



Woningmarkt Heerlen

2024

De gemeentelijke
woningmarkt
in beeld

Etil research
group

Woningmarkt Heerlen 2024

de gemeentelijke
woningmarkt
in beeld

Colofon

**Etil research
group**

Brightlands
Smart Services Campus
Smedestraat 2, 6411 CR Heerlen

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

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

R.C.M. (Roger) Vaessens

Ruimtelijke Economie
& Vastgoed (RE&V)

Heerlen, 10 november 2025

Voorwoord

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

De woningmarkt in Limburg staat onder druk. Weliswaar beduidend minder dan in de Randstad, maar ook in Limburg is een tekort aan woningen voor een aantal doelgroepen voelbaar. Het woningmarktbeleid van de Provincie Limburg, de regio's en de afzonderlijke gemeenten dient dan ook hiermee rekening te houden. Op te merken is wel dat de verwachting is dat het aantal inwoners en huishoudens de komende jaren naar verwachting gaat afnemen, tenzij een trendbreuk ontstaat ten aanzien van de migratiebewegingen. Naast de kwantiteit is meer nog de kwaliteit van belang. Welke soort woningen voor welke doelgroepen (starters, ouderen, arbeidsmigranten, sociale huur) om het kwantitatieve en kwalitatieve evenwicht op de woningmarkt te kunnen waarborgen en de woningvoorraad zo goed als mogelijk te kunnen laten aansluiten op de daadwerkelijke behoefte. Een gedetailleerder inzicht in aspecten zoals leegstand en de kwaliteit, samenstelling en ontwikkeling van de woningvoorraad en de aanwezige plancapaciteiten wordt belangrijker dan in het verleden.

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

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

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

10 november 2025

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

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
Inhoudsopgave	3
Inleiding	5
Factsheet Woningmarkt Heerlen 2024	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 1-1-2024	25
Leegstand	26
Leegstandsontwikkeling	27
Leegstandsduur	28
Leegstandsoort	29
Leegstand woningcorporaties	30
Kwantitatieve transformatieopgave	31
3 Woningvoorraadontwikkeling	33
Toevoegingen & onttrekkingen	34
Planlijst realisaties in 2024 - toevoegingen	35
Planlijst realisaties in 2024 - onttrekkingen	36
Nieuwbouw	37
Sloop	38
Prijsklassen	39
4 Woningcorporaties	41
Huurwoningvoorraad woningcorporaties	42
Dynamiek huurwoningvoorraad woningcorporaties	43
Huurprijzen woningcorporaties	44
5 Koopsector	45
Woningtransacties - aantal	46
Woningtransacties - gemiddelde koopsom	47
Woningtransacties - prijsklassen	48
Aanbod koopwoningen	49
Theoretische verkooptijd	50
6 Plancapaciteiten	51
Saldo van toevoegingen en onttrekkingen	52
Woningtoevoegingen - planhardheid	53
Woningtoevoegingen - omgevingsgunningen	54
Woningtoevoegingen - verwacht realisatiejaar	55
Woningtoevoegingen - prijsklassen	56
Planlijst plancapaciteiten - woningtoevoegingen	57
Planlijst plancapaciteiten - woningonttrekkingen	58
Bijlagen:	59
Bijlage 1 Woningvoorraad	60
Bijlage 2 Woningvoorraadontwikkeling in 2024	61
Bijlage 3 Planrealisaties laatste 5 jaar	62
Bijlage 4 Koopwoningtransacties	63
Bijlage 5 Plancapaciteiten	64
Bijlage 6 Buurtclusters & buurten	65
Bijlage 7 Afbakeningen & definities	66

Inleiding

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

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

WoonAtlas

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

www.dewoonatlas.nl

Bronverantwoording

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

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

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

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

Leeswijzer

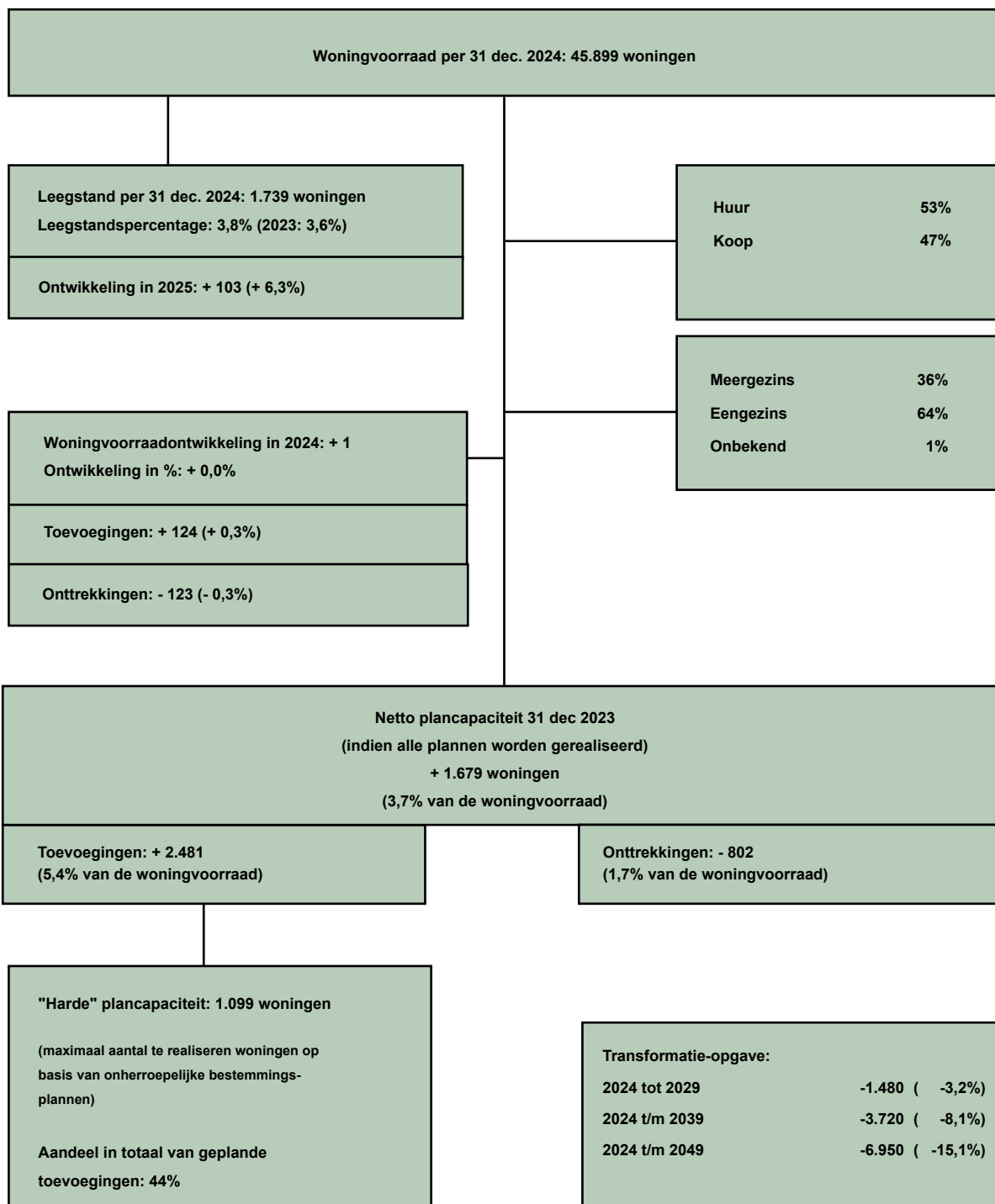
Dit inleidende hoofdstuk wordt gevolgd door de volgende inhoudelijke hoofdstukken:

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

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

Factsheet woningmarkt Heerlen 2024

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



Factsheet woningmarkt Heerlen 2024

Heerlen

Limburg

Bevolking

Aantal inwoners per 31 dec. 2024	87.522
Bevolkingsontwikkeling in 2024, abs.	61
Bevolkingsontwikkeling in 2024, in %	0,07%
Bevolkingsprognose 2023-2040, abs.	-5.810
Bevolkingsprognose 2023-2040, in %	-6,7%
Prognose aantal inwoners per 1 jan. 2040	81.130
Aantal huishoudens per 31 dec. 2024	46.069
Huishoudensontwikkeling in 2024, abs.	-3
Huishoudensontwikkeling in 2024, in %	0,0%
Huishoudensprognose 2023-2040, abs.	-2.750
Huishoudensprognose 2023-2040, in %	-6,1%
Prognose aantal huishoudens per 1 jan. 2040	42.550

Bevolking

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

Woningvoorraad

Woningvoorraad per 31 dec. 2024	45.899
Aantal meergezinswoningen	36%
Aantal eengezinswoningen	64%
Onbekend	1%
Aantal huurwoningen	53%
Aantal koopwoningen	47%
Onbekend	0%
<1945	19%
1945-1960	17%
1960-1980	30%
1980-2000	27%
≥ 2000	7%
Gemiddelde WOZ-waarde per 1 jan. 2024	€ 216.400
Leegstand per 31 dec. 2024, abs.	1.739
Leegstandspercentage per 31 dec. 2024	3,8%
Leegstandsontwikkeling in 2024, abs.	+103
Leegstandsontwikkeling in 2024, in %	+6,3%
Leegstandsduur > 2 jaar	23%
Leegstandsduur 1-2 jaar	11%
Leegstandsduur < 1 jaar	66%
Gemiddelde leegstandsduur (aantal dagen)	593
Transformatieopgave 2025 t/m 2029	-1.480 (-3,2%)
Transformatieopgave 2025 t/m 2039	-3.720 (-8,1%)
Transformatieopgave 2025 t/m 2049	-6.950 (-15,1%)

Woningvoorraad

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

Factsheet woningmarkt Heerlen 2024

Heerlen

Woningvoorraadontwikkeling

Woningvoorraadontwikkeling in 2024, abs.	1
Woningvoorraadontwikkeling in 2024, in %	0,0%
Toevoegingen in 2024, abs.	124
Toevoegingen in 2024, in %	0,3%
Onttrekkingen in 2024, abs.	-123
Onttrekkingen in 2024, in %	-0,3%

Woningcorporaties

Huurwoningen corporaties per 31 dec. 2024	16.353
Voorraadontwikkeling in 2024, abs.	-9
Voorraadontwikkeling in 2024, in %	-0,1%
Nieuwbouw, in %	0,0%
Aankoop, in %	0,0%
Sloop, in %	0,0%
Verkoop, in %	-0,1%

Koopsector

Aantal transacties in 2024	1.063
Ontwikkeling 2023-2024, in %	22,6%
Gemiddelde koopsom in 2024	€ 270.600
Ontwikkeling 2023-2024, in %	9,7%
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2024, abs.	342
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2024, in %	0,8%
Ontwikkeling in 2024, abs.	+ 60
Ontwikkeling in 2024, in %	+ 21,3%
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2024	4 maanden
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2025	4 maanden

Plancapaciteiten per 31 dec. 2023

Plancapaciteiten - netto ontwikkeling, abs.	1.679
Plancapaciteiten - netto ontwikkeling, in %	3,7%
Plancapaciteiten - toevoegingen, abs.	2.481
Plancapaciteiten - toevoegingen, in %	5,4%
Plancapaciteiten - onttrekkingen, abs.	-802
Plancapaciteiten - onttrekkingen, in %	-1,7%
'Harde' plancapaciteiten (toevoegingen), abs.	1.099
'Harde' plancapaciteiten (toevoegingen), in %	44%

Limburg

Woningvoorraadontwikkeling

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

Woningcorporaties

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

Koopsector

Aantal transacties in 2024	12.135
Ontwikkeling 2023-2024, in %	14,2%
Gemiddelde koopsom in 2024	€ 357.500
Ontwikkeling 2023-2024, in %	8,7%
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2024, abs.	3.334
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2024, in %	0,7%
Ontwikkeling in 2024, abs.	+ 274
Ontwikkeling in 2024, in %	+ 9,0%
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2024	3 maanden
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2025	3 maanden

Plancapaciteiten per 31 dec. 2023

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

Gemeente Heerlen

Bevolking

Bevolkingsontwikkeling

Bevolkingsontwikkeling in de afgelopen vijf jaar

	Bevolking per 1 januari	Geboorte-overschot	Vestiging	Vertrek (1)	Migratie-saldo	Bevolkings-groei (2)	Bevolking per 31 december
2020	87.086	-474	5.577	-5.250	327	-150	86.936
2021	86.936	-567	5.919	-5.426	493	-91	86.845
2022	86.845	-490	5.934	-5.163	771	277	87.122
2023	87.122	-478	6.003	-5.183	820	339	87.461
2024	87.461	-454	5.786	-5.261	525	61	87.522

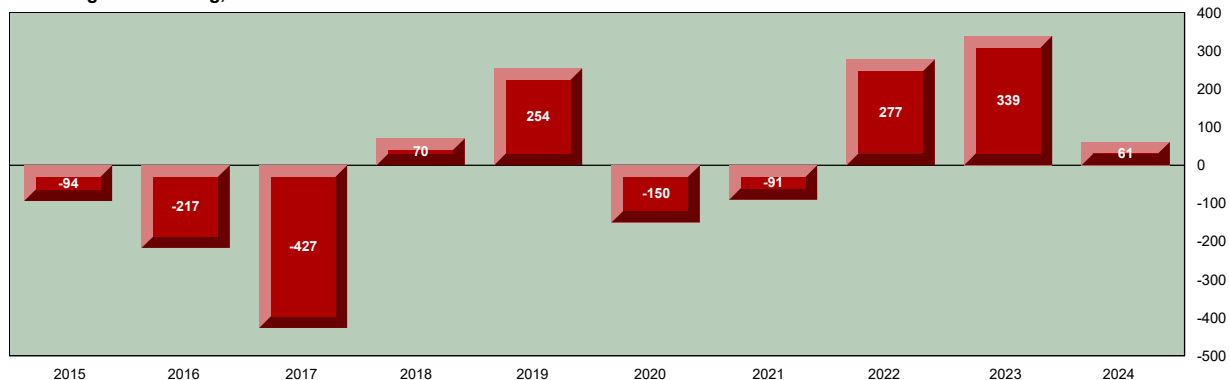
1. inclusief administratieve correcties.

2. inclusief administratieve en overige correcties.

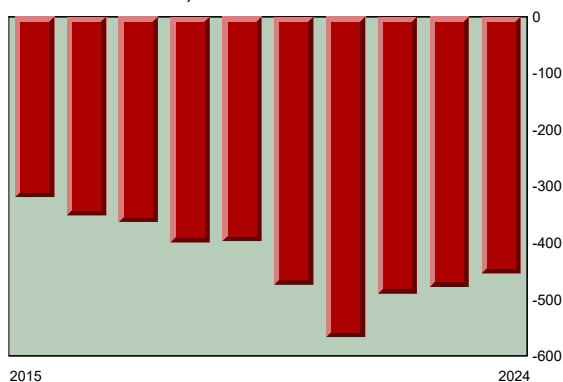
Bevolkingsontwikkeling in de afgelopen vijf jaar, in %

	Bevolking per 1 januari	Geboorte-overschot	Vestiging	Vertrek (1)	Migratie-saldo	Bevolkings-groei (2)	Bevolking per 31 december
2020	87.086	-0,55%	6,42%	-6,04%	0,38%	-0,17%	86.936
2021	86.936	-0,65%	6,82%	-6,25%	0,57%	-0,10%	86.845
2022	86.845	-0,56%	6,81%	-5,93%	0,88%	0,32%	87.122
2023	87.122	-0,55%	6,86%	-5,93%	0,94%	0,39%	87.461
2024	87.461	-0,52%	6,61%	-6,01%	0,60%	0,07%	87.522

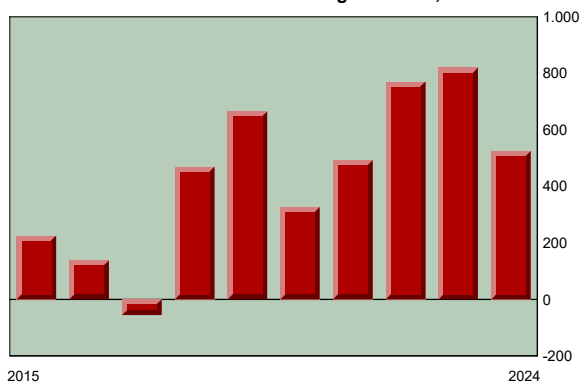
Bevolkingsontwikkeling, vanaf 2015



Geboorte-overschot, vanaf 2015



Migratiesaldo, vanaf 2015



Verhuisstromen

Verhuizingen binnen, van en naar de gemeente Heerlen in 2024

	Abs.	Aandeel in %	In 0/00
Binnengemeentelijke verhuizingen	4.379	28%	50,1
Inkomende verhuizingen tussen gemeenten binnen Nederland	4.577	30%	52,3
Inkomende verhuizingen vanuit het buitenland	1.209	8%	13,8
Uitgaande verhuizingen tussen gemeenten binnen Nederland	4.336	28%	49,6
Uitgaande verhuizingen naar het buitenland	925	6%	10,6
Totaal	15.426	100%	176,4
Verhuismobiliteit	8.836		101,0

In 0/00 = per 1.000 inwoners. De verhuismobiliteit is het totaal van verhuizingen binnen de gemeente plus de halve som van vestiging in en vertrek uit de gemeente. Hoe hoger de waarde, hoe meer verhuizingen er gemiddeld per inwoner hebben plaatsgevonden.

Top 5 binnenlandse verhuizingen naar Heerlen in 2024

	Vestiging vanuit	
	Abs.	In %
Kerkrade	596	13%
Landgraaf	517	11%
Brunssum	434	9%
Beekdaelen	307	7%
Sittard-Geleen	295	6%

Top 5 binnenlandse verhuizingen vanuit Heerlen in 2024

	Vertrek naar	
	Abs.	In %
Kerkrade	-716	17%
Landgraaf	-470	11%
Brunssum	-400	9%
Maastricht	-358	8%
Beekdaelen	-304	7%

Top 5 immigratie naar land van herkomst in 2024

	Aantal
Duitsland	111
België	103
Polen	103
Roemenië	87
Curaçao	69

Top 5 emigratie naar land van bestemming in 2024

	Aantal
België	-176
Duitsland	-100
Spanje	-62
Curaçao	-29
Polen	-28

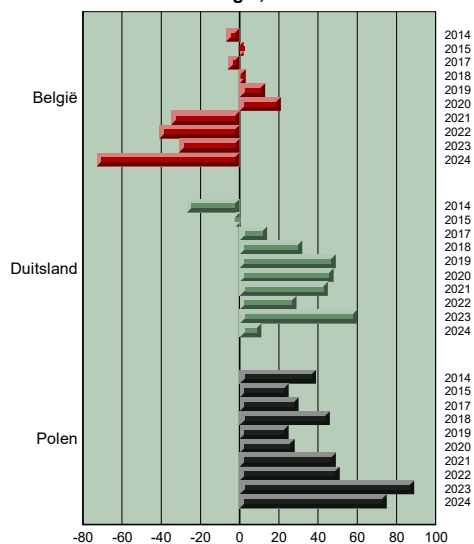
Top 5 positief migratiesaldo naar land in 2024

	Aantal
Polen	75
Roemenië	59
Oekraïne	45
Curaçao	40
Griekenland	28

Top 5 negatief migratiesaldo naar land in 2024

	Aantal
België	-73
Australië	-5
Spanje	-5
Zwitserland	-3
Dominicaanse Republiek	-2

Migratiesaldo met België, Duitsland en Polen



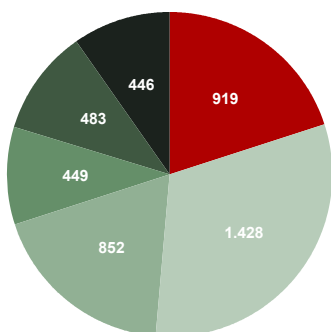
Op te merken is dat de migratiegegevens betrekking hebben op de in het GBA (gemeentelijke basisadministratie) geregistreerde migratie. Zo zijn de migratiebewegingen van met name Polen slechts voor een klein deel terug te vinden in de officiële /geregistreerde cijfers. Een migrant hoeft namelijk alleen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

Migratiesamenstelling

Migratiesaldo met overige gemeenten in Nederland, aantal personen naar leeftijdsgroep

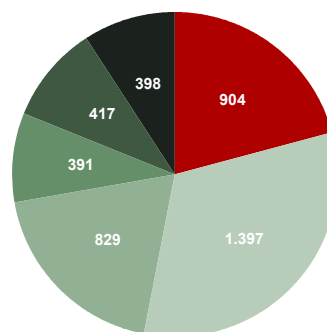
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
< 20 jaar	-26	13	-5	127	126	7	107	135	100	15	599
20-30 jaar	86	-55	89	29	95	74	106	154	161	31	770
30-40 jaar	-84	-140	-142	42	12	-55	30	-52	30	23	-336
40-50 jaar	-6	-8	-25	20	55	37	52	49	42	58	274
50-65 jaar	-21	33	4	8	90	46	42	7	17	66	292
65 jaar e.o.	20	-42	-54	-22	57	23	1	38	-21	48	48
Totaal	-31	-199	-133	204	435	132	338	331	329	241	1.647

Vestiging vanuit andere gemeenten in Nederland in 2024, naar leeftijd



0-20 jaar	919	20,1%
20-30 jaar	1.428	31,2%
30-40 jaar	852	18,6%
40-50 jaar	449	9,8%
50-65 jaar	483	10,6%
65 jaar e.o.	446	9,7%
Totaal:	4.577	100,0%

