



# Woningmarkt Kerkrade

## 2024

De gemeentelijke  
woningmarkt  
in beeld

Etil research  
group



# Woningmarkt Kerkrade 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](mailto:info@etil.nl)  
Internet: [www.etil.nl](http://www.etil.nl)

R.C.M. (Roger) Vaessens

Ruimtelijke Economie  
& Vastgoed (RE&V)

Heerlen, 10 november 2025



# Voorwoord

---

Voor u ligt de rapportage **'Woningmarkt Kerkrade 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 Kerkrade.

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 Kerkrade. Etil hoopt dat deze rapportage een meerwaarde voor u zal hebben en de functie van een bruikbare informatiebron zal kunnen vervullen, waar elk jaar naar wordt uitgekeken.

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

10 november 2025

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



# Inhoudsopgave

---

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

## Bronverantwoording

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

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

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

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

## Leeswijzer

Dit inleidende hoofdstuk wordt gevolgd door de volgende inhoudelijke hoofdstukken:

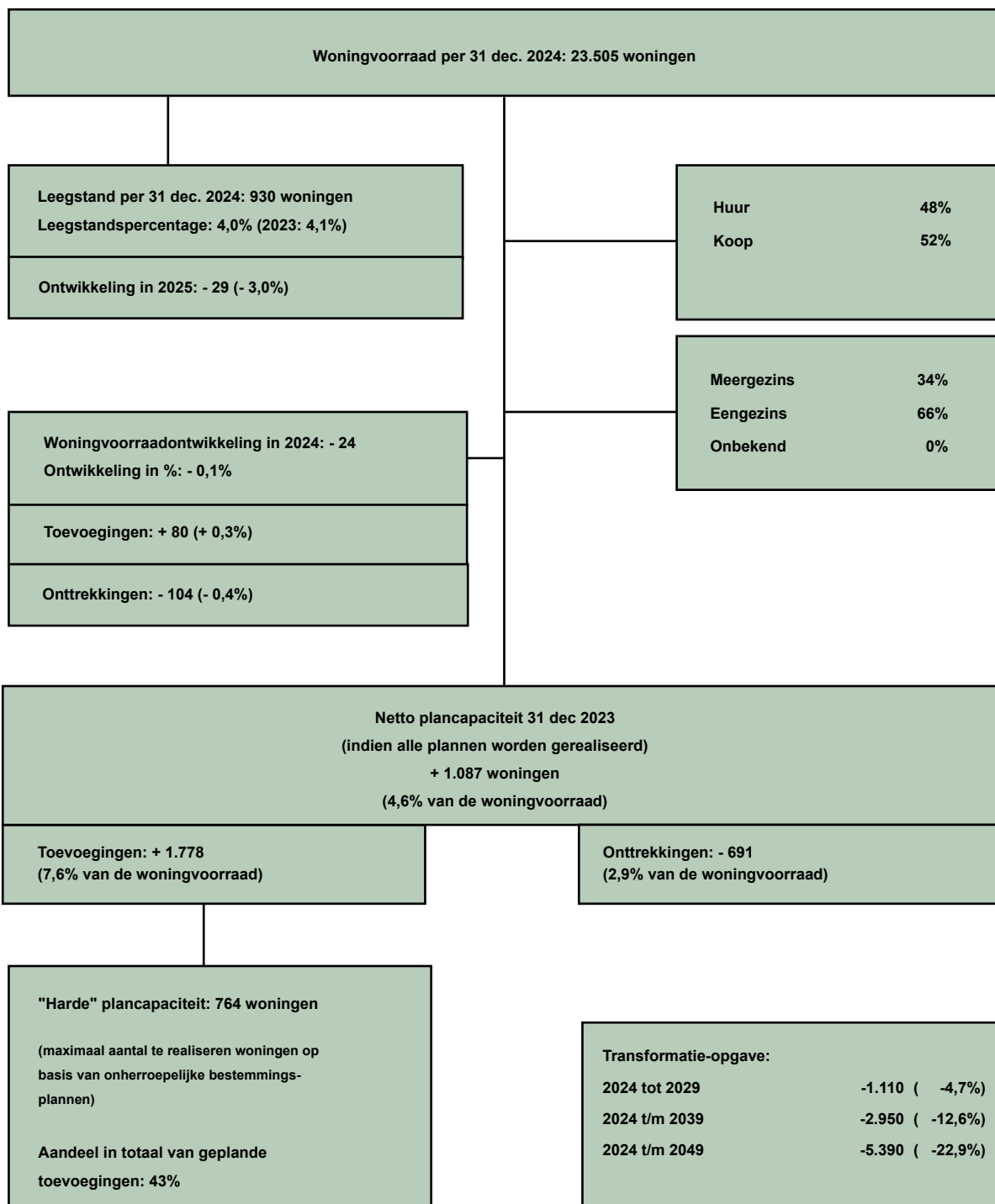
- Hoofdstuk 1: Bevolking
- Hoofdstuk 2: Woningvoorraad
- Hoofdstuk 3: Woningvoorraadontwikkeling
- Hoofdstuk 4: Huursector
- Hoofdstuk 5: Koopsector
- Hoofdstuk 6: Plancapaciteiten

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



# Factsheet woningmarkt Kerkrade 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 Kerkrade gerichte, rapportage samengesteld: 'Woningmarkt Kerkrade 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 Kerkrade aan de hand van de belangrijkste indicatoren vergeleken met het provinciale beeld.



# Factsheet woningmarkt Kerkrade 2024

## Kerkrade

## Limburg

### Bevolking

Aantal inwoners per 31 dec. 2024	45.490
Bevolkingsontwikkeling in 2024, abs.	179
Bevolkingsontwikkeling in 2024, in %	0,40%
Bevolkingsprognose 2023-2040, abs.	-5.710
Bevolkingsprognose 2023-2040, in %	-12,6%
Prognose aantal inwoners per 1 jan. 2040	39.730
Aantal huishoudens per 31 dec. 2024	23.114
Huishoudensontwikkeling in 2024, abs.	109
Huishoudensontwikkeling in 2024, in %	0,5%
Huishoudensprognose 2023-2040, abs.	-2.490
Huishoudensprognose 2023-2040, in %	-10,9%
Prognose aantal huishoudens per 1 jan. 2040	20.440

### 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	23.505
Aantal meergezinswoningen	34%
Aantal eengezinswoningen	66%
Onbekend	0%
Aantal huurwoningen	48%
Aantal koopwoningen	52%
Onbekend	0%
<1945	21%
1945-1960	15%
1960-1980	29%
1980-2000	25%
≥ 2000	10%
Gemiddelde WOZ-waarde per 1 jan. 2024	€ 215.300
Leegstand per 31 dec. 2024, abs.	930
Leegstandspercentage per 31 dec. 2024	4,0%
Leegstandsontwikkeling in 2024, abs.	-29
Leegstandsontwikkeling in 2024, in %	-3,0%
Leegstandsduur > 2 jaar	34%
Leegstandsduur 1-2 jaar	12%
Leegstandsduur < 1 jaar	54%
Gemiddelde leegstandsduur (aantal dagen)	833
Transformatieopgave 2025 t/m 2029	-1.110 ( -4,7%)
Transformatieopgave 2025 t/m 2039	-2.950 ( -12,6%)
Transformatieopgave 2025 t/m 2049	-5.390 ( -22,9%)

### 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 Kerkrade 2024

## Kerkrade

### Woningvoorraadontwikkeling

Woningvoorraadontwikkeling in 2024, abs.	-24
Woningvoorraadontwikkeling in 2024, in %	-0,1%
Toevoegingen in 2024, abs.	80
Toevoegingen in 2024, in %	0,3%
Onttrekkingen in 2024, abs.	-104
Onttrekkingen in 2024, in %	-0,4%

### Woningcorporaties

Huurwoningen corporaties per 31 dec. 2024	7.510
Voorraadontwikkeling in 2024, abs.	-57
Voorraadontwikkeling in 2024, in %	-0,8%
Nieuwbouw, in %	0,3%
Aankoop, in %	0,3%
Sloop, in %	-1,2%
Verkoop, in %	0,0%

### Koopsector

Aantal transacties in 2024	500
Ontwikkeling 2023-2024, in %	27,6%
Gemiddelde koopsom in 2024	€ 262.500
Ontwikkeling 2023-2024, in %	8,2%
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2024, abs.	161
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2024, in %	0,7%
Ontwikkeling in 2024, abs.	+ 2
Ontwikkeling in 2024, in %	+ 1,3%
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2024	5 maanden
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2025	4 maanden

### Plancapaciteiten per 31 dec. 2023

Plancapaciteiten - netto ontwikkeling, abs.	1.087
Plancapaciteiten - netto ontwikkeling, in %	4,6%
Plancapaciteiten - toevoegingen, abs.	1.778
Plancapaciteiten - toevoegingen, in %	7,6%
Plancapaciteiten - onttrekkingen, abs.	-691
Plancapaciteiten - onttrekkingen, in %	-2,9%
'Harde' plancapaciteiten (toevoegingen), abs.	764
'Harde' plancapaciteiten (toevoegingen), in %	43%

## 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 Kerkrade

## 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	45.749	-410	2.664	-2.556	108	-307	45.442
2021	45.442	-398	2.886	-2.606	280	-118	45.324
2022	45.324	-311	2.937	-2.324	613	296	45.620
2023	45.620	-275	2.440	-2.474	-34	-309	45.311
2024	45.311	-404	2.990	-2.400	590	179	45.490

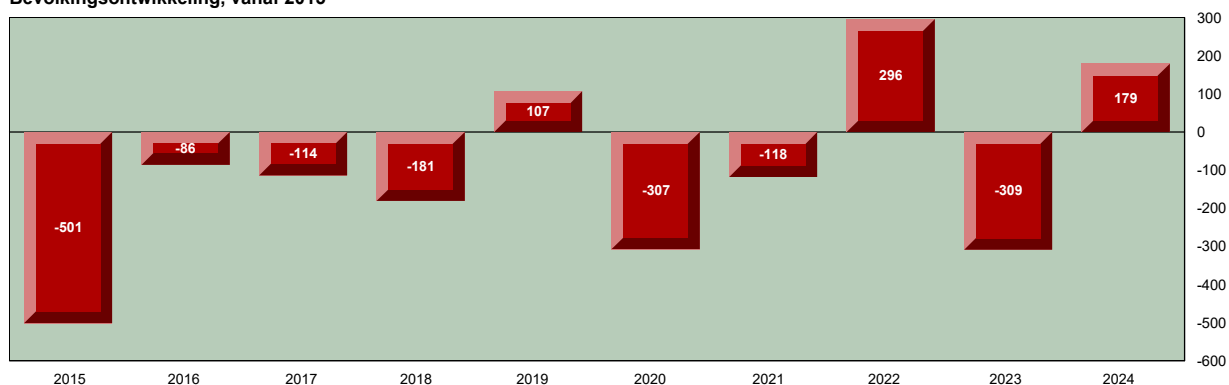
1. inclusief administratieve correcties.

2. inclusief administratieve en overige correcties.

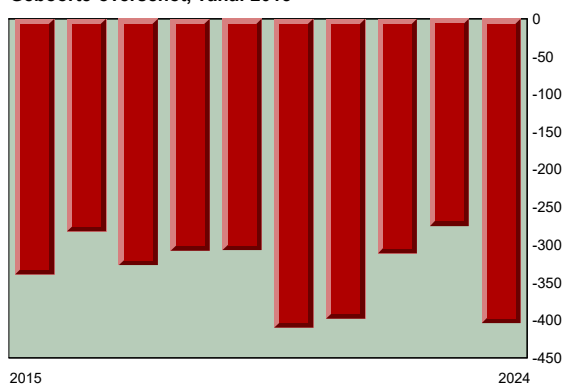
## Bevolkingsontwikkeling in de afgelopen vijf jaar, in %

	Bevolking per 1 januari	Geboorte-overschot	Vestiging	Vertrek (1)	Migratie-saldo	Bevolkings-groei (2)	Bevolking per 31 december
2020	45.749	-0,90%	5,86%	-5,62%	0,24%	-0,68%	45.442
2021	45.442	-0,88%	6,37%	-5,75%	0,62%	-0,26%	45.324
2022	45.324	-0,68%	6,44%	-5,09%	1,34%	0,65%	45.620
2023	45.620	-0,61%	5,39%	-5,46%	-0,08%	-0,68%	45.311
2024	45.311	-0,89%	6,57%	-5,28%	1,30%	0,39%	45.490

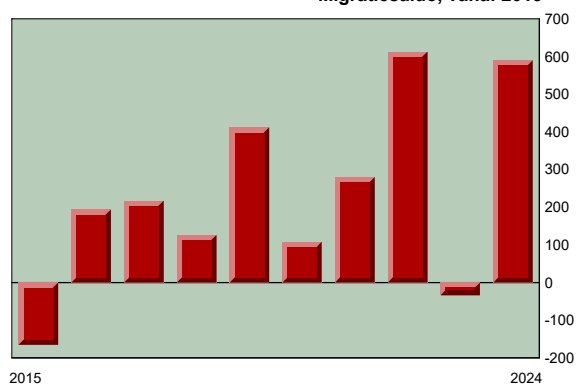
## Bevolkingsontwikkeling, vanaf 2015



## Geboorte-overschot, vanaf 2015



## Migratiesaldo, vanaf 2015



# Verhuisstromen

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

	Abs.	Aandeel in %	In 0/00
Binnengemeentelijke verhuizingen	1.790	25%	39,5
Inkomende verhuizingen tussen gemeenten binnen Nederland	2.196	31%	48,5
Inkomende verhuizingen vanuit het buitenland	794	11%	17,5
Uitgaande verhuizingen tussen gemeenten binnen Nederland	1.866	26%	41,2
Uitgaande verhuizingen naar het buitenland	534	7%	11,8
<b>Totaal</b>	<b>7.180</b>	<b>100%</b>	<b>158,5</b>
<b>Verhuismobiliteit</b>	<b>3.821</b>		<b>84,3</b>

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

### Top 5 binnenlandse verhuizingen naar Kerkrade in 2024

	Vestiging vanuit	
	Abs.	In %
Heerlen	716	33%
Landgraaf	327	15%
Maastricht	136	6%
Brunssum	99	5%
Sittard-Geleen	89	4%

### Top 5 binnenlandse verhuizingen vanuit Kerkrade in 2024

	Vertrek naar	
	Abs.	In %
Heerlen	-596	32%
Landgraaf	-378	20%
Maastricht	-102	5%
Sittard-Geleen	-99	5%
Brunssum	-82	4%

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

	Aantal
Oekraïne	214
Duitsland	93
Polen	76
Roemenië	57
België	41

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

	Aantal
Duitsland	-133
België	-48
Spanje	-28
Polen	-18
Hongarije	-17

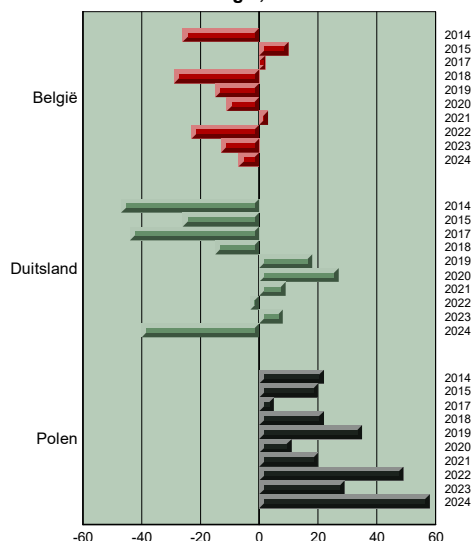
### Top 5 positief migratiesaldo naar land in 2024

	Aantal
Oekraïne	198
Polen	58
Roemenië	43
Portugal	18
Curaçao	15

### Top 5 negatief migratiesaldo naar land in 2024

	Aantal
Duitsland	-40
Onbekend	-12
België	-7
Kroatië	-6
Servië	-4

### Migratiesaldo met België, Duitsland en Polen



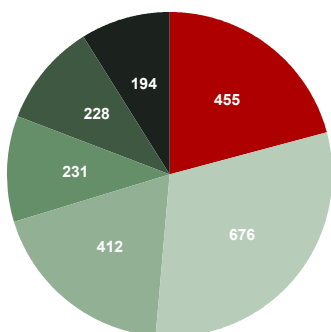
Op te merken is dat de migratiegegevens betrekking hebben op de in het GBA (gemeentelijke basisadministratie) geregistreerde migratie. Zo zijn de migratiebewegingen van met name Polen slechts voor een klein deel terug te vinden in de officiële /geregistreerde cijfers. Een migrant hoeft namelijk alleen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

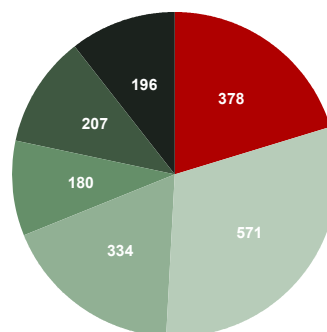
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
< 20 jaar	-61	-11	-51	-62	18	-31	-22	36	-37	77	-144
20-30 jaar	-95	44	75	-16	58	46	57	37	-63	105	248
30-40 jaar	-12	5	17	30	59	65	20	73	-8	78	327
40-50 jaar	11	56	19	21	-14	5	76	21	0	51	246
50-65 jaar	28	0	54	19	-23	20	55	69	-15	21	228
65 jaar e.o.	5	65	65	60	72	-22	1	12	-40	-2	216
<b>Totaal</b>	<b>-124</b>	<b>159</b>	<b>179</b>	<b>52</b>	<b>170</b>	<b>83</b>	<b>187</b>	<b>248</b>	<b>-163</b>	<b>330</b>	<b>1.121</b>

Vestiging vanuit andere gemeenten in Nederland in 2024, naar leeftijd



0-20 jaar	455	20,7%
20-30 jaar	676	30,8%
30-40 jaar	412	18,8%
40-50 jaar	231	10,5%
50-65 jaar	228	10,4%
65 jaar e.o.	194	8,8%
<b>Totaal:</b>	<b>2.196</b>	<b>100,0%</b>

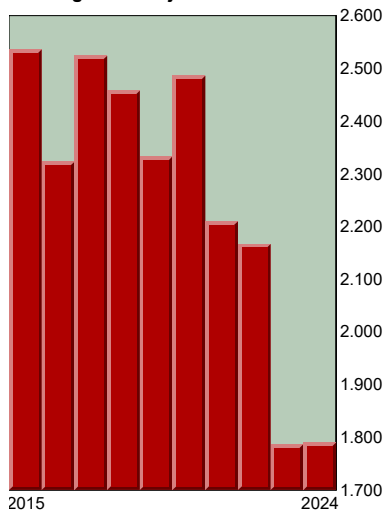
Vertrek naar andere gemeenten in Nederland in 2024, naar leeftijd



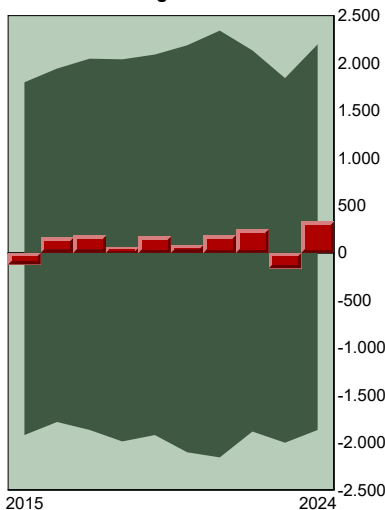
0-20 jaar	378	20,3%
20-30 jaar	571	30,6%
30-40 jaar	334	17,9%
40-50 jaar	180	9,6%
50-65 jaar	207	11,1%
65 jaar e.o.	196	10,5%
<b>Totaal:</b>	<b>1.866</b>	<b>100,0%</b>

