

Gemeente Olst-Wijhe

Ladderonderbouwing Olstergaard

Rapportage

John Stohr
12-2-2020

John Stohr Advies

John Stohr Advies

Gemeente Olst-Wijhe

Ladderonderbouwing Olstergaard

Opdrachtgever: Gemeente Olst-Wijhe
Contactpersoon: Alfons Ganzevles
Team Leefomgeving
Datum: 12 februari 2020

John Stohr

John Stohr Advies

info@johnstohr.nl

06 13301966

John Stohr Advies



Inhoud

1.	Inleiding	1
2.	De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling.....	2
	Het ruimtelijk verzorgingsgebied	2
	De regionale woningbouwprogrammering	3
	Actuele woningbouwprognose Olst-Wijhe.....	4
	Toespitsing van de woningbehoefte op de kern Olst	6
	Aandacht voor specifieke doelgroepen (Kwalitatief).....	6
3.	(On)mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied.....	8
	De capaciteit in bestaand stedelijk gebied	8
	De totale plancapaciteit in Olst.....	9
	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.....	10
4.	Conclusie toets Olstergaard aan Ladder Duurzame Verstedelijking	11
	Conclusie	11
	Bijlage 1.....	12
	PRIMOS versus MARK DEMOD (Tellers&Benoemers).....	12

1. Inleiding

De gemeente Olst-Wijhe gaat een nieuw, bijzonder plangebied in ontwikkeling brengen (Olstergaard) in de kern Olst.

Olstergaard wordt een uniek, samen met de toekomstige bewoners ontwikkeld, toekomstbestendig woongebied, waarin een natuurinclusief ontwerp, circulair bouwen en tal van duurzaamheidsmaatregelen centraal staan. De toekomstige bewoners kunnen hier hun duurzame woning in eigen beheer realiseren: zowel individueel (voor één huishouden) of samen met anderen (voor meerdere huishoudens).

Het woningbouwplan Olstergaard is een buitenstedelijk gebied dat ruimte biedt aan ca. 80 bouwkvavels. Het bestemmingsplan dat de realisatie van Olstergaard mogelijk moet maken moet derhalve getoetst worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo, omdat Olstergaard een locatie voor wonen is groter dan 12 woningen.

Figuur 1: ligging plangebied Olstergaard



In de Laddertoets dienen de volgende aspecten aan de orde te komen:

- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Waarom kan de stedelijke ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd?

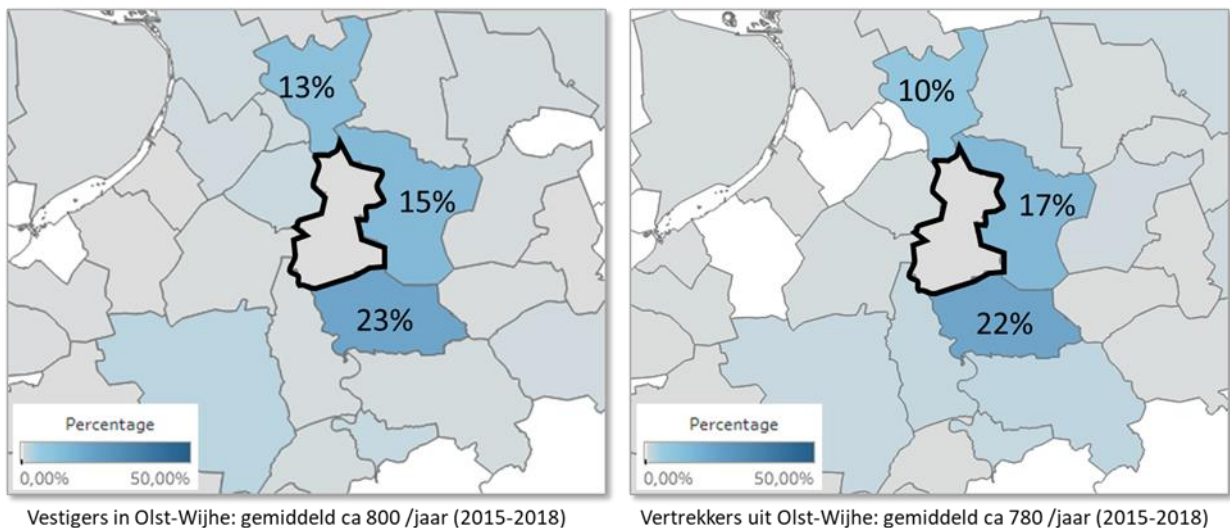
2. De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

