



Woningmarkt Parkstad Limburg

2019

De regionale
woningmarkt
in beeld

Etil research
group

Woningmarkt Parkstad Limburg 2019

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
Internet: www.etil.nl

R.C.M. (Roger) Vaessens

Ruimtelijke Economie
& Vastgoed (RE&V)

Heerlen, 4 januari 2021

Voorwoord

Voor u ligt de rapportage **'Woningmarkt Parkstad Limburg 2019'**. 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)

4 januari 2021

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

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
Inhoudsopgave	3
Inleiding	5
Factsheet Woningmarkt Parkstad Limburg 2019	7
1 Bevolking	11
Bevolkingsontwikkeling	12
Verhuisstromen	13
Migratiesamenstelling	14
Bevolkingsprognose	15
Samenstelling bevolkingsprognose	16
Huishoudensontwikkeling	17
Huishoudensleeftijd	18
Huishoudens doelgroep sociale huur	19
Huishoudensprognose	20
2 Woningvoorraad	21
Eigendom & woningtype	22
Particuliere huursector en woningcorporaties	23
Bouwjaar en duurzaamheid	24
WOZ-waarde 1-1-2019	25
Leegstand	26
Leegstandsontwikkeling	27
Leegstandsduur	28
Leegstandsoort	29
Leegstand woningcorporaties	30
Kwantitatieve transformatieopgave	31
3 Woningvoorraadontwikkeling	33
Toevoegingen & onttrekkingen	34
Planlijst realisaties in 2019 - toevoegingen	35
Planlijst realisaties in 2019 - onttrekkingen	36
Nieuwbouw	37
Sloop	38
Prijsklassen	39
4 Sociale huursector - woningcorporaties	41
Sociale huurwoningvoorraad	42
Huurprijzen	43
Woningtype	44
Mutatiegraad & toewijzingen	45
Dynamiek	46
5 Koopsector	47
Woningtransacties - aantal	48
Woningtransacties - gemiddelde koopsom	49
Woningtransacties - prijsklassen	50
Aanbod koopwoningen	51
Theoretische verkooptijd	52
6 Plancapaciteiten	53
Saldo van toevoegingen en onttrekkingen	54
Woningtoevoegingen - planhardheid	55
Woningtoevoegingen - omgevingsgunningen	56
Woningtoevoegingen - verwacht realisatiejaar	57
Woningtoevoegingen - prijsklassen	58
Planlijst plancapaciteiten - woningtoevoegingen	59
Planlijst plancapaciteiten - woningonttrekkingen	60
Bijlagen:	61
Bijlage 1 Woningvoorraad	62
Bijlage 2 Woningvoorraadontwikkeling in 2019	63
Bijlage 3 Koopwoningtransacties	64
Bijlage 4 Plancapaciteiten	65
Bijlage 5 Buurtclusters & buurten	66
Bijlage 6 Afbakeningen & definities	67

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).

Leeswijzer

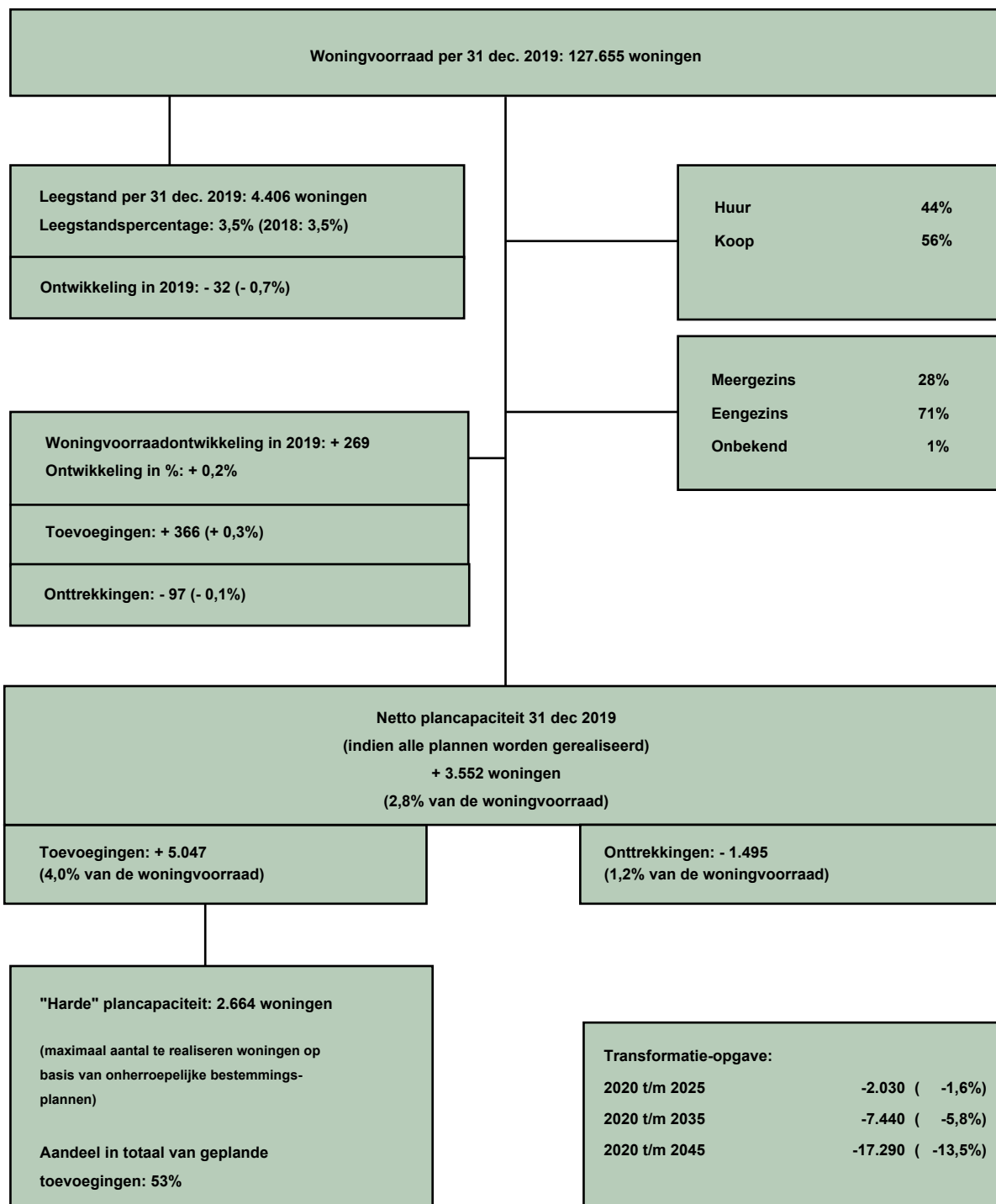
Dit inleidende hoofdstuk wordt gevolgd door de volgende inhoudelijke hoofdstukken:

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

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

Factsheet woningmarkt Parkstad Limburg 2019

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 2019'**. De voorliggende rapportage beschrijft vanuit verschillende invalshoeken de belangrijkste ontwikkelingen in 2019 en de stand van zaken per 31-12-2019 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 2019

Parkstad Limburg

Limburg

Bevolking

Aantal inwoners per 31 dec. 2019	257.069
Bevolkingsontwikkeling in 2019, abs.	206
Bevolkingsontwikkeling in 2019, in %	0,08%
Bevolkingsprognose 2019-2040, abs.	-28.460
Bevolkingsprognose 2019-2040, in %	-11,1%
Prognose aantal inwoners per 1 jan. 2040	228.410
Aantal huishoudens per 31 dec. 2019	126.216
Huishoudensontwikkeling in 2019, abs.	423
Huishoudensontwikkeling in 2019, in %	0,3%
Huishoudensprognose 2019-2040, abs.	-9.860
Huishoudensprognose 2019-2040, in %	-7,8%
Prognose aantal huishoudens per 1 jan. 2040	115.940

Bevolking

1.117.201
1.064
0,10%
-45.130
-4,0%
1.071.010
532.321
2.610
0,5%
-5.330
-1,0%
524.380

Woningvoorraad

Woningvoorraad per 31 dec. 2019	127.655
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	8%
Gemiddelde WOZ-waarde per 1 jan. 2018	€ 173.100
Leegstand per 31 dec. 2019, abs.	4.406
Leegstandspercentage per 31 dec. 2019	3,5%
Leegstandsontwikkeling in 2019, abs.	-32
Leegstandsontwikkeling in 2019, in %	-0,7%
Leegstandsduur > 2 jaar	27%
Leegstandsduur 1-2 jaar	12%
Leegstandsduur < 1 jaar	61%
Gemiddelde leegstandsduur (aantal dagen)	800
Transformatieopgave 2020 t/m 2025	-2.030 (-1,6%)
Transformatieopgave 2020 t/m 2035	-7.440 (-5,8%)
Transformatieopgave 2020 t/m 2045	-17.290 (-13,5%)

Woningvoorraad

520.362
25%
73%
1%
40%
60%
15%
13%
35%
25%
12%
€ 217.000
17.208
3,3%
-14
-0,1%
29%
13%
58%
853
2.870 (0,6%)
-2.920 (-0,6%)
-28.160 (-5,5%)

Factsheet woningmarkt Parkstad Limburg 2019

Parkstad Limburg

Limburg

Woningvoorraadontwikkeling

Woningvoorraadontwikkeling in 2019, abs.	269
Woningvoorraadontwikkeling in 2019, in %	0,2%
Toevoegingen in 2019, abs.	366
Toevoegingen in 2019, in %	0,3%
Onttrekkingen in 2019, abs.	-97
Onttrekkingen in 2019, in %	-0,1%

Woningvoorraadontwikkeling

Woningvoorraadontwikkeling in 2019, abs.	2.619
Woningvoorraadontwikkeling in 2019, in %	0,5%
Toevoegingen in 2019, abs.	3.335
Toevoegingen in 2019, in %	0,6%
Onttrekkingen in 2019, abs.	-716
Onttrekkingen in 2019, in %	-0,1%

Sociale huursector

Sociale huurwoningen per 31 dec. 2018	37.843
Voorraadontwikkeling in 2018, abs.	-156
Voorraadontwikkeling in 2018, in %	-0,4%
Nieuwbouw, in %	0,2%
Aankoop, in %	0,2%
Sloop, in %	0,5%
Verkoop, in %	0,1%

Sociale huursector

Sociale huurwoningen per 31 dec. 2018	134.629
Voorraadontwikkeling in 2018, abs.	1.089
Voorraadontwikkeling in 2018, in %	0,8%
Nieuwbouw, in %	0,4%
Aankoop, in %	0,1%
Sloop, in %	0,5%
Verkoop, in %	0,5%

Koopsector

Aantal transacties in 2019	3.108
Ontwikkeling 2018-2019, in %	-3,4%
Gemiddelde koopsom in 2019	€ 198.000
Ontwikkeling 2018-2019, in %	6,7%
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2019, abs.	1.219
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2019, in %	0,6%
Ontwikkeling in 2019, abs.	-1.167
Ontwikkeling in 2019, in %	-48,9%
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2018	7 maanden
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2019	4 maanden

Koopsector

Aantal transacties in 2019	13.182
Ontwikkeling 2018-2019, in %	-3,1%
Gemiddelde koopsom in 2019	€ 243.600
Ontwikkeling 2018-2019, in %	6,4%
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2019, abs.	4.544
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2019, in %	0,5%
Ontwikkeling in 2019, abs.	-4.246
Ontwikkeling in 2019, in %	-48,3%
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2018	6 maanden
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2019	3 maanden

Plancapaciteiten per 31 dec. 2019

Plancapaciteiten - netto ontwikkeling, abs.	3.552
Plancapaciteiten - netto ontwikkeling, in %	2,8%
Plancapaciteiten - toevoegingen, abs.	5.047
Plancapaciteiten - toevoegingen, in %	4,0%
Plancapaciteiten - onttrekkingen, abs.	-1.495
Plancapaciteiten - onttrekkingen, in %	-1,2%
'Harde' plancapaciteiten (toevoegingen), abs.	2.664
'Harde' plancapaciteiten (toevoegingen), in %	53%

Plancapaciteiten per 31 dec. 2019

Plancapaciteiten - netto ontwikkeling, abs.	23.948
Plancapaciteiten - netto ontwikkeling, in %	4,6%
Plancapaciteiten - toevoegingen, abs.	27.965
Plancapaciteiten - toevoegingen, in %	5,4%
Plancapaciteiten - onttrekkingen, abs.	-4.017
Plancapaciteiten - onttrekkingen, in %	-0,8%
'Harde' plancapaciteiten (toevoegingen), abs.	15.998
'Harde' plancapaciteiten (toevoegingen), in %	57%

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
2015	259.730	-1.048	13.527	13.386	141	-911	258.819
2016	258.819	-1.133	14.322	13.908	414	-720	258.099
2017	258.099	-1.180	14.903	14.440	463	-741	257.358
2018	257.358	-1.218	14.998	14.271	727	-495	256.863
2019	256.863	-1.108	15.127	13.801	1.326	206	257.069

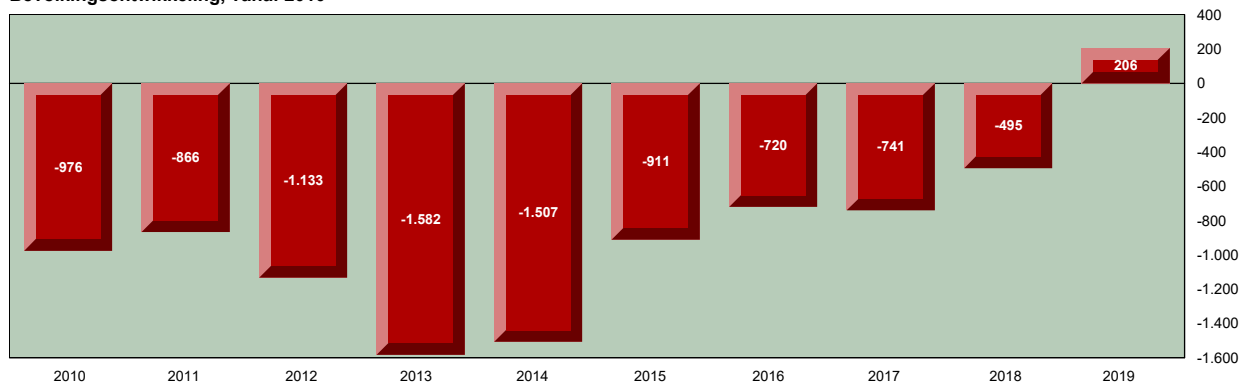
1. inclusief administratieve correcties.

2. inclusief administratieve en overige correcties.

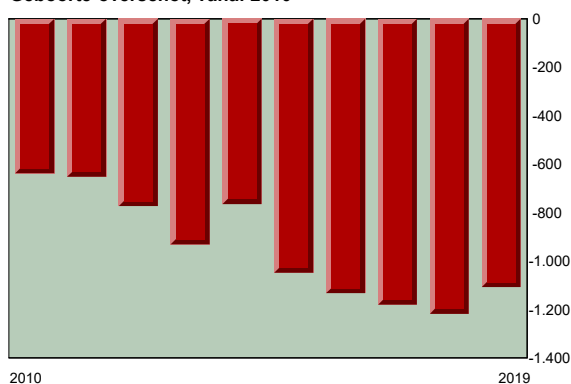
Bevolkingsontwikkeling in de afgelopen vijf jaar, in %

	Bevolking per 1 januari	Geboorte-overschot	Vestiging	Vertrek (1)	Migratie-saldo	Bevolkings-groei (2)	Bevolking per 31 december
2015	259.730	-0,40%	5,21%	5,15%	0,05%	-0,35%	258.819
2016	258.819	-0,44%	5,53%	5,37%	0,16%	-0,28%	258.099
2017	258.099	-0,46%	5,77%	5,59%	0,18%	-0,29%	257.358
2018	257.358	-0,47%	5,83%	5,55%	0,28%	-0,19%	256.863
2019	256.863	-0,43%	5,89%	5,37%	0,52%	0,08%	257.069

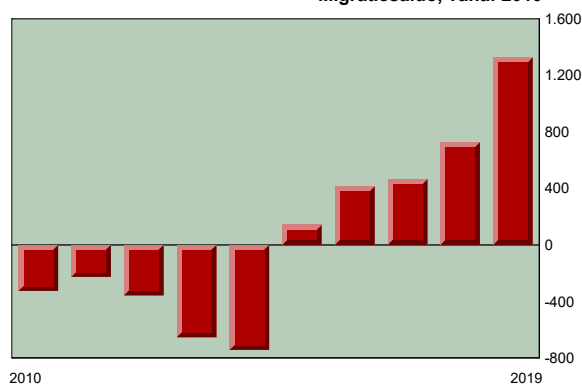
Bevolkingsontwikkeling, vanaf 2010



Geboorte-overschot, vanaf 2010



Migratiesaldo, vanaf 2010



Verhuisstromen

Verhuizingen binnen, van en naar de gemeente in 2019

	Abs.	Aandeel in %	In 0/00
Binnengemeentelijke verhuizingen	12.498	30%	48,7
Inkomende verhuizingen tussen gemeenten binnen Nederland	12.933	31%	50,3
Inkomende verhuizingen vanuit het buitenland	2.194	5%	8,5
Uitgaande verhuizingen tussen gemeenten binnen Nederland	12.202	29%	47,5
Uitgaande verhuizingen naar het buitenland	1.599	4%	6,2
Totaal	41.426	100%	161,3
Verhuismobiliteit	25.066		97,6

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 2018

	Vestiging vanuit	
	Abs.	In %
Maastricht	556	13%
Sittard-Geleen	548	13%
Valkenburg aan de Geul	173	4%
Gulpen-Wittem	164	4%
Roermond	132	3%
Overige gemeenten	2.664	63%
Totaal	4.237	100%

Top 5 binnenlandse verhuizingen vanuit Parkstad Limburg in 2018

	Vertrek naar	
	Abs.	In %
Sittard-Geleen	-585	15%
Maastricht	-467	12%
Gulpen-Wittem	-206	5%
Valkenburg aan de Geul	-155	4%
Utrecht	-150	4%
Overige gemeenten	-2.356	60%
Totaal	-3.919	100%

Top 5 immigratie naar land van herkomst in 2019

	Aantal
Duitsland	552
België	352
Curaçao	160
Polen	160
Roemenië	148

Top 5 positief migratiesaldo naar land in 2019

	Aantal
Curaçao	132
Roemenië	120
Ver. Staten v. Amerika	86
Polen	74
Griekenland	69

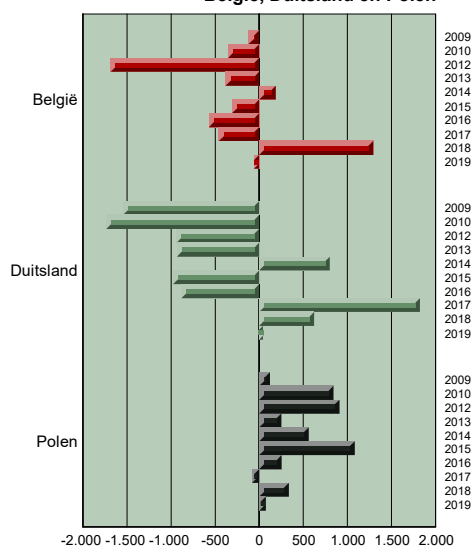
Top 5 emigratie naar land van bestemming in 2019

	Aantal
Duitsland	-510
België	-413
Polen	-86
Spanje	-64
Groot-Brittannië	-46

Top 5 negatief migratiesaldo naar land in 2019

	Aantal
België	-61
Australië	-10
Bonaire	-9
Ethiopië	-9
Nieuw-Zeeland	-9

Migratiesaldo met België, Duitsland en Polen



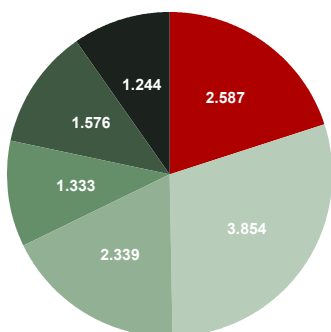
Op te merken is dat de migratiegegevens betrekking hebben op de in het GBA (gemeentelijke basisadministratie) geregistreerde migratie. Zo zijn de migratiebewegingen van met name Polen slechts voor een klein deel terug te vinden in de officiële/geregistreerde cijfers. Een migrant hoeft namelijk alleen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

Migratiesamenstelling

Migratiesaldo met overige gemeenten in Nederland, aantal personen naar leeftijdsgroep

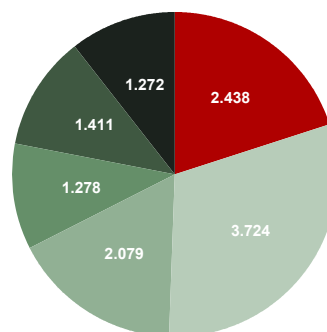
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddeld
< 20 jaar	-51	-39	-41	-56	-79	-31	-2	11	12	21	-25
20-30 jaar	-15	-17	-14	-26	-35	-20	-13	-13	-4	19	-14
30-40 jaar	12	5	8	-3	-18	4	6	13	30	37	9
40-50 jaar	1	10	5	5	-2	-2	8	12	13	8	6
50-65 jaar	5	6	1	-1	-5	4	-1	14	6	24	5
65 jaar e.o.	-14	-6	-11	-14	-16	-2	-15	-5	-18	-4	-11
Totaal	-63	-40	-51	-95	-154	-46	-17	31	39	104	-29

Vestiging vanuit andere gemeenten in Nederland in 2019, naar leeftijd



0-20 jaar	2.587	20,0%
20-30 jaar	3.854	29,8%
30-40 jaar	2.339	18,1%
40-50 jaar	1.333	10,3%
50-65 jaar	1.576	12,2%
65 jaar e.o.	1.244	9,6%
Totaal:	12.933	100,0%