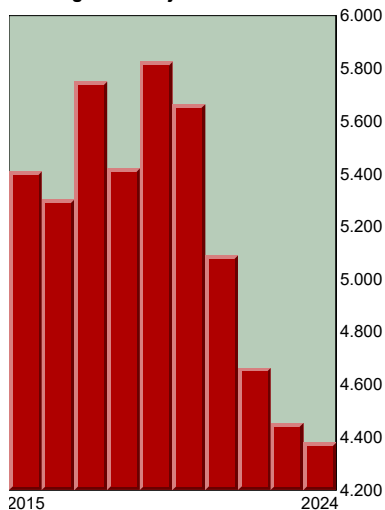
Vertrek naar andere gemeenten in Nederland in 2024, naar leeftijd



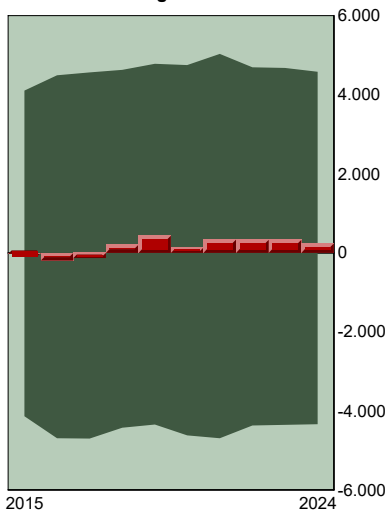
0-20 jaar	904	20,8%
20-30 jaar	1.397	32,2%
30-40 jaar	829	19,1%
40-50 jaar	391	9,0%
50-65 jaar	417	9,6%
65 jaar e.o.	398	9,2%
Totaal:	4.336	100,0%

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

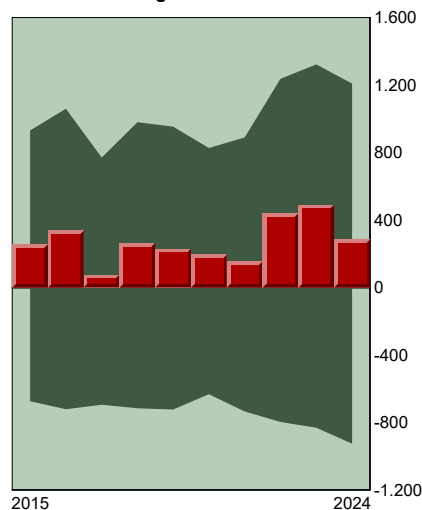
Binnengemeentelijk



Binnenlandse migratie



Buitenlandse migratie



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

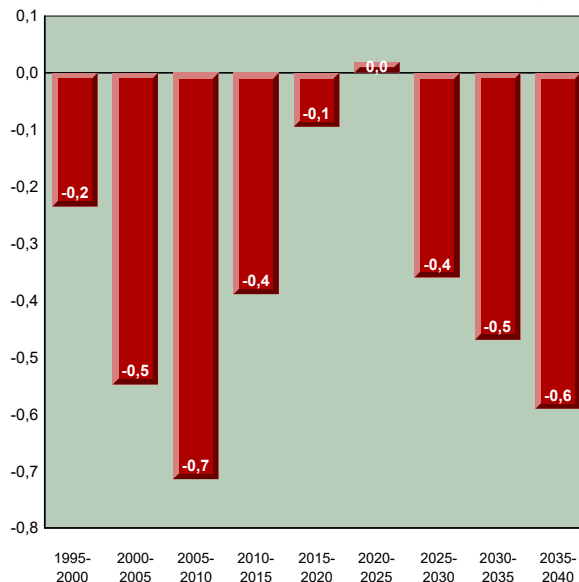
Bevolkingsprognose

Bevolkingsprognose

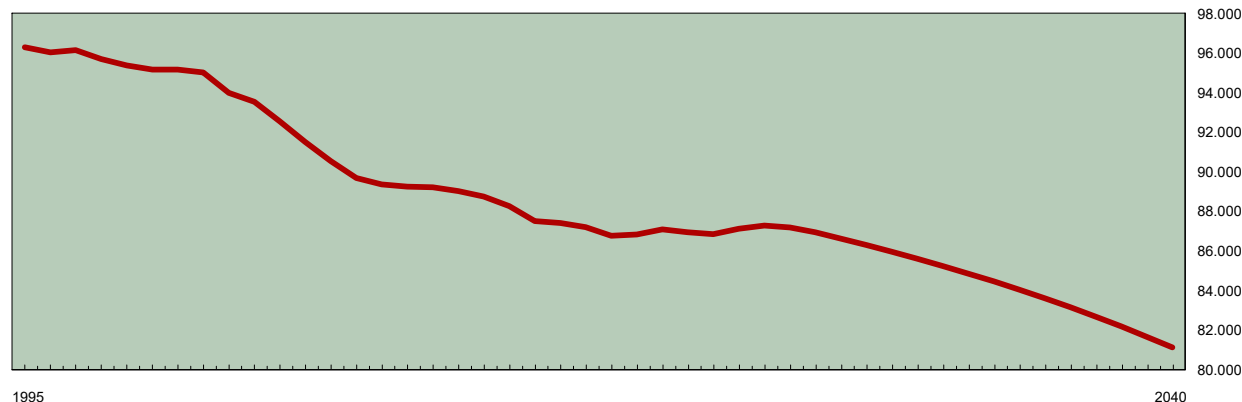
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
1995	96.274	-1.130	-1,2%
2000	95.147	-2.605	-2,7%
2005	92.542	-3.306	-3,6%
2010	89.236	-1.736	-1,9%
2015	87.500	-410	-0,5%
2020	87.090	90	0,1%
2025	87.170	-1.570	-1,8%
2030	85.600	-2.010	-2,3%
2035	83.600	-2.470	-3,0%
2040	81.130		

Prognosejaren afgerond op 10-tallen

Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling in %



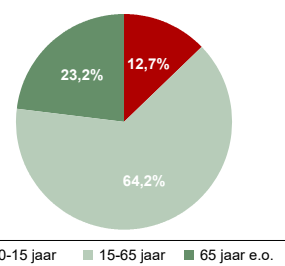
Bevolkingsprognose, aantal inwoners 1995-2040



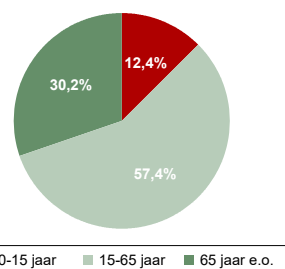
Bevolkingsprognose naar leeftijdscategorie

	Stand per 1-1			Ontwikkeling in %		
	0-14	15-64	65 e.o.	0-14	15-64	65 e.o.
1995	15.770	65.233	15.271			
2000	15.169	64.009	15.969	-3,8	-1,9	4,6
2005	13.909	62.391	16.242	-8,3	-2,5	1,7
2010	12.170	60.069	16.997	-12,5	-3,7	4,6
2015	11.480	57.510	18.510	-5,7	-4,3	8,9
2020	11.048	55.866	20.172	-4,5	-3,9	7,9
2025	11.208	54.221	21.742	1,4	-2,9	7,8
2030	10.738	51.251	23.615	-4,2	-5,5	8,6
2035	10.410	48.443	24.744	-3,1	-5,5	4,8
2040	10.065	46.557	24.507	-3,3	-3,9	-1,0
Ontwikkeling 2023-2040				-9,2	-16,0	19,8

Leeftijdverdeling 2023



Leeftijdverdeling 2040

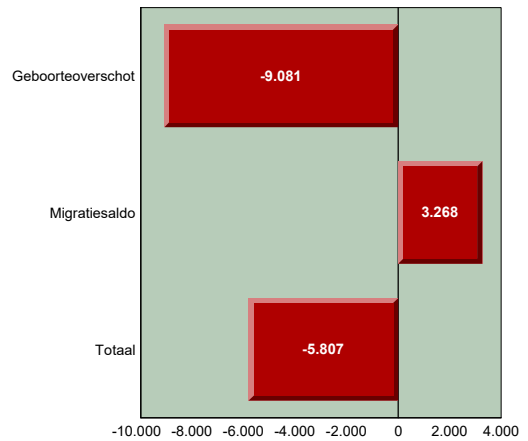


Samenstelling bevolkingsprognose

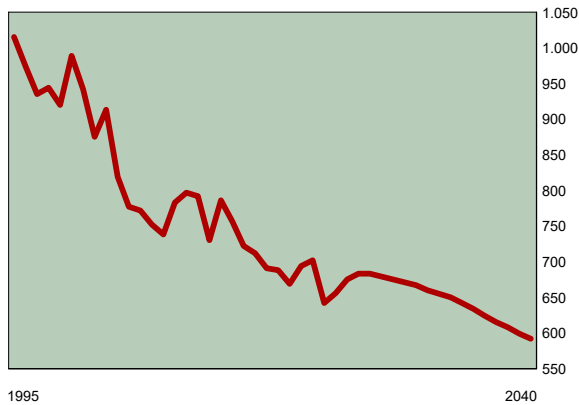
Samenstelling bevolkingsprognose

	Geboorte-overschot	Migratie-saldo	Totaal
1995-2000	-540	-590	-1.130
2000-2005	-970	-1.640	-2.610
2005-2010	-1.140	-2.170	-3.310
2010-2015	-1.110	-620	-1.740
2015-2020	-1.830	1.420	-410
2020-2025	-2.410	2.490	90
2025-2030	-2.080	510	-1.570
2030-2035	-2.340	330	-2.010
2035-2040	-2.740	260	-2.470
2023-2040	-9.080	3.270	-5.810

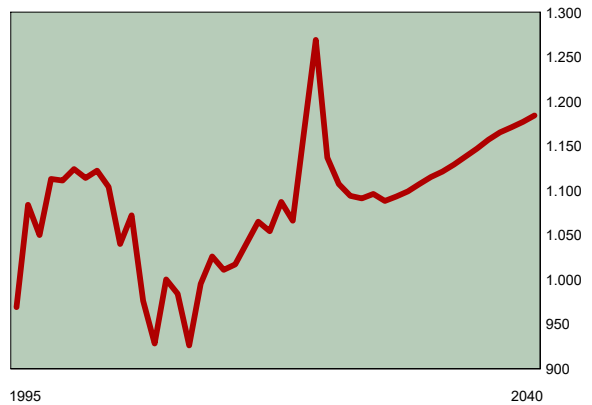
Samenstelling bevolkingsprognose 2023-2040, aantal personen



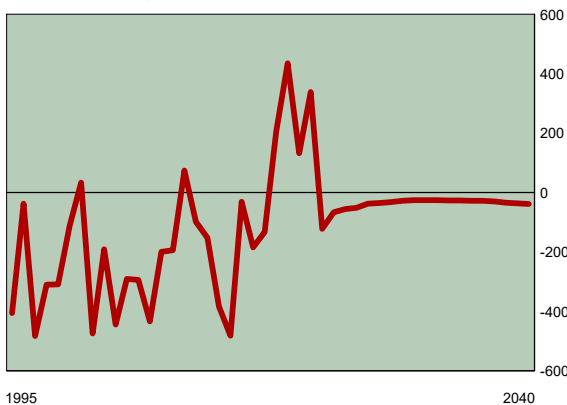
Geboorten



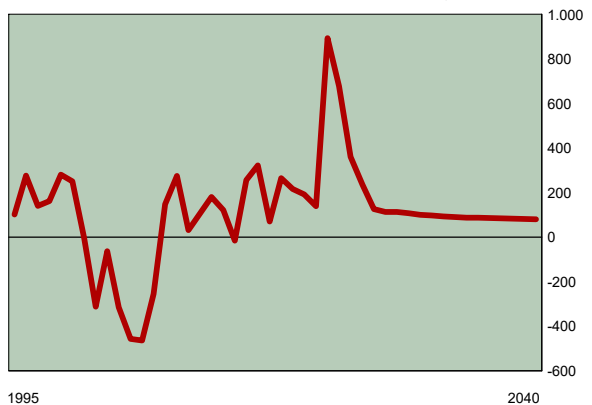
Sterften



Binnenlands migratiesaldo



Buitenlands migratiesaldo

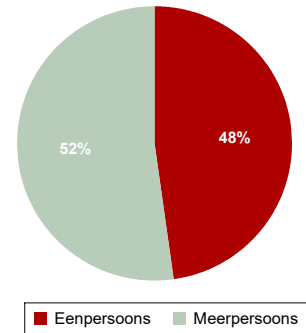


Huishoudensontwikkeling

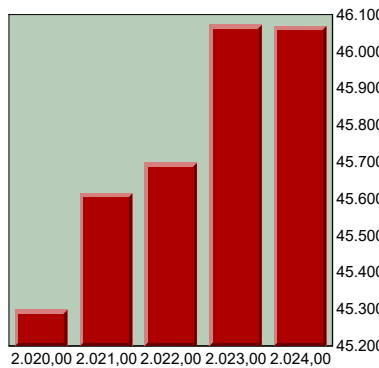
Huishoudens 2020 - 2024 (per 31 december)

	Totaal huishoudens		Eenpersoons-huishoudens		Meerpersoons-huishoudens	
	Abs.	Ontw. in %	Abs.	Ontw. in %	Abs.	Ontw. in %
2020	45.298	0,1	20.990	0,8	24.308	-0,4
2021	45.614	0,7	21.411	2,0	24.203	-0,4
2022	45.697	0,2	21.600	0,9	24.097	-0,4
2023	46.072	0,8	21.927	1,5	24.145	0,2
2024	46.069	0,0	21.993	0,3	24.076	-0,3

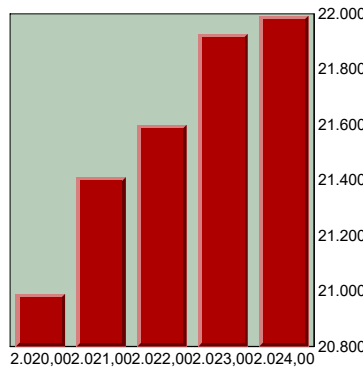
Huishoudenstructuur 31-12-2024



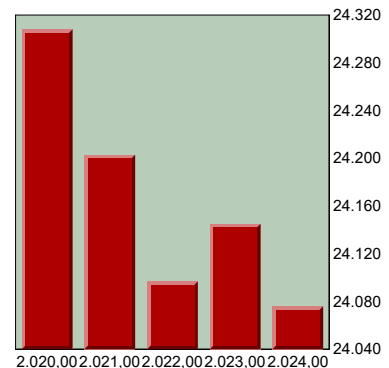
Huishoudens totaal



Eenpersoonshuishoudens



Meerpersoonshuishoudens



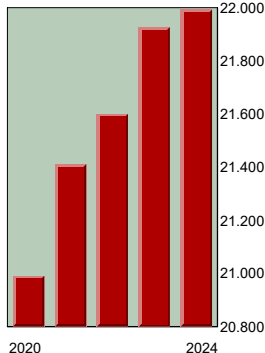
Huishoudens 2020 - 2024 (per 31 december), samenstelling

	Eenpersoons-huishoudens	Eenouder-huishoudens	Meerpersoons-huishoudens zndr kinderen	Meerpersoons-huishoudens met 1 kind	Meerpersoons-huishoudens met 2 kinderen	Meerpersoons-huishoudens met 3 kinderen e.m.
2020	20.990	4.181	12.176	3.787	3.013	951
2021	21.411	4.245	12.115	3.716	2.972	950
2022	21.600	4.299	11.948	3.652	3.030	959
2023	21.927	4.364	12.017	3.629	2.971	966
2024	21.993	4.424	11.923	3.595	2.963	954

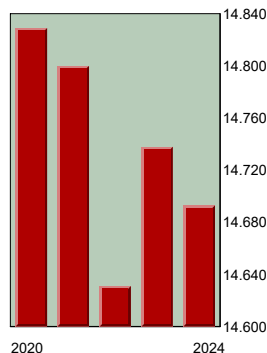
Exclusief overige huishoudens.

Ontwikkeling huishoudens naar aantal personen per huishouden

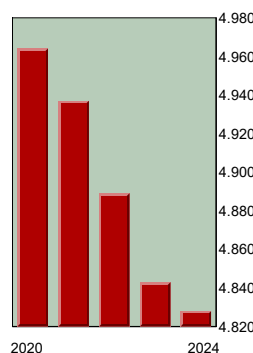
1 persoon



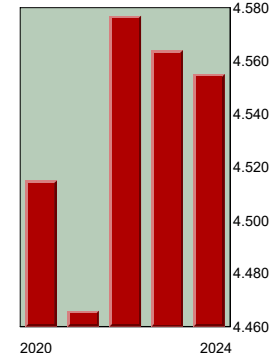
2 personen



3 personen



4 personen e.m.



Huishoudensleeftijd

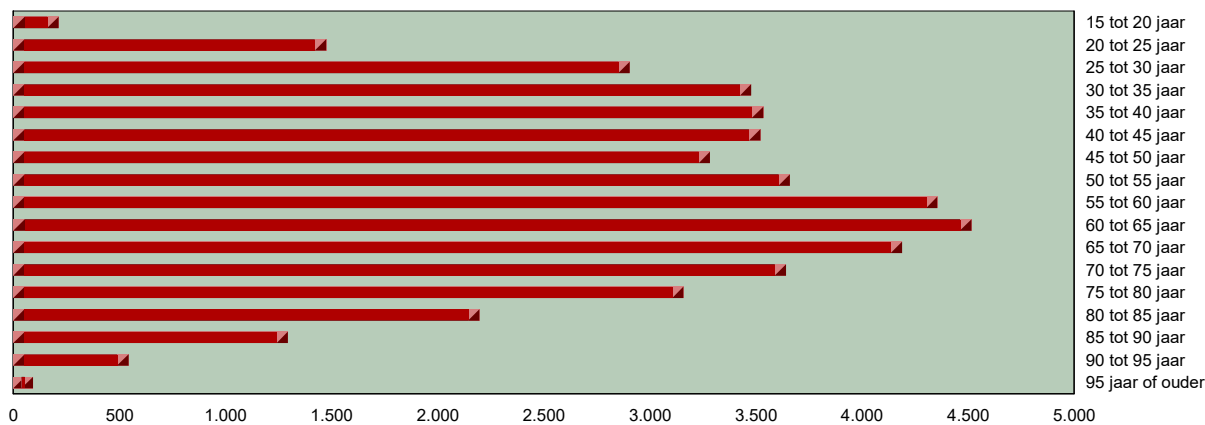
Huishoudensontwikkeling naar leeftijd,
2020 - 2024 (groei in %)

	2020	2021	2022	2023	2024	Gemiddeld
15 tot 20 jaar	-19,6	-9,9	1,6	31,1	-24,8	-2,3
20 tot 25 jaar	-2,5	4,4	-3,2	5,2	-3,4	0,2
25 tot 30 jaar	-1,8	2,1	0,1	-0,1	-1,9	-0,3
30 tot 35 jaar	0,4	0,2	1,5	1,4	0,2	0,8
35 tot 40 jaar	1,2	2,5	1,5	1,2	0,1	1,3
40 tot 45 jaar	1,5	3,5	1,6	3,2	2,6	2,5
45 tot 50 jaar	-4,8	-3,3	-1,5	1,1	2,3	-1,3
50 tot 55 jaar	-1,8	-1,6	-4,0	-4,5	-5,6	-3,4
55 tot 60 jaar	-0,2	-0,6	-0,8	-1,8	-2,0	-1,1
60 tot 65 jaar	2,4	0,2	0,2	1,0	0,4	0,8
65 tot 70 jaar	1,0	2,8	1,3	0,1	2,0	1,4
70 tot 75 jaar	2,0	-0,6	1,3	0,0	-0,4	0,5
75 tot 80 jaar	1,5	2,6	3,0	3,9	3,2	2,9
80 tot 85 jaar	0,9	1,3	1,5	2,6	3,3	2,0
85 tot 90 jaar	2,7	0,4	-0,6	-0,8	-2,9	-0,2
90 tot 95 jaar	1,0	-1,5	-0,4	6,7	6,1	2,5
95 jaar of ouder	1,0	2,9	-8,2	-12,8	7,5	-1,7
Totaal	0,1	0,7	0,2	0,8	0,0	0,4

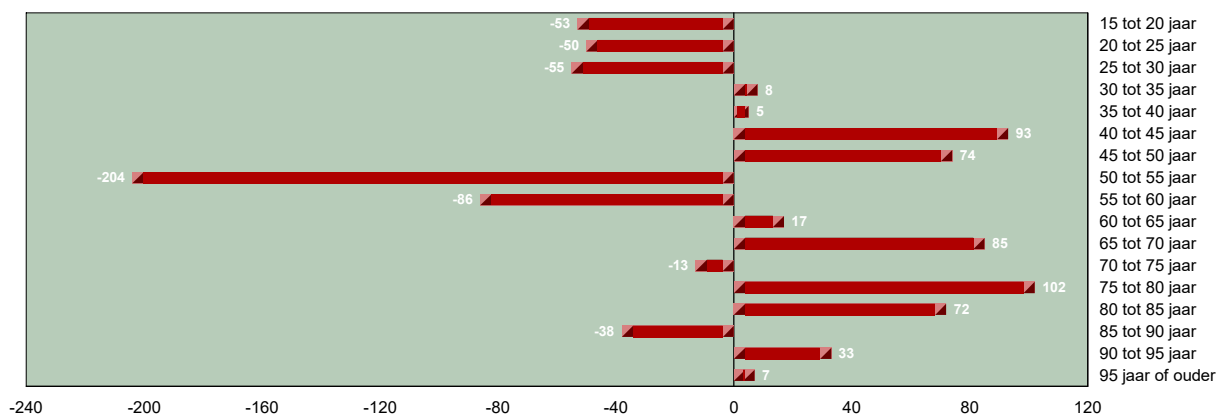
Leeftijdsstructuur
per 31-12-2024

	Abs.	In %
15 tot 20 jaar	214	0,5%
20 tot 25 jaar	1.475	3,2%
25 tot 30 jaar	2.906	6,3%
30 tot 35 jaar	3.479	7,6%
35 tot 40 jaar	3.535	7,7%
40 tot 45 jaar	3.522	7,6%
45 tot 50 jaar	3.284	7,1%
50 tot 55 jaar	3.661	7,9%
55 tot 60 jaar	4.356	9,5%
60 tot 65 jaar	4.516	9,8%
65 tot 70 jaar	4.189	9,1%
70 tot 75 jaar	3.643	7,9%
75 tot 80 jaar	3.159	6,9%
80 tot 85 jaar	2.198	4,8%
85 tot 90 jaar	1.295	2,8%
90 tot 95 jaar	544	1,2%
95 jaar of ouder	93	0,2%
Totaal	46.069	100,0%

