

GEACTUALISEERDE ENVELOP

HERSTRUCTURERINGSVISIE

PARKSTAD LIMBURG

2020-2025/2030

Colofon

Parkstad Limburg

Kloosterweg 1
6412CN Heerlen
(Carbon 6, derde etage)

Tel.: +31 (0)45 570 01 23

E-mail: info@parkstad-limburg.nl
Internet: www.parkstad-limburg.nl

De heer J. (Jan) Rademaker



Etil research group

Ruimtelijke Economie & Vastgoed (RE&V)

Brightlands
Smart Services Campus

Smedestraat 2
6411 CR Heerlen

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

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

De heer R.C.M. (Roger) Vaessens

**Etil research
group**

VOORWOORD

Al in 2008, 2011, 2012, 2014 en 2017 heeft Etil in opdracht van de regio Parkstad Limburg de transformatie-opgave berekend voor de regio. De regio Parkstad Limburg heeft Etil nu weer gevraagd om deze opgave te actualiseren voor de periode 2020-2025 met een doorkijk naar 2030, gebruik makende van de meest actuele gegevens ten aanzien van de woningvoorraad, leegstand en huishoudensprognoses. Doel van de voorliggende publicatie is om beleidsmakers in de regio inzicht te geven in de kwantitatieve transformatieopgave in de regio, gemeenten en stadsdelen met een doorkijk naar de verschillende woongebieden en wijken. Het is als het ware de onderlegger voor de regionale volkshuisvestingsvisie en een basis voor de Regionale Woonstrategie voor de komende jaren.

De in de voorliggende publicatie weergegeven trends en ontwikkelingen zijn beleidsneutraal. Dit betekent dat, afhankelijk van het te voeren beleid, de woningmarktontwikkelingen in de praktijk zullen afwijken van de geschetste theoretische trends. Het voorliggende onderzoek dient dan ook als basisinstrument om het woningmarktbeleid voor de komende jaren vorm te kunnen geven en niet als voorspelling van de daadwerkelijke woningmarktontwikkelingen.

De kwantitatieve transformatieopgave wordt berekend aan de hand van gegevens van de huidige woningvoorraad en leegstand (stand per 31-12-2019) in combinatie met de meest actuele wijkprognoses 2020-2025 (2030) betreffende huishoudens (Etil; Progneff 2019).

De transformatieopgave is als volgt berekend:

- Stap 1: Huidig overschot/tekort aan woningen als gevolg van de huidige leegstandsomvang. Daarbij wordt rekening gehouden met een ('gezonde') frictieleegstand van 2%.
- Stap 2: Overschot/tekort aan woningen als gevolg van de toekomstige huishoudensontwikkeling in de periode 2020-2025.
- Stap 3: De eerste twee stappen resulteren in de totale opgave als gevolg van de huishoudensontwikkeling 2020-2025 en het terugbrengen van de leegstand tot 2% in 2025 (resp. 2030).

De transformatieopgave in de periode 2020-2025-2030 wordt in de voorliggende rapportage op vier verschillende ruimtelijke schaalniveaus samengevat:

- de woonregio Parkstad Limburg
- Regiogemeenten (acht gemeenten)
- Stadsdelen (de zogenaamde woongebieden)

Tot slot is ook een overzicht opgenomen van de leegstand binnen de sociale huursector en het aandeel daarvan binnen de totale leegstand. Op te merken is dat dit inclusief de zogenaamde 'bewuste' leegstand is; dat wil zeggen leegstand van woningen die gesloopt zullen worden.

Leeswijzer

Met pijlen en positieve/negatieve cijfers wordt aangegeven wat de opgaven zijn per onderdeel.



Een pijl omhoog betekent dat de opgave voor dit onderdeel positief is. Er zouden woningen toegevoegd kunnen worden aan de voorraad. Het bijbehorende cijfer is positief (+).



Een pijl omlaag betekent dat de opgave voor dit onderdeel negatief is. Er zouden woningen onttrokken moeten worden aan de voorraad. Het bijbehorende cijfer is negatief (-).



Het cijfer achter het =-teken geeft de totaalopgave aan. Dit kan zowel positief als negatief zijn.

INHOUD

VOORWOORD	1
INHOUDSOPGAVE	3
SAMENVATTING	5
OPGAVE REGIO PARKSTAD LIMBURG	9
Gemeente Brunssum	11
Stadsdeel Brunssum-Centrum/Noord	12
Stadsdeel Brunssum-West	13
Stadsdeel Brunssum-Zuid/Oost	14
Gemeente Heerlen	15
Stadsdeel Parkstad-Centrum	16
Stadsdeel Heerlen-Stad	17
Stadsdeel Hoensbroek	18
Stadsdeel Heerlerheide	19
Stadsdeel Heerlerbaan	20
Gemeente Kerkrade	21
Stadsdeel Kerkrade-Oost	22
Stadsdeel Kerkrade-Noord	23
Stadsdeel Kerkrade-West	24
Gemeente Landgraaf	25
Stadsdeel Schaesberg	26
Stadsdeel Nieuwenhagen	27
Stadsdeel Ubach over Worms	28
Gemeente Beekdaelen	29
Stadsdeel Nuth	30
Stadsdeel Onderbanken	31
Stadsdeel Schinnen	32
Gemeente Simpelveld	33
Gemeente Voerendaal	34
BIJLAGEN:	35
Bijlage 1A: Transformatieopgave 2020-2025	36
Bijlage 1B: Voormalige 'oude' transformatieopgave 2017-2020	37
Bijlage 2: Gemiddelde opgave en realisatie 2017 t/m 1020, naar gemeente en stadsdeel	38
Bijlage 3: Achtergrondinformatie Etil-prognosemodel Progneff	40
Bijlage 4: Leegstand - totaal versus sociale huursector	41
Bijlage 5: Overzichtskaart stadsdelen Parkstad Limburg	45