De behoefte aan een woningbouwplan wordt bepaald door de confrontatie van de (lange termijn) prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen daarbij ook kwalitatieve aspecten een rol spelen. Daarbij moet worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied

Olstergaard is een woningbouwontwikkeling in de kern Olst, binnen de gemeente Olst-Wijhe. Naast de grotere kernen Olst en Wijhe kent de gemeente ook enkele kleine kernen en buurtschappen. Olst en Wijhe hebben beide een goede verbinding met zowel Deventer als Zwolle. Formeel maakt de gemeente deel uit van de regio Salland (Olst-Wijhe, Deventer en Raalte), maar het noordelijke deel (Wijhe) is ook op Zwolle georiënteerd. Olst-Wijhe heeft ook een duidelijke verhuisrelatie met Raalte.

Figuur 2: De belangrijkste regionale verhuisrelaties van Olst-Wijhe



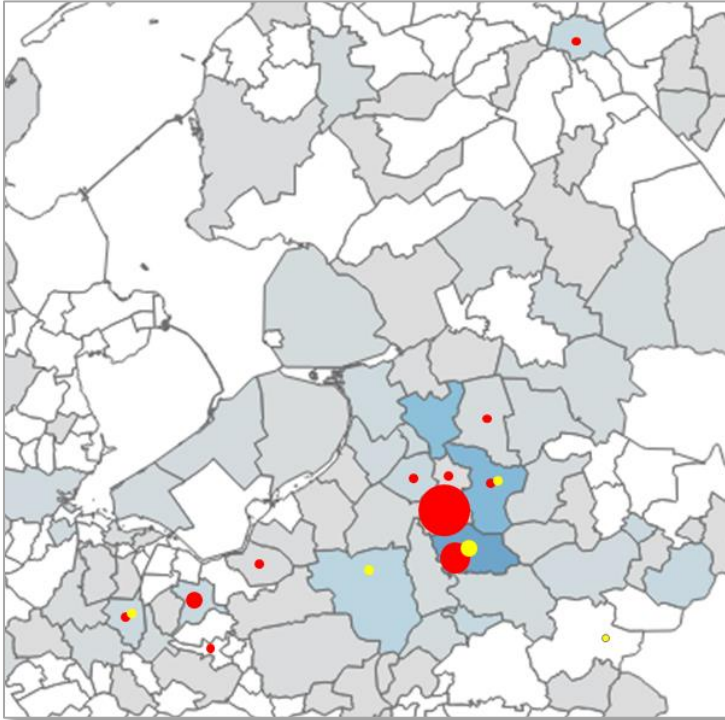
De verhuisrelaties laten zien dat het ruimtelijk verzorgingsgebied van het woongebied Olstergaard niet alleen van betekenis is voor de gemeente Olst-Wijhe maar (in kwalitatieve zin) deels ook voor gemeenten in de directe regio. Door de bijzondere aard van het plan (natuurinclusief ontwerp, circulair bouwen en duurzaam bouwen in eigen beheer) zal het plan ook een ruimere aantrekkingskracht hebben. Het plan voorziet in ca. 80 woningen, waarvan 14 zullen worden gerealiseerd door woningbouwcorporatie SallandWonen en de overige als particuliere woningen. Het plan bevat geen planmatige projectontwikkeling.

Bij het opstellen van het plan zijn ca. 40 potentiële toekomstige bewoners uit Olst, maar ook van elders actief betrokken geweest. Dat heeft al geleid tot 18 individuele inschrijvingen en een collectieve inschrijving (CPO van 8 huishoudens), terwijl het plan nog niet actief in de markt is gebracht. Daarnaast zijn er al een aantal gegadigden voor de 14 te realiseren huurwoningen. Van de ingeschrevenen voor een kavel komt 33% uit Olst, 20% uit Deventer, 20% uit de rest van de regio West-Overijssel, 20% uit de regio Utrecht en een enkeling uit Groningen. De gegadigden voor een huurwoning komen allen van buiten Olst.