Aantal huishoudens naar leeftijdscategorie, 31-12-2024



Verandering van het aantal huishoudens naar leeftijdscategorie, in 2024



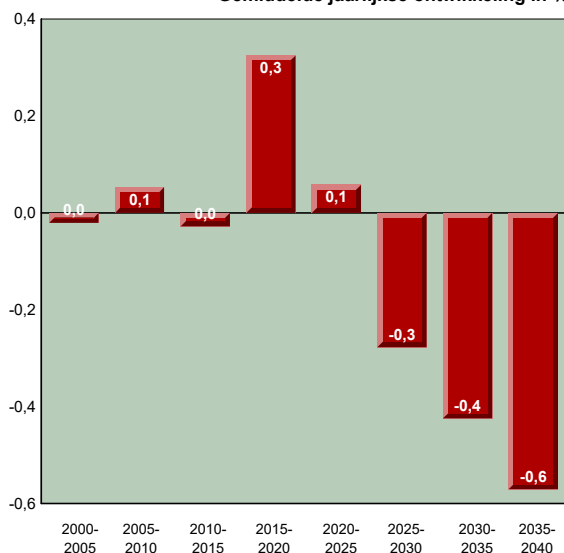
Huishoudensprognose

Huishoudensprognose

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2000	44.512	-45	-0,1%
2005	44.467	118	0,3%
2010	44.585	-61	-0,1%
2015	44.524	720	1,6%
2020	45.250	130	0,3%
2025	45.380	-630	-1,4%
2030	44.750	-950	-2,1%
2035	43.800	-1.250	-2,9%
2040	42.550		

Prognosejaren afgerond op 10-tallen

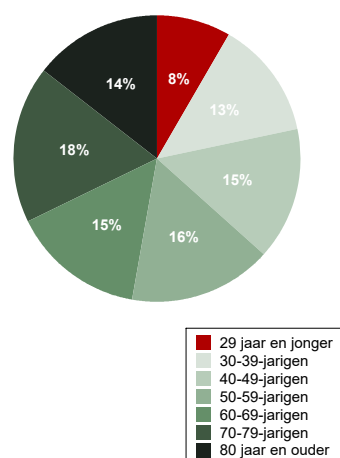
Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling in %



Huishoudensprognose naar leeftijdscategorie

	Stand per 1-1		Ontwikkeling 2023-2040	
	2023	2040	Abs.	In %
15-29	4.522	3.600	-920	-20,3%
30-39	6.710	5.580	-1.130	-16,9%
40-49	6.484	6.470	-10	-0,2%
50-59	8.853	6.790	-2.060	-23,3%
60-69	8.374	6.370	-2.000	-23,9%
70-79	6.408	7.630	1.230	19,1%
80 e.o.	3.947	6.100	2.160	54,6%
Totaal	45.298	42.550	-2.750	-6,1%

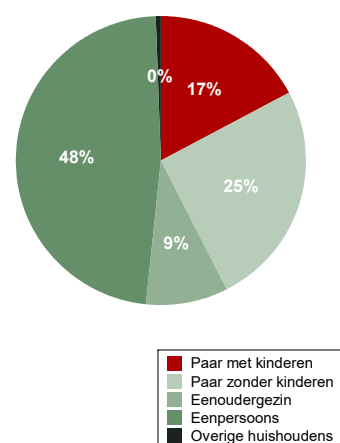
Leeftijdverdeling 2040



Huishoudensprognose naar samenstelling

	Stand per 1-1		Ontwikkeling 2023-2040	
	2023	2040	Abs.	In %
Paar met kinderen	7.751	7.310	-450	-5,8%
Paar zonder kinderen	12.176	10.830	-1.350	-11,1%
Eenoudergezin	4.181	3.810	-370	-8,9%
Eenpersoons	20.990	20.430	-560	-2,6%
Overige huishoudens	200	180	-20	-11,0%
Totaal	45.298	42.550	-2.750	-6,1%

Huishoudenssamenstelling 2040



Gemeente Heerlen

Woningvoorraad

Eigendom & woningtype

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

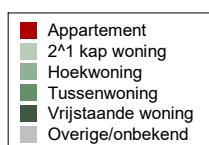
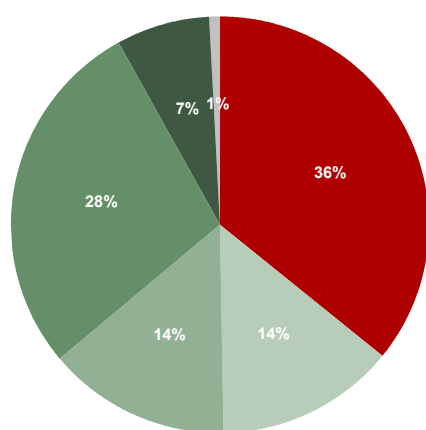
	Huur	Koop	Totaal
Appartement	13.864	2.601	16.465
2^1 kap woning	1.136	5.257	6.393
Hoekwoning	2.790	3.730	6.520
Tussenwoning	6.117	6.698	12.815
Vrijstaande woning	349	3.013	3.362
Overige/onbekend	143	201	344
Totaal	24.399	21.500	45.899

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

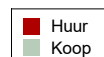
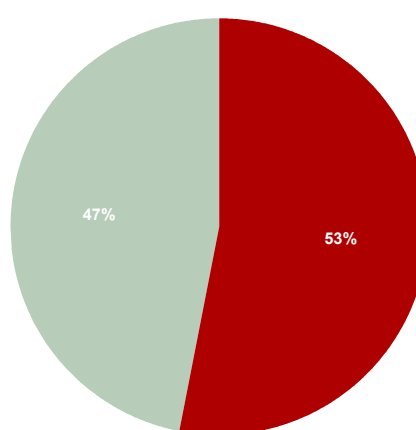
	Huur	Koop	Totaal
Appartement	84%	16%	36%
2^1 kap woning	18%	82%	14%
Hoekwoning	43%	57%	14%
Tussenwoning	48%	52%	28%
Vrijstaande woning	10%	90%	7%
Overige/onbekend	42%	58%	1%
Totaal	53%	47%	100%

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

Woningvoorraad, naar woningtype (in %)



Woningvoorraad, naar eigendom (in %)



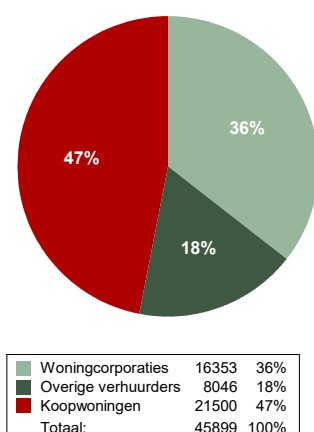
Particuliere huursector en woningcorporaties

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.

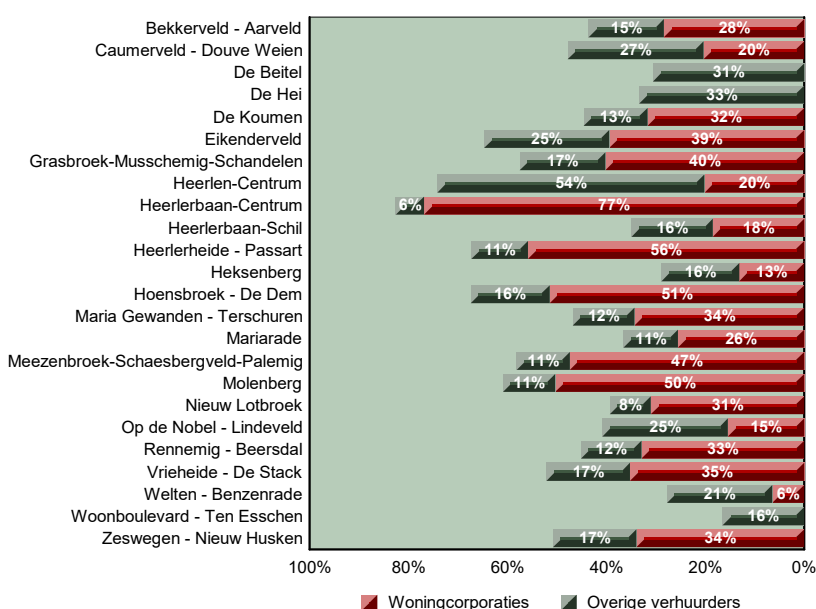
Woningvoorraad 31-12-2024, woningcorporaties - overige verhuurders - koopwoningen

	Woningcorporaties		Overige verhuurders		Koop		Totaal	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Heerlen	16.353	36%	8.046	18%	21.500	47%	45.899	100%

Woningvoorraad naar eigendom



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

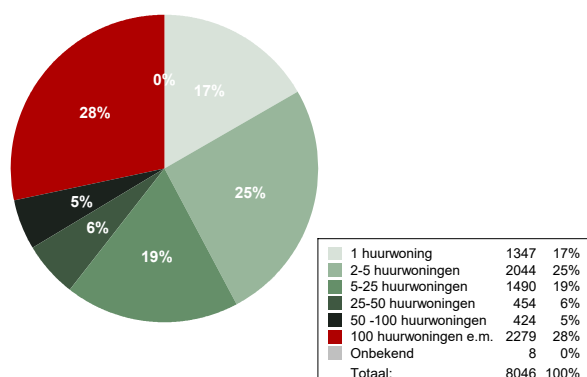


Huurwoningvoorraad 31-12-2024, naar geregistreerd energielabel

	Abs.	In %
A	4.586	19%
B	3.359	14%
C	6.203	25%
D	2.975	12%
E	1.976	8%
F	1.234	5%
G	1.158	5%
Onbekend	2.908	12%
Totaal	24.399	100%

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

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



Bouwjaar en duurzaamheid

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

Woningvoorraad 31-12-2024, naar bouwjaar

	Aantal	In %
<1945	8.541	19%
1945-1960	7.958	17%
1960-1970	5.860	13%
1970-1980	7.929	17%
1980-1990	8.293	18%
1990-2000	3.947	9%
2000-2010	1.877	4%
vanaf 2010	1.493	3%
Onbekend	1	0%
Totaal	45.899	100%

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

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

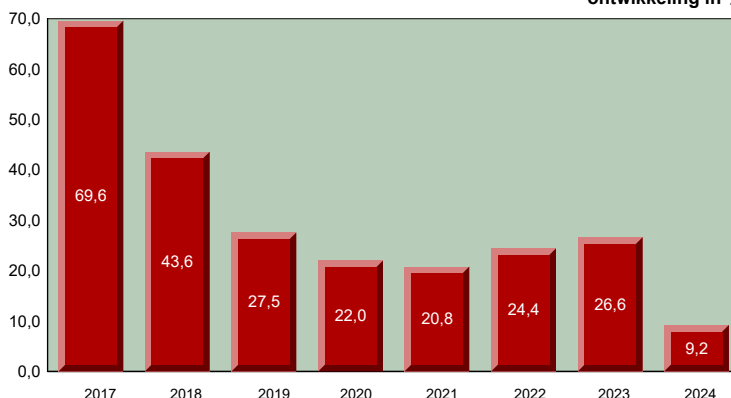
	RM	MIP	Overig
<1945	409	556	7.576
1945-1960	1	29	7.928
1960-1970	1	2	5.857
1970-1980	1	29	7.899
1980-1990	3	43	8.247
1990-2000	0	59	3.888
2000-2010	0	52	1.825
vanaf 2010	0	14	1.479
Onbekend	0	0	1
Totaal	415	784	44.700

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

Woningen met zonnepanelen

	Aantal	Aandeel in %
2016	1.427	3,1%
2017	2.435	5,2%
2018	3.496	7,4%
2019	4.461	9,5%
2020	5.446	11,5%
2021	6.586	13,9%
2022	8.192	17,3%
2023	10.372	21,8%
2024	11.335	23,8%

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 1-1-2025, naar energielabel en huur/koop

	Huur		Koop		Totaal	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
A	4.586	19%	1.532	7%	6.118	13%
B	3.359	14%	1.349	6%	4.708	10%
C	6.203	25%	2.606	12%	8.809	19%
D	2.975	12%	1.226	6%	4.201	9%
E	1.976	8%	1.084	5%	3.060	7%
F	1.234	5%	687	3%	1.921	4%
G	1.158	5%	621	3%	1.779	4%
Onbekend	2.908	12%	12.395	58%	15.303	33%
Totaal	24.399	100%	21.500	100%	45.899	100%

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

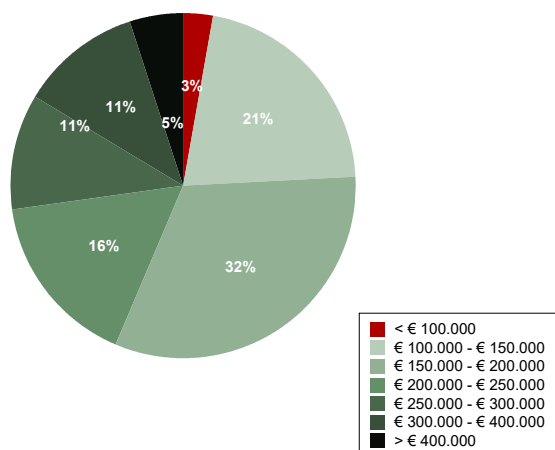
WOZ-waarde 1-1-2024

De gegevens hebben betrekking op de gemiddelde WOZ-waarde per 1-1-2024 op basis van de woningvoorraad van 31-12-2024. Woningen waarvan de WOZ-waarde onbekend is, zijn in de onderstaande overzichten buiten beschouwing gelaten. De omvang van de waarde van de woningvoorraad (deel waarvan de waarde bekend is) in de gemeente Heerlen bedraagt: € 9.921.272.000.

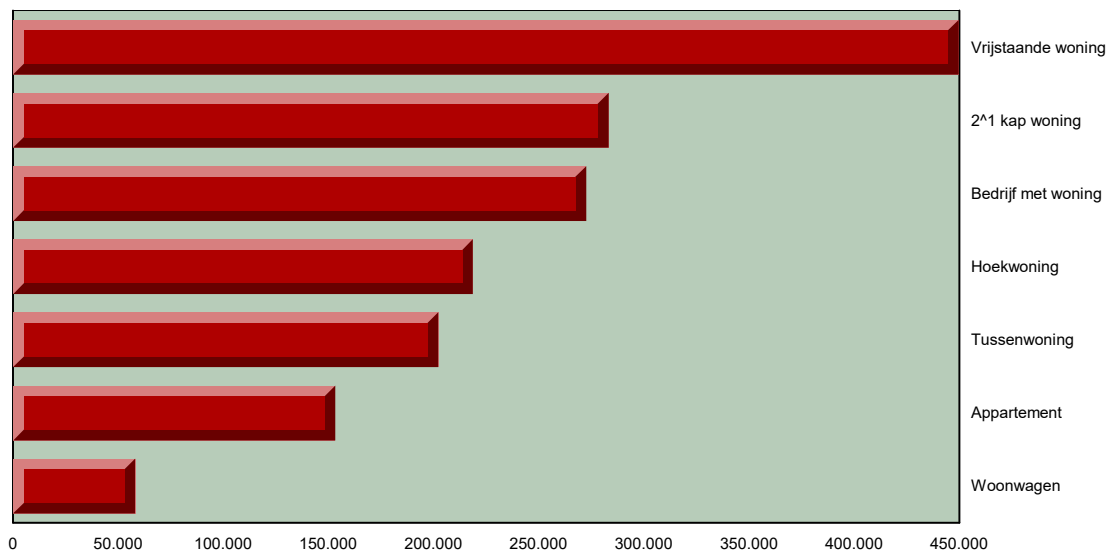
Gemiddelde WOZ-waarde 1-1-2024, naar woningtype

	Aantal	In €
Appartement	16.458	153.200
2^1 kap woning	6.384	283.200
Hoekwoning	6.514	218.600
Tussenwoning	12.806	202.200
Vrijstaande woning	3.362	449.700
Bedrijf met woning	235	272.500
Woonwagen	109	58.000
Totaal	45.868	216.400

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



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



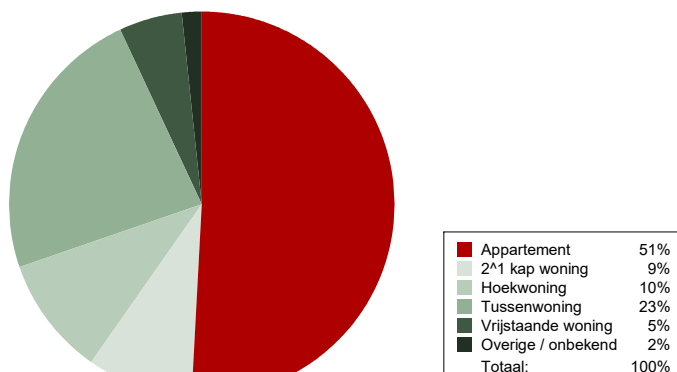
Leegstand

Leegstand 31-12-2024, naar woningtype

	Aantal	In %
Appartement	885	5,4%
2^1 kap woning	153	2,4%
Hoekwoning	175	2,7%
Tussenwoning	407	3,2%
Vrijstaande woning	90	2,7%
Bedrijf met woning	23	9,8%
Woonwagen	6	5,5%
Totaal	1.739	3,8%

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

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

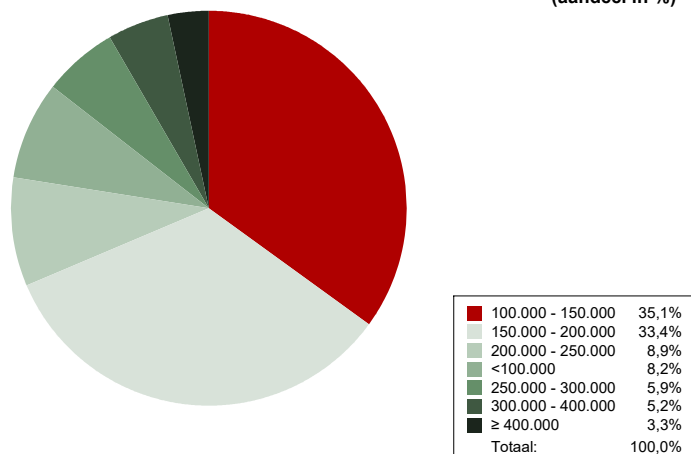


Leegstand 31-12-2024, naar WOZ-waardeklasse

	Aantal	In %
< 100.000	143	8%
100.000 - 150.000	611	35%
150.000 - 200.000	581	33%
200.000 - 250.000	154	9%
250.000 - 300.000	103	6%
300.000 - 400.000	90	5%
≥ 400.000	57	3%
Totaal	1.739	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 31-12-2024, naar WOZ-waardeklasse
(aandeel in %)

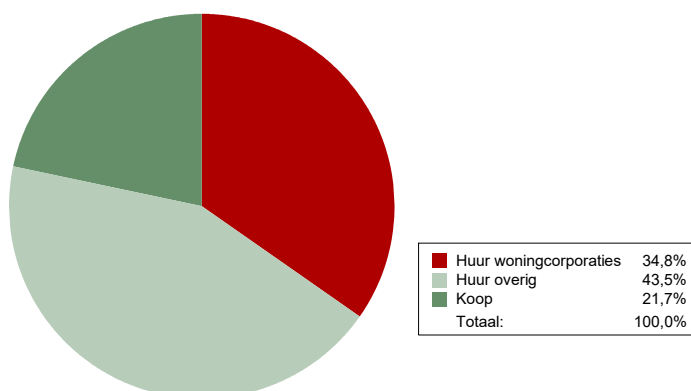


Leegstand 31-12-2024, naar eigendom

	Aantal	In %
Huur woningcorporaties	605	35%
Huur overig	756	43%
Koop	378	22%
Totaal	1.739	100%

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

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



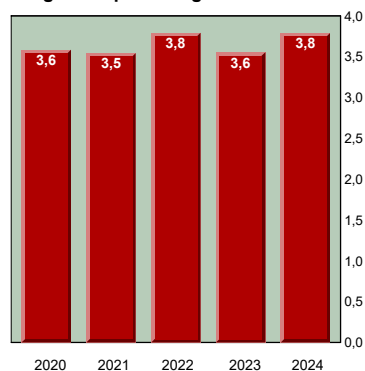
Leegstandsontwikkeling

Leegstand 2020-2024 (per 31-12), naar woningtype

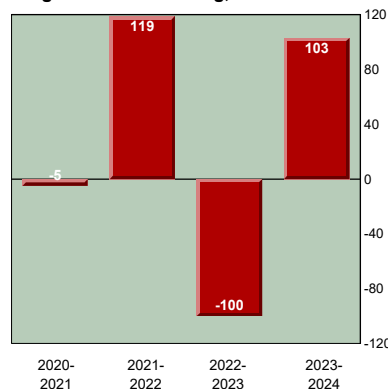
	Apparte- menten	2^1 kap woningen	Hoek- woningen	Tussen- woningen	Vrijstaande woningen	Overige woningen	Totaal
2020	919	121	166	290	85	41	1.622
2021	936	103	173	295	77	33	1.617
2022	967	138	177	340	82	32	1.736
2023	872	154	168	310	105	27	1.636
2024	885	153	175	407	90	29	1.739

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

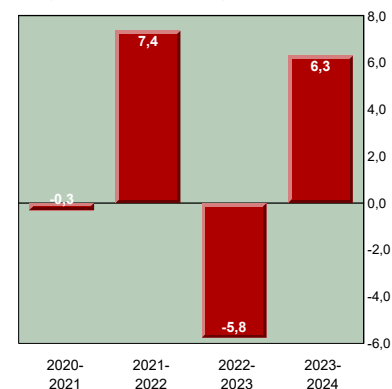
Leegstandspercentage



Leegstandsontwikkeling, abs.



