



# Woningmarkt Parkstad Limburg

## 2023

De regionale  
woningmarkt  
in beeld

Etil research  
group



# Woningmarkt Parkstad Limburg 2023

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, 20 september 2024



# Voorwoord

---

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

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

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

De voorliggende rapportage geeft een beeld van de woningmarkt in de 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)*

20 september 2024

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



# Inhoudsopgave

---

<b>Voorwoord</b>	<b>1</b>
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>3</b>
<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Factsheet Woningmarkt Parkstad Limburg 2023</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 1-1-2023	25
Leegstand	26
Leegstandsontwikkeling	27
Leegstandsduur	28
Leegstandsoort	29
Leegstand woningcorporaties	30
Kwantitatieve transformatieopgave	31
<b>3 Woningvoorraadontwikkeling</b>	<b>33</b>
Toevoegingen & onttrekkingen	34
Planlijst realisaties in 2023 - toevoegingen	35
Planlijst realisaties in 2023 - 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
<b>Bijlagen:</b>	<b>57</b>
Bijlage 1 Woningvoorraad	58
Bijlage 2 Woningvoorraadontwikkeling in 2023	59
Bijlage 3 Koopwoningtransacties	60
Bijlage 4 Plancapaciteiten	61
Bijlage 5 Buurtclusters & buurten	62
Bijlage 6 Afbakeningen & definities	63



# Inleiding

---

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

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

- Woningmarkt
- Winkelmarkt
- Kantorenmarkt
- Bedrijfsruimtemarkt
- Bedrijventerreinen

## Woonmonitor Limburg

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

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

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

## Leeswijzer

Dit inleidende hoofdstuk wordt gevolgd door de volgende inhoudelijke hoofdstukken:

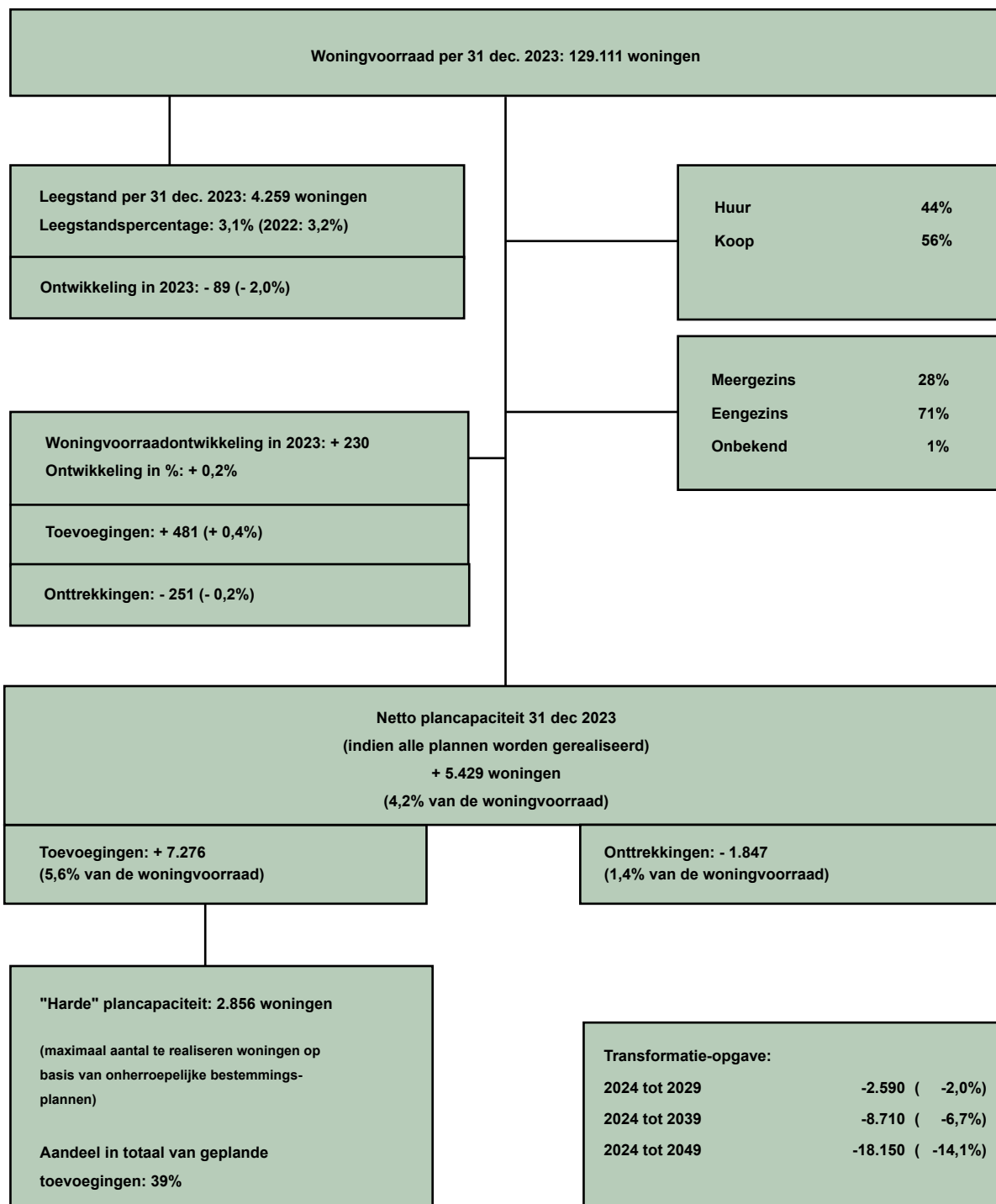
- Hoofdstuk 1: Bevolking
- Hoofdstuk 2: Woningvoorraad
- Hoofdstuk 3: Woningvoorraadontwikkeling
- Hoofdstuk 4: Huursector
- Hoofdstuk 5: Koopsector
- Hoofdstuk 6: Plancapaciteiten

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



# Factsheet woningmarkt Parkstad Limburg 2023

De basis voor de voorliggende rapportage betreft de Woonmonitor Limburg, welke Etil jaarlijks actualiseert, 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 2023'. De voorliggende rapportage beschrijft vanuit verschillende invalshoeken de belangrijkste ontwikkelingen in 2023 en de stand van zaken per 31-12-2023 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 2023

## Parkstad Limburg

## Limburg

### Bevolking

Aantal inwoners per 31 dec. 2023	512.360
Bevolkingsontwikkeling in 2023, abs.	-372
Bevolkingsontwikkeling in 2023, in %	-0,07%
Bevolkingsprognose 2023-2040, abs.	-21.210
Bevolkingsprognose 2023-2040, in %	-8,3%
Prognose aantal inwoners per 1 jan. 2040	235.110
Aantal huishoudens per 31 dec. 2022	127.493
Huishoudensontwikkeling in 2022, abs.	313
Huishoudensontwikkeling in 2022, in %	0,2%
Huishoudensprognose 2023-2040, abs.	-8.420
Huishoudensprognose 2023-2040, in %	-6,7%
Prognose aantal huishoudens per 1 jan. 2040	117.850

### Bevolking

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

### Woningvoorraad

Woningvoorraad per 31 dec. 2023	129.111
Aantal meergezinswoningen	28%
Aantal eengezinswoningen	71%
Onbekend	1%
Aantal huurwoningen	44%
Aantal koopwoningen	56%
Onbekend	0%
<1945	19%
1945-1960	16%
1960-1980	33%
1980-2000	24%
≥ 2000	9%
Gemiddelde WOZ-waarde per 1 jan. 2023	€ 231.300
Leegstand per 31 dec. 2023, abs.	4.259
Leegstandspercentage per 31 dec. 2023	3,3%
Leegstandsontwikkeling in 2023, abs.	-89
Leegstandsontwikkeling in 2023, in %	-2,0%
Leegstandsduur > 2 jaar	30%
Leegstandsduur 1-2 jaar	13%
Leegstandsduur < 1 jaar	57%
Gemiddelde leegstandsduur (aantal dagen)	892
Transformatieopgave 2024 tot 2029	-2.590 ( -2,0%)
Transformatieopgave 2024 tot 2039	-8.710 ( -6,7%)
Transformatieopgave 2024 tot 2049	-18.150 ( -14,1%)

### Woningvoorraad

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

# Factsheet woningmarkt Parkstad Limburg 2023

## Parkstad Limburg

## Limburg

### Woningvoorraadontwikkeling

Woningvoorraadontwikkeling in 2023, abs.	230
Woningvoorraadontwikkeling in 2023, in %	0,2%
Toevoegingen in 2023, abs.	481
Toevoegingen in 2023, in %	0,4%
Onttrekkingen in 2023, abs.	-251
Onttrekkingen in 2023, in %	-0,2%

### Woningvoorraadontwikkeling

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

### Woningcorporaties

Huurwoningen corporaties per 31 dec. 2023	38.196
Voorraadontwikkeling in 2023, abs.	-30
Voorraadontwikkeling in 2023, in %	-0,1%
Nieuwbouw, in %	0,3%
Aankoop, in %	0,2%
Sloop, in %	-0,4%
Verkoop, in %	-0,3%

### Woningcorporaties

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

### Koopsector

Aantal transacties in 2023	2.505
Ontwikkeling 2022-2023, in %	-17,2%
Gemiddelde koopsom in 2023	€ 270.300
Ontwikkeling 2022-2023, in %	0,5%
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2022, abs.	629
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2022, in %	0,9%
Ontwikkeling in 2022, abs.	-169
Ontwikkeling in 2022, in %	-21,2%
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2.023,00	3 maanden
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2.024,00	3 maanden

### Koopsector

Aantal transacties in 2023	10.624
Ontwikkeling 2022-2023, in %	-13,3%
Gemiddelde koopsom in 2023	€ 329.000
Ontwikkeling 2022-2023, in %	-0,5%
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2022, abs.	2.302
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2022, in %	0,6%
Ontwikkeling in 2022, abs.	-553
Ontwikkeling in 2022, in %	-19,4%
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2.023,00	3 maanden
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2.024,00	3 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%

### 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
2019	256.863	-1.108	15.127	-13.801	1.326	206	257.069
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

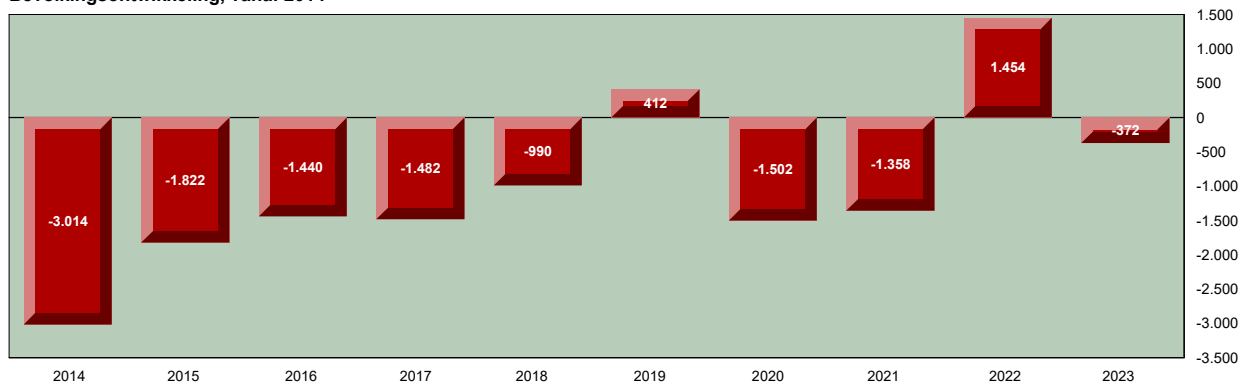
1. inclusief administratieve correcties.

2. inclusief administratieve en overige correcties.

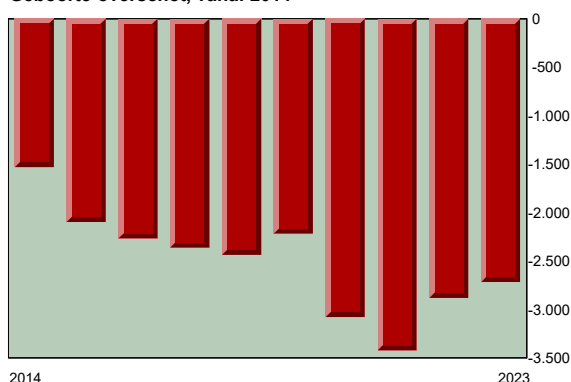
## Bevolkingsontwikkeling in de afgelopen vijf jaar, in %

	Bevolking per 1 januari	Geboorte-overschot	Vestiging	Vertrek (1)	Migratie-saldo	Bevolkings-groei (2)	Bevolking per 31 december
2019	256.863	-0,43%	5,88%	-5,37%	0,52%	0,08%	257.069
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

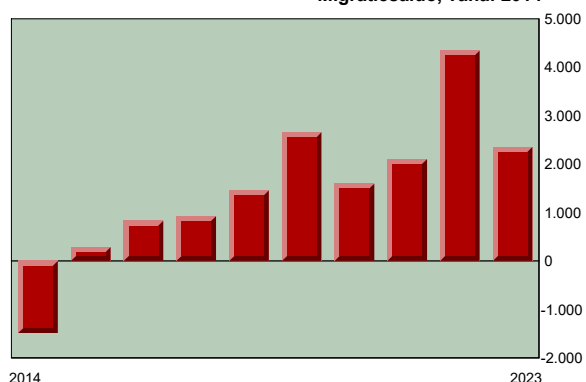
## Bevolkingsontwikkeling, vanaf 2014



## Geboorte-overschot, vanaf 2014



## Migratiesaldo, vanaf 2014



# Verhuisstromen

## Verhuizingen binnen, van en naar de gemeente in 2023

	Abs.	Aandeel in %	In 0/00
Binnengemeentelijke verhuizingen	9.477	25%	37,0
Inkomende verhuizingen tussen gemeenten binnen Nederland	12.086	32%	47,1
Inkomende verhuizingen vanuit het buitenland	2.785	7%	10,9
Uitgaande verhuizingen tussen gemeenten binnen Nederland	11.710	31%	45,7
Uitgaande verhuizingen naar het buitenland	1.984	5%	7,7
<b>Totaal</b>	<b>38.042</b>	<b>100%</b>	<b>148,4</b>
<b>Verhuismobiliteit</b>	<b>21.375</b>		<b>83,4</b>

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

### Top 5 binnenlandse verhuizingen naar Parkstad Limburg in 2023

	Vestiging vanuit	
	Abs.	In %
Sittard-Geleen	785	14%
Maastricht	726	13%
Cranendonck	407	7%
Valkenburg aan de Geul	212	4%
Gulpen-Wittem	176	3%
Overige gemeenten	3.391	60%
<b>Totaal</b>	<b>5.697</b>	<b>100%</b>

### Top 5 binnenlandse verhuizingen vanuit Parkstad Limburg in 2023

	Vertrek naar	
	Abs.	In %
Sittard-Geleen	-955	18%
Maastricht	-723	14%
Valkenburg aan de Geul	-245	5%
Gulpen-Wittem	-167	3%
Stein (L.)	-166	3%
Overige gemeenten	-3.065	58%
<b>Totaal</b>	<b>-5.321</b>	<b>100%</b>

### Top 5 immigratie naar land van herkomst in 2023

	Aantal
Duitsland	360
Oekraïne	312
België	235
Polen	223
Curaçao	162

### Top 5 emigratie naar land van bestemming in 2023

	Aantal
België	-329
Duitsland	-285
Spanje	-92
Polen	-80
Oekraïne	-70

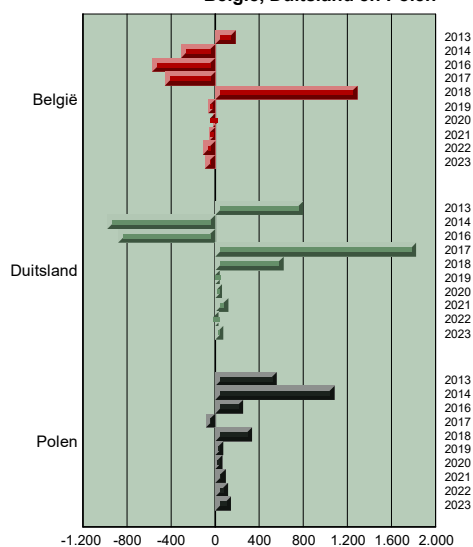
### Top 5 positief migratiesaldo naar land in 2023

	Aantal
Oekraïne	242
Polen	143
Curaçao	125
Roemenië	108
Duitsland	75

### Top 5 negatief migratiesaldo naar land in 2023

	Aantal
België	-94
Zweden	-14
Onbekend	-11
Ver. Arabische Emiraten	-11
Canada	-9

### Migratiesaldo met België, Duitsland en Polen



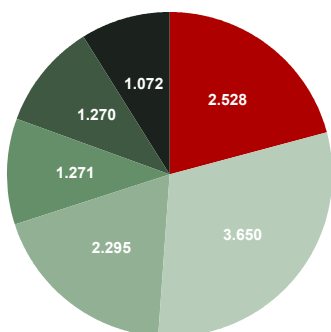
Op te merken is dat de migratiegegevens betrekking hebben op de in het GBA (gemeentelijke basisadministratie) geregistreerde migratie. Zo zijn de migratiebewegingen van met name Polen slechts voor een klein deel terug te vinden in de officiële /geregistreerde cijfers. Een migrant hoeft namelijk alleen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

# Migratiesamenstelling

Migratiesaldo met overige gemeenten in Nederland, aantal personen naar leeftijdsgroep

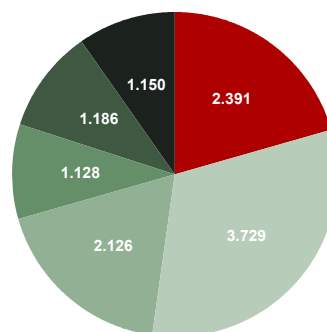
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Gemiddeld
< 20 jaar	-79	-31	-2	11	12	21	3	12	35	20	0
20-30 jaar	-35	-20	-13	-13	-4	19	14	13	9	-11	-4
30-40 jaar	-18	4	6	13	30	37	32	37	29	24	19
40-50 jaar	-2	-2	8	12	13	8	15	21	27	20	12
50-65 jaar	-5	4	-1	14	6	24	11	19	22	12	11
65 jaar e.o.	-16	-2	-15	-5	-18	-4	-12	-3	3	-11	-8
<b>Totaal</b>	<b>-154</b>	<b>-46</b>	<b>-17</b>	<b>31</b>	<b>39</b>	<b>104</b>	<b>63</b>	<b>99</b>	<b>124</b>	<b>54</b>	<b>30</b>

Vestiging vanuit andere gemeenten in Nederland in 2023, naar leeftijd



0-20 jaar	2.528	20,9%
20-30 jaar	3.650	30,2%
30-40 jaar	2.295	19,0%
40-50 jaar	1.271	10,5%
50-65 jaar	1.270	10,5%
65 jaar e.o.	1.072	8,9%
<b>Totaal:</b>	<b>12.086</b>	<b>100,0%</b>