SAMENVATTING

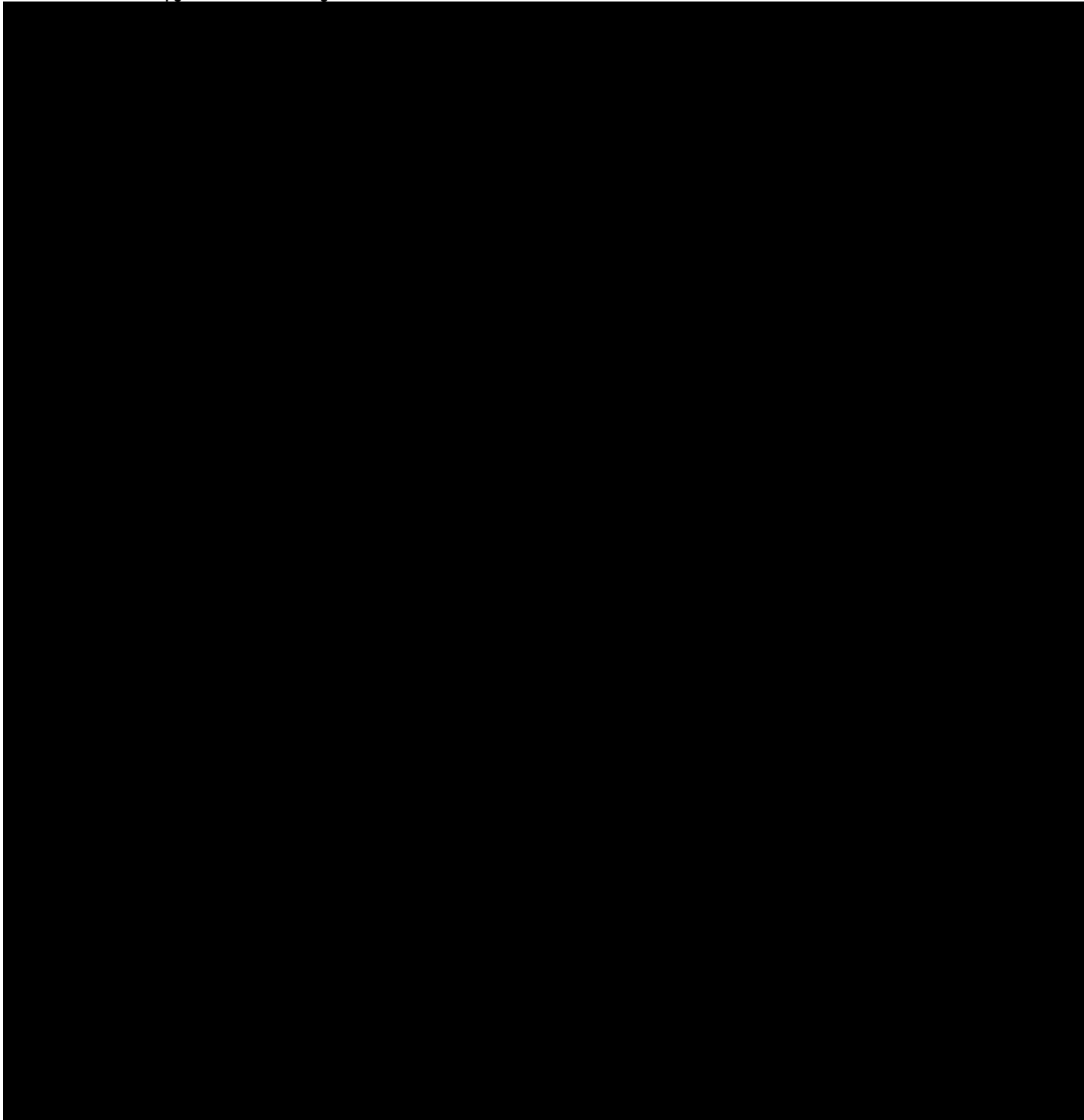
Zoals in het voorwoord aangegeven, heeft Etil reeds in 2008, 2011, 2012 en 2014 in opdracht van de regio Parkstad Limburg de transformatieopgave voor de periode tot 2020 berekend. In de voorliggende rapportage heeft Etil de kwantitatieve opgave geactualiseerd voor de periode 2020-2025, resulterend in een opgave van bijna 2.080 te onttrekken woningen. Op te merken is dat er niet gekeken is naar de kwalitatieve transformatieopgave. Het betreft een kwantitatieve doorrekening op basis van de huidige bezetting van de woningvoorraad, leegstand en de toekomstig verwachte huishoudensontwikkeling. Aanvullend is ook een doorkijk gemaakt naar 2030 en een terugblik naar de periode 2017 t/m 2020.

Samenstelling van de transformatieopgave 2020-2025

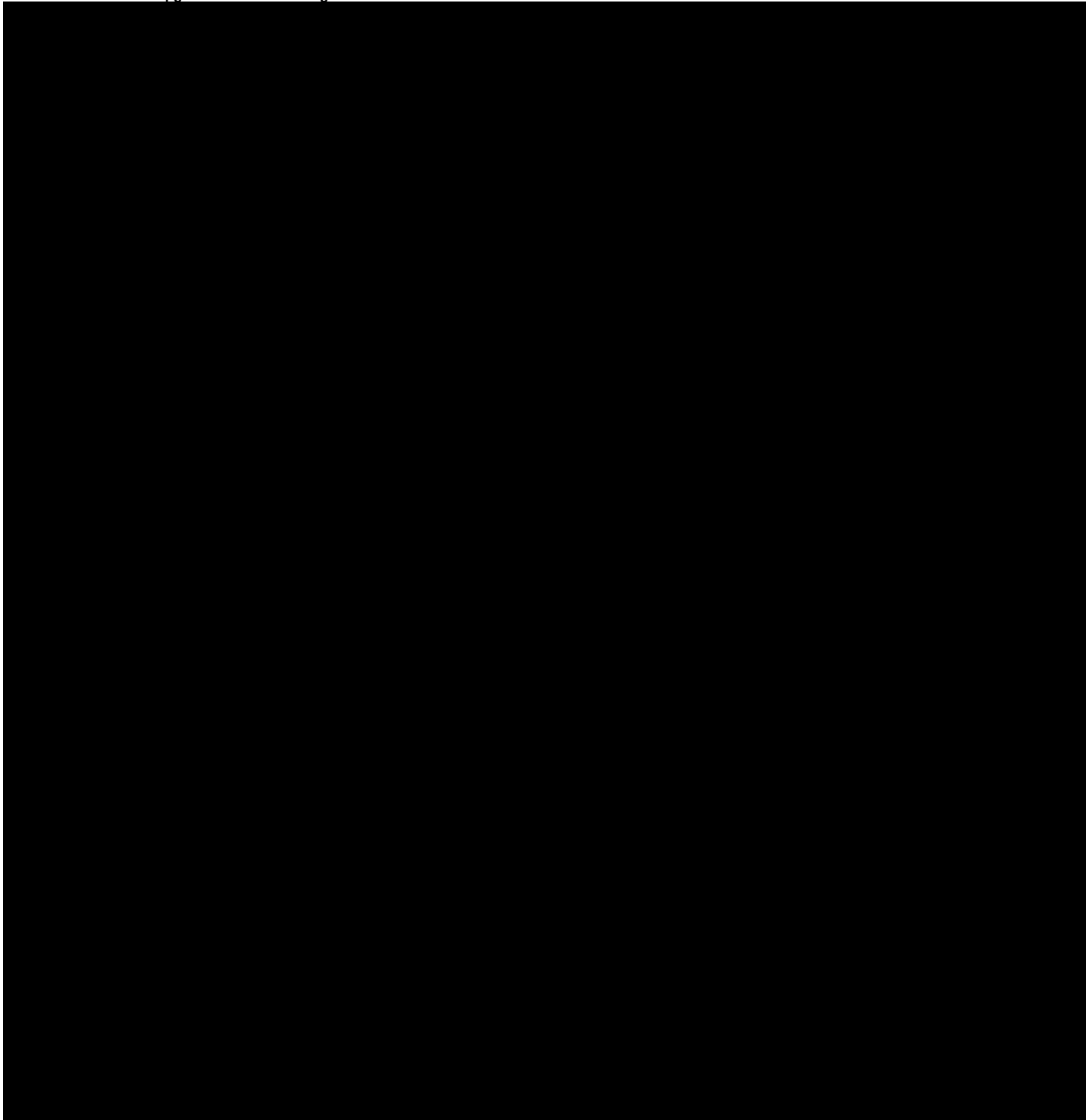
Bij de berekening van de transformatieopgave speelt een aantal factoren een rol (zie ook het voorwoord). Zo kan er momenteel reeds sprake zijn van een overschot of tekort op de woningmarkt. Indien gekeken wordt naar de huidige leegstand blijkt dat er in de regio in totaal ruim 4.400 woningen leeg staan. Een deel van deze woningen is als frictieleegstand te betrachten. Deze leegstand is noodzakelijk om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren. De frictieleegstand wordt gevormd door woningen die tijdelijk leegstaan als gevolg van verhuizing, verkoop of verbouwing. Deze leegstand is als het ware de voorwaarde voor en gevolg van de dynamiek op de woningmarkt. Er wordt daarbij uitgegaan van een 'gezonde' frictieleegstand van 2%. Indien sprake is van een leegstandpercentage van boven de 2% is er sprake van een ongezonde situatie; er bestaat een overschot aan woningen. In de regio Parkstad Limburg bedraagt eind 2019 het leegstandspercentage 3,5%, hetgeen betekent dat het huidige overschot circa 1.850 woningen bedraagt. Daarnaast wordt de transformatieopgave bepaald door de te verwachten huishoudensontwikkeling. Op basis van de meest actuele Etil-wijkprognoses (Progneff 2019) zal het aantal huishoudens in de periode 2020-2025 naar verwachting met circa 230 afnemen. Om de woningmarkt in evenwicht te houden, dient dan ook het aantal woningen met een gelijk aantal af te nemen. Beide onderdelen (huidig overschot en de verwachte huishoudensontwikkeling) zorgen voor een onttrekkingopgave van circa 2.080 woningen. Op te merken is dat er net als in 2012, 2014 en 2017 (in tegenstelling tot de berekeningen uit 2008 en 2011), geen rekening is gehouden met de bestaande plancapaciteiten.

