector worden amper meer woningen gevraagd dan aangeboden, in Noordoost Groningen tevens in de koopsector. De ruime woningmarkt uit zich ook in lage woningprijzen van vergelijkbare woningen en in de verhouding tussen het aantal woningen en het aantal huishoudens. Er zijn ook bewijzen van (structurele) leegstand, maar cijfers daarover zijn gefragmenteerd en niet landelijk vergelijkbaar.

De woningmarkt in de relatief vergrijsde krimpregio's is ook anders van karakter dan in de rest van het land. Eén op de drie woningzoekenden is ouder dan 55 jaar. In de rest van het land is dat maar één op de vier. Dit wijst erop dat de echte krimp nog moet komen (als de ouderen komen te overlijden) én dat de opgave vooralsnog vooral kwalitatief van aard is. Ouderen hebben immers al een (veelal goede) woning en zijn vaak kritisch, zeker in een ruime markt. Waar in krappe delen van Nederland de vele jonge woningzoekenden genoeg nemen met een standaardproduct zal dat in krimpregio's met de 55-plussers niet het geval zijn. Dit vraagt om maatwerk, zowel in de voorraad als in de nieuwbouw.

Zeeuws Vlaanderen is een relatief kleine regio. Niet qua oppervlakte, maar qua aantal inwoners en huishoudens. De reguliere woningmarkt is nauw verweven met de recreatieve. Het aantal woningen overstijgt het aantal huishoudens met maar liefst 10%. Toch is het prijsniveau door de aantrekkelijkheid nog altijd hoog. De menging van de reguliere en recreatieve markt heeft dus zijn voordelen, maar ook zijn nadelen. De recreatieve markt is veel conjunctuurgevoeliger dan de reguliere. De vraaguitval in de recreatieve markt is een van de oorzaken van optredende leegstand. Het aantal woningen is in het afgelopen decennium namelijk niet sneller gestegen dan het aantal huishoudens. De huurmarkt in Zeeuws Vlaanderen is het zwakst van de hier bestudeerde regio's. In theorie is er zelfs een overschot aan huurwoningen. Verder valt op dat de Zeeuwen terughoudend zijn geweest bij het aangaan van hypotheekschulden in verhouding tot hun inkomen.

Wat heeft bijgedragen aan de verruiming van de markt is dat het aantal woningen harder is gestegen dan het aantal huishoudens. In Parkstad Limburg is dit al tien jaar het geval, in de andere krimp- en anticepeerregio's is het iets van de laatste jaren. Dit kan niet eindeloos doorgaan, want dat betekent onheroepelijk bouwen voor de leegstand. Veel nieuwbouw kan in een krimpregio alleen straffeloos worden toegevoegd indien dit samengaat met veel sloop. In deze studie is niet naar de toekomst gekeken, maar het ligt in de lijn der verwachting dat het aantal huishoudens vroeg of laat gaat dalen. Als dit gebeurt is per saldo een afname van de woningvoorraad gewenst. Het is een misverstand dat er nieuwbouw nodig is om mensen van buiten te trekken. Voor wie zich wil vestigen is er in de krimpregio's immers al (soms hoogwaardig) aanbod in overvloed te koop voor een zeer aantrekkelijke prijs. In de praktijk blijkt wel dat nieuwe woningen voor ongeveer een kwart terecht komen bij huishoudens van buiten de regio, maar dat wil nog niet zeggen dat die mensen zich vanwege de nieuwbouw hebben gevestigd. Het is meestal niet de nieuwbouw die leeg komt te staan, maar de minst gewilde delen van de voorraad. Dat van de tien nieuwe woningen er slechts 2 à 3 door vestigers worden betrokken, betekent – daar waar het aantal huishoudens niet meer groeit – dat er 7 à 8 woningen in de bestaande voorraad leeg komen te staan, als er niet ook woningen gesloopt worden.

II Verschillen binnen regio's

Het is lastig om in algemene termen over krimp- en anticepeerregio's te spreken. Er bestaan aanzienlijke verschillen, niet alleen tussen maar ook binnen de bestudeerde regio's. Op specifieke plekken in de krimpregio's is bijvoorbeeld al wel degelijk een afname van het aantal huishoudens waar te nemen. In sommige regio's zijn het de steden (en/of grotere kernen) die groeien, terwijl in het landelijk gebied de bevolking krimpt, maar dit beeld is niet consistent. In de anticepeerregio's geldt dit over het algemeen wel, maar in de krimpregio's is een veel gevarieerder patroon waar te nemen. Het is moeilijk te bepalen waarom bepaalde kernen wel krimpen en andere niet. Ook de door de ver-

Parkstad Limburg steekt in veel opzichten negatief af tegen de andere krimpregio's. De regio is sterk vergrijsd en kampt met leegloop. Het aantal huishoudens is al sinds de eeuwwisseling niet meer toegenomen en het aantal inwoners loopt terug. Toch zijn er de laatste jaren netto woningen toegevoegd. Daardoor is de structurele leegstand in de minst gewilde delen van de voorraad toegenomen. In de huursector is de vraagdruk zo gering, dat de markt kwantitatief nagenoeg in evenwicht is. Ook bestaat er kans op waardedalingen en daarmee vermogensverlies van eigenaarsbewoners, onder wie velen een hoge hypotheekschuld hebben ten opzichte van de woningwaarde. Qua inkomen kunnen de meeste eigenaren de lasten wel dragen, maar bij verkoop zou de opbrengst wel eens tegen kunnen vallen.

huisde huishoudens opgegeven verhuisredenen geven op dit vlak geen eenduidig beeld. Alleen in Noordoost-Groningen en Midden-Limburg is er enig patroon te herkennen. Men verhuist in Midden-Limburg vaker naar krimpkeren vanwege de kwaliteit van de woonomgeving en naar groeikernen vanwege de kwaliteit van de woningen. In Noordoost Groningen verhuist men juist relatief vaak naar de groeikernen vanwege de woonomgeving.

Noordoost Groningen is net als Parkstad Limburg en Zeeuws Vlaanderen een grensstreek, maar dan met het verschil dat aan de andere kant van de grens een dunbevolkt gebied ligt en er dus weinig sprake is van grensoverschrijdende verhuizingen. Het is een relatief arme streek. Dit vertaalt zich in lage inkomens onder degenen die verhuizen en in lage prijzen van het vastgoed. Dat laatste is al lange tijd het geval. Net als in Parkstad Limburg is de laatste jaren het aantal huishoudens niet meer gegroeid en is het aantal inwoners aan het afnemen. Jonge huishoudens trekken weg vanwege werk, studie of persoonlijke redenen. De woningmarkt in Noordoost Groningen is ruim. Zowel in de koop- als in de huursector is de vraagdruk gering. Daarmee is de markt precair, is er weinig speelruimte voor nettotoevoegingen en is er ook weinig speelruimte voor verhuurders om te verkopen.

III Selectieve binnenlandse migratie

Een belangrijke en moeilijk te beïnvloeden motor achter de afnemende bevolking is de natuurlijke ontwikkeling, oftewel meer sterfte dan geboorten. In het kader van de woningmarkt zijn we vooral geïnteresseerd in migratie en dan met name gerekend in huishoudens. Dan blijkt dat het migratiesaldo uitgedrukt in huishoudens veel negatiever is dan uitgedrukt in inwoners. Dit heeft er mee te maken dat de vestigers vaak paren en gezinnen zijn en de vertrekkers jongere alleenstaanden. Ook migratie draagt dus bij aan de krimp, temeer omdat de jonge vertrekkers niet meer zo snel zullen terugkeren, ook niet als ze later een gezin hebben.

Het zijn vooral jongeren die de krimpregio's verlaten. Het migratiesaldo voor inwoners en huishoudens boven de 30 jaar ligt rond de nullijn. Parkstad is hierop een negatieve uitzondering, hier is ook een negatief saldo voor inwoners en huishoudens in de leeftijd van 30 tot 50 jaar zichtbaar. Zeeuws Vlaanderen is een positieve uitzondering, deze regio slaagt erin ook huishoudens in de gezinsfase aan te trekken. In de beide anticipeerregio's vestigen zich nog altijd relatief veel paren en gezinnen.

Parkstad en Noordoost Groningen verliezen zowel huishoudens met lagere inkomens als huishoudens met hogere inkomens. In Zeeuws Vlaanderen ligt het migratiesaldo voor midden- en hoge inkomens rond de nul en in de anticipeerregio's is dit saldo zelfs positief.

Voor elk van de regio's geldt dat het gemiddelde inkomen van de vestigende huishoudens hoger is dan dat van de vertrekkers. Dit hangt logisch samen met het feit dat vertrekkende huishoudens vaak jonge alleenstaanden zijn en vestigers vaker gezinnen. Omdat de vertrekkers in de meerderheid zijn werkt dit toch door in koopkrachtverlies. Het feit dat er toch ook nog enkele kapitaalkrachtige huishoudens zich vestigen compenseert het koopkrachtverlies enigszins. Dit geldt zeker voor de anticipeergebieden. Of dit effect groot genoeg is om het koopkrachtverlies door vertrek te compenseren is voor de anticipeerregio's niet exact te zeggen. In krimpgebieden is dit met zekerheid niet het geval.

IV Buitenlandse migratie

Omdat de krimp- en anticipeerregio's in grensgebieden zijn gelegen is er enige uitwisseling met het buitenland. Buitenlandse migratie heeft in elk van de regio's gedurende de jaren 2002-2008 bijgedragen aan de bevolkingskrimp (in Parkstad vanaf 1994). In deze perioden

De anticipeerregio **Midden-Limburg** heeft sinds het begin van deze eeuw een stabiel aantal inwoners, maar het aantal huishoudens neemt nog toe. Daarmee is er ook nog druk op de woningmarkt en ruimte voor toevoegingen. Het aantal woningen houdt de laatste jaren gelijke tred met het aantal huishoudens. Wel blijven de woningprijzen achter bij de landelijke ontwikkeling. Dit is vooral vervelend voor degenen die recent hebben gekocht, maar het aandeel eigenaren met extreem hoge hypotheekschulden is in Midden-Limburg niet groter dan in andere delen van Nederland. Net als de krimpregio's kampt Midden-Limburg met het vertrek van jongeren om redenen van studie, werk dan wel relaties.

gold een negatief migratiesaldo. Het patroon van de buitenlandse migratiestromen door de tijd is in de hier onderzochte regio's op hoofdlijnen gelijk aan de landelijke trend. Inmiddels is het saldo weer licht positief.

V Verhuisredenen en leefbaarheid

Met de leefbaarheid in krimp- en anticepeerregio's lijkt vooralsnog niet veel mis. Dit kan worden afgeleid uit de landsdekkende Leefbaarometer. Omdat de Leefbaarometer voor heel Nederland met dezelfde normen werkt, moet hier

wel een slag om de arm worden gehouden. Het kan immers zijn dat de situatie in kleine kernen om een aangepaste invulling van het begrip leefbaarheid vraagt. Gegeven de landelijke meetlat is de leefbaarheid in de krimp- en anticepeerregio's over het geheel genomen zeker niet slecht. Wel zijn er enkele mindere plekken, bijvoorbeeld in Heerlen. Ook blijkt dat de leefbaarheid zich (tussen 1998 en 2008) in krimp-kernen minder gunstig heeft ontwikkeld dan in kernen die nog zijn gegroeid. Er lijkt dus een samenhang te bestaan tussen krimp en verminderde leefbaarheid, hetgeen betekent dat we voor de toekomst niet geheel gerust mogen zijn. Hoe die samenhang precies werkt (in termen van oorzaak en gevolg) vereist nader onderzoek.

Het is dus over het geheel genomen goed wonen in de krimpregio's. Dat blijkt ook uit de verhuisredenen van vestigers en vertrekkers. Het is niet de kwaliteit van de woning en woonomgeving die huishoudens doet vertrekken. Integendeel, huishoudens die zich vestigen – en die zijn er ook, zoals hierboven al ter sprake kwam – laten de woonkwaliteiten juist relatief zwaar meewegen in hun verhuisbeslissing. Ook is er geen gebrek aan woningaanbod. De woningmarkt is immers ruim in de krimpgebieden. Voor de vertrekkers, overwegend jongeren, spelen vooral verhuismotieven die niets met de woningmarkt te maken hebben, namelijk werk en studie. Het zijn dan ook vooral de arbeidsmarkt en/of het gebrek aan opleidingsmogelijkheden die bijdragen aan krimp. Dat je in krimpregio's heel prettig kunt wonen weegt hier onvoldoende tegenop.

VI Waardedalingen

Een van de meest opmerkelijke bevindingen is dat de *prijzontwikkeling* van koopwoningen in de krimpregio's sinds de eeuwwisseling redelijk stabiel is. Wel is het zo dat de transactiepreizen van woningen in krimpregio's lager liggen dan die van vergelijkbare woningen elders en dat het er langer duurt voordat de woningen verkocht zijn, maar dat is al een hele tijd zo. Sterke relatieve prijsdalingen in Parkstad Limburg en in Zeeuws Vlaanderen dateren van de jaren negentig, respectievelijk tachtig. In Noordoost Groningen ligt het prijsniveau van alle verkochte woningen sinds 1985 stabiel op ongeveer 70% van de landelijke prijzen. Sinds het jaar 2000 volgen de transactiepreizen in krimpregio's in grote lijnen de landelijke trend (inclusief effecten van de kredietcrisis) en blijft de ontwikkeling in de anticepeerregio's enigszins achter, vooral als wordt gekeken naar rijwoningen. De transactiepreizen in Zeeuws Vlaanderen herstellen recent enigszins. Hoewel er dus verschillen zijn tussen de regio's qua prijsontwikkeling, zijn deze over het algemeen klein en volgt de ontwikkeling over het algemeen gewoon de landelijke trend.

Het relatief stabiele prijsniveau in krimpregio's wijst erop dat er toch nog iets van een evenwicht tussen vraag en aanbod bestaat. Met name aan de bovenkant van de woninghierarchy is er weinig aan de hand: naar mooie goede woningen is ook in krimpgekrimpen gewoon vraag.

In de **Achterhoek** is het negatief migratiesaldo, gerekend in huishoudens, het grootst van de hier bestudeerde regio's. Het zijn jongeren en alleenstaanden die vertrekken, onder meerpersoonshuishoudens en dertig-plus huishoudens is de balans nagenoeg in evenwicht. Ondanks de migratie is het aantal huishoudens sinds de eeuwwisseling nog toegenomen, hetgeen verklaarbaar is uit gezinsverdunding. Ook de woningvoorraad is nog gegroeid en van ontspanning op de woningmarkt is (nog) nauwelijks sprake. Sinds de eeuwwisseling is de prijsontwikkeling van koopwoningen wel iets achtergebleven bij de rest van Nederland, maar het prijsniveau in absolute zin is het hoogst van alle hier bestudeerde gebieden. Ook de schuldenlast van eigenaren in de Achterhoek geeft niet bovenmatig reden tot alarm, noch in relatie tot de woningwaarden, noch in relatie tot de inkomens.

De problemen manifesteren zich vooral aan de onderkant van de hiërarchie. Daar ontstaat in sommige gevallen structurele leegstand doordat woningen onverkoopbaar of onverhuurbaar worden. Deze woningen doen eigenlijk niet meer serieus mee op de woningmarkt en hebben dus ook geen effect op de gemiddelde transactiepreisen. De woningen die nog wel worden verkocht staan op de betere plekken en gaan dan toch nog voor een redelijke prijs weg. Het is zeer de vraag hoe lang dit is vol te houden. Leegstand kan samengaan met een verminderde leefbaarheid en die heeft gevolgen voor prijsvorming, niet alleen voor de leegstaande woningen maar ook voor de omgeving van deze woningen. Dit gegeven tezamen met het feit dat de huishoudenskrimp veelal nog moet inzetten, maakt dat prijsdalingen in de toekomst niet zijn uit te sluiten. Een integrale strategie ten aanzien van nieuwbouw en sloop nodig is om dergelijke dalingen te voorkomen.

Waardedaling kan eigenaar-bewoners in problemen brengen als ze met verlies moeten verkopen of hun lasten niet meer kunnen opbrengen. Dit speelt vooral voor eigenaren die recent kochten, omdat die in vergelijking met oudere eigenaren tegen hoge hypotheeklasten aankijken. Het is daarbij niet zo dat eigenaren in krimp- en anticipatie regio's systematisch hogere hypotheekschulden hebben dan eigenaren elders in het land, noch ten opzichte van de (door bewoners zelf geschatte) woningwaarde, noch ten opzichte van hun inkomen. In Parkstad Limburg is het aandeel eigenaren met vermogens- dan wel restschuld risico relatief groot, in Noordoost Groningen het aandeel eigenaren met betalingsrisico.

VII Stille voor de storm?

Dit onderzoek laat zien dat de woningmarkt in de krimp- en anticipatie regio's vooralsnog vrij normaal functioneert. Met deze conclusie mag de krimp-problematiek echter niet worden gebagatelliseerd. Ten eerste geldt dat de impact op aanverwante terreinen als (publieke en private) voorzieningen en de arbeidsmarkt enorm kunnen zijn. Ten tweede geldt dat overall de woningmarkt dan wel redelijk functioneert, er wel plekken zijn in de woningvoorraad waar de krimp wel effecten sorteert. Het gaat hier dan om een achterblijvende leefbaarheid al dan niet in combinatie met structurele leegstand. Deze negatieve effecten kunnen een olievlekwerking hebben, waarvoor moet worden gewaakt. Ten derde geldt dat de bevolkingsaantallen al wel afnemen, maar een afname van het aantal huishoudens is nu nog vooral toekomstmuziek. In de voorliggende studie is vooral de huidige situatie in beeld gebracht, zodra de huishoudensafname inzet zullen de negatieve effecten van krimp ook op de woningmarkt manifesteren worden. Beleidsmatig is het zaak daar nu op voor te sorteren.

Hoofdstuk 1

Inleiding

Krimp heeft zich de afgelopen jaren diep geworteld in veel beleidsprogramma's en -agenda's. Dit geldt zeker ook voor die op het beleidsveld wonen. Ondanks de aandacht ontbreekt het nog aan een gedetailleerd en vergelijkbaar (cijfermatig) inzicht in het functioneren van de woningmarkt in krimpgebieden. Met dit rapport wil BZK de informatielacune deels vullen.

1.1 Aanleiding

In november 2009 is het Actieplan Bevolkingsdaling 'Krimpen met kwaliteit' verschenen. In dit plan is aangekondigd dat in 2011 een tussenstand wordt opgemaakt. Op basis van deze tussenstand zullen vervolgacties worden genoemd. Zeker is dat er veel initiatieven zijn ontplooid en onderzoeken zijn verricht onder de noemer krimp. Dit zowel door het Rijk als door provincies, regio's en gemeenten. Ook het beleidsveld wonen is in dergelijke studies belicht, maar een integraal overzicht van de woningmarktsituatie in de krimpgebieden en de verschillen daartussen ontbreekt. Dit onderzoek beoogt deze lacune in te vullen.

1.2 Vraagstelling

De hoofdvraag voor dit onderzoek is: *Wat zijn de belangrijkste kenmerken van de woningmarkt in krimpgebieden en anticipeerregio's?* Deze hoofdvraag is uitgewerkt in de volgende deelvragen:

1. *Hoe zien vraag en aanbod er in krimp- en anticipeerregio's uit en in welke mate sluiten deze op elkaar aan?*
2. *Hoe heeft de waarde van de woningvoorraad zich in de krimpregio's ontwikkeld? Zijn er huishoudens in krimpgebieden die door de waardeontwikkeling in de knel komen?*
3. *Welke huishoudens en inkomensgroepen verhuizen van, naar en binnen krimp- en anticipeerregio's?*
4. *Welke onderliggende push- en pullfactoren spelen een rol?*

Tot slot heeft BZK een aantal aanvullende onderwerpen benoemd waaraan bij de beantwoording van de vragen in ieder geval aandacht moet worden besteed:

- *Waarom krimpen bepaalde kernen in krimpregio's niet (of in beperkte mate) en lopen andere kernen leeg?*
- *Spelen leefbaarheidsfactoren daarbij een rol?*
- *In hoeverre trekt nieuwbouw bewoners van buiten de gemeenten aan?*

Het onderzoek richt zich op waarneembare feiten en ontwikkelingen uit het nabije verleden. Er wordt niet 'vooruitgerekend' in de vorm van prognoses of scenario's. Het grote voordeel daarvan is dat de cijfers hard zijn en niet gekleurd door beleidsvoornemens. Dit in tegenstelling tot prognoses, die niet zelden aanleiding geven tot discussie. Het verleden is immers niet meer terug te draaien. Of de gesignaleerde trends ook te extrapoleren zijn is niet gezegd. Sommige

ontwikkelingen zijn te beïnvloeden, andere niet of nauwelijks. Ontwikkelingen uit het verleden zijn geen garanties voor de toekomst. Ze kunnen wel aanleiding geven tot reflectie en helpen om zaken in perspectief te plaatsen.

1.3 Onderzoeksgebieden



Het onderzoek heeft betrekking op zowel de krimp- als anticipeerregio's. Het gaat hier om de krimpregio's:

- Parkstad Limburg;
- Noordoost Groningen;
- Zeeuws Vlaanderen.

En de volgende anticipeerregio's:

- Achterhoek;
- Midden-Limburg.

In nevenstaand kaartje staan deze regio's op de landskaart ingetekend. Wat direct opvalt is dat elk van de regio's is gelegen in de periferie, een van de belangrijke kenmerken van krimpgebieden. Toch is het zeker niet zo dat ligging in de periferie een garantie is voor krimp. Zelfs binnen de krimpregio's zijn er kernen, dorpen en buur-

ten die een groei doormaken. In paragraaf 2.2 wordt de geografische spreiding van de krimp binnen de regio's belicht.

1.4 Leeswijzer

De haastige lezer wordt verwezen naar de samenvatting aan het begin van dit rapport. In hoofdstuk 2 wordt de krimpproblematiek in de kern neergezet. Ingegaan wordt op de ontwikkeling van het aantal inwoners en het aantal huishoudens en de rol die migratiepatronen daarbij spelen. In hoofdstuk 3 wordt de rol van de binnenlandse migratie nader uitgediept. Hoe zijn de migratiestromen samengesteld en wat zijn de achterliggende motieven. In hoofdstuk 4 en 5 wordt ingegaan op de oorzaken en gevolgen van de krimp (die overigens moeilijk van elkaar zijn te scheiden). In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de ontspanning op de woningmarkt en leefbaarheid in de krimp- en anticipeerregio's. In hoofdstuk 5 wordt gekeken naar de ontwikkeling van de verkoopprijzen en de mate waarin eigenaar-bewoners in de regio's hinder ondervinden van de waardedalingen.

Hoofdstuk 2

Krimpverschijnselen

Sinds de eeuwwisseling is in geen van de krimp- en anticiperregio's sprake geweest van een structurele daling van het aantal huishoudens. In Parkstad Limburg en Noordoost Groningen was het aantal huishoudens vrij stabiel, terwijl in de andere regio's het aantal huishoudens nog toenam. Gerekend in personen was er al wel sprake van krimp, maar niet over de gehele breedte. Er zijn binnen de krimpregio's kernen en buurten waar de bevolking nog is toegenomen, al zijn deze in Parkstad en Zeeuws Vlaanderen schaars. Voor een belangrijk deel is deze krimp veroorzaakt door natuurlijke ontwikkelingen (geboorte en sterfte). Daarnaast kende Parkstad Limburg over tien jaar gerekend een fors negatief buitenlands migratiesaldo en Noordoost Groningen een negatief binnenlands migratiesaldo.

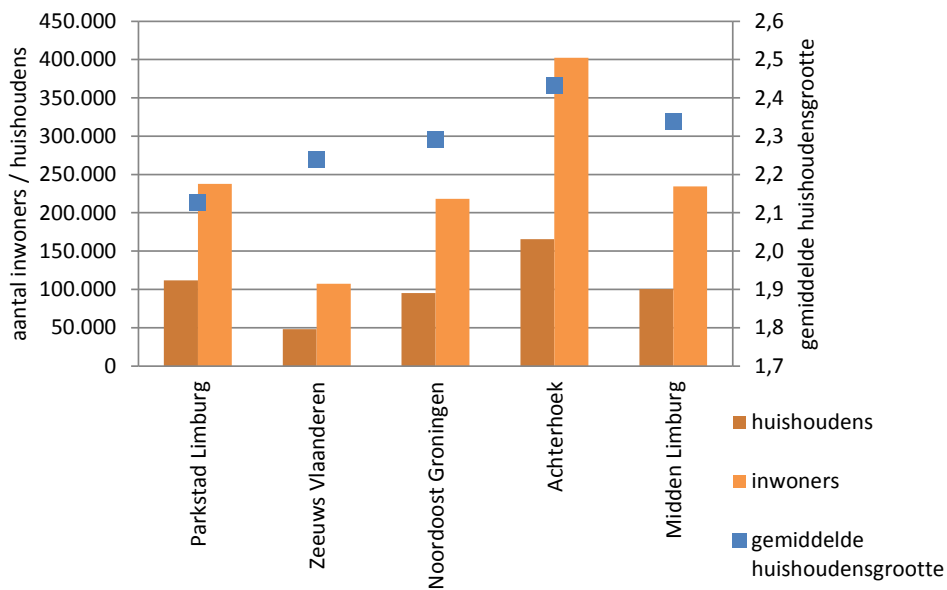
2.1 Afname van de bevolkingsaantallen

Verschillen in de omvang

De ene krimpregio is de andere niet. Elk van de regio's heeft zijn eigen karakter en eigenschappen. Ook de omvang van de regio's verschilt (zie figuur 2-1). Parkstad Limburg, Noordoost Groningen en Midden-Limburg zijn in aantal inwoners en huishoudens nog enigszins vergelijkbaar. In elk van deze regio's wonen zo'n 225.000 inwoners die samen rond de 100.000 huishoudens vormen. Zeeuws Vlaanderen is – gemeten in aantal inwoners en huishoudens – de helft zo klein. De Achterhoek is daarentegen een derde groter dan de andere regio's. Kenmerkend voor deze regio is ook dat er relatief veel gezinnen wonen, waardoor de gemiddelde huishoudensgrootte boven de 2,4 uit komt. In Parkstad Limburg is de gemiddelde huishoudensgrootte met 2,1 personen het laagst van alle regio's.