Naast de concrete inschrijvingen is er ook een behoorlijk aantal gegadigden dat zich heeft aangemeld als belangstellende voor een kavel.

Het grote aantal gegadigden van buiten Olst bevestigt het bijzondere karakter van de planontwikkeling en het specifieke woonmilieu dat daarmee ontstaat. Olstergaard biedt daarmee een specifieke, onderscheidende toevoeging aan het kwalitatieve woonmilieu in de regio en zal een positief effect hebben op de huishoudensontwikkeling in Olst.

Figuur 3: Herkomst geïnteresseerden in 1^e tranche Olstergaard



De regionale woningbouwprogrammering

In het RWP West-Overijssel 2019 zijn de regionale woningbouwafspraken vastgelegd. Doel van het RWP is voldoende woningen te bouwen om de groei van het aantal huishoudens in West-Overijssel op te vangen. Daarnaast ligt er een grote kwalitatieve opgave: het realiseren van aantrekkelijke woonmilieus, adaptief en levensloopgeschikt, het opheffen van de kwalitatieve mismatches in de bestaande voorraad et cetera.

In het RWP is ook afgesproken dat voor gemeenten als Olst-Wijhe een afstemmingsplicht geldt voor plannen buiten het bestaand stedelijk gebied vanaf 25 woningen, in lijn met de Ladder. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan zodra de meerderheid van de gemeenten in de subregio en planrelevante gemeenten hebben ingestemd. Olst-Wijhe maakt samen met Deventer en Raalte deel uit van de subregio Salland. Dit zijn ook de twee gemeenten waarmee Olst-Wijhe de sterkste verhuisrelatie heeft. Als planrelevante gemeenten kunnen Zwolle, Epe, Heerde en Voorst worden aangemerkt.

Tabel 1 geeft de beschikbare planologische ruimte in de plancapaciteit weer per 1-1-2019 zoals gehanteerd wordt in het RWP. In deze Laddertoets is actuele informatie opgenomen over de plancapaciteit per 1-1-2020. De woningaantallen in de tabel zijn gebaseerd op de prognose van 2017. Inmiddels laten actuele ontwikkelingen zien dat de groei van de bevolking nationaal en regionaal sterker is dan de afgelopen periode werd ingeschat.

Tabel 1: Vraag en aanbod RWP 2019

regio	woningvraag periode 2017-2026*		beschikbare harde plancapaciteit per 1-1-2019			vraag-aanbod verhouding*			harde plannen naar type locatie	
	Netto woningvraag (prognose)		directe bouwtitel	uitwerkingsplicht/wijzigingsbevoegdheid	totaal				inbreiding	uitbreiding
Salland	3520	tot 4300	2.915	90	3.005	70%	tot 85%	1.315	1.690	
Deventer	2455	tot 3000	2.262		2.262	75%	tot 90%	948	1.314	
Olst-Wijhe	420	tot 515	175	90	265	50%	tot 65%	49	216	
Raalte	645	tot 785	478		478	60%	tot 75%	318	160	

Bron: Provincie Overijssel (2018). Actualisatie huishoudensprognoses 2017. Opgave planaanbod door gemeenten via planmonitor wonen. Bewerking team Beleidsinformatie Provincie Overijssel. * afgerond op vijftallen

In het RWP 2017 was afgesproken voor de toepassing van de Primos prognose uit te gaan van een gewogen gemiddelde van de Primos prognose van de laatste 5 jaren. Bij het RWP 2019 is het gewogen gemiddelde niet gebruikt. Toepassing van die methodiek leidt tot nagenoeg dezelfde aantallen, zie hieronder.