De opgave in de regio - de stadsdelen

Niet in alle gemeenten en stadsdelen in de regio is de opgave gelijk. Zo compenseert de voorspelde demografische groei in Schaesberg, Heerlerheide en Brunssum-West de leegstand, wat resulteert in een beperkte positieve opgave. In de overige stadsdelen is sprake van een negatieve opgave. Dat wil zeggen dat in die stadsdelen woningen aan de woningvoorraad onttrokken dienen te worden in de periode 2020-2025 om het woningvoorraad kwantitatief in evenwicht te brengen. De grootste opgave is te vinden het stadsdeel Kerkrade-Oost. Op te merken is dat hierbij alleen wordt uitgegaan van de te verwachte demografische ontwikkeling in combinatie met het leegstandsoverschot en geen rekening is gehouden met de realisatie van plancapaciteiten in de komende jaren.



In de bovenstaande kaart is de transformatieopgave in de periode 2020-25 in de regio Parkstad Limburg per stadsdeel weergegeven; enerzijds als percentage ten opzichte van de huidige woningvoorraad en anderzijds in aantallen (aantal woningen). Indien de transformatie-opgave negatief is, betekent dit dat in het desbetreffende stadsdeel een overschot is aan woningen. De woningvoorraad dient in dat geval met dit aantal verminderd te worden, zodat in 2025 sprake zal zijn van een evenwichtige woningmarkt (rekening houdende met een 'gezonde' frictieleegstand van 2%).



In de bovenstaande kaart is de transformatieopgave in de periode 2020-2030 in de regio Parkstad Limburg per stadsdeel weergegeven; enerzijds als percentage ten opzichte van de huidige woningvoorraad en anderzijds in aantallen (aantal woningen). Indien de transformatie-opgave negatief is, betekent dit dat in het desbetreffende stadsdeel een overschot is aan woningen. De woningvoorraad dient in dat geval met dit aantal verminderd te worden, zodat in 2030 sprake zal zijn van een evenwichtige woningmarkt (rekening houdende met een 'gezonde' frictielegstand van 2%).

REGIO TOTAAL

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
Demografie	-230	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 125.810
Leegstand	-1.850	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 4.406 (3,5%) waarvan frictieleegstand: 2.553 (2,0%)
Opgave	-2.080	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 4.640 3,6%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
-2.770	200	-2.960	-4.120	-2.040	5,2%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (6.680 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.

Brunssum

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
Demografie	20	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 13.611
Leegstand	-230	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 516 (3,6%) waarvan frictieleegstand: 283 (2,0%)
Opgave	-210	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 500 3,5%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
-180	10	-190	-370	-160	4,6%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (650 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.

Brunssum-Centrum/Noord

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
Demografie	-110	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 7.130
Leegstand	-70	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 215 (2,9%) waarvan frictieleegstand: 150 (2,0%)
Opgave	-180	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 330 4,4%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
-160	-40	-130	-360	-190	6,8%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (510 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.

Brunssum-West

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
Demografie	100	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 3.210
Leegstand	-90	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 158 (4,8%) waarvan frictieleegstand: 66 (2,0%)
Opgave	10	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 60 1,8%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
10	50	-40	40	40	- %
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.

Brunssum-Zuid/Oost

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
Demografie	30	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 3.270
Leegstand	-70	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 143 (4,2%) waarvan frictieleegstand: 67 (2,0%)
Opgave	-40	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 110 3,3%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
-20	0	-20	-50	-10	3,5%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (120 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.

Heerlen

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
Demografie	-100	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 45.210
Leegstand	-820	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 1.716 (3,8%) waarvan frictieleegstand: 904 (2,0%)
Opgave	-920	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 1.820 4,0%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
-650	190	-1.370	-1.620	-700	5,6%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Verskil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (2.520 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.

Parkstad-Centrum

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
Demografie	-170	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 2.290
Leegstand	-130	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 175 (7,4%) waarvan frictieleegstand: 47 (2,0%)
Opgave	-300	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 340 14,5%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
80	50	-110	-480	-190	22,4%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Verskil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (530 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.

Heerlen-Stad

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
Demografie	130	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 18.980
Leegstand	-360	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 733 (3,9%) waarvan frictieleegstand: 374 (2,0%)
Opgave	-230	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 600 3,2%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
-530	90	-620	-420	-190	4,3%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Verskil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (790 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.

Hoensbroek

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
Demografie	-70	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 9.600
Leegstand	-210	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 407 (4,1%) waarvan frictieleegstand: 197 (2,0%)
Opgave	-280	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 480 4,9%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
-340	0	-330	-450	-170	6,6%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (650 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.

Heerlerheide

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
Demografie	100	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 9.710
Leegstand	-90	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 280 (2,9%) waarvan frictieleegstand: 191 (2,0%)
Opgave	10	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 180 1,9%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
-180	10	-230	-30	-50	2,3%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (220 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.

Heerlerbaan

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
Demografie	-100	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 4.630
Leegstand	-20	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 121 (2,5%) waarvan frictieleegstand: 95 (2,0%)
Opgave	-120	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 220 4,6%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
-30	40	-70	-230	-110	6,8%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Verskil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (330 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.