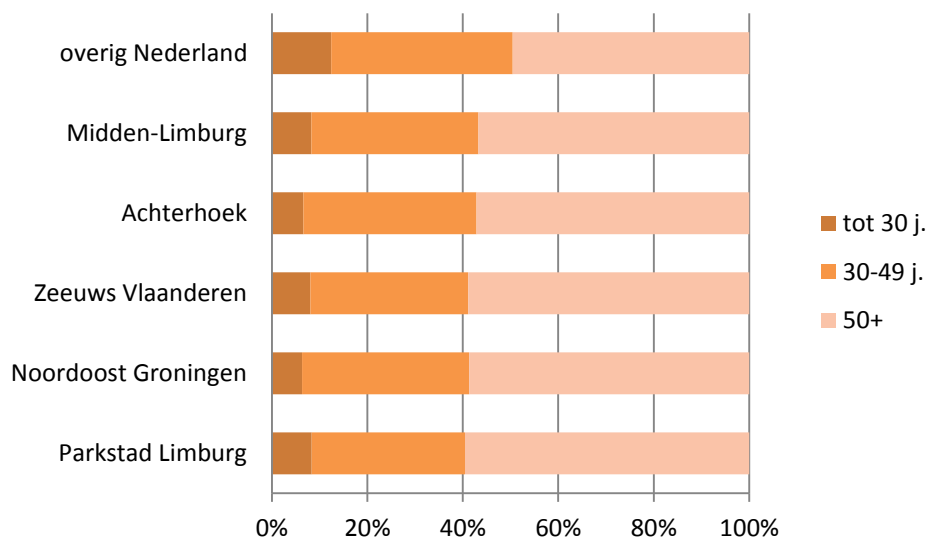
De krimp gaat ook enigszins samen met vergrijzing. In Nederland behoort gemiddeld de helft van de huishoudens tot de 50-plussers, in de krimpregio's loopt dit aandeel tegen de zestig procent, met Parkstad als meest vergrijzde regio. Huishoudens jonger dan 30 zijn daarentegen ondervertegenwoordigd in de krimpregio's en zijn het meest afwezig in Noordoost Groningen. In de krimpregio's is de vergrijzing en ontgroening manifester dan in de rest van het land. Toch zijn de verschillen niet extreem: ook de rest van het land vergrijst en ook in de krimpgebieden wonen nog altijd gezinnen en jongeren.

figuur 2-1 Het aantal inwoners en huishoudens en de gemiddelde huishoudengrootte in de krimp- en anticipatie regio's (2009)



Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur 2-2 Huishoudens naar leeftijd (2009)



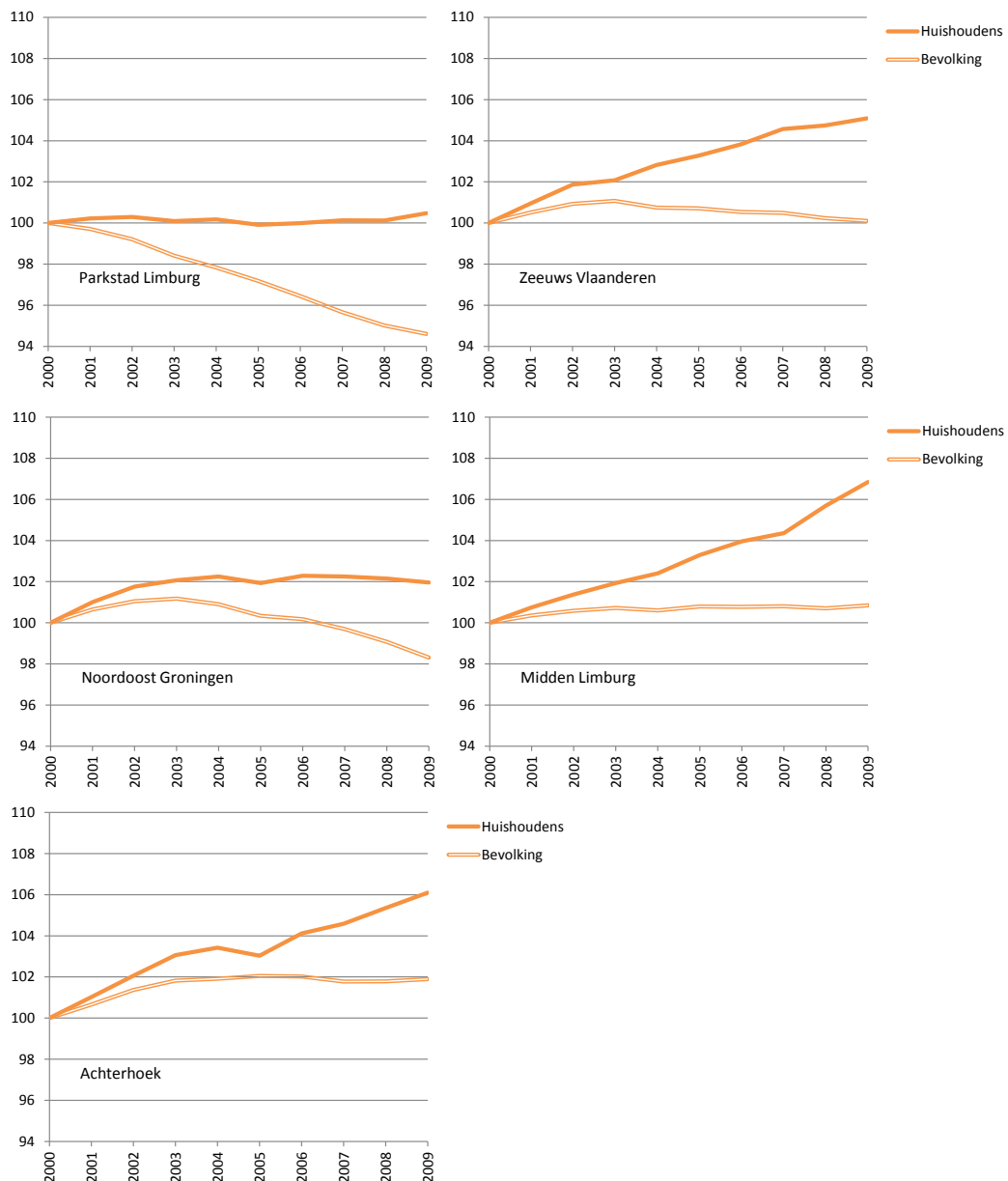
Bron: WoON 2009, bewerking RIGO

Afnemende bevolkingsaantallen

In het afgelopen decennium is de krimp het meest manifest geweest in Parkstad Limburg. In een periode van 10 jaar is het bevolkingsaantal met meer dan 5% afgenomen. Dit geldt overigens niet voor het aantal huishoudens: dat is in de loop der jaren nagenoeg gelijk gebleven. In

Noordoost Groningen is bevolkingskrimp rond 2002 ingezet. Het aantal huishoudens is tot 2004 toegenomen, waarna een zeer lichte daling is ingezet. Ook in Zeeuws Vlaanderen is rond 2002 een daling van het aantal inwoners ingezet, maar is het aantal huishoudens blijven toenemen. In de anticiperregio's is het aantal inwoners in het begin van het decennium nog wat toegenomen om daarna te stabiliseren. Hier is bevolkingskrimp dus feitelijk nog nauwelijks aan de orde, maar de verwachtingen zijn dat in de komende decennia de bevolking wel zal krimpen. Het aantal huishoudens in de anticiperregio's groeit vooralsnog gestaag.

figuur 2-3 De relatieve ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in de krimp- en anticiperregio's (indexcijfers, 2000 = 100)

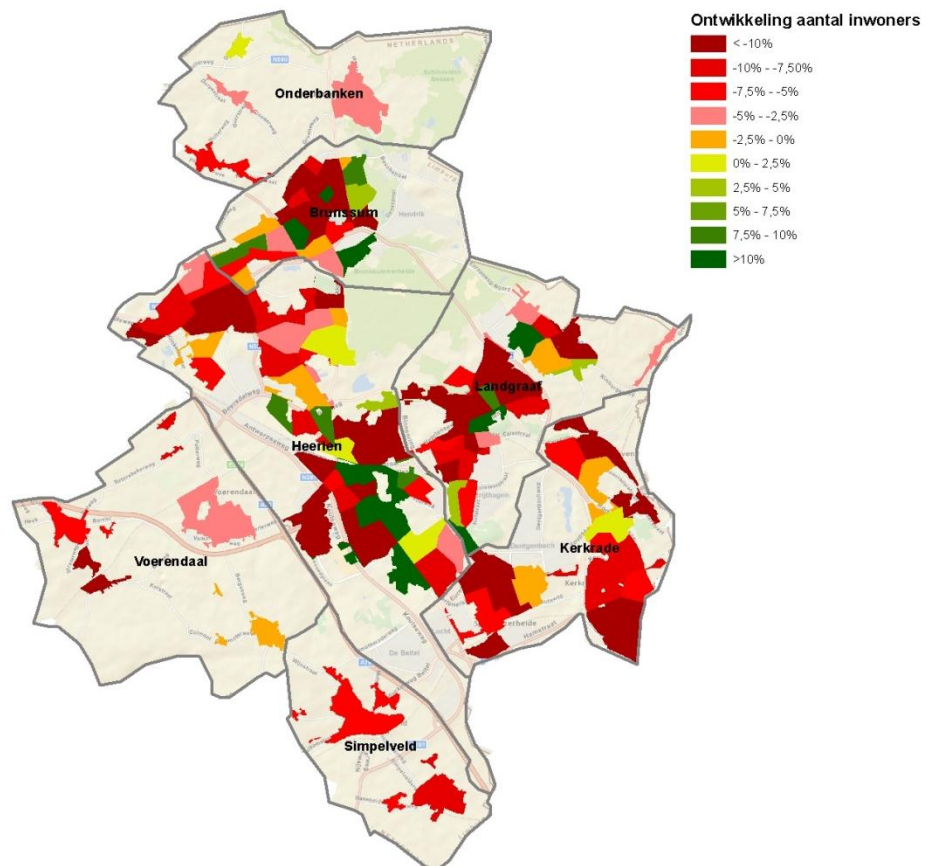


Bron: CBS, bewerking RIGO

2.2 Geografische spreiding van krimp

De bevolkingskrimp treedt niet in alle delen van de regio's in gelijke mate op. Ook in de krimp-regio's zijn er kernen en buurten die groeien, terwijl andere krimpen. De achtergronden van deze verschillen vormen onderdeel van deze studie en komen in de latere hoofdstukken aan de orde. In deze paragraaf belichten we de verschillen in geografische spreiding van de bevolkingskrimp. Op basis van deze inzichten is gekomen tot een twee- (of drie)deling binnen de regio's die in latere hoofdstukken wordt benut.

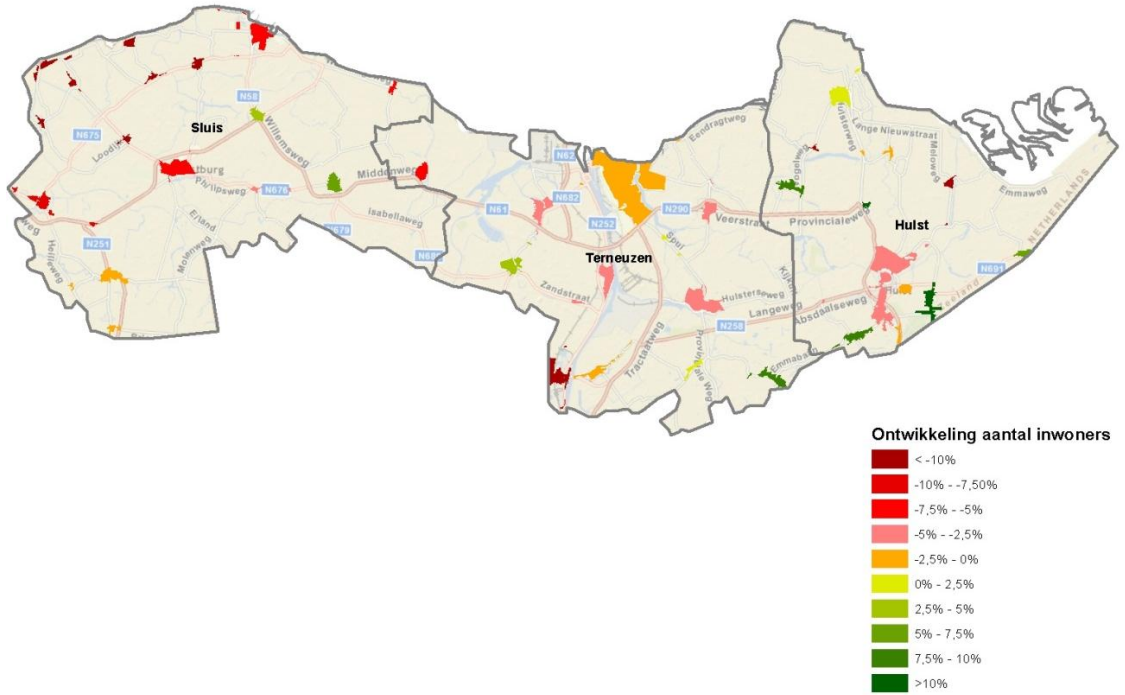
figuur 2-4 De geografische spreiding van de bevolkingskrimp in Parkstad Limburg



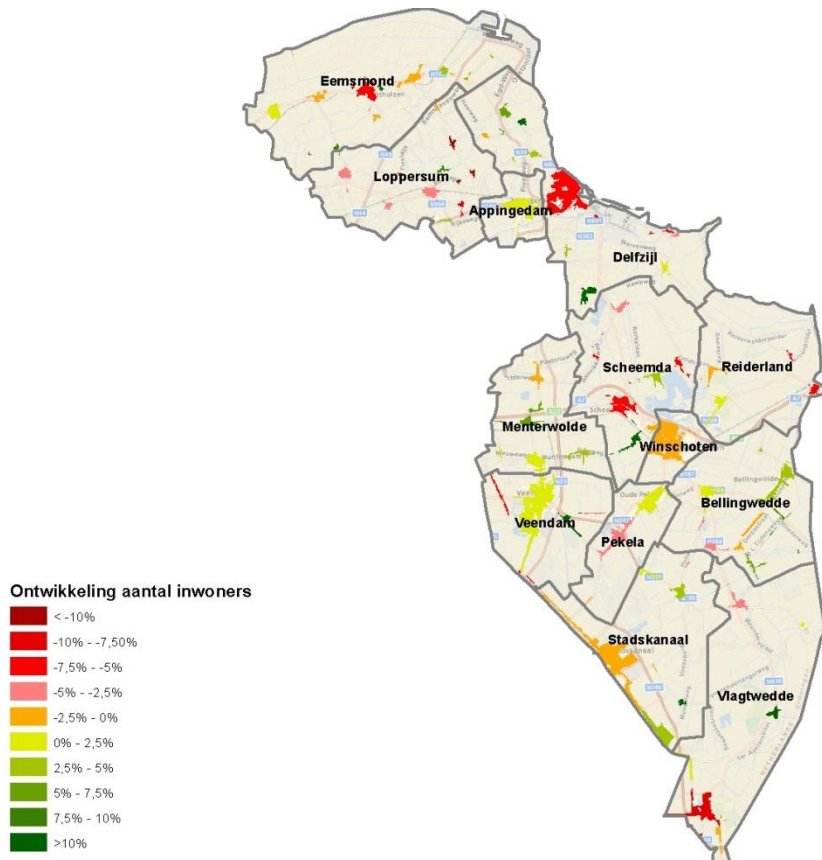
In Parkstad en Zeeuws Vlaanderen is de bevolkingskrimp het widest verspreid. Vrijwel alle kernen en buurten in figuur 2-4 en figuur 2-5 kleuren rood. Wel zijn er in Heerlen, Landgraaf en Brunssum enkele buurten waar de bevolking in aantal is toegenomen. Dit deels als gevolg van nieuwbouw. In Zeeuws Vlaanderen treedt de krimp vooral op in de wat grotere kernen. Dat is opvallend, omdat veelal wordt gesteld dat krimp zich vooral manifesteert in het landelijk gebied. Terneuzen vormt overigens een uitzondering: in deze centrumkern is de daling van de bevolkingsaantallen relatief beperkt.

De krimpregio Noordoost Groningen kent een gevarieerd beeld. Terwijl Delfzijl krimpt, groeit het naastgelegen Appingedam. In een andere grotere kern als Veendam neemt het bevolkingsaantal nog toe, terwijl deze in Winschoten en Stadskanaal afneemt. In alle gemeenten in deze regio zijn er kernen waar de bevolking groeit terwijl in andere kernen sprake is van bevolkingskrimp.

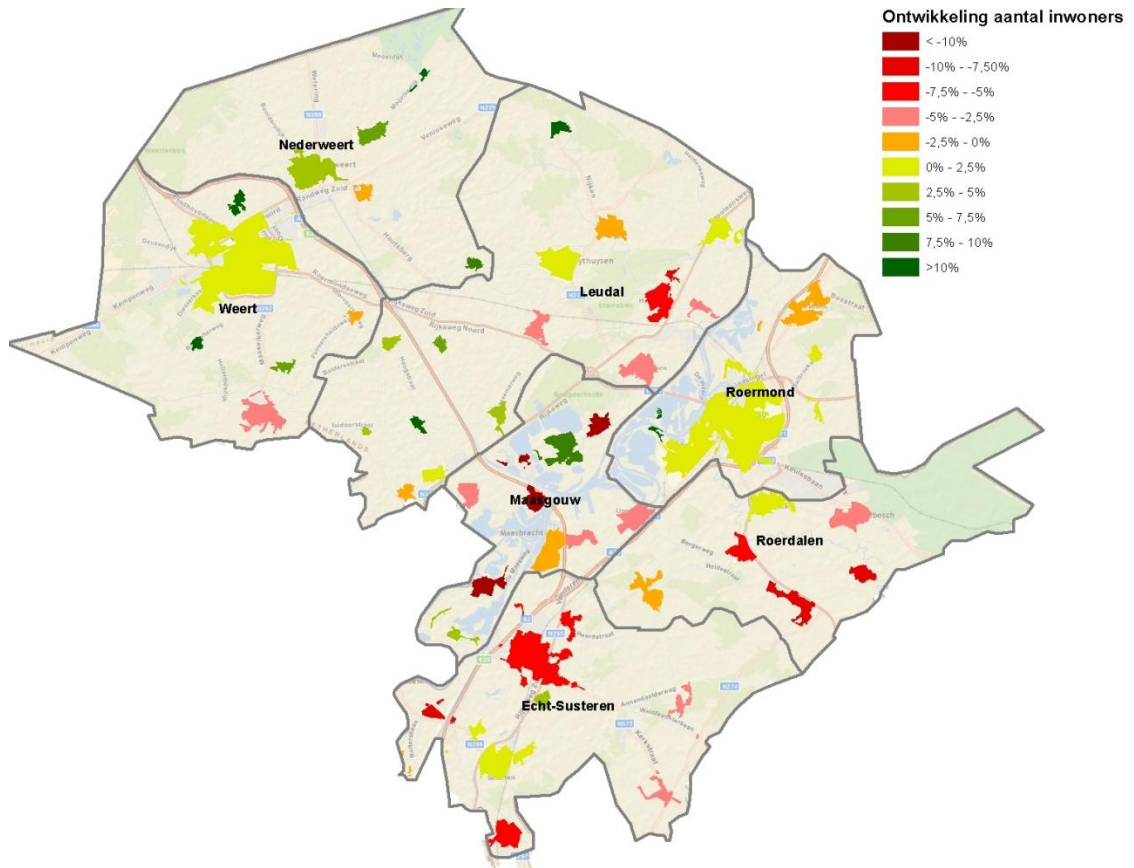
figuur 2-5 De geografische spreiding van de bevolkingskrimp in Zeeuws Vlaanderen



figuur 2-6 De geografische spreiding van de bevolkingskrimp in Noordoost Groningen



figuur 2-7 De geografische spreiding van de bevolkingskrimp in Midden-Limburg



In de anticiperregio's Midden-Limburg en de Achterhoek is een meer eenduidig patroon te herkennen. Hier geldt over het algemeen dat de steden groeien, terwijl kernen in het landelijk gebied kampen met een daling van het aantal inwoners. In de Achterhoek zijn het vooral Zutphen en Doetinchem die nog (flink) groeien. Dit terwijl in verschillende kernen van de gemeente Berkelland, Oost Gelre en Oude IJsselstreek het bevolkingsaantal fors terugloopt.

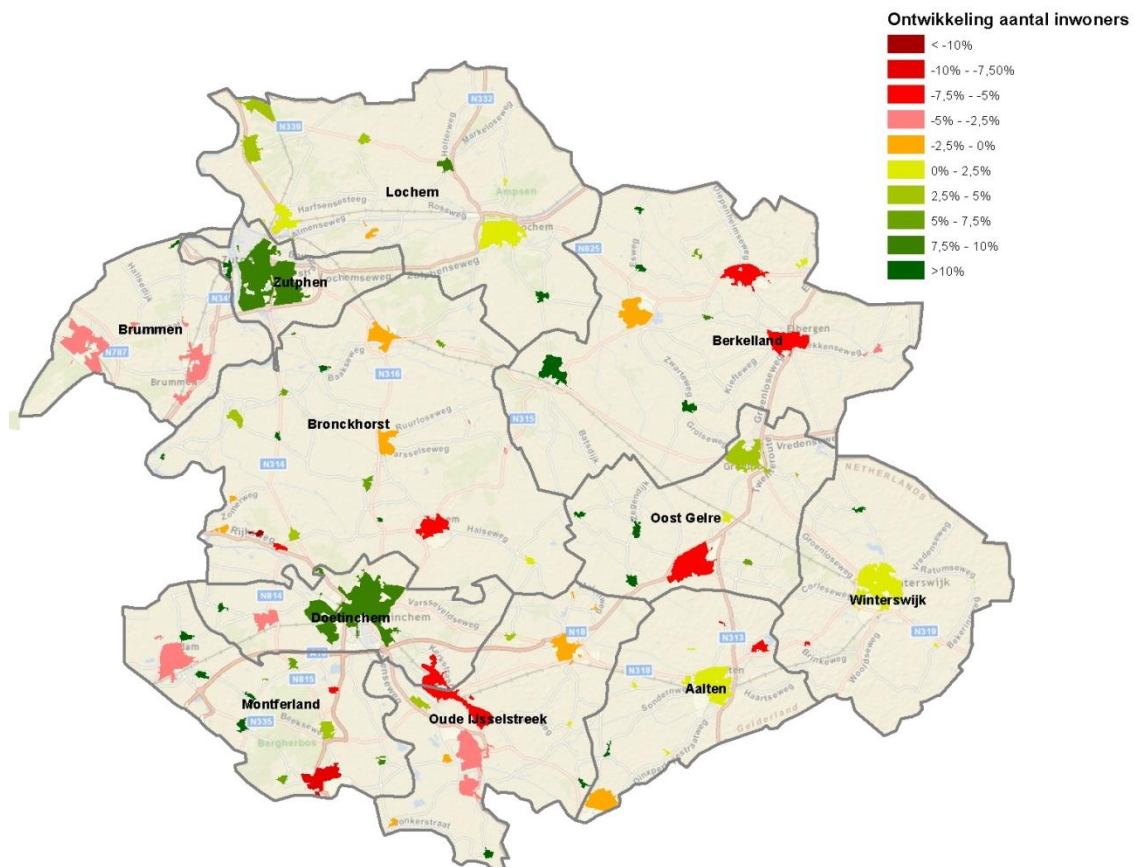
Ook in de steden in Midden-Limburg – Weert en Roermond – groeit het bevolkingsaantal nog altijd. De groei is hier echter wel minder sterk dan in de steden in de Achterhoek. Het zijn vooral enkele kernen in Maasgouw, Roerdalen, Echt-Susteren en Leudal waar de bevolkingskrimp de afgelopen periode is opgetreden.

