

project
**Ladder voor Duurzame Ver-
stedelijking Watermolenstraat
3 te Oploo**

datum
30 april 2021

opdrachtgever
Leeuwenleen B.V.

projectnummer
P02675

opgesteld door
DB

i.a.a.
HL

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Ladder voor Duurzame Verstedelijking Watermolenstraat 3 te Oploo

Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de agrarische activiteiten op de Watermolenstraat 3 te Oploo (gemeente Sint Anthonis) te beëindigen en een alternatieve bestemming te geven aan de locatie. Het voornemen is om op de locatie maximaal 18 woningen te realiseren.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling aan de Watermolenstraat 3 niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveeringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'(art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Door de omvang van de uitbreiding en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd

worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 18 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Planinitiatief

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Oploo (figuur 1 en 2). Het beoogde programma bestaat uit 18 woningen binnen 5 typologieën (zie tabel 1). Het plan richt zich voornamelijk op vitale ouderen (levensloopbestendige woningen), maar biedt eveneens ruimte voor starters en gezinnen. Het plan bestaat behalve uit "stenen", ook uit het vormgeven van een manier van "samenleven". Het plan richt zich op het samenbrengen van verschillende mensen binnen een actieve woongemeenschap.

Tabel 1 Woningbouwprogramma Watermolenstraat 3 te Oploo

Type	Aantal
Starterswoningen	5
Gezinswoningen	3
Levensloopbestendig	10
- Vrijstaand	4
- Twee-onder-een-kap	2
- Rij- en hoekwoningen	4
Totaal	18

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 18 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

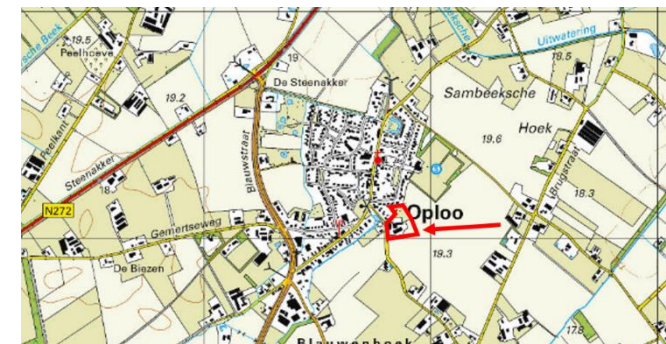
Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)
- Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (2020)
- Brabantse Agenda Wonen (2017)
- Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020)
- Wonen in Regionaal Perspectief, Noordoost-Brabant West (2018)
- Regionaal woonwensenonderzoek Noordoost-Brabant (2019)
- Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk (2018)
- Structuurvisie kernen gemeente Sint Anthonis (2016)
- Woningbouwprogramma Sint Anthonis (2020)

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.



Figuur 1: Ligging plangebied Watermolenstraat 3



Figuur 2: Globale aanduiding plangebied

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling Watermolenstraat 3 betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' (vastgesteld 18-06-2013, herziening 07-07-2016) de volgende bestemmingen: Agrarisch (Melkrundveehouderij) en Agrarisch met waarden. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het initiatief om maximaal 18 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een agrarische locatie naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 18 woningen, betreft het initiatief een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Het initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten uit de 'Omgevingsvisie Noord-Brabant' en de regels uit de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant'. Op basis van artikel 5.3 'Wijziging grenzen van werkingsgebieden', eerste lid van de Interim omgevings-

verordening, wordt Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant verzocht tot medewerking tot herbegrenzing van het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' ter plaatse van de projectlocatie. Deze aanvraag zal deel uitmaken van een planologische procedure die wordt doorlopen om het realiseren van de woningen bestemmingsplanmatig mogelijk te maken.

- Op provinciaal niveau is aandacht voor het ontwikkelen van vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Het initiatief aan de Watermolenstraat 3 kwalificeert zich als een dergelijke strategische toevoeging door de nadruk in het woonprogramma op ouderen en starters.
- Het initiatief draagt bij aan het doel in de regio Land van Cuijk om tot 2030 met 3.000 tot 4.000 woningen te groeien. Daarnaast draagt het plan bij aan een gezonde woningmarkt en een levensloopvriendelijke regio, omdat met de ontwikkeling van 10 levensloopbestendige woningen wordt ingespeeld op de behoefte aan levensloopbestendige woningen voor senioren. Tot slot draagt de ontwikkeling bij aan de vitaliteit van de kern Oploo en is sprake van de 'juiste woning op de juiste plek'. De ontwikkeling vindt namelijk plaats ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf dat gesloopt en herontwikkeld zal worden ten behoeve van woningbouw. Het plan is kortom passend binnen de uitgangspunten en afspraken van de Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk.
- Gemeente Sint Anthonis stuurt op een evenwichtige woningvoorraad, met aandacht voor woningen in het goedkopere prijssegment (gericht op starters en jonge gezinnen) en levensloopbestendige woningen (gericht op ouderen). Het planinitiatief voorziet in een gevarieerd woningaanbod van verschillende type woningen, primair gericht op vitale ouderen, starters en gezinnen.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied gemeente Sint Anthonis en het secundaire verzorgingsgebied subregio Land van Cuijk.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 18 woningen te realiseren aan de Watermolenstraat 3 in Oploo voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- De bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Sint Anthonis en de regio Land van Cuijk neemt de komende jaren toe. De toename van het aantal huishoudens is groter dan de toename van het aantal inwoners, wat duidt op een verkleining van de huishoudens (groei eenpersoonshuishoudens, vergrijzing).
- Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognose is in de gemeente Sint Anthonis tot 2030 behoefte aan 335 woningen en in de regio Land van Cuijk aan 3.365 woningen. Rekening houdend met de verwachte sloop van woningen gaat het om een benodigde capaciteit van 355 woningen in de gemeente en 4.105 woningen in de regio.
- Zowel in de gemeente als in de regio is er onvoldoende harde plancapaciteit om in de verwachte woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat er nog ruimte is om woningen toe te voegen in de gemeente en regio, respectievelijk 180 en 2.120 woningen. Het initiatief aan de