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

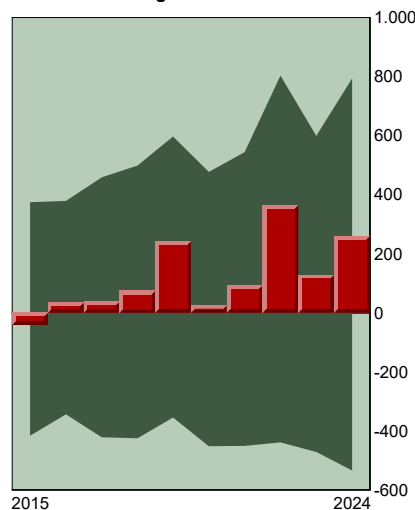
Binnengemeentelijk



Binnenlandse migratie



Buitenlandse migratie



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

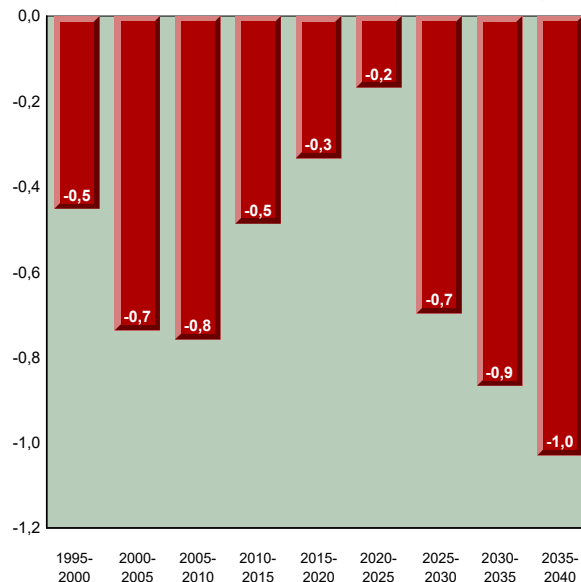
# Bevolkingsprognose

## Bevolkingsprognose

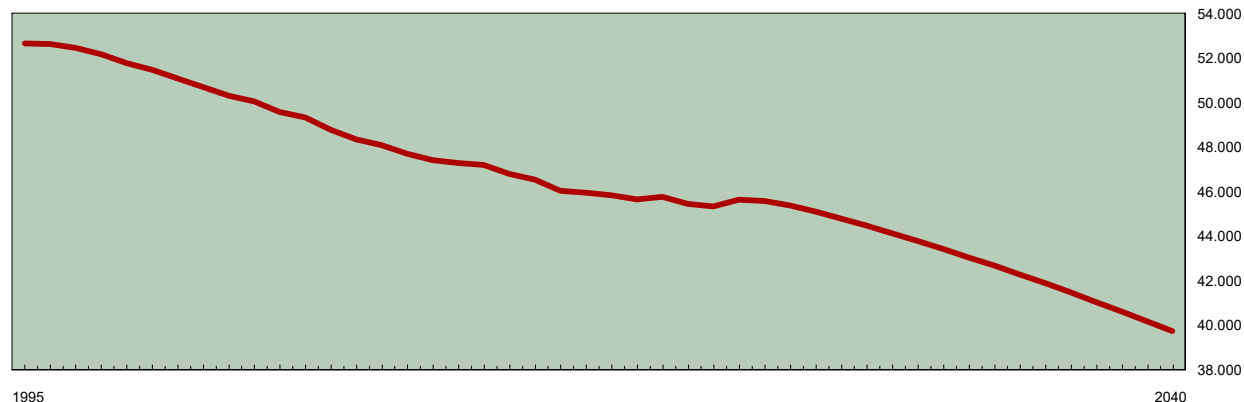
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
1995	52.647	-1.190	-2,3%
2000	51.458	-1.895	-3,7%
2005	49.563	-1.879	-3,8%
2010	47.684	-1.160	-2,4%
2015	46.524	-780	-1,7%
2020	45.750	-380	-0,8%
2025	45.370	-1.580	-3,5%
2030	43.790	-1.900	-4,3%
2035	41.890	-2.160	-5,1%
2040	39.730		

Prognosejaren afgerond op 10-tallen

## Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling in %



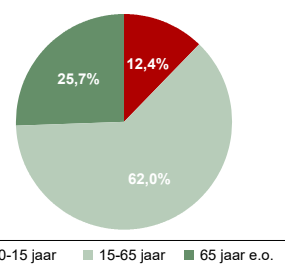
## Bevolkingsprognose, aantal inwoners 1995-2040



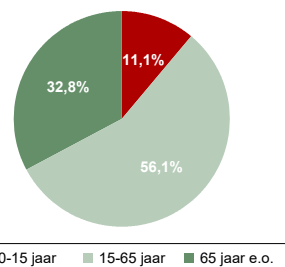
## Bevolkingsprognose naar leeftijdscategorie

	Stand per 1-1			Ontwikkeling in %		
	0-14	15-64	65 e.o.	0-14	15-64	65 e.o.
1995	8.384	35.958	8.305			
2000	7.856	34.903	8.699	-6,3	-2,9	4,7
2005	6.732	33.835	8.996	-14,3	-3,1	3,4
2010	5.948	32.320	9.416	-11,6	-4,5	4,7
2015	5.867	29.945	10.712	-1,4	-7,3	13,8
2020	5.652	28.350	11.747	-4,4	-6,7	8,4
2025	5.573	27.314	12.479	-1,4	-3,7	6,2
2030	5.083	25.423	13.279	-8,8	-6,9	6,4
2035	4.723	23.630	13.535	-7,1	-7,1	1,9
2040	4.409	22.287	13.036	-6,6	-5,7	-3,7
<b>Ontwikkeling 2023-2040</b>				<b>-21,2</b>	<b>-20,4</b>	<b>9,9</b>

## Leeftijdverdeling 2023



## Leeftijdverdeling 2040

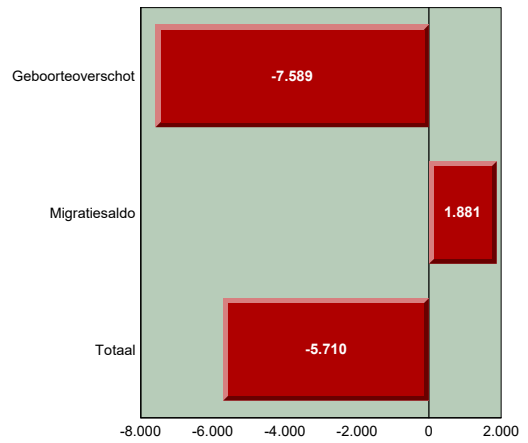


# Samenstelling bevolkingsprognose

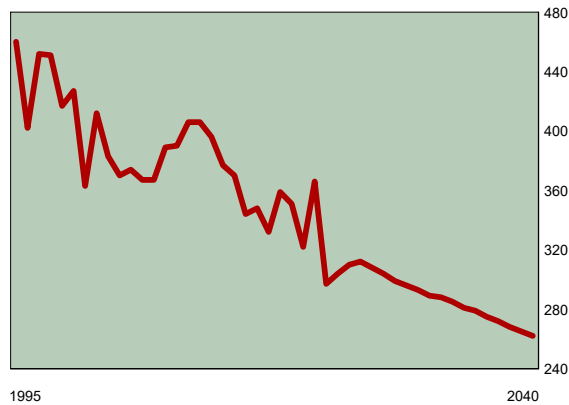
Samenstelling bevolkingsprognose

	Geboorte-overschot	Migratie-saldo	Totaal
1995-2000	-930	-260	-1.190
2000-2005	-1.340	-550	-1.900
2005-2010	-1.340	-540	-1.880
2010-2015	-1.050	-110	-1.160
2015-2020	-1.570	790	-780
2020-2025	-1.940	1.550	-380
2025-2030	-1.870	280	-1.580
2030-2035	-2.030	130	-1.900
2035-2040	-2.170	20	-2.160
<b>2023-2040</b>	<b>-7.590</b>	<b>1.880</b>	<b>-5.710</b>

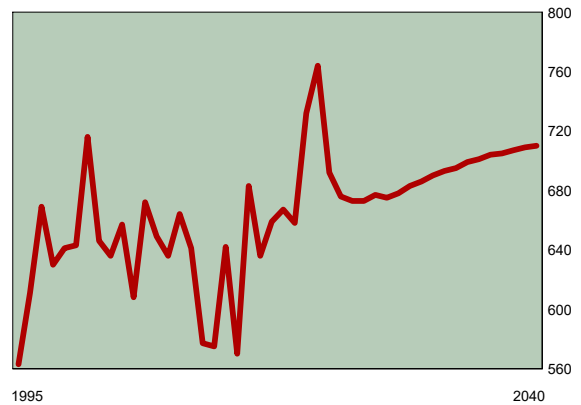
Samenstelling bevolkingsprognose 2023-2040, aantal personen



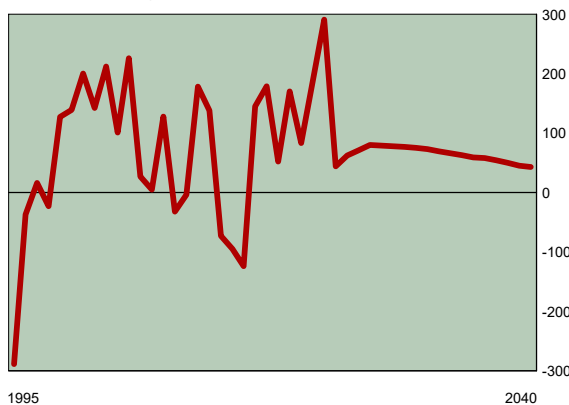
Geboorten



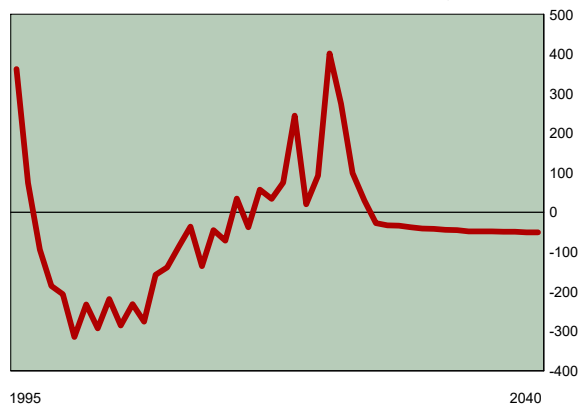
Sterften



Binnenlands migratiesaldo



Buitenlands migratiesaldo

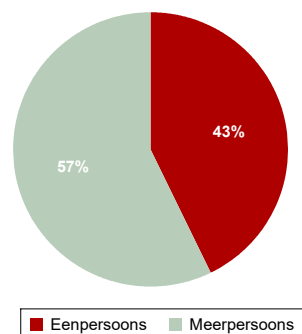


# Huishoudensontwikkeling

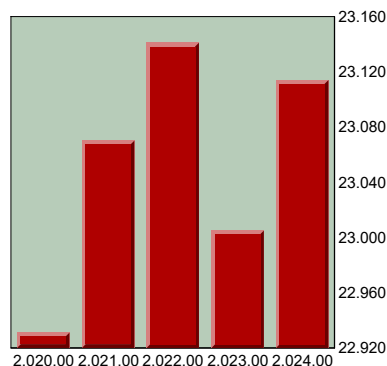
Huishoudens 2020 - 2024 (per 31 december)

	Totaal huishoudens		Eenpersoons-huishoudens		Meerpersoons-huishoudens	
	Abs.	Ontw. in %	Abs.	Ontw. in %	Abs.	Ontw. in %
2020	22.931	-0,2	9.549	1,4	13.382	-1,2
2021	23.070	0,6	9.818	2,7	13.252	-1,0
2022	23.141	0,3	9.802	-0,2	13.339	0,7
2023	23.005	-0,6	9.781	-0,2	13.224	-0,9
2024	23.114	0,5	9.891	1,1	13.223	0,0

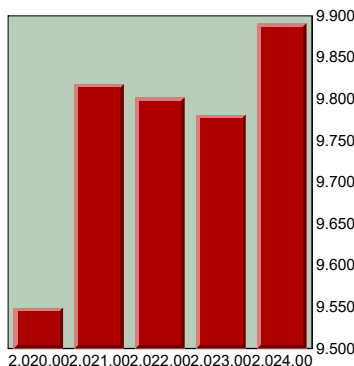
Huishoudenstructuur 31-12-2024



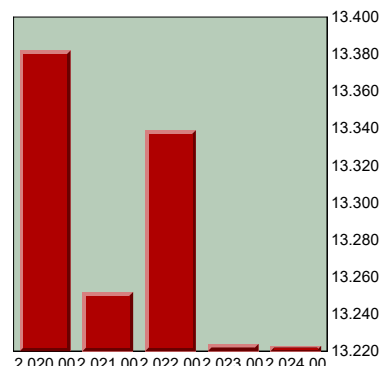
Huishoudens totaal



Eenpersoonshuishoudens



Meerpersoonshuishoudens



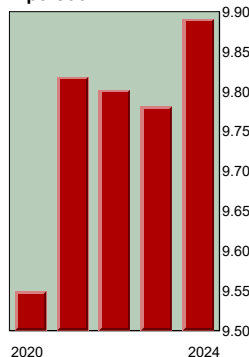
Huishoudens 2020 - 2024 (per 31 december), samenstelling

	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	9.549	1.891	7.065	2.223	1.689	421
2021	9.818	1.891	7.033	2.136	1.660	445
2022	9.802	1.940	7.046	2.161	1.657	448
2023	9.781	1.933	6.938	2.151	1.662	442
2024	9.891	2.006	6.903	2.121	1.636	460

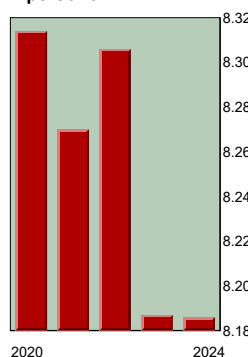
Exclusief overige huishoudens.

Ontwikkeling huishoudens naar aantal personen per huishouden

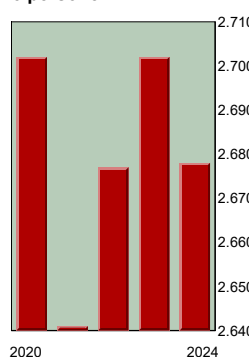
1 persoon



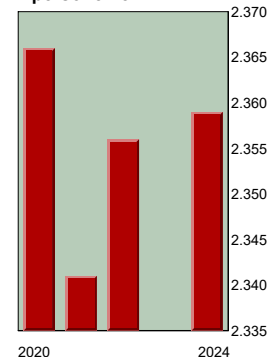
2 personen



3 personen



4 personen e.m.



# Huishoudensleeftijd

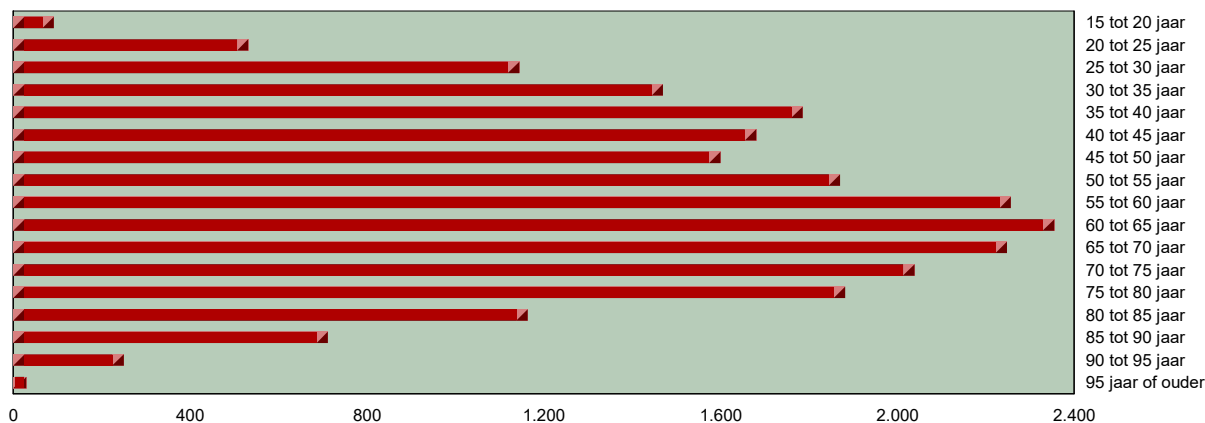
Huishoudensontwikkeling naar leeftijd,  
2020 - 2024 (groei in %)

	2020	2021	2022	2023	2024	Gemiddeld
15 tot 20 jaar	-12,9	16,2	-10,4	11,8	17,4	5,9
20 tot 25 jaar	9,9	7,0	-3,2	-8,6	3,8	1,9
25 tot 30 jaar	-3,6	-0,5	2,3	-3,8	4,9	-0,1
30 tot 35 jaar	1,6	0,4	-2,5	-4,2	-1,1	-1,1
35 tot 40 jaar	-0,5	0,5	5,4	2,9	2,0	2,1
40 tot 45 jaar	3,6	2,8	3,7	-0,7	1,8	2,2
45 tot 50 jaar	-6,9	-2,3	-6,7	0,0	4,1	-2,4
50 tot 55 jaar	-4,1	-2,2	-2,1	-5,7	-5,0	-3,8
55 tot 60 jaar	-0,5	-1,5	-0,9	-2,1	-2,2	-1,4
60 tot 65 jaar	-0,9	-0,4	1,1	0,5	-0,8	-0,1
65 tot 70 jaar	1,5	3,0	-0,9	-1,4	1,7	0,8
70 tot 75 jaar	0,0	0,6	0,7	0,2	-2,9	-0,3
75 tot 80 jaar	2,0	2,4	5,5	5,8	6,4	4,6
80 tot 85 jaar	3,6	-1,2	0,5	1,4	-2,9	0,3
85 tot 90 jaar	-1,2	3,5	3,3	1,7	-0,8	1,3
90 tot 95 jaar	12,4	11,1	-7,0	3,8	5,2	5,1
95 jaar of ouder	-5,7	12,5	0,0	-2,6	-30,0	-3,8
<b>Totaal</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,6</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>

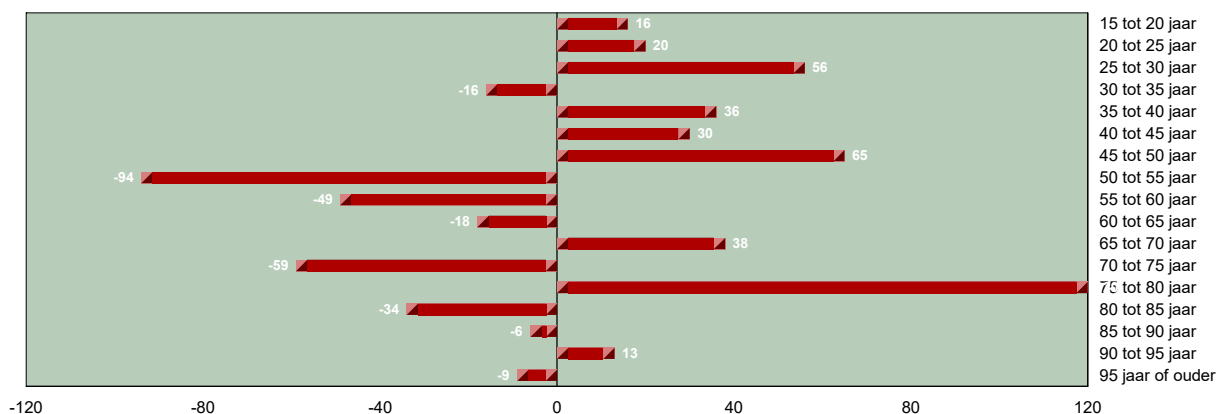
Leeftijdsstructuur  
per 31-12-2024

	Abs.	In %
15 tot 20 jaar	92	0,4%
20 tot 25 jaar	532	2,3%
25 tot 30 jaar	1.145	5,0%
30 tot 35 jaar	1.470	6,4%
35 tot 40 jaar	1.786	7,7%
40 tot 45 jaar	1.681	7,3%
45 tot 50 jaar	1.600	6,9%
50 tot 55 jaar	1.871	8,1%
55 tot 60 jaar	2.257	9,8%
60 tot 65 jaar	2.355	10,2%
65 tot 70 jaar	2.248	9,7%
70 tot 75 jaar	2.039	8,8%
75 tot 80 jaar	1.882	8,1%
80 tot 85 jaar	1.164	5,0%
85 tot 90 jaar	712	3,1%
90 tot 95 jaar	250	1,1%
95 jaar of ouder	30	0,1%
<b>Totaal</b>	<b>23.114</b>	<b>100,0%</b>

