



Woningmarkt Landgraaf

2024

De gemeentelijke
woningmarkt
in beeld

Etil research
group

Woningmarkt Landgraaf 2024

de gemeentelijke
woningmarkt
in beeld

Colofon

**Etil research
group**

Brightlands
Smart Services Campus
Smedestraat 2, 6411 CR Heerlen

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

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

R.C.M. (Roger) Vaessens

Ruimtelijke Economie
& Vastgoed (RE&V)

Heerlen, 10 november 2025

Voorwoord

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

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

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

10 november 2025

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

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
Inhoudsopgave	3
Inleiding	5
Factsheet Woningmarkt Landgraaf 2024	7
1 Bevolking	11
Bevolkingsontwikkeling	12
Verhuisstromen	13
Migratiesamenstelling	14
Bevolkingsprognose	15
Samenstelling bevolkingsprognose	16
Huishoudensontwikkeling	17
Huishoudensleeftijd	18
Huishoudens doelgroep sociale huur	19
Huishoudensprognose	20
2 Woningvoorraad	21
Eigendom & woningtype	22
Particuliere huursector en woningcorporaties	23
Bouwjaar en duurzaamheid	24
WOZ-waarde 1-1-2024	25
Leegstand	26
Leegstandsontwikkeling	27
Leegstandsduur	28
Leegstandsoort	29
Leegstand woningcorporaties	30
Kwantitatieve transformatieopgave	31
3 Woningvoorraadontwikkeling	33
Toevoegingen & onttrekkingen	34
Planlijst realisaties in 2024 - toevoegingen	35
Planlijst realisaties in 2024 - onttrekkingen	36
Nieuwbouw	37
Sloop	38
Prijsklassen	39
4 Woningcorporaties	41
Huurwoningvoorraad woningcorporaties	42
Dynamiek huurwoningvoorraad woningcorporaties	43
Huurprijzen woningcorporaties	44
5 Koopsector	45
Woningtransacties - aantal	46
Woningtransacties - gemiddelde koopsom	47
Woningtransacties - prijsklassen	48
Aanbod koopwoningen	49
Theoretische verkooptijd	50
6 Plancapaciteiten	51
Saldo van toevoegingen en onttrekkingen	52
Woningtoevoegingen - planhardheid	53
Woningtoevoegingen - omgevingsgunningen	54
Woningtoevoegingen - verwacht realisatiejaar	55
Woningtoevoegingen - prijsklassen	56
Planlijst plancapaciteiten - woningtoevoegingen	57
Planlijst plancapaciteiten - woningonttrekkingen	58
Bijlagen:	59
Bijlage 1 Woningvoorraad	60
Bijlage 2 Woningvoorraadontwikkeling in 2024	61
Bijlage 3 Planrealisaties laatste 5 jaar	62
Bijlage 4 Koopwoningtransacties	63
Bijlage 5 Plancapaciteiten	64
Bijlage 6 Buurtclusters & buurten	65
Bijlage 7 Afbakeningen & definities	66

Inleiding

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

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

WoonAtlas

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

www.dewoonatlas.nl

Bronverantwoording

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

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

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

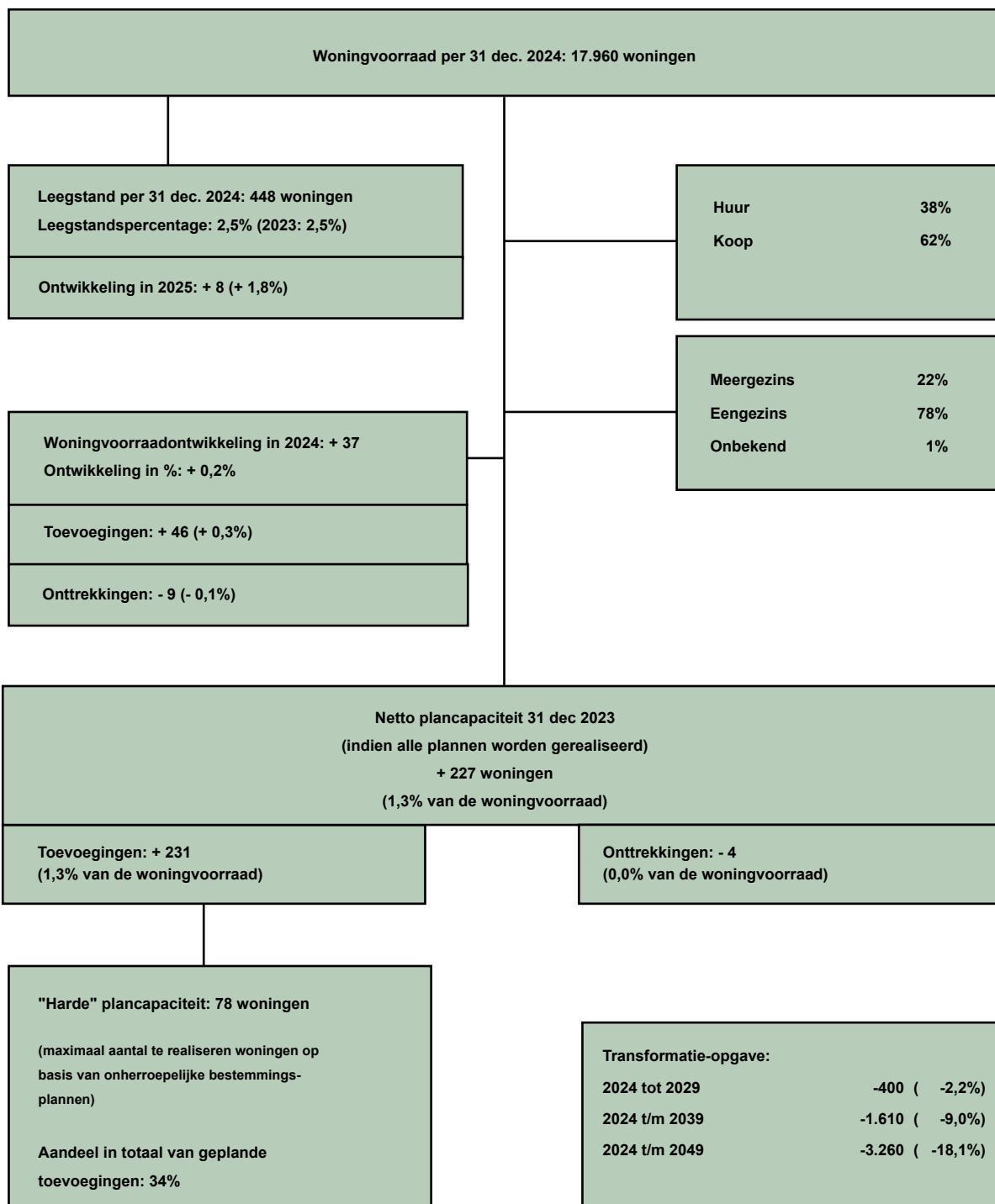
Dit inleidende hoofdstuk wordt gevolgd door de volgende inhoudelijke hoofdstukken:

- 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 Landgraaf 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 Landgraaf gerichte, rapportage samengesteld: **'Woningmarkt Landgraaf 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 Landgraaf aan de hand van de belangrijkste indicatoren vergeleken met het provinciale beeld.



Factsheet woningmarkt Landgraaf 2024

Landgraaf

Limburg

Bevolking

Aantal inwoners per 31 dec. 2024	36.839
Bevolkingsontwikkeling in 2024, abs.	-273
Bevolkingsontwikkeling in 2024, in %	-0,74%
Bevolkingsprognose 2023-2040, abs.	-4.110
Bevolkingsprognose 2023-2040, in %	-11,0%
Prognose aantal inwoners per 1 jan. 2040	33.150
Aantal huishoudens per 31 dec. 2024	17.769
Huishoudensontwikkeling in 2024, abs.	-24
Huishoudensontwikkeling in 2024, in %	-0,1%
Huishoudensprognose 2023-2040, abs.	-1.490
Huishoudensprognose 2023-2040, in %	-8,4%
Prognose aantal huishoudens per 1 jan. 2040	16.180

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	17.960
Aantal meergezinswoningen	22%
Aantal eengezinswoningen	78%
Onbekend	1%
Aantal huurwoningen	38%
Aantal koopwoningen	62%
Onbekend	0%
<1945	14%
1945-1960	17%
1960-1980	34%
1980-2000	25%
≥ 2000	10%
Gemiddelde WOZ-waarde per 1 jan. 2024	€ 266.400
Leegstand per 31 dec. 2024, abs.	448
Leegstandspercentage per 31 dec. 2024	2,5%
Leegstandsontwikkeling in 2024, abs.	+8
Leegstandsontwikkeling in 2024, in %	+1,8%
Leegstandsduur > 2 jaar	24%
Leegstandsduur 1-2 jaar	14%
Leegstandsduur < 1 jaar	61%
Gemiddelde leegstandsduur (aantal dagen)	643
Transformatieopgave 2025 t/m 2029	-400 (-2,2%)
Transformatieopgave 2025 t/m 2039	-1.610 (-9,0%)
Transformatieopgave 2025 t/m 2049	-3.260 (-18,1%)

Woningvoorraad

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

Factsheet woningmarkt Landgraaf 2024

Landgraaf

Woningvoorraadontwikkeling

Woningvoorraadontwikkeling in 2024, abs.	37
Woningvoorraadontwikkeling in 2024, in %	0,2%
Toevoegingen in 2024, abs.	46
Toevoegingen in 2024, in %	0,3%
Onttrekkingen in 2024, abs.	-9
Onttrekkingen in 2024, in %	-0,1%

Woningcorporaties

Huurwoningen corporaties per 31 dec. 2024	4.927
Voorraadontwikkeling in 2024, abs.	8
Voorraadontwikkeling in 2024, in %	0,2%
Nieuwbouw, in %	0,7%
Aankoop, in %	0,0%
Sloop, in %	0,0%
Verkoop, in %	-0,6%

Koopsector

Aantal transacties in 2024	394
Ontwikkeling 2023-2024, in %	12,3%
Gemiddelde koopsom in 2024	€ 289.800
Ontwikkeling 2023-2024, in %	6,8%
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2024, abs.	136
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2024, in %	1,2%
Ontwikkeling in 2024, abs.	+ 20
Ontwikkeling in 2024, in %	+ 17,2%
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2024	4 maanden
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2025	4 maanden

Plancapaciteiten per 31 dec. 2023

Plancapaciteiten - netto ontwikkeling, abs.	227
Plancapaciteiten - netto ontwikkeling, in %	1,3%
Plancapaciteiten - toevoegingen, abs.	231
Plancapaciteiten - toevoegingen, in %	1,3%
Plancapaciteiten - onttrekkingen, abs.	-4
Plancapaciteiten - onttrekkingen, in %	0,0%
'Harde' plancapaciteiten (toevoegingen), abs.	78
'Harde' plancapaciteiten (toevoegingen), in %	34%

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 Landgraaf

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	37.445	-192	1.916	-1.907	9	-183	37.262
2021	37.262	-264	1.932	-1.904	28	-239	37.023
2022	37.023	-174	2.061	-1.737	324	152	37.175
2023	37.175	-209	1.841	-1.694	147	-63	37.112
2024	37.112	-268	1.737	-1.741	-4	-273	36.839

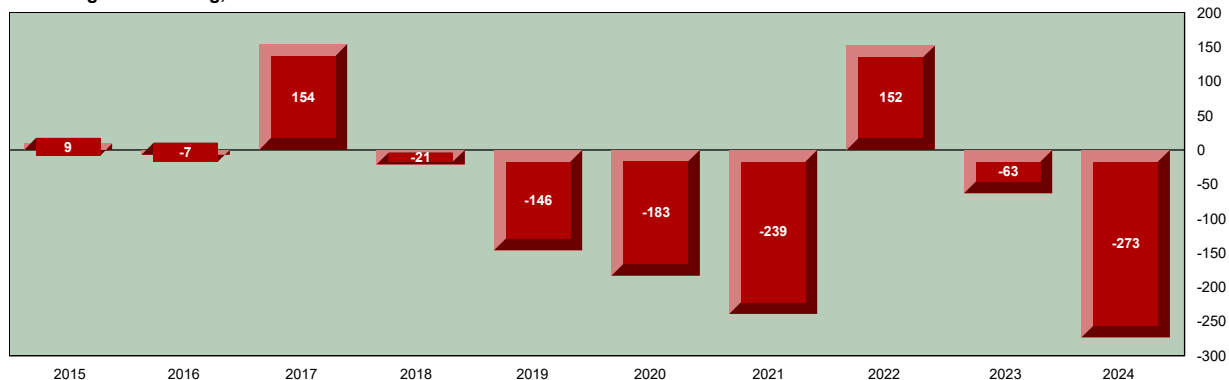
1. inclusief administratieve correcties.

2. inclusief administratieve en overige correcties.

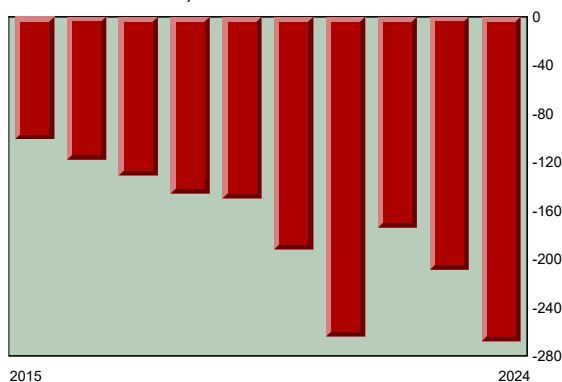
Bevolkingsontwikkeling in de afgelopen vijf jaar, in %

	Bevolking per 1 januari	Geboorte-overschot	Vestiging	Vertrek (1)	Migratie-saldo	Bevolkings-groei (2)	Bevolking per 31 december
2020	37.445	-0,52%	5,14%	-5,12%	0,02%	-0,49%	37.262
2021	37.262	-0,71%	5,22%	-5,14%	0,08%	-0,65%	37.023
2022	37.023	-0,47%	5,54%	-4,67%	0,87%	0,41%	37.175
2023	37.175	-0,56%	4,96%	-4,56%	0,40%	-0,17%	37.112
2024	37.112	-0,73%	4,72%	-4,73%	-0,01%	-0,74%	36.839

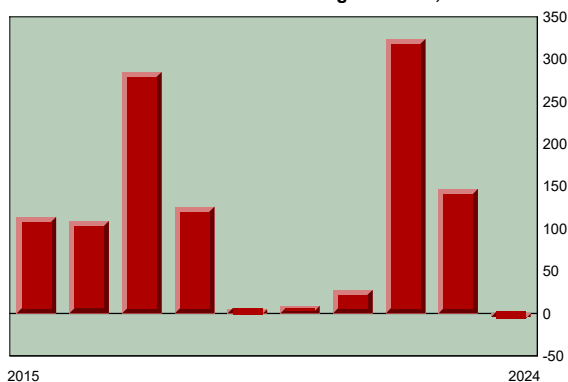
Bevolkingsontwikkeling, vanaf 2015



Geboorte-overschot, vanaf 2015



Migratiesaldo, vanaf 2015



Verhuisstromen

Verhuizingen binnen, van en naar de gemeente Landgraaf in 2024

	Abs.	Aandeel in %	In 0/00
Binnengemeentelijke verhuizingen	1.079	24%	29,1
Inkomende verhuizingen tussen gemeenten binnen Nederland	1.526	33%	41,1
Inkomende verhuizingen vanuit het buitenland	211	5%	5,7
Uitgaande verhuizingen tussen gemeenten binnen Nederland	1.530	34%	41,2
Uitgaande verhuizingen naar het buitenland	211	5%	5,7
Totaal	4.557	100%	122,8
Verhuismobiliteit	2.607		70,2