Watermolenstraat 3 kan in deze kwantitatieve behoefte voorzien. Het initiatief is met 14 woningen opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Sint Anthonis, als zachte plancapaciteit.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om een gedifferentieerd programma van 18 woningen te realiseren aan de Watermolenstraat 3 voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de regio Noordoost-Brabant is in het landelijk gebied (waaronder de gemeente Sint Anthonis) behoefte aan geschikte woningen voor starters en doorstromers vanaf 65 jaar, met name in het betaalbare segment (huur en koop), zowel grondgebonden als gestapeld. Meer dan de helft van het beoogde woningprogramma aan de Watermolenstraat 3 richt zich specifiek op deze doelgroepen.
- Uit de regionale woningmarktstrategie van Land van Cuijk blijkt dat op korte termijn koopwoningen in alle segmenten kansrijk zijn. Huurwoningen zijn enigszins risicovol op de kortere termijn, maar minder op de langere termijn. Met name koopwoningen in het lagere en middeldure segment worden kansrijk geacht (gezinnen). Daarnaast wordt ingezet op seniorenwoningen. Het initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte door levensloopbestendige woningen en eengezinswoningen voor gezinnen te realiseren.
- In de gemeente is vooral behoefte aan voldoende betaalbare woningbouw, waardoor er ook voor starters en jonge gezinnen geschikte huisvesting is. Daarnaast moet er voldoende ruimte en aandacht zijn voor levensloopbestendig bouwen. Het initiatief aan de Watermolenstraat 3 draagt hier aan bij door voor verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, senioren) woningen te realiseren in verschillende prijsklassen en typologieën. Daar-

mee voegt het initiatief kwaliteit toe aan de (relatief eenzijdige) woningvoorraad, die primair bestaat uit dure eengezinskoopwoningen.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 18 woningen aan de Watermolenstraat 3 in Oploo onaanvaardbare effecten zullen optreden. Ook na realisatie van het initiatief blijft immers behoefte bestaan aan nieuwe woningen aangezien er nog onvoldoende harde plancapaciteit is in de gemeente én regio.

Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de kleinere kern Oploo. Het realiseren van woningen in de kleinere kernen is niet minder belangrijk dan het realiseren van woningen in de hoofdkernen. Het beoogde initiatief vervult een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Oploo.

Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' (vastgesteld 18-06-2013, herziening 07-07-2016) de volgende bestemmingen: Agrarisch (Melkrunderveehouderij) en Agrarisch met waarden. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.
- Het plangebied is in de provinciale omgevingsverordening aangeduid als landelijk gebied. Er geldt geen werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar', maar voor de provincie is een wijziging van de begrenzing naar 'Verstedelijking afweegbaar' wel voorstelbaar. Dit aangezien het plangebied is gelegen tegen het stedelijk gebied

en met deze ontwikkeling sprake is van een herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf.

- De provincie Noord-Brabant streeft naar duurzame verstedelijking. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen etc.
- Het plangebied ligt formeel niet in stedelijk gebied, waardoor stedelijke ontwikkelingen in beginsel niet zijn toegestaan. Als onderdeel van het initiatief wordt ingezet op het transformeren van een voormalige melkrunderveehouderij. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden formeel gestopt en de opstallen op het perceel worden gesloopt. Op die manier wordt ook buiten bestaand stedelijk gebied gebruik gemaakt van leegkomend vastgoed.
- Het plan biedt kansen voor een betere invulling tegen de bestaande kern, het definitief opheffen van de veehouderij en het op een landschappelijk verantwoorde wijze inpassen van de uitbreiding van de dorpsrand. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde dat het initiatief moet voorzien in de ruimtelijke kwaliteit.
- Binnen de kern Oploo heeft de gemeente verder geen bouw kavels meer te koop. Mede daarom is deze ontwikkeling aan de Watermolenstraat 3 belangrijk voor het dorp. Het plangebied aan de Watermolenstraat 3 biedt de meest geschikte mogelijkheid om te voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in gemeente Sint Anthonis en meer specifiek de kern Oploo, omdat er fysiek ruimte is, deze locatie aansluit op het bestaand stedelijk gebied van Oploo en er wordt ingezet

