



# Woningmarkt Parkstad Limburg

## 2024

De regionale  
woningmarkt  
in beeld

Etil research  
group



# Woningmarkt Parkstad Limburg 2024

de regionale  
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](mailto:info@etil.nl)  
Internet: [www.etil.nl](http://www.etil.nl)

R.C.M. (Roger) Vaessens

Ruimtelijke Economie  
& Vastgoed (RE&V)

Heerlen, 10 november 2025



# Voorwoord

---

Voor u ligt de rapportage '**Woningmarkt Parkstad Limburg 2024**'. Deze rapportage is onderdeel van de publicatiereeks 'Woningmarkten Limburg' en komt éénmaal per jaar uit\*. De rapportage geeft een uitgebreid en gedetailleerd inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt in de regio Parkstad Limburg.

De woningmarkt in Limburg staat onder druk. Weliswaar beduidend minder dan in de Randstad, maar ook in Limburg is een tekort aan woningen voor een aantal doelgroepen voelbaar. Het woningmarktbeleid van de Provincie Limburg, de regio's en de afzonderlijke gemeenten dient dan ook hiermee rekening te houden. Op te merken is wel dat de verwachting is dat het aantal inwoners en huishoudens de komende jaren naar verwachting gaat afnemen, tenzij een trendbreuk ontstaat ten aanzien van de migratiebewegingen. Naast de kwantiteit is meer nog de kwaliteit van belang. Welke soort woningen voor welke doelgroepen (starters, ouderen, arbeidsmigranten, sociale huur) 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 regio Parkstad Limburg. 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)*

10 november 2025

\* 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

---

<b>Voorwoord</b>	<b>1</b>
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>3</b>
<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Factsheet Woningmarkt Parkstad Limburg 2024</b>	<b>7</b>
<b>1 Bevolking</b>	<b>11</b>
Bevolkingsontwikkeling	12
Verhuisstromen	13
Migratiesamenstelling	14
Bevolkingsprognose	15
Samenstelling bevolkingsprognose	16
Huishoudensontwikkeling	17
Huishoudensleeftijd	18
Huishoudens doelgroep sociale huur	19
Huishoudensprognose	20
<b>2 Woningvoorraad</b>	<b>21</b>
Eigendom & woningtype	22
Particuliere huursector en woningcorporaties	23
Bouwjaar en duurzaamheid	24
WOZ-waarde 1-1-2024	25
Leegstand	26
Leegstandsontwikkeling	27
Leegstandsduur	28
Leegstandssoort	29
Leegstand woningcorporaties	30
Kwantitatieve transformatieopgave	31
<b>3 Woningvoorraadontwikkeling</b>	<b>33</b>
Toevoegingen & onttrekkingen	34
Planlijst realisaties in 2024 - toevoegingen	35
Planlijst realisaties in 2024 - onttrekkingen	36
Nieuwbouw	37
Sloop	38
Prijsklassen	39
<b>4 Woningcorporaties</b>	<b>41</b>
Huurwoningvoorraad woningcorporaties	42
Dynamiek	43
Huurprijzen	44
<b>5 Koopsector</b>	<b>45</b>
Woningtransacties - aantal	46
Woningtransacties - gemiddelde koopsom	47
Woningtransacties - prijsklassen	48
Aanbod koopwoningen	49
Theoretische verkooptijd	50
<b>6 Plancapaciteiten</b>	<b>51</b>
Saldo van toevoegingen en onttrekkingen	52
Woningtoevoegingen - planhardheid	53
Woningtoevoegingen - omgevingsgunningen	54
Woningtoevoegingen - verwacht realisatiejaar	55
Woningtoevoegingen - prijsklassen	56
Planlijst plancapaciteiten - woningtoevoegingen	57
Planlijst plancapaciteiten - woningonttrekkingen	58
<b>Bijlagen:</b>	<b>59</b>
Bijlage 1 Woningvoorraad	60
Bijlage 2 Woningvoorraadontwikkeling in 2024	61
Bijlage 3 Koopwoningtransacties	62
Bijlage 4 Plancapaciteiten	63
Bijlage 5 Buurtclusters & buurten	64
Bijlage 6 Afbakeningen & definities	65



# Inleiding

---

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

Deze rapportage is onderdeel van de Etil-publicatiereeks "Woningmarkten Limburg". In het kader van deze publicatiereeks worden jaarlijks rapportages voor alle regio's en gemeenten in Limburg samengesteld. Ook is een provinciale rapportage en zijn factsheets per buurt beschikbaar. Daarnaast zijn vraaggestuurde analyses mogelijk in de online WoonAtlas.

## WoonAtlas

Het doel van de WoonAtlas is het stelselmatig analyseren van woningmarktinformatie waarmee de ontwikkelingen op de woningmarkt in beeld worden gebracht op verschillende schaalniveaus (adres, buurten, gemeenten, regio's, plannen). Op basis hiervan kan het woningmarktbeleid zo nodig bijgesteld of aangepast worden. De WoonAtlas is door Etil in 2020 ontwikkeld en wordt sindsdien jaarlijks, en deels maandelijks, door Etil actualiseerd. Op basis van deze informatie is de voorliggende samenvattende rapportage samengesteld. Aanvullende detailanalyses zijn mogelijk en beschikbaar in de WoonAtlas.

[www.dewoonatlas.nl](http://www.dewoonatlas.nl)

## Bronverantwoording

Op te merken is dat de woningvoorraadontwikkeling en de planomvang tot 2024 via de door Etil ontwikkelde PCM-monitor (Plancapaciteitsmonitor Limburg) in opdracht van de Provincie Limburg in samenwerking met de Limburgse gemeenten jaarlijks werd gemonitord. Vanaf het monitorjaar 2024 is PCM vervangen door de planmonitor Juno van Shintolabs. Vanaf 2024 is Etil zodoende niet meer verantwoordelijk voor de monitor en heeft ook geen invloed op de kwaliteit van de plangegevens. Zodra de jaarlijkse plangegevens gereed zijn worden de gegevens door de Provincie Limburg aan Etil ter beschikking gesteld ten behoeve van de WoonAtlas en de woonrapportages.

Voor de voorliggende rapportage is met diverse regionale en landelijke partijen samengewerkt, zoals de Autoriteit Woningcorporaties, (sociale huursector), de Provincie Limburg (plangegevens), het Kadaster (koopwoningtransacties) en de BsGW (leegstand). Daarnaast hanteert Etil ook eigen registraties, zoals de woningaanbodmonitor, het Centraal Vastgoedregister Limburg (CVR) en de WVO-monitor van Etil (woningvoorraadontwikkeling monitor Limburg). Het CVR registreert het Limburgse vastgoed, waaronder de woningvoorraad en leegstand. In de aanbodmonitor wordt het aanbod van woningen op de woningmarkt (maandelijks) gemonitord.

Tot het monitorjaar 2024 werd de woningvoorraadontwikkeling via de 'Plancapaciteitsmonitor Limburg' (PCM Limburg) door Etil in samenwerking met de Limburgse gemeenten geactualiseerd. Begin 2025 heeft de Provincie Limburg PCM beëindigd en is overgegaan op een andere wijze van monitoring. Op het moment van publicatie van de voorliggende rapportage (oktober 2025) zijn gegevens over plannen per 31-12-2024 en planrealisaties in 2024 echter nog niet beschikbaar. Om toch uitspraken te kunnen doen over de woningvoorraadontwikkeling heeft Etil in 2025 de WVO-monitor ontwikkeld op basis van verschillende bronregistraties. Deze monitor registreert, als vervanging van PCM, vanaf het monitorjaar 2024 de woningvoorraadontwikkeling in Limburg, waarbij rekening wordt gehouden met het type woonfunctie (zelfstandig, niet-zelfstandig), registraties in de afgelopen jaren (voorkomen van dubbeltellingen), gemeentelijke WOZ-registraties, de BAG, de WoonZorgmonitor van Etil en het feit dat de BAG voor danwel achter kan lopen.

Ten aanzien van de planvoorraad is Etil echter afhankelijk van de gegevens die de gemeenten en de Provincie Limburg ter beschikking stelt in het kader van de vervangende monitor. Doordat actuele gegevens per 31-12-2024 nog niet beschikbaar zijn, zijn in de voorliggende rapportage nog de plangegevens per 31-12-2023 opgenomen.

## Leeswijzer

Dit inleidende hoofdstuk wordt gevolgd door de volgende inhoudelijke hoofdstukken:

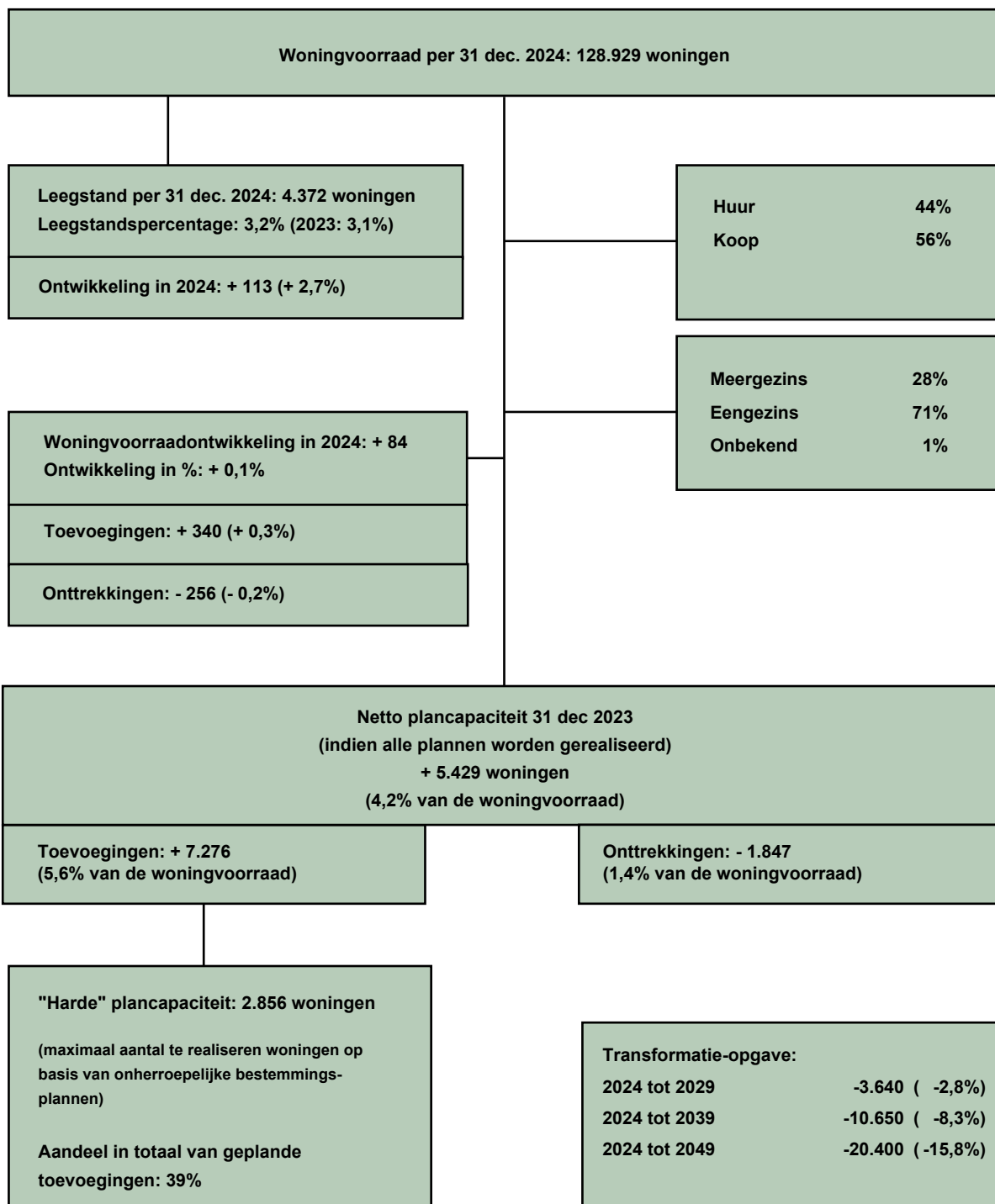
- Hoofdstuk 1: Bevolking
- Hoofdstuk 2: Woningvoorraad
- Hoofdstuk 3: Woningvoorraadontwikkeling
- Hoofdstuk 4: Huursector
- Hoofdstuk 5: Koopsector
- Hoofdstuk 6: Plancapaciteiten

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



# Factsheet woningmarkt Parkstad Limburg 2024

De basis voor de voorliggende rapportage betreft de Woonlas Limburg en bevat gegevens over de structuur en ontwikkeling van regionale woningmarkt en vormt een belangrijke basis voor beleidsontwikkeling en -uitvoering. Op basis van deze gegevens heeft Etil de voorliggende, specifiek op de regio Parkstad Limburg gerichte, rapportage samengesteld: 'Woningmarkt Parkstad Limburg 2024'. De voorliggende rapportage beschrijft vanuit verschillende invalshoeken zo veel als mogelijk de belangrijkste ontwikkelingen in 2024 en de stand van zaken per 31-12-2024 op de regionale woningmarkt, hetgeen hieronder schematisch is samengevat. Op de volgende twee pagina's wordt de regio Parkstad Limburg aan de hand van de belangrijkste indicatoren vergeleken met het provinciale beeld.



# Factsheet woningmarkt Parkstad Limburg 2024

## Parkstad Limburg

## Limburg

### Bevolking

Aantal inwoners per 31 dec. 2024	512.124
Bevolkingsontwikkeling in 2024, abs.	-236
Bevolkingsontwikkeling in 2024, in %	-0,05%
Bevolkingsprognose 2023-2040, abs.	-21.220
Bevolkingsprognose 2023-2040, in %	-8,3%
Prognose aantal inwoners per 1 jan. 2040	235.100
Aantal huishoudens per 31 dec. 2023	127.593
Huishoudensontwikkeling in 2023, abs.	100
Huishoudensontwikkeling in 2023, in %	0,1%
Huishoudensprognose 2023-2040, abs.	-8.430
Huishoudensprognose 2023-2040, in %	-6,7%
Prognose aantal huishoudens per 1 jan. 2040	117.840

### Bevolking

1.135.328
2.073
0,18%
-10.240
-0,9%
1.105.630
553.078
1.705
0,3%
3.370
0,6%
536.910

### Woningvoorraad

Woningvoorraad per 31 dec. 2024	128.929
Aantal meergezinswoningen	28%
Aantal eengezinswoningen	71%
Onbekend	1%
Aantal huurwoningen	44%
Aantal koopwoningen	56%
Onbekend	0%
<1945	18%
1945-1960	16%
1960-1980	32%
1980-2000	24%
≥ 2000	9%
Gemiddelde WOZ-waarde per 1 jan. 2024	€ 248.600
Leegstand per 31 dec. 2024, abs.	4.372
Leegstandspercentage per 31 dec. 2024	3,4%
Leegstandsontwikkeling in 2024, abs.	+113
Leegstandsontwikkeling in 2024, in %	+2,7%
Leegstandsduur > 2 jaar	27%
Leegstandsduur 1-2 jaar	12%
Leegstandsduur < 1 jaar	61%
Gemiddelde leegstandsduur (aantal dagen)	698
Transformatieopgave 2025 tot 2029	-3.640 (-2,8%)
Transformatieopgave 2025 tot 2039	-10.650 (-8,3%)
Transformatieopgave 2025 tot 2049	-20.400 (-15,8%)

### Woningvoorraad

535.302
26%
73%
1%
40%
60%
0%
15%
13%
33%
25%
14%
€ 313.700
17.072
3,2%
+399
+2,4%
27%
13%
60%
674
-4.100 (-0,8%)
-16.530 (-3,1%)
-40.790 (-7,7%)

# Factsheet woningmarkt Parkstad Limburg 2024

## Parkstad Limburg

### Woningvoorraadontwikkeling

Woningvoorraadontwikkeling in 2024, abs.	84
Woningvoorraadontwikkeling in 2024, in %	0,1%
Toevoegingen in 2024, abs.	340
Toevoegingen in 2024, in %	0,3%
Onttrekkingen in 2024, abs.	-256
Onttrekkingen in 2024, in %	-0,2%

### Woningcorporaties

Huurwoningen corporaties per 31 dec. 2024	38.123
Voorraadontwikkeling in 2024, abs.	-28
Voorraadontwikkeling in 2024, in %	-0,1%
Nieuwbouw, in %	0,3%
Aankoop, in %	0,1%
Sloop, in %	-0,2%
Verkoop, in %	-0,2%

### Koopsector

Aantal transacties in 2024	2.947
Ontwikkeling 2023-2024, in %	17,6%
Gemiddelde koopsom in 2024	€ 291.900
Ontwikkeling 2023-2024, in %	8,0%
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2024, abs.	1.060
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2024, in %	0,5%
Ontwikkeling in 2024, abs.	+ 203
Ontwikkeling in 2024, in %	+ 23,7%
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2024	4 maanden
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2025	4 maanden

### Plancapaciteiten per 31 dec. 2023

Plancapaciteiten - netto ontwikkeling, abs.	5.429
Plancapaciteiten - netto ontwikkeling, in %	4,2%
Plancapaciteiten - toevoegingen, abs.	7.276
Plancapaciteiten - toevoegingen, in %	5,6%
Plancapaciteiten - onttrekkingen, abs.	-1.847
Plancapaciteiten - onttrekkingen, in %	-1,4%
'Harde' plancapaciteiten (toevoegingen), abs.	3.005
'Harde' plancapaciteiten (toevoegingen), in %	41%

## Limburg

### Woningvoorraadontwikkeling

Woningvoorraadontwikkeling in 2024, abs.	1.998
Woningvoorraadontwikkeling in 2024, in %	0,4%
Toevoegingen in 2024, abs.	2.951
Toevoegingen in 2024, in %	0,6%
Onttrekkingen in 2024, abs.	-953
Onttrekkingen in 2024, in %	-0,2%

### Woningcorporaties

Huurwoningen corporaties per 31 dec. 2024	134.529
Voorraadontwikkeling in 2024, abs.	-191
Voorraadontwikkeling in 2024, in %	-0,1%
Nieuwbouw, in %	0,3%
Aankoop, in %	0,1%
Sloop, in %	-0,3%
Verkoop, in %	-0,2%

### Koopsector

Aantal transacties in 2024	12.135
Ontwikkeling 2023-2024, in %	14,2%
Gemiddelde koopsom in 2024	€ 357.500
Ontwikkeling 2023-2024, in %	8,7%
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2024, abs.	4.240
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2024, in %	0,5%
Ontwikkeling in 2024, abs.	+ 1.166
Ontwikkeling in 2024, in %	+ 37,9%
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2024	3 maanden
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2025	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 Parkstad Limburg

## 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
2020	257.069	-1.539	15.027	-14.228	799	-751	256.318
2021	256.318	-1.711	15.595	-14.543	1.052	-679	255.639
2022	255.639	-1.440	15.871	-13.699	2.172	727	256.366
2023	256.366	-1.358	14.871	-13.694	1.177	-186	256.180
2024	256.180	-1.579	15.251	-13.769	1.482	-118	256.062

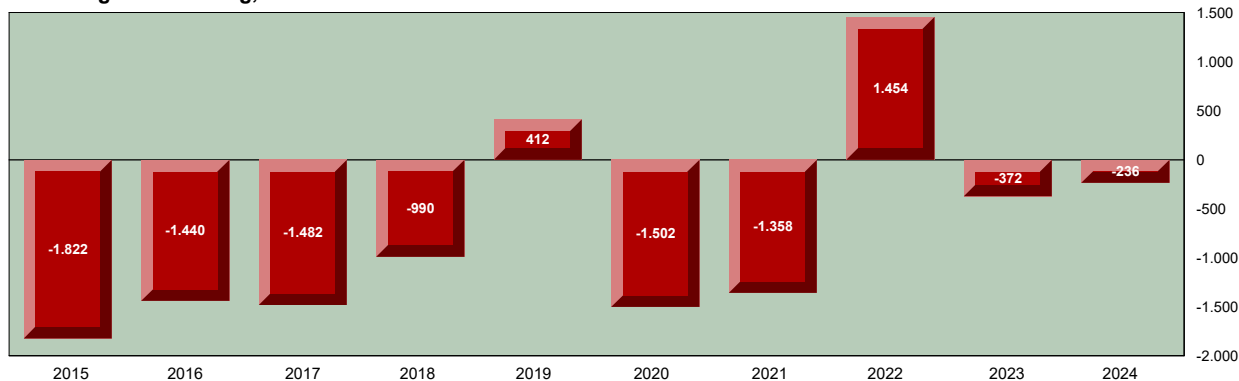
1. inclusief administratieve correcties.

2. inclusief administratieve en overige correcties.