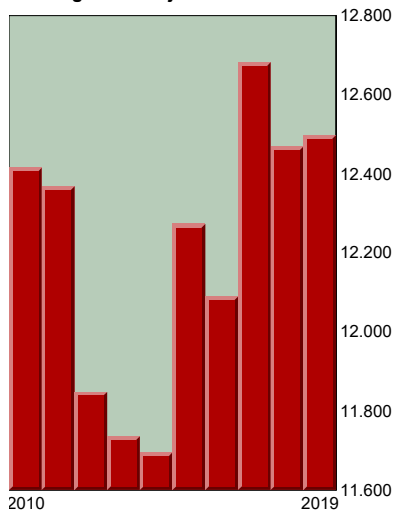
Vertrek naar andere gemeenten in Nederland in 2019, naar leeftijd



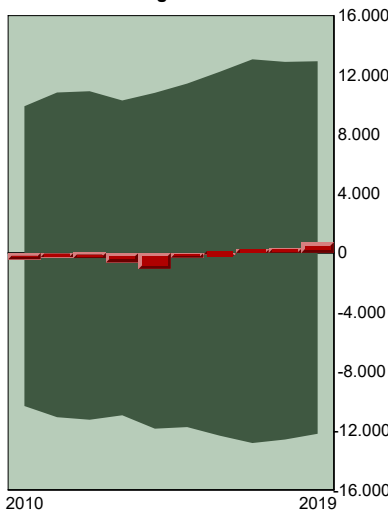
0-20 jaar	2.438	20,0%
20-30 jaar	3.724	30,5%
30-40 jaar	2.079	17,0%
40-50 jaar	1.278	10,5%
50-65 jaar	1.411	11,6%
65 jaar e.o.	1.272	10,4%
Totaal:	12.202	100,0%

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

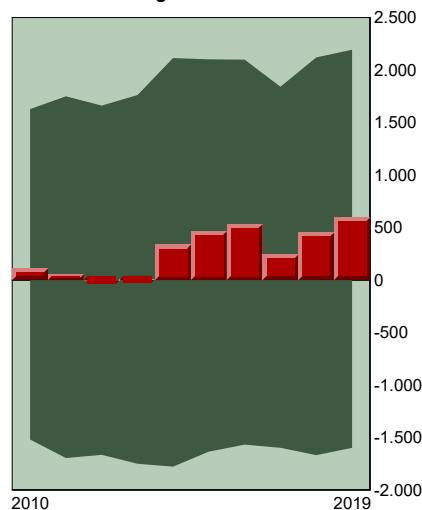
Binnengemeentelijk



Binnenlandse migratie



Buitenlandse migratie



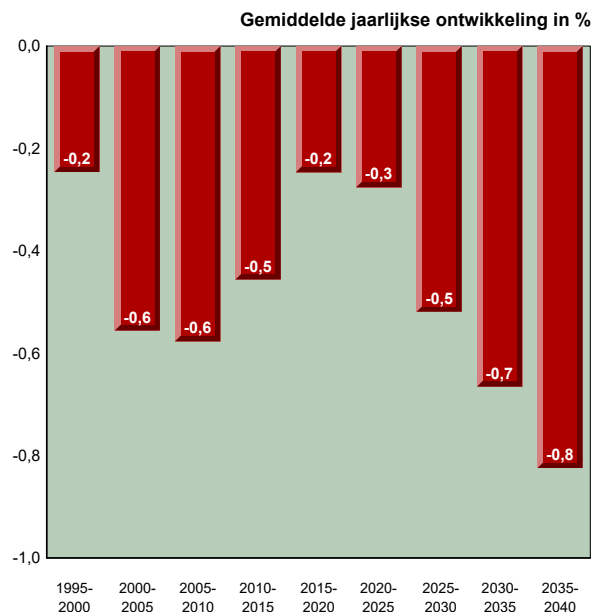
Inkomende (groen +waarden) en uitgaande (groen -waarden) migratie en migratiesaldo (rood)

Bevolkingsprognose

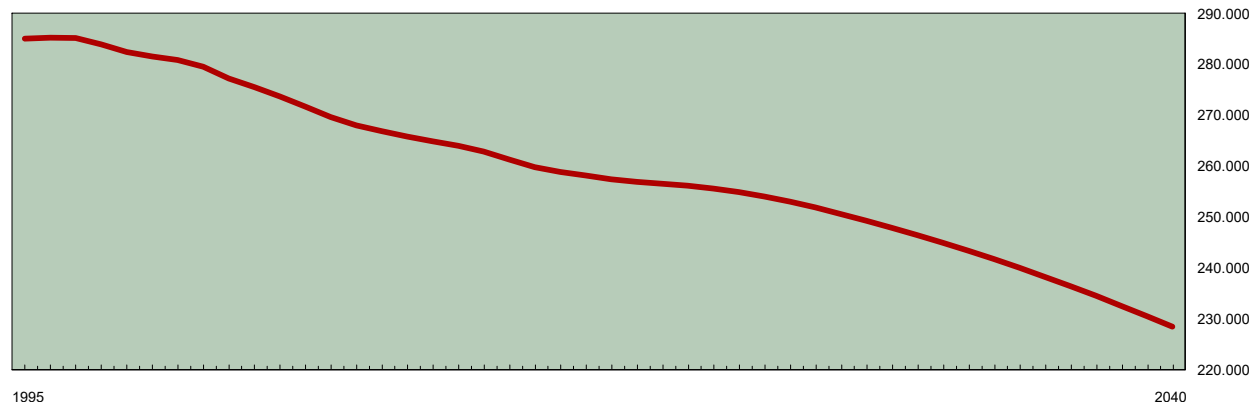
Bevolkingsprognose

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
1995	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	-3.200	-1,2%
2020	256.530	-3.540	-1,4%
2025	252.990	-6.570	-2,6%
2030	246.420	-8.190	-3,3%
2035	238.230	-9.820	-4,1%
2040	228.410		

Prognosejaren afgerond op 10-tallen



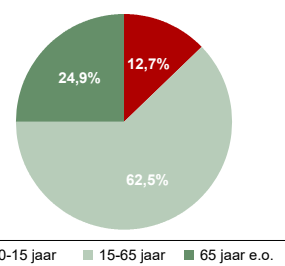
Bevolkingsprognose, aantal inwoners 1995-2040



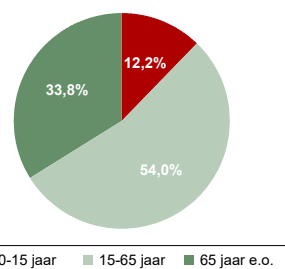
Bevolkingsprognose naar leeftijdscategorie

	Stand per 1-1			Ontwikkeling in %		
	0-14	15-64	65 e.o.	0-14	15-64	65 e.o.
1995	47.518	195.509	41.991			
2000	45.804	190.455	45.249	-3,6	-2,6	7,8
2005	41.702	184.449	47.536	-9,0	-3,2	5,1
2010	36.736	177.796	51.262	-11,9	-3,6	7,8
2015	34.350	167.240	58.140	-6,5	-5,9	13,4
2020	32.455	160.280	63.793	-6,6	-5,6	8,0
2025	31.536	151.552	69.901	-2,8	-5,4	9,6
2030	30.297	140.448	75.677	-3,9	-7,3	8,3
2035	29.258	130.361	78.608	-3,4	-7,2	3,9
2040	27.870	123.288	77.249	-4,7	-5,4	-1,7
Ontwikkeling 2020-2040				-14,1	-23,1	21,1

Leeftijdverdeling 2020



Leeftijdverdeling 2040

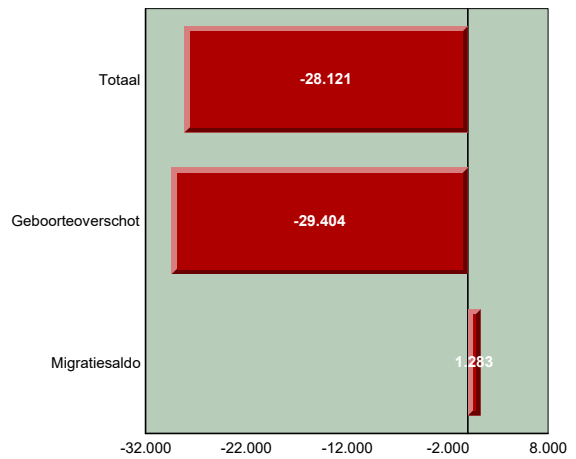


Samenstelling bevolkingsprognose

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	-2.300	-6.060
2015-2020	-5.660	2.460	-3.200
2020-2025	-5.720	2.180	-3.540
2025-2030	-6.610	40	-6.570
2030-2035	-7.840	-360	-8.190
2035-2040	-9.240	-580	-9.820
2020-2040	-29.400	1.280	-28.120

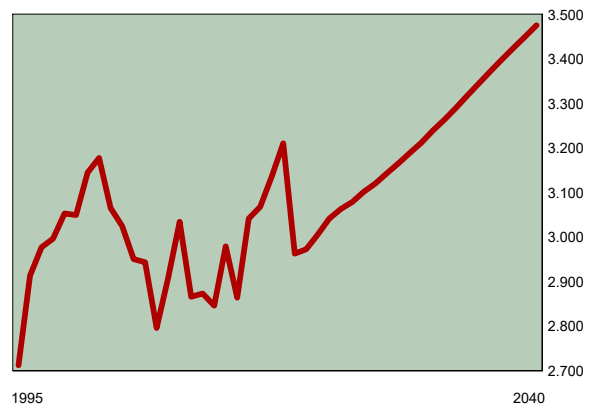
Samenstelling bevolkingsprognose
2020-2040, aantal personen



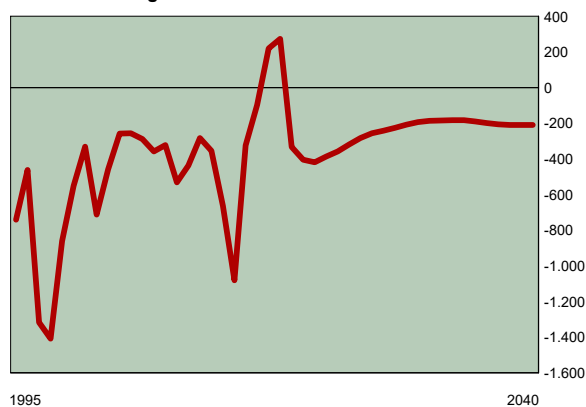
Geboorten



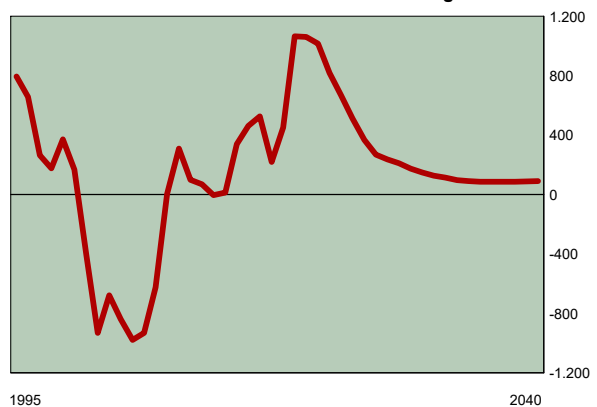
Sterften



Binnenlands migratiesaldo



Buitenlands migratiesaldo

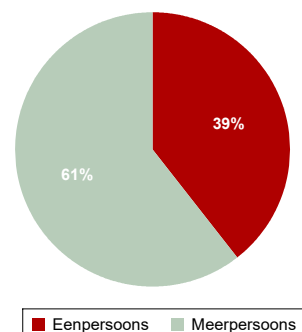


Huishoudensontwikkeling

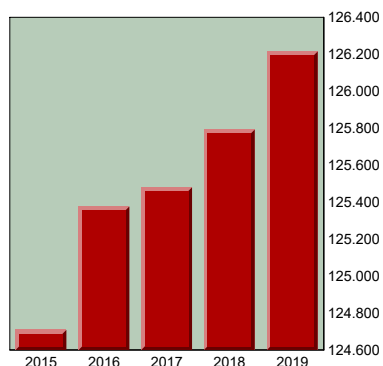
Huishoudens 2015 - 2019 (per 31 december)

	Totaal huishoudens		Eenpersoons-huishoudens		Meerpersoons-huishoudens	
	Abs.	Ontw. in %	Abs.	Ontw. in %	Abs.	Ontw. in %
2015	124.709	0,1	46.956	1,2	77.753	-0,5
2016	125.377	0,5	48.191	2,6	77.186	-0,7
2017	125.480	0,1	48.650	0,9	76.830	-0,5
2018	125.793	0,2	49.329	1,4	76.464	-0,5
2019	126.216	0,3	49.843	1,0	76.373	-0,1

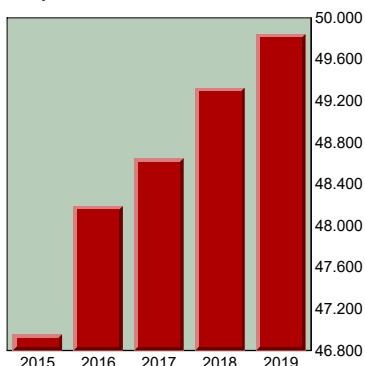
Huishoudenstructuur 31-12-2019



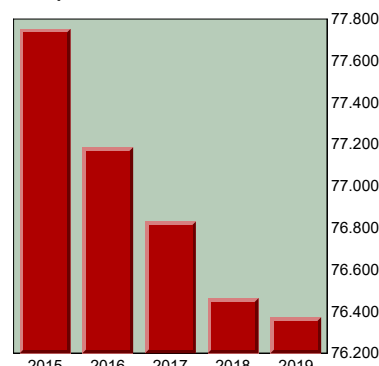
Huishoudens totaal



Eenpersoonshuishoudens



Meerpersoonshuishoudens



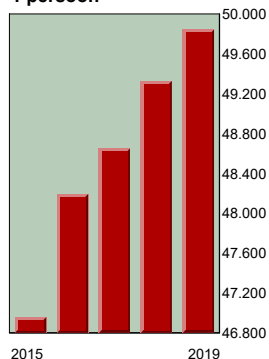
Huishoudens 2015 - 2019 (per 31 december), samenstelling

	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.
2015	46.956	10.099	39.707	13.378	11.276	2.814
2016	48.191	10.143	39.489	13.171	11.074	2.826
2017	48.650	10.211	39.506	12.910	10.927	2.808
2018	49.329	10.292	39.404	12.660	10.777	2.859
2019	49.843	10.488	39.485	12.426	10.635	2.853

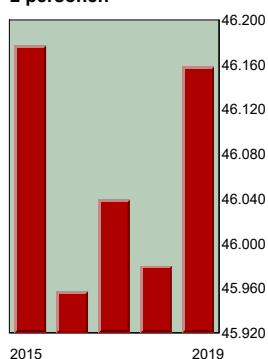
Exclusief overige huishoudens.

Ontwikkeling huishoudens naar aantal personen per huishouden

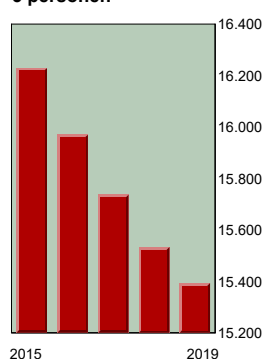
1 persoon



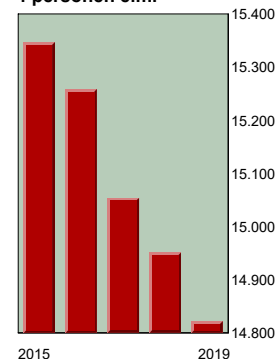
2 personen



3 personen



4 personen e.m.



Huishoudensleeftijd

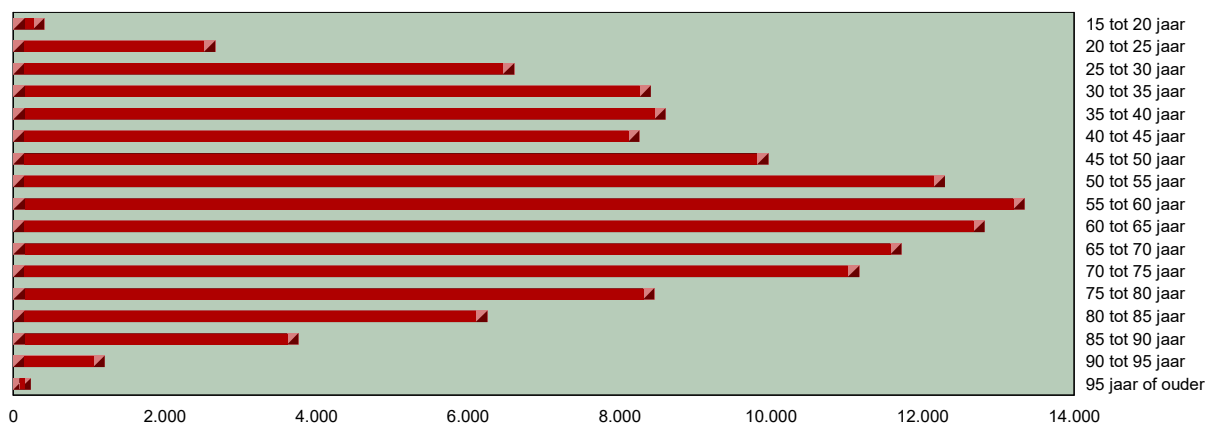
Huishoudensontwikkeling naar leeftijd,
2015 - 2019 (groei in %)

	2015	2016	2017	2018	2019	Gemiddeld
15 tot 20 jaar	-16,2	13,4	1,3	-7,1	-3,2	-1,9
20 tot 25 jaar	-4,3	-5,2	1,2	-1,2	-1,0	-2,1
25 tot 30 jaar	-0,3	0,1	-1,5	0,4	-0,3	-0,3
30 tot 35 jaar	1,6	0,6	2,6	1,4	1,3	1,5
35 tot 40 jaar	1,9	2,9	1,1	2,1	2,2	2,1
40 tot 45 jaar	-6,8	-5,2	-4,4	-0,3	1,2	-3,2
45 tot 50 jaar	-3,2	-2,0	-3,1	-5,5	-5,7	-3,8
50 tot 55 jaar	-0,2	-1,3	-1,7	-1,9	-2,5	-1,5
55 tot 60 jaar	1,0	1,3	0,4	0,6	0,2	0,7
60 tot 65 jaar	0,8	1,7	1,5	0,5	1,7	1,2
65 tot 70 jaar	0,1	0,4	-0,5	-0,2	0,1	0,0
70 tot 75 jaar	3,6	4,1	4,0	3,6	2,9	3,6
75 tot 80 jaar	3,1	0,9	1,7	2,2	1,9	2,0
80 tot 85 jaar	-1,1	2,6	-0,5	2,1	0,7	0,8
85 tot 90 jaar	6,2	4,0	2,7	1,2	4,0	3,6
90 tot 95 jaar	6,8	7,4	-3,4	1,7	1,1	2,7
95 jaar of ouder	15,3	6,3	7,9	8,7	10,4	9,6
Totaal	0,1	0,5	0,1	0,2	0,3	0,3

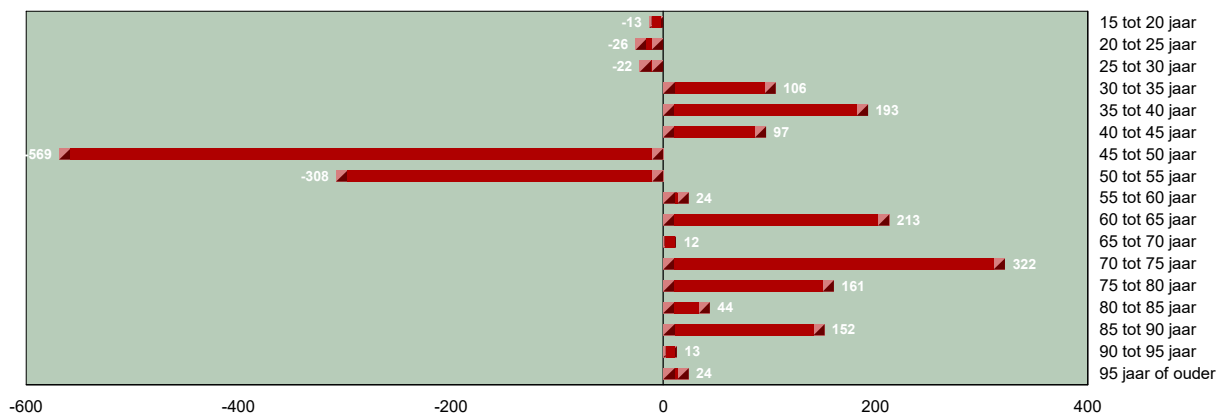
Leeftijdsstructuur
per 31-12-2019

	Abs.	In %
15 tot 20 jaar	411	0,3%
20 tot 25 jaar	2.667	2,1%
25 tot 30 jaar	6.611	5,2%
30 tot 35 jaar	8.414	6,7%
35 tot 40 jaar	8.610	6,8%
40 tot 45 jaar	8.264	6,5%
45 tot 50 jaar	9.967	7,9%
50 tot 55 jaar	12.297	9,7%
55 tot 60 jaar	13.345	10,6%
60 tot 65 jaar	12.819	10,2%
65 tot 70 jaar	11.723	9,3%
70 tot 75 jaar	11.165	8,8%
75 tot 80 jaar	8.462	6,7%
80 tot 85 jaar	6.256	5,0%
85 tot 90 jaar	3.766	3,0%
90 tot 95 jaar	1.208	1,0%
95 jaar of ouder	231	0,2%
Totaal	126.216	100,0%

Aantal huishoudens naar leeftijdscategorie, 31-12-2019



Verandering van het aantal huishoudens naar leeftijdscategorie, in 2019



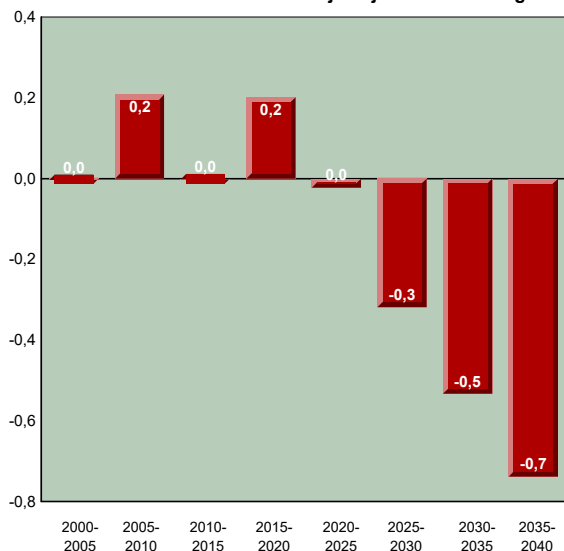
Huishoudensprognose

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	1.260	1,0%
2020	125.810	-140	-0,1%
2025	125.670	-2.000	-1,6%
2030	123.670	-3.300	-2,7%
2035	120.380	-4.440	-3,7%
2040	115.940		