op de transformatie van een voormalige melkrundveehouderij. Daarmee is in beginsel sprake van een bevordering van een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving in combinatie met een zorgvuldig ruimtegebruik.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Uit tabel 2 blijkt dat 46% van de verhuisbewegingen in de gemeente Sint Anthonis voorkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. De sterkste verhuisrelatie bestaat met de gemeente Boxmeer (13%), gevolgd door de gemeenten Mill en Sint Hubert (5%) en Cuijk (3%). Circa 67% van de verhuizingen in de gemeente Sint Anthonis vindt plaats binnen de eigen gemeente én de subregio Land van Cuijk. Vanaf 1 januari 2022 gaat het Land van Cuijk zelfs één gemeente vormen (toetreding van de gemeente Grave is vooralsnog niet duidelijk).

Voor dit initiatief wordt het primaire verzorgingsgebied afgebakend als de gemeente Sint Anthonis en het secundaire

verzorgingsgebied als de subregio Land van Cuijk. Op hoofdlijnen wordt de behoefte in de regio Noordoost-Brabant verkend, waar de subregio Land van Cuijk onderdeel van uitmaakt.

B1.2 Kaderstellend beleid

Provincie Noord-Brabant

Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018) en Interim omgevingsverordening (geconsolideerd 01-03-2020)

Met de omgevingsvisie en -verordening formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien. De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden. Bij woningbouw zijn omvang en ligging van de ontwikkeling belangrijke punten. De bouw van

een enkele woning heeft andere gevolgen dan een grote herstructurerings- of inbreidingslocatie langs het spoor of drukke wegen.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

De provincie Noord-Brabant benoemt de volgende richtinggevende principes voor de regionale woningmarkten:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstand en leegkomend kantoor-, winkel-, en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
- Ruim baan voor “goede woningbouwplannen” binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en bestaand leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw genomen kan worden.
- Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatie-opgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag.
- Vraaggerichte woningbouwplannen ontwikkelen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programming.
- De samenwerking op de regionale woningmarkt versterken, met de gemeenten als eerste aan zet.

Tabel 2 Verhuisstromen gemeente Sint Anthonis (CBS 2019)

Gebied	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Sint Anthonis	Sint Anthonis	46%
Vanuit subregio Land van Cuijk	Boxmeer, Mill en Sint Hubert, Cuijk, Grave	21%
Totaal		67%

Regio Noordoost-Brabant

Wonen in Regionaal Perspectief, Noordoost-Brabant West (2018)

Dit document is een regionale uitwerking van de Brabantse Agenda Wonen. De regio kiest om op vier thema's te focus- sen: sociale huursector, middeldure huursector, transformatie van leegstaand vastgoed en energietransitie. De op dat mo- ment meest actuele provinciale behoefteprognose (2017) heeft de basis gevormd voor de gemeentelijke woningbouw- programmering. Daarbij wordt uitgegaan van de hoge prog- noses, per gemeente, en een periode van 10 jaar. Binnen de prognoses zijn de gemeenten vrij om te ontwikkelen. Plannen die de prognose overstijgen worden afgestemd in het regio- nale portefeuillehoudersoverleg.

Subregio Land van Cuijk

Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk (2018)

Samen met woonpartners zijn zes ankers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. Deze ankers rusten op een ste- vig fundament: een economisch sterke regio, vitale kernen en goed georganiseerde regionale sturing. De koers van het Land van Cuijk:

- **Een vitale regio.** Tot 2030 is er de kans om te groeien. De regio heeft voldoende plancapaciteit. De uitdaging ligt in sturen op realisatie van productie. Doel: tot 2030 met 3.000 tot 4.000 extra woningen groeien.
- **Een gezonde woningmarkt.** De realisatie van woning- bouw vindt altijd plaats op basis van actuele vraag van vandaag én met het oog op morgen. Doel: met gezond verstand optimaal inspelen op de woonwensen van mensen. Gemeenten sturen lokaal en stemmen regio- naal af.
- **De juiste woning op de juiste plek in dit land van ker- nen.** Idealiter heeft elke kern vanuit zijn eigenheid een

aantrekkelijke en goed werkende woningmarkt. De domi- nante vraag in de regio is het wonen in grotere kernen waar voorzieningen zijn. In de kleinere kernen is de vraag kleiner en meer diffuus, maar niet minder belang- rijk om op in te blijven spelen. Doel: het Land van Cuijk doet recht aan de eigenheid en vitaliteit van kernen. Ver- schil maken in de wijze van gebiedsontwikkeling tussen grotere en kleinere kernen.