Leegstandsontwikkeling, in %



Leegstand 2020-2024 naar buurtcluster, aantal woningen

Leegstandspercentage

	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
Bekkerveld - Aarveld	63	27	53	48	66	4,2	1,8	3,5	3,2	4,3
Caumerveld - Douve Weien	74	80	78	76	66	2,6	2,8	2,8	2,7	2,3
De Beitel	5	5	4	3	3	14,3	13,9	11,8	8,3	8,3
De Hei	9	7	7	8	7	31,0	21,9	19,4	19,0	15,6
De Koumen	9	6	3	6	3	4,5	3,0	1,5	3,0	1,5
Eikenderveld	43	44	49	44	53	3,0	3,0	3,4	3,0	3,6
Grasbroek-Musschemig-Schandelen	136	105	128	91	81	5,1	3,8	4,6	3,3	2,9
Heerlen-Centrum	168	260	218	214	267	7,1	10,2	8,5	7,8	9,8
Heerlerbaan-Centrum	38	49	53	47	48	1,7	2,2	2,4	2,1	2,2
Heerlerbaan-Schil	53	49	51	48	54	2,1	1,9	2,0	1,8	2,1
Heerlerheide - Passart	69	74	83	81	87	2,4	2,6	2,9	2,8	3,0
Heksenberg	62	58	55	46	51	4,1	3,9	3,7	3,1	3,4
Hoensbroek - De Dem	203	189	182	182	282	5,3	5,0	4,7	4,7	7,4
Maria Gewanden - Terschuren	64	60	78	66	67	3,0	2,8	3,7	3,1	3,2
Mariarade	81	75	66	73	42	4,8	4,4	3,9	4,3	2,5
Meezenbroek-Schaesbergveld-Palemig	96	114	91	103	107	2,9	3,5	2,8	3,1	3,3
Molenberg	69	54	71	63	65	3,1	2,4	3,2	2,8	2,9
Nieuw Lotbroek	37	26	56	50	55	1,8	1,3	2,8	2,5	2,7
Op de Nobel - Lindeveld	45	39	50	56	41	4,8	4,2	5,3	5,9	4,4
Rennemig - Beersdal	58	63	65	68	54	2,5	2,6	2,7	2,8	2,2
Vrieheide - De Stack	106	109	177	153	130	3,8	3,9	6,3	5,5	4,8
Welten - Benzenrade	94	88	84	84	66	4,6	4,3	4,1	4,1	3,2
Woonboulevard - Ten Esschen	6	1	2	5	5	8,2	1,4	2,7	6,8	6,8
Zeswegen - Nieuw Husken	34	35	32	21	39	1,9	2,0	1,8	1,2	2,2
Totaal	1.622	1.617	1.736	1.636	1.739	3,6	3,5	3,8	3,6	3,8

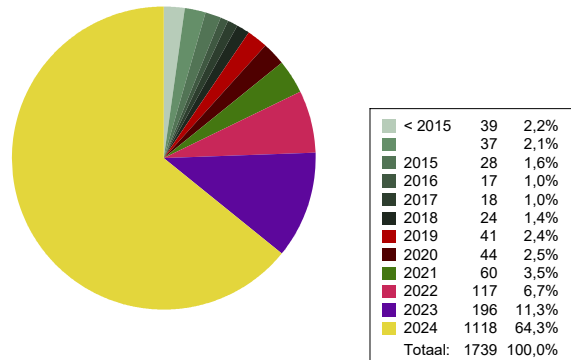
Leegstandsduur

De gemiddelde leegstandsduur per 31-12-2024 in de gemeente Heerlen bedraagt: **593 dagen**. Het kan overigens voorkomen dat niet van alle leegstaande woningen de leegstandsduur bekend is. Deze woningen zijn dan in de onderstaande overzichten naar leegstandsduur buiten beschouwing gelaten. Initiële leegstand betreft woningen die nog nooit zijn bewoond (het leegstandsjaar is gelijk aan het bouwjaar). Overige leegstand betreft leegstaande woningen die reeds eerder waren bewoond.

Leegstand 31-12-2024, naar leegstandsduur

	Aantal	In %
< 1 jaar	1.152	66%
1 - 2 jaar	195	11%
2 - 5 jaar	221	13%
≥ 5 jaar	171	10%
Totaal	1.739	100%

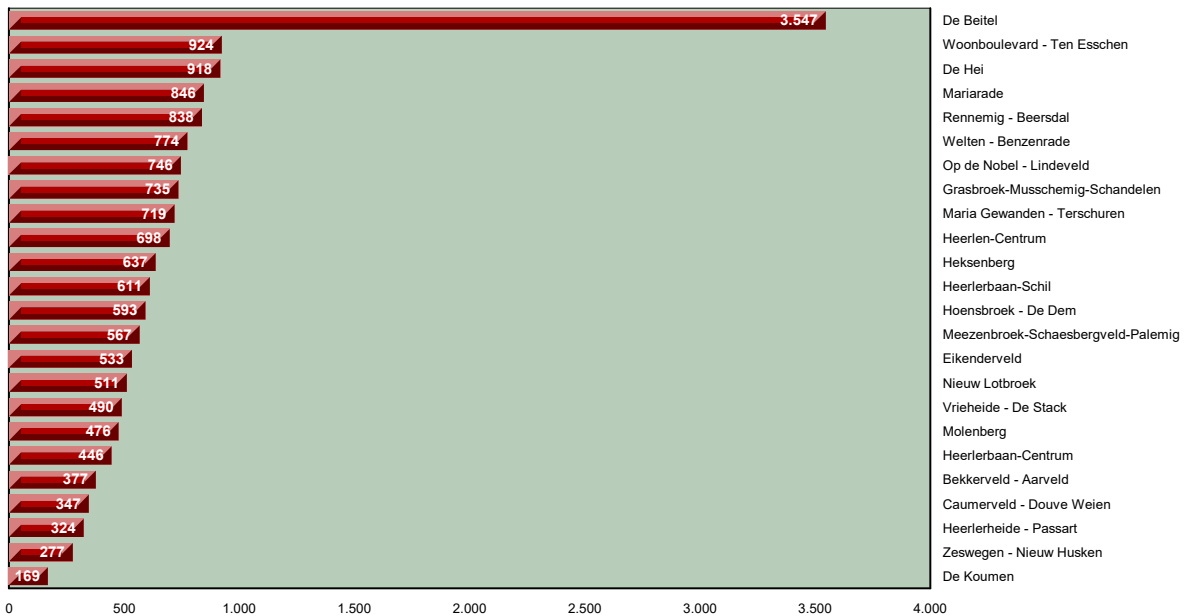
Leegstandverdeling 31-12-2024, naar jaar van leegstand



Leegstand 31-12-2024, initiële leegstand

	Aantal	In %
Initiële leegstand	3	0%
Overige leegstand	1.699	100%
Totaal	1.702	100%

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



Leegstandssort

Leegstand 31-12-2024, Top 10 naar leegstandsoort

Kwaliteitsindicatoren	Aantal	In %
1	713	41%
12	464	27%
16	124	7%
17	119	7%
129	94	5%
19	73	4%
127	42	2%
126	27	2%
13	21	1%
169	13	1%
Overige combinaties	49	3%
Totaal	1.739	100%

Leegstand 31-12-2024, Top 10 naar postcode

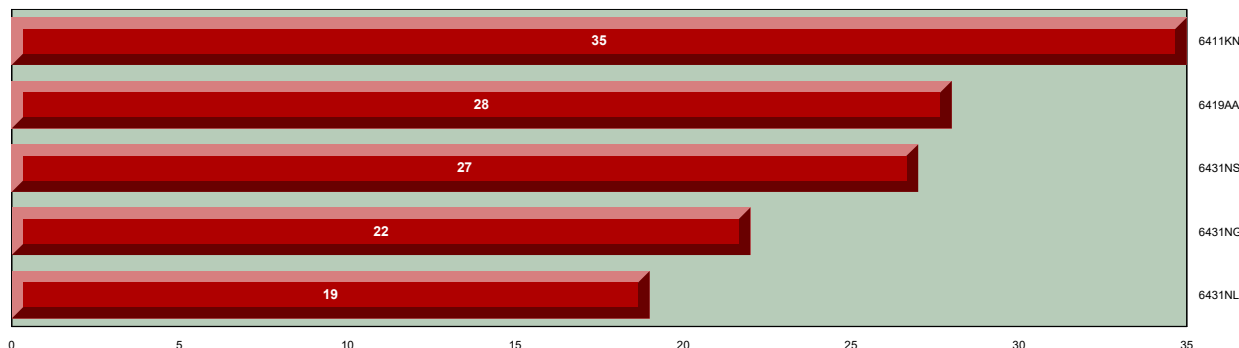
Postcode	Aantal
6411KN	35
6419AA	28
6431NS	27
6431NG	22
6431NL	19
6411GZ	16
6431NP	16
6411GT	14
6411BX	13
6411MH	12
Overige postcodes	1.537
Totaal	1.739

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

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

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

Top 5 Leegstand 31-12-2024, naar postcode



Leegstand woningcorporaties

Leegstand 31-12-2024, woningcorporaties

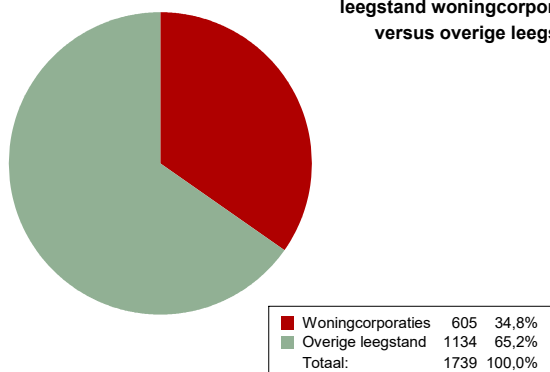
	Aantal	Leegstand %
Leegstand woningcorporaties	605	3,7%

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

Leegstand 31-12-2024, woningcorporaties

	Aantal	In %
Leegstand woningcorporaties	605	34,8%
Overige leegstand	1.134	65,2%
Totaal	1.739	100,0%

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

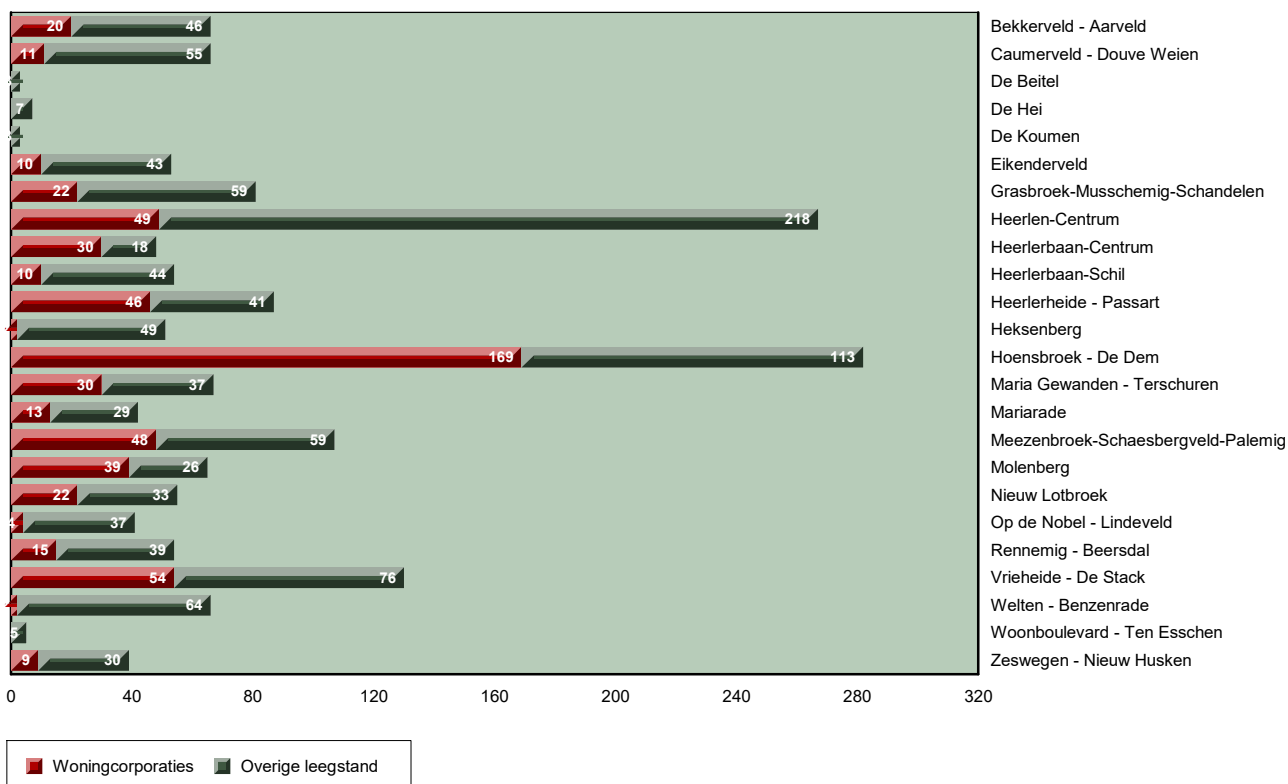


Leegstand 31-12-2024, bewuste leegstand

	Aantal	In %
Bewuste leegstand	43	2,5%
Overige leegstand	1.696	97,5%
Totaal	1.739	100,0%

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

Leegstand woningcorporaties versus overige leegstand 31-12-2024, naar buurtcluster



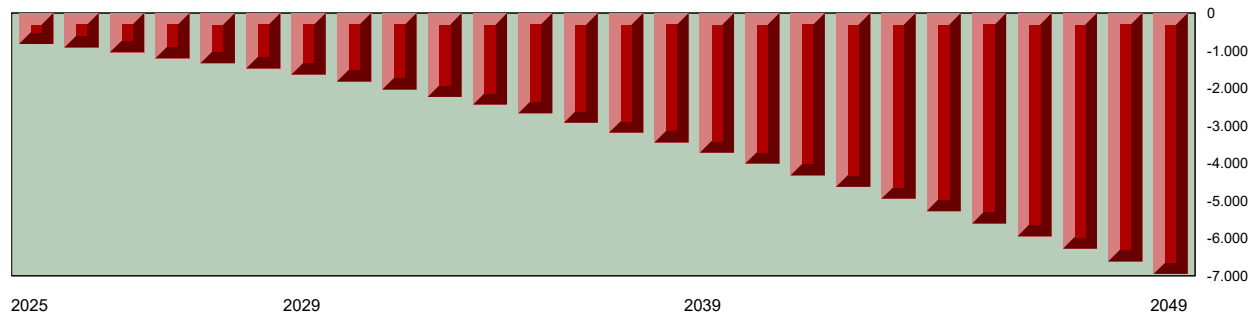
Kwantitatieve transformatieopgave

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

Transformatieopgave 2025 t/m 2049

	Aantal woningen	In % huidige voorraad
Leegstandseffect	-820	-1,8%
De komende 5 jaar (2025 t/m 2029)	-1.480	-3,2%
De komende 15 jaar (2025 t/m 2039)	-3.720	-8,1%
De komende 25 jaar (2025 t/m 2049)	-6.950	-15,1%

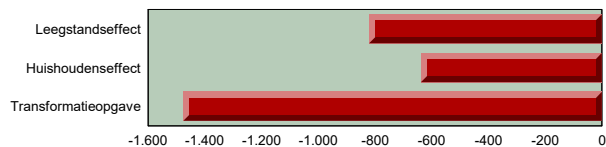
Transformatieopgave voor de komende 25 jaar (2025 t/m 2049)



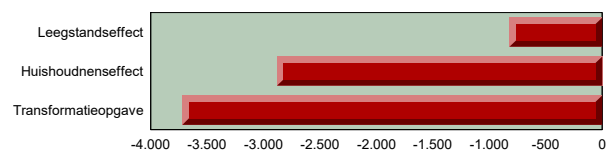
Leegstandseffect 2025

Huidige woningvoorraad	45.899
- bewoond	44.160
- leegstaand (3,8%)	1.739
<ul style="list-style-type: none"> └ frictieleegstand 918 └ overige leegstand (opgave) -821 	

2025 t/m 2029



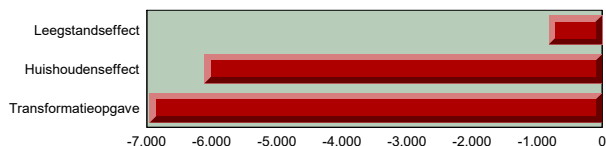
2025 t/m 2039



Huishoudenseffect 2025 t/m 2049

In de komende 5 jaar (2025 - 2029)	-640
In de komende 15 jaar (2025 - 2039)	-2.880
In de komende 25 jaar (2025 - 2049)	-6.120

2025 t/m 2049



Transformatieopgave 2024 t/m 2029 in relatie tot de aanwezige omgevingsvergunningen

	Transformatie Opgave	Omgevings- vergunningen	Opgave (incl. vergunningen)
Heerlen	-1.480	256	-1.730

Gemeente Heerlen

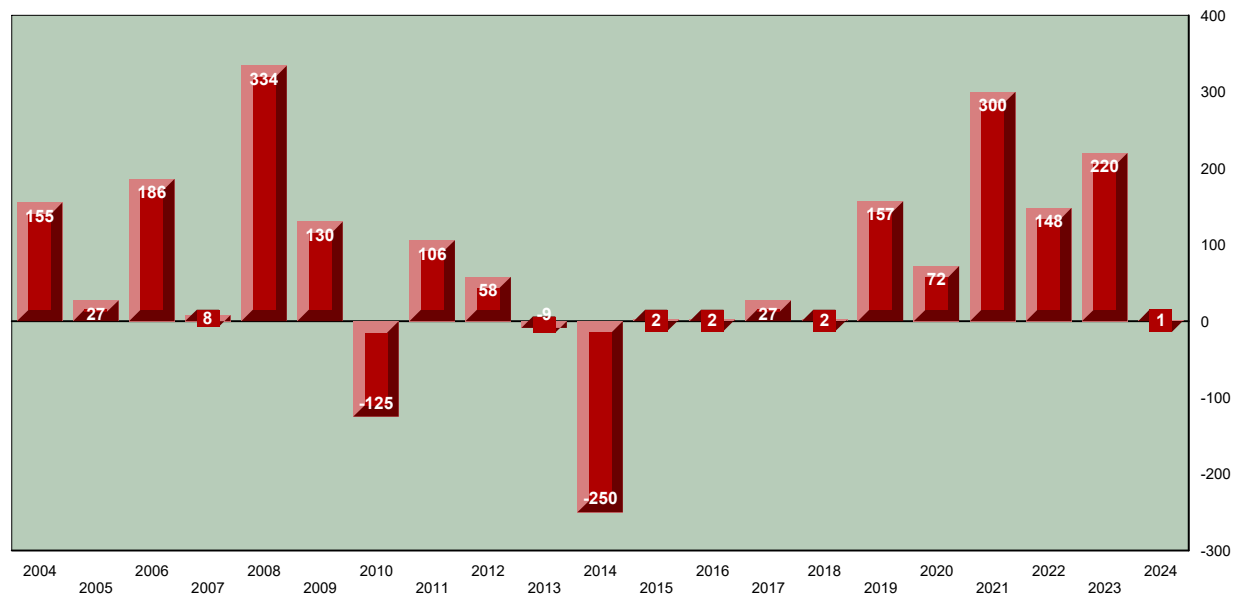
Woningvoorraadontwikkeling

Toevoegingen & onttrekkingen

Woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen 10 jaar

	Saldo		Toevoegingen		Onttrekkingen	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
2015	2	0,0%	29	0,1%	-27	-0,1%
2016	2	0,0%	130	0,3%	-128	-0,3%
2017	27	0,1%	52	0,1%	-25	-0,1%
2018	2	0,0%	80	0,2%	-78	-0,2%
2019	157	0,3%	167	0,4%	-10	0,0%
2020	72	0,2%	74	0,2%	-2	0,0%
2021	300	0,7%	307	0,7%	-7	0,0%
2022	148	0,3%	158	0,3%	-10	0,0%
2023	220	0,5%	274	0,6%	-54	-0,1%
2024	1	0,0%	124	0,3%	-123	-0,3%

Woningvoorraadontwikkeling vanaf 2004



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

		2024		2015-2024	
		Abs.	In %	Abs.	In %
Toevoeging	Nieuwbouw	75	60%	809	58%
	Bestemmingswijziging	28	23%	410	29%
	Woonruimtesplitsing	21	17%	176	13%
	Totaal	124	100%	1.395	100%
Onttrekking	Sloop	-86	70%	-311	67%
	Bestemmingswijziging	-1	1%	-15	3%
	Woonruimtesamenvoeging	-36	29%	-138	30%
	Totaal	-123	100%	-464	100%
Totaal (woningvoorraadontwikkeling)	1	100%	931	100%	

