



Planbureau voor de Leefomgeving

Krimp, vastgoed en leefomgeving

Frank van Dam

2 december 2016



Planbureau voor de Leefomgeving

Krimp, vastgoed en leefomgeving

Demografische ontwikkelingen in NL

Effecten op vastgoed

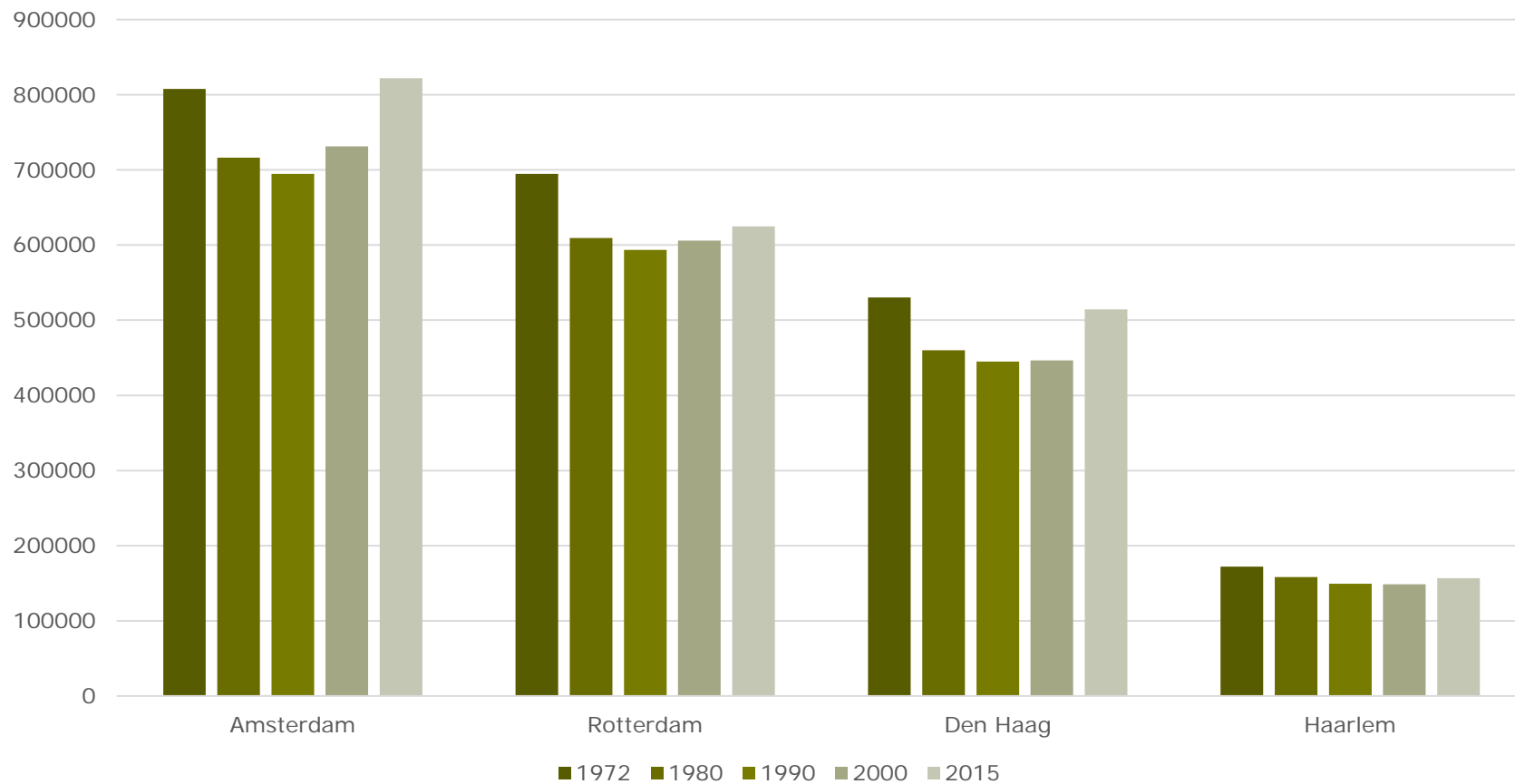
(Gevolgen voor de woningmarkt)







Aantal inwoners 1972-2015



Bron: CBS



Aantal inwoners 1972 - 1990 - 2015

	1972 - 1990	%	1972 - 2015
Amsterdam	-113.000	-14	+14.000
Rotterdam	-101.000	-15	-70.000
Den Haag	-85.000	-16	-16.000
Haarlem	-22.000	-13	-15.000
Hilversum	-13.000	-13	-10.000
Schiedam	-14.000	-16	-6.000
Vlaardingen	-8.000	-9	-10.000

Bron: CBS



Aantal woningen 1972 - 2012

	1972	2012
Amsterdam	289.000	400.000
Rotterdam	244.000	297.000
Den Haag	181.000	241.000
Haarlem	54.000	72.000
Hilversum	29.000	39.000
Schiedam	27.000	36.000
Vlaardingen	27.000	35.000
Heerlen	28.000	45.000



Aantal inwoners, 2000 - 2015

	2000	2015	
Heerlen	95147	87492	-7655
Kerkrade	51458	46533	-4925
Sittard-Geleen	98412	93744	-4668
Delfzijl	29015	25440	-3575
Landgraaf	41009	37446	-3563
Den Helder	59441	56487	-2954
Vlaardingen	73535	71647	-1888
Brunssum	30464	28662	-1802
Ridderkerk	46839	45149	-1690
Nieuwegein	62899	61266	-1633



Aantal huishoudens, 2000 - 2015

	2000	2015	
Delfzijl	12308	11552	-756
Laren	5019	4891	-128
Vaals	4991	4905	-86
Strijen	3809	3735	-74
Kerkrade	22837	22768	-69
Pekela	5552	5529	-23



Demografische krimp

Wat is demografische krimp?