- **Kwaliteit bestaande voorraad en kernen centraal.** Doel: kwaliteit bestaande voorraad van goed naar excel- lent.
- **Een levensloopvriendelijke regio.** Door de vergrijzing neemt het aantal senioren fors toe, in de kleine kernen gaat dit proces nog sneller. Doel: kwetsbare inwoners met lichamelijke, verstandelijke of psychische beperkin- gen wonen zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving. Is dat niet mogelijk dan is er in de grotere kernen een goede woonzorginfrastructuur.
- **Een duurzame regio.** De gemeenten in het Land van Cuijk willen dat de energetische kwaliteit van bestaande en nieuwe woningen ambitieus wordt verbeterd. Doel: vanaf 2050 zijn alle woningen (bestaand en nieuw) gro- tendeels energieneutraal. De vijf gemeenten in het Land van Cuijk zorgen voor een gelijk speelveld.

Voor de gemeente Sint Anthonis is er voldoende plancapaci- teit om in de verwachte woningbehoefte te voorzien (volgens prognosecijfers 2017). Er is een klein risico op overmaat. Op lange termijn wordt ontspanning in het segment duurdere koopeengezinswoningen verwacht. Op lange termijn doet zicht eventueel ook vraagdruk sociale huur in de hoofdkern voor (grondgebonden en gestapeld).

Gemeente Sint Anthonis

Structuurvisie Kernen, Gemeente Sint Anthonis (2016)

In de Structuurvisie Kernen is het ruimtelijk beleid van de ge- meente Sint Anthonis vastgelegd, onder meer ten aanzien van wonen. Uitgangspunten vanuit de structuurvisie voor het wonen zijn:

- Er wordt gestuurd op een **evenwichtige woningvoor- raad** met de bestaande woningbouwplannen. Een deel van het woningbouwprogramma wordt ingevuld door transformatie van de bestaande voorraad.
- Sint Anthonis wil ook in de toekomst een prettige woon- gemeente blijven met **kwalitatief goede woonmilieus**. Met behoud van de rust, gemeenschapszin en een di- vers aanbod van woningen blijven de dorpskernen aan- trekkelijk. Nieuwe woningbouw wordt zo veel mogelijk binnen de dorpen gerealiseerd.
- De gemeente **bouwt voor de eigen behoefte**, rekening houdend met regionale afspraken. In alle kernen is in principe woningbouw mogelijk ('organische groei'). Het aantal nieuwe woningen wordt daarbij afgestemd op de omvang van de kern (c.q. het huidig aantal inwoners). Gezien het beperkte aantal gerealiseerde woningen in de periode 2012 – 2016 resteert nog een aanzienlijk pro- gramma voor de komende jaren. Daarnaast is er nog ca- paciteit die aan de bestaande projecten toegekend kan worden. Voor dit aantal kunnen nog nieuwe projecten aan het woningbouwprogramma worden toegevoegd, in- dien ze matchen met de kwalitatieve woningvraag.
- In 2025 wil de gemeente zich kenmerken door een di- vers aanbod van kwalitatief goede woningen. Er wordt rekening gehouden dat er op termijn een overschot ont- staat aan dure woningen. Het doel is er om in alle ker- nen **voldoende (betaalbare) woningbouw** te realise- ren, waardoor er ook voor starters en jonge gezinnen

geschikte huisvesting is. Gezien een groeiend aantal ouderen hecht de gemeente bovendien veel waarde aan **levensloopbestendige** realisatie van nieuwe woningen.

Coalitieprogramma Sint Anthonis 2018-2022 (2018)

Eén van de kernthema's in het coalitieprogramma is wonen.

- De gemeente wil jongeren behouden in de gemeenschappen door maximaal in te zetten op bouwen voor starters en eenpersoonshuishoudens, en zo (jong)volwassenen een kans te bieden om in de gemeente te komen wonen of te blijven.
- Daarnaast is er voldoende ruimte en aandacht voor levensloopbestendig bouwen. De gemeente wil daarbij ook nieuwe woonvormen de ruimte geven: eco-wijken, hofjes voor ouderen, maar ook tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorgers zonder dat dit achteraf afgebroken moet worden.

Conclusie

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Het initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten uit de 'Omgevingsvisie Noord-Brabant' en de regels uit de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant'. Op basis van artikel 5.3 'Wijziging grenzen van werkingsgebieden', eerste lid van de Interim omgevingsverordening, wordt Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant verzocht tot medewerking tot herbegrenzing van het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' ter plaatse van de projectlocatie. Deze aanvraag zal deel uitmaken van een planologische procedure die wordt doorlopen om het realiseren van de woningen bestemmingsplanmatig mogelijk te maken.
- Op provinciaal niveau is aandacht voor het ontwikkelen van vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten

op de vraag van huishoudens en met oog voor strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Het initiatief aan de Watermolenstraat 3 kwalificeert zich als een dergelijke strategische toevoeging door de nadruk in het woonprogramma op ouderen en starters.