Aantal huishoudens naar leeftijdscategorie, 31-12-2024



Verandering van het aantal huishoudens naar leeftijdscategorie, in 2024



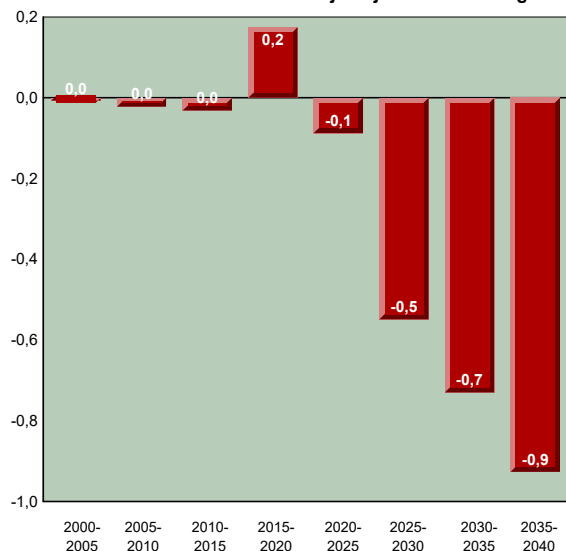
# Huishoudensprognose

## Huishoudensprognose

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2000	22.837	-8	0,0%
2005	22.829	-25	-0,1%
2010	22.804	-36	-0,2%
2015	22.768	200	0,9%
2020	22.970	-100	-0,4%
2025	22.870	-630	-2,7%
2030	22.240	-810	-3,6%
2035	21.430	-990	-4,6%
2040	20.440		

Prognosejaren afgerond op 10-tallen

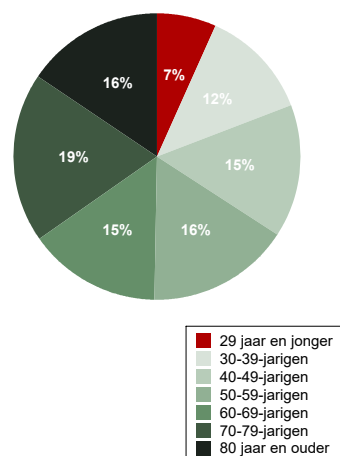
## Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling in %



## Huishoudensprognose naar leeftijdscategorie

	Stand per 1-1		Ontwikkeling 2023-2040	
	2023	2040	Abs.	In %
15-29	1.706	1.370	-330	-19,5%
30-39	3.181	2.520	-660	-20,7%
40-49	3.232	3.090	-140	-4,5%
50-59	4.578	3.290	-1.290	-28,2%
60-69	4.539	3.090	-1.450	-32,0%
70-79	3.595	3.910	310	8,6%
80 e.o.	2.100	3.170	1.070	51,1%
<b>Totaal</b>	<b>22.931</b>	<b>20.440</b>	<b>-2.490</b>	<b>-10,9%</b>

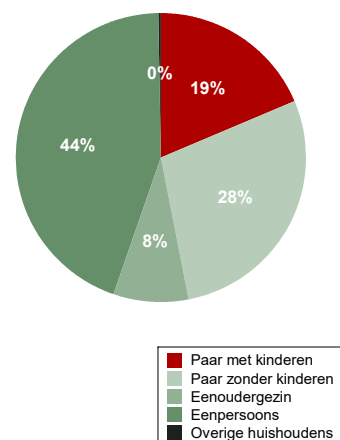
## Leeftijdverdeling 2040



## Huishoudensprognose naar samenstelling

	Stand per 1-1		Ontwikkeling 2023-2040	
	2023	2040	Abs.	In %
Paar met kinderen	4.333	3.830	-500	-11,6%
Paar zonder kinderen	7.065	5.760	-1.300	-18,4%
Eenoudergezin	1.891	1.690	-200	-10,5%
Eenpersoons	9.549	9.070	-480	-5,0%
Overige huishoudens	93	80	-10	-11,8%
<b>Totaal</b>	<b>22.931</b>	<b>20.440</b>	<b>-2.490</b>	<b>-10,9%</b>

## Huishoudenssamenstelling 2040





# Gemeente Kerkrade

## Woningvoorraad

## Eigendom & woningtype

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

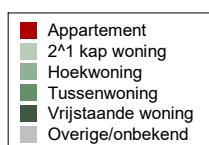
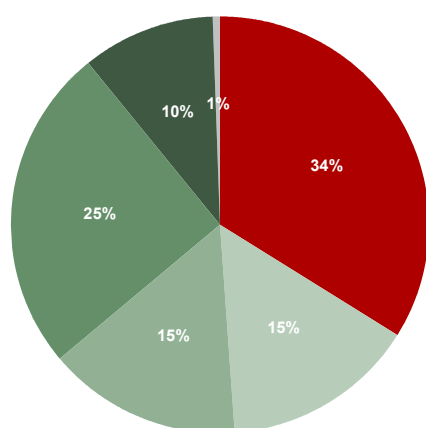
	Huur	Koop	Totaal
Appartement	7.040	905	7.945
2^1 kap woning	526	3.026	3.552
Hoekwoning	1.154	2.337	3.491
Tussenwoning	2.216	3.737	5.953
Vrijstaande woning	219	2.193	2.412
Overige/onbekend	76	76	152
<b>Totaal</b>	<b>11.231</b>	<b>12.274</b>	<b>23.505</b>

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

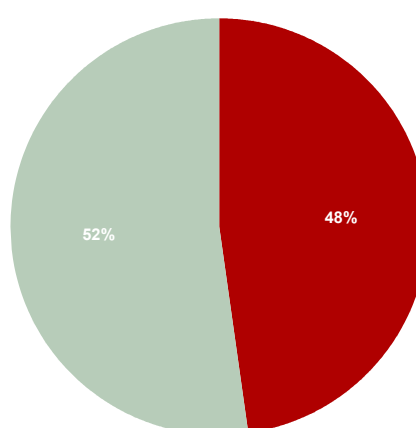
	Huur	Koop	Totaal
Appartement	89%	11%	34%
2^1 kap woning	15%	85%	15%
Hoekwoning	33%	67%	15%
Tussenwoning	37%	63%	25%
Vrijstaande woning	9%	91%	10%
Overige/onbekend	50%	50%	1%
<b>Totaal</b>	<b>48%</b>	<b>52%</b>	<b>100%</b>

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

Woningvoorraad, naar woningtype (in %)



Woningvoorraad, naar eigendom (in %)



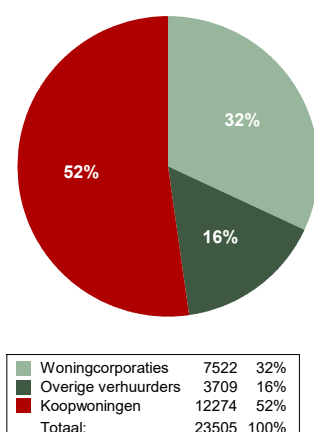
# Particuliere huursector en woningcorporaties

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

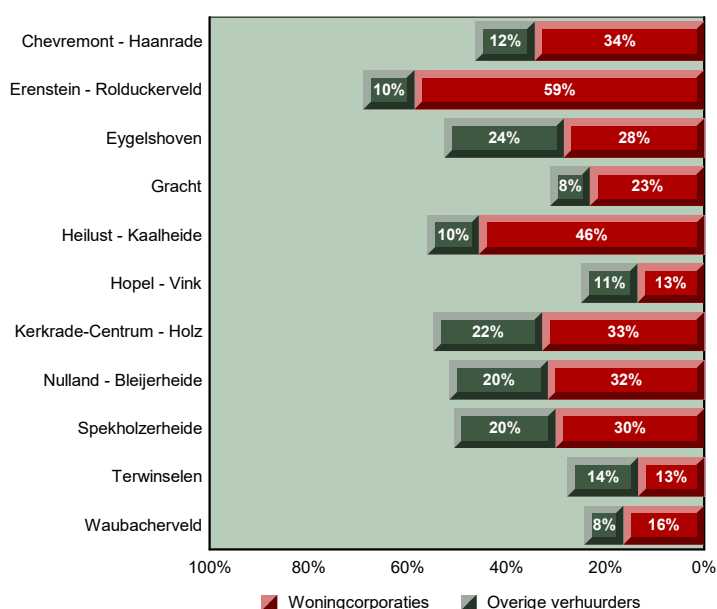
## Woningvoorraad 31-12-2024, woningcorporaties - overige verhuurders - koopwoningen

	Woningcorporaties		Overige verhuurders		Koop		Totaal	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Kerkrade	7.522	32%	3.709	16%	12.274	52%	23.505	100%

Woningvoorraad naar eigendom



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

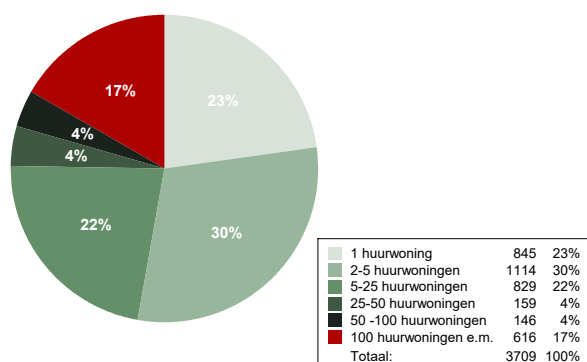


## Huurwoningvoorraad 31-12-2024, naar geregistreerd energielabel

	Abs.	In %
A	3.151	28%
B	1.699	15%
C	2.451	22%
D	1.078	10%
E	631	6%
F	327	3%
G	296	3%
Onbekend	1.598	14%
<b>Totaal</b>	<b>11.231</b>	<b>100%</b>

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

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



## Bouwjaar en duurzaamheid

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

### Woningvoorraad 31-12-2024, naar bouwjaar

	Aantal	In %
<1945	4.897	21%
1945-1960	3.597	15%
1960-1970	2.487	11%
1970-1980	4.314	18%
1980-1990	3.831	16%
1990-2000	2.104	9%
2000-2010	1.299	6%
vanaf 2010	975	4%
Onbekend	1	0%
<b>Totaal</b>	<b>23.505</b>	<b>100%</b>

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

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

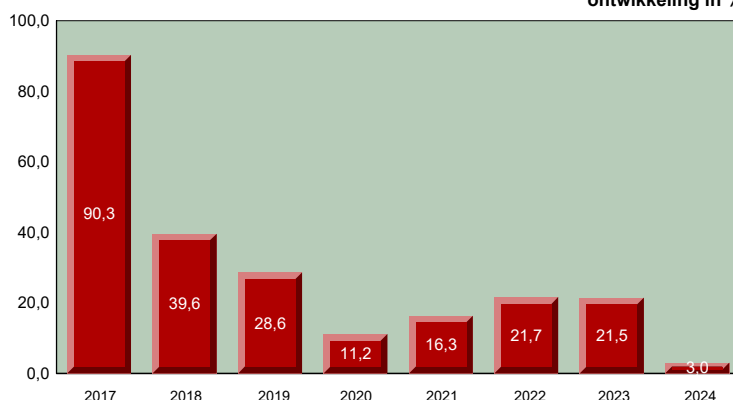
	RM	GM	MIP	Overig
<1945	71	2	303	4.521
1945-1960	0	0	27	3.570
1960-1970	0	0	6	2.481
1970-1980	6	0	2	4.306
1980-1990	15	0	68	3.748
1990-2000	12	0	14	2.078
2000-2010	1	0	9	1.289
vanaf 2010	0	0	0	975
Onbekend	0	0	0	1
<b>Totaal</b>	<b>105</b>	<b>2</b>	<b>429</b>	<b>22.969</b>

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

### Woningen met zonnepanelen

	Aantal	Aandeel in %
2016	1.199	5,0%
2017	2.282	9,3%
2018	3.186	13,0%
2019	4.097	16,7%
2020	4.554	18,6%
2021	5.298	21,6%
2022	6.448	26,3%
2023	7.833	31,9%
2024	8.070	33,4%

### 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	3.151	28%	763	6%	3.914	17%
B	1.699	15%	695	6%	2.394	10%
C	2.451	22%	1.367	11%	3.818	16%
D	1.078	10%	682	6%	1.760	7%
E	631	6%	623	5%	1.254	5%
F	327	3%	415	3%	742	3%
G	296	3%	410	3%	706	3%
Onbekend	1.598	14%	7.319	60%	8.917	38%
<b>Totaal</b>	<b>11.231</b>	<b>100%</b>	<b>12.274</b>	<b>100%</b>	<b>23.505</b>	<b>100%</b>

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

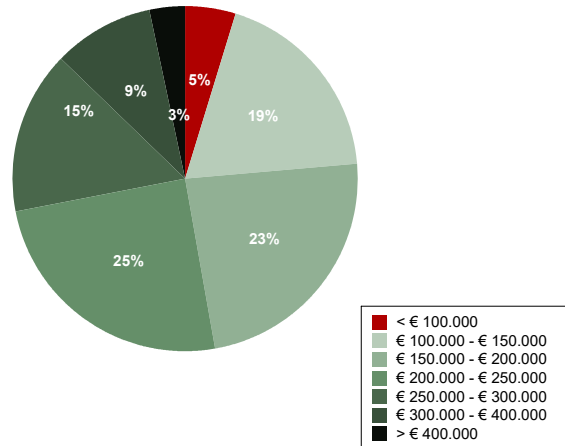
# WOZ-waarde 1-1-2024

De gegevens hebben betrekking op de gemiddelde WOZ-waarde per 1-1-2024 op basis van de woningvoorraad van 31-12-2024. Woningen waarvan de WOZ-waarde onbekend is, zijn in de onderstaande overzichten buiten beschouwing gelaten. De omvang van de waarde van de woningvoorraad (deel waarvan de waarde bekend is) in de gemeente Kerkrade bedraagt: € 5.059.155.000.

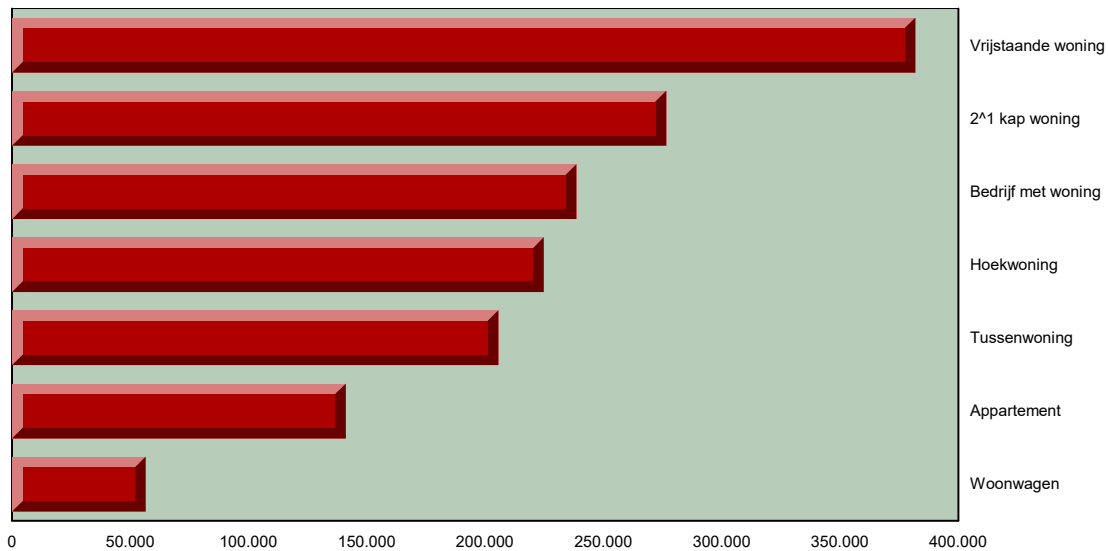
Gemiddelde WOZ-waarde 1-1-2024, naar woningtype

	Aantal	In €
Appartement	7.944	141.000
2^1 kap woning	3.552	276.500
Hoekwoning	3.491	224.700
Tussenwoning	5.953	205.500
Vrijstaande woning	2.412	381.700
Bedrijf met woning	111	238.500
Woonwagen	39	56.400
<b>Totaal</b>	<b>23.502</b>	<b>215.300</b>

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



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



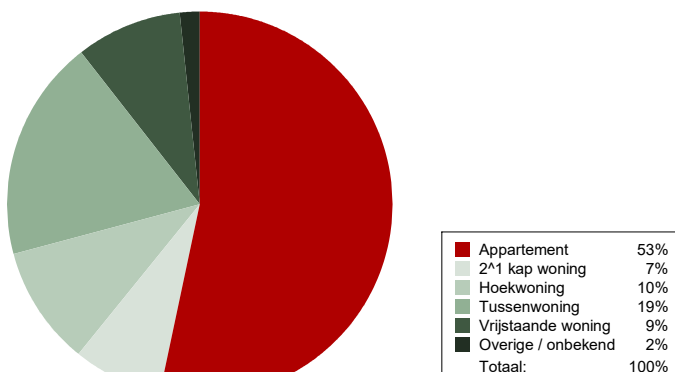
# Leegstand

Leegstand 31-12-2024, naar woningtype

	Aantal	In %
Appartement	497	6,3%
2^1 kap woning	69	1,9%
Hoekwoning	94	2,7%
Tussenwoning	173	2,9%
Vrijstaande woning	81	3,4%
Bedrijf met woning	9	8,0%
Woonwagen	7	17,5%
<b>Totaal</b>	<b>930</b>	<b>4,0%</b>

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

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

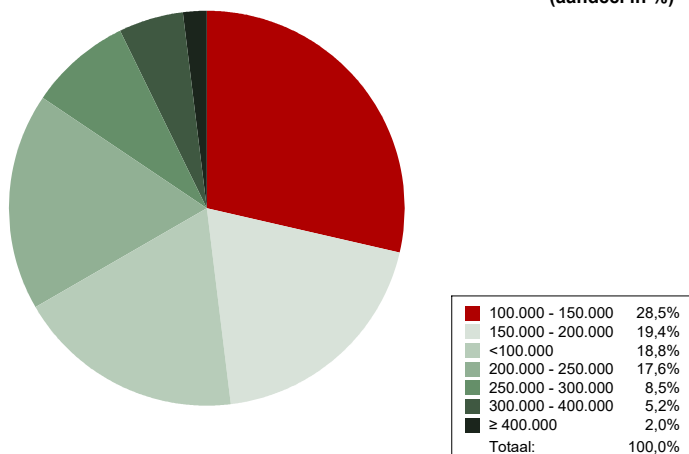


Leegstand 31-12-2024, naar WOZ-waardeklasse

	Aantal	In %
< 100.000	175	19%
100.000 - 150.000	266	29%
150.000 - 200.000	181	19%
200.000 - 250.000	164	18%
250.000 - 300.000	79	8%
300.000 - 400.000	48	5%
≥ 400.000	19	2%
<b>Totaal</b>	<b>932</b>	<b>100%</b>

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

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

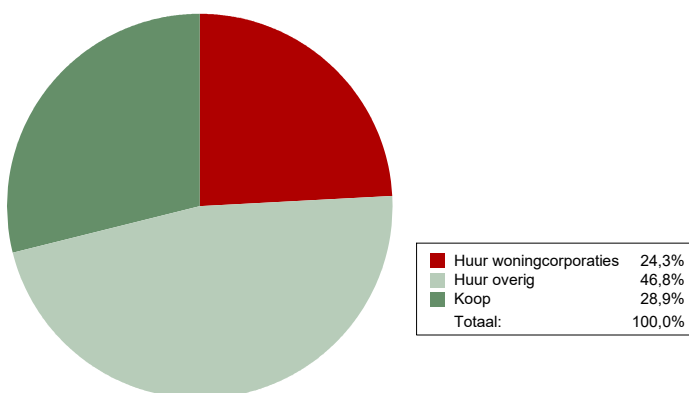


Leegstand 31-12-2024, naar eigendom

	Aantal	In %
Huur woningcorporaties	226	24%
Huur overig	435	47%
Koop	269	29%
<b>Totaal</b>	<b>930</b>	<b>100%</b>

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

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



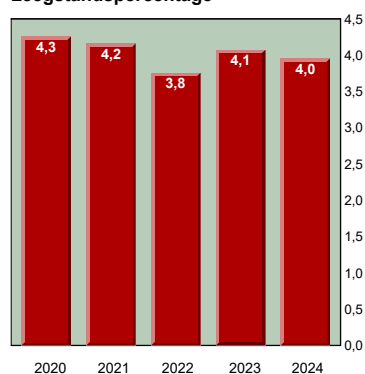
# Leegstandsontwikkeling

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

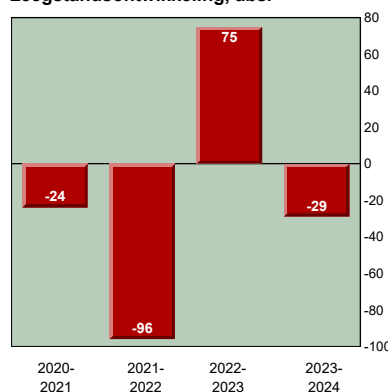
	Apparte- menten	2^1 kap woningen	Hoek- woningen	Tussen- woningen	Vrijstaande woningen	Overige woningen	Totaal
2020	577	71	107	155	80	14	1.004
2021	563	72	93	157	81	14	980
2022	450	62	104	170	82	16	884
2023	537	54	97	174	79	18	959
2024	497	69	94	173	81	16	930

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

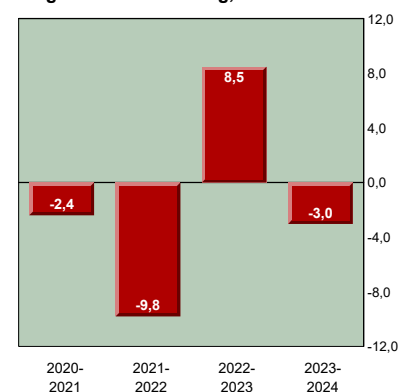
Leegstandspercentage



Leegstandsontwikkeling, abs.