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 Landgraaf in 2024

	Vestiging vanuit	
	Abs.	In %
Heerlen	470	31%
Kerkrade	378	25%
Brunssum	97	6%
Sittard-Geleen	80	5%
Beekdaelen	60	4%

Top 5 binnenlandse verhuizingen vanuit Landgraaf in 2024

	Vertrek naar	
	Abs.	In %
Heerlen	-517	34%
Kerkrade	-327	21%
Brunssum	-110	7%
Sittard-Geleen	-74	5%
Beekdaelen	-71	5%

Top 5 immigratie naar land van herkomst in 2024

	Aantal
Duitsland	36
Oekraïne	22
Polen	21
Roemenië	17
België	13

Top 5 emigratie naar land van bestemming in 2024

	Aantal
België	-38
Duitsland	-30
Spanje	-13
Polen	-9
Hongarije	-8

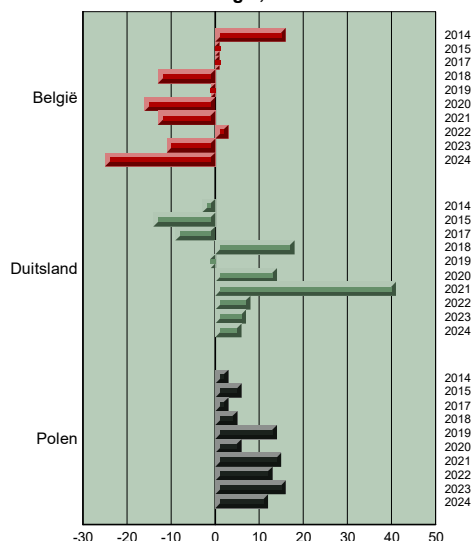
Top 5 positief migratiesaldo naar land in 2024

	Aantal
Oekraïne	21
Roemenië	13
Polen	12
Duitsland	6
Bonaire	4

Top 5 negatief migratiesaldo naar land in 2024

	Aantal
België	-25
Zweden	-7
Spanje	-6
Colombia	-5
Zuid-Afrika	-4

Migratiesaldo met België, Duitsland en Polen



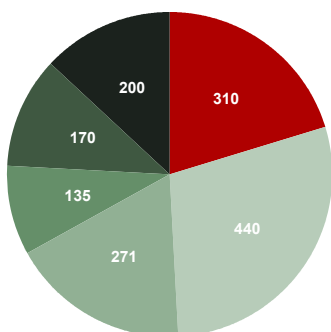
Op te merken is dat de migratiegegevens betrekking hebben op de in het GBA (gemeentelijke basisadministratie) geregistreerde migratie. Zo zijn de migratiebewegingen van met name Polen slechts voor een klein deel terug te vinden in de officiële /geregistreerde cijfers. Een migrant hoeft namelijk alleen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

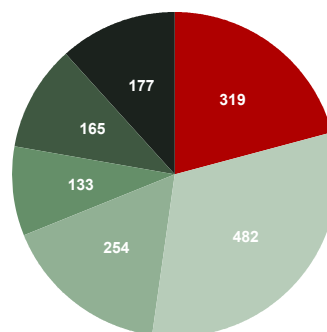
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
< 20 jaar	49	30	84	39	-9	28	3	44	49	-9	308
20-30 jaar	-35	-26	-37	-14	29	-53	-101	36	-25	-42	-268
30-40 jaar	43	76	92	8	28	9	35	86	13	17	407
40-50 jaar	11	12	53	10	22	-3	7	22	23	2	159
50-65 jaar	45	-5	29	43	6	-2	-6	10	45	5	170
65 jaar e.o.	-29	-13	28	4	-75	-23	25	-59	-21	23	-140
Totaal	84	74	249	90	1	-44	-37	139	84	-4	636

Vestiging vanuit andere gemeenten in Nederland in 2024, naar leeftijd



0-20 jaar	310	20,3%
20-30 jaar	440	28,8%
30-40 jaar	271	17,8%
40-50 jaar	135	8,8%
50-65 jaar	170	11,1%
65 jaar e.o.	200	13,1%
Totaal:	1.526	100,0%

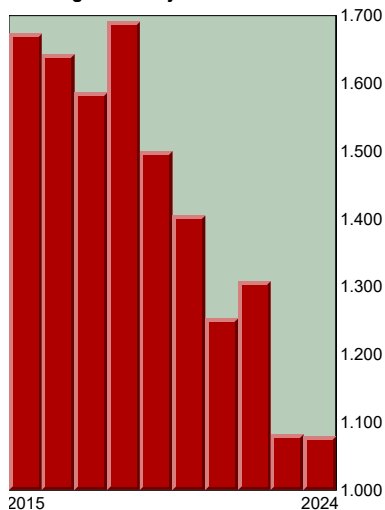
Vertrek naar andere gemeenten in Nederland in 2024, naar leeftijd



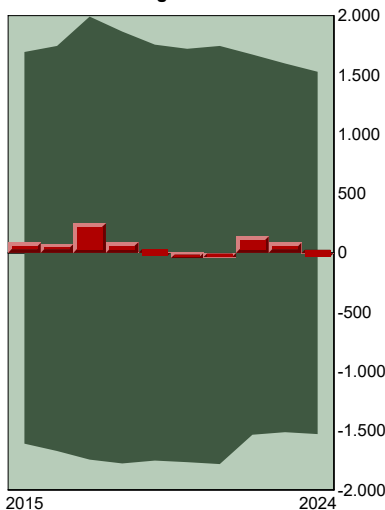
0-20 jaar	319	20,8%
20-30 jaar	482	31,5%
30-40 jaar	254	16,6%
40-50 jaar	133	8,7%
50-65 jaar	165	10,8%
65 jaar e.o.	177	11,6%
Totaal:	1.530	100,0%

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

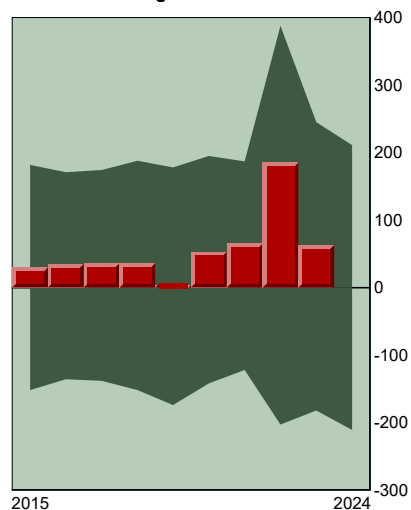
Binnengemeentelijk



Binnenlandse migratie



Buitenlandse migratie



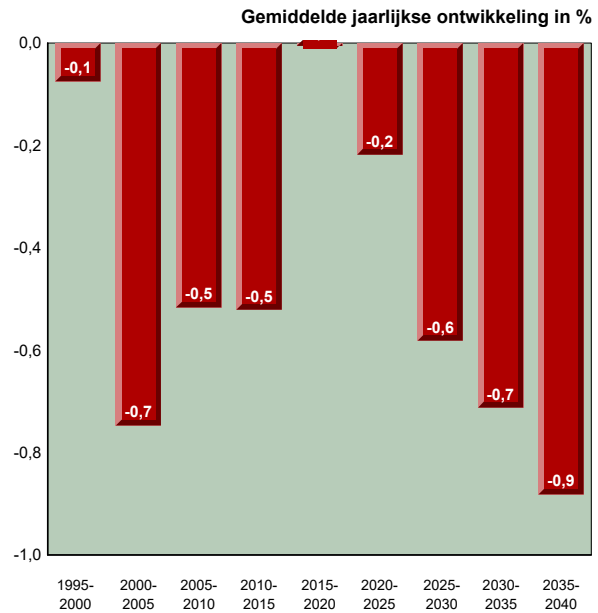
Inkomende (groen +waarden) en uitgaande (groen -waarden) migratie en migratiesaldo (rood)

Bevolkingsprognose

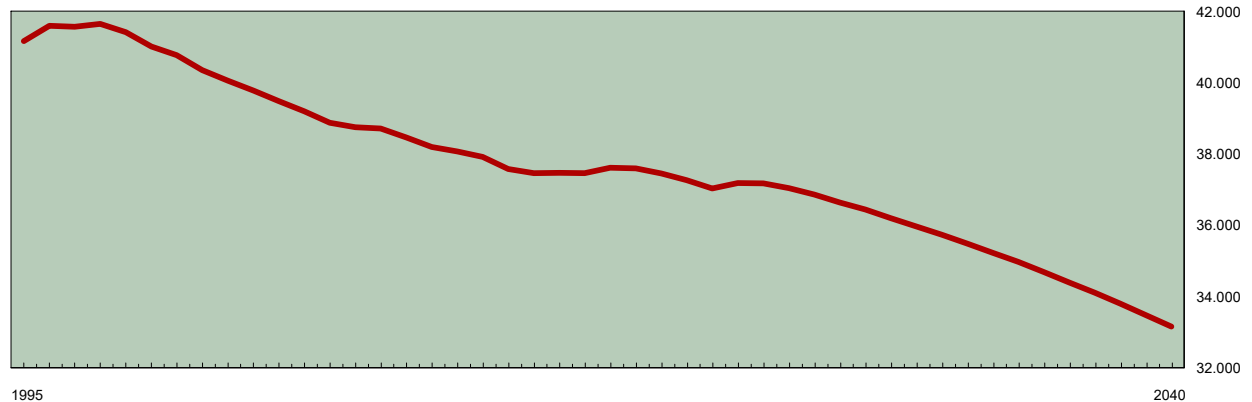
Bevolkingsprognose

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
1995	41.165	-160	-0,4%
2000	41.009	-1.532	-3,7%
2005	39.477	-1.020	-2,6%
2010	38.457	-1.001	-2,6%
2015	37.456	-10	0,0%
2020	37.450	-410	-1,1%
2025	37.040	-1.080	-2,9%
2030	35.960	-1.280	-3,6%
2035	34.680	-1.530	-4,4%
2040	33.150		

Prognosejaren afgerond op 10-tallen



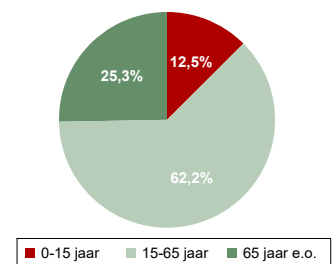
Bevolkingsprognose, aantal inwoners 1995-2040



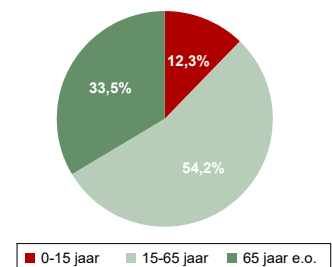
Bevolkingsprognose naar leeftijdscategorie

	Stand per 1-1			Ontwikkeling in %		
	0-14	15-64	65 e.o.	0-14	15-64	65 e.o.
1995	7.218	28.726	5.221			
2000	6.779	28.376	5.854	-6,1	-1,2	12,1
2005	6.068	27.092	6.317	-10,5	-4,5	7,9
2010	5.389	26.069	6.999	-11,2	-3,8	10,8
2015	4.949	24.244	8.263	-8,2	-7,0	18,1
2020	4.673	23.281	9.491	-6,6	-5,7	12,1
2025	4.697	21.938	10.402	0,5	-5,8	9,6
2030	4.446	20.320	11.194	-5,3	-7,4	7,6
2035	4.321	18.820	11.539	-2,8	-7,4	3,1
2040	4.094	17.952	11.105	-5,3	-4,6	-3,8
Ontwikkeling 2023-2040				-12,2	-21,8	15,3

Leeftijdverdeling 2023



Leeftijdverdeling 2040

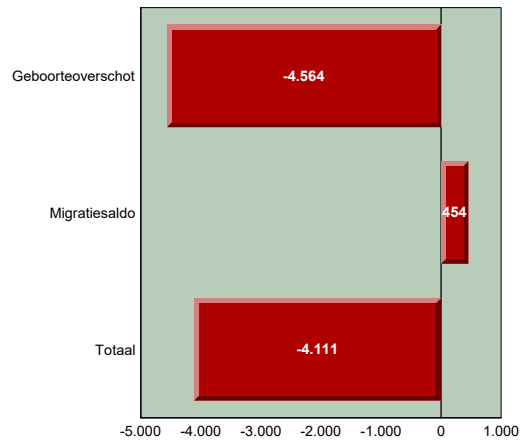


Samenstelling bevolkingsprognose

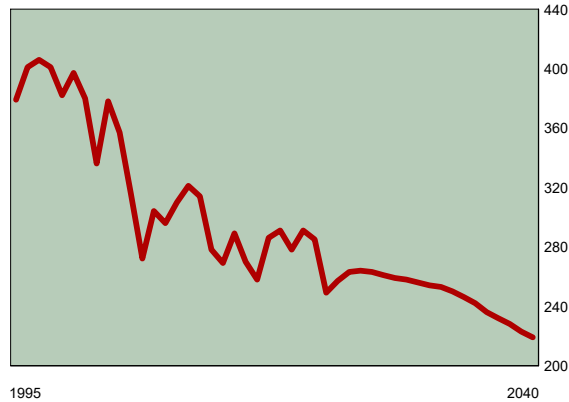
Samenstelling bevolkingsprognose

	Geboorte-overschot	Migratie-saldo	Totaal
1995-2000	160	-320	-160
2000-2005	-90	-1.440	-1.530
2005-2010	-350	-670	-1.020
2010-2015	-410	-590	-1.000
2015-2020	-650	640	-10
2020-2025	-1.090	690	-410
2025-2030	-1.070	-10	-1.080
2030-2035	-1.200	-80	-1.280
2035-2040	-1.390	-140	-1.530
2023-2040	-4.560	450	-4.110

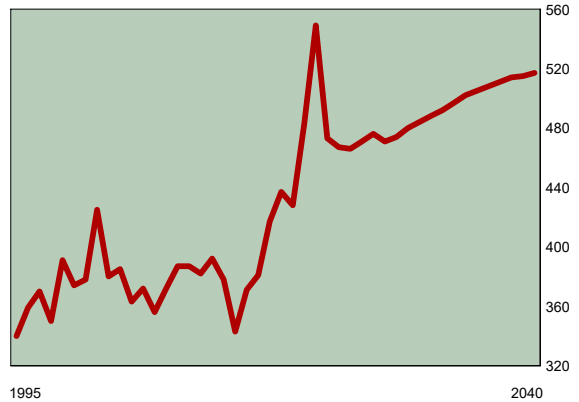
Samenstelling bevolkingsprognose 2023-2040, aantal personen



