



Woningmarkt Beekdaelen

2023

De gemeentelijke
woningmarkt
in beeld

Etil research
group

Woningmarkt Beekdaelen 2023

de gemeentelijke
woningmarkt
in beeld

Colofon

**Etil research
group**

Brightlands
Smart Services Campus
Smedestraat 2, 6411 CR Heerlen

Tel.: +31 (0)43 350 62 80

E-mail: info@etil.nl
Internet: www.etil.nl

R.C.M. (Roger) Vaessens

Ruimtelijke Economie
& Vastgoed (RE&V)

Heerlen, 7 november 2024

Voorwoord

Voor u ligt de rapportage '**Woningmarkt Beekdaelen 2023**'. Deze rapportage is onderdeel van de Etil-monitor c.q. -publicatiereeks 'Vastgoedmarkten Limburg' en komt éénmaal per jaar uit*. De rapportage geeft een uitgebreid en gedetailleerd inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Beekdaelen.

De woningmarkt in Limburg wordt de komende jaren meer en meer beïnvloed door vergrijzing/ontgroening en zelfs krimp van de bevolking. In een groot aantal gemeenten neemt het aantal inwoners momenteel al af. In enkele gemeenten begint ook het aantal huishoudens af te nemen. Het woningmarktbeleid van de Provincie Limburg, de regio's en de afzonderlijke gemeenten dienen dan ook hiermee rekening te houden. Dit wil niet zeggen dat er niet meer gebouwd kan worden. Veel meer wordt het belangrijk te weten waar en welke woningtypes gebouwd dan wel gesloopt dienen te worden om het kwantitatieve en kwalitatieve evenwicht op de woningmarkt te kunnen waarborgen en de woningvoorraad zo goed als mogelijk te kunnen laten aansluiten op de daadwerkelijke behoefte. Een gedetailleerder inzicht in aspecten zoals leegstand en de kwaliteit, samenstelling en ontwikkeling van de woningvoorraad en de aanwezige plancapaciteiten wordt belangrijker dan in het verleden.

Om trends en ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt te kunnen volgen, voert Etil sinds 2006 jaarlijks de 'Woonmonitor Limburg' uit. Het doel van deze monitor is het stelselmatig verzamelen en analyseren van woningmarkt-informatie waarmee de trends op de Limburgse woningmarkt in beeld worden gebracht. Op basis hiervan kan het woningmarktbeleid zo nodig bijgesteld of aangepast worden. Daarbij wordt met diverse regionale en landelijke organisaties samengewerkt. In het kader van de woonmonitor worden de gegevens geanalyseerd en gerapporteerd in diverse rapportages op verschillende ruimtelijke schaalniveaus. Daarmee is de woonmonitor dé bron voor woningmarkt-informatie in Limburg.

De voorliggende rapportage geeft een beeld van de woningmarkt in de gemeente Beekdaelen. Etil hoopt dat deze rapportage een meerwaarde voor u zal hebben en de functie van een bruikbare informatiebron zal kunnen vervullen, waar elk jaar naar wordt uitgekeken.

Roger Vaessens
senior adviseur
Etil - Ruimtelijke Economie & Vastgoed (RE&V)

7 november 2024

* De voorliggende rapportage is onderdeel van de Etil-publicatiereeks 'Vastgoedmarkten Limburg'. In deze publicatiereeks worden verschillende vastgoedmarkten in Limburg, woningmarkt, winkelmarkt, kantorenmarkt, bedrijfsruimtemarkt en bedrijventerreinen, in afzonderlijke rapportages op verschillende ruimtelijke schaalniveaus (provincie, regio's en gemeenten) in beeld gebracht. De gemeenten (en/of andere organisaties) kunnen afhankelijk van hun eigen behoefte participeren in één of meerdere van deze informatieproducten. Voor iedere gemeente in Limburg is een vergelijkbare rapportage beschikbaar.

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
Inhoudsopgave	3
Inleiding	5
Factsheet Woningmarkt Beekdaelen 2023	7
1 Bevolking	11
Bevolkingsontwikkeling	12
Verhuisstromen	13
Migratiesamenstelling	14
Bevolkingsprognose	15
Samenstelling bevolkingsprognose	16
Huishoudensontwikkeling	17
Huishoudensleeftijd	18
Huishoudens doelgroep sociale huur	19
Huishoudensprognose	20
2 Woningvoorraad	21
Eigendom & woningtype	22
Particuliere huursector en woningcorporaties	23
Bouwjaar en duurzaamheid	24
WOZ-waarde 1-1-2023	25
Leegstand	26
Leegstandsontwikkeling	27
Leegstandsduur	28
Leegstandssoort	29
Leegstand woningcorporaties	30
Kwantitatieve transformatieopgave	31
3 Woningvoorraadontwikkeling	33
Toevoegingen & onttrekkingen	34
Planlijst realisaties in 2023 - toevoegingen	35
Planlijst realisaties in 2023 - onttrekkingen	36
Nieuwbouw	37
Sloop	38
Prijsklassen	39
4 Woningcorporaties	41
Huurwoningvoorraad woningcorporaties	42
Dynamiek huurwoningvoorraad woningcorporaties	43
Huurprijzen woningcorporaties	44
5 Koopsector	45
Woningtransacties - aantal	46
Woningtransacties - gemiddelde koopsom	47
Woningtransacties - prijsklassen	48
Aanbod koopwoningen	49
Theoretische verkooptijd	50
6 Plancapaciteiten	51
Saldo van toevoegingen en onttrekkingen	52
Woningtoevoegingen - planhardheid	53
Woningtoevoegingen - omgevingsgunningen	54
Woningtoevoegingen - verwacht realisatiejaar	55
Woningtoevoegingen - prijsklassen	56
Bijlagen:	57
Bijlage 1 Woningvoorraad	58
Bijlage 2 Woningvoorraadontwikkeling in 2023	59
Bijlage 3 Planrealisaties laatste 5 jaar	60
Bijlage 4 Koopwoningtransacties	61
Bijlage 5 Plancapaciteiten	62
Bijlage 6 Buurtclusters & buurten	63
Bijlage 7 Afbakeningen & definities	64

Inleiding

De voorliggende rapportage heeft tot doel de ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Beekdaelen inzichtelijk te maken en beleidsmakers, portefeuillehouders, raadsleden, woningcorporaties en particuliere vastgoedpartijen van actuele en accurate informatie te voorzien. Deze betere kennisbasis zorgt er vervolgens voor dat de juiste beslissingen genomen kunnen worden.

De rapportage is onderdeel van de Etil-publicatiereeks "Vastgoedmarkten Limburg". In het kader van deze publicatiereeks worden de volgende rapportages samengesteld, waarbij voor elk van de onderstaande vastgoedmarkten voor iedere gemeente en regio een rapportage beschikbaar is:

- Woningmarkt
- Winkelmarkt
- Kantorenmarkt
- Bedrijfsruimtemarkt
- Bedrijventerreinen

Woonmonitor Limburg

Het doel van deze monitor is het stelselmatig verzamelen en analyseren van woningmarktinformatie waarmee de trends op de Limburgse woningmarkt in beeld worden gebracht. Op basis hiervan kan het woningmarktbeleid zo nodig bijgesteld of aangepast worden. De monitor is door Etil in 2006 ontwikkeld en wordt sindsdien jaarlijks door Etil actualiseerd.

Voor de voorliggende rapportage is met diverse regionale en landelijke partijen samengewerkt. Zo wordt met gemeenten samengewerkt ten aanzien van gegevens over leegstand, toevoegingen, onttrekkingen en plancapaciteiten. Daarnaast zijn de gegevens ook afkomstig van andere organisaties, zoals de Autoriteit Woningcorporaties, (sociale huursector), Woonplein Limburg (aanbod van koopwoningen), het Kadaster (koopwoningtransacties), BsGW - Belasting Samenwerking Gemeenten en Waterschappen (leegstand) en gemeenten (plancapaciteiten en -realisaties). De gegevens in de woonmonitor worden middels kadasterkaarten, luchtfoto's en de door Etil ontwikkelde 'Woonlocatiekaart' gecontroleerd en indien nodig gecorrigeerd. Op te merken is dat hierdoor verschillen kunnen bestaan met de door het CBS geregistreerde woningtoevoegingen en -onttrekkingen.

Op te merken is dat Etil in samenwerking met het Duitse bedrijf GeoDok in opdracht van de Provincie Limburg in 2014 het geoportaal 'Plancapaciteitsmonitor Limburg' heeft ontwikkeld en sindsdien jaarlijks in samenwerking met de Limburgse gemeenten actualiseert. Dit geoportaal geeft middels kaarten en samenvattende factsheets inzage in de plancapaciteiten op de Limburgse woningmarkt (www.pcmlimburg.nl).

Voor gedetailleerde informatie over de woningmarkt verwijst Etil naar de WoonAtlas (www.dewoonatlas.nl).

Leeswijzer

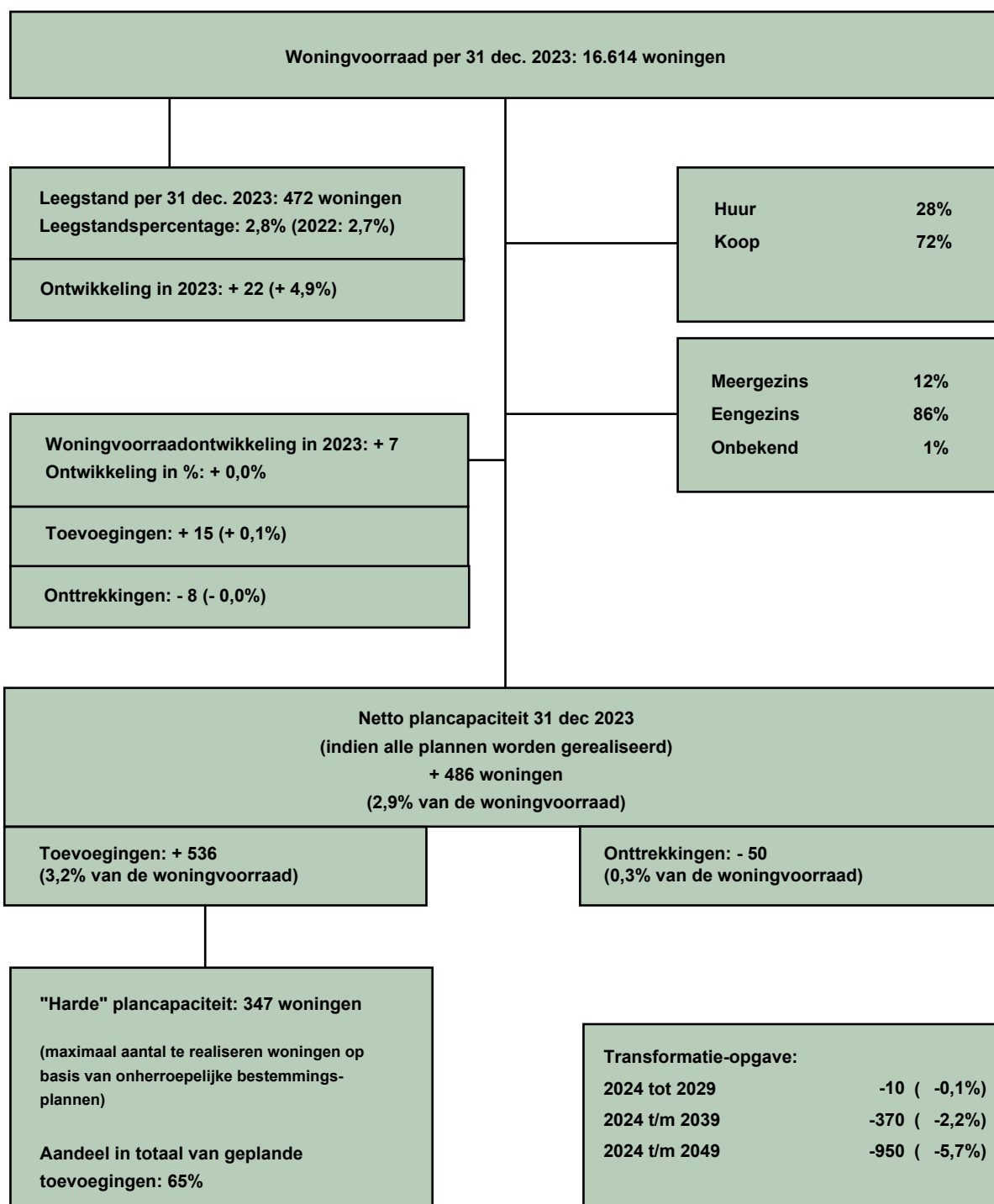
Dit inleidende hoofdstuk wordt gevolgd door de volgende inhoudelijke hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Bevolking
- Hoofdstuk 2: Woningvoorraad
- Hoofdstuk 3: Woningvoorraadontwikkeling
- Hoofdstuk 4: Huursector
- Hoofdstuk 5: Koopsector
- Hoofdstuk 6: Plancapaciteiten

In de bijlagen is informatie opgenomen per buurtcluster en over de gehanteerde definities en afbakeningen.

Factsheet woningmarkt Beekdaelen 2023

De basis voor de voorliggende rapportage betreft de Woonmonitor Limburg, welke Etil jaarlijks actualiseert, en bevat gegevens over de structuur en ontwikkeling van gemeentelijke woningmarkt en vormt een belangrijke basis voor beleidsontwikkeling en -uitvoering. Op basis van deze gegevens heeft Etil de voorliggende, specifiek op de gemeente Beekdaelen gerichte, rapportage samengesteld: 'Woningmarkt Beekdaelen 2023'. De voorliggende rapportage beschrijft vanuit verschillende invalshoeken de belangrijkste ontwikkelingen in 2023 en de stand van zaken per 31-12-2023 op de gemeentelijke woningmarkt, hetgeen hieronder schematisch is samengevat. Op de volgende twee pagina's wordt de gemeente Beekdaelen aan de hand van de belangrijkste indicatoren vergeleken met het provinciale beeld.



Factsheet woningmarkt Beekdaelen 2023

Beekdaelen

Limburg

Bevolking

Aantal inwoners per 31 dec. 2023	35.896
Bevolkingsontwikkeling in 2023, abs.	-70
Bevolkingsontwikkeling in 2023, in %	-0,19%
Bevolkingsprognose 2023-2040, abs.	-1.220
Bevolkingsprognose 2023-2040, in %	-3,4%
Prognose aantal inwoners per 1 jan. 2040	34.840
Aantal huishoudens per 31 dec. 2023	16.366
Huishoudensontwikkeling in 2023, abs.	-28
Huishoudensontwikkeling in 2023, in %	-0,2%
Huishoudensprognose 2023-2040, abs.	-300
Huishoudensprognose 2023-2040, in %	-1,9%
Prognose aantal huishoudens per 1 jan. 2040	15.940

Bevolking

1.133.255
4.888
0,43%
-10.210
-0,9%
1.105.660
551.373
5.829
1,0%
3.400
0,6%
536.940

Woningvoorraad

Woningvoorraad per 31 dec. 2023	16.614
Aantal meergezinswoningen	12%
Aantal eengezinswoningen	86%
Onbekend	1%
Aantal huurwoningen	28%
Aantal koopwoningen	72%
Onbekend	0%
<1945	20%
1945-1960	12%
1960-1980	40%
1980-2000	20%
≥ 2000	8%
Gemiddelde WOZ-waarde per 1 jan. 2023	€ 305.700
Leegstand per 31 dec. 2023, abs.	472
Leegstandspercentage per 31 dec. 2023	2,8%
Leegstandsontwikkeling in 2023, abs.	+22
Leegstandsontwikkeling in 2023, in %	+4,9%
Leegstandsduur > 2 jaar	35%
Leegstandsduur 1-2 jaar	15%
Leegstandsduur < 1 jaar	50%
Gemiddelde leegstandsduur (aantal dagen)	1.004
Transformatieopgave 2024 t/m 2029	-10 (-0,1%)
Transformatieopgave 2024 t/m 2039	-370 (-2,2%)
Transformatieopgave 2024 t/m 2049	-950 (-5,7%)

Woningvoorraad

534.927
26%
73%
1%
40%
60%
15%
13%
34%
25%
13%
€ 290.900
16.673
3,1%
-83
-0,5%
29%
15%
56%
886
1.850 (0,3%)
-6.330 (-1,2%)
-29.780 (-5,6%)

Factsheet woningmarkt Beekdaelen 2023

Beekdaelen

Woningvoorraadontwikkeling

Woningvoorraadontwikkeling in 2023, abs.	7
Woningvoorraadontwikkeling in 2023, in %	0,0%
Toevoegingen in 2023, abs.	15
Toevoegingen in 2023, in %	0,1%
Onttrekkingen in 2023, abs.	-8
Onttrekkingen in 2023, in %	0,0%

Woningcorporaties

Huurwoningen corporaties per 31 dec. 2023	2.953
Voorraadontwikkeling in 2023, abs.	6
Voorraadontwikkeling in 2023, in %	0,2%
Nieuwbouw, in %	0,0%
Aankoop, in %	0,3%
Sloop, in %	0,0%
Verkoop, in %	-0,1%

Koopsector

Aantal transacties in 2023	310
Ontwikkeling 2022-2023, in %	-16,7%
Gemiddelde koopsom in 2023	€ 335.700
Ontwikkeling 2022-2023, in %	-0,9%
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2022, abs.	85
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2022, in %	0,7%
Ontwikkeling in 2022, abs.	-18
Ontwikkeling in 2022, in %	-17,5%
Theoretische verkooptijd (TVT) in	3 maanden
Theoretische verkooptijd (TVT) in	3 maanden

Plancapaciteiten per 31 dec. 2023

Plancapaciteiten - netto ontwikkeling, abs.	486
Plancapaciteiten - netto ontwikkeling, in %	2,9%
Plancapaciteiten - toevoegingen, abs.	536
Plancapaciteiten - toevoegingen, in %	3,2%
Plancapaciteiten - onttrekkingen, abs.	-50
Plancapaciteiten - onttrekkingen, in %	-0,3%
'Harde' plancapaciteiten (toevoegingen), abs.	347
'Harde' plancapaciteiten (toevoegingen), in %	65%

Limburg

Woningvoorraadontwikkeling

Woningvoorraadontwikkeling in 2023, abs.	3.329
Woningvoorraadontwikkeling in 2023, in %	0,6%
Toevoegingen in 2023, abs.	3.974
Toevoegingen in 2023, in %	0,7%
Onttrekkingen in 2023, abs.	-645
Onttrekkingen in 2023, in %	-0,1%

Woningcorporaties

Huurwoningen corporaties per 31 dec. 2023	134.768
Voorraadontwikkeling in 2023, abs.	514
Voorraadontwikkeling in 2023, in %	0,4%
Nieuwbouw, in %	0,6%
Aankoop, in %	0,1%
Sloop, in %	-0,2%
Verkoop, in %	-0,3%

Koopsector

Aantal transacties in 2023	10.624
Ontwikkeling 2022-2023, in %	-13,3%
Gemiddelde koopsom in 2023	€ 329.000
Ontwikkeling 2022-2023, in %	-0,5%
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2022, abs.	2.296
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2022, in %	0,7%
Ontwikkeling in 2022, abs.	-515
Ontwikkeling in 2022, in %	-18,3%
Theoretische verkooptijd (TVT) in	3 maanden
Theoretische verkooptijd (TVT) in	3 maanden

Plancapaciteiten per 31 dec. 2023

Plancapaciteiten - netto ontwikkeling, abs.	38.470
Plancapaciteiten - netto ontwikkeling, in %	7,2%
Plancapaciteiten - toevoegingen, abs.	42.979
Plancapaciteiten - toevoegingen, in %	8,0%
Plancapaciteiten - onttrekkingen, abs.	-4.509
Plancapaciteiten - onttrekkingen, in %	-0,8%
'Harde' plancapaciteiten (toevoegingen), abs.	14.995
'Harde' plancapaciteiten (toevoegingen), in %	35%

Gemeente Beekdaelen

Bevolking

Bevolkingsontwikkeling

Bevolkingsontwikkeling in de afgelopen vijf jaar

	Bevolking per 1 januari	Geboorte-overschot	Vestiging	Vertrek (1)	Migratie-saldo	Bevolkings-groei (2)	Bevolking per 31 december
2019	35.727	-118	2.137	-1.807	330	211	35.938
2020	35.938	-183	2.161	-1.853	308	127	36.065
2021	36.065	-221	2.106	-2.028	78	-143	35.922
2022	35.922	-193	2.130	-1.893	237	44	35.966
2023	35.966	-145	1.989	-1.916	73	-70	35.896

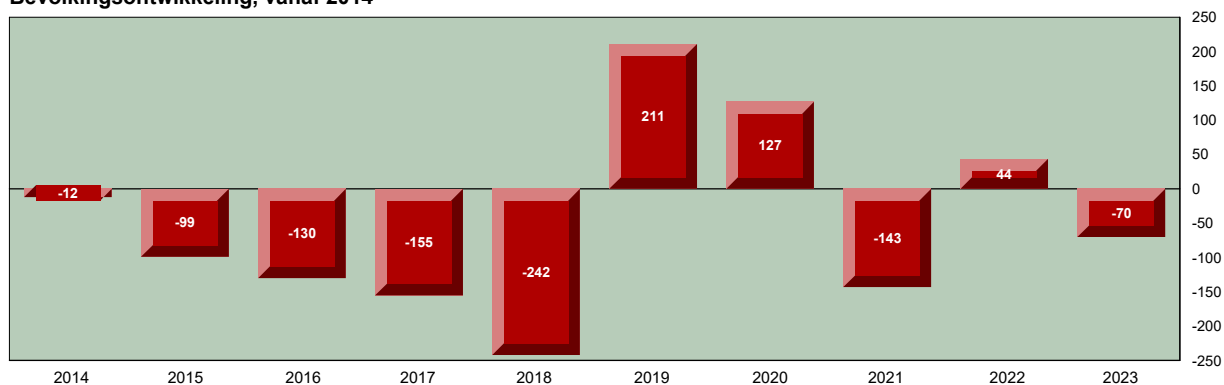
1. inclusief administratieve correcties.

2. inclusief administratieve en overige correcties.

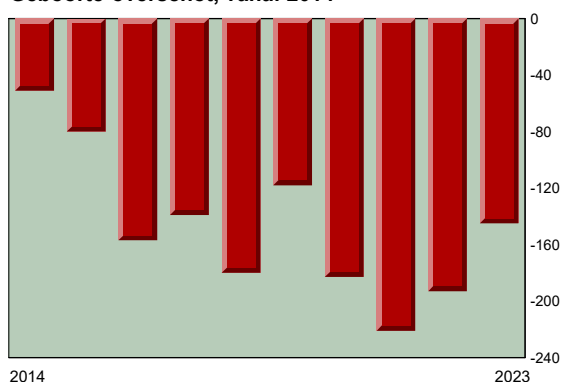
Bevolkingsontwikkeling in de afgelopen vijf jaar, in %

	Bevolking per 1 januari	Geboorte-overschot	Vestiging	Vertrek (1)	Migratie-saldo	Bevolkings-groei (2)	Bevolking per 31 december
2019	35.727	-0,33%	5,95%	-5,03%	0,92%	0,59%	35.938
2020	35.938	-0,51%	5,99%	-5,14%	0,85%	0,35%	36.065
2021	36.065	-0,62%	5,86%	-5,65%	0,22%	-0,40%	35.922
2022	35.922	-0,54%	5,92%	-5,26%	0,66%	0,12%	35.966
2023	35.966	-0,40%	5,54%	-5,34%	0,20%	-0,20%	35.896

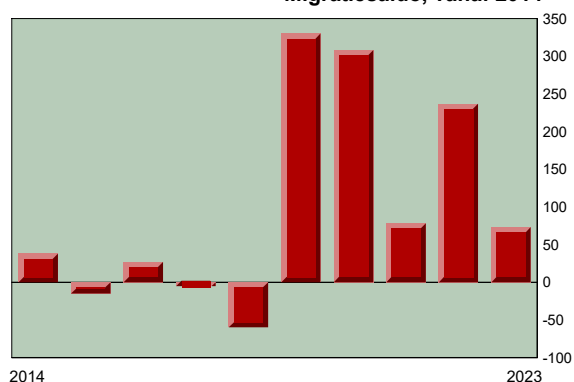
Bevolkingsontwikkeling, vanaf 2014



Geboorte-overschot, vanaf 2014



Migratiesaldo, vanaf 2014



Verhuisstromen

Verhuizingen binnen, van en naar de gemeente Beekdaelen in 2023

	Abs.	Aandeel in %	In 0/00
Binnengemeentelijke verhuizingen	733	16%	20,4
Inkomende verhuizingen tussen gemeenten binnen Nederland	1.751	38%	48,7
Inkomende verhuizingen vanuit het buitenland	238	5%	6,6
Uitgaande verhuizingen tussen gemeenten binnen Nederland	1.723	37%	47,9
Uitgaande verhuizingen naar het buitenland	193	4%	5,4
Totaal	4.638	100%	129,0
Verhuismobiliteit	2.470		68,7

In 0/00 = ten opzichte van de totale bevolking. De verhuismobiliteit is het totaal van verhuizingen binnen de gemeente plus de halve som van vestiging in en vertrek uit de gemeente. Hoe hoger de waarde, hoe meer verhuizingen er gemiddeld per inwoner hebben plaatsgevonden.