Tabel 2: Primos prognoses 2015-2019

Prognosejaar	Aantallen doorgerekend naar 2020-2030
Primos 2015	515
Primos 2016	532
Primos 2017	545
Primos 2018	345
Primos 2019	384
Gemiddeld laatste 5 jaar	464,2 (afgerond 464)

De prognoses van Primos laten in 2018 en 2019 een daling zien. De recente landelijk prognoses van CBS wijzen echter in de richting van een eerder niet voorziene extra (landelijke) behoefte, vooral als gevolg van buitenlandse migratie. Door de aard van de economie en het aanbod aan hoogwaardige opleidingen in de regio zal de extra woningvraag vanuit arbeidsmigranten ook in West-Overijssel aan de orde zijn. Daarnaast zal de regio ook voor de wisselende behoefte vanuit statushouders woonruimte moet blijven bieden.

Daarnaast ziet de regio een toename van de druk op de woningmarkt van West-Overijssel als gevolg van de woningmarktproblematiek in de Randstad. De sterke daling die de Primos prognoses van 2018 en 2019 voorzagen zijn derhalve minder reëel en stroken ook niet met de actuele vraag, zoals ook blijkt uit de groei van het aantal gerealiseerde woningen en de vraag naar bouw kavels. Ook in de bestaande woningvoorraad is er veel vraag, terwijl het aanbod beperkt is.

Op basis van de actuele trends in huishoudenontwikkeling mag verwacht worden dat de feitelijke ontwikkeling structureel hoger zal komen te liggen dan door Primos berekend is.

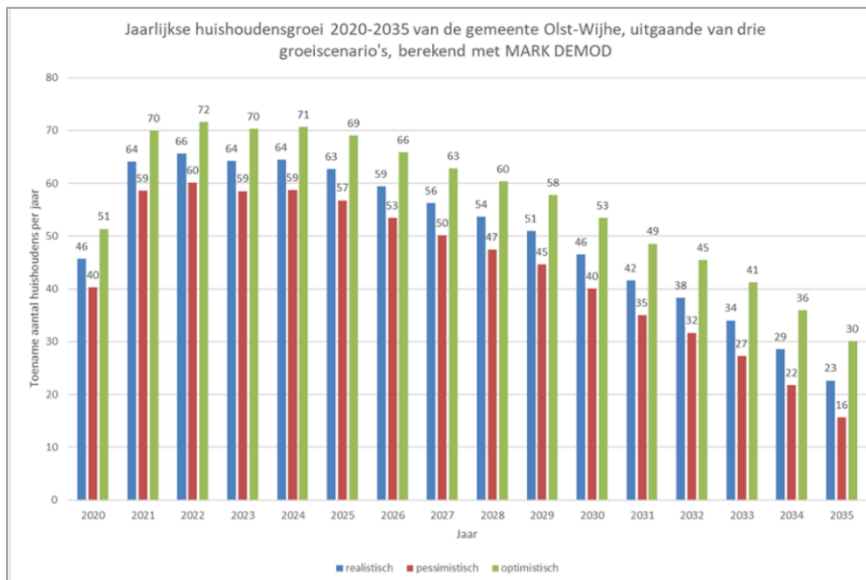
Actuele woningbouwprognose Olst-Wijhe

Gezien de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt en de behoefte van de gemeente Olst-Wijhe om daarover op korte termijn meer inzicht in te hebben heeft de gemeente aan onderzoeksbureau Tellers&Benoemers gevraagd een actuele prognose op te stellen voor de periode 2020-2030. (*Prognose Huishoudenontwikkeling Olst-Wijhe tot 2030. Tellers&Benoemers, 2019*).

Waar Primos, in verband met de landelijke toepassing, uitgaat van landelijke trends t.a.v. de huishoudenontwikkeling, hanteert Tellers&Benoemers hiervoor gemeente specifieke trends. In deze prognose zijn drie scenario's gehanteerd, een realistisch, een pessimistisch en een optimistisch scenario. Daarmee geeft deze prognose een actueel beeld van de bandbreedte

waarbinnen de huishoudensgroei van Olst-Wijhe de komende jaren naar verwachting zal plaatsvinden. De prognose laat in de eerste jaren een sterke toename van het aantal huishoudens zien met na 2025 een geleidelijk afnemende groei. Een mogelijke daling van het aantal huishoudens is volgens deze prognose de eerste 15 jaren niet in beeld.