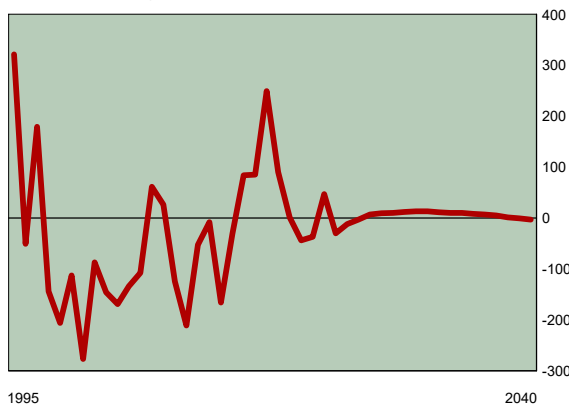
Geboorten



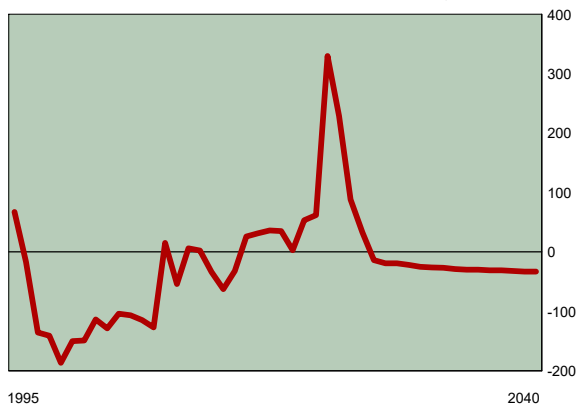
Sterften



Binnenlands migratiesaldo



Buitenlands migratiesaldo

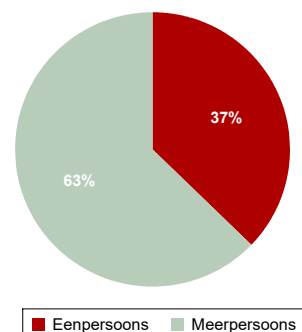


Huishoudensontwikkeling

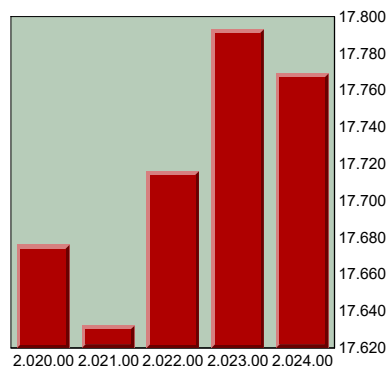
Huishoudens 2020 - 2024 (per 31 december)

	Totaal huishoudens		Eenpersoons-huishoudens		Meerpersoons-huishoudens	
	Abs.	Ontw. in %	Abs.	Ontw. in %	Abs.	Ontw. in %
2020	17.676	-0,1	6.242	0,5	11.434	-0,4
2021	17.632	-0,2	6.279	0,6	11.353	-0,7
2022	17.716	0,5	6.341	1,0	11.375	0,2
2023	17.793	0,4	6.500	2,4	11.293	-0,7
2024	17.769	-0,1	6.608	1,6	11.161	-1,2

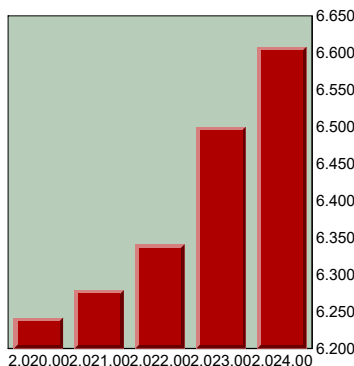
Huishoudenstructuur 31-12-2024



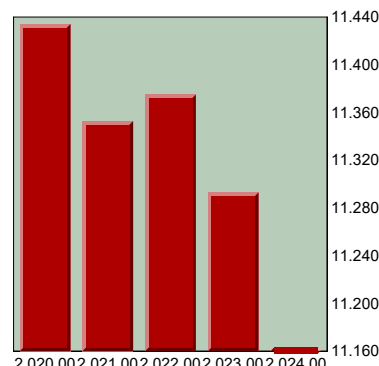
Huishoudens totaal



Eenpersoonshuishoudens



Meerpersoonshuishoudens



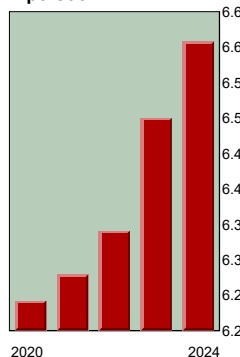
Huishoudens 2020 - 2024 (per 31 december), samenstelling

	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	6.242	1.416	6.014	1.961	1.585	404
2021	6.279	1.409	6.009	1.902	1.584	395
2022	6.341	1.444	5.998	1.875	1.591	399
2023	6.500	1.475	5.950	1.837	1.561	402
2024	6.608	1.486	5.880	1.784	1.547	392

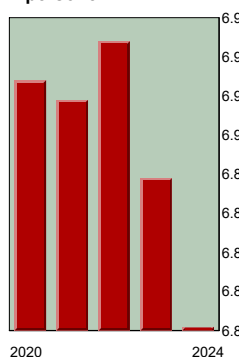
Exclusief overige huishoudens.

Ontwikkeling huishoudens naar aantal personen per huishouden

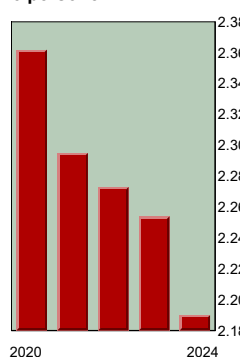
1 persoon



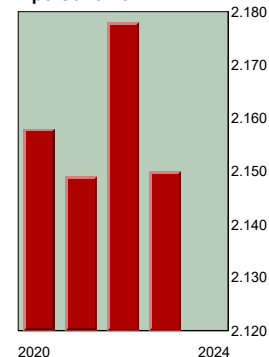
2 personen



3 personen



4 personen e.m.



Huishoudensleeftijd

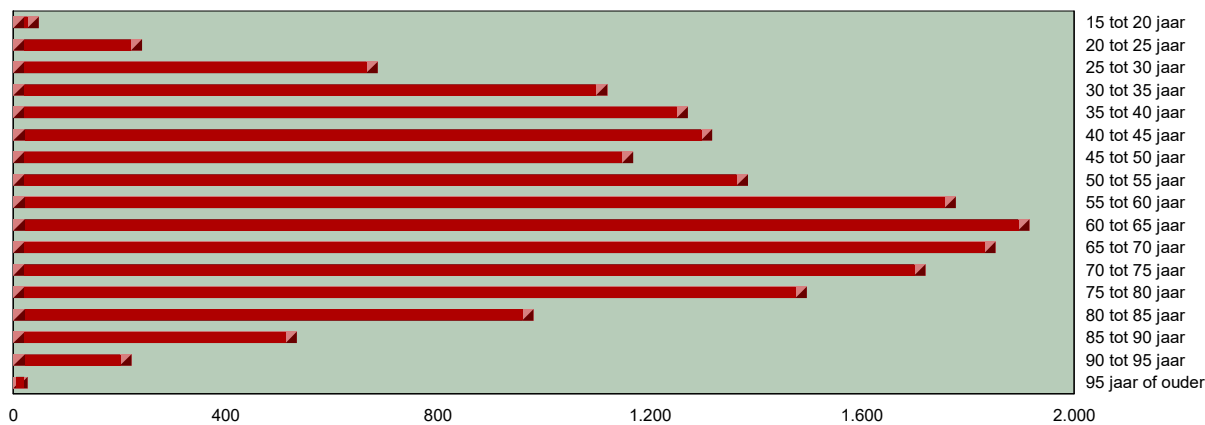
Huishoudensontwikkeling naar leeftijd,
2020 - 2024 (groei in %)

	2020	2021	2022	2023	2024	Gemiddeld
15 tot 20 jaar	-26,1	32,4	12,8	26,4	-10,4	9,6
20 tot 25 jaar	10,8	-11,6	6,3	8,8	-7,8	1,6
25 tot 30 jaar	-5,2	-5,4	-4,2	-0,3	-1,0	-3,3
30 tot 35 jaar	-2,6	5,4	4,3	-4,2	-2,7	0,1
35 tot 40 jaar	3,8	-1,8	3,4	0,9	1,1	1,5
40 tot 45 jaar	1,6	3,2	1,3	4,6	2,8	2,7
45 tot 50 jaar	-8,2	-7,8	-2,2	-2,1	2,7	-3,6
50 tot 55 jaar	-4,0	-2,7	-4,7	-4,2	-8,3	-4,7
55 tot 60 jaar	-1,0	-1,1	-2,2	0,3	-2,1	-1,2
60 tot 65 jaar	1,7	0,5	-0,1	-0,4	-1,1	0,1
65 tot 70 jaar	-1,2	-0,3	2,0	-0,1	1,8	0,4
70 tot 75 jaar	0,9	-0,3	-2,2	0,4	1,7	0,1
75 tot 80 jaar	6,7	4,8	5,4	2,5	2,9	4,4
80 tot 85 jaar	1,3	0,6	4,0	2,6	2,1	2,1
85 tot 90 jaar	2,9	1,5	-1,7	7,0	-3,9	1,2
90 tot 95 jaar	1,3	13,9	10,0	-2,0	12,1	7,3
95 jaar of ouder	28,2	-44,4	-8,0	21,9	-18,5	-0,7
Totaal	-0,1	-0,2	0,5	0,4	-0,1	0,1

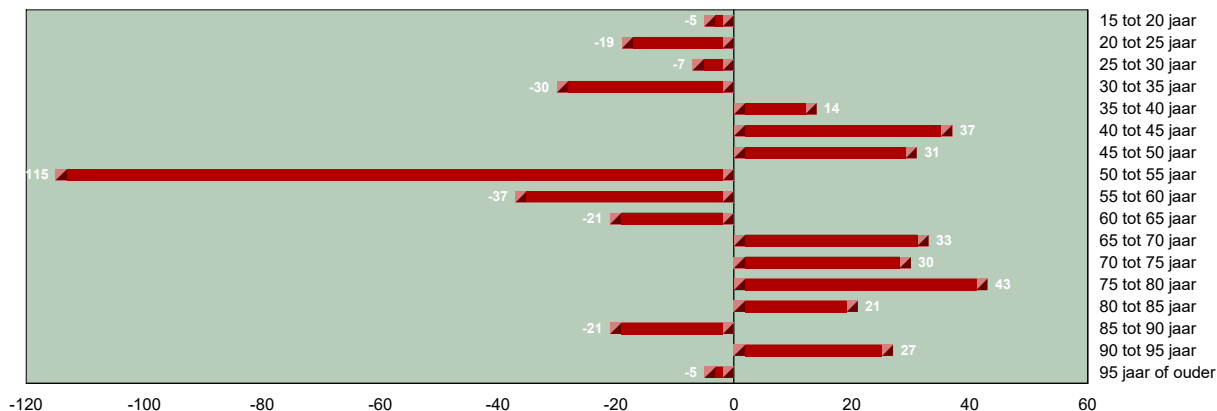
Leeftijdsstructuur
per 31-12-2024

	Abs.	In %
15 tot 20 jaar	48	0,3%
20 tot 25 jaar	243	1,4%
25 tot 30 jaar	687	3,9%
30 tot 35 jaar	1.120	6,3%
35 tot 40 jaar	1.272	7,2%
40 tot 45 jaar	1.318	7,4%
45 tot 50 jaar	1.169	6,6%
50 tot 55 jaar	1.385	7,8%
55 tot 60 jaar	1.777	10,0%
60 tot 65 jaar	1.916	10,8%
65 tot 70 jaar	1.852	10,4%
70 tot 75 jaar	1.720	9,7%
75 tot 80 jaar	1.496	8,4%
80 tot 85 jaar	981	5,5%
85 tot 90 jaar	535	3,0%
90 tot 95 jaar	223	1,3%
95 jaar of ouder	27	0,2%
Totaal	17.769	100,0%

Aantal huishoudens naar leeftijdscategorie, 31-12-2024



Verandering van het aantal huishoudens naar leeftijdscategorie, in 2024



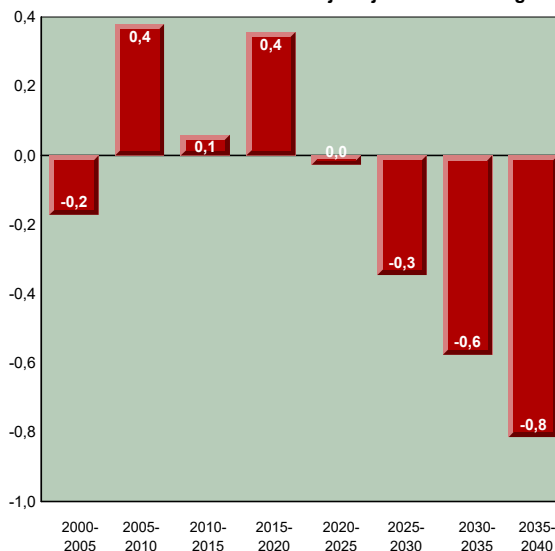
Huishoudensprognose

Huishoudensprognose

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2000	17.159	-147	-0,9%
2005	17.012	323	1,9%
2010	17.335	52	0,3%
2015	17.387	310	1,8%
2020	17.700	-20	-0,1%
2025	17.670	-310	-1,7%
2030	17.370	-500	-2,9%
2035	16.870	-690	-4,1%
2040	16.180		

Prognosejaren afgerond op 10-tallen

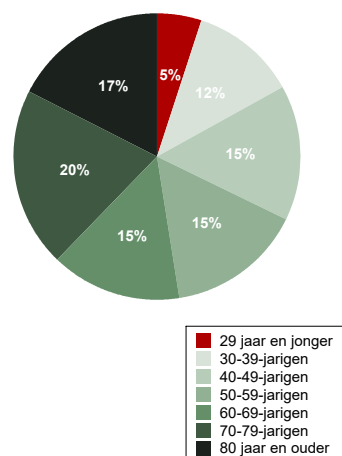
Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling in %



Huishoudensprognose naar leeftijdscategorie

	Stand per 1-1		Ontwikkeling 2023-2040	
	2023	2040	Abs.	In %
15-29	1.037	830	-210	-20,0%
30-39	2.312	1.920	-400	-17,1%
40-49	2.446	2.470	20	0,8%
50-59	3.548	2.460	-1.090	-30,7%
60-69	3.726	2.390	-1.330	-35,7%
70-79	3.002	3.300	300	9,9%
80 e.o.	1.605	2.820	1.210	75,6%
Totaal	17.676	16.180	-1.490	-8,4%

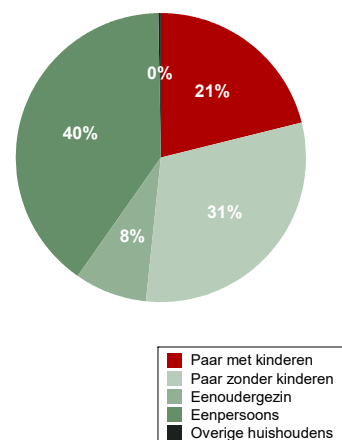
Leeftijdverdeling 2040



Huishoudensprognose naar samenstelling

	Stand per 1-1		Ontwikkeling 2023-2040	
	2023	2040	Abs.	In %
Paar met kinderen	3.950	3.410	-540	-13,6%
Paar zonder kinderen	6.014	4.940	-1.080	-17,9%
Eenoudergezin	1.416	1.300	-120	-8,5%
Eenpersoons	6.242	6.490	250	3,9%
Overige huishoudens	54	50	0	-3,7%
Totaal	17.676	16.180	-1.490	-8,4%