Top 5 binnenlandse verhuizingen naar Beekdaelen in 2023

	Vestiging vanuit	
	Abs.	In %
Heerlen	377	22%
Sittard-Geleen	192	11%
Brunssum	167	10%
Cranendonck	160	9%
Maastricht	120	7%

Top 5 binnenlandse verhuizingen vanuit Beekdaelen in 2023

	Vertrek naar	
	Abs.	In %
Heerlen	-315	18%
Sittard-Geleen	-268	16%
Brunssum	-143	8%
Maastricht	-124	7%
Valkenburg aan de Geul	-91	5%

Top 5 immigratie naar land van herkomst in 2023

	Aantal
Duitsland	40
Oekraïne	39
België	24
Groot-Brittannië	12
Kroatië	10

Top 5 emigratie naar land van bestemming in 2023

	Aantal
België	-35
Duitsland	-25
Spanje	-11
Indonesië	-6
Polen	-6

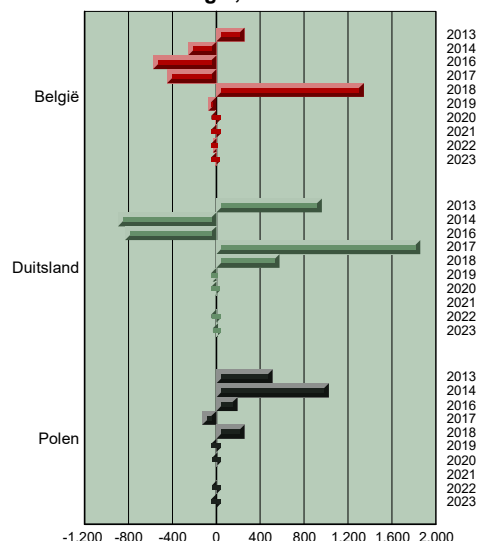
Top 5 positief migratiesaldo naar land in 2023

	Aantal
Oekraïne	36
Duitsland	15
Kroatië	10
China	8
Groot-Brittannië	7

Top 5 negatief migratiesaldo naar land in 2023

	Aantal
België	-11
Indonesië	-5
Australië	-4
Denemarken	-4
Ver. Staten v. Amerika	-3

Migratiesaldo met België, Duitsland en Polen



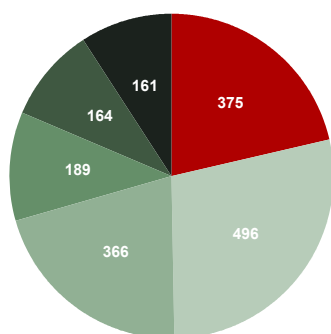
Op te merken is dat de migratiegegevens betrekking hebben op de in het GBA (gemeentelijke basisadministratie) geregistreerde migratie. Zo zijn de migratiebewegingen van met name Polen slechts voor een klein deel terug te vinden in de officiële/geregistreerde cijfers. Een migrant hoeft namelijk alleen te worden ingeschreven als hij langer dan vier maanden in Nederland verblijft. Poolse seizoensarbeiders bijvoorbeeld die hier drie maanden werken, hoeven niet te worden geregistreerd bij de gemeente.

Migratiesamenstelling

Migratiesaldo met overige gemeenten in Nederland, aantal personen naar leeftijdsgroep

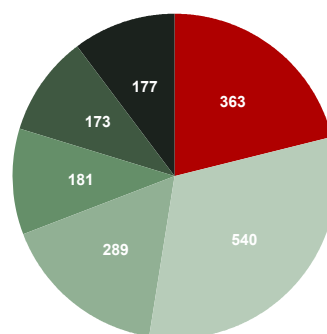
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Gemiddeld
< 20 jaar	-186	-108	-40	53	-19	75	72	6	0	12	-14
20-30 jaar	-138	-110	-54	-107	-12	34	-1	-54	-21	-44	-51
30-40 jaar	29	21	95	35	55	141	154	94	21	77	72
40-50 jaar	-18	-20	2	33	29	14	28	43	50	8	17
50-65 jaar	-18	-18	-36	-26	-4	81	31	44	56	-9	10
65 jaar e.o.	-18	-19	-43	-65	-125	-63	-15	-47	43	-16	-37
Totaal	-349	-254	-76	-77	-76	282	269	86	149	28	-2

Vestiging vanuit andere gemeenten in Nederland in 2023, naar leeftijd



0-20 jaar	375	21,4%
20-30 jaar	496	28,3%
30-40 jaar	366	20,9%
40-50 jaar	189	10,8%
50-65 jaar	164	9,4%
65 jaar e.o.	161	9,2%
Totaal:	1.751	100,0%

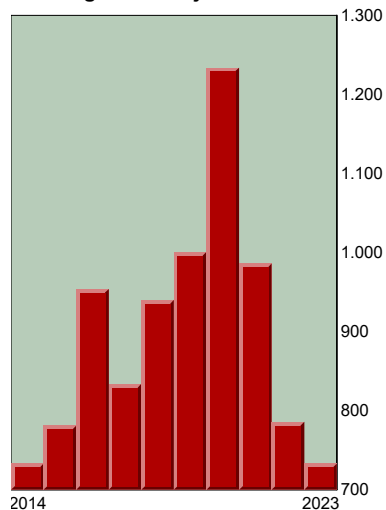
Vertrek naar andere gemeenten in Nederland in 2023, naar leeftijd



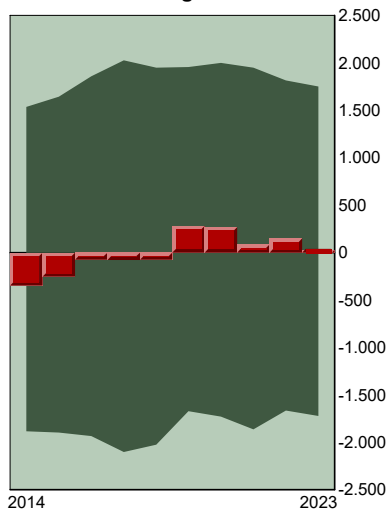
0-20 jaar	363	21,1%
20-30 jaar	540	31,3%
30-40 jaar	289	16,8%
40-50 jaar	181	10,5%
50-65 jaar	173	10,0%
65 jaar e.o.	177	10,3%
Totaal:	1.723	100,0%

Verhuisbewegingen in de afgelopen 10 jaar, naar soort migratie (aantal personen)

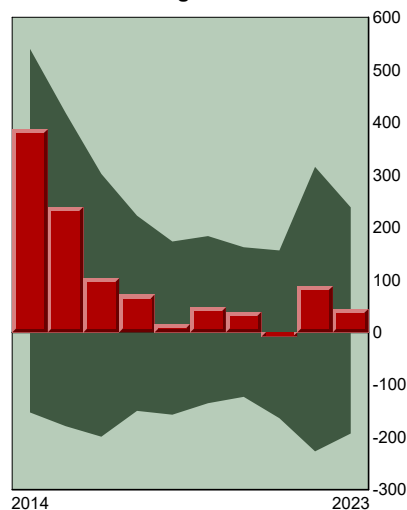
Binnengemeentelijk



Binnenlandse migratie



Buitenlandse migratie



Inkomende (groen +waarden) en uitgaande (groen -waarden) migratie en migratiesaldo (rood)

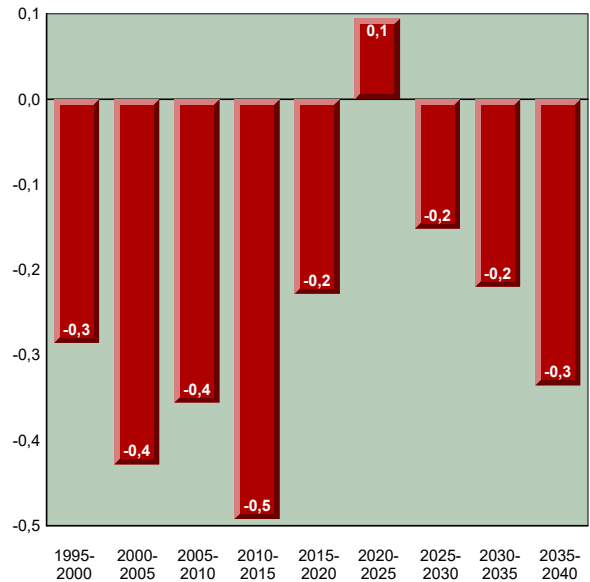
Bevolkingsprognose

Bevolkingsprognose

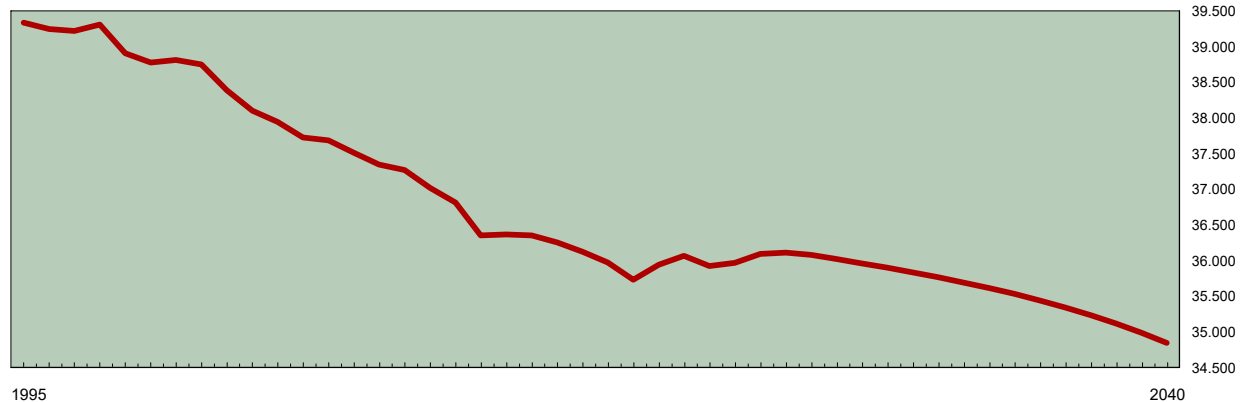
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
1995	39.336	-560	-1,4%
2000	38.775	-830	-2,1%
2005	37.945	-675	-1,8%
2010	37.270	-917	-2,5%
2015	36.353	-420	-1,1%
2020	35.940	170	0,5%
2025	36.110	-270	-0,8%
2030	35.830	-390	-1,1%
2035	35.440	-590	-1,7%
2040	34.840		

Prognosejaren afgerond op 10-tallen

Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling in %



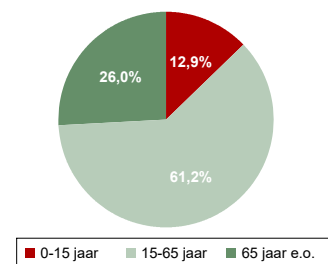
Bevolkingsprognose, aantal inwoners 1995-2040



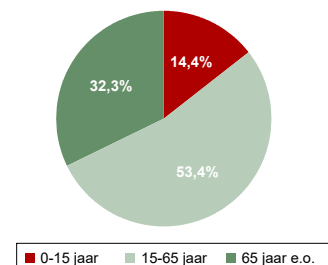
Bevolkingsprognose naar leeftijdscategorie

	Stand per 1-1			Ontwikkeling in %		
	0-14	15-64	65 e.o.	0-14	15-64	65 e.o.
1995	6.815	27.709	4.812			
2000	6.781	26.325	5.669	-0,5	-5,0	17,8
2005	6.291	25.287	6.367	-7,2	-3,9	12,3
2010	5.547	24.375	7.348	-11,8	-3,6	15,4
2015	4.929	22.803	8.621	-11,1	-6,4	17,3
2020	4.627	21.983	9.328	-7,2	-5,1	6,4
2025	4.771	21.227	10.110	3,1	-3,4	8,4
2030	4.883	19.992	10.958	2,3	-5,8	8,4
2035	5.062	19.080	11.297	3,7	-4,6	3,1
2040	5.009	18.593	11.242	-1,1	-2,6	-0,5
Ontwikkeling 2023-2040				6,4	-15,0	18,7

Leeftijdverdeling 2023



Leeftijdverdeling 2040

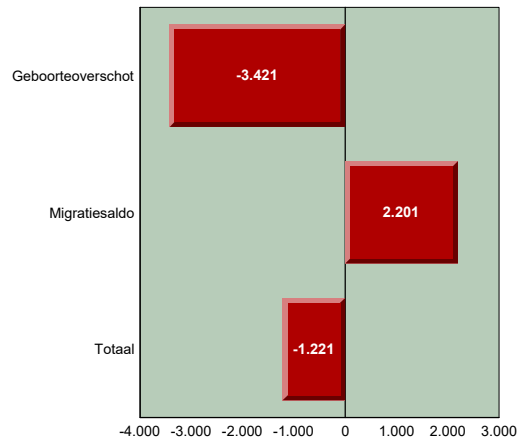


Samenstelling bevolkingsprognose

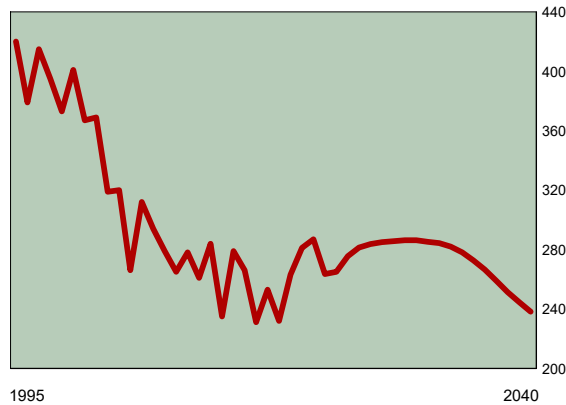
Samenstelling bevolkingsprognose

	Geboorte-overschot	Migratie-saldo	Totaal
1995-2000	240	-800	-560
2000-2005	-30	-800	-830
2005-2010	-340	-340	-680
2010-2015	-380	-540	-920
2015-2020	-680	260	-420
2020-2025	-900	1.070	170
2025-2030	-790	510	-270
2030-2035	-870	480	-390
2035-2040	-1.050	450	-590
2023-2040	-3.420	2.200	-1.220

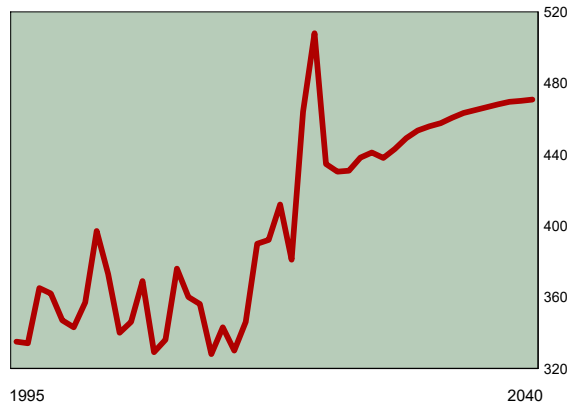
Samenstelling bevolkingsprognose 2023-2040, aantal personen



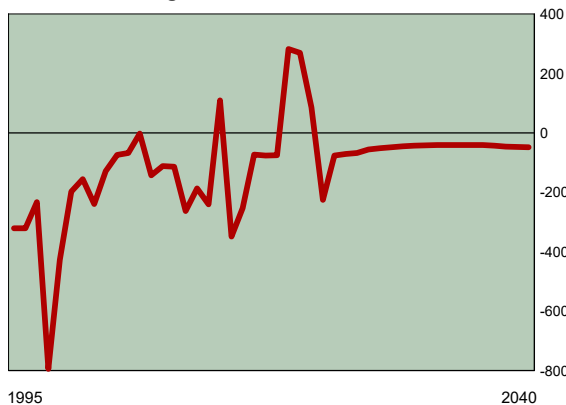
Geboorten



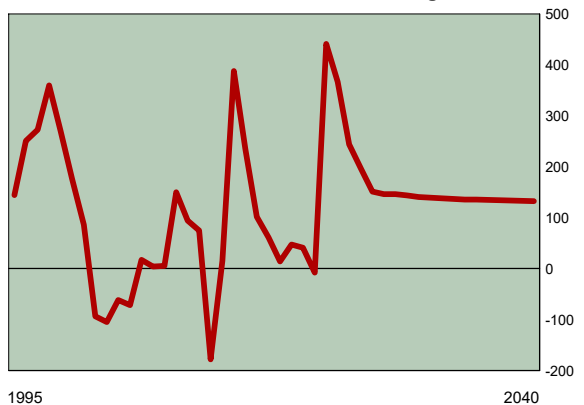
Sterften



Binnenlands migratiesaldo



Buitenlands migratiesaldo

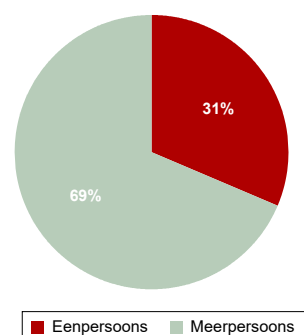


Huishoudensontwikkeling

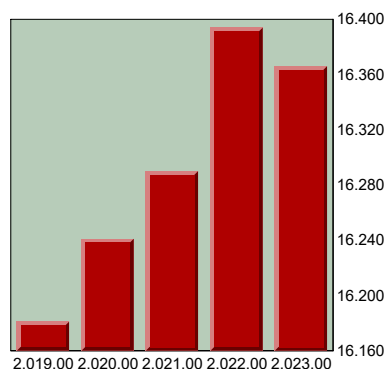
Huishoudens 2019 - 2023 (per 31 december)

	Totaal huishoudens		Eenpersoons-huishoudens		Meerpersoons-huishoudens	
	Abs.	Ontw. in %	Abs.	Ontw. in %	Abs.	Ontw. in %
2019	16.181	0,5	4.882	1,1	11.299	0,3
2020	16.241	0,4	4.871	-0,2	11.370	0,6
2021	16.290	0,3	4.943	1,5	11.347	-0,2
2022	16.394	0,6	5.121	3,5	11.273	-0,7
2023	16.366	-0,2	5.147	0,5	11.219	-0,5

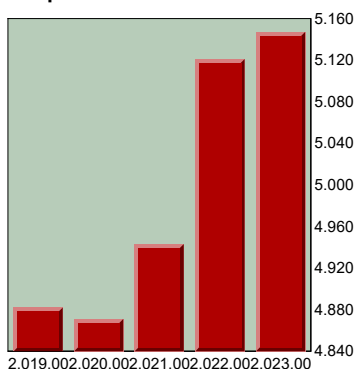
Huishoudenstructuur 31-12-2023



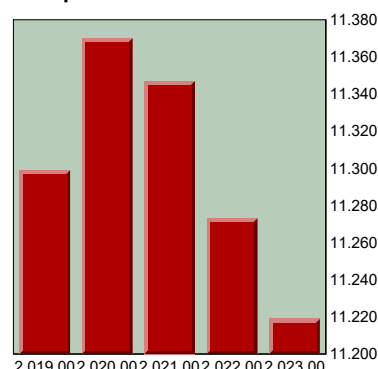
Huishoudens totaal



Eenpersoonshuishoudens



Meerpersoonshuishoudens



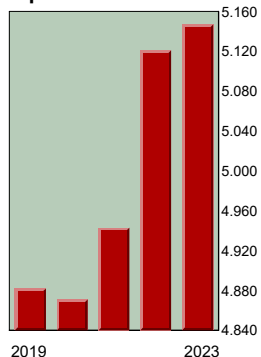
Huishoudens 2019 - 2023 (per 31 december), samenstelling

	Eenpersoons-huishoudens	Eenouder-huishoudens	Meerpersoons-huishoudens zndr kinderen	Meerpersoons-huishoudens met 1 kind	Meerpersoons-huishoudens met 2 kinderen	Meerpersoons-huishoudens met 3 kinderen e.m.
2019	4.882	1.103	5.925	1.861	1.882	469
2020	4.871	1.137	5.971	1.873	1.867	461
2021	4.943	1.131	5.974	1.874	1.867	438
2022	5.121	1.151	5.912	1.854	1.860	433
2023	5.147	1.132	5.907	1.836	1.846	432

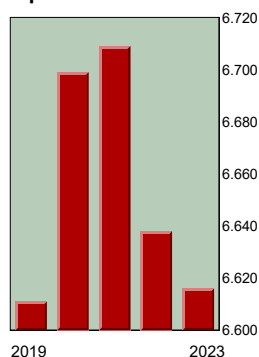
Exclusief overige huishoudens.

Ontwikkeling huishoudens naar aantal personen per huishouden

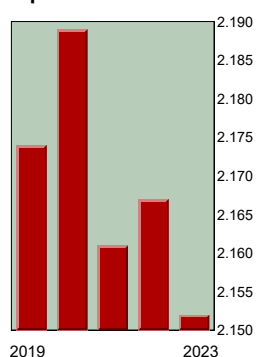
1 persoon



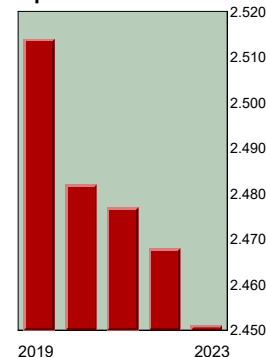
2 personen



3 personen



4 personen e.m.