Prognosejaren afgerond op 10-tallen

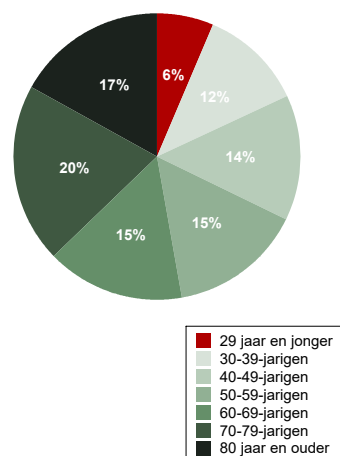
Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling in %



Huishoudensprognose naar leeftijdscategorie

	Stand per 1-1		Ontwikkeling 2020-2040	
	2020	2040	Abs.	In %
15-29	9.622	7.400	-2.220	-22,7%
30-39	16.829	13.470	-3.360	-20,1%
40-49	18.183	16.500	-1.680	-8,9%
50-59	25.473	17.490	-7.980	-30,9%
60-69	24.592	17.820	-6.770	-27,9%
70-79	19.598	23.450	3.850	20,1%
80 e.o.	11.514	19.800	8.290	74,0%
Totaal	125.811	115.940	-9.880	-7,5%

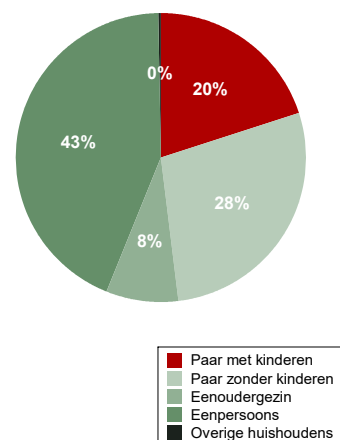
Leeftijdverdeling 2040



Huishoudensprognose naar samenstelling

	Stand per 1-1		Ontwikkeling 2020-2040	
	2020	2040	Abs.	In %
Paar met kinderen	26.238	23.140	-3.090	-11,8%
Paar zonder kinderen	39.414	32.590	-6.830	-17,3%
Eenoudergezin	10.249	9.420	-830	-8,1%
Eenpersoons	49.456	50.370	920	1,9%
Overige huishoudens	452	410	-40	-9,0%
Totaal	125.811	115.940	-9.880	-7,8%

Huishoudenssamenstelling 2040



Gemeente Parkstad Limburg

Woningvoorraad

Eigendom & woningtype

Woningvoorraad 31-12-2019, naar woningtype en eigendom (aantal)

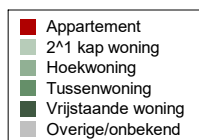
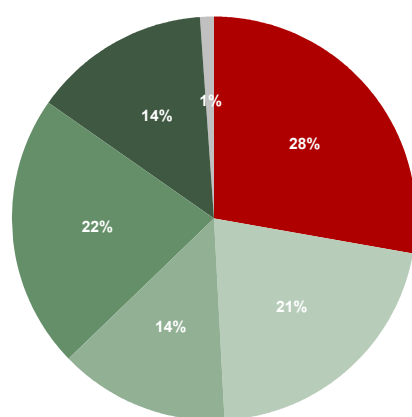
	Huur	Koop	Totaal
Appartement	30.067	5.532	35.599
2^1 kap woning	4.949	22.344	27.293
Hoekwoning	6.596	10.769	17.365
Tussenwoning	12.199	15.711	27.910
Vrijstaande woning	1.791	16.442	18.233
Overige/onbekend	437	818	1.255
Totaal	56.039	71.616	127.655

Woningvoorraad 31-12-2019, naar woningtype en eigendom (in %)

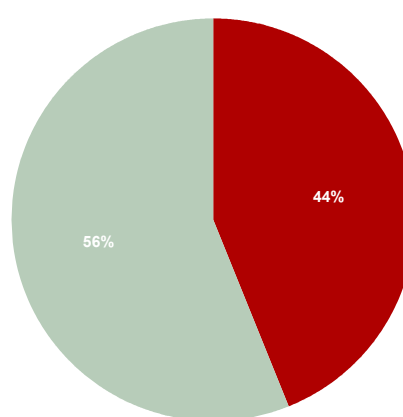
	Huur	Koop	Totaal
Appartement	84%	16%	28%
2^1 kap woning	18%	82%	21%
Hoekwoning	38%	62%	14%
Tussenwoning	44%	56%	22%
Vrijstaande woning	10%	90%	14%
Overige/onbekend	35%	65%	1%
Totaal	44%	56%	100%

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

Woningvoorraad, naar woningtype (in %)



Woningvoorraad, naar eigendom (in %)



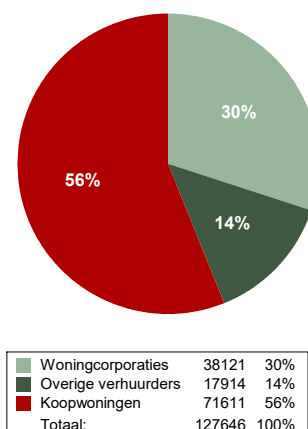
Particuliere huursector en woningcorporaties

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

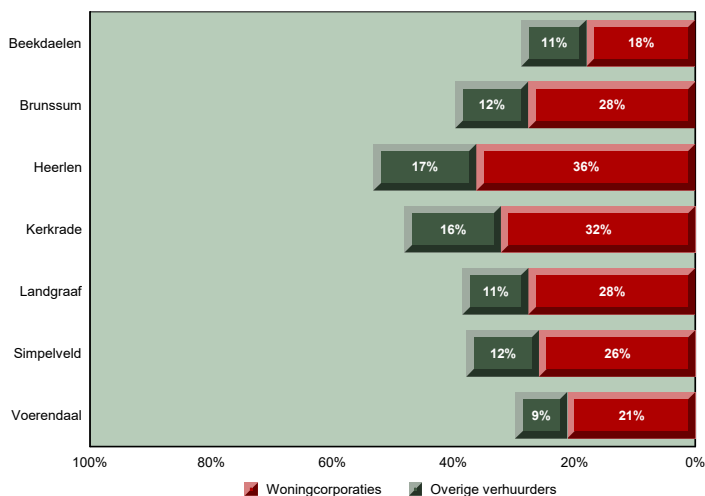
Woningvoorraad 31-12-2019, woningcorporaties - overige verhuurders - koopwoningen

	Woningcorporaties		Overige verhuurders		Koop		Totaal	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Beekdaelen	2.959	18%	1.770	11%	11.718	71%	16.447	100%
Brunssum	3.909	28%	1.708	12%	8.541	60%	14.158	100%
Heerlen	16.338	36%	7.689	17%	21.151	47%	45.178	100%
Kerkrade	7.498	32%	3.720	16%	12.142	52%	23.360	100%
Landgraaf	4.931	28%	1.941	11%	10.996	62%	17.868	100%
Simpelveld	1.297	26%	604	12%	3.123	62%	5.024	100%
Voerendaal	1.189	21%	482	9%	3.940	70%	5.611	100%

Woningvoorraad naar eigendom



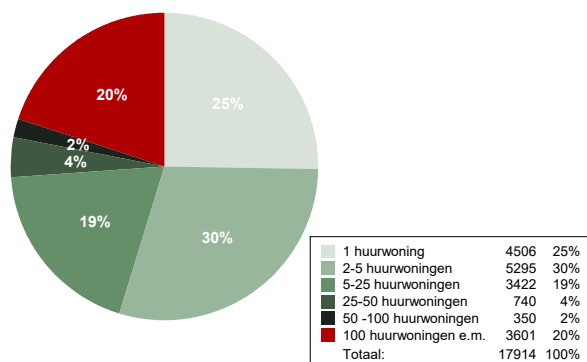
Aandeel huurwoningvoorraad woningcorporaties en overige verhuurders, in % van de woningvoorraad



Huurwoningvoorraad 31-12-2019, naar geregistreerd energielabel

	Abs.	In %
A++	37	0%
A+	6	0%
A	5.409	13%
B	5.979	14%
C	12.822	30%
D	7.804	19%
E	5.115	12%
F	2.835	7%
G	2.113	5%
Totaal	42.120	100%

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



Exclusief onbekend; het gaat hierbij niet om automatisch gegenereerde energielabels, maar om energielabels die daadwerkelijk aan de betreffende woningen worden toegekend.

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 31-12-2019, naar bouwjaar

	Aantal	In %
<1945	23.923	19%
1945-1960	20.388	16%
1960-1970	18.831	15%
1970-1980	23.174	18%
1980-1990	19.771	15%
1990-2000	10.749	8%
2000-2010	7.316	6%
vanaf 2010	3.261	3%
Onbekend	242	0%
Totaal	127.655	100%

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

Woningvoorraad 31-12-2019, naar bouwjaar en monumentenstatus (aantal woningen)

	RM	GM	MIP	Overig
<1945	1.097	137	1.491	21.198
1945-1960	9	6	91	20.282
1960-1970	8	13	28	18.782
1970-1980	8	5	46	23.115
1980-1990	24	5	146	19.596
1990-2000	13	15	147	10.574
2000-2010	130	3	121	7.062
vanaf 2010	3	0	29	3.229
Onbekend	0	0	0	242
Totaal	1.292	184	2.099	124.080

RM = Rijksmonument c.q. rijksmonumentenregister,

GM = gemeentelijke monumenten (geen rijksmonumenten)

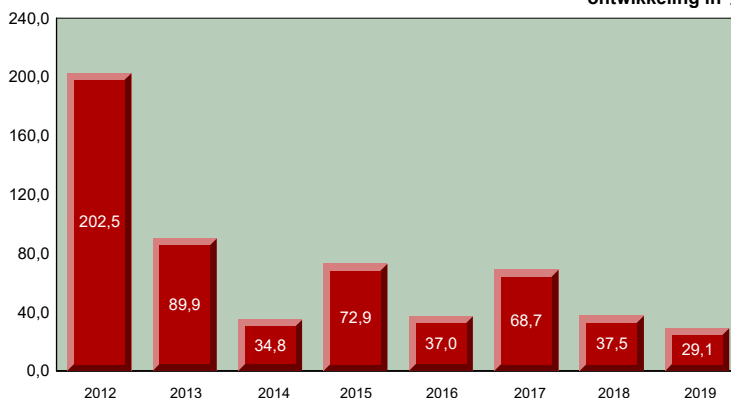
MIP = MIP-objecten (geen rijksmonumenten en geen gemeentelijke monumenten)

(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 %
2011	198	0,2%
2012	1.002	0,8%
2013	1.976	1,5%
2014	2.672	2,0%
2015	4.624	3,5%
2016	6.341	4,8%
2017	10.712	8,1%
2018	14.726	11,1%
2019	19.007	14,3%

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 31-12-2019, naar energielabel en huur/koop

	Huur		Koop		Totaal	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
A++	37	0%	4	0%	41	0%
A+	6	0%	4	0%	10	0%
A	5.409	10%	1.731	2%	7.140	6%
B	5.979	11%	1.914	3%	7.893	6%
C	12.822	23%	4.326	6%	17.148	13%
D	7.804	14%	2.838	4%	10.642	8%
E	5.115	9%	2.388	3%	7.503	6%
F	2.835	5%	1.752	2%	4.587	4%
G	2.113	4%	1.539	2%	3.652	3%
Onbekend	13.919	25%	55.120	77%	69.039	54%
Totaal	56.039	100%	71.616	100%	127.655	100%

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

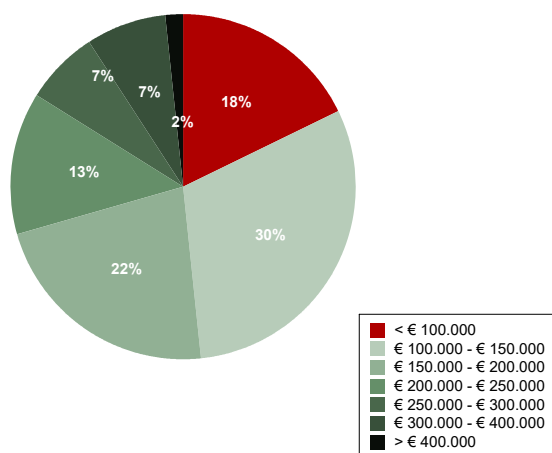
WOZ-waarde 1-1-2019

De gegevens hebben betrekking op de gemiddelde WOZ-waarde per 1-1-2019 op basis van de woningvoorraad van 31-12-2019. 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 1-1-2019 in de gemeente bedraagt: € 22.099.164.000.

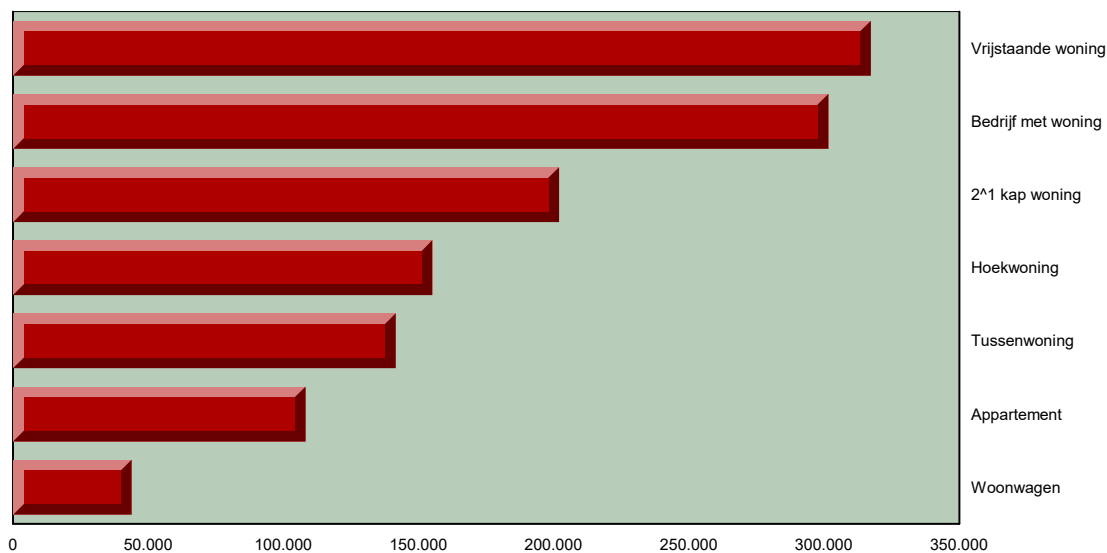
Gemiddelde WOZ-waarde 1-1-2019, naar woningtype

	Aantal	In €
Appartement	35.586	108.100
2^1 kap woning	27.292	201.900
Hoekwoning	17.365	155.100
Tussenwoning	27.910	141.500
Vrijstaande woning	18.228	317.300
Bedrijf met woning	1.010	301.500
Woonwagen	242	43.800
Totaal	127.633	173.200

Gemiddelde WOZ-waarde 1-1-2019, naar waardeklasse



Gemiddelde WOZ-waarde 1-1-2019, naar soort woning (in €)



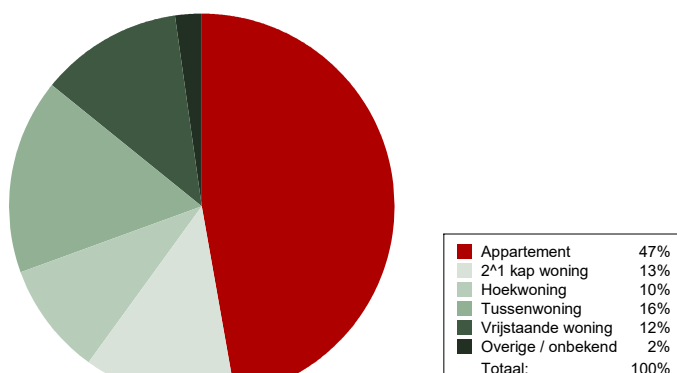
Leegstand

Leegstand 31-12-2019, naar woningtype

	Aantal	In %
Appartement	2.081	5,8%
2^1 kap woning	558	2,0%
Hoekwoning	424	2,4%
Tussenwoning	719	2,6%
Vrijstaande woning	520	2,9%
Bedrijf met woning	79	7,8%
Woonwagen	25	10,2%
Totaal	4.406	3,5%

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 31-12-2019, naar woningtype (aandeel in %)

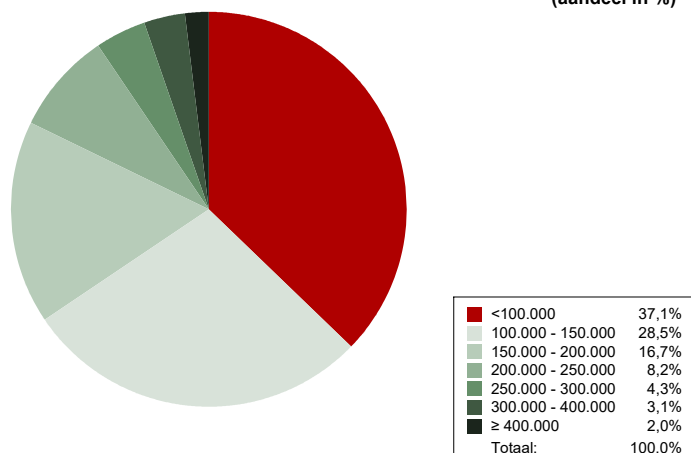


Leegstand 31-12-2019, naar WOZ-waardeklasse

	Aantal	In %
< 100.000	1.634	37%
100.000 - 150.000	1.254	28%
150.000 - 200.000	735	17%
200.000 - 250.000	362	8%
250.000 - 300.000	191	4%
300.000 - 400.000	137	3%
≥ 400.000	90	2%
Totaal	4.403	100%

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

Leegstand 31-12-2019, naar WOZ-waardeklasse (aandeel in %)

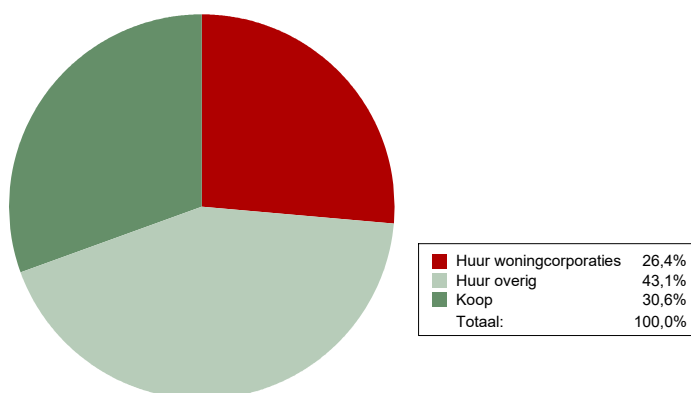


Leegstand 31-12-2019, naar eigendom

	Aantal	In %
Huur woningcorporaties	1.161	26%
Huur overig	1.897	43%
Koop	1.348	31%
Totaal	4.406	100%

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

Leegstand 31-12-2019, naar eigendom (aandeel in %)



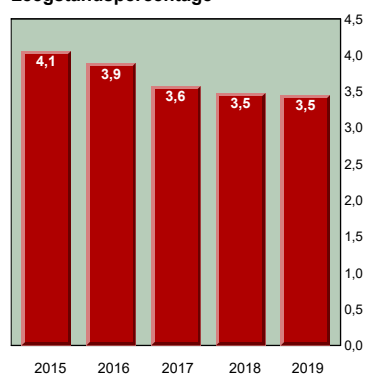
Leegstandsontwikkeling

Leegstand 2015-2019 (per 31-12), naar woningtype

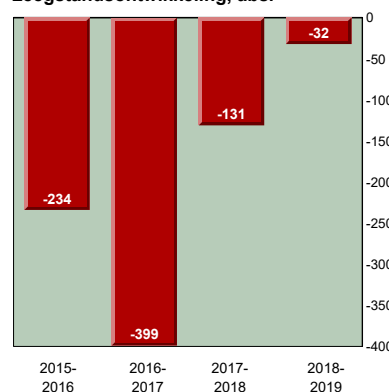
	Apparte- menten	2^1 kap woningen	Hoek- woningen	Tussen- woningen	Vrijstaande woningen	Overige woningen	Totaal
2015	2.618	604	459	773	560	189	5.202
2016	2.578	549	434	770	491	146	4.968
2017	2.245	540	429	734	510	111	4.569
2018	2.057	578	420	760	513	110	4.438
2019	2.081	558	424	719	520	104	4.406

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

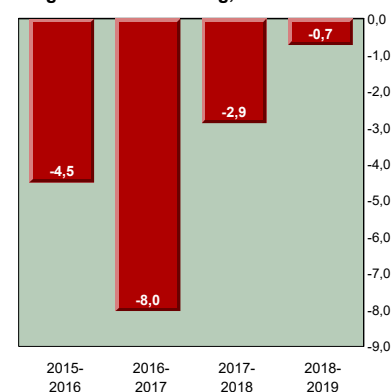
Leegstandspercentage



Leegstandsontwikkeling, abs.