Leegstandsontwikkeling, in %



Leegstand 2020-2024 naar buurtcluster, aantal woningen

Leegstandspercentage

	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
Chevremont - Haanrade	84	74	96	97	89	3,2	2,8	3,6	3,6	3,4
Erenstein - Rolduckerveld	126	178	89	143	77	5,6	7,9	4,3	6,9	3,9
Eygelshoven	46	57	47	56	53	3,8	4,7	3,9	4,6	4,4
Gracht	22	21	18	16	16	2,2	2,1	1,8	1,6	1,6
Heilust - Kaalheide	67	59	70	56	68	2,6	2,2	2,6	2,1	2,5
Hopel - Vink	66	70	56	66	68	3,1	3,3	2,6	3,1	3,2
Kerkrade-Centrum - Holz	234	180	164	166	192	5,9	4,5	4,1	4,2	4,8
Nulland - Bleijerheide	192	195	188	196	198	5,1	5,3	5,0	5,2	5,2
Spekholzerheide	100	100	98	100	107	5,7	5,6	5,5	5,6	6,0
Terwinselen	55	40	48	49	50	3,1	2,3	2,7	2,8	2,9
Waubacherveld	12	6	10	14	12	2,4	1,2	2,0	2,8	2,4
<b>Totaal</b>	<b>1.004</b>	<b>980</b>	<b>884</b>	<b>959</b>	<b>930</b>	<b>4,3</b>	<b>4,2</b>	<b>3,8</b>	<b>4,1</b>	<b>4,0</b>

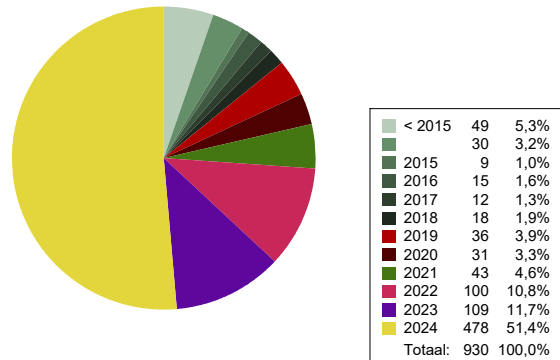
# Leegstandsduur

De gemiddelde leegstandsduur per 31-12-2024 in de gemeente Kerkrade bedraagt: **833 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	504	54%
1 - 2 jaar	111	12%
2 - 5 jaar	172	18%
≥ 5 jaar	143	15%
<b>Totaal</b>	<b>930</b>	<b>100%</b>

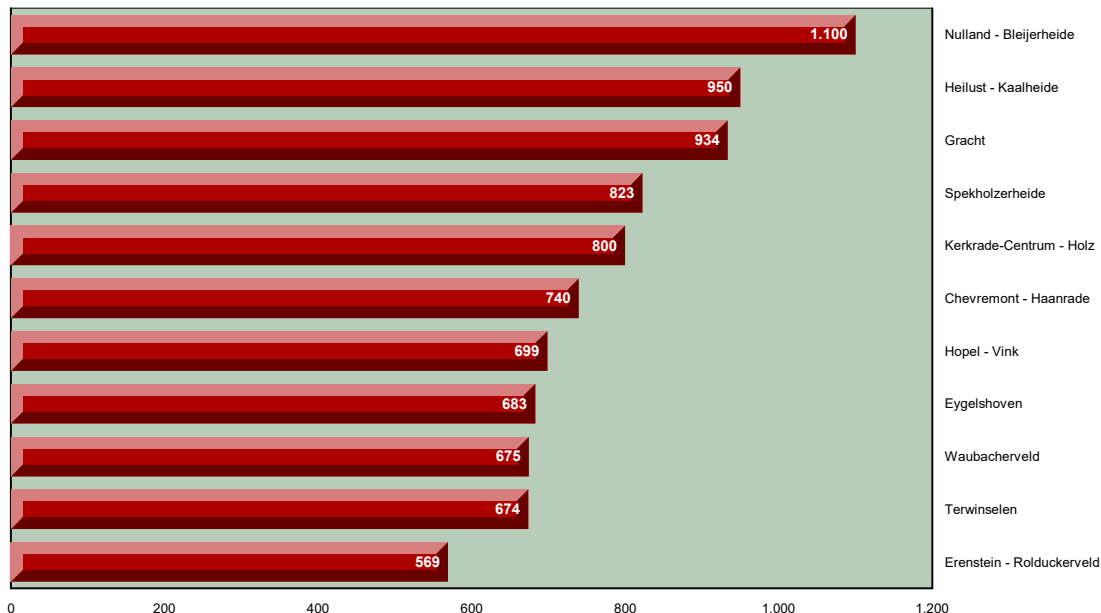
## Leegstandverdeling 31-12-2024, naar jaar van leegstand



## Leegstand 31-12-2024, initiële leegstand

	Aantal	In %
Initiële leegstand	2	0%
Overige leegstand	898	100%
<b>Totaal</b>	<b>900</b>	<b>100%</b>

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



# Leegstandssort

Leegstand 31-12-2024, Top 10 naar leegstandsoort

Kwaliteitsindicatoren	Aantal	In %
1	423	45%
12	238	26%
16	76	8%
19	35	4%
129	28	3%
17	26	3%
1268	23	2%
127	22	2%
126	19	2%
13	11	1%
Overige combinaties	29	3%
<b>Totaal</b>	<b>930</b>	<b>100%</b>

Leegstand 31-12-2024, Top 10 naar postcode

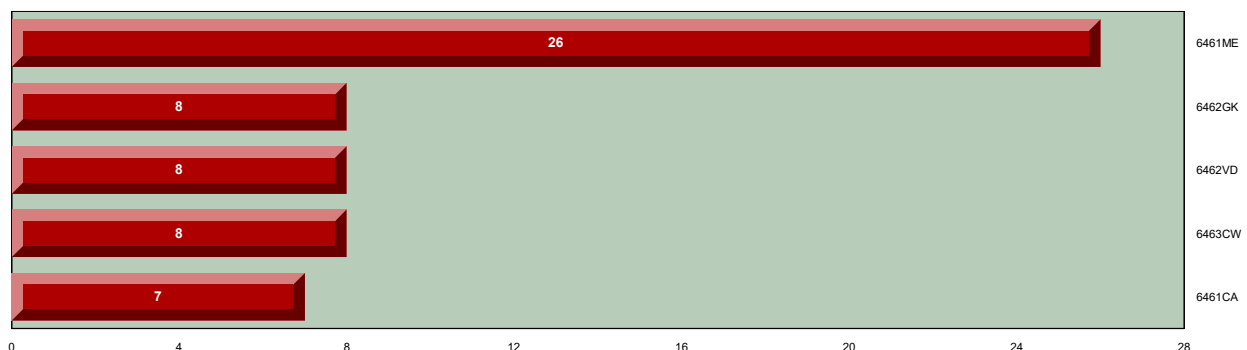
Postcode	Aantal
6461ME	26
6462GK	8
6462VD	8
6463CW	8
6461CA	7
6461CN	7
6462VB	7
6462VE	7
6463VG	7
6471AJ	7
Overige postcodes	838
<b>Totaal</b>	<b>930</b>

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

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

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

Top 5 Leegstand 31-12-2024, naar postcode



# Leegstand woningcorporaties

## Leegstand 31-12-2024, woningcorporaties

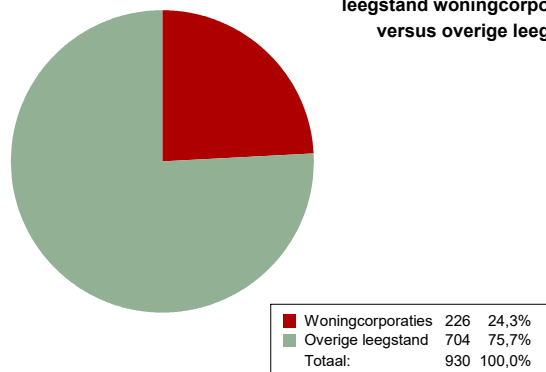
	Aantal	Leegstand %
<b>Leegstand woningcorporaties</b>	226	3,0%

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

## Leegstand 31-12-2024, woningcorporaties

	Aantal	In %
Leegstand woningcorporaties	226	24,3%
Overige leegstand	704	75,7%
<b>Totaal</b>	<b>930</b>	<b>100,0%</b>

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

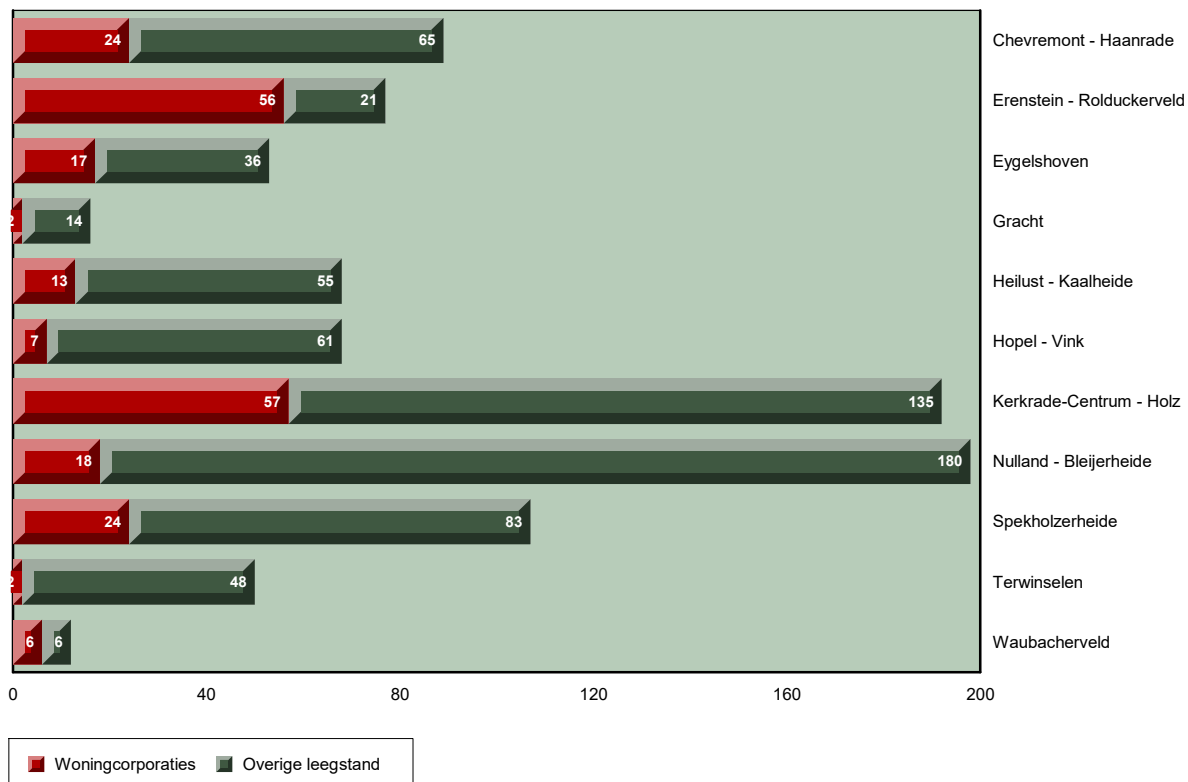


## Leegstand 31-12-2024, bewuste leegstand

	Aantal	In %
Bewuste leegstand	22	2,4%
Overige leegstand	908	97,6%
<b>Totaal</b>	<b>930</b>	<b>100,0%</b>

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

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



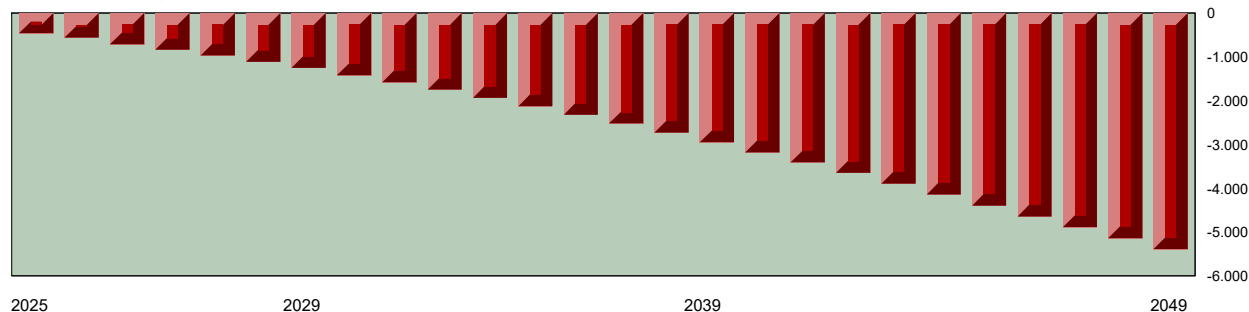
# Kwantitatieve transformatieopgave

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	-460	-2,0%
De komende 5 jaar (2025 t/m 2029)	-1.110	-4,7%
De komende 15 jaar (2025 t/m 2039)	-2.950	-12,6%
De komende 25 jaar (2025 t/m 2049)	-5.390	-22,9%

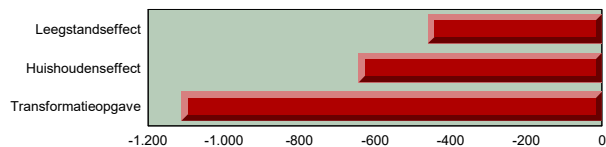
## Transformatieopgave voor de komende 25 jaar (2025 t/m 2049)



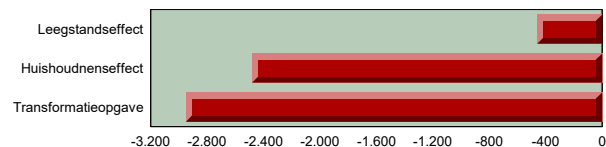
## Leegstandseffect 2025

Huidige woningvoorraad	23.505
- bewoond	22.575
- leegstaand (4,0%)	930
└ frictieleegstand	470
└ overige leegstand (opgave)	-460

## 2025 t/m 2029



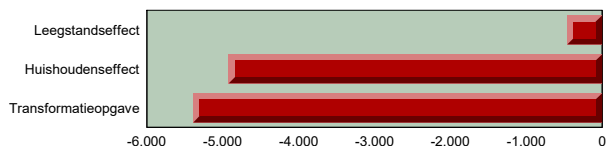
## 2025 t/m 2039



## Huishoudenseffect 2025 t/m 2049

In de komende 5 jaar (2025 - 2029)	-640
In de komende 15 jaar (2025 - 2039)	-2.480
In de komende 25 jaar (2025 - 2049)	-4.920

## 2025 t/m 2049



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

	Transformatie Opgave	Omgevings- vergunningen	Opgave (incl. vergunningen)
Kerkrade	-1.110	245	-1.360



# Gemeente Kerkrade

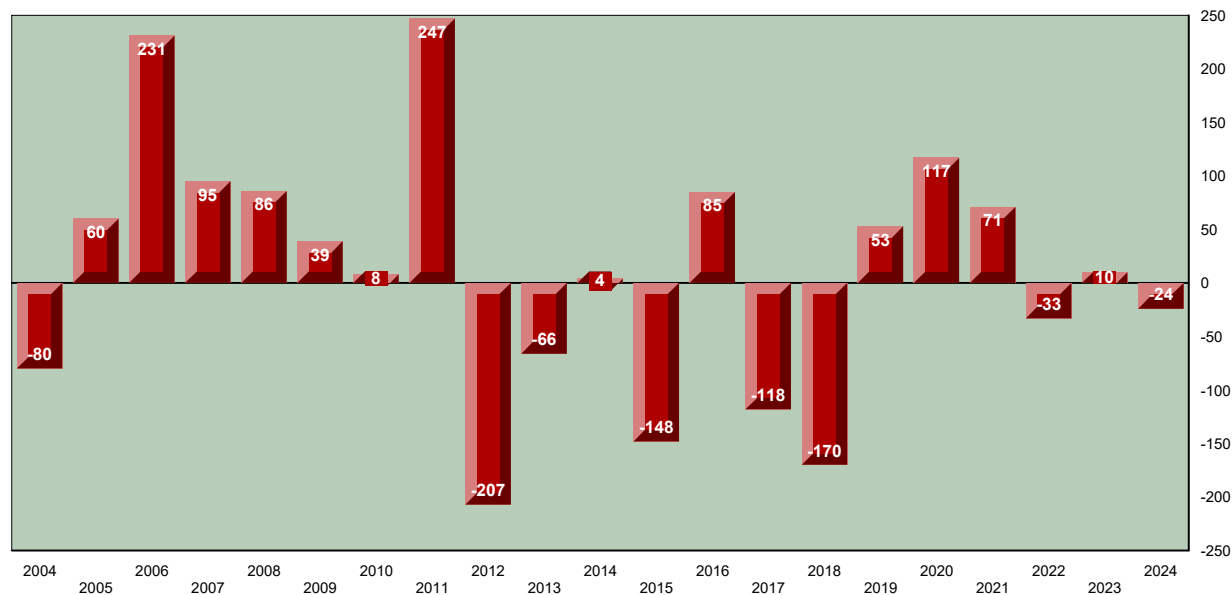
## Woningvoorraadontwikkeling

# Toevoegingen & onttrekkingen

## Woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen 10 jaar

	Saldo		Toevoegingen		Onttrekkingen	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
2015	-148	-0,6%	11	0,0%	-159	-0,7%
2016	85	0,4%	133	0,6%	-48	-0,2%
2017	-118	-0,5%	91	0,4%	-209	-0,9%
2018	-170	-0,7%	41	0,2%	-211	-0,9%
2019	53	0,2%	63	0,3%	-10	0,0%
2020	117	0,5%	122	0,5%	-5	0,0%
2021	71	0,3%	76	0,3%	-5	0,0%
2022	-33	-0,1%	178	0,8%	-211	-0,9%
2023	10	0,0%	18	0,1%	-8	0,0%
2024	-24	-0,1%	80	0,3%	-104	-0,4%