Planlijst realisaties in 2024 - toevoegingen

Planlijst realisaties woningtoevoegingen in 2024

Plannaam	Buurtcluster/kern	Aantal
Schinkelkwadrant Zuid	Heerlen-Centrum	44
Maecon kantoor Uilestraat-Kruisstraat	Heerlen-Centrum	19
Paadweg 21 t/m 77A	Mariarade	16
HTS Dr. Jaegerstraat	Bekkerveld - Aarveld	13
Hoogveld	Heerlerbaan-Schil	7
Skaeve Huse Mondriaan	Welten - Benzenrade	6
Groeve gebieden	De Hei	4
Klompstraat 4	Heerlen-Centrum	4
Ganzeweide 71	Heerlerheide - Passart	2
Mgr. Lebouillestraat 44	Hoensbroek - De Dem	2
Amstenraderweg 95	Mariarade	1
Imstenrade 4	Heerlerbaan-Schil	1
Nobelstraat 14	Op de Nobel - Lindeveld	1
Op den Dreek 4	Grasbroek-Musschemig-Schandelen	1
Op den Dreek 4A	Grasbroek-Musschemig-Schandelen	1
Saroleastraat 33	Heerlen-Centrum	1
Slot Aldeborglaan tussen 8 en 26	Maria Gewanden - Terschuren	1

Planlijst realisaties in 2024 - onttrekkingen

Planlijst realisaties woningonttrekkingen in 2024

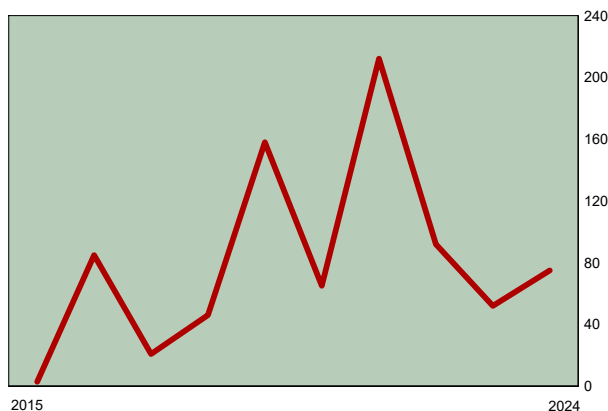
Plannaam	Buurtcluster/kern	Aantal
Rozestraat blok A	Vrieheide - De Stack	-86
Paadweg 21 t/m 77A	Mariarade	-24
Ganzeweide 71	Heerlerheide - Passart	-2
Klompstraat 4	Heerlen-Centrum	-2
Mgr. Lebouillestraat 44	Hoensbroek - De Dem	-2
Rennemigerveldweg	Rennemig - Beersdal	-2
Hitjesweg 34	Vrieheide - De Stack	-1
Mgr. Lebouillestraat 44A	Hoensbroek - De Dem	-1
Patersweg 51	Mariarade	-1
Rennemigerveldweg 80	Rennemig - Beersdal	-1
Sittarderweg 40	Grasbroek-Musschemig-Schandelen	-1

Nieuwbouw

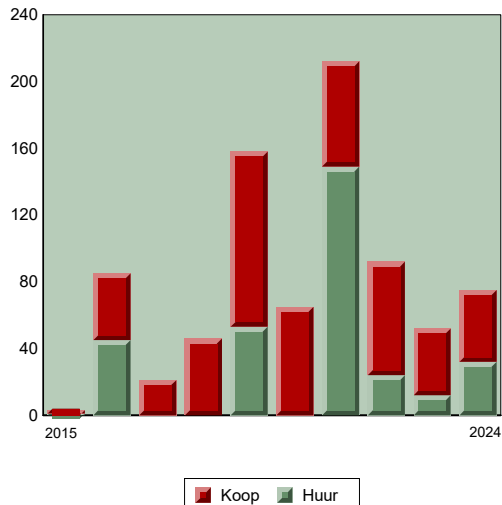
Nieuwbouw van woningen in de afgelopen 10 jaar

	Nieuwbouw		Eigendomsverhouding				Woningtype			
	Totaal		Huur		Koop		Eengezins		Meergezins	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
2015	3	0,0%	1	33%	2	67%	3	100%	0	0%
2016	85	0,2%	45	53%	40	47%	3	4%	82	96%
2017	21	0,0%	0	0%	21	100%	21	100%	0	0%
2018	46	0,1%	0	0%	46	100%	46	100%	0	0%
2019	158	0,4%	53	34%	105	66%	98	62%	60	38%
2020	65	0,1%	0	0%	65	100%	54	83%	11	17%
2021	212	0,5%	149	70%	63	30%	63	30%	149	70%
2022	92	0,2%	24	26%	68	74%	55	60%	37	40%
2023	52	0,1%	12	23%	40	77%	40	77%	12	23%
2024	75	0,2%	32	43%	43	57%	38	51%	37	49%

Nieuwbouw in de afgelopen 10 jaar



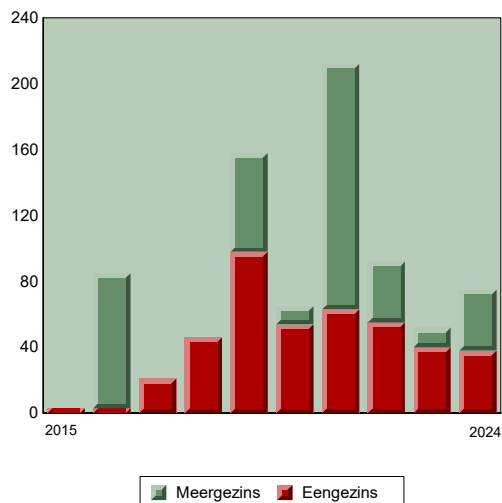
Nieuwbouw naar huur/koop



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

		2024		2015 - 2024	
		Abs.	In %	Abs.	In %
Huur	Eengezins	22	29%	59	7%
	Meergezins	10	13%	257	32%
	Subtotaal	32	43%	316	39%
Koop	Eengezins	16	21%	362	45%
	Meergezins	27	36%	131	16%
	Subtotaal	43	57%	493	61%
Totaal		75	100%	809	100%

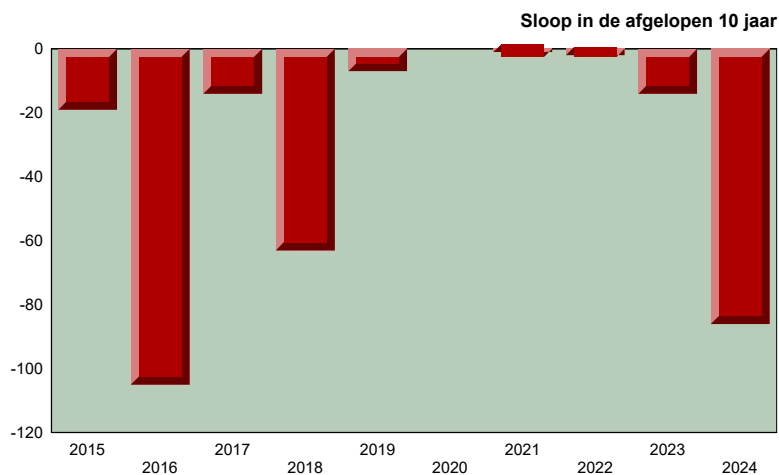
Nieuwbouw naar woningtype



Sloop

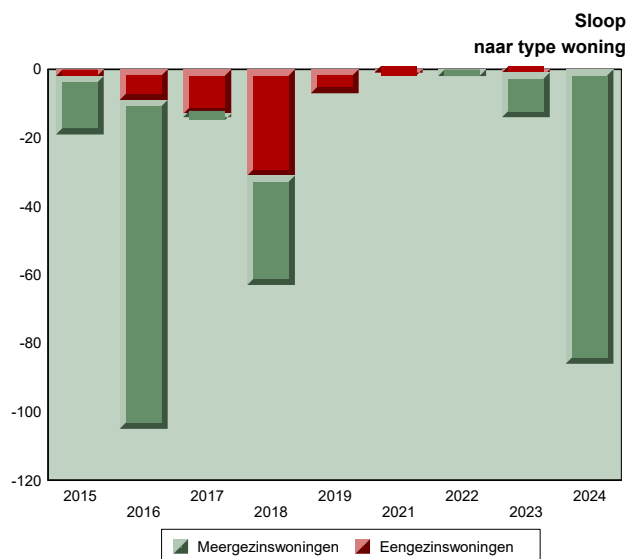
Sloop in de afgelopen 10 jaar

	Abs.	In %
2015	-19	0,0%
2016	-105	-0,2%
2017	-14	0,0%
2018	-63	-0,1%
2019	-7	0,0%
2020	0	0,0%
2021	-1	0,0%
2022	-2	0,0%
2023	-14	0,0%
2024	-86	-0,2%



Sloop naar eigendomsverhouding en woningtype in de afgelopen 10 jaar

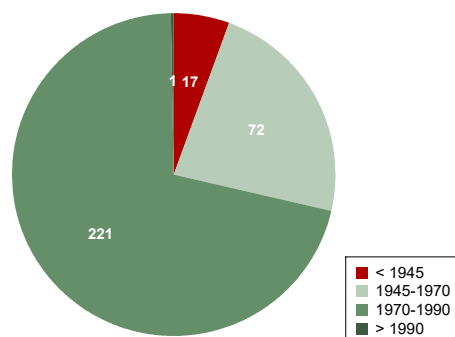
		2015 - 2024	
		Abs.	In %
Huur	Eengezins	-50	16%
	Meergezins	-232	75%
	Totaal	-282	91%
Koop	Eengezins	-14	5%
	Meergezins	-15	5%
	Totaal	-29	9%
Totaal		-311	100%



Sloop naar bouwjaar; in de afgelopen 10 jaar

		2015 - 2024	
		Abs.	In %
< 1945		-17	5%
1945-1970		-72	23%
1970-1990		-221	71%
> 1990		-1	0%
Totaal		-311	100%

Sloop naar bouwjaar; in de afgelopen 10 jaar



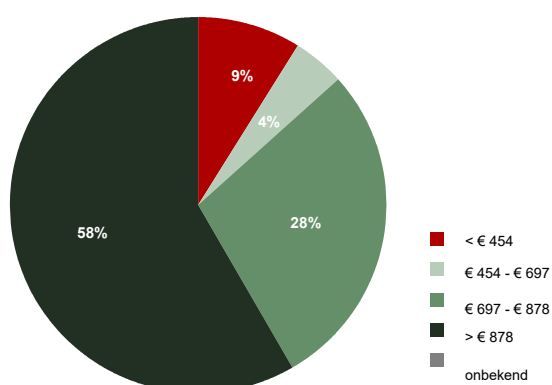
Prijsklassen

Huurwoningen

Aantal gerealiseerde huurwoningen in 2024, naar prijs

	Aantal	In %
< € 454	6	9%
€ 454 - € 697	3	4%
€ 697 - € 878	19	28%
> € 878	39	58%
onbekend	0	0%
Totaal	67	100%

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

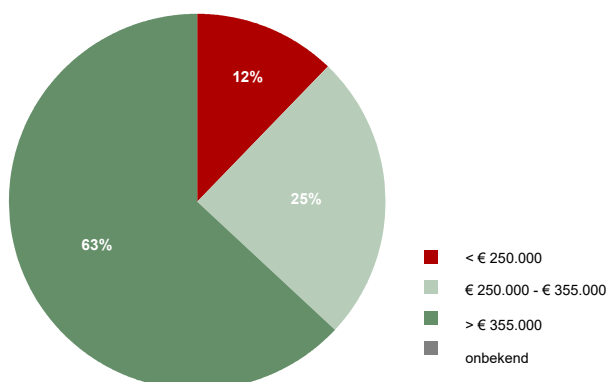


Koopwoningen

Aantal gerealiseerde koopwoningen in 2024, naar prijs

	Aantal	In %
< € 250.000	7	12%
€ 250.000 - € 355.000	14	25%
> € 355.000	36	63%
onbekend	0	0%
Totaal	57	100%

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



Gemeente Heerlen

Woningcorporaties

Huurwoningvoorraad woningcorporaties

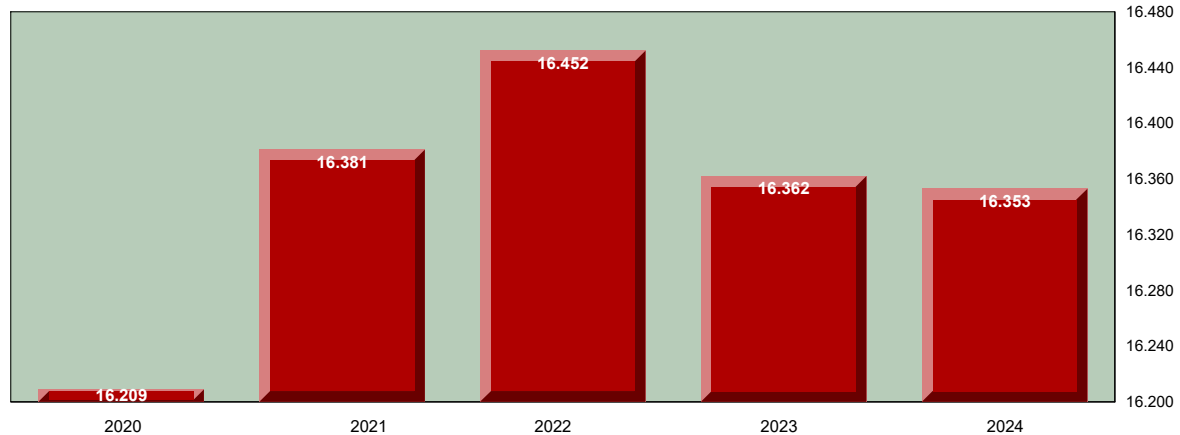
Woningcorporaties, zelfstandige huurwoningen

	Per 31-12		Verandering	
	Abs.	Abs.	In %	
2020	16.209			
2021	16.381	172	1,1%	
2022	16.452	71	0,4%	
2023	16.362	-90	-0,5%	
2024	16.353	-9	-0,1%	
Periode 2021 t/m 2024		144	0,9%	

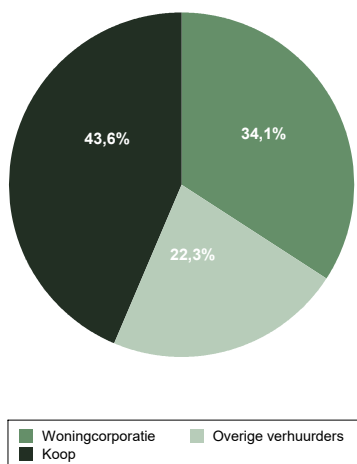
Top 5 woningcorporaties, per 31-12-2024

	Abs.	In %
Weller Wonen	5.766	35%
Woonpunt	4.845	30%
Vincio Wonen	2.517	15%
Wonen Zuid	1.958	12%
Wonen Limburg	1.029	6%
Overige woningcorporaties	238	1%

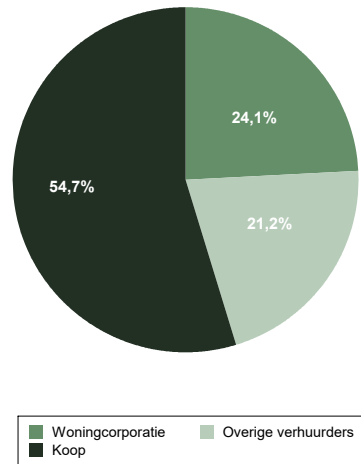
Zelfstandige huurwoningvoorraad woningcorporaties, per 31-12



Woningvoorraad 31-12-2024
aandeel corporatiebezit Heerlen



Woningvoorraad 31-12-2024
aandeel corporatiebezit Limburg



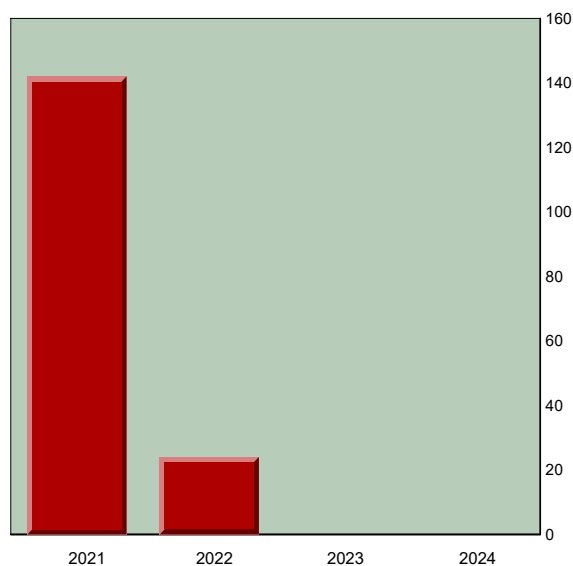
Dynamiek

Dynamiek

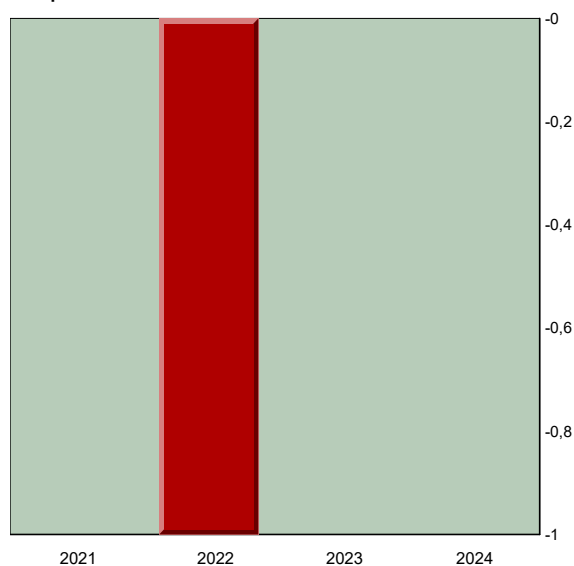
	Voorraad 1-1	Nieuwbouw		Aankoop		Sloop		Verkoop		Ov. mutaties*		Voorraad 31-12
		Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	
2021	16.209	142	0,9%	3	0,0%	0	0,0%	-15	-0,1%	42	0,3%	16.381
2022	16.381	24	0,1%	56	0,3%	-1	0,0%	-8	0,0%	0	0,0%	16.452
2023	16.452	0	0,0%	18	0,1%	0	0,0%	-90	-0,5%	-18	-0,1%	16.362
2024	16.362	0	0,0%	5	0,0%	0	0,0%	-10	-0,1%	-4	0,0%	16.353

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

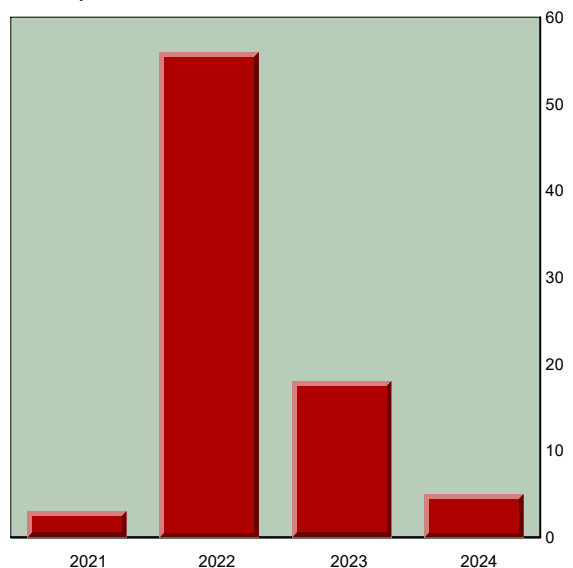
Nieuwbouw



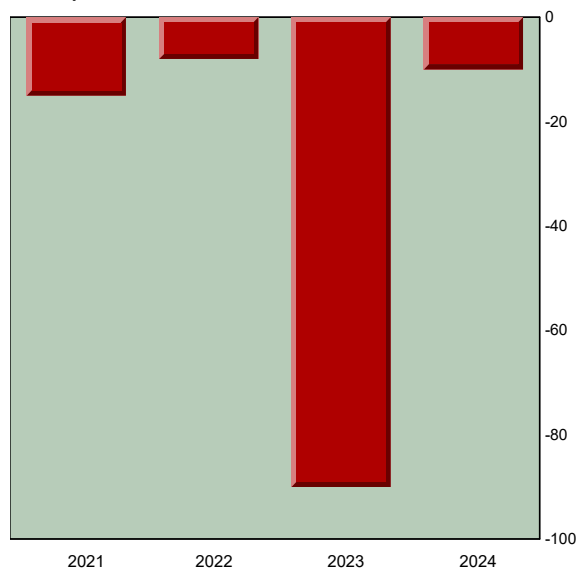
Sloop



Aankoop



Verkoop



Huurprijzen

Huurwoningen naar huurprijsklasse, per 1-1-2024

	Abs.	In %
Goedkoop	1.926	12%
Betaalbaar	12.452	76%
Duur tot huurtoeslaggrens	1.194	7%
Duur boven huurtoeslaggrens	92	1%
Onbekend	698	4%
Totaal	16.362	100%

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

	2021	2022	2023	2024
Bruto huurprijs	€ 574	€ 562	€ 572	€ 572
Huurtoeslag	€ 160	€ 157	€ 157	€ 158
Netto huurprijs	€ 414	€ 406	€ 415	€ 414

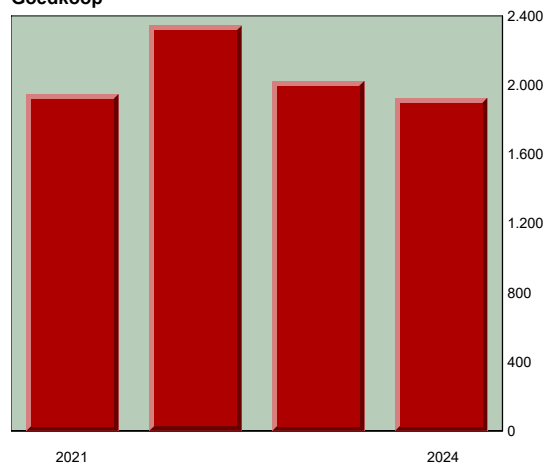
Ontwikkeling naar huurprijs (2023-2024), abs.