Kerkrade

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
Demografie	-340	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 22.730
Leegstand	-470	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 933 (4,0%) waarvan frictieleegstand: 467 (2,0%)
Opgave	-810	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 1.270 5,4%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
-1.000	-240	-770	-1.510	-700	8,4%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (1.970 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.

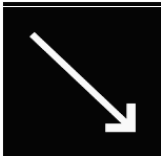

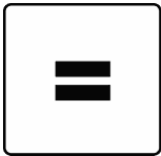
Kerkrade-Oost

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
Demografie	-260	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 9.400
Leegstand	-270	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 463 (4,7%) waarvan frictieleegstand: 197 (2,0%)
Opgave	-530	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 730 7,4%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
-150	-280	130	-880	-350	11,0%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (1.080 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.

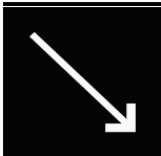

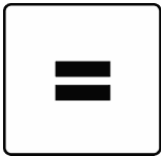
Kerkrade-Noord

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
 Demografie	-20	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 6.380
 Leegstand	-100	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 226 (3,5%) waarvan frictieleegstand: 128 (2,0%)
 Opgave	-120	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 250 3,9%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
-110	30	-140	-300	-180	6,6%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (420 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.



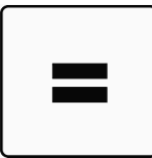
Kerkrade-West

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
 Demografie	-50	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 6.950
 Leegstand	-110	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 244 (3,4%) waarvan frictieleegstand: 142 (2,0%)
 Opgave	-160	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 300 4,2%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
-740	20	-760	-330	-170	6,7%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (470 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.


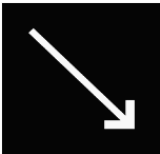
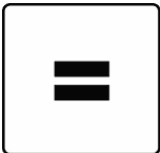
Landgraaf

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
 Demografie	80	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 17.750
 Leegstand	-60	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 417 (2,3%) waarvan frictieleegstand: 357 (2,0%)
 Opgave	20	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 340 1,9%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
-350	60	-410	-220	-230	3,2%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Verskil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (570 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.

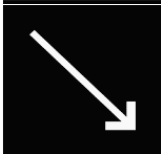
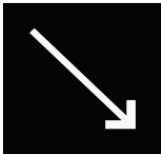
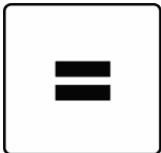
Schaesberg

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
 Demografie	80	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 7.980
 Leegstand	0	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 169 (2,1%) waarvan frictieleegstand: 161 (2,0%)
 Opgave	80	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 80 1,1%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
10	60	-50	0	-80	2,0%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (160 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.


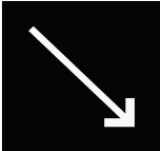
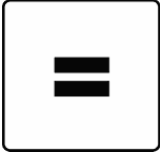
Nieuwenhagen

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
 Demografie	-30	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 4.140
 Leegstand	-20	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 103 (2,5%) waarvan frictieleegstand: 84 (2,0%)
 Opgave	-50	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 130 3,2%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
-220	0	-220	-140	-90	5,3%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (220 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.


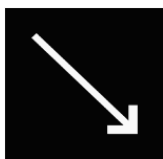
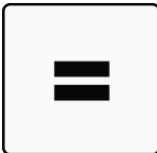
Ubach over Worms

Ubach over Worms			
Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
 Demografie	20	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 5.630
 Leegstand	-30	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 145 (2,6%) waarvan frictieleegstand: 113 (2,0%)
 Opgave	-10	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 120 2,1%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
-150	0	-150	-70	-60	3,3%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (190 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.


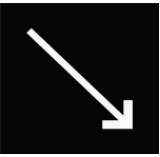
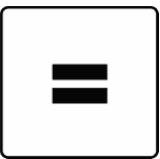
Beekdaelen

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
 Demografie	120	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 16.027
 Leegstand	-170	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 499 (3,0%) waarvan frictieleegstand: 329 (2,0%)
 Opgave	-50	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 380 2,3%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
-20	-110	-120	-150	-100	2,9%
Gemiddelde opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (470 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.



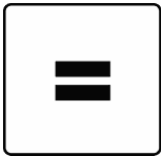
Nuth

Nuth			
Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
 Demografie	30	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 6.860
 Leegstand	-60	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 195 (2,8%) waarvan frictieleegstand: 140 (2,0%)
 Opgave	-30	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 170 2,4%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
-60	80	-140	-100	-70	3,4%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (240 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.



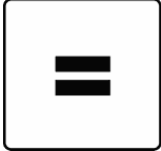
Onderbanken

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
 Demografie	50	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 3.500
 Leegstand	-60	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 133 (3,7%) waarvan frictieleegstand: 72 (2,0%)
 Opgave	-10	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 90 2,4%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
40	10	30	-20	0	2,4%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (90 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.

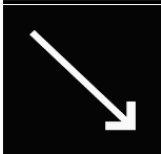
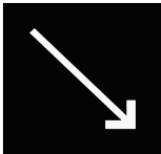
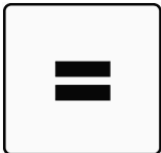
Schinnen

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
 Demografie	50	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 5.670
 Leegstand	-60	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 171 (2,9%) waarvan frictieleegstand: 117 (2,0%)
 Opgave	-10	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 120 2,1%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
0	0	0	-30	-20	2,5%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (150 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.


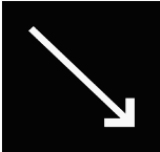
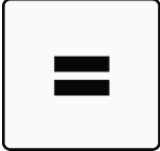
Simpelveld

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
 Demografie	-30	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 4.850
 Leegstand	-80	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 181 (3,6%) waarvan frictieleegstand: 100 (2,0%)
 Opgave	-110	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 210 4,2%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
10	10	0	-200	-90	5,9%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (300 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.

Voerendaal

Opgave 2020-2025	WONINGEN	Toelichting	
 Demografie	20	Opgave door afname van het aantal huishoudens en daarmee de woningvoorraad-behoefte.	Huidig aantal huishoudens: 5.630
 Leegstand	-30	Opgave teneinde het terugbrengen van de leegstand tot 2%	Huidige leegstand: 144 (2,6%) waarvan frictieleegstand: 112 (2,0%)
 Opgave	-10	Opgave ten gevolge van demografie en leegstand, exclusief compensatie van toevoegingen/onttrekkingen uit plancapaciteiten.	Leegstand bij het geheel niet behalen v/d opgave: 120 2,1%

TERUGBLIK 2017-2020			DOORKIJK 2030		
-50	80	-110	-70	-70	3,3%
Opgave 2017 t/m 2020	Totaal gerealiseerd 2017 t/m 2020 (afgerond)	Vershil tussen opgave en realisatie (afgerond)	Opgave 2020 - 2030	waarvan opgave 2025 - 2030	Leegstand-% bij het geheel niet behalen v/d opgave (190 leegstaande woningen)

De gegevens zijn afgerond op 10-tallen. De totalen bij de (rest)opgave zijn echter berekend op basis van niet-afgeronde data; derhalve kan het zijn dat de optelsom van de losse onderdelen niet gelijk is aan de totaalopgave. De afwijking is ofwel -10 of 10 in dat geval.