## 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	66	83%	633	78%
	Bestemmingswijziging	11	14%	118	15%
	Woonruimtesplitsing	3	4%	62	8%
	<b>Totaal</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>	<b>813</b>	<b>100%</b>
Onttrekking	Sloop	-89	86%	-805	83%
	Bestemmingswijziging	-6	6%	-16	2%
	Woonruimtesamenvoeging	-9	9%	-149	15%
	<b>Totaal</b>	<b>-104</b>	<b>100%</b>	<b>-970</b>	<b>100%</b>
<b>Totaal (woningvoorraadontwikkeling)</b>		<b>-24</b>	<b>100%</b>	<b>-157</b>	<b>100%</b>

## Planlijst realisaties in 2024 - toevoegingen

---

### Planlijst realisaties woningtoevoegingen in 2024

---

Plannaam	Buurtcluster/kern	Aantal
Marktstraat-Einderstraat	Kerkrade-Centrum - Holz	58
Mgr. Nolensplein 3	Hopel - Vink	3
Franciscanerstraat 6A	Nulland - Bleijerheide	2
Patronaatstraat 72	Spekholzerheide	2
Vinkerstraat 170-172	Hopel - Vink	2
Zonstraat 15-17	Erenstein - Rolduckerveld	2
Caspar Sprokelstraat 7	Kerkrade-Centrum - Holz	1
Eindervoetpad 7	Kerkrade-Centrum - Holz	1
Grensstraat 23A	Chevremont - Haanrade	1
Grensstraat 23B	Chevremont - Haanrade	1
Kloosterraderstraat 8	Kerkrade-Centrum - Holz	1
Krichelbergsweg 32 sloop-nieuwbouw	Heilust - Kaalheide	1
Lupinestraat 181	Heilust - Kaalheide	1
Poststraat 34	Kerkrade-Centrum - Holz	1
Teutelebroekstraat 10	Erenstein - Rolduckerveld	1
Teutelebroekstraat 19 / Kerkvoetpad 4	Erenstein - Rolduckerveld	1
Teutelebroekstraat 20	Erenstein - Rolduckerveld	1

---

## Planlijst realisaties in 2024 - onttrekkingen

---

### Planlijst realisaties woningonttrekkingen in 2024

---

Plannaam	Buurtcluster/kern	Aantal
Rolduckerveld	Erenstein - Rolduckerveld	-62
Herstr. Schoutstraat/Toupsbergstraat	Chevremont - Haanrade	-26
Peschbeemdenstraat 4-4A	Nulland - Bleijerheide	-3
Franciscanerstraat 6A	Nulland - Bleijerheide	-2
Mgr. Nolensplein 3	Hopel - Vink	-2
Patronaatstraat 72	Spekholzerheide	-2
Franciscanerstraat 6B	Nulland - Bleijerheide	-1
Franciscanerstraat 6C	Nulland - Bleijerheide	-1
Grensstraat 23	Chevremont - Haanrade	-1
Holzstraat 2	Kerkrade-Centrum - Holz	-1
Krichelbergsweg 15A	Heilust - Kaalheide	-1
Patronaatstraat 72A	Spekholzerheide	-1
Tunnelweg 86A	Terwinselen	-1

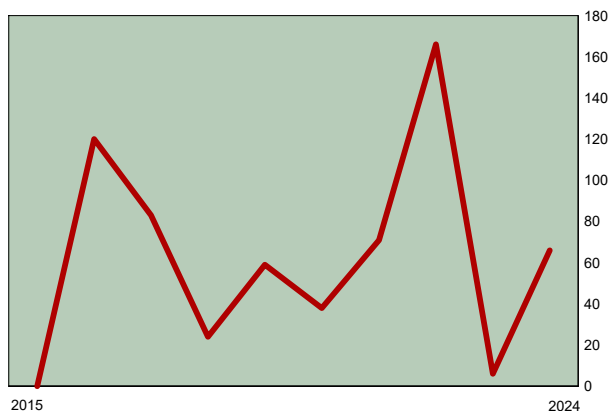
---

# Nieuwbouw

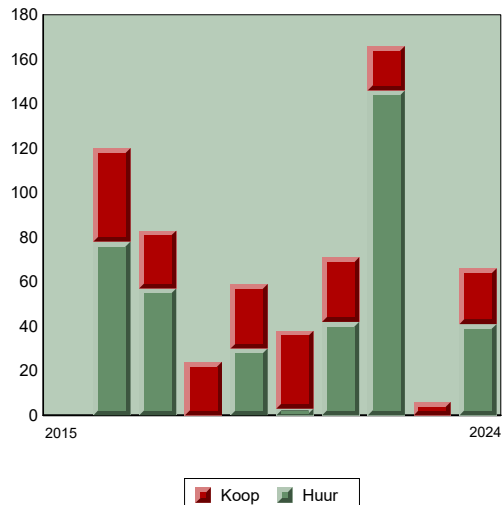
## Nieuwbouw van woningen in de afgelopen 10 jaar

	Nieuwbouw		Eigendomsverhouding				Woningtype			
	Totaal		Huur		Koop		Eengezins		Meergezins	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
2015	0	0,0%	0	-	0	-	0	-	0	-
2016	120	0,5%	78	65%	42	35%	59	49%	61	51%
2017	83	0,4%	57	69%	26	31%	17	20%	66	80%
2018	24	0,1%	0	0%	24	100%	24	100%	0	0%
2019	59	0,3%	30	51%	29	49%	57	97%	2	3%
2020	38	0,2%	3	8%	35	92%	38	100%	0	0%
2021	71	0,3%	42	59%	29	41%	71	100%	0	0%
2022	166	0,7%	146	88%	20	12%	52	31%	114	69%
2023	6	0,0%	0	0%	6	100%	6	100%	0	0%
2024	66	0,3%	41	62%	25	38%	43	65%	23	35%

### Nieuwbouw in de afgelopen 10 jaar



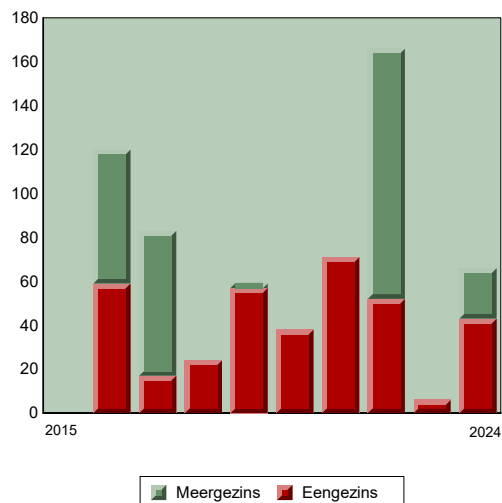
### Nieuwbouw naar huur/koop



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

		2024		2015 - 2024	
		Abs.	In %	Abs.	In %
Huur	Eengezins	18	27%	174	27%
	Meergezins	23	35%	223	35%
	<b>Subtotaal</b>	<b>41</b>	<b>62%</b>	<b>397</b>	<b>63%</b>
Koop	Eengezins	25	38%	193	30%
	Meergezins	0	0%	43	7%
	<b>Subtotaal</b>	<b>25</b>	<b>38%</b>	<b>236</b>	<b>37%</b>
<b>Totaal</b>	<b>66</b>	<b>100%</b>	<b>633</b>	<b>100%</b>	

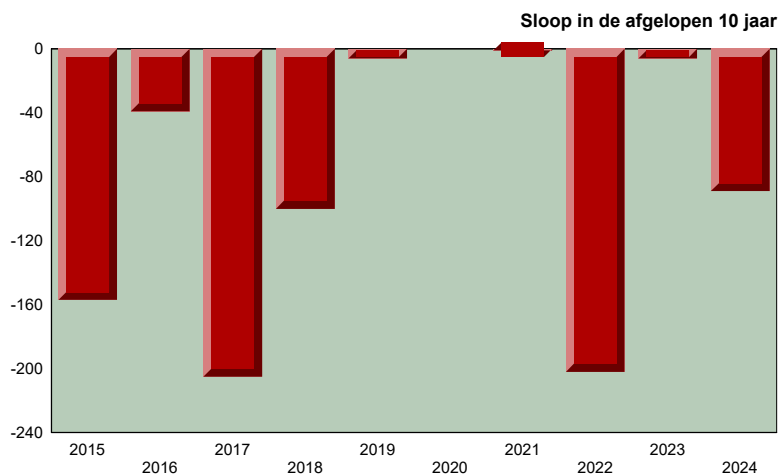
### Nieuwbouw naar woningtype



# Sloop

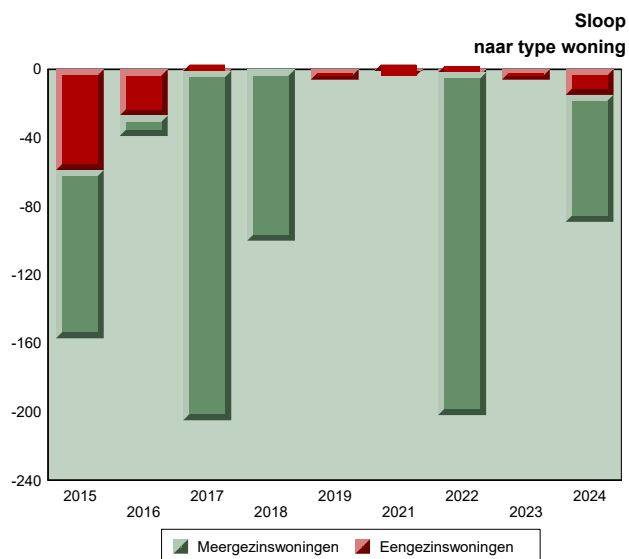
Sloop in de afgelopen 10 jaar

	Abs.	In %
2015	-157	-0,7%
2016	-39	-0,2%
2017	-205	-0,9%
2018	-100	-0,4%
2019	-6	0,0%
2020	0	0,0%
2021	-1	0,0%
2022	-202	-0,9%
2023	-6	0,0%
2024	-89	-0,4%



Sloop naar eigendomsverhouding en woningtype in de afgelopen 10 jaar

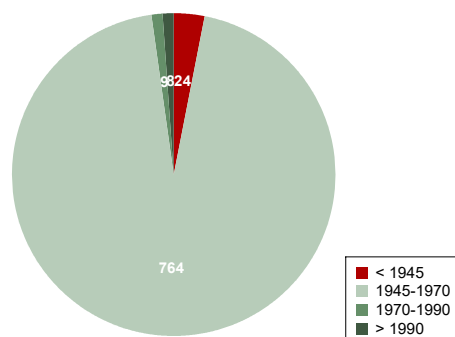
		2015 - 2024	
		Abs.	In %
Huur	Eengezins	-67	8%
	Meergezins	-688	85%
	<b>Totaal</b>	<b>-755</b>	<b>94%</b>
Koop	Eengezins	-50	6%
	<b>Totaal</b>	<b>-50</b>	<b>6%</b>
<b>Totaal</b>		<b>-805</b>	<b>100%</b>



Sloop naar bouwjaar; in de afgelopen 10 jaar

	2015 - 2024	
	Abs.	In %
< 1945	-24	3%
1945-1970	-764	95%
1970-1990	-9	1%
> 1990	-8	1%
<b>Totaal</b>	<b>-805</b>	<b>100%</b>

Sloop naar bouwjaar; in de afgelopen 10 jaar



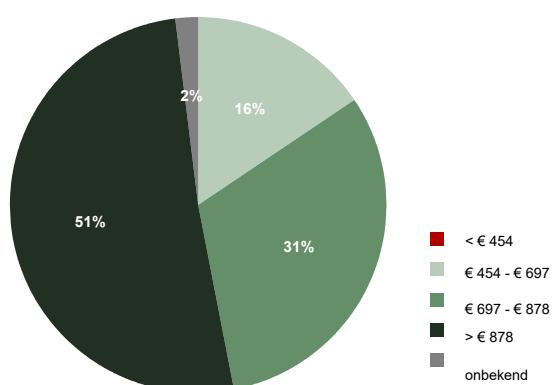
# Prijsklassen

## Huurwoningen

Aantal gerealiseerde huurwoningen in 2024, naar prijs

	Aantal	In %
< € 454	0	0%
€ 454 - € 697	8	16%
€ 697 - € 878	16	31%
> € 878	26	51%
onbekend	1	2%
<b>Totaal</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>

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

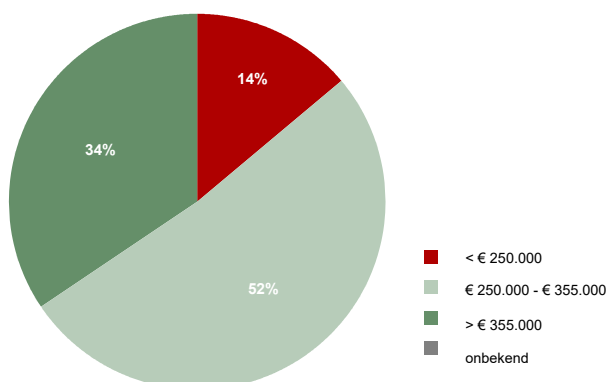


## Koopwoningen

Aantal gerealiseerde koopwoningen in 2024, naar prijs

	Aantal	In %
< € 250.000	4	14%
€ 250.000 - € 355.000	15	52%
> € 355.000	10	34%
onbekend	0	0%
<b>Totaal</b>	<b>29</b>	<b>100%</b>

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





# Gemeente Kerkrade

## Woningcorporaties

# Huurwoningvoorraad woningcorporaties

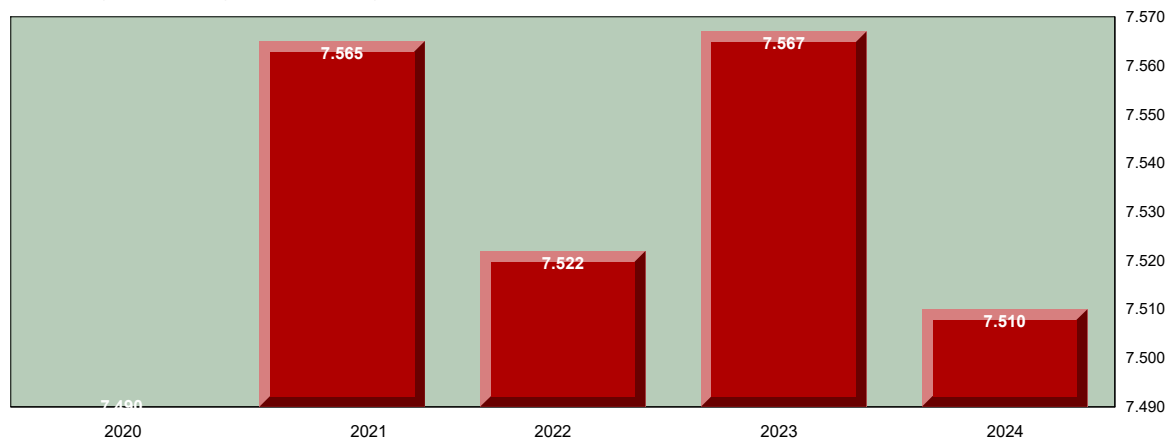
## Woningcorporaties, zelfstandige huurwoningen

	Per 31-12		Verandering	
	Abs.	Abs.	In %	
2020	7.490			
2021	7.565	75	1,0%	
2022	7.522	-43	-0,6%	
2023	7.567	45	0,6%	
2024	7.510	-57	-0,8%	
<b>Periode 2021 t/m 2024</b>		<b>20</b>	<b>0,3%</b>	

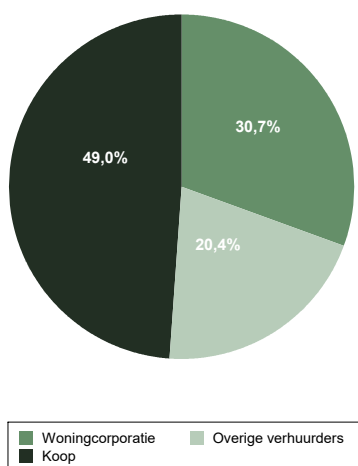
## Top 5 woningcorporaties, per 31-12-2024

	Abs.	In %
HEEMwonen	4.980	66%
Wonen Zuid	1.757	23%
Wonen Limburg	773	10%

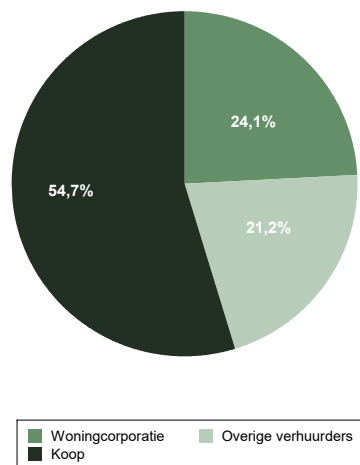
## Zelfstandige huurwoningvoorraad woningcorporaties, per 31-12



Woningvoorraad 31-12-2024  
aandeel corporatiebezit Kerkrade



Woningvoorraad 31-12-2024  
aandeel corporatiebezit Limburg



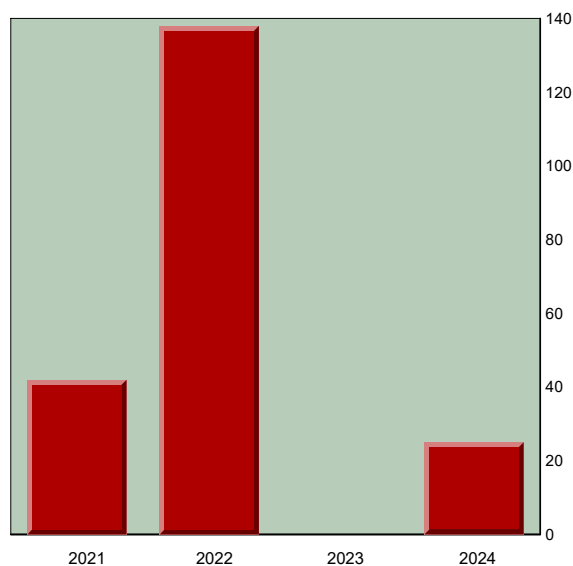
# Dynamiek

## Dynamiek

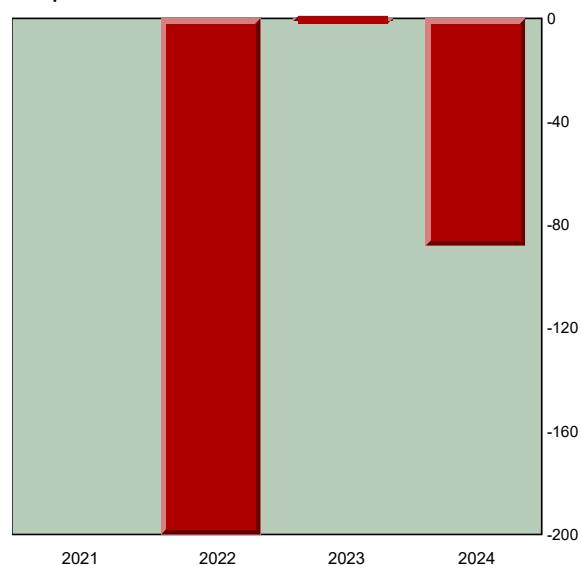
	Voorraad 1-1	Nieuwbouw		Aankoop		Sloop		Verkoop		Ov. mutaties*		Voorraad 31-12
		Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	
2021	7.490	42	0,6%	9	0,1%	0	0,0%	-1	0,0%	25	0,3%	7.565
2022	7.565	138	1,8%	18	0,2%	-200	-2,6%	-3	0,0%	4	0,1%	7.522
2023	7.522	0	0,0%	48	0,6%	-1	0,0%	0	0,0%	-2	0,0%	7.567
2024	7.567	25	0,3%	20	0,3%	-88	-1,2%	-2	0,0%	0	0,0%	7.522