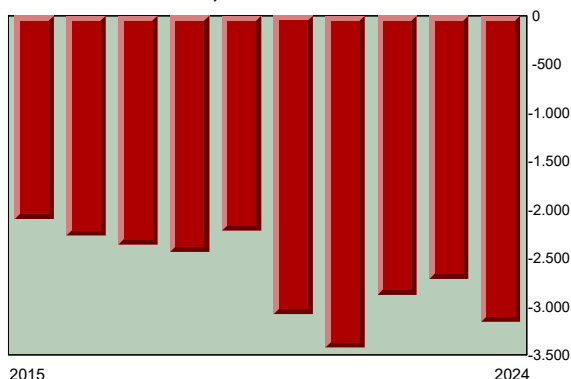
## Bevolkingsontwikkeling in de afgelopen vijf jaar, in %

	Bevolking per 1 januari	Geboorte-overschot	Vestiging	Vertrek (1)	Migratie-saldo	Bevolkings-groei (2)	Bevolking per 31 december
2020	257.069	-0,60%	5,86%	-5,55%	0,31%	-0,29%	256.318
2021	256.318	-0,67%	6,10%	-5,69%	0,41%	-0,27%	255.639
2022	255.639	-0,56%	6,19%	-5,34%	0,85%	0,28%	256.366
2023	256.366	-0,53%	5,80%	-5,35%	0,46%	-0,07%	256.180
2024	256.180	-0,62%	5,96%	-5,38%	0,58%	-0,05%	256.062

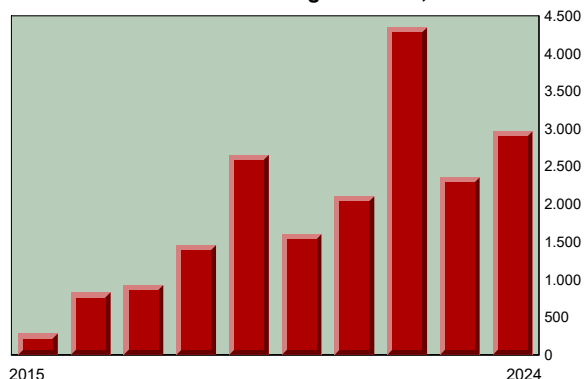
## Bevolkingsontwikkeling, vanaf 2015



## Geboorte-overschot, vanaf 2015



## Migratiesaldo, vanaf 2015



# Verhuisstromen

## Verhuizingen binnen, van en naar de gemeente in 2024

	Abs.	Aandeel in %	In 0/00
Binnengemeentelijke verhuizingen	9.444	25%	36,9
Inkomende verhuizingen tussen gemeenten binnen Nederland	12.484	32%	48,7
Inkomende verhuizingen vanuit het buitenland	2.767	7%	10,8
Uitgaande verhuizingen tussen gemeenten binnen Nederland	11.650	30%	45,5
Uitgaande verhuizingen naar het buitenland	2.119	6%	8,3
<b>Totaal</b>	<b>38.464</b>	<b>100%</b>	<b>150,1</b>
<b>Verhuismobiliteit</b>	<b>21.511</b>		<b>84,0</b>

In 0/00 = per 1.000 inwoners. 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 Parkstad Limburg in 2024

	Vestiging vanuit	
	Abs.	In %
Sittard-Geleen	811	13%
Maastricht	709	12%
Cranendonck	423	7%
Valkenburg aan de Geul	198	3%
Echt-Susteren	178	3%
Overige gemeenten	3.692	61%
<b>Totaal</b>	<b>6.011</b>	<b>100%</b>

### Top 5 binnenlandse verhuizingen vanuit Parkstad Limburg in 2024

	Vertrek naar	
	Abs.	In %
Sittard-Geleen	-887	17%
Maastricht	-732	14%
Valkenburg aan de Geul	-238	5%
Gulpen-Wittem	-180	3%
Echt-Susteren	-166	3%
Overige gemeenten	-2.974	57%
<b>Totaal</b>	<b>-5.177</b>	<b>100%</b>

### Top 5 immigratie naar land van herkomst in 2024

	Aantal
Oekraïne	370
Duitsland	327
België	244
Polen	229
Roemenië	177

### Top 5 emigratie naar land van bestemming in 2024

	Aantal
België	-367
Duitsland	-338
Spanje	-145
Polen	-71
Hongarije	-53

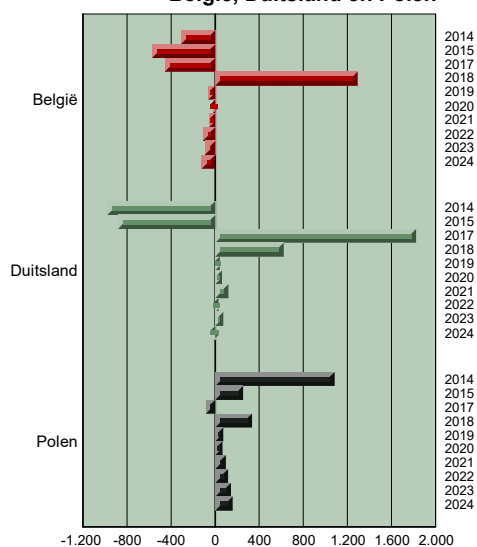
### Top 5 positief migratiesaldo naar land in 2024

	Aantal
Oekraïne	331
Polen	158
Roemenië	124
Curaçao	63
Griekenland	43

### Top 5 negatief migratiesaldo naar land in 2024

	Aantal
België	-123
Spanje	-28
Onbekend	-13
Duitsland	-11
Zwitserland	-11

### Migratiesaldo met België, Duitsland en Polen



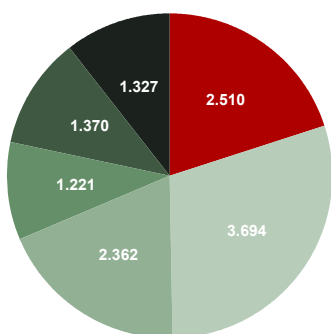
Op te merken is dat de migratiegegevens betrekking hebben op de in het GBA (gemeentelijke basisadministratie) geregistreerde migratie. Zo zijn de migratiebewegingen van met name Polen slechts voor een klein deel terug te vinden in de officiële/geregistreerde cijfers. Een migrant hoeft namelijk alleen 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

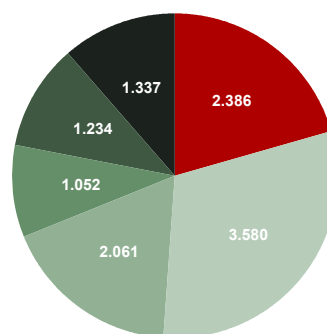
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
< 20 jaar	-214	-12	80	85	149	22	87	244	137	124	702
20-30 jaar	-137	-91	-92	-25	130	98	90	62	-79	114	70
30-40 jaar	31	42	88	211	260	225	256	200	169	301	1783
40-50 jaar	-17	56	84	88	55	103	146	187	143	169	1.014
50-65 jaar	27	-6	96	43	165	74	135	155	84	136	909
65 jaar e.o.	-15	-108	-36	-129	-28	-82	-21	22	-78	-10	-485
<b>Totaal</b>	<b>-325</b>	<b>-119</b>	<b>220</b>	<b>273</b>	<b>731</b>	<b>440</b>	<b>693</b>	<b>870</b>	<b>376</b>	<b>834</b>	<b>3.993</b>

Vestiging vanuit andere gemeenten in Nederland in 2024, naar leeftijd



0-20 jaar	2.510	20,1%
20-30 jaar	3.694	29,6%
30-40 jaar	2.362	18,9%
40-50 jaar	1.221	9,8%
50-65 jaar	1.370	11,0%
65 jaar e.o.	1.327	10,6%
<b>Totaal:</b>	<b>12.484</b>	<b>100,0%</b>

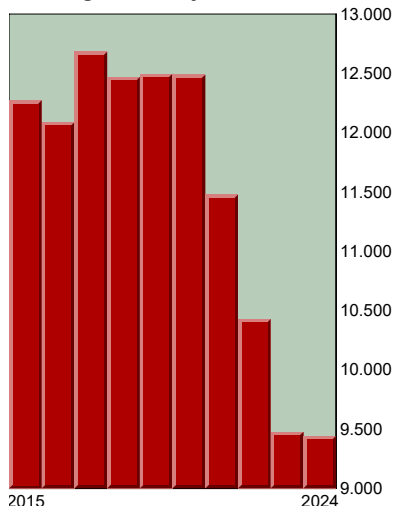
Vertrek naar andere gemeenten in Nederland in 2024, naar leeftijd



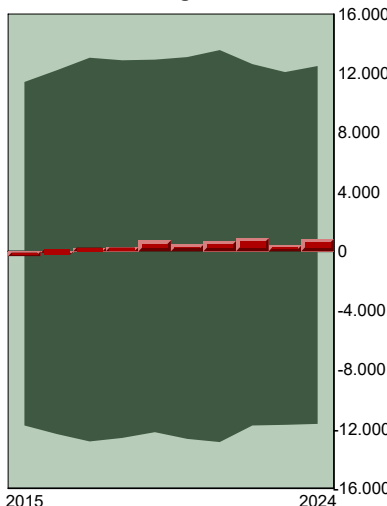
0-20 jaar	2.386	20,5%
20-30 jaar	3.580	30,7%
30-40 jaar	2.061	17,7%
40-50 jaar	1.052	9,0%
50-65 jaar	1.234	10,6%
65 jaar e.o.	1.337	11,5%
<b>Totaal:</b>	<b>11.650</b>	<b>100,0%</b>

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

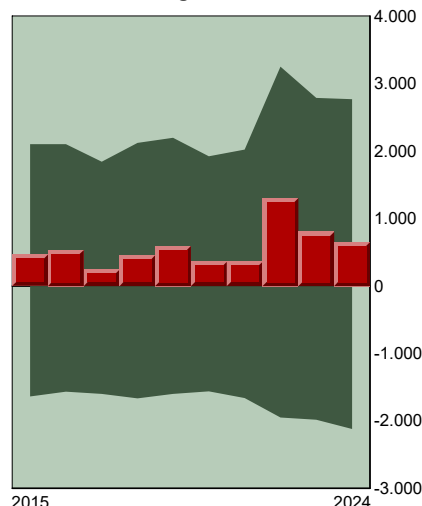
Binnengemeentelijk



Binnenlandse migratie



Buitenlandse migratie



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

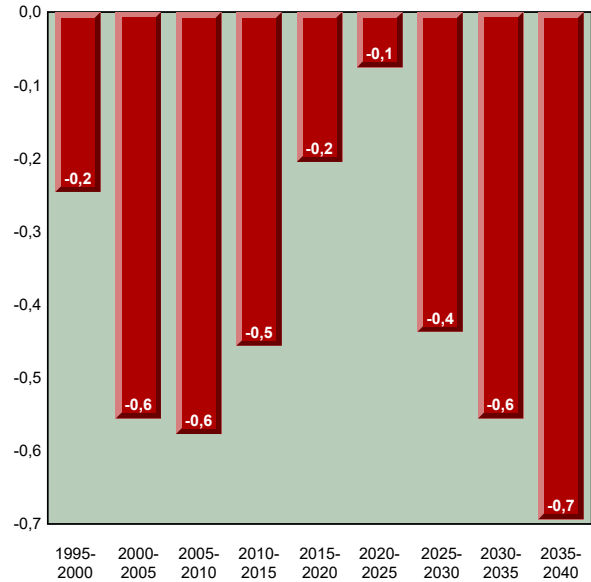
# Bevolkingsprognose

## Bevolkingsprognose

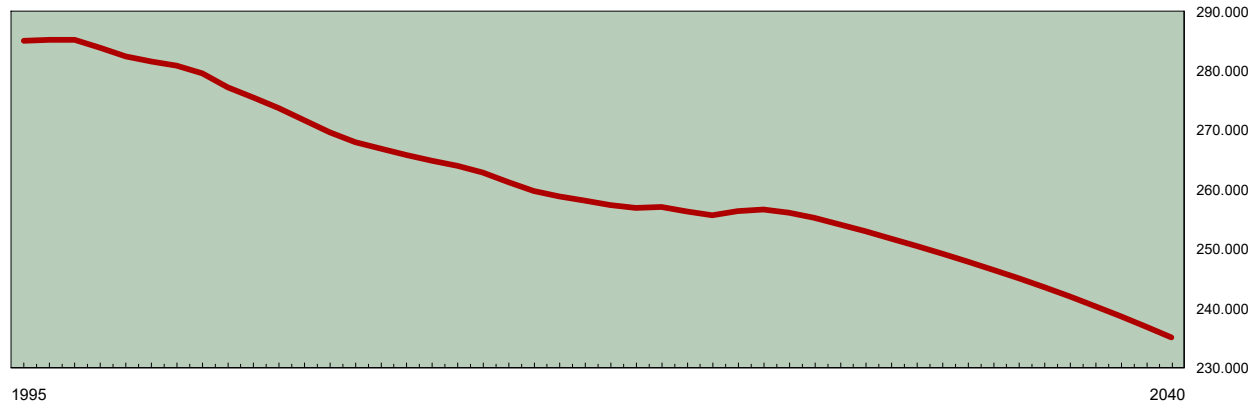
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
1995	285.018	-3.510	-1,2%
2000	281.508	-7.821	-2,8%
2005	273.687	-7.893	-2,9%
2010	265.794	-6.064	-2,3%
2015	259.730	-2.660	-1,0%
2020	257.070	-970	-0,4%
2025	256.100	-5.600	-2,2%
2030	250.510	-6.960	-2,8%
2035	243.550	-8.440	-3,5%
2040	235.100		

Prognosejaren afgerond op 10-tallen

## Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling in %



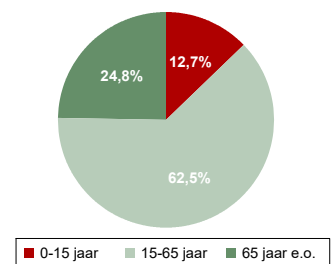
## Bevolkingsprognose, aantal inwoners 1995-2040



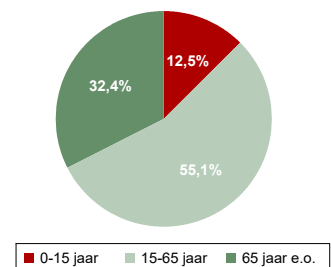
## Bevolkingsprognose naar leeftijdscategorie

	Stand per 1-1			Ontwikkeling in %		
	0-14	15-64	65 e.o.	0-14	15-64	65 e.o.
1995	47.518	195.509	41.991			
2000	45.804	190.455	45.249	-3,6	-2,6	7,8
2005	41.702	184.449	47.536	-9,0	-3,2	5,1
2010	36.736	177.796	51.262	-11,9	-3,6	7,8
2015	34.350	167.240	58.140	-6,5	-5,9	13,4
2020	32.578	160.628	63.863	-6,2	-5,4	8,1
2025	32.725	154.289	69.088	0,5	-3,9	8,2
2030	31.478	144.287	74.742	-3,8	-6,5	8,2
2035	30.659	135.327	77.560	-2,6	-6,2	3,8
2040	29.493	129.449	76.161	-3,8	-4,3	-1,8
<b>Ontwikkeling 2023-2040</b>				<b>-9,4</b>	<b>-18,6</b>	<b>17,7</b>

## Leeftijdverdeling 2023



## Leeftijdverdeling 2040

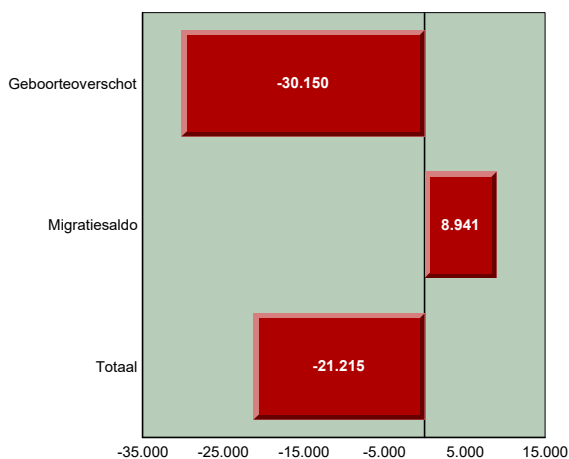


# Samenstelling bevolkingsprognose

Samenstelling bevolkingsprognose

	Geboorteoverschot	Migratiesaldo	Totaal
1995-2000	-980	-2.530	-3.510
2000-2005	-2.820	-5.000	-7.820
2005-2010	-3.910	-3.980	-7.890
2010-2015	-3.760	-2.310	-6.060
2015-2020	-5.700	3.040	-2.660
2020-2025	-7.620	6.660	-970
2025-2030	-7.080	1.470	-5.600
2030-2035	-7.910	950	-6.960
2035-2040	-9.070	640	-8.440
<b>2023-2040</b>	<b>-30.150</b>	<b>8.940</b>	<b>-21.220</b>

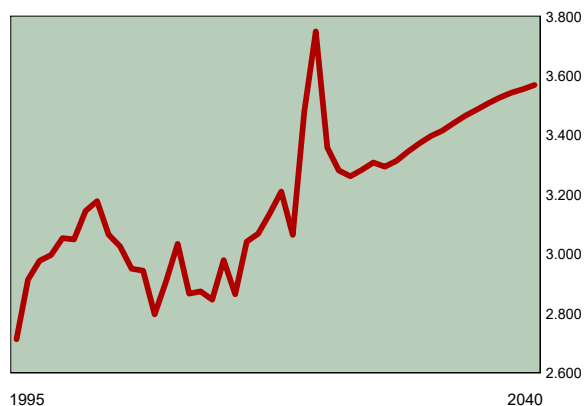
Samenstelling bevolkingsprognose 2023-2040, aantal personen



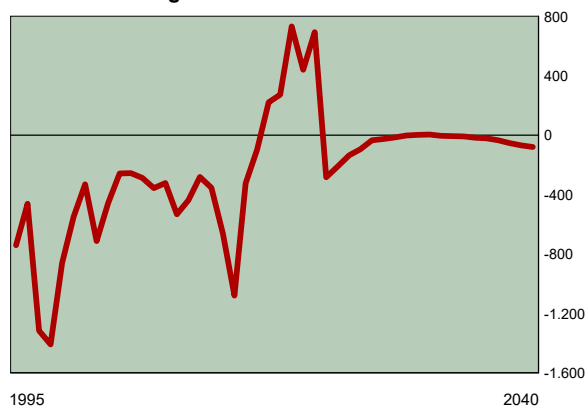
Geboorten



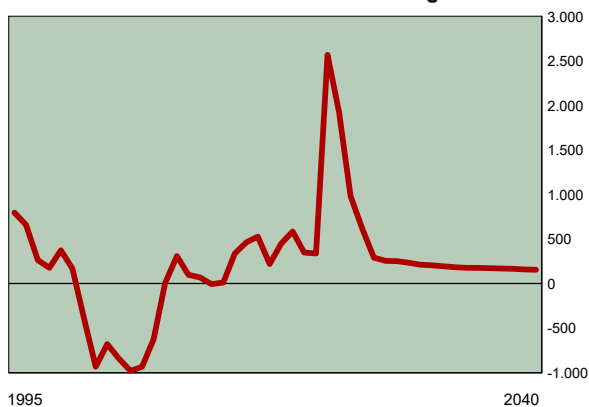
Sterften



Binnenlands migratiesaldo



Buitenlands migratiesaldo

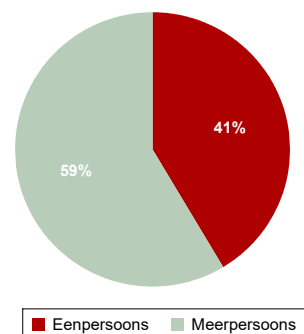


# Huishoudensontwikkeling

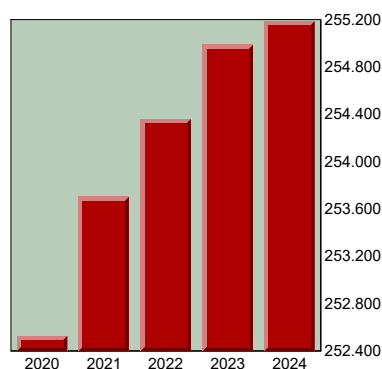
Huishoudens 2020 - 2024 (per 31 december)

	Totaal huishoudens		Eenpersoons-huishoudens		Meerpersoons-huishoudens	
	Abs.	Ontw. in %	Abs.	Ontw. in %	Abs.	Ontw. in %
2020	252.526	0,0	100.524	0,8	152.002	-0,5
2021	253.702	0,5	102.534	2,0	151.168	-0,6
2022	254.360	0,3	103.500	0,9	150.860	-0,2
2023	254.986	0,2	104.632	1,1	150.354	-0,3
2024	255.186	0,1	105.682	1,0	149.504	-0,6

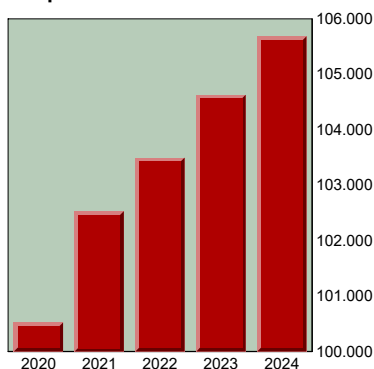
Huishoudenstructuur 31-12-2024



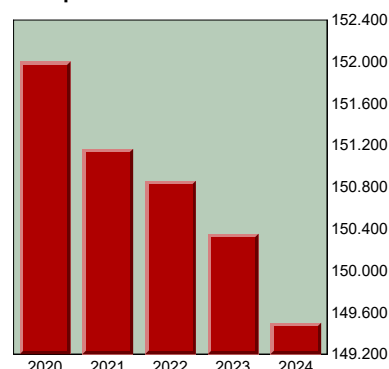
Huishoudens totaal



Eenpersoonshuishoudens



Meerpersoonshuishoudens



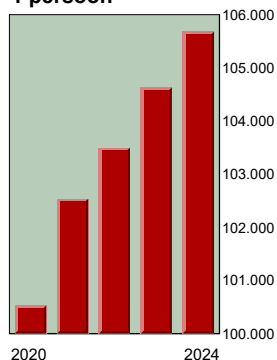
Huishoudens 2020 - 2024 (per 31 december), samenstelling

	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.
2020	100.524	20.952	78.732	24.686	20.974	5.688
2021	102.534	21.056	78.508	24.290	20.682	5.680
2022	103.500	21.432	77.846	24.082	20.802	5.702
2023	104.632	21.682	77.622	23.804	20.534	5.702
2024	105.682	21.954	77.050	23.382	20.404	5.664

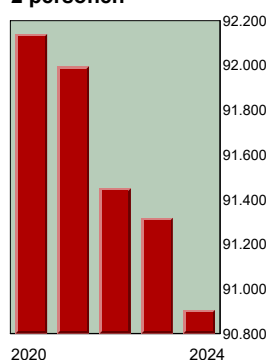
Exclusief overige huishoudens.

Ontwikkeling huishoudens naar aantal personen per huishouden

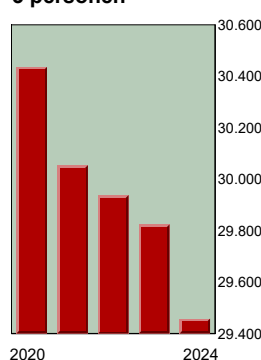
1 persoon



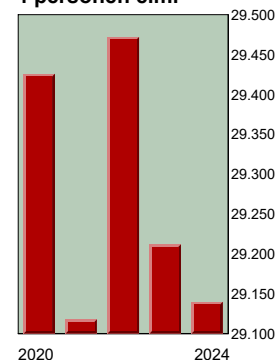
2 personen



3 personen



4 personen e.m.