Krimp- en groeikernen

Dit onderzoek beoogt mede een verklaring te geven voor de verschillen binnen de regio's: waarom groeien bepaalde kernen wel en andere niet? Ten behoeve van deze analyses in de komende hoofdstukken is het wenselijk de kernen in te delen in groeikernen en krimpkernen. In de meeste regio's is dit onderscheid vrij eenvoudig te maken: de scheidslijn kan worden gelegd bij kernen waar de bevolkingsaantallen toe zijn genomen en de kernen waar bevolkingsaantallen zijn gedaald. In de krimpregio's Parkstad Limburg en Zeeuws Vlaanderen zijn er echter nauwelijks kernen of buurten te vinden waar het bevolkingsaantal nog toeneemt. Vandaar dat hier de krimpkernen zijn opgesplitst in twee groepen: de beperkte krimp en sterke krimp. De scheidslijn tussen beide is bepaald door ervoor te zorgen dat in de laatste categorie 50% van de bevolking woont. Hiermee is een waarborg ingebouwd dat bij vervolganalyses in de komende

hoofdstukken voldoende cases worden aangetroffen. In de bijlage staat de indeling per regio in kaartbeelden weergegeven.

figuur 2-8 De geografische spreiding van de bevolkingskrimp in de Achterhoek



2.3 Migratie als oorzaak

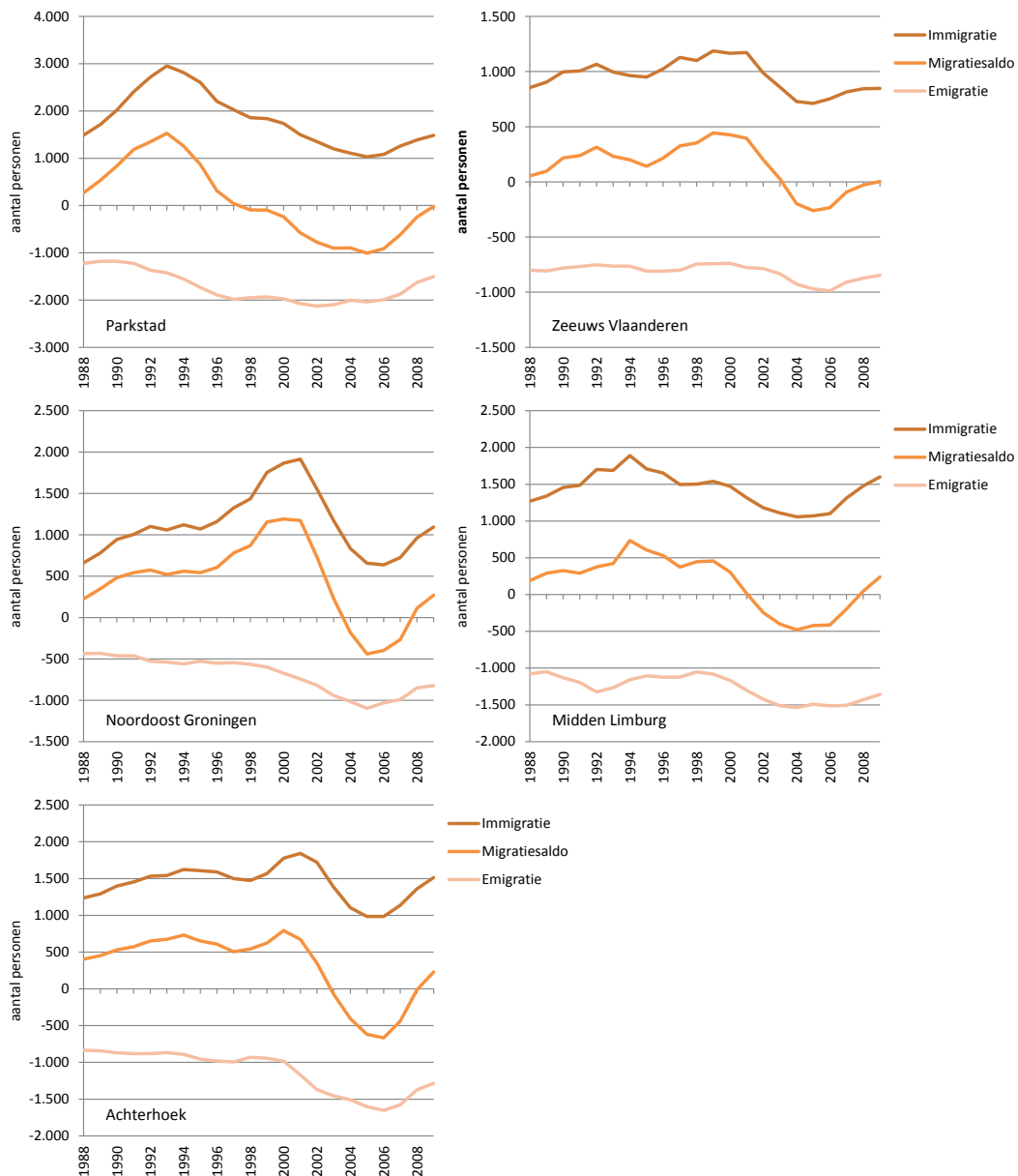
De bevolkingskrimp is voor een belangrijk deel een gevolg geweest van natuurlijke ontwikkelingen. Door vergrijzing neemt het aantal sterftegevallen toe en door het ouder worden van de bevolking neemt het aantal geboorten af. Omdat de focus van deze studie ligt op de woningmarkt gaan we hier niet verder op in. In de bijlage zijn hierover enkele relevante kengetallen over de bevolking opgenomen voor het jaar 2009. Daaruit blijkt dat in alle hier onderzochte regio's per duizend inwoners meer mensen zijn overleden dan geboren. Dat is voornamelijk vrij uitzonderlijk in Nederland.

Van belang in relatie tot de woningmarkt zijn migratiebewegingen. Niet alle migratie heeft overigens een directe relatie met de woningmarkt. De krimp- en anticepeerregio's liggen in de periferie en veel jongeren vertrekken naar andere gebieden om te gaan studeren of te gaan werken. Daarnaast liggen de krimpgebieden alle aan de grens, waardoor ook buitenlandse migratie een rol speelt. In het vervolg van deze studie komen de verhuismotieven en kenmerken van de verhuizenden nog uitgebreid aan bod. Allereerst brengen we de migratiestromen kwantitatief in beeld.

Buitenlandse migratie

In figuur 2-9 staat het verloop van de buitenlandse migratie gedurende de periode 1998-2009 weergegeven. De figuur laat in elk van de regio's forse schommelingen zien. Hierbij moet opgemerkt worden dat deze in figuur 2-3 – waar de totale bevolkingsontwikkeling is weergegeven – nauwelijks zichtbaar zijn. Het relatieve belang van de buitenlandse migratie voor de structurele bevolkingsontwikkeling moet dus niet worden overschat.

figuur 2-9 De immigratie, emigratie en het buitenslands migratiesaldo per regio gedurende de periode 1998-2010 (driejaarlijkse gemiddelden)

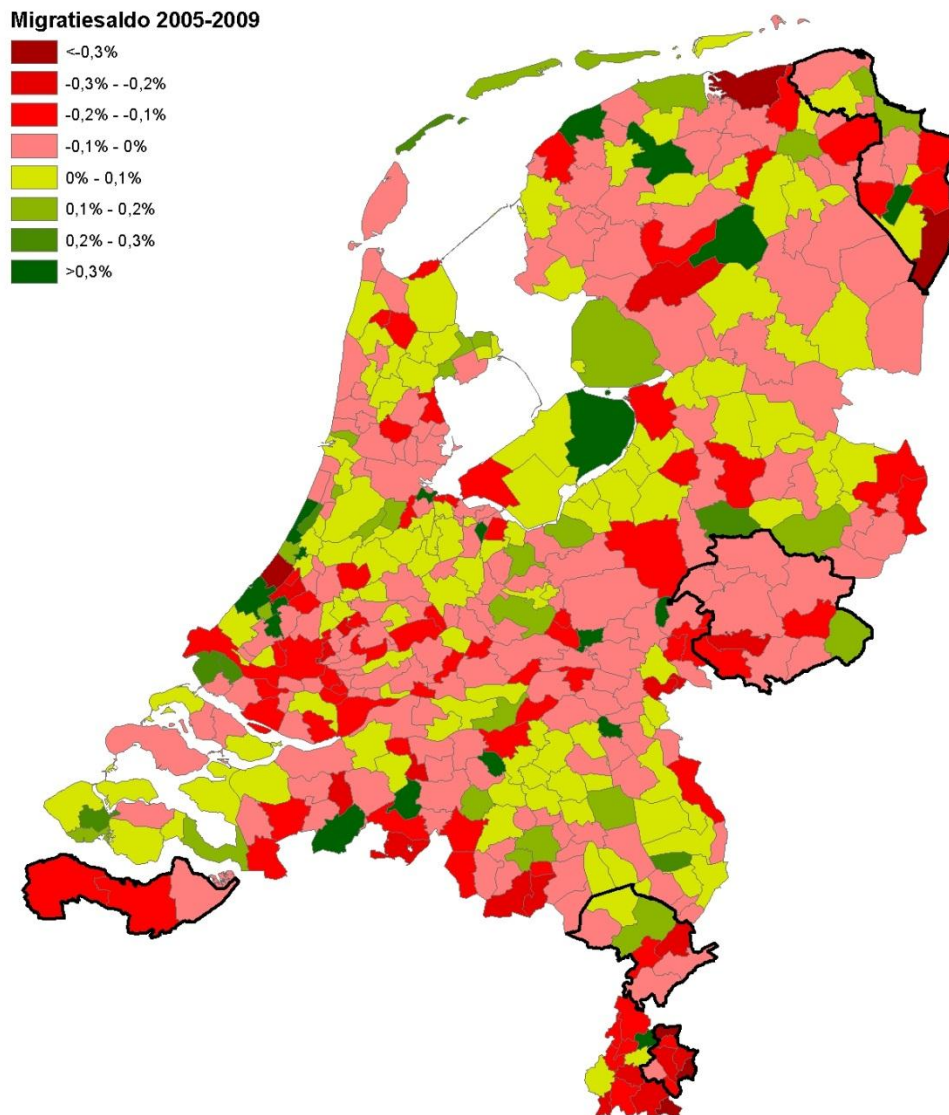


Bron: CBS, bewerking RIGO

In Parkstad Limburg heeft de buitenlandse migratie veruit het meeste bijgedragen aan de bevolkingskrimp. Al vanaf 1992 is hier de immigratie gedaald en emigratie toegenomen. In andere

regio's zien we deze trends pas optreden rond 2000. Voor een belangrijk deel volgen deze regio's hiermee de landelijke trend, maar in elk van de regio's heeft men gevoeld dat in 2002 de hypotheekrenteaftrek ook voor woningen in het buitenland ging gelden. Dit maakte het wonen over de grens een stuk aantrekkelijker. Inmiddels lijkt het effect van de maatregel (deels) uitgewerkt. De afgelopen jaren is de immigratie toegenomen en de emigratie afgenomen. In Parkstad Limburg en Zeeuws Vlaanderen heeft het migratiesaldo de nul bereikt en in de andere regio's is zelfs sprake van een positief migratiesaldo.

figuur 2-10 Het buitenlands migratiesaldo per gemeente als aandeel van de totale bevolking over de periode 2005-2009



Bron: CBS, bewerking RIGO

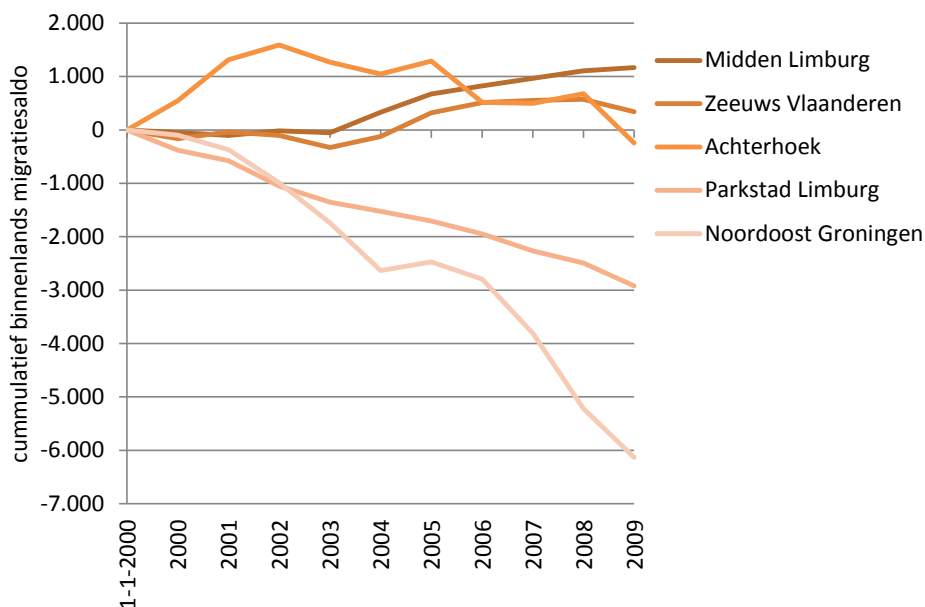
Zoals gezegd volgt de buitenlandse migratie in de krimp- en anticepeerregio's in belangrijke mate de landelijke trend. In figuur 2-10 is dit aan de hand van een kaartbeeld nog eens toege-

licht. Gedurende de periode 2005-2010 is het buitenlandse migratiesaldo in veel van de gemeenten in de regio's negatief geweest, maar dat geldt voor grote delen van het land. Merk ook op dat het niet gaat om procenten, maar om promillen van de totale bevolkingsaantallen.

Binnenlandse migratie

Het binnenlands migratiesaldo in de regio's is het afgelopen decennium veel grilliger verlopen en de verschillen tussen de regio's zijn veel groter. Alleen in Parkstad Limburg en Noordoost Groningen is sprake geweest van een structureel negatief migratiesaldo. In Midden-Limburg is het binnenlands migratiesaldo sinds 2003 positief. Er hebben zich sinds dat jaar ruim 1.000 meer mensen zich gevestigd dan dat er zijn vertrokken. Voor Zeeuws-Vlaanderen geldt dezelfde trend, al was het binnenlands migratiesaldo in 2009 negatief. De Achterhoek kende tot 2002 positieve saldi, maar daarna is het binnenlands migratiesaldo vrijwel elk jaar negatief geweest.

figuur 2-11 Het cumulatief binnenlands migratiesaldo per regio over de periode 2000-2010



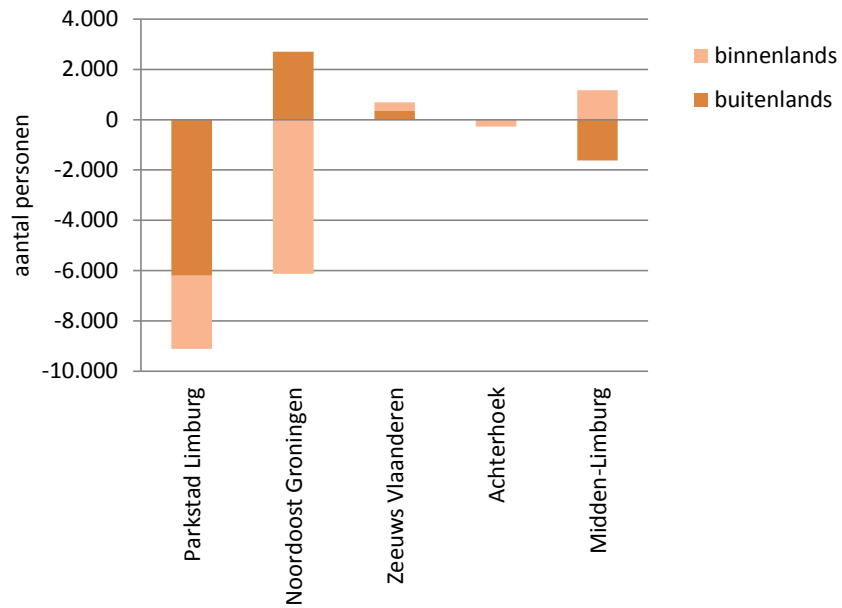
Bron: CBS, bewerking RIGO

In verhouding

Om een gevoel te krijgen van de orde van grootte staan in figuur 2-12 het buitenlandse migratiesaldo en het binnenlandse migratiesaldo samen weergegeven. Parkstad en Noordoost Groningen springen er direct uit. Parkstad door de grote bijdrage van de buitenlandse migratie aan de bevolkingsafname in het afgelopen decennium. En Noordoost Groningen door het positieve buitenlandse migratiesaldo en het forse negatieve binnenlandse migratiesaldo. Voor de andere regio's geldt dat de migratie overall geen enorme bijdrage levert aan de bevolkingskrimp.

Overigens, bij het vergelijken van de binnenlandse en buitenlandse migratie in aantal personen moet worden beseft dat de huishoudenssamenstelling sterk verschilt. Bij de buitenlandse migratie gaat het vaak om vertrek van gezinnen met kinderen, terwijl het binnenlandse vertrek vooral bestaat uit jongeren en alleenstaanden. In het volgende hoofdstuk wordt uitgebreid stilgestaan bij de samenstelling van de binnenlandse verhuisbewegingen van en naar de regio's.

figuur 2-12 Het binnenlands en buitenlands migratiesaldo naar regio over de periode 2000-2010



Bron: CBS, bewerking RIGO

Hoofdstuk 3

Selectiviteit in de migratiestromen

De krimp- en anticipeerregio's bestaan over het algemeen uit landelijk gebied. De selectieve migratiestromen vertonen een beeld dat daarbij past: het zijn vooral jongeren die regio's verlaten (om elders te gaan studeren of werken) terwijl de migratiesaldi van leeftijdsklassen boven de 30 jaar rond de nullijn ligt. Omdat vertrekkende jongeren vaak alleenstaand zijn, zijn de migratiesaldi in aantal huishoudens veel negatiever dan in aantal personen. Het is echter niet zo dat deze jongeren allemaal een woning leeg achterlaten, vaak verhuist men vanuit het ouderlijk huis. De selectieve in- en uitstroom maakt tevens dat het koopkrachtverlies als gevolg van binnenlandse migratie beperkt is. De vestigers hebben gemiddeld een hoger inkomen dan de vertrekkers. Vestigers noemen relatief vaak de kwaliteit van het wonen als verhuismotief. Vertrekkers daarentegen noemen relatief vaak werk en studie als verhuismotief. Het woonklimaat is in de meeste regio's dan ook niet het probleem, maar de beperkte werkgelegenheid en het ontbreken van onderwijsvoorzieningen.

3.1 Inwoners versus huishoudens

Methode

Het CBS levert helaas alleen het aantal personen dat van en naar gemeenten verhuist. Dit terwijl op het vlak van wonen vooral het aantal huishoudens dat verhuist van belang is. Elk huishouden heeft immers een vorm van woonruimte nodig. RIGO heeft een methode ontwikkeld om gebruikmakend van het WoON de migratiestromen om te zetten in aantal huishoudens. Deze methode maakt het tevens mogelijk om meer inzicht te krijgen in de samenstelling van de verschillende verhuisstromen.

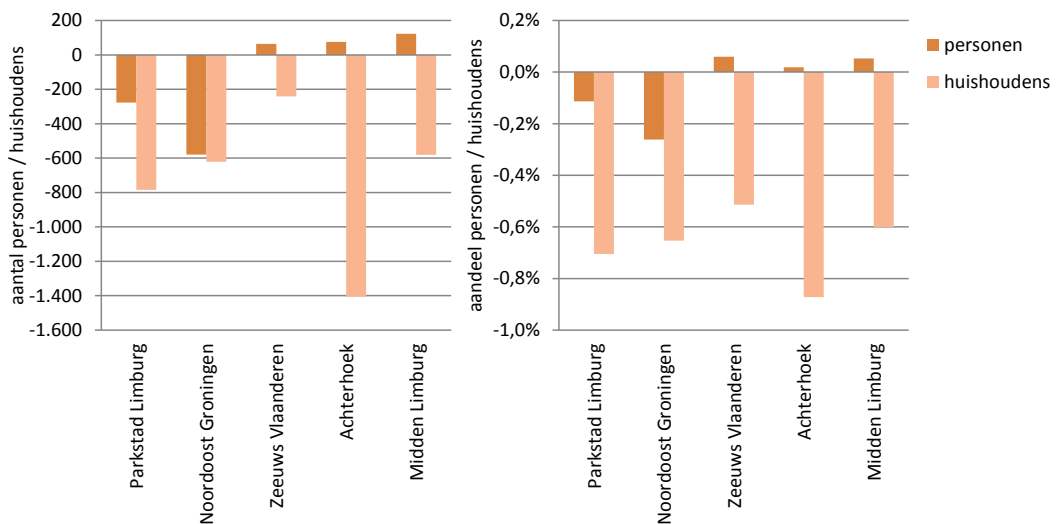
Het aantal cases van verhuizingen van het naar de krimp-en anticipeerregio's in het WoON is beperkt. Vandaar dat ervoor is gekozen meerdere jaargangen van het WoON aan elkaar te koppelen (het WBO 2002, WoON 2006 en WoON 2009). Hiermee is een bestand opgebouwd dat op het niveau van de krimpregio's en anticipeerregio's een betrouwbaar beeld geeft. Ook op het niveau van de afzonderlijke regio's kunnen uitspraken worden gedaan, maar daarbij gelden uiteraard onzekerheidsmarges (zoals bij elk steekproefonderzoek, in bijlage 2 staat het aantal cases per verhuisstroom weergegeven).

Het meerjarige WoON-bestand is herwogen op basis van de CBS-cijfers over het aantal verhuisde personen. Dit is mogelijk omdat het WoON in de kern geen adressen- of huishoudenssteekproef is, maar een personensteekproef. Het bestand is herwogen op het aantal verhuisde personen, gemiddeld per jaar over de periode 2002-2009. Alle analyses in dit hoofdstuk hebben dan ook betrekking op de gemiddelden gedurende deze periode.

Personen en huishoudens

Als het migratiesaldo wordt uitgedrukt in aantal huishoudens dan ontstaat er een heel ander beeld dan op basis van het aantal personen (zie figuur 3-1). Uitgedrukt in het aantal huishoudens is het migratiesaldo vele malen negatiever. Dit geldt voor de krimpregio's, maar met name ook voor de anticepeerregio's. De verschillen hebben te maken met de selectieve in- en uitstroom van de regio's. De instroom bestaat vooral uit paren en gezinnen met kinderen, terwijl de uitstroom vooral bestaat uit alleenstaande jongeren. Overigens geldt dat het hier lang niet altijd om doorstromers gaat, het zijn vaak ook starters die het ouderlijk huis verlaten. Het is dus niet zo dat deze vertrokken (nieuwe) huishoudens allemaal een woning leeg achterlaten. Het geschetste beeld van selectieve migratie past bij landelijke gebieden in algemene zin. In steden als Amsterdam zien we een omgekeerd beeld: het aantal huishoudens neemt hier sterk toe, terwijl het aantal inwoners zich nauwelijks positief ontwikkelt.

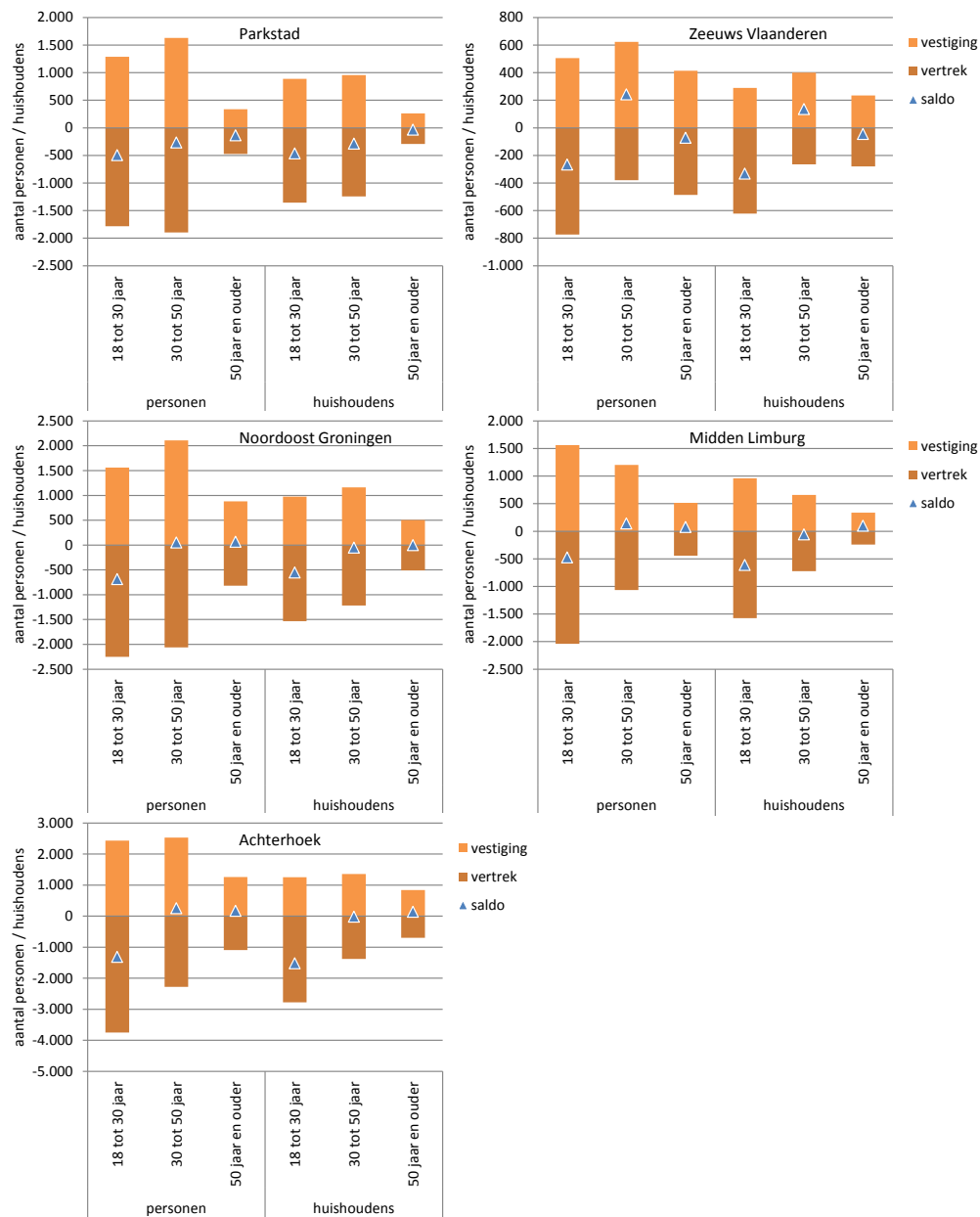
figuur 3-1 Het saldo van vestiging en vertrek per regio in absolute aantallen (links) en als aandeel van de totale bevolking (rechts), gemiddeld per jaar over de periode 2000-2009



Bron: CBS, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, bewerking RIGO

In grote lijnen geldt dat het binnenlands migratiesaldo in de krimp- en anticepeerregio's bij huishoudens en personen onder de 30 jaar negatief is en boven de 30 jaar rond de nullijn ligt (figuur 3-2). Parkstad en Zeeuws Vlaanderen vormen een uitzondering op deze regel. Parkstad onderscheidt zich doordat ook in de hogere leeftijdsklassen negatieve migratiesaldi zijn gerealiseerd. Hier vertrekken dus niet alleen de jongeren (om elders te gaan studeren en/of werken) maar ook huishoudens in de gezinsfase. Zeeuws Vlaanderen slaagt er als enige van de regio's in om huishoudens in de gezinsfase van buiten de regio aan te trekken. Een deel van deze groep verlaat de regio op latere leeftijd overigens weer: het migratiesaldo boven de 50 jaar is in deze regio licht negatief.

figuur 3-2 Vestiging, vertrek en het saldo naar leeftijd in aantal personen en huishoudens (gemiddeld per jaar 2000-2009)