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

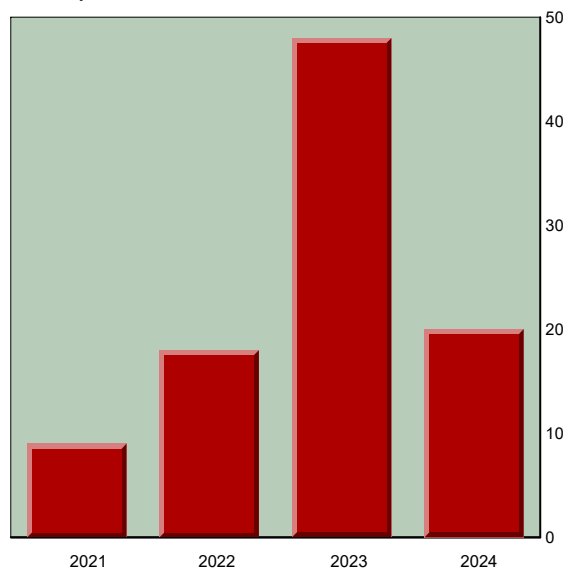
### Nieuwbouw



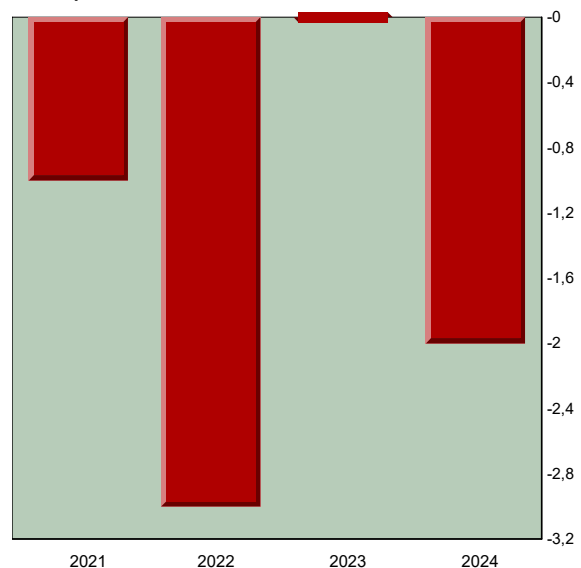
### Sloop



### Aankoop



### Verkoop



# Huurprijzen

Huurwoningen naar huurprijsklasse, per 1-1-2024

	Abs.	In %
Goedkoop	819	11%
Betaalbaar	5.663	75%
Duur tot huurtoeslaggrens	715	9%
Duur boven huurtoeslaggrens	54	1%
Onbekend	316	4%
<b>Totaal</b>	<b>7.567</b>	<b>100%</b>

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

	2021	2022	2023	2024
Bruto huurprijs	€ 562	€ 560	€ 571	€ 576
Huurtoeslag	€ 145	€ 143	€ 146	€ 150
Netto huurprijs	€ 417	€ 417	€ 426	€ 426

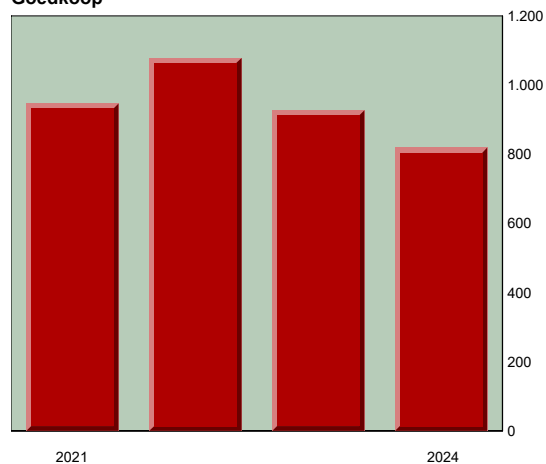
Ontwikkeling naar huurprijs (2023-2024), abs.

	Abs.	In %
Goedkoop	-108	-11,7%
Betaalbaar	384	7,3%
Duur tot huurtoeslaggrens	-111	-13,4%
Boven huurtoeslaggrens	-28	-34,1%
Onbekend	-92	-22,5%
<b>Totaal</b>	<b>45</b>	<b>0,6%</b>

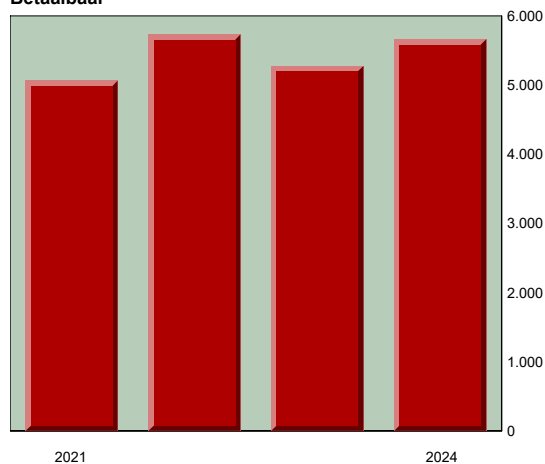
Goedkoop = maandhuur < € 452  
 Betaalbaar = maandhuur € 452 - € 694  
 Duur tot huurtoeslaggrens = maandhuur € 694 - € 808  
 Duur boven huurtoeslaggrens = maandhuur > € 808

Gegevens 2025 zijn nog niet beschikbaar (zomer 2026).

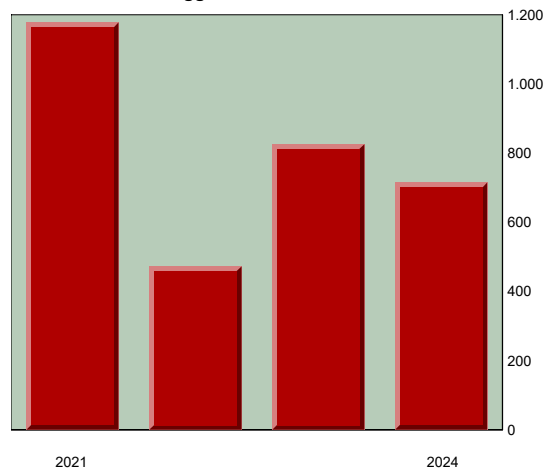
Goedkoop



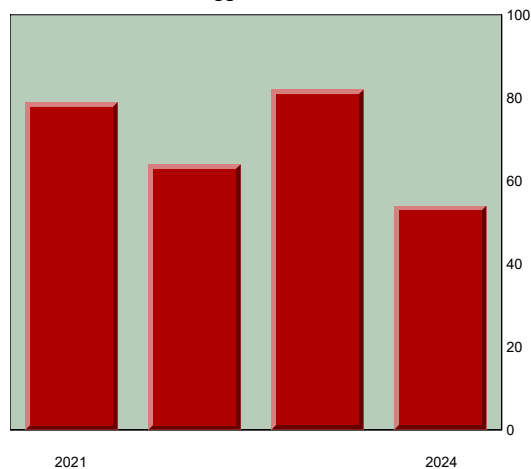
Betaalbaar



Duur tot huurtoeslaggrens



Duur boven huurtoeslaggrens



# Gemeente Kerkrade

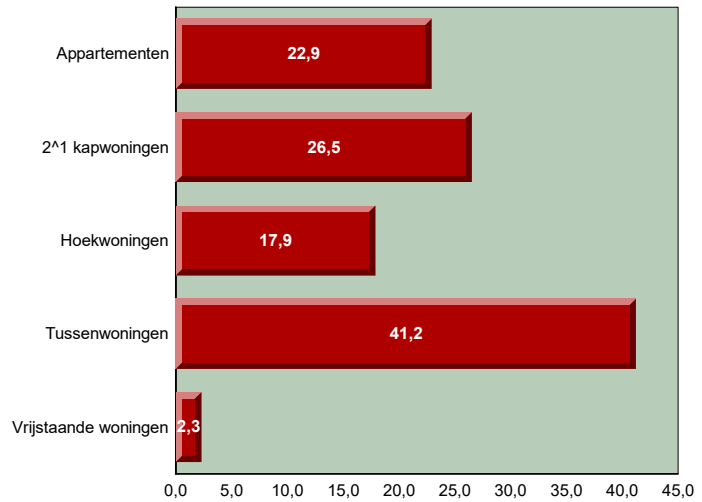
Koopsector

# Woningtransacties - aantal

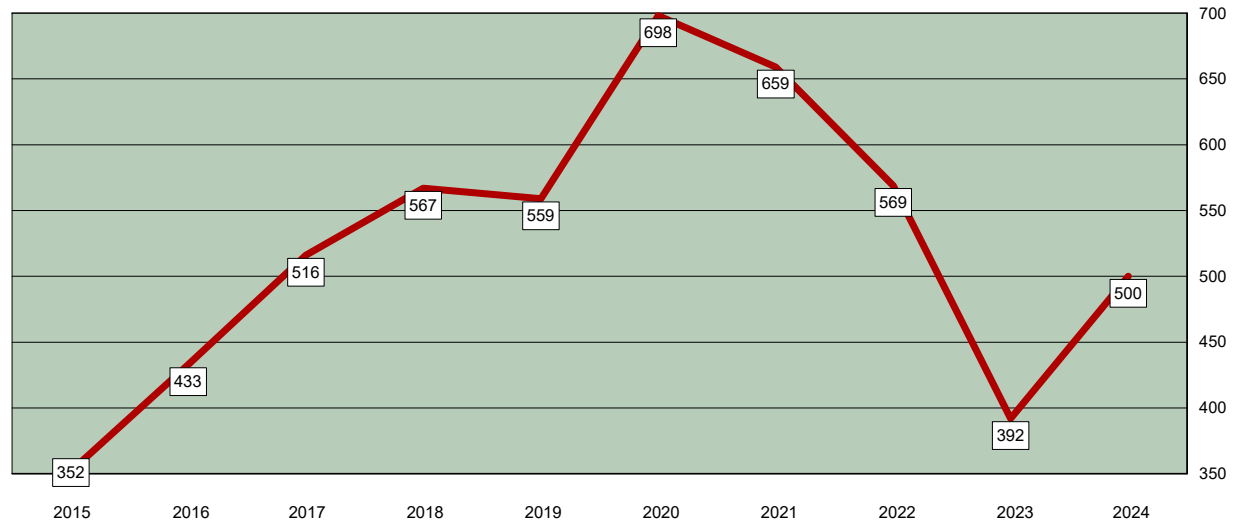
Aantal koopwoningtransacties

	Aantal transacties		Ontwikkeling	
	Abs.	Abs.	In %	
2015	352			
2016	433	81	18,7%	
2017	516	83	16,1%	
2018	567	51	9,0%	
2019	559	-8	-1,4%	
2020	698	139	19,9%	
2021	659	-39	-5,6%	
2022	569	-90	-13,7%	
2023	392	-177	-31,1%	
2024	500	108	27,6%	

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



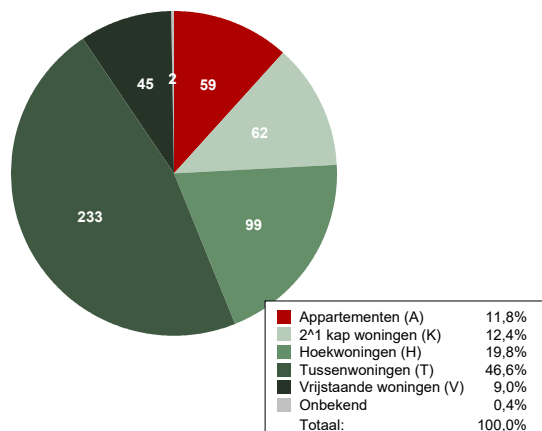
Aantal koopwoningtransacties



Aantal koopwoningtransacties, naar woningtype

	Aantal transacties		Ontwikkeling 2023-2024	
	2024	Abs.	In %	
Appartementen	59	11	22,9%	
2^1 kap woningen	62	13	26,5%	
Hoekwoningen	99	15	17,9%	
Tussenwoningen	233	68	41,2%	
Vrijstaande woningen	45	1	2,3%	
Onbekend	2	0	0,0%	
<b>Totaal</b>	<b>500</b>	<b>108</b>	<b>27,6%</b>	

Aantal koopwoningtransacties, naar woningtype 2024

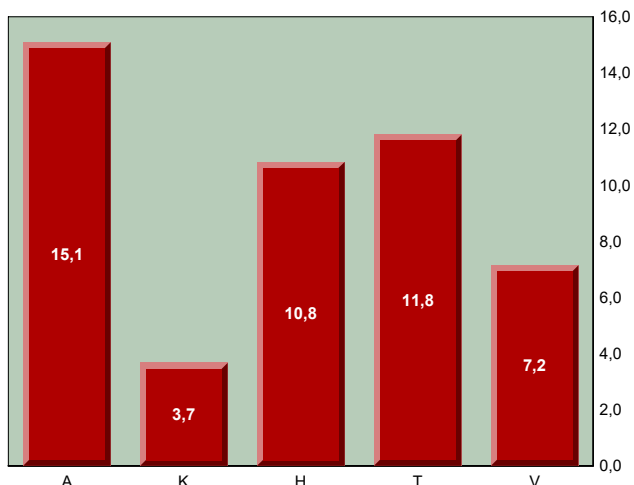


# Woningtransacties - gemiddelde koopsom

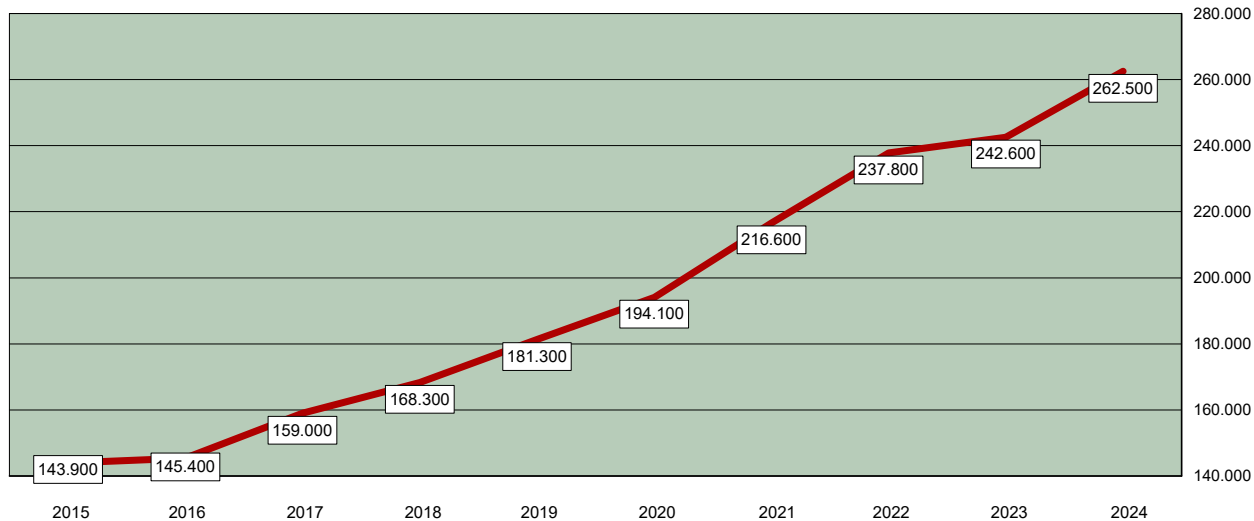
## Gemiddelde koopsom

	Gemiddelde koopsom In €	Ontwikkeling	
		In €	In %
2015	143.900	1.500	1,1%
2016	145.400	13.600	9,4%
2017	159.000	9.300	5,8%
2018	168.300	9.300	7,7%
2019	181.300	12.800	7,0%
2020	194.100	22.500	11,6%
2021	216.600	21.200	9,8%
2022	237.800	4.800	2,0%
2023	242.600	19.900	8,2%
2024	262.500		

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



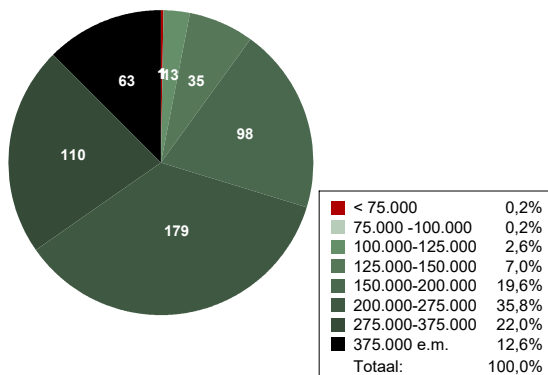
## Gemiddelde koopsom



## Gemiddelde koopsom, naar woningtype

	Gemiddelde koopsom 2024	Ontwikkeling 2023-2024	
		In €	In %
Appartementen	189.300	24.800	15,1%
2*1 kap woningen	292.800	10.400	3,7%
Hoekwoningen	265.200	25.900	10,8%
Tussenwoningen	242.000	25.500	11,8%
Vrijstaande woningen	417.600	27.900	7,2%
Onbekend	261.000	61.000	30,5%
<b>Totaal</b>	<b>262.500</b>	<b>19.900</b>	<b>8,2%</b>

## Aantal koopwoningtransacties naar prijsklasse 2024



# Woningtransacties - prijsklassen

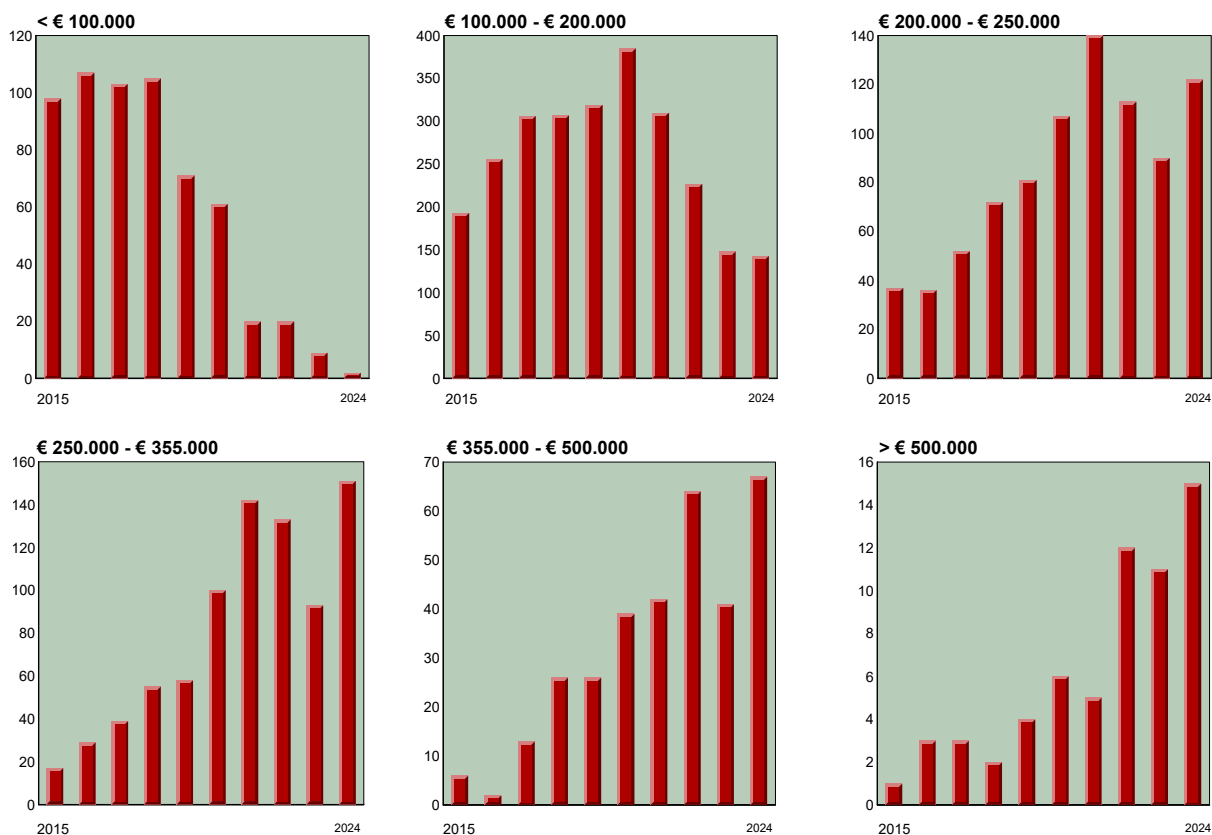
Koopwoningtransacties naar prijsklassen in 2024