Huishoudenssamenstelling 2040



Gemeente Landgraaf

Woningvoorraad

Eigendom & woningtype

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

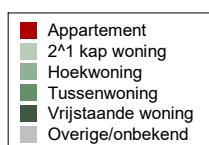
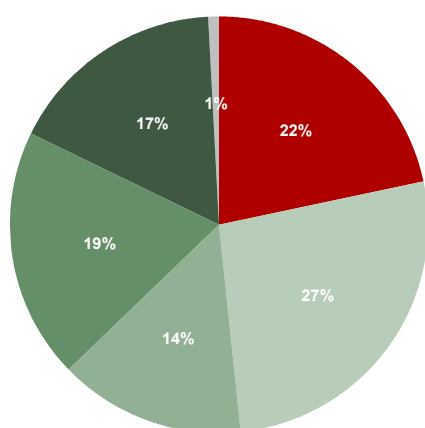
	Huur	Koop	Totaal
Appartement	3.358	532	3.890
2^1 kap woning	657	4.140	4.797
Hoekwoning	983	1.593	2.576
Tussenwoning	1.532	1.969	3.501
Vrijstaande woning	209	2.827	3.036
Overige/onbekend	50	110	160
Totaal	6.789	11.171	17.960

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

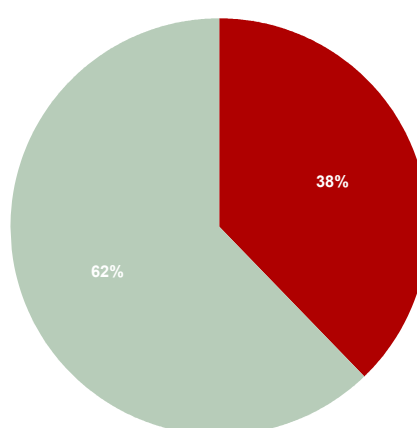
	Huur	Koop	Totaal
Appartement	86%	14%	22%
2^1 kap woning	14%	86%	27%
Hoekwoning	38%	62%	14%
Tussenwoning	44%	56%	19%
Vrijstaande woning	7%	93%	17%
Overige/onbekend	31%	69%	1%
Totaal	38%	62%	100%

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

Woningvoorraad, naar woningtype (in %)



Woningvoorraad, naar eigendom (in %)



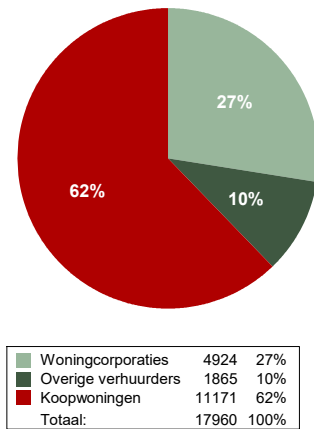
Particuliere huursector en woningcorporaties

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

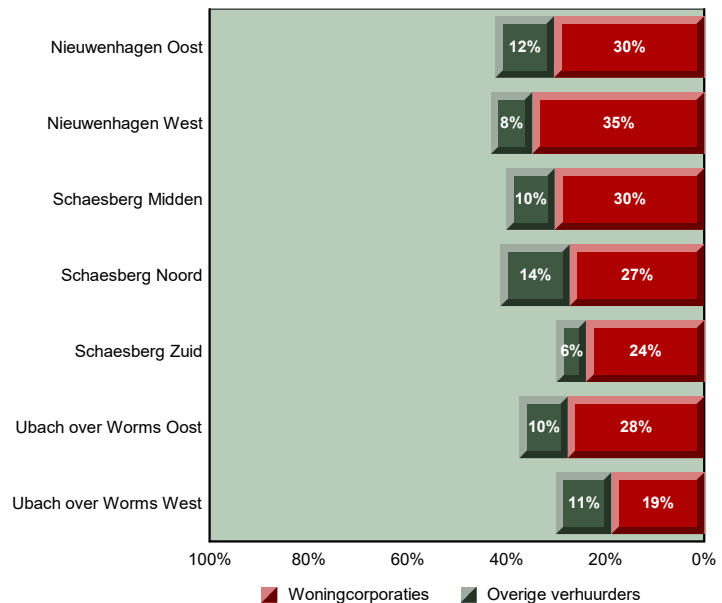
Woningvoorraad 31-12-2024, woningcorporaties - overige verhuurders - koopwoningen

	Woningcorporaties		Overige verhuurders		Koop		Totaal	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Landgraaf	4.924	27%	1.865	10%	11.171	62%	17.960	100%

Woningvoorraad naar eigendom



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

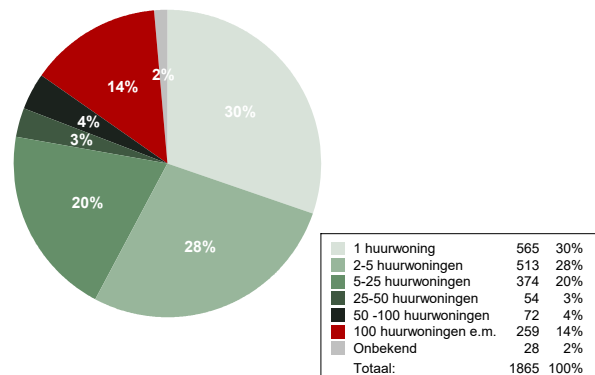


Huurwoningvoorraad 31-12-2024, naar geregistreerd energielabel

	Abs.	In %
A	2.036	30%
B	1.003	15%
C	1.541	23%
D	571	8%
E	293	4%
F	170	3%
G	177	3%
Onbekend	998	15%
Totaal	6.789	100%

Eenergielabel A is inclusief energielabels 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	2.521	14%
1945-1960	3.140	17%
1960-1970	2.988	17%
1970-1980	3.092	17%
1980-1990	2.887	16%
1990-2000	1.530	9%
2000-2010	1.240	7%
vanaf 2010	560	3%
Onbekend	2	0%
Totaal	17.960	100%

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

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

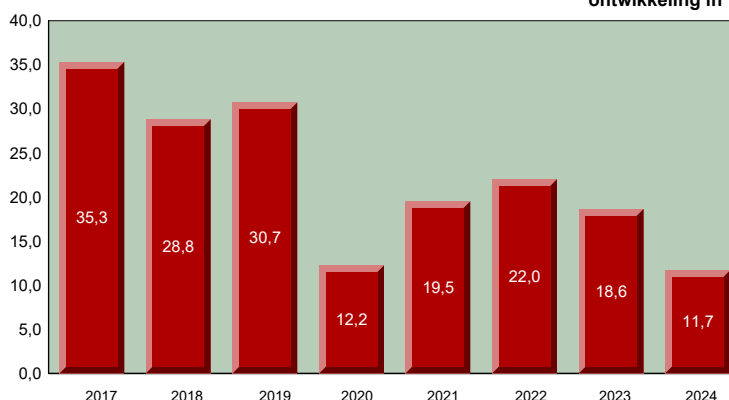
	RM	MIP	Overig
<1945	300	146	2.075
1945-1960	1	14	3.125
1960-1970	1	1	2.986
1970-1980	0	1	3.091
1980-1990	0	32	2.855
1990-2000	0	39	1.491
2000-2010	0	1	1.239
vanaf 2010	0	0	560
Onbekend	0	0	2
Totaal	302	234	17.424

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	1.532	8,3%
2017	2.073	11,2%
2018	2.670	14,4%
2019	3.490	18,8%
2020	3.917	21,1%
2021	4.682	25,3%
2022	5.713	30,8%
2023	6.778	36,5%
2024	7.570	40,7%

Aantal woningen met zonnepanelen, ontwikkeling in %



Het aantal woningen met zonnepanelen (per 31 december) is berekend op basis (van gegevens van energieleveranciers) van het percentage van de aansluitingen dat een netto elektriciteitsverbruik heeft. Dit percentage is een indicator dat er teruglevering plaatsvindt (b.v. vanwege zonnepanelen). Aandeel in % op basis van het totaal aantal aansluitingen.

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

	Huur		Koop		Totaal	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
A	2.036	30%	753	7%	2.789	16%
B	1.003	15%	667	6%	1.670	9%
C	1.541	23%	1.291	12%	2.832	16%
D	571	8%	665	6%	1.236	7%
E	293	4%	522	5%	815	5%
F	170	3%	390	3%	560	3%
G	177	3%	313	3%	490	3%
Onbekend	998	15%	6.570	59%	7.568	42%
Totaal	6.789	100%	11.171	100%	17.960	100%

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

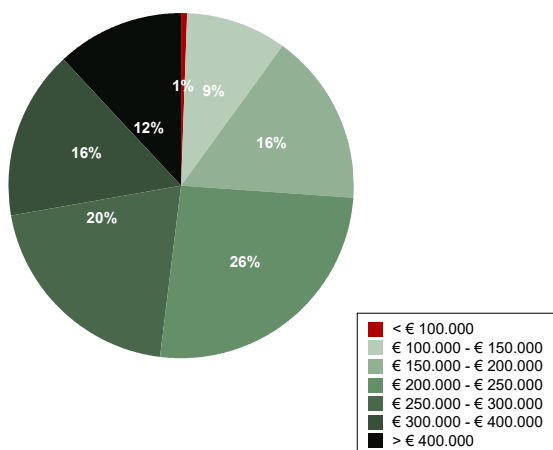
WOZ-waarde 1-1-2024

De gegevens hebben betrekking op de gemiddelde WOZ-waarde per 1-1-2024 op basis van de woningvoorraad van 31-12-2024. Woningen waarvan de WOZ-waarde onbekend is, zijn in de onderstaande overzichten buiten beschouwing gelaten. De omvang van de waarde van de woningvoorraad (deel waarvan de waarde bekend is) in de gemeente Landgraaf bedraagt: € 4.771.902.000.

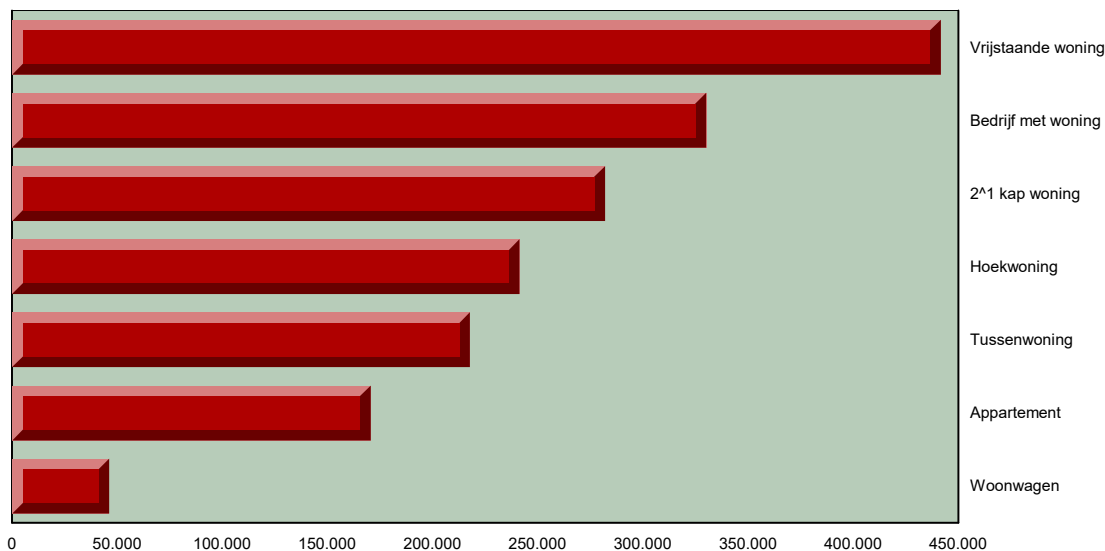
Gemiddelde WOZ-waarde 1-1-2024, naar woningtype

	Aantal	In €
Appartement	3.888	170.500
2^1 kap woning	4.797	281.900
Hoekwoning	2.576	241.300
Tussenwoning	3.501	217.700
Vrijstaande woning	3.036	441.600
Bedrijf met woning	124	330.000
Woonwagen	31	46.100
Totaal	17.953	266.400

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



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



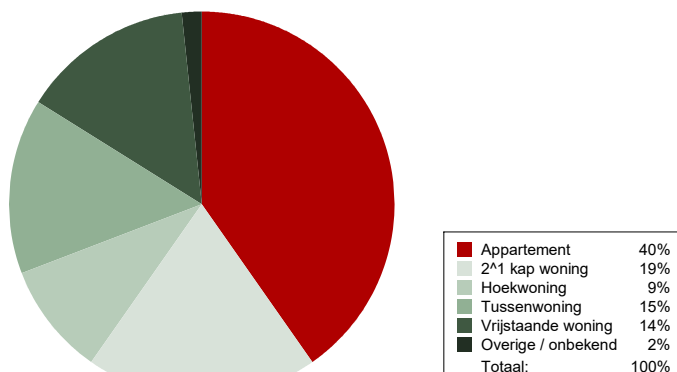
Leegstand

Leegstand 31-12-2024, naar woningtype

	Aantal	In %
Appartement	181	4,7%
2^1 kap woning	87	1,8%
Hoekwoning	42	1,6%
Tussenwoning	66	1,9%
Vrijstaande woning	64	2,1%
Bedrijf met woning	7	5,4%
Woonwagen	1	3,2%
Totaal	448	2,5%

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

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

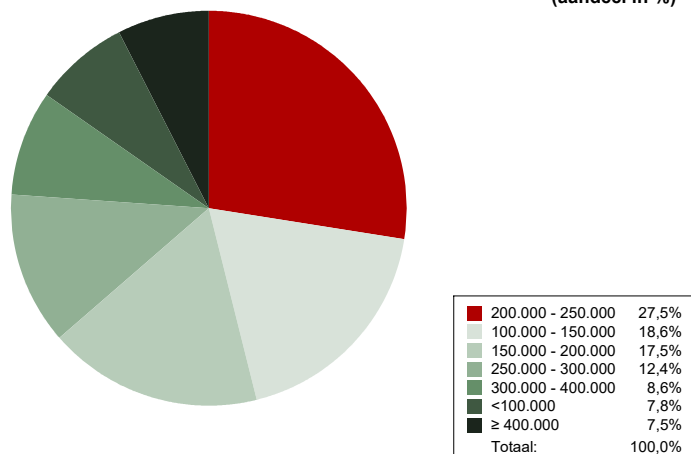


Leegstand 31-12-2024, naar WOZ-waardeklasse

	Aantal	In %
< 100.000	35	8%
100.000 - 150.000	84	19%
150.000 - 200.000	79	18%
200.000 - 250.000	124	27%
250.000 - 300.000	56	12%
300.000 - 400.000	39	9%
≥ 400.000	34	8%
Totaal	451	100%