Leegstandsontwikkeling, in %



Leegstand 2015-2019 naar gemeente, aantal woningen

	Leegstand 2015-2019 naar gemeente, aantal woningen					Leegstandspercentage				
	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018	2019
Beekdaelen	550	445	482	558	499	3,3	2,7	2,9	3,4	3,0
Brunssum	500	444	487	451	516	3,5	3,1	3,4	3,2	3,6
Heerlen	1.914	1.828	1.771	1.702	1.716	4,2	4,1	3,9	3,8	3,8
Kerkrade	1.380	1.338	1.051	971	933	5,8	5,7	4,5	4,2	4,0
Landgraaf	491	525	456	419	417	2,8	3,0	2,6	2,3	2,3
Simpelveld	191	216	189	198	181	3,8	4,3	3,7	3,9	3,6
Voerendaal	176	172	133	139	144	3,1	3,1	2,4	2,5	2,6
Totaal	5.202	4.968	4.569	4.438	4.406	4,1	3,9	3,6	3,5	3,5

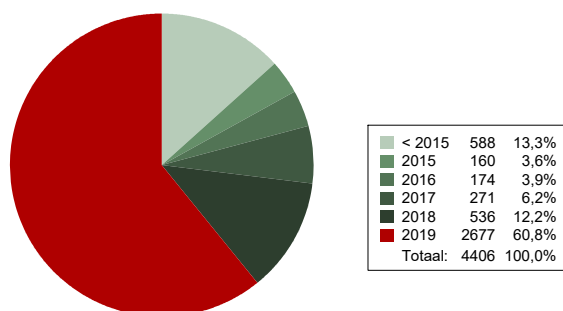
Leegstandsduur

De gemiddelde leegstandsduur per 31-12-2019 in de gemeente bedraagt: **800 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 31-12-2019, naar leegstandsduur

	Aantal	In %
< 1 jaar	2.677	61%
1 - 2 jaar	537	12%
2 - 5 jaar	604	14%
≥ 5 jaar	588	13%
Totaal	4.406	100%

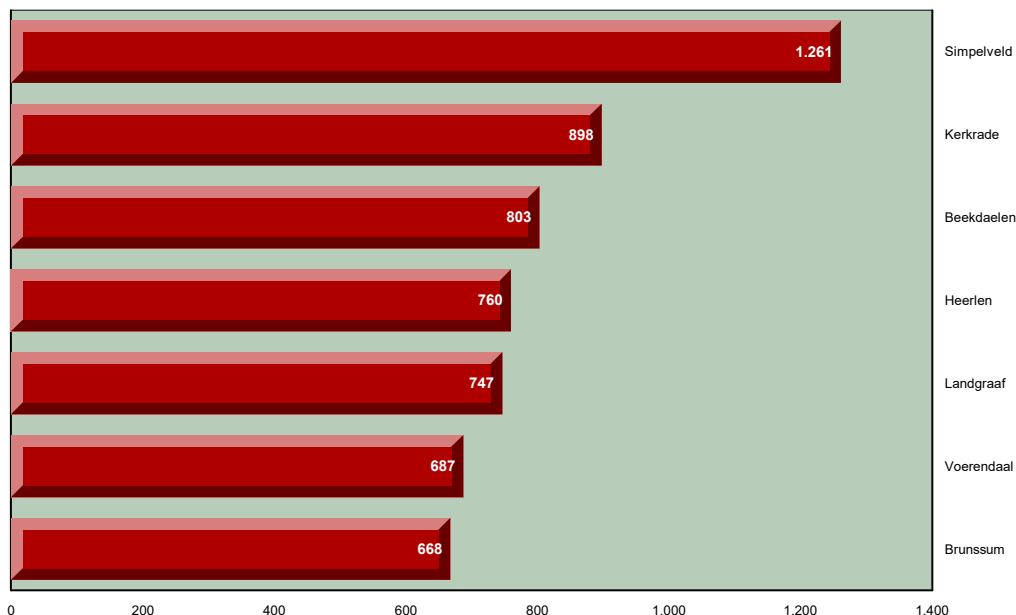
Leegstandverdeling 31-12-2019, naar jaar van leegstand



Leegstand 31-12-2019, initiële leegstand

	Aantal	In %
Initiële leegstand	27	1%
Overige leegstand	4.379	99%
Totaal	4.406	100%

Gemiddelde leegstandsduur 31-12-2019, naar gemeente (in dagen)



Leegstandssort

Leegstand 1-1-2020, Top 10 naar leegstandsoort

Kwaliteitsindicatoren	Aantal	In %
14	1.868	42%
12	1.078	24%
146	412	9%
127	178	4%
129	161	4%
145	145	3%
149	120	3%
126	91	2%
147	68	2%
1210	45	1%
Overige combinaties	240	5%
Totaal	4.406	100%

Leegstand 1-1-2020, Top 10 leegstand naar postcode

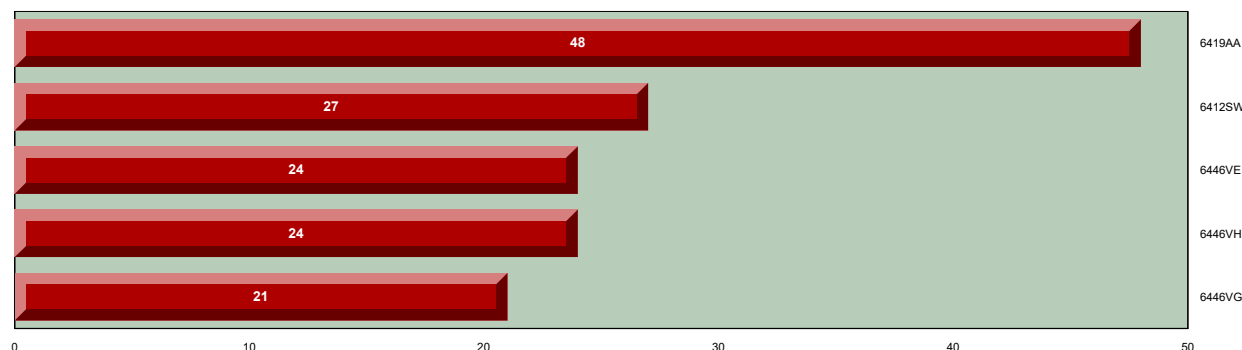
Postcode	Aantal
6419AA	48
6412SW	27
6446VE	24
6446VH	24
6446VG	21
6446VJ	21
6442XE	19
6418PP	17
6442XG	17
6351EP	16
Overige postcodes	4.172
Totaal	4.406

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 1-1-2020, naar postcode



Leegstand woningcorporaties

Leegstand 31-12-2019, woningcorporaties

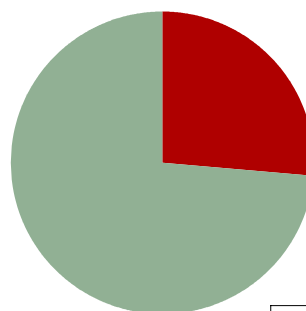
	Aantal	Leegstand %
Leegstand woningcorporaties	1.161	3,0%

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

Leegstand 31-12-2019, woningcorporaties

	Aantal	In %
Leegstand woningcorporaties	1.161	26,4%
Overige leegstand	3.245	73,6%
Totaal	4.406	100,0%

Leegstand 31-12-2019, leegstand woningcorporaties versus overige leegstand



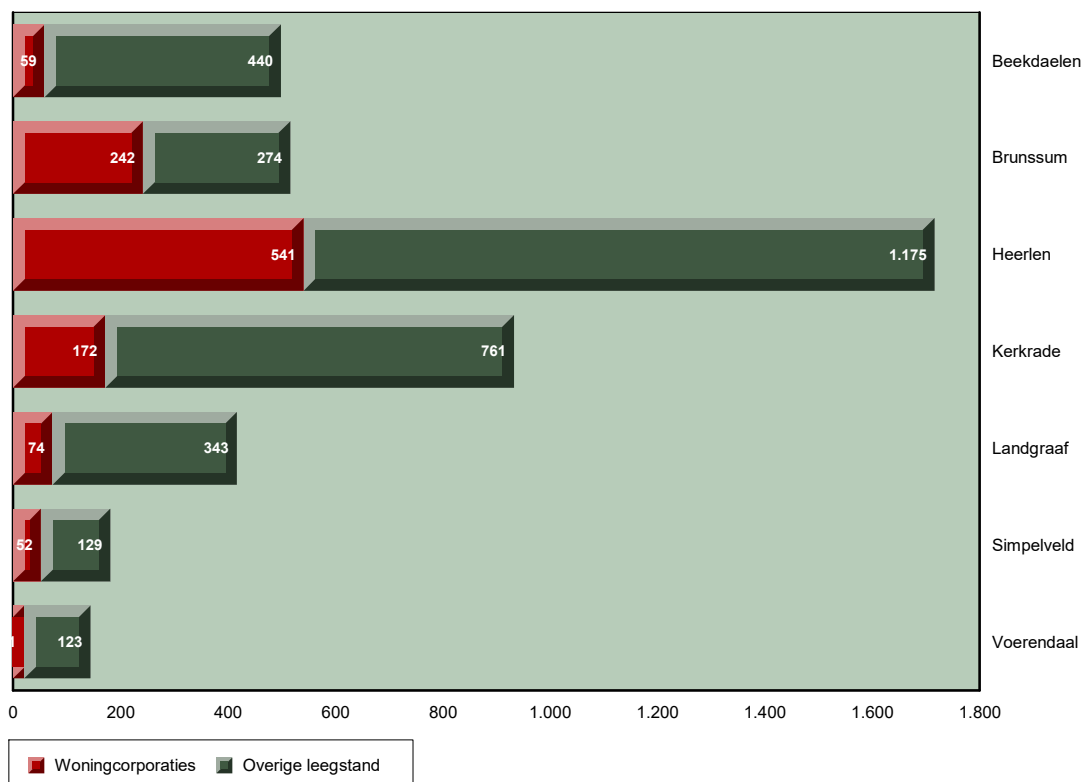
■ Woningcorporaties	1161	26,4%
■ Overige leegstand	3245	73,6%
Totaal:	4406	100,0%

Leegstand 31-12-2019, bewuste leegstand

	Aantal	In %
Bewuste leegstand	260	5,9%
Overige leegstand	4.146	94,1%
Totaal	4.406	100,0%

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

Leegstand woningcorporaties versus overige leegstand 31-12-2019, naar gemeente



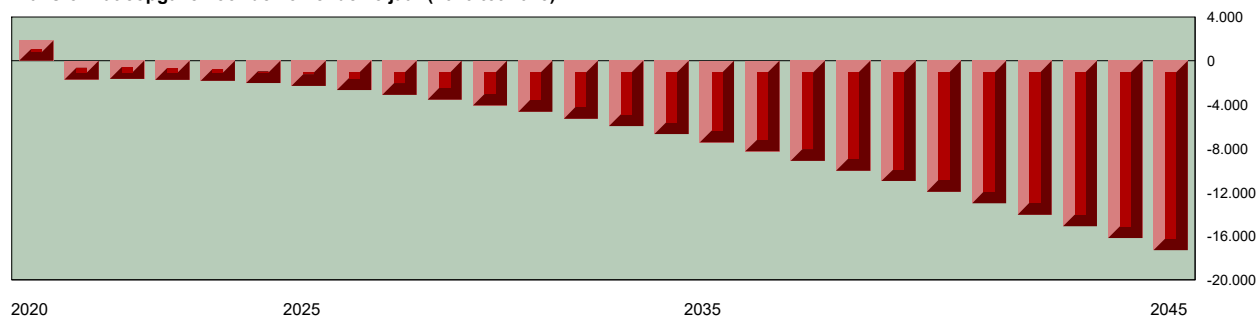
Kwantitatieve transformatieopgave

De kwantitatieve transformatieopgave is berekend op basis van de woningvoorraad, leegstand en huishoudensprognoses van Etil (Progneff 2019), 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 2020 tot 2045

	Aantal woningen	In % huidige voorraad
Leegstandseffect	1.850	1,5%
De komende 5 jaar (2020 - 2025)	-2.030	-1,6%
De komende 15 jaar (2020 - 2035)	-7.440	-5,8%
De komende 25 jaar (2020 - 2045)	-17.290	-13,5%

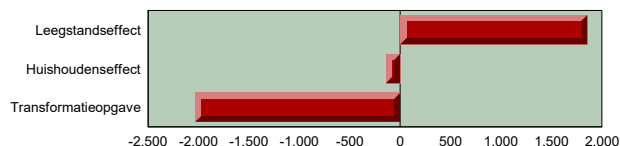
Transformatieopgave voor de komende 25 jaar (2020 tot 2045)



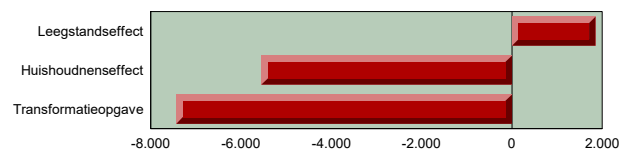
Leegstandseffect 2020

Huidige woningvoorraad	127.655
- bewoond	123.249
- leegstaand (3,5%)	4.406
└ frictieleegstand	2.553
└ overige leegstand (opgave)	1.853

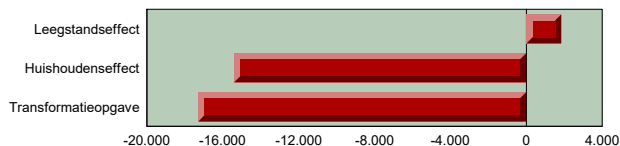
2020 tot 2025



2020 tot 2035



2020 tot 2045



Huishoudenseffect 2020 tot 2045

In de komende 5 jaar (2020 - 2025)	-140
In de komende 15 jaar (2020 - 2035)	-5.550
In de komende 25 jaar (2020 - 2045)	-15.400

Transformatieopgave 2020 - 2025 in relatie tot de aanwezige omgevingsvergunningen

	Transformatie Opgave	Omgevings- vergunningen	Opgave (incl. vergunningen)
Parkstad Limburg	-2.030	980	-3.010

Gemeente Parkstad Limburg

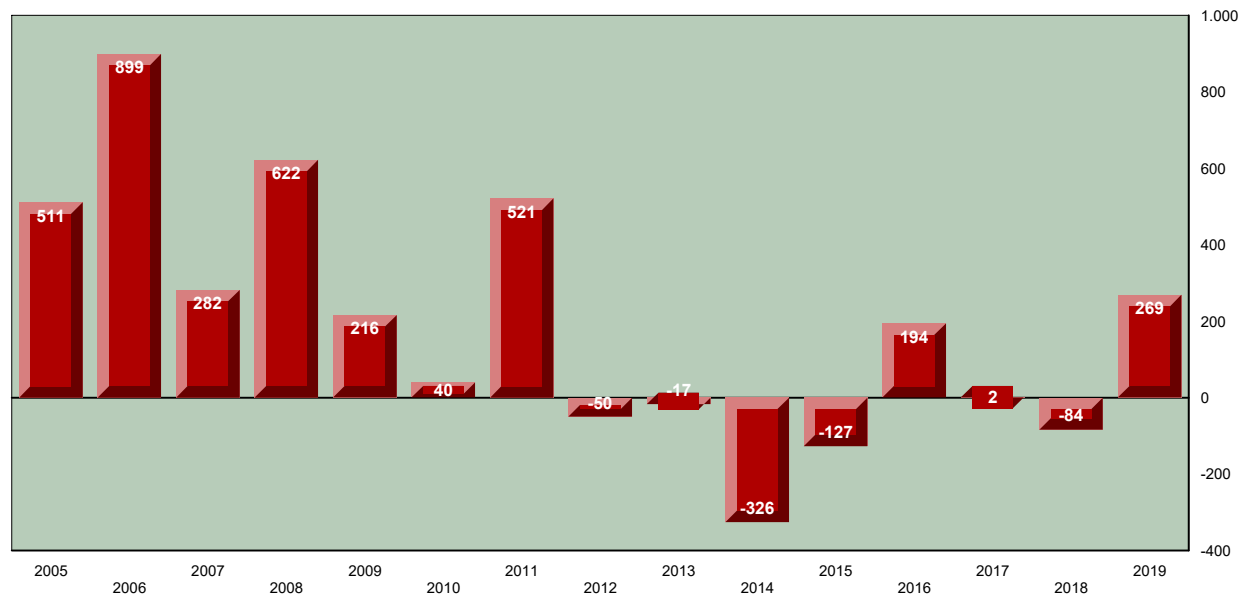
Woningvoorraadontwikkeling

Toevoegingen & onttrekkingen

Woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen 10 jaar

	Saldo		Toevoegingen		Onttrekkingen	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
2010	40	0,0%	555	0,4%	-515	-0,4%
2011	521	0,4%	767	0,6%	-246	-0,2%
2012	-50	0,0%	323	0,3%	-373	-0,3%
2013	-17	0,0%	250	0,2%	-267	-0,2%
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%

Woningvoorraadontwikkeling vanaf 2005



Toevoegingen en onttrekkingen naar reden (in 2019 en in de afgelopen 10 jaar)

		2019		2010-2019	
		Abs.	In %	Abs.	In %
Toevoeging	Nieuwbouw	322	88%	3.132	83%
	Bestemmingswijziging	18	5%	195	5%
	Woonruimtesplitsing	26	7%	448	12%
	Totaal	366	100%	3.775	100%
Onttrekking	Sloop	-75	77%	-2.979	89%
	Bestemmingswijziging	-2	2%	-57	2%
	Woonruimtesamenvoeging	-20	21%	-312	9%
	Anderszins	0	0%	-5	0%
	Totaal	-97	100%	-3.353	100%
Totaal (woningvoorraadontwikkeling)		269	100%	422	100%

Planlijst realisaties in 2019 - toevoegingen

Planlijst realisaties woningtoevoegingen in 2019 (top-50)

Plannaam	Buurtcluster/kern	Aantal
Maankwartier	Heerlen-Centrum	37
Erensteinerveld	Erenstein - Rolduckerveld	30
Hoogveld	Heerlerbaan-Schil	28
Emmaterrein Woonvlek II	Brunssum-West	23
Villapark De Bousberg	Schaesberg Noord	17
Panoramaplan Laura	Hopel - Vink	16
Veldje 4	Voerendaal-Kunrade	15
Parkheuvel	Meezenbroek-Schaesbergveld-Palemig	13
Overbroek	Nieuw Lotbroek	12
De Eijken	Nuth	9
Grachterheide	Spekholzerheide	9
Litscherveld	Rennemig - Beersdal	8
Oensel 3	Schimmert	6
Beukenhof	Vaesrade/Hommert	5
Heuvelweide	Vaesrade/Hommert	3
Oude Molsbergerweg (tussen 10 en 18)	Simpelveld	3
BP Overheek fase 4	Klimmen	2
Groenstraat 128	Ubach over Worms Oost	2
Herstructureringsproject Rumpenerstraat	Brunssum-Centrum	2
Hoek Bavostraat/Keelkampstraat	Nuth	2
Hommert	Schinnen	2
Panoramaweg (naast 8, perceel B3871/3872)	Puth - Sweikhuizen	2
Ransdalerstraat 85-85a	Ransdaal	2
Bergstraat 79	Puth - Sweikhuizen	1
Beukenbosweg 17	Hopel - Vink	1
Bleijerheiderstraat 116	Nulland - Bleijerheide	1
Bleijerheiderstraat 4A	Nulland - Bleijerheide	1
Bleijerheiderstraat 4B	Nulland - Bleijerheide	1
Bongerd 17A	Heerlen-Centrum	1
Breinder 20A	Schinnen	1
Dorpsstraat 23A	Schinnen	1
Dr. Clemens Meulemanstraat 29	Heerlerbaan-Schil	1
Dr. Nolensstraat 3	Bocholtz	1
Dr. Nolensstraat 3A	Bocholtz	1
Dr. Nolensstraat 3B	Bocholtz	1
Dr. Poelsstraat 14	Op de Nobel - Lindeveld	1
Dr. Poelsstraat 32A	Op de Nobel - Lindeveld	1
Dr. Poelsstraat 32B	Op de Nobel - Lindeveld	1
Eindstraat (nst. 6)	Jabeek	1
Eindstraat 39	Bingelrade	1
Eindstraat 74	Schinveld	1
Groene Kruisstraat 50	Spekholzerheide	1
Heerlerweg 98	Voerendaal-Kunrade	1
Hegge 126	Schinnen	1
Hogeweg 72A	Voerendaal-Kunrade	1
Hoofdstraat 57A	Amstenrade - Oirsbeek	1
Hoogstraat 78	Nieuwenhagen Oost	1
Julianastraat 1	Brunssum-Centrum	1
Kantstraat 12	Ubach over Worms West	1
Kerkweg 131A	Puth - Sweikhuizen	1

Planlijst realisaties in 2019 - onttrekkingen

Planlijst realisaties woningonttrekkingen in 2019 (top-50)

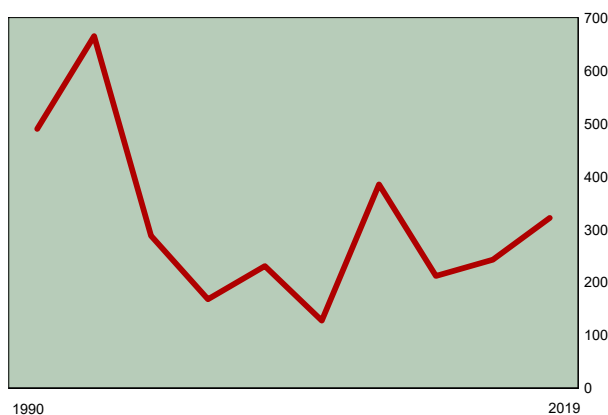
Plannaam	Buurtcluster/kern	Aantal
Vonderstraat	Schinnen	-26
Het Ei	Brunssum-Centrum	-14
Locatie Panhuys	Hulsberg	-12
Caumerboord	Heerlerbaan-Schil	-6
Herstructurering De Baan 45 tm 52	Bocholtz	-5
Heilust (Gladiolenstraat)	Heilust - Kaalheide	-2
Akerstraat-Noord 356	Hoensbroek - De Dem	-1
Beukenbosweg 17	Hopel - Vink	-1
Beukenbosweg 17A	Hopel - Vink	-1
Bongerd 17	Heerlen-Centrum	-1
Bosweg 24	Eygelshoven	-1
Dr. Nolensstraat 3	Bocholtz	-1
Dr. Poelsstraat 32A	Op de Nobel - Lindeveld	-1
Groenstraat 128	Ubach over Worms Oost	-1
Hammolenweg 31	Kerkrade-Centrum - Holz	-1
Herstructureringsproject Rumpenerstraat	Brunssum-Centrum	-1
Hoogstraat 78A	Nieuwenhagen Oost	-1
Hoogstraat 78B	Nieuwenhagen Oost	-1
Hoogstraat 78C	Nieuwenhagen Oost	-1
Hoogstraat 78D	Nieuwenhagen Oost	-1
Industriestraat 45	Spekholzerheide	-1
Industriestraat 49	Spekholzerheide	-1
Kantstraat 12	Ubach over Worms West	-1
Kantstraat 12A	Ubach over Worms West	-1
Kerkstraat 13	Merkelbeek - Douvergenhout	-1
Kerkstraat 15	Merkelbeek - Douvergenhout	-1
Nieuwstraat 5	Schimmert	-1
Oensel 3	Schimmert	-1
Palenbergerweg 26	Ubach over Worms Oost	-1
Palenbergerweg 26A	Ubach over Worms Oost	-1
Palenbergerweg 26B	Ubach over Worms Oost	-1
Palenbergerweg 26C	Ubach over Worms Oost	-1
Provincialeweg Noord 16	Doenrade	-1
Ransdalerstraat 85-85a	Ransdaal	-1
Vonderstraat 33	Schinnen	-1
Wilhelminaplein 3B	Heerlen-Centrum	-1