- Het initiatief draagt bij aan het doel in de regio Land van Cuijk om tot 2030 met 3.000 tot 4.000 woningen te groeien. Daarnaast draagt het plan bij aan een gezonde woningmarkt en een levensloopvriendelijke regio, omdat met de ontwikkeling van 10 levensloopbestendige woningen wordt ingespeeld op de behoefte aan levensloopbestendige woningen voor senioren. Tot slot draagt de ontwikkeling bij aan de vitaliteit van de kern Oploo en is sprake van de 'juiste woning op de juiste plek'. De ontwikkeling vindt namelijk plaats ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf dat gesloopt en herontwikkeld zal worden ten behoeve van woningbouw. Het plan is kortom passend binnen de uitgangspunten van de Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk.
- Gemeente Sint Anthonis stuurt op een evenwichtige woningvoorraad, met aandacht voor woningen in het goedkopere prijssegment (gericht op starters en jonge gezinnen) en levensloopbestendige woningen (gericht op ouderen). Het planinitiatief voorziet in een gevarieerd woningaanbod van verschillende type woningen, primair gericht op vitale ouderen, starters en gezinnen.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (2020). De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

- De gemeente Sint Anthonis telt ca. 11.675 inwoners. Op basis van de provinciale bevolkingsprognose (2020) blijkt dat de bevolking de komende jaren beperkt toeneemt tot 11.860 inwoners in 2030, een groei van +1,6% (tabel 3). In dezelfde periode neemt het aantal inwoners in de regio Land van Cuijk toe van 89.560 tot 91.045 inwoners (+1,7%).
- Ook het aantal huishoudens in de gemeente en in de regio groeit in de periode tot 2030 met respectievelijk 4,9% en 6,7% (tabel 4). De toename van het aantal huishoudens is groter dan van het aantal inwoners, wat duidt op een verkleining van de huishoudens (groei eenpersoonshuishoudens, vergrijzing).

Woningbehoefte

Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognose kan een inschatting worden gemaakt van de benodigde omvang van de woningvoorraad c.q. de woningbehoefte (tabel 5). In de gemeente Sint Anthonis ligt tot 2030 een woningbehoefte van ca. 335 woningen. In de regio ligt een woningbehoefte van ca. 3.365 woningen, wat met name wordt ingegeven door een forse woningbehoefte in de gemeenten Boxmeer (ca. 1.200 woningen) en Cuijk (ca. 1.080 woningen).

Tabel 2 Bevolkingsprognose (provincie 2020)

	2020	2025	2030	Toename (%)
Gemeente Sint Anthonis	11.675	11.760	11.860	+1,6%
Regio Land van Cuijk	89.560	90.395	91.045	+1,7%

Tabel 4 Huishoudensprognose (provincie 2020)

	2020	2025	2030	Toename (%)
Gemeente Sint Anthonis	4.755	5.920	4.990	+4,9%
Regio Land van Cuijk	38.340	39.870	40.895	+6,7%

Effect corona op de bevolkingsgroei

Tijdelijke stagnatie, herstel op de middellange termijn
De Nederlandse bevolking is in 2020 met 63.000 personen toegenomen. Een halvering ten opzichte van de groei van een jaar eerder. De uitbraak van het coronavirus heeft daarmee geleid tot een abrupt einde van de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door beperkende maatregelen, zoals reisrestricties, bleef migratie namelijk grotendeels uit, terwijl dit de belangrijkste drijver van de bevolkingsgroei is. Met de verdere uitrol van vaccinaties is de verwachting dat deze beperkende maatregelen zullen worden versoepeld en op termijn komen te vervallen. Migratie zal daardoor aantrekken, waardoor ook de bevolkingsgroei de komende jaren weer gaat toenemen. In 2022 wordt daardoor weer een bevolkingsgroei verwacht van boven de 100.000 personen. Daarbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat de toename van arbeidsmigratie in 2021 nog beperkt zal zijn door de (verdere) stijging van de werkloosheid.¹

Beperkt effect op de woningmarkt

De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de Nederlandse woningmarkt, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Door de verwachting dat de bevolkingsgroei op termijn weer gaat toenemen, zal de verlichting bovendien tijdelijk zijn. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen namelijk nog altijd groter dan het aanbod. Deze woningschaarste blijkt ook uit het feit dat de prijsstijging (in absolute zin) in 2020 de grootste was van de afgelopen twintig jaar.² Van een coronadip op de woningmarkt lijkt dus absoluut geen sprake. De pandemie heeft mogelijk zelfs voor een extra stijging van de huizenprijzen gezorgd. Doordat mensen in 2020 bijvoorbeeld niet op vakantie konden, hebben zij meer geld gespaard.³

Tabel 5 Woningbouwcapaciteiten en -opgaven, stand anno 2020; aantal woningen in plannen ten opzichte van de benodigde plancapaciteit, 2020-2030⁴

	Woningbehoefte tot 2030	Verwachte sloop	Benodigde capaciteit tot 2030	Totale capaciteit in plannen tot 2030	Waarvan harde plancapaciteit
Gemeente Sint Anthonis	335	20	355	755	175
Regio Land van Cuijk	3.365	740	4.105	4.280	1.985

Aanbod**Huidige voorraad**

De gemeente Sint Anthonis telt ca. 4.860 woningen, waarvan ca. 670 in de kern Oploo. De afgelopen jaren (sinds 2015) is de woningvoorraad in de gemeente per saldo gegroeid met 135 woningen.