Huishoudensleeftijd

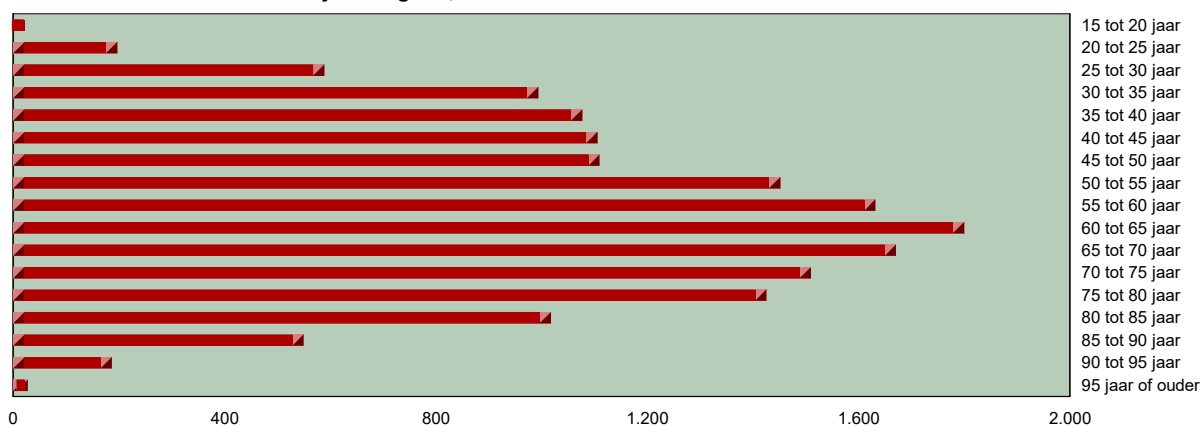
Huishoudensontwikkeling naar leeftijd, 2019 - 2023 (groei in %)

	2019	2020	2021	2022	2023	Gemiddeld
15 tot 20 jaar	0,0	22,7	18,5	-28,6	-10,5	1,9
20 tot 25 jaar	-20,2	0,6	-3,0	8,9	8,6	-0,6
25 tot 30 jaar	7,5	-8,6	-4,2	2,8	-3,1	-0,9
30 tot 35 jaar	2,6	9,4	-0,2	-3,1	0,1	1,8
35 tot 40 jaar	2,3	2,2	3,0	2,6	2,0	2,4
40 tot 45 jaar	-3,8	4,0	3,8	1,3	0,9	1,3
45 tot 50 jaar	-2,6	-9,0	-7,1	-3,5	-2,3	-4,9
50 tot 55 jaar	-3,5	-4,6	2,1	-1,3	-5,0	-2,4
55 tot 60 jaar	3,3	1,5	-1,8	-2,9	-6,5	-1,2
60 tot 65 jaar	0,4	1,0	1,6	1,1	1,6	1,2
65 tot 70 jaar	-1,0	3,1	-0,8	3,7	1,8	1,4
70 tot 75 jaar	1,6	-3,3	0,6	-0,8	-1,7	-0,7
75 tot 80 jaar	1,6	3,0	2,9	3,5	2,7	2,8
80 tot 85 jaar	4,3	4,3	2,3	4,4	2,7	3,6
85 tot 90 jaar	-0,4	0,6	2,7	0,8	4,5	1,7
90 tot 95 jaar	3,1	3,6	-8,4	7,2	10,7	3,6
95 jaar of ouder	42,9	-16,7	4,0	3,8	7,1	9,2
Totaal	0,5	0,4	0,3	0,6	-0,2	0,3

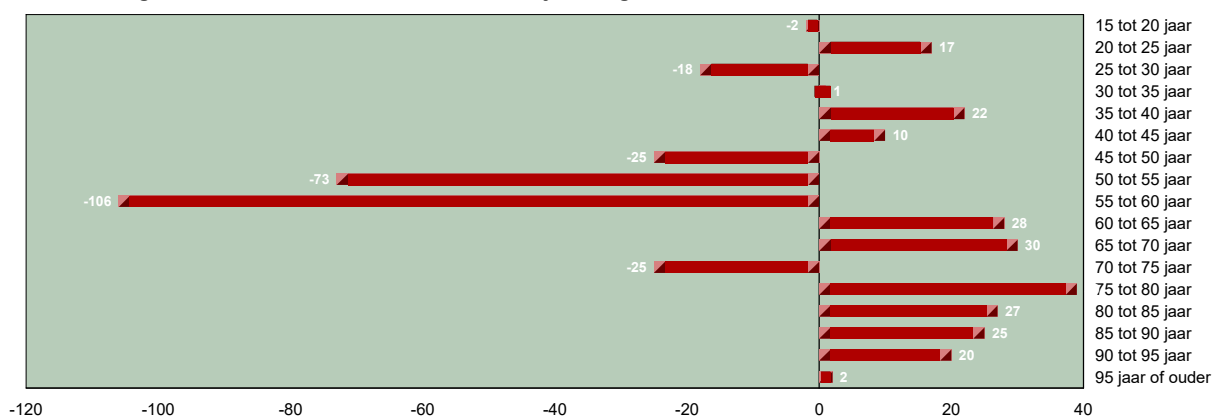
Leeftijdsstructuur per 31-12-2023

	Abs.	In %
15 tot 20 jaar	19	0,1%
20 tot 25 jaar	197	1,2%
25 tot 30 jaar	589	3,6%
30 tot 35 jaar	994	6,1%
35 tot 40 jaar	1.077	6,6%
40 tot 45 jaar	1.106	6,8%
45 tot 50 jaar	1.110	6,8%
50 tot 55 jaar	1.452	8,9%
55 tot 60 jaar	1.632	10,0%
60 tot 65 jaar	1.800	11,0%
65 tot 70 jaar	1.671	10,2%
70 tot 75 jaar	1.510	9,2%
75 tot 80 jaar	1.426	8,7%
80 tot 85 jaar	1.018	6,2%
85 tot 90 jaar	550	3,4%
90 tot 95 jaar	187	1,1%
95 jaar of ouder	28	0,2%
Totaal	16.366	100,0%

Aantal huishoudens naar leeftijdscategorie, 31-12-2023



Verandering van het aantal huishoudens naar leeftijdscategorie, in 2023



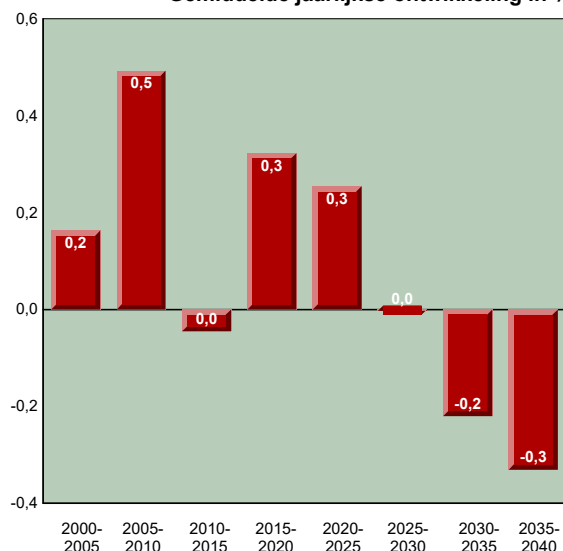
Huishoudensprognose

Huishoudensprognose

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2000	15.450	126	0,8%
2005	15.576	384	2,5%
2010	15.960	-36	-0,2%
2015	15.924	260	1,6%
2020	16.180	210	1,3%
2025	16.390	0	0,0%
2030	16.380	-180	-1,1%
2035	16.200	-270	-1,7%
2040	15.940		

Prognosejaren afgerond op 10-tallen

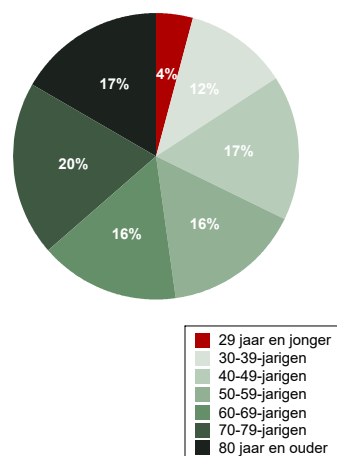
Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling in %



Huishoudensprognose naar leeftijdscategorie

	Stand per 1-1		Ontwikkeling 2023-2040	
	2023	2040	Abs.	In %
15-29	806	670	-140	-17,3%
30-39	2.023	1.840	-190	-9,3%
40-49	2.300	2.640	340	14,8%
50-59	3.334	2.480	-860	-25,7%
60-69	3.317	2.520	-790	-24,0%
70-79	2.837	3.150	310	10,9%
80 e.o.	1.624	2.650	1.020	63,0%
Totaal	16.241	15.940	-300	-1,9%

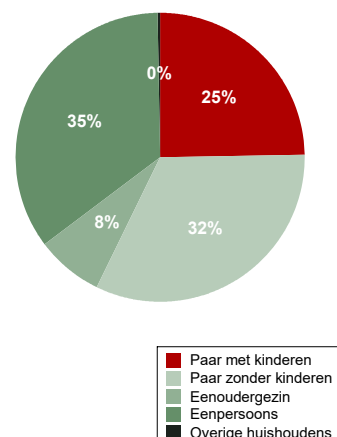
Leeftijdverdeling 2040



Huishoudensprognose naar samenstelling

	Stand per 1-1		Ontwikkeling 2023-2040	
	2023	2040	Abs.	In %
Paar met kinderen	4.201	3.940	-260	-6,2%
Paar zonder kinderen	5.971	5.180	-790	-13,3%
Eenoudergezin	1.137	1.200	60	5,2%
Eenpersoons	4.871	5.560	690	14,1%
Overige huishoudens	61	60	0	4,5%
Totaal	16.241	15.940	-300	-1,9%

Huishoudenssamenstelling 2040



Gemeente Beekdaelen

Woningvoorraad

Eigendom & woningtype

Woningvoorraad 31-12-2023, naar woningtype en eigendom (aantal)

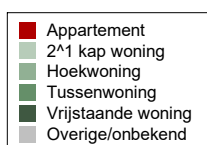
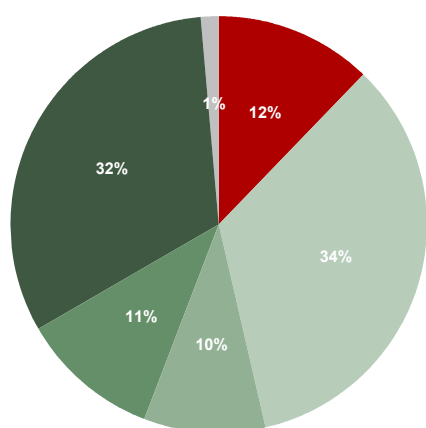
	Huur	Koop	Totaal
Appartement	1.746	305	2.051
2 [^] 1 kap woning	1.109	4.529	5.638
Hoekwoning	572	1.007	1.579
Tussenwoning	778	1.012	1.790
Vrijstaande woning	466	4.862	5.328
Overige/onbekend	59	169	228
Totaal	4.730	11.884	16.614

Woningvoorraad 31-12-2023, naar woningtype en eigendom (in %)

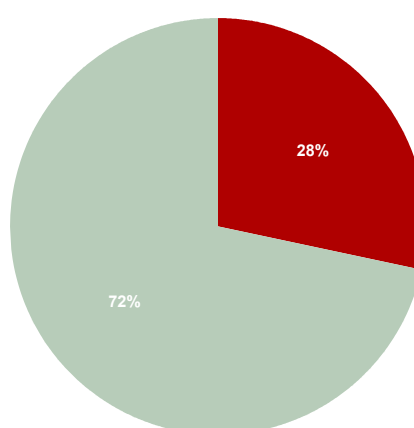
	Huur	Koop	Totaal
Appartement	85%	15%	12%
2 [^] 1 kap woning	20%	80%	34%
Hoekwoning	36%	64%	10%
Tussenwoning	43%	57%	11%
Vrijstaande woning	9%	91%	32%
Overige/onbekend	26%	74%	1%
Totaal	28%	72%	100%

Overige/onbekend zijn leegstaande woningen, bedrijfswoningen, boerderijen/winkels met woongedeelte of woonwagens en -boten.

Woningvoorraad, naar woningtype (in %)



Woningvoorraad, naar eigendom (in %)



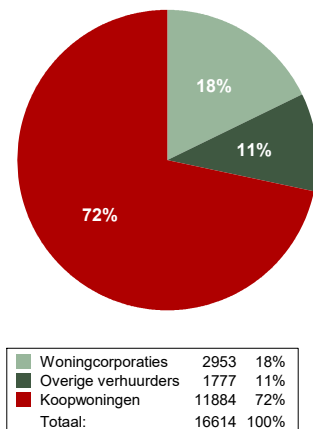
Particuliere huursector en woningcorporaties

Tot de particuliere huursector behoren zowel woningen in bezit van commerciële partijen alsook (kleinschalige) particuliere verhuurders. Er wordt hierbij van uitgegaan dat indien de eigenaar een andere is dan de gebruiker de woning een huurwoning is.

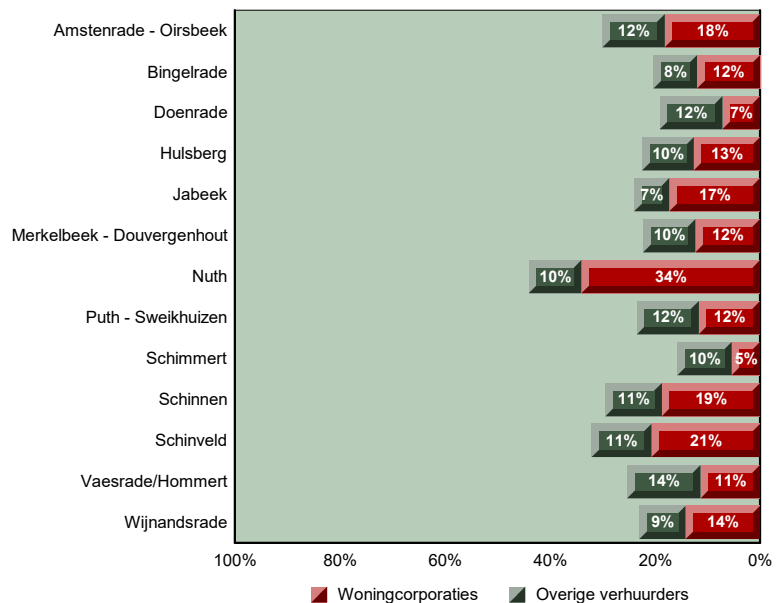
Woningvoorraad 31-12-2023, woningcorporaties - overige verhuurders - koopwoningen

	Woningcorporaties		Overige verhuurders		Koop		Totaal	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Beekdaelen	2.953	18%	1.777	11%	11.884	72%	16.614	100%

Woningvoorraad naar eigendom



Aandeel huurwoningvoorraad woningcorporaties en overige verhuurders, in % van de woningvoorraad

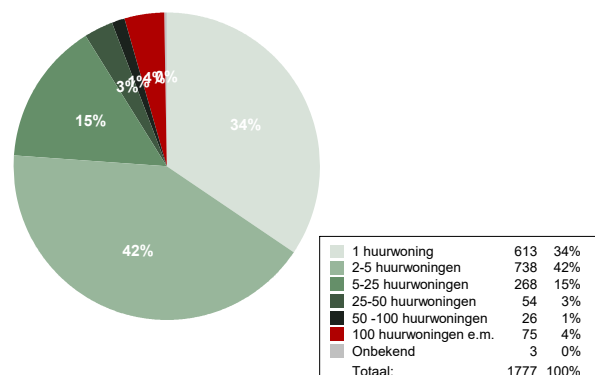


Huurwoningvoorraad 31-12-2023, naar geregistreerd energielabel

	Abs.	In %
A	900	26%
B	706	20%
C	858	25%
D	401	12%
E	300	9%
F	158	5%
G	157	5%
Totaal	3.480	100%

Energielabel A is inclusief energielabels A+, A++, A+++, A++++ en A+++++.

Woningvoorraad overige verhuurders, naar grootteklasse verhuurder (o.b.v. het woningbezit van de verhuurder)



Bouwjaar en duurzaamheid

Op te merken is dat de onderliggende gegevens de woningen in monumenten betreft c.q. het aantal woningen, en niet het aantal panden of monumenten. Zo kan een woning een monument zijn, maar er kunnen ook meerdere appartementen deel uitmaken van één pand of monument.

Woningvoorraad 31-12-2023, naar bouwjaar

	Aantal	In %
<1945	3.274	20%
1945-1960	2.030	12%
1960-1970	2.943	18%
1970-1980	3.624	22%
1980-1990	2.080	13%
1990-2000	1.257	8%
2000-2010	940	6%
vanaf 2010	463	3%
Onbekend	3	0%
Totaal	16.614	100%

Het bouwjaar kan betrekking hebben op het realisatiejaar van de woning(en) (bijvoorbeeld bij de realisatie van woningen in een monument).

Woningvoorraad 31-12-2023, naar bouwjaar en monumentenstatus (aantal woningen)

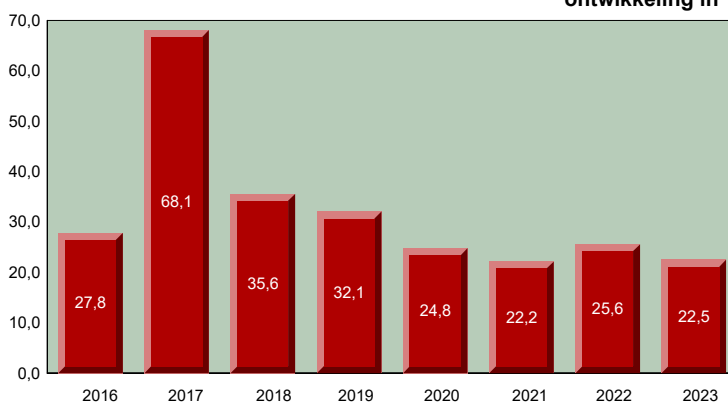
	RM	GM	MIP	Overig
<1945	341	130	275	2.528
1945-1960	0	6	10	2.014
1960-1970	2	10	12	2.919
1970-1980	0	7	9	3.608
1980-1990	3	5	0	2.072
1990-2000	1	14	3	1.239
2000-2010	1	4	8	927
vanaf 2010	0	0	0	463
Onbekend	0	0	0	3
Totaal	348	176	317	15.773

RM = Rijksmonument c.q. rijksmonumentenregister,
GM = gemeentelijke monumenten (geen rijksmonumenten)
MIP = MIP-objecten (geen rijksmonumenten en geen gemeentelijke monumenten)
(MIP: Monumenten Inventarisatieproject; uitgevoerd in de jaren negentig betreffende overige cultuur-historisch waardevolle gebouwen. Het betreffen dus officieel geen monumenten)

Woningen met zonnepanelen

	Aantal	Aandeel in %
2015	841	5,0%
2016	1.075	6,3%
2017	1.807	10,6%
2018	2.450	14,3%
2019	3.236	19,0%
2020	4.038	23,5%
2021	4.933	28,5%
2022	6.195	35,8%
2023	7.589	44,0%

Aantal woningen met zonnepanelen, ontwikkeling in %



Het aantal woningen met zonnepanelen (per 31 december) is berekend op basis (van gegevens van energieleveranciers) van het percentage van de aansluitingen dat een netto elektriciteitsverbruik heeft. Dit percentage is een indicator dat er teruglevering plaatsvindt (b.v. vanwege zonnepanelen). Aandeel in % op basis van het totaal aantal aansluitingen.

Woningvoorraad 31-12-2023, naar energielabel en huur/koop

	Huur		Koop		Totaal	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
A	900	19%	700	6%	1.600	10%
B	706	15%	590	5%	1.296	8%
C	858	18%	1.151	10%	2.009	12%
D	401	8%	681	6%	1.082	7%
E	300	6%	519	4%	819	5%
F	158	3%	385	3%	543	3%
G	157	3%	384	3%	541	3%
Onbekend	1.250	26%	7.474	63%	8.724	53%
Totaal	4.730	100%	11.884	100%	16.614	100%

Het energielabel voor woningen geeft met klassen A tot en met G aan hoe energiezuinig een huis is, in vergelijking met soortgelijke huizen. Energielabel A (donkergroen) is zeer zuinig, energielabel G (rood) is zeer onzuinig. Exclusief woningen waarvan huur/koop onbekend is. Energielabel A is inclusief energielabels A+, A++, A+++, A++++ en A+++++.

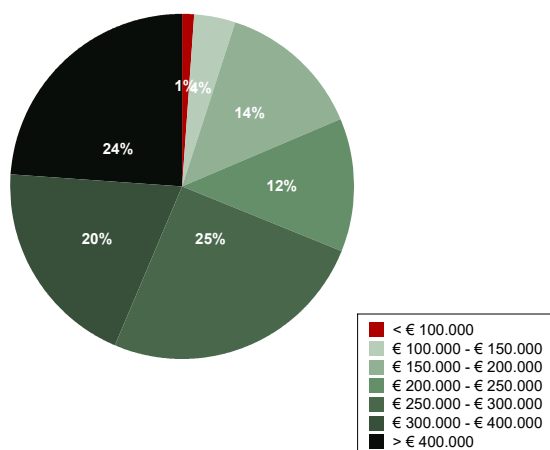
WOZ-waarde 1-1-2023

De gegevens hebben betrekking op de gemiddelde WOZ-waarde per 1-1-2023 op basis van de woningvoorraad van 31-12-2023. Woningen waarvan de WOZ-waarde onbekend is, zijn in de onderstaande overzichten buiten beschouwing gelaten. De omvang van de waarde van de woningvoorraad (deel waarvan de waarde bekend is) per 1-1-2023 in de gemeente Beekdaelen bedraagt: **€ 5.076.798.000**.

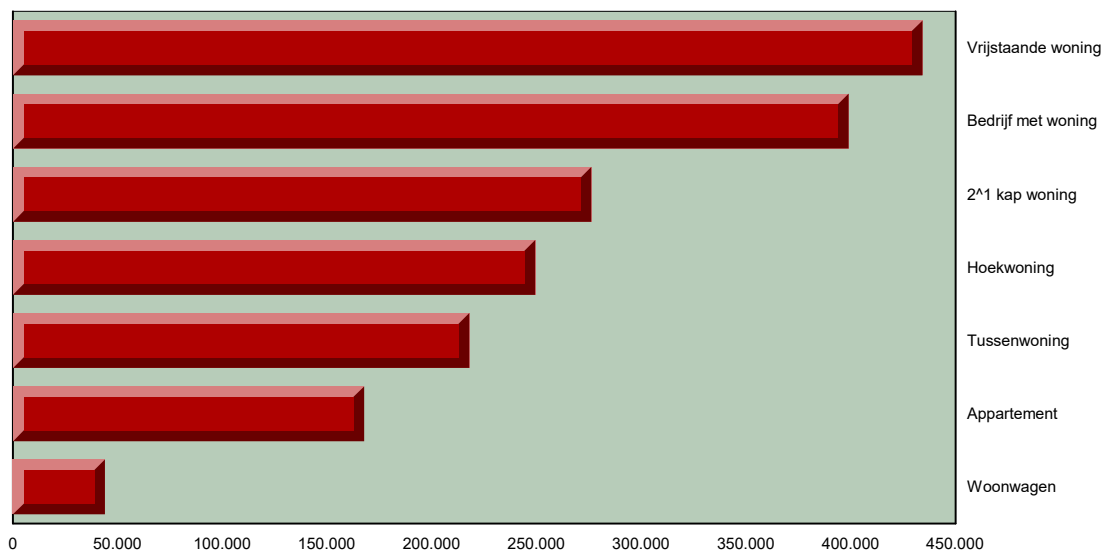
Gemiddelde WOZ-waarde 1-1-2023, naar woningtype

	Aantal	In €
Appartement	2.050	167.600
2^1 kap woning	5.638	276.100
Hoekwoning	1.579	249.300
Tussenwoning	1.790	217.800
Vrijstaande woning	5.325	434.200
Bedrijf met woning	204	398.900
Woonwagen	23	43.900
Totaal	16.609	305.800

Gemiddelde WOZ-waarde 1-1-2023, naar waardeklasse



Gemiddelde WOZ-waarde 1-1-2023, naar soort woning (in €)



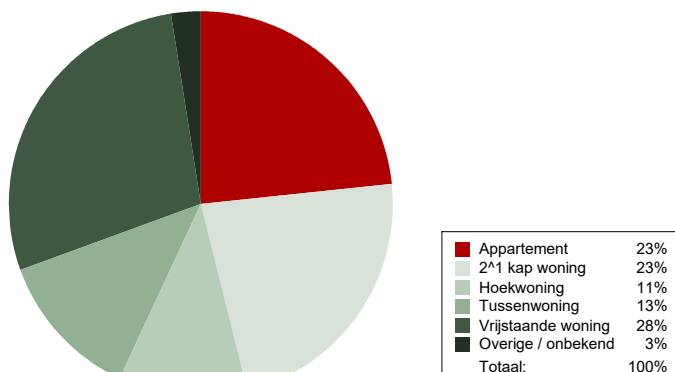
Leegstand

Leegstand 31-12-2023, naar woningtype

	Aantal	In %
Appartement	110	5,4%
2 [^] 1 kap woning	108	1,9%
Hoekwoning	51	3,2%
Tussenwoning	59	3,3%
Vrijstaande woning	132	2,5%
Bedrijf met woning	11	5,4%
Woonwagen	1	4,3%
Totaal	472	2,8%

In % = het aantal leegstaande woningen ten opzichte van het totaal aantal woningen in de desbetreffende woningtype. Op te merken is dat uitgegaan wordt van een frictieleegstand van 2% ten behoeve van de dynamiek op de woningmarkt.

Leegstand 31-12-2023, naar woningtype (aandeel in %)

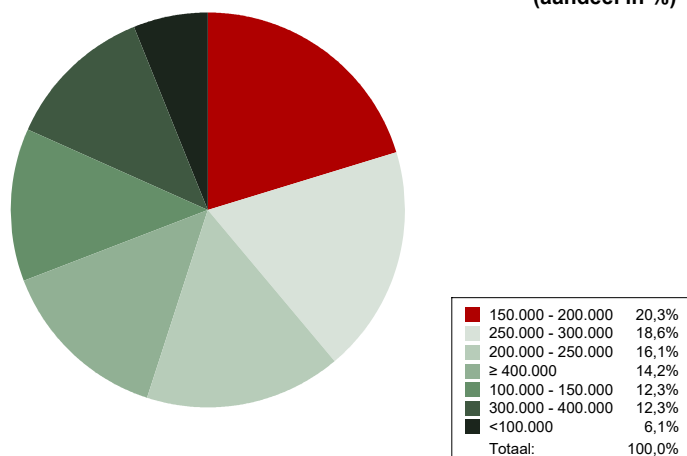


Leegstand 31-12-2023, naar WOZ-waardeklasse

	Aantal	In %
< 100.000	29	6%
100.000 - 150.000	58	12%
150.000 - 200.000	96	20%
200.000 - 250.000	76	16%
250.000 - 300.000	88	19%
300.000 - 400.000	58	12%
≥ 400.000	67	14%
Totaal	472	100%

Niet van alle leegstaande woningen is de WOZ-waarde bekend. Deze woningen zijn in de boven- en onderstaande overzichten buiten beschouwing gelaten. In % is aandeel van de desbetreffende categorie ten opzichte van het totaal.