Nieuwbouw

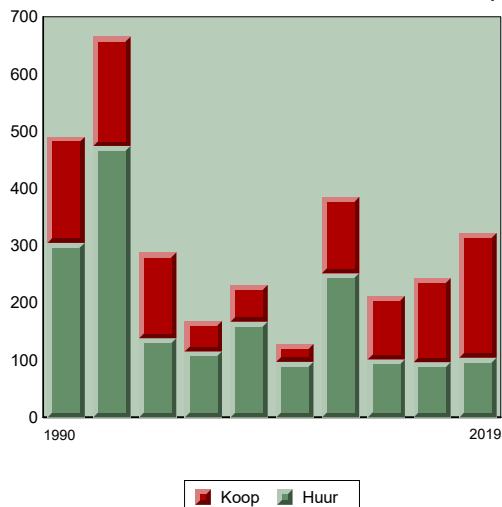
Nieuwbouw van woningen in de afgelopen 10 jaar

	Nieuwbouw		Eigendomsverhouding				Woningtype			
	Totaal		Huur		Koop		Eengezins		Meergezins	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
2010	490	0,4%	305	62%	185	38%	149	30%	341	70%
2011	665	0,5%	474	71%	191	29%	304	46%	361	54%
2012	288	0,2%	138	48%	150	52%	189	66%	99	34%
2013	168	0,1%	115	68%	53	32%	97	58%	71	42%
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%

Nieuwbouw vanaf 1990



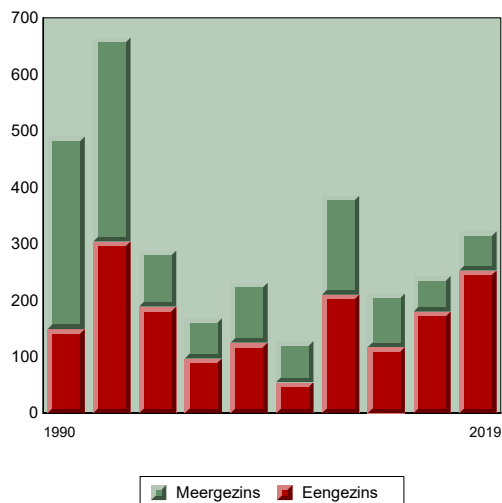
Nieuwbouw naar huur/koop



Nieuwbouw naar eigendomsverhouding en woningtype in 2019 en in de afgelopen 10 jaar

		2019		2010 - 2019	
		Abs.	In %	Abs.	In %
Huur	Eengezins	81	25%	717	23%
	Meergezins	23	7%	1.132	36%
	Subtotaal	104	32%	1.849	59%
Koop	Eengezins	172	53%	962	31%
	Meergezins	46	14%	321	10%
	Subtotaal	218	68%	1.283	41%
Totaal		322	100%	3.132	100%

Nieuwbouw naar woningtype

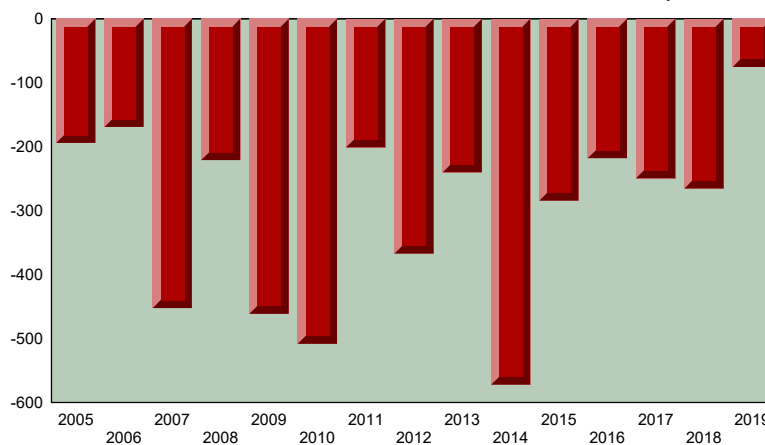


Sloop

Sloop in de afgelopen 10 jaar

	Abs.	In %
2010	-508	-0,4%
2011	-201	-0,2%
2012	-367	-0,3%
2013	-240	-0,2%
2014	-572	-0,4%
2015	-284	-0,2%
2016	-218	-0,2%
2017	-249	-0,2%
2018	-265	-0,2%
2019	-75	-0,1%

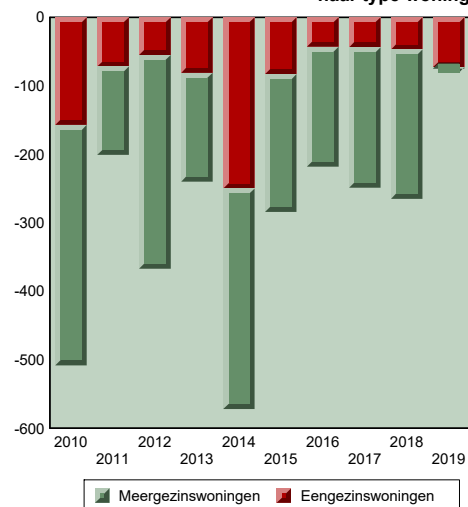
Sloop sinds 1990



Sloop naar eigendomsverhouding en woningtype 2019 en in de afgelopen 10 jaar

		2019		2010 - 2019	
		Abs.	In %	Abs.	In %
Huur	Eengezins	-64	85%	-718	24%
	Meergezins	-2	3%	-2.048	69%
	Totaal	-66	88%	-2.766	93%
Koop	Eengezins	-9	12%	-187	6%
	Meergezins	0	0%	-26	1%
	Totaal	-9	12%	-213	7%
Totaal		-75	100%	-2.979	100%

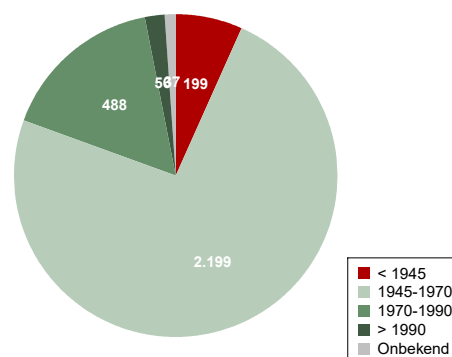
Sloop naar type woning



Sloop naar bouwjaar; 2019 en in de afgelopen 10 jaar

	2019		2010 - 2019	
	Abs.	In %	Abs.	In %
< 1945	-31	41%	-199	7%
1945-1970	-44	59%	-2.199	74%
1970-1990	0	0%	-488	16%
> 1990	0	0%	-56	2%
Onbekend	0	0%	-37	1%
Totaal	-75	100%	-2.979	100%

Sloop naar bouwjaar; in de afgelopen 10 jaar



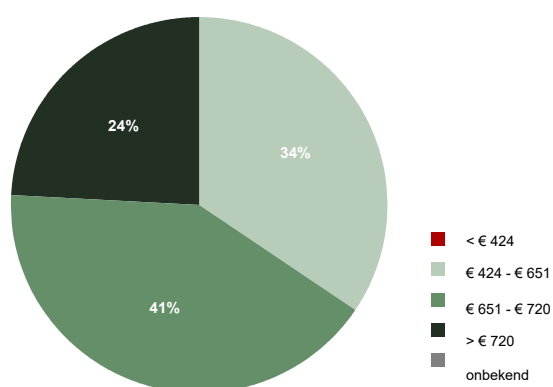
Prijsklassen

Huurwoningen

Aantal gerealiseerde huurwoningen in 2019, naar prijs

	Aantal	In %
< € 424	0	0%
€ 424 - € 651	44	34%
€ 651 - € 720	53	41%
> € 720	31	24%
onbekend	0	0%
Totaal	128	100%

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

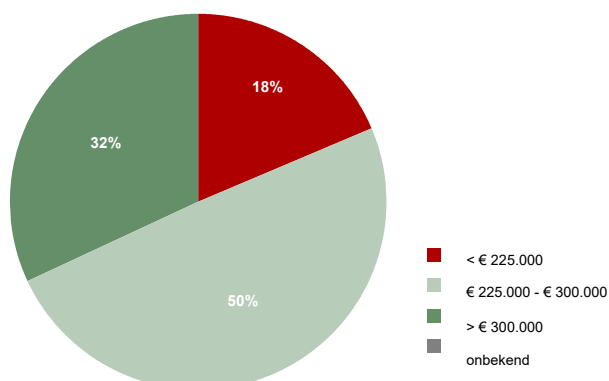


Koopwoningen

Aantal gerealiseerde koopwoningen in 2019, naar prijs

	Aantal	In %
< € 225.000	44	18%
€ 225.000 - € 300.000	118	50%
> € 300.000	76	32%
onbekend	0	0%
Totaal	238	100%

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



Gemeente Parkstad Limburg

Sociale huursector - woningcorporaties

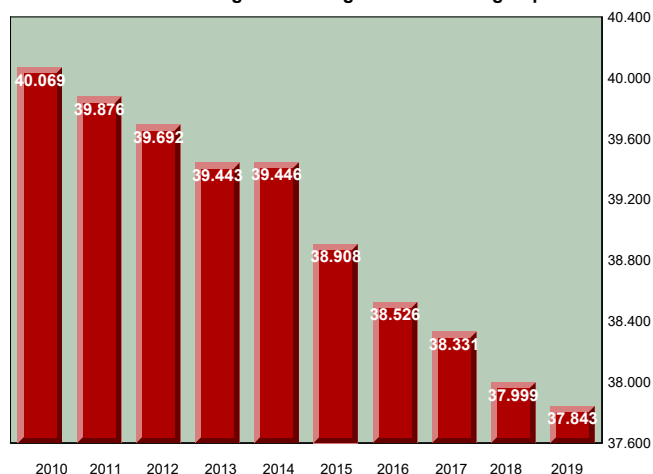
Sociale huurwoningvoorraad

Woningcorporaties, huurwoningen

	Per 1-1	Verandering	
	Abs.	Abs.	In %
2010	40.069	-193	-0,5%
2011	39.876	-184	-0,5%
2012	39.692	-249	-0,6%
2013	39.443	3	0,0%
2014	39.446	-538	-1,4%
2015	38.908	-382	-1,0%
2016	38.526	-195	-0,5%
2017	38.331	-332	-0,9%
2018	37.999	-156	-0,4%
2019	37.843		
Periode 2010-2019		-2.226	-5,6%

Gegevens per 1 januari 2021 zijn nog niet beschikbaar (najaar 2021).

Ontwikkeling huurwoningvoorraad woningcorporaties



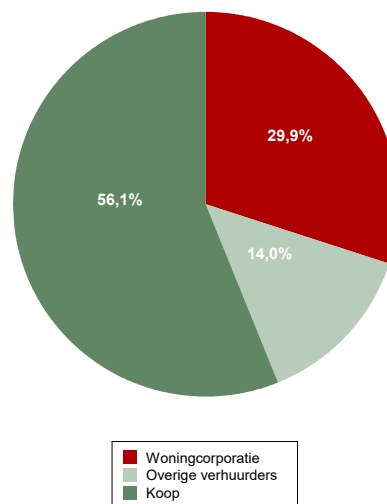
Totaal bezit woningcorporaties, naar soort, per 1-1-2019

	Abs.	In %
Huurwoning	37.843	96%
Intramuraal	1.408	4%
Overig onzelfstandig	159	0%
Totaal	39.410	100%

Woningcorporaties, per 1-1-2019

	Abs.	In %
HEEMwonen	9.698	26%
Weller Wonen	9.131	24%
Wonen Zuid	5.178	14%
Woonpunt	4.794	13%
Wonen Limburg	2.765	7%
Vincio Wonen	2.607	7%
Woningstichting Simpelveld	1.270	3%
Vanhier Wonen	1.094	3%
ZOwonen	1.072	3%
Woonzorg Nederland	234	1%

Woningvoorraad 1-1-2020 aandeel corporatiebezit



Huurprijzen

Huurwoningen naar huurprijsklasse, per 1-1-2019

	Abs.	In %
Goedkoop	5.011	13%
Betaalbaar	27.922	74%
Duur tot huurtoeslaggrens	3.858	10%
Duur boven huurtoeslaggrens	1.052	3%
Totaal	37.843	100%

Goedkoop = maandhuur < € 417
 Betaalbaar = maandhuur € 417 - € 640
 Duur tot huurtoeslaggrens = maandhuur € 640 - € 711
 Duur boven huurtoeslaggrens = maandhuur > € 711

Gegevens 2020 zijn nog niet beschikbaar (eind 2020).

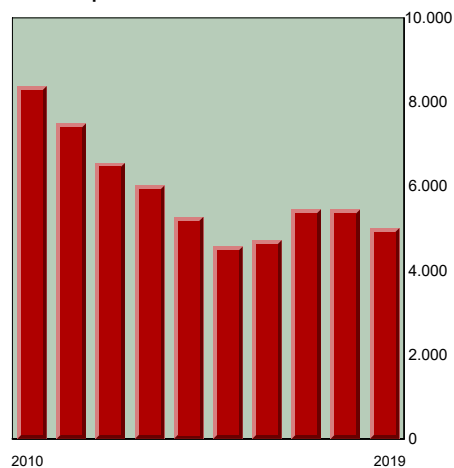
Ontwikkeling naar huurprijs (2010-2019), abs.

	2010-2019	2018-2019
Goedkoop	-3.365	-436
Betaalbaar	-1.827	-57
Onder huurtoeslaggrens	2.263	108
Boven huurtoeslaggrens	703	229
Totaal	-2.226	-156

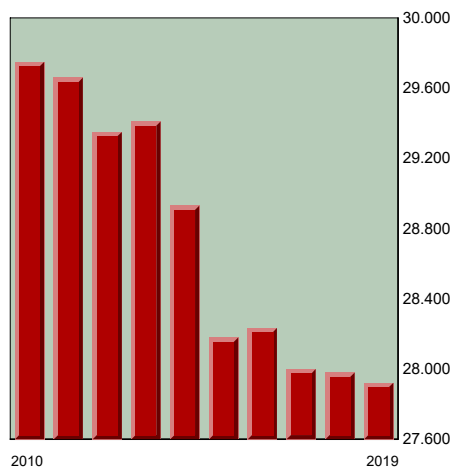
Ontwikkeling naar huurprijs (2010-2019), in %

	2010-2019	2018-2019
Goedkoop	-40,2%	-8,0%
Betaalbaar	-6,1%	-0,2%
Duur tot huurtoeslaggrens	141,9%	2,9%
Duur boven huurtoeslaggrens	201,4%	27,8%
Totaal	-5,6%	-0,4%

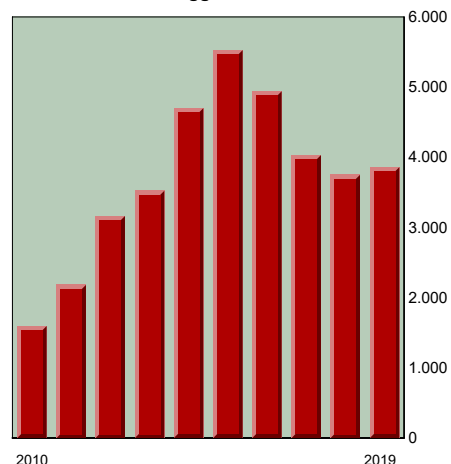
Goedkoop



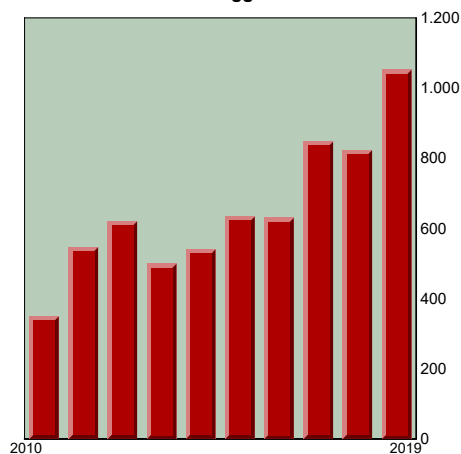
Betaalbaar



Duur tot huurtoeslaggrens



Duur boven huurtoeslaggrens



Woningtype

Huurwoningen naar woningtype, per 1-1-2019

	Abs.	In %
Eengezins	17.592	46%
Meergezins zonder lift	9.465	25%
Meergezins met lift	10.786	29%
Totaal	37.843	100%

Gegevens 2020 zijn nog niet beschikbaar (eind 2020).

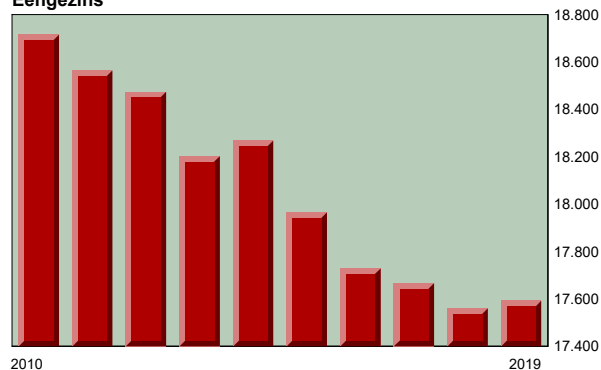
Ontwikkeling naar woningtype (2010-2019), abs.

	2010-2019	2018-2019
Eengezins	-1.123	32
Meergezins zonder lift	-933	226
Meergezins met lift	-170	-414
Totaal	-2.226	-156

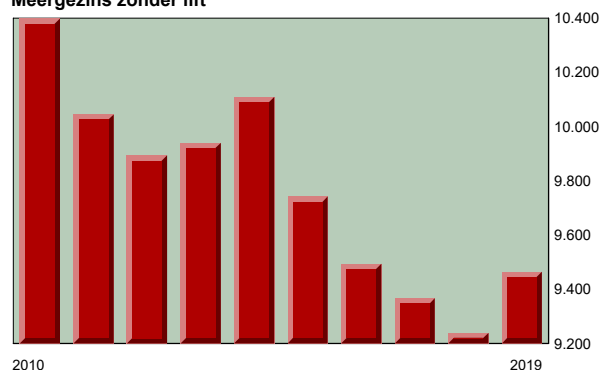
Ontwikkeling naar woningtype (2010-2019), in %

	2010-2019	2018-2019
Eengezins	-6,0%	0,2%
Meergezins zonder lift	-9,0%	2,4%
Meergezins met lift	-1,6%	-3,7%
Totaal	-5,6%	-0,4%

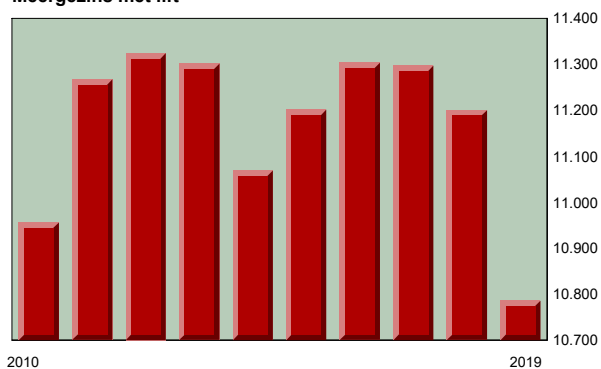
Eengezins



Meergezins zonder lift



Meergezins met lift



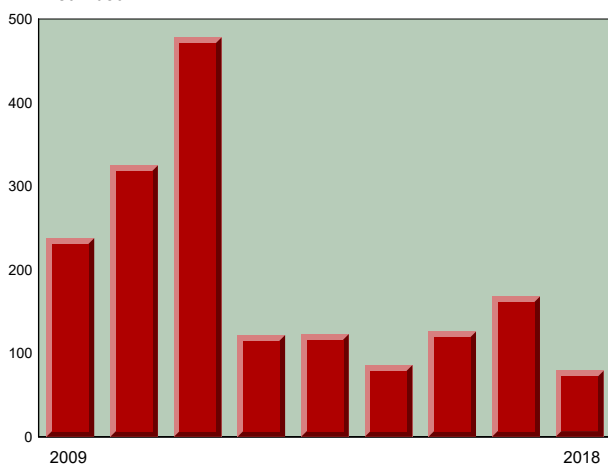
Dynamiek

Vanaf het jaar 2018 heeft een definitiewijziging plaatsgevonden. In alle jaren tot 2018 had de dynamiek alleen betrekking op zelfstandige huurwoningen van woningcorporaties. Met ingang van het jaar 2018 is de dynamiek echter **inclusief intramurale en overige onzelfstandige wooneenheden**.