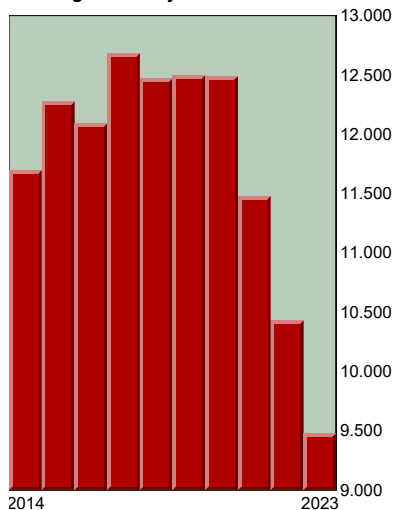
Vertrek naar andere gemeenten in Nederland in 2023, naar leeftijd



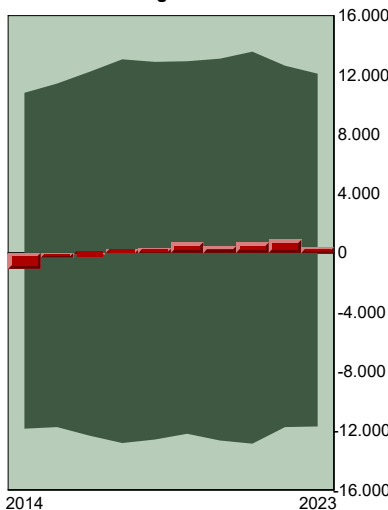
0-20 jaar	2.391	20,4%
20-30 jaar	3.729	31,8%
30-40 jaar	2.126	18,2%
40-50 jaar	1.128	9,6%
50-65 jaar	1.186	10,1%
65 jaar e.o.	1.150	9,8%
<b>Totaal:</b>	<b>11.710</b>	<b>100,0%</b>

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

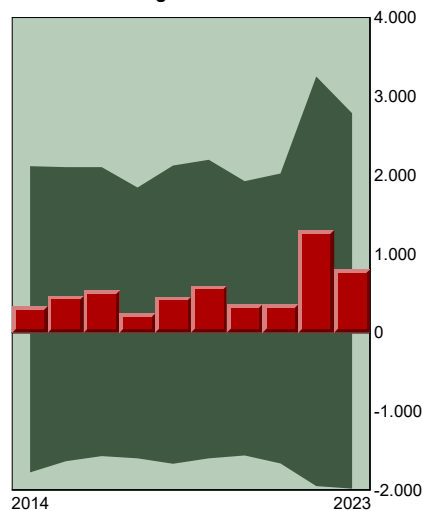
Binnengemeentelijk



Binnenlandse migratie



Buitenlandse migratie



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

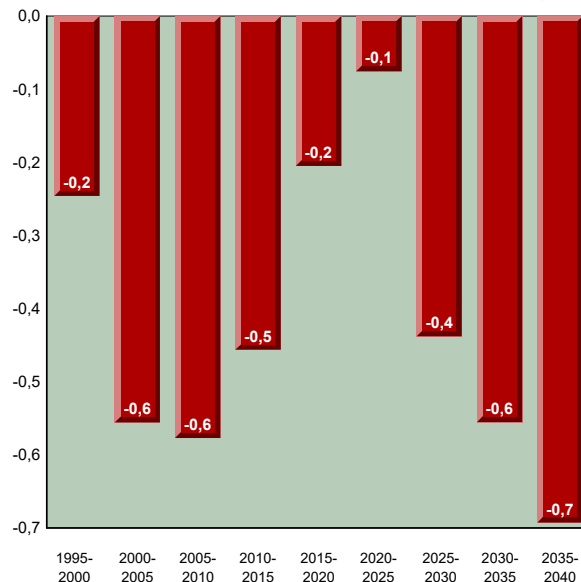
# Bevolkingsprognose

## Bevolkingsprognose

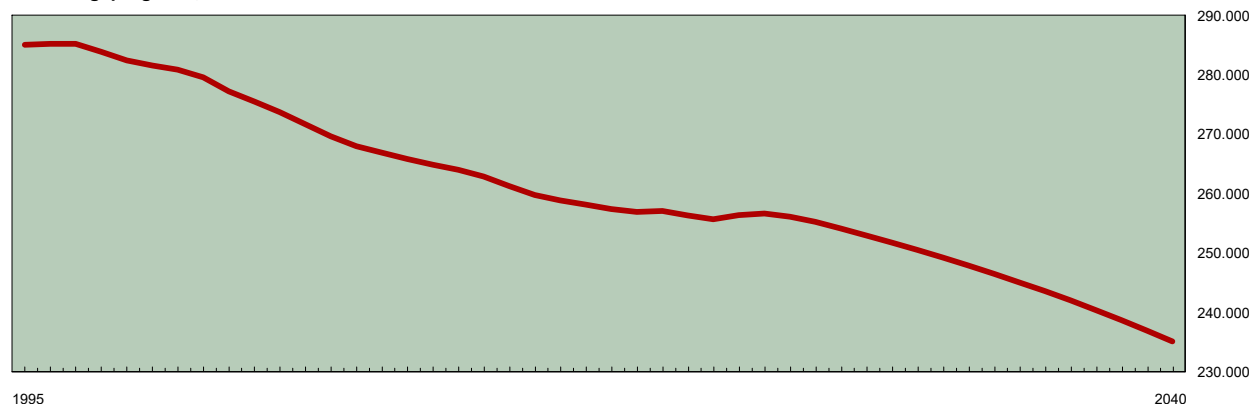
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
1995	285.018	-3.510	-1,2%
2000	281.508	-7.821	-2,8%
2005	273.687	-7.893	-2,9%
2010	265.794	-6.064	-2,3%
2015	259.730	-2.660	-1,0%
2020	257.070	-970	-0,4%
2025	256.100	-5.610	-2,2%
2030	250.490	-6.950	-2,8%
2035	243.540	-8.430	-3,5%
2040	235.110		

Prognosejaren afgerond op 10-tallen

## Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling in %



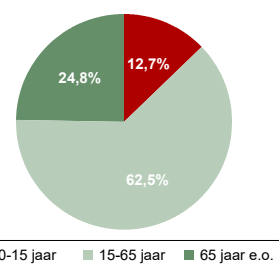
## Bevolkingsprognose, aantal inwoners 1995-2040



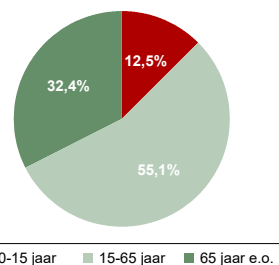
## Bevolkingsprognose naar leeftijdscategorie

	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	-3,6	-2,6	7,8
2000	45.804	190.455	45.249	-9,0	-3,2	5,1
2005	41.702	184.449	47.536	-11,9	-3,6	7,8
2010	36.736	177.796	51.262	-6,5	-5,9	13,4
2015	34.350	167.240	58.140	-6,2	-5,4	8,1
2020	32.578	160.628	63.863	0,5	-3,9	8,2
2025	31.470	144.294	74.729	-3,8	-6,5	8,2
2030	30.664	135.318	77.559	-2,6	-6,2	3,8
2035	29.498	129.450	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>

## Leeftijdsverdeling 2023



## Leeftijdsverdeling 2040

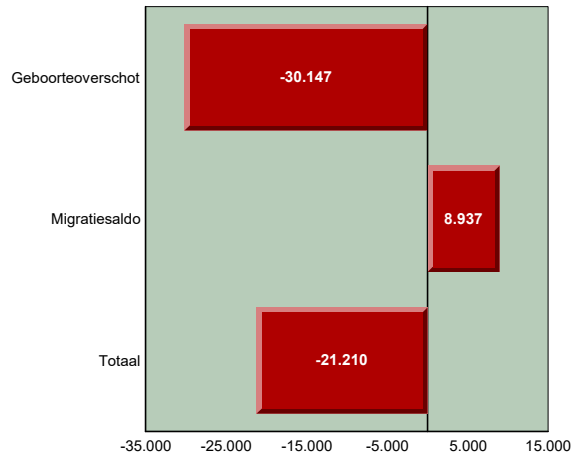


# Samenstelling bevolkingsprognose

Samenstelling bevolkingsprognose

	Geboorte-overschot	Migratie-saldo	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	-7.630	6.660	-970
2025-2030	-7.080	1.470	-5.610
2030-2035	-7.910	960	-6.950
2035-2040	-9.070	640	-8.430
<b>2023-2040</b>	<b>-30.150</b>	<b>8.940</b>	<b>-21.210</b>

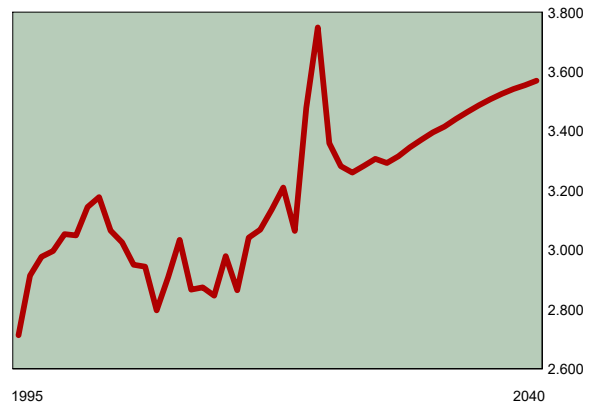
Samenstelling bevolkingsprognose  
2023-2040, aantal personen



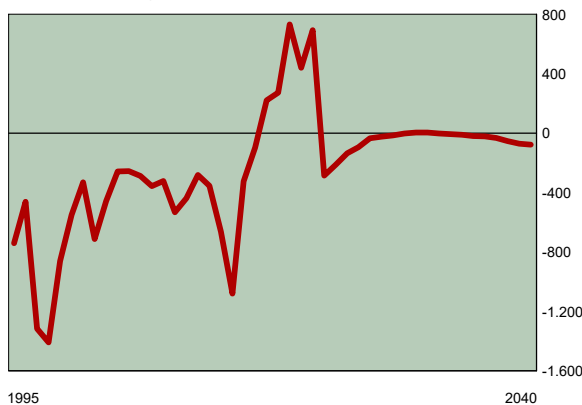
Geboorten



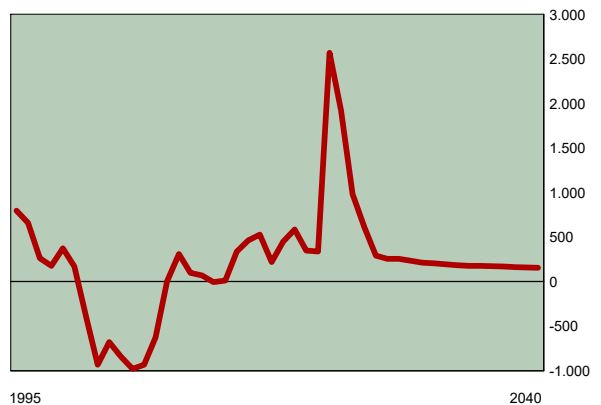
Sterften



Binnenlands migratiesaldo



Buitenlands migratiesaldo

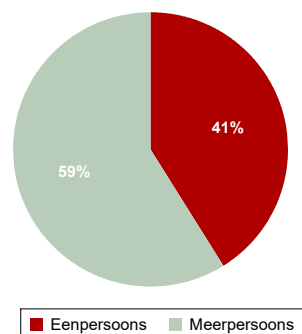


# Huishoudensontwikkeling

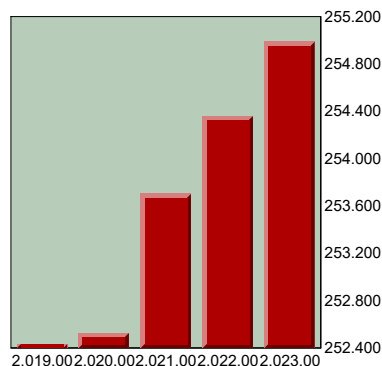
Huishoudens 2019 - 2023 (per 31 december)

	Totaal huishoudens		Eenpersoons-huishoudens		Meerpersoons-huishoudens	
	Abs.	Ontw. in %	Abs.	Ontw. in %	Abs.	Ontw. in %
2019	252.432	0,3	99.686	1,0	152.746	-0,1
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

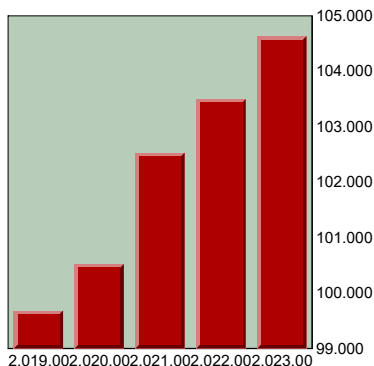
Huishoudenstructuur 31-12-2023



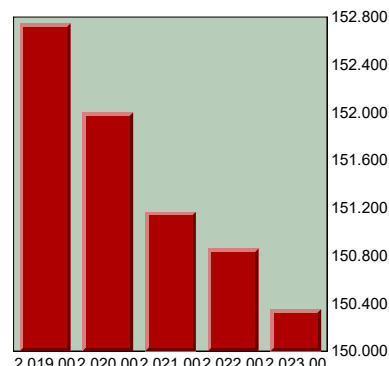
Huishoudens totaal



Eenpersoonshuishoudens



Meerpersoonshuishoudens



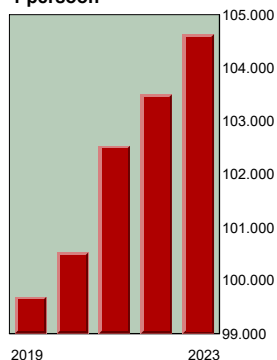
Huishoudens 2019 - 2023 (per 31 december), samenstelling

	Eenpersoons-huishoudens	Eenouder-huishoudens	Meerpersoons-huishoudens zndr kinderen	Meerpersoons-huishoudens met 1 kind	Meerpersoons-huishoudens met 2 kinderen	Meerpersoons-huishoudens met 3 kinderen e.m.
2019	99.686	20.976	78.970	24.852	21.270	5.706
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

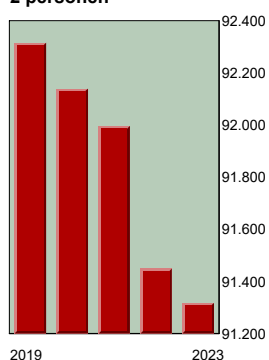
Exclusief overige huishoudens.

Ontwikkeling huishoudens naar aantal personen per huishouden

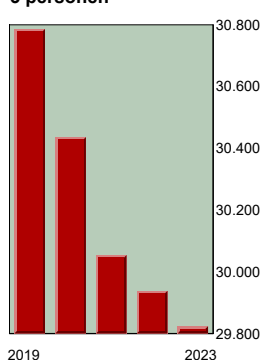
1 persoon



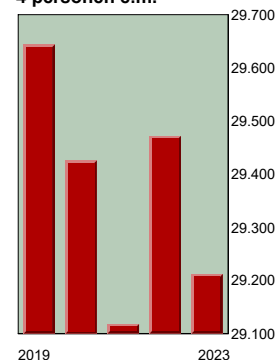
2 personen



3 personen



4 personen e.m.



# Huishoudensleeftijd

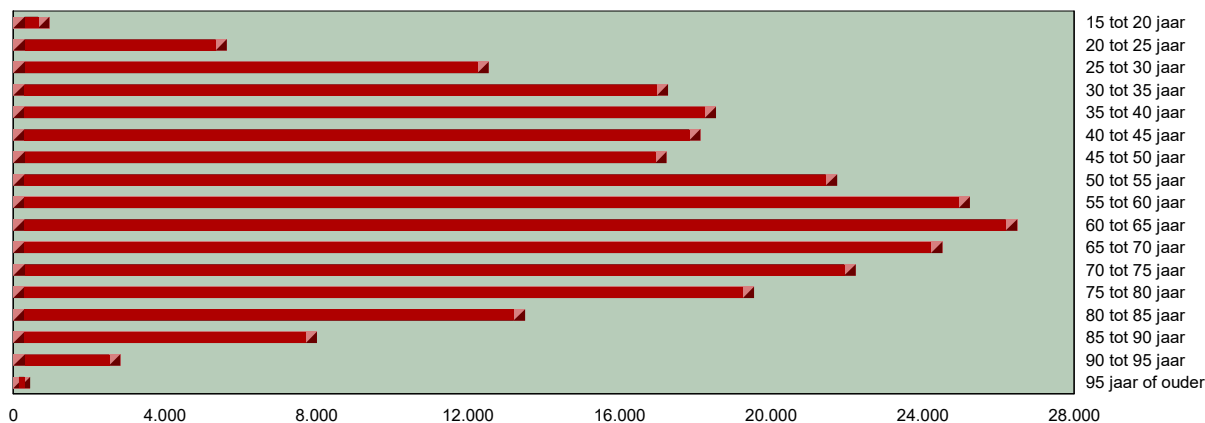
Huishoudensontwikkeling naar leeftijd,  
2019 - 2023 (groei in %)

	2019	2020	2021	2022	2023	Gemiddeld
15 tot 20 jaar	-3,2	-11,7	0,5	1,9	21,1	2,7
20 tot 25 jaar	-1,0	1,9	4,4	-2,9	1,9	0,9
25 tot 30 jaar	-0,3	-3,6	0,6	-0,5	-1,8	-1,1
30 tot 35 jaar	1,3	1,5	1,1	0,4	-0,4	0,8
35 tot 40 jaar	2,2	1,5	1,6	2,8	1,5	1,9
40 tot 45 jaar	1,2	2,2	3,0	2,1	1,9	2,1
45 tot 50 jaar	-5,7	-6,6	-4,7	-3,6	0,0	-4,2
50 tot 55 jaar	-2,5	-3,0	-1,8	-2,9	-4,8	-3,0
55 tot 60 jaar	0,2	-0,2	-1,6	-1,5	-2,3	-1,1
60 tot 65 jaar	1,7	0,9	0,8	0,6	0,9	1,0
65 tot 70 jaar	0,1	1,3	1,6	1,3	0,3	0,9
70 tot 75 jaar	2,9	-0,1	0,0	0,2	-0,4	0,5
75 tot 80 jaar	1,9	3,2	3,4	4,2	3,4	3,3
80 tot 85 jaar	0,7	2,4	0,9	2,0	2,3	1,7
85 tot 90 jaar	4,0	1,5	1,3	0,3	3,1	2,0
90 tot 95 jaar	1,1	5,5	4,1	1,3	4,6	3,3
95 jaar of ouder	10,4	0,9	1,3	-6,8	2,2	1,7
<b>Totaal</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>