Bijlagen

Bijlage 1: Transformatieopgave 2020-2025, naar gemeente, stadsdeel en wijk

		I	II	III
Heerlen	Parkstad-Centrum	-130	-170	-300
	Heerlen-Stad	-360	130	-230
	Hoensbroek	-210	-70	-280
	Heerlerheide	-90	100	10
	Heerlerbaan	-20	-100	-120
	Totaal	-820	-100	-920
Kerkrade	Kerkrade-Oost	-270	-260	-530
	Kerkrade-Noord	-100	-20	-120
	Kerkrade-West	-110	-50	-160
	Totaal	-470	-340	-810
Landgraaf	Schaesberg	0	80	80
	Nieuwenhagen	-20	-30	-50
	Ubach over Worms	-30	20	-10
	Totaal	-60	80	20
Brunssum	Brunssum-Centrum/Noord	-70	-110	-180
	Brunssum-West	-90	100	10
	Brunssum-Zuid/Oost	-70	30	-40
	Totaal	-230	20	-210
Voerendaal	Voerendaal	-30	20	-10
	Totaal	-30	20	-10
Simpelveld	Simpelveld	-80	-30	-110
	Totaal	-80	-30	-110
Beekdaelen	Nuth	-60	30	-30
	Onderbanken	-60	50	-10
	Schinnen	-60	50	-10
	Totaal	-170	120	-50
Totaal	-1.850	-230	-2.080	

I Opgave als gevolg van het huidige overschot/tekort (huidige kwantitatieve mismatch), rekening houdende met een frictieleegeestand van 2%.

II Opgave als gevolg van de toekomstige huishoudensontwikkeling 2020-2025 (Progneff).

III Totale opgave als gevolg van de huishoudensontwikkeling 2020-2025 en het terugbrengen van de leegstand tot 2%.

Bijlage 1B: Voormalige 'oude' transformatieopgave 2017-2020, naar gemeente, stadsdeel en wijk

		I	II	III
Brunssum	Brunssum-Centrum/Noord	-110	-50	-160
	Brunssum-West	-20	30	10
	Brunssum-Zuid/Oost	-20	0	-20
	Totaal	-160	-20	-180
Heerlen	Parkstad-Centrum	-140	30	-110
	Heerlen-Stad	-420	-110	-530
	Hoensbroek	-210	-130	-340
	Heerlerheide	-140	-80	-220
	Heerlerbaan	-20	-10	-30
	Totaal	-930	-300	-1.230
Kerkrade	Kerkrade-Oost	-630	-110	-740
	Kerkrade-Noord	-110	-40	-150
	Kerkrade-West	-130	-90	-220
	Totaal	-870	-240	-1.110
Landgraaf	Schaesberg	-50	90	40
	Nieuwenhagen	-70	10	-60
	Ubach over Worms	-50	-20	-70
	Totaal	-170	80	-90
Nuth	Nuth	-40	50	10
	Totaal	-40	50	10
Onderbanken	Onderbanken	-30	40	10
	Totaal	-30	40	10
Simpelveld	Simpelveld	-120	-30	-150
	Totaal	-120	-30	-150
Voerendaal	Voerendaal	-60	20	-40
	Totaal	-60	20	-40
Totaal		-2.380	-390	-2.770

I Opgave als gevolg van het overschot/tekort (huidige kwantitatieve mismatch), rekening houdende met een frictieleegstand van 2%.

II Opgave als gevolg van de toekomstige huishoudensontwikkeling 2017-2020 (Progneff).

III Totale opgave als gevolg van de huishoudensontwikkeling 2017-2020 en het terugbrengen van de leegstand tot 2%.

Bijlage 2: Gemiddelde opgave en realisatie 2017 t/m 2020, naar gemeente en stadsdeel

		Totaal opgave 2017-2020	Gerealiseerd 2017-2020	2017-2020 verschil opgave/ontwikkeling
Beekdaelen	Nuth	-60	81	-140
	Onderbanken	40	11	30
	Totaal	-20	92	-120
Brunssum	Brunssum-Centrum/Noord	-160	-36	-130
	Brunssum-West	10	45	-40
	Brunssum-Zuid/Oost	-20	1	-20
	Totaal	-180	10	-190
Heerlen	Heerlen-Stad	-530	87	-620
	Heerlerbaan	-30	44	-70
	Heerlerheide	-220	13	-230
	Hoensbroek	-340	-3	-330
	Parkstad-Centrum	-70	45	-110
	Totaal	-1.180	186	-1.370
Kerkrade	Kerkrade-Noord	-110	28	-140
	Kerkrade-Oost	-150	-284	130
	Kerkrade-West	-740	21	-760
	Totaal	-1.000	-235	-770
Landgraaf	Nieuwenhagen	-220	-1	-220
	Schaesberg	10	62	-50
	Ubach over Worms	-150	-3	-150
	Totaal	-350	58	-410
Simpelveld	Simpelveld	10	11	0
	Totaal	10	11	0
Voerendaal	Voerendaal	-40	75	-110
	Totaal	-40	75	-110
		-2.770	197	-2.960

* omdat de demografie en daardoor de opgaven en ook de leegstand zijn gebaseerd op prognoses zijn deze allen afgerond naar tientallen. Om de opgave te berekenen zijn de niet-afgeronde data gebruikt. De realisaties 2017 t/m 2020 betreffen absolute aantallen, dit is daadwerkelijk gerealiseerd.