Leegstand 31-12-2023, naar WOZ-waardeklasse (aandeel in %)

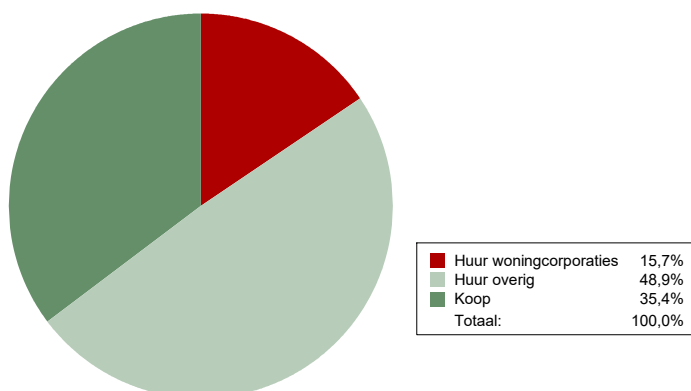


Leegstand 31-12-2023, naar eigendom

	Aantal	In %
Huur woningcorporaties	74	16%
Huur overig	231	49%
Koop	167	35%
Totaal	472	100%

In % = aandeel van de desbetreffende categorie ten opzichte van het totaal. Huuraandeel is totaal van sociale en particuliere huur.

Leegstand 31-12-2023, naar eigendom (aandeel in %)



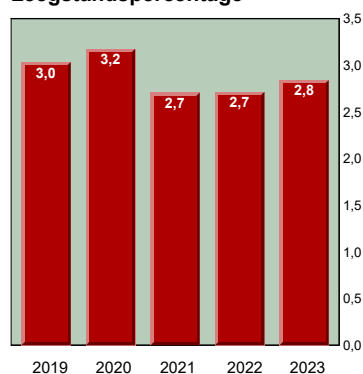
Leegstandsontwikkeling

Leegstand 2019-2023 (per 31-12), naar woningtype

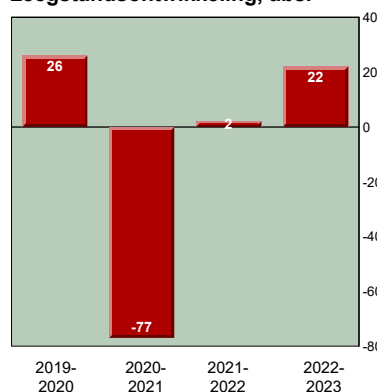
	Apparte- menten	2^1 kap woningen	Hoek- woningen	Tussen- woningen	Vrijstaande woningen	Overige woningen	Totaal
2019	106	138	42	50	149	14	499
2020	138	125	47	54	146	15	525
2021	111	105	54	51	112	15	448
2022	103	97	39	60	140	11	450
2023	110	108	51	59	132	12	472

Overige woningen = bedrijfswoningen, woonwagens, woonboten en woningen waarvan het woningtype onbekend is.

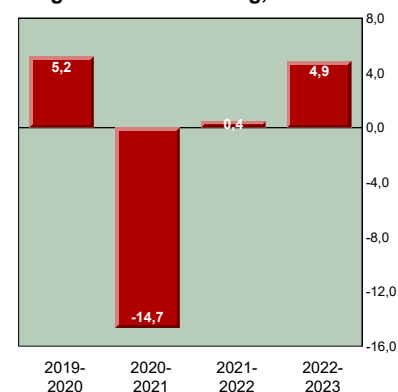
Leegstandspercentage



Leegstandsontwikkeling, abs.



Leegstandsontwikkeling, in %



Leegstand 2019-2023 naar buurtcluster, aantal woningen

Leegstandspercentage

	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023
Amstenrade - Oirsbeek	65	112	66	63	63	2,7	4,6	2,7	2,6	2,6
Bingelrade	11	18	10	9	5	2,9	4,8	2,7	2,4	1,3
Doenrade	19	17	17	22	19	3,4	3,0	3,0	3,9	3,3
Hulsberg	37	36	48	49	48	2,1	2,1	2,7	2,8	2,7
Jabeek	10	5	3	2	5	3,0	1,5	0,9	0,6	1,5
Merkelbeek - Douvergenhout	22	18	13	16	21	3,1	2,5	1,8	2,2	2,9
Nuth	70	73	75	72	87	2,7	2,8	2,8	2,7	3,3
Puth - Sweikhuizen	40	29	18	24	18	3,4	2,4	1,5	2,0	1,5
Schimmert	37	37	42	36	45	2,7	2,7	3,0	2,6	3,2
Schinnen	47	57	39	37	40	2,8	3,3	2,3	2,2	2,3
Schinveld	90	81	77	73	76	4,1	3,7	3,5	3,3	3,4
Vaesrade/Hommert	28	24	25	29	29	5,6	4,7	4,9	5,5	5,5
Wijnandsrade	23	18	15	18	16	3,1	2,4	2,0	2,4	2,1
Totaal	499	525	448	450	472	3,0	3,2	2,7	2,7	2,8

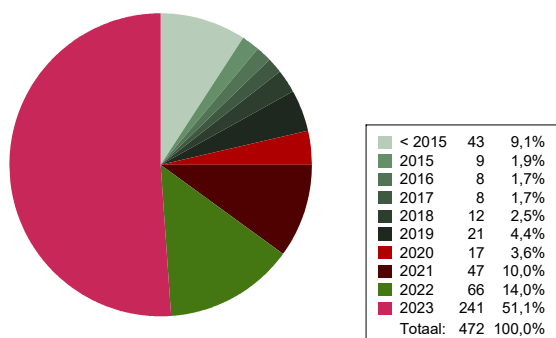
Leegstandsduur

De gemiddelde leegstandsduur per 31-12-2023 in de gemeente Beekdaelen bedraagt: **1.004 dagen**. Het kan overigens voorkomen dat niet van alle leegstaande woningen de leegstandsduur bekend is. Deze woningen zijn dan in de onderstaande overzichten naar leegstandsduur buiten beschouwing gelaten. Initiële leegstand betreft woningen die nog nooit zijn bewoond (het leegstandsjaar is gelijk aan het bouwjaar). Overige leegstand betreft leegstaande woningen die reeds eerder waren bewoond.

Leegstand 31-12-2023, naar leegstandsduur

	Aantal	In %
< 1 jaar	237	50%
1 - 2 jaar	70	15%
2 - 5 jaar	77	16%
≥ 5 jaar	88	19%
Totaal	472	100%

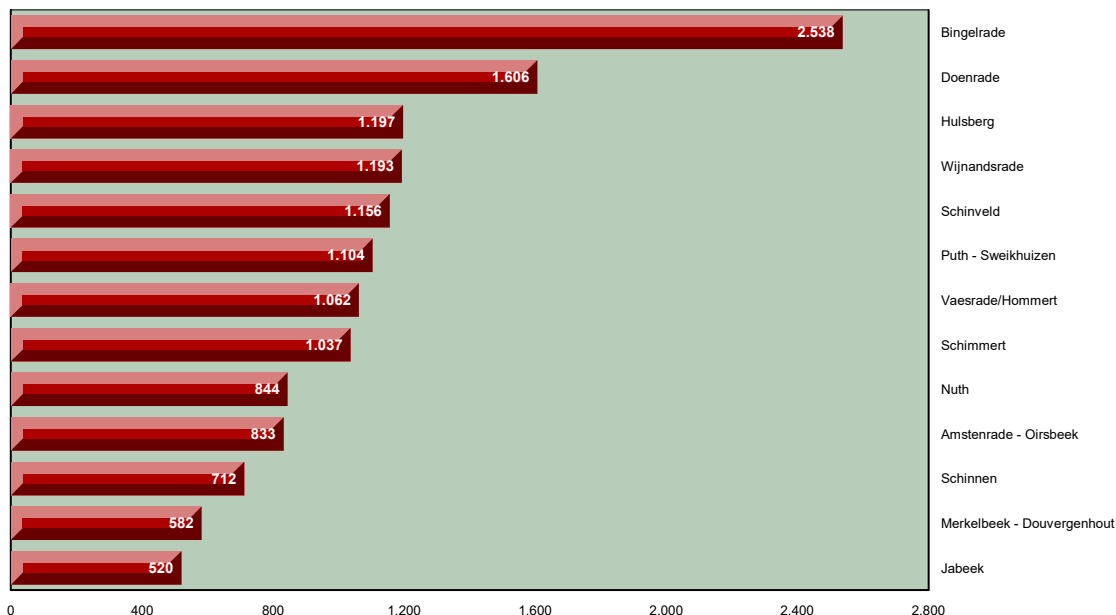
Leegstandverdeling 31-12-2023, naar jaar van leegstand



Leegstand 31-12-2023, initiële leegstand

	Aantal	In %
Initiële leegstand	3	1%
Overige leegstand	469	99%
Totaal	472	100%

Gemiddelde leegstandsduur 31-12-2023, naar buurtcluster (in dagen)



Leegstandssoort

Leegstand 31-12-2023, Top 10 naar leegstandssoort

Kwaliteitsindicatoren	Aantal	In %
1	275	58%
12	84	18%
16	49	10%
15	21	4%
126	8	2%
17	7	1%
19	5	1%
13	3	1%
129	3	1%
167	3	1%
Overige combinaties	14	3%
Totaal	472	100%

Leegstand 31-12-2023, Top 10 naar postcode

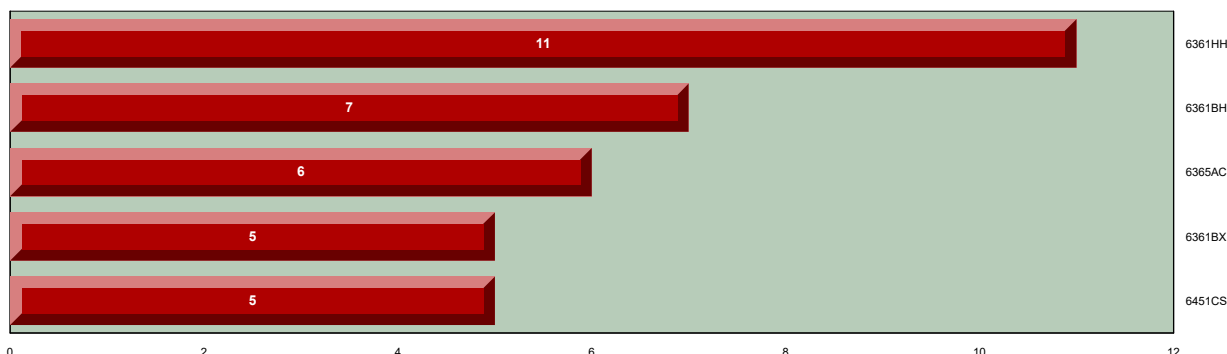
Postcode	Aantal
6361HH	11
6361BH	7
6365AC	6
6361BX	5
6451CS	5
6438BJ	4
6451BE	4
6451CA	4
6451CP	4
6336XV	3
Overige postcodes	419
Totaal	472

De Leegstand wordt op basis van de WOZ-registratie (op het desbetreffende adres staat geen gebruiker geregistreerd) in beeld gebracht. Daarbij worden een aantal aanvullende kwaliteitsindicatoren onderscheiden dat de leegstand kan bevestigen c.q. verifiëren. Het betreft de onderstaande indicatoren:

- 1; Leegstand op basis van WOZ
- 2; Leegstand op basis van de WOZ i.c.m. geen waterverbruik in het afgelopen jaar (langdurige leegstand?)
- 3; Leegstand op basis van de WOZ i.c.m. afsluiting in het afgelopen jaar door WML
- 4; Leegstand op basis van de WOZ i.c.m. beperkt waterverbruik; < 50% van het gemiddelde waterverbruik (de woning stond in slechts in een bepaalde periode van het afgelopen jaar leeg?)
- 5; Leegstand op basis van de WOZ i.c.m. het feit dat de woning wordt aangeboden op of de peildatum
- 6; Leegstand op basis van de WOZ i.c.m. het feit dat de woning in het jaar voorafgaande aan de peildatum is verkocht c.q. van eigenaar is gewisseld (verkocht, maar de eigenaar is nog niet verhuist en woont nog in de 'oude' woning?)
- 7; Leegstand op basis van de WOZ i.c.m. het feit dat de woning is gelegen in een sloopplan (staat leeg om gesloopt te worden?)
- 8; Leegstand op basis van de WOZ i.c.m. het feit dat de woning in het afgelopen jaar is gebouwd (betreft nieuwbouw, maar is nog niet bewoond?)
- 9; Leegstand op basis van de WOZ i.c.m. het feit dat het een bovenwoning betreft in een winkelgebied (bovenwoning wordt gebruikt als opslag?)
- 10; Leegstand op basis van de WOZ i.c.m. het feit dat op de startdatum van de leegstand verhoudingsgewijs veel woningen leeg zijn komen te staan (foutieve registratie?). Normaliter moet namelijk het aantal leegstaande woningen afnemen hoe verder in het verleden de startdatum ligt.

Voorbeeld: In de bovenstaande tabel is de combinatie van leegstandsindicatoren 14 te duiden als; het aantal leegstaande woningen die in de WOZ-registratie op de peildatum geen gebruiker heeft (1) en op basis van WML-gegevens in het jaar voorafgaande aan de peildatum minder dan 50% van het normale waterverbruik heeft gehad (4). Het laatste is een bevestiging van de WOZ-registratie, de waterverbruik duidt er namelijk op dat deze woningen in het jaar voorafgaande aan de peildatum gedeeltelijk leeg hebben gestaan (bijvoorbeeld de laatste paar maanden).

Top 5 Leegstand 31-12-2023, naar postcode



Leegstand woningcorporaties

Leegstand 31-12-2023, woningcorporaties

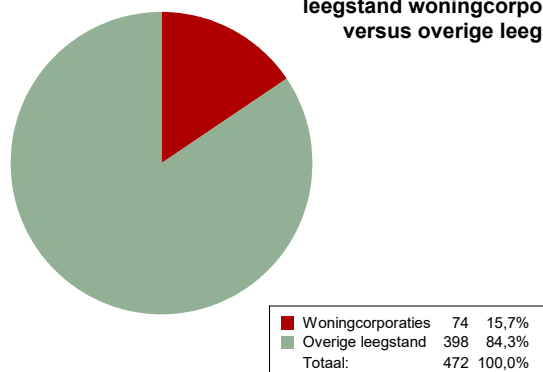
	Aantal	Leegstand %
Leegstand woningcorporaties	74	2,5%

Leegstand % = aantal leegstaande woningen woningcorporaties ten opzichte van de woningvoorraad woningcorporaties.

Leegstand 31-12-2023, woningcorporaties

	Aantal	In %
Leegstand woningcorporaties	74	15,7%
Overige leegstand	398	84,3%
Totaal	472	100,0%

Leegstand 31-12-2023, leegstand woningcorporaties versus overige leegstand

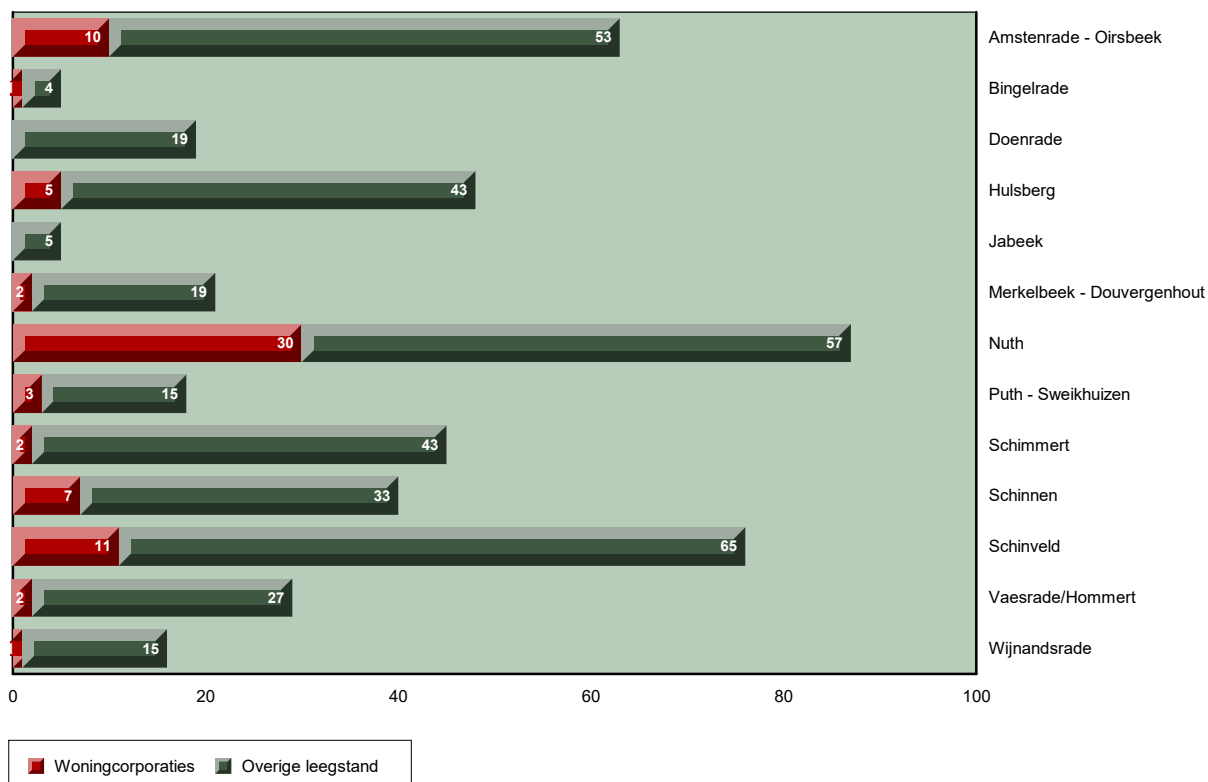


Leegstand 31-12-2023, bewuste leegstand

	Aantal	In %
Bewuste leegstand	2	0,4%
Overige leegstand	470	99,6%
Totaal	472	100,0%

Bewuste leegstand is leegstand in het kader van sloop- en herstructureringsplannen

Leegstand woningcorporaties versus overige leegstand 31-12-2023, naar buurtcluster



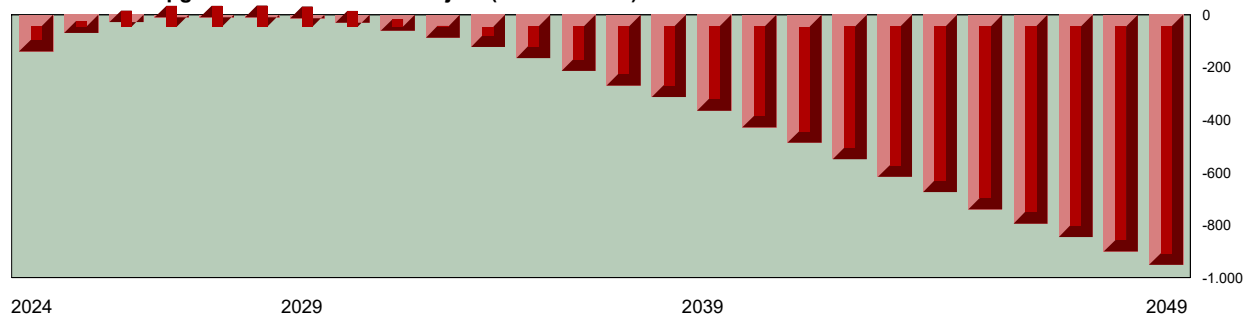
Kwantitatieve transformatieopgave

De kwantitatieve transformatieopgave is berekend op basis van de woningvoorraad, leegstand en huishoudensprognoses van Etil (Progneff 2023), rekening houdende met een frictieleegstand van 2%. Op te merken is dat deze 2% een landelijk gehanteerde norm betreft, waarbij geen rekening wordt gehouden met verschillen tussen stedelijk en landelijk gebied. De opgave is kwantitatief en gaat niet in op de kwalitatieve opgave; zoals de behoefte naar type woning of woonomgeving. Aantallen afgerond op 10-tallen.

Transformatieopgave 2024 tot 2049

	Aantal woningen	In % huidige voorraad
Leegstandseffect	-140	-0,8%
De komende 5 jaar (2024 - 2029)	-10	-0,1%
De komende 15 jaar (2024 - 2039)	-370	-2,2%
De komende 25 jaar (2024 - 2049)	-950	-5,7%

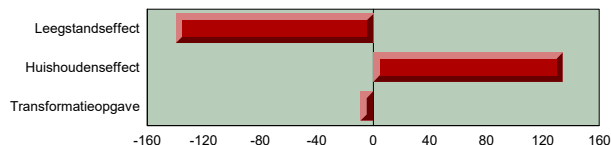
Transformatieopgave voor de komende 25 jaar (2024 tot 2049)



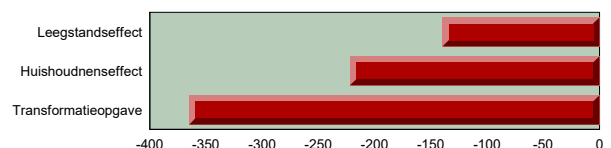
Leegstandseffect 2024

Huidige woningvoorraad	16.614
- bewoond	16.142
- leegstaand (2,8%)	472
└ frictieleegstand	332
└ overige leegstand (opgave)	-140

2024 tot 2029



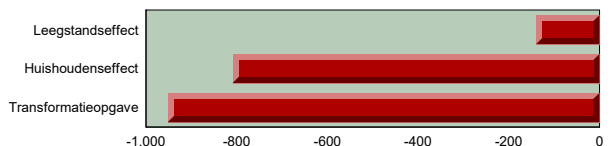
2024 tot 2039



Huishoudenseffect 2024 tot 2049

In de komende 5 jaar (2024 - 2029)	130
In de komende 15 jaar (2024 - 2039)	-220
In de komende 25 jaar (2024 - 2049)	-810

2024 tot 2049



Transformatieopgave 2024 - 2029 in relatie tot de aanwezige omgevingsvergunningen

	Transformatie Opgave	Omgevingsvergunningen	Opgave (incl. vergunningen)
Beekdaelen	-10	106	-120

Gemeente Beekdaelen

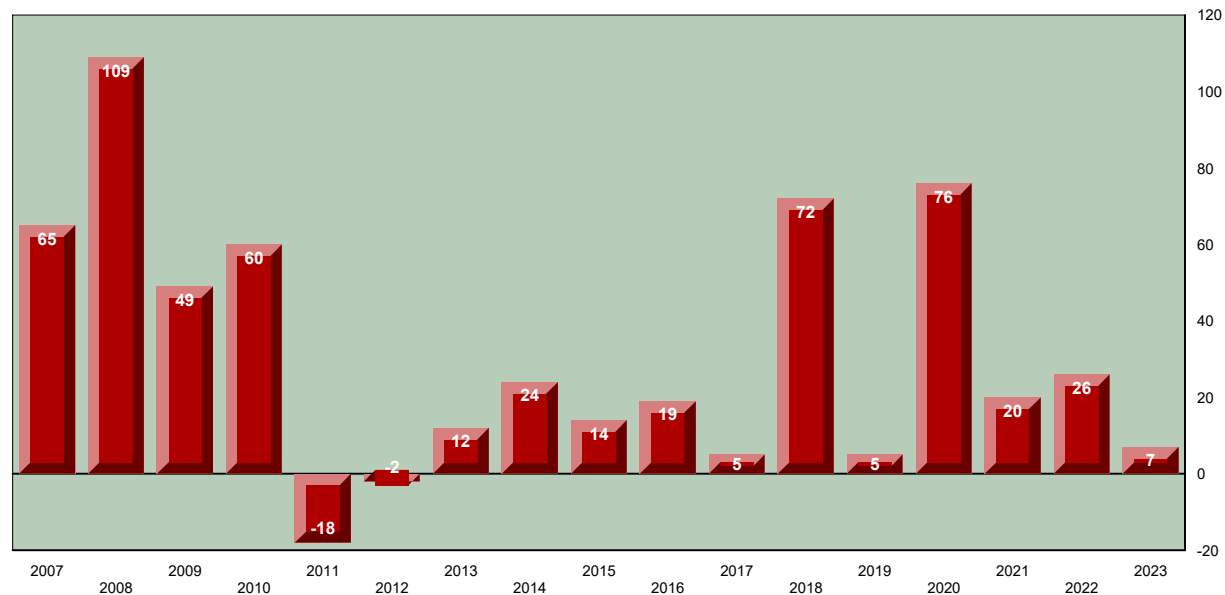
Woningvoorraadontwikkeling

Toevoegingen & onttrekkingen

Woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen 10 jaar

	Saldo		Toevoegingen		Onttrekkingen	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
2014	24	0,1%	31	0,2%	-7	0,0%
2015	14	0,1%	17	0,1%	-3	0,0%
2016	19	0,1%	30	0,2%	-11	-0,1%
2017	5	0,0%	23	0,1%	-18	-0,1%
2018	72	0,4%	101	0,6%	-29	-0,2%
2019	5	0,0%	49	0,3%	-44	-0,3%
2020	76	0,5%	82	0,5%	-6	0,0%
2021	20	0,1%	61	0,4%	-41	-0,2%
2022	26	0,2%	44	0,3%	-18	-0,1%
2023	7	0,0%	15	0,1%	-8	0,0%

Woningvoorraadontwikkeling vanaf 2007



Toevoegingen en onttrekkingen naar reden (in 2023 en in de afgelopen 10 jaar)