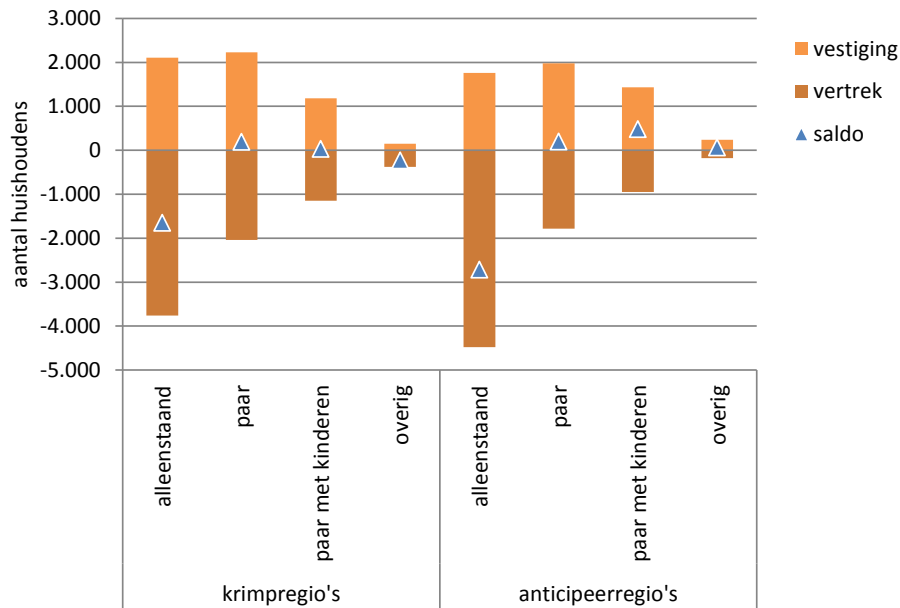
Bron: CBS, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, bewerking RIGO

3.2 Sociaal-economische samenstelling

Huishoudenssamenstelling

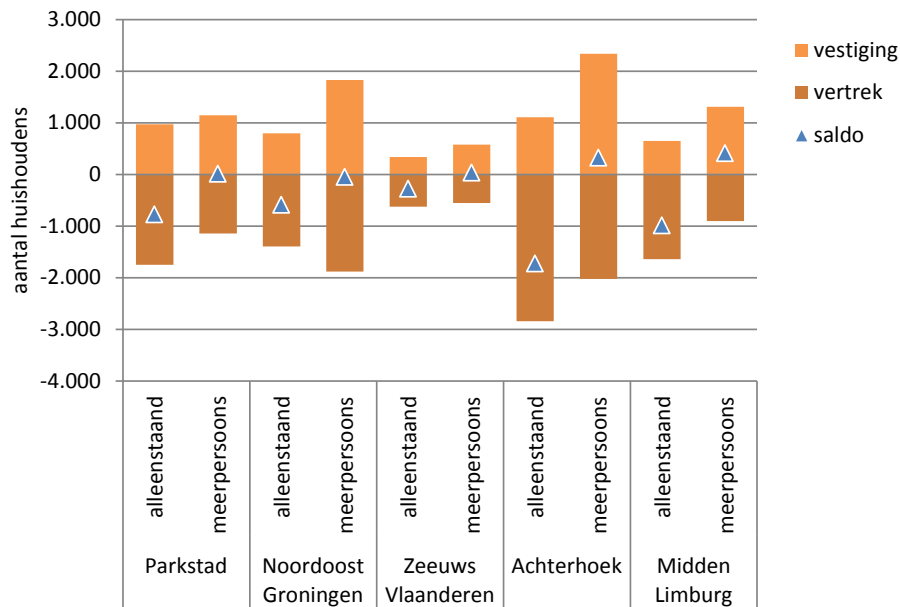
De verschillen in de migratiesaldi naar leeftijd klinken uiteraard ook door in huishoudenssamenstelling. Het zijn met name alleenstaanden die de krimpregio's verlaten, terwijl het migratiesaldo voor de andere huishoudentypen grotendeels in evenwicht is (zie figuur 3-3 en figuur 3-4). Voor de anticepeerregio's geldt dat het migratiesaldo voor meerpersoonshuishoudens positief is. Deze gebieden blijven dus aantrekkelijk voor stellen en gezinnen om te gaan wonen.

figuur 3-3 Vestiging en vertrek naar huishoudentype in de krimpregio's en anticiperegio's (gemiddeld per jaar 2000-2009)



Bron: CBS, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, bewerking RIGO

figuur 3-4 Vestiging en vertrek naar eenpersoons en meerpersoons per regio (gemiddeld per jaar 2000-2009)



Bron: CBS, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, bewerking RIGO

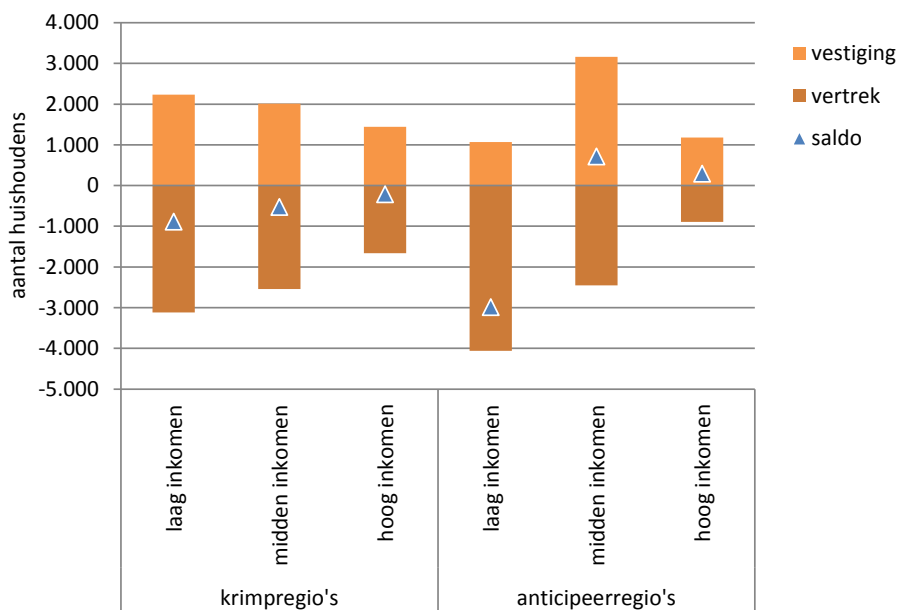
Inkomen

Er wordt vaak een link gelegd tussen krimp en economische ontwikkeling. Die heeft mede te maken met het afnemende draagvlak voor (publieke en private) voorzieningen en voor de detailhandel. Ook heeft de afnemende beroepsbevolking natuurlijk consequenties voor de lokale

economie. Hier staat de vraag centraal in hoeverre de migratiestromen bijdragen aan het verlies van koopkracht in de regio's.

In figuur 3-5 en figuur 3-6 staan de migratiesaldi naar inkomensklasse weergegeven. Hierbij is gebruikgemaakt van de landelijke decielgrenzen zoals deze golden in 2009 (30% van de huishoudens behoort tot de lage inkomens en 30% tot de hoge inkomens, de inkomens uit eerdere jaargangen van het WoON zijn geïndiceerd). In de krimpgebieden is het saldo voor alle inkomensgroepen negatief. Zeeuws Vlaanderen vormt een uitzondering, hier zijn vestiging en vertrek van de midden- en hoge inkomens ongeveer gelijk. In de anticipeerregio's vertrekken vooral lagere inkomens en het saldo voor de midden- en hogere inkomens is positief.

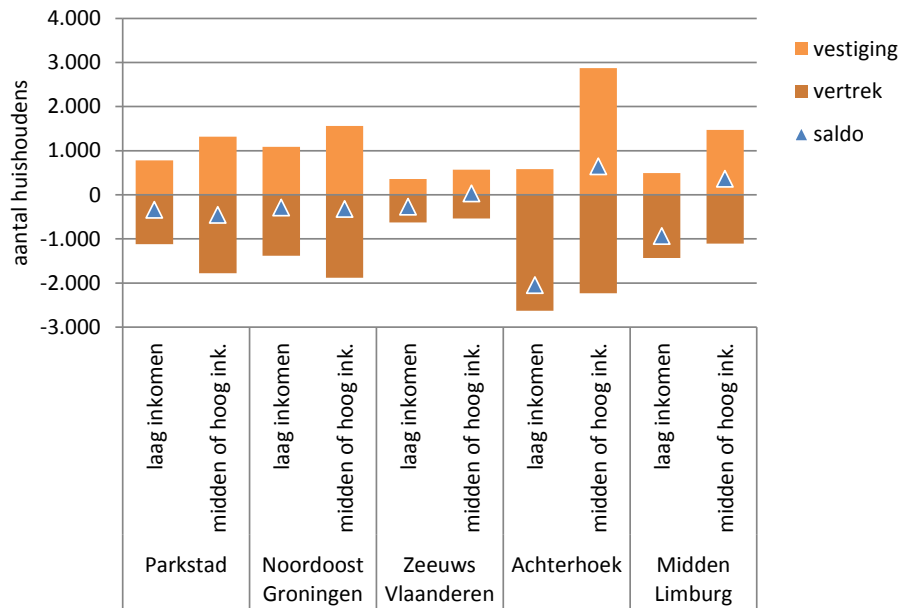
figuur 3-5 Vestiging en vertrek naar inkomensklasse in de krimpregio's en anticipeerregio's (gemiddeld per jaar 2000-2009)



Bron: CBS, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, bewerking RIGO

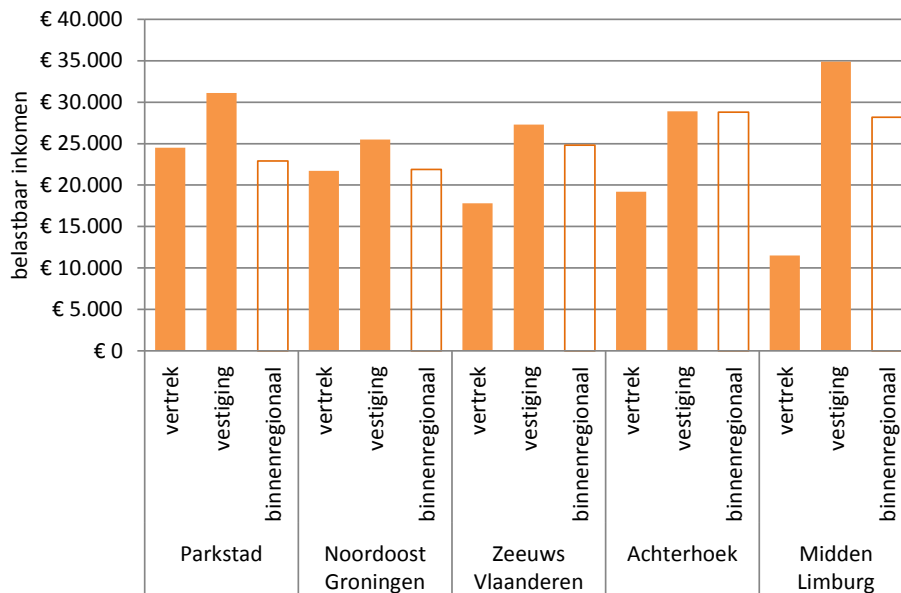
Er zijn dus grote verschillen tussen de regio's voor wat betreft de migratiesaldi naar inkomensklasse. Toch geldt voor elke regio dat het mediane inkomen onder de groep vestigers hoger ligt dan onder de vertrekkers (zie figuur 3-7). En het mediane inkomen ligt ook boven dat van de groep huishoudens die binnen de regio's zelf is verhuisd. De vestigers in de regio's doen het verlies aan koopkracht door de uitstroom van huishoudens dus deels teniet. Dit geldt zeker voor de anticipeergebieden. Of dit effect groot genoeg is om het koopkrachtverlies door vertrek te compenseren is voor de anticipeerregio's niet exact te zeggen. In krimpgebieden is dit met zekerheid niet het geval.

figuur 3-6 Vestiging en vertrek naar inkomensklasse per regio (gemiddeld per jaar 2000-2009)



Bron: CBS, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, bewerking RIGO

figuur 3-7 De mediaan van het belastbaar inkomen van de vestigers, vertrekkers en binnenregionale verhuizingen



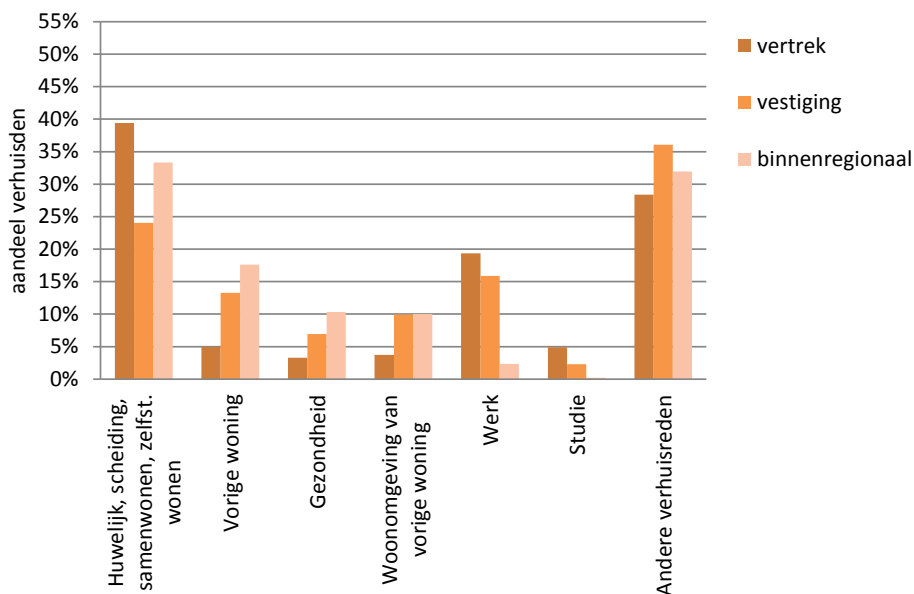
Bron: CBS, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, bewerking RIGO

3.3 De motieven achter de verhuizingen

In het WoON is ook gevraagd naar de motieven voor de verhuizing. Hierbij is eerst gevraagd of de verhuizing te maken had met veranderingen in de huishoudensituatie, zoals een huwelijk, scheiding, zelfstandig gaan wonen etc. Alleen als deze vraag door de respondent niet positief is beantwoord is doorgevraagd welke andere redenen een rol speelden.

In figuur 3-8 en figuur 3-9 zijn de opgegeven verhuisredenen weergegeven voor respectievelijk de krimpregio's en de anticiperregio's. Uit de figuren blijkt dat de vertrekkers veel vaker veranderingen in de huisvestingssituatie als reden noemen dan de vestigers. Dit heeft mede te maken met het feit dat er onder de vertrekkers veel jongeren zijn die het ouderlijk huis verlaten. Van de andere redenen worden de woning en woonomgeving relatief vaak genoemd door vestigers en werk en studie door de vertrekkers. Het 'probleem' in de krimpregio's lijkt dus niet zozeer de kwaliteit van het wonen – sterker nog, dat is een kwaliteit – maar de arbeidsmarkt en het beperkte aanbod aan onderwijsvoorzieningen.

figuur 3-8 Verhuisredenen van vertrekkers, vestigers en binnenregionale verhuizingen in krimpregio's

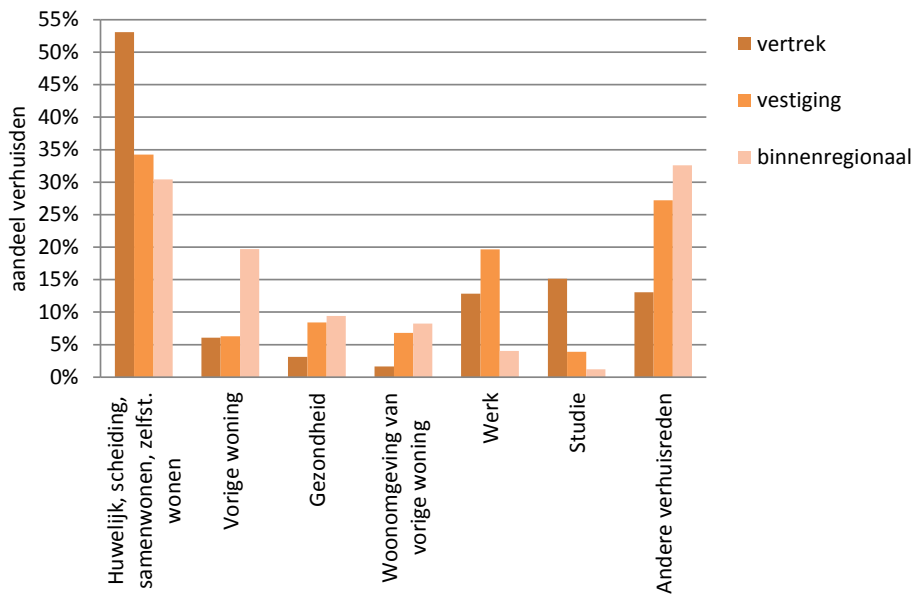


Bron: CBS, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, bewerking RIGO

Als we bovenregionale verhuisstromen – vestiging en vertrek – vergelijken met de binnenregionale verhuizingen, dan valt op dat werk en studie nauwelijks als reden voor binnenregionale verhuizingen worden genoemd. Binnen de regio's verhuist men vooral vanwege veranderingen in de huishoudensamenstelling en/of verbetering van de woonsituatie en/of verslechtering van de gezondheid.

Het geschetste beeld geldt in grote lijnen ook voor de anticiperregio's. Al geldt hier dat het veel minder slecht gesteld is met de werkgelegenheid. Vestigers noemen werk zelfs vaker als verhuismotief dan vertrekkers.

figuur 3-9 Verhuisredenen van vertrekkers, vestigers en binnenregionale verhuizingen in anticiperregio's



Bron: CBS, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, bewerking RIGO

In tabel 3-1 staan de verhuisredenen per individuele regio weergegeven. Op hoofdlijnen geldt het eerder geschetste beeld voor elk van de regio's. Wel valt op dat de woonomgeving in Parkstad en Midden-Limburg zelden door vestigers als verhuismotief wordt genoemd. Ook blijkt dat voor Parkstad geldt dat de aanwezige werkgelegenheid redelijk vaak als reden voor vestiging wordt genoemd.

tabel 3-1 De verhuisredenen van vestigers en vertrekkers naar regio

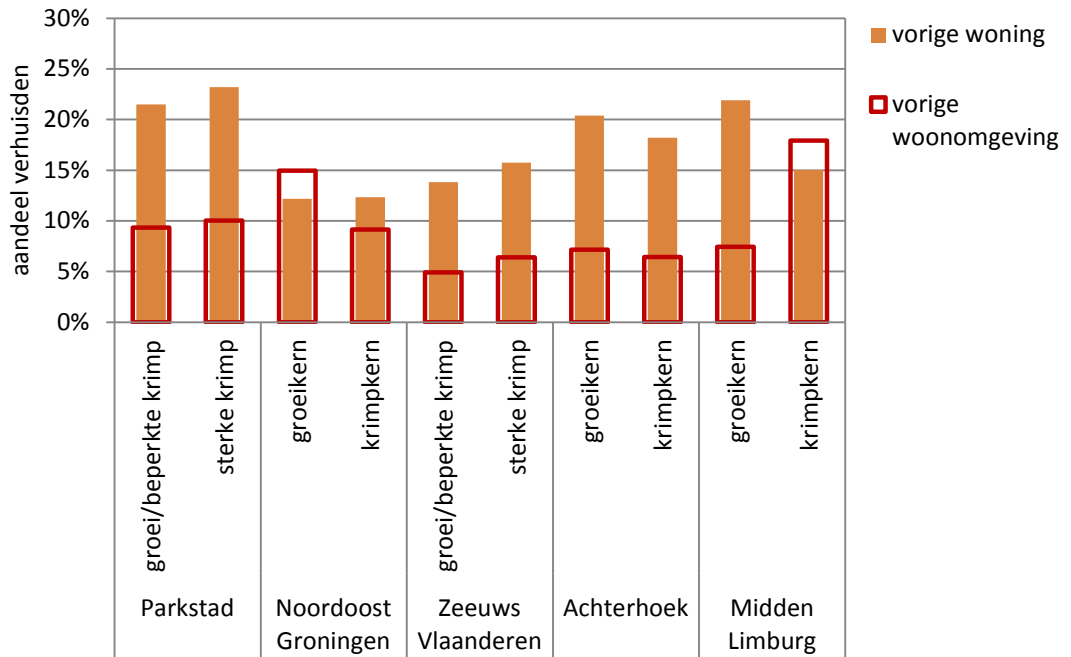
	Parkstad		Noordoost Groningen		Zeeuws Vlaanderen		Achterhoek		Midden Limburg	
	vertrek	vestiging	vertrek	vestiging	vertrek	vestiging	vertrek	vestiging	vertrek	vestiging
Huwelijk, scheiding, samenwonen, zelfst. wonen	30%	31%	40%	18%	60%	29%	54%	32%	52%	39%
Werk	16%	22%	20%	12%	24%	15%	14%	21%	11%	17%
Gezondheid	0%	4%	7%	10%	0%	5%	5%	7%	0%	11%
Studie	4%	6%	6%	0%	5%	0%	13%	3%	19%	6%
Woonomgeving van vorige woning	4%	3%	5%	16%	0%	8%	3%	10%	0%	2%
Vorige woning	11%	13%	2%	15%	0%	8%	8%	8%	3%	3%
Andere verhuisredenen	39%	23%	26%	44%	12%	44%	11%	30%	17%	23%

Bron: CBS, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, bewerking RIGO

Binnen de regio's is onderscheid te maken tussen verhuizingen naar krimp-kernen en groei-kernen. Bij deze binnenregionale verhuizingen gaat het zoals eerder gezegd relatief vaak om het verbeteren van de woonsituatie. In figuur 3-10 staat aangegeven welk aandeel verhuisden verbetering van de woonsituatie als verhuismotief heeft opgegeven. In de meeste regio's zijn er weinig verschillen in de motieven voor verhuizingen naar krimp- dan wel groei-kernen. Voor Noordoost Groningen geldt dat men relatief vaak naar een groei-kern verhuist vanwege de

woonomgeving in deze kernen. In Midden-Limburg geldt het omgekeerde: de kernen met dalende bevolkingsaantallen in deze regio hebben blijkbaar wel een aantrekkelijke woonomgeving.

figuur 3-10 Het aandeel binnen de regio verhuisde huishoudens dat de vorige woning of woonomgeving als verhuisreden noemt, uitgesplitst naar type kern



Bron: CBS, WBO 2002, WoON 2006, WoON 2009, bewerking RIGO

Hoofdstuk 4

Ontspanning en leefbaarheid

Omdat het aantal huishoudens ook in krimpregio's nog niet is gedaald, is van een forse ontspanning op de woningmarkt tot op heden geen sprake. Dat de markt toch is verruimd, is vooral het gevolg geweest van veranderingen in de woningvoorraad. In Parkstad Limburg zijn er het afgelopen decennium structureel meer woningen bijgekomen dan huishoudens. In recente jaargangen lijkt hetzelfde te gebeuren in de andere regio's. Dit kan niet zo doorgaan, want dan ontstaat er onherroepelijk grootschalige leegstand. En toenemende leegstand betekent vaak een afname van de leefbaarheid. Hoewel het over het algemeen prettig wonen is in de krimp- en anticipeerre-gio's, zijn er wel indicaties voor het bestaan van een zekere krimpspiraal. Binnen de regio's blijft de ontwikkeling van de leefbaarheid in krimp-kernen achter bij groei-kernen.

4.1 Ontspanning op de woningmarkt

Een manier om de krapte (of ruimte) op de woningmarkt te meten is te kijken naar de verhouding tussen gevraagde en uit de voorraad aangeboden woningen. Deze verhouding wordt ook wel de vraagdruk genoemd. We hebben het dan over vraag en aanbod van woningzoekenden die (in het Woononderzoek Nederland) hebben aangegeven te willen verhuizen. De vraag is afkomstig van woningzoekende starters, semi-starters en doorstromers, het aanbod van doorstromers en zogeheten woningverlaters (zelfstandig wonende huishoudens die bijvoorbeeld aangeven naar een instelling te willen of moeten verhuizen).

De vraagdruk is een enigszins theoretische maat, want in de praktijk zal lang niet iedereen zijn woonwens realiseren. Bovendien blijven delen van de markt buiten beeld of worden onderschat (zoals aanbod door overlijden of vraag door scheiding). Voor een vergelijking tussen gebieden is dit echter geen bezwaar. Wel een hinderlijke beperking is dat leegstand niet wordt meegerekend. In leegstaande woningen kan immers niet worden geëquêteerd. Hierdoor wordt het aanbod onderschat. Grootschalige leegstand is de ultieme indicator voor een ruime markt. Er zijn jammer genoeg geen landelijk vergelijkbare leegstandscijfers voorhanden. Wel kan er indicatief iets over gezegd worden en dat doen we in paragraaf 4.2.

Op de schaal van Nederland heffen vraag en aanbod van doorstromers elkaar in kwantitatieve zin op. Elke doorstromer vraagt een woning en biedt er ook één aan. Op lokaal en regionaal niveau is dat niet per se het geval, omdat er woningzoekenden zijn die in een ander deel van Nederland vragen dan aanbieden. Over het algemeen geldt echter ook voor de krimpregio's dat de meeste huishoudens verhuizen binnen de eigen gemeente en regio.

tabel 4-1 Vraagdruk in krimpregio's

	vraag			aanbod			vraag / aanbod		
	2006	2009	gem.	2006	2009	gem.	2006	2009	gem.
Parkstad Limburg	17.900	17.600	17.750	17.500	13.800	15.650	1,02	1,28	1,13
Noordoost Groningen	17.300	17.400	17.350	15.900	14.400	15.150	1,09	1,21	1,15
Zeeuws Vlaanderen	6.800	9.400	8.100	6.000	9.300	7.650	1,15	1,01	1,06
Achterhoek	32.000	32.100	32.050	22.900	24.600	23.750	1,40	1,30	1,35
Midden-Limburg	16.400	18.600	17.500	11.600	14.200	12.900	1,41	1,31	1,36
overig Nederland	1.819.500	1.795.500	1.807.500	1.374.500	1.343.300	1.358.900	1,32	1,34	1,33
	1.909.900	1.890.600	1.900.250	1.448.300	1.419.700	1.434.000	1,32	1,33	1,33

Bron: WoON 2006 & WoON 2009

In tabel 4-1 is voor de krimp- en anticipeerregio's de vraag en het aanbod weergegeven, zoals gemeten in de twee laatste edities van het Woononderzoek Nederland, uit 2006 en 2009. Vervolgens is de gemiddelde vraagdruk (de vraag/aanbodverhouding) over beide metingen berekend. Het gemiddelde van de twee metingen is toegevoegd, omdat vraag en aanbod nogal conjunctuurgevoelig zijn en omdat een verhoudingsgetal nogal gevoelig is voor kleine fluctuaties boven en onder de streep. Bij de berekening is voor woningzoekenden die hebben aangeven in een andere dan hun huidige gemeente te zoeken de vraag toegerekend aan die andere gemeente.