Bijlage 3: Leegstand - sociale huursector versus totaal

			Woning- voorraad totaal	Leegstand sociale huursector	Leegstand totaal	Aandeel % sociale huursector	Leegstand % sociale huursector	
Brunssum	Brunssum-Centrum/Noord	Brunssum-Centrum	4.035	15	145	10%	0,9%	
		Brunssum-Noord	3.483	27	70	39%	0,9%	
		Totaal	7.518	42	215	20%	0,9%	
	Brunssum-West	Brunssum-West	3.278	108	158	68%	12,1%	
		Totaal	3.278	108	158	68%	12,1%	
	Brunssum-Zuid/Oost	Brunssum-Oost	2.031	89	117	76%	13,9%	
		Brunssum-Zuid	1.335	3	26	12%	0,3%	
		Totaal	3.366	92	143	64%	11,4%	
	Totaal		14.162	242	516	47%	7,3%	
	Heerlen	Parkstad-Centrum	Heerlen-Centrum	2.373	28	175	16%	1,0%
Totaal			2.373	28	175	16%	1,0%	
Heerlen-Stad		Bekkerveld - Aarveld	1.502	32	65	49%	4,0%	
		Caumerveld - Douve Weien	2.817	22	97	23%	1,0%	
		Eikenderveld	1.452	8	52	15%	0,2%	
		Grasbroek-Musschemig-Schandelen	2.692	57	136	42%	8,9%	
		Meezenbroek-Schaesbergveld-Palemig	3.248	40	100	40%	1,1%	
		Molenberg	2.169	41	79	52%	2,0%	
		Op de Nobel - Lindeveld	919	3	49	6%	0,1%	
		Welten - Benzenrade	2.060	2	108	2%	0,0%	
		Woonboulevard - Ten Esschen	71	0	5	0%	0,0%	
		Zeswegen - Nieuw Husken	1.755	8	42	19%	0,3%	
		Totaal	18.685	213	733	29%	2,6%	
Hoensbroek		De Koumen	200	3	9	33%	1,7%	
		Hoensbroek - De Dem	3.820	91	198	46%	2,5%	
		Maria Gewanden - Terschuren	2.105	32	73	44%	2,1%	
		Mariarade	1.694	52	96	54%	7,1%	
		Nieuw Lotbroek	2.009	10	31	32%	0,7%	
		Totaal	9.828	188	407	46%	3,4%	
Heerlerheide		De Hei	27	0	9	0%	0,0%	
		Heerlerheide - Passart	2.844	33	69	48%	1,2%	
		Heksenberg	1.502	5	50	10%	0,3%	
		Rennemig - Beersdal	2.364	8	55	15%	0,4%	
		Vrieheide - De Stack	2.790	20	97	21%	0,7%	
		Totaal	9.527	66	280	24%	0,7%	
Heerlerbaan		De Beitel	34	0	4	0%	0,0%	
		Heerlerbaan-Centrum	2.228	37	59	63%	1,4%	
		Heerlerbaan-Schil	2.505	9	58	16%	0,4%	
		Totaal	4.767	46	121	38%	0,9%	
Totaal			45.180	541	1.716	32%	2,2%	
Kerkrade		Kerkrade-Oost	Erenstein - Rolduckerveld	2.318	54	93	58%	2,3%
			Kerkrade-Centrum - Holz	3.897	21	182	12%	0,2%
			Nulland - Bleijerheide	3.629	19	188	10%	0,2%
	Totaal		9.844	94	463	20%	0,6%	
	Kerkrade-Noord	Chevremont - Haanrade	2.582	15	76	20%	0,3%	
		Eygelshoven	1.214	6	48	12%	0,2%	
		Hopel - Vink	2.137	10	89	11%	0,5%	
		Waubacherveld	489	4	13	31%	1,5%	
		Totaal	6.422	35	226	15%	0,5%	
	Kerkrade-West	Gracht	984	4	23	17%	0,3%	
		Heilust - Kaalheide	2.610	26	75	35%	0,9%	
		Spekholzerheide	1.755	9	93	10%	0,2%	
		Terwinselen	1.745	4	53	8%	0,1%	
		Totaal	7.094	43	244	18%	0,4%	
	Totaal		23.360	172	933	18%	0,5%	

Vervolg ...

			Woning- voorraad totaal	Leegstand sociale huursector	Leegstand totaal	Aandeel % sociale huursector	Leegstand % sociale huursector	
Beekdaelen	Nuth	Hulsberg	1.739	7	37	19%	0,6%	
		Nuth	2.629	15	70	21%	0,4%	
		Schimmert	1.377	0	37	0%	0,0%	
		Vaesrade/Hommert	502	3	28	11%	0,5%	
		Wijnandsrade	742	2	23	9%	0,2%	
		Totaal	6.989	27	195	14%	0,3%	
	Onderbanken	Bingelrade	376	1	11	9%	0,2%	
		Jabeek	328	2	10	20%	1,0%	
		Merkelbeek - Douvergenhout	708	0	22	0%	0,0%	
		Schinveld	2.197	11	90	12%	1,4%	
		Totaal	3.609	14	133	11%	1,0%	
	Schinnen	Amstenrade - Oirsbeek	2.426	7	65	11%	0,2%	
		Doenrade	568	1	19	5%	0,1%	
		Puth - Sweikhuizen	1.193	3	41	7%	0,2%	
		Schinnen	1.664	7	46	15%	0,5%	
		Totaal	5.851	18	171	11%	0,3%	
	Totaal		16.449	59	499	12%	0,5%	
	Landgraaf	Schaesberg	Nieuwenhagen West	465	2	8	25%	0,2%
			Schaesberg Midden	2.789	13	63	21%	0,6%
			Schaesberg Noord	2.952	6	73	8%	0,1%
Schaesberg Zuid			1.825	5	25	20%	0,3%	
Totaal			8.031	26	169	15%	0,3%	
Nieuwenhagen		Nieuwenhagen Oost	2.388	23	73	32%	1,2%	
		Nieuwenhagen West	1.794	7	30	23%	0,3%	
		Totaal	4.182	30	103	29%	0,9%	
Ubach over Worms		Ubach over Worms Oost	2.815	10	91	11%	0,2%	
		Ubach over Worms West	2.841	8	54	15%	0,2%	
		Totaal	5.656	18	145	12%	0,2%	
Totaal			17.869	74	417	18%	0,4%	
Simpelveld		Simpelveld	Bocholtz	2.374	31	102	30%	2,6%
			Simpelveld	2.650	21	79	27%	0,8%
			Totaal	5.024	52	181	29%	1,8%
	Totaal		5.024	52	181	29%	1,8%	
Voerendaal	Voerendaal	Klimmen	1.341	5	39	13%	0,4%	
		Ransdaal	400	2	10	20%	1,1%	
		Ubachsberg	696	1	17	6%	0,0%	
		Voerendaal-Kunrade	3.174	13	78	17%	0,3%	
		Totaal	5.611	21	144	15%	0,3%	
	Totaal		5.611	21	144	15%	0,3%	
Totaal		127.655	1.161	4.406	26%	2,0%		

* Aandeel % sociale huursector: het % leegstaande sociale woningen ten opzichte van het totaal aantal leegstaande woningen

** Leegstand % sociale huursector: het % woningen van de voorraad sociale huurwoningen dat leeg staat

Bijlage 4: Achtergrondinformatie Etil-prognosemodel Progneff

In 1993 heeft Etil een wiskundig model ontwikkeld voor het opstellen van lokale en regionale bevolkingsprognoses. Dit model is genaamd Progneff en staat voor 'Bevolkingsprognoses en effectramingen'. Progneff is gebaseerd op puur demografische veronderstellingen; er wordt in de prognoses geen rekening gehouden met de toekomstige woningvoorraad. Dit betekent dat Progneff een nulmeting geeft van de bevolkingsontwikkeling waardoor het model zich leent voor het toetsen van huidig en toekomstig beleid. Daarnaast kunnen met Progneff prognosevarianten worden doorgerekend om de onzekerheidsmarges rondom de meest plausibele bevolkingsontwikkeling te kwantificeren.

Bij de prognose wordt gebruik gemaakt van veel gemeentespecifieke informatie. De toekomstige veranderingen van vruchtbaarheid en sterftkans worden voornamelijk bepaald op basis van de landelijke ontwikkelingen volgens de laatste bevolkingsprognose van het CBS. Het binnenlands en buitenlands migratiesaldo worden bepaald door middel van een trendanalyse, waarbij de historische ontwikkeling en de relatie tussen het landelijke en regionale migratiesaldo centraal staan. Het migratiesaldo is dus niet gekoppeld aan de sloop- en woningbouwplannen van de gemeente. De prognose sluit aan op de actuele ontwikkeling van het binnenlands en buitenlands migratiesaldo en tendeert naar de veronderstellingen voor de ontwikkeling op langere termijn.