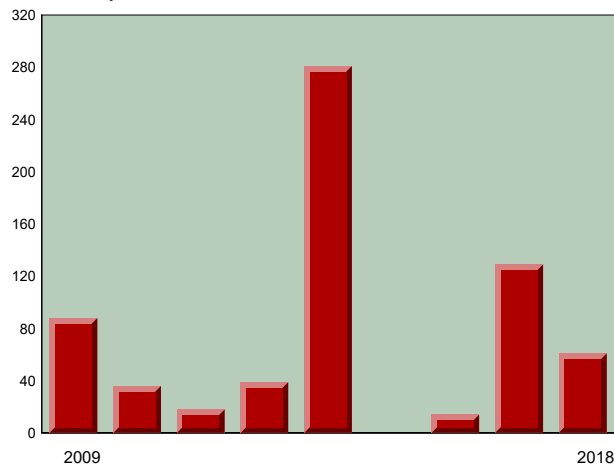
Dynamiek

	Voorraad 1-1	Nieuwbouw		Aankoop		Sloop		Verkoop		Ov. mutaties		Voorraad 31-12
		Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	
2010	40.804	238	0,6%	88	0,2%	656	1,6%	204	0,5%	-39	-0,1%	40.231
2011	40.231	325	0,8%	36	0,1%	375	0,9%	135	0,3%	-34	-0,1%	40.048
2012	40.048	478	1,2%	18	0,0%	397	1,0%	288	0,7%	5	0,0%	39.864
2013	39.864	122	0,3%	39	0,1%	266	0,7%	142	0,4%	-2	0,0%	39.615
2014	39.615	123	0,3%	281	0,7%	72	0,2%	386	1,0%	57	0,1%	39.618
2015	39.618	86	0,2%	0	0,0%	530	1,3%	95	0,2%	1	0,0%	39.080
2016	39.080	126	0,3%	14	0,0%	335	0,9%	74	0,2%	-113	-0,3%	38.698
2017	38.698	168	0,4%	129	0,3%	80	0,2%	249	0,6%	1.269	3,3%	39.935
2018	39.569	79	0,2%	61	0,2%	185	0,5%	54	0,1%	-60	-0,2%	39.410

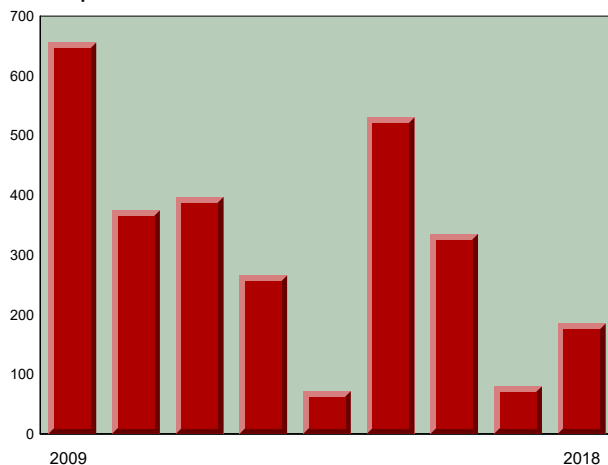
Nieuwbouw



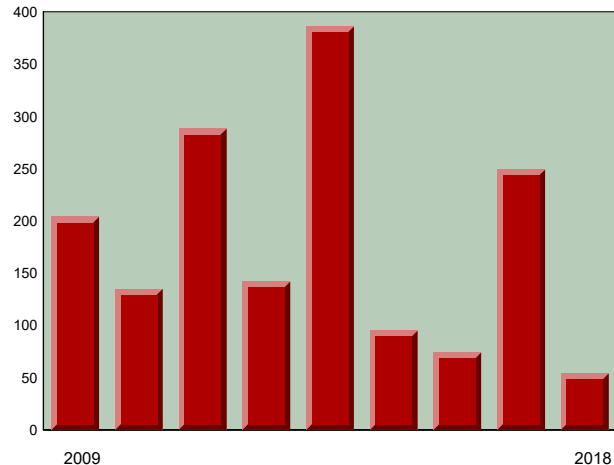
Aankoop



Sloop



Verkoop



Gemeente Parkstad Limburg

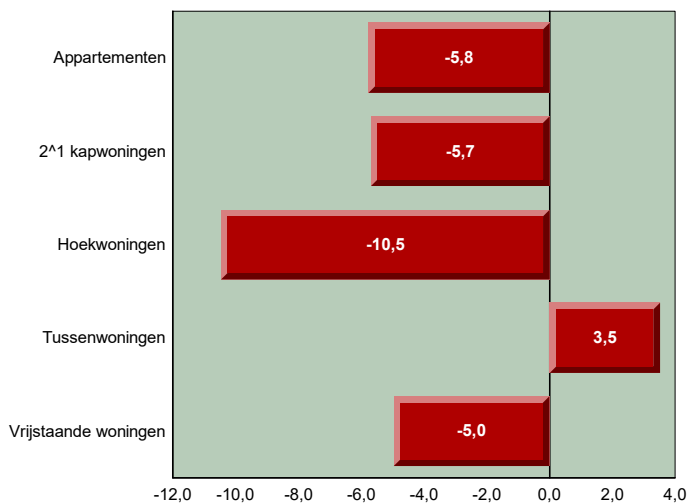
Koopsector

Woningtransacties - aantal

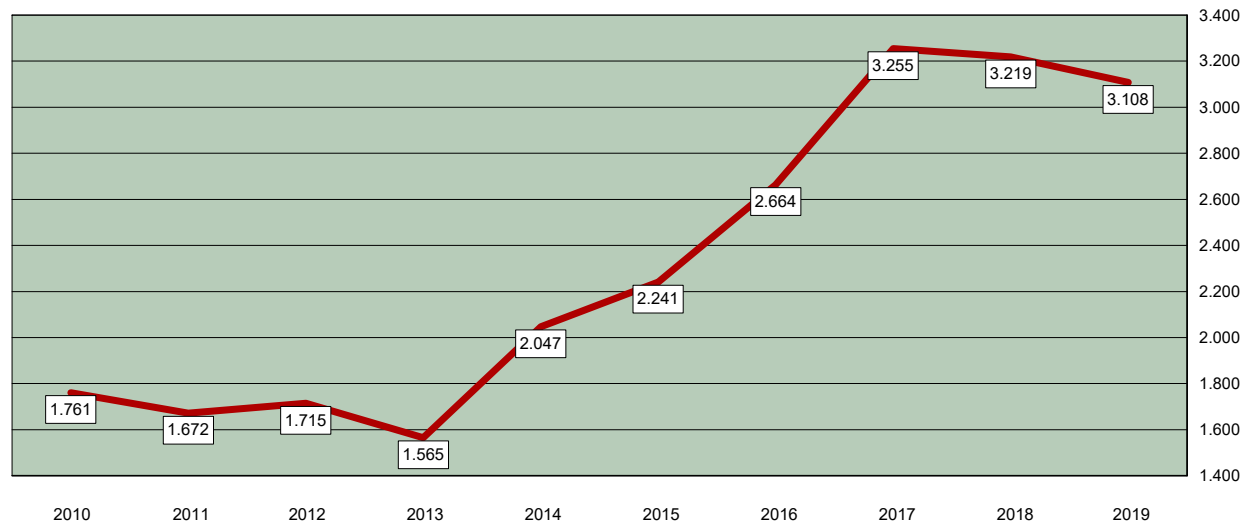
Aantal koopwoningtransacties

	Aantal transacties		Ontwikkeling	
	Abs.	Abs.	In %	
2010	1.761			
2011	1.672	-89	-5,3%	
2012	1.715	43	2,5%	
2013	1.565	-150	-9,6%	
2014	2.047	482	23,5%	
2015	2.241	194	8,7%	
2016	2.664	423	18,9%	
2017	3.255	591	22,2%	
2018	3.219	-36	-1,1%	
2019	3.108	-111	-3,4%	

Aantal koopwoningtransacties, ontwikkeling naar woningtype 2018-2019 (in %)



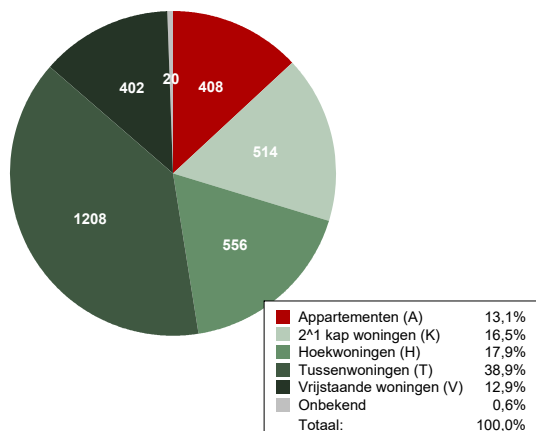
Aantal koopwoningtransacties



Aantal koopwoningtransacties, naar woningtype

	Aantal transacties		Ontwikkeling 2018-2019	
	2019	Abs.	In %	
Appartementen	408	-25	-5,8%	
2^1 kap woningen	514	-31	-5,7%	
Hoekwoningen	556	-65	-10,5%	
Tussenwoningen	1.208	41	3,5%	
Vrijstaande woningen	402	-21	-5,0%	
Onbekend	20	-10	-33,3%	
Totaal	3.108	-111	-3,4%	

Aantal koopwoningtransacties, aandeel naar woningtype 2019 (in %)

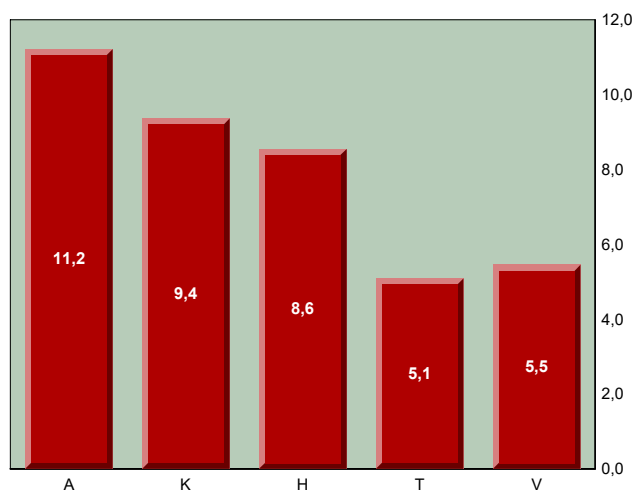


Woningtransacties - gemiddelde koopsom

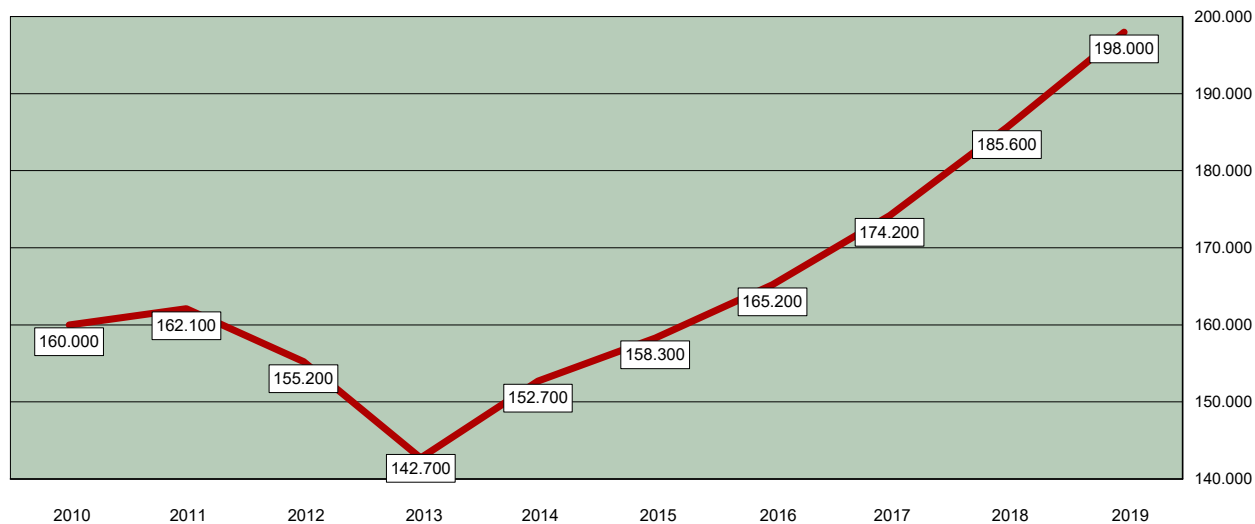
Gemiddelde koopsom

	Gemiddelde koopsom In €	Ontwikkeling	
		In €	In %
2010	160.000	2.100	1,3%
2011	162.100	-6.900	-4,2%
2012	155.200	-12.500	-8,1%
2013	142.700	10.000	7,0%
2014	152.700	5.600	3,7%
2015	158.300	6.900	4,4%
2016	165.200	9.000	5,5%
2017	174.200	11.400	6,5%
2018	185.600	12.400	6,7%
2019	198.000		

Gemiddelde koopsom, ontwikkeling naar woningtype 2018-2019 (in %)



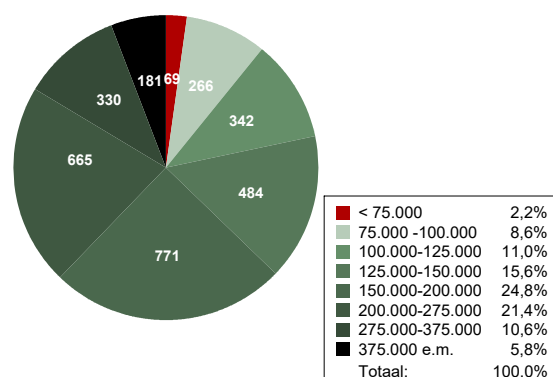
Gemiddelde koopsom



Gemiddelde koopsom, naar woningtype

	Gemiddelde koopsom 2019	Ontwikkeling 2018-2019	
		In €	In %
Appartementen	135.500	13.700	11,2%
2*1 kap woningen	214.500	18.400	9,4%
Hoekwoningen	186.400	14.700	8,6%
Tussenwoningen	169.200	8.200	5,1%
Vrijstaande woningen	344.700	17.800	5,5%
Onbekend	158.400	-7.400	-4,5%
Totaal	198.000	12.400	6,7%

Aantal koopwoningtransacties naar prijsklasse 2019 (in %)



Woningtransacties - prijsklassen

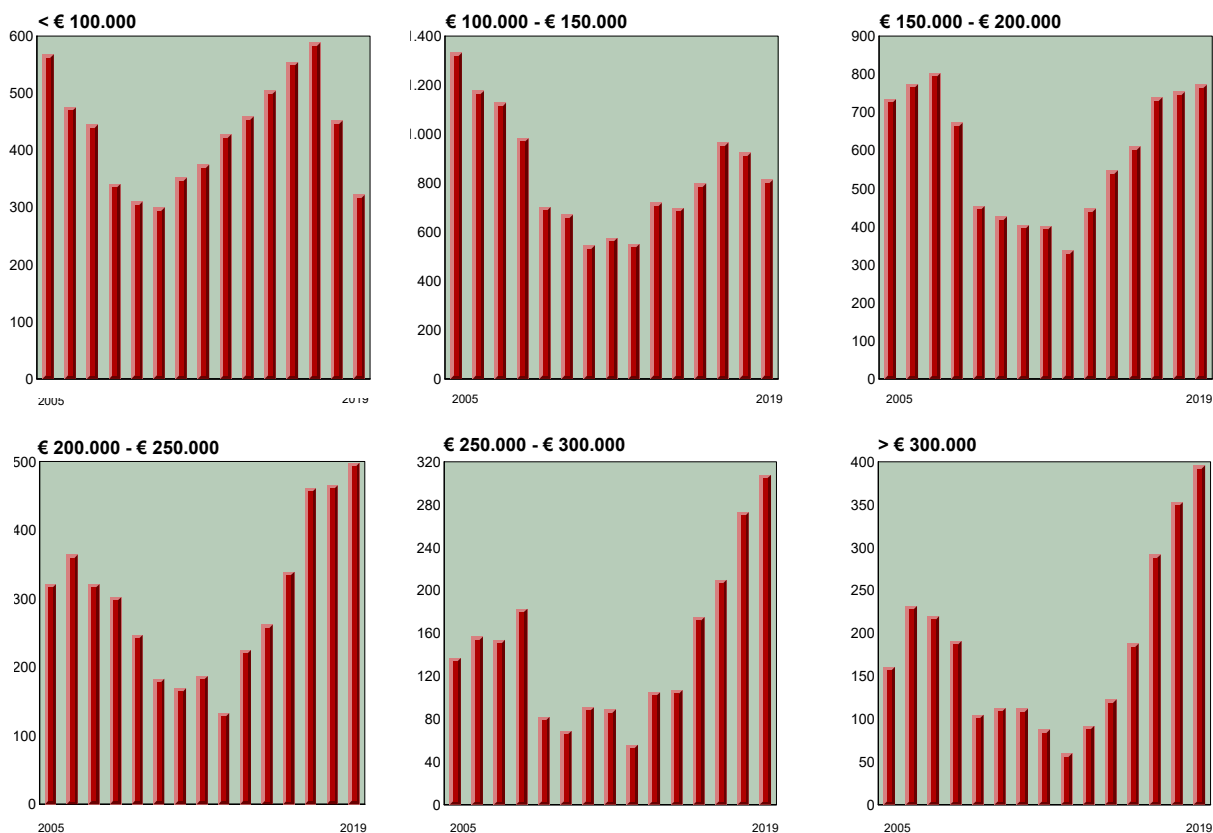
**Koopwoningtransacties
naar prijsklassen in 2019**

	Abs.	In %
< € 100.000	322	10%
€ 100.000 - € 150.000	812	26%
€ 150.000 - € 200.000	772	25%
€ 200.000 - € 250.000	498	16%
€ 250.000 - € 300.000	308	10%
€ 300.000 - € 400.000	258	8%
> € 400.000	138	4%
Totaal	3.108	100%

**Koopwoningtransacties
naar prijsklassen 2018-2019**

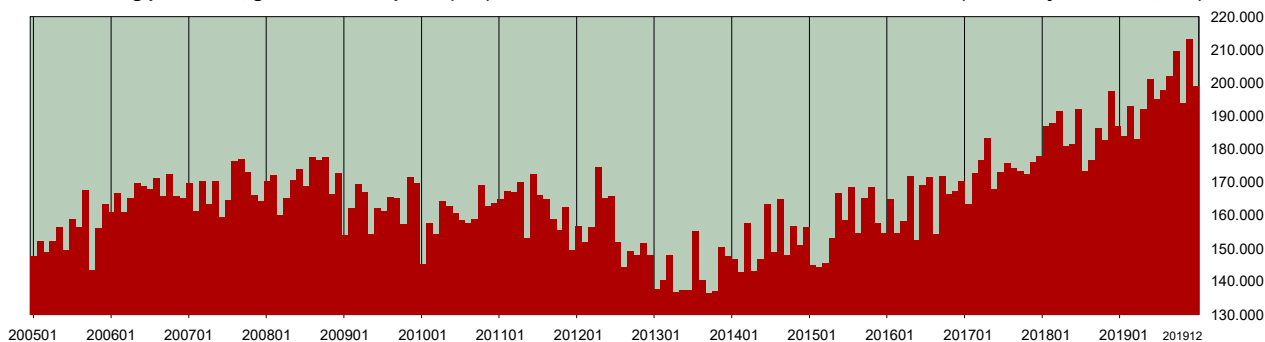
	2018	2019
< € 100.000	452	322
€ 100.000 - € 150.000	923	812
€ 150.000 - € 200.000	753	772
€ 200.000 - € 250.000	465	498
€ 250.000 - € 300.000	273	308
€ 300.000 - € 400.000	228	258
> € 400.000	125	138
Totaal	3.219	3.108

Koopwoningtransacties, ontwikkeling per prijsklasse (aantal)



Ontwikkeling per maand, gemiddelde koopsom (in €)

(200501 = januari 2005, etc.)

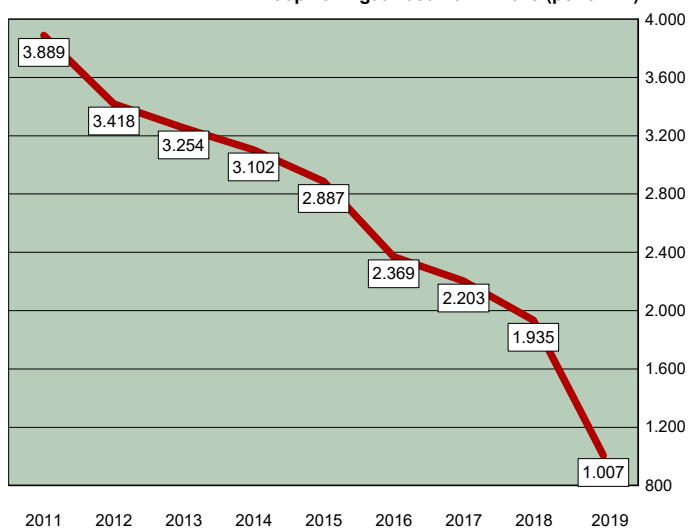


Aanbod koopwoningen

Koopwoningaanbod 2011 - 2019

	Aantal per 31-12	In % koopwoning-voorraad	Ontwikkeling	
			Aantal	In %
2011	3.889		-471	-12,1%
2012	3.418		-164	-4,8%
2013	3.254		-152	-4,7%
2014	3.102		-215	-6,9%
2015	2.887		-518	-17,9%
2016	2.369		-166	-7,0%
2017	2.203		-268	-12,2%
2018	1.935		-928	-48,0%
2019	1.007			

Koopwoningaanbod 2011 - 2019 (per 31-12)



Koopwoningaanbod, naar woningtype 2018 - 2019

	Aantal		Ontwikkeling	
	31-12-2019	Aantal	Aantal	In %
Appartementen	129	-158	-55,1%	
Tussenwoningen	217	-236	-52,1%	
Hoek-/2 ^e -kapwoningen	281	-334	-54,3%	
Vrijstaande woningen	256	-194	-43,1%	
Onbekend	124	-6	-4,6%	
Totaal	1.007	-928	-48,0%	

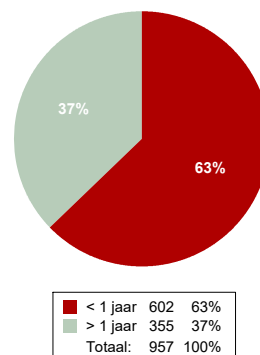
Vraagprijs in €

	Gemiddelde vraagprijs
2018	219.100
2019	237.500
2020	279.500

Koopwoningaanbod, naar prijsklasse 2018 - 2019

	Aantal		Ontwikkeling	
	31-12-2019	Aantal	Aantal	In %
< € 100.000	34	-138	-80,2%	
€ 100.000 - € 150.000	179	-253	-58,6%	
€ 150.000 - € 200.000	250	-299	-54,5%	
€ 200.000 - € 300.000	224	-134	-37,4%	
€ 300.000 - € 400.000	135	-38	-22,0%	
> €400.000	159	-55	-25,7%	
prijs op aanvraag	26	-11	-32,4%	
Totaal	1.007	-928	-48,0%	

Koopwoningaanbod aanbod > 1 jaar aangeboden 31-12-2020



exclusief onbekend

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.