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

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

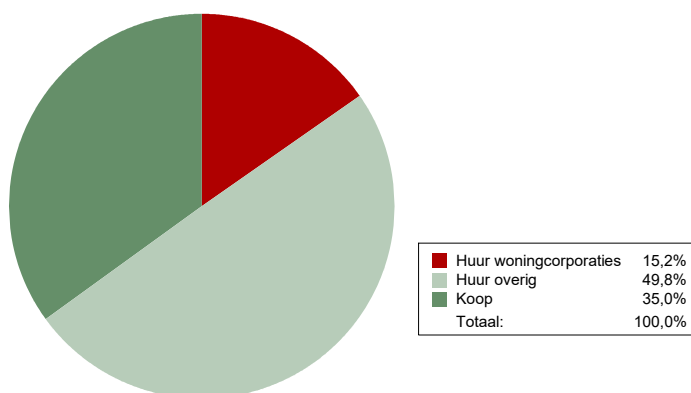


Leegstand 31-12-2024, naar eigendom

	Aantal	In %
Huur woningcorporaties	68	15%
Huur overig	223	50%
Koop	157	35%
Totaal	448	100%

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

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



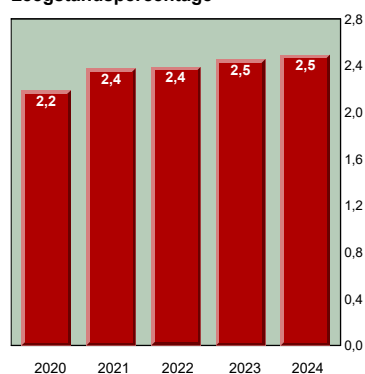
Leegstandsontwikkeling

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

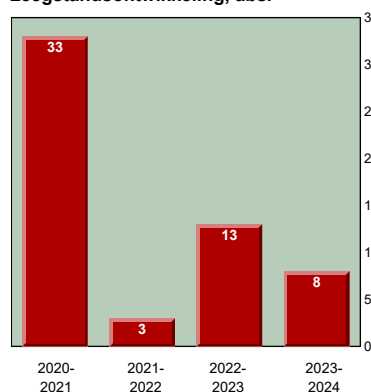
	Apparte- menten	2^1 kap woningen	Hoek- woningen	Tussen- woningen	Vrijstaande woningen	Overige woningen	Totaal
2020	129	71	39	63	78	11	391
2021	170	82	37	56	68	11	424
2022	165	82	34	76	62	8	427
2023	187	78	39	75	49	12	440
2024	181	87	42	66	64	8	448

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

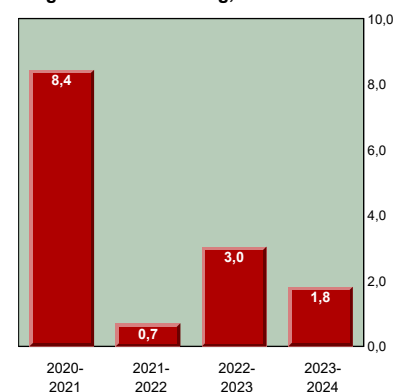
Leegstandspercentage



Leegstandsontwikkeling, abs.



Leegstandsontwikkeling, in %



Leegstand 2020-2024 naar buurtcluster, aantal woningen

	Leegstand 2020-2024 naar buurtcluster, aantal woningen					Leegstandspercentage				
	2020	2021	2022	2023	2024	2020	2021	2022	2023	2024
Nieuwenhagen Oost	63	79	84	106	96	2,7	3,3	3,5	4,4	4,0
Nieuwenhagen West	37	62	38	35	39	1,6	2,7	1,7	1,5	1,7
Schaesberg Midden	55	59	59	42	47	2,0	2,1	2,1	1,5	1,7
Schaesberg Noord	68	68	79	72	78	2,3	2,4	2,7	2,5	2,7
Schaesberg Zuid	25	18	24	15	41	1,4	1,0	1,3	0,8	2,2
Ubach over Worms Oost	75	78	69	79	77	2,7	2,8	2,5	2,8	2,8
Ubach over Worms West	68	60	74	91	70	2,4	2,1	2,6	3,1	2,4
Totaal	391	424	427	440	448	2,2	2,4	2,4	2,5	2,5

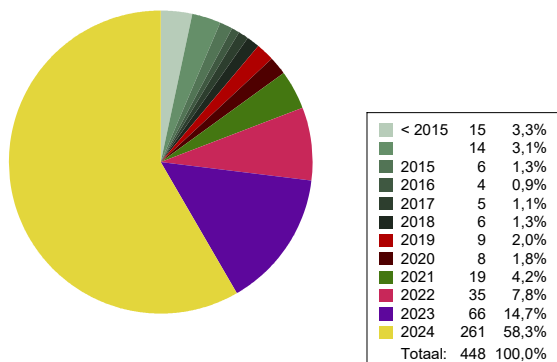
Leegstandsduur

De gemiddelde leegstandsduur per 31-12-2024 in de gemeente Landgraaf bedraagt: **643 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	275	61%
1 - 2 jaar	64	14%
2 - 5 jaar	64	14%
≥ 5 jaar	45	10%
Totaal	448	100%

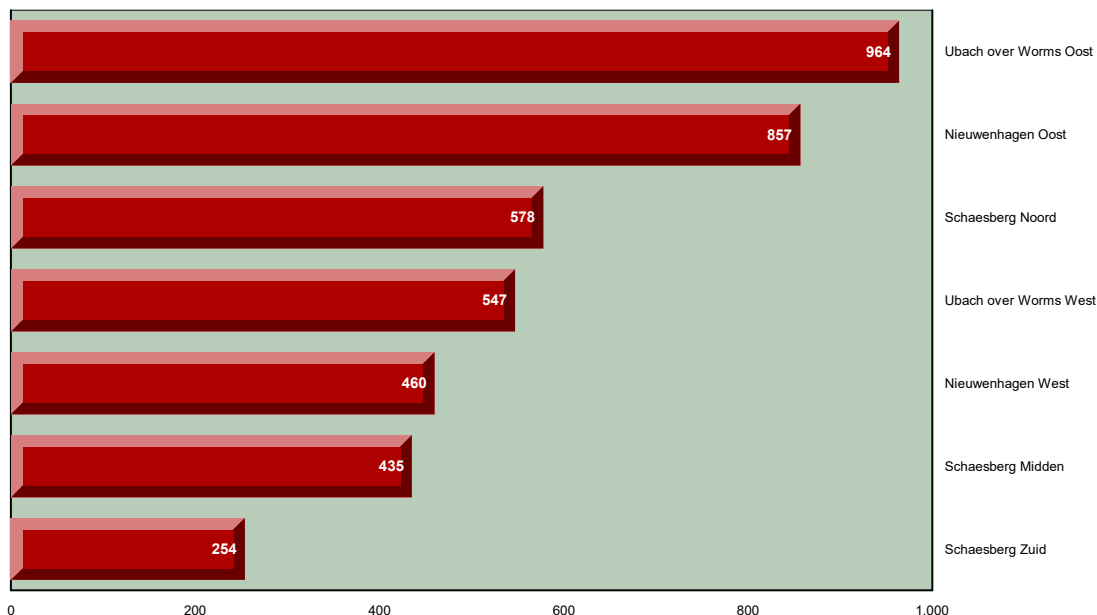
Leegstandverdeling 31-12-2024, naar jaar van leegstand



Leegstand 31-12-2024, initiële leegstand

	Aantal	In %
Initiële leegstand	8	2%
Overige leegstand	426	98%
Totaal	434	100%

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



Leegstandssort

Leegstand 31-12-2024, Top 10 naar leegstandsoort

Kwaliteitsindicatoren	Aantal	In %
1	234	52%
12	109	24%
16	54	12%
126	8	2%
129	8	2%
156	8	2%
1268	7	2%
19	6	1%
13	4	1%
1256	4	1%
Overige combinaties	6	1%
Totaal	448	100%

Leegstand 31-12-2024, Top 10 naar postcode

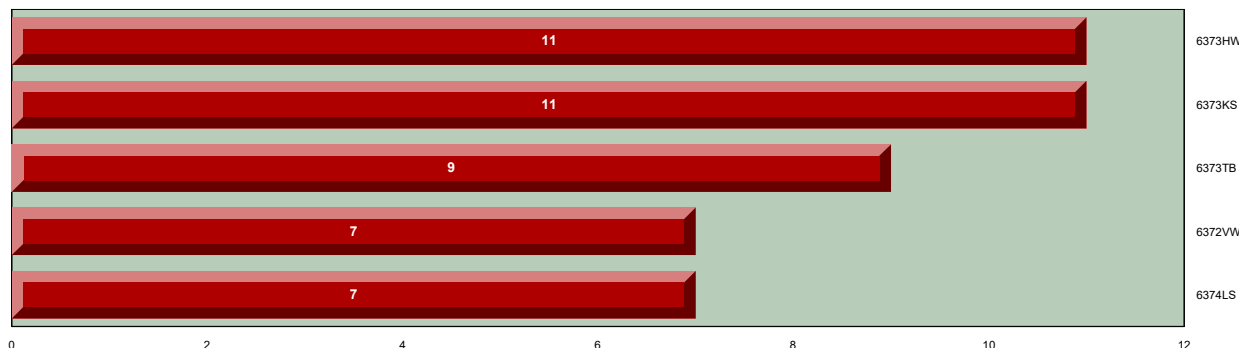
Postcode	Aantal
6373HW	11
6373KS	11
6373TB	9
6372VW	7
6374LS	7
6371VA	5
6373XN	5
6374EH	5
6374LP	5
6372CN	4
Overige postcodes	379
Totaal	448

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

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

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

Top 5 Leegstand 31-12-2024, naar postcode



Leegstand woningcorporaties

Leegstand 31-12-2024, woningcorporaties

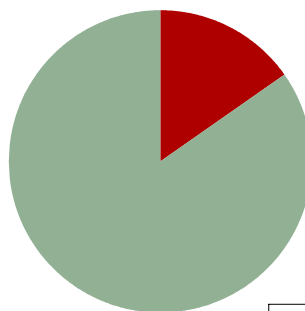
	Aantal	Leegstand %
Leegstand woningcorporaties	68	1,4%

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

Leegstand 31-12-2024, woningcorporaties

	Aantal	In %
Leegstand woningcorporaties	68	15,2%
Overige leegstand	380	84,8%
Totaal	448	100,0%

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



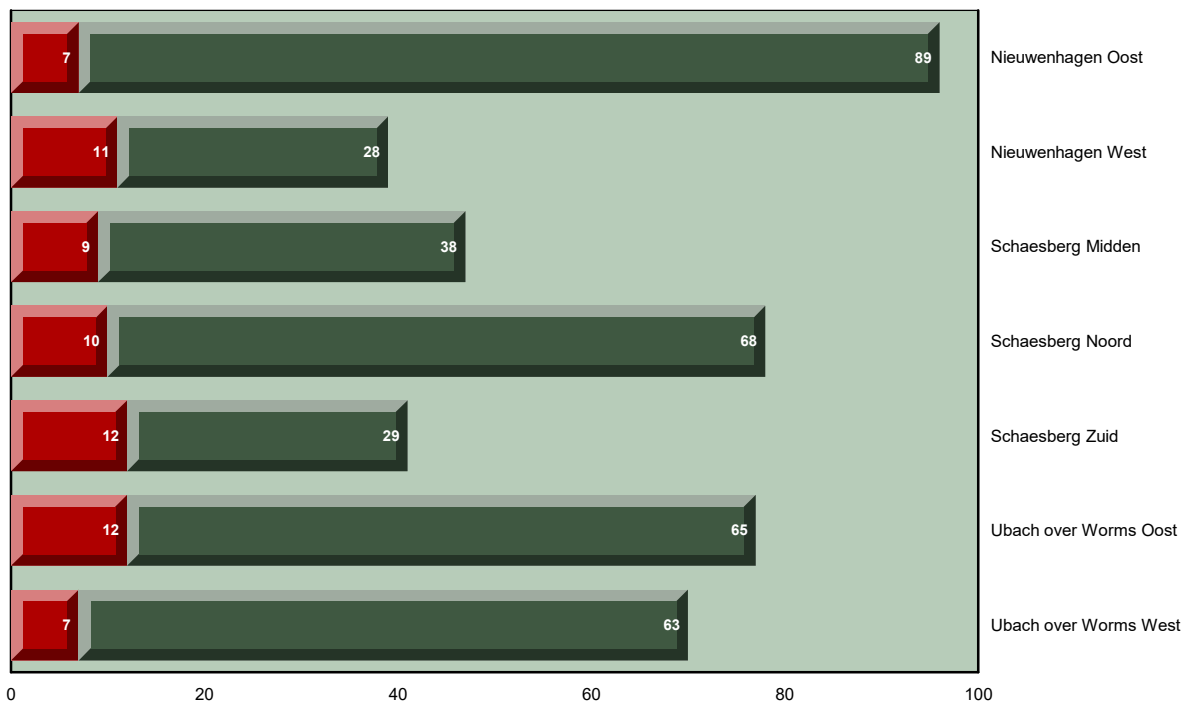
■ Woningcorporaties	68	15,2%
■ Overige leegstand	380	84,8%
Totaal:	448	100,0%

Leegstand 31-12-2024, bewuste leegstand

	Aantal	In %
Overige leegstand	448	100,0%
Totaal	448	100,0%

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

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



■ Woningcorporaties	■ Overige leegstand
---------------------	---------------------

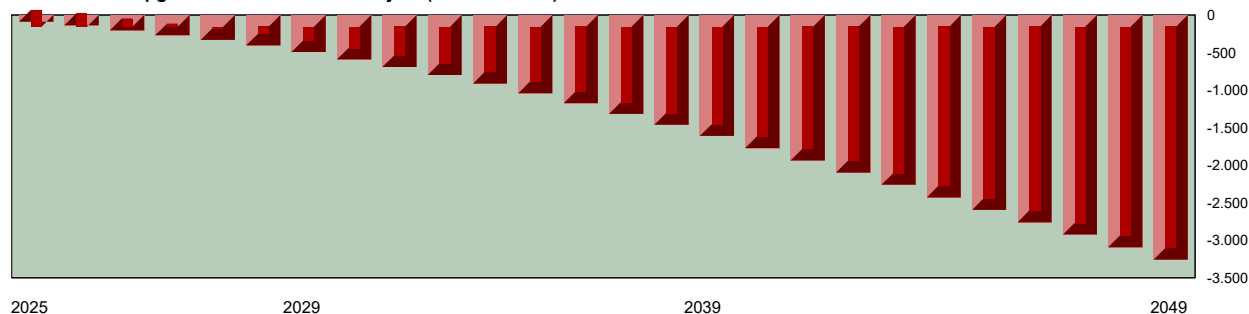
Kwantitatieve transformatieopgave

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
Leegstandeffect	-90	-0,5%
De komende 5 jaar (2025 t/m 2029)	-400	-2,2%
De komende 15 jaar (2025 t/m 2039)	-1.610	-9,0%
De komende 25 jaar (2025 t/m 2049)	-3.260	-18,1%