	Abs.	In %
Goedkoop	-99	-4,9%
Betaalbaar	-67	-0,5%
Duur tot huurtoeslaggrens	-7	-0,6%
Boven huurtoeslaggrens	-5	-5,2%
Onbekend	88	14,4%
Totaal	-90	-0,5%

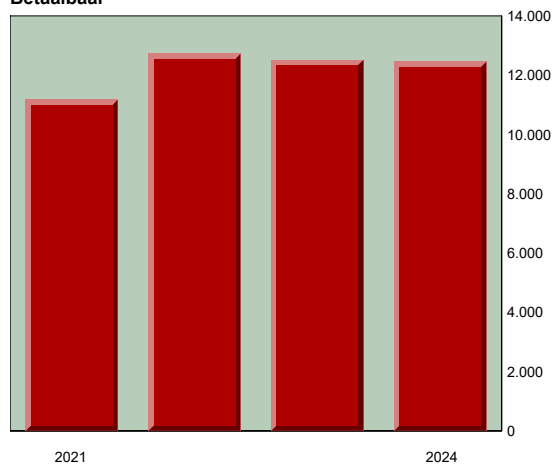
Goedkoop = maandhuur < € 452
 Betaalbaar = maandhuur € 452 - € 694
 Duur tot huurtoeslaggrens = maandhuur € 694 - € 808
 Duur boven huurtoeslaggrens = maandhuur > € 808

Gegevens 2025 zijn nog niet beschikbaar (zomer 2026).

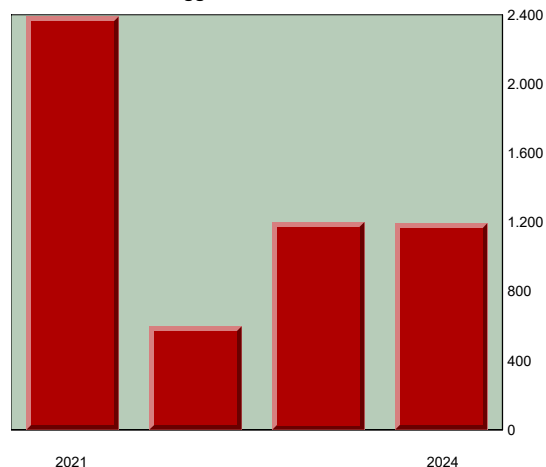
Goedkoop



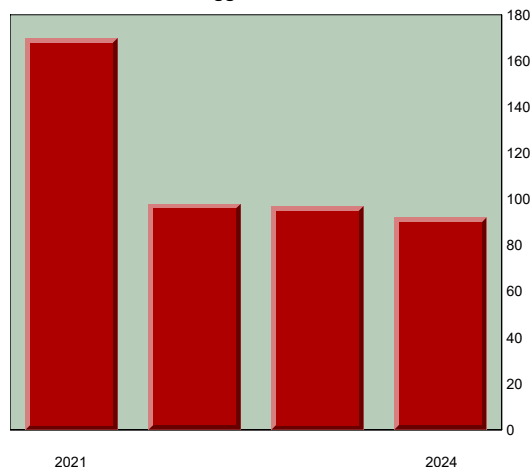
Betaalbaar



Duur tot huurtoeslaggrens



Duur boven huurtoeslaggrens



Gemeente Heerlen

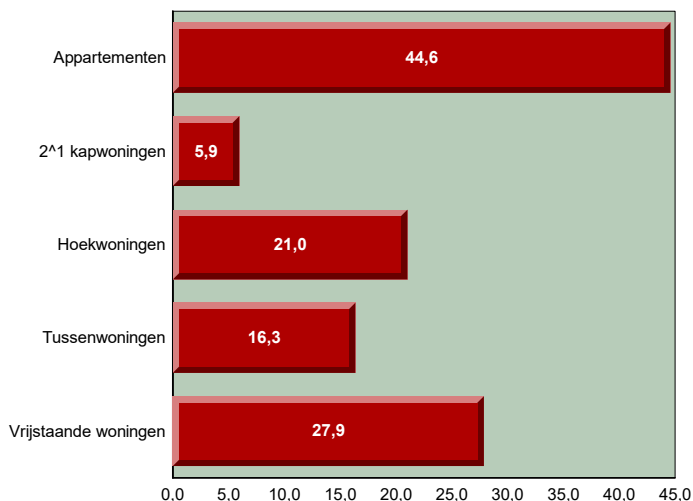
Koopsector

Woningtransacties - aantal

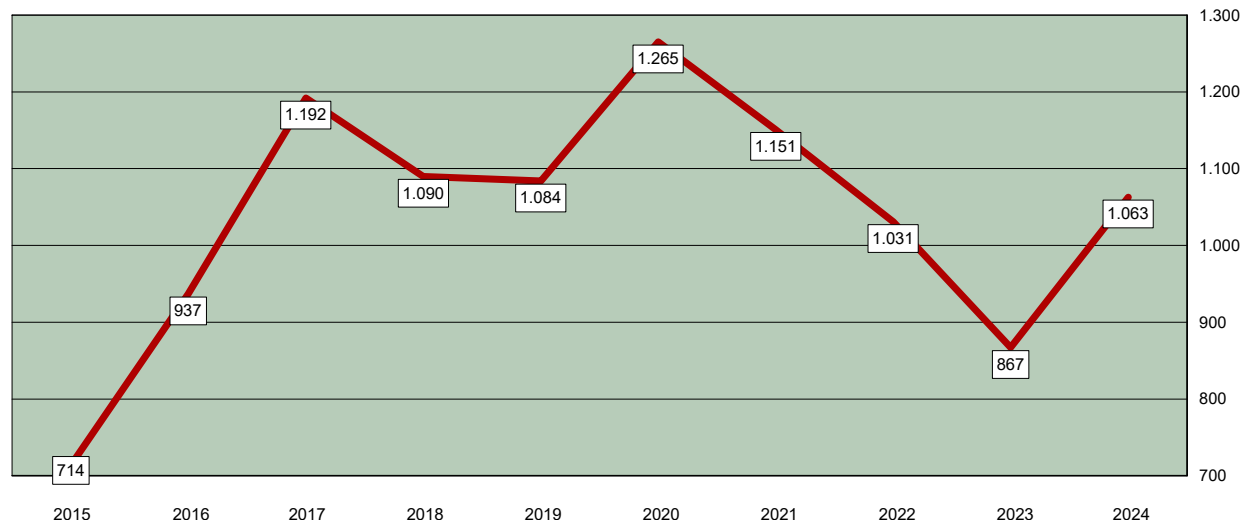
Aantal koopwoningtransacties

	Aantal transacties		Ontwikkeling	
	Abs.		Abs.	In %
2015	714		223	23,8%
2016	937		255	21,4%
2017	1.192		-102	-9,4%
2018	1.090		-6	-0,6%
2019	1.084		181	14,3%
2020	1.265		-114	-9,0%
2021	1.151		-120	-10,4%
2022	1.031		-164	-15,9%
2023	867		196	22,6%
2024	1.063			

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



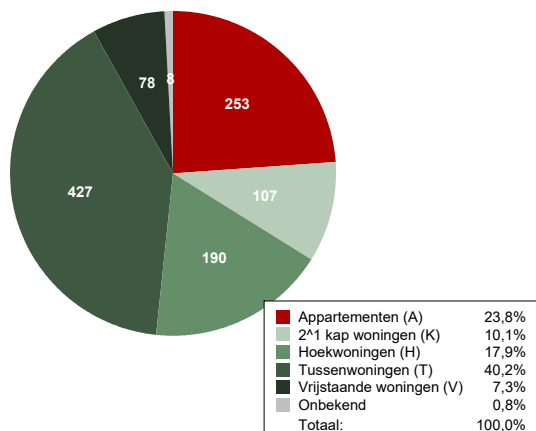
Aantal koopwoningtransacties



Aantal koopwoningtransacties, naar woningtype

	Aantal transacties		Ontwikkeling 2023-2024	
	2024		Abs.	In %
Appartementen	253		78	44,6%
2^1 kap woningen	107		6	5,9%
Hoekwoningen	190		33	21,0%
Tussenwoningen	427		60	16,3%
Vrijstaande woningen	78		17	27,9%
Onbekend	8		2	33,3%
Totaal	1.063		196	22,6%

Aantal koopwoningtransacties, naar woningtype 2024

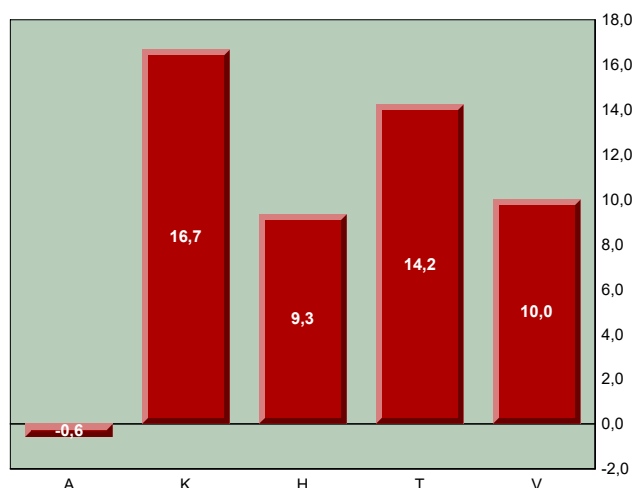


Woningtransacties - gemiddelde koopsom

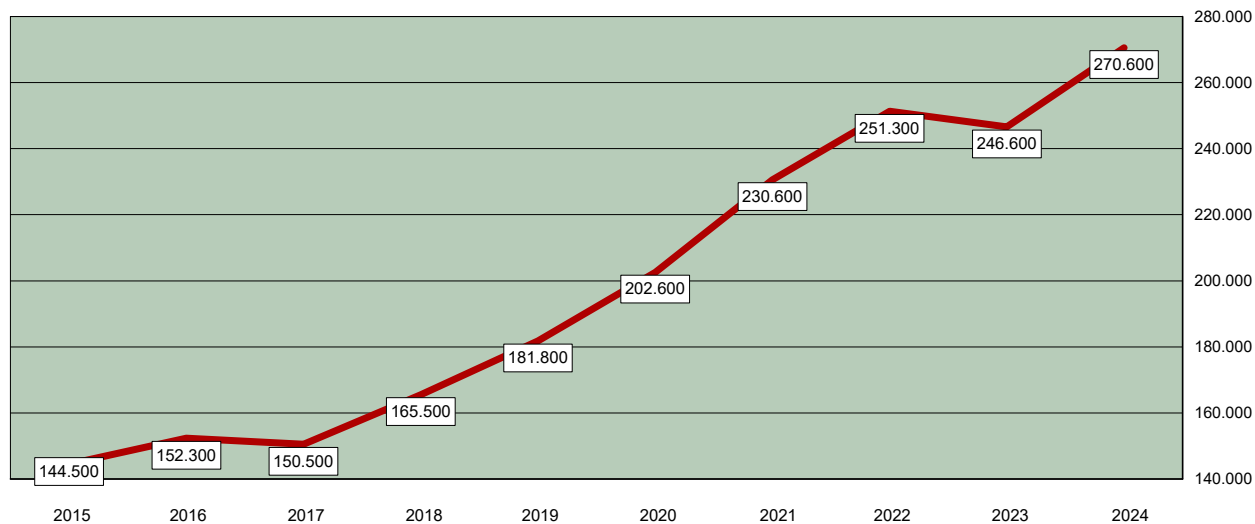
Gemiddelde koopsom

	Gemiddelde koopsom In €	Ontwikkeling	
		In €	In %
2015	144.500	7.800	5,4%
2016	152.300	-1.800	-1,2%
2017	150.500	15.000	10,0%
2018	165.500	16.300	9,9%
2019	181.800	20.800	11,4%
2020	202.600	28.000	13,8%
2021	230.600	20.700	9,0%
2022	251.300	-4.700	-1,9%
2023	246.600	24.000	9,7%
2024	270.600		

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



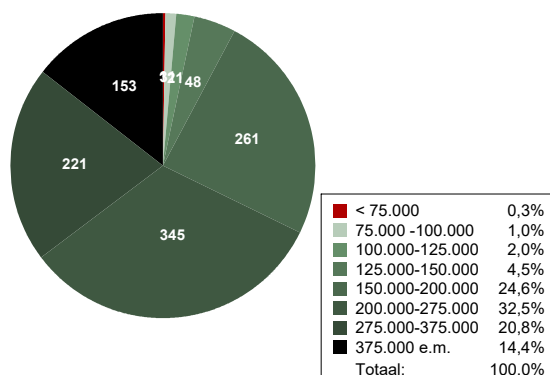
Gemiddelde koopsom



Gemiddelde koopsom, naar woningtype

	Gemiddelde koopsom 2024	Ontwikkeling 2023-2024	
		In €	In %
Appartementen	206.500	-1.200	-0,6%
2*1 kap woningen	318.100	45.500	16,7%
Hoekwoningen	265.600	22.700	9,3%
Tussenwoningen	255.900	31.900	14,2%
Vrijstaande woningen	508.200	46.200	10,0%
Onbekend	240.000	13.400	5,9%
Totaal	270.600	24.000	9,7%

Aantal koopwoningtransacties naar prijsklasse 2024



Woningtransacties - prijsklassen

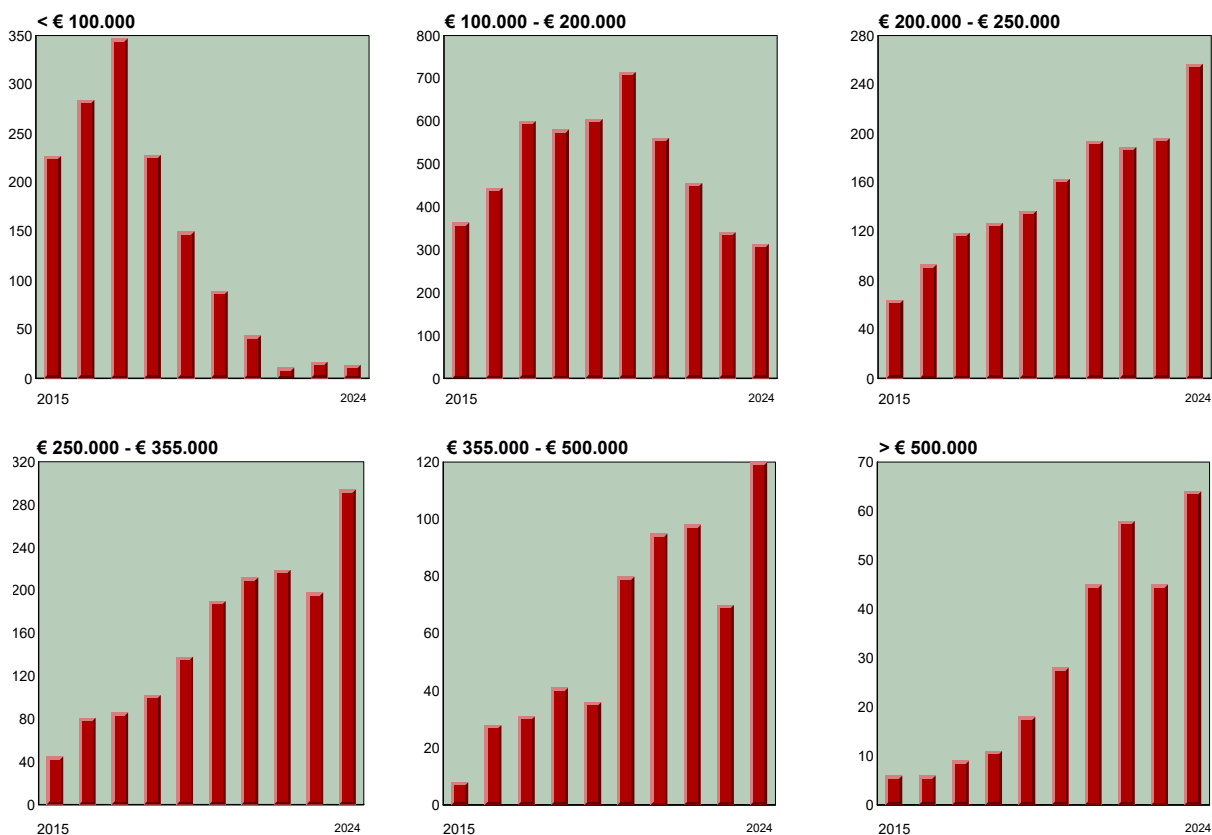
**Koopwoningtransacties
naar prijsklassen in 2024**

	Abs.	In %
< € 100.000	14	1%
€ 100.000 - € 200.000	314	30%
€ 200.000 - € 250.000	257	24%
€ 250.000 - € 355.000	294	28%
€ 355.000 - € 500.000	120	11%
> € 500.000	64	6%
Totaal	1.063	100%

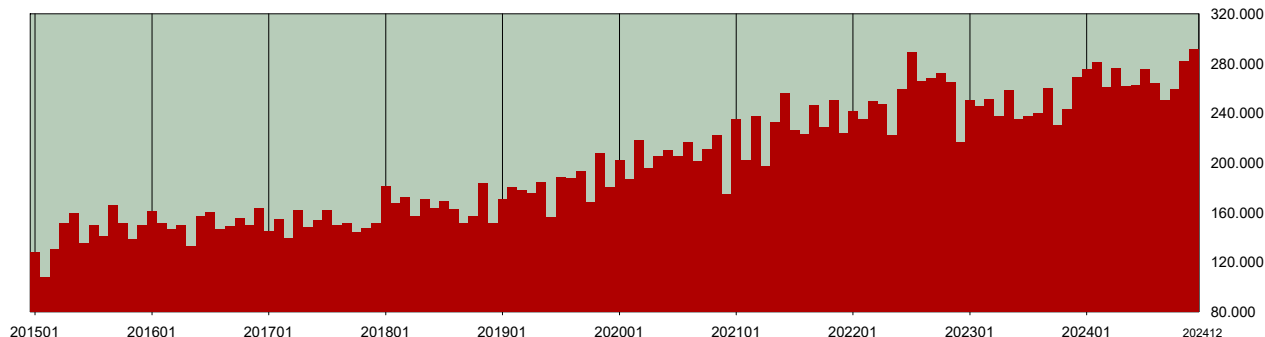
**Koopwoningtransacties
naar prijsklassen 2023-2024**

	2023	2024
< € 100.000	17	14
€ 100.000 - € 200.000	341	314
€ 200.000 - € 250.000	196	257
€ 250.000 - € 355.000	198	294
€ 355.000 - € 500.000	70	120
> € 500.000	45	64
Totaal	867	1.063

Koopwoningtransacties, ontwikkeling per prijsklasse (aantal)



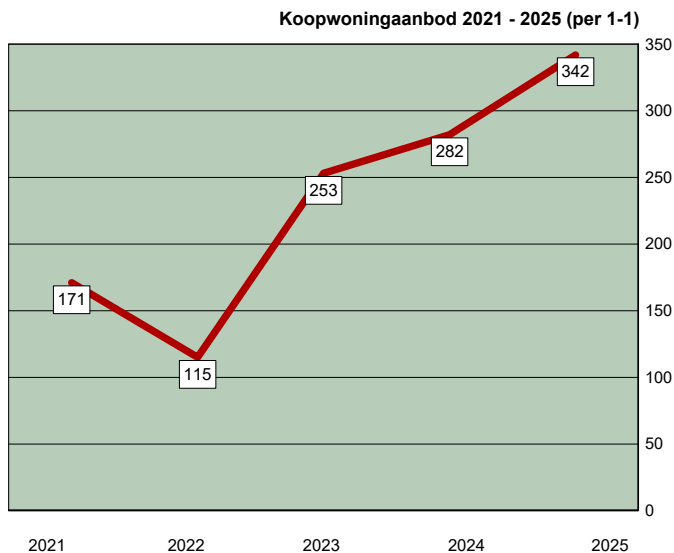
Ontwikkeling per maand, gemiddelde koopsom (in €)



Aanbod koopwoningen

Koopwoningaanbod 2021 - 2025

	Aantal	Ontwikkeling	
	per 1-1	Aantal	In %
2021	171	-56	-32,7%
2022	115	138	120,0%
2023	253	29	11,5%
2024	282	60	21,3%
2025	342		



Koopwoningaanbod, naar woningtype 1-1-2025

	Aantal	Ontwikkeling	
	per 1-1	Aantal	In %
Appartementen	109	43	65,2%
Tussenwoningen	80	18	29,0%
Hoek-/2 ^e 1-kapwoningen	99	2	2,1%
Vrijstaande woningen	42	-6	-12,5%
Onbekend	12	3	33,3%
Totaal	342	60	21,3%

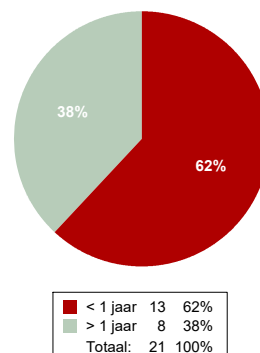
Vraagprijs in € per jaar, per 1-1

	Gemiddelde vraagprijs	Ontwikkeling	
		In €	In %
2021	292.500	-900	-0,3%
2022	291.600	39.500	13,5%
2023	331.100	-24.300	-7,3%
2024	306.800	-2.000	-0,7%
2025	304.800		