		2023		2014-2023	
		Abs.	In %	Abs.	In %
Toevoeging	Nieuwbouw	10	67%	365	81%
	Bestemmingswijziging	1	7%	48	11%
	Woonruimtesplitsing	4	27%	40	9%
	Totaal	15	100%	453	100%
Onttrekking	Sloop	0	0%	-143	77%
	Bestemmingswijziging	-3	38%	-12	6%
	Woonruimtesamenvoeging	-5	63%	-26	14%
	Anderszins	0	0%	-4	2%
	Totaal	-8	100%	-185	100%
Totaal (woningvoorraadontwikkeling)		7	100%	268	100%

Planlijst realisaties in 2023 - toevoegingen

Planlijst realisaties woningtoevoegingen in 2023

Plannaam	Buurtcluster/kern	Aantal
Aan de Belboom	Schinveld	1
Annegats 1	Doenrade	1
Beekerpark Schimmert	Schimmert	1
Beukenberg	Doenrade	1
De Eijken	Nuth	1
Eindstraat 33	Bingelrade	1
Hegge Heggerdrift	Schinnen	1
Heiberg 31	Amstenrade - Oirsbeek	1
Heisterbrug (tussen 28-34)	Schinnen	1
Heuvelweide	Vaesrade/Hommert	1
Hommert	Schinnen	1
Hommerterweg 276	Schinnen	1
Nagelbeek 66	Schinnen	1
Nagelbeek 66a	Schinnen	1
Op de Bies tiny houses	Schimmert	1

Planlijst realisaties in 2023 - onttrekkingen

Planlijst realisaties woningonttrekkingen in 2023

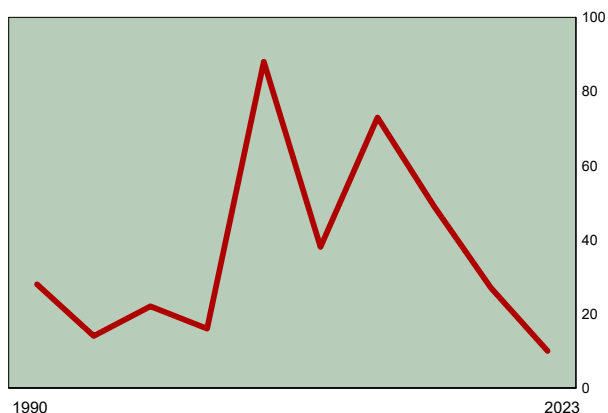
Plannaam	Buurtcluster/kern	Aantal
Op de Bies 52	Schimmert	-3
Eindstraat 33	Bingelrade	-1
Eindstraat 33a	Bingelrade	-1
Hommerterweg 276	Schinnen	-1
Hommerterweg 276A	Schinnen	-1
Nagelbeek 66	Schinnen	-1

Nieuwbouw

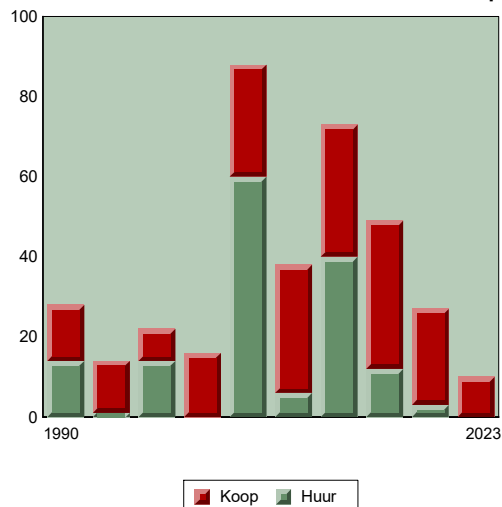
Nieuwbouw van woningen in de afgelopen 10 jaar

	Nieuwbouw		Eigendomsverhouding				Woningtype			
	Totaal		Huur		Koop		Eengezins		Meergezins	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
2014	28	0,2%	14	50%	14	50%	14	50%	14	50%
2015	14	0,1%	1	7%	13	93%	14	100%	0	0%
2016	22	0,1%	14	64%	8	36%	22	100%	0	0%
2017	16	0,1%	0	0%	16	100%	16	100%	0	0%
2018	88	0,5%	60	68%	28	32%	59	67%	29	33%
2019	38	0,2%	6	16%	32	84%	32	84%	6	16%
2020	73	0,4%	40	55%	33	45%	58	79%	15	21%
2021	49	0,3%	12	24%	37	76%	49	100%	0	0%
2022	27	0,2%	3	11%	24	89%	15	56%	12	44%
2023	10	0,1%	0	0%	10	100%	10	100%	0	0%

Nieuwbouw vanaf 1990



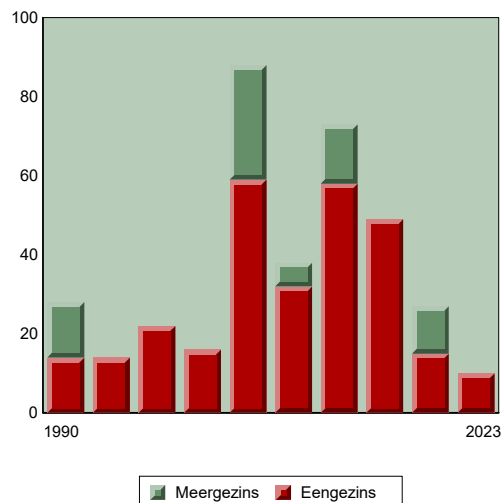
Nieuwbouw naar huur/koop



Nieuwbouw naar eigendomsverhouding en woningtype in 2023 en in de afgelopen 10 jaar

		2023		2014 - 2023	
		Abs.	In %	Abs.	In %
Huur	Eengezins	0	0%	86	24%
	Meergezins	0	0%	64	18%
	Subtotaal	0	0%	150	41%
Koop	Eengezins	10	100%	203	56%
	Meergezins	0	0%	12	3%
	Subtotaal	10	100%	215	59%
Totaal		10	100%	365	100%

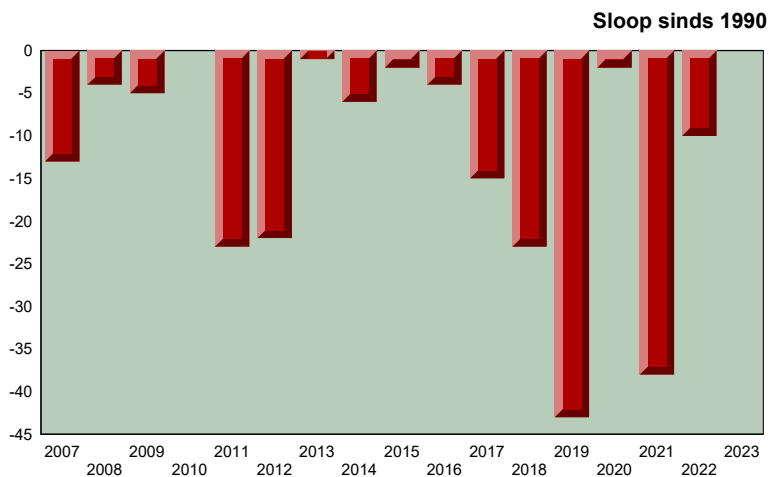
Nieuwbouw naar woningtype



Sloop

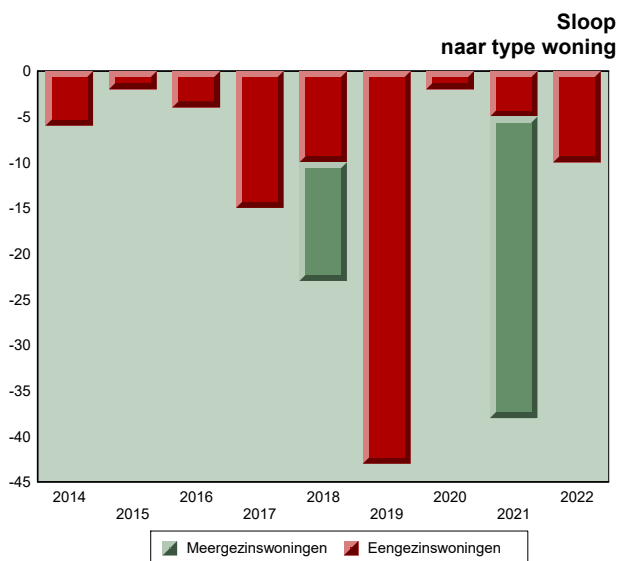
Sloop in de afgelopen 10 jaar

	Abs.	In %
2014	-6	0,0%
2015	-2	0,0%
2016	-4	0,0%
2017	-15	-0,1%
2018	-23	-0,1%
2019	-43	-0,3%
2020	-2	0,0%
2021	-38	-0,2%
2022	-10	-0,1%
2023	0	0,0%



Sloop naar eigendomsverhouding en woningtype in de afgelopen 10 jaar

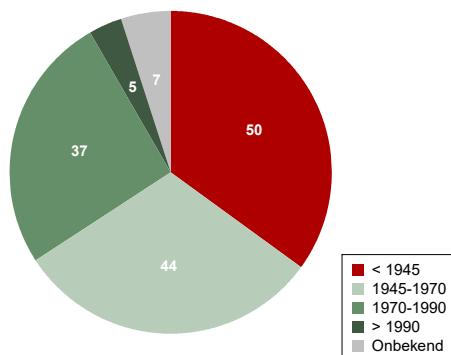
		2014 - 2023	
		Abs.	In %
Huur	Eengezins	-57	40%
	Meergezins	-46	32%
	Totaal	-103	72%
Koop	Eengezins	-40	28%
	Totaal	-40	28%
Totaal		-143	100%



Sloop naar bouwjaar; in de afgelopen 10 jaar

	2014 - 2023	
	Abs.	In %
< 1945	-50	35%
1945-1970	-44	31%
1970-1990	-37	26%
> 1990	-5	3%
Onbekend	-7	5%
Totaal	-143	100%

Sloop naar bouwjaar; in de afgelopen 10 jaar



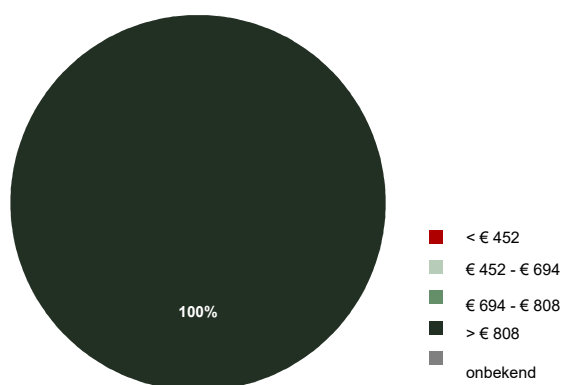
Prijsklassen

Huurwoningen

Aantal gerealiseerde huurwoningen in 2023, naar prijs

	Aantal	In %
< € 452	0	0%
€ 452 - € 694	0	0%
€ 694 - € 808	0	0%
> € 808	1	100%
onbekend	0	0%
Totaal	1	100%

Opmerking:
De aantallen betreffen het totaal aan woningtoevoegingen (nieuwbouw + overige toevoegingen; zoals bestemmingswijzigingen en woningsplitsingen)

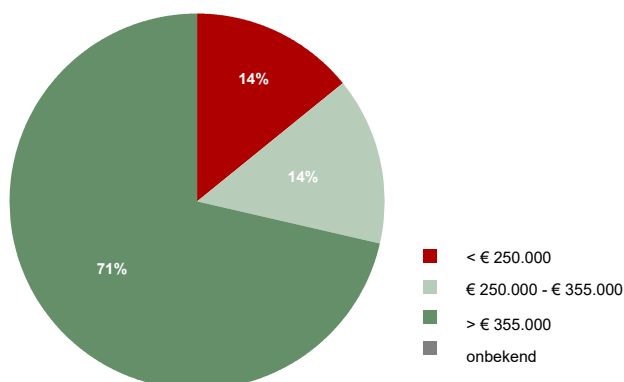


Koopwoningen

Aantal gerealiseerde koopwoningen in 2023, naar prijs

	Aantal	In %
< € 250.000	2	14%
€ 250.000 - € 355.000	2	14%
> € 355.000	10	71%
onbekend	0	0%
Totaal	14	100%

Opmerking:
De aantallen betreffen het totaal aan woningtoevoegingen (nieuwbouw + overige toevoegingen; zoals bestemmingswijzigingen en woningsplitsingen)



Gemeente Beekdaelen

Woningcorporaties

Huurwoningvoorraad woningcorporaties

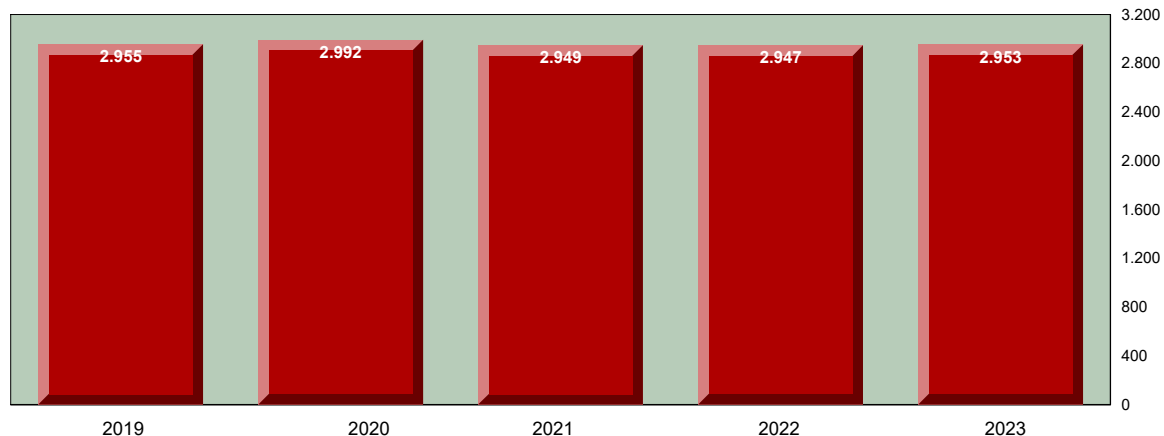
Woningcorporaties, zelfstandige huurwoningen

	Per 31-12	Verandering	
	Abs.	Abs.	In %
2019	2.955		
2020	2.992	37	1,3%
2021	2.949	-43	-1,4%
2022	2.947	-2	-0,1%
2023	2.953	6	0,2%
Periode 2020 t/m 2023		-2	-0,1%

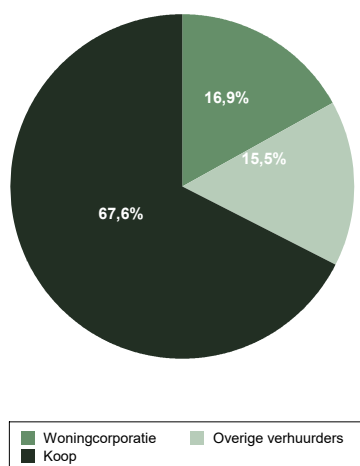
Top 5 woningcorporaties, per 31-12-2023

	Abs.	In %
Wonen Zuid	1.172	40%
ZOwonen	1.017	34%
Weller Wonen	446	15%
Wonen Limburg	303	10%
Vanhier Wonen	15	1%

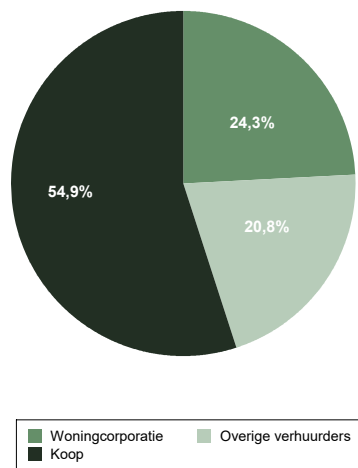
Zelfstandige huurwoningvoorraad woningcorporaties, per 31-12



Woningvoorraad 31-12-2023 aandeel corporatiebezit Beekdaelen



Woningvoorraad 31-12-2023 aandeel corporatiebezit Limburg



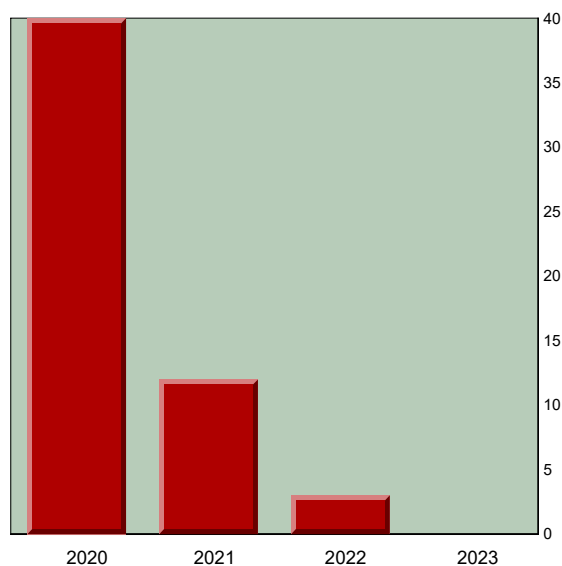
Dynamiek

Dynamiek

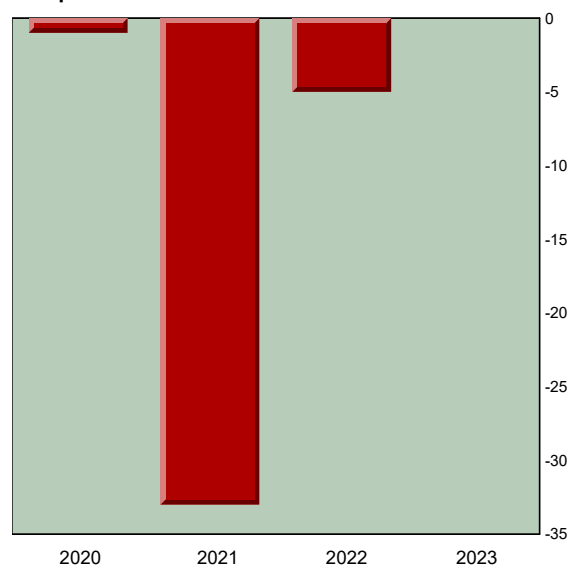
	Voorraad 1-1	Nieuwbouw		Aankoop		Sloop		Verkoop		Ov. mutaties*		Voorraad 31-12
		Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	
2020	2.955	40	1,4%	1	0,0%	-1	0,0%	-3	-0,1%	0	0,0%	2.992
2021	2.992	12	0,4%	0	0,0%	-33	-1,1%	-3	-0,1%	-19	-0,6%	2.949
2022	2.949	3	0,1%	0	0,0%	-5	-0,2%	0	0,0%	0	0,0%	2.947
2023	2.947	0	0,0%	8	0,3%	0	0,0%	-2	-0,1%	0	0,0%	2.953

* Overige mutaties: mutaties als gevolg van verbouwingen (splittingsen / samenvoegingen), functieveranderingen en administratieve correcties

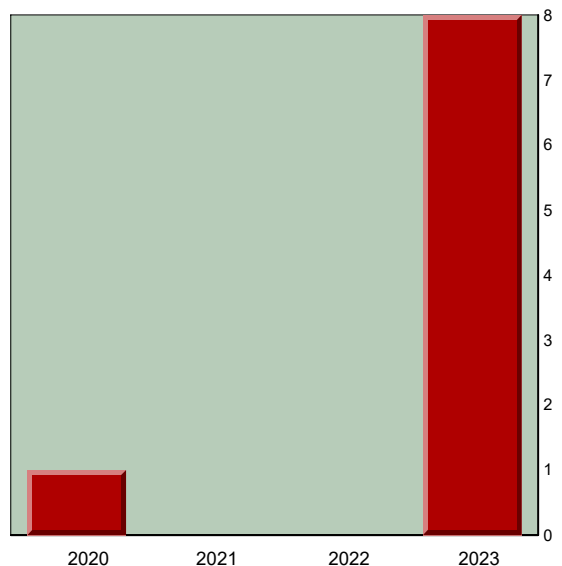
Nieuwbouw



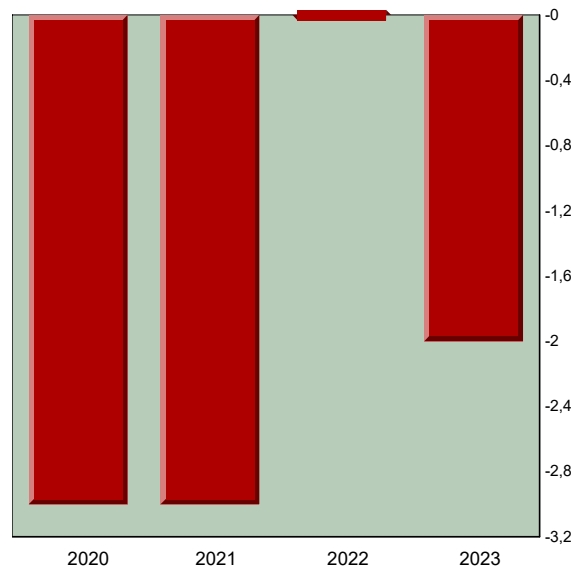
Sloop



Aankoop



Verkoop



Huurprijzen

Huurwoningen naar huurprijsklasse, per 1-1-2023

	Abs.	In %
Goedkoop	251	9%
Betaalbaar	1.775	60%
Duur tot huurtoeslaggrens	818	28%
Duur boven huurtoeslaggrens	64	2%
Onbekend	39	1%
Totaal	2.947	100%

Jaarreeks gem. huurprijs (1-1-2019 t/m 1-1-2023), in €

	2019	2020	2021	2022	2023
Bruto huurprijs	€ 544	€ 557	€ 582	€ 576	€ 588
Huurtoeslag	€ 122	€ 126	€ 141	€ 135	€ 139
Netto huurprijs	€ 422	€ 431	€ 441	€ 441	€ 450

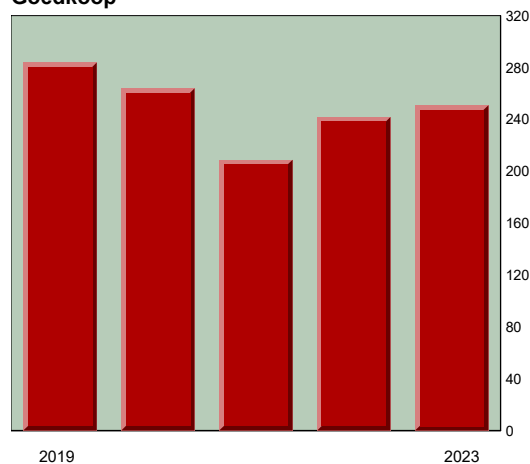
Ontwikkeling naar huurprijs (2022-2023), abs.

	Abs.	In %
Goedkoop	9	3,7%
Betaalbaar	-245	-12,1%
Duur tot huurtoeslaggrens	230	39,1%
Boven huurtoeslaggrens	5	8,5%
Onbekend	-1	-2,5%
Totaal	-2	-0,1%

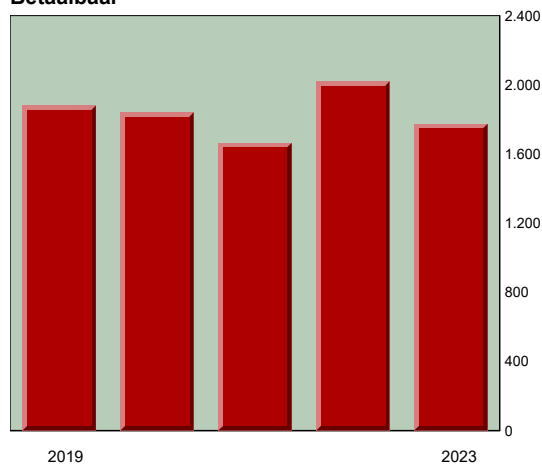
Goedkoop = maandhuur < € 442
 Betaalbaar = maandhuur € 442 - € 679
 Duur tot huurtoeslaggrens = maandhuur € 679 - € 763
 Duur boven huurtoeslaggrens = maandhuur > € 763

Gegevens 2024 zijn nog niet beschikbaar (zomer 2025).