	Abs.	In %
< € 100.000	2	0%
€ 100.000 - € 200.000	143	29%
€ 200.000 - € 250.000	122	24%
€ 250.000 - € 355.000	151	30%
€ 355.000 - € 500.000	67	13%
> € 500.000	15	3%
<b>Totaal</b>	<b>500</b>	<b>100%</b>

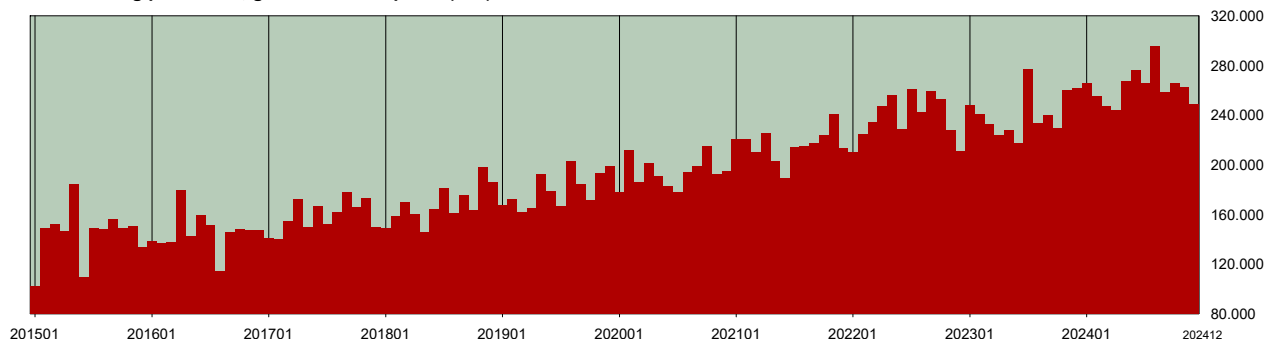
Koopwoningtransacties naar prijsklassen 2023-2024

	2023	2024
< € 100.000	9	2
€ 100.000 - € 200.000	148	143
€ 200.000 - € 250.000	90	122
€ 250.000 - € 355.000	93	151
€ 355.000 - € 500.000	41	67
> € 500.000	11	15
<b>Totaal</b>	<b>392</b>	<b>500</b>

Koopwoningtransacties, ontwikkeling per prijsklasse (aantal)



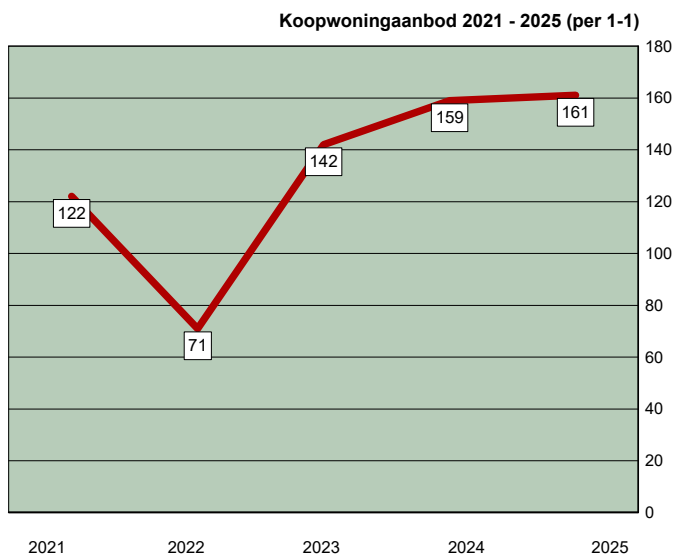
Ontwikkeling per maand, gemiddelde koopsom (in €)



# Aanbod koopwoningen

## Koopwoningaanbod 2021 - 2025

	Aantal	Ontwikkeling	
	per 1-1	Aantal	In %
2021	122	-51	-41,8%
2022	71	71	100,0%
2023	142	17	12,0%
2024	159	2	1,3%
2025	161		



## Koopwoningaanbod, naar woningtype 1-1-2025

	Aantal	Ontwikkeling	
	per 1-1	Aantal	In %
Appartementen	20	-5	-20,0%
Tussenwoningen	51	10	24,4%
Hoek-/2 <sup>1</sup> -kapwoningen	57	2	3,6%
Vrijstaande woningen	27	-1	-3,6%
Onbekend	6	-4	-40,0%
<b>Totaal</b>	<b>161</b>	<b>2</b>	<b>1,3%</b>

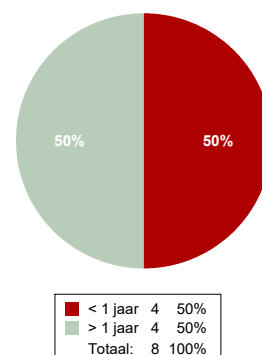
## Vraagprijs in € per jaar, per 1-1

	Gemiddelde vraagprijs	Ontwikkeling	
		In €	In %
2021	255.900	28.700	11,2%
2022	284.600	12.700	4,5%
2023	297.300	700	0,2%
2024	298.000	24.500	8,2%
2025	322.500		

## Koopwoningaanbod, naar prijsklasse 1-1-2025

	Aantal	Ontwikkeling	
	per 31-12	Aantal	In %
< € 100.000	24	-16	-40,0%
€ 100.000 - € 200.000	50	-2	-3,8%
€ 200.000 - € 250.000	30	17	130,8%
€ 250.000 - € 355.000	30	-2	-6,2%
€ 355.000 - € 500.000	16	0	0,0%
> €500.000	10	4	66,7%
prijs op aanvraag	1	1	
<b>Totaal</b>	<b>161</b>	<b>2</b>	<b>0,6%</b>

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



# Theoretische verkooftijd

De theoretische verkooftijd (TVT) is een door Woningmarkt cijfers.nl ontwikkeld instrument om de gemiddelde verkooftijd 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.

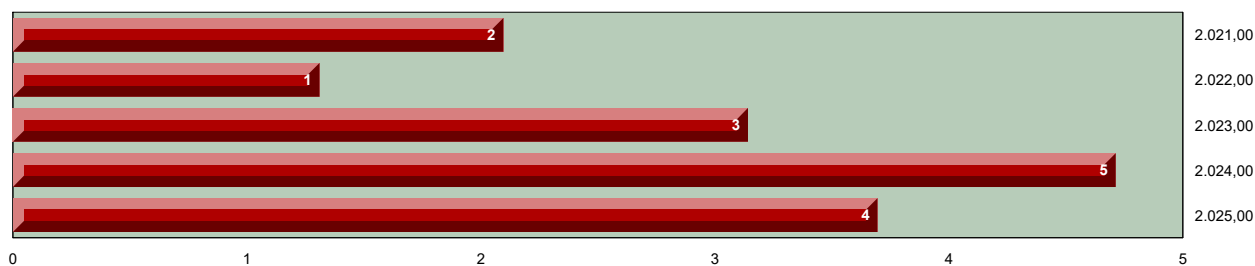
## Aanbod, transacties en theoretische verkooftijd (TVT)

	Aanbod koopwoningen (per 31-12)	Transacties koopwoningen	Theoretische verkooftijd (TVT in mnd)
2020	122	698	2
2021	72	659	1
2022	149	569	3
2023	154	392	5
2024	154	500	4

## TVT Limburg

	Theoretische verkooftijd (TVT in mnd)
2020	2
2021	1
2022	3
2023	5
2024	4

## Theoretische verkooftijd (TVT) in maanden



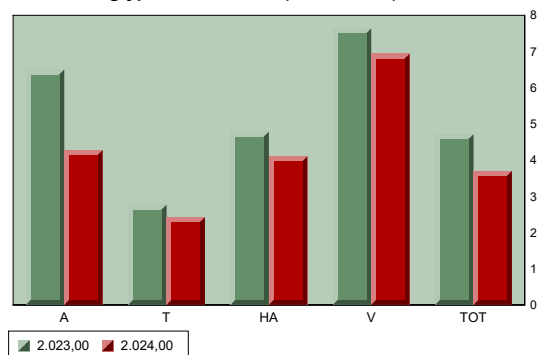
## Theoretische verkooftijd (TVT) naar woningtype (in mnd)

	2023	2024
Appartementen	6	4
Tussenwoningen	3	2
Halfvrijstaande woningen	5	4
Vrijstaande woningen	8	7
<b>Totaal</b>	<b>5</b>	<b>4</b>

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

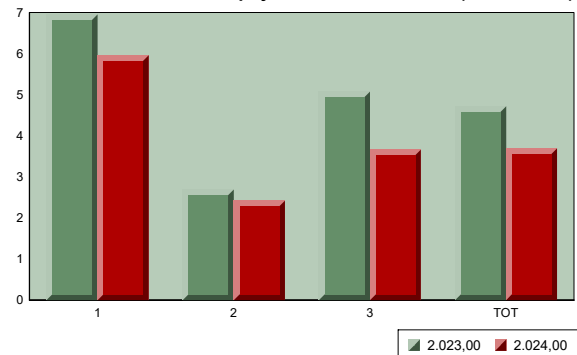
	2023	2024
< € 200.000	7	6
€ 200.000 - € 355.000	3	2
> € 355.000	5	4
<b>Totaal</b>	<b>5</b>	<b>4</b>

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



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

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



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

# Gemeente Kerkrade

## 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.

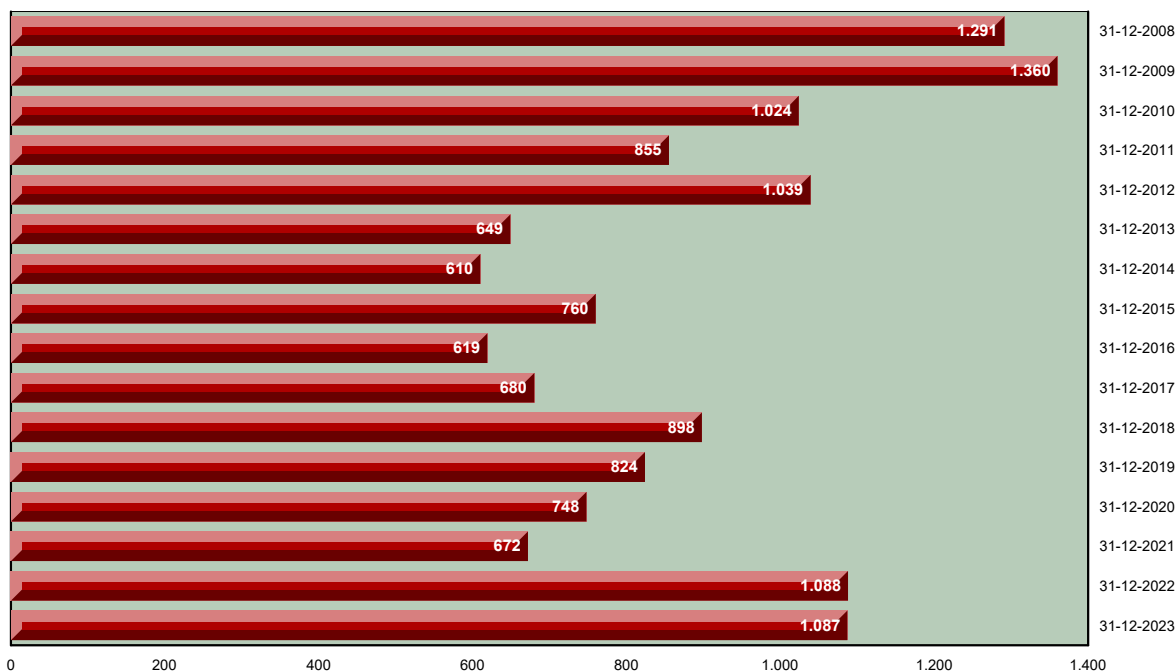
# Saldo van toevoegingen en onttrekkingen

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

	Toevoegingen		Onttrekkingen		Saldo	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Kerkrade	1.778	7,6%	-691	-2,9%	1.087	4,6%

In % = in % van de woningvoorraad

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



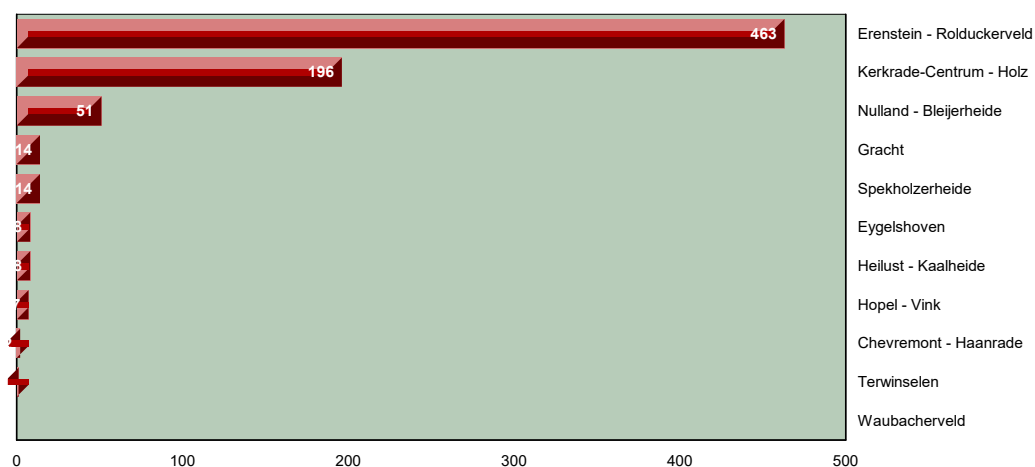
# Woningtoevoegingen - planhardheid

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

	Abs.	In %
Onbekend	1	0%
Ideefase	933	52%
Ontwerp	80	4%
Vastgesteld	61	3%
Onherroepelijk	703	40%
<b>Totaal</b>	<b>1.778</b>	<b>100%</b>

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
<b>'Harde' plancapaciteiten</b>	<b>764</b>	<b>43%</b>	<b>3,1%</b>

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

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

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
Rolduckerveld	Erenstein - Rolduckerveld	455
Herontwikkeling D'r Pool	Kerkrade-Centrum - Holz	61
Marktstraat-Einderstraat	Kerkrade-Centrum - Holz	58
Niersprinkstraat (flat)	Kerkrade-Centrum - Holz	45
Locatie voorm. ziekenhuis / VIE	Kerkrade-Centrum - Holz	25
Klooster Pannesheide / Vlinderheide	Nulland - Bleijerheide	20
Superlocal gemeentelijk deel	Nulland - Bleijerheide	20
Nieuwe Gracht: voormalige basisschool	Gracht	14
St. Rochusstraat	Spekholzerheide	8
Laurastraat 5-7	Eygelshoven	7

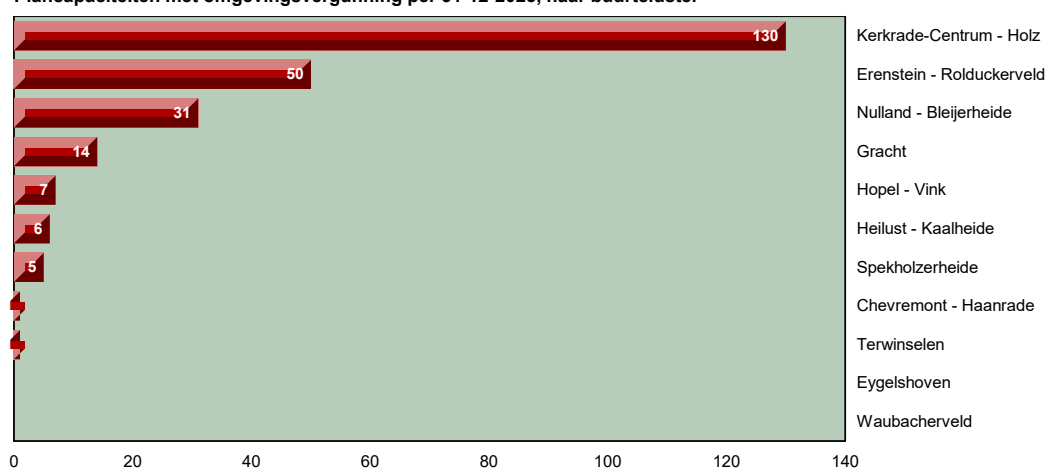
# Woningtoevoegingen - omgevingsvergunningen

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

	Abs.	In %
<b>Totaal</b>	<b>1.778</b>	<b>100%</b>
waarvan:		
- onherroepelijk	703	40%
- met omgevingsvergunning	245	14%

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
<b>Omgevingsvergunningen</b>	245	14%	1,0%

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

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
Marktstraat-Einderstraat	Kerkrade-Centrum - Holz	58
Niersprinkstraat (flat)	Kerkrade-Centrum - Holz	45
Rolduckerveld	Erenstein - Rolduckerveld	44
Locatie voorm. ziekenhuis / VIE	Kerkrade-Centrum - Holz	25
Klooster Pannesheide / Vlinderheide	Nulland - Bleijerheide	20
Nieuwe Gracht: voormalige basisschool	Gracht	14
Bleijerheiderstraat 91	Nulland - Bleijerheide	4
Heihof 12-18	Heilust - Kaalheide	4
Akerstraat 109	Spekholzerheide	3
Kloosterpark Pannesheide	Nulland - Bleijerheide	3

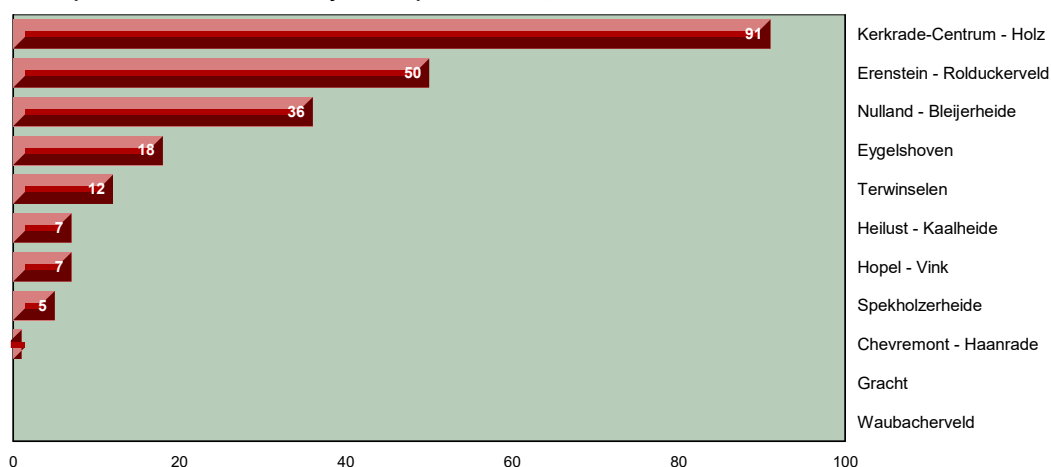
# Woningtoevoegingen - verwacht realisatiejaar