Koopwoningaanbod, naar prijsklasse 1-1-2025

	Aantal	Ontwikkeling	
	per 31-12	Aantal	In %
< € 100.000	104	23	28,4%
€ 100.000 - € 200.000	99	22	28,6%
€ 200.000 - € 250.000	45	1	2,3%
€ 250.000 - € 355.000	33	7	26,9%
€ 355.000 - € 500.000	35	5	16,7%
> €500.000	24	1	4,3%
prijs op aanvraag	2	1	100,0%
Totaal	342	60	21,3%

Koopwoningaanbod 1-1-2025 > 1 jaar aangeboden



Theoretische verkooptijd

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

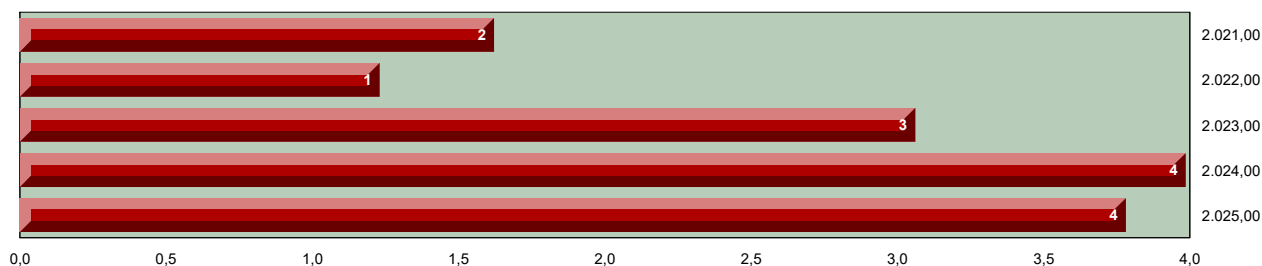
Aanbod, transacties en theoretische verkooptijd (TVT)

	Aanbod koopwoningen (per 31-12)	Transacties koop- woningen	Theoretische verkooptijd (TVT in mnd)
2020	171	1.265	2
2021	118	1.151	1
2022	263	1.031	3
2023	288	867	4
2024	335	1.063	4

TVT Limburg

	Theoretische verkooptijd (TVT in mnd)
2020	2
2021	1
2022	3
2023	4
2024	4

Theoretische verkooptijd (TVT) in maanden



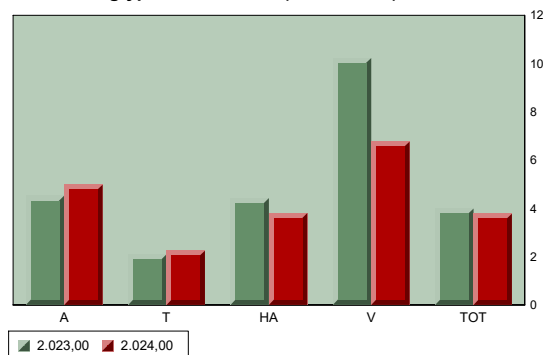
Theoretische verkooptijd (TVT) naar woningtype (in mnd)

	2023	2024
Appartementen	5	5
Tussenwoningen	2	2
Halfvrijstaande woningen	4	4
Vrijstaande woningen	10	7
Totaal	4	4

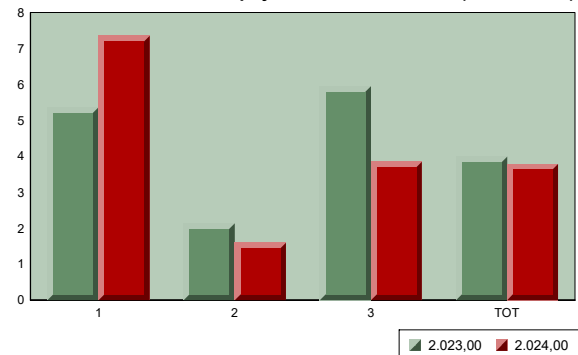
Theoretische verkooptijd (TVT) naar prijsklasse (in mnd)

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

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



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



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

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

Gemeente Heerlen

Plancapaciteiten

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

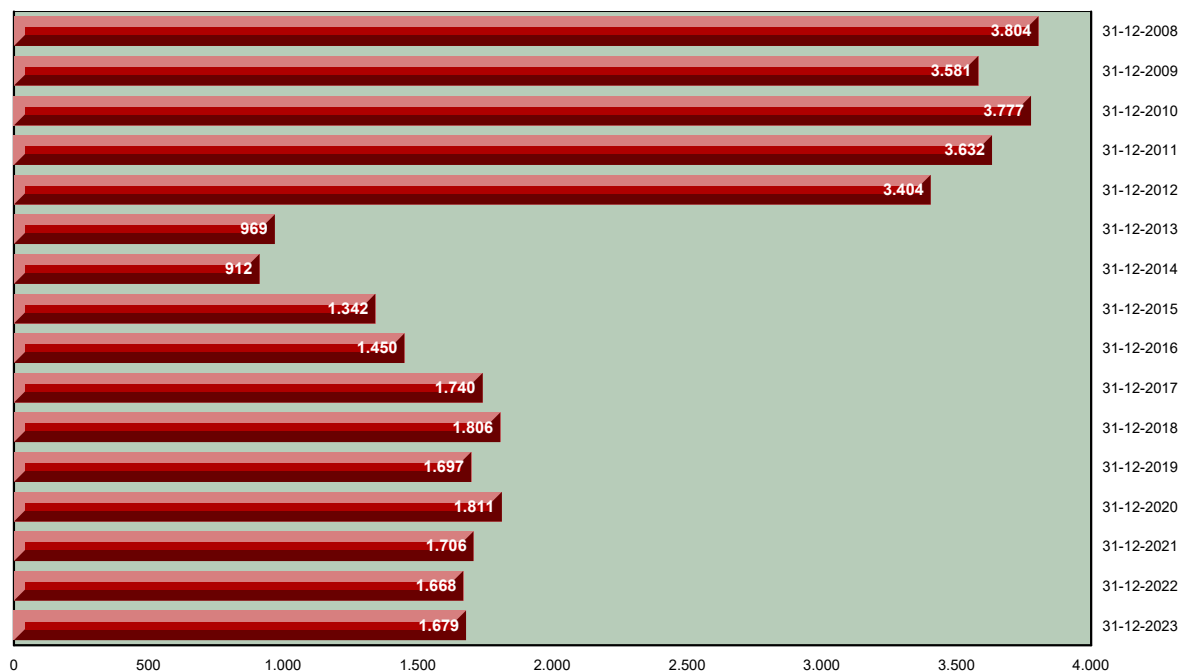
Saldo van toevoegingen en onttrekkingen

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

	Toevoegingen		Onttrekkingen		Saldo	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Heerlen	2.481	5,4%	-802	-1,7%	1.679	3,7%

In % = in % van de woningvoorraad

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



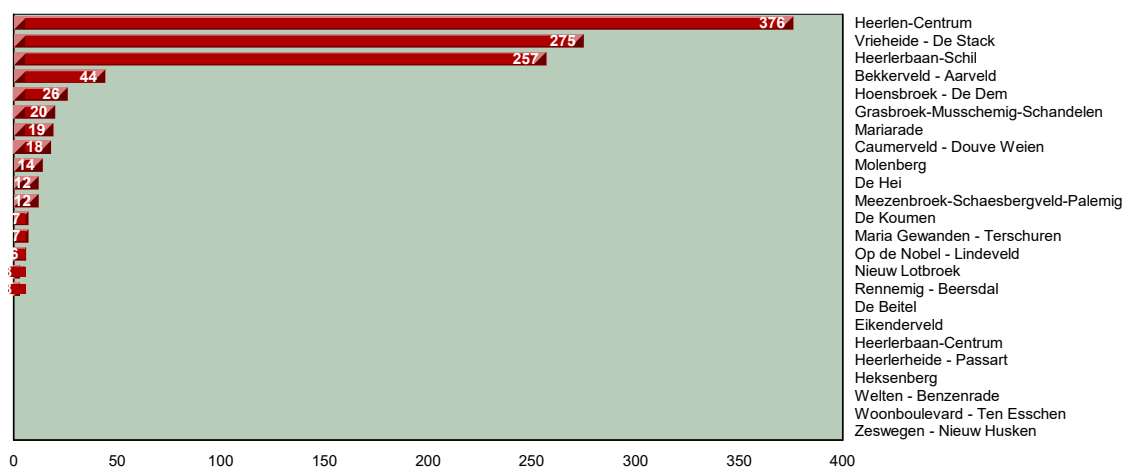
Woningtoevoegingen - planhardheid

Plancapaciteiten woningtoevoegingen naar bestemmingsplanfase, per 31-12-2023

	Abs.	In %
Onbekend	0	0%
Ideefase	949	38%
Ontwerp	433	17%
Vastgesteld	0	0%
Onherroepelijk	1.099	44%
Totaal	2.481	100%

In % = in % van totale plancapaciteit

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



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

	Aantal	In % van plannen totaal	In % van de huidige woningvoorraad
'Harde' plancapaciteiten	1.099	44%	2,2%

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

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

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
Versliënbosch herstructurering	Vrieheide - De Stack	270
Hoogveld	Heerlerbaan-Schil	234
eUregio Studentencampus	Heerlen-Centrum	209
Schinkelkwadrant Zuid	Heerlen-Centrum	98
Aldenhofpark West	Hoensbroek - De Dem	24
Burg. Gijzelslaan	Bekerveld - Aarveld	24
Stationstraat	Heerlen-Centrum	24
Putgraaf 210	Heerlen-Centrum	22
Heerlerbaan Gielkens	Heerlerbaan-Schil	20
Spoorsingel	Grasbroek-Musschemig-Schandelen	20

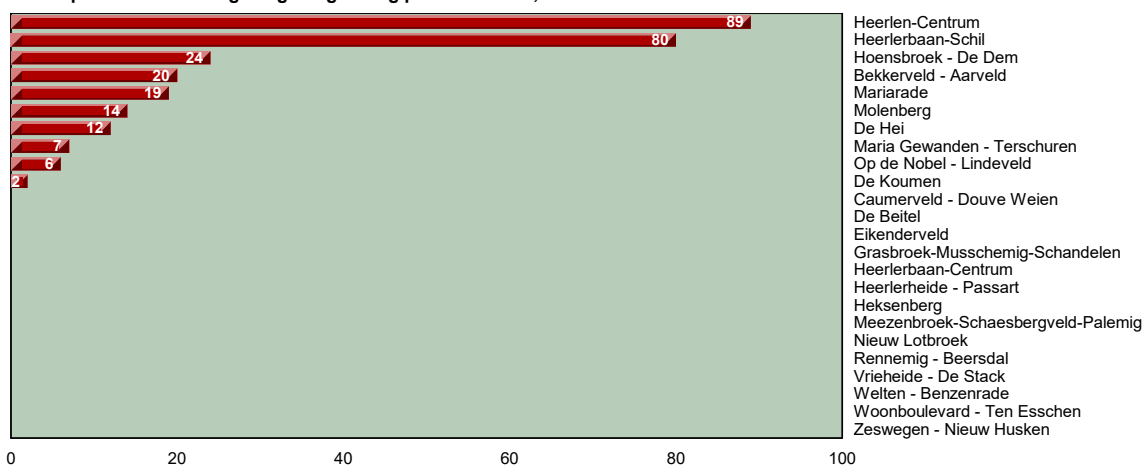
Woningtoevoegingen - omgevingsvergunningen

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

	Abs.	In %
Totaal	2.481	100%
waarvan:		
- onherroepelijk	1.099	44%
- met omgevingsvergunning	273	11%

In % = in % van totale plancapaciteit

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



Plancapaciteiten met omgevingsvergunning, per 31-12-2023

	Aantal	In % van plannen totaal	In % van de huidige woningvoorraad
Omgevingsvergunningen	273	11%	0,6%

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

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
Hoogveld	Heerlerbaan-Schil	57
Schinkelkwadrant Zuid	Heerlen-Centrum	44
Aldenhofpark West	Hoensbroek - De Dem	24
Putgraaf 210	Heerlen-Centrum	22
Heerlerbaan Gielkens	Heerlerbaan-Schil	20
Maecon kantoor Uilestraat-Kruisstraat	Heerlen-Centrum	19
Vossepark	Molenberg	14
HTS Dr. Jaegerstraat	Bekkerveld - Aarveld	13
Groeve gebieden	De Hei	12
Leggio/St. Janscollege	Mariarade	11

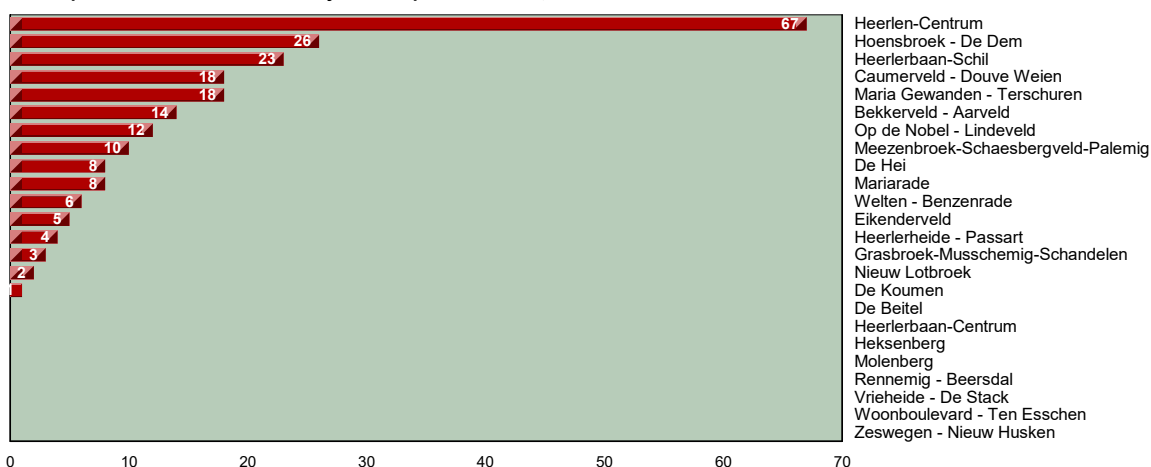
Woningtoevoegingen - verwacht realisatiejaar

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

	Abs.	In %
2024	225	9%
2025	334	13%
2026	274	11%
2027	371	15%
2028 e.v.	851	34%
Onbekend	426	17%
Totaal	2.481	100%

In % = in % van totale plancapaciteit

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



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

	Aantal	In % van plannen totaal	In % van de huidige woningvoorraad
2024	225	11%	0,5%

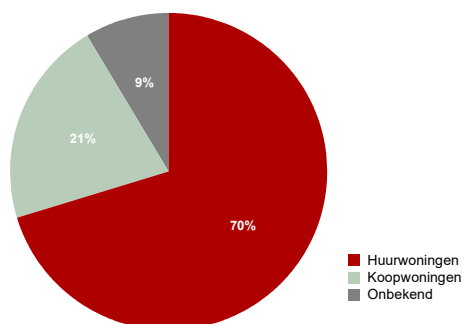
Planlijst plancapaciteiten met verwacht realisatiejaar 2024, per 31-12-2023 (top-10)

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
Schinkelkwadrant Zuid	Heerlen-Centrum	44
Aldenhofpark West	Hoensbroek - De Dem	24
Hoogveld	Heerlerbaan-Schil	20
Maecon kantoor Uilestraat-Kruisstraat	Heerlen-Centrum	19
Van Weerden Poelmanstraat 1-47	Caumerveld - Douve Weien	18
Hoofdstraat 396	Maria Gewanden - Terschuren	12
Doorstroomwoningen Eindhovenstraat	Meezenbroek-Schaesbergveld-Palemig	10
Groeve gebieden	De Hei	8
Paadweg 21 t/m 77A	Mariarade	8
Akerstraat 140	Bekkerveld - Aarveld	7

Woningtoevoegingen - prijsklassen

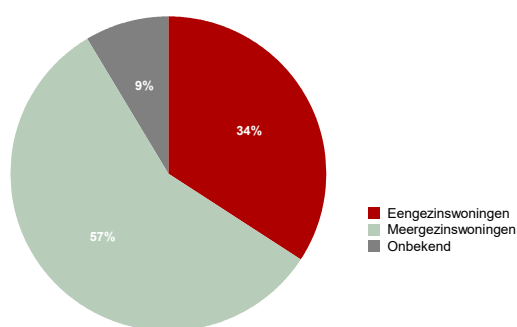
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, naar eigendom (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
Huurwoningen	1.741	70%
Koopwoningen	529	21%
Onbekend	211	9%
Totaal	2.481	100%



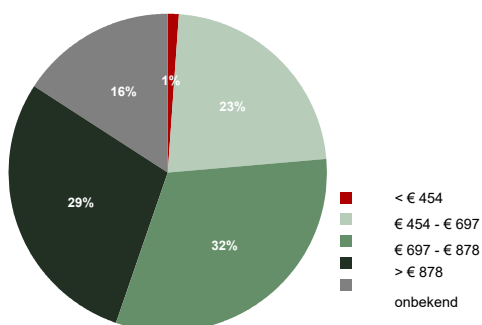
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, naar type woning (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
Eengezinswoningen	851	34%
Meergezinswoningen	1.419	57%
Onbekend	211	9%
Totaal	2.481	100%



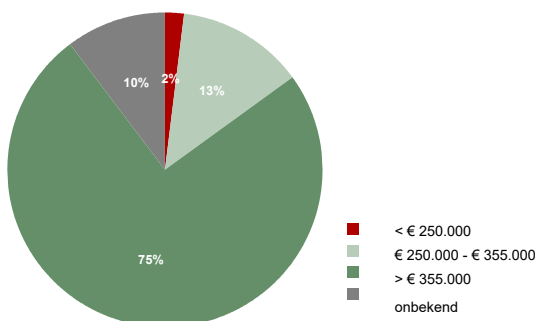
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, huurwoningen naar prijs (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
< € 454	18	1%
€ 454 - € 697	393	23%
€ 697 - € 878	553	32%
> € 878	501	29%
Onbekend	276	16%
Totaal	1.741	100%



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

	Abs.	In %
< € 250.000	10	2%
€ 250.000 - € 355.000	70	13%
> € 355.000	395	75%
Onbekend	54	10%
Totaal	529	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 geplande toevoegingen per 31 dec 2023 (exclusief masterplannen in Voerendaal). Op te merken is dat niet alleen nieuwbouw en sloop in de onderstaande overzichten zijn opgenomen, maar ook toevoegingen en onttrekkingen als gevolg van woonruimtesplitsing/-samenvoeging of functieverandering (bijvoorbeeld van woning naar kantoor, winkel of studentenhuysvestiging). De reeds gerealiseerde aantallen betreffen toevoegingen en onttrekkingen die binnen het desbetreffende plan sinds 2004 zijn gerealiseerd.

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

Plannaam	Nog te realiseren			Reeds gerealiseerd	
	Saldo	Toevoegingen	Onttrekkingen	Toevoegingen	Onttrekkingen
Versliënbosch herstructurering	-23	270	-293	0	0
Herstructurering Aarveld 1	30	264	-234	0	0
Hoogveld	234	234	0	223	0
eUregio Studentencampus	209	209	0	141	0
Parc Imstenrade 3e fase	175	175	0	0	0
DSM kantoor Heerlen	161	161	0	0	0
Slakhorst	-22	147	-169	0	0
Schinkelkwadrant Noord	124	124	0	0	0
Schinkelkwadrant Zuid	98	98	0	44	0
ING kantoor Heerlen	81	81	0	0	0
Klompstraat 30	61	61	0	0	0
Arcuscollege Klompstraat	50	50	0	0	0
Giesen Bautsch wc	41	41	0	0	0
Aldenhofpark Oost	41	41	0	0	-130
Spoorsingel II	40	40	0	0	-13
High Tech Campus (Gringelstraat)	39	39	0	0	0
Plan Houthandel Franck	30	30	0	0	0
Burg. Gijzelslaan	24	24	0	0	0
Stationstraat	24	24	0	0	-2
Aldenhofpark West	24	24	0	24	-88
Herstructurering Aarveld 2	-12	24	-36	0	0
St. Tarcisiuschool	22	22	0	0	0
Putgraaf 210	22	22	0	0	0
Spoorsingel	20	20	0	0	-1
Heerlerbaan Gielkens	20	20	0	1	0

Planlijst plancapaciteiten - woningonttrekkingen

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

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

Plannaam	Nog te realiseren			Reeds gerealiseerd	
	Saldo	Toevoegingen	Onttrekkingen	Toevoegingen	Onttrekkingen
Versliënbosch herstructurering	-23	270	-293	0	0
Herstructurering Aarveld 1	30	264	-234	0	0
Slakhorst	-22	147	-169	0	0
Meezenbroek / Mesdagstraat	-36	0	-36	0	0
Herstructurering Aarveld 2	-12	24	-36	0	0
Paadweg 21 t/m 77A	-8	8	-16	16	-24
Kasteellaan	-2	12	-14	0	0
Gravenstraat 10	2	4	-2	0	0
Sittarderweg 9	2	3	-1	0	0
Klompstraat 4	2	3	-1	4	-2

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

	Abs.	In %
2024	-189	24%
2025	-92	11%
2026	-156	19%
2027	-156	19%
2028 e.v.	-149	20%
Onbekend	-50	6%
Totaal	-802	100%

BIJLAGEN

Bijlage 1: Woningvoorraad

Woningvoorraad per 31 december 2024, naar buurtcluster

	Totaal	naar eigendom		naar woningtype		
		Huur	Koop	MG	EG	Onb.
Heerlen-Centrum	2.715	74%	26%	95%	3%	2%
Totaal	2.715	74%	26%	95%	3%	2%
Stadsdeel Parkstad-Centrum						
De Koumen	202	45%	55%	23%	75%	1%
Hoensbroek - De Dem	3.835	67%	33%	44%	55%	1%
Maria Gewanden - Terschuren	2.109	47%	53%	26%	73%	0%
Mariarade	1.674	36%	64%	21%	79%	1%
Nieuw Lotbroek	2.030	39%	61%	5%	95%	0%
Totaal	9.850	51%	49%	28%	72%	1%
Stadsdeel Hoensbroek						
De Hei	45	33%	67%	2%	91%	7%
Heerlerheide - Passart	2.873	67%	33%	43%	56%	1%
Heksenberg	1.503	29%	71%	21%	79%	0%
Rennemig - Beersdal	2.405	45%	55%	15%	84%	0%
Vrieheide - De Stack	2.705	52%	48%	24%	76%	0%
Totaal	9.531	51%	49%	27%	72%	1%
Stadsdeel Heerlerheide						
De Beitel	36	31%	69%	11%	78%	11%
Heerlerbaan-Centrum	2.230	83%	17%	49%	51%	0%
Heerlerbaan-Schil	2.605	35%	65%	20%	80%	0%
Totaal	4.871	57%	43%	33%	67%	0%
Stadsdeel Heerlerbaan						
Bekkerveld - Aarveld	1.532	44%	56%	47%	53%	0%
Caumerveld - Douve Weien	2.825	48%	52%	50%	50%	0%
Eikenderveld	1.455	65%	35%	40%	59%	0%
Grasbroek-Musschemig-Schandelen	2.769	57%	43%	48%	51%	1%
Meezenbroek-Schaesbergveld-Palemig	3.287	58%	42%	28%	71%	0%
Molenberg	2.244	61%	39%	22%	77%	1%
Op de Nobel - Lindeveld	942	41%	59%	45%	54%	1%
Welten - Benzenrade	2.050	28%	72%	32%	68%	0%
Woonboulevard - Ten Esschen	73	16%	84%	0%	99%	1%
Zeswegen - Nieuw Husken	1.755	51%	49%	23%	77%	0%
Totaal	18.932	51%	49%	37%	63%	0%
Stadsdeel Heerlen-Stad						
Totaal	45.899	53%	47%	36%	64%	1%

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 2024.