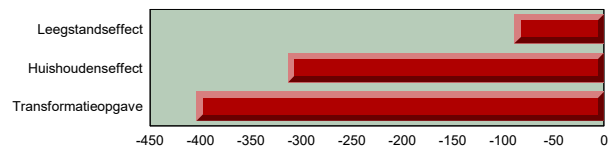
Transformatieopgave voor de komende 25 jaar (2025 t/m 2049)



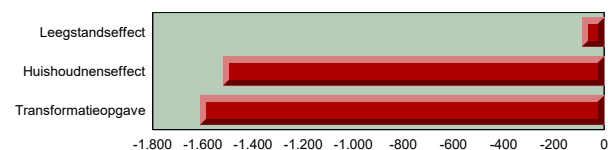
Leegstandseffect 2025

Huidige woningvoorraad	17.960
- bewoond	17.512
- leegstaand (2,5%)	448
<ul style="list-style-type: none"> frictieleegstand overige leegstand (opgave) 	<ul style="list-style-type: none"> 359 -89

2025 t/m 2029



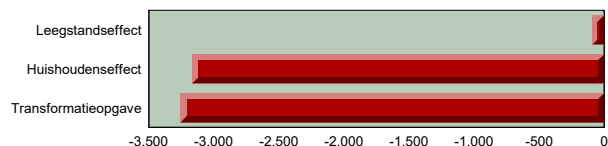
2025 t/m 2039



Huishoudenseffect 2025 t/m 2049

In de komende 5 jaar (2025 - 2029)	-310
In de komende 15 jaar (2025 - 2039)	-1.520
In de komende 25 jaar (2025 - 2049)	-3.170

2025 t/m 2049



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

	Transformatie Opgave	Omgevings- vergunningen	Opgave (incl. vergunningen)
Landgraaf	-400	78	-480

Gemeente Landgraaf

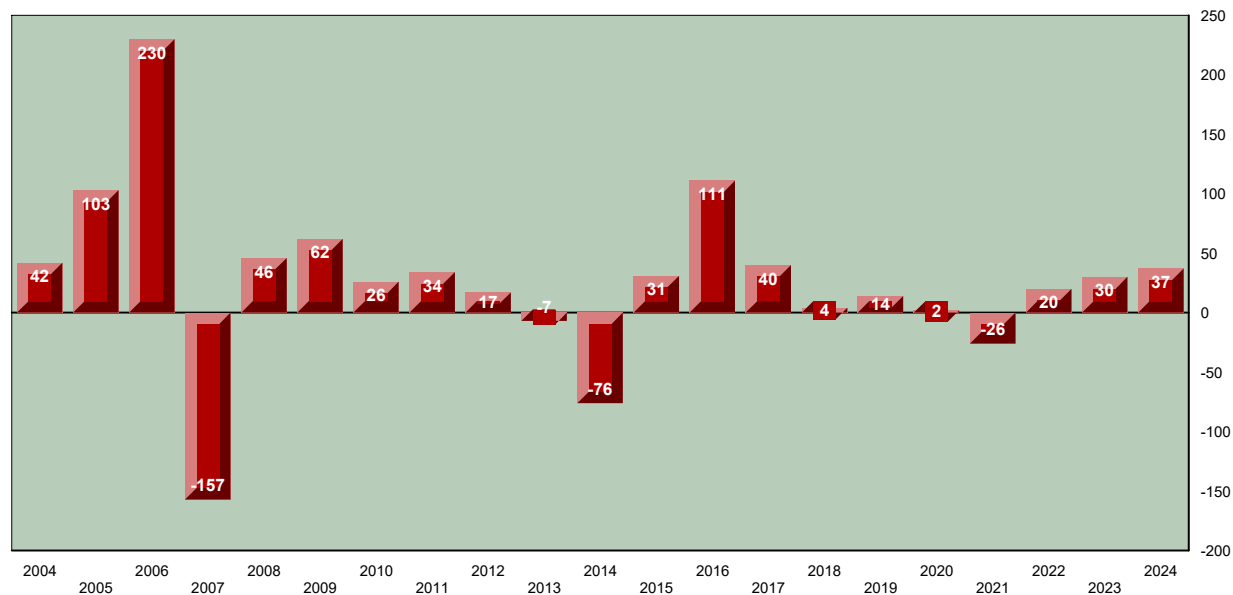
Woningvoorraadontwikkeling

Toevoegingen & onttrekkingen

Woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen 10 jaar

	Saldo		Toevoegingen		Onttrekkingen	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
2015	31	0,2%	43	0,2%	-12	-0,1%
2016	111	0,6%	140	0,8%	-29	-0,2%
2017	40	0,2%	42	0,2%	-2	0,0%
2018	4	0,0%	21	0,1%	-17	-0,1%
2019	14	0,1%	25	0,1%	-11	-0,1%
2020	2	0,0%	5	0,0%	-3	0,0%
2021	-26	-0,1%	6	0,0%	-32	-0,2%
2022	20	0,1%	49	0,3%	-29	-0,2%
2023	30	0,2%	34	0,2%	-4	0,0%
2024	37	0,2%	46	0,3%	-9	-0,1%

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	33	72%	336	82%
	Bestemmingswijziging	9	20%	31	8%
	Woonruimtesplitsing	4	9%	44	11%
	Totaal	46	100%	411	100%
Onttrekking	Sloop	-4	44%	-98	66%
	Bestemmingswijziging	-1	11%	-2	1%
	Woonruimtesamenvoeging	-4	44%	-48	32%
	Totaal	-9	100%	-148	100%
Totaal (woningvoorraadontwikkeling)		37	100%	263	100%

Planlijst realisaties in 2024 - toevoegingen

Planlijst realisaties woningtoevoegingen in 2024

Plannaam	Buurtcluster/kern	Aantal
Kerk in het Eikske	Schaesberg Zuid	24
Mgr. Hanssenstraat	Nieuwenhagen West	8
Heigank 53	Nieuwenhagen Oost	4
hoek Stationsstraat-Hoofdstraat	Schaesberg Midden	4
Schoolstraat 2	Ubach over Worms Oost	2
Charles Frehenstraat 6-8	Ubach over Worms Oost	1
Kerk Abdissenbosch	Ubach over Worms West	1
Schoolstraat 2A	Ubach over Worms Oost	1
Villapark De Bousberg	Schaesberg Noord	1

Planlijst realisaties in 2024 - onttrekkingen

Planlijst realisaties woningonttrekkingen in 2024

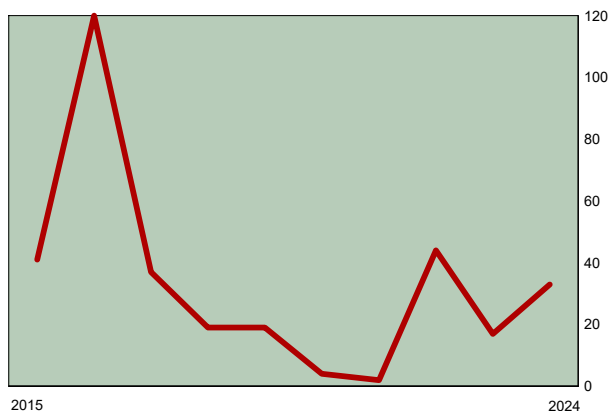
Plannaam	Buurtcluster/kern	Aantal
Heigank 53	Nieuwenhagen Oost	-2
locatie Kloosterstraat 1-3	Ubach over Worms Oost	-2
Schoolstraat 2	Ubach over Worms Oost	-2
Burgemeester Custerslaan 49	Nieuwenhagen Oost	-1
Kruisstraat 2	Nieuwenhagen West	-1
Vogelzankweg 154	Ubach over Worms West	-1

Nieuwbouw

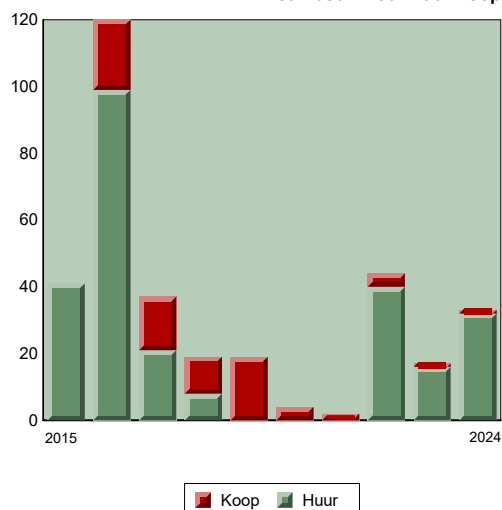
Nieuwbouw van woningen in de afgelopen 10 jaar

	Nieuwbouw		Eigendomsverhouding				Woningtype			
	Totaal		Huur		Koop		Eengezins		Meergezins	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
2015	41	0,2%	41	100%	0	0%	14	34%	27	66%
2016	120	0,7%	99	82%	21	17%	88	73%	32	27%
2017	37	0,2%	21	57%	16	43%	16	43%	21	57%
2018	19	0,1%	8	42%	11	58%	19	100%	0	0%
2019	19	0,1%	0	0%	19	100%	19	100%	0	0%
2020	4	0,0%	0	0%	4	100%	4	100%	0	0%
2021	2	0,0%	0	0%	2	100%	2	100%	0	0%
2022	44	0,2%	40	91%	4	9%	44	100%	0	0%
2023	17	0,1%	16	94%	1	6%	8	47%	9	53%
2024	33	0,2%	32	97%	1	3%	9	27%	24	73%

Nieuwbouw in de afgelopen 10 jaar



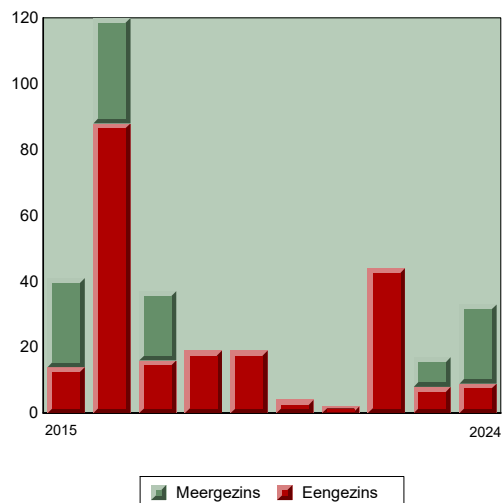
Nieuwbouw naar huur/koop



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

		2024		2015 - 2024	
		Abs.	In %	Abs.	In %
Huur	Eengezins	8	24%	157	47%
	Meergezins	24	73%	100	30%
	Subtotaal	32	97%	257	76%
Koop	Eengezins	1	3%	66	20%
	Meergezins	0	0%	13	4%
	Subtotaal	1	3%	79	24%
Totaal	33	100%	336	100%	

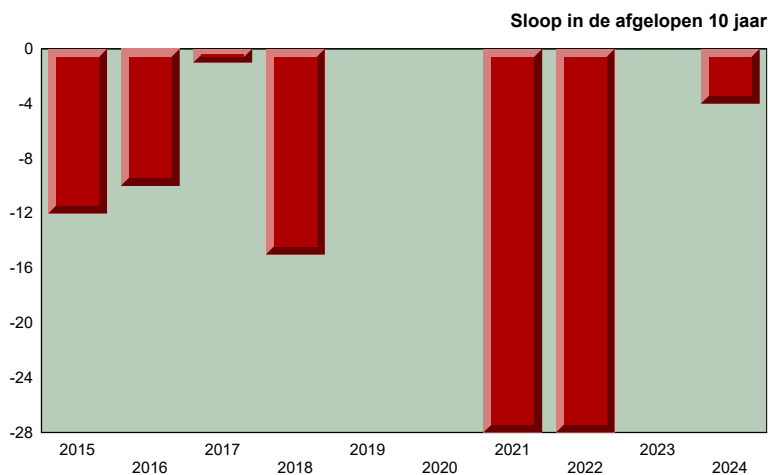
Nieuwbouw naar woningtype



Sloop

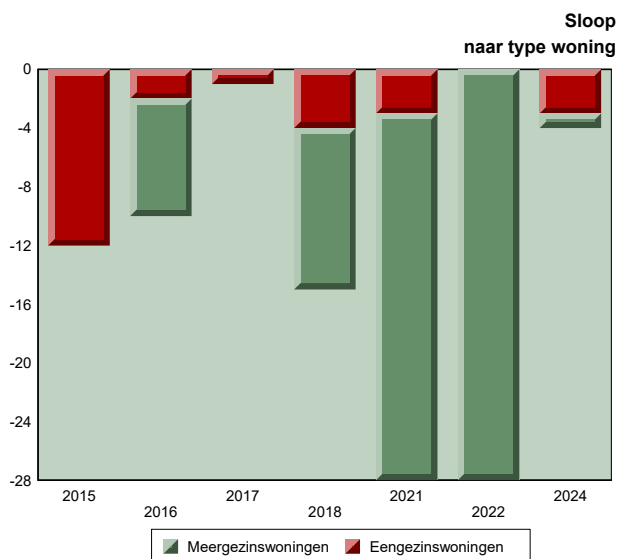
Sloop in de afgelopen 10 jaar

	Abs.	In %
2015	-12	-0,1%
2016	-10	-0,1%
2017	-1	0,0%
2018	-15	-0,1%
2019	0	0,0%
2020	0	0,0%
2021	-28	-0,2%
2022	-28	-0,2%
2023	0	0,0%
2024	-4	0,0%



Sloop naar eigendomsverhouding en woningtype in de afgelopen 10 jaar

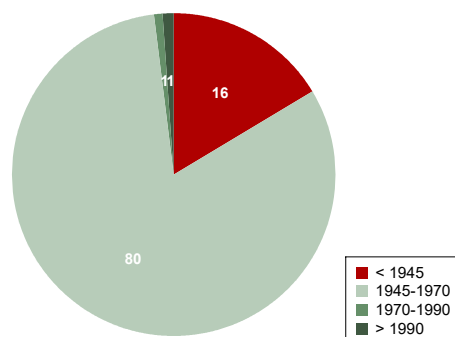
		2015 - 2024	
		Abs.	In %
Huur	Eengezins	-13	13%
	Meergezins	-72	73%
	Totaal	-85	87%
Koop	Eengezins	-12	12%
	Meergezins	-1	1%
	Totaal	-13	13%
Totaal		-98	100%



Sloop naar bouwjaar; in de afgelopen 10 jaar

	2015 - 2024	
	Abs.	In %
< 1945	-16	16%
1945-1970	-80	82%
1970-1990	-1	1%
> 1990	-1	1%
Totaal	-98	100%

Sloop naar bouwjaar; in de afgelopen 10 jaar



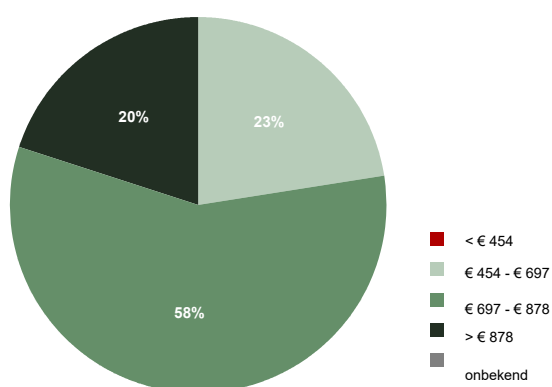
Prijsklassen

Huurwoningen

Aantal gerealiseerde huurwoningen in 2024, naar prijs

	Aantal	In %
< € 454	0	0%
€ 454 - € 697	9	22%
€ 697 - € 878	23	57%
> € 878	8	20%
onbekend	0	0%
Totaal	40	100%