Geboorten

Voor het berekenen van het aantal geboorten in een prognosejaar wordt uitgegaan van de leeftijdsspecifieke vruchtbaarheidscijfers uit de nationale bevolkingsprognose van het CBS. De nationale vruchtbaarheidscijfers worden geprojecteerd op de gemeentelijke risicobevolking en gecorrigeerd met een factor die de gemeentespecifieke vruchtbaarheid weergeeft. Deze factor wordt constant verondersteld. Tevens wordt er bij het berekenen van het aantal geboren jongens en meisjes rekening gehouden met de sekseratio die in Nederland ongeveer 1,05 bedraagt.

Sterften

Voor het berekenen van het aantal overledenen wordt uitgegaan van de leeftijdsspecifieke sterftekansen naar geslacht zoals die in de nationale bevolkingsprognose van het CBS worden geprognoseerd. De nationale sterftekansen worden vervolgens geprojecteerd op de gemeentelijke risicobevolking en gecorrigeerd met een factor die de gemeentespecifieke sterftekansen weergeeft. De correctiefactor wordt bepaald aan de hand van in het verleden waargenomen aantal overledenen en het aantal overledenen wat op basis van de nationale sterftekansen verwacht had mogen worden. Deze factor kan dus worden gezien als een indicator die de relatieve gezondheid van de gemeentelijke bevolking weergeeft ten opzichte van de nationale bevolking. In het model wordt verondersteld dat deze factor constant in de tijd is.

Migratie

Voor het bepalen van het totale gemeentelijke migratiesaldo maakt Progneff een onderscheid tussen het binnenlands en buitenlands migratiesaldo. De reden voor deze uitsplitsing is dat de motieven die aan binnenlandse en buitenlandse migratie ten grondslag liggen verschillend zijn. Daarnaast heeft buitenlandse migratie een sterkere regionale component dan binnenlandse migratie vanwege bijvoorbeeld studie.

Binnenlands migratiesaldo

Het gemeentelijke binnenlandse migratiesaldo is het verschil tussen het aantal mensen dat zich vanuit een andere Nederlandse gemeente in de gemeente vestigt en het aantal mensen dat uit de gemeente vertrekt naar een andere Nederlandse gemeente. De som van de binnenlandse migratiesaldi van alle Nederlandse gemeenten is per definitie gelijk aan nul.

Uit de ontwikkeling in het verleden kan afgeleid worden dat het gemeentelijke binnenlandse migratiesaldo zich structureel, dus gemiddeld over een wat langere periode, binnen een beperkte marge rond een bepaald evenwichtsniveau beweegt. Wanneer bij de bevolkingsprognose gerekend wordt met het binnenlands migratiesaldo in plaats van met de afzonderlijke migratiestromen is de onzekerheidsmarge van de prognose veel beperkter. Het migratiesaldo kan op korte termijn sterk schommelen door conjuncturele invloeden en is daarmee moeilijker voorspelbaar. Op wat langere termijn, dus gemiddeld over meerdere jaren, blijkt echter dat de schommelingen beperkt zijn.

Voor het bepalen van de ontwikkeling van het gemeentelijke binnenlandse migratiesaldo worden expliciete veronderstellingen gemaakt per gemeente. Deze veronderstellingen zijn gebaseerd op gerealiseerde trends uit het verleden en regionaal demografische inzichten. Het migratiesaldo is dus niet gekoppeld aan nieuw gereedgekomen woningen en aan sloop- en woningbouwplannen van de gemeente. Hiervoor is bewust gekozen, aangezien nieuw gereedgekomen woningen niet per definitie onmiddellijk betrokken zullen worden en dat planontwikkeling veel onzekerheden met zich meebrengt waardoor het alles behalve zeker is welke plannen doorgang zullen vinden. Als basis voor het vaststellen van het toekomstige gemeentelijke binnenlandse migratiesaldo wordt gebruik gemaakt van de gerealiseerde gegevens van het binnenlandse migratiesaldo vanaf het jaar 1996. Met behulp van deze tijdreeks wordt inzicht verkregen in de gerealiseerde ontwikkeling en de omvang van het gemeentelijke binnenlandse migratiesaldo. Op basis van een lineaire weging wordt vervolgens een evenwichtsniveau voor de korte termijn bepaald waarbij de recente jaren een zwaarder gewicht krijgen toebedeeld dan eerdere jaren.

In Progneff tendeert het gemeentelijke binnenlandse migratiesaldo als percentage van de gemeentelijke bevolkingsomvang naar het gemeentelijke evenwichtsniveau voor de korte termijn en tendeert het voor de langere termijn enigszins naar het nulniveau. Deze veronderstelling is gemaakt omdat er in de toekomst minder jongeren en gezinnen en meer ouderen zullen zijn. Vooral jongeren en gezinnen kennen een grote verhuigeneidigheid waardoor het aantal verhuizingen in de toekomst zal afnemen en de gemeentelijke binnenlandse migratiesaldi kleiner worden.

Buitenlands migratiesaldo

Het gemeentelijke buitenlandse migratiesaldo is het verschil tussen het aantal mensen dat vanuit een ander land in de gemeente komt wonen en het aantal mensen dat uit de gemeente emigreert naar het buitenland.

Uit de tijdreeksgegevens blijkt dat het gemeentelijke buitenlandse migratiesaldo vaak positief samenhangt met het nationale buitenlandse migratiesaldo. Hoewel de relatie tussen het gemeentelijke buitenlandse migratiesaldo en het nationale buitenlandse migratiesaldo voor sommige jaren een negatief verband laat zien, is de relatie gemiddeld genomen positief. Een uitzondering hierop zijn enkele grensgemeenten in Oost- en Zuid-Nederland. Deze grensgemeenten kennen een specifiek migratiepatroon die afwijkt van het landelijke beeld, en die grotendeels verklaard kunnen worden door grensmigratie. In de afgelopen vijftien jaar was het buitenlandse migratiesaldo van enkele grensgemeenten namelijk voor veel jaren negatief als gevolg van de relatief gunstige huizenprijzen net over de grens in Duitsland en België waardoor per saldo meer mensen naar deze landen vertrokken dan vanuit deze landen binnenkwamen.

In Progneff wordt uitgegaan van het positieve verband dat er bestaat tussen de gemeentelijke buitenlandse migratiesaldi en het nationale migratiesaldo. Om de toekomstige gemeentelijke buitenlandse migratiesaldi te prognosticeren wordt eerst het gemiddelde aandeel van de gemeentelijke migratiesaldi in het totale buitenlandse migratiesaldo bepaald op basis van de gerealiseerde gegevens vanaf het jaar 1996. Dit gemiddelde aandeel kan worden als een evenwichtsniveau voor de korte en lange termijn. De negatieve aandelen van de grensgemeenten worden iets afgezwakt omdat recente jaren laten zien dat grensmigratie op zijn retour is, mogelijk als gevolg van de ontwikkelingen op de huizenmarkt en de verslechterde economische situatie. Het aandeel van het gemeentelijke buitenlandse migratiesaldo in het totale buitenlandse migratiesaldo tendeert in Progneff 2014 naar het gemeentelijke evenwichtsniveau voor de korte termijn en blijft daarna stabiel. De berekening van de gemeentelijke buitenlandse migratiesaldi vindt plaats door de geprognosticeerde aandelen te vermenigvuldigen met de nationale buitenlandse migratiesaldi zoals die op CBS Statline staan gepubliceerd.