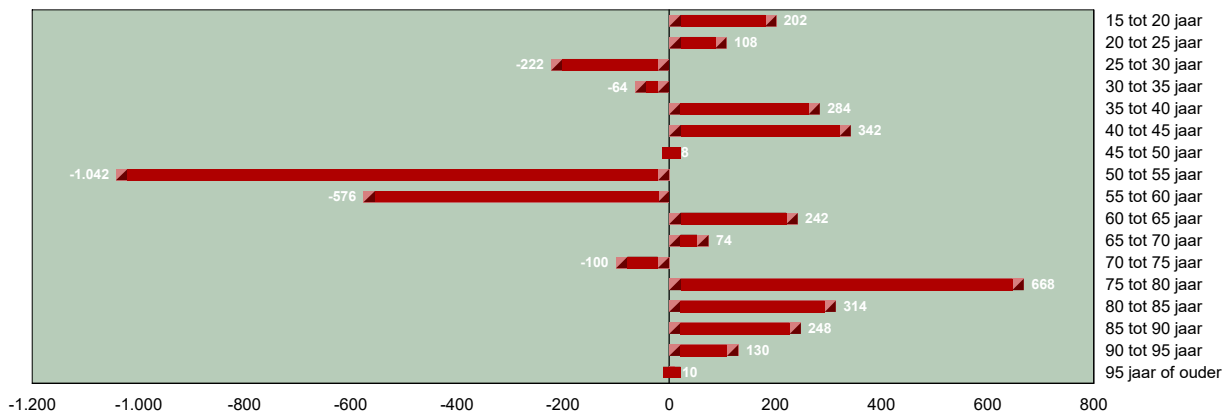
Leeftijdsstructuur  
per 31-12-2023

	Abs.	In %
15 tot 20 jaar	956	0,4%
20 tot 25 jaar	5.638	2,2%
25 tot 30 jaar	12.550	4,9%
30 tot 35 jaar	17.286	6,8%
35 tot 40 jaar	18.552	7,3%
40 tot 45 jaar	18.138	7,1%
45 tot 50 jaar	17.246	6,8%
50 tot 55 jaar	21.744	8,5%
55 tot 60 jaar	25.252	9,9%
60 tot 65 jaar	26.498	10,4%
65 tot 70 jaar	24.522	9,6%
70 tot 75 jaar	22.236	8,7%
75 tot 80 jaar	19.558	7,7%
80 tot 85 jaar	13.510	5,3%
85 tot 90 jaar	8.018	3,1%
90 tot 95 jaar	2.830	1,1%
95 jaar of ouder	452	0,2%
<b>Totaal</b>	<b>254.986</b>	<b>100,0%</b>

Aantal huishoudens naar leeftijdscategorie, 31-12-2023



Verandering van het aantal huishoudens naar leeftijdscategorie, in 2023



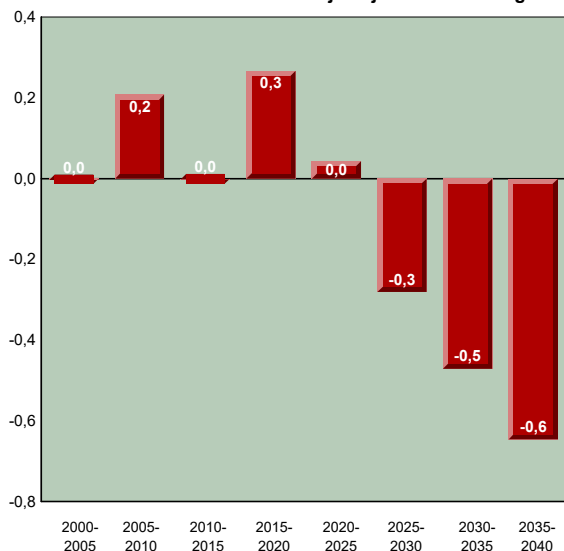
# Huishoudensprognose

## Huishoudensprognose

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2000	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	270	0,2%
2025	126.490	-1.780	-1,4%
2030	124.710	-2.940	-2,4%
2035	121.780	-3.930	-3,2%
2040	117.850		

Prognosejaren afgerond op 10-tallen

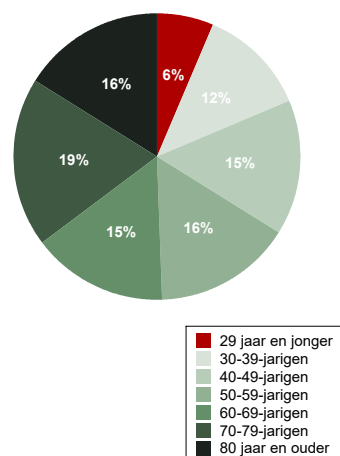
## Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling in %



## Huishoudensprognose naar leeftijdscategorie

	Stand per 1-1		Ontwikkeling 2023-2040	
	2023	2040	Abs.	In %
15-29	9.471	7.560	-1.910	-20,2%
30-39	17.283	14.500	-2.780	-16,1%
40-49	17.794	17.940	150	0,8%
50-59	25.261	18.300	-6.960	-27,5%
60-69	24.814	17.870	-6.950	-28,0%
70-79	19.895	22.790	2.890	14,5%
80 e.o.	11.745	18.890	7.140	60,8%
<b>Totaal</b>	<b>126.263</b>	<b>117.850</b>	<b>-8.420</b>	<b>-6,7%</b>

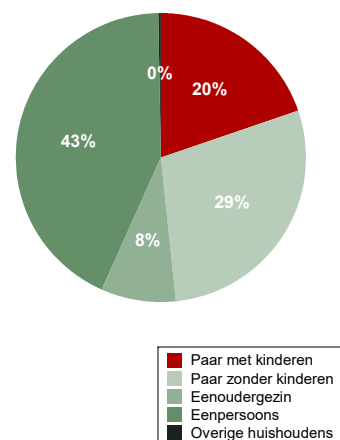
## Leeftijdverdeling 2040



## Huishoudensprognose naar samenstelling

	Stand per 1-1		Ontwikkeling 2023-2040	
	2023	2040	Abs.	In %
Paar met kinderen	25.674	23.200	-2.480	-9,6%
Paar zonder kinderen	39.366	33.770	-5.600	-14,2%
Eenoudergezin	10.476	9.720	-760	-7,3%
Eenpersoons	50.262	50.710	450	0,9%
Overige huishoudens	485	450	-30	-6,7%
<b>Totaal</b>	<b>126.263</b>	<b>117.850</b>	<b>-8.420</b>	<b>-6,7%</b>

## Huishoudenssamenstelling 2040





# Gemeente Parkstad Limburg

## Woningvoorraad

# Eigendom & woningtype

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

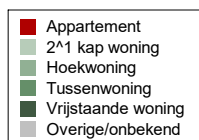
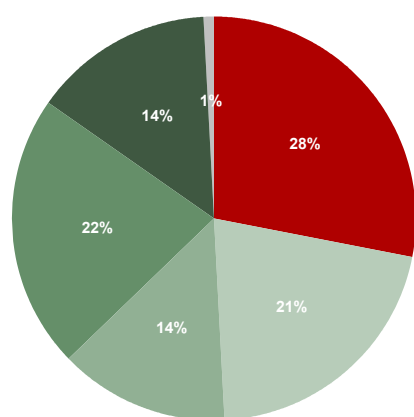
	Huur	Koop	Totaal
Appartement	30.869	5.354	36.223
2^1 kap woning	4.787	22.398	27.185
Hoekwoning	6.669	10.897	17.566
Tussenwoning	12.438	15.969	28.407
Vrijstaande woning	1.607	16.955	18.562
Overige/onbekend	391	777	1.168
<b>Totaal</b>	<b>56.761</b>	<b>72.350</b>	<b>129.111</b>

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

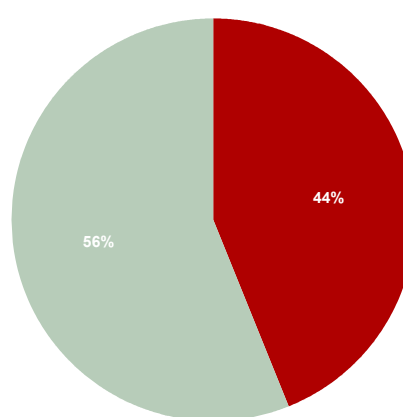
	Huur	Koop	Totaal
Appartement	85%	15%	28%
2^1 kap woning	18%	82%	21%
Hoekwoning	38%	62%	14%
Tussenwoning	44%	56%	22%
Vrijstaande woning	9%	91%	14%
Overige/onbekend	33%	67%	1%
<b>Totaal</b>	<b>44%</b>	<b>56%</b>	<b>100%</b>

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

Woningvoorraad, naar woningtype (in %)



Woningvoorraad, naar eigendom (in %)



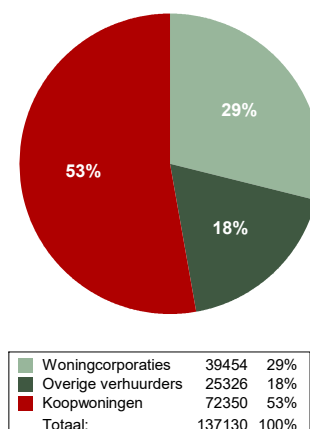
# Particuliere huursector en woningcorporaties

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.

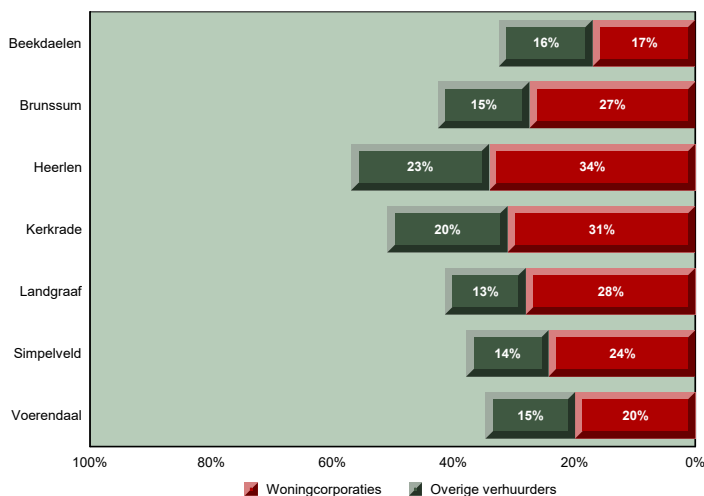
## Woningvoorraad 31-12-2023, woningcorporaties - overige verhuurders - koopwoningen

	Woningcorporaties		Overige verhuurders		Koop		Totaal	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Beekdaelen	2.981	17%	2.727	16%	11.884	68%	17.592	100%
Brunssum	4.109	27%	2.260	15%	8.603	57%	14.972	100%
Heerlen	16.846	34%	11.256	23%	21.292	43%	49.394	100%
Kerkrade	7.725	31%	4.943	20%	12.226	49%	24.894	100%
Landgraaf	5.332	28%	2.536	13%	11.157	59%	19.025	100%
Simpelveld	1.244	24%	699	14%	3.188	62%	5.131	100%
Voerendaal	1.217	20%	905	15%	4.000	65%	6.122	100%

Woningvoorraad naar eigendom



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

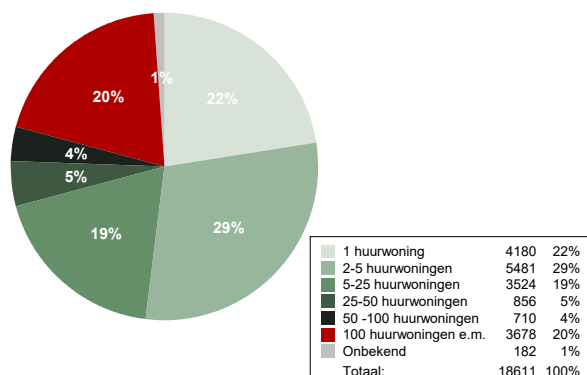


## Huurwoningvoorraad 31-12-2023, naar geregistreerd energielabel

	Abs.	In %
A	11.801	26%
B	7.632	17%
C	12.578	27%
D	5.949	13%
E	3.773	8%
F	2.296	5%
G	2.188	5%
<b>Totaal</b>	<b>46.217</b>	<b>100%</b>

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

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



## Bouwjaar en duurzaamheid

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

### Woningvoorraad 31-12-2023, naar bouwjaar

	Aantal	In %
<1945	23.916	19%
1945-1960	20.380	16%
1960-1970	18.726	15%
1970-1980	23.310	18%
1980-1990	20.064	16%
1990-2000	10.934	8%
2000-2010	7.231	6%
vanaf 2010	4.529	4%
Onbekend	21	0%
<b>Totaal</b>	<b>129.111</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 31-12-2023, naar bouwjaar en monumentenstatus (aantal woningen)

	RM	GM	MIP	Overig
<1945	1.304	132	1.492	20.988
1945-1960	3	6	87	20.284
1960-1970	4	10	25	18.687
1970-1980	8	7	45	23.250
1980-1990	21	5	146	19.892
1990-2000	13	14	146	10.761
2000-2010	3	4	122	7.102
vanaf 2010	0	0	26	4.503
Onbekend	0	0	0	21
<b>Totaal</b>	<b>1.356</b>	<b>178</b>	<b>2.089</b>	<b>125.488</b>

RM = Rijksmonument c.q. rijksmonumentenregister,

GM = gemeentelijke monumenten (geen rijksmonumenten)

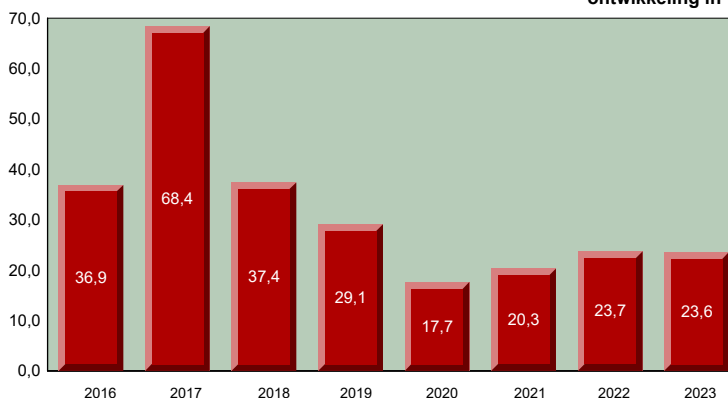
MIP = MIP-objecten (geen rijksmonumenten en geen gemeentelijke monumenten)

(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 %
2015	4.625	3,5%
2016	6.340	4,8%
2017	10.704	8,1%
2018	14.709	11,1%
2019	18.993	14,3%
2020	22.351	16,8%
2021	26.890	20,1%
2022	33.265	24,9%
2023	41.109	30,7%

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

	Huur		Koop		Totaal	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
A	11.801	21%	4.406	6%	16.207	13%
B	7.632	13%	3.860	5%	11.492	9%
C	12.578	22%	7.532	10%	20.110	16%
D	5.949	10%	3.920	5%	9.869	8%
E	3.773	7%	3.452	5%	7.225	6%
F	2.296	4%	2.436	3%	4.732	4%
G	2.188	4%	2.207	3%	4.395	3%
Onbekend	10.544	19%	44.537	62%	55.081	43%
<b>Totaal</b>	<b>56.761</b>	<b>100%</b>	<b>72.350</b>	<b>100%</b>	<b>129.111</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+++, A++++ en A+++++.

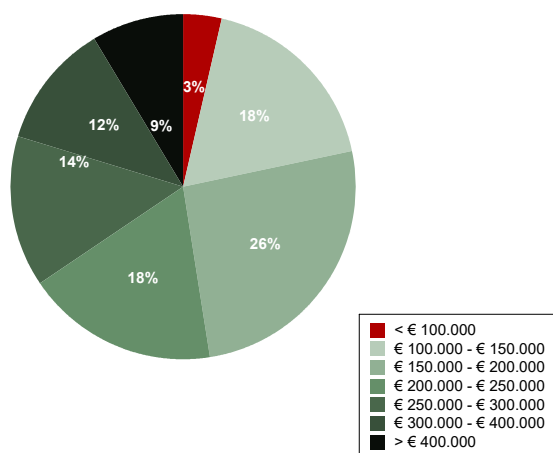
# WOZ-waarde 1-1-2023

De gegevens hebben betrekking op de gemiddelde WOZ-waarde per 1-1-2023 op basis van de woningvoorraad van 31-12-2023. Woningen waarvan de WOZ-waarde onbekend is, zijn in de onderstaande overzichten buiten beschouwing gelaten. De omvang van de waarde van de woningvoorraad (deel waarvan de waarde bekend is) per 1-1-2023 in de gemeente bedraagt: € 29.815.029.000.

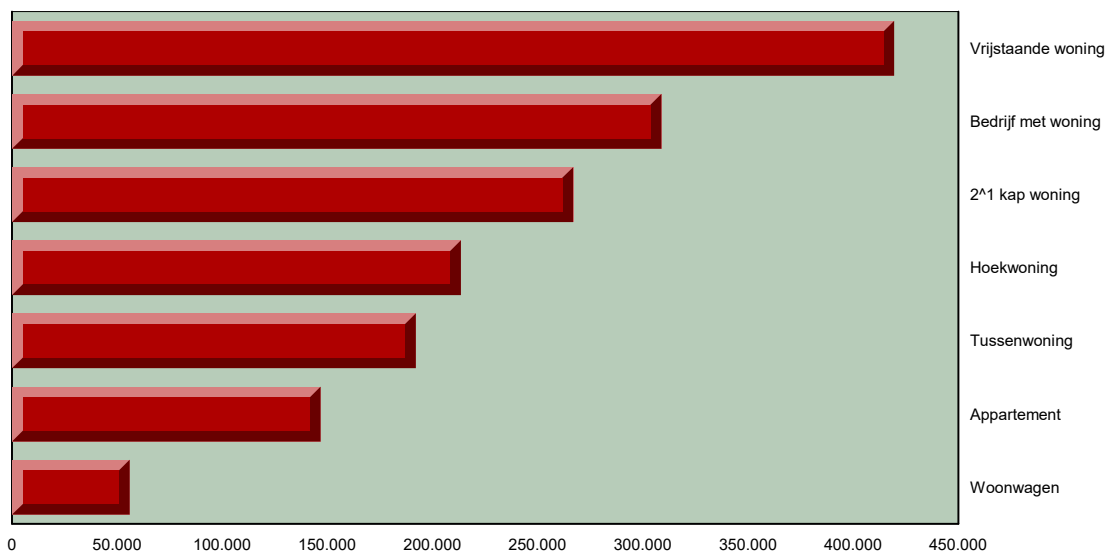
Gemiddelde WOZ-waarde 1-1-2023, naar woningtype

	Aantal	In €
Appartement	36.172	146.700
2^1 kap woning	27.185	266.800
Hoekwoning	17.564	213.400
Tussenwoning	28.405	192.000
Vrijstaande woning	18.555	419.500
Bedrijf met woning	920	308.800
Woonwagen	240	55.900
<b>Totaal</b>	<b>129.041</b>	<b>231.300</b>

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



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



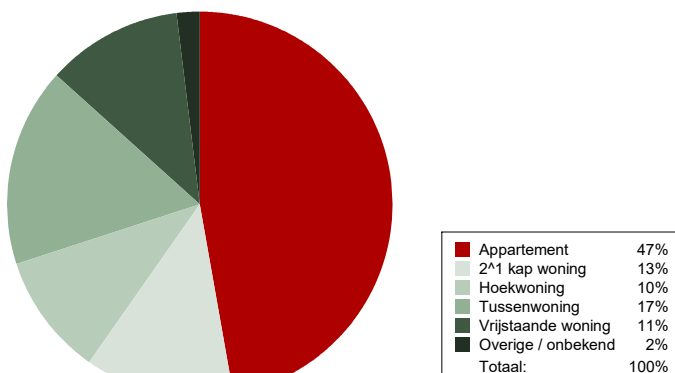
# Leegstand

Leegstand 31-12-2023, naar woningtype

	Aantal	In %
Appartement	2.010	5,5%
2^1 kap woning	535	2,0%
Hoekwoning	437	2,5%
Tussenwoning	715	2,5%
Vrijstaande woning	478	2,6%
Bedrijf met woning	64	6,9%
Woonwagen	20	8,3%
<b>Totaal</b>	<b>4.259</b>	<b>3,3%</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 31-12-2023, naar woningtype  
(aandeel in %)