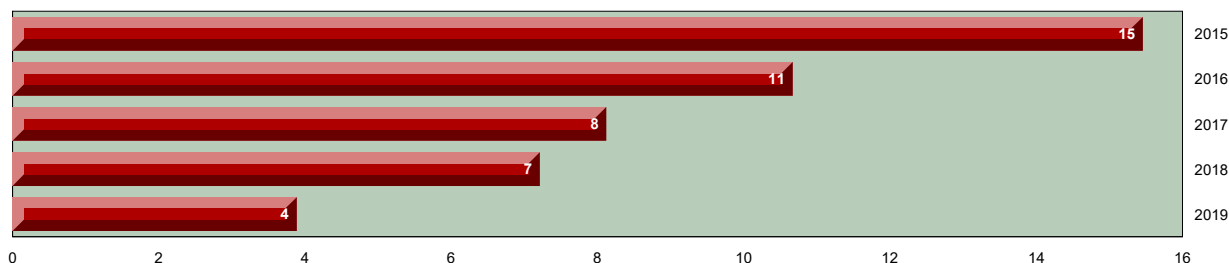
Aanbod, transacties en theoretische verkooptijd (TVT)

	Aanbod koopwoningen (per 31-12)	Transacties koop- woningen	Theoretische verkooptijd (TVT in mnd)
2015	2.887	2.241	15
2016	2.369	2.664	11
2017	2.203	3.255	8
2018	1.935	3.219	7
2019	1.007	3.108	4

TVT Limburg

	Theoretische verkooptijd (TVT in mnd)
2015	15
2016	9
2017	7
2018	6
2019	3

Theoretische verkooptijd (TVT) in maanden



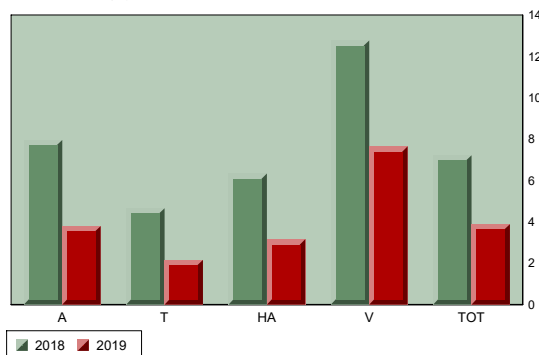
Theoretische verkooptijd (TVT) naar woningtype (in mnd)

	2018	2019
Appartementen	8	4
Tussenwoningen	5	2
Halfvrijstaande woningen	6	3
Vrijstaande woningen	13	8
Totaal	7	4

Theoretische verkooptijd (TVT) naar prijsklasse (in mnd)

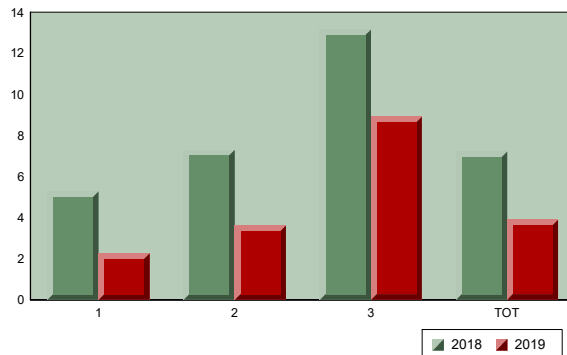
	2018	2019
< € 150.000	5	2
€ 150.000 - € 300.000	7	4
> € 300.000	13	9
Totaal	7	4

Theoretische verkooptijd (TVT), naar woningtype 2018 en 2019 (in maanden)



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

Theoretische verkooptijd (TVT), naar prijsklasse 2018 en 2019 (in maanden)



1 = < € 150.000
 2 = € 150.000 - € 300.000
 3 = > € 300.000

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.

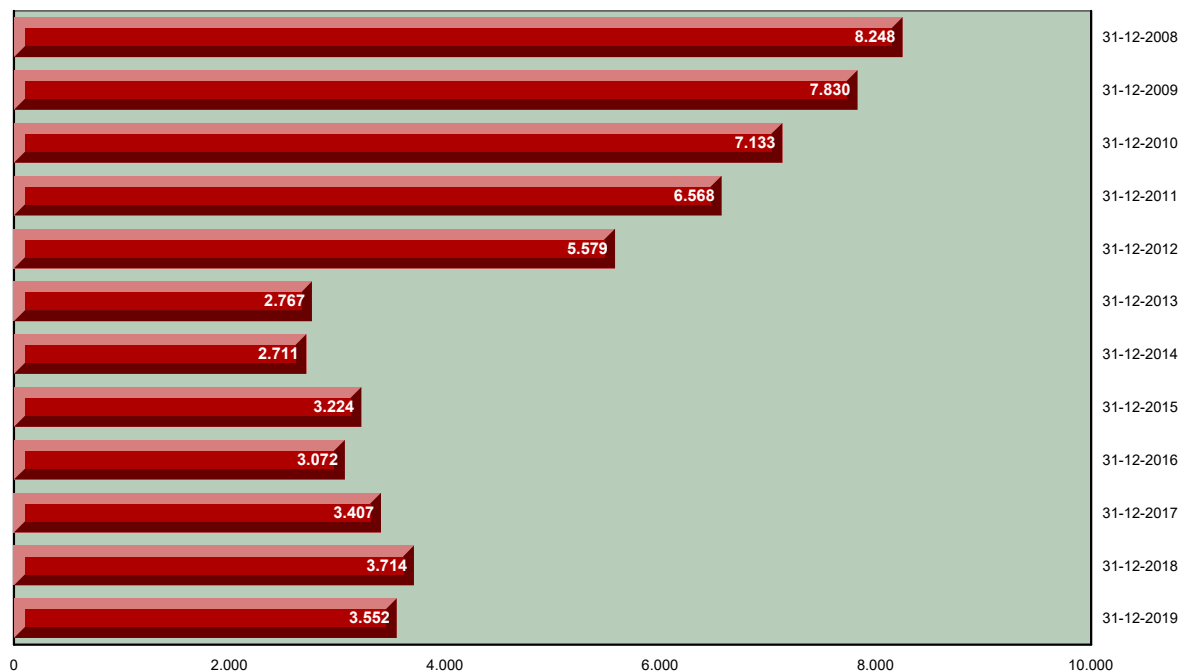
Saldo van toevoegingen en onttrekkingen

Plancapaciteiten; saldo van geplande toevoegingen en onttrekkingen, per 31-12-2019

	Toevoegingen		Onttrekkingen		Saldo	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Beekdaelen	586	3,6%	-43	-0,3%	543	3,3%
Brunssum	855	6,0%	-654	-4,6%	201	1,4%
Heerlen	1.747	3,9%	-50	-0,1%	1.697	3,8%
Kerkrade	1.480	6,3%	-656	-2,8%	824	3,5%
Landgraaf	196	1,1%	-60	-0,3%	136	0,8%
Simpelveld	130	2,6%	-30	-0,6%	100	2,0%
Voerendaal	53	0,9%	-2	0 %	51	0,9%
Totaal	5.047	4,0%	-1.495	-1,2%	3.552	2,8%

In % = in % van de woningvoorraad

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



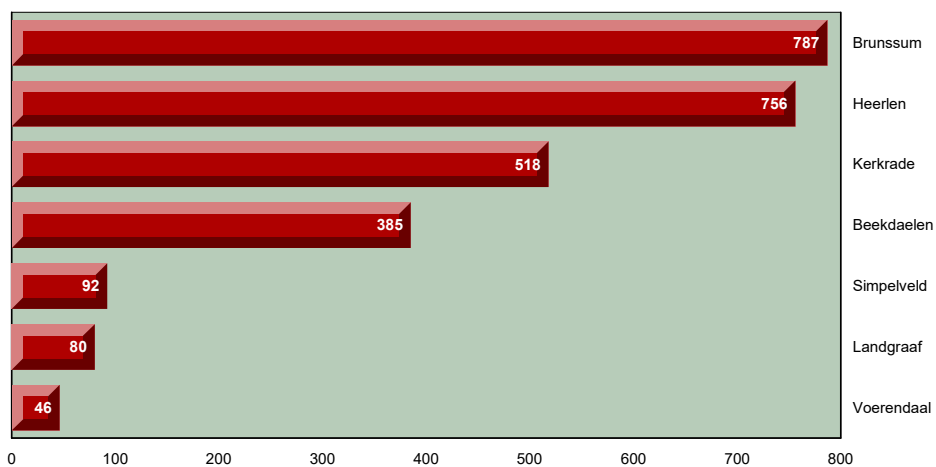
Woningtoevoegingen - planhardheid

Plancapaciteiten woningtoevoegingen naar bestemmingsplanfase, per 31-12-2019

	Abs.	In %
Onbekend	505	10%
Ideefase	1.126	22%
Ontwerp	724	14%
Vastgesteld	28	1%
Onherroepelijk	2.664	53%
Totaal	5.047	100%

In % = in % van totale plancapaciteit

'Harde' plancapaciteiten per 31-12-2019, naar gemeente



'Harde' plancapaciteiten woningtoevoegingen, per 31-12-2019

	Aantal	In % van plannen totaal	In % van de huidige woningvoorraad
'Harde' plancapaciteiten	2.664	53%	2,1%

'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 31-12-2019 (top-10)

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
Hoogveld	Heerlerbaan-Schil	284
Hoogbouwflats Bleijerheide	Nulland - Bleijerheide	132
Herstructureringsproject Oude Egge	Brunssum-Oost	130
Masterplan Treebeek	Brunssum-West	113
Het Ei	Brunssum-Centrum	96
Centrum III	Schimmert	90
Emmaterrein Woonvlek II	Brunssum-West	82
Grasbroek Midden	Grasbroek-Musschemig-Schandelen	80
Aldenhofpark	Hoensbroek - De Dem	78
Kloosterraderstraat 25 Studentenhuisvesting	Kerkrade-Centrum - Holz	77

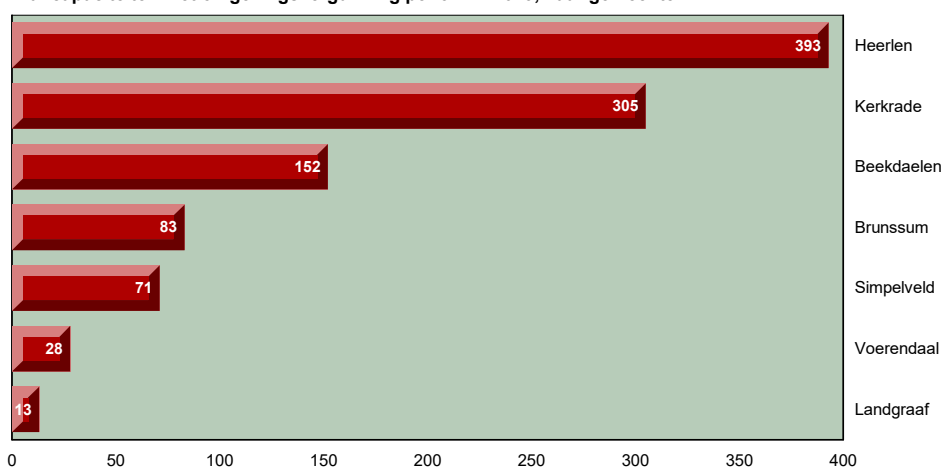
Woningtoevoegingen - omgevingsvergunningen

Plancapaciteiten woningtoevoegingen, van totaal naar in aanbouw zijnde woningen, per 31-12-2019

	Abs.	In %
Totaal	5.047	100%
waarvan:		
- onherroepelijk	2.664	53%
- met omgevingsvergunning	1.045	21%

In % = in % van totale plancapaciteit

Plancapaciteiten met omgevingsvergunning per 31-12-2019, naar gemeente



Plancapaciteiten met omgevingsvergunning, per 31-12-2019

	Aantal	In % van plannen totaal	In % van de huidige woningvoorraad
Omgevingsvergunningen	1.045	21%	0,8%

Planlijst plancapaciteiten met omgevingsvergunning, per 31-12-2019 (top-10)

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
Hoogbouwflats Bleijerheide	Nulland - Bleijerheide	117
Grasbroek Midden	Grasbroek-Musschemig-Schandelen	80
Kloosterraderstraat 25 Studentenhuisvesting	Kerkrade-Centrum - Holz	77
Vossepark 2.0	Molenberg	47
Niersprinkstraat (flat)	Kerkrade-Centrum - Holz	45
Sporhuis Diana (urban studio's)	Heerlen-Centrum	39
Vossepark	Molenberg	33
Vervangende nieuwbouw Bexhoes	Brunssum-Noord	32
Hoogveld	Heerlerbaan-Schil	28
Vonderstraat	Schinnen	25

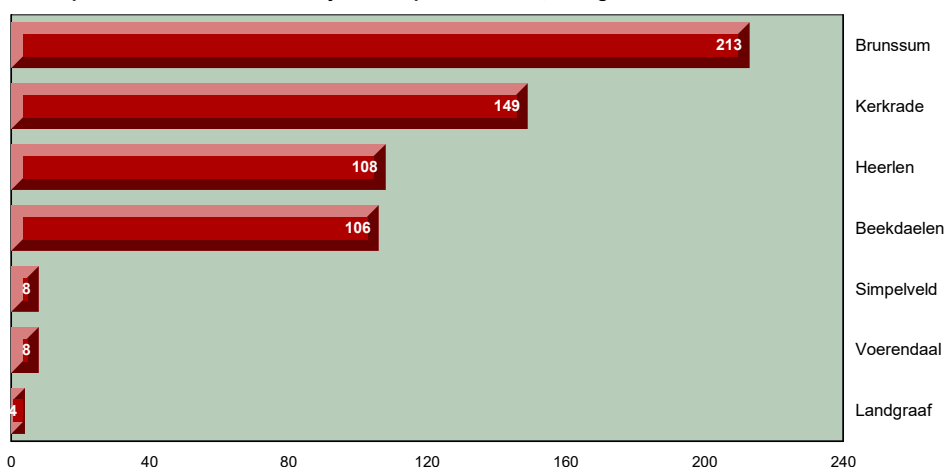
Woningtoevoegingen - verwacht realisatiejaar

Plancapaciteiten woningtoevoegingen naar verwacht realisatiejaar, per 31-12-2019

	Abs.	In %
2020	596	12%
2021	825	16%
2022	669	13%
2023	221	4%
2024 e.v.	1.062	21%
Onbekend	1.674	33%
Totaal	5.047	100%

In % = in % van totale plancapaciteit

Plancapaciteiten verwacht realisatiejaar 2020 per 31-12-2019, naar gemeente



Plancapaciteiten woningtoevoegingen verwachte realisatie in 2020, per 31-12-2019

	Aantal	In % van plannen totaal	In % van de huidige woningvoorraad
2020	596	12%	0,5%

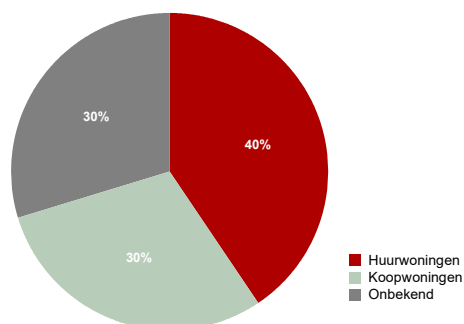
Planlijst plancapaciteiten met verwacht realisatiejaar 2020, per 31-12-2019 (top-10)

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
Masterplan Treebeek	Brunssum-West	80
Kloosterraderstraat 25 Studentenhuisvesting	Kerkrade-Centrum - Holz	77
Herstructureringsproject Oude Egge	Brunssum-Oost	52
Vervangende nieuwbouw Bexhoes	Brunssum-Noord	32
Vonderstraat	Schinnen	25
Hoogveld	Heerlerbaan-Schil	20
Overbroek	Nieuw Lotbroek	20
Tarcisiusschool / Gregoriuslaan	Brunssum-Oost	20
Vossepark 2.0	Molenberg	20
Hoogbouwflats Bleijerheide	Nulland - Bleijerheide	18

Woningtoevoegingen - prijsklassen

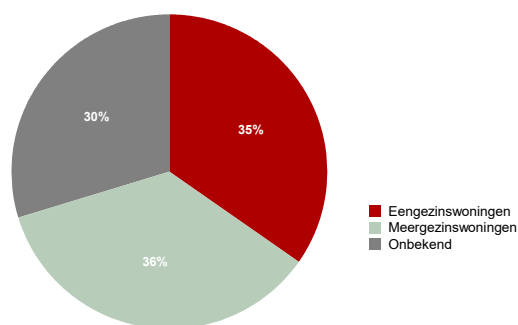
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, naar eigendom (per 31-12-2019)

	Abs.	In %
Huurwoningen	2.040	40%
Koopwoningen	1.512	30%
Onbekend	1.495	30%
Totaal	5.047	100%



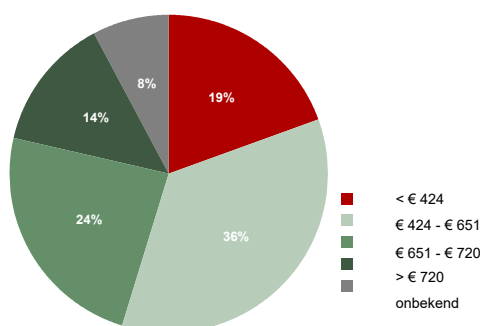
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, naar type woning (per 31-12-2019)

	Abs.	In %
Eengezinswoningen	1.752	35%
Meergezinswoningen	1.800	36%
Onbekend	1.495	30%
Totaal	5.047	100%



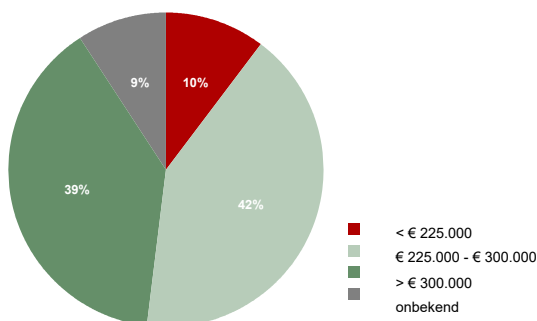
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, huurwoningen naar prijs (per 31-12-2019)

	Abs.	In %
< € 424	394	19%
€ 424 - € 651	725	36%
€ 651 - € 720	482	24%
> € 720	283	14%
Onbekend	156	8%
Totaal	2.040	100%



Plancapaciteiten woningtoevoegingen, koopwoningen naar prijs (per 31-12-2019)

	Abs.	In %
< € 225.000	157	10%
€ 225.000 - € 300.000	630	42%
> € 300.000	587	39%
Onbekend	138	9%
Totaal	1.512	100%



Planlijst plancapaciteiten - woningtoevoegingen

In het onderstaande overzicht van de plancapaciteiten (aantal woningen) zijn de 25 grootste plannen (vanaf 2 woningen) weergegeven op basis van resterende plancapaciteiten betreffende toevoegingen per 31 dec 2019. Op te merken is dat niet alleen nieuwbouw en sloop in de onderstaande overzichten zijn opgenomen, maar ook toevoegingen en onttrekkingen als gevolg van woonruimtesplitsing/-samenvoeging of functieverandering (bijvoorbeeld van woning naar kantoor, winkel of studentenhuysvestiging). De reeds gerealiseerde aantallen betreffen toevoegingen en onttrekkingen die binnen het desbetreffende plan sinds 2004 zijn gerealiseerd.

Ranglijst plancapaciteiten (top-25) - toevoegingen, per 31-12-2019

Plannaam	Nog te realiseren			Reeds gerealiseerd	
	Saldo	Toevoegingen	Onttrekkingen	Toevoegingen	Onttrekkingen
Rolduckerveld	-200	455	-655	2	-162
eUregio Studentencampus	350	350	0	0	0
Hoogveld	284	284	0	137	0
Reservecapaciteit Holzkuijl	220	220	0	0	0
Parc Imstenrade 3e fase	175	175	0	0	0
Hoogbouwflats Bleijerheide	132	132	0	0	-400
Herstructureringsproject Oude Egge	0	130	-130	0	-1
Schinkelkwadrant Noord	116	116	0	0	0
Masterplan Treebeek	-52	113	-165	88	-87
Schinkelkwadrant Zuid	98	98	0	0	0
Het Ei	75	96	-21	48	-31
Centrum III	90	90	0	0	0
Emmaterrein Woonvlek II	82	82	0	216	0
Grasbroek Midden	80	80	0	0	0
Aldenhofpark	78	78	0	0	-218
Kloosterraderstraat 25 Studentenhuisvesting	77	77	0	0	0
Marktstraat-Einderstraat	68	68	0	38	-9
Gijselaar Zorgboulevard	27	60	-33	0	0
Reservecapaciteit Superlocal	50	50	0	0	0
Reservecapaciteit Rolduckerveld	50	50	0	0	0
Vossepark 2.0	47	47	0	18	-40
vm. GTD-terrein e.o.	45	45	0	0	0
Niersprinkstraat (flat)	45	45	0	0	0
Reservecapaciteit Erensteinerveld	45	45	0	0	0
Villapark De Bousberg	43	43	0	25	-1

Planlijst plancapaciteiten - woningonttrekkingen

In het onderstaande overzicht van de plancapaciteiten (aantal woningen) zijn ten aanzien van de geplande onttrekkingen de 25 grootste plannen (vanaf 2 woningen) weergegeven op basis van resterende plancapaciteiten per 31 dec 2019. Op te merken is dat niet alleen nieuwbouw en sloop in de onderstaande overzichten zijn opgenomen, maar ook toevoegingen en onttrekkingen als gevolg van woonruimtesplitsing/-samenvoeging of functieverandering (bijvoorbeeld van woning naar kantoor, winkel of studentenhuysvestiging). De reeds gerealiseerde aantallen betreffen toevoegingen en onttrekkingen die binnen het desbetreffende plan sinds 2004 zijn gerealiseerd.