- Afnemend aantal **inwoners**
- Maar ook: afnemend aantal **huishoudens**
- En: veranderingen in bevolkingssamenstelling

Wat zijn de oorzaken?

- Sociaal-culturele ontwikkelingen → vruchtbaarheid
- Padafhankelijkheid → sterfte
- Economische ontwikkelingen → vestiging en vertrek
- RO-beleid → vestiging en vertrek

Krimp en vastgoed

- Verhouding vraag - aanbod
- Prijsontwikkeling - waardeontwikkeling
- Woningen, kantoren, winkels, bedrijfsgebouwen, maatschappelijk vastgoed, etc.
- Regionale / lokale verschillen





Krimp en vastgoed

- Krimp: hoera! Of O jee?
- Leegstand? En wat dan?
- Verloedering van buurten en terreinen
- Krimp: oorzaak of gevolg?







Bevolkingsontwikkeling per gemeente

2015 - 2016



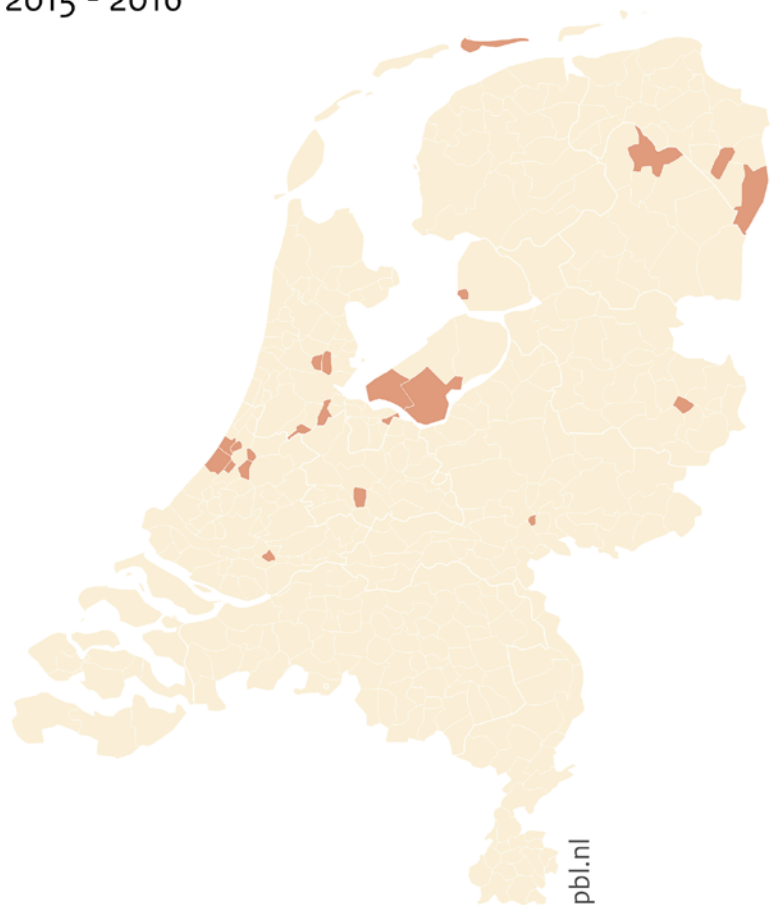
-  Sterke krimp (10% of meer)
-  Krimp (2,5% tot 10%)
-  Redelijk stabiel (-2,5% tot 2,5%)
-  Groei (2,5% tot 10%)
-  Sterke groei (10% of meer)

Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2040



Ontwikkeling aantal huishoudens per gemeente

2015 - 2016



-  Sterke krimp (10% of meer)
-  Krimp (2,5% tot 10%)
-  Redelijk stabiel (-2,5% tot 2,5%)
-  Groei (2,5% tot 10%)
-  Sterke groei (10% of meer)

Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2040



Huishoudenskrimp: gevolgen voor de woningmarkt

- Ontspannen woningmarkt, meer **keuzevrijheid**
- Lagere **woningprijzen**

- **Leegstand**
- Verdere **segregatie** naar inkomen?

Echter:

- Beperkt aantal gemeenten
- Geleidelijke ontwikkeling
- Nauwelijks in grote steden



Gevolgen voor de woningmarkt

Relevante andere demografische ontwikkelingen:

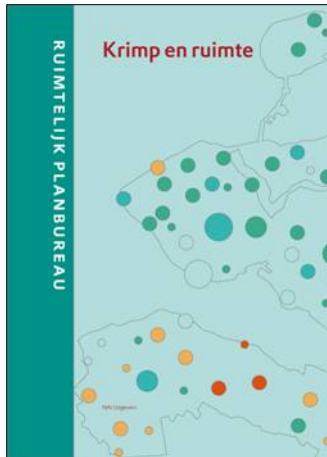
- Vergrijzing
- Toename één- en tweepersoonshuishoudens
- Selectieve migratie/verhuizingen (naar leeftijd en inkomen)

Wat moet je bouwen? Wat moet je opknappen? En wat moet je slopen?

Sturen op [kwaliteit woningvoorraad](#) veel belangrijker dan op kwantiteit



Meer lezen:



Zie ook www.pbl.nl

Mail: frank.vandam@pbl.nl





Planbureau voor de Leefomgeving