# Huishoudensleeftijd

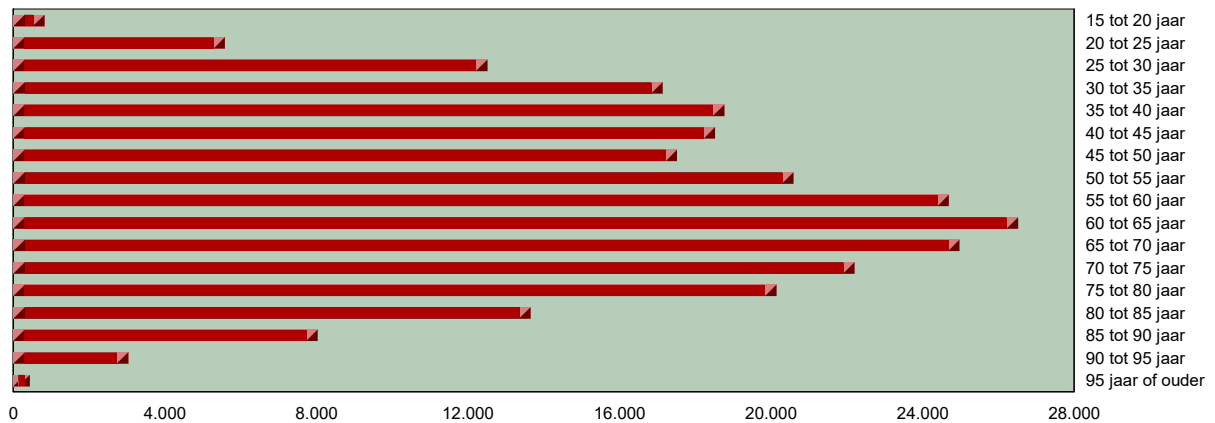
Huishoudensontwikkeling naar leeftijd, 2020 - 2024 (groei in %)

	2020	2021	2022	2023	2024	Gemiddeld
15 tot 20 jaar	-11,7	0,5	1,9	21,1	-15,7	0,1
20 tot 25 jaar	1,9	4,4	-2,9	1,9	-0,8	0,9
25 tot 30 jaar	-3,6	0,6	-0,5	-1,8	-0,3	-1,1
30 tot 35 jaar	1,5	1,1	0,4	-0,4	-0,9	0,4
35 tot 40 jaar	1,5	1,6	2,8	1,5	1,2	1,7
40 tot 45 jaar	2,2	3,0	2,1	1,9	2,1	2,3
45 tot 50 jaar	-6,6	-4,7	-3,6	0,0	1,6	-2,7
50 tot 55 jaar	-3,0	-1,8	-2,9	-4,8	-5,6	-3,6
55 tot 60 jaar	-0,2	-1,6	-1,5	-2,3	-2,2	-1,5
60 tot 65 jaar	0,9	0,8	0,6	0,9	0,1	0,7
65 tot 70 jaar	1,3	1,6	1,3	0,3	1,8	1,3
70 tot 75 jaar	-0,1	0,0	0,2	-0,4	-0,1	-0,1
75 tot 80 jaar	3,2	3,4	4,2	3,4	2,9	3,4
80 tot 85 jaar	2,4	0,9	2,0	2,3	1,1	1,7
85 tot 90 jaar	1,5	1,3	0,3	3,1	0,2	1,3
90 tot 95 jaar	5,5	4,1	1,3	4,6	6,8	4,5
95 jaar of ouder	0,9	1,3	-6,8	2,2	-3,2	-1,1
<b>Totaal</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>

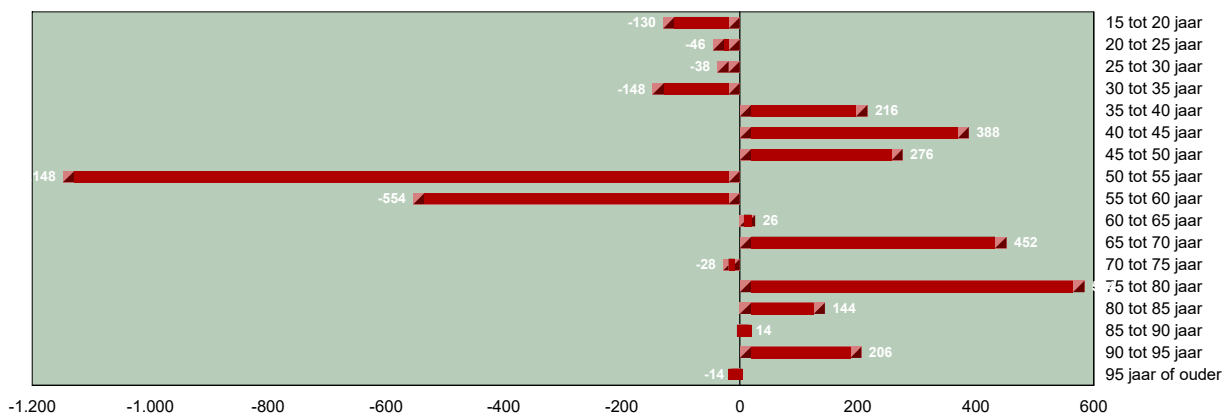
Leeftijdsstructuur per 31-12-2024

	Abs.	In %
15 tot 20 jaar	826	0,3%
20 tot 25 jaar	5.592	2,2%
25 tot 30 jaar	12.512	4,9%
30 tot 35 jaar	17.138	6,7%
35 tot 40 jaar	18.768	7,4%
40 tot 45 jaar	18.526	7,3%
45 tot 50 jaar	17.522	6,9%
50 tot 55 jaar	20.596	8,1%
55 tot 60 jaar	24.698	9,7%
60 tot 65 jaar	26.524	10,4%
65 tot 70 jaar	24.974	9,8%
70 tot 75 jaar	22.208	8,7%
75 tot 80 jaar	20.142	7,9%
80 tot 85 jaar	13.654	5,4%
85 tot 90 jaar	8.032	3,1%
90 tot 95 jaar	3.036	1,2%
95 jaar of ouder	438	0,2%
<b>Totaal</b>	<b>255.186</b>	<b>100,0%</b>

Aantal huishoudens naar leeftijdscategorie, 31-12-2024



Verandering van het aantal huishoudens naar leeftijdscategorie, in 2024



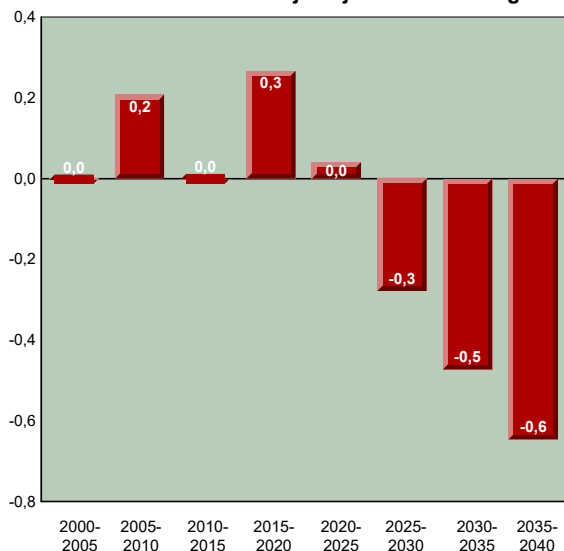
# Huishoudensprognose

## Huishoudensprognose

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2000	123.301	-19	0,0%
2005	123.282	1.282	1,0%
2010	124.564	-9	0,0%
2015	124.555	1.660	1,3%
2020	126.220	260	0,2%
2025	126.470	-1.760	-1,4%
2030	124.710	-2.950	-2,4%
2035	121.770	-3.930	-3,2%
2040	117.840		

Prognosejaren afgerond op 10-tallen

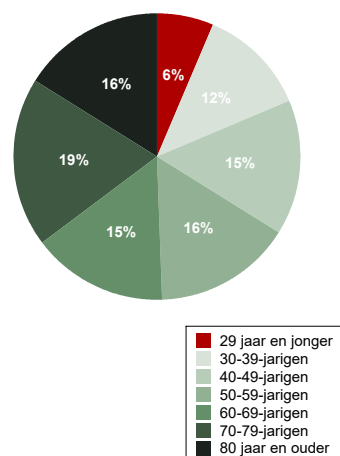
## Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling in %



## Huishoudensprognose naar leeftijdscategorie

	Stand per 1-1		Ontwikkeling 2023-2040	
	2023	2040	Abs.	In %
15-29	9.471	7.560	-1.910	-20,1%
30-39	17.283	14.500	-2.780	-16,1%
40-49	17.794	17.940	140	0,8%
50-59	25.261	18.300	-6.960	-27,6%
60-69	24.814	17.870	-6.950	-28,0%
70-79	19.895	22.780	2.890	14,5%
80 e.o.	11.745	18.880	7.140	60,8%
<b>Totaal</b>	<b>126.263</b>	<b>117.840</b>	<b>-8.430</b>	<b>-6,7%</b>

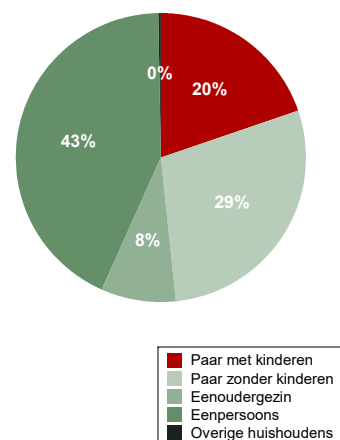
## Leeftijdverdeling 2040



## Huishoudensprognose naar samenstelling

	Stand per 1-1		Ontwikkeling 2023-2040	
	2023	2040	Abs.	In %
Paar met kinderen	25.674	23.190	-2.480	-9,7%
Paar zonder kinderen	39.366	33.770	-5.600	-14,2%
Eenoudergezin	10.476	9.720	-760	-7,2%
Eenpersoons	50.262	50.710	450	0,9%
Overige huishoudens	485	450	-40	-7,6%
<b>Totaal</b>	<b>126.263</b>	<b>117.840</b>	<b>-8.430</b>	<b>-6,7%</b>

## Huishoudenssamenstelling 2040





# Gemeente Parkstad Limburg

## Woningvoorraad

# Eigendom & woningtype

Woningvoorraad 31-12-2024, naar woningtype en eigendom (aantal)

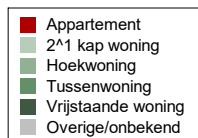
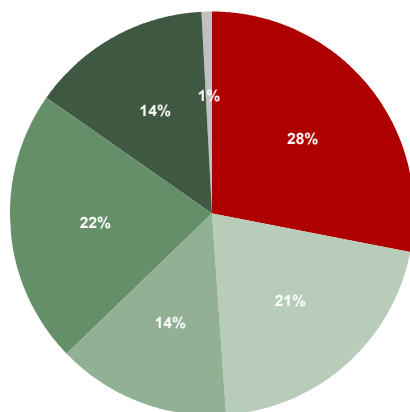
	Huur	Koop	Totaal
Appartement	30.460	5.552	36.012
2 <sup>^</sup> 1 kap woning	4.747	22.424	27.171
Hoekwoning	6.659	10.931	17.590
Tussenwoning	12.413	16.069	28.482
Vrijstaande woning	1.567	16.971	18.538
Overige/onbekend	395	741	1.136
<b>Totaal</b>	<b>56.241</b>	<b>72.688</b>	<b>128.929</b>

Woningvoorraad 31-12-2024, naar woningtype en eigendom (in %)

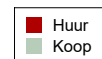
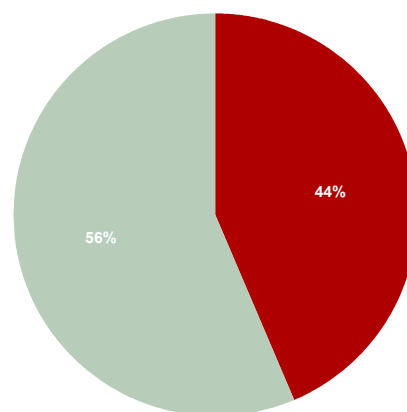
	Huur	Koop	Totaal
Appartement	85%	15%	28%
2 <sup>^</sup> 1 kap woning	17%	83%	21%
Hoekwoning	38%	62%	14%
Tussenwoning	44%	56%	22%
Vrijstaande woning	8%	92%	14%
Overige/onbekend	35%	65%	1%
<b>Totaal</b>	<b>44%</b>	<b>56%</b>	<b>100%</b>

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

Woningvoorraad, naar woningtype (in %)



Woningvoorraad, naar eigendom (in %)



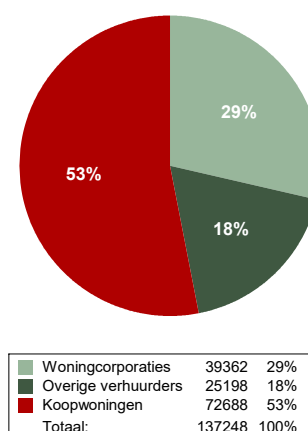
# Particuliere huursector en woningcorporaties

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.

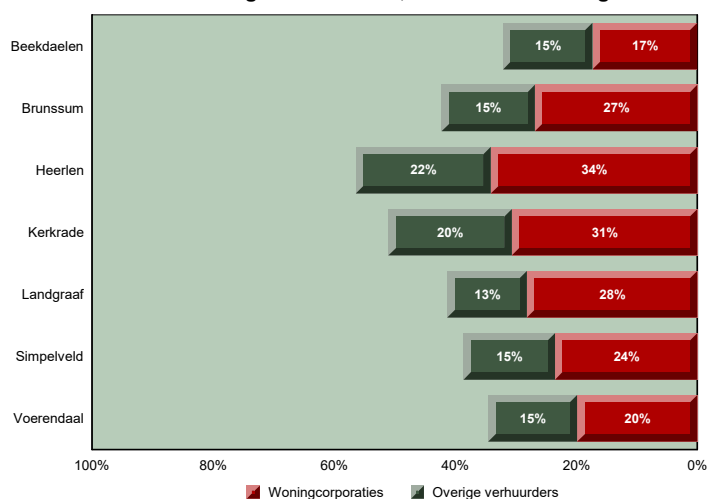
## Woningvoorraad 31-12-2024, woningcorporaties - overige verhuurders - koopwoningen

	Woningcorporaties		Overige verhuurders		Koop		Totaal	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Beekdaelen	3.040	17%	2.588	15%	11.919	68%	17.547	100%
Brunssum	4.008	27%	2.298	15%	8.622	58%	14.928	100%
Heerlen	16.835	34%	11.017	22%	21.500	44%	49.352	100%
Kerkrade	7.680	31%	5.102	20%	12.274	49%	25.056	100%
Landgraaf	5.359	28%	2.504	13%	11.171	59%	19.034	100%
Simpelveld	1.224	24%	788	15%	3.195	61%	5.207	100%
Voerendaal	1.216	20%	901	15%	4.007	65%	6.124	100%

### Woningvoorraad naar eigendom



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

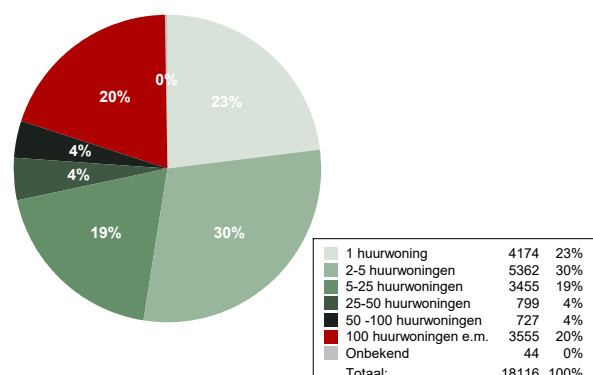


### Huurwoningvoorraad 31-12-2024, naar geregistreerd energielabel

	Abs.	In %
A	12.966	23%
B	7.983	14%
C	12.907	23%
D	6.001	11%
E	3.772	7%
F	2.200	4%
G	2.006	4%
Onbekend	8.406	15%
<b>Totaal</b>	<b>56.241</b>	<b>100%</b>

Energie label 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 31-12-2024, naar bouwjaar

	Aantal	In %
<1945	23.849	18%
1945-1960	20.282	16%
1960-1970	18.604	14%
1970-1980	23.233	18%
1980-1990	20.056	16%
1990-2000	10.928	8%
2000-2010	7.214	6%
vanaf 2010	4.756	4%
Onbekend	7	0%
<b>Totaal</b>	<b>128.929</b>	<b>100%</b>

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

## Woningvoorraad 31-12-2024, naar bouwjaar en monumentenstatus (aantal woningen)

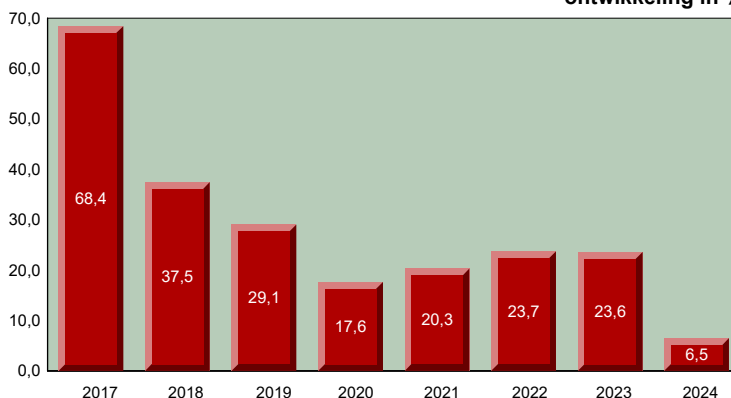
	RM	GM	MIP	Overig
<1945	1.308	133	1.489	20.919
1945-1960	3	6	88	20.185
1960-1970	5	10	25	18.564
1970-1980	8	6	45	23.174
1980-1990	21	5	146	19.884
1990-2000	13	14	137	10.764
2000-2010	3	3	122	7.086
vanaf 2010	0	0	26	4.730
Onbekend	0	0	0	7
<b>Totaal</b>	<b>1.361</b>	<b>177</b>	<b>2.078</b>	<b>125.313</b>

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 %
2016	6.345	4,8%
2017	10.713	8,1%
2018	14.727	11,1%
2019	19.009	14,3%
2020	22.369	16,8%
2021	26.912	20,1%
2022	33.289	24,9%
2023	41.144	30,7%
2024	43.835	32,7%

## 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 31-12-2024, naar energielabel en huur/koop

	Huur		Koop		Totaal	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
A	12.966	23%	4.896	7%	17.862	14%
B	7.983	14%	4.225	6%	12.208	9%
C	12.907	23%	8.202	11%	21.109	16%
D	6.001	11%	4.241	6%	10.242	8%
E	3.772	7%	3.606	5%	7.378	6%
F	2.200	4%	2.454	3%	4.654	4%
G	2.006	4%	2.234	3%	4.240	3%
Onbekend	8.406	15%	42.830	59%	51.236	40%
<b>Totaal</b>	<b>56.241</b>	<b>100%</b>	<b>72.688</b>	<b>100%</b>	<b>128.929</b>	<b>100%</b>

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+++ en A++++.

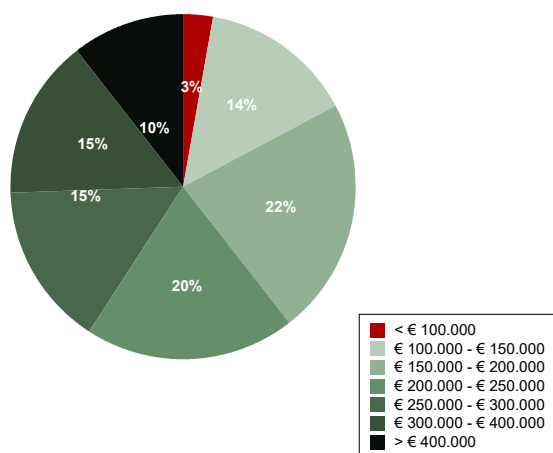
# WOZ-waarde 1-1-2024

De gegevens hebben betrekking op de gemiddelde WOZ-waarde per 1-1-2024 op basis van de woningvoorraad van 31-12-2024. 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) in de gemeente bedraagt: € 32.014.158.000.

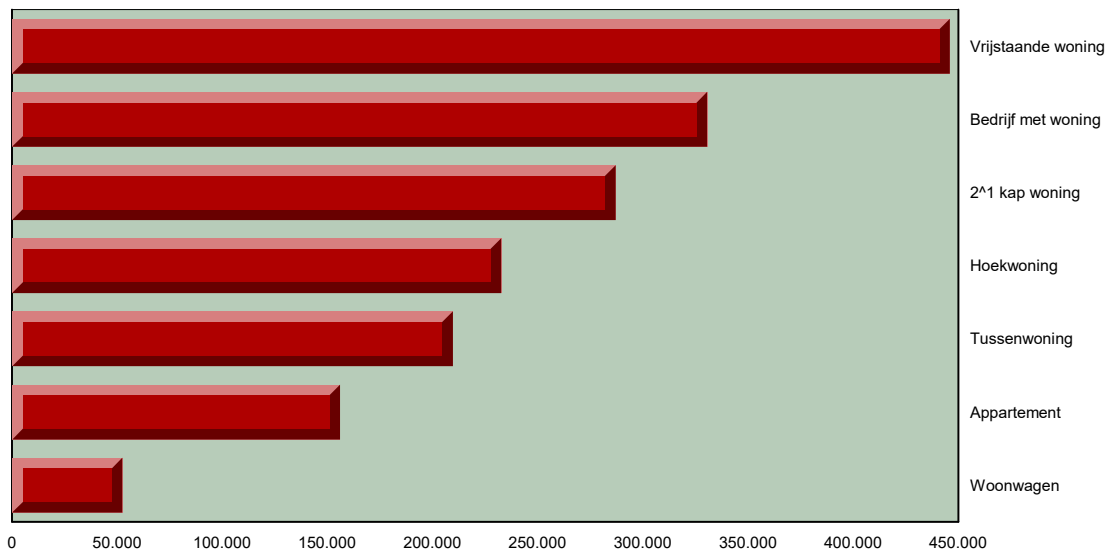
Gemiddelde WOZ-waarde 1-1-2024, naar woningtype

	Aantal	In €
Appartement	36.001	156.000
2^1 kap woning	27.162	287.100
Hoekwoning	17.584	232.500
Tussenwoning	28.472	209.600
Vrijstaande woning	18.536	445.900
Bedrijf met woning	883	330.600
Woonwagen	236	52.400
<b>Totaal</b>	<b>128.874</b>	<b>248.600</b>

Gemiddelde WOZ-waarde 1-1-2024, naar waardeklasse



Gemiddelde WOZ-waarde 1-1-2024, naar soort woning (in €)



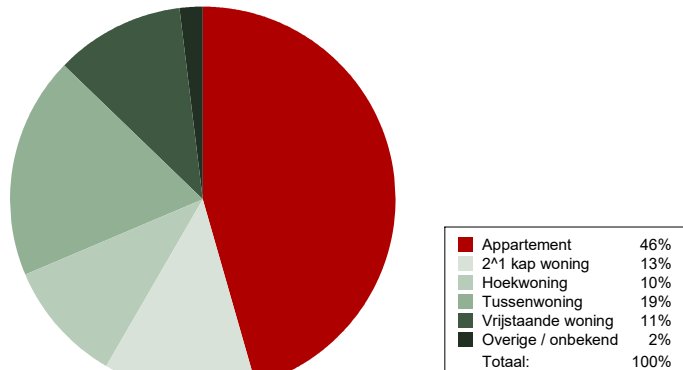
# Leegstand

Leegstand 31-12-2024, naar woningtype

	Aantal	In %
Appartement	1.997	5,5%
2 <sup>^</sup> 1 kap woning	559	2,1%
Hoekwoning	438	2,5%
Tussenwoning	818	2,9%
Vrijstaande woning	478	2,6%
Bedrijf met woning	62	6,9%
Woonwagen	20	8,4%
<b>Totaal</b>	<b>4.372</b>	<b>3,4%</b>