Ranglijst plancapaciteiten (top-25) - onttrekkingen, per 31-12-2019

Plannaam	Nog te realiseren			Reeds gerealiseerd	
	Saldo	Toevoegingen	Onttrekkingen	Toevoegingen	Onttrekkingen
Rolduckerveld	-200	455	-655	2	-162
Masterplan Treebeek	-52	113	-165	88	-87
Herstructureringsproject Oude Egge	0	130	-130	0	-1
Handelstraat	-59	31	-90	0	0
Europalaan nz, Europal 1-135	-68	0	-68	0	0
Stadhoudersstraat	-36	4	-40	0	-16
Europalaan zz, Regentessestr 2-80	-38	0	-38	0	0
Meezenbroek / Mesdagstraat	-36	0	-36	0	0
Gijselaar Zorgboulevard	27	60	-33	0	0
Bexhoes	-32	0	-32	0	0
Zorgcentrum Bocholtz	-6	21	-27	0	0
Herstructureringsproject Rumpenerstraat	10	35	-25	2	-5
Het Ei	75	96	-21	48	-31
Vijverpark/Kerkeveld	-4	14	-18	0	0
Mgr. Hanssenstraat	-16	0	-16	0	0
Pr. Bernhardstraat	-16	0	-16	0	0
Marshallstraat	-16	0	-16	0	0
Kasteellaan	-2	12	-14	0	0
Kennedylaan	0	10	-10	0	0
Clausstraat	0	8	-8	0	0
Heiveldstraat	0	8	-8	0	0
Johan Frisostraat	-3	5	-8	0	0
hoek Stationsstraat-Hoofdstraat	6	8	-2	1	0
Pleistraat 10 en 10a	0	2	-2	0	0
Kloosterlaan 11-13	2	4	-2	0	0

Plancapaciteiten woningonttrekkingen naar verwacht realisatiejaar, per 31-12-2019

	Abs.	In %
2020	-195	13%
2021	-142	9%
2022	-36	2%
2023	0	0%
2024 e.v.	-388	26%
Onbekend	-734	49%
Totaal	-1.495	100%

BIJLAGEN

Bijlage 1: Woningvoorraad

Woningvoorraad per 31 december 2018, naar gemeente en stadsdeel

	Totaal	naar eigendom		naar woningtype		
		Huur	Koop	MG	EG	Onb.
Gemeente Beekdaelen						
Nuth	6.968	29%	71%	16%	83%	2%
Onderbanken	3.616	29%	71%	8%	91%	1%
Schinnen	5.868	29%	71%	11%	88%	2%
Totaal	16.452	29%	71%	12%	86%	2%
Gemeente Brunssum						
Brunssum-Centrum/Noord	7.554	44%	56%	44%	56%	1%
Brunssum-West	3.253	36%	64%	20%	80%	0%
Brunssum-Zuid/Oost	3.365	32%	68%	8%	91%	1%
Totaal	14.172	40%	60%	30%	70%	1%
Gemeente Heerlen						
Heerlen-Stad	18.631	51%	49%	36%	63%	1%
Heerlerbaan	4.739	58%	42%	34%	65%	1%
Heerlerheide	9.520	51%	49%	27%	72%	1%
Hoensbroek	9.823	51%	49%	28%	71%	1%
Parkstad-Centrum	2.317	74%	26%	95%	4%	2%
Totaal	45.030	53%	47%	35%	64%	1%
Gemeente Kerkrade						
Kerkrade-Noord	6.453	39%	61%	26%	73%	1%
Kerkrade-Oost	9.687	56%	44%	48%	51%	1%
Kerkrade-West	7.086	43%	57%	23%	77%	1%
Totaal	23.226	47%	53%	34%	65%	1%
Gemeente Landgraaf						
Nieuwenhagen	4.201	42%	58%	22%	76%	1%
Schaesberg	8.005	39%	61%	25%	74%	1%
Ubach over Worms	5.663	34%	66%	17%	82%	1%
Totaal	17.869	38%	62%	22%	77%	1%
Simpelveld	5.044	37%	63%	20%	78%	2%
Totaal	5.044	37%	63%	20%	78%	2%
Voerendaal	5.591	30%	70%	9%	89%	2%
Totaal	5.591	30%	70%	9%	89%	2%

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

Bron: Etil, CVR Limburg 2018.

Bijlage 2: Voorraadontwikkeling in 2019

Woningvoorraadontwikkeling in 2019, naar gemeente en stadsdeel

	Toe-voegingen	Ont-trekkingen	Saldo	waarvan:			
				Huur	Koop	Meer-gezins	Een-gezins
Gemeente Beekdaelen							
Nuth	31	-14	17	-1	18	12	5
Onderbanken	3	-2	1	0	1	0	1
Schinnen	15	-28	-13	-24	11	4	-17
Totaal	49	-44	5	-25	30	16	-11
Gemeente Brunssum							
Brunssum-Centrum/Noord	6	-15	-9	-11	2	6	-15
Brunssum-West	23	0	23	0	23	0	23
Brunssum-Zuid/Oost	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	29	-15	14	-11	25	6	8
Gemeente Heerlen							
Heerlen-Stad	78	-1	77	35	42	24	53
Heerlerbaan	29	-6	23	-6	29	0	23
Heerlerheide	8	0	8	0	8	0	8
Hoensbroek	12	-1	11	12	-1	0	11
Parkstad-Centrum	40	-2	38	8	30	38	0
Totaal	167	-10	157	49	108	62	95
Gemeente Kerkrade							
Kerkrade-Noord	18	-3	15	0	15	1	14
Kerkrade-Oost	34	-1	33	31	2	4	29
Kerkrade-West	11	-6	5	-2	7	0	5
Totaal	63	-10	53	29	24	5	48
Gemeente Landgraaf							
Nieuwenhagen	4	-4	0	-3	3	-3	3
Schaesberg	17	0	17	0	17	0	17
Ubach over Worms	4	-7	-3	-4	1	-5	2
Totaal	25	-11	14	-7	21	-8	22
Simpelveld	8	-6	2	-2	4	2	0
Totaal	8	-6	2	-2	4	2	0
Voerendaal	25	-1	24	16	8	2	22
Totaal	25	-1	24	16	8	2	22

Bron: Etil, PCM Limburg 2019.

Bijlage 3: Koopwoningtransacties

Koopwoningtransacties in 2019, naar gemeente en stadsdeel

	Totaal	waarvan:				
		Meer- gezins	Een- gezins	< € 150.000	€ 150.000 - € 300.000	> € 300.000
Gemeente Beekdaalen						
Nuth	135	11	124	18	83	34
Onderbanken	68	0	68	15	43	10
Schinnen	125	7	118	11	81	33
Totaal	328	18	310	44	207	77
Gemeente Brunssum						
Brunssum-Centrum/Noord	198	56	142	92	95	11
Brunssum-West	89	15	74	30	49	10
Brunssum-Zuid/Oost	117	0	117	67	43	7
Totaal	404	71	333	189	187	28
Gemeente Heerlen						
Heerlen-Stad	513	104	409	228	204	81
Heerlerbaan	64	12	52	18	37	9
Heerlerheide	233	33	200	139	91	3
Hoensbroek	237	28	209	113	111	13
Parkstad-Centrum	37	32	5	15	21	1
Totaal	1.084	209	875	513	464	107
Gemeente Kerkrade						
Kerkrade-Noord	203	22	181	89	96	18
Kerkrade-Oost	177	32	145	71	89	17
Kerkrade-West	179	10	169	77	91	11
Totaal	559	64	495	237	276	46
Gemeente Landgraaf						
Nieuwenhagen	107	7	100	19	70	18
Schaesberg	211	22	189	51	126	34
Ubach over Worms	148	6	142	51	80	17
Totaal	466	35	431	121	276	69
Simpelveld	120	5	115	22	76	22
Totaal	120	5	115	22	76	22
Voerendaal	147	6	141	8	92	47
Totaal	147	6	141	8	92	47

Bron: Kadaster, bewerking Etil

Bijlage 4: Plancapaciteiten

Plancapaciteiten per 31 december 2019, naar gemeente en stadsdeel

	Toe-voegingen	Ont-trekkingen	Saldo	Saldo gespecificeerd *				
				Hard	Huur	Koop	EG	MG
Gemeente Beekdaalen								
Nuth	243	-4	239	167	54	183	180	57
Onderbanken	117	-2	115	81	35	43	44	34
Schinnen	226	-37	189	129	93	84	117	60
Totaal	586	-43	543	377	182	310	341	151
Gemeente Brunssum								
Brunssum-Centrum/Noord	461	-359	102	53	-170	15	4	-159
Brunssum-West	212	-165	47	38	-44	87	178	-135
Brunssum-Zuid/Oost	182	-130	52	42	20	22	42	0
Totaal	855	-654	201	133	-194	124	224	-294
Gemeente Heerlen								
Heerlen-Stad	326	-50	276	117	175	83	89	169
Heerlerbaan	494	0	494	307	197	297	299	195
Heerlerheide	74	0	74	17	32	42	42	32
Hoensbroek	131	0	131	131	54	66	72	48
Parkstad-Centrum	642	0	642	54	389	137	0	526
Totaal	1.667	-50	1.617	626	847	625	502	970
Gemeente Kerkrade								
Kerkrade-Noord	295	0	295	20	8	21	19	10
Kerkrade-Oost	984	-655	329	374	212	159	106	265
Kerkrade-West	201	-1	200	123	55	76	130	1
Totaal	1.480	-656	824	517	275	256	255	276
Gemeente Landgraaf								
Nieuwenhagen	94	-56	38	-1	37	1	30	8
Schaesberg	65	-2	63	46	16	47	55	8
Ubach over Worms	37	-2	35	11	16	19	19	16
Totaal	196	-60	136	56	69	67	104	32
Simpelveld	130	-30	100	62	23	53	52	24
Totaal	130	-30	100	62	23	53	52	24
Voerendaal	52	-2	50	45	38	6	7	37
Totaal	52	-2	50	45	38	6	7	37

Hard = plannen waaraan een onherroepelijk bestemmingsplan aan ten grondslag ligt.

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 2019.

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		
Schinnen		
Brunssum	Brunssum-Centrum/Noord	Brunssum-Centrum
		Brunssum-Noord
	Brunssum-West	Brunssum-West
	Brunssum-Zuid/Oost	Brunssum-Oost Brunssum-Zuid
Heerlen	Heerlen-Stad	Bekkerveld - Aarveld
		Caumerveld - Douve Weien
		Eikenderveld
		Grasbroek-Musschemig-Schandelen
		Meezenbroek-Schaesbergveld-Palemig
		Molenberg
		Op de Nobel - Lindeveld
		Welten - Benzenrade
		Woonboulevard - Ten Esschen
		Zeswegen - Nieuw Husken
	Heerlerbaan	De Beitel
		Heerlerbaan-Centrum
	Heerlerheide	Heerlerbaan-Schil
		De Hei
		Heerlerheide - Passart
		Heksenberg
Hoensbroek	Rennemig - Beersdal	
	Vrieheide - De Stack	
	De Koumen	
	Hoensbroek - De Dem	
	Maria Gewanden - Terschuren	
	Mariarade	
Parkstad-Centrum	Nieuw Lotbroek	
	Heerlen-Centrum	
Kerkrade	Kerkrade-Noord	Chevremont - Haanrade
		Eygelshoven
		Hopel - Vink
	Kerkrade-Oost	Waubacherveld
		Erenstein - Rolduckerveld
	Kerkrade-West	Kerkrade-Centrum - Holz
		Nulland - Bleijerheide
		Gracht
		Heilust - Kaalheide
	Spekholzerheide	
	Terwinselen	
Landgraaf	Nieuwenhagen	Nieuwenhagen Oost
		Nieuwenhagen West
	Schaesberg	Nieuwenhagen West
		Schaesberg Midden
		Schaesberg Noord
	Ubach over Worms	Schaesberg Zuid
		Ubach over Worms Oost
Ubach over Worms West		
Simpelveld	Simpelveld	Bocholtz Simpelveld
Voerendaal	Voerendaal	Klimmen Ransdaal Ubachsberg Voerendaal-Kunrade

Bijlage 6: Afbakeningen & definities

1 Bevolking

Bevolking

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

Huishoudens

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

Verhuismobiliteit

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

Bevolkings- en huishoudensprognoses

De basis voor de bevolkings- en huishoudensprognoses in de Woonmonitor Limburg 2019 is het prognosemodel Progneff 2020. Progneff is het prognosemodel van Etil ten aanzien van bevolkingsprognoses en effectenramingen. Deze prognoses geven inzicht in de toekomstige bevolkingsontwikkeling (krimp) en de daaraan verbonden sociaal-economische effecten op provinciaal, regionaal, gemeentelijk en kern-, wijk- of buurtniveau. Nadere en gedetailleerdere informatie is te vinden op: www.neimed.nl/nl/onderzoek/prognoses.

2 Woningvoorraad

Woningvoorraad

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

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

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

Woningwaarde

Op basis van de gemeentelijke WOZ-registraties wordt de woningwaarde (WOZ-waarde) in beeld gebracht. De exacte WOZ-waarden per woning zijn niet openbaar c.q. beschikbaar. Zodoende wordt uitgegaan bij de berekening van de gemiddelde WOZ-waarden van de gemiddelde waarde per vastgoedtype per postcode naar eigendom. Indien het aantal objecten in een bepaalde categorie onder vijf komt wordt uitgegaan van het gemiddelde van de waardeklasse. De woningwaarde in de voorliggende rapportage betreft de woningwaarde per 1-1-2019. 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 31-12-2019. 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 marktleegstand te zien (en valt niet in een van de eerder genoemde categoriën). Op te merken is dat in deze categorie leegstaande woningen vallen die weliswaar 'officieel' leeg staan, maar wel in gebruik kunnen zijn. Het betreft dan woningen die als tweede woning worden gebruikt, maar waarbij de bewoner op een ander adres staat geregistreerd. Daarnaast kunnen het ook woningen zijn die momenteel gerenoveerd worden en als gevolg daarvan (tijdelijk) niet bewoond zijn of woningen die illegaal bewoond worden. Op dit moment is de exacte omvang van deze categoriën niet bekend. De verwachting is echter dat het maar een zeer klein deel van de leegstand betreft en derhalve de conclusies niet wezenlijk beïnvloedt.

Energielabel

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

Transformatieopgave

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

3 Woningvoorraadontwikkeling

Woningvoorraadontwikkeling

De ontwikkeling van de woningvoorraad (toevoegingen en onttrekkingen) werd in de woonmonitor tot 2012 in beeld gebracht op basis van CBS-gegevens (WO15- en WO55-enquêtes) in combinatie met de woonenquête van Etil ten aanzien van planrealisaties en een intensieve controle op adresniveau middels de door Etil ontwikkelde 'Woonlocatiekaart'. Sinds 2012 zijn de twee genoemde CBS-enquêtes komen te vervallen en vervangen door gegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Om de consistentie van de tijdreeksen van de voorraadontwikkeling te kunnen garanderen heeft Etil een nieuwe methode ontwikkelt om de woningvoorraadontwikkeling in beeld te kunnen brengen. Met ingang van 2014 wordt de ontwikkeling met behulp van de Plancapaciteitsmonitor Limburg in beeld gebracht. In 2016 heeft Etil het systeem doorontwikkeld, waarbij de realisaties (toevoegingen en onttrekkingen) per woning worden geregistreerd (www.pcm limburg.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[^]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 2019 wordt ten aanzien van de planvoorraad en planrealisaties uitgegaan van de volgende prijsklassen:

<u>Huurwoningen</u>		<u>Koopwoningen</u>	
Categorie I:	< € 424	Categorie I:	< € 225.000
Categorie II:	€ 424 - € 651	Categorie II:	€ 150.000 - € 225.000
Categorie III:	€ 651 - € 720	Categorie III:	€ 225.000 - € 300.000
Categorie IV:	> € 720	Categorie IV:	> € 300.000

Huurwoningen:

De grens tussen categorie 1 en categorie 2 betreffende huurwoningen wordt bepaald door de in het kader van het huurtoeslagbeleid gehanteerde kwaliteitskortingsgrens en tussen 2 en 3; de aftoppingsgrens betreffende huishoudens met drie en meer personen. Voor het subsidietijdvak 2019 ligt de aftoppingsgrens bij € 651 (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 (€ 720). 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 2019 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 2019. In het monitorjaar 2019 bedragen de prijsgrenzen € 225.000 en € 300.000. De genoemde bedragen zijn kosten koper (k.k.) bij bestaande woningen of de vrij op naam prijs (v.o.n.) bij nieuwbouwwoningen.

4 Sociale huursector

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. Ten slotte wordt de term sociale verhuurder veelvuldig als synoniem voor (woning)corporatie gebruikt.

Sociale huursector / CfV-bestand

De gegevens over de sociale huursector zijn afkomstig van de Autoriteit Woningcorporaties (Inspectie Leefomgeving en Transport). Het betreffen de voormalige CVF-bestanden. Het bestand bevat algemene en cijfermatige kerngegevens van woningbouwcorporaties. De algemene gegevens hebben onder meer betrekking op adressen, contactpersonen, werkgebied, fusiepartners en statutaire gegevens. De cijfermatige kerngegevens bevatten naast financiële gegevens over vermogenspositie en resultaten ook volkshuisvestelijke cijfers over de samenstelling van het bezit, woningtoewijzing, kwaliteitsbeleid en huurontwikkeling. De in de woonmonitor Limburg gehanteerde gegevens lopen altijd een jaar achter. In de woonmonitor 2019 betreffen de meest actuele gegevens de ontwikkeling in 2019 en de stand per 31-12-2019. De in de woonmonitor in het kader van de sociale huursector gehanteerde termen goedkoop-betaalbaar-duur hebben betrekking op de huurprijsklassen die in het kader van het landelijk huurtoeslagbeleid in het subsidietijdvak 2019 werden gehanteerd: Goedkoop: < € 424, Betaalbaar: € 424 - € 651, Duur: > € 651 (peildatum: 2019). 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.

Verblijfsgerechtigden

In de Nederlandse opvangcentra verblijven asielzoekers die, na screening door de Immigratie en Naturalisatie- dienst, een verblijfsvergunning hebben gekregen. Deze verblijfsgerechtigden moeten zo snel mogelijk de opvangcentra kunnen verlaten om reguliere woonruimte te betrekken. De Staatssecretaris van Justitie maakt ieder half jaar op basis van artikel 60b van de Huisvestingswet (HVW) een prognose bekend van het aantal te huisvesten verblijfsgerechtigden en op basis hiervan wordt aan alle gemeenten een taakstelling opgelegd. De halfjaarlijkse taakstelling wordt naar inwonertal over de gemeenten verdeeld. De gemeenten zijn op grond van de Huisvestingswet verplicht om deze taakstelling binnen de vastgelegde termijn van een half jaar te realiseren.

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

Aanbod koopwoningen

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

Theoretische verkooptijd (TVT)

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

6 Plancapaciteiten

Plancapaciteiten

De totale gemeentelijke bouwgrondcapaciteit voor woningbouw in aantallen woningen. Verkochte bouwkvavels waar per 31-12-2019 (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 en 1b):

Fase 1a Onherroepelijk bestemmingsplan

- Juridisch onherroepelijke plancapaciteit, met of zonder bouwvergunning, in een vigerend (globaal en gedetailleerd) bestemmingsplan (voor 1 januari 2020 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 nog uit te werken (deel-) plannen

- Het betreft de juridisch beschikbare plancapaciteiten (gepland aantal woningen) in nog uit te werken (deel)plannen. De reden hiervoor is dat wanneer een bestemmingsplan goedgekeurd en juridisch onherroepelijk is, dit nog niet wil zeggen dat in alle gevallen direct gebouwd kan gaan worden. Zogenaamde globale plannen kunnen wel juridisch beschikbaar zijn, maar er dient nog (voor een deel) een uitwerkingsplan (artikel 11 WRO) gemaakt te worden (er is nog geen directe woningbouwtitel). In principe betekent dit dat er, alvorens te kunnen bouwen, nog een uitwerkingsplan (van de globale bestemming) gemaakt moet worden. Dit plan kent opnieuw een aantal juridische fasen (waaronder bezwaar en beroep). Artikel 11 WRO kan daardoor tot extra proceduretijd leiden en daarmee een extra obstakel zijn voor het verlenen van een bouwvergunning. In de inventarisatie vragen wij u daarom de al dan niet aanwezige uitwerkingsverplichting in bestemmingsplannen afzonderlijk weer te geven.

-
- Fase 2 Vastgesteld bestemmingsplan
- Plancapaciteit in bestemmingsplannen die door de gemeenteraad zijn vastgesteld, maar nog niet door Gedeputeerde Staten zijn goedgekeurd conform de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
- 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.
- Fase 4 Potentiële plancapaciteit
- Plancapaciteiten die nog niet in een bestemmingsplanprocedure zijn opgenomen. Tot deze fase behoort ook plancapaciteit in vlekken van een vigerend moederplan waarop een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw rust. Hieronder vallen ook plancapaciteiten in gebieden die nu nog niet voor woningbouw bestemd zijn, maar volgens de huidige, gemeentelijke inzichten, in de toekomst wellicht voor woningbouw in aanmerking komen. Dit kan bijvoorbeeld in gemeentelijke structuurplannen beschreven zijn. Het gaat hierbij zowel om uitbreidings- als inbreidingslocaties. Bij deze laatste groep kan het gaan om bedrijfslocaties waar het voornemen bestaat tot bedrijfsverplaatsing ten behoeve van woningbouw. Ook kan men denken aan (voormalige) sportterreinen, groenstroken, oude villa's, boerderijen, et cetera. Onder deze categorie vallen plannen die nog niet in een van de bovengenoemde bestemmingsplanfasen vallen.