Uit de tabel blijkt dat de vraagdruk in de drie krimpregio's lager ligt dan in Nederland als geheel. Dit is in lijn met de verwachting. Van de drie krimpregio's is de druk in Zeeuws Vlaanderen (gemiddeld) het laagst. In de anticipeerregio's daarentegen wijkt de vraagdruk niet of nauwelijks af van Nederland als geheel. De te voorziene krimp heeft dus voorsnog niet tot een met de actuele krimpgebieden vergelijkbare ontspanning op de markt geleid.

tabel 4-2 Vraagdruk naar huur- en koopwoningen

	vraagdruk koop			vraagdruk huur		
	2006	2009	gem.	2006	2009	gem.
Parkstad Limburg	1,26	1,30	1,28	0,90	1,26	1,05
Noordoost Groningen	1,09	1,23	1,15	1,10	1,19	1,14
Zeeuws Vlaanderen	1,38	1,13	1,23	0,81	0,83	0,82
Achterhoek	1,47	1,46	1,46	1,28	1,10	1,18
Midden-Limburg	1,46	1,33	1,39	1,35	1,28	1,31
overig Nederland	1,58	1,51	1,55	1,13	1,19	1,16
	1,57	1,50	1,53	1,13	1,19	1,16

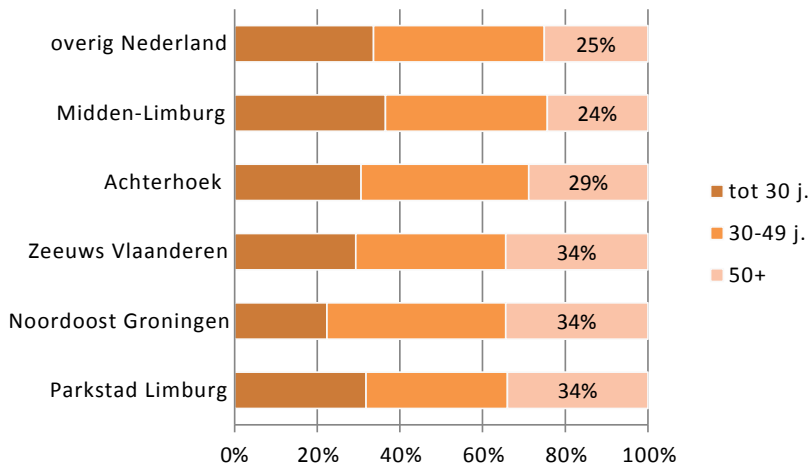
Bron: WoON 2006 & WoON 2009

Als onderscheid in vraagdruk wordt gemaakt tussen huur- en koopwoningen dan blijkt dat de vraagdruk in de koopsector landelijk gezien groter is dan in de huursector. Er worden ongeveer anderhalf keer zo veel koopwoningen gevraagd als aangeboden. In de krimpregio's is de vraagdruk lager, maar overal is de vraag naar koopwoningen groter dan het aanbod. In de huursector is in Zeeuws Vlaanderen sprake van een (theoretisch) overaanbod, terwijl in Parkstad Limburg vraag naar en aanbod van huurwoningen elkaar ongeveer in evenwicht houden. In deze beide krimpregio's is de vraagdruk in de koopsector duidelijk groter dan in de huursector. In Noordoost Groningen is er (gemiddeld over 2006 en 2009) weinig verschil tussen huur- en koopsector. In beide sectoren is de druk even groot (of beter gezegd: even klein). Hier en in Zeeuws Vlaanderen zijn de mogelijkheden voor corporaties om woningen te verkopen en daarmee geld te genereren voor herstructurering dus het kleinst.

Senioren op de markt

Wanneer wordt gekeken naar de kenmerken van de woningzoekenden valt op dat in de krimp-regio's in vergelijking met de rest van Nederland meer vijftig-plussers op zoek zijn. Gemiddeld in Nederland maken vijftig-plussers een kwart uit van de woningzoekenden, in de krimpregio's is dit meer dan een derde. Het aandeel jongeren (tot 30 jaar) onder de woningzoekenden loopt uiteen. In Noordoost Groningen is hun aandeel het kleinst (22%, tegen 33% landelijk), maar vinden we wat meer dertigers en veertigers onder de woningzoekenden.

figuur 4-1 Woningzoekenden, naar leeftijd hoofd huishouden



Bron: WoON 2009

In deze verschillen weerspiegelt zich de vergrijsde bevolking in de krimpgebieden. Een groter aandeel vijftig-plussers in de totale bevolking vertaalt zich door naar de populatie woningzoekenden. Kennelijk zijn er aardig wat vijftig-plussers in de krimpregio's die nog een stap willen maken. Daarmee heeft de woningmarkt een ander karakter dan in de krappe delen van Nederland. Niet alleen zorgt de ruimte op de markt ervoor dat woningzoekenden kwaliteitseisen kunnen stellen, oudere woningzoekenden zijn daarbij nog eens notoir extra kritisch. Waar jonge woningzoekenden in een krappe markt nog genoeg nemen met standaardproducten, zal voor vijftig-plussers in krimpgebieden vooral maatwerk gewenst zijn.

4.2 Leegstand en voorraadbeleid

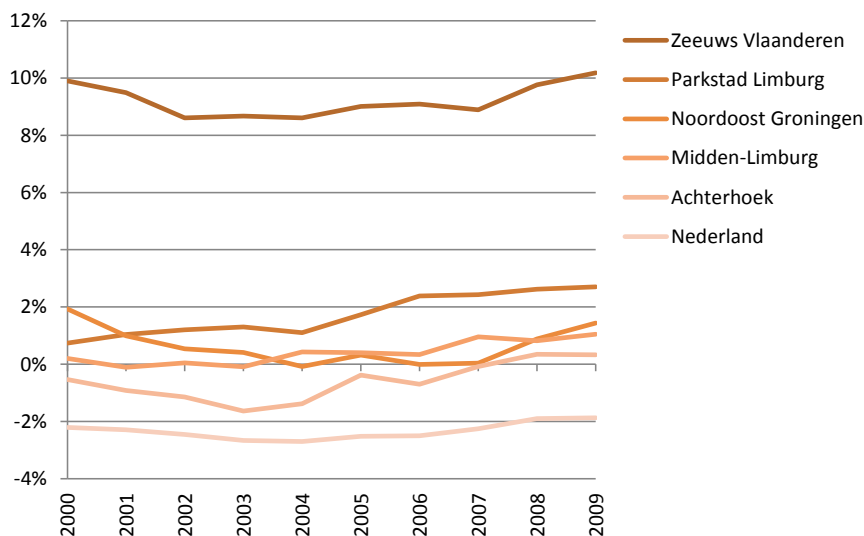
Nadeel van de vraag-aanbodverhoudingen zoals geschetst in de voorgaande paragraaf is zoals gezegd dat leegstand hier niet in mee wordt geteld. Helaas ontbreekt het in Nederland aan een goede registratie van leegstand, maar toch kan over de ontwikkeling van leegstand indicatief wel iets worden gezegd. Dit door te kijken naar de ontwikkeling van het aantal huishoudens versus de ontwikkeling van het aantal woningen. Er is geen algemeen geldende norm van de verhouding tussen woningen en huishoudens. In studentensteden met veel inwoning is het normaal dat het aantal huishoudens het aantal zelfstandige woningen overtreft. Als er echter veel meer woningen zijn dan huishoudens kan dit wijzen op structurele leegstand.

Het aantal woningen ligt in Nederland als geheel zo'n 2% lager dan het aantal huishoudens (zie ook figuur 4-2). Dit verschil wordt veroorzaakt doordat er ook huishoudens in 'niet-woningen' wonen. Het gaat dan om woonboten, studentenwoningen, woonruimten voor ouderen etc. Over het algemeen komen dit soort woonvormen vaker voor in stedelijke gebieden dan in lan-

delijke gebieden. Het is dan ook logisch dat de verhouding in de krimpregio's hoger ligt. Zoals gezegd: er is geen algemeen geldende norm.

In Zeeuws Vlaanderen ligt het aantal woningen zelfs 10% boven het aantal huishoudens. Hier is de reguliere woningmarkt nauw verweven met de markt van tweede woningen en recreatiewoningen. Het gaat hier dus zeker niet per definitie om leegstand. Wel maakt deze verwevenheid de woningmarkt in deze regio wel kwetsbaar. Meer nog dan de reguliere woningmarkt staat de markt aan tweede woningen en recreatiewoningen onder invloed van de economische ontwikkelingen.

figuur 4-2 De overmaat aan woningen ten opzichte van het aantal huishoudens

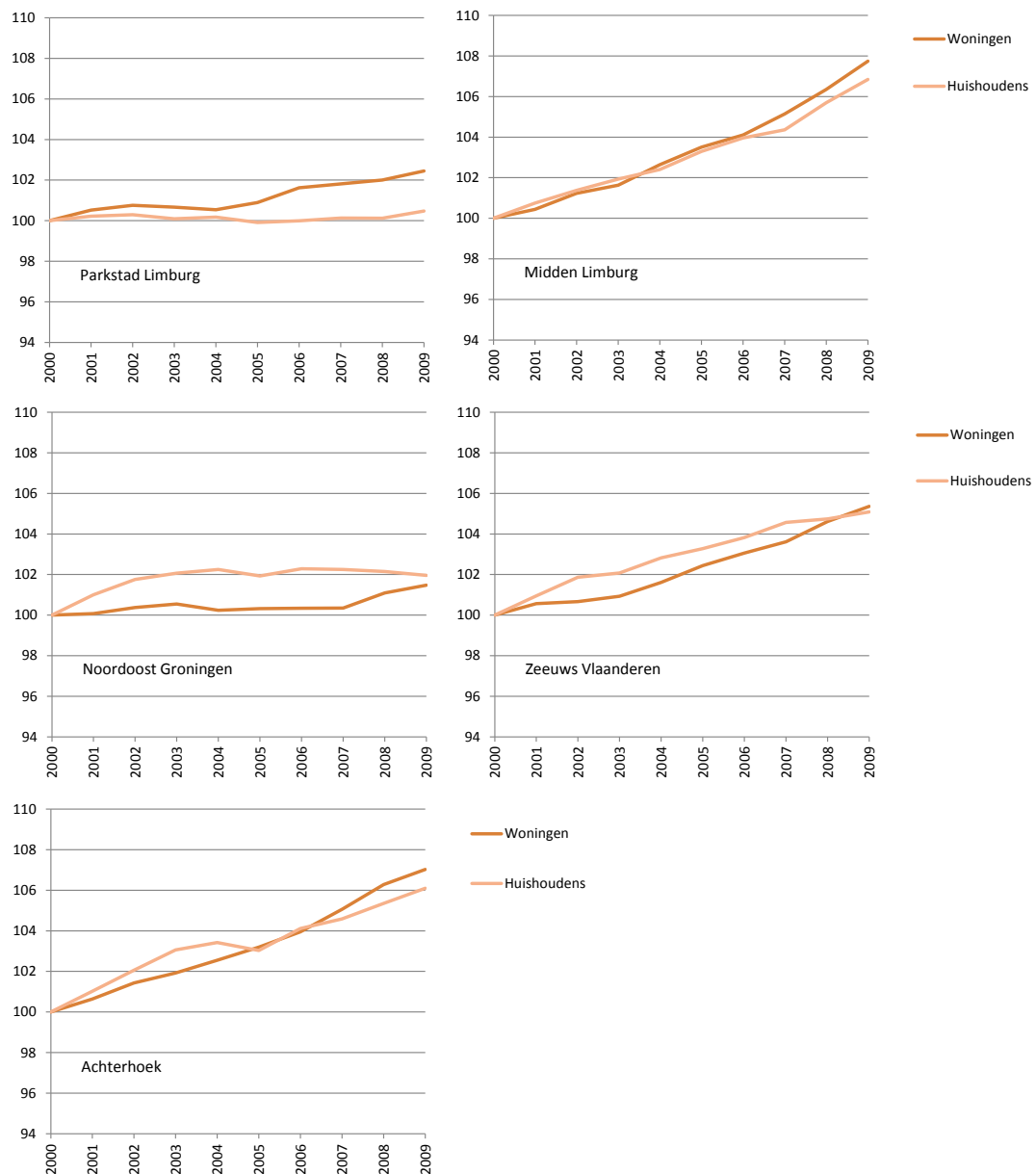


Bron: CBS, bewerking RIGO

In de andere regio's, over het algemeen van minder toeristische waarde, ligt het aantal woningen anno 2009 ook boven het aantal huishoudens. Ookal heeft elke krimp- en anticiperregio ook landschappelijke kwaliteiten, ligt het hier minder voor de hand dat de woningen als tweede woning in gebruik zijn. Hier zal veel vaker sprake zijn van leegstand. Met name in de regio Parkstad Limburg is de overmaat aan woningen de afgelopen jaren sterk toegenomen.

Uit figuur 4-3 blijkt dat deze toenemende overmaat aan woningen – waarvan het niet anders kan zijn dat deze samen gaat met leegstand – een gevolg is van het voorraadbeleid. Het aantal huishoudens is gedurende het vorige decennium vrijwel constant gebleven, maar het aantal woningen is met ruim 2% toegenomen. Dat er nieuwbouw in krimpggebieden wordt toegevoegd is op zichzelf natuurlijk een goede zaak, want vaak is deze nieuwbouw van een hogere kwaliteit dan de bestaande voorraad. Echter, als er geen sloop tegenoverstaat ontstaat er bijgevolg wel leegstand in de kwalitatief mindere delen van de voorraad.

figuur 4-3 De relatieve ontwikkeling van het aantal woningen en het aantal huishoudens in de krimp- en anticiperregio's (indexcijfers, 2000 = 100)



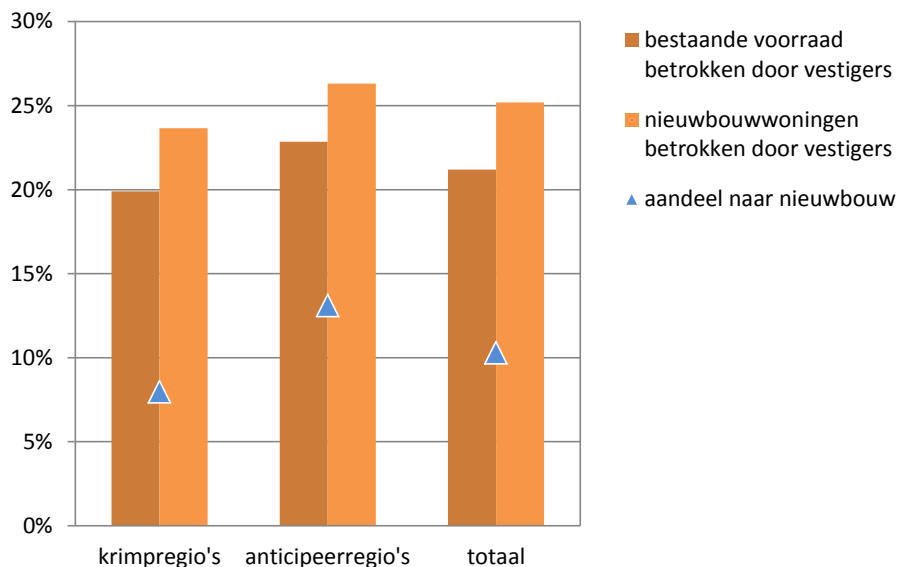
Bron: CBS, bewerking RIGO

In de andere regio's loopt de ontwikkeling van het aantal woningen en het aantal huishoudens veel meer met elkaar in de pas. Al geldt ook hier dat met name in de recente periode 2006-2009 de toename van het aantal woningen de toename van het aantal huishoudens overtrof. Hoewel harde bewijzen ontbreken – want een integrale landsdekkende registratie van leegstand ontbreekt zoals gezegd – lijkt men ook in deze regio's deels te bouwen voor de leegstand. Met name in Noordoost Groningen en Zeeuws Vlaanderen nam het aantal huishoudens in het begin van het decennium sterker toe dan het aantal woningen. In Zeeuws Vlaanderen kan dat deels een gevolg zijn van situaties waarbij tweede woningen als reguliere woningen in gebruik worden genomen. Een andere reden is de vergrijzing in de regio's. Ouderen wonen immers relatief vaak in andere woonruimten, al neemt dit aandeel door de extramuralisering wel af.

Instroom nieuwbouw

Op basis van het herwogen WoON-bestand waarop het voorgaande hoofdstuk grotendeels is gebaseerd kan indicatief¹ iets worden gezegd over de mate waarin nieuwbouw huishoudens van buiten aantrekt. Hierbij moet ten eerste worden beseft dat de bestaande voorraad in elk van de regio's de overhand heeft. In de krimpregio's leidt gemiddeld een kleine 8% van de verhuizingen naar een nieuwbouwwoning en in de anticiperregio's zo'n 13% (zie figuur 4-4). De nieuwbouw is voor wat betreft het aantal verhuizingen in de regio's dus van relatief beperkt belang.

figuur 4-4 Het aandeel vrijgekomen woningen dat is betrokken door vestigers (naar nieuwbouw of bestaand) en het relatieve belang van nieuwbouw



Bron: WBO 2002 & WoON 2006 & WoON 2009

Nieuwbouw is een middel om lokale kwalitatieve fricties op te lossen (bijvoorbeeld de toenemende behoefte aan ouderenwoningen als gevolg van de vergrijzing), maar vaak wordt het ook genoemd als middel om mensen van buiten aan te trekken. Het is niet bekend welke doelen in welke mate in de regio's bij de nieuwbouwplannen zijn gesteld. Wel kan indicatief iets worden gezegd over de geboekte resultaten. Van alle in de regio's vrijgekomen woningen wordt in totaal zo'n 21% betrokken door een huishouden van buiten de regio. Het merendeel van de verhuizingen vindt dus plaats binnen de regio. Bij de nieuwbouwwoningen ligt dit aandeel met 25% iets hoger. Nieuwbouw trekt dus iets meer vestigers van buiten aan, maar nog altijd geldt dat 75% van de bewoners van de nieuwbouw uit de eigen regio komt. Als men meer woningen toevoegt dan de huishoudensgroei, zal de nieuwbouw dus moeten worden gecompenseerd door ingrepen in de bestaande voorraad wil men problemen aldaar voorkomen.

¹ In het meerjarig WoON-bestand zitten 101 cases waarbij sprake is van een verhuizing naar een nieuwbouwwoning in krimpgebieden en 102 cases met verhuizingen naar nieuwbouwwoningen in anticiperregio's.

4.3 Leefbaarheid

Eerder is aangetoond dat – mede door de uitbreiding van de voorraad – het aantal woningen in de afgelopen jaren sneller toeneemt dan het aantal huishoudens. Dit hoeft niet per definitie leegstand te betekenen. Dit is bijvoorbeeld niet het geval als een woning als tweede woning in gebruik wordt genomen, al dan niet voor recreatief gebruik. In veel gevallen zal het voorraadbeleid – het bouwen van nieuwe woningen, zonder dat daar onttrekkingen tegenover staan – wel leiden tot leegstand. In eerdere studies² is aangetoond dat leegstand een negatief effect heeft op de leefbaarheid. En verslechtering van de leefbaarheid leidt uiteindelijk weer tot prijsdalingen. In de volgende paragraaf wordt de prijsontwikkeling in krimp- en anticipieerregio's besproken. In deze paragraaf belichten we de leefbaarheidsontwikkelingen in de regio's. Om de ontwikkeling van de gemiddelde leefbaarheid in de krimpregio's in beeld te brengen is gebruikgemaakt van de Leefbaarometer. De Leefbaarometer is een instrument dat door RIGO en Atlas voor Gemeenten voor BZK/WWI is ontwikkeld en die op grond van vijftig achterliggende indicatoren een schatting geeft van de ervaren leefbaarheid in heel Nederland op een laag schaalniveau (zespositionele postcodegebieden).³ De leefbaarheid volgens de Leefbaarometer is opgedeeld in zeven categorieën: van zeer negatief tot uiterst positief. Daarbij wordt uitgegaan van een algemeen geldend model. Een Leefbaarometer specifiek voor kleine kernen is niet beschikbaar. Het is denkbaar dat in kleine kernen de achterliggende factoren anders van invloed zijn op de subjectieve leefbaarheid dan gemiddeld in Nederland, maar dan nog geeft de Leefbaarometer een indruk.

Goed wonen in krimpregio's

Over het algemeen geldt dat het niet heel erg slecht gesteld is met de leefbaarheid in krimpgedebieden (zie ook figuur 4-5). Uiteraard zijn er uitzonderingen – zoals Heerlen – maar voor het grootste deel gaat het om dorpskernen in een groene omgeving, waar het simpelweg goed wonen is. In de figuur is te zien dat de leefbaarheid over het geheel is verbeterd in de periode 1998-2008. Een deel van deze verbetering wordt veroorzaakt door de economische conjunctuur: in tijden van hoogconjunctuur is de werkloosheid laag, wat een positieve invloed op de leefbaarheid heeft. Gedurende een economische neergang neemt de werkloosheid toe, waardoor de leefbaarheid achteruitgaat. Dat betekent niet dat de leefbaarheidsontwikkeling alleen door de macro-economische situatie verklaard wordt: ook de veiligheidssituatie, sociale samenhang, sociaaleconomische bevolkingssamenstelling, woningvoorraad, publieke ruimte en het voorzieningenniveau hebben hun invloed op de ontwikkelingen.

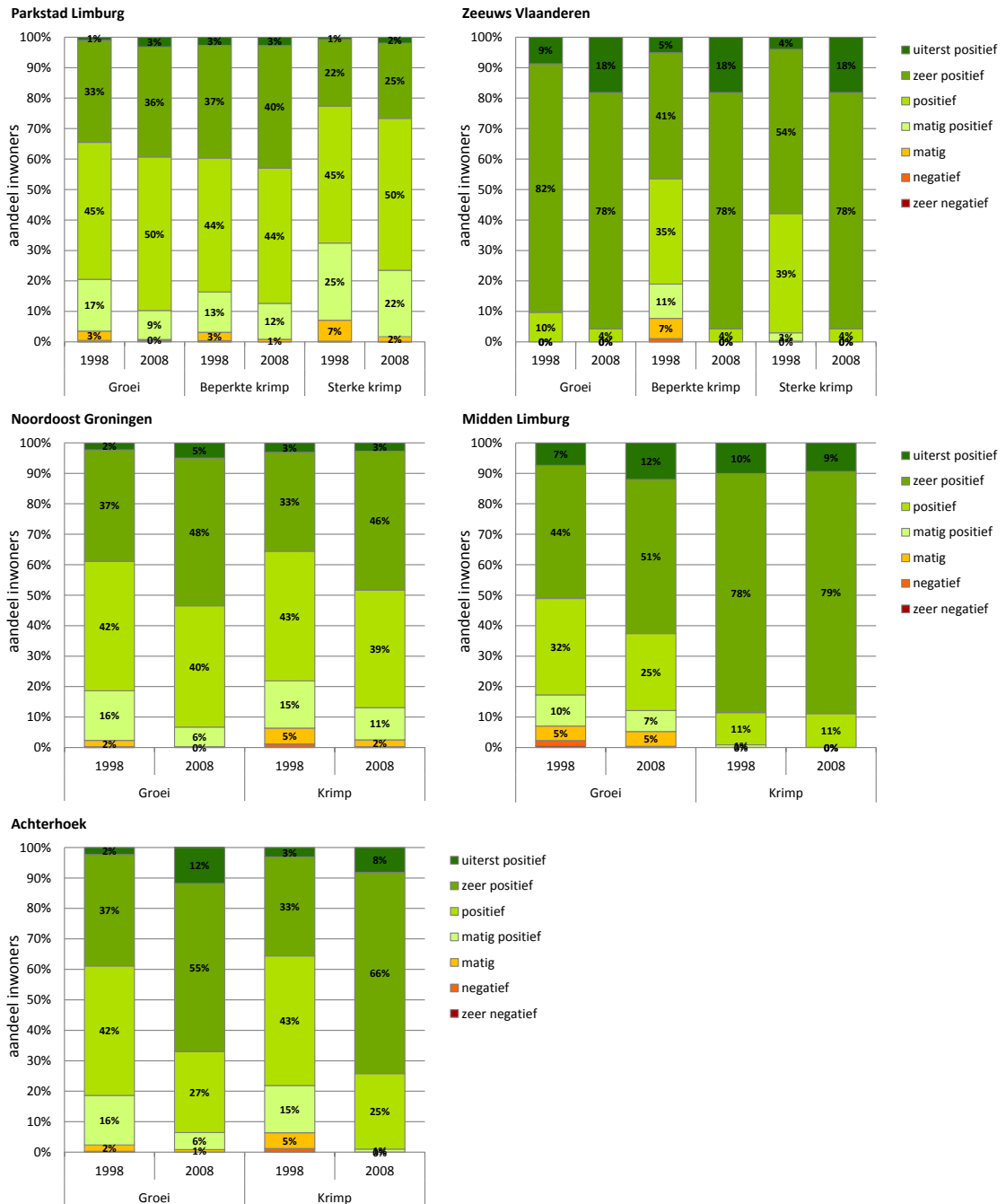
Dat de leefbaarheid in de krimpregio's vrij goed is en – met de landelijke trend – verbetert is maar een kant van het verhaal. Het is wel degelijk zo dat met een afnemende bevolking ook het draagvlak voor (private en publieke) voorzieningen afneemt. En door het afnemende aanbod aan voorzieningen wordt het voor sommige groepen onaantrekkelijk om in bepaalde kernen te wonen. In het buitenland zijn er bewijzen gevonden voor een bepaalde krimpspiraal: bewoners trekken weg, het voorzieningenaanbod neemt af, waardoor nog meer bewoners vertrekken. In Nederland is een dergelijke spiraal nooit echt bewezen noch ontkracht, mede omdat er nooit specifiek onderzoek is verricht naar voorzieningen als verhuisredenen. In de meeste studies wordt echter gesteld dat door ons fijnmazig netwerk van infrastructuur en de relatief korte afstanden tussen kernen, de krimpspiraal in ons land alleen in de echte periferie mogelijk op gaat. Een

² MKBA Parkstad.