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 31-12-2024, naar woningtype (aandeel in %)

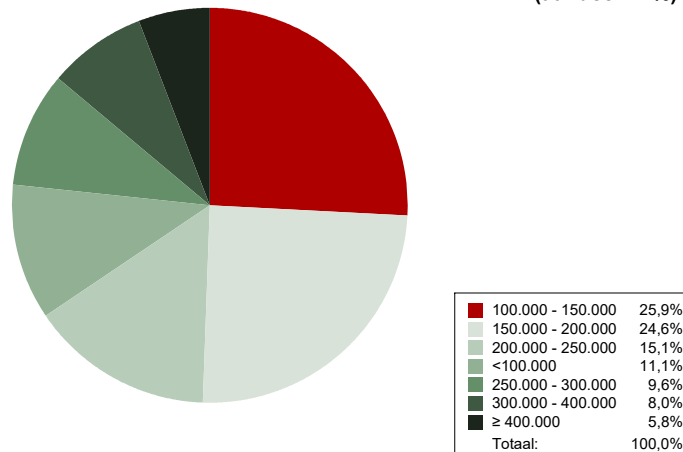


Leegstand 31-12-2024, naar WOZ-waardeklasse

	Aantal	In %
< 100.000	485	11%
100.000 - 150.000	1.133	26%
150.000 - 200.000	1.078	25%
200.000 - 250.000	660	15%
250.000 - 300.000	419	10%
300.000 - 400.000	350	8%
≥ 400.000	255	6%
<b>Totaal</b>	<b>4.380</b>	<b>100%</b>

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 31-12-2024, naar WOZ-waardeklasse (aandeel in %)

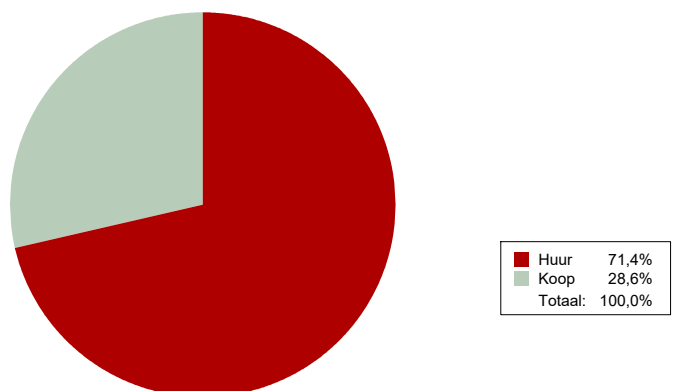


Leegstand 31-12-2024, naar eigendom

	Aantal	In %
Huur	3.122	71%
Koop	1.250	29%
<b>Totaal</b>	<b>4.372</b>	<b>100%</b>

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

Leegstand 31-12-2024, naar eigendom (aandeel in %)



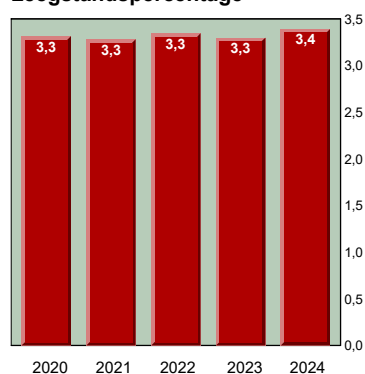
# Leegstandsontwikkeling

## Leegstand 2020 t/m 2024 (per 31-12), naar woningtype

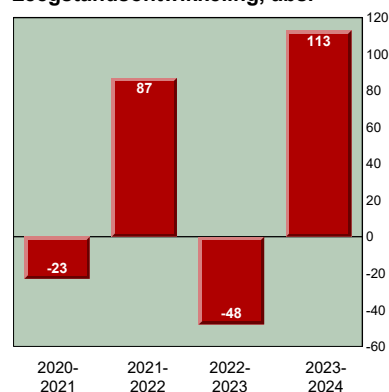
	Apparte- menten	2^1 kap woningen	Hoek- woningen	Tussen- woningen	Vrijstaande woningen	Overige woningen	Totaal
<b>2020</b>	2.056	521	430	652	486	98	<b>4.243</b>
<b>2021</b>	2.136	491	425	643	433	92	<b>4.220</b>
<b>2022</b>	2.072	506	435	736	474	84	<b>4.307</b>
<b>2023</b>	2.010	535	437	715	478	84	<b>4.259</b>
<b>2024</b>	1.997	559	438	818	478	82	<b>4.372</b>

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

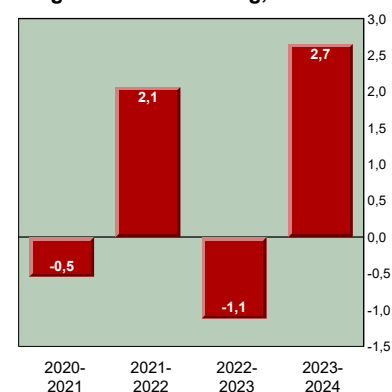
### Leegstandspercentage



### Leegstandsontwikkeling, abs.



### Leegstandsontwikkeling, in %



## Leegstand 2020 t/m 2024 naar gemeente, aantal woningen

## Leegstandspercentage

	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
Beekdaelen	525	448	446	472	492	3,2	2,7	2,7	2,8	3,0
Brunssum	366	420	469	374	418	2,6	3,0	3,3	2,6	2,9
Heerlen	1.622	1.617	1.736	1.636	1.739	3,6	3,5	3,8	3,6	3,8
Kerkrade	1.004	980	884	959	930	4,3	4,2	3,8	4,1	4,0
Landgraaf	391	424	427	440	448	2,2	2,4	2,4	2,5	2,5
Simpelveld	200	218	210	209	189	4,0	4,3	4,1	4,2	3,8
Voerendaal	135	113	135	169	156	2,4	2,0	2,4	3,0	2,7
<b>Totaal</b>	<b>4.243</b>	<b>4.220</b>	<b>4.307</b>	<b>4.259</b>	<b>4.372</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>

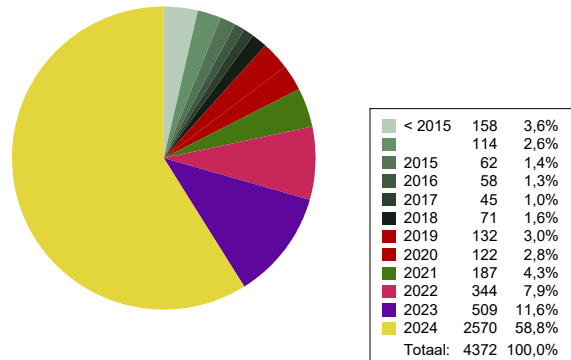
# Leegstandsduur

De gemiddelde leegstandsduur per 31-12-2024 in de gemeente bedraagt: **698 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 31-12-2024, naar leegstandsduur

	Aantal	In %
< 1 jaar	2.672	61%
1 - 2 jaar	507	12%
2 - 5 jaar	659	15%
≥ 5 jaar	534	12%
<b>Totaal</b>	<b>4.372</b>	<b>100%</b>

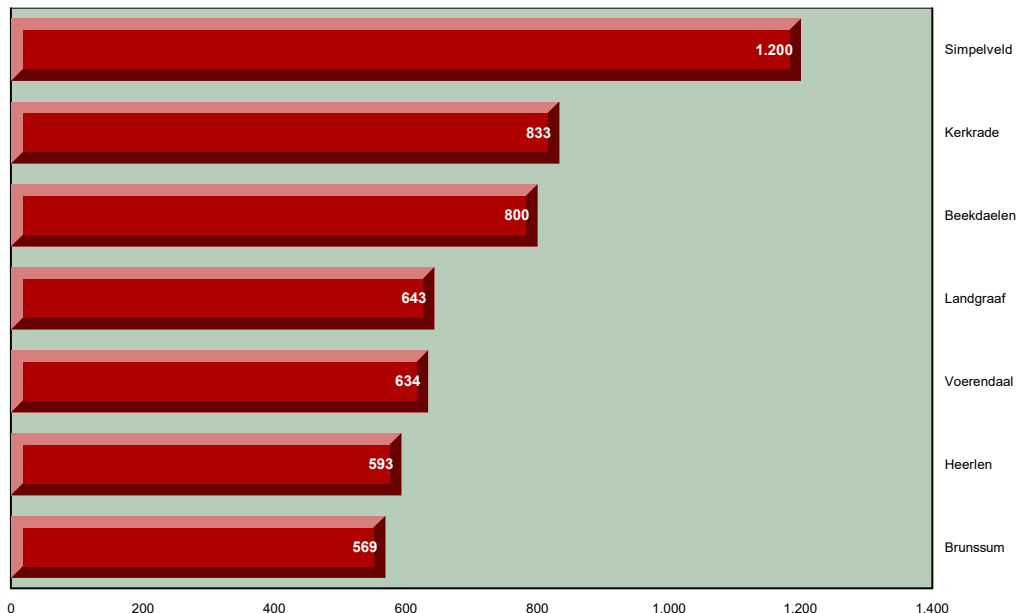
## Leegstandverdeling 31-12-2024, naar jaar van leegstand



## Leegstand 31-12-2024, initiële leegstand

	Aantal	In %
Initiële leegstand	15	0%
Overige leegstand	4.243	100%
<b>Totaal</b>	<b>4.258</b>	<b>100%</b>

## Gemiddelde leegstandsduur 31-12-2024, naar gemeente (in dagen)



# Leegstandssoort

Leegstand 31-12-2024, Top 10 naar leegstandssoort

Kwaliteitsindicatoren	Aantal	In %
1	2.007	46%
12	1.042	24%
16	426	10%
17	192	4%
129	152	3%
19	133	3%
126	102	2%
127	82	2%
13	47	1%
1268	35	1%
Overige combinaties	154	4%
<b>Totaal</b>	<b>4.372</b>	<b>100%</b>

Leegstand 31-12-2024, Top 10 naar postcode

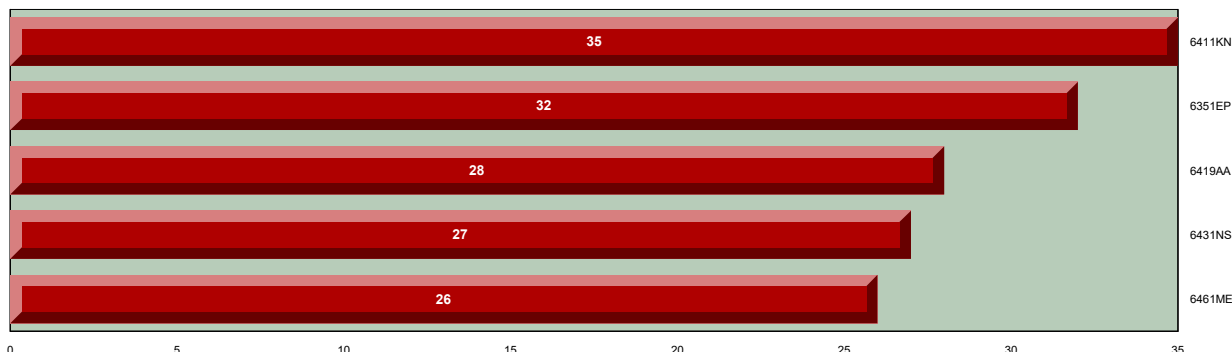
Postcode	Aantal
6411KN	35
6351EP	32
6419AA	28
6431NS	27
6461ME	26
6431NG	22
6431NL	19
6411GZ	16
6431NP	16
6411GT	14
Overige postcodes	4.137
<b>Totaal</b>	<b>4.372</b>

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 31-12-2024, naar postcode



# Leegstand woningcorporaties

## Leegstand 31-12-2024, woningcorporaties

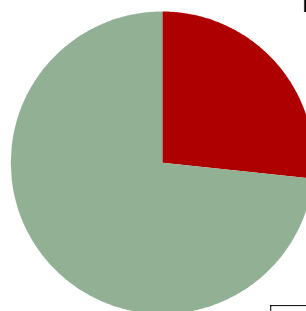
	Aantal	Leegstand %
<b>Leegstand woningcorporaties</b>	1.168	3,1%

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

## Leegstand 31-12-2024, woningcorporaties

	Aantal	In %
Leegstand woningcorporaties	1.168	26,7%
Overige leegstand	3.204	73,3%
<b>Totaal</b>	<b>4.372</b>	<b>100,0%</b>

## Leegstand 31-12-2024, leegstand woningcorporaties versus overige leegstand



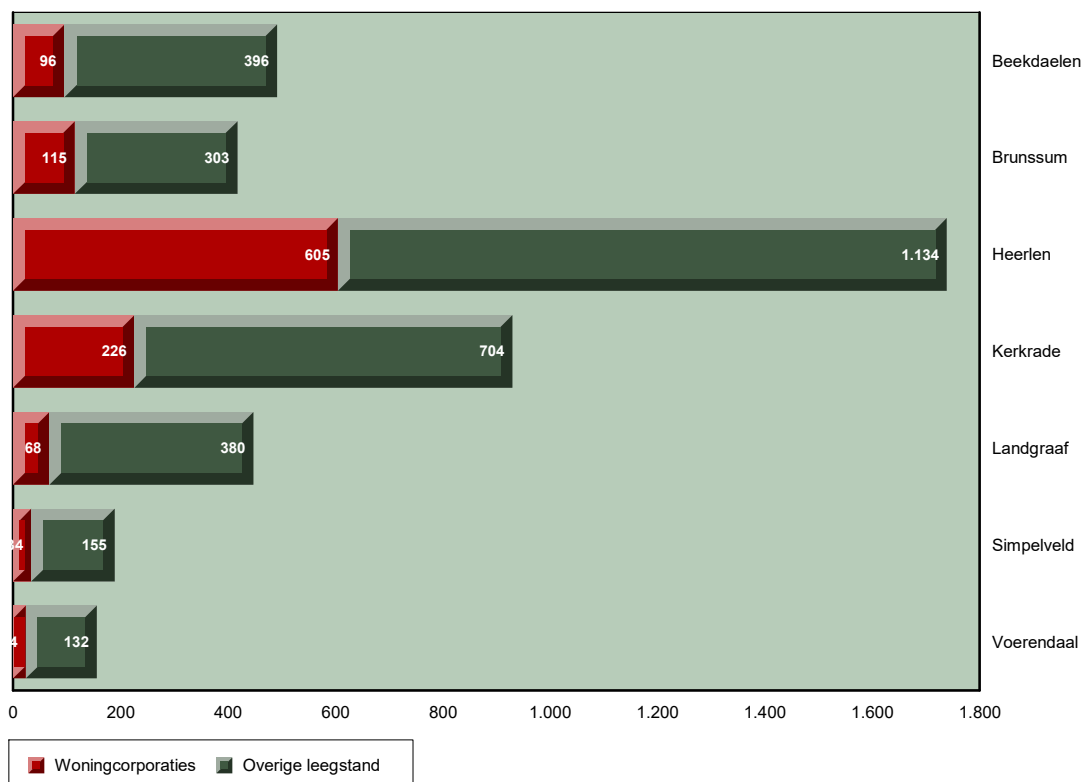
■ Woningcorporaties	1168	26,7%
■ Overige leegstand	3204	73,3%
Totaal:	4372	100,0%

## Leegstand 31-12-2024, bewuste leegstand

	Aantal	In %
Bewuste leegstand	86	2,0%
Overige leegstand	4.286	98,0%
<b>Totaal</b>	<b>4.372</b>	<b>100,0%</b>

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

## Leegstand woningcorporaties versus overige leegstand 31-12-2024, naar gemeente



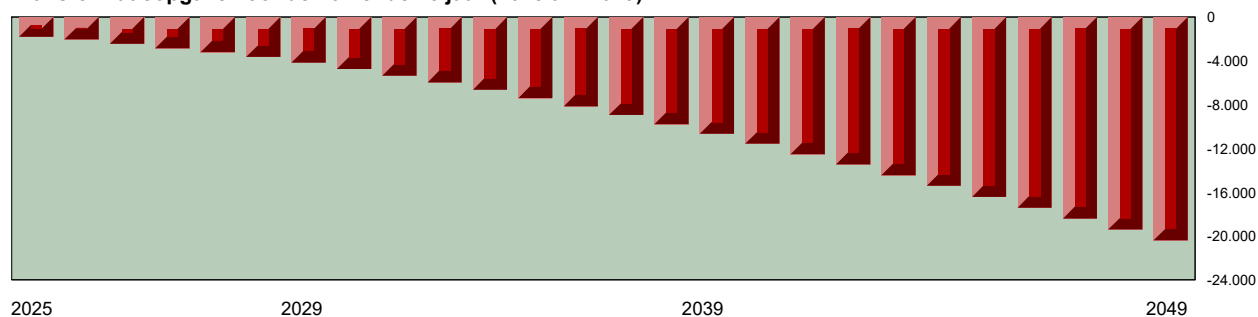
# Kwantitatieve transformatieopgave

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 2025 t/m 2049

	Aantal woningen	In % huidige voorraad
Leegstandseffect	-1.790	-1,4%
De komende 5 jaar (2025 t/m 2029)	-3.640	-2,8%
De komende 15 jaar (2025 t/m 2039)	-10.650	-8,3%
De komende 25 jaar (2025 t/m 2049)	-20.400	-15,8%

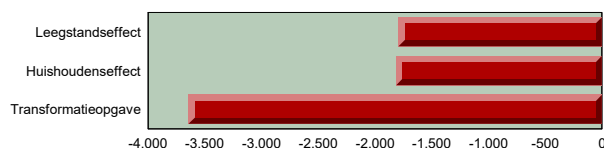
## Transformatieopgave voor de komende 25 jaar (2025 t/m 2049)



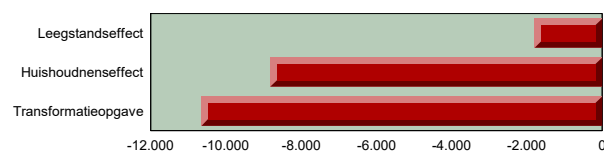
## Leegstandseffect 2025

Huidige woningvoorraad	128.929
- bewoond	124.557
- leegstaand (3,4%)	4.372
└ frictieleegstand	2.579
└ overige leegstand (opgave)	-1.793

## 2025 t/m 2029



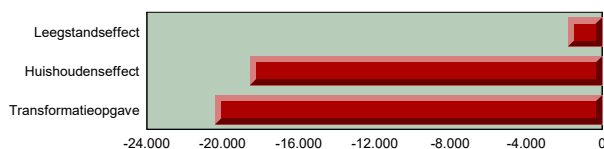
## 2025 t/m 2039



## Huishoudenseffect 2025 t/m 2049

In de komende 5 jaar (2025 - 2029)	-1.810
In de komende 15 jaar (2025 - 2039)	-8.820
In de komende 25 jaar (2025 - 2049)	-18.570

## 2025 t/m 2049



## Transformatieopgave 2025 t/m 2029 in relatie tot de aanwezige omgevingsvergunningen

	Transformatie Opgave	Omgevingsvergunningen	Opgave (incl. vergunningen)
Parkstad Limburg	-3.640	950	-4.590



# Gemeente Parkstad Limburg

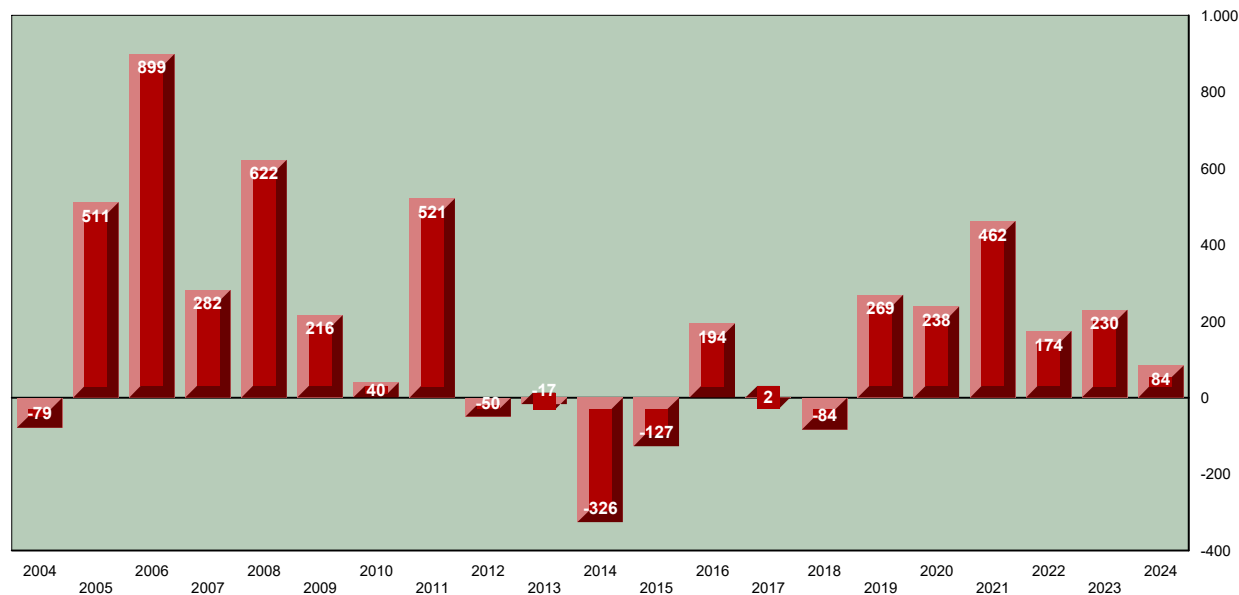
## Woningvoorraadontwikkeling

# Toevoegingen & onttrekkingen

## Woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen 10 jaar

	Saldo		Toevoegingen		Onttrekkingen	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
2015	-127	-0,1%	170	0,1%	-297	-0,2%
2016	194	0,2%	478	0,4%	-284	-0,2%
2017	2	0,0%	270	0,2%	-268	-0,2%
2018	-84	-0,1%	322	0,3%	-406	-0,3%
2019	269	0,2%	366	0,3%	-97	-0,1%
2020	238	0,2%	418	0,3%	-180	-0,1%
2021	462	0,4%	640	0,5%	-178	-0,1%
2022	174	0,1%	509	0,4%	-335	-0,3%
2023	230	0,2%	481	0,4%	-251	-0,2%
2024	84	0,1%	340	0,3%	-256	-0,2%