Bevolkingsprognose op binnengemeentelijk niveau

De prognoses die binnen het prognosemodel van Etil (Progneff) zijn opgenomen, zijn zowel op gemeenteniveau als op binnengemeentelijk niveau beschikbaar. Etil heeft de gemeentelijke prognosemethodiek doorontwikkeld voor deelgebieden van gemeenten, voor wijken of buurten. De methode van de binnengemeentelijke prognoses wijkt alleen bij de bevolkingsprognose af. Voor de overige thema's wordt gebruik gemaakt van een soortgelijke methodiek als het geval is bij de gemeentelijke prognoses. In deze notitie wordt daarom alleen ingegaan op de bevolkingsprognose op binnengemeentelijk niveau. Binnen Progneff is het binnengemeentelijke bevolkingsprognosemodel zodanig opgezet dat er zowel rekening wordt gehouden met de binnengemeentelijke migratiestromen en de huidige leeftijdsopbouw van een buurt.

Het aantal 0-4-jarigen in een prognosejaar wordt berekend met het aantal 25-34-jarigen aan het begin van de vijfjaars-periode. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de verhouding in de voorafgaande vijfjaars-periode tussen het aantal 0-4-jarigen het aantal 25-34-jarigen in het begin van de periode. Het aantal personen in de overige leeftijdsgroepen (5-9 t/m 85 jaar en ouder) wordt berekend met overgangscoefficienten. Een overgangscoefficient is de verhouding tussen het aantal inwoners van leeftijdsgroep L in jaar J en het aantal van leeftijdsgroep L-5 in jaar J-5. In die overgangscoefficient zit het effect van migratiesaldo naar leeftijd en sterfte naar leeftijd. De gebruikte coëfficiënten van geboorten en overige leeftijdscategorieën kunnen ontleend worden aan de realisatie in de wijk/buurt of aan de realisatie op gemeentelijk niveau. Beide coëfficiënten worden binnen het binnengemeentelijke prognosemodel met elkaar gecombineerd. Verder worden er in het binnengemeentelijke prognosemodel correctiefactoren aangebracht om sterke toe- of afnames in de afgelopen jaren als gevolg van bijvoorbeeld woningbouw te neutraliseren. Net als in het gemeentelijke bevolkingsprognosemodel worden nieuwbouwplannen in de binnengemeentelijke prognoses niet meegenomen. De toekomstige verandering van vruchtbaarheid en sterftekans en de ontwikkeling van het migratiesaldo van de totale bevolking worden ingebracht door de uitkomst van de som van de buurten/wijken te relateren aan de uitkomst van de eerder gemaakte prognose op gemeentelijk niveau.

Huishoudensprognose

De bevolkingsprognose ligt ten grondslag aan de prognose van de ontwikkeling van het aantal en soort huishoudens (met als kenmerk de leeftijd van de referentiepersoon huishouden), waarbij de huishoudensverdunding ten gevolge van demografische en maatschappelijke ontwikkelingen een belangrijke (verklarende) factor vormt. Tegelijkertijd vindt er, rekening houdende met het beleid inzake extramuralisering, een prognose van de institutionele bevolking plaats.

Bevolking

Demografische ontwikkelingen hebben een directe invloed op de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Het is hierbij niet alleen de verwachte afname van het aantal inwoners, maar ook de veranderingen in de leeftijdssamenstelling die hierbij een belangrijke rol speelt. Het aandeel huishoudens van een bepaalde leeftijdscategorie ten opzichte van het totale aantal huishoudens verschilt namelijk. Voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens en de omvang daarvan zijn beide ontwikkelingen relevant. In de huishoudensprognose binnen Progneff worden de verwachte demografische ontwikkelingen meegenomen door de regionale bevolkingsprognose van Etil in de prognosemethodiek op te nemen.

Institutionele bevolking

Naast de verwachte ontwikkeling van de totale bevolking speelt ook de ontwikkeling van de institutionele bevolking een belangrijke rol binnen de huishoudensprognose van Etil. Onder de institutionele bevolking wordt het aantal personen verstaan die een woonruimte bewoont en daar bedrijfsmatig wordt voorzien in dagelijkse levensbehoeften. Hierbij gaat het om bewoners van instellingen zoals verpleeg-, bejaarden- en kindertehuizen, gezinsvervangende tehuizen, revalidatiecentra en gevangenen, die daar in principe voor langere tijd (zullen) verblijven.

Binnen Progneff wordt de omvang van de extramuralisering bepaald met behulp van de landelijke CBS-prognose van de institutionele bevolking. Door deze prognose te koppelen aan de bevolkingsprognose van het CBS wordt inzicht verkregen in de ontwikkeling van het aandeel van de institutionele bevolking ten opzichte van de totale bevolking. Met behulp van beide prognoses is het mogelijk deze verhoudingen nader te specificeren naar leeftijd. Door de regionale bevolkingsprognose op de verkregen verhoudingen te leggen, wordt inzicht verkregen in de wijze waarop de regionale institutionele bevolking zich zal gaan ontwikkelen. De uiteindelijke regionale prognose van de institutionele bevolking wordt verkregen door de regionale trend te koppelen aan de huidige omvang van de regionale institutionele bevolking naar leeftijd.

Maatschappelijke en sociaaleconomische invloeden

De ontwikkeling van het aantal huishoudens wordt niet alleen bepaald door de ontwikkeling van de totale en institutionele bevolking. Andere belangrijke invloeden waarmee rekening dient te worden gehouden, zijn de verdere daling van de gemiddelde huishoudensomvang (huishoudensverduunning), de ontwikkeling van de welvaart en het veranderende gedrag van actoren. In de huishoudensprognose van Etil worden ook deze maatschappelijk en sociaaleconomische invloeden meegenomen. Om het effect van deze invloeden inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de landelijke huishoudensprognose van het CBS waarin het effect van deze invloeden is meegenomen. Door de bevolkings- en huishoudensprognose van het CBS met elkaar te combineren wordt inzicht verkregen in de ontwikkeling van de verhouding tussen het aantal huishoudens naar de leeftijd van de referentiepersoon van het huishouden en het aantal inwoners naar leeftijd. In de ontwikkeling van deze verhoudingsgetallen is de invloed van de maatschappelijke en sociaal-economische invloeden opgenomen. Door deze landelijke verhoudingen te koppelen aan de regionale bevolkingsprognose verminderd met de institutionele bevolkingsprognose, wordt de te verwachte regionale huishoudensontwikkeling bepaald. De uiteindelijke regionale huishoudensprognose wordt verkregen door de verwachte huishoudensontwikkeling te koppelen aan de huidige omvang van het regionale aantal huishoudens naar leeftijd.