³ Zie www.leefbaarometer.nl voor meer informatie.

supermarkt is in Nederland nooit verder weg dan 15 minuten in de auto en dat is in andere landen wel anders.

figuur 4-5 De leefbaarheid in de krimp- en anticiperregio's naar type kern

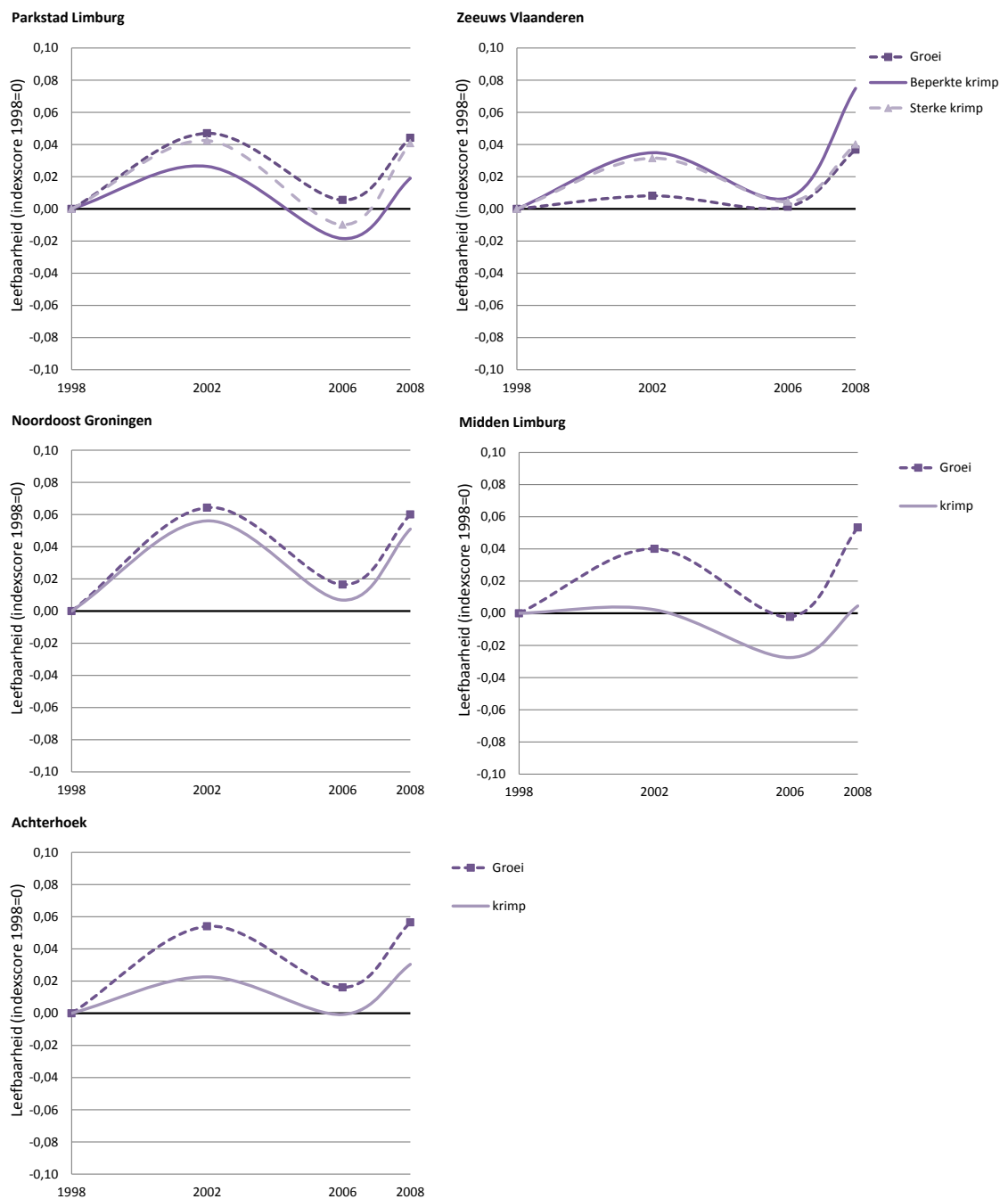


Bron: Leefbaarometer

Als we kijken naar de ontwikkeling van de leefbaarheid in kernen in de regio's die krimpen dan wel groeien blijkt er echter op het terrein van leefbaarheid wel degelijk sprake van een soort van krimpspiraal. Deze blijkt niet als we kijken naar het absolute niveau van de leefbaarheid: die is in de krimp-kernen soms hoger dan in de groeikernen. Maar als we kijken naar de ontwikkeling van de leefbaarheid (figuur 4-6), blijkt wel degelijk dat de krimp samengaat met een verlaging van de leefbaarheid. De indexscores in figuur 4-6 moeten gezien worden als mutatie

van de leefbaarheid ten opzichte van de situatie in 1998. Eén leefbaarheidscategorie staat gelijk aan een indexscore van 0,20. Een verbetering van de gemiddelde leefbaarheid van 0,05 komt overeen met een verbetering van een kwart 'leefbaarheidscategorie'. Dat lijkt een beperkte ontwikkeling, maar het gaat om een gemiddelde ontwikkeling over het gehele gebied. Binnen dat gebied zijn delen te vinden die – door bijvoorbeeld een verslechtering van de veiligheidssituatie – niet of nauwelijks vooruit zullen zijn gegaan, maar ook gebieden die veel meer vooruitgang hebben boekt.

figuur 4-6 De ontwikkeling van de leefbaarheid in de krimp- en anticipeerregio's naar type kern in de periode 1998-2008



Bron: Leefbaarometer

Met uitzondering van Zeeuws Vlaanderen geldt voor elk van de regio's dat leefbaarheidsontwikkeling in de krimpkernen achterblijft bij de ontwikkeling in de groeikernen. Wat we hierbij niet weten, is welke van de twee fenomenen de oorzaak is en welke het gevolg. Dat vergt nader onderzoek. Wel weten we uit landelijke studies dat er zogenoemde omslagpunten zijn: als de leefbaarheid onder een bepaalde waarde daalt, dan leidt dat – voornamelijk in stedelijke gebieden – tot een uitstroom van hoger opgeleiden en een instroom van minder welvarende groepen. Dit fenomeen is in krimpgebieden niet aan de orde – zoals besproken in het voorgaande hoofdstuk – maar het kan zijn dat er ook in krimpgebieden een ander verband tussen leefbaarheid en (selectieve) migratie optreedt.

Hoofdstuk 5

Waardedalingen

In de krimpregio's hebben de belangrijkste prijsdalingen plaatsgevonden in de jaren tachtig en negentig. In het afgelopen decennium zijn de prijzen – in relatieve zin – vooral gestabiliseerd. In de anticipeerregio's zijn de prijsdalingen pas in het afgelopen decennium ingezet. Dit doet vermoeden dat vooral aan het begin van het krimpproces prijsdalingen plaatsvinden, waarna het prijsniveau stabiliseert. Een teken dat er ook in krimpgebieden vraag blijft naar kwalitatief goede woningen voor de juiste prijs. Door de ontspanning vallen aan de onderkant van de woninghiërarchie echter woningen uit de markt. Een deel van de voorraad is dusdanig onverkoopbaar (of onverhuurbaar) dat deze woningen in feite geen deel meer uitmaken van de reguliere woningmarkt en dus ook geen invloed hebben op de prijsvorming. Kijken we naar de hypotheekschulden van eigenaar-bewoners, dan laten alle regio's een verschillend beeld zien. In Parkstad lopen bewoners meer dan gemiddeld in Nederland risico op een restschuld, in Noord-oost Groningen op betalingsproblemen.

5.1 Prijsontwikkelingen

Duidelijk is dat krimp samenhangt met een negatieve leefbaarheidsontwikkeling. Onduidelijk is wat de oorzaak is en wat het gevolg. Bij de prijsontwikkeling is het zo mogelijk nog moeilijker om beide te onderscheiden. Een prijsbewuste consument zal immers alleen maar blij zijn als hij voor een lagere prijs een woning van kwaliteit kan krijgen. Prijsdalingen zijn in tegenstellingen tot dalingen van de leefbaarheid dus niet per definitie negatief. Dit geldt uiteraard wel voor diegene die de woning in eigendom hebben. Zij kunnen in de problemen komen bij daling van de waarde van hun woning. In de volgende paragraaf gaan we in op de risico's op dit front, in deze paragraaf belichten we de feitelijke prijsontwikkelingen.

Een globaal overzicht

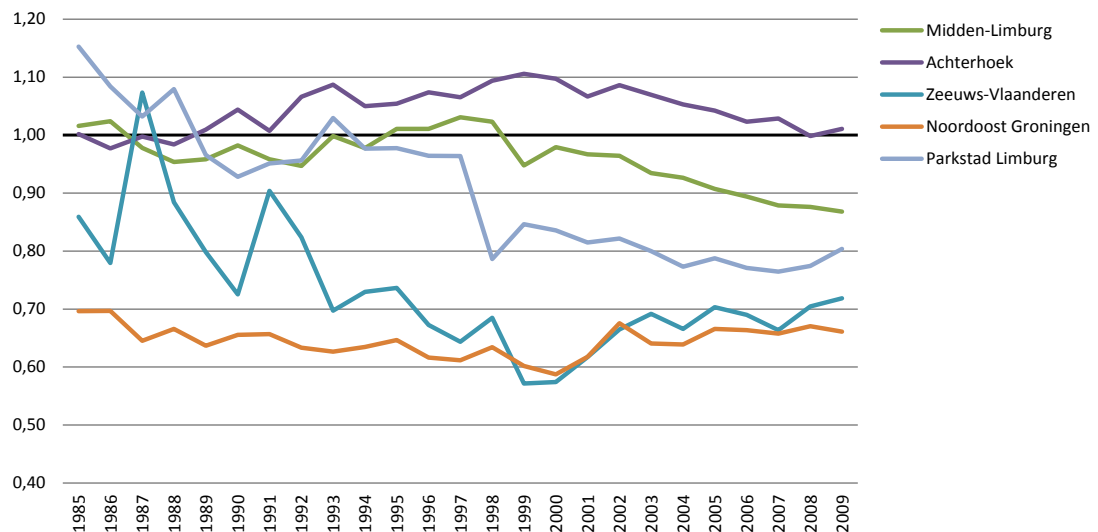
De prijsontwikkeling in de krimpregio's is in deze studie in kaart gebracht op basis van gegevens van de NVM. Een alternatieve bron vormen de bestanden van het Kadaster, echter deze bestanden bieden weinig kwalitatieve informatie over de verkochte woningen. En zonder te corrigeren voor zaken als woningtype en oppervlakte zeggen prijsverschillen niet heel veel. In deze paragraaf starten we met een globaal overzicht van de prijsniveaus en gaan vervolgens met meer detail in op de prijsontwikkelingen. Bij de analyse van de prijzen zijn woningen die buiten kernen gelegen zijn buiten beschouwing gelaten.

In figuur 5-1 staat het relatieve mediane prijsniveau van de door NVM-makelaars verkochte woningen over de periode 1985-2009 weergegeven. De 1-lijn staat gelijk aan het landelijke gemiddelde. De figuur laat zien – met alle voorbehouden die er zijn vanwege een verschillende samenstelling van het aanbod in de regio's – dat de ontwikkeling in de verschillende regio's divers is. In de Achterhoek is het prijsniveau lange tijd juist gestegen en is pas sinds de eeuwwisseling een

prijzdaling ingezet. Ook in Midden-Limburg zijn de prijsdalingen pas echt rond de eeuwwisseling begonnen. In Parkstad Limburg zijn de relatieve dalingen al veel langer gaande. De prijzen in Zeeuws-Vlaanderen zijn tot ongeveer de eeuwwisseling in relatief opzicht gedaald, maar daarna in verhouding tot de rest van Nederland weer licht gestegen. In Noordoost Groningen is de situatie sinds 1985 min of meer onveranderd gebleven; de prijzen liggen daar ten opzichte van de rest van Nederland nog ongeveer op hetzelfde niveau als in 1985.

Opvallend is dat met uitzondering van Midden-Limburg en Noordoost Groningen de economische crisis ervoor heeft gezorgd dat de regio's de relatieve achterstand in het prijsniveau hebben ingelopen. Later zal blijken dat dit geen gevolg is van een absolute stijging van de prijzen in de regio's. De prijzen zijn in de krimpregio's simpelweg minder snel gedaald dan in de rest van het land. De prijzen in Nederland zijn het sterkst gedaald in de duurdere segmenten, vooral gelegen in de meer schaarse woningmarkten. Deels was er hier sprake van een 'luchtbel' waarvan in de ruime woningmarkten in de krimpregio's uiteraard geen sprake kon zijn.

figuur 5-1 Ontwikkeling relatief prijsniveau in krimp- en anticipeerregio's over de periode 1985-2009



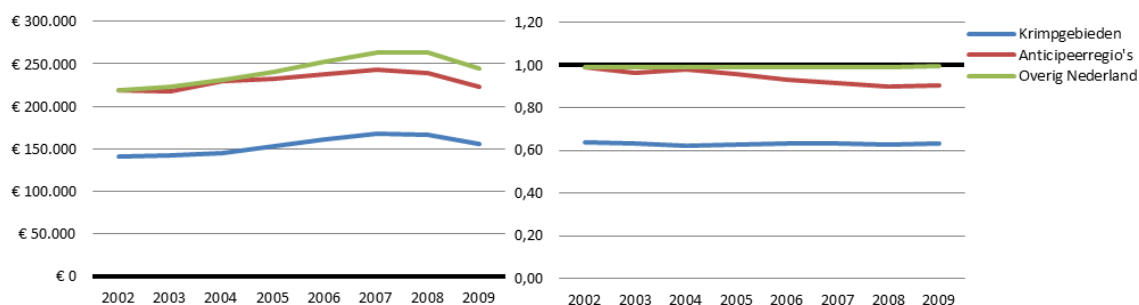
Bron: NVM; bewerking RIGO

Prijzdalingen aan het begin van het krimpproces

Een ander element dat opvalt is dat de krimpgebieden voor de eeuwwisseling de belangrijkste (relatieve) prijsdalingen hebben doorgemaakt en de anticipeerregio's na de eeuwwisseling. Dit kan betekenen dat relatieve prijsdalingen vooral plaatsvinden aan het begin van het krimpproces, waarna het prijsniveau stabiliseert. In figuur 5-2 en figuur 5-3 staat de prijsontwikkeling gedurende de afgelopen jaren per regiotype weergegeven. In de eerste figuur staat de verkoopprijs per woning weergegeven en in de tweede de prijs per vierkante meter. De eerste figuur laat zien dat de prijzen in krimpgebieden zowel in 2002 als in 2009 zo'n 40% beneden het landelijk gemiddelde lagen. In de anticipeerregio's lagen de prijzen in 2002 nog op het landelijk gemiddelde, maar in 2009 zo'n 10% daaronder. Als we kijken naar de prijs per vierkante meter zijn de verschillen nog duidelijker. In de krimpregio's zijn deze prijzen in relatieve zin licht gedaald. In de

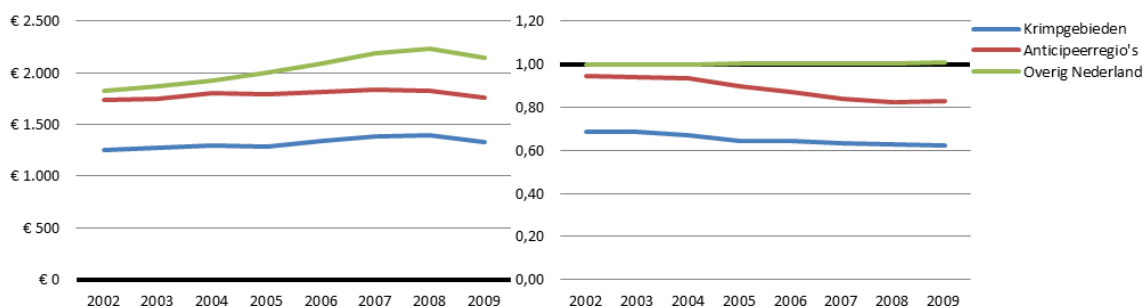
anticiperregio's lag de prijs per vierkante meter in 2002 5% onder het landelijk gemiddelde en in 2009 17%.

figuur 5-2 Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per regio



Bron: NVM, bewerking RIGO

figuur 5-3 Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per m² per regio

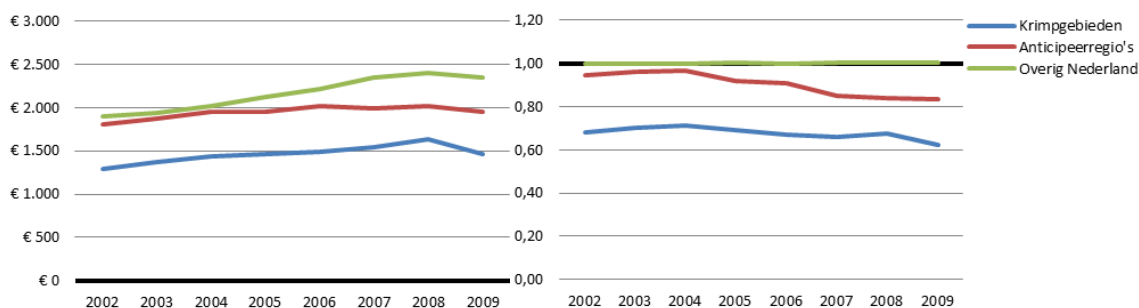


Bron: NVM, bewerking RIGO

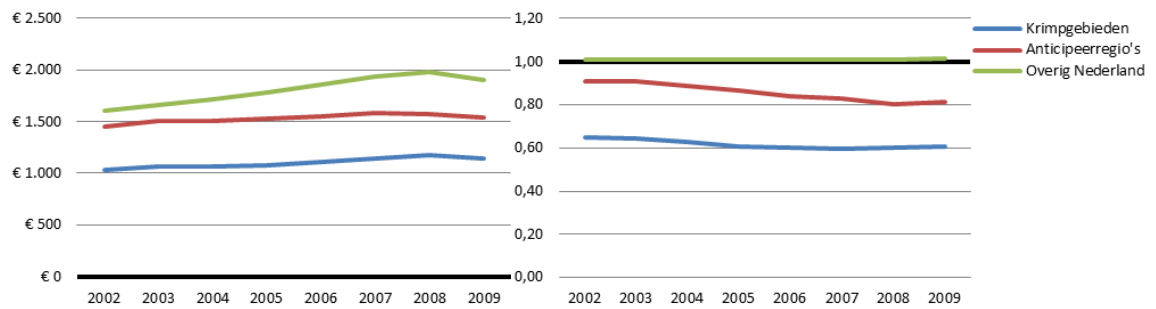
Voor kwaliteit blijft een markt

Door te kijken naar de prijs per vierkante meter worden de kwalitatieve verschillen slechts deels verholpen. De grootte van de woning zegt immers niet alles. Een ander beschikbaar kwaliteitskenmerk is het woningtype. In figuur 5-4, figuur 5-5 en figuur 5-6 staat de prijsontwikkeling per vierkante meter van respectievelijk appartementen, rijwoningen en vrijstaande woningen weergegeven. Uit de figuren blijkt dat het patroon van relatieve waardedalingen in de krimp- (met name) anticiperregio's vooral betrekking heeft op de appartementen en rijwoningen. Voor de vrijstaande woningen gaat deze trend echter minder op.

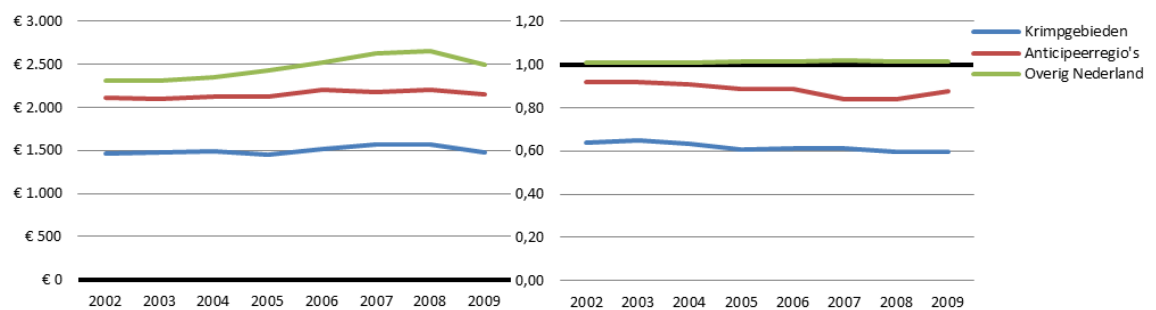
figuur 5-4 Prijsontwikkeling per woning en per m² voor appartementen per regio



Bron: NVM; bewerking RIGO.

figuur 5-5 Prijsontwikkeling per woning en per m² voor rijwoningen per regio

Bron: NVM; bewerking RIGO

figuur 5-6 Prijsontwikkeling per woning en per m² voor vrijstaande woningen per regio

Bron: NVM, bewerking RIGO

Ook in krimpsituaties blijft er sprake van een woninghiërarchie en naar woningen aan de top van deze hiërarchie blijft altijd vraag aanwezig. Dit zal waarschijnlijk ook altijd wel zo blijven. Problemen zullen zich manifesteren in de kwalitatief mindere (koop- en huur)segmenten. Overigens geldt ook in de krimp- en anticipieerregio's dat in absolute zin de prijzen van vrijstaande woningen hebben te lijden onder de economische crisis. De prijzen van deze woningen zijn ook hier gedaald, maar dit vrijwel geheel conform de landelijke trend.

De regio's afzonderlijk

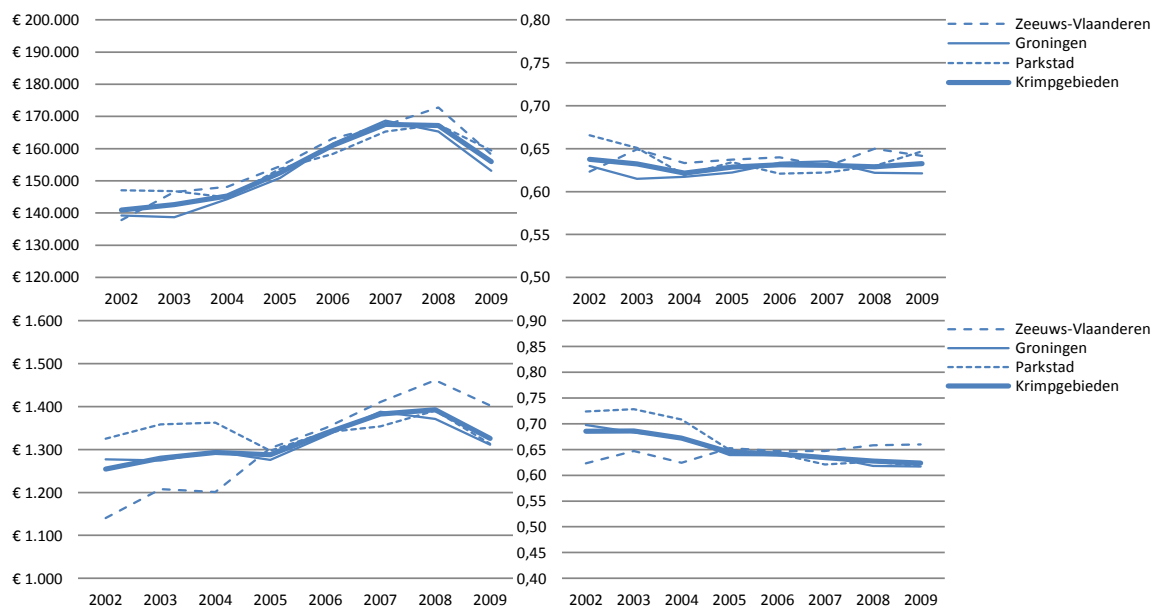
Gebleken is dat de prijsontwikkeling vooral in de anticipieerregio's achterblijft bij die in de rest van Nederland, terwijl de ontwikkeling in de krimpregio's daar, zij het op een lager niveau, min of meer parallel aan verloopt. De vraag is nu in deze paragraaf of zich tussen de individuele krimp- en anticipieerregio's ook verschillen voordoen in de prijsontwikkeling van woningen.

De ontwikkeling van de prijzen per woning in de drie krimpregio's is op hoofdlijnen goed vergelijkbaar. In alle drie de regio's stegen de prijzen gestaag, om aan het einde van de periode door de recessie weer te dalen. De ontwikkeling in Zeeuws Vlaanderen lijkt daarbij iets positiever dan die in de andere twee krimpregio's. In deze regio stijgt de prijs nog door tot en met 2008, terwijl in Parkstad Limburg en Noordoost Groningen de prijsdaling al in 2007 inzet. In relatieve zin is alleen in Zeeuws Vlaanderen de prijsontwikkeling positief; de marktpositie ten opzichte van de rest van Nederland verbetert daar, terwijl die van Parkstad Limburg en Noordoost Groningen verslechtert.

Uitgedrukt in transactieprijs per m² is het verschil tussen de regio's duidelijker. De prijzen in Noordoost Groningen en Parkstad Limburg stijgen niet of nauwelijks, terwijl er in Zeeuws Vlaanderen in de periode 2002 – 2009 sprake is van een prijsstijging per m² van ruim 20%. Dat is meer

dan de gemiddelde prijsontwikkeling per m² in de rest van Nederland, waardoor ook uitgedrukt per m² de marktpositie van Zeeuws-Vlaanderen verbetert. In de andere twee krimpgebieden daalt het prijsniveau echter nog altijd, maar wel minder snel dan in de anticipeerregio's.

figuur 5-7 *Prijsontwikkeling per woning en per m² per regio in krimpgebieden*



Bron: NVM, bewerking RIGO

Het prijsniveau in de Achterhoek ligt flink hoger dan in Midden-Limburg. Het patroon van de prijsontwikkeling in de anticipeerregio's is echter vrijwel gelijk. Er zijn wel verschillen in de ontwikkeling tussen de twee regio's, de Achterhoek en Midden-Limburg, maar die zijn zo klein dat er geen conclusies aan kunnen worden verbonden.