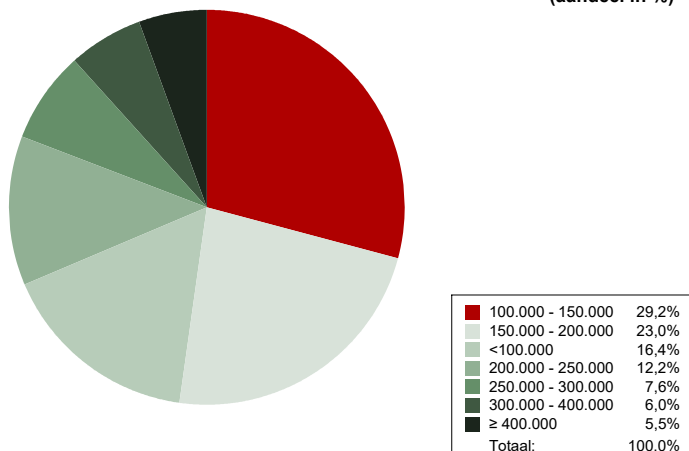


Leegstand 31-12-2023,  
naar WOZ-waardeklasse

	Aantal	In %
< 100.000	697	16%
100.000 - 150.000	1.243	29%
150.000 - 200.000	978	23%
200.000 - 250.000	520	12%
250.000 - 300.000	325	8%
300.000 - 400.000	257	6%
≥ 400.000	236	6%
<b>Totaal</b>	<b>4.256</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 31-12-2023, naar WOZ-waardeklasse  
(aandeel in %)

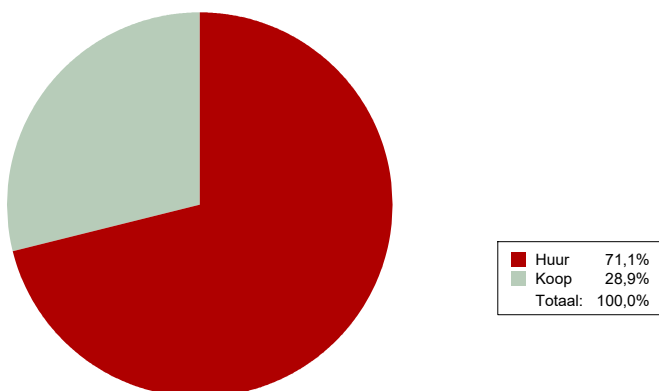


Leegstand 31-12-2023,  
naar eigendom

	Aantal	In %
Huur	3.027	71%
Koop	1.232	29%
<b>Totaal</b>	<b>4.259</b>	<b>100%</b>

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

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



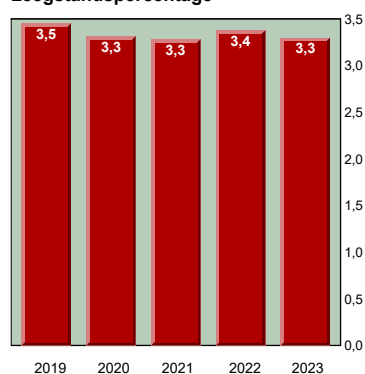
# Leegstandsontwikkeling

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

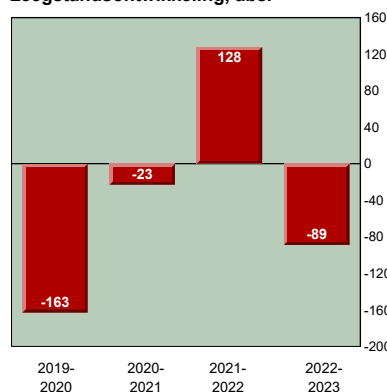
	Apparte- menten	2^1 kap woningen	Hoek- woningen	Tussen- woningen	Vrijstaande woningen	Overige woningen	Totaal
2019	2.081	558	424	719	520	104	4.406
2020	2.056	521	430	652	486	98	4.243
2021	2.136	491	425	643	433	92	4.220
2022	2.087	509	441	746	477	88	4.348
2023	2.010	535	437	715	478	84	4.259

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

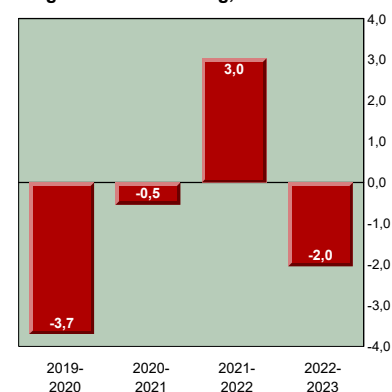
Leegstandspercentage



Leegstandsontwikkeling, abs.



Leegstandsontwikkeling, in %



Leegstand 2019-2023 naar gemeente, aantal woningen

	Leegstand 2019-2023 naar gemeente, aantal woningen					Leegstandspercentage				
	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023
Beekdaelen	499	525	448	450	472	3,0	3,2	2,7	2,7	2,8
Brunssum	516	366	420	474	374	3,6	2,6	3,0	3,3	2,6
Heerlen	1.716	1.622	1.617	1.755	1.636	3,8	3,6	3,5	3,8	3,6
Kerkrade	933	1.004	980	892	959	4,0	4,3	4,2	3,8	4,1
Landgraaf	417	391	424	428	440	2,3	2,2	2,4	2,4	2,5
Simpelveld	181	200	218	211	209	3,6	4,0	4,3	4,2	4,2
Voerendaal	144	135	113	138	169	2,6	2,4	2,0	2,4	3,0
<b>Totaal</b>	<b>4.406</b>	<b>4.243</b>	<b>4.220</b>	<b>4.348</b>	<b>4.259</b>	<b>3,5</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>

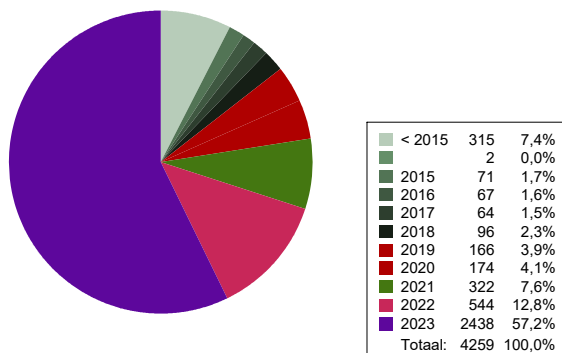
# Leegstandsduur

De gemiddelde leegstandsduur per 31-12-2023 in de gemeente bedraagt: **892 dagen**. Het kan overigens voorkomen dat niet van alle leegstaande woningen de leegstandsduur bekend is. Deze woningen zijn dan in de onderstaande overzichten naar leegstandsduur buiten beschouwing gelaten. Initiële leegstand betreft woningen die nog nooit zijn bewoond (het leegstandsjaar is gelijk aan het bouwjaar). Overige leegstand betreft leegstaande woningen die reeds eerder waren bewoond.

## Leegstand 31-12-2023, naar leegstandsduur

	Aantal	In %
< 1 jaar	2.413	57%
1 - 2 jaar	571	13%
2 - 5 jaar	625	15%
≥ 5 jaar	650	15%
<b>Totaal</b>	<b>4.259</b>	<b>100%</b>

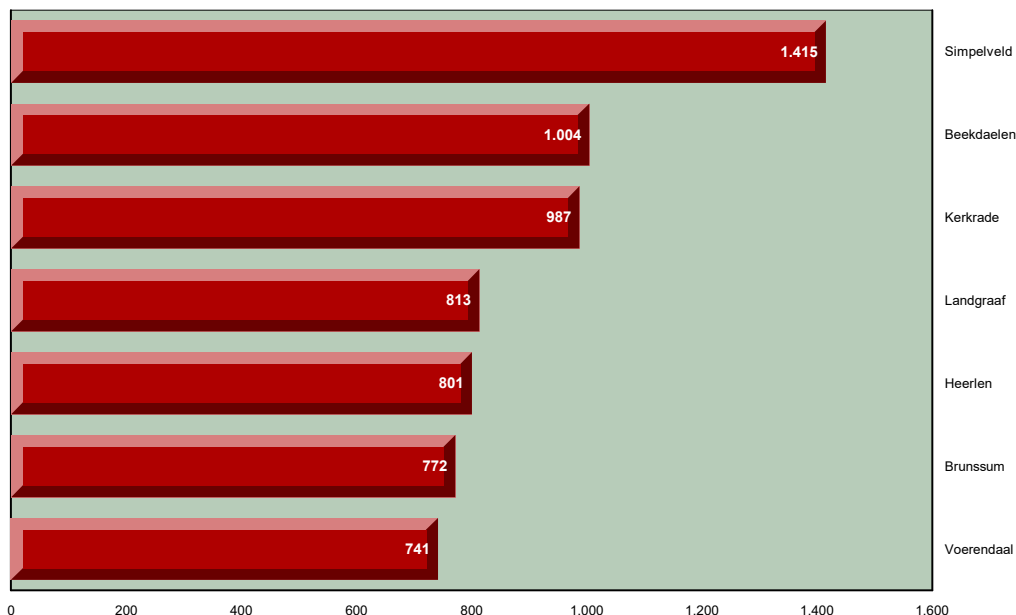
## Leegstandverdeling 31-12-2023, naar jaar van leegstand



## Leegstand 31-12-2023, initiële leegstand

	Aantal	In %
Initiële leegstand	9	0%
Overige leegstand	4.248	100%
<b>Totaal</b>	<b>4.257</b>	<b>100%</b>

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



# Leegstandssort

Leegstand 31-12-2023, Top 10 naar leegstandsoort

Kwaliteitsindicatoren	Aantal	In %
1	1.863	44%
12	958	22%
16	383	9%
15	167	4%
17	157	4%
129	157	4%
126	143	3%
127	100	2%
19	96	2%
13	45	1%
Overige combinaties	190	4%
<b>Totaal</b>	<b>4.259</b>	<b>100%</b>

Leegstand 31-12-2023, Top 10 leegstand naar postcode

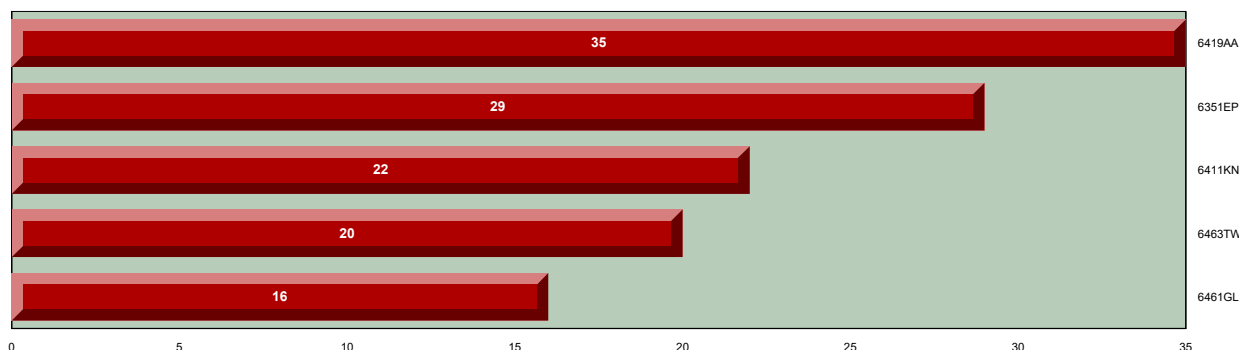
Postcode	Aantal
6419AA	35
6351EP	29
6411KN	22
6463TW	20
6461GL	16
6463TX	16
6343BH	15
6411HK	15
6351GA	14
6373HW	13
Overige postcodes	4.064
<b>Totaal</b>	<b>4.259</b>

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 31-12-2023, naar postcode



# Leegstand woningcorporaties

## Leegstand 31-12-2023, woningcorporaties

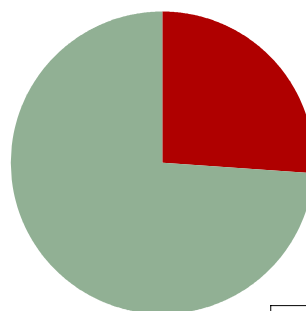
	Aantal	Leegstand %
<b>Leegstand woningcorporaties</b>	1.115	2,9%

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

## Leegstand 31-12-2023, woningcorporaties

	Aantal	In %
Leegstand woningcorporaties	1.115	26,2%
Overige leegstand	3.144	73,8%
<b>Totaal</b>	<b>4.259</b>	<b>100,0%</b>

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



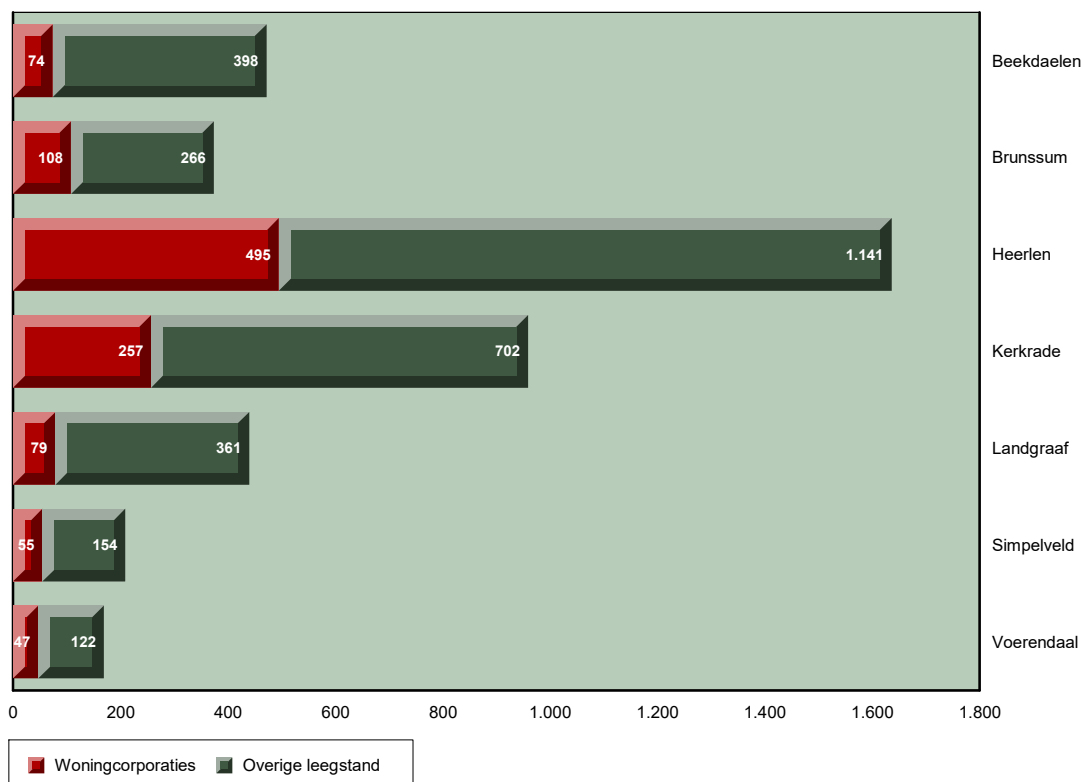
■ Woningcorporaties	1115	26,2%
■ Overige leegstand	3144	73,8%
Totaal:	4259	100,0%

## Leegstand 31-12-2023, bewuste leegstand

	Aantal	In %
Bewuste leegstand	104	2,4%
Overige leegstand	4.155	97,6%
<b>Totaal</b>	<b>4.259</b>	<b>100,0%</b>

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

## Leegstand woningcorporaties versus overige leegstand 31-12-2023, naar gemeente



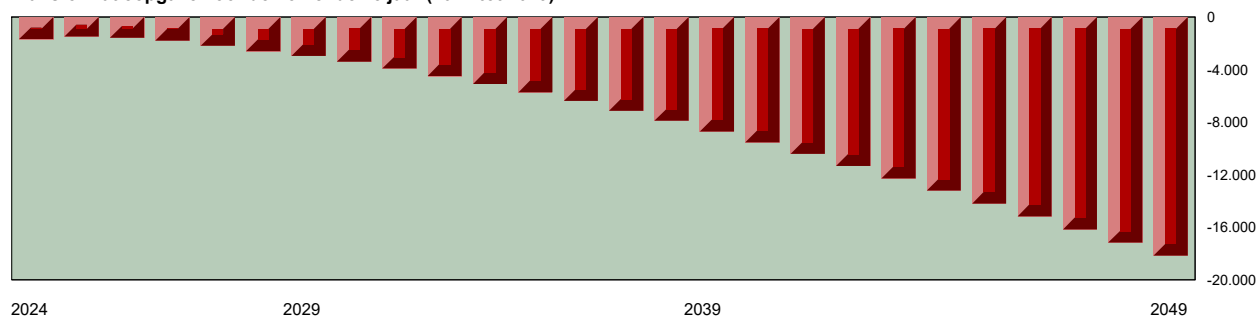
# Kwantitatieve transformatieopgave

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 2024 tot 2049

	Aantal woningen	In % huidige voorraad
Leegstandseffect	-1.680	-1,3%
De komende 5 jaar (2024 - 2029)	-2.590	-2,0%
De komende 15 jaar (2024 - 2039)	-8.710	-6,7%
De komende 25 jaar (2024 - 2049)	-18.150	-14,1%

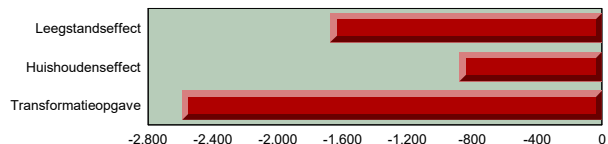
## Transformatieopgave voor de komende 25 jaar (2024 tot 2049)



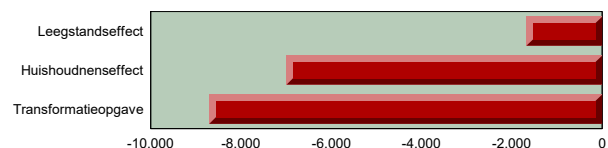
## Leegstandseffect 2024

Huidige woningvoorraad	129.111
- bewoond	124.852
- leegstaand (3,3%)	4.259
└ frictieleegstand	2.582
└ overige leegstand (opgave)	-1.677

## 2024 tot 2029



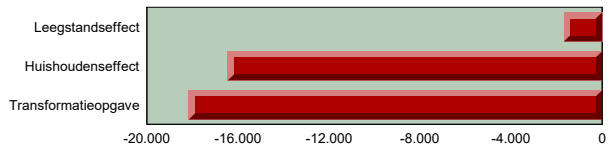
## 2024 tot 2039



## Huishoudenseffect 2024 tot 2049

In de komende 5 jaar (2024 - 2029)	-880
In de komende 15 jaar (2024 - 2039)	-6.990
In de komende 25 jaar (2024 - 2049)	-16.440

## 2024 tot 2049



## Transformatieopgave 2024 - 2029 in relatie tot de aanwezige omgevingsvergunningen

	Transformatie Opgave	Omgevings- vergunningen	Opgave (incl. vergunningen)
Parkstad Limburg	-2.590	950	-3.540