Plan capaciteit

- Op basis van de plan capaciteit die wordt bijgehouden door de provincie blijkt dat er in de gemeente Sint Anthonis tot 2030 een capaciteit nodig is van 355 woningen (woningbehoefte plus verwachte sloop). Op dit moment zijn er plannen voor de realisatie van 755 woningen, waarvan 175 woningen met een harde plan capaciteit (tabel 5). De uitdaging ligt in het realiseren van de plannen die er zijn, er is immers voldoende plan capaciteit. Het initiatief aan de Watermolenstraat 3 is met 14 woningen opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Sint Anthonis, als zachte plan capaciteit.
- Hoewel de totale plan capaciteit in de gemeente groter is dan de woningbehoefte, heeft onvoldoende van de plan capaciteit een harde status. Dit betekent dat de woningbehoefte in de gemeente niet kan worden ingevuld door de huidige harde plan capaciteit.
- Ook in de regio Land van Cuijk geldt dat er onvoldoende harde plan capaciteit aanwezig is om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien (tabel 5).

Conclusie

Het initiatief om 18 woningen te realiseren aan de Watermolenstraat 3 in Oploo voorziet in een kwantitatieve behoefte:

¹ CBS (2020). Bevolkingsprognose 2020-2070.² Rabobank (2020). Kwartaalbericht Woningmarkt (10-12-2020).³ NOS (2021). Vorige maand hoogste prijsstijging koopwoningen in bijna 20 jaar (22-03-2021).⁴ Provincie Noord-Brabant, Monitor bevolking en wonen, maart 2021.

- De bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Sint Anthonis en de regio Land van Cuijk neemt de komende jaren toe. De toename van het aantal huishoudens is groter dan de toename van het aantal inwoners, wat duidt op een verkleining van de huishoudens (groei eenpersoonshuishoudens, vergrijzing).
- Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensprognose is in de gemeente Sint Anthonis tot 2030 behoefte aan 335 woningen en in de regio Land van Cuijk aan 3.365 woningen. Rekening houdend met de verwachte sloop van woningen gaat het om een benodigde capaciteit van 355 woningen in de gemeente en 4.105 woningen in de regio.
- Zowel in de gemeente als in de regio is er onvoldoende harde plancapaciteit om in de verwachte woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat er nog ruimte is om woningen toe te voegen in de gemeente en regio, respectievelijk 180 en 2.120 woningen. Het initiatief aan de Watermolenstraat 3 kan in deze kwantitatieve behoefte voorzien. Het initiatief is met 14 woningen opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Sint Anthonis, als zachte plancapaciteit.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte: regionaal

De **Regionale Agenda Wonen Noordoost-Brabant (2016)** biedt inzicht in de woningvraag voor de komende jaren. In lijn met landelijke ontwikkelingen, richt de vraag zich naar verwachting in toenemende mate op de huursector en op het goedkope koopsegment. Demografische ontwikkelingen, evenals trends zoals verdere flexibilisering van de arbeidsmarkt dragen hier mede aan bij.

- In de huursector gaat het zowel om het sociale segment als het middeldure segment in de vrije huursector. Zeker

voor de groeiende groep huishoudens met een middeninkomen (landelijke trend) zal er meer geïnvesteerd moeten worden in het huursegment (direct) boven de liberalisatiegrens.

- Daarnaast is er behoefte aan kleine gestapelde woningtypen (appartementen), maar ook grondgebonden eengezinswoningen. Deze woningtypen zijn tevens aantrekkelijk voor (lagere) middeninkomens, wat de toegankelijkheid van de woningmarkt voor deze groep vergroot.

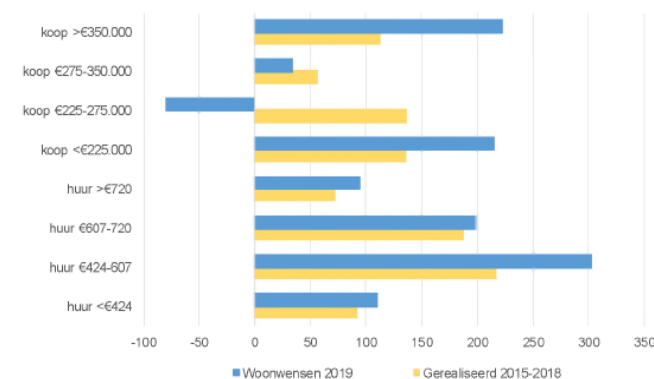
Het **Woonwensenonderzoek Regio Noordoost-Brabant (2019)** biedt nader inzicht in de wensen van starters en doorstromers. In het onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen het stedelijk gebied (gemeente 's-Hertogenbosch en Oss stad en Berghem) en het landelijk gebied (rest van de gemeente Oss en de overige gemeenten, waaronder de gemeente Sint Anthonis). Op basis van match vraag en aanbod gelden een aantal aandachtspunten in de regio Noordoost-Brabant in het landelijk gebied (figuur 3 en 4):