Stabilisatie, maar geen reden tot gerustheid

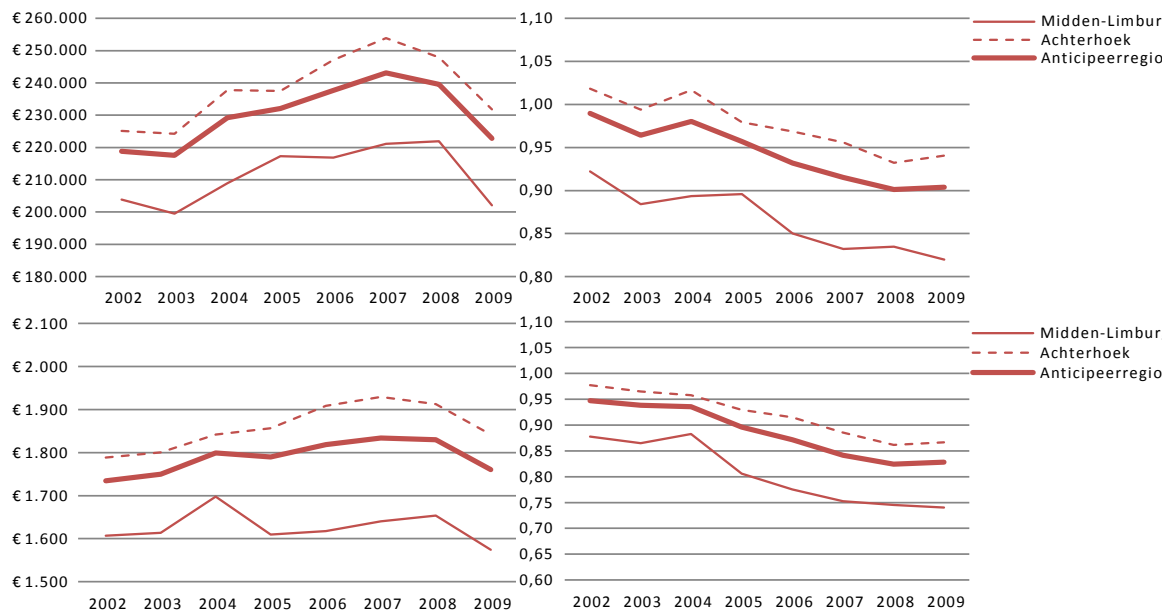
Ondanks geconstateerde verschillen is de overheersende conclusie uit de analyse van transactie-prijzen dat deze in krimp- en anticipeerregio's maar weinig achterblijven bij de landelijke ontwikkelingen. Dit wekt op het eerste gezicht verbazing. Als krimp echt een groot probleem was, dan zou dat toch wel tot uitdrukking moeten komen in achterblijvende prijsontwikkeling.

Bij nadere beschouwing is het beeld toch minder rooskleurig dan het eruitziet. Ten eerste moet de echte krimp in huishoudens nog komen, en daarmee ook de echte ontspanning op de markt. En ten tweede mogen de prijzen dan voorsnóg stabiel zijn, ze liggen toch in de krimpregio's structureel lager voor vergelijkbare woningen dan elders in Nederland. Bovendien kost het in krimpgebieden aanzienlijk meer moeite om een woning voor die stabiele prijs te verkopen. Dat blijkt onder meer uit de (hier niet weergegeven) looptijd bij verkoop, die in krimpgebieden hoger ligt dan gemiddeld. Vraag - aanbodverhoudingen wijzen wel degelijk op een ontspannen markt en er staan woningen structureel leeg.

Deze leegstaande woningen hebben uiteraard maar zeer beperkt invloed op de transactie-prijzen. Zeker op termijn kan deze leegstand samengaan met een verminderde leefbaarheid. Dit soort negatieve trends kunnen gevolgen hebben voor de prijsvorming, niet alleen voor de leegstaande woningen zelf maar ook voor de omgeving van deze woningen. Dit gegeven tezamen met het feit

dat de huishoudenskrimp veelal nog moet inzetten, maakt dat prijsdalingen in de toekomst niet zijn uit te sluiten.

figuur 5-8 Prijsontwikkeling per woning en per m² per regio in anticipeerregio's



Bron: NVM, bewerking RIGO

5.2 Risico's voor eigenaren

Krimp kan leiden tot achterblijvende waardeontwikkeling of zelfs waardedaling van het vastgoed. De vraag die zich nu opdringt is wat de mogelijke gevolgen kunnen zijn voor woningeigenaren in de hier bestudeerde regio's. Teneinde hier iets over te kunnen zeggen kijken we naar de (ontwikkeling van de) woningwaarde in relatie tot de hypotheekschuld en tot het huishoudensinkomen van de eigenaar-bewoners.

Mogelijke effecten

In de literatuur worden twee belangrijke risico's in relatie tot woningwaarde en –financiering onderscheiden, te weten het risico op vermogensverlies (restschuldrisico of vermogensrisico) en het risico op betalingsproblemen (betalingsrisico). Vermogensverlies treedt op indien de waarde van de woning daalt tot het niveau waarbij de eigenaar bij eventuele verkoop met een restschuld blijft zitten. Zolang de woning niet wordt verkocht, bestaat dit vermogensverlies uitsluitend op papier. In sterke woningmarktgebieden (groeiregio's) mag worden verondersteld dat de waardeontwikkeling niet langdurig negatief is. In tijden van recessie lopen dan vooral degenen die op het hoogtepunt van de markt hebben gekocht en zich daarbij diep in de schuld hebben gestoken risico op vermogensverlies, maar op termijn wordt dit weer goedge maakt. In krimpgebieden is de kans op herstel van de waardeontwikkeling kleiner. Wie daar op de top van de markt koopt, heeft een kans de woning nooit meer met winst te kunnen doorverkopen. Vooralsnog is dit risico beperkt gebleven, gezien de relatieve stabiliteit van de verkoopprijzen.

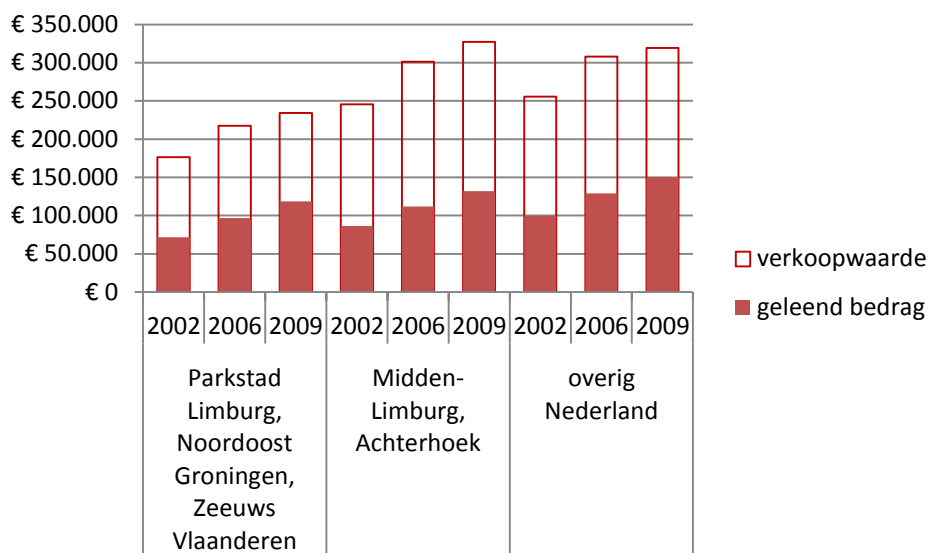
Het betalingsrisico heeft betrekking op de situatie waarin eigenaren hun hypotheeklasten niet meer kunnen opbrengen, bijvoorbeeld als gevolg van werkloosheid of scheiding. In beginsel staat dit los van het vermogensrisico. Huishoudens kunnen de waarde van hun huis zien dalen, maar toch de lasten gemakkelijk kunnen dragen en vice versa. In de praktijk maakt een hoge hypo-

theekschuld mensen kwetsbaar voor zowel vermogensverlies als betalingsproblemen. Eigenaren zonder hypotheek hebben van beide risico's geen last.

Vermogensrisico

Hoe is het gesteld in de krimpregio's? Een maatstaf voor het vermogensrisico is de verhouding tussen geleend bedrag en woningwaarde (de zogeheten *Loan tot Value*, LTV). In figuur 5-9 zijn de gemiddelde waarde en het geleende bedrag voor de hier onderscheiden deelgebieden weergegeven. Dan blijkt om te beginnen dat gemiddeld genomen de woningwaarde in de krimpgebieden lager is dan in de rest van Nederland. Voor alle duidelijkheid: dit gaat over de totale bewoonde voorraad koopwoningen en de waarde (potentiële verkoopwaarde) is door de bewoners zelf geschat. Verder blijkt dat ook de gemiddelde hypotheekschuld in krimpgebieden gemiddeld lager is dan in de rest van het land. Berekenen we nu de gemiddelde LTV, dan is er niet veel verschil tussen de hier onderscheiden deelgebieden. In de krimpregio's is de LTV gemiddeld 0,58 (ofwel 58%), in anticiperregio's 51% en in overig Nederland 55%.

figuur 5-9 Gemiddelde geschatte verkoopwaarde en gemiddelde schuld van eigenaar-bewoners



Bron: WoON 2009

Zowel de gemiddelde woningwaarde als de hypotheekschulden zijn sinds 2002 beduidend gestegen. Omdat de schulden gemiddeld harder stegen dan de waarde is de LTV gemiddeld toegenomen. Ook in dit opzicht wijken de krimpgebieden niet af van het landelijke beeld.

Om een indruk te krijgen van de omvang van het vermogensrisico zeggen gemiddelden niet zo veel, maar moeten we kijken naar de spreiding in de LTV-ratio. Een groot deel van de eigenaren heeft een schuld die nog niet de helft bedraagt van de geschatte woningwaarde, oftewel een verhouding kleiner dan 50%. Dit zijn vooral oudere eigenaren, die lang geleden hebben gekocht. Zij lopen weinig risico. Het moet immers wel raar lopen als de waarde meer dan halveert. Zelfs als daalt de waarde van hun huis, dan nog houden ze er na verkoop nog wel iets aan over. Meer risico lopen degenen met een hoge LTV. In deze analyse is de grens gelegd op 85% van de woningwaarde. Zou de waarde met meer dan 15% dalen, dan lopen deze bewoners het risico op een restschuld bij verkoop.

In tabel 5-1 is de spreiding in de LTV weergegeven per regio en voor twee meetjaren, namelijk 2002 en 2009. Van belang is daarbij de kolom '>85%'. Dit zijn degenen met een hypotheekschuld die meer dan 85% bedraagt van de geschatte verkoopwaarde. In 2009 gaat het voor heel Nederland om een kwart van alle eigenaar-bewoners. Relevant is het om te constateren dat de krimpen- en anticepeerregio's daar niet systematisch boven of onder zitten. Er zijn wel verschillen, maar dan naar beide kanten. In de Achterhoek vinden we relatief weinig eigenaren met een hoge schuld (18%), in Parkstad Limburg relatief veel (31%). Het is dus niet zo dat in (potentiële) krimpregio's het aandeel eigenaar-bewoners dat vermogensrisico loopt in het algemeen groter is dan in de rest van het land. Er zijn wel regionale verschillen in vermogensrisico's, maar in dit opzicht zijn de krimpregio's niet over één kam te scheren.

In de tabel is ook te zien dat het aandeel eigenaren met een hoge hypotheekschuld tussen 2002 en 2009 beduidend is toegenomen. In 2002 had nog meer dan 11% van alle eigenaren een LTV van meer dan 85%. In alle hier onderscheiden gebieden was sprake van een toename. Merk op dat in Parkstad Limburg ook in 2002 al relatief veel eigenaren een hoge schuld hadden ten opzichte van de waarde van hun woning.

tabel 5-1 Eigenaar-bewoners naar verhouding tussen geleend bedrag en geschatte verkoopwaarde van hun woning (loan to value)

		< 50%	50-85%	> 85%	
Parkstad Limburg	2002	58%	24%	18%	100%
	2009	42%	27%	31%	100%
Noordoost Groningen	2002	60%	27%	12%	100%
	2009	49%	26%	25%	100%
Zeeuws Vlaanderen	2002	64%	24%	12%	100%
	2009	55%	22%	22%	100%
Achterhoek	2002	68%	25%	7%	100%
	2009	60%	22%	18%	100%
Midden-Limburg	2002	70%	18%	12%	100%
	2009	58%	19%	23%	100%
overig Nederland	2002	63%	26%	11%	100%
	2009	51%	24%	25%	100%
totaal	2002	63%	26%	11%	100%
	2006	52%	24%	25%	100%

Bron: WoON 2009

Betalingsrisico

Een maatstaf voor het betalingsrisico is de verhouding tussen geleend bedrag en (bruto)huishoudensinkomen, ofwel *loan to income* (LTI). In tabel 5-2 is de spreiding van de LTI weergegeven voor de diverse regio's. Daarbij is vooral de kolom '> 4,5x' relevant. Dit betreft huishoudens die meer dan 4,5 keer hun bruto-inkomen hebben geleend. Een dergelijke verhouding mag als hoog worden beschouwd. In 2009 gaat het voor heel Nederland om 19% van alle woningeigenaren, hetgeen aanzienlijk meer is dan in 2002 (6%). De situatie in de krimpregio's loopt uiteen. In Noordoost Groningen gaat het om 22% van de eigenaar-bewoners, in Zeeuws Vlaanderen om slechts 12%. Kennelijk zijn huishoudens in Zeeuws Vlaanderen terughoudender geweest bij het aangaan van schulden. Merk op dat de spreiding in LTI in Parkstad Limburg nauwelijks afwijkt van het landelijke beeld, terwijl dat met de LTV wel het geval is. Relatief veel huishoudens in Parkstad Limburg kopen een zwaar gefinancierd huis, maar kunnen dat dan blijkbaar wel betalen.

tabel 5-2 Eigenaar-bewoners naar verhouding tussen geleend bedrag en bruto-inkomen (loan to income)

		< 3 x	3-4,5 x	> 4,5 x	
Parkstad Limburg	2002	82%	13%	5%	100%
	2009	62%	21%	18%	100%
Noordoost Groningen	2002	84%	11%	5%	100%
	2009	59%	19%	22%	100%
Zeeuws Vlaanderen	2002	88%	8%	4%	100%
	2009	72%	15%	12%	100%
Achterhoek	2002	81%	13%	6%	100%
	2009	62%	20%	17%	100%
Midden-Limburg	2002	82%	11%	7%	100%
	2009	62%	20%	18%	100%
overig Nederland	2002	80%	13%	7%	100%
	2009	61%	20%	19%	100%
totaal	2002	80%	13%	6%	100%
	2006	61%	20%	19%	100%

Bron: WoON 2009

Recent verhuisden

Bij nader inzoomen blijken de vermogens- en betalingsrisico's vooral groot te zijn onder huishoudens die recent hebben gekocht. Zij hebben veel geleend, zowel in verhouding tot de woningwaarde als ten opzichte van hun inkomen. Dit is weergegeven in tabel 5-3 en tabel 5-4. In 2009 blijkt zelfs meer dan de helft van de eigenaren die recent (korter dan 5 jaar geleden) een huis kochten een LTV te hebben van meer dan 85% van de verkoopwaarde. In 2002 was dat nog maar ruim een kwart. Ook het aandeel huishoudens met een hoge LTI is tussen 2002 en 2009 sterk gestegen. Er is onder huishoudens die recent kochten maar weinig verschil te bespeuren tussen krimpregio's, anticipeerregio's en overig Nederland. Helaas was het niet mogelijk om voor deze groep eigenaren een statistisch betrouwbare uitsplitsing tussen de afzonderlijk regio's te maken.

Conclusie

De voor deze studie relevante bevinding is dat de verschillen tussen de krimpregio's groter zijn dan de overeenkomsten. Het is niet zo dat in krimpregio's als groep systematisch meer (of minder) woningeigenaren tegen een hoge hypotheekschuld aankijken dan in de rest van Nederland. Dit geldt zowel voor de schuld in verhouding tot de woningwaarde als voor de schuld in verhouding tot het inkomen. Wel is het natuurlijk zo dat als gevolg van krimp de waarde van de woningvoorraad kan dalen. Als risico zoals dat gebruikelijk is in de verzekeringsbranche wordt gedefinieerd als 'kans maal effect' dan is het potentiële effect in krimpregio's niet systematisch groter dan in de rest van het land, maar de kans (op waardedaling) natuurlijk wel. Buiten de krimpgebieden zijn er ook eigenaren met een hoge hypotheekschuld ten opzichte van de woningwaarde. Binnen de krimp- en anticipeerregio's springt Parkstad Limburg eruit als regio waar veel eigenaren een relatief hoge schuldenlast hebben. In Zeeuws Vlaanderen is de schuldenlast juist bescheiden in vergelijking met de rest van Nederland.

tabel 5-3 Eigenaar-bewoners met een woonduur korter dan 5 jaar naar verhouding tussen geleend bedrag en geschatte verkoopwaarde van hun woning (loan to value)

		< 50%	50-85%	> 85%	
Parkstad Limburg, Noordoost	2002	28%	39%	34%	100%
Groningen, Zeeuws Vlaanderen	2009	16%	32%	52%	100%
Midden-Limburg, Achterhoek	2002	35%	42%	23%	100%
	2009	20%	29%	50%	100%
overig Nederland	2002	31%	43%	26%	100%
	2009	19%	29%	52%	100%
totaal	2002	31%	43%	26%	100%
	2009	19%	29%	52%	100%

Bron: WoON 2009

tabel 5-4 Eigenaar-bewoners met een woonduur korter dan 5 jaar naar verhouding tussen geleend bedrag en bruto inkomen (loan to income)

		< 3 x	3-4,5 x	> 4,5 x	
Parkstad Limburg, Noordoost	2002	69%	22%	8%	100%
Groningen, Zeeuws Vlaanderen	2009	32%	35%	33%	100%
Midden-Limburg, Achterhoek	2002	59%	29%	12%	100%
	2009	29%	37%	35%	100%
overig Nederland	2002	62%	27%	10%	100%
	2009	31%	33%	36%	100%
totaal	2002	63%	27%	10%	100%
	2009	31%	34%	36%	100%

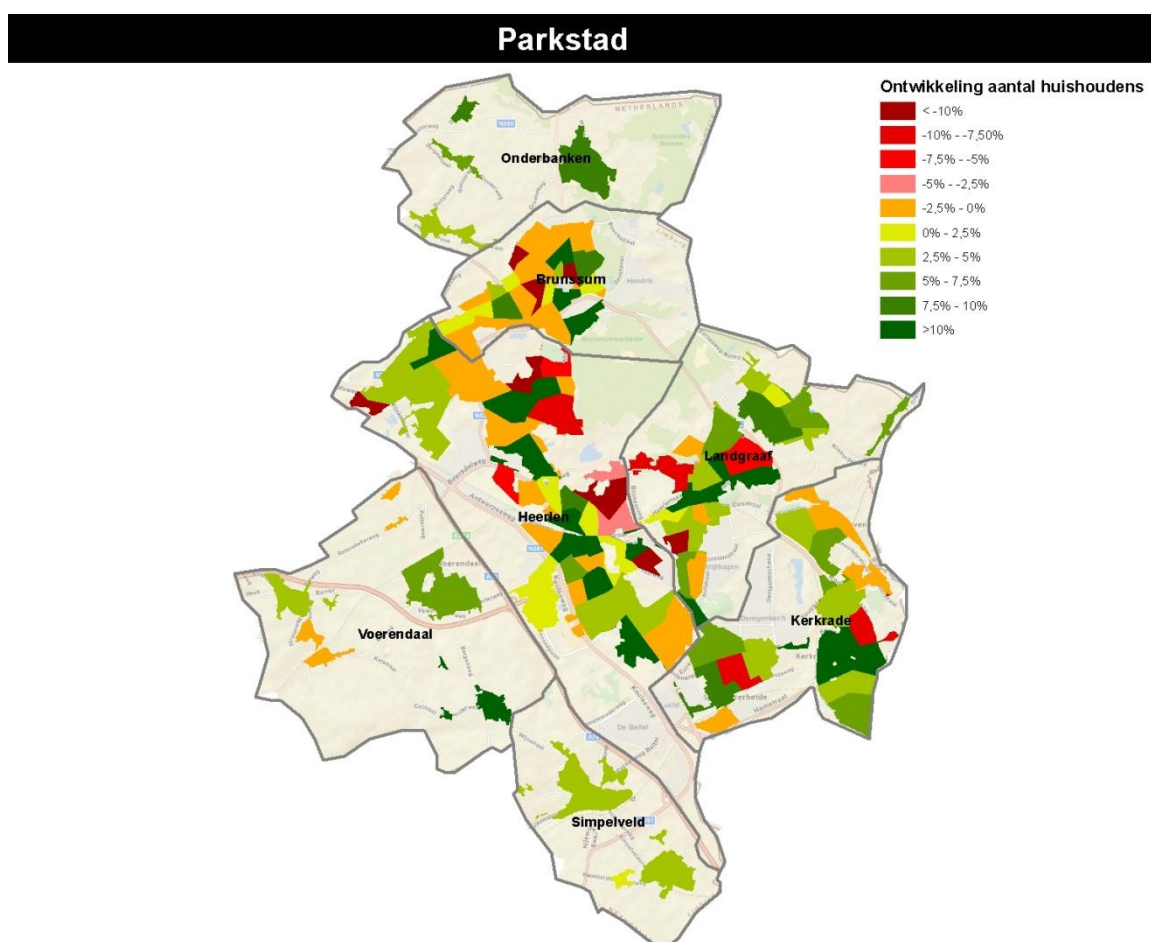
Bron: WoON 2009

Bijlagen

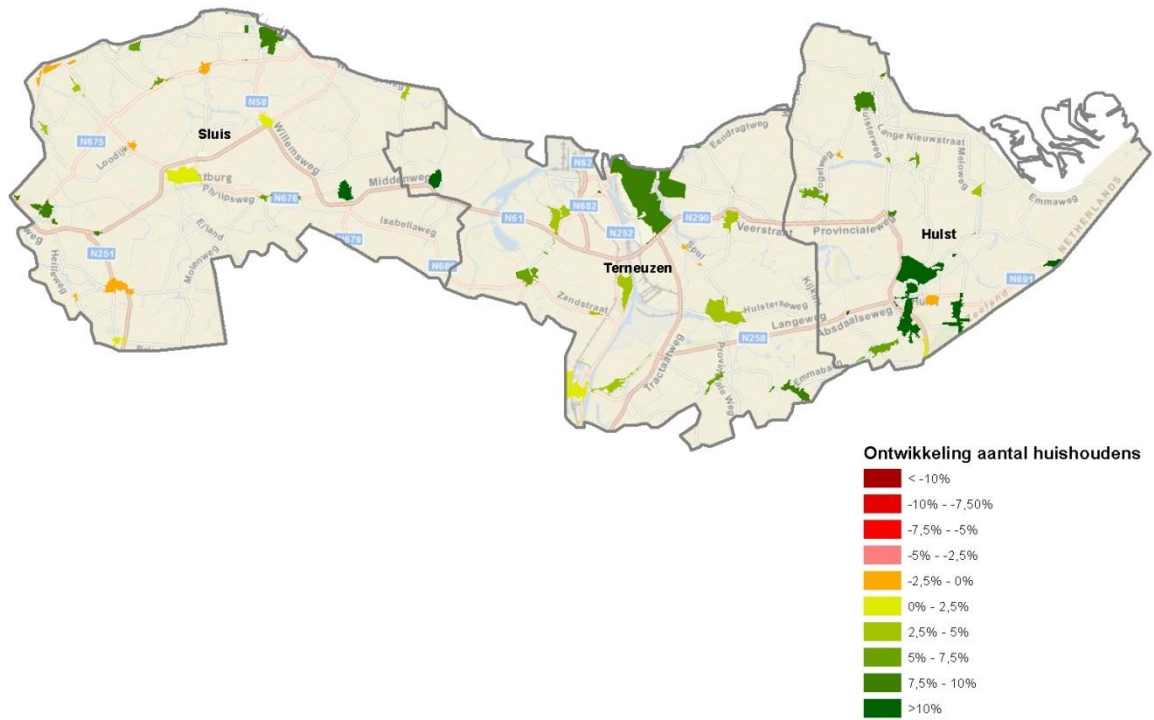
Bijlage 1

Kaarten

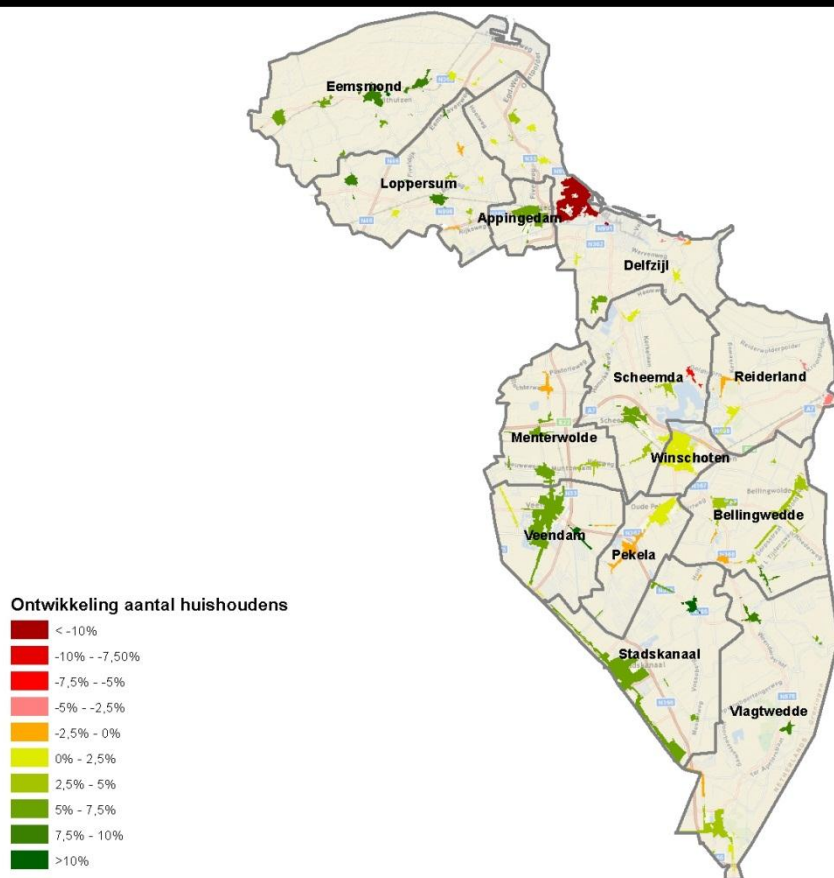
1.1 Geografische spreiding van de ontwikkeling van het aantal huishoudens