# Gemeente Parkstad Limburg

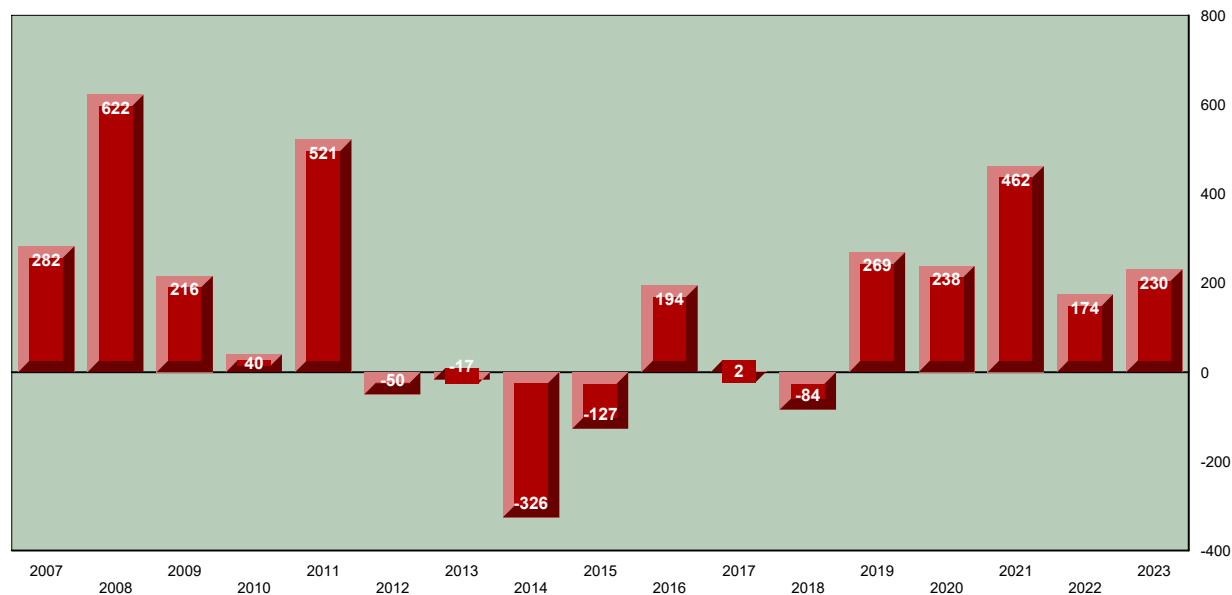
## Woningvoorraadontwikkeling

# Toevoegingen & onttrekkingen

## Woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen 10 jaar

	Saldo		Toevoegingen		Onttrekkingen	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
2014	-326	-0,3%	274	0,2%	-600	-0,5%
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%

## Woningvoorraadontwikkeling vanaf 2007



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

		2023		2014-2023	
		Abs.	In %	Abs.	In %
<b>Toevoeging</b>	Nieuwbouw	200	42%	2.936	75%
	Bestemmingswijziging	232	48%	611	16%
	Woonruimtesplitsing	49	10%	381	10%
	<b>Totaal</b>	<b>481</b>	<b>100%</b>	<b>3.928</b>	<b>100%</b>
<b>Onttrekking</b>	Sloop	-193	77%	-2.467	85%
	Bestemmingswijziging	-4	2%	-47	2%
	Woonruimtesamenvoeging	-54	22%	-377	13%
	Anderszins	0	0%	-5	0%
	<b>Totaal</b>	<b>-251</b>	<b>100%</b>	<b>-2.896</b>	<b>100%</b>
<b>Totaal (woningvoorraadontwikkeling)</b>		<b>230</b>	<b>100%</b>	<b>1.032</b>	<b>100%</b>

## Planlijst realisaties in 2023 - toevoegingen

### Planlijst realisaties woningtoevoegingen in 2023 (top-50)

Plannaam	Buurtcluster/kern	Aantal
eUregio Studentencampus	Heerlen-Centrum	141
Herstructureringsproject Oude Egge	Brunssum-Oost	38
Poorterstraat	Brunssum-Noord	27
Locatie voormalig Deltacollege	Brunssum-Centrum	24
Hoogveld	Heerlerbaan-Schil	23
Saffierflat	Grasbroek-Musschemig-Schandelen	23
Houtstraat - Dr. Poelsstraat	Klimmen	20
Kerkraderweg 76 (transformatie kantoor)	Molenberg	12
Vossepark	Molenberg	12
De Veste I & II	Heerlen-Centrum	11
locatie basisschool Bei de Ling	Ubach over Worms West	10
Maarstraat	Brunssum-West	9
Nobelstraat 14	Op de Nobel - Lindeveld	9
Wagenschutsweg / Kapelweg	Meezenbroek-Schaesbergveld-Palemig	9
Zorgcomplex Emmastraat	Nieuwenhagen Oost	9
Pr. Bernhardstraat	Nieuwenhagen Oost	7
Groeve gebieden	De Hei	6
Benzenraderweg 128	Bekkerveld - Aarveld	5
Geleenstraat 51	Heerlen-Centrum	4
Huls 46	Simpelveld	4
Willemstraat 13	Heerlen-Centrum	4
Rumpenerstraat 61	Brunssum-Centrum	3
Charles Frehenstraat 6-8	Ubach over Worms Oost	2
Drievogelstraat / Pleinstraat	Spekholzerheide	2
Heiveldstraat 56	Heilust - Kaalheide	2
Hof van Oeloven	Brunssum-Oost	2
Maastrichterstraat 45	Brunssum-Centrum	2
Niersprinkstraat 89	Kerkrade-Centrum - Holz	2
Schiffelerstraat 2c	Brunssum-Centrum	2
Aan de Belboom	Schinveld	1
Annegats 1	Doenrade	1
Beekerpark Schimmert	Schimmert	1
Beukenberg	Doenrade	1
Bodemplein 29	Brunssum-Centrum	1
Bresa en Bastiaans	Brunssum-West	1
Burgemeester Kessenplein 1	Hoensbroek - De Dem	1
Burgemeester Kessenplein 1A	Hoensbroek - De Dem	1
Burgemeester Kessenplein 1B	Hoensbroek - De Dem	1
De Eijken	Nuth	1
de Wendelstraat 3a	Schaesberg Zuid	1
Doverau 9	Terwinselen	1
Eindstraat 33	Bingelrade	1
Emmaterrein Woonvlek II	Brunssum-West	1
Fromberg 7	Voerendaal-Kunrade	1
Groenstraat 93	Ubach over Worms Oost	1
Grote Stegel 13A	Eygelshoven	1
Grupellostraat 37	Kerkrade-Centrum - Holz	1
Heerlenseweg 16	Schaesberg Noord	1
Hegge Heggerdrift	Schinnen	1
Heiberg 31	Amstenrade - Oirsbeek	1

## Planlijst realisaties in 2023 - onttrekkingen

### Planlijst realisaties woningonttrekkingen in 2023 (top-50)

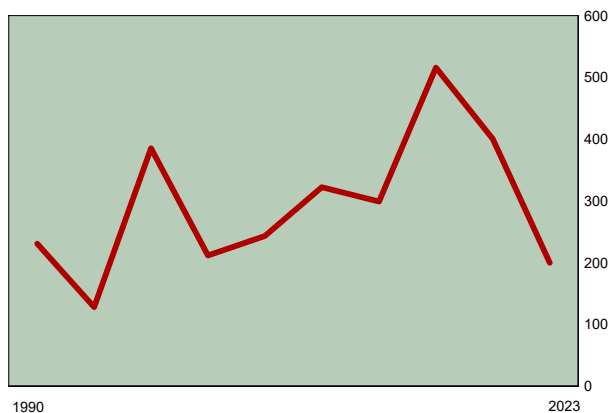
Plannaam	Buurtcluster/kern	Aantal
Handelstraat	Brunssum-Centrum	-90
Schilterstraat	Simpelveld	-68
Saffierflat	Grasbroek-Musschemig-Schandelen	-36
Spoorsingel II	Grasbroek-Musschemig-Schandelen	-13
Herstructureringsproject Rumpenerstraat	Brunssum-Centrum	-12
Het Ei: Victoriapark + P.Savelbergstraat	Brunssum-Centrum	-3
Op de Bies 52	Schimmert	-3
Rolduckerveld	Erenstein - Rolduckerveld	-3
Burgemeester Kessenplein 1	Hoensbroek - De Dem	-1
Eindstraat 33	Bingelrade	-1
Eindstraat 33a	Bingelrade	-1
Groenstraat 93	Ubach over Worms Oost	-1
Groenstraat 93A	Ubach over Worms Oost	-1
Heerlenseweg 16	Schaesberg Noord	-1
Heerlenseweg 16A	Schaesberg Noord	-1
Heisterberg 41	Hoensbroek - De Dem	-1
Hommerteweg 276	Schinnen	-1
Hommerteweg 276A	Schinnen	-1
Industriestraat	Spekholzerheide	-1
Kleingraverstraat 144	Spekholzerheide	-1
Klooster Pannesheide / Vlinderheide	Nulland - Bleijerheide	-1
Maarstraat	Brunssum-West	-1
Maastrichterstraat 45	Brunssum-Centrum	-1
Nagelbeek 66	Schinnen	-1
Pannesheiderstr 94	Nulland - Bleijerheide	-1
Ridder Hoenstraat 199	Nieuw Lotbroek	-1
Rumpenerstraat 61	Brunssum-Centrum	-1
Schiffelerstraat 2c	Brunssum-Centrum	-1
St.Pieterstraat 53A	Chevremont - Haanrade	-1
Willemstraat 13	Heerlen-Centrum	-1

# Nieuwbouw

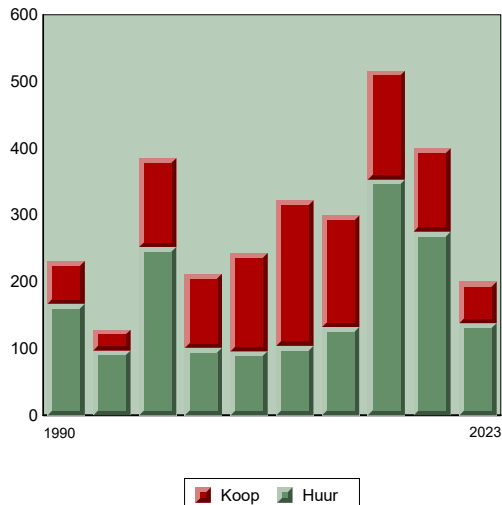
## Nieuwbouw van woningen in de afgelopen 10 jaar

	Nieuwbouw		Eigendomsverhouding				Woningtype			
	Totaal		Huur		Koop		Eengezins		Meergezins	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
2014	231	0,2%	167	72%	64	28%	125	54%	106	46%
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%

### Nieuwbouw vanaf 1990



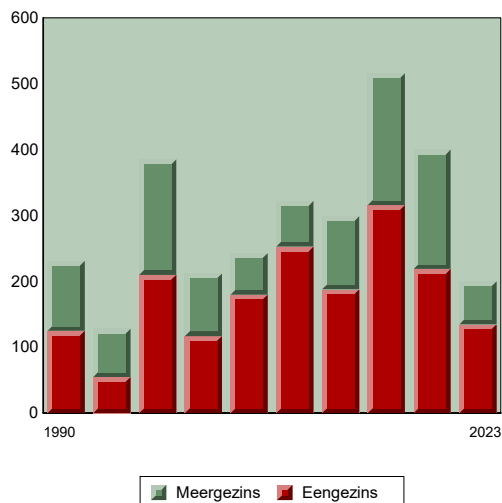
### Nieuwbouw naar huur/koop



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

		2023		2014 - 2023	
		Abs.	In %	Abs.	In %
Huur	Eengezins	73	37%	800	27%
	Meergezins	65	33%	915	31%
	<b>Subtotaal</b>	<b>138</b>	<b>69%</b>	<b>1.715</b>	<b>58%</b>
Koop	Eengezins	62	31%	998	34%
	Meergezins	0	0%	223	8%
	<b>Subtotaal</b>	<b>62</b>	<b>31%</b>	<b>1.221</b>	<b>42%</b>
<b>Totaal</b>		<b>200</b>	<b>100%</b>	<b>2.936</b>	<b>100%</b>

### Nieuwbouw naar woningtype

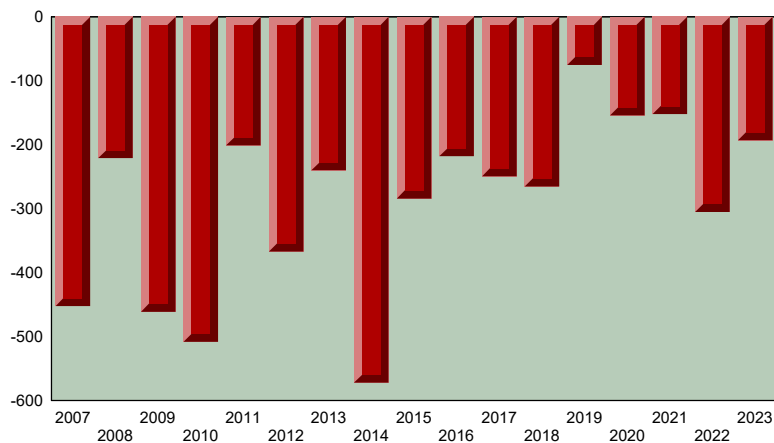


# Sloop

Sloop in de afgelopen 10 jaar

	Abs.	In %
2014	-572	-0,4%
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%

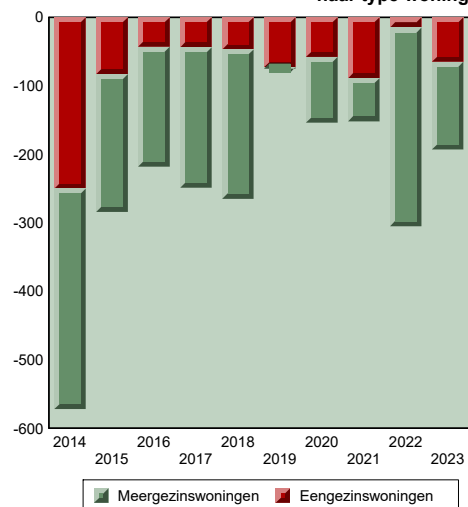
Sloop sinds 1990



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

		2023		2014 - 2023	
		Abs.	In %	Abs.	In %
Huur	Eengezins	-58	30%	-579	23%
	Meergezins	-112	58%	-1.674	68%
	<b>Totaal</b>	<b>-170</b>	<b>88%</b>	<b>-2.253</b>	<b>91%</b>
Koop	Eengezins	-7	4%	-188	8%
	Meergezins	-16	8%	-26	1%
	<b>Totaal</b>	<b>-23</b>	<b>12%</b>	<b>-214</b>	<b>9%</b>
<b>Totaal</b>		<b>-193</b>	<b>100%</b>	<b>-2.467</b>	<b>100%</b>

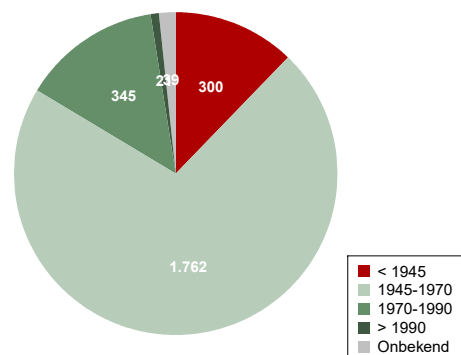
Sloop naar type woning



Sloop naar bouwjaar; 2023 en in de afgelopen 10 jaar

	2023		2014 - 2023	
	Abs.	In %	Abs.	In %
< 1945	-4	2%	-300	12%
1945-1970	-184	95%	-1.762	71%
1970-1990	-3	2%	-345	14%
> 1990	-2	1%	-21	1%
Onbekend	0	0%	-39	2%
<b>Totaal</b>	<b>-193</b>	<b>100%</b>	<b>-2.467</b>	<b>100%</b>

Sloop naar bouwjaar; in de afgelopen 10 jaar



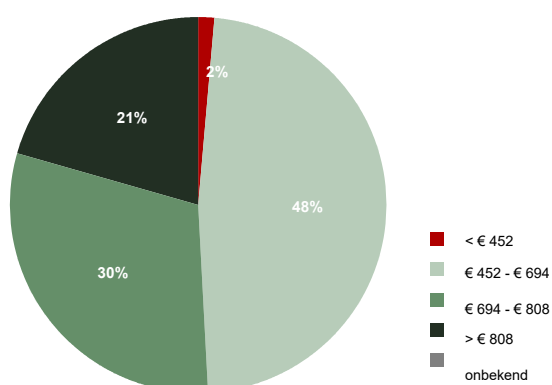
# Prijsklassen

## Huurwoningen

Aantal gerealiseerde huurwoningen in 2023, naar prijs

	Aantal	In %
< € 452	8	2%
€ 452 - € 694	252	48%
€ 694 - € 808	161	30%
> € 808	109	21%
onbekend	0	0%
<b>Totaal</b>	<b>530</b>	<b>100%</b>

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

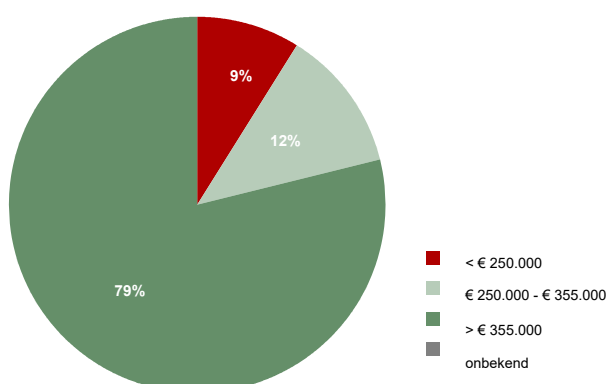


## Koopwoningen

Aantal gerealiseerde koopwoningen in 2023, naar prijs

	Aantal	In %
< € 250.000	8	9%
€ 250.000 - € 355.000	11	12%
> € 355.000	71	79%
onbekend	0	0%
<b>Totaal</b>	<b>90</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

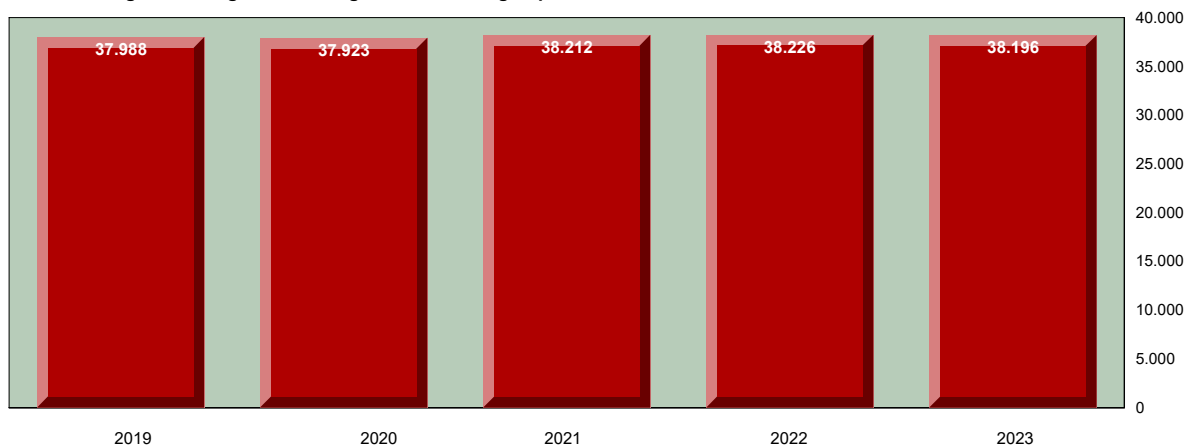
## Woningcorporaties, zelfstandige huurwoningen