## Woningvoorraadontwikkeling vanaf 2004



## Toevoegingen en onttrekkingen naar reden (in 2024 en in de afgelopen 10 jaar)

		2024		2015-2024	
		Abs.	In %	Abs.	In %
<b>Toevoeging</b>	Nieuwbouw	242	71%	2.947	74%
	Bestemmingswijziging	56	16%	664	17%
	Woonruimtesplitsing	42	12%	383	10%
	<b>Totaal</b>	<b>340</b>	<b>100%</b>	<b>3.994</b>	<b>100%</b>
<b>Onttrekking</b>	Sloop	-181	71%	-2.076	81%
	Bestemmingswijziging	-13	5%	-56	2%
	Woonruimtesamenvoeging	-62	24%	-415	16%
	Anderszins	0	0%	-5	0%
	<b>Totaal</b>	<b>-256</b>	<b>100%</b>	<b>-2.552</b>	<b>100%</b>
<b>Totaal (woningvoorraadontwikkeling)</b>		<b>84</b>	<b>100%</b>	<b>1.442</b>	<b>100%</b>

## Planlijst realisaties in 2024 - toevoegingen

### Planlijst realisaties woningtoevoegingen in 2024 (top-50)

Plannaam	Buurtcluster/kern	Aantal
Marktstraat-Einderstraat	Kerkrade-Centrum - Holz	58
Gijselaar Zorgboulevard	Amstenrade - Oirsbeek	48
Schinkelkwadrant Zuid	Heerlen-Centrum	44
Kerk in het Eikske	Schaesberg Zuid	24
Maecon kantoor Uillestraat-Kruisstraat	Heerlen-Centrum	19
Paadweg 21 t/m 77A	Mariarade	16
HTS Dr. Jaegerstraat	Bekkerveld - Aarveld	13
Mgr. Hanssenstraat	Nieuwenhagen West	8
Hoogveld	Heerlerbaan-Schil	7
Raadhuisplein 3	Voerendaal-Kunrade	6
Skaeve Huse Mondriaan	Welten - Benzenrade	6
Groeve gebieden	De Hei	4
Heigank 53	Nieuwenhagen Oost	4
hoek Stationsstraat-Hoofdstraat	Schaesberg Midden	4
Klompstraat 4	Heerlen-Centrum	4
Hoofdstraat 101	Amstenrade - Oirsbeek	3
Julianastraat 34	Brunssum-Centrum	3
Mgr. Nolensplein 3	Hopel - Vink	3
Op de Bies tiny houses	Schimmert	3
Emmastraat 21	Bocholtz	2
Emmastraat 29	Bocholtz	2
Franciscanerstraat 6A	Nulland - Bleijerheide	2
Ganzeweide 71	Heerlerheide - Passart	2
Heuvelweide	Vaesrade/Hommert	2
Hof van Oeloven	Brunssum-Oost	2
Mgr. Lebouillestraat 44	Hoensbroek - De Dem	2
Patronaatstraat 72	Spekholzerheide	2
Schiffelderstraat 6c-d	Simpelveld	2
Schoolstraat 2	Ubach over Worms Oost	2
Vinkerstraat 170-172	Hopel - Vink	2
Zonstraat 15-17	Erenstein - Rolduckerveld	2
Amstenraderweg 95	Mariarade	1
Beekerpark Schimmert	Schimmert	1
Caspar Sprokelstraat 7	Kerkrade-Centrum - Holz	1
Charles Frehenstraat 6-8	Ubach over Worms Oost	1
Deweeverstraat 11 en 12a	Nuth	1
Dorpsstraat 185	Bingelrade	1
Dorpsstraat 34	Schinnen	1
Eindervoetpad 7	Kerkrade-Centrum - Holz	1
Emmatteredein Woonvlek II	Brunssum-West	1
Fabritiusstraat 14	Puth - Sweikhuizen	1
Grensstraat 23A	Chevremont - Haanrade	1
Grensstraat 23B	Chevremont - Haanrade	1
Haeren 6	Voerendaal-Kunrade	1
Holswiejeweg 1a	Schimmert	1
Hoofdstraat 78a	Schimmert	1
Imstenrade 4	Heerlerbaan-Schil	1
Kerk Abdissenbosch	Ubach over Worms West	1
Kloosterraderstraat 8	Kerkrade-Centrum - Holz	1
Krichelbergsweg 32 sloop-nieuwbouw	Heilust - Kaalheide	1

## Planlijst realisaties in 2024 - onttrekkingen

### Planlijst realisaties woningonttrekkingen in 2024 (top-50)

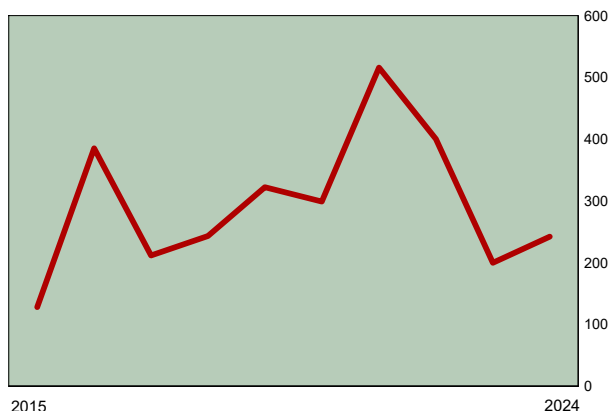
Plannaam	Buurtcluster/kern	Aantal
Rozestraat blok A	Vrieheide - De Stack	-86
Rolduckerveld	Erenstein - Rolduckerveld	-62
Herstr. Schoutstraat/Toupsbergstraat	Chevremont - Haanrade	-26
Paadweg 21 t/m 77A	Mariarade	-24
Peschbeemdenstraat 4-4A	Nulland - Bleijerheide	-3
Emmastraat 21	Bocholtz	-2
Emmastraat 29	Bocholtz	-2
Franciscanerstraat 6A	Nulland - Bleijerheide	-2
Ganzeweide 71	Heerlerheide - Passart	-2
Heigank 53	Nieuwenhagen Oost	-2
Julianastraat 34	Brunssum-Centrum	-2
Klompstraat 4	Heerlen-Centrum	-2
locatie Kloosterstraat 1-3	Ubach over Worms Oost	-2
Mgr. Lebouillestraat 44	Hoensbroek - De Dem	-2
Mgr. Nolensplein 3	Hopel - Vink	-2
Patronaatstraat 72	Spekholzerheide	-2
Rennemigerveldweg	Rennemig - Beersdal	-2
Schoolstraat 2	Ubach over Worms Oost	-2
Burgemeester Custerslaan 49	Nieuwenhagen Oost	-1
Emmastraat 21a	Bocholtz	-1
Emmastraat 29a	Bocholtz	-1
Franciscanerstraat 6B	Nulland - Bleijerheide	-1
Franciscanerstraat 6C	Nulland - Bleijerheide	-1
Grensstraat 23	Chevremont - Haanrade	-1
Haagstraat 10a	Merkelbeek - Douvergenhout	-1
Heidestraat 6	Brunssum-Oost	-1
Heisterbrug 121	Schinnen	-1
Hitjesweg 34	Vrieheide - De Stack	-1
Holzstraat 2	Kerkrade-Centrum - Holz	-1
Irmstraat 3	Simpelveld	-1
Kerkstraat 4	Schinveld	-1
Kerkstraat 4a	Schinveld	-1
Krichelbergsweg 15A	Heilust - Kaalheide	-1
Kruisstraat 2	Nieuwenhagen West	-1
Luiperbeekstraat 29	Klimmen	-1
Mgr. Lebouillestraat 44A	Hoensbroek - De Dem	-1
Nieuwenhuysstraat 30	Hulsberg	-1
Op de Bies tiny houses	Schimmert	-1
Patersweg 51	Mariarade	-1
Patronaatstraat 72A	Spekholzerheide	-1
Provincialeweg Zuid 108	Amstenrade - Oirsbeek	-1
Provincialeweg Zuid 108a	Amstenrade - Oirsbeek	-1
Rennemigerveldweg 80	Rennemig - Beersdal	-1
Sittarderweg 40	Grasbroek-Musschemig-Schandelen	-1
Tunnelweg 86A	Terwinselen	-1
Vogelzankweg 154	Ubach over Worms West	-1

# Nieuwbouw

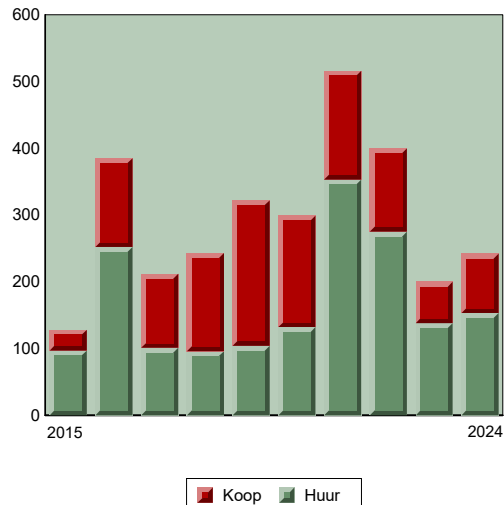
## Nieuwbouw van woningen in de afgelopen 10 jaar

	Nieuwbouw		Eigendomsverhouding				Woningtype			
	Totaal		Huur		Koop		Eengezins		Meergezins	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
2015	128	0,1%	97	76%	31	24%	55	43%	73	57%
2016	385	0,3%	252	65%	133	35%	210	55%	175	45%
2017	212	0,2%	101	48%	111	52%	117	55%	95	45%
2018	243	0,2%	96	40%	147	60%	180	74%	63	26%
2019	322	0,3%	104	32%	218	68%	253	79%	69	21%
2020	299	0,2%	132	44%	167	56%	188	63%	111	37%
2021	516	0,4%	353	68%	163	32%	316	61%	200	39%
2022	400	0,3%	275	69%	125	31%	219	55%	181	45%
2023	200	0,2%	138	69%	62	31%	135	67%	65	32%
2024	242	0,2%	153	63%	89	37%	110	45%	132	55%

### Nieuwbouw in de afgelopen 10 jaar



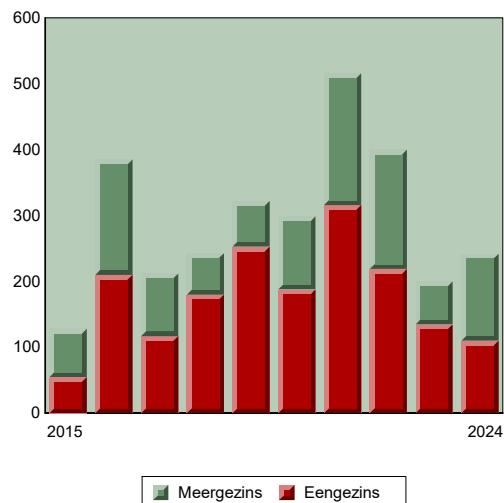
### Nieuwbouw naar huur/koop



### Nieuwbouw naar eigendomsverhouding en woningtype in 2024 en in de afgelopen 10 jaar

		2024		2015 - 2024	
		Abs.	In %	Abs.	In %
Huur	Eengezins	48	20%	773	26%
	Meergezins	105	43%	928	31%
	<b>Subtotaal</b>	<b>153</b>	<b>63%</b>	<b>1.701</b>	<b>58%</b>
Koop	Eengezins	62	26%	1.010	34%
	Meergezins	27	11%	236	8%
	<b>Subtotaal</b>	<b>89</b>	<b>37%</b>	<b>1.246</b>	<b>42%</b>
<b>Totaal</b>		<b>242</b>	<b>100%</b>	<b>2.947</b>	<b>100%</b>

### Nieuwbouw naar woningtype

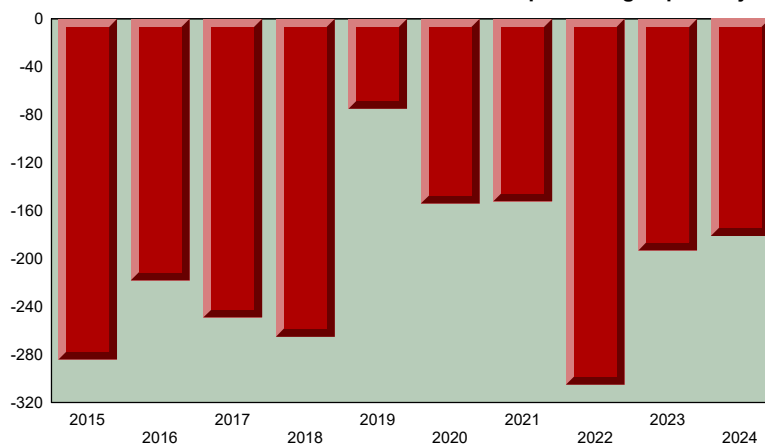


# Sloop

## Sloop in de afgelopen 10 jaar

	Abs.	In %
2015	-284	-0,2%
2016	-218	-0,2%
2017	-249	-0,2%
2018	-265	-0,2%
2019	-75	-0,1%
2020	-154	-0,1%
2021	-152	-0,1%
2022	-305	-0,2%
2023	-193	-0,1%
2024	-181	-0,1%

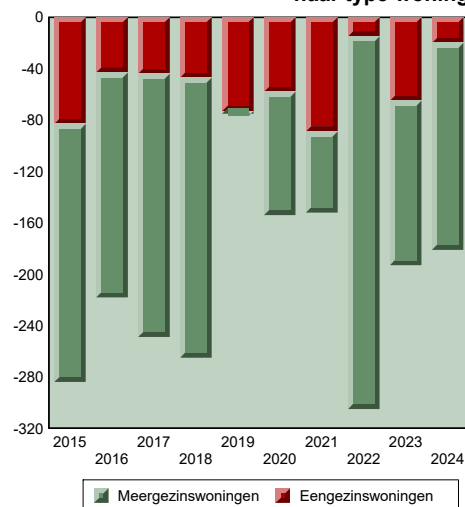
## Sloop in de afgelopen 10 jaar



## Sloop naar eigendomsverhouding en woningtype 2024 en in de afgelopen 10 jaar

		2024		2015 - 2024	
		Abs.	In %	Abs.	In %
Huur	Eengezins	-18	10%	-384	18%
	Meergezins	-161	89%	-1.519	73%
	<b>Totaal</b>	<b>-179</b>	<b>99%</b>	<b>-1.903</b>	<b>92%</b>
Koop	Eengezins	-2	1%	-153	7%
	Meergezins	0	0%	-20	1%
	<b>Totaal</b>	<b>-2</b>	<b>1%</b>	<b>-173</b>	<b>8%</b>
<b>Totaal</b>	<b>-181</b>	<b>100%</b>	<b>-2.076</b>	<b>100%</b>	

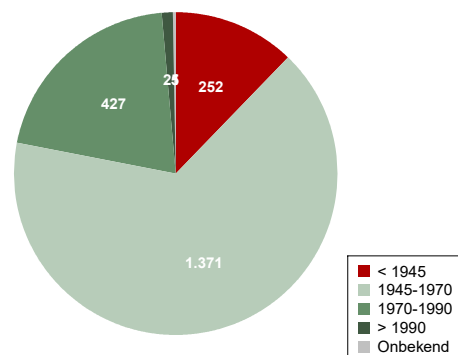
## Sloop naar type woning



## Sloop naar bouwjaar; 2024 en in de afgelopen 10 jaar

	2024		2015 - 2024	
	Abs.	In %	Abs.	In %
< 1945	-1	1%	-252	12%
1945-1970	-91	50%	-1.371	66%
1970-1990	-87	48%	-427	21%
> 1990	-2	1%	-21	1%
Onbekend	0	0%	-5	0%
<b>Totaal</b>	<b>-181</b>	<b>100%</b>	<b>-2.076</b>	<b>100%</b>

## Sloop naar bouwjaar; in de afgelopen 10 jaar



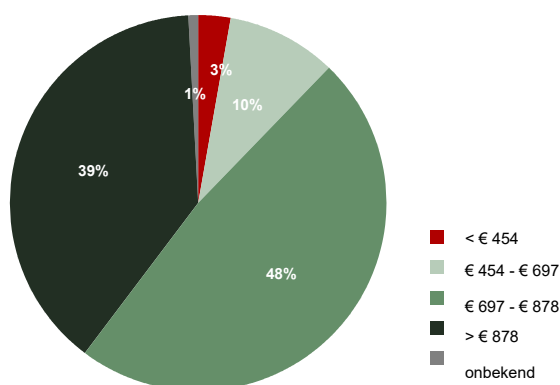
# Prijsklassen

## Huurwoningen

Aantal gerealiseerde huurwoningen in 2024, naar prijs

	Aantal	In %
< € 454	6	3%
€ 454 - € 697	21	10%
€ 697 - € 878	106	48%
> € 878	86	39%
onbekend	2	1%
<b>Totaal</b>	<b>221</b>	<b>100%</b>

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

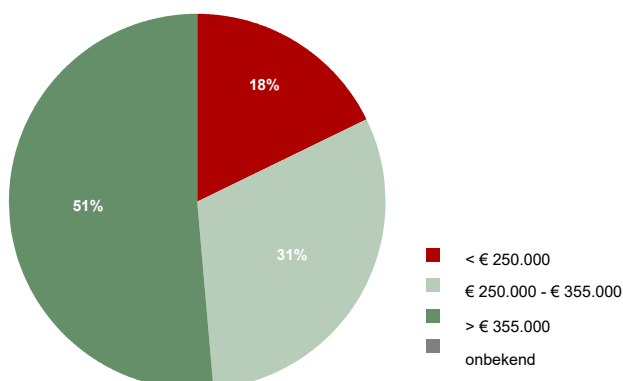


## Koopwoningen

Aantal gerealiseerde koopwoningen in 2024, naar prijs

	Aantal	In %
< € 250.000	21	18%
€ 250.000 - € 355.000	37	31%
> € 355.000	61	51%
onbekend	0	0%
<b>Totaal</b>	<b>119</b>	<b>100%</b>

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





# Gemeente Parkstad Limburg

## Woningcorporaties

# Huurwoningvoorraad woningcorporaties

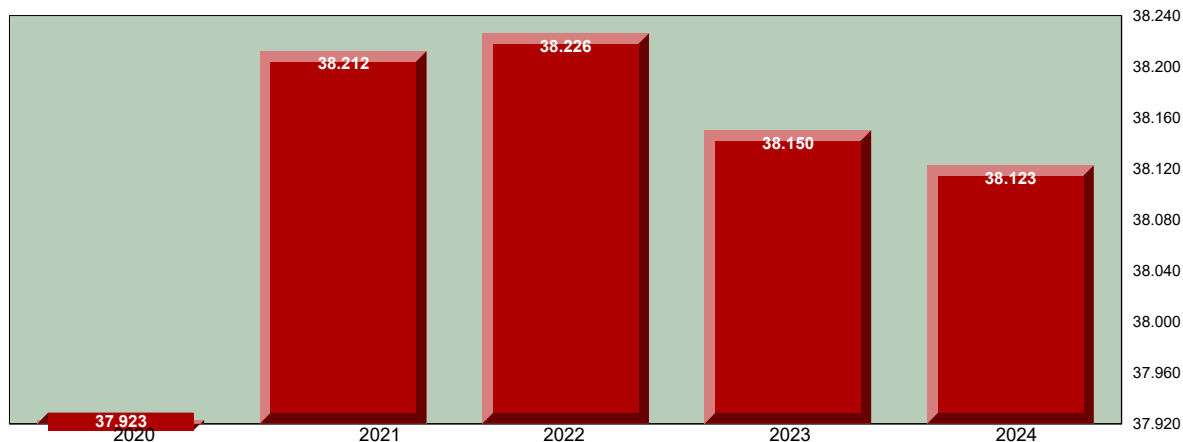
## Woningcorporaties, zelfstandige huurwoningen

	Per 31-12	Verandering	
	Abs.	Abs.	In %
2020	37.923		
2021	38.212	289	0,8%
2022	38.226	14	0,0%
2023	38.150	-76	-0,2%
2024	38.123	-28	-0,1%
<b>Periode 2020-2024</b>		<b>200</b>	<b>0,5%</b>

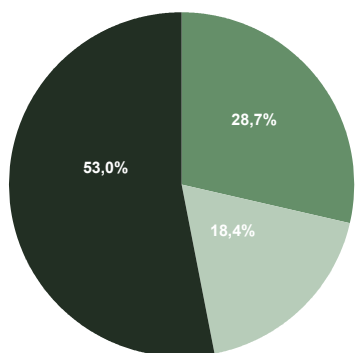
## Top 5 woningcorporaties, per 31-12-2024

	Abs.	In %
HEEMwonen	9.634	25%
Weller Wonen	9.165	24%
Wonen Zuid	5.477	14%
Woonpunt	4.845	13%
Wonen Limburg	2.770	7%
Overige woningcorporaties	6.232	16%

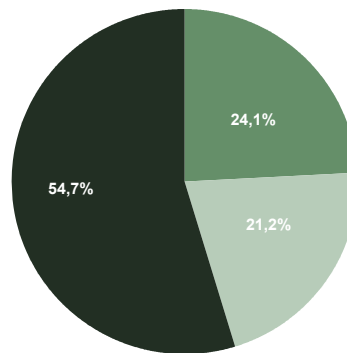
## Ontwikkeling zelfstandige huurwoningvoorraad woningcorporaties



## Woningvoorraad 31-12-2024 aandeel corporatiebezit Parkstad Limburg



## Woningvoorraad 31-12-2024 aandeel corporatiebezit Limburg



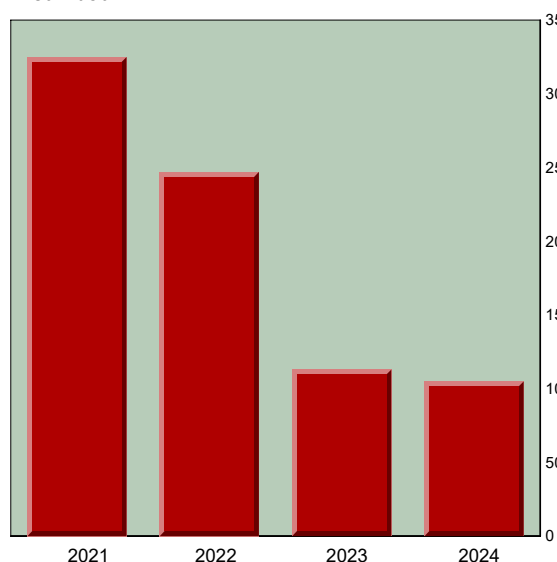
# Dynamiek

## Dynamiek

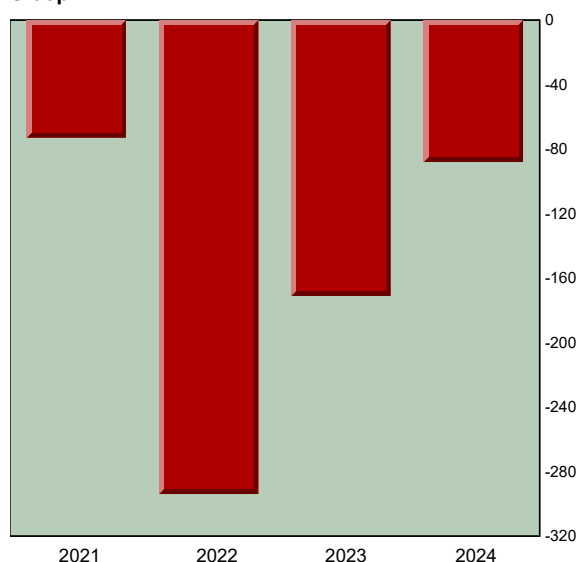
	Voorraad 1-1	Nieuwbouw		Aankoop		Sloop		Verkoop		Ov. mutaties*		Voorraad 31-12
		Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	
2021	37.923	325	0,9%	19	0,1%	-73	-0,2%	-30	-0,1%	48	0,1%	38.212
2022	38.212	247	0,6%	84	0,2%	-294	-0,8%	-23	-0,1%	0	0,0%	38.226
2023	38.226	113	0,3%	84	0,2%	-171	-0,4%	-108	-0,3%	6	0,0%	38.150
2024	38.150	105	0,3%	50	0,1%	-88	-0,2%	-63	-0,2%	-29	-0,1%	38.125