Figuur 4: Huishoudensprognose tot 2035 voor Olst-Wijhe



Bron: Prognose Huishoudenontwikkeling Olst-Wijhe tot 2030. Tellers & Benoemers, 2019

De drie scenario's laten de komende 10 jaar de volgende toename zien:

Tabel 2: Huishoudensprognose tot 2020 - 2030 voor Olst-Wijhe

Huishoudensontwikkeling 2020-2030	Totale toename in 2030	Gemiddelde jaarlijkse toename tot 2030
Optimistisch	650	65
Realistisch	587	59
Pessimistisch	529	53

Bron: Prognose Huishoudenontwikkeling Olst-Wijhe tot 2030. Tellers & Benoemers, 2019

Voor de Ladderonderbouw van Olstergaard wordt, in aanvulling op de gegevens uit het RWP, uitgegaan van het realistisch scenario van Tellers & Benoemers.

PRIMOS versus MARK DEMOD (Tellers & Benoemers)

Primos hanteert een trendanalyse waarmee trends worden geprojecteerd op de toekomst. Daarvoor dienen aannames te worden gedaan die naar de toekomst worden doorgerekend. De prognose van Tellers & Benoemers (MARK DEMOD) baseert zich op de feitelijke demografische ontwikkelingen in Olst-Wijhe in de afgelopen 10 jaren per leeftijdscategorie. Door binnen deze 10 jaar de extremen naar boven (optimistisch) en naar beneden (pessimistisch door te rekenen voor de toekomst ontstaat er een bandbreedte (optimistisch en pessimistisch scenario). Door het gemiddelde van de demografische ontwikkeling van de afgelopen 10 jaar door te projecteren ontstaat het 'realistische scenario'. Deze scenario's zijn dus niet gebaseerd op aannames maar op de actuele demografische ontwikkelingen. Daarnaast worden de drie scenario's (optimistisch, pessimistisch en realistisch) onderbouwd met een kansberekening waardoor inzichtelijk wordt hoe groot de kans is dat het scenario daadwerkelijk realiteit wordt.

Toespitsing van de woningbehoefte op de kern Olst

De gehanteerde prognoses zijn allen gericht op de gehele gemeente. Op 1 januari 2018 had de gemeente 7.446 huishoudens, waarvan 2.320 (31%) in Olst en 2.590 (35%) in Wijhe. De overige huishoudens (34%) wonen in de kleine kernen Boskamp, Den Nul, Wesepe, Welsum en Boerhaar en de buurtschappen Eikelhof, Elshof en Herxen en het buitengebied (samen 2.536 huishoudens). Voor de woningbehoefte vanuit de kleine kernen en buurschappen wordt uitgegaan van de aanname dat 30% van de behoefte in de kleine kernen en 70% van de behoefte in het buitengebied in de beide hoofdkernen (Wijhe en Olst) zijn weg zal vinden.

Daarmee wordt het aandeel van Olst in de eigen lokale woningbehoefte geraamd op ca. 38% en voor Wijhe op ca. 42%. De overige behoefte (ca. 20%) zal in de kleine verspreide locaties buiten de hoofdkernen zijn weg vinden.

De leeftijdsopbouw van de inwoners van Olst en van Wijhe verschillen niet in zodanige mate dat dit aanleiding geeft om de raming van het aandeel Olst bij te stellen.

Daarmee kan de specifieke woningbehoefte voor Olst worden geraamd.