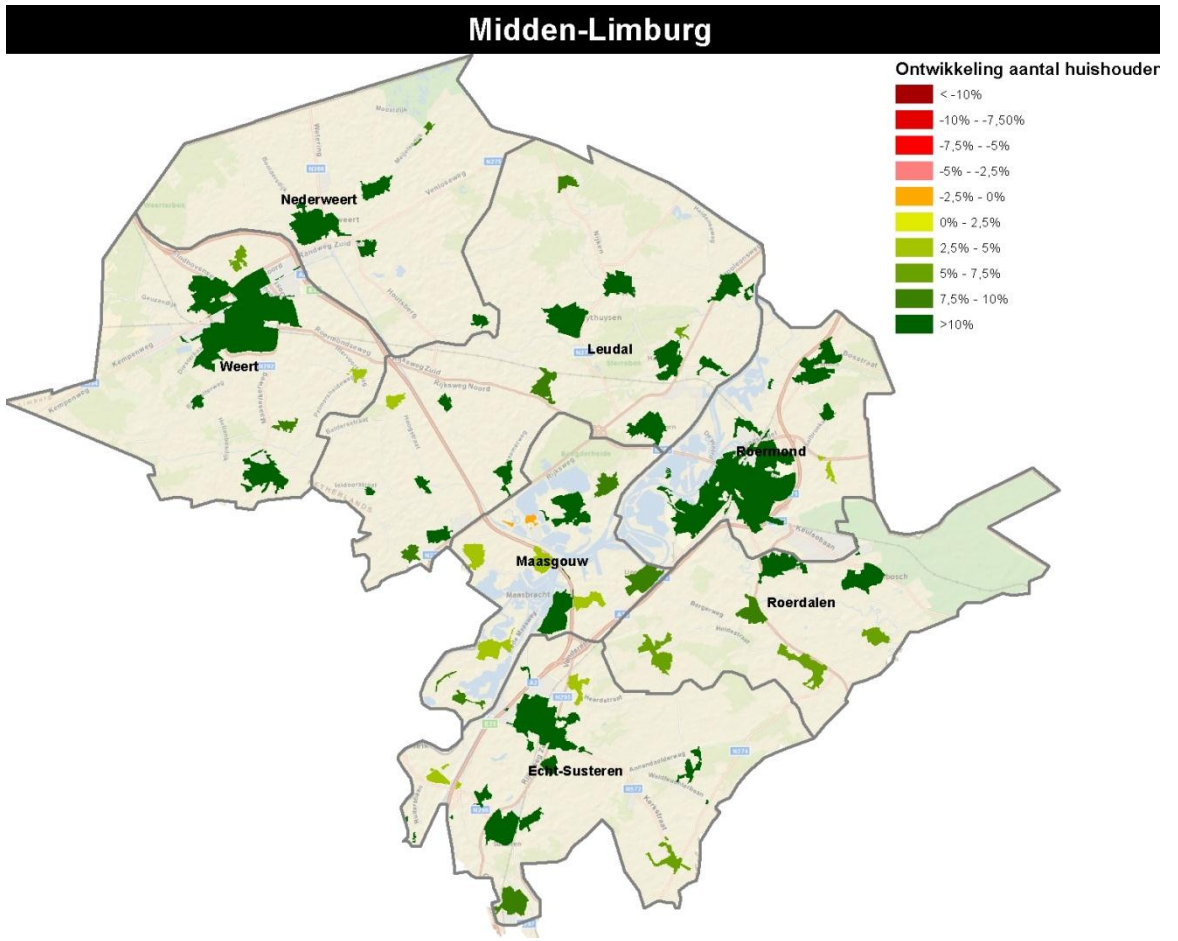


Zeeuws Vlaanderen

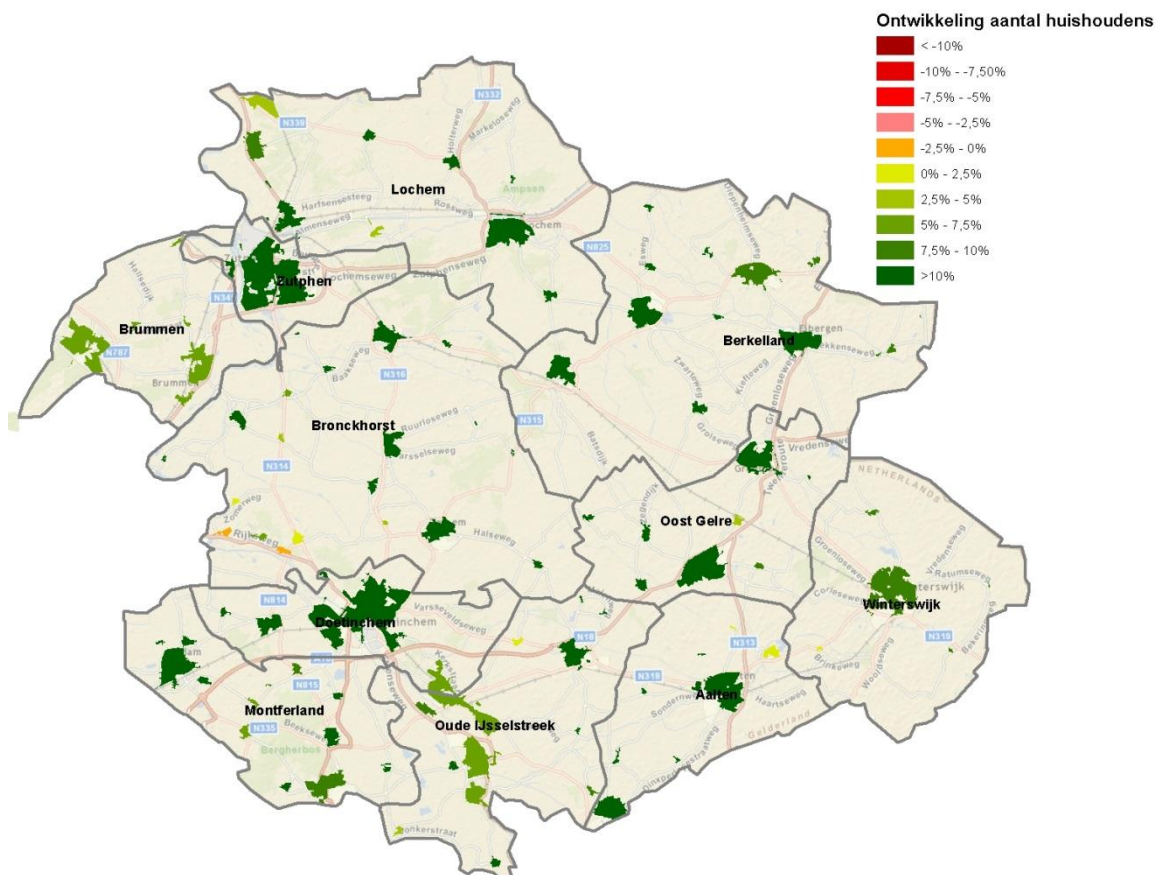


Noordoost Groningen

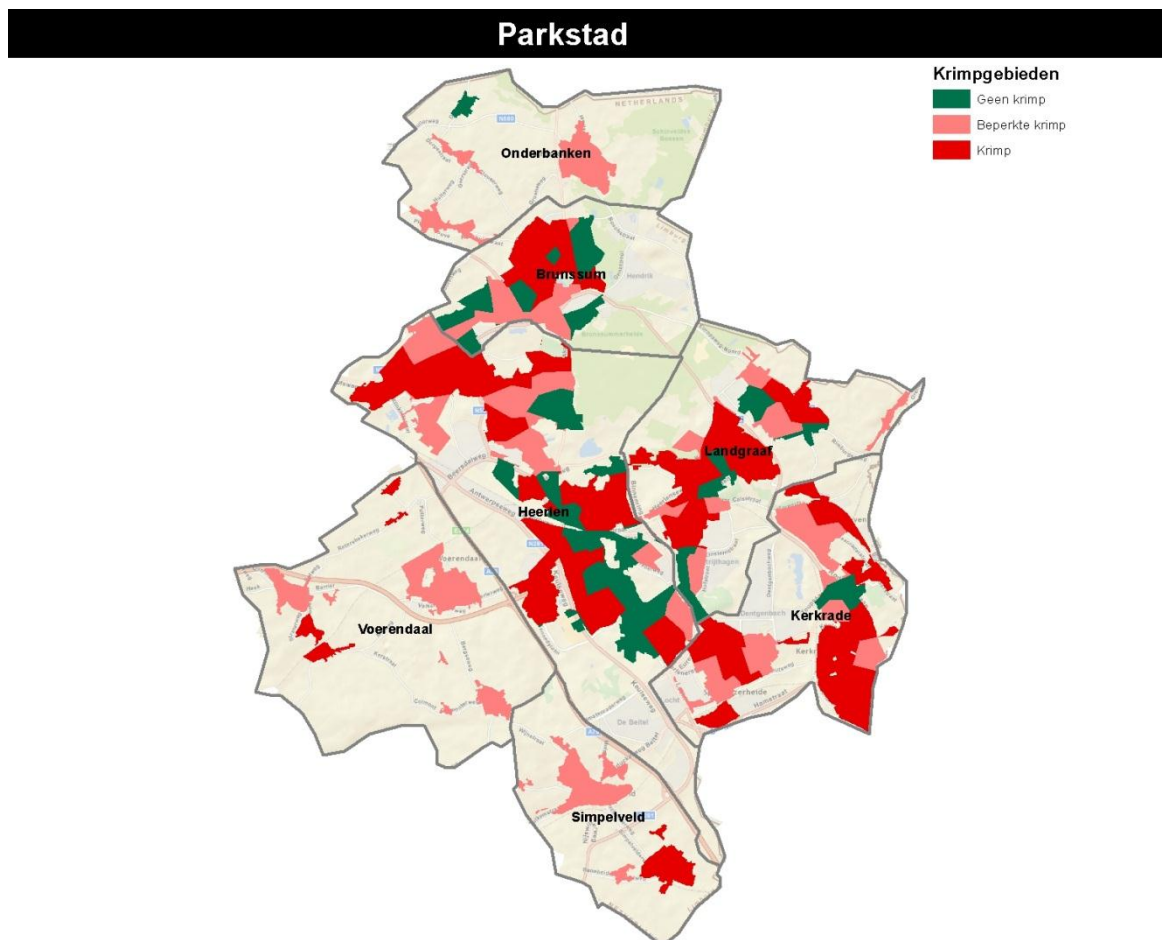




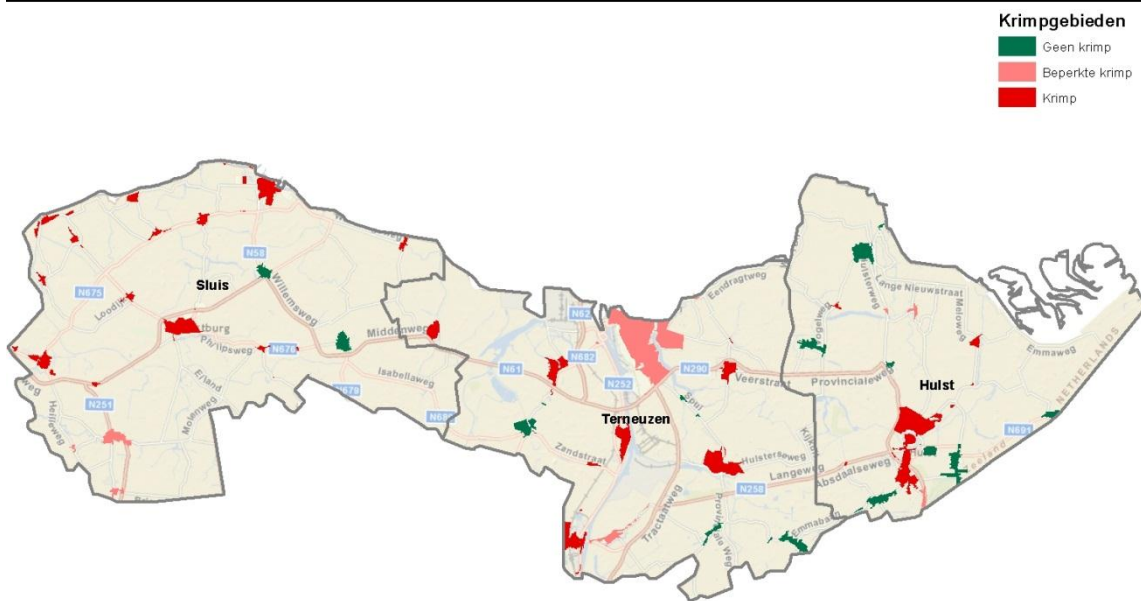
Achterhoek



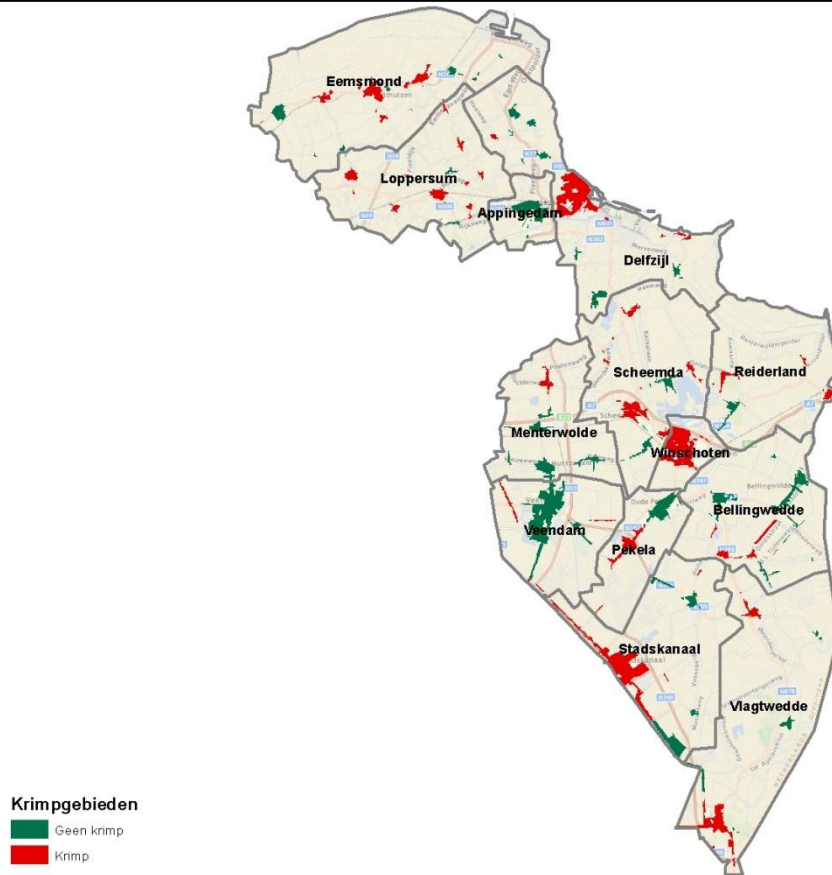
1.2 Indeling in krimpkernen en groeikernen



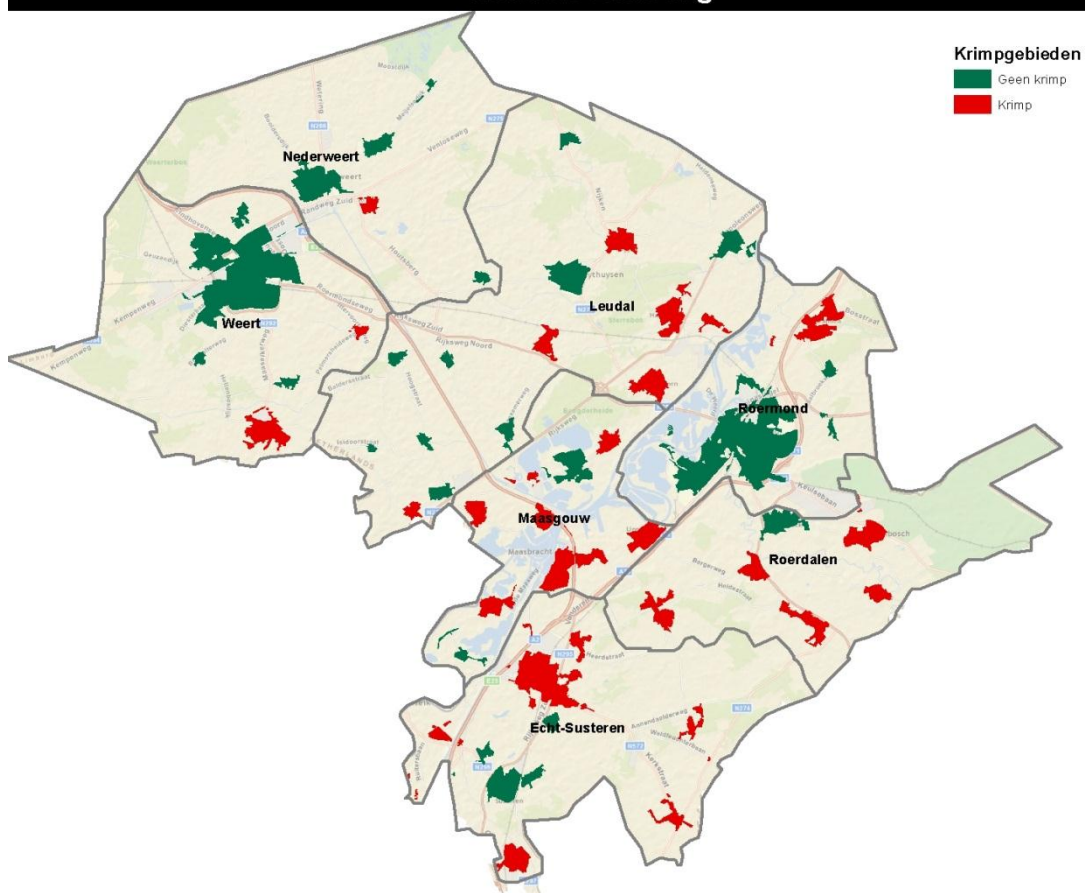
Zeeuws Vlaanderen



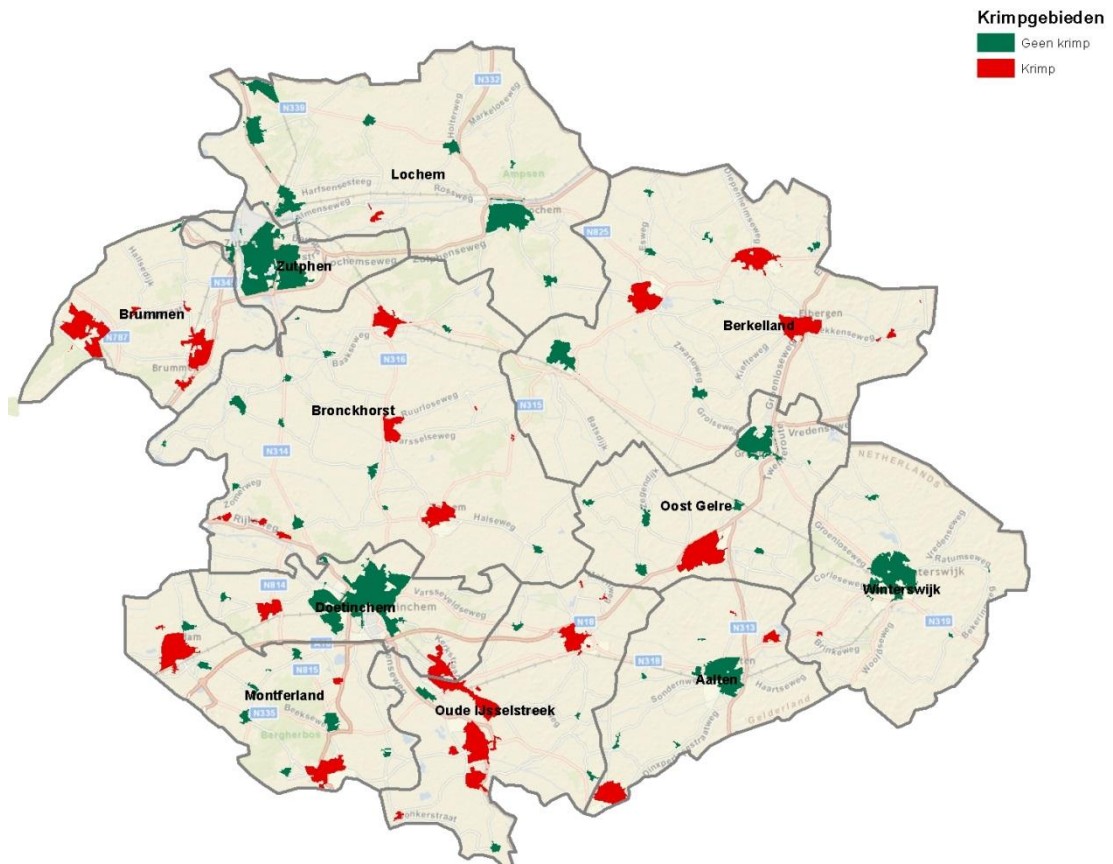
Noordoost Groningen



Midden-Limburg



Achterhoek



Bijlage 2

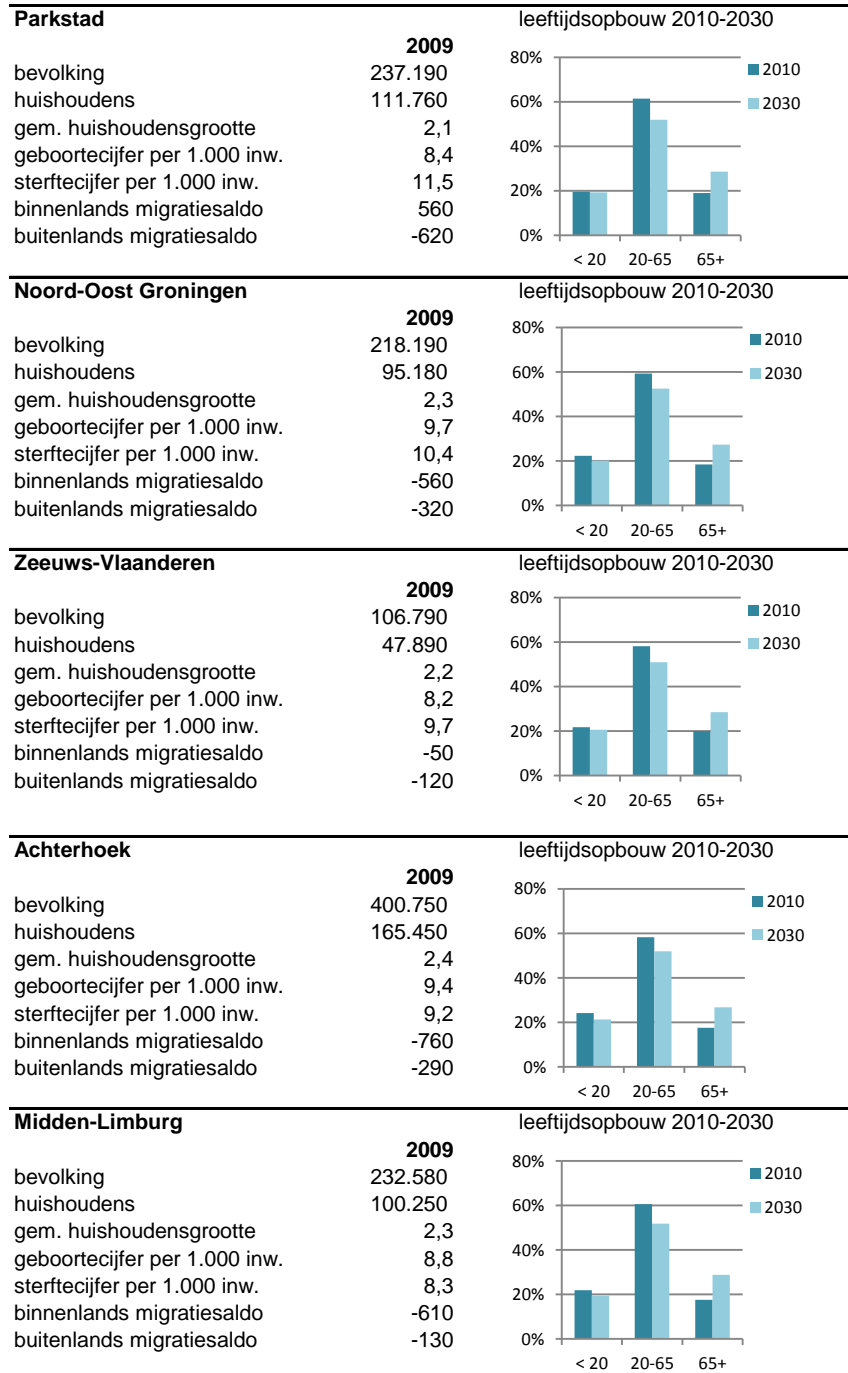
Het meerjarig woonbestand

De analyses in hoofdstuk 3 zijn gebaseerd op een meerjarig WoON-bestand (opgebouwd uit de metingen uit 2002, 2006 en 2009) met in totaal 2.368 verhuizingen van, naar en binnen de krimp en anticipeerregio's. In onderstaande tabel staan de aantallen per verhuisstroom. Door weging op basis van gegevens van het CBS is er zorg voor gedragen dat het bestand in aantal personen en huishoudens exact overeenkomt met de werkelijke aantallen gedurende de periode 2002-2009.

	Parkstad	Groningen	Zeeuws Vlaanderen	totaal krimpregio's	Achterhoek	Midden Limburg	totaal anticipeerregio's	totaal
vertrek	58	129	35	222	141	57	198	420
vestiging	58	70	123	251	136	47	183	434
binnenregionaal	273	214	411	898	443	173	616	1.514
totaal	389	413	569	1.371	720	277	997	2.368

Bijlage 3

Enkele kengetallen



(bron: CBS)