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

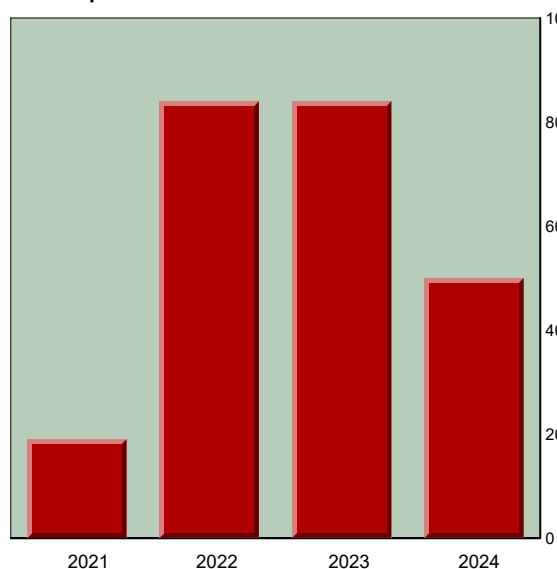
### Nieuwbouw



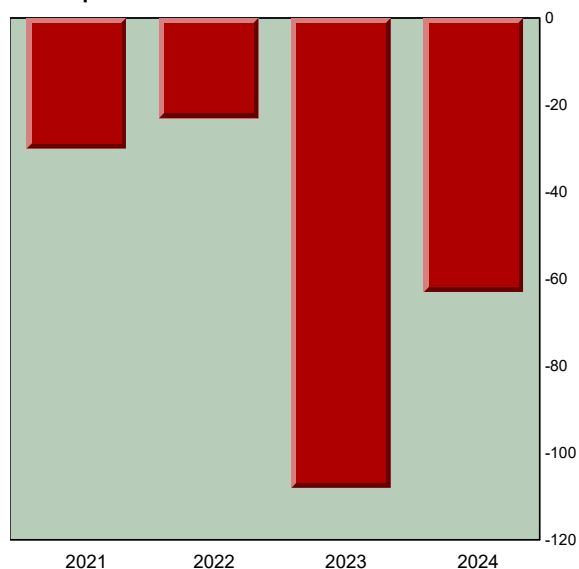
### Sloop



### Aankoop



### Verkoop



# Huurprijzen

## Huurwoningen naar huurprijsklasse, per 1-1-2024

	Abs.	In %
Goedkoop	3.700	10%
Betaalbaar	29.324	77%
Duur tot huurtoeslaggrens	3.150	8%
Duur boven huurtoeslaggrens	418	1%
Onbekend	1.558	4%
<b>Totaal</b>	<b>38.150</b>	<b>100%</b>

## Jaarreeks gem. huurprijs (1-1-2021 t/m 1-1-2024), in €

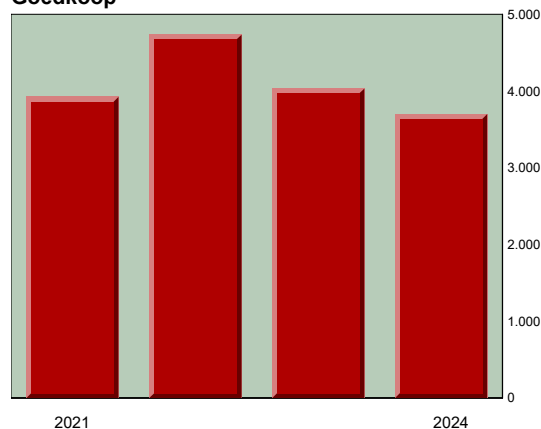
	2021	2022	2023	2024
Bruto huurprijs	€ 575	€ 567	€ 577	€ 578
Huurtoeslag	€ 151	€ 149	€ 148	€ 152
Netto huurprijs	€ 423	€ 419	€ 428	€ 427

## Ontwikkeling naar huurprijs (2023-2024), abs.

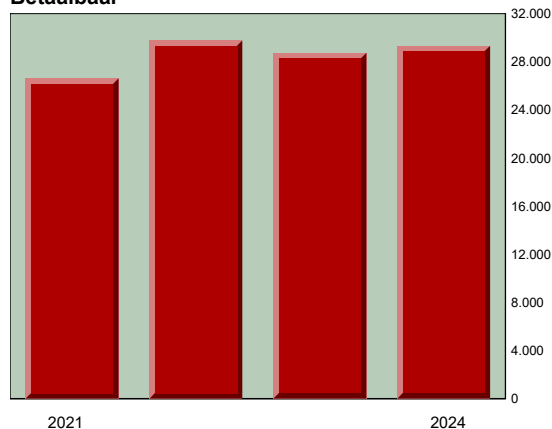
	Abs.	In %
Goedkoop	-332	-8,2%
Betaalbaar	595	2,1%
Duur tot huurtoeslaggrens	-200	-6,0%
Boven huurtoeslaggrens	-97	-18,8%
Onbekend	-42	-2,6%
<b>Totaal</b>	<b>-76</b>	<b>-0,2%</b>

Goedkoop = maandhuur < € 452  
 Betaalbaar = maandhuur € 452 - € 694  
 Duur tot huurtoeslaggrens = maandhuur € 694 - € 808  
 Duur boven huurtoeslaggrens = maandhuur > € 808  
 Gegevens 2025 zijn nog niet beschikbaar (zomer 2026).

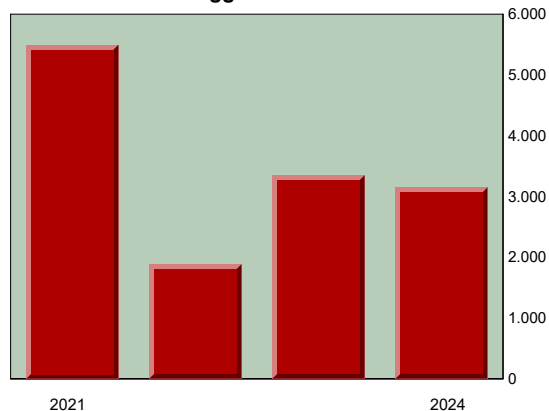
### Goedkoop



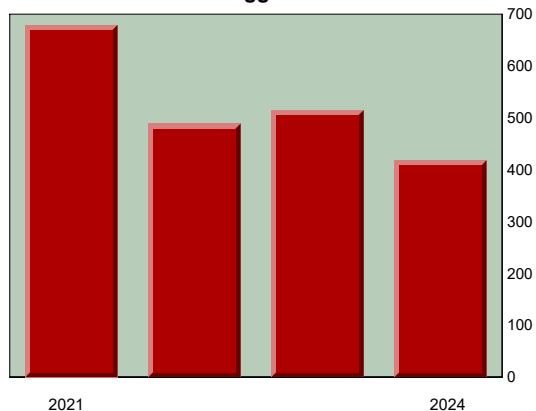
### Betaalbaar



### Duur tot huurtoeslaggrens



### Duur boven huurtoeslaggrens



# Gemeente Parkstad Limburg

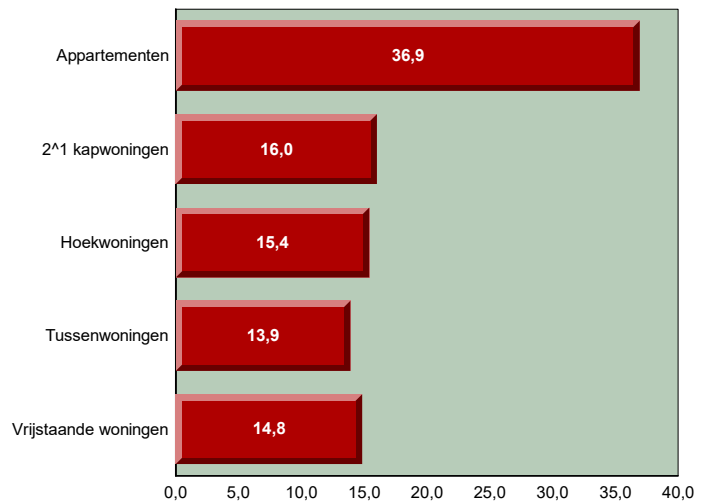
Koopsector

# Woningtransacties - aantal

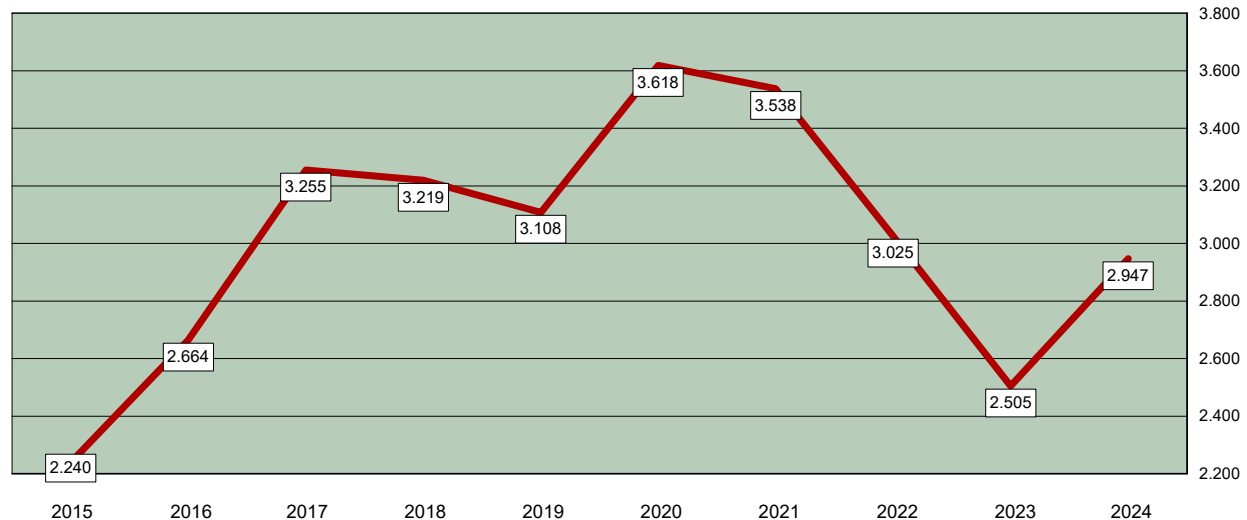
## Aantal koopwoningtransacties

	Aantal transacties		Ontwikkeling	
	Abs.	Abs.	In %	
2015	2.240			
2016	2.664	424	15,9%	
2017	3.255	591	18,2%	
2018	3.219	-36	-1,1%	
2019	3.108	-111	-3,6%	
2020	3.618	510	14,1%	
2021	3.538	-80	-2,2%	
2022	3.025	-513	-14,5%	
2023	2.505	-520	-17,2%	
2024	2.947	442	17,6%	

## Aantal koopwoningtransacties, ontwikkeling naar woningtype 2023-2024 (in %)



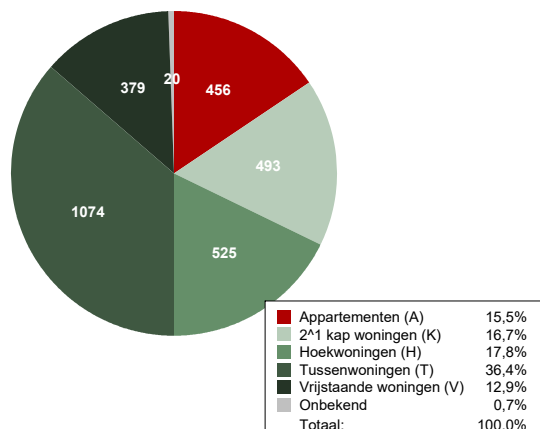
## Aantal koopwoningtransacties



## Aantal koopwoningtransacties, naar woningtype

	Aantal transacties		Ontwikkeling 2023-2024	
	2024	Abs.	In %	
Appartementen	456	123	36,9%	
2^1 kap woningen	493	68	16,0%	
Hoekwoningen	525	70	15,4%	
Tussenwoningen	1.074	131	13,9%	
Vrijstaande woningen	379	49	14,8%	
Onbekend	20	1	5,3%	
<b>Totaal</b>	<b>2.947</b>	<b>442</b>	<b>17,6%</b>	

## Aantal koopwoningtransacties, naar woningtype 2024

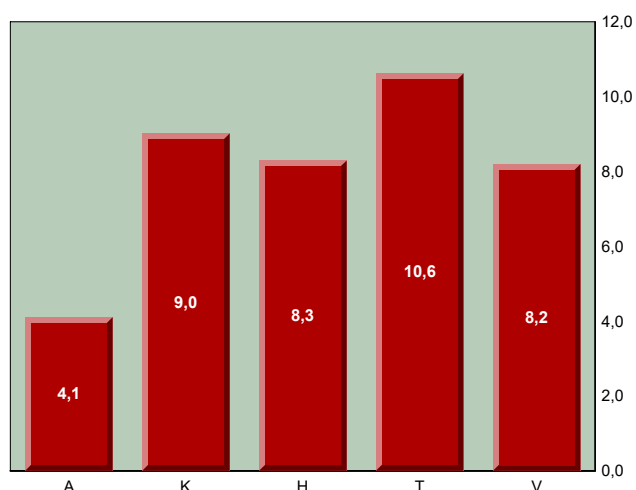


# Woningtransacties - gemiddelde koopsom

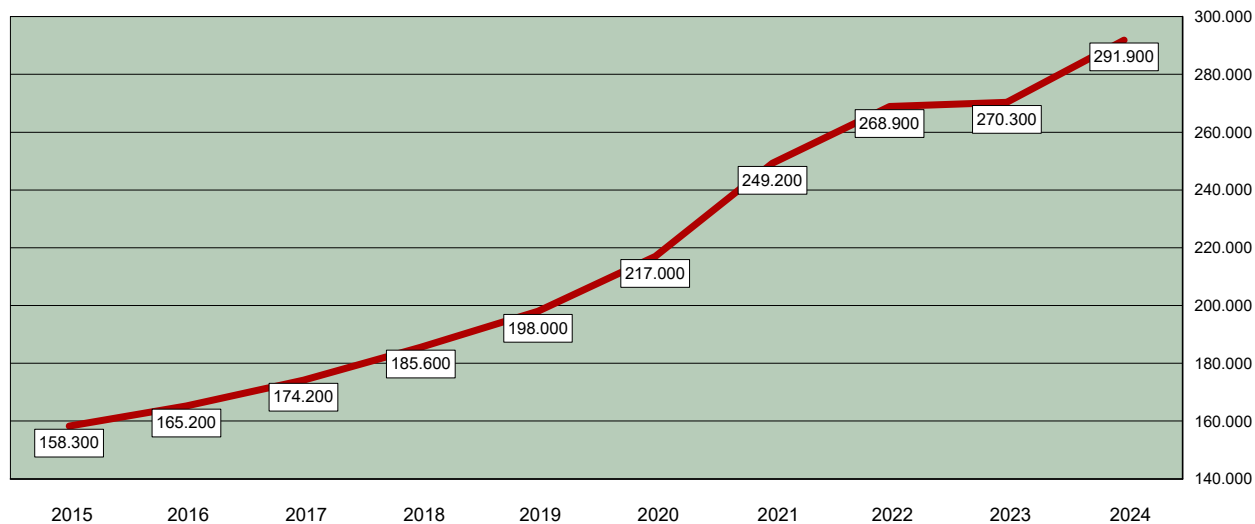
## Gemiddelde koopsom

	Gemiddelde koopsom In €	Ontwikkeling	
		In €	In %
2015	158.300	6.900	4,3%
2016	165.200	9.000	5,5%
2017	174.200	11.400	6,5%
2018	185.600	12.400	6,7%
2019	198.000	19.000	9,6%
2020	217.000	32.200	14,8%
2021	249.200	19.700	7,9%
2022	268.900	1.400	0,5%
2023	270.300	21.600	8,0%
2024	291.900		

## Gemiddelde koopsom, ontwikkeling naar woningtype 2023-2024 (in %)



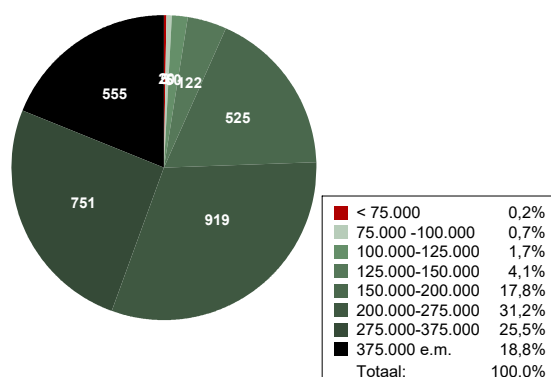
## Gemiddelde koopsom



## Gemiddelde koopsom, naar woningtype

	Gemiddelde koopsom 2024	Ontwikkeling 2023-2024	
		In €	In %
Appartementen	211.600	8.400	4,1%
2^1 kap woningen	308.800	25.500	9,0%
Hoekwoningen	273.000	20.900	8,3%
Tussenwoningen	258.600	24.800	10,6%
Vrijstaande woningen	487.500	37.000	8,2%
Onbekend	275.300	2.200	0,8%
<b>Totaal</b>	<b>291.900</b>	<b>21.600</b>	<b>8,0%</b>

## Aantal koopwoningtransacties naar prijsklasse 2024



# Woningtransacties - prijsklassen

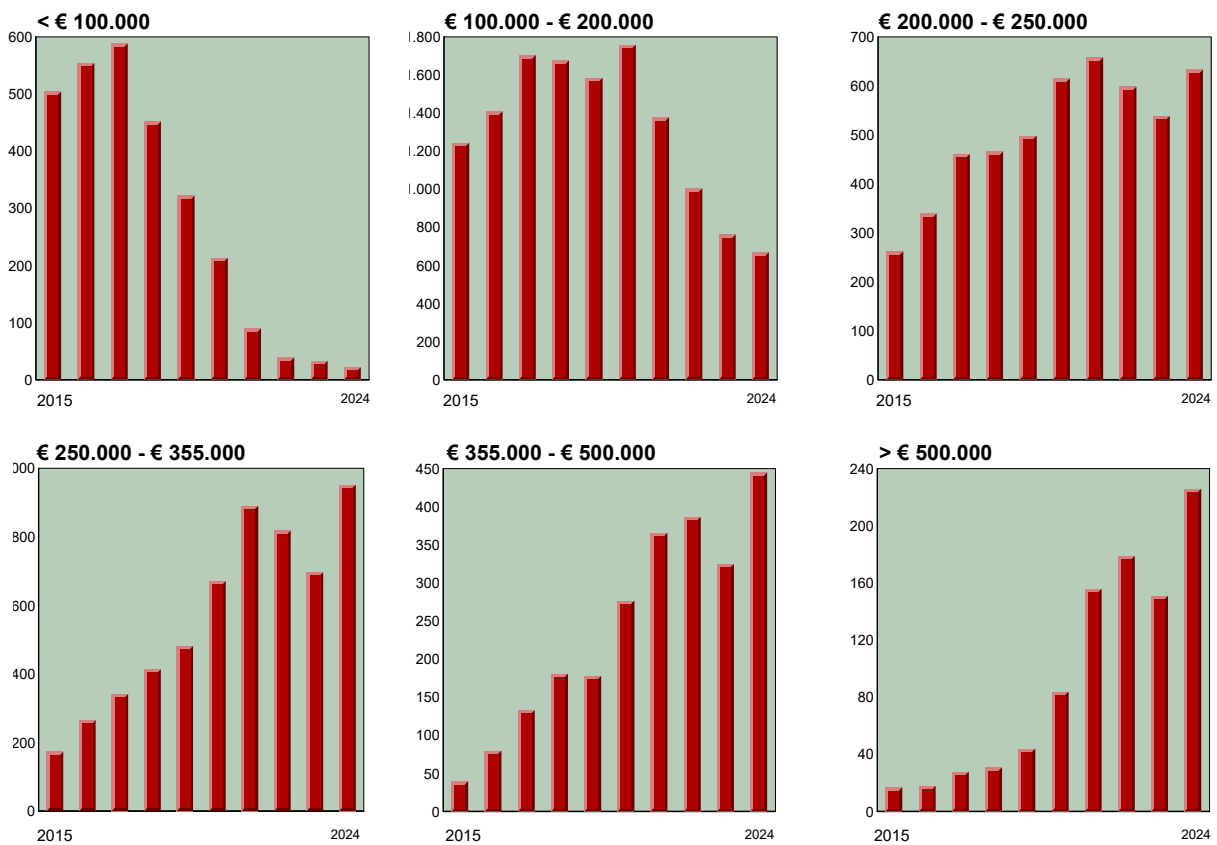
Koopwoningtransacties naar prijsklassen in 2024

	Abs.	In %
< € 100.000	22	1%
€ 100.000 - € 200.000	669	23%
€ 200.000 - € 250.000	633	21%
€ 250.000 - € 355.000	952	32%
€ 355.000 - € 500.000	445	15%
> € 500.000	226	8%
<b>Totaal</b>	<b>2.947</b>	<b>100%</b>