	Per 31-12	Verandering	
	Abs.	Abs.	In %
2019	37.988	-65	-0,2%
2020	37.923	289	0,8%
2021	38.212	14	0,0%
2022	38.226	-30	-0,1%
2023	38.196		
<b>Periode 2019-2023</b>		<b>208</b>	<b>0,5%</b>

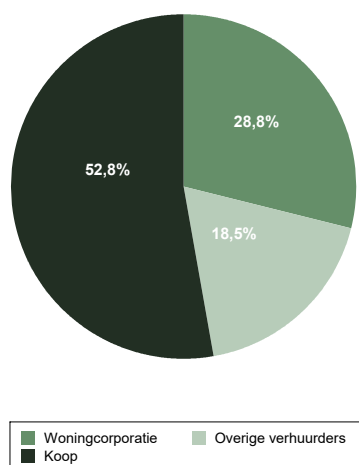
## Top 5 woningcorporaties, per 31-12-2023

	Abs.	In %
HEEMwonen	9.687	25%
Weller Wonen	9.186	24%
Wonen Zuid	5.487	14%
Woonpunt	4.847	13%
Wonen Limburg	2.775	7%
Overige woningcorporaties	6.215	16%

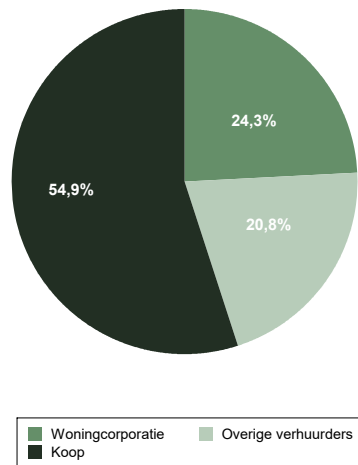
## Ontwikkeling zelfstandige huurwoningvoorraad woningcorporaties



Woningvoorraad 31-12-2023  
aandeel corporatiebezit Parkstad Limburg



Woningvoorraad 31-12-2023  
aandeel corporatiebezit Limburg



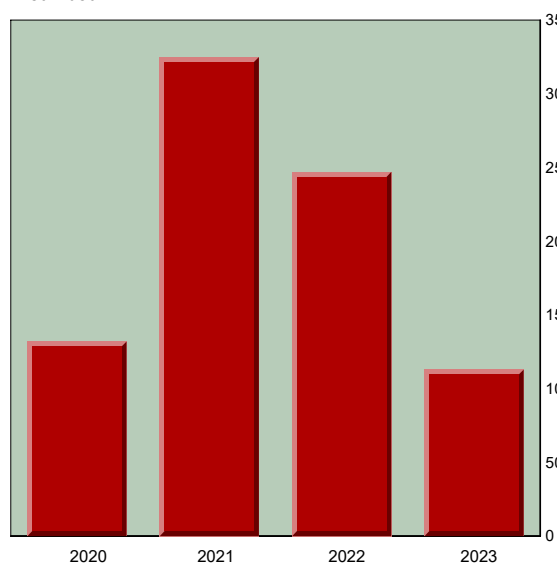
# Dynamiek

## Dynamiek

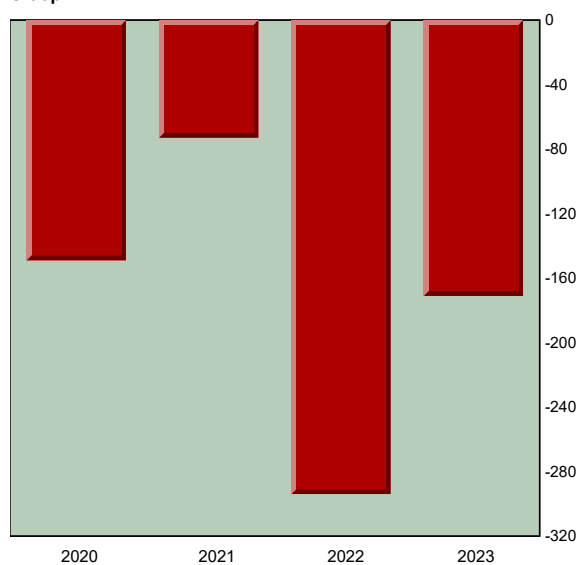
	Voorraad 1-1	Nieuwbouw		Aankoop		Sloop		Verkoop		Ov. mutaties*		Voorraad 31-12
		Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	
2020	37.988	132	0,3%	73	0,2%	-149	-0,4%	-31	-0,1%	-90	-0,2%	37.923
2021	37.923	325	0,9%	19	0,1%	-73	-0,2%	-30	-0,1%	48	0,1%	38.212
2022	38.212	247	0,6%	84	0,2%	-294	-0,8%	-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

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

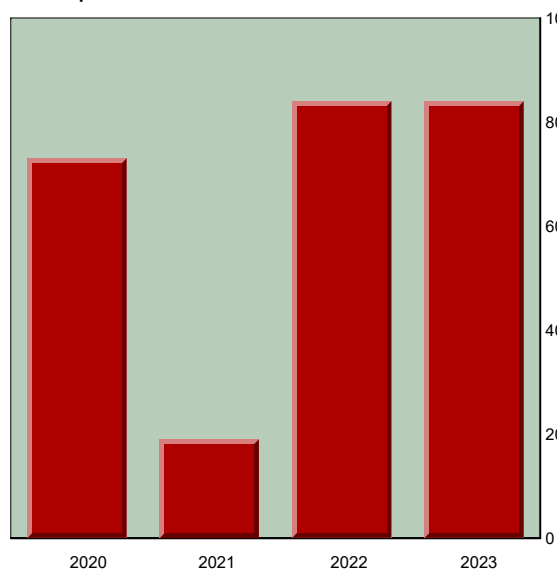
### Nieuwbouw



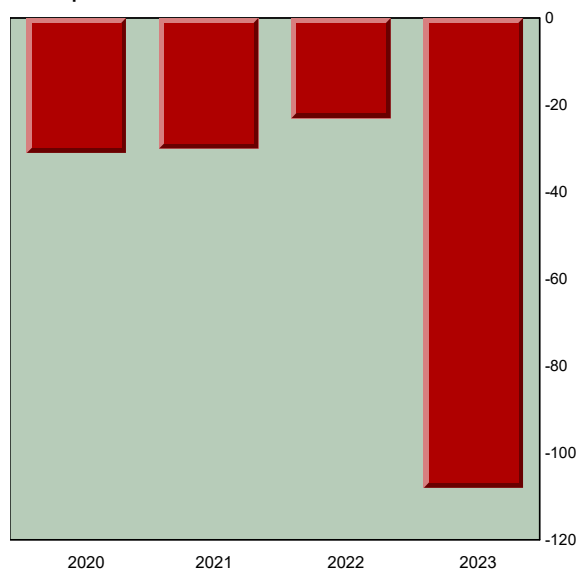
### Sloop



### Aankoop



### Verkoop



# Huurprijzen

Huurwoningen naar huurprijsklasse, per 1-1-2023

	Abs.	In %
Goedkoop	3.958	10%
Betaalbaar	23.339	61%
Duur tot huurtoeslaggrens	8.815	23%
Duur boven huurtoeslaggrens	515	1%
Onbekend	1.599	4%
<b>Totaal</b>	<b>38.226</b>	<b>100%</b>

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

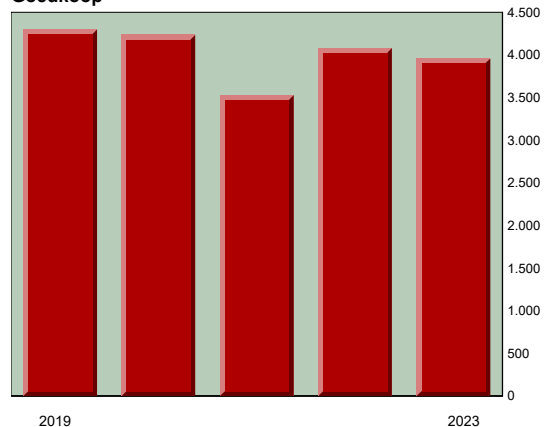
	2019	2020	2021	2022	2023
Bruto huurprijs	€ 540	€ 549	€ 575	€ 567	€ 578
Huurtoeslag	€ 135	€ 137	€ 152	€ 148	€ 149
Netto huurprijs	€ 406	€ 413	€ 423	€ 419	€ 429

Ontwikkeling naar huurprijs (2022-2023), abs.

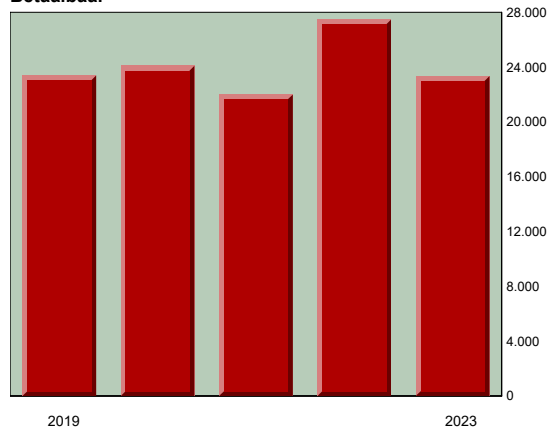
	Abs.	In %
Goedkoop	-122	-3,0%
Betaalbaar	-4.131	-15,0%
Duur tot huurtoeslaggrens	3.970	81,9%
Boven huurtoeslaggrens	26	5,3%
Onbekend	271	20,4%
<b>Totaal</b>	<b>14</b>	<b>0,0%</b>

Goedkoop = maandhuur < € 442  
 Betaalbaar = maandhuur € 442 - € 679  
 Duur tot huurtoeslaggrens = maandhuur € 679 - € 763  
 Duur boven huurtoeslaggrens = maandhuur > € 763  
 Gegevens 2024 zijn nog niet beschikbaar (zomer 2025).

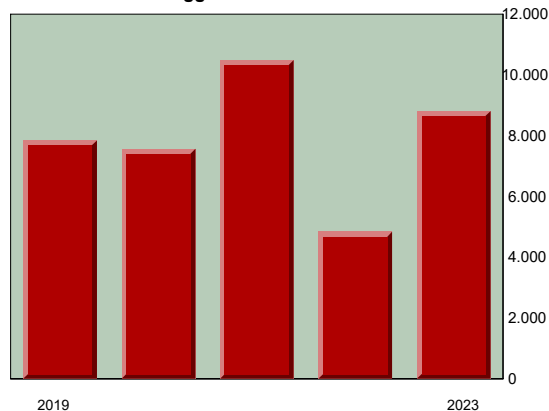
Goedkoop



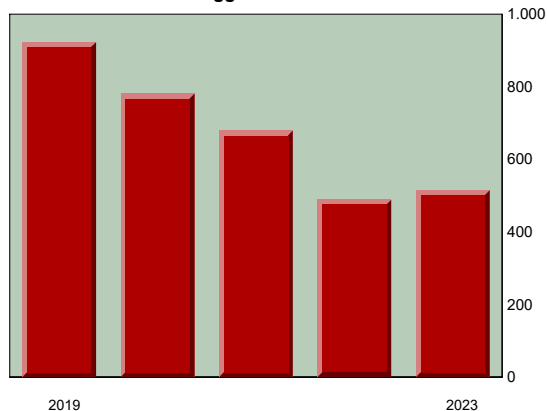
Betaalbaar



Duur tot huurtoeslaggrens



Duur boven huurtoeslaggrens



# Gemeente Parkstad Limburg

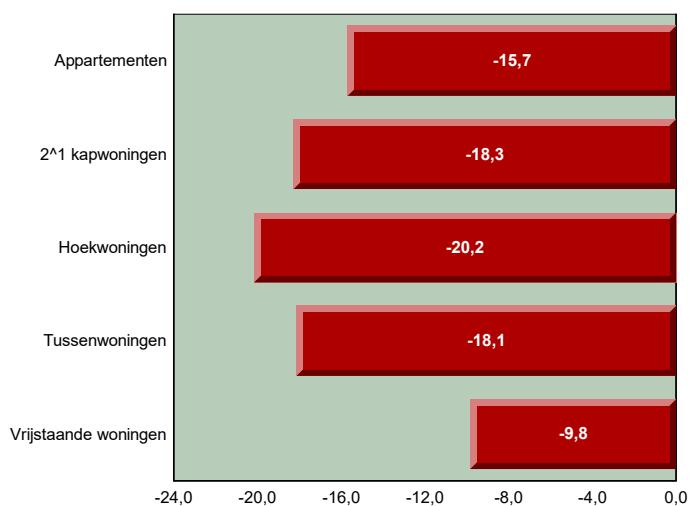
Koopsector

# Woningtransacties - aantal

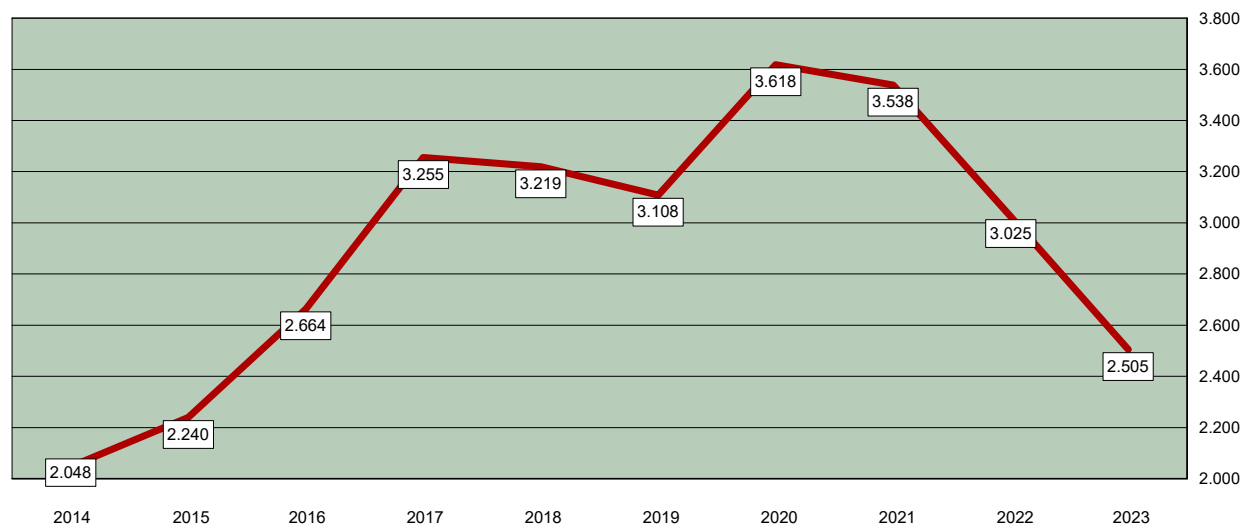
Aantal koopwoningtransacties

	Aantal transacties		Ontwikkeling	
	Abs.	Abs.	In %	
2014	2.048			
2015	2.240	192	8,6%	
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	16,4%	
2021	3.538	-80	-2,2%	
2022	3.025	-513	-14,5%	
2023	2.505	-520	-17,2%	

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



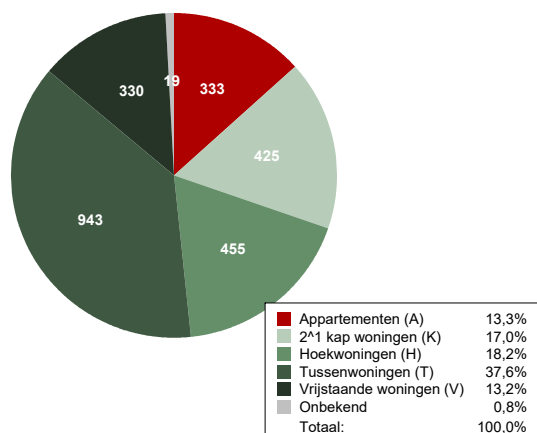
Aantal koopwoningtransacties



Aantal koopwoningtransacties, naar woningtype

	Aantal transacties		Ontwikkeling 2022-2023	
	2023	Abs.	In %	
Appartementen	333	-62	-15,7%	
2^1 kap woningen	425	-95	-18,3%	
Hoekwoningen	455	-115	-20,2%	
Tussenwoningen	943	-209	-18,1%	
Vrijstaande woningen	330	-36	-9,8%	
Onbekend	19	-3	-13,6%	
<b>Totaal</b>	<b>2.505</b>	<b>-520</b>	<b>-17,2%</b>	

Aantal koopwoningtransacties, aandeel naar woningtype 2023 (in %)

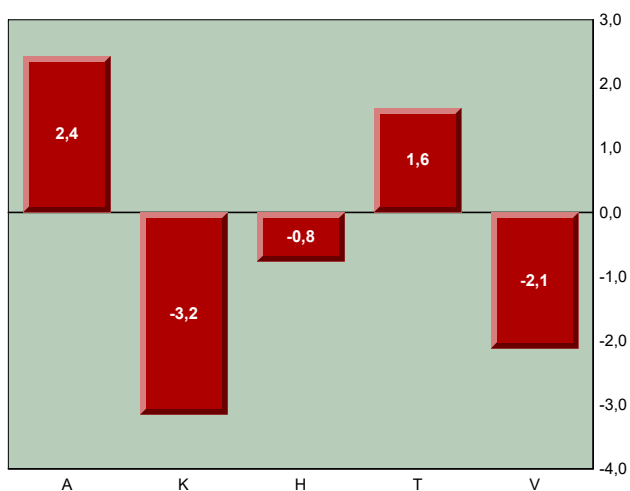


# Woningtransacties - gemiddelde koopsom

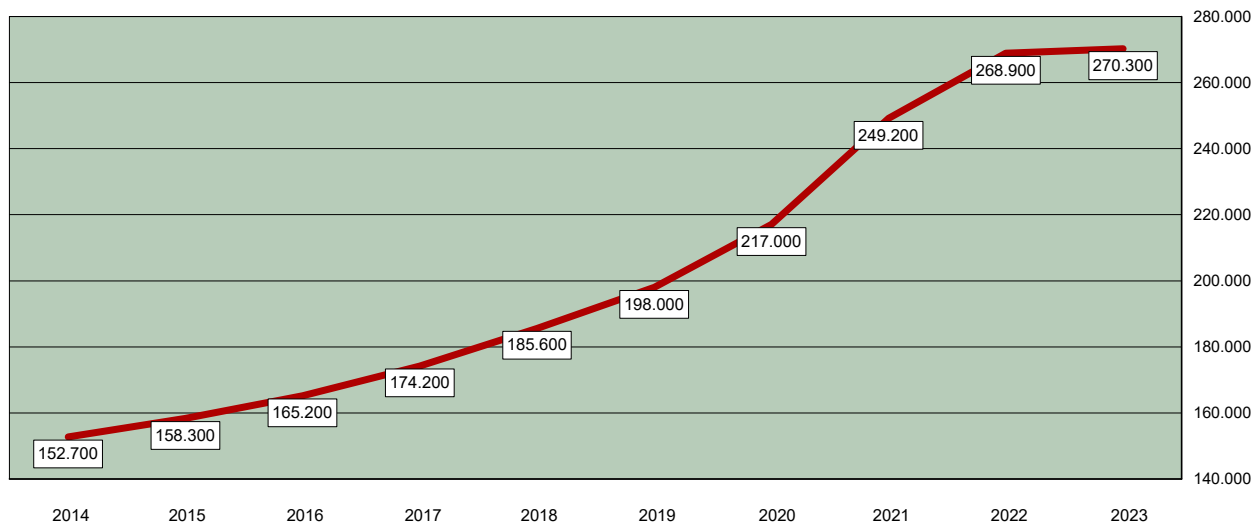
## Gemiddelde koopsom

	Gemiddelde koopsom In €	Ontwikkeling	
		In €	In %
2014	152.700	5.600	3,7%
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		