- Figuur 3 toont nadrukkelijk de behoefte aan gestapelde woningen (appartementen), zowel koop als huur.
- In lijn met de regionale agenda bevestigt figuur 3 tevens de behoefte aan huurwoningen (in alle segmenten). In landelijk gebied komt de vraag met name van starters en doorstromers vanaf 65 jaar (senioren).
- Tekort aan koopappartementen.
- Tekort aan grondgebonden huurwoningen voor doorstromers tot 65 jaar en starters.
- Tekort aan betaalbare huurwoningen (€424-607).
- Tekort aan goedkope koopwoningen (<€225.000), de vraag komt vooral van starters.
- Tekort aan kleine woningen met 3 kamers (grondgebonden woningen en appartementen, zowel huur als koop). De verwachting is bovendien dat de vraag naar kleine woningen nog verder toeneemt doordat er steeds meer kleine huishoudens zijn.

- Overschot aan (middel)grote koopwoningen. Dit komt doordat veel oudere doorstromers (65-plussers) een dergelijke koopwoning achterlaten. Dit neemt echter niet weg dat hier een kwaliteitsopgave ligt (deels vervanging verouderd aanbod).



Figuur 3: Saldo vraag en aanbod eigendom en woningtype



Figuur 4: Saldo vraag en aanbod eigendom en prijsklasse

In de **Regionale woningmarktstrategie van het Land van Cuijk (2018)** is geformuleerd wat kansrijke en risicovolle product-marktcombinaties zijn, zowel voor de korte (tot 2025) als de lange termijn (2025-2040). Figuur 5 geeft een overzicht.

- Op de korte termijn worden koopwoningen (grondgebonden, gestapeld en in alle segmenten) kansrijk geacht. Huurwoningen zijn enigszins risicovol, met uitzondering van huurwoningen boven de liberalisatie grens (midden-huur).
- Op lange termijn zijn gestapelde huurwoningen zeer kansrijk, zeker tot de liberalisatiegrens. Ook middeldure huurwoningen worden kansrijk geacht voor de lange termijn.
- Grondgebonden koopwoningen in algemene zin zijn enigszins risicovol, maar dit betreft uitsluitend koopwoningen in het hoge middensegment tot dure koopsegment. Koopwoningen in het lage tot lagere middeldure segment worden ook voor de lange termijn kansrijk bevonden.

	koop grondgebonden	huur grondgebonden	koop gestapeld	huur gestapeld	huur tot aftoppingsgrens	huur tot liberalisatiegrens	huur boven liberalisatiegrens	koop tot €185.000	koop €185.000 tot €275.000	koop €275.000 >
korte termijn (2025)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
lange termijn (2040)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

legenda
 ■ = kansrijk
 ■ = enigszins kansrijk
 ■ = enigszins risicovol
 ■ = risicovol

Figuur 5: Kansrijke en risicovolle segmenten Land van Cuijk

De kansrijkheid van diverse product-markt-combinaties komt voort uit diverse ontwikkelingen:

- De wijzigingen in vraagdruk worden over het algemeen veroorzaakt door de vergrijzing. De impact van vergrijzing op de woningmarkt zal alleen maar toenemen. Om die reden achten gemeenten het verstandig om bij nieuwbouw van woningen in te zetten op levensloopbestendigheid (appartementen en grondgebonden woningen).
- Het aandeel gezinnen blijft de komende jaren naar verwachting groot. Deze groep is relatief vaak op zoek naar een koopeengezinswoning, met name in het goedkope tot lagere middensegment.
- In algemene zin geldt dat de vraag in de kleinere kernen doorgaans kleiner is, maar wel meer diffuus en even belangrijk om op in te blijven spelen.

Kwalitatieve behoefte: lokaal

In de **Structuurvisie Kernen (2016)** wordt vanuit lokaal perspectief ingegaan op de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente. Sint Anthonis wil ook in de toekomst een prettige woongemeente blijven, met kwalitatief goede woonmilieus. In algemene zin kenmerkt de gemeente zich in 2025 door een divers aanbod van kwalitatief goede woningen. In alle kernen dient sprake te zijn van voldoende (en betaalbare) woningbouw, waardoor er ook voor starters en jonge gezinnen geschikte huisvesting is.

In lijn met het regionale woonwensenonderzoek kan een beeld worden gegeven van de kwalitatieve opgave voor Sint Anthonis. Een nuance is dat dit beleidsstuk zich baseert op het woonwensenonderzoek uit 2013. Vraag is of de conclusies van destijds nog actueel zijn.

- *Op termijn ontstaat een overschot aan dure woningen.* Op dit moment kent Sint Anthonis een gemiddeld dure

woningvoorraad met een relatief beperkt aanbod van goedkope(re) woningen. Tot voor kort kenden woningbouwplannen een groot aandeel woningen in de hogere prijsklassen. Op termijn ontstaat echter een overschot aan duurdere eengezinskoopwoningen (> € 300.000). Dit komt grotendeels doordat ouderen hun (vaak) relatief grote koopwoning verlaten. Opgemerkt wordt dat er nog wel een vraag wordt verwacht naar nultredenwoningen voor ouderen in het middeldure tot dure segment.