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

	Abs.	In %
2024	227	13%
2025	291	16%
2026	131	7%
2027	109	6%
2028 e.v.	206	12%
Onbekend	814	46%
<b>Totaal</b>	<b>1.778</b>	<b>100%</b>

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	227	14%	0,9%

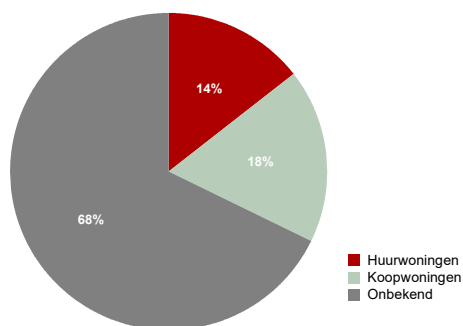
## Planlijst plancapaciteiten met verwacht realisatiejaar 2024, per 31-12-2023 (top-10)

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
Marktstraat-Einderstraat	Kerkrade-Centrum - Holz	58
Rolduckerveld	Erenstein - Rolduckerveld	44
Locatie voorm. ziekenhuis / VIE	Kerkrade-Centrum - Holz	25
Klooster Pannesheide / Vlinderheide	Nulland - Bleijerheide	20
Schovetweg	Eygelshoven	10
Rukkerweg / Heistraat	Terwinselen	9
Laurastraat 5-7	Eygelshoven	7
Bleijerheiderstr. t 76-78 / Vroenstr. 1	Nulland - Bleijerheide	5
Bleijerheiderstraat 91	Nulland - Bleijerheide	4
Heihof 12-18	Heilust - Kaalheide	4

# Woningtoevoegingen - prijsklassen

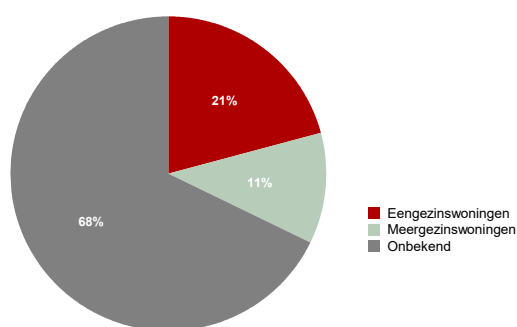
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, naar eigendom (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
Huurwoningen	256	14%
Koopwoningen	318	18%
Onbekend	1.204	68%
<b>Totaal</b>	<b>1.778</b>	<b>100%</b>



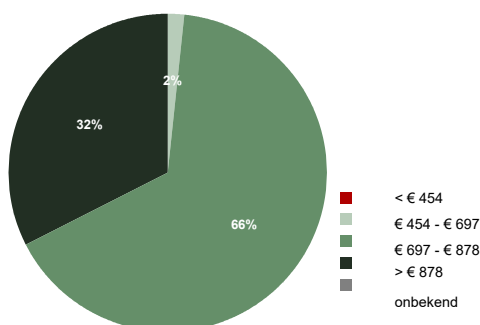
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, naar type woning (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
Eengezinswoningen	371	21%
Meergezinswoningen	203	11%
Onbekend	1.204	68%
<b>Totaal</b>	<b>1.778</b>	<b>100%</b>



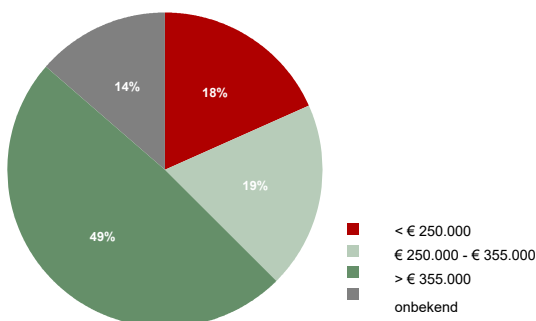
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, huurwoningen naar prijs (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
< € 454	0	0%
€ 454 - € 697	4	2%
€ 697 - € 878	169	66%
> € 878	83	32%
Onbekend	0	0%
<b>Totaal</b>	<b>256</b>	<b>100%</b>



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

	Abs.	In %
< € 250.000	58	18%
€ 250.000 - € 355.000	61	19%
> € 355.000	156	49%
Onbekend	43	14%
<b>Totaal</b>	<b>318</b>	<b>100%</b>



## Planlijst plancapaciteiten - woningtoevoegingen

In het onderstaande overzicht van de plancapaciteiten (aantal woningen) zijn de 25 grootste plannen (vanaf 2 woningen) weergegeven op basis van resterende geplande toevoegingen per 31 dec 2023 (exclusief masterplannen in Voerendaal). Op te merken is dat niet alleen nieuwbouw en sloop in de onderstaande overzichten zijn opgenomen, maar ook toevoegingen en onttrekkingen als gevolg van woonruimtesplitsing/-samenvoeging of functieverandering (bijvoorbeeld van woning naar kantoor, winkel of 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
Rolduckerveld	0	455	-455	2	-427
Reservecapaciteit Holzkuil	220	220	0	0	0
Herstructurering Mucherveld	0	200	-200	0	0
Gebiedsontwikkel Kosterbeemden / Hambos	75	75	0	0	0
VIE: herontw. Vroedvrouwenschool	69	69	0	0	0
Herontwikkeling D'r Pool	61	61	0	0	0
Marktstraat-Einderstraat	58	58	0	96	-11
Reservecapaciteit Superlocal	50	50	0	0	0
Reservecapaciteit Rolduckerveld	50	50	0	0	0
Niersprinkstraat (flat)	45	45	0	0	0
Reservecapaciteit Erensteinerveld	45	45	0	0	0
Sportstraat herontwikkeling	45	45	0	0	0
Herstr. Schoutstraat/Toupsbergstraat	2	28	-26	0	-26
Locatie voorm. ziekenhuis / VIE	25	25	0	0	0
Herontwikkeling voorm. Postkantoor	25	25	0	0	0
Herontwikkeling Erpostraat	24	24	0	0	0
Marktstraat-Hoofdstraat (Linders)	22	22	0	0	0
Einderstraat deelplan 2: Wijnen	22	22	0	0	0
Klooster Pannesheide / Vlinderheide	20	20	0	0	-1
Superlocal gemeentelijk deel	20	20	0	0	-100
Herontw. voorm Klooster Hoofdstraat	20	20	0	0	0
Industriestraat	20	20	0	0	-4
Nieuwe Gracht: voormalige basisschool	14	14	0	0	0
Einderstraat deelplan 4 Superconfex	12	12	0	0	0
Pand Zegel	11	11	0	0	0

## Planlijst plancapaciteiten - woningonttrekkingen

In het onderstaande overzicht van de plancapaciteiten (aantal woningen) zijn ten aanzien van de geplande onttrekkingen de 25 grootste plannen weergegeven op basis van resterende geplande onttrekkingen per 31 dec 2023. Op te merken is dat niet alleen nieuwbouw en sloop in de onderstaande overzichten zijn opgenomen, maar ook toevoegingen en onttrekkingen als gevolg van woonruimtesplitsing/-samenvoeging of functieverandering (bijvoorbeeld van woning naar kantoor, winkel of 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
Rolduckerveld	0	455	-455	2	-427
Herstructurering Mucherveld	0	200	-200	0	0
Herstr. Schoutstraat/Toupsbergstraat	2	28	-26	0	-26
Laurastraat 5-7	4	7	-3	0	0
Einderstraat deelplan 1 De Faber	3	6	-3	0	0
Einderstraat deelplan 3 Pelt	4	6	-2	0	0
Rukkerweg / Heistraat	7	9	-2	2	0

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

	Abs.	In %
2024	-31	4%
2025	-96	14%
2026	-91	13%
2027	-91	13%
2028 e.v.	-91	26%
Onbekend	-200	29%
<b>Totaal</b>	<b>-691</b>	<b>100%</b>

# BIJLAGEN

# Bijlage 1: Woningvoorraad

## Woningvoorraad per 31 december 2024, naar buurtcluster

	Totaal	naar eigendom		naar woningtype		
		Huur	Koop	MG	EG	Onb.
Gracht	987	31%	69%	11%	89%	0%
Heilust - Kaalheide	2.668	56%	44%	21%	79%	0%
Spekholzerheide	1.797	51%	49%	43%	56%	1%
Terwinselen	1.749	28%	72%	10%	89%	0%
<b>Totaal</b>	<b>7.201</b>	<b>44%</b>	<b>56%</b>	<b>22%</b>	<b>77%</b>	<b>0%</b>
<b>Stadsdeel Kerkrade-West</b>						
Erenstein - Rolduckerveld	1.998	69%	31%	53%	47%	0%
Kerkrade-Centrum - Holz	4.039	55%	45%	57%	43%	1%
Nulland - Bleijerheide	3.792	52%	48%	36%	64%	0%
<b>Totaal</b>	<b>9.829</b>	<b>56%</b>	<b>44%</b>	<b>48%</b>	<b>52%</b>	<b>1%</b>
<b>Stadsdeel Kerkrade-Oost</b>						
Chevremont - Haanrade	2.636	46%	54%	28%	71%	1%
Eygelshoven	1.206	52%	48%	54%	46%	1%
Hopel - Vink	2.137	25%	75%	8%	92%	0%
Waubacherveld	496	24%	76%	15%	84%	0%
<b>Totaal</b>	<b>6.475</b>	<b>39%</b>	<b>61%</b>	<b>25%</b>	<b>74%</b>	<b>0%</b>
<b>Stadsdeel Kerkrade-Noord</b>						
<b>Totaal</b>	<b>23.505</b>	<b>48%</b>	<b>52%</b>	<b>34%</b>	<b>66%</b>	<b>0%</b>

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
<b>Stadsdeel Kerkrade-West</b>							
Gracht	0	0	0	0	0	0	0
Heilust - Kaalheide	2	-1	1	1	0	0	1
Spekholzerheide	2	-3	-1	-1	0	-1	0
Terwinselen	0	-1	-1	-1	0	0	-1
<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>-5</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Stadsdeel Kerkrade-Oost</b>							
Erenstein - Rolduckerveld	5	-62	-57	-60	3	-62	5
Kerkrade-Centrum - Holz	62	-1	61	40	21	25	36
Nulland - Bleijerheide	2	-7	-5	-3	-2	-3	-2
<b>Totaal</b>	<b>69</b>	<b>-70</b>	<b>-1</b>	<b>-23</b>	<b>22</b>	<b>-40</b>	<b>39</b>
<b>Stadsdeel Kerkrade-Noord</b>							
Chevremont - Haanrade	2	-27	-25	-25	0	-11	-14
Eygelshoven	0	0	0	0	0	0	0
Hopel - Vink	5	-2	3	1	2	3	0
Waubacherveld	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>7</b>	<b>-29</b>	<b>-22</b>	<b>-24</b>	<b>2</b>	<b>-8</b>	<b>-14</b>
<b>Totaal Kerkrade</b>	<b>80</b>	<b>-104</b>	<b>-24</b>	<b>-48</b>	<b>24</b>	<b>-49</b>	<b>25</b>

Bron: Etil, WVO-monitor 2024.

## Bijlage 3: Planrealisaties in 2024

### Planrealisaties in 2024, naar buurtcluster en plan

	Plannaam	Toevoegingen	Onttrekkingen	Saldo
<b>Chevremont - Haanrade</b>	Herstr. Schoutstraat/Toupsbergstraat	0	-26	-26
	Grensstraat 23A	1	0	1
	Grensstraat 23B	1	0	1
	Grensstraat 23	0	-1	-1
	<b>Totaal</b>	<b>2</b>	<b>-27</b>	<b>-25</b>
<b>Erenstein - Rolduckerveld</b>	Teutelebroekstraat 10	1	0	1
	Teutelebroekstraat 19 / Kerkvoetpad 4	1	0	1
	Rolduckerveld	0	-62	-62
	Zonstraat 15-17	2	0	2
	Teutelebroekstraat 20	1	0	1
	<b>Totaal</b>	<b>5</b>	<b>-62</b>	<b>-57</b>
<b>Heilust - Kaalheide</b>	Krichelbergsweg 32 sloop-nieuwbouw	1	0	1
	Krichelbergsweg 15A	0	-1	-1
	Lupinestraat 181	1	0	1
	<b>Totaal</b>	<b>2</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>
<b>Hopel - Vink</b>	Vinkerstraat 170-172	2	0	2
	Mgr. Nolensplein 3	3	-2	1
	<b>Totaal</b>	<b>5</b>	<b>-2</b>	<b>3</b>
<b>Kerkrade-Centrum - Holz</b>	Marktstraat-Einderstraat	58	0	58
	Kloosterraderstraat 8	1	0	1
	Caspar Sprokelstraat 7	1	0	1
	Eindervoetpad 7	1	0	1
	Holzstraat 2	0	-1	-1
	Poststraat 34	1	0	1
	<b>Totaal</b>	<b>62</b>	<b>-1</b>	<b>61</b>
<b>Nulland - Bleijerheide</b>	Peschbeemdenstraat 4-4A	0	-3	-3
	Franciscanerstraat 6A	0	-1	-1
	Franciscanerstraat 6A	0	-1	-1
	Franciscanerstraat 6A	1	0	1
	Franciscanerstraat 6A	1	0	1
	Franciscanerstraat 6B	0	-1	-1
	Franciscanerstraat 6C	0	-1	-1
	<b>Totaal</b>	<b>2</b>	<b>-7</b>	<b>-5</b>
<b>Spekholzerheide</b>	Patronaatstraat 72A	0	-1	-1
	Patronaatstraat 72	0	-1	-1
	Patronaatstraat 72	0	-1	-1
	Patronaatstraat 72	1	0	1
	Patronaatstraat 72	1	0	1
	<b>Totaal</b>	<b>2</b>	<b>-3</b>	<b>-1</b>
<b>Terwinselen</b>	Tunnelweg 86A	0	-1	-1
	<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>
<b>Totaal Kerkrade</b>		<b>80</b>	<b>-104</b>	<b>-24</b>

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
<b>Stadsdeel Kerkrade-Noord</b>						
Chevremont - Haanrade	59	5	54	19	32	8
Eygelshoven	23	11	12	11	7	5
Hopel - Vink	75	5	70	17	48	10
Waubacherveld	8	0	8	0	7	1
<b>Totaal</b>	<b>165</b>	<b>21</b>	<b>144</b>	<b>47</b>	<b>94</b>	<b>24</b>
<b>Stadsdeel Kerkrade-Oost</b>						
Erenstein - Rolduckerveld	20	1	19	5	10	5
Kerkrade-Centrum - Holz	74	16	58	20	39	15
Nulland - Bleijerheide	78	12	66	34	40	4
<b>Totaal</b>	<b>172</b>	<b>29</b>	<b>143</b>	<b>59</b>	<b>89</b>	<b>24</b>
<b>Stadsdeel Kerkrade-West</b>						
Gracht	32	0	32	13	19	0
Heilust - Kaalheide	40	4	36	10	21	9
Spekholzerheide	38	4	34	8	21	9
Terwinselen	53	1	52	8	29	16
<b>Totaal</b>	<b>163</b>	<b>9</b>	<b>154</b>	<b>39</b>	<b>90</b>	<b>34</b>
<b>Totaal</b>	<b>500</b>	<b>59</b>	<b>441</b>	<b>145</b>	<b>273</b>	<b>82</b>

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
<b>Stadsdeel Kerkrade-Noord</b>								
Chevremont - Haanrade	75	-26	49	2	3	1	9	-5
Eygelshoven	28	-3	25	5	15	10	10	15
Hopel - Vink	228	0	228	7	1	6	6	1
Waubacherveld	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>331</b>	<b>-29</b>	<b>302</b>	<b>14</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>11</b>
<b>Stadsdeel Kerkrade-Oost</b>								
Erenstein - Rolduckerveld	513	-455	58	8	-308	-31	69	-408
Kerkrade-Centrum - Holz	685	-205	480	196	-146	165	124	-105
Nulland - Bleijerheide	113	0	113	51	17	46	24	39
<b>Totaal</b>	<b>1.311</b>	<b>-660</b>	<b>651</b>	<b>255</b>	<b>-437</b>	<b>180</b>	<b>217</b>	<b>-474</b>
<b>Stadsdeel Kerkrade-West</b>								
Gracht	20	0	20	14	0	20	20	0
Heilust - Kaalheide	53	0	53	8	2	51	52	1
Spekholzerheide	50	0	50	14	24	2	25	1
Terwinselen	13	-2	11	1	-1	11	9	1
<b>Totaal</b>	<b>136</b>	<b>-2</b>	<b>134</b>	<b>37</b>	<b>25</b>	<b>84</b>	<b>106</b>	<b>3</b>
<b>Totaal Kerkrade</b>	<b>1.778</b>	<b>-691</b>	<b>1.087</b>	<b>306</b>	<b>-393</b>	<b>281</b>	<b>348</b>	<b>-460</b>

'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

---

<b>Stadsdeel</b>	<b>Buurtcluster</b>	<b>Buurt</b>
<b>Kerkrade-Noord</b>	<b>Chevremont - Haanrade</b>	Chevremont Haanrade
	<b>Eygelshoven</b>	Evaelshoven-Kom
	<b>Hopel - Vink</b>	Hopel Vink
	<b>Waubacherveld</b>	Waubacherveld
<b>Kerkrade-Oost</b>	<b>Erenstein - Rolduckerveld</b>	Erenstein Rolduckerveld
	<b>Kerkrade-Centrum - Holz</b>	Holz Kerkrade-Centrum
	<b>Nulland - Bleijerheide</b>	Bleijerheide Nulland
<b>Kerkrade-West</b>	<b>Gracht</b>	Gracht
	<b>Heilust - Kaalheide</b>	Heilust Kaalheide
	<b>Spekholzerheide</b>	Spekholzerheide
	<b>Terwinselen</b>	Terwinselen Verspreide huizen Dentgenbach

---



---

### 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 marktleegstand te zien (en valt niet in een van de eerder genoemde categoriën). Op te merken is dat in deze categorie leegstaande woningen vallen die weliswaar 'officieel' leeg staan, maar wel in gebruik kunnen zijn. Het betreft dan woningen die als tweede woning worden gebruikt, maar waarbij de bewoner op een ander adres staat geregistreerd. Daarnaast kunnen het ook woningen zijn die momenteel gerenoveerd worden en als gevolg daarvan (tijdelijk) niet bewoond zijn of woningen die illegaal bewoond worden. Op dit moment is de exacte omvang van deze categoriën niet bekend. De verwachting is echter dat het maar een zeer klein deel van de leegstand betreft en derhalve de conclusies niet wezenlijk beïnvloedt.

### Energielabel

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

### Transformatieopgave

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

---

## 3 Woningvoorraadontwikkeling

### Woningvoorraadontwikkeling

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<sup>^</sup>1 kap-woningen, vrijstaande woningen, woonwagens/-boten;
- meergezinswoningen: gestapelde woningen, zoals appartementen, maisonnettes;
- huurwoning: een zelfstandige woning waarvan de juridische eigenaar niet in de woning woont;
- koopwoning: een zelfstandige woning waarvan de juridische eigenaar ook in de woning woont.

### Prijsklassen planvoorraad en planrealisaties

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

<u>Huurwoningen</u>		<u>Koopwoningen</u>	
Categorie I:	< € 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, 2<sup>1</sup> kap-woningen, hoekwoningen, tussenwoningen en vrijstaande woningen.

### Aanbod koopwoningen

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

---

### Theoretische verkooptijd (TVT)

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

## 6 Plancapaciteiten

### Plancapaciteiten

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

### Planhardheden

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

#### Fase 1a Onherroepelijk bestemmingsplan

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

#### Fase 1b Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht

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

#### Fase 1c Onherroepelijk bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid

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

#### Fase 2a Vastgesteld bestemmingsplan

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

#### Fase 2b Vastgesteld plan met uitwerkingsplicht

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

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