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



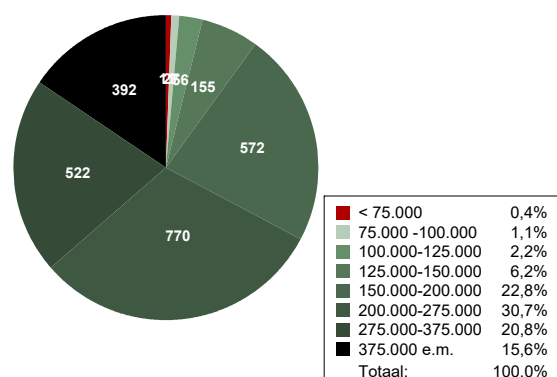
## Gemiddelde koopsom



## Gemiddelde koopsom, naar woningtype

	Gemiddelde koopsom 2023	Ontwikkeling 2022-2023	
		In €	In %
Appartementen	203.200	4.800	2,4%
2*1 kap woningen	283.300	-9.200	-3,2%
Hoekwoningen	252.100	-1.900	-0,8%
Tussenwoningen	233.800	3.700	1,6%
Vrijstaande woningen	450.600	-9.800	-2,1%
Onbekend	273.100	67.000	32,5%
<b>Totaal</b>	<b>270.300</b>	<b>1.400</b>	<b>0,5%</b>

## Aantal koopwoningtransacties naar prijsklasse 2023 (in %)



# Woningtransacties - prijsklassen

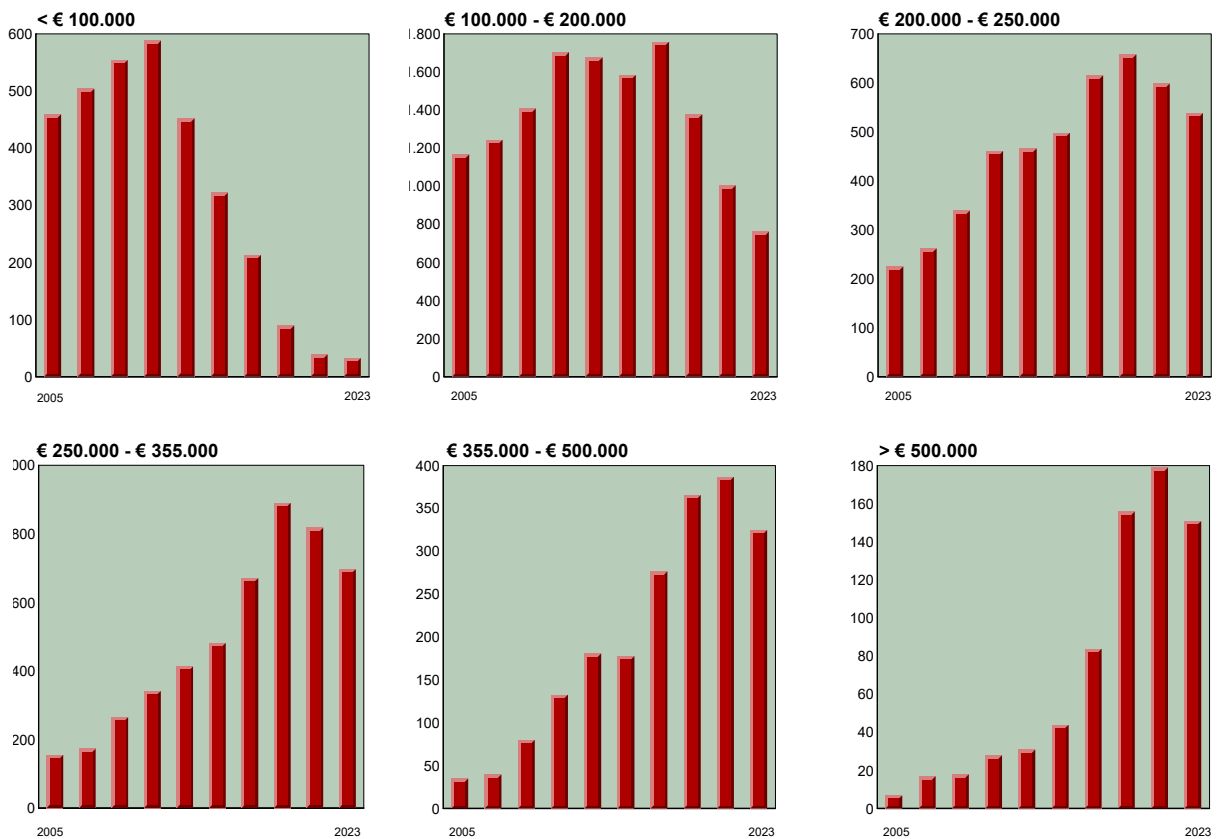
**Koopwoningtransacties  
naar prijsklassen in 2023**

	Abs.	In %
< € 100.000	33	1%
€ 100.000 - € 200.000	761	30%
€ 200.000 - € 250.000	538	21%
€ 250.000 - € 355.000	697	28%
€ 355.000 - € 500.000	325	13%
> € 500.000	151	6%
<b>Totaal</b>	<b>2.505</b>	<b>100%</b>

**Koopwoningtransacties  
naar prijsklassen 2022-2023**

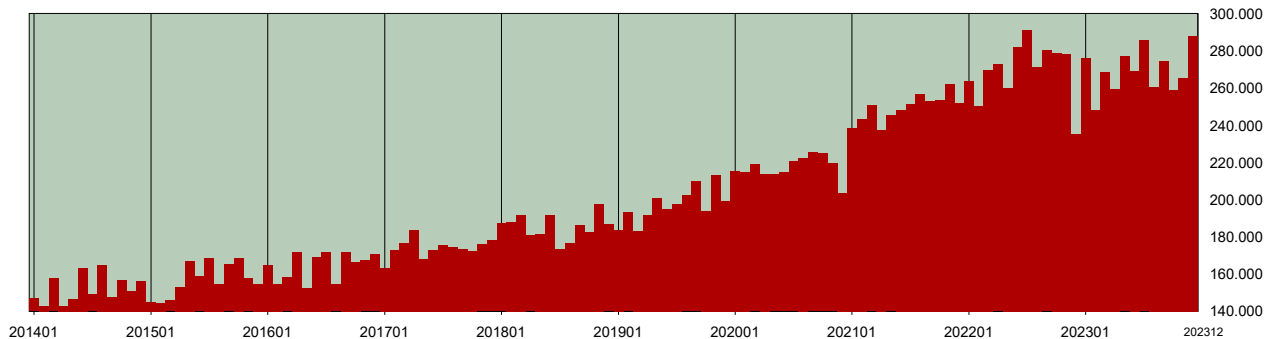
	2022	2023
< € 100.000	39	33
€ 100.000 - € 200.000	1.004	761
€ 200.000 - € 250.000	598	538
€ 250.000 - € 355.000	818	697
€ 355.000 - € 500.000	387	325
> € 500.000	179	151
<b>Totaal</b>	<b>3.025</b>	<b>2.505</b>

**Koopwoningtransacties, ontwikkeling per prijsklasse (aantal)**



**Ontwikkeling per maand, gemiddelde koopsom (in €)**

(201301 = januari 2013, etc.)

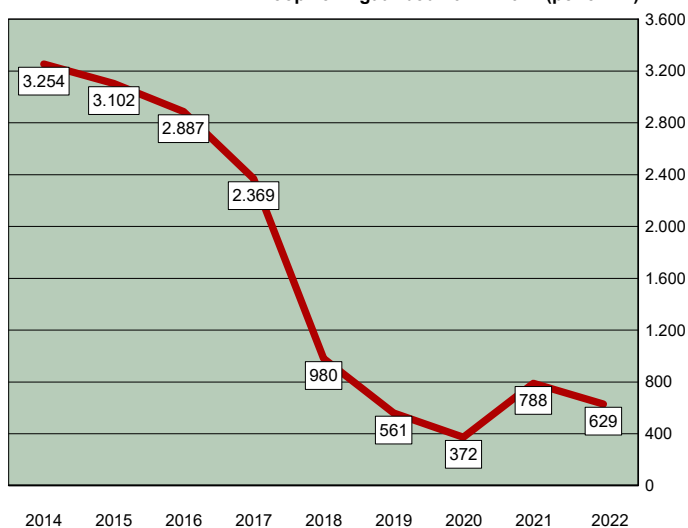


# Aanbod koopwoningen

## Koopwoningaanbod 2014 - 2022

	Aantal per 31-12	Ontwikkeling	
		Aantal	In %
2014	3.254	-152	-4,7%
2015	3.102	-215	-6,9%
2016	2.887	-518	-17,9%
2017	2.369	-1.389	-100,0%
2018	980	-419	-42,8%
2019	561	-189	-33,7%
2020	372	416	111,8%
2021	788	-159	-20,2%
2022	629		

Koopwoningaanbod 2014 - 2022 (per 31-12)



## Koopwoningaanbod, naar woningtype in 2022

	Aantal		Ontwikkeling	
	31-12	Aantal	In %	
Appartementen	107	-9	-7,8%	
Tussenwoningen	119	-17	-12,5%	
Hoek-/2 <sup>e</sup> 1-kapwoningen	218	-59	-21,3%	
Vrijstaande woningen	155	-80	-34,0%	
Onbekend	30	6	20,8%	
<b>Totaal</b>	<b>629</b>	<b>-159</b>	<b>-20,2%</b>	

## Vraagprijs in € per jaar, per 31-12

	Gemiddelde vraagprijs	Ontwikkeling	
		In €	In %
2019	278.300	42.100	15,1%
2020	320.500	7.700	2,4%
2021	328.200	20.700	6,3%
2022	348.800	-16.500	-4,7%
2023	332.300		

## Koopwoningaanbod, naar prijsklasse in 2022

	Aantal		Ontwikkeling	
	31-12	Aantal	In %	
< € 100.000	3	0	0,0%	
€ 100.000 - € 200.000	57	-14	-22,5%	
€ 200.000 - € 250.000	167	-19	-10,2%	
€ 250.000 - € 355.000	128	-67	-34,4%	
€ 355.000 - € 500.000	151	-18	-10,7%	
> €500.000	122	-30	-19,7%	
prijs op aanvraag	1	-11	-91,7%	
<b>Totaal</b>	<b>629</b>	<b>-159</b>	<b>-20,4%</b>	

## Koopwoningaanbod 31-12- > 1 jaar aangeboden

# Theoretische verkooptijd

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

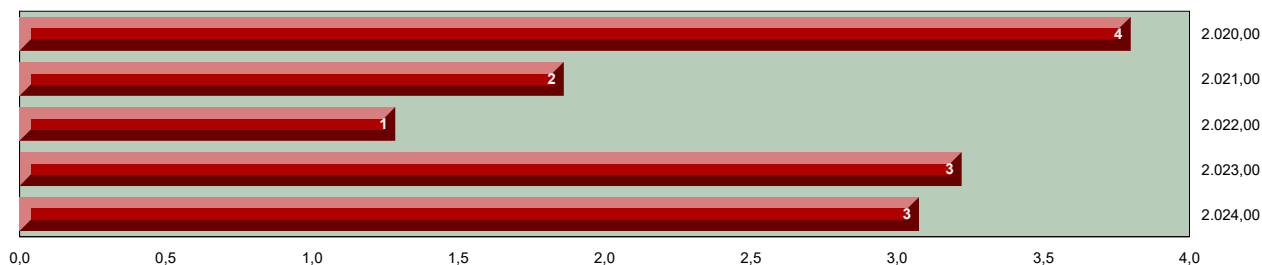
## Aanbod, transacties en theoretische verkooptijd (TVT)

	Aanbod koopwoningen (per 31-12)	Transacties koop- woningen	Theoretische verkooptijd (TVT in mnd)
2019	1968	6216	4
2020	1122	7236	2
2021	758	7076	1
2022	1624	6050	3
2023	1284	5010	3

## TVT Limburg

	Theoretische verkooptijd (TVT in mnd)
2019	3
2020	2
2021	1
2022	3
2023	3

## Theoretische verkooptijd (TVT) in maanden



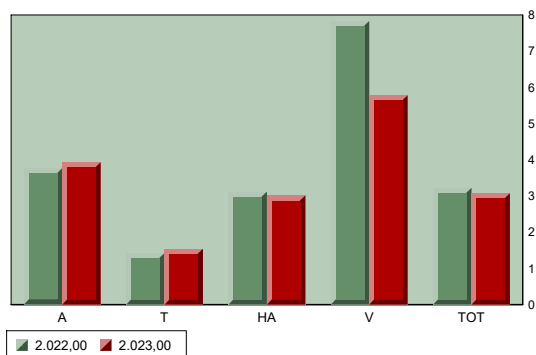
## Theoretische verkooptijd (TVT) naar woningtype (in mnd)

	2022	2023
Appartementen	4	4
Tussenwoningen	1	2
Halfvrijstaande woningen	3	3
Vrijstaande woningen	8	6
<b>Totaal</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

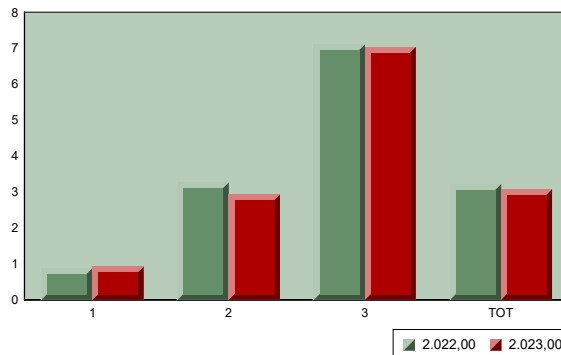
## Theoretische verkooptijd (TVT) naar prijsklasse (in mnd)

	2022	2023
< € 200.000	1	1
€ 200.000 - € 355.000	3	3
> € 355.000	7	7
<b>Totaal</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

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



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



A = Appartementen  
 T = Tussenwoningen  
 HA = Halfvrijstaande woningen (hoek- en 2\*1 kapwoningen)  
 V = Vrijstaande woningen  
 Tot = Totaal

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.

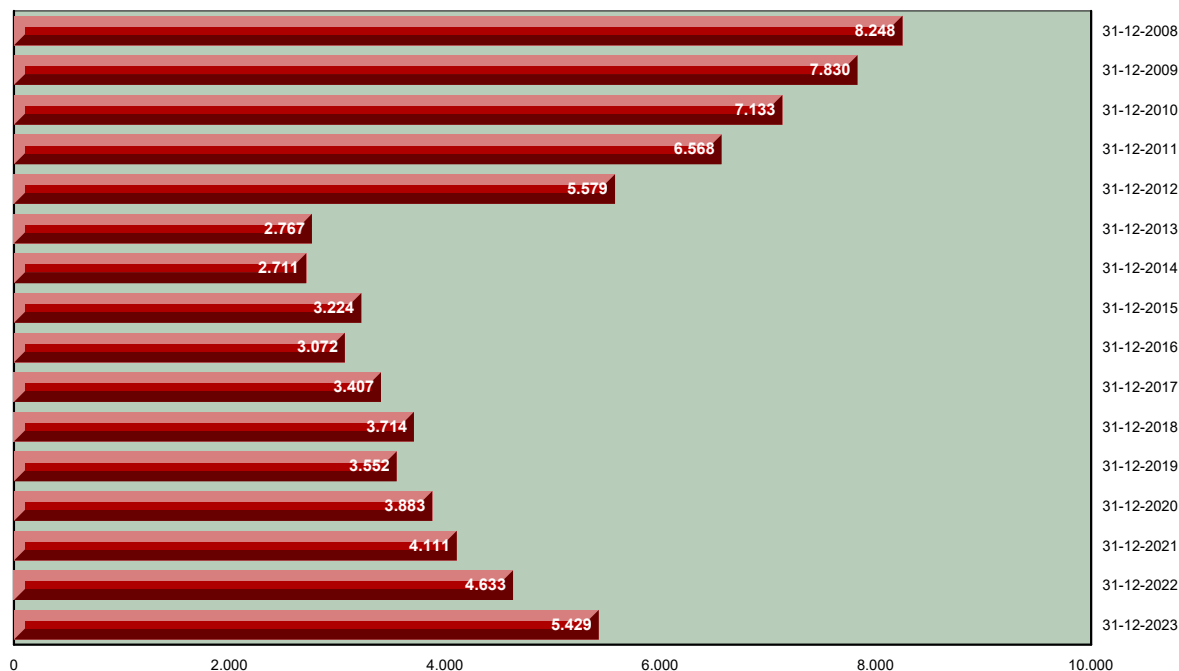
## Saldo van toevoegingen en onttrekkingen

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	5,3%
Heerlen	2.481	5,4%	-802	-1,7%	1.679	3,6%
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)



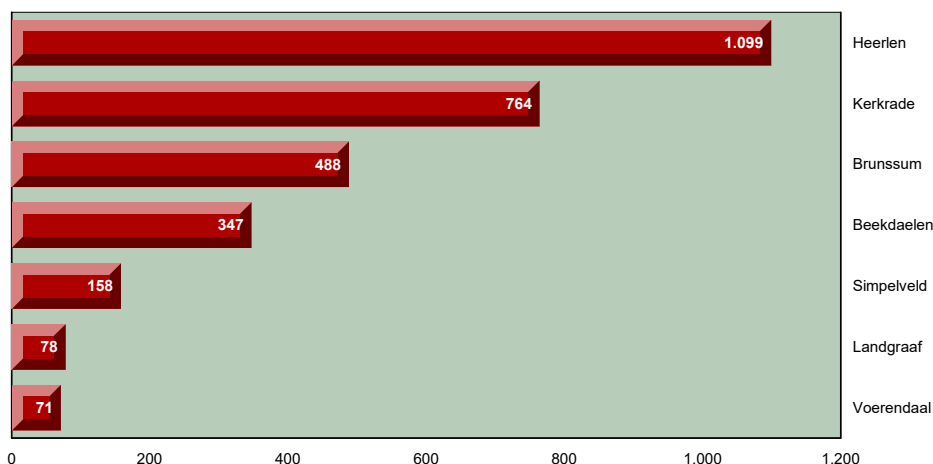
# Woningtoevoegingen - planhardheid

## 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 woningbouwprogrammering 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