Bijlage 2: Voorraadontwikkeling in 2024

Woningvoorraadontwikkeling in 2024, naar buurtcluster

	Toe-voegingen	Ont-trekkingen	Saldo	waarvan:			
				Huur	Koop	Meer-gezins	Een-gezins
Stadsdeel Parkstad-Centrum							
Heerlen-Centrum	68	-2	66	25	41	61	5
Totaal	68	-2	66	25	41	61	5
Stadsdeel Hoensbroek							
De Koumen	0	0	0	0	0	0	0
Hoensbroek - De Dem	2	-3	-1	0	-1	0	-1
Maria Gewanden - Terschuren	1	0	1	0	1	0	1
Mariarade	17	-25	-8	-9	1	-24	16
Nieuw Lotbroek	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	20	-28	-8	-9	1	-24	16
Stadsdeel Heerlerheide							
De Hei	4	0	4	1	3	0	4
Heerlerheide - Passart	2	-2	0	0	0	0	0
Heksenberg	0	0	0	0	0	0	0
Rennemig - Beersdal	0	-3	-3	0	-3	0	-3
Vrieheide - De Stack	0	-87	-87	-87	0	-86	-1
Totaal	6	-92	-86	-86	0	-86	0
Stadsdeel Heerlerbaan							
De Beitel	0	0	0	0	0	0	0
Heerlerbaan-Centrum	0	0	0	0	0	0	0
Heerlerbaan-Schil	8	0	8	1	7	1	7
Totaal	8	0	8	1	7	1	7
Stadsdeel Heerlen-Stad							
Bekkerveld - Aarveld	13	0	13	13	0	0	13
Caumerveld - Douve Weien	0	0	0	0	0	0	0
Eikenderveld	0	0	0	0	0	0	0
Grasbroek-Musschemig-Schandelen	2	-1	1	1	0	1	0
Meezenbroek-Schaesbergveld-Palemig	0	0	0	0	0	0	0
Molenberg	0	0	0	0	0	0	0
Op de Nobel - Lindeveld	1	0	1	1	0	1	0
Welten - Benzenrade	6	0	6	6	0	0	6
Woonboulevard - Ten Esschen	0	0	0	0	0	0	0
Zeswegen - Nieuw Husken	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	22	-1	21	21	0	2	19
Totaal Heerlen	124	-123	1	-48	49	-46	47

Bron: Etil, WVO-monitor 2024.

Bijlage 3: Planrealisaties in 2024

Planrealisaties in 2024, naar buurtcluster en plan

	Plannaam	Toevoe- gingen	Onttrek- kingen	Saldo
Bekkerveld - Aarveld	HTS Dr. Jaegerstraat	13	0	13
	Totaal	13	0	13
De Hei	Groeve gebieden	4	0	4
	Totaal	4	0	4
Grasbroek-Musschemig-Schandelen	Sittarderweg 40	0	-1	-1
	Op den Dreek 4A	1	0	1
	Op den Dreek 4	1	0	1
	Totaal	2	-1	1
Heerlen-Centrum	Schinkelkwadrant Zuid	44	0	44
	Maecon kantoor Uilestraat-Kruisstraat	19	0	19
	Saroleastraat 33	1	0	1
	Klompstraat 4	4	-2	2
	Totaal	68	-2	66
Heerlerbaan-Schil	Hoogveld	7	0	7
	Imstenrade 4	1	0	1
	Totaal	8	0	8
Heerlerheide - Passart	Ganzeweide 71	0	-1	-1
	Ganzeweide 71	0	-1	-1
	Ganzeweide 71	1	0	1
	Ganzeweide 71	1	0	1
	Totaal	2	-2	0
Hoensbroek - De Dem	Mgr. Lebouillestraat 44A	0	-1	-1
	Mgr. Lebouillestraat 44	0	-1	-1
	Mgr. Lebouillestraat 44	0	-1	-1
	Mgr. Lebouillestraat 44	1	0	1
	Mgr. Lebouillestraat 44	1	0	1
	Totaal	2	-3	-1
Maria Gewanden - Terschuren	Slot Aldeborglaan tussen 8 en 26	1	0	1
Totaal	1	0	1	
Mariarade	Paadweg 21 t/m 77A	16	-24	-8
	Amstenraderweg 95	1	0	1
	Patersweg 51	0	-1	-1
	Totaal	17	-25	-8
Op de Nobel - Lindeveld	Nobelstraat 14	1	0	1
Totaal	1	0	1	
Rennemig - Beersdal	Rennemigerveldweg	0	-2	-2
	Rennemigerveldweg 80	0	-1	-1
	Totaal	0	-3	-3
Vrieheide - De Stack	Rozestraat blok A	0	-86	-86
	Hiljesweg 34	0	-1	-1
	Totaal	0	-87	-87
Welten - Benzenrade	Skaeve Huse Mondriaan	6	0	6
	Totaal	6	0	6
Totaal Heerlen		124	-123	1

Bron: Etil, PCM Limburg 2024.

Bijlage 4: Koopwoningtransacties

Koopwoningtransacties in 2024, naar buurtcluster

	Totaal	waarvan:				
		Meer- gezins	Een- gezins	< € 200.000	€ 200.000 - € 355.000	> € 355.000
Stadsdeel Heerlen-Stad						
Bekkerveld - Aarveld	46	15	31	3	23	20
Caumerveld - Douve Weien	92	28	64	20	40	32
Eikenderveld	40	10	30	28	12	0
Grasbroek-Musschemig-Schandelen	56	21	35	29	23	4
Meezenbroek-Schaesbergveld-Palemig	55	0	55	25	24	6
Molenberg	36	4	32	5	19	12
Op de Nobel - Lindeveld	32	9	23	3	20	9
Welten - Benzenrade	64	11	53	0	40	24
Woonboulevard - Ten Esschen	2	0	2	0	2	0
Zeswegen - Nieuw Husken	39	8	31	13	26	0
Totaal	462	106	356	126	229	107
Stadsdeel Heerlerbaan						
De Beitel	1	0	1	0	0	1
Heerlerbaan-Centrum	21	4	17	6	13	2
Heerlerbaan-Schil	52	6	46	3	27	22
Totaal	74	10	64	9	40	25
Stadsdeel Heerlerheide						
De Hei	2	0	2	0	0	2
Heerlerheide - Passart	61	13	48	16	42	3
Heksenberg	59	15	44	23	29	7
Rennemig - Beersdal	55	0	55	13	38	4
Vrieheide - De Stack	56	12	44	43	11	2
Totaal	233	40	193	95	120	18
Stadsdeel Hoensbroek						
De Koumen	3	1	2	0	1	2
Hoensbroek - De Dem	60	6	54	13	42	5
Maria Gewanden - Terschuren	51	12	39	14	30	7
Mariarade	47	2	45	10	29	8
Nieuw Lotbroek	53	1	52	13	34	6
Totaal	214	22	192	50	136	28
Stadsdeel Parkstad-Centrum						
Heerlen-Centrum	80	75	5	48	26	6
Totaal	80	75	5	48	26	6
Totaal	1.063	253	810	328	551	184

Bron: Kadaster, bewerking Etil

Bijlage 5: Plancapaciteiten

Plancapaciteiten per 31 december 2023, naar buurtcluster

	Toe-voegingen	Ont-trekkingen	Saldo	Saldo gespecificeerd *				
				Hard	Huur	Koop	EG	MG
Stadsdeel Heerlen-Stad								
Bekkerveld - Aarveld	337	-234	103	44	89	14	66	37
Caumerveld - Douve Weien	42	-36	6	18	6	0	0	6
Eikenderveld	166	0	166	0	5	0	5	0
Grasbroek-Musschemig-Schandelen	132	-1	131	20	104	27	29	102
Meezenbroek-Schaesbergveld-Palemig	22	-50	-28	-38	-28	0	8	-36
Molenberg	14	0	14	14	0	14	0	14
Op de Nobel - Lindeveld	24	0	24	6	12	0	0	12
Welten - Benzenrade	6	0	6	0	6	0	6	0
Woonboulevard - Ten Esschen	0	0	0	0	0	0	0	0
Zeswegen - Nieuw Husken	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	743	-321	422	64	194	55	114	135
Stadsdeel Heerlerbaan								
De Beitel	0	0	0	0	0	0	0	0
Heerlerbaan-Centrum	41	0	41	0	0	41	0	41
Heerlerbaan-Schil	444	0	444	257	197	247	217	227
Totaal	485	0	485	257	197	288	217	268
Stadsdeel Heerlerheide								
De Hei	12	0	12	12	0	12	12	0
Heerlerheide - Passart	4	-2	2	0	2	0	0	2
Heksenberg	0	0	0	0	0	0	0	0
Rennemig - Beersdal	3	0	3	3	0	3	3	0
Vrieheide - De Stack	275	-293	-18	-18	-23	5	275	-293
Totaal	294	-295	-1	-3	-21	20	290	-291
Stadsdeel Hoensbroek								
De Koumen	7	0	7	7	0	7	7	0
Hoensbroek - De Dem	214	-169	45	26	43	2	9	36
Maria Gewanden - Terschuren	19	0	19	7	15	4	4	15
Mariarade	19	-16	3	3	-8	0	8	-16
Nieuw Lotbroek	3	0	3	3	0	3	3	0
Totaal	262	-185	77	46	50	16	31	35
Stadsdeel Parkstad-Centrum								
Heerlen-Centrum	697	-1	696	375	521	148	14	655
Totaal	697	-1	696	375	521	148	14	655
Totaal Heerlen	2.481	-802	1.679	739	941	527	666	802

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

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

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

Bron: Etil; PCM Limburg 2023.

Bijlage 6: Buurtclusters & buurten

Stadsdeel	Buurtcluster	Buurt
Heerlen-Stad	Bekkerveld - Aarveld	Aarveld Bekkerveld
	Caumerveld - Douve Weien	Caumerveld Douve Weien
	Eikenderveld	Eikenderveld
	Grasbroek-Musschemig-Schandelen	Grasbroek Hoppersgraaf Musschemig Schandelen
	Meezenbroek-Schaesbergveld-Palemig	Burettestraat en omgeving Meezenbroek Palemig Schaesbergveld
	Molenberg	Dr. Nolensplein en omgeving Dr. Schaepmanplein en omgeving Molenbergpark Schiffelerveld
	Op de Nobel - Lindeveld	Lindeveld Op de Nobel
	Welten - Benzenrade	Benzenrade Terworm Welten-Dorp Ziekenhuis
	Woonboulevard - Ten Esschen	Ten Esschen
	Zeswegen - Nieuw Husken	Husken In de Cramer Zeswegen
Heerlerbaan	De Beitel	De Beitel
	Heerlerbaan-Centrum	Heerlerbaan-Oost
	Heerlerbaan-Schil	Egstraat en omgeving Giesenveld Heerlerbaan-West Imstenrade
Heerlerheide	De Hei	Schrieversheide
	Heerlerheide - Passart	Heerlerheide-Kom Passart
	Heksenberg	Heksenberg Pronsebroek
	Rennemig - Beersdal	Beersdal Rennemig Schelsberg
	Vrieheide - De Stack	Nieuw-Einde Uterweg Versliënbosch Vrieheide Weqqebekker
Hoensbroek	De Koumen	De Koumen
	Hoensbroek - De Dem	De Dem Hoensbroek-Centrum
	Maria Gewanden - Terschuren	Maria Gewanden Terschuren
	Mariarade	Mariarade-Noord Mariarade-Zuid
	Nieuw Lotbroek	Nieuw Lotbroek-Noord Nieuw Lotbroek-Zuid
Parkstad-Centrum	Heerlen-Centrum 't Loon	

Woningwaarde

Op basis van de gemeentelijke WOZ-registraties wordt de woningwaarde (WOZ-waarde) in beeld gebracht. De exacte WOZ-waarden per woning zijn niet openbaar c.q. beschikbaar. Zodoende wordt uitgegaan bij de berekening van de gemiddelde WOZ-waarden van de gemiddelde waarde per vastgoedtype per postcode naar eigendom. Indien het aantal objecten in een bepaalde categorie onder vijf komt wordt uitgegaan van het gemiddelde van de waardeklasse. De woningwaarde in de voorliggende rapportage betreft de woningwaarde per 1-1-2024. In een krimpende situatie is het belangrijk de waardeontwikkeling in de gaten te houden. De vraag of en wanneer de woningwaarde gaat dalen indien de vraag naar woningen als gevolg van een afnemend aantal huishoudens afneemt, is niet bekend. Daarbij is het belangrijk inzicht te krijgen waar en voor welke woningtypes dit gaat gelden. Daarnaast geeft de woningwaarde als het ware een indicatie van de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Op basis van deze gegevens kan bijvoorbeeld (aanvullend) inzichtelijk gemaakt worden welke buurten of kernen ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde een lagere of hogere 'kwaliteit' hebben en hoe zich dit in de loop van de jaren ontwikkeld.

Leegstand

De leegstand wordt op basis van het door Etil ontwikkelde 'CVR Limburg' in beeld gebracht. Het betreft vastgoedobjecten, waarbij geen 'gebruiker' geregistreerd staat. De leegstand in de voorliggende rapportage betreft de leegstand per 31-12-2024. In het kader van de woonmonitor worden de leegstaande vastgoedadressen door Etil bij de Limburgse gemeenten opgevraagd, waarna deze op adresniveau gekoppeld worden aan het vastgoedregister. Zodoende zijn ook verschillende leegstandskenmerken beschikbaar (woningtype, waardeklasse, bouwjaar, leegstandsduur) en ontstaat één integraal vastgoedregister. Op te merken is dat de leegstandsgegevens niet alleen voor de markt beschikbare woningen betreft (in de verkoop staande huur- en koopwoningen), maar ook niet voor de markt beschikbare woningen kunnen zijn (woningen boven winkels die als magazijnruimte dienen, leegstaande woningen die gesloopt of gerenoveerd worden, woningen die als tweede woning gebruikt worden).

Leegstandsoort

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

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

Energielabel

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

Transformatieopgave

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

3 Woningvoorraadontwikkeling

Woningvoorraadontwikkeling

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

Woningtoevoegingen

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

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

Woningonttrekkingen

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

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

Woningtypes

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

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

Prijsklassen planvoorraad en planrealisaties

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

<u>Huurwoningen</u>		<u>Koopwoningen</u>	
Categorie I:	< € 454	Categorie I:	< € 200.000
Categorie II:	€ 454 - € 697	Categorie II:	€ 200.000 - € 250.000
Categorie III:	€ 697 - € 878	Categorie III:	€ 250.000 - € 355.000
Categorie IV:	€ 878 - € 1.158	Categorie IV:	€ 355.000 - € 525.000
Categorie V:	> € 1.158	Categorie V:	> € 525.000

Huurwoningen:

De grens tussen categorie 1 en categorie 2 betreffende huurwoningen wordt bepaald door de in het kader van het huurtoeslagbeleid gehanteerde kwaliteitskortingsgrens en tussen 2 en 3; de aftoppingsgrens betreffende huishoudens met drie en meer personen. Voor het subsidietijdvak 2024 ligt de aftoppingsgrens bij € 697 (voor huishoudens van 3 personen en meer). De aftoppingsgrens markeert dat deel van de huurvoorraad waarboven men geen extra huurtoeslag meer ontvangt. Een uitzondering geldt voor 65-plussers, alleenstaanden en gehandicapten in een aangepaste woning (zij ontvangen nog 50% subsidie boven deze aftoppingsgrens). De aftoppingsgrens heeft betrekking op de rekenhuur; dit is de kale huur plus de subsidiabele servicekosten (zijnde gemeenschappelijke verlichting e.d., kosten en diensten voor de huismeester; kapitaal- en onderhoudskosten van dienruimten en gemeenschappelijke ruimten). Bij de afbakening tussen categorie 2 en categorie 3 wordt uitgegaan van de maximale huurtoeslaggrens (€ 878). De maximale huurtoeslaggrens wordt overigens alleen gehanteerd in uitzonderlijke situaties. Een uitzonderlijke situatie is bijvoorbeeld een huishouden groter dan 10 personen.

Koopwoningen:

Ten aanzien van de koopwoningen wordt, vergelijkbaar met de huursector, rekening gehouden met een jaarlijkse prijsindexering. De toegepaste indexering ten opzichte van het voorgaande monitorjaar heeft plaats gevonden op basis van de prijsstijging van de gemiddelde koopsom in Limburg in 2024. In het monitorjaar 2024 bedragen de prijsgrenzen € 250.000 en € 355.000. De genoemde bedragen zijn kosten koper (k.k.) bij bestaande woningen of de vrij op naam prijs (v.o.n.) bij nieuwbouwwoningen.

4 Woningcorporaties

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

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

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

5 Koopsector

Koopwoningtransacties

De transacties van koopwoningen worden in beeld gebracht op basis van gegevens van het Kadaster. Het Kadaster registreert alle verkopen van bestaande woningen, en wel op het moment van eigendoms- overdracht 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 (nog) geen woningen in aanbouw zijn, dienen hiertoe ook te worden gerekend. Het betreft zowel woningtoevoegingen als ook woningonttrekkingen. De plancapaciteit wil niet zeggen dat de plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden; de daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van een groot aantal factoren; waaronder de regionale woningbouwprogrammering en eventuele belemmeringen in het kader van bestemmingsplanprocedures en/of marktontwikkelingen.

Planhardheden

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

Fase 1a Onherroepelijk bestemmingsplan

- Juridisch onherroepelijke plancapaciteit, met of zonder bouwvergunning, in een vigerend (globaal en gedetailleerd) bestemmingsplan (voor 1 januari 2024 conform de Wet op de Ruimtelijke Ordening onherroepelijk geworden bestemmingsplan waarbij geen beroep bij de Raad van State meer mogelijk of is), dan wel in plannen als bedoeld in artikel 10 van de Overgangswet RO.
- Plancapaciteit in een in procedure zijnde plan, op basis waarvan via een verleende verklaring van geen bezwaar (vvgb) ex artikel 19 van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening en/of artikel 50 lid 5 van de Woningwet kan worden gebouwd; inclusief de gevallen waarbij artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan worden toegepast.
- De beschikbare en potentiële bouwgrondcapaciteit binnen de 'bebouwde kom' waarvoor (nog) geen bestemmingsplan in ontwerp ter visie is gelegd of een voorbereidingsbesluit is genomen. Voor een aanvraag voor een bouwvergunning hoeft dan alleen getoetst te worden aan de Bouwverordening.
- Capaciteit in vigerende plannen die betrekking hebben op de vanouds grotendeels bebouwde gedeelten van de kom, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn verwerkt. Dit kunnen oude bestemmingsplannen zijn, maar ook verordeningen, uitbreidings- en wederopbouwplannen, mits juridisch nog steeds vigerend.

Fase 1b Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht

- Bij een onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht moet het bestemmingsplan eerst uitgewerkt worden voordat er vergunningen verleend kunnen worden. Binnen een bestemmingsplan kunnen meerdere planvormen gecombineerd worden.

Fase 1c Onherroepelijk bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid

- De wijzigingsbevoegdheid bevat voorwaarden waaronder het college van Burgemeester en Wethouders medewerking kunnen verlenen aan het wijzigen van de bestemming op een perceel om deze functie mogelijk te maken. Tot het moment dat van de wijziging gebruik wordt gemaakt blijft de onderliggende bestemming van toepassing.

Fase 2a Vastgesteld bestemmingsplan

- Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk.

Fase 2b Vastgesteld plan met uitwerkingsplicht

- Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk en moet het bestemmingsplan eerst uitgewerkt worden voordat er vergunningen verleend kunnen worden. Binnen een bestemmingsplan kunnen meerdere planvormen gecombineerd worden.

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