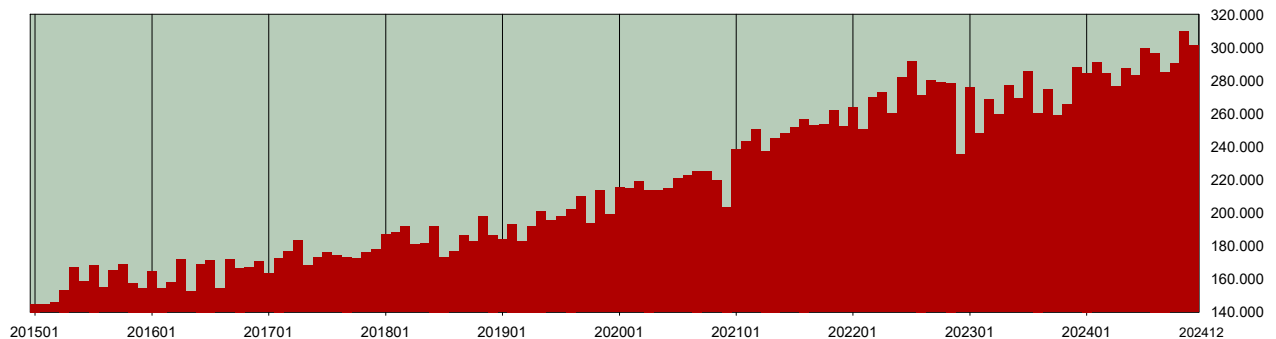
Koopwoningtransacties naar prijsklassen 2023-2024

	2023	2024
< € 100.000	33	22
€ 100.000 - € 200.000	761	669
€ 200.000 - € 250.000	538	633
€ 250.000 - € 355.000	697	952
€ 355.000 - € 500.000	325	445
> € 500.000	151	226
<b>Totaal</b>	<b>2.505</b>	<b>2.947</b>

Koopwoningtransacties, ontwikkeling per prijsklasse (aantal)



Ontwikkeling per maand, gemiddelde koopsom (in €)

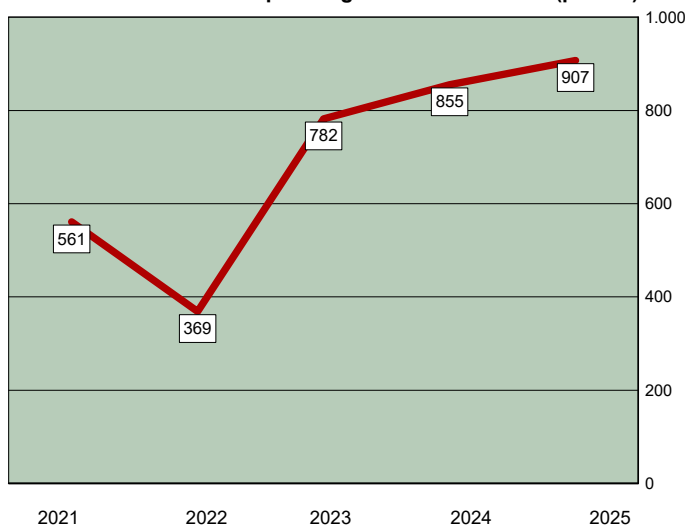


# Aanbod koopwoningen

## Koopwoningaanbod 2021 - 2025

	Aantal per 1-1	Ontwikkeling	
		Aantal	In %
2021	561	-192	-34,2%
2022	369	413	111,9%
2023	782	73	9,3%
2024	855	52	6,1%
2025	907		

## Koopwoningaanbod 2021 - 2025 (per 1-1)



## Koopwoningaanbod, naar woningtype 1-1-2025

	Aantal		Ontwikkeling	
	1-1	Aantal	In %	
Appartementen	178	27	17,9%	
Tussenwoningen	191	27	16,5%	
Hoek-/2^1-kapwoningen	305	0	0,0%	
Vrijstaande woningen	200	4	2,0%	
Onbekend	33	-6	-15,4%	
<b>Totaal</b>	<b>907</b>	<b>52</b>	<b>6,1%</b>	

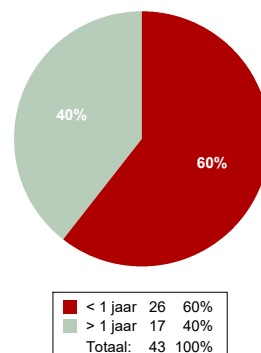
## Vraagprijs in € per jaar, per 1-1

	Gemiddelde vraagprijs	Ontwikkeling	
		In €	In %
2021	319.100	6.800	2,1%
2022	326.000	28.000	8,6%
2023	354.000	-14.700	-4,2%
2024	339.300	11.000	3,2%
2025	350.200		

## Koopwoningaanbod, naar prijsklasse 1-1-2025

	Aantal		Ontwikkeling	
	31-12	Aantal	In %	
< € 100.000	166	-7	-4,0%	
€ 100.000 - € 200.000	243	15	6,6%	
€ 200.000 - € 250.000	146	22	17,7%	
€ 250.000 - € 355.000	126	-7	-5,3%	
€ 355.000 - € 500.000	107	0	0,0%	
> €500.000	112	24	27,3%	
prijs op aanvraag	7	5	50,0%	
<b>Totaal</b>	<b>907</b>	<b>52</b>	<b>5,6%</b>	

## Koopwoningaanbod 1-1-2025 > 1 jaar aangeboden



# Theoretische verkooptijd

De theoretische verkooptijd (TVT) is een door Woningmarktcijfers.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.

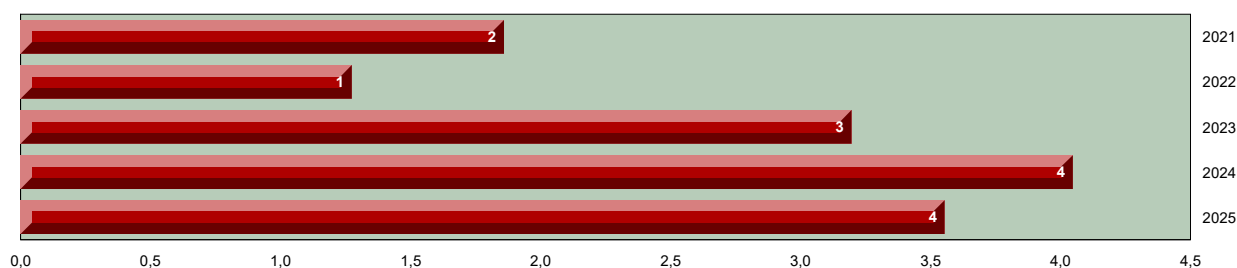
## Aanbod, transacties en theoretische verkooptijd (TVT)

	Aanbod koopwoningen (per 31-12)	Transacties koop- woningen	Theoretische verkooptijd (TVT in mnd)
2020	561	3618	2
2021	376	3538	1
2022	806	3025	3
2023	845	2505	4
2024	873	2947	4

## TVT Limburg

	Theoretische verkooptijd (TVT in mnd)
2020	2
2021	1
2022	3
2023	3
2024	3

## Theoretische verkooptijd (TVT) in maanden



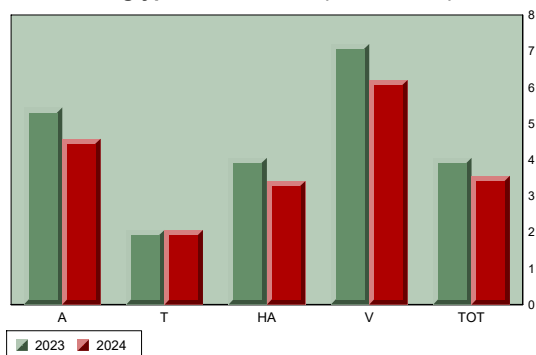
## Theoretische verkooptijd (TVT) naar woningtype (in mnd)

	2023	2024
Appartementen	5	5
Tussenwoningen	2	2
Halfvrijstaande woningen	4	3
Vrijstaande woningen	7	6
<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

## Theoretische verkooptijd (TVT) naar prijsklasse (in mnd)

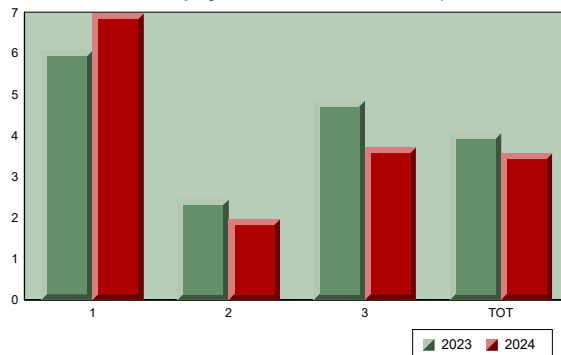
	2023	2024
< € 200.000	6	7
€ 200.000 - € 355.000	2	2
> € 355.000	5	4
<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

## Theoretische verkooptijd (TVT), naar woningtype 2023 en 2024 (in maanden)



A = Appartementen  
T = Tussenwoningen  
HA = Halfvrijstaande woningen (hoek- en 2<sup>1</sup> kapwoningen)  
V = Vrijstaande woningen  
Tot = Totaal

## Theoretische verkooptijd (TVT), naar prijsklasse 2023 en 2024 (in maanden)



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

# Gemeente Parkstad Limburg

## 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.

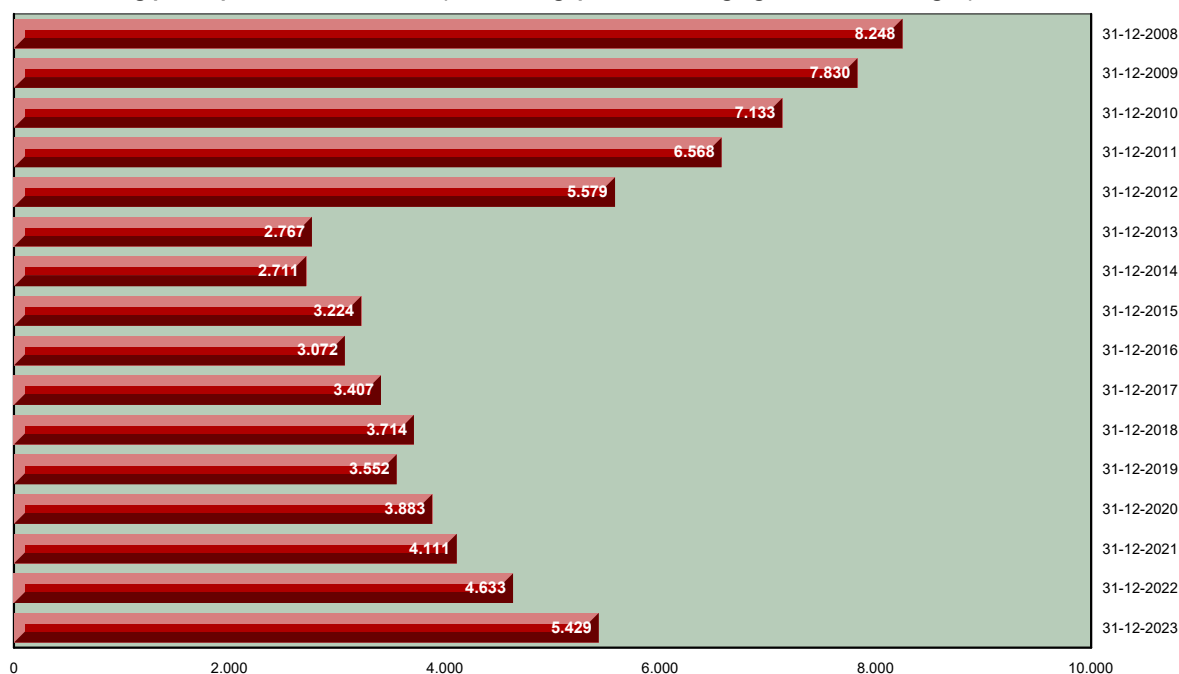
# Saldo van toevoegingen en onttrekkingen

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%
Brunssum	1.036	7,3%	-273	-1,9%	763	5,4%
Heerlen	2.481	5,4%	-802	-1,7%	1.679	3,7%
Kerkrade	1.778	7,6%	-691	-2,9%	1.087	4,6%
Landgraaf	231	1,3%	-4	0 %	227	1,3%
Simpelveld	289	5,8%	-20	-0,4%	269	5,4%
Voerendaal	925	16,2%	-7	-0,1%	918	16,0%
<b>Totaal</b>	<b>7.276</b>	<b>5,6%</b>	<b>-1.847</b>	<b>-1,4%</b>	<b>5.429</b>	<b>4,2%</b>

In % = in % van de woningvoorraad

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



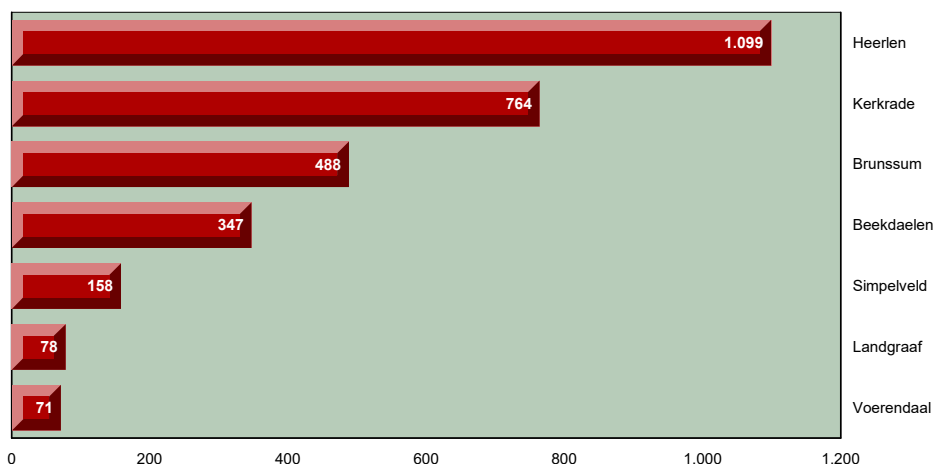
# Woningtoevoegingen - planhardheid

## Plancapaciteiten woningtoevoegingen naar bestemmingsplanfase, per 31-12-2023

	Abs.	In %
Onbekend	46	1%
Ideefase	3.119	43%
Ontwerp	1.095	15%
Vastgesteld	160	2%
Onherroepelijk	3.005	41%
<b>Totaal</b>	<b>7.276</b>	<b>100%</b>

In % = in % van totale plancapaciteit

## 'Harde' plancapaciteiten per 31-12-2023, naar gemeente



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

	Aantal	In % van plannen totaal	In % van de huidige woningvoorraad
<b>'Harde' plancapaciteiten</b>	3.005	41%	2,2%

'Harde' plannen worden gedefinieerd als plannen waaraan een onherroepelijk bestemmingsplan ten grondslag ligt, met of zonder bouwvergunning. Op te merken is dat de hier gedefinieerde planhardheid los staat van de beleidscategorieën zoals die in het kader van de regionale woningbouwprogramming worden onderscheiden.

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

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
Rolduckerveld	Erenstein - Rolduckerveld	455
Versliënbosch herstructurering	Vrieheide - De Stack	270
Hoogveld	Heerlerbaan-Schil	234
eUregio Studentencampus	Heerlen-Centrum	209
Centrum III	Schimmert	113
Schinkelkwadrant Zuid	Heerlen-Centrum	98
Het Ei: Victoriapark + P.Savelbergstraat	Brunssum-Centrum	95
Emmaterrein Woonvlek II	Brunssum-West	82
Handelstraat	Brunssum-Centrum	81
Herontwikkeling D'r Pool	Kerkrade-Centrum - Holz	61

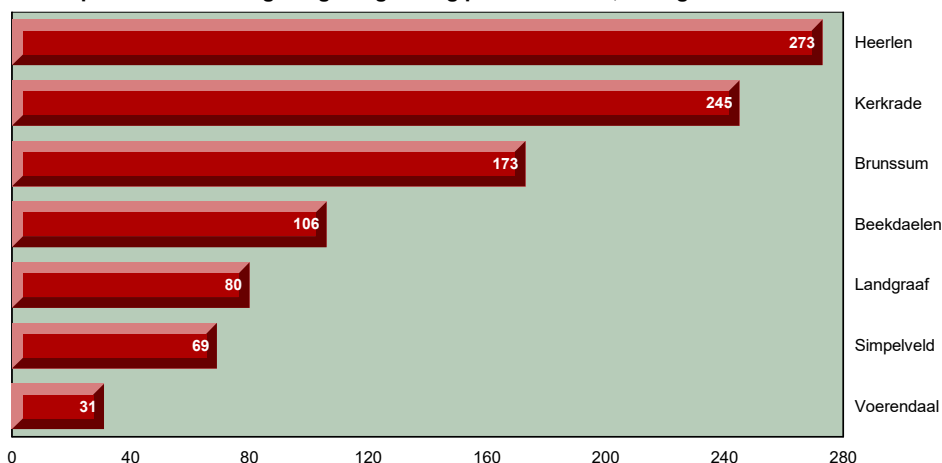
# Woningtoevoegingen - omgevingsvergunningen

## Plan Capaciteiten woningtoevoegingen, van totaal naar in aanbouw zijnde woningen, per 31-12-2023

	Abs.	In %
<b>Totaal</b>	<b>7.276</b>	<b>100%</b>
waarvan:		
- onherroepelijk	3.005	41%
- met omgevingsvergunning	977	13%

In % = in % van totale plan capaciteit

## Plan Capaciteiten met omgevingsvergunning per 31-12-2023, naar gemeente



## Plan Capaciteiten met omgevingsvergunning, per 31-12-2023

	Aantal	In % van plannen totaal	In % van de huidige woningvoorraad
<b>Omgevingsvergunningen</b>	<b>977</b>	<b>13%</b>	<b>0,7%</b>

## Planlijst plan capaciteiten met omgevingsvergunning, per 31-12-2023 (top-10)

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
Emmaterrein Woonvlek II	Brunssum-West	82
Marktstraat-Einderstraat	Kerkrade-Centrum - Holz	58
Hoogveld	Heerlerbaan-Schil	57
Schilterstraat	Simpelveld	50
Gijselaar Zorgboulevard	Amstenrade - Oirsbeek	48
Niersprinkstraat (flat)	Kerkrade-Centrum - Holz	45
Rolduckerveld	Erenstein - Rolduckerveld	44
Schinkelkwadrant Zuid	Heerlen-Centrum	44
Horizonstraat 75	Brunssum-West	30
Locatie voorm. ziekenhuis / VIE	Kerkrade-Centrum - Holz	25

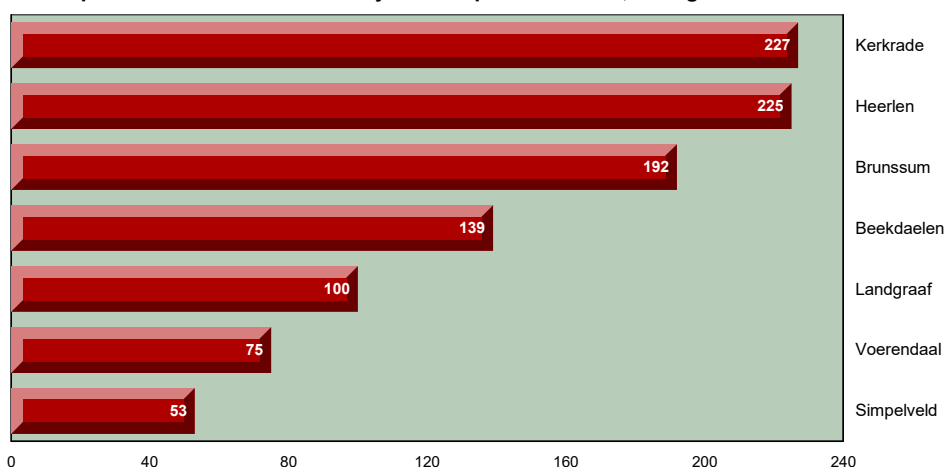
# Woningtoevoegingen - verwacht realisatiejaar

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

	Abs.	In %
2024	1.011	14%
2025	1.279	18%
2026	780	11%
2027	1.066	15%
2028 e.v.	1.664	23%
Onbekend	1.476	20%
<b>Totaal</b>	<b>7.276</b>	<b>100%</b>

In % = in % van totale plancapaciteit

## Plancapaciteiten verwacht realisatiejaar 2024 per 31-12-2023, naar gemeente



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

	Aantal	In % van plannen totaal	In % van de huidige woningvoorraad
<b>2024</b>	1.011	16%	0,7%

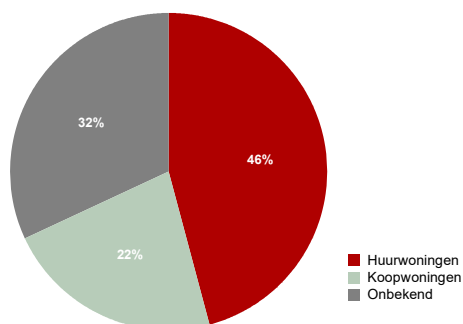
## Planlijst plancapaciteiten met verwacht realisatiejaar 2024, per 31-12-2023 (top-10)

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
Leenheerstraat	Brunssum-Noord	67
Marktstraat-Einderstraat	Kerkrade-Centrum - Holz	58
Gijselaar Zorgboulevard	Amstenrade - Oirsbeek	48
Rolduckerveld	Erenstein - Rolduckerveld	44
Schinkelkwadrant Zuid	Heerlen-Centrum	44
Schilterstraat	Simpelveld	40
Entree Dorpstraat	Brunssum-Centrum	39
Kerkplein 45-55	Voerendaal-Kunrade	28
Locatie voorm. ziekenhuis / VIE	Kerkrade-Centrum - Holz	25
Aldenhofpark West	Hoensbroek - De Dem	24

# Woningtoevoegingen - prijsklassen

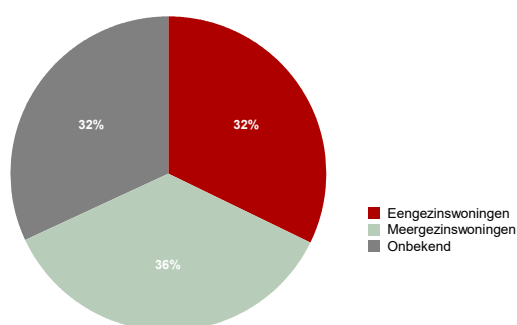
## Plancapaciteiten woningtoevoegingen, naar eigendom (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
Huurwoningen	3.332	46%
Koopwoningen	1.614	22%
Onbekend	2.330	32%
<b>Totaal</b>	<b>7.276</b>	<b>100%</b>



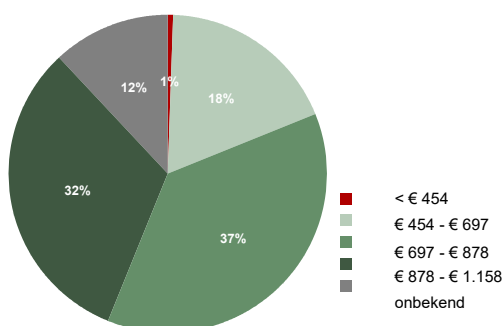
## Plancapaciteiten woningtoevoegingen, naar type woning (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
Eengezinswoningen	2.344	32%
Meergezinswoningen	2.602	36%
Onbekend	2.330	32%
<b>Totaal</b>	<b>7.276</b>	<b>100%</b>



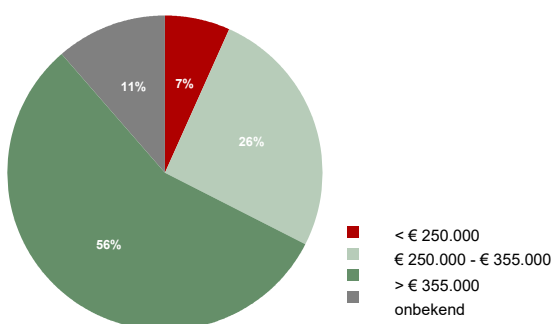
## Plancapaciteiten woningtoevoegingen, huurwoningen naar prijs (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
< € 454	20	1%
€ 454 - € 697	614	18%
€ 697 - € 878	1.235	37%
> € 878	1.063	32%
Onbekend	400	12%
<b>Totaal</b>	<b>3.332</b>	<b>100%</b>



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

	Abs.	In %
< € 250.000	109	7%
€ 250.000 - € 355.000	414	26%
> € 355.000	908	56%
Onbekend	183	11%
<b>Totaal</b>	<b>1.614</b>	<b>100%</b>



# Planlijst plancapaciteiten - woningtoevoegingen

In het onderstaande overzicht van de plancapaciteiten (aantal woningen) zijn de 25 grootste plannen (vanaf 2 woningen) weergegeven op basis van resterende geplande toevoegingen per 31 dec 2023 (exclusief masterplannen in Voerendaal). Op te merken is dat niet alleen nieuwbouw en sloop in de onderstaande overzichten zijn opgenomen, maar ook toevoegingen en onttrekkingen als gevolg van woonruimtesplitsing/-samenvoeging of functieverandering (bijvoorbeeld van woning naar kantoor, winkel of studentenhuisvestiging). De reeds gerealiseerde aantallen betreffen toevoegingen en onttrekkingen die binnen het desbetreffende plan sinds 2004 zijn gerealiseerd.