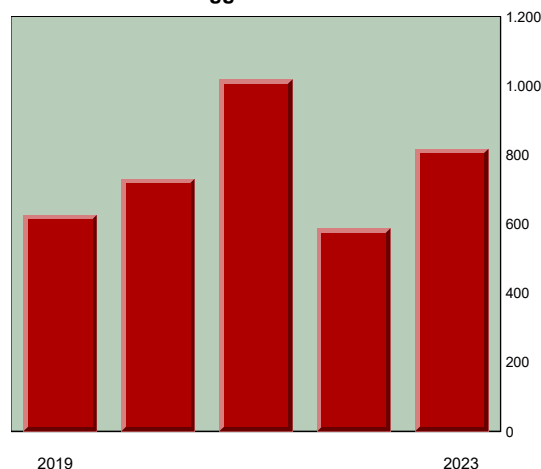
Goedkoop



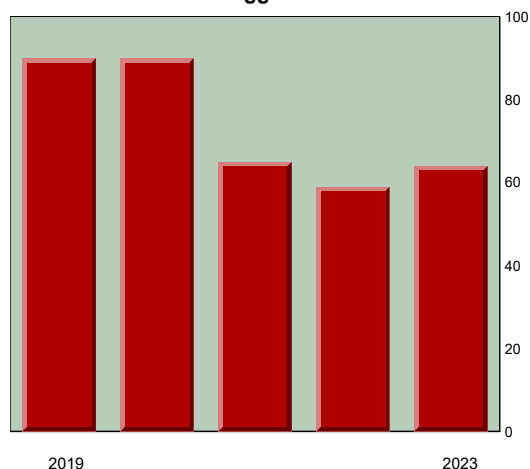
Betaalbaar



Duur tot huurtoeslaggrens



Duur boven huurtoeslaggrens



Gemeente Beekdaelen

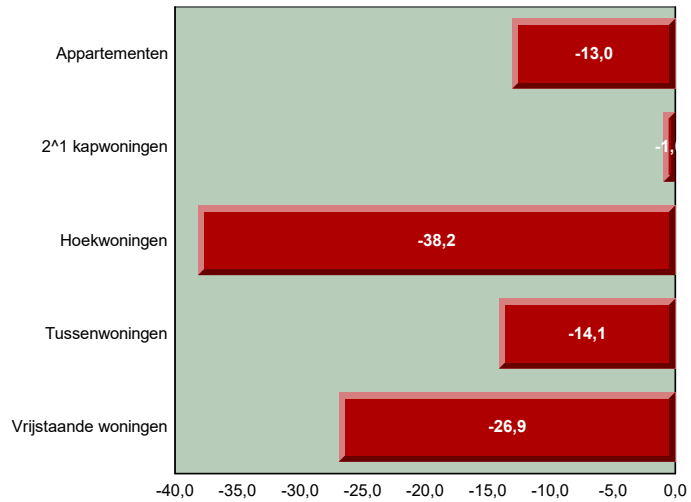
Koopsector

Woningtransacties - aantal

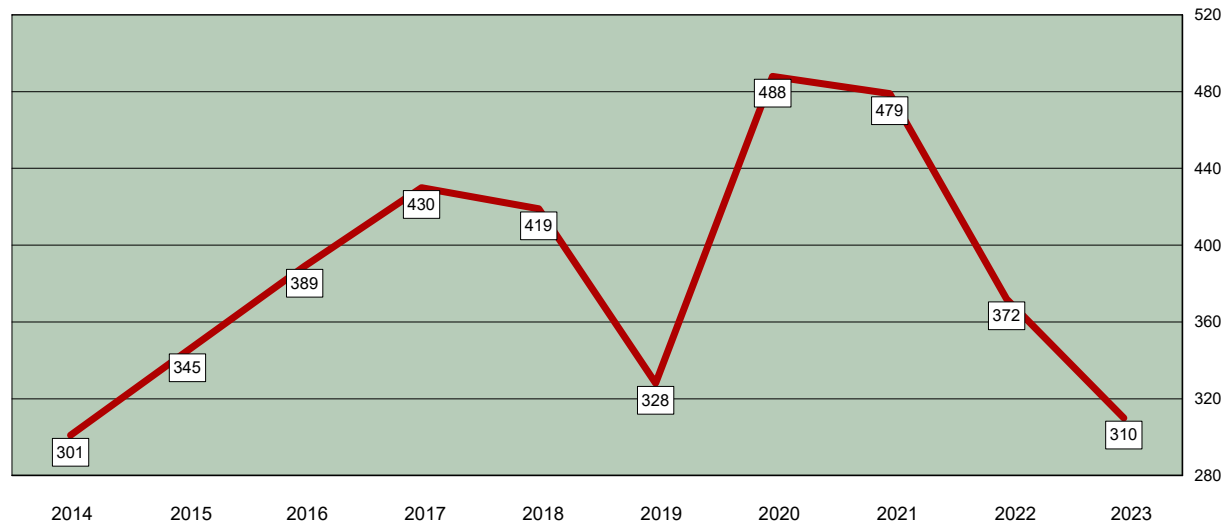
Aantal koopwoningtransacties

	Aantal transacties		Ontwikkeling	
	Abs.	Abs.	In %	
2014	301			
2015	345	44	12,8%	
2016	389	44	11,3%	
2017	430	41	9,5%	
2018	419	-11	-2,6%	
2019	328	-91	-27,7%	
2020	488	160	48,8%	
2021	479	-9	-1,8%	
2022	372	-107	-22,3%	
2023	310	-62	-16,7%	

Aantal koopwoningtransacties, ontwikkeling naar woningtype 2022-2023 (in %)



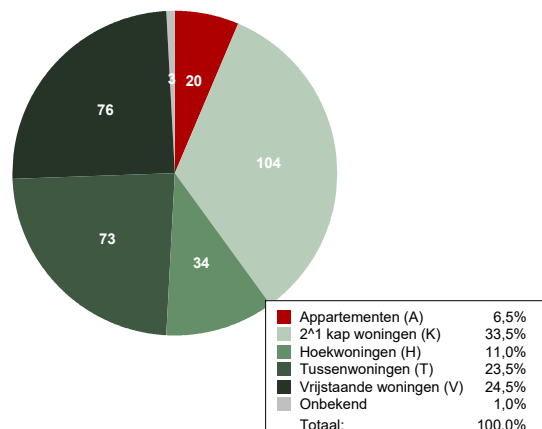
Aantal koopwoningtransacties



Aantal koopwoningtransacties, naar woningtype

	Aantal transacties		Ontwikkeling 2022-2023	
	2023	Abs.	In %	
Appartementen	20	-3	-13,0%	
2^1 kapwoningen	104	-1	-1,0%	
Hoekwoningen	34	-21	-38,2%	
Tussenwoningen	73	-12	-14,1%	
Vrijstaande woningen	76	-28	-26,9%	
Onbekend	3	3		
Totaal	310	-62	-16,7%	

Aantal koopwoningtransacties, aandeel naar woningtype 2023 (in %)

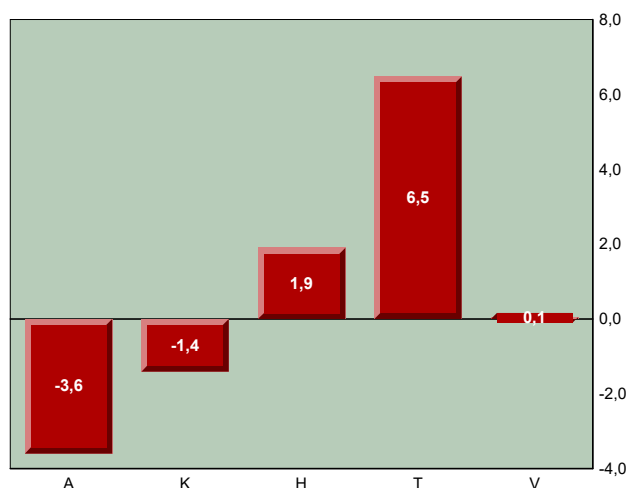


Woningtransacties - gemiddelde koopsom

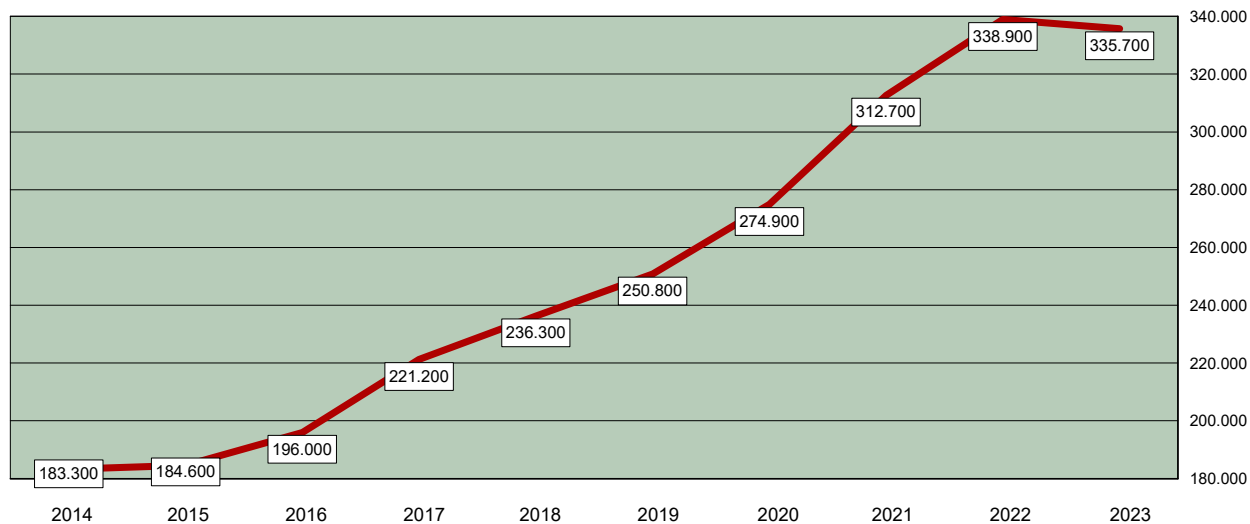
Gemiddelde koopsom

	Gemiddelde koopsom In €	Ontwikkeling	
		In €	In %
2014	183.300	1.300	0,7%
2015	184.600	11.400	6,2%
2016	196.000	25.200	12,8%
2017	221.200	15.100	6,8%
2018	236.300	14.500	6,1%
2019	250.800	24.100	9,6%
2020	274.900	37.800	13,8%
2021	312.700	26.200	8,4%
2022	338.900	-3.200	-0,9%
2023	335.700		

Gemiddelde koopsom, ontwikkeling naar woningtype 2022-2023 (in %)



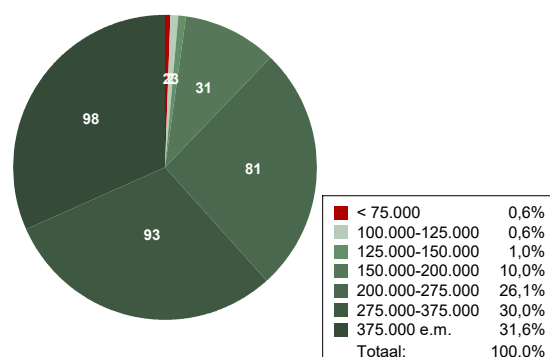
Gemiddelde koopsom



Gemiddelde koopsom, naar woningtype

	Gemiddelde koopsom 2023	Ontwikkeling 2022-2023	
		In €	In %
Appartementen	224.300	-8.400	-3,6%
2^1 kap woningen	313.700	-4.500	-1,4%
Hoekwoningen	307.500	5.700	1,9%
Tussenwoningen	273.800	16.700	6,5%
Vrijstaande woningen	469.900	200	0,1%
Onbekend	263.500		
Totaal	335.700	-3.200	-0,9%

Aantal koopwoningtransacties naar prijsklasse 2023 (in %)



Woningtransacties - prijsklassen

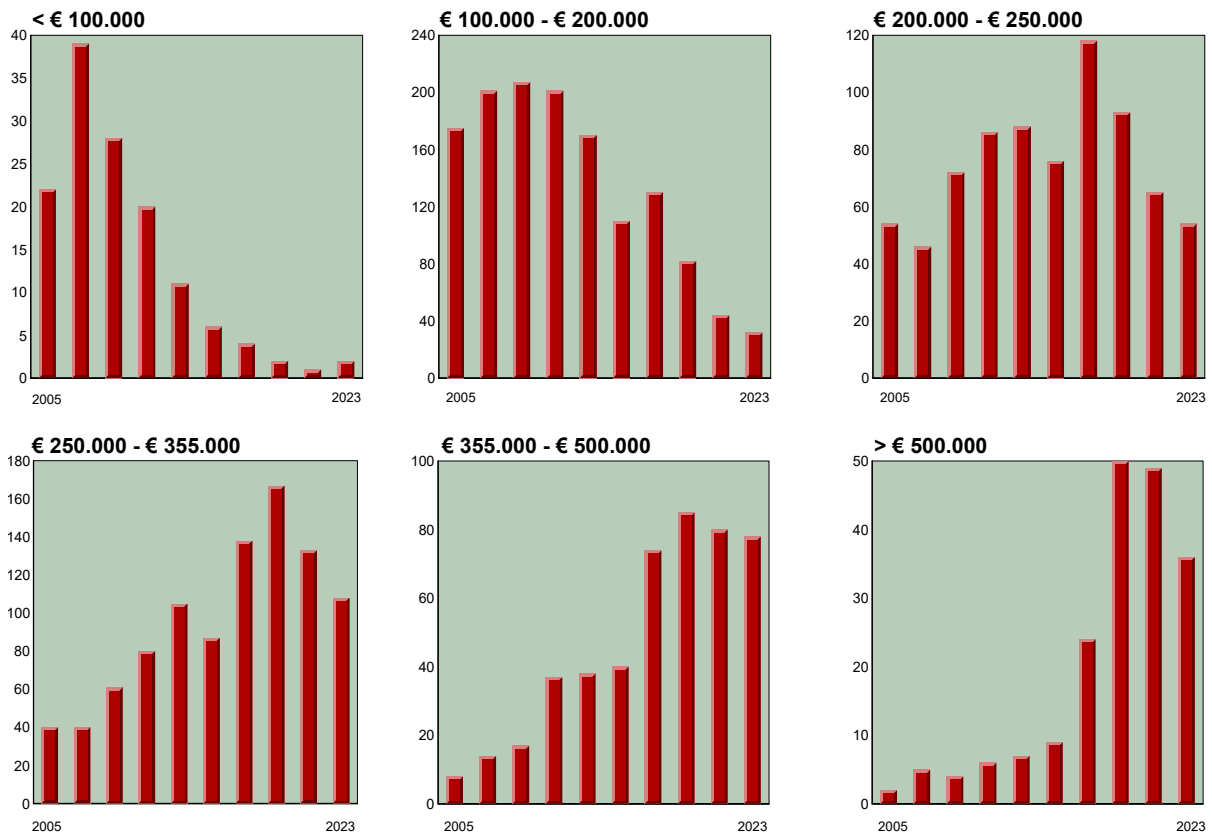
**Koopwoningtransacties
naar prijsklassen in 2023**

	Abs.	In %
< € 100.000	2	1%
€ 100.000 - € 200.000	32	10%
€ 200.000 - € 250.000	54	17%
€ 250.000 - € 355.000	108	35%
€ 355.000 - € 500.000	78	25%
> € 500.000	36	12%
Totaal	310	100%

**Koopwoningtransacties
naar prijsklassen 2022-2023**

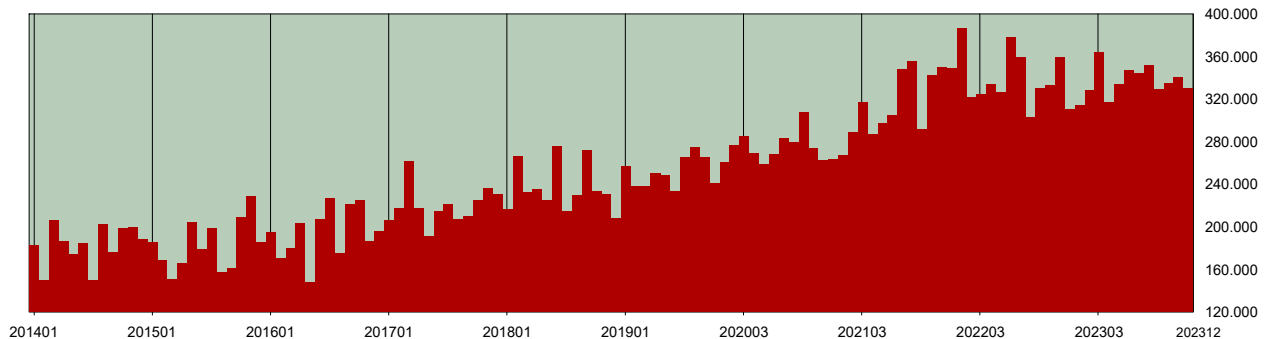
	2022	2023
< € 100.000	1	2
€ 100.000 - € 200.000	44	32
€ 200.000 - € 250.000	65	54
€ 250.000 - € 355.000	133	108
€ 355.000 - € 500.000	80	78
> € 500.000	49	36
Totaal	372	310

Koopwoningtransacties, ontwikkeling per prijsklasse (aantal)



Ontwikkeling per maand, gemiddelde koopsom (in €)

(201301 = januari 2013, etc.)

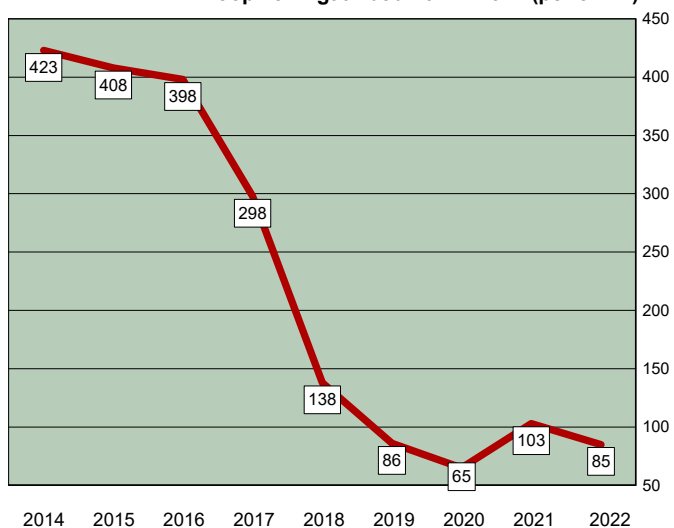


Aanbod koopwoningen

Koopwoningaanbod 2014 - 2022

	Aantal	Ontwikkeling	
	per 31-12	Aantal	In %
2014	423	-15	-3,5%
2015	408	-10	-2,5%
2016	398	-100	-25,1%
2017	298	-160	-100,0%
2018	138	-52	-37,7%
2019	86	-21	-24,4%
2020	65	38	58,5%
2021	103	-18	-17,5%
2022	85		

Koopwoningaanbod 2014 - 2022 (per 31-12)



Koopwoningaanbod, naar woningtype in 2022

	Aantal	Ontwikkeling	
	per 31-12	Aantal	In %
Appartementen	6	0	0,0%
Tussenwoningen	7	-9	-56,2%
Hoek-/2 [^] 1-kapwoningen	28	-2	-6,7%
Vrijstaande woningen	40	-8	-16,7%
Onbekend	4	1	33,3%
Totaal	85	-18	-17,5%

Vraagprijs in € per jaar

	Gemiddelde vraagprijs	Ontwikkeling	
		In €	In %
2019	386.600	15.300	4,0%
2020	401.900	-21.900	-5,4%
2021	380.000	48.300	12,7%
2022	428.300	2.200	0,5%
2023	430.500		

Koopwoningaanbod, naar prijsklasse in 2022

	Aantal	Ontwikkeling	
	per 31-12	Aantal	In %
< € 100.000	0	0	
€ 100.000 - € 200.000	1	-5	-83,3%
€ 200.000 - € 250.000	5	-8	-61,5%
€ 250.000 - € 355.000	17	-3	-15,0%
€ 355.000 - € 500.000	27	2	8,0%
> €500.000	35	0	0,0%
prijs op aanvraag	0	-4	-100,0%
Totaal	85	-18	-17,5%

Koopwoningaanbod 31-12- > 1 jaar aangeboden

Theoretische verkooptijd

De theoretische verkooptijd (TVT) is een door Woningmarkt cijfers.nl ontwikkeld instrument om de gemiddelde verkooptijd van woningen te bepalen. Het actuele woningaanbod wordt vergeleken met het aantal transacties van de laatste 12 maanden. Indien bijvoorbeeld in de laatste 12 maanden 12.000 woningen zijn verkocht en thans eveneens 12.000 woningen te koop staan, dan bedraagt de TVT 12 maanden.

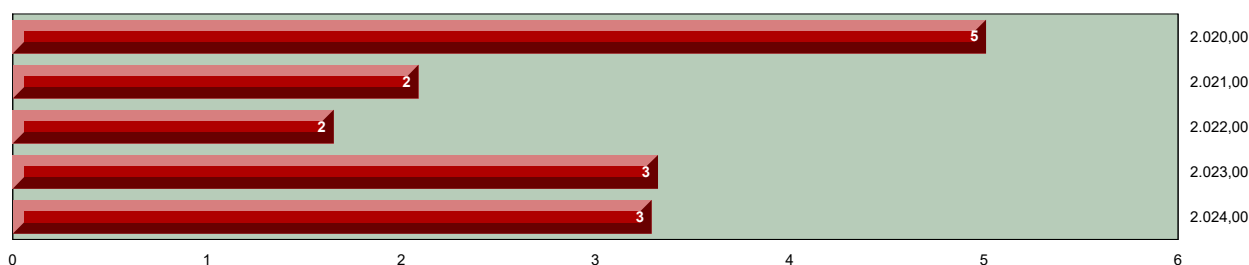
Aanbod, transacties en theoretische verkooptijd (TVT)

	Aanbod koopwoningen (per 31-12)	Transacties koop- woningen	Theoretische verkooptijd (TVT in mnd)
2019	274	656	5
2020	170	976	2
2021	132	958	2
2022	206	744	3
2023	170	620	3

TVT Limburg

	Theoretische verkooptijd (TVT in mnd)
2019	5
2020	2
2021	2
2022	3
2023	3

Theoretische verkooptijd (TVT) in maanden



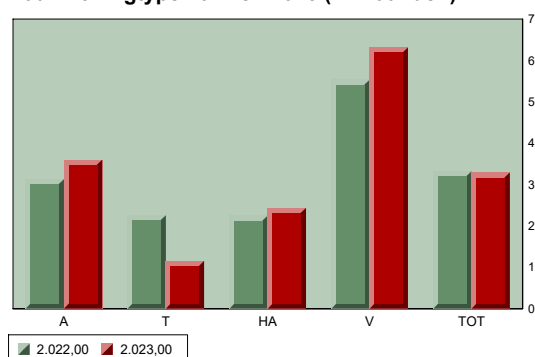
Theoretische verkooptijd (TVT) naar woningtype (in mnd)

	2022	2023
Appartementen	3	4
Tussenwoningen	2	1
Halfvrijstaande woningen	2	2
Vrijstaande woningen	6	6
Totaal	3	3

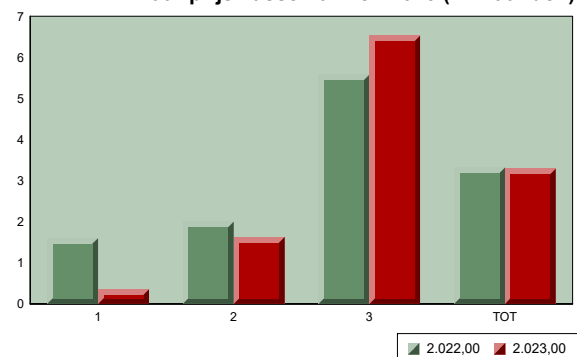
Theoretische verkooptijd (TVT) naar prijsklasse (in mnd)

	2022	2023
< € 200.000	2	0
€ 200.000 - € 355.000	2	2
> € 355.000	6	7
Totaal	3	3

Theoretische verkooptijd (TVT), naar woningtype 2022 en 2023 (in maanden)



Theoretische verkooptijd (TVT), naar prijsklasse 2022 en 2023 (in maanden)



A = Appartementen
T = Tussenwoningen
HA = Halfvrijstaande woningen (hoek- en 2¹ kapwoningen)
V = Vrijstaande woningen
Tot = Totaal

1 = < € 200.000
2 = € 200.000 - € 355.000
3 = > € 355.000

Gemeente Beekdaelen

Plancapaciteiten

Op te merken is dat de voorliggende plancapaciteiten niet gelijk zijn aan de regionale woningbouwprogrammering. In deze programmering zijn toevoegingen en sloop per plan opgenomen. De plancapaciteiten betreffen echter een actuele momentopname, waarbij de verschillen ontstaan doordat sloop reeds gerealiseerd kan zijn en zodoende geen onderdeel meer zijn van de plancapaciteiten.