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

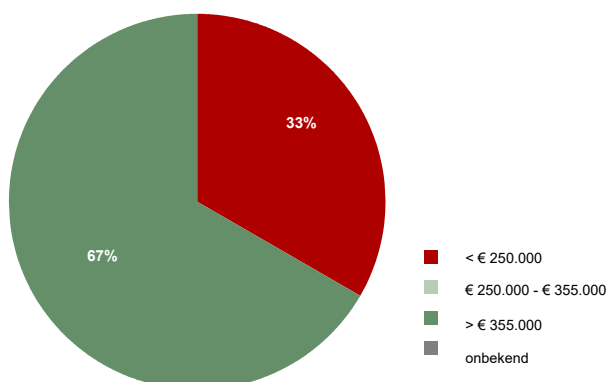


Koopwoningen

Aantal gerealiseerde koopwoningen in 2024, naar prijs

	Aantal	In %
< € 250.000	2	33%
€ 250.000 - € 355.000	0	0%
> € 355.000	4	67%
onbekend	0	0%
Totaal	6	100%

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



Gemeente Landgraaf

Woningcorporaties

Huurwoningvoorraad woningcorporaties

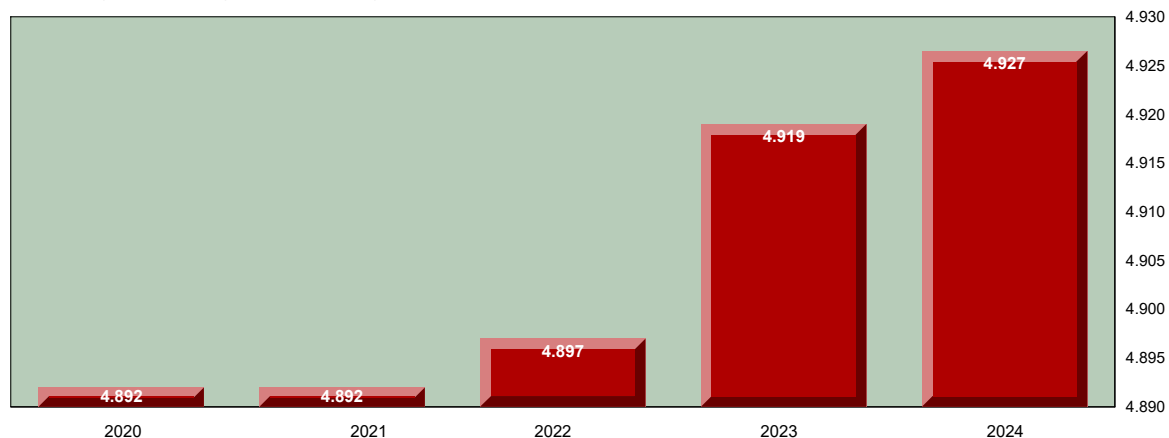
Woningcorporaties, zelfstandige huurwoningen

	Per 31-12	Verandering	
	Abs.	Abs.	In %
2020	4.892		
2021	4.892	0	0,0%
2022	4.897	5	0,1%
2023	4.919	22	0,4%
2024	4.927	8	0,2%
Periode 2021 t/m 2024		35	0,7%

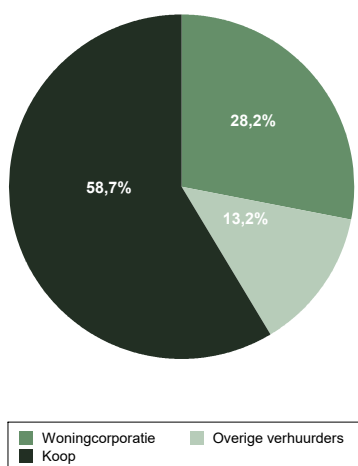
Top 5 woningcorporaties, per 31-12-2024

	Abs.	In %
HEEMwonen	4.654	94%
Wonen Limburg	273	6%

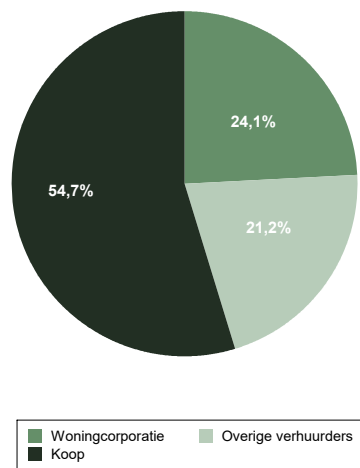
Zelfstandige huurwoningvoorraad woningcorporaties, per 31-12



Woningvoorraad 31-12-2024
aandeel corporatiebezit Landgraaf



Woningvoorraad 31-12-2024
aandeel corporatiebezit
Limburg



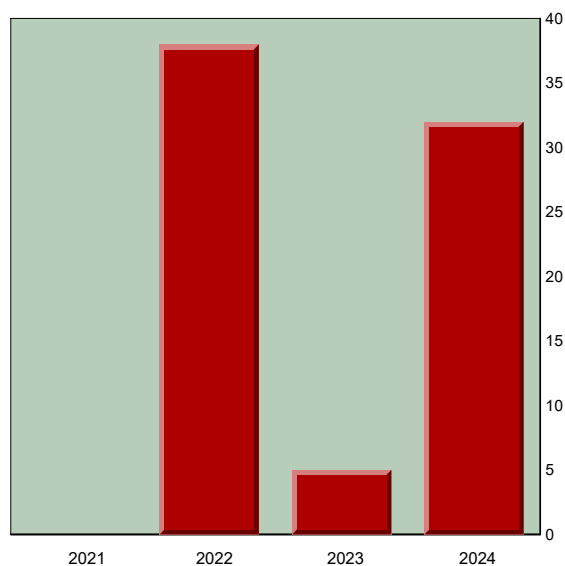
Dynamiek

Dynamiek

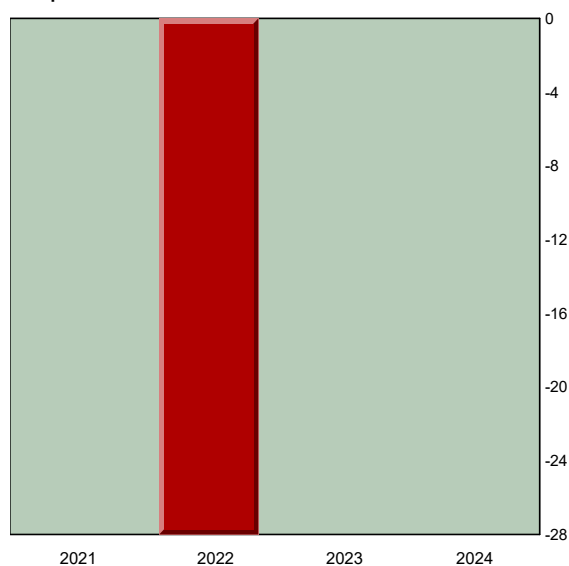
	Voorraad 1-1	Nieuwbouw		Aankoop		Sloop		Verkoop		Ov. mutaties*		Voorraad 31-12
		Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	
2021	4.892	0	0,0%	3	0,1%	0	0,0%	-1	0,0%	-2	0,0%	4.892
2022	4.892	38	0,8%	2	0,0%	-28	-0,6%	-7	-0,1%	0	0,0%	4.897
2023	4.897	5	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	-3	-0,1%	20	0,4%	4.919
2024	4.919	32	0,7%	2	0,0%	0	0,0%	-29	-0,6%	0	0,0%	4.924

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

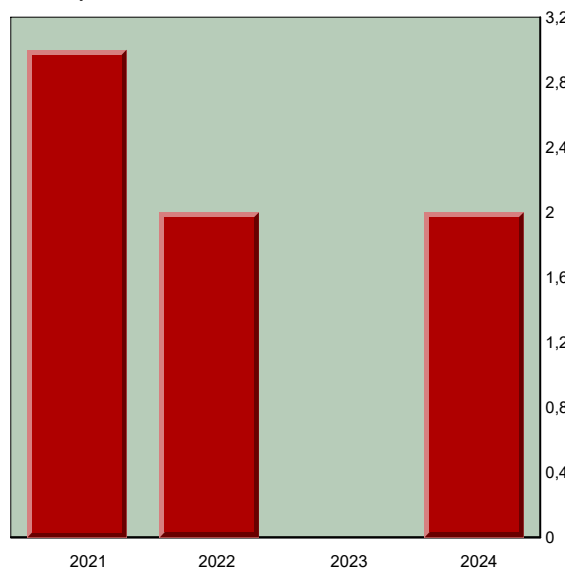
Nieuwbouw



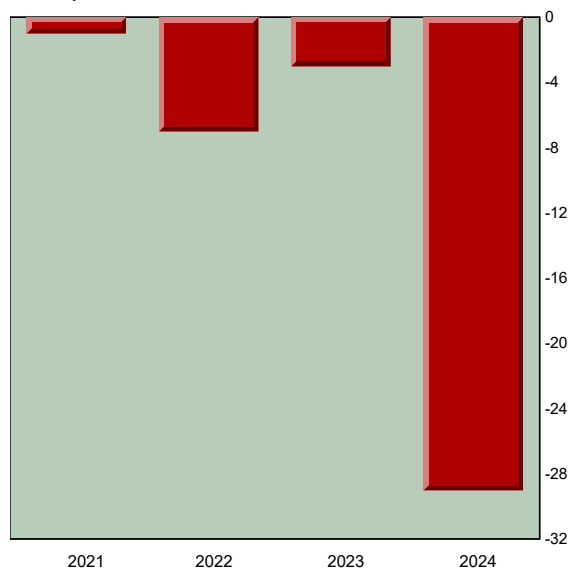
Sloop



Aankoop



Verkoop



Huurprijzen

Huurwoningen naar huurprijsklasse, per 1-1-2024

	Abs.	In %
Goedkoop	340	7%
Betaalbaar	3.831	78%
Duur tot huurtoeslaggrens	403	8%
Duur boven huurtoeslaggrens	117	2%
Onbekend	228	5%
Totaal	4.919	100%

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

	2021	2022	2023	2024
Bruto huurprijs	€ 570	€ 570	€ 583	€ 585
Huurtoeslag	€ 145	€ 142	€ 145	€ 149
Netto huurprijs	€ 425	€ 427	€ 438	€ 436

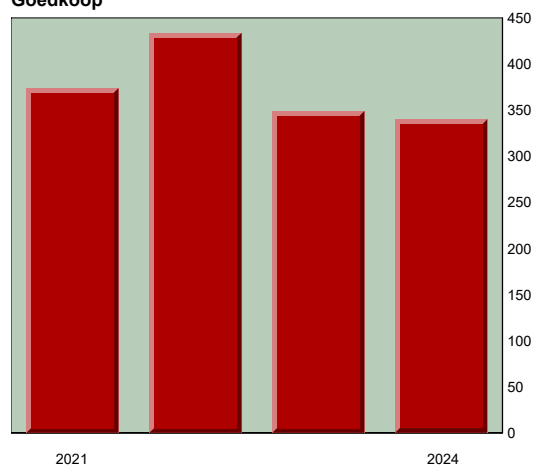
Ontwikkeling naar huurprijs (2023-2024), abs.

	Abs.	In %
Goedkoop	-9	-2,6%
Betaalbaar	126	3,4%
Duur tot huurtoeslaggrens	-91	-18,4%
Boven huurtoeslaggrens	-4	-3,3%
Onbekend	0	0 %
Totaal	22	0,4%

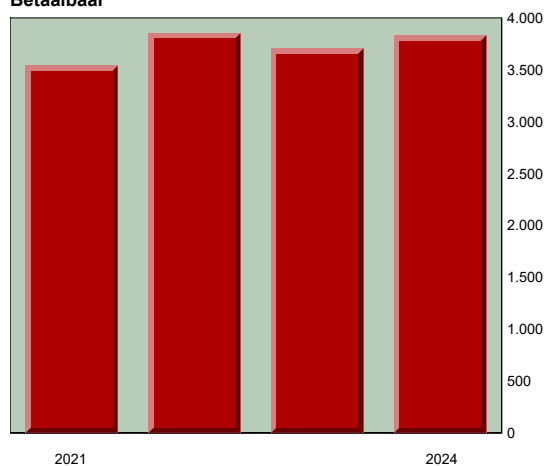
Goedkoop = maandhuur < € 452
 Betaalbaar = maandhuur € 452 - € 694
 Duur tot huurtoeslaggrens = maandhuur € 694 - € 808
 Duur boven huurtoeslaggrens = maandhuur > € 808

Gegevens 2025 zijn nog niet beschikbaar (zomer 2026).