## Ranglijst plancapaciteiten (top-25) - toevoegingen, per 31-12-2023

Plannaam	Nog te realiseren			Reeds gerealiseerd	
	Saldo	Toevoegingen	Onttrekkingen	Toevoegingen	Onttrekkingen
Rolduckerveld	0	455	-455	2	-427
Versliënbosch herstructurering	-23	270	-293	0	0
Herstructurering Aarveld 1	30	264	-234	0	0
Hoogveld	234	234	0	223	0
Reservecapaciteit Holzkuil	220	220	0	0	0
eUregio Studentencampus	209	209	0	141	0
Herstructurering Mucherveld	0	200	-200	0	0
Parc Imstenrade 3e fase	175	175	0	0	0
DSM kantoor Heerlen	161	161	0	0	0
Slakhorst	-22	147	-169	0	0
Schinkelkwadrant Noord	124	124	0	0	0
Centrum III	113	113	0	2	0
Schinkelkwadrant Zuid	98	98	0	44	0
Het Ei: Victoriapark + P.Savelbergstraat	90	95	-5	63	-19
Emmaterrein Woonvlek II	82	82	0	235	0
Handelstraat	81	81	0	0	-90
ING kantoor Heerlen	81	81	0	0	0
Komeetstraat 27-29	79	79	0	0	0
Gebiedsontwikkel Kosterbeemden / Hambos	75	75	0	0	0
VIE: herontw. Vroedvrouwenschool	69	69	0	0	0
Leenheerstraat	67	67	0	0	-106
Horizonstraat 57	66	66	0	0	0
Biesweg/Vlengendaal	65	65	0	0	-4
Klompstraat 30	61	61	0	0	0
Herontwikkeling D'r Pool	61	61	0	0	0

# Planlijst plancapaciteiten - woningonttrekkingen

In het onderstaande overzicht van de plancapaciteiten (aantal woningen) zijn ten aanzien van de geplande onttrekkingen de 25 grootste plannen weergegeven op basis van resterende geplande onttrekkingen per 31 dec 2023. Op te merken is dat niet alleen nieuwbouw en sloop in de onderstaande overzichten zijn opgenomen, maar ook toevoegingen en onttrekkingen als gevolg van woonruimtesplitsing/-samenvoeging of functieverandering (bijvoorbeeld van woning naar kantoor, winkel of studentenhuisvesting). De reeds gerealiseerde aantallen betreffen toevoegingen en onttrekkingen die binnen het desbetreffende plan sinds 2004 zijn gerealiseerd.

## Ranglijst plancapaciteiten (top-25) - onttrekkingen, per 31-12-2023

Plannaam	Nog te realiseren			Reeds gerealiseerd	
	Saldo	Toevoegingen	Onttrekkingen	Toevoegingen	Onttrekkingen
Rolduckerveld	0	455	-455	2	-427
Versliënbosch herstructurering	-23	270	-293	0	0
Herstructurering Aarveld 1	30	264	-234	0	0
Herstructurering Mucherveld	0	200	-200	0	0
Slakhorst	-22	147	-169	0	0
Masterplan Treebeek	-32	37	-69	159	-183
Europalaan nz, Europaln 1-135	-16	52	-68	0	0
Nuinhofwijk	-8	38	-46	0	0
Stadhouderstraat	-36	4	-40	0	-16
Europalaan zz, Regentessestr 2-80	-23	15	-38	0	0
Meezenbroek / Mesdagstraat	-36	0	-36	0	0
Herstructurering Aarveld 2	-12	24	-36	0	0
Herstr. Schoutstraat/Toupsbergstraat	2	28	-26	0	-26
Marshallstraat	-16	0	-16	0	0
Paadweg 21 t/m 77A	-8	8	-16	16	-24
Herstructureringsproject Rumpenerstraat	20	35	-15	2	-16
Julianastraat	-7	8	-15	0	0
Kasteellaan	-2	12	-14	0	0
Kennedylaan	0	10	-10	0	0
Ecowoningen Hoofdbroekerweg	-1	6	-7	0	0
Het Ei: Victoriapark + P.Savelbergstraat	90	95	-5	63	-19
Kerkplein 45-55	23	28	-5	0	0
Bristol-Rumpenerstraat 6-8	7	11	-4	0	0
Laurastraat 5-7	4	7	-3	0	0
Einderstraat deelplan 1 De Faber	3	6	-3	0	0

## Plancapaciteiten woningonttrekkingen naar verwacht realisatiejaar, per 31-12-2023

	Abs.	In %
2024	-272	15%
2025	-208	11%
2026	-444	24%
2027	-258	14%
2028 e.v.	-240	18%
Onbekend	-324	18%
<b>Totaal</b>	<b>-1.847</b>	<b>100%</b>

# BIJLAGEN

# Bijlage 1: Woningvoorraad

## Woningvoorraad per 31 december 2024, naar gemeente en stadsdeel

	Totaal	naar eigendom		naar woningtype		
		Huur	Koop	MG	EG	Onb.
<b>Gemeente Kerkrade</b>						
Kerkrade-Noord	6.475	39%	61%	25%	74%	1%
Kerkrade-Oost	9.829	56%	44%	48%	52%	1%
Kerkrade-West	7.201	44%	56%	22%	77%	1%
<b>Totaal</b>	<b>23.505</b>	<b>48%</b>	<b>52%</b>	<b>34%</b>	<b>66%</b>	<b>1%</b>
<b>Gemeente Heerlen</b>						
Heerlen-Stad	18.932	51%	49%	37%	63%	1%
Heerlerbaan	4.871	57%	43%	33%	66%	1%
Heerlerheide	9.531	51%	49%	27%	72%	1%
Hoensbroek	9.850	51%	49%	28%	72%	1%
Parkstad-Centrum	2.715	74%	26%	95%	3%	2%
<b>Totaal</b>	<b>45.899</b>	<b>53%</b>	<b>47%</b>	<b>36%</b>	<b>63%</b>	<b>1%</b>
<b>Gemeente Landgraaf</b>						
Nieuwenhagen	4.713	43%	57%	25%	74%	1%
Schaesberg	7.555	38%	62%	23%	76%	1%
Ubach over Worms	5.692	34%	66%	17%	82%	1%
<b>Totaal</b>	<b>17.960</b>	<b>38%</b>	<b>62%</b>	<b>22%</b>	<b>77%</b>	<b>1%</b>
<b>Gemeente Beekdaalen</b>						
Nuth	7.076	29%	71%	16%	83%	1%
Onderbanken	3.638	28%	72%	9%	90%	1%
Schinnen	5.930	27%	73%	11%	87%	1%
<b>Totaal</b>	<b>16.644</b>	<b>28%</b>	<b>72%</b>	<b>13%</b>	<b>86%</b>	<b>1%</b>
<b>Gemeente Brunssum</b>						
Brunssum-Centrum/Noord	7.532	44%	56%	43%	56%	1%
Brunssum-West	3.286	35%	65%	17%	82%	0%
Brunssum-Zuid/Oost	3.377	33%	67%	8%	91%	1%
<b>Totaal</b>	<b>14.195</b>	<b>39%</b>	<b>61%</b>	<b>29%</b>	<b>71%</b>	<b>1%</b>
<b>Gemeente Simpelveld</b>						
Simpelveld	5.006	36%	64%	20%	79%	2%
<b>Totaal</b>	<b>5.006</b>	<b>36%</b>	<b>64%</b>	<b>20%</b>	<b>79%</b>	<b>2%</b>
<b>Gemeente Voerendaal</b>						
Voerendaal	5.720	30%	70%	9%	89%	1%
<b>Totaal</b>	<b>5.720</b>	<b>30%</b>	<b>70%</b>	<b>9%</b>	<b>89%</b>	<b>1%</b>

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 2025.

## Bijlage 2: Voorraadontwikkeling in 2024

### Woningvoorraadontwikkeling in 2024, naar gemeente en stadsdeel

	Toe-voegingen	Ont-trekkingen	Saldo	waarvan:			
				Huur	Koop	Meer-gezins	Een-gezins
<b>Gemeente Beekdaelen</b>							
Nuth	10	-2	8	-1	9	1	7
Onderbanken	3	-3	0	-1	1	-2	2
Schinnen	57	-3	54	52	2	53	1
<b>Totaal</b>	<b>70</b>	<b>-8</b>	<b>62</b>	<b>50</b>	<b>12</b>	<b>52</b>	<b>10</b>
<b>Gemeente Brunssum</b>							
Brunssum-Centrum/Noord	4	-2	2	2	0	4	-2
Brunssum-West	1	0	1	0	1	0	1
Brunssum-Zuid/Oost	2	-2	0	-1	1	0	0
<b>Totaal</b>	<b>7</b>	<b>-4</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>-1</b>
<b>Gemeente Heerlen</b>							
Heerlen-Stad	22	-1	21	21	0	2	19
Heerlerbaan	8	0	8	1	7	1	7
Heerlerheide	6	-92	-86	-86	0	-86	0
Hoensbroek	20	-28	-8	-9	1	-24	16
Parkstad-Centrum	68	-2	66	25	41	61	5
<b>Totaal</b>	<b>124</b>	<b>-123</b>	<b>1</b>	<b>-48</b>	<b>49</b>	<b>-46</b>	<b>47</b>
<b>Gemeente Kerkrade</b>							
Kerkrade-Noord	7	-29	-22	-24	2	-8	-14
Kerkrade-Oost	69	-70	-1	-23	22	-40	39
Kerkrade-West	4	-5	-1	-1	0	-1	0
<b>Totaal</b>	<b>80</b>	<b>-104</b>	<b>-24</b>	<b>-48</b>	<b>24</b>	<b>-49</b>	<b>25</b>
<b>Gemeente Landgraaf</b>							
Nieuwenhagen	12	-3	9	5	4	4	5
Schaesberg	29	0	29	28	1	28	1
Ubach over Worms	5	-5	0	1	-1	1	-1
<b>Totaal</b>	<b>46</b>	<b>-8</b>	<b>38</b>	<b>34</b>	<b>4</b>	<b>33</b>	<b>5</b>
<b>Gemeente Simpelveld</b>							
Simpelveld	6	-7	-1	-4	3	-2	1
<b>Totaal</b>	<b>6</b>	<b>-7</b>	<b>-1</b>	<b>-4</b>	<b>3</b>	<b>-2</b>	<b>1</b>
<b>Gemeente Voerendaal</b>							
Voerendaal	7	-1	6	-1	7	0	6
<b>Totaal</b>	<b>7</b>	<b>-1</b>	<b>6</b>	<b>-1</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

Bron: Etil, WVO-monitor 2024.

## Bijlage 3: Koopwoningtransacties

### Koopwoningtransacties in 2024, naar gemeente en stadsdeel

	Totaal	waarvan:				
		Meer- gezins	Een- gezins	< € 150.000	€ 150.000 - € 300.000	> € 300.000
<b>Gemeente Beekdaalen</b>						
Nuth	159	20	139	14	82	63
Onderbanken	75	1	74	8	42	25
Schinnen	152	8	144	7	78	67
<b>Totaal</b>	<b>386</b>	<b>29</b>	<b>357</b>	<b>29</b>	<b>202</b>	<b>155</b>
<b>Gemeente Brunssum</b>						
Brunssum-Centrum/Noord	182	42	140	47	108	27
Brunssum-West	86	14	72	15	49	22
Brunssum-Zuid/Oost	99	2	97	26	66	7
<b>Totaal</b>	<b>367</b>	<b>58</b>	<b>309</b>	<b>88</b>	<b>223</b>	<b>56</b>
<b>Gemeente Heerlen</b>						
Heerlen-Stad	462	106	356	126	229	107
Heerlerbaan	74	10	64	9	40	25
Heerlerheide	233	40	193	95	120	18
Hoensbroek	214	22	192	50	136	28
Parkstad-Centrum	80	75	5	48	26	6
<b>Totaal</b>	<b>1.063</b>	<b>253</b>	<b>810</b>	<b>328</b>	<b>551</b>	<b>184</b>
<b>Gemeente Kerkrade</b>						
Kerkrade-Noord	165	21	144	47	94	24
Kerkrade-Oost	172	29	143	59	89	24
Kerkrade-West	163	9	154	39	90	34
<b>Totaal</b>	<b>500</b>	<b>59</b>	<b>441</b>	<b>145</b>	<b>273</b>	<b>82</b>
<b>Gemeente Landgraaf</b>						
Nieuwenhagen	101	19	82	26	57	18
Schaesberg	159	17	142	34	83	42
Ubach over Worms	134	9	125	25	85	24
<b>Totaal</b>	<b>394</b>	<b>45</b>	<b>349</b>	<b>85</b>	<b>225</b>	<b>84</b>
<b>Gemeente Simpelveld</b>						
Simpelveld	93	5	88	8	52	33
<b>Totaal</b>	<b>93</b>	<b>5</b>	<b>88</b>	<b>8</b>	<b>52</b>	<b>33</b>
<b>Gemeente Voerendaal</b>						
Voerendaal	144	7	137	8	59	77
<b>Totaal</b>	<b>144</b>	<b>7</b>	<b>137</b>	<b>8</b>	<b>59</b>	<b>77</b>

Bron: Kadaster, bewerking Etil

## Bijlage 4: Plancapaciteiten

### Plancapaciteiten per 31 december 2023, naar gemeente en stadsdeel

	Toe-voegingen	Ont-trekkingen	Saldo	Saldo gespecificeerd *				
				Hard	Huur	Koop	EG	MG
<b>Gemeente Beekdaelen</b>								
Nuth	287	-48	239	176	150	84	153	81
Onderbanken	72	0	72	53	6	29	31	4
Schinnen	177	-2	175	117	99	74	112	61
<b>Totaal</b>	<b>536</b>	<b>-50</b>	<b>486</b>	<b>346</b>	<b>255</b>	<b>187</b>	<b>296</b>	<b>146</b>
<b>Gemeente Voerendaal</b>								
Voerendaal	925	-7	918	70	116	127	202	41
<b>Totaal</b>	<b>925</b>	<b>-7</b>	<b>918</b>	<b>70</b>	<b>116</b>	<b>127</b>	<b>202</b>	<b>41</b>
<b>Gemeente Simpelveld</b>								
Simpelveld	289	-20	269	142	128	49	105	72
<b>Totaal</b>	<b>289</b>	<b>-20</b>	<b>269</b>	<b>142</b>	<b>128</b>	<b>49</b>	<b>105</b>	<b>72</b>
<b>Gemeente Brunssum</b>								
Brunssum-Centrum/Noord	634	-197	437	105	213	190	112	291
Brunssum-West	332	-69	263	90	196	61	166	91
Brunssum-Zuid/Oost	70	-7	63	25	34	19	41	12
<b>Totaal</b>	<b>1.036</b>	<b>-273</b>	<b>763</b>	<b>220</b>	<b>443</b>	<b>270</b>	<b>319</b>	<b>394</b>
<b>Gemeente Landgraaf</b>								
Nieuwenhagen	56	0	56	11	18	0	8	10
Schaesberg	77	-2	75	16	50	25	38	37
Ubach over Worms	62	-2	60	15	25	35	23	37
<b>Totaal</b>	<b>195</b>	<b>-4</b>	<b>191</b>	<b>42</b>	<b>93</b>	<b>60</b>	<b>69</b>	<b>84</b>
<b>Gemeente Kerkrade</b>								
Kerkrade-Noord	331	-29	302	14	19	17	25	11
Kerkrade-Oost	1.311	-660	651	255	-437	180	217	-474
Kerkrade-West	136	-2	134	37	25	84	106	3
<b>Totaal</b>	<b>1.778</b>	<b>-691</b>	<b>1.087</b>	<b>306</b>	<b>-393</b>	<b>281</b>	<b>348</b>	<b>-460</b>
<b>Gemeente Heerlen</b>								
Heerlen-Stad	743	-321	422	64	194	55	114	135
Heerlerbaan	473	0	473	257	185	288	205	268
Heerlerheide	294	-295	-1	-3	-21	20	290	-291
Hoensbroek	262	-185	77	46	50	16	31	35
Parkstad-Centrum	697	-1	696	375	521	148	14	655
<b>Totaal</b>	<b>2.469</b>	<b>-802</b>	<b>1.667</b>	<b>739</b>	<b>929</b>	<b>527</b>	<b>654</b>	<b>802</b>
<b>Totaal</b>	<b>7.228</b>	<b>-1.847</b>	<b>5.381</b>	<b>1.865</b>	<b>1.571</b>	<b>1.501</b>	<b>1.993</b>	<b>1.079</b>

\* '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 5: Buurtclusters & buurten

Gemeente	Stadsdeel	Buurtcluster	
Beekdaelen	Nuth	Hulsberg Nuth Schimmert Vaesrade/Hommert Wijnandsrade	
	Onderbanken	Bingelrade Jabeek Merkelbeek - Douvergenhout Schinveld	
	Schinnen	Amstenrade - Oirsbeek Doenrade Puth - Sweikhuizen Schinnen	
Brunssum	Brunssum-Centrum/Noord	Brunssum-Centrum Brunssum-Noord	
	Brunssum-West	Brunssum-West	
	Brunssum-Zuid/Oost	Brunssum-Oost Brunssum-Zuid	
Heerlen	Heerlen-Stad	Bekkerveld - Aarveld Caumerveld - Douve Weien Eikenderveld Grasbroek-Musschemig-Schandelen Meezenbroek-Schaesbergveld-Palemig Molenberg Op de Nobel - Lindeveld Welten - Benzenrade Woonboulevard - Ten Esschen Zeswegen - Nieuw Husken	
		Heerlerbaan	De Beitel Heerlerbaan-Centrum Heerlerbaan-Schil
		Heerlerheide	De Hei Heerlerheide - Passart Heksenberg Rennemig - Beersdal Vrieheide - De Stack
		Hoensbroek	De Koumen Hoensbroek - De Dem Maria Gewanden - Terschuren Mariatrade Nieuw Lotbroek Heerlen-Centrum
	Parkstad-Centrum		
	Kerkrade	Kerkrade-Noord	Chevremont - Haanrade Eygelshoven Hopel - Vink Waubacherveld
Kerkrade-Oost		Erenstein - Rolduckerveld Kerkrade-Centrum - Holz Nulland - Bleijerheide	
Kerkrade-West		Gracht Heilust - Kaalheide Spekholzerheide Terwinselen	
Landgraaf	Nieuwenhagen	Nieuwenhagen Oost Nieuwenhagen West	
	Schaesberg	Schaesberg Midden Schaesberg Noord Schaesberg Zuid	
	Ubach over Worms	Ubach over Worms Oost Ubach over Worms West	
Simpelveld	Simpelveld	Bocholtz Simpelveld	
Voerendaal	Voerendaal	Klimmen Ransdaal Ubachsberg Voerendaal-Kunrade	

# Bijlage 6: 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 1-1-2024. 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 31-12-2024. 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

Tot het monitorjaar 2024 werd de woningvoorraadontwikkeling via de 'Plancapaciteitsmonitor Limburg' (PCM Limburg) door Etil in samenwerking met de Limburgse gemeenten geactualiseerd. Begin 2025 heeft de Provincie Limburg PCM beëindigd en is overgegaan op een andere wijze van monitoring. Op het moment van publicatie van de voorliggende rapportage (oktober 2025) zijn gegevens over plannen per 31-12-2024 en planrealisaties in 2024 echter nog niet beschikbaar. Om toch uitspraken te kunnen doen over de woningvoorraadontwikkeling heeft Etil in 2025 de WVO-monitor ontwikkeld op basis van verschillende bronregistraties. Deze monitor registreert, als vervanging van PCM, vanaf het monitorjaar 2024 de woningvoorraadontwikkeling in Limburg, waarbij rekening wordt gehouden met het type woonfunctie (zelfstandig, niet-zelfstandig), registraties in de afgelopen jaren (voorkomen van dubbeltellingen), gemeentelijke WOZ-registraties, de BAG, de WoonZorgmonitor van Etil en het feit dat de BAG voor danwel achter kan lopen.

### Woningtoevoegingen

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

- door nieuwbouw
- door verbouwing c.q. woonruimtesplitsing
- door gebruiksfunctiewijziging 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
- 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<sup>^</sup>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:	< € 454
Categorie II:	€ 454 - € 697
Categorie III:	€ 697 - € 878
Categorie IV:	€ 878 - € 1.158

#### Koopwoningen

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

### 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 subsidietijdvak 2024 ligt de aftoppingsgrens bij € 697 (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 (€ 878). De maximale huurtoeslaggrens wordt overigens alleen gehanteerd in uitzonderlijke situaties. Een uitzonderlijke situatie is bijvoorbeeld een huishouden groter dan 10 personen.

---

### **Koopwoningen:**

Ten aanzien van de koopwoningen wordt , 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 2024. In het monitorjaar 2024 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 worden 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 oftewel 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 bouw kavels 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 postcode-niveau per woningtype. Daarbij worden de volgende types onderscheiden: appartementen, 2<sup>1</sup> 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 (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.