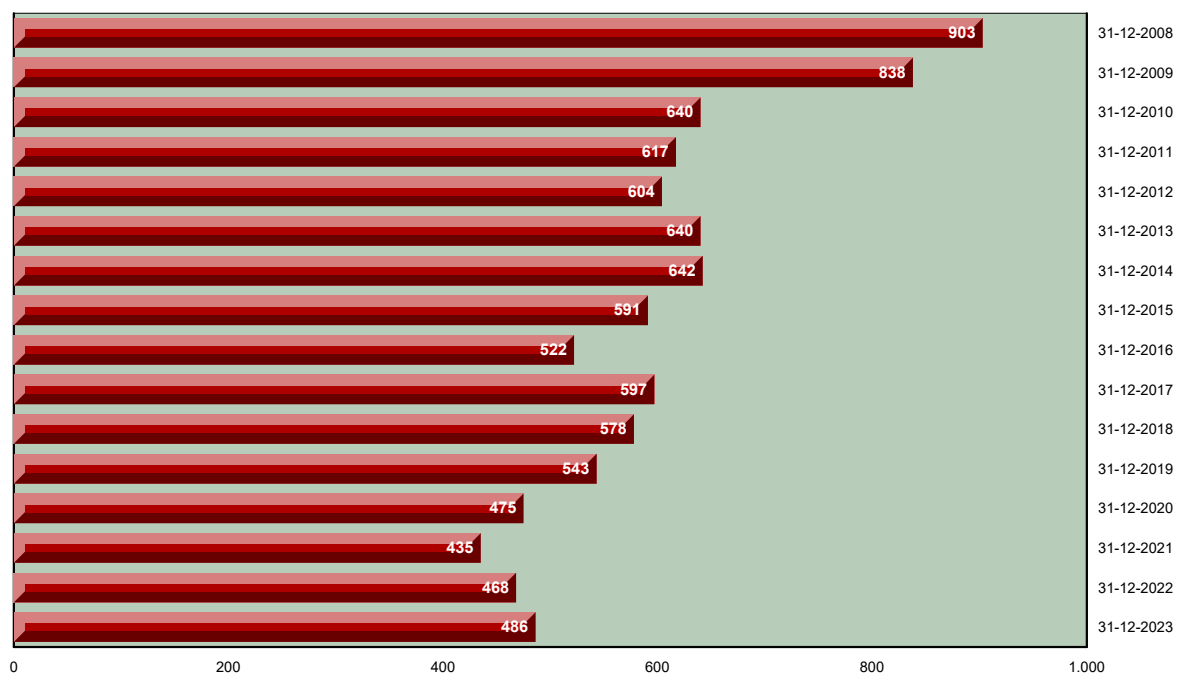
Saldo van toevoegingen en onttrekkingen

Plancapaciteiten; saldo van geplande toevoegingen en onttrekkingen, per 31-12-2023

	Toevoegingen		Onttrekkingen		Saldo	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Beekdaelen	536	3,2%	-50	-0,3%	486	2,9%

In % = in % van de woningvoorraad

Ontwikkeling plancapaciteiten vanaf 2008 (saldo van geplande toevoegingen en onttrekkingen)



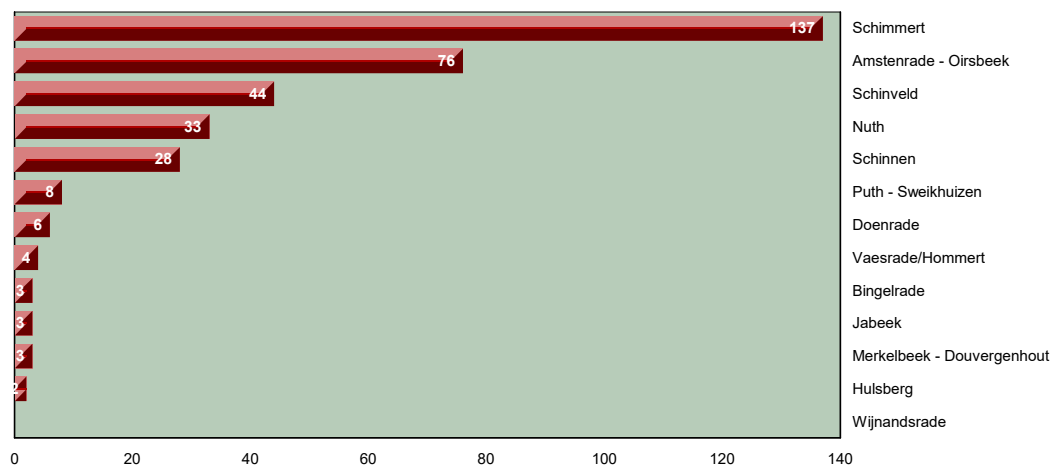
Woningtoevoegingen - planhardheid

Plancapaciteiten woningtoevoegingen naar bestemmingsplanfase, per 31-12-2023

	Abs.	In %
Onbekend	0	0%
Ideefase	96	18%
Ontwerp	93	17%
Vastgesteld	26	5%
Onherroepelijk	321	60%
Totaal	536	100%

In % = in % van totale plancapaciteit

'Harde' plancapaciteiten per 31-12-2023, naar buurtcluster



'Harde' plancapaciteiten woningtoevoegingen, per 31-12-2023

	Aantal	In % van plannen totaal	In % van de huidige woningvoorraad
'Harde' plancapaciteiten	347	65%	2,0%

'Harde' plannen worden gedefinieerd als plannen waaraan een onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan ten grondslag ligt, exclusief plannen waarbij er een wijzigingsbevoegdheid van toepassing is (provinciale definitie). Op te merken is dat de hier gedefinieerde planhardheid los staat van de beleidscategorieën zoals die in het kader van de regionale woningbouwprogrammering worden onderscheiden.

Planlijst 'harde' plancapaciteiten, per 31-12-2023 (top-10)

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
Centrum III	Schimmert	113
Gijselaar Zorgboulevard	Amstenrade - Oirsbeek	48
Holikiday Boschweg Nuth	Nuth	23
Mewissen (bouwmaterialenhandel)	Schinveld	22
Op de Bies tiny houses	Schimmert	10
Altaarstraat	Schinnen	8
Centrum IV	Schimmert	6
Hoofdstraat 84	Schimmert	5
Buitengebied Schinnen	Schinnen	4
Burg. Beckersstraat	Nuth	4

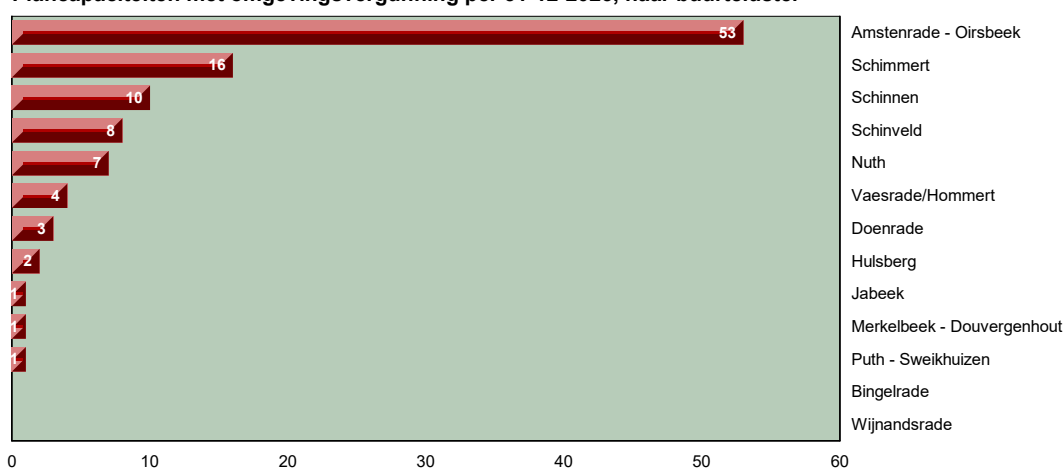
Woningtoevoegingen - omgevingsvergunningen

Plancapaciteiten woningtoevoegingen, van totaal naar in aanbouw zijnde woningen, per 31-12-2023

	Abs.	In %
Totaal	536	100%
waarvan:		
- onherroepelijk	321	60%
- met omgevingsvergunning	106	20%

In % = in % van totale plancapaciteit

Plancapaciteiten met omgevingsvergunning per 31-12-2023, naar buurtcluster



Plancapaciteiten met omgevingsvergunning, per 31-12-2023

	Aantal	In % van plannen totaal	In % van de huidige woningvoorraad
Omgevingsvergunningen	106	20%	0,6%

Planlijst plancapaciteiten met omgevingsvergunning, per 31-12-2023 (top-10)

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
Gijselaar Zorgboulevard	Amstenrade - Oirsbeek	48
Altaarstraat	Schinnen	8
Centrum IV	Schimmert	6
Hoofdstraat 84	Schimmert	5
Burg. Beckersstraat	Nuth	4
Kloosterlaan 11-13	Schinveld	4
Op de Bies tiny houses	Schimmert	4
De Eijken	Nuth	3
Hoofdstraat 101	Amstenrade - Oirsbeek	3
Heuvelweide	Vaesrade/Hommert	2

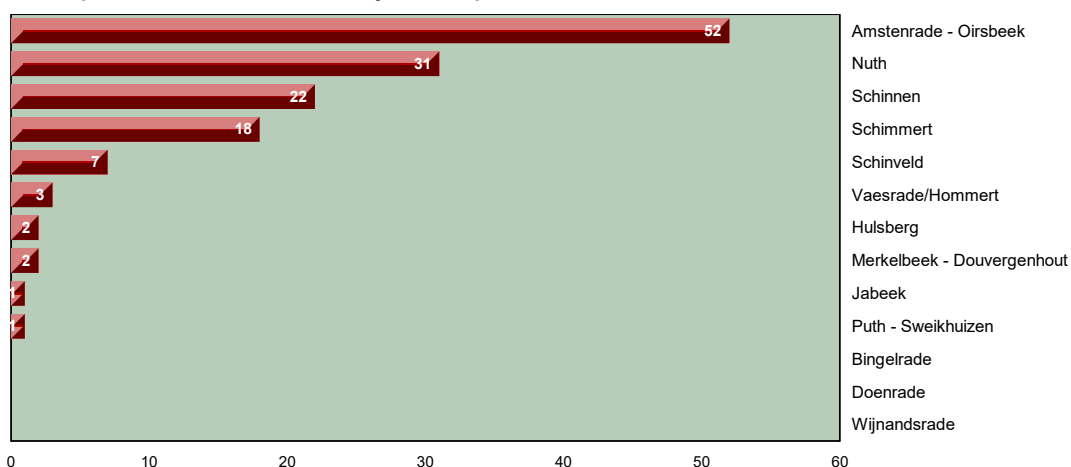
Woningtoevoegingen - verwacht realisatiejaar

Plancapaciteiten woningtoevoegingen naar verwacht realisatiejaar, per 31-12-2023

	Abs.	In %
2024	139	26%
2025	107	20%
2026	124	23%
2027	51	10%
2028 e.v.	37	7%
Onbekend	78	15%
Totaal	536	100%

In % = in % van totale plancapaciteit

Plancapaciteiten verwacht realisatiejaar 2024 per 31-12-2023, naar buurtcluster



Plancapaciteiten woningtoevoegingen verwachte realisatie in 2024, per 31-12-2023

	Aantal	In % van plannen totaal	In % van de huidige woningvoorraad
2024	139	27%	0,8%

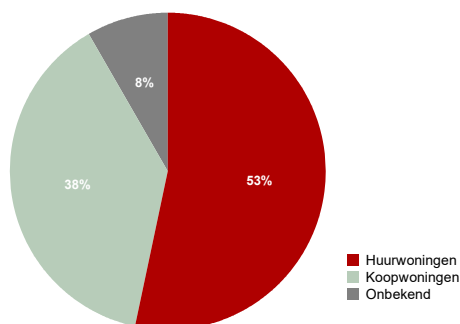
Planlijst plancapaciteiten met verwacht realisatiejaar 2024, per 31-12-2023 (top-10)

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
Gijselaar Zorgboulevard	Amstenrade - Oirsbeek	48
Holikiday Boschweg	Nuth	23
Gijselaar tijdelijke woningen	Schinnen	12
Op de Bies tiny houses	Schimmert	10
Altaarstraat	Schinnen	8
Centrum IV	Schimmert	6
Burg. Beckersstraat	Nuth	4
Kloosterlaan 11-13	Schinveld	4
Hoofdstraat 101	Amstenrade - Oirsbeek	3
Broekstraat 2	Schinveld	2

Woningtoevoegingen - prijsklassen

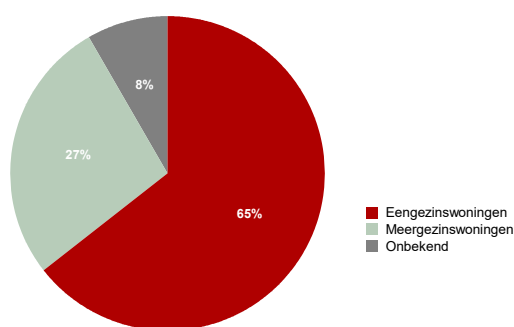
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, naar eigendom (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
Huurwoningen	286	53%
Koopwoningen	206	38%
Onbekend	44	8%
Totaal	536	100%



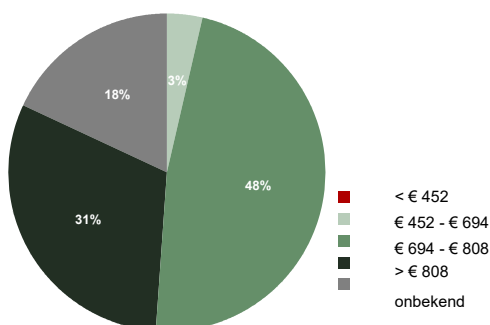
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, naar type woning (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
Eengezinswoningen	346	65%
Meergezinswoningen	146	27%
Onbekend	44	8%
Totaal	536	100%



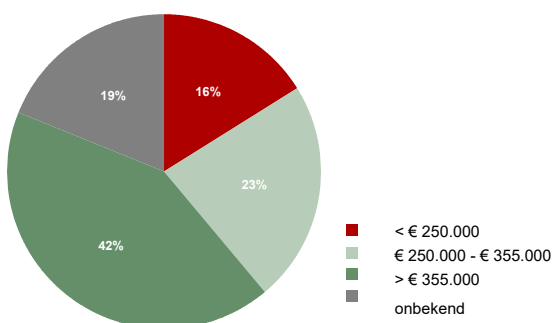
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, huurwoningen naar prijs (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
< € 452	0	0%
€ 452 - € 694	10	3%
€ 694 - € 808	136	48%
> € 808	88	31%
Onbekend	52	18%
Totaal	286	100%



Plancapaciteiten woningtoevoegingen, koopwoningen naar prijs (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
< € 250.000	33	16%
€ 250.000 - € 355.000	47	23%
> € 355.000	87	42%
Onbekend	39	19%
Totaal	206	100%



BIJLAGEN

Bijlage 1: Woningvoorraad

Woningvoorraad per 31 december 2023, naar buurtcluster

	Totaal	naar eigendom			naar woningtype		
		Huur	Koop	Onb.	MG	EG	Onb.
Stadsdeel Onderbanken							
Bingelrade	375	20%	80%		4%	94%	2%
Jabeek	330	24%	76%		5%	93%	2%
Merkelbeek - Douvergenhout	715	22%	78%		1%	98%	2%
Schinveld	2.230	32%	68%		13%	87%	1%
Totaal	3.650	28%	72%		9%	90%	1%
Stadsdeel Nuth							
Hulsberg	1.749	22%	78%		8%	90%	2%
Nuth	2.650	44%	56%		29%	70%	1%
Schimmert	1.404	16%	84%		6%	92%	2%
Vaesrade/Hommert	530	25%	75%		15%	83%	2%
Wijnandsrade	748	23%	77%		4%	95%	1%
Totaal	7.081	29%	71%		16%	83%	1%
Stadsdeel Schinnen							
Amstenrade - Oirsbeek	2.417	30%	70%		12%	87%	1%
Doenrade	571	19%	81%		4%	94%	2%
Puth - Sweikhuizen	1.190	23%	77%		6%	93%	1%
Schinnen	1.705	29%	71%		14%	85%	2%
Totaal	5.883	27%	73%		10%	88%	1%

Onbekend betreft met name leegstaande woningen en zogenaamde bedrijfswoningen, boerderijen/winkels met woongedeelte, woonwagens waarvan het woningtype of de eigendomssituatie onbekend is.

Bron: Etil, CVR Limburg 2023.

Bijlage 2: Voorraadontwikkeling in 2023

Woningvoorraadontwikkeling in 2023, naar buurtcluster

	Toe-voegingen	Ont-trekkingen	Saldo	waarvan:			
				Huur	Koop	Meer-gezins	Een-gezins
Stadsdeel Onderbanken							
Bingelrade	1	-2	-1	-1	0	-1	0
Jabeek	0	0	0	0	0	0	0
Merkelbeek - Douvergenhout	0	0	0	0	0	0	0
Schinveld	1	0	1	0	1	0	1
Totaal	2	-2	0	-1	1	-1	1
Stadsdeel Nuth							
Hulsberg	0	0	0	0	0	0	0
Nuth	1	0	1	0	1	0	1
Schimmert	2	-3	-1	0	-1	-3	2
Vaesrade/Hommert	1	0	1	0	1	0	1
Wijnandsrade	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	4	-3	1	0	1	-3	4
Stadsdeel Schinnen							
Amstenrade - Oirsbeek	1	0	1	0	1	0	1
Doenrade	2	0	2	1	1	0	2
Puth - Sweikhuizen	0	0	0	0	0	0	0
Schinnen	6	-3	3	-1	4	-1	4
Totaal	9	-3	6	0	6	-1	7

Bron: Etil, PCM Limburg 2023.

Bijlage 3: Planrealisaties in 2023

Planrealisaties in 2023, naar buurtcluster en plan

	Plannaam	Toevoe- gingen	Onttrek- kingen	Saldo
Amstenrade - Oirsbeek	Heiberg 31	1	0	1
	Totaal	1	0	1
Bingelrade	Eindstraat 33	0	-1	-1
	Eindstraat 33a	0	-1	-1
	Eindstraat 33	1	0	1
	Totaal	1	-2	-1
Doenrade	Beukenberg	1	0	1
	Annegats 1	1	0	1
	Totaal	2	0	2
Nuth	De Eijken	1	0	1
	Totaal	1	0	1
Schimmert	Beekerpark Schimmert	1	0	1
	Op de Bies 52	0	-3	-3
	Op de Bies tiny houses	1	0	1
	Totaal	2	-3	-1
Schinnen	Hommert	1	0	1
	Hegge Heggerdrift	1	0	1
	Heisterbrug (tussen 28-34)	1	0	1
	Hommerterweg 276	0	-1	-1
	Hommerterweg 276A	0	-1	-1
	Nagelbeek 66	0	-1	-1
	Nagelbeek 66	1	0	1
	Nagelbeek 66a	1	0	1
	Hommerterweg 276	1	0	1
	Totaal	6	-3	3
Schinveld	Aan de Belboom	1	0	1
	Totaal	1	0	1
Vaesrade/Hommert	Heuvelweide	1	0	1
	Totaal	1	0	1
Totaal Beekdaelen		15	-8	7

Bron: Etil, PCM Limburg 2023.

Bijlage 4: Koopwoningtransacties

Koopwoningtransacties in 2023, naar buurtcluster

	Totaal	waarvan:				
		Meer- gezins	Een- gezins	< € 200.000	€ 200.000 - € 355.000	> € 355.000
Stadsdeel Nuth						
Hulsberg	66	2	64	2	24	40
Nuth	90	22	68	18	48	24
Schimmert	54	4	50	0	24	30
Vaesrade/Hommert	24	0	24	4	16	4
Wijnandsrade	22	0	22	0	14	8
Totaal	256	28	228	24	126	106
Stadsdeel Onderbanken						
Bingelrade	22	0	22	2	4	16
Jabeek	12	0	12	4	4	4
Merkelbeek - Douvergenhout	26	0	26	0	16	10
Schinveld	100	8	92	24	50	26
Totaal	160	8	152	30	74	56
Stadsdeel Schinnen						
Amstenrade - Oirsbeek	70	2	68	6	48	16
Doenrade	26	2	24	0	20	6
Puth - Sweikhuizen	50	0	50	4	30	16
Schinnen	58	0	58	4	26	28
Totaal	204	4	200	14	124	66

Bron: Kadaster, bewerking Etil

Bijlage 5: Plancapaciteiten

Plancapaciteiten per 31 december 2023, naar buurtcluster

	Toe-voegingen	Ont-trekkingen	Saldo	Saldo gespecificeerd *				
				Hard	Huur	Koop	EG	MG
Stadsdeel Onderbanken								
Bingelrade	4	0	4	3	0	4	4	0
Jabeek	3	0	3	3	0	3	3	0
Merkelbeek - Douvergenhout	4	0	4	3	0	4	4	0
Schinveld	61	0	61	44	6	18	20	4
Totaal	72	0	72	53	6	29	31	4
Stadsdeel Nuth								
Hulsberg	12	0	12	2	5	4	4	5
Nuth	126	0	126	33	96	28	78	46
Schimmert	145	0	145	137	80	65	115	30
Vaesrade/Hommert	4	0	4	4	0	4	4	0
Wijnandsrade	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	287	0	287	176	181	101	201	81
Stadsdeel Schinnen								
Amstenrade - Oirsbeek	106	0	106	76	61	43	53	51
Doenrade	6	0	6	6	0	6	6	0
Puth - Sweikhuizen	8	0	8	8	2	6	8	0
Schinnen	57	0	57	28	36	21	47	10
Totaal	177	0	177	118	99	76	114	61
Stadsdeel Onderbanken								
Bingelrade	0	0	0	0	0	0	0	0
Jabeek	0	0	0	0	0	0	0	0
Merkelbeek - Douvergenhout	0	0	0	0	0	0	0	0
Schinveld	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	0	0	0	0	0	0	0
Stadsdeel Nuth								
Hulsberg	0	-1	-1	0	0	-1	-1	0
Nuth	0	-47	-47	0	-31	-16	-47	0
Schimmert	0	0	0	0	0	0	0	0
Vaesrade/Hommert	0	0	0	0	0	0	0	0
Wijnandsrade	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	0	-48	-48	0	-31	-17	-48	0
Stadsdeel Schinnen								
Amstenrade - Oirsbeek	0	0	0	0	0	0	0	0
Doenrade	0	-1	-1	-1	0	-1	-1	0
Puth - Sweikhuizen	0	0	0	0	0	0	0	0
Schinnen	0	-1	-1	0	0	-1	-1	0
Totaal	0	-2	-2	-1	0	-2	-2	0

'Harde' plannen worden gedefinieerd als plannen waaraan een onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan ten grondslag ligt, exclusief plannen waarbij er een wijzigingsbevoegdheid van toepassing is (provinciale definitie).

MG = meergezinswoningen (appartementen e.d.) EG = eengezinswoningen

* Plannen waarvan de huur/koop-verhouding of woningtype onbekend is, zijn in de kolommen Huur, Koop, EG en MG buiten beschouwing gelaten.

Bron: Etil; PCM Limburg 2023.

Bijlage 6: Buurtclusters & buurten

Stadsdeel	Buurtcluster	Buurt
Nuth	Hulsberg	Aalbeek Arensgenhout Hulsberg
	Nuth	Industrieterrein De Horsel Nuth Tervoorst en omgeving
	Schimmert	Haasdal Oensel Schimmert
	Vaesrade/Hommert	Hommert (ged. Nuth) Vaesrade
	Wijnandsrade	Swier Wijnandsrade
Onderbanken	Bingelrade	Bingelrade
	Jabeek	Jabeek
	Merkelbeek - Douvergenhout	Merkelbeek-Douvergenhout
	Schinveld	Schinveld Verspreide huizen Onderbanken
Schinnen	Amstenrade - Oirsbeek	Amstenrade Oirsbeek
	Doenrade	Groot-Doenrade Klein-Doenrade
	Puth - Sweikhuizen	Puth Sweikhuizen
	Schinnen	Hommert (ged. Schinnen) Nagelbeek - Hegge Schinnen Thull Verspreide huizen Schinnen

Bijlage 7: Afbakeningen & definities

1 Bevolking

Bevolking

In de bevolkingsaantallen zijn uitsluitend personen begrepen die zijn opgenomen in het bevolkingsregister van een Nederlandse gemeente. In principe wordt iedereen die voor onbepaalde tijd in Nederland woont, opgenomen in het bevolkingsregister van de woongemeente. Personen die tot de bevolking van Nederland behoren maar voor wie geen vaste woonplaats valt aan te wijzen, zijn opgenomen in het bevolkingsregister van de gemeente 's-Gravenhage. In de bevolkingsregisters zijn niet opgenomen de in Nederland wonende personen waarvoor uitzonderingsregels gelden met betrekking tot opname in de bevolkingsregisters (bijvoorbeeld diplomaten en NAVO-militairen) en personen die niet legaal in Nederland verblijven.

Huishoudens

Het betreft hierbij particuliere huishoudens. Dat wil zeggen één of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet-bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften.