Tabel 3: Toedeling prognose Tellers & Benoemers naar Olst

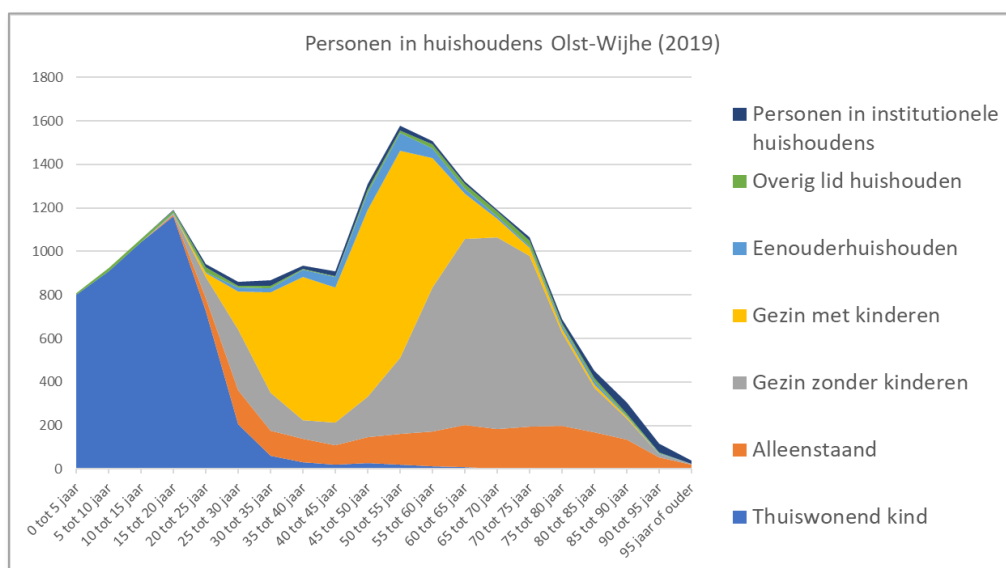
Woningbehoefte 2020 - 2029		Pessimistisch scenario	Realistisch scenario	Optimistisch scenario
Tellers&Benoemers				
	<i>Aandeel</i>	529	587	650
Olst	38%	200	222	246
Wijhe	42%	223	248	274
Overig	20%	106	117	130

De aantallen in de prognoses zijn indicatief en niet absoluut

Aandacht voor specifieke doelgroepen (Kwalitatief)

In figuur 5 zien we zowel de leeftijdsopbouw van de gemeente Olst-Wijhe als de huishoudenssamenstelling. Uit de figuur valt op te maken dat het aantal geboorten afneemt en dat de piek ligt bij inwoners in de leeftijdscategorie 55 tot 60 jaar.

Figuur 5: Leeftijdsopbouw Olst-Wijhe



(Onder Institutionele huishoudens vallen tehuizen, zorgcomplexen e.d.)

Daarnaast heeft Olst-Wijhe in de leeftijdsopbouw een duidelijke dip in de leeftijdscategorieën 25 – 45 jaar. Deze dip heeft ook zijn weerslag op het aantal jonge kinderen dat sterk terugloopt en leidt op termijn tot een duidelijke vergrijzing van de bevolking.

Voor een meer evenwichtige en stabiele leeftijdsopbouw is het van belang dat de gemeente gezinnen met kinderen weet te behouden en aan te trekken en ze dus in staat stelt in de gemeente een woning te kunnen vinden. Daarnaast is het ook noodzakelijk betaalbare, maar vooral beschikbare woonmogelijkheden voor starters te bieden. De vergrijzing vraagt ook aandacht voor specifieke woonmogelijkheden voor ouderen.

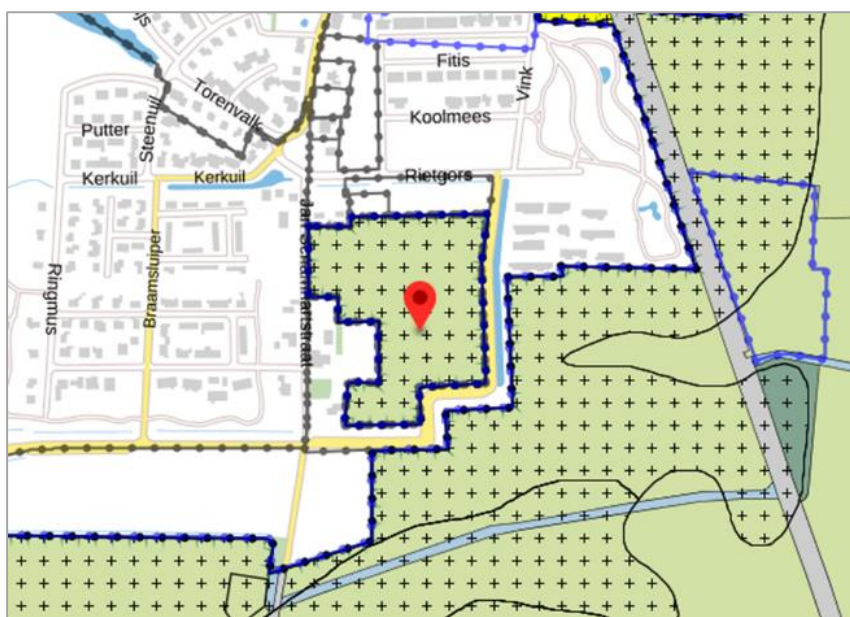
3. (On)mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied

Bij de toets aan de Ladder wordt als bestaand stedelijk gebied aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Gronden waarop een agrarische bestemming rust, en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, vormen geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied.

Figuur 6: Huidige bestemming plangebied Olstergaard



Omdat de woningbouwontwikkeling Olstergaard buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

De capaciteit in bestaand stedelijk gebied

In tabel 4 is de bestaande harde en zachte plancapaciteit en de potentiële plancapaciteit exclusief Olstergaard per 1-1-2020 weergegeven.

De plancapaciteit binnen het bestaand stedelijk gebied van Olst-Wijhe (Herstructurering en transformatie (hard, zacht en potentieel) bedraagt 161 woningen, waarvan 76 in de kern Olst. De plancapaciteit binnen het bestaand stedelijk gebied in de kern Olst is vrijwel volledig zachte of potentiële capaciteit, waaronder herstructurering van een bedrijfslocatie (Aberson). Een deel van de Abersonlocatie (65 woningen) is buiten bestaand stedelijk gebied. Het is op dit moment echter nog niet mogelijk exact aan te geven wat binnen en wat buiten bestaand stedelijk gebied zal zijn. Voor deze laddertoets is de gehele locatie voornamelijk als binnenstedelijk aangemerkt.

Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn een beperkt aantal maatschappelijke gebouwen, zoals scholen die in de toekomst mogelijk vrijkomen, maar daar bestaan nog geen concrete termijnen en

plannen voor. De verwachting is dat de eerste school pas op zijn vroegst over enkele jaren (2023 – 2024) in aanmerking komt voor herontwikkeling of transformatie.

De mogelijke toekomstige herstructureringslocaties (buiten de bedrijfslocatie Aberson) zullen naar verwachting vooral worden ingezet om de doelgroepen jongeren en ouderen woonmogelijkheden binnen de kern Olst te bieden.

Tabel 4: Bestaande plancapaciteiten per 1-1-2020

Plan­capacitei­ten Olst-Wijhe (exclusief Olstergaard) 1-1-2020	Olst	Wijhe	Kernen en buurt-schappen	Totaal Olst-Wijhe
Harde plan­capaciteit				
Herstructurering	3	14	16	33
Transformatie	0	2	21	23
Uitleg	36	102	39	177
Totale harde capaciteit	39	118	76	233
Zachte plan­capaciteit				
Herstructurering	65	0	16	81
Transformatie	0	0	1	1
Uitleg			1	1
Totale zachte capaciteit	65	0	18	83
Totale plan­capaciteit	104	118	94	316
Sloop (verwachting)				-40
Netto restcapaciteit				276
Potentiële plan­capaciteit				
Herontwikkeling	8	5	10	23
Hard + zacht en potentieel + sloop	112	123	104	339

Samenvattend kan worden gesteld dat binnen bestaand stedelijk gebied in Olst, ook op termijn, onvoldoende ruimte is om te voorzien in de ruimtebehoefte voor woningen voor de doelgroep waar het plan Olstergaard zich op richt (gezinnen met kinderen) of voor mensen met een meer specifieke woonwens (natuurinclusief, circulair).

De totale plan­capaciteit in Olst

Tabel 4 laat zien dat op 1 januari 2020 de totale plan­capaciteit (hard en zacht, binnenstedelijk en uitleg) in Olst, exclusief Olstergaard, 112 woningen bedraagt. Voor de hele gemeente Olst-Wijhe bedraagt de totale plan­capaciteit (zonder vervanging door sloop) 339 woningen.

In tabel 5 is dit afgezet tegen de woningbehoefte voor de periode 2020-2029. Uit deze tabel blijkt duidelijk dat er binnen de doelstellingen van de Ladder duurzame verstedelijking: “realiseren van een nieuw uitleggebied is mogelijk indien daarin binnenstedelijk niet kan worden voorzien”, binnen de kern Olst én binnen de totale gemeente Olst-Wijhe voldoende “ruimte” is voor de ontwikkeling van een woningbouwplan met een capaciteit van ca. 80 woningen.

Tabel 5: Toetsing prognose 2020-2029 aan restcapaciteit

Woningbehoefte 2020 - 2029		Pessimistisch scenario	Realistisch scenario	Optimistisch scenario
Tellers&Benoemers				
	<i>Plancapaciteit *)</i>			
Olst	112	222	246	273
Tekort Olst		110	134	161
Gemeente Olst-Wijhe	339	529	587	650
Tekort Olst-Wijhe		190	248	311

*) exclusief sloop

Ter referentie is de restcapaciteit ook gerelateerd aan de afspraken in het RWP 2019. De realisatie van Olstergaard blijft ook binnen de daarin opgenomen maximum.

Tabel 6: Toetsing afspraken RWP 2019 aan restcapaciteit

Woningbehoefte 2017 - 2026 (als referentie voor 2020 - 2029)		Maximum in RWP
RWP 2019		
	<i>Plancapaciteit *)</i>	
Olst	112	216
Tekort Olst		104
Gemeente Olst-Wijhe	339	515
Tekort Olst-Wijhe		176

*) exclusief sloop

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt de provincie Overijssel de mogelijkheid om in het buitengebied nieuwe woningen te realiseren om daarmee andere kwaliteitsdoelen in het landelijk gebied mogelijk te maken. Ook in Olst-Wijhe zullen naar verwachting in de periode 2020 – 2030 in KGO plannen een aantal woningen gerealiseerd gaan worden. Deze realisatie wordt niet planmatig aangestuurd door de gemeente, maar dit is volledig afhankelijk van particulier initiatief. Het aantal KGO-woningen dat in de komende 10 jaar gerealiseerd gaat worden is daarom moeilijk te voorspellen. Maar de KGO woningen zullen in omvang nooit zo groot zijn dat dit zou leiden tot heroverweging van Olstergaard.

4. Conclusie toets Olstergaard aan Ladder Duurzame Verstedelijking

De gemeenten in West-Overijssel hebben in het RWP met elkaar afgesproken dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plancapaciteit beschikbaar maakt. Met de ontwikkeling van ca. 80 woningen in Olstergaard blijft de gemeente binnen deze planningsafspraken.

Uiteraard blijft de gemeente daarmee ook ruim binnen de in haar ogen meer realistische uitkomsten van de woningbehoefte prognose die door Tellers & Benoemers is opgesteld.

Conclusie

Het plan Olstergaard, een uitleglocatie voor woningbouw waarbij ca. 80 woningen zullen worden gerealiseerd met een onderscheidend woonmilieu, voldoet aan de vereisten vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals in West-Overijssel uitgewerkt in “Ruimte voor woonkwaliteit - RWP West-Overijssel 2019 (Regionale Woonprogrammering)”.

Bijlage 1

PRIMOS versus MARK DEMOD (Tellers & Benoemers)

Het belangrijkste verschil tussen het PRIMOS model en het prognose model MARK DEMOD van Tellers & Benoemers is dat PRIMOS een trendmodel is en MARK DEMOD een stochastisch model. PRIMOS extrapoleert de belangrijkste trends in het gebied of regio. Bij dit soort modellen is het niet mogelijk om de betrouwbaarheid van de uitkomsten weer te geven middels een kansberekening. Daardoor is het lastig om de output van het PRIMOS model op waarde te schatten. MARK DEMOD werkt met de actuele kennis op het gebied van immigratie, verhuizingen, huishoudensverdunding en andere processen die de demografie bepalen. Daardoor is het mogelijk om van de verschillende scenario's ook de betrouwbaarheid te bepalen.