- *Het aanbod van betaalbare woningen is te beperkt.* Er bestaat het komende decennium een behoefte aan betaalbare koopwoningen voor jongeren en inwoners met een lager inkomen, waarin naar verwachting onvoldoende wordt voorzien. Uit dit oogpunt is het nodig om meer betaalbare woningen in de programmering op te nemen.
- *De vraag naar sociale huurwoningen loopt geleidelijk terug.* Uit onderzoek van woningcorporatie Mooiland blijkt dat het huidige aanbod van sociale huurwoningen op termijn volstaat voor het aantal woningzoekenden in de gemeente. Daarbij is al rekening gehouden met een terugloop van de voorraad door het verkopen van woningen aan huurders.

Anticiperend op bovenstaande constatering zet de gemeente in om woningbouwprojecten zo goed mogelijk in overeenstemming te brengen met de verwachte woningvraag. Dit gebeurt onder meer door meer betaalbare en levensloopbestendige woningen te ontwikkelen of hiervoor kavels uit te geven. Het aantal duurdere woningen wordt waar mogelijk beperkt.

Kwalitatief aanbod

Onderstaande tabel toont de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente, de kern en de provincie, zowel

naar type als naar eigendom. De tabel bevestigt het beeld van een relatief eenzijdige woningmarkt, namelijk overwegend eengezinswoningen en overwegend koopwoningen. Voor een kleinere, landelijk kern als Oploo is dit overigens niet afwijkend.

Tabel 6 Samenstelling woningvoorraad (CBS 2019)⁵

Samenstelling woningvoorraad	Gemeente Sint Anthonis	Oploo	Provincie Noord-Brabant
Eengezinswoning	90%	93%	75%
Meergezinswoning	10%	7%	25%
Koopwoning	76%	81%	62%
Huurwoning corp.	15%	13%	28%
Huurwoning part.	9%	7%	10%

Onderstaande tabel toont de gemiddelde woningwaarde in de gemeente Sint Anthonis en enkele referentiegebieden.

Tabel 7 Gemiddelde woningwaarde 2020 (CBS 2020)

	Gemiddelde woningwaarde
Gemeente Sint Anthonis	€ 298.000,-
Gemeente Boxmeer	€ 250.000,-
Gemeente Cuijk	€ 235.000,-
Gemeente Grave	€ 232.000,-
Gemeente Mill & Sint Hubert	€ 272.000,-
Regio Noordoost-Brabant	€ 290.000,-
Provincie Noord-Brabant	€ 275.000,-

De tabel geeft een indicatie van een relatief hoge woningwaarde in de gemeente Sint Anthonis en bevestigt daarmee dat er relatief veel woningen zijn in het dure koopsegment. Dit onderstreept de behoefte en daarmee de opgave om meer betaalbare woningen te realiseren.

Wat betreft leegstand gold in de gemeente Sint Anthonis in 2020 een woningleegstand van circa 1%. Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde in de provincie (1%) en Nederland (1%). De woningleegstand in de gemeente is de afgelopen jaren afgenomen. In 2015 was er een woningleegstand van 2% van het totaal. Ook de gemiddelde leegstand in Nederland lag in 2015 hoger (2%) dan nu.⁶

Conclusie

Het initiatief om een gedifferentieerd programma van 18 woningen te realiseren aan de Watermolenstraat 3 voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de regio Noordoost-Brabant is in het landelijk gebied (waaronder de gemeente Sint Anthonis) behoefte aan geschikte woningen voor starters en doorstromers vanaf 65 jaar, met name in het betaalbare segment (huur en koop), zowel grondgebonden als gestapeld. Meer dan de helft van het beoogde woningprogramma aan de Watermolenstraat 3 richt zich specifiek op deze doelgroepen.
- Uit de regionale woningmarktstrategie van Land van Cuijk blijkt dat op korte termijn koopwoningen in alle segmenten kansrijk zijn. Huurwoningen zijn enigszins risicovol op de kortere termijn, maar minder op de langere termijn. Met name koopwoningen in het lagere en middeldure segment worden kansrijk geacht (gezinnen).

Daarnaast wordt ingezet op seniorenwoningen. Het initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte door levensloopbestendige woningen en eengezinswoningen voor gezinnen te realiseren.

- In de gemeente is vooral behoefte aan voldoende betaalbare woningbouw, waardoor er ook voor starters en jonge gezinnen geschikte huisvesting is. Daarnaast moet er voldoende ruimte en aandacht zijn voor levensloopbestendig bouwen. Het initiatief aan de Watermolenstraat 3 draagt hier aan bij door voor verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, senioren) woningen te realiseren in verschillende prijsklassen en typologieën. Daarmee voegt het initiatief kwaliteit toe aan de (relatief eenzijdige) woningvoorraad, die primair bestaat uit dure eengezinskoopwoningen.

⁵ CBS Statline, Kerncijfers wijken en buurten 2019 (cijfers voor 2020 zijn nog niet beschikbaar).

⁶ CBS, Dashboard Landelijke monitor leegstand 2015-2020.