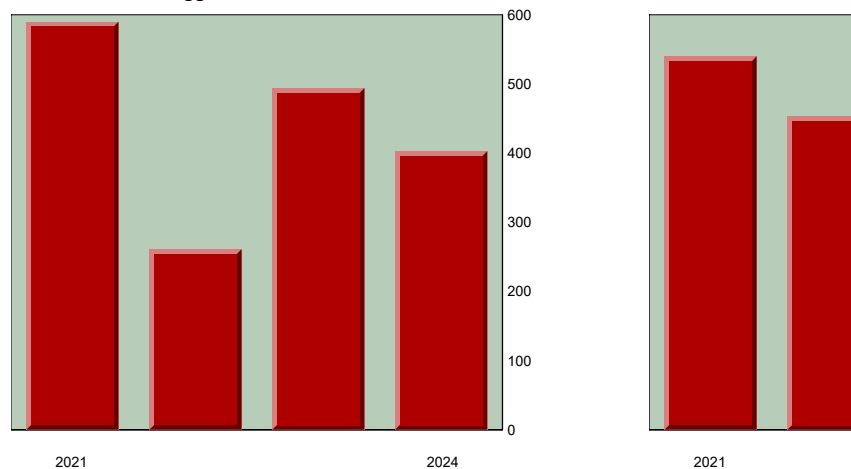
Goedkoop



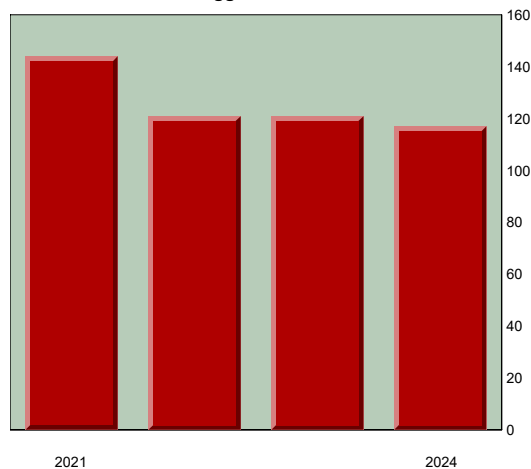
Betaalbaar



Duur tot huurtoeslaggrens



Duur boven huurtoeslaggrens



Gemeente Landgraaf

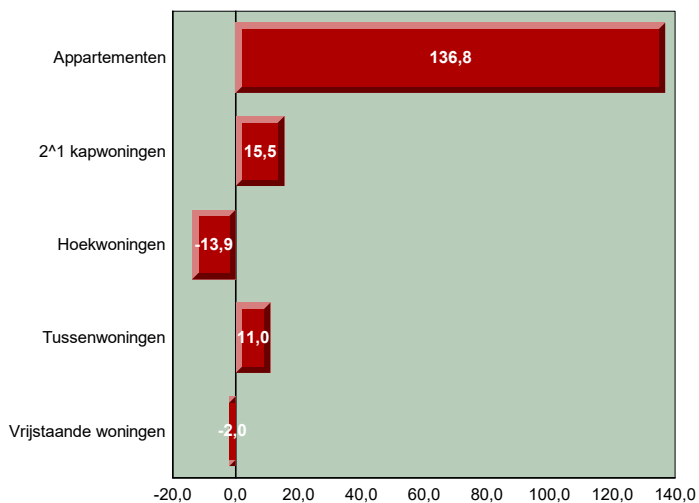
Koopsector

Woningtransacties - aantal

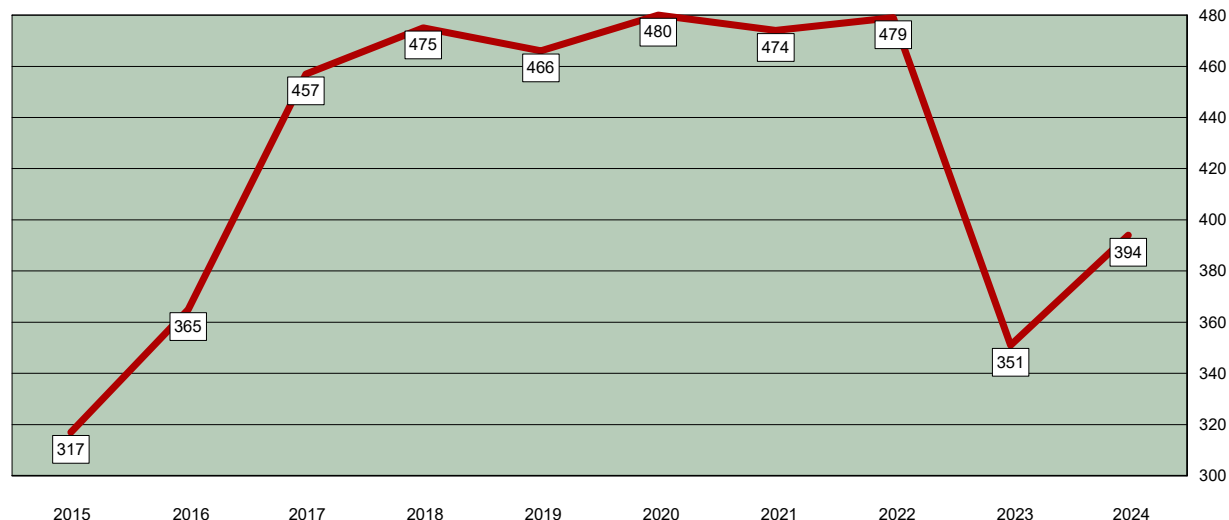
Aantal koopwoningtransacties

	Aantal transacties		Ontwikkeling	
	Abs.	Abs.	In %	
2015	317			
2016	365	48	13,2%	
2017	457	92	20,1%	
2018	475	18	3,8%	
2019	466	-9	-1,9%	
2020	480	14	2,9%	
2021	474	-6	-1,3%	
2022	479	5	1,1%	
2023	351	-128	-26,7%	
2024	394	43	12,3%	

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



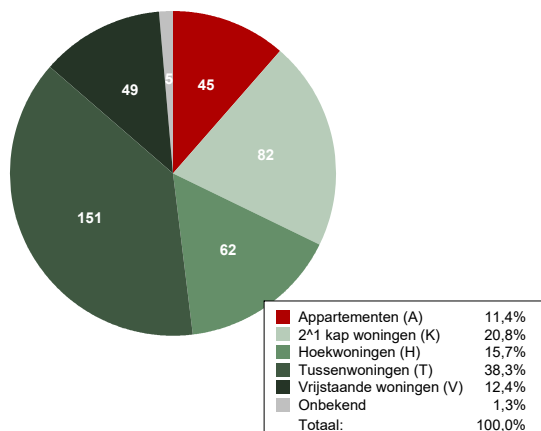
Aantal koopwoningtransacties



Aantal koopwoningtransacties, naar woningtype

	Aantal transacties		Ontwikkeling 2023-2024	
	2024	Abs.	In %	
Appartementen	45	26	136,8%	
2^1 kap woningen	82	11	15,5%	
Hoekwoningen	62	-10	-13,9%	
Tussenwoningen	151	15	11,0%	
Vrijstaande woningen	49	-1	-2,0%	
Onbekend	5	2	66,7%	
Totaal	394	43	12,3%	

Aantal koopwoningtransacties, naar woningtype 2024

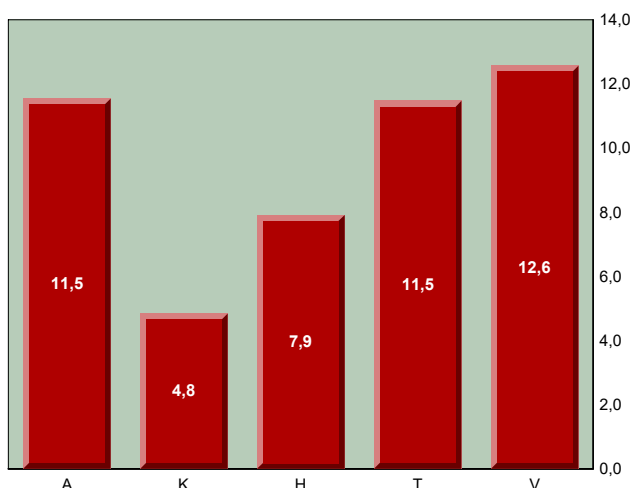


Woningtransacties - gemiddelde koopsom

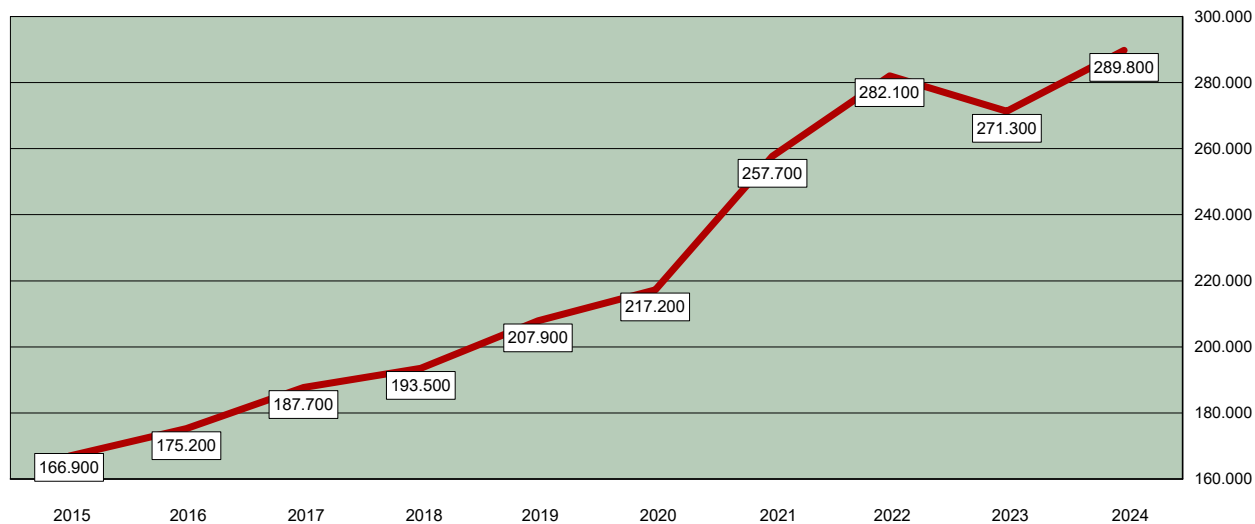
Gemiddelde koopsom

	Gemiddelde koopsom In €	Ontwikkeling	
		In €	In %
2015	166.900	8.300	5,0%
2016	175.200	12.500	7,2%
2017	187.700	5.800	3,1%
2018	193.500	14.400	7,4%
2019	207.900	9.300	4,5%
2020	217.200	40.500	18,7%
2021	257.700	24.400	9,4%
2022	282.100	-10.800	-3,8%
2023	271.300	18.500	6,8%
2024	289.800		

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



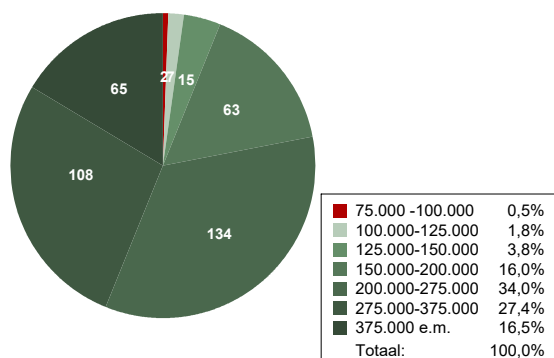
Gemiddelde koopsom



Gemiddelde koopsom, naar woningtype

	Gemiddelde koopsom 2024	Ontwikkeling 2023-2024	
		In €	In %
Appartementen	207.300	21.500	11,5%
2*1 kap woningen	270.100	12.500	4,8%
Hoekwoningen	273.100	20.000	7,9%
Tussenwoningen	263.500	27.100	11,5%
Vrijstaande woningen	502.500	56.100	12,6%
Onbekend	275.600	38.300	16,1%
Totaal	289.800	18.500	6,8%

Aantal koopwoningtransacties naar prijsklasse 2024



Woningtransacties - prijsklassen

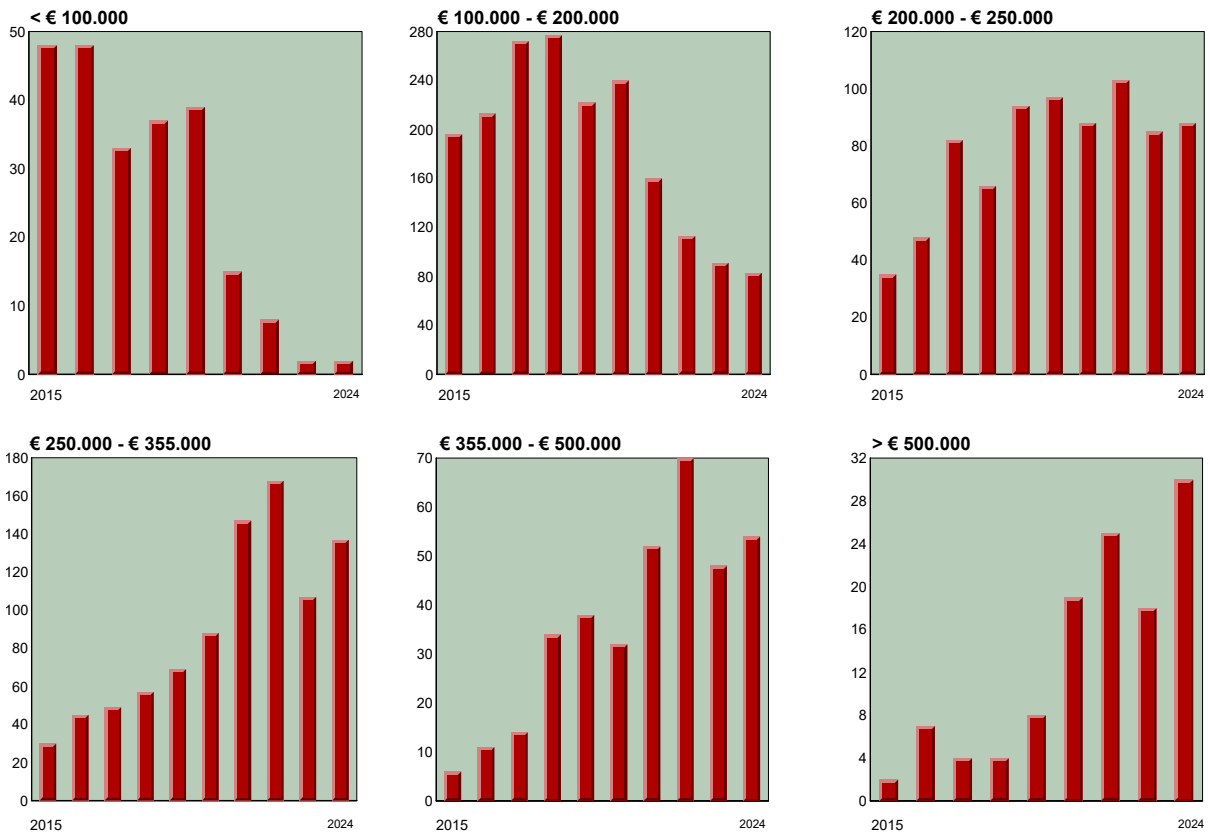
Koopwoningtransacties naar prijsklassen in 2024

	Abs.	In %
< € 100.000	2	1%
€ 100.000 - € 200.000	83	21%
€ 200.000 - € 250.000	88	22%
€ 250.000 - € 355.000	137	35%
€ 355.000 - € 500.000	54	14%
> € 500.000	30	8%
Totaal	394	100%

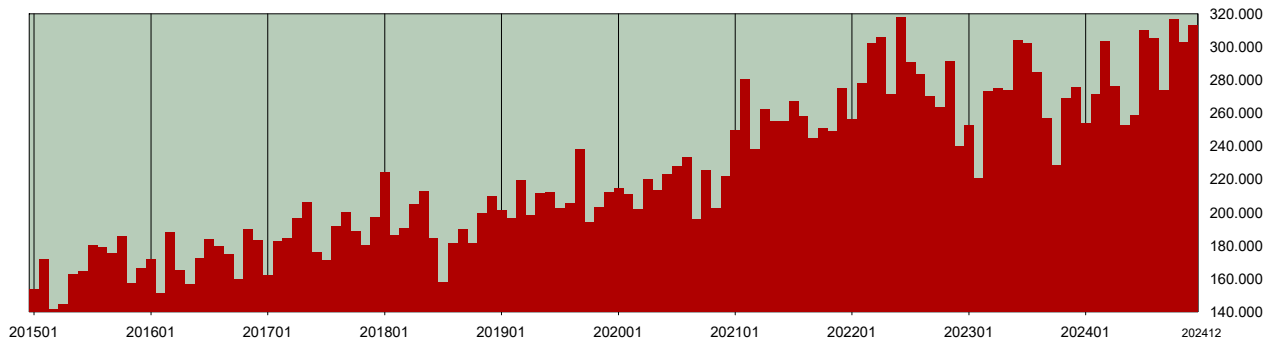
Koopwoningtransacties naar prijsklassen 2023-2024

	2023	2024
< € 100.000	2	2
€ 100.000 - € 200.000	91	83
€ 200.000 - € 250.000	85	88
€ 250.000 - € 355.000	107	137
€ 355.000 - € 500.000	48	54
> € 500.000	18	30
Totaal	351	394

Koopwoningtransacties, ontwikkeling per prijsklasse (aantal)