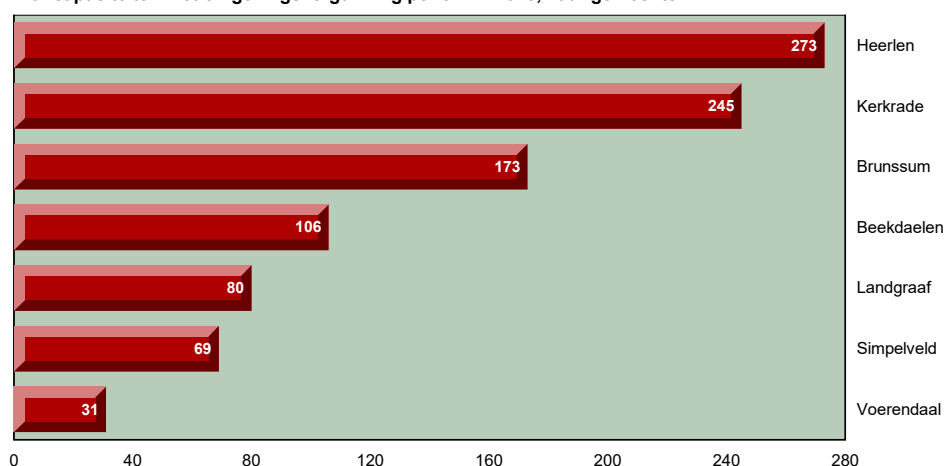
# Woningtoevoegingen - omgevingsvergunningen

## Plancapaciteiten 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 plancapaciteit

## Plancapaciteiten met omgevingsvergunning per 31-12-2023, naar gemeente



## Plancapaciteiten met omgevingsvergunning, per 31-12-2023

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

## Planlijst plancapaciteiten 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

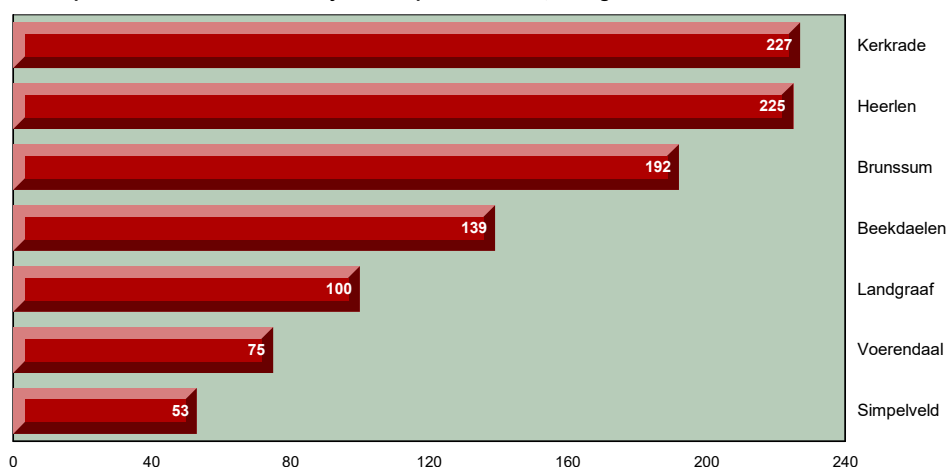
# Woningtoevoegingen - verwacht realisatiejaar

## 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%

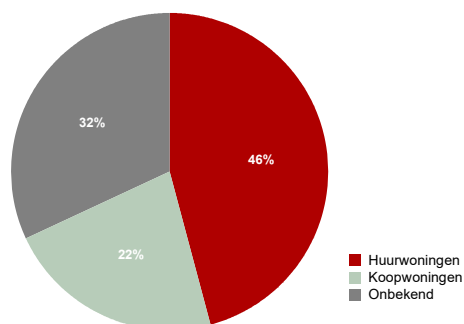
## Planlijst plancapaciteiten met verwacht realisatiejaar 2024, per 31-12-2023 (top-10)

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

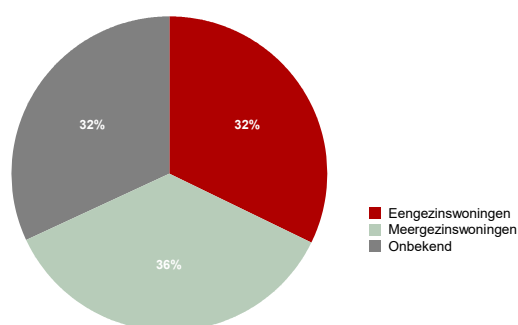
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, naar eigendom (per 31-12-2023)

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



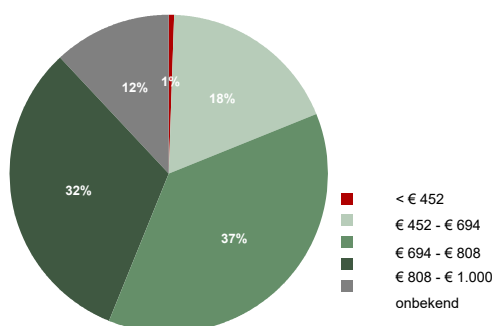
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, naar type woning (per 31-12-2023)

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



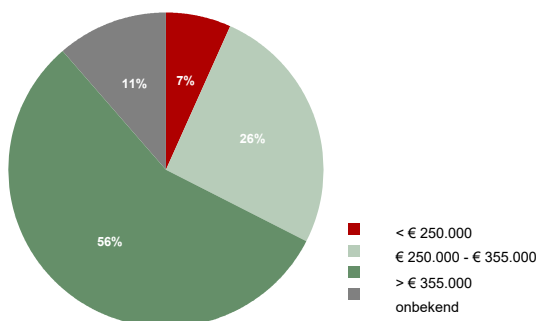
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, huurwoningen naar prijs (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
< € 452	20	1%
€ 452 - € 694	614	18%
€ 694 - € 808	1.235	37%
> € 808	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>



# BIJLAGEN

# Bijlage 1: Woningvoorraad

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

	Totaal	naar eigendom		naar woningtype		
		Huur	Koop	MG	EG	Onb.
<b>Gemeente Beekdaelen</b>						
Nuth	7.081	29%	71%	16%	83%	1%
Onderbanken	3.650	28%	72%	9%	90%	1%
Schinnen	5.883	27%	73%	10%	88%	1%
<b>Totaal</b>	<b>16.614</b>	<b>28%</b>	<b>72%</b>	<b>12%</b>	<b>86%</b>	<b>1%</b>
<b>Gemeente Brunssum</b>						
Brunssum-Centrum/Noord	7.591	44%	56%	44%	56%	1%
Brunssum-West	3.294	35%	65%	18%	82%	0%
Brunssum-Zuid/Oost	3.383	34%	66%	8%	91%	1%
<b>Totaal</b>	<b>14.268</b>	<b>40%</b>	<b>60%</b>	<b>29%</b>	<b>70%</b>	<b>1%</b>
<b>Gemeente Heerlen</b>						
Heerlen-Stad	18.925	51%	49%	37%	63%	1%
Heerlerbaan	4.865	57%	43%	33%	66%	1%
Heerlerheide	9.630	52%	48%	28%	71%	1%
Hoensbroek	9.860	52%	48%	28%	71%	1%
Parkstad-Centrum	2.738	77%	23%	95%	3%	2%
<b>Totaal</b>	<b>46.018</b>	<b>54%</b>	<b>46%</b>	<b>36%</b>	<b>63%</b>	<b>1%</b>
<b>Gemeente Kerkrade</b>						
Kerkrade-Noord	6.499	39%	61%	25%	74%	1%
Kerkrade-Oost	9.839	57%	43%	48%	51%	1%
Kerkrade-West	7.205	44%	56%	23%	77%	1%
<b>Totaal</b>	<b>23.543</b>	<b>48%</b>	<b>52%</b>	<b>34%</b>	<b>65%</b>	<b>1%</b>
<b>Gemeente Landgraaf</b>						
Nieuwenhagen	4.704	43%	57%	25%	74%	1%
Schaesberg	7.534	38%	62%	23%	76%	1%
Ubach over Worms	5.690	34%	66%	17%	82%	1%
<b>Totaal</b>	<b>17.928</b>	<b>38%</b>	<b>62%</b>	<b>21%</b>	<b>78%</b>	<b>1%</b>
<b>Gemeente Simpelveld</b>						
Simpelveld	5.018	36%	64%	20%	79%	2%
<b>Totaal</b>	<b>5.018</b>	<b>36%</b>	<b>64%</b>	<b>20%</b>	<b>79%</b>	<b>2%</b>
<b>Gemeente Voerendaal</b>						
Voerendaal	5.722	30%	70%	9%	89%	2%
<b>Totaal</b>	<b>5.722</b>	<b>30%</b>	<b>70%</b>	<b>9%</b>	<b>89%</b>	<b>2%</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 2023.

## Bijlage 2: Voorraadontwikkeling in 2023

### Woningvoorraadontwikkeling in 2023, naar gemeente en stadsdeel

	Toe-voegingen	Ont-trekkingen	Saldo	waarvan:			
				Huur	Koop	Meer-gezins	Een-gezins
<b>Gemeente Beekdaelen</b>							
Nuth	4	-3	1	0	1	-3	4
Onderbanken	2	-2	0	-1	1	-1	1
Schinnen	9	-3	6	0	6	-1	7
<b>Totaal</b>	<b>15</b>	<b>-8</b>	<b>7</b>	<b>-1</b>	<b>8</b>	<b>-5</b>	<b>12</b>
<b>Gemeente Brunssum</b>							
Brunssum-Centrum/Noord	60	-108	-48	-46	-2	-63	15
Brunssum-West	11	-1	10	8	2	8	2
Brunssum-Zuid/Oost	40	0	40	38	2	0	40
<b>Totaal</b>	<b>111</b>	<b>-109</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>-55</b>	<b>57</b>
<b>Gemeente Heerlen</b>							
Heerlen-Stad	71	-49	22	25	-3	12	10
Heerlerbaan	27	-1	26	3	23	3	23
Heerlerheide	9	0	9	2	7	2	7
Hoensbroek	7	-3	4	4	0	4	0
Parkstad-Centrum	160	-1	159	148	11	159	0
<b>Totaal</b>	<b>274</b>	<b>-54</b>	<b>220</b>	<b>182</b>	<b>38</b>	<b>180</b>	<b>40</b>
<b>Gemeente Kerkrade</b>							
Kerkrade-Noord	4	-1	3	2	1	2	1
Kerkrade-Oost	8	-5	3	7	-4	5	-2
Kerkrade-West	6	-2	4	2	2	2	2
<b>Totaal</b>	<b>18</b>	<b>-8</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>-1</b>	<b>9</b>	<b>1</b>
<b>Gemeente Landgraaf</b>							
Nieuwenhagen	18	0	18	18	0	11	7
Schaesberg	2	-2	0	0	0	-1	1
Ubach over Worms	14	-2	12	10	2	8	4
<b>Totaal</b>	<b>34</b>	<b>-4</b>	<b>30</b>	<b>28</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>12</b>
<b>Gemeente Simpelveld</b>							
Simpelveld	5	-68	-63	-67	4	-17	-46
<b>Totaal</b>	<b>5</b>	<b>-68</b>	<b>-63</b>	<b>-67</b>	<b>4</b>	<b>-17</b>	<b>-46</b>
<b>Gemeente Voerendaal</b>							
Voerendaal	24	0	24	21	3	22	2
<b>Totaal</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>22</b>	<b>2</b>

Bron: Etil, PCM Limburg 2023.

## Bijlage 3: Koopwoningtransacties

### Koopwoningtransacties in 2023, naar gemeente en stadsdeel

	Totaal	waarvan:				
		Meer- gezins	Een- gezins	< € 150.000	€ 150.000 - € 300.000	> € 300.000
<b>Gemeente Beekdaalen</b>						
Nuth	128	14	114	12	63	53
Onderbanken	80	4	76	15	37	28
Schinnen	102	2	100	7	62	33
<b>Totaal</b>	<b>310</b>	<b>20</b>	<b>290</b>	<b>34</b>	<b>162</b>	<b>114</b>
<b>Gemeente Brunssum</b>						
Brunssum-Centrum/Noord	187	48	139	69	92	26
Brunssum-West	71	7	64	16	36	19
Brunssum-Zuid/Oost	104	1	103	49	49	6
<b>Totaal</b>	<b>362</b>	<b>56</b>	<b>306</b>	<b>134</b>	<b>177</b>	<b>51</b>
<b>Gemeente Heerlen</b>						
Heerlen-Stad	372	86	286	142	159	71
Heerlerbaan	80	13	67	22	39	19
Heerlerheide	203	22	181	103	89	11
Hoensbroek	171	18	153	70	92	9
Parkstad-Centrum	41	36	5	21	15	5
<b>Totaal</b>	<b>867</b>	<b>175</b>	<b>692</b>	<b>358</b>	<b>394</b>	<b>115</b>
<b>Gemeente Kerkrade</b>						
Kerkrade-Noord	127	20	107	55	53	19
Kerkrade-Oost	125	16	109	47	64	14
Kerkrade-West	140	12	128	55	66	19
<b>Totaal</b>	<b>392</b>	<b>48</b>	<b>344</b>	<b>157</b>	<b>183</b>	<b>52</b>
<b>Gemeente Landgraaf</b>						
Nieuwenhagen	88	8	80	15	58	15
Schaesberg	137	5	132	36	77	24
Ubach over Worms	126	6	120	42	57	27
<b>Totaal</b>	<b>351</b>	<b>19</b>	<b>332</b>	<b>93</b>	<b>192</b>	<b>66</b>
<b>Gemeente Simpelveld</b>						
Simpelveld	93	10	83	16	55	22
<b>Totaal</b>	<b>93</b>	<b>10</b>	<b>83</b>	<b>16</b>	<b>55</b>	<b>22</b>
<b>Gemeente Voerendaal</b>						
Voerendaal	130	5	125	2	72	56
<b>Totaal</b>	<b>130</b>	<b>5</b>	<b>125</b>	<b>2</b>	<b>72</b>	<b>56</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 Beekdaalen</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 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 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>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 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 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 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>

'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	
	Onderbanken	Vaesrade/Hommert	
		Wijnandsrade	
		Bingelrade	
		Jabeek	
	Schinnen	Merkelbeek - Douvergenhout	
		Schinveld	
Amstenrade - Oirsbeek			
Doenrade			
Puth - Sweikhuizen			
Brunssum	Brunssum-Centrum/Noord	Schinnen	
		Brunssum-Centrum	
		Brunssum-Noord	
		Brunssum-West	
		Brunssum-Oost	
Heerlen	Heerlen-Stad	Brunssum-Zuid	
		Bekkerfeld - 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	
	Hoensbroek	Vrieheide - De Stack	
		De Koumen	
		Hoensbroek - De Dem	
		Maria Gewanden - Terschuren	
		Mariarade	
		Nieuw Lotbroek	
	Parkstad-Centrum	Heerlen-Centrum	
		Kerkrade	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 Midden	
	Schaesberg	Schaesberg Noord	
		Schaesberg Zuid	
		Ubach over Worms	
	Ubach over Worms	Ubach over Worms Oost	
		Ubach over Worms West	
	Simpelveld	Simpelveld	Bocholtz
Simpelveld			
Voerendaal	Voerendaal	Klimmen	
		Ransdaal	
		Ubachsberg	
		Voerendaal-Kunrade	



---

### Woningwaarde

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

### Leegstand

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

### Leegstandsoort

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

- Herstructureringsplan: Leegstand in het kader van een plan, waarbij sloop aan de orde is.
- Nieuwbouwplan: Leegstaande nieuwbouwwoningen die in de afgelopen twee jaar zijn gerealiseerd in het kader van nieuwbouwplannen.
- Incidentele nieuwbouw: Nieuwbouwwoningen in de afgelopen twee jaar gerealiseerd en die niet reeds in het kader van een (grootschalig) nieuwbouw- of een sloopplan geregistreerd staan.
- Stadscentrum: Het betreft leegstaande 'bovenwoningen' en 'bedrijfspannen met woongedeelte' in winkelgebieden.
- Overige leegstand: Deze leegstand is ook wel (voor het overgrote deel) als marktleeftand 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 frictieleeftand. Als frictieleeftand wordt een percentage van 2% gehanteerd. Vervolgens wordt middels Progneff de toekomstige woningbehoefte berekend en vergeleken met het huidige overaanbod/tekort aan woningen.

---

## 3 Woningvoorraadontwikkeling

### Woningvoorraadontwikkeling

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

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

### Woningtoevoegingen

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

- door nieuwbouw
- door verbouwing c.q. woonruimtesplitsing
- 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:

<u>Huurwoningen</u>		<u>Koopwoningen</u>	
Categorie I:	< € 452	Categorie I:	< € 200.000
Categorie II:	€ 452 - € 694	Categorie II:	€ 200.000 - € 250.000
Categorie III:	€ 694 - € 808	Categorie III:	€ 250.000 - € 355.000
Categorie IV:	€ 808 - € 1.000	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 kwaliteitsskortingsgrens en tussen 2 en 3; de aftoppingsgrens betreffende huishoudens met drie en meer personen. Voor het subsidietijdvak 2023 ligt de aftoppingsgrens bij € 694 (voor huishoudens van 3 personen en meer). De aftoppingsgrens markeert dat deel van de huurvoorraad waarboven men geen extra huurtoeslag meer ontvangt. Een uitzondering geldt voor 65-plussers, alleenstaanden en gehandicapten in een aangepaste woning (zij ontvangen nog 50% subsidie boven deze aftoppingsgrens). De aftoppingsgrens heeft betrekking op de rekenhuur; dit is de kale huur plus de subsidiabele servicekosten (zijnde gemeenschappelijke verlichting e.d., kosten en diensten voor de huismeester; kapitaal- en onderhoudskosten van dienstruimten en gemeenschappelijke ruimten). Bij de afbakening tussen categorie 2 en categorie 3 wordt uitgegaan van de maximale huurtoeslaggrens (€ 808). De maximale huurtoeslaggrens wordt overigens alleen gehanteerd in uitzonderlijke situaties. Een uitzonderlijke situatie is bijvoorbeeld een huishouden

---

#### Koopwoningen:

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

## 4 Woningcorporaties

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

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

De gegevens over de huurwoningvoorraad van de woningcorporaties zijn afkomstig van het Centraal Vastgoedregister (CVR) Limburg van Etil. Hieruit wordt voor Limburg zowel de huurwoningvoorraad van corporaties als de dynamiek daarvan gedestilleerd. Ten aanzien van de informatie over huurprijzen (aantal woningen per huurprijsklasse en gemiddelde huurprijs) zijn gegevens vanuit de Lokale Monitor Wonen van CBS/WSW gebruikt. Deze gegevens worden opgehaald vanuit [Waarstaatjegemeente.nl](http://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 kadastrergegevens zijn inclusief de verkopen door woningbouwcorporaties aan zittende huurders, verkopen door de overheid en verkopen via veilingen. De gegevens hebben betrekking op koopsommen tussen € 1.000,- en € 5.000.000. Transacties waarbij meerdere woonhuizen worden overgedragen en waarbij slechts één koopsom is genoemd en transacties van bouwkvavels waarbij het woonhuis pas later wordt gebouwd, worden buiten beschouwing gelaten. Op te merken is dat in het eerste kwartaal het aantal transacties een stuk lager ligt dan in het vierde kwartaal.

#### Gemiddelde koopsom

De gemiddelde koopsom is de totale koopsom gedeeld door het aantal verkopen en wordt berekend op basis van kadastrergegevens van het aantal kooptransacties van woningen die in een bepaald jaar hebben plaatsgevonden. De daadwerkelijke berekening vindt plaats op basis van het aantal transacties en de gemiddelde koopsom op postcodeniveau per woningtype. Daarbij worden de volgende types onderscheiden: appartementen, 2<sup>^</sup>1 kap-woningen, hoekwoningen, tussenwoningen en vrijstaande woningen.

#### Aanbod koopwoningen

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

---

### Theoretische verkooptijd (TVT)

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

## 6 Plancapaciteiten

### Plancapaciteiten

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

### Planhardheden

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

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

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