Verhuismobiliteit

Cijfer dat de mobiliteit van binnenlandse verhuizingen in een bepaald gebied weergeeft. De verhuismobiliteit van een gebied wordt berekend als het totaal van de binnen gemeenten verhuisde personen in de regio plus de halve som van de tussen gemeenten verhuisde personen (vestigers plus vertrekkers) in de regio.

Bevolkings- en huishoudensprognoses

De basis voor de bevolkings- en huishoudensprognoses in de Woonmonitor Limburg 2023 is het prognosemodel Progneff 2024. Progneff is het prognosemodel van Etil ten aanzien van bevolkingsprognoses en effectenramingen. Deze prognoses geven inzichten in de toekomstige bevolkingsontwikkeling (krimp) en de daaraan verbonden sociaal-economische effecten op provinciaal, regionaal, gemeentelijk en kern-, wijk- of buurtniveau.

2 Woningvoorraad

Woningvoorraad

Een woning is een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door één particulier huishouden. Basis voor de woningvoorraad in de voorliggende woonmonitor is het door Etil ontwikkelde Centraal Vastgoedregister Limburg (CVR Limburg). Op te merken is dat niet alleen woningen sec tot de woningvoorraad geteld worden, maar ook bedrijfspanden met woonruimte. Daarnaast worden recreatiewoningen, studentenkamers en kamerverhuurwoningen buiten beschouwing gelaten. Om de woningvoorraad in beeld te brengen, wordt gebruik gemaakt van het door Etil ontwikkelde 'Centraal Vastgoed- register Limburg' (CVR Limburg). De basis van dit register wordt gevormd door een viertal bronregisters: de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de gemeentelijke WOZ-registraties, het Vestigingenregister Limburg (VRL) en de BOG-monitor Limburg. Tot de woningvoorraad worden zowel woningen sec alsook woonwagens en -boten en bedrijfspanden met woonruimte (bijvoorbeeld woningen boven winkels of boerderijen) gerekend. Op te merken is dat wooneenheden in verpleeg- en verzorgingshuizen, studentenkamers, woningen ten behoeve van kamerverhuur en recreatiewoningen niet tot de woningvoorraad worden gerekend. Etil is voor het in beeld brengen van de woningvoorraad afhankelijk van de kwaliteit van de registraties zoals deze door gemeenten wordt uitgevoerd (BAG, WOZ). Op te merken daarbij is, is dat in de BAG nog relatief veel administratieve correcties plaatsvinden en nog niet geheel compleet is. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de gemeentelijke WOZ-registraties nog niet 100% gebruik maken van de BAG-schrijfwijze ten aanzien van adressen. Hierdoor is een volledige koppeling tussen WOZ en BAG nog niet mogelijk. Ook hier zal de komende jaren een kwaliteitsslag plaatsvinden.

Om de woningvoorraad te bepalen, worden de volgende stappen doorlopen:

- Stap 1: WOZ Gebruiksdoel Woningvoorraad à 1000 + 2000 codereksen
- Stap 2: BAG Verblijfsobjecten Woningvoorraad à verblijfsobject in / buiten gebruik
 - Standplaatsen Woningvoorraad à plaats aangewezen
 - Ligplaatsen Woningvoorraad à plaats aangewezen
 - Gebruiksdoel Woningvoorraad à woonfunctie
 - Panden Woningvoorraad à pand in gebruik, sloopvergunning verleend
- Stap 3: WOZ + BAG Afbakening Woningvoorraad à BAG als adressenbasis + WOZ-registratie t.b.v. afbakening
 - Inhoud Woningvoorraad à kenmerken op basis van WOZ (inhoudelijke informatie)
- Stap 4: Controle Woningvoorraad à consistentiecontrole middels andere registraties, zoals PCM Limburg (Plancapaciteitsmonitor Limburg) en de 'Woonlocatiekaart' van Etil

Woningwaarde

Op basis van de gemeentelijke WOZ-registraties wordt de woningwaarde (WOZ-waarde) in beeld gebracht. De exacte WOZ-waarden per woning zijn niet openbaar c.q. beschikbaar. Zodoende wordt uitgegaan bij de berekening van de gemiddelde WOZ-waarden van de gemiddelde waarde per vastgoedtype per postcode naar eigendom. Indien het aantal objecten in een bepaalde categorie onder vijf komt wordt uitgegaan van het gemiddelde van de waardeklasse. De woningwaarde in de voorliggende rapportage betreft de woningwaarde per 1-1-2023. In een krimpende situatie is het belangrijk de waardeontwikkeling in de gaten te houden. De vraag of en wanneer de woningwaarde gaat dalen indien de vraag naar woningen als gevolg van een afnemend aantal huishoudens afneemt, is niet bekend. Daarbij is het belangrijk inzicht te krijgen waar en voor welke woningtypes dit gaat gelden. Daarnaast geeft de woningwaarde als het ware een indicatie van de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Op basis van deze gegevens kan bijvoorbeeld (aanvullend) inzichtelijk gemaakt worden welke buurten of kernen ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde een lagere of hogere 'kwaliteit' hebben en hoe zich dit in de loop van de jaren ontwikkeld.

Leegstand

De leegstand wordt op basis van het door Etil ontwikkelde 'CVR Limburg' in beeld gebracht. Het betreft vastgoedobjecten, waarbij geen 'gebruiker' geregistreerd staat. De leegstand in de voorliggende rapportage betreft de leegstand per 31-12-2023. In het kader van de woonmonitor worden de leegstaande vastgoedadressen door Etil bij de Limburgse gemeenten opgevraagd, waarna deze op adresniveau gekoppeld worden aan het vastgoedregister. Zodoende zijn ook verschillende leegstandskenmerken beschikbaar (woningtype, waardeklasse, bouwjaar, leegstandsduur) en ontstaat één integraal vastgoedregister. Op te merken is dat de leegstandsgegevens niet alleen voor de markt beschikbare woningen betreft (in de verkoop staande huur- en koopwoningen), maar ook niet voor de markt beschikbare woningen kunnen zijn (woningen boven winkels die als magazijnruimte dienen, leegstaande woningen die gesloopt of gerenoveerd worden, woningen die als tweede woning gebruikt worden).

Leegstandsoort

Niet alle leegstaande woningen zijn voor de markt beschikbaar. Een deel van de leegstaande woningvoorraad staat namelijk leeg in het kader van herstructureringsplannen. Het betreft als het ware woningen die gesloopt zullen worden. Ook zijn er leegstaande woningen (veelal bovenwoningen) in de stadscentra die niet beschikbaar zijn voor de markt, omdat deze als magazijnruimte gebruikt worden. Daarnaast betreft een deel woningen in het kader van onlangs gerealiseerde nieuwbouwplannen, die wel voor de markt beschikbaar zijn, maar nog niet in het geheel bewoond zijn. Om meer inzicht te krijgen in de aard van de leegstand wordt in de Woonmonitor Limburg de volgende vormen van leegstand onderscheiden:

- Herstructureringsplan: Leegstand in het kader van een plan, waarbij sloop aan de orde is.
- Nieuwbouwplan: Leegstaande nieuwbouwwoningen die in de afgelopen twee jaar zijn gerealiseerd in het kader van nieuwbouwplannen.
- Incidentele nieuwbouw: Nieuwbouwwoningen in de afgelopen twee jaar gerealiseerd en die niet reeds in het kader van een (grootschalig) nieuwbouw- of een sloopplan geregistreerd staan.
- Stadscentrum: Het betreft leegstaande 'bovenwoningen' en 'bedrijfspanden met woongedeelte' in winkelgebieden.
- Overige leegstand: Deze leegstand is ook wel (voor het overgrote deel) als marktleege stand te zien (en valt niet in een van de eerder genoemde categoriën). Op te merken is dat in deze categorie leegstaande woningen vallen die weliswaar 'officieel' leeg staan, maar wel in gebruik kunnen zijn. Het betreft dan woningen die als tweede woning worden gebruikt, maar waarbij de bewoner op een ander adres staat geregistreerd. Daarnaast kunnen het ook woningen zijn die momenteel gerenoveerd worden en als gevolg daarvan (tijdelijk) niet bewoond zijn of woningen die illegaal bewoond worden. Op dit moment is de exacte omvang van deze categoriën niet bekend. De verwachting is echter dat het maar een zeer klein deel van de leegstand betreft en derhalve de conclusies niet wezenlijk beïnvloedt.

Energielabel

Het energielabel wordt bepaald op basis van de 'Energie Index', welke sinds 1998 de indicator is van de energieprestatie van een woning of gebouw. Hoe lager de Energie Index, hoe beter. De Energie Index wordt bepaald met behulp van een Energie Prestatie Advies (EPA), maatwerkadvies of een energielabel. De energie prestatie wordt vastgesteld door bouwkundige, energetische en installatietechnische eigenschappen van een gebouw te analyseren met behulp van gecertificeerde methodieken en software. Een goed geïsoleerde woning met een efficiënt verwarmingssysteem heeft een betere (lagere) Energie Index dan een slecht geïsoleerde woning. De Energie Index bepaalt in welke "energielabelklasse" een gebouw valt. Op te merken is dat slechts een beperkt deel van de woningvoorraad momenteel een energielabel heeft. Er zijn verschillende klassen. Energielabel A is zeer energiezuinig en label G is zeer onzuinig. Het label is maximaal tien jaar geldig.

Transformatieopgave

De transformatieopgave betreft een kwantitatieve opgave. Dat wil zeggen dat, aan de hand van gegevens van de huidige woningvoorraad en huishoudensstructuur en de bevolkings- en huishoudensprognose (Etil - Progneff) per de kwantitatieve transformatieopgave middels een transformatiecoëfficiënt wordt berekend. Ten eerste wordt het huidige overaanbod/tekort berekend door de huidige leegstand te vergelijken met de frictieleegstand. Als frictieleegstand wordt een percentage van 2% gehanteerd. Vervolgens wordt middels Progneff de toekomstige woningbehoefte berekend en vergeleken met het huidige overaanbod/tekort aan woningen.

3 Woningvoorraadontwikkeling

Woningvoorraadontwikkeling

De ontwikkeling van de woningvoorraad (toevoegingen en onttrekkingen) werd in de woonmonitor tot 2012 in beeld gebracht op basis van CBS-gegevens (WO15- en WO55-enquêtes) in combinatie met de woonenquête van Etil ten aanzien van planrealisaties en een intensieve controle op adresniveau middels de door Etil ontwikkelde 'Woonlocatiekaart'. Sinds 2012 zijn de twee genoemde CBS-enquêtes komen te vervallen en vervangen door gegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Om de consistentie van de tijdreeksen van de voorraadontwikkeling te kunnen garanderen heeft Etil een nieuwe methode ontwikkelt om de woningvoorraadontwikkeling in beeld te kunnen brengen. Met ingang van 2014 wordt de ontwikkeling met behulp van de Plancapaciteitsmonitor Limburg in beeld gebracht. In 2016 heeft Etil het systeem doorontwikkeld, waarbij de realisaties (toevoegingen en onttrekkingen) per woning worden geregistreerd (www.pcmlimburg.nl). Om de woningvoorraadontwikkeling te bepalen, worden de volgende stappen doorlopen:

- Stap 1: Basis BAG-mutaties:
Vergelijking BAG peildatum 1 versus peildatum 2 (daarbij hanteert Etil dezelfde methode als het CBS)
- Stap 2: PCM Limburg
Jaarlijkse actualisatie van plannen en realisaties (toevoegingen en onttrekkingen) door gemeenten
- Stap 3: Ondersteuning / Controle Etil
Actieve ondersteuning in combinatie met een intensieve controle door Etil, met behulp van o.a.: Luchtfoto's, CVR Limburg, Kadasterkaart, BAG-kaart, PCM-Limburg, Woonlocatiekaart Etil, Internetresearch.

Woningtoevoegingen

In het kader van woningtoevoegingen kan onderscheid gemaakt worden in toevoegingen:

- door nieuwbouw, door verbouwing c.q. woonruimtesplitsing en door functiewijziging van niet-woonobject tot woonobject.

Woningonttrekkingen

In het kader van woningonttrekkingen kan onderscheid gemaakt worden in onttrekkingen:

- door sloop / afbraak, door verbouwing c.q. woonruimtesamenvoeging en door gebruiksfunctiewijziging van woonobject tot niet-woonobject

Woningtypes

In het kader van het onderdeel woningvoorraadontwikkeling worden vier verschillende woningtypes onderscheiden, namelijk: huur eengezinswoningen, huur meergezinswoningen, koop eengezinswoningen en koop meergezinswoningen. De verschillende woningtypes worden als volgt gedefinieerd:

- eengezinswoning: woning waar geen andere woningen boven of onder gebouwd zijn (grondgebonden woningen). Het gaat hier om tussen- of hoekwoningen, 2[^]1 kap-woningen, vrijstaande woningen, woonwagens/-boten;
- meergezinswoningen: gestapelde woningen, zoals appartementen, maisonnettes;
- huurwoning: een zelfstandige woning waarvan de juridische eigenaar niet in de woning woont;
- koopwoning: een zelfstandige woning waarvan de juridische eigenaar ook in de woning woont.

Prijsklassen planvoorraad en planrealisaties

De in de monitor gehanteerde prijsklassen worden ieder jaar geïndexeerd. Voor het monitorjaar 2023 wordt ten aanzien van de planvoorraad en planrealisaties uitgegaan van de volgende prijsklassen:

Huurwoningen

Categorie I:	< € 452
Categorie II:	€ 452 - € 694
Categorie III:	€ 694 - € 808
Categorie IV:	€ 808 - € 1.000
Categorie V:	> € 1.000

Koopwoningen

Categorie I:	< € 200.000
Categorie II:	€ 200.000 - € 250.000
Categorie III:	€ 250.000 - € 355.000
Categorie IV:	€ 355.000 - € 500.000
Categorie V:	> € 500.000

Huurwoningen:

De grens tussen categorie 1 en categorie 2 betreffende huurwoningen wordt bepaald door de in het kader van het huurtoeslagbeleid gehanteerde kwaliteitskortingsgrens en tussen 2 en 3; de aftoppingsgrens betreffende huishoudens met drie en meer personen. Voor het subsidiëtijsvak 2023 ligt de aftoppingsgrens bij € 694 (voor huishoudens van 3 personen en meer). De aftoppingsgrens markeert dat deel van de huurvoorraad waarboven men geen extra huurtoeslag meer ontvangt. Een uitzondering geldt voor 65-plussers, alleenstaanden en gehandicapten in een aangepaste woning (zij ontvangen nog 50% subsidie boven deze aftoppingsgrens). De aftoppingsgrens heeft betrekking op de rekenhuur; dit is de kale huur plus de subsidiabele servicekosten (zijnde gemeenschappelijke verlichting e.d., kosten en diensten voor de huismeester; kapitaal- en onderhoudskosten van dienstruimten en gemeenschappelijke ruimten). Bij de afbakening tussen categorie 2 en categorie 3 wordt uitgegaan van de maximale huurtoeslaggrens (€ 808). De maximale huurtoeslaggrens wordt overigens alleen gehanteerd in uitzonderlijke situaties. Een uitzonderlijke situatie is bijvoorbeeld een huishouden groter dan 10 personen.

Koopwoningen:

In het kader van de Woonmonitor 2006 werd middels een ondergrens van € 170.000,- (prijsspeil 2006) aangesloten bij het Impulsplan 'Starters: een eigen thuis!' De Provincie Limburg wilde hiermee samen met gemeenten, woningcorporaties en het Rijk de positie van starters op de Limburgse woningmarkt verbeteren en de stagnatie op de woningmarkt helpen doorbreken. In het kader van de Woonmonitor Limburg 2023 is ten aanzien van de koopwoningen, vergelijkbaar met de huursector, rekening gehouden met een jaarlijkse prijsindexering. De toegepaste indexering ten opzichte van het voorgaande monitorjaar heeft plaats gevonden op basis van de prijsstijging van de gemiddelde koopsom in Limburg in 2023. In het monitorjaar 2023 bedragen de prijsgrenzen € 250.000 en € 355.000. De genoemde bedragen zijn kosten koper (k.k.) bij bestaande woningen of de vrij op naam prijs (v.o.n.) bij nieuwbouwwoningen.

4 Woningcorporaties

Een woningcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waar de corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar.

Centraal Vastgoedregister (CVR) Limburg / CBS/WSW: Lokale Monitor Wonen - bewerking Etil

De gegevens over de huurwoningvoorraad van de woningcorporaties zijn afkomstig van het Centraal Vastgoedregister (CVR) Limburg van Etil. Hieruit wordt voor Limburg zowel de huurwoningvoorraad van corporaties als de dynamiek daarvan gedestilleerd. Ten aanzien van de informatie over huurprijzen (aantal woningen per huurprijsklasse en gemiddelde huurprijs) zijn gegevens vanuit de Lokale Monitor Wonen van CBS/WSW gebruikt. Deze gegevens worden opgehaald vanuit Waarstaatjegemeente.nl en vervolgens door Etil bewerkt om de consistentie met de huurwoningvoorraad voor wat betreft aantal huurwoningen per prijsklasse te waarborgen. De gehanteerde gegevens ten aanzien van de huurprijzen lopen altijd een jaar achter op de voorraadgegevens. De in de woonmonitor gehanteerde termen goedkoop-betaalbaar-duur ten aanzien van de prijsklassen hebben betrekking op de grenzen die in het kader van het landelijk huurtoeslagbeleid in het subsidietijdvak 2022 werden gehanteerd. De grens tussen goedkoop en betaalbaar wordt gevormd door de kwaliteitskortingsgrens (tevens maximale huurgrens huurtoeslag voor jongeren zonder handicap onder de 23 jaar). Voor de grens tussen betaalbaar en duur wordt de aftoppingsgrens voor huishoudens van drie of meer personen gehanteerd.

5 Koopsector

Koopwoningtransacties

De transacties van koopwoningen worden in beeld gebracht op basis van gegevens van het Kadaster. Het Kadaster registreert alle verkopen van bestaande woningen, en wel op het moment van eigendoms- overdracht ofwel het moment dat de akte bij de notaris is gepasseerd en in het register is opgenomen. Op te merken is dat dit niet gelijk is aan het moment van ondertekenen van de voorlopige koopakte (het moment dat de ontbindende voorwaarden in de koopakte zijn verlopen). In de praktijk blijkt dat tussen beide momenten een periode circa 2 tot 3 maanden zit. De kadastergegevens zijn inclusief de verkopen door woningbouwcorporaties aan zittende huurders, verkopen door de overheid en verkopen via veilingen. De gegevens hebben betrekking op koopsommen tussen € 1.000,- en € 5.000.000. Transacties waarbij meerdere woonhuizen worden overgedragen en waarbij slechts één koopsom is genoemd en transacties van bouwkvavels waarbij het woonhuis pas later wordt gebouwd, worden buiten beschouwing gelaten. Op te merken is dat in het eerste kwartaal het aantal transacties een stuk lager ligt dan in het vierde kwartaal.

Gemiddelde koopsom

De gemiddelde koopsom is de totale koopsom gedeeld door het aantal verkopen en wordt berekend op basis van kadastergegevens van het aantal kooptransacties van woningen die in een bepaald jaar hebben plaatsgevonden. De daadwerkelijke berekening vindt plaats op basis van het aantal transacties en de gemiddelde koopsom op postcodeniveau per woningtype. Daarbij worden de volgende types onderscheiden: appartementen, 2¹ kap-woningen, hoekwoningen, tussenwoningen en vrijstaande woningen.

Aanbod koopwoningen

Het aanbod van koopwoningen wordt in beeld gebracht op basis van gegevens van Woonplein Limburg. Woonplein Limburg registreert in samenwerking met de op de Limburgse markt actief zijnde makelaars het aanbod van koopwoningen.

Theoretische verkooptijd (TVT)

De theoretische verkooptijd (TVT) is een door "Woningmarkt cijfers.nl" ontwikkeld instrument om de gemiddelde verkooptijd van woningen te bepalen. Het actuele woningaanbod wordt vergeleken met het aantal transacties van de laatste 12 maanden. Indien bijvoorbeeld in de laatste 12 maanden 12.000 woningen zijn verkocht en thans eveneens 12.000 woningen te koop staan, dan bedraagt de TVT 12 maanden. Minder aanbod zorgt voor een lagere TVT, meer aanbod juist voor een hogere.

6 Plancapaciteiten

Plancapaciteiten

De totale gemeentelijke bouwgrondcapaciteit voor woningbouw in aantallen woningen. Verkochte bouwkvavels waar per 31-12-2023 (nog) geen woningen in aanbouw zijn, dienen hiertoe ook te worden gerekend. Het betreft zowel woningtoevoegingen als ook woningonttrekkingen. De plancapaciteit wil niet zeggen dat de plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden; de daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van een groot aantal factoren; waaronder de regionale woningbouwprogrammering en eventuele belemmeringen in het kader van bestemmingsplanprocedures en/of marktontwikkelingen.

Planhardheden

In de provinciale woonmonitor wordt betreffende de planhardheid de zogenaamde WRO-indeling als uitgangspunt gehanteerd. Een plan voor woningbouw doorloopt verschillende stadia. Dit begint bij de eerste ideeën over locaties welke in de toekomst voor woningbouw in aanmerking komen en gaat tot locaties welke juridisch gezien onderdeel uitmaken van de juridisch beschikbare onherroepelijke capaciteit. Hieronder staan de in de monitor onderscheiden planhardheden ('harde' plannen betreffen fase 1a, 1b, 2a en 2b):

- Fase 1a Onherroepelijk bestemmingsplan
- Juridisch onherroepelijke plancapaciteit, met of zonder bouwvergunning, in een vigerend (globaal en gedetailleerd) bestemmingsplan (voor 1 januari 2024 conform de Wet op de Ruimtelijke Ordening onherroepelijk geworden bestemmingsplan waarbij geen beroep bij de Raad van State meer mogelijk of is), dan wel in plannen als bedoeld in artikel 10 van de Overgangswet RO.
 - Plancapaciteit in een in procedure zijnde plan, op basis waarvan via een verleende verklaring van geen bezwaar (vvgb) ex artikel 19 van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening en/of artikel 50 lid 5 van de Woningwet kan worden gebouwd; inclusief de gevallen waarbij artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan worden toegepast.
 - De beschikbare en potentiële bouwgrondcapaciteit binnen de 'bebouwde kom' waarvoor (nog) geen bestemmingsplan in ontwerp ter visie is gelegd of een voorbereidingsbesluit is genomen. Voor een aanvraag voor een bouwvergunning hoeft dan alleen getoetst te worden aan de Bouwverordening.
 - Capaciteit in vigerende plannen die betrekking hebben op de vanouds grotendeels bebouwde gedeelten van de kom, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn verwerkt. Dit kunnen oude bestemmingsplannen zijn, maar ook verordeningen, uitbreidings- en wederopbouwplannen, mits juridisch nog steeds vigerend.
- Fase 1b Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht
- Bij een onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht moet het bestemmingsplan eerst uitgewerkt worden voordat er vergunningen verleend kunnen worden. Binnen een bestemmingsplan kunnen meerdere planvormen gecombineerd worden.
- Fase 1c Onherroepelijk bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid
- De wijzigingsbevoegdheid bevat voorwaarden waaronder het college van Burgemeester en Wethouders medewerking kunnen verlenen aan het wijzigen van de bestemming op een perceel om deze functie mogelijk te maken. Tot het moment dat van de wijziging gebruik wordt gemaakt blijft de onderliggende bestemming van toepassing.
- Fase 2a Vastgesteld bestemmingsplan
- Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk.
- Fase 2b Vastgesteld plan met uitwerkingsplicht
- Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk en moet het bestemmingsplan eerst uitgewerkt worden voordat er vergunningen verleend kunnen worden. Binnen een bestemmingsplan kunnen meerdere planvormen gecombineerd worden.

-
- Fase 2c Vastgesteld plan met wijzigingsbevoegdheid.
- Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk en bevat het vastgestelde bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden waaronder het college van Burgemeester en Wethouders medewerking kunnen verlenen aan het wijzigen van de bestemming op een perceel om deze functie mogelijk te maken. Tot het moment dat van de wijziging gebruik wordt gemaakt blijft de onderliggende bestemming van toepassing.
- Fase 3 Ontwerp bestemmingsplan
- Plancapaciteiten die in het kader van de bestemmingsplanprocedure als (voor) ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen, echter nog niet door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze fase is de gemeente belanghebbenden, worden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. De gemeente legt het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage.
- Fase 4a Potentiële plancapaciteit (visie)
- Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding maar het woningbouwplan is opgenomen in een ruimtelijke structuur-/omgevingsvisie en/of woonvisie.
- Fase 4b Potentiële plancapaciteit (idee)
- Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is niet in voorbereiding en het woningbouwplan is niet opgenomen in een gemeentelijke ruimtelijke structuur-/omgevingsvisie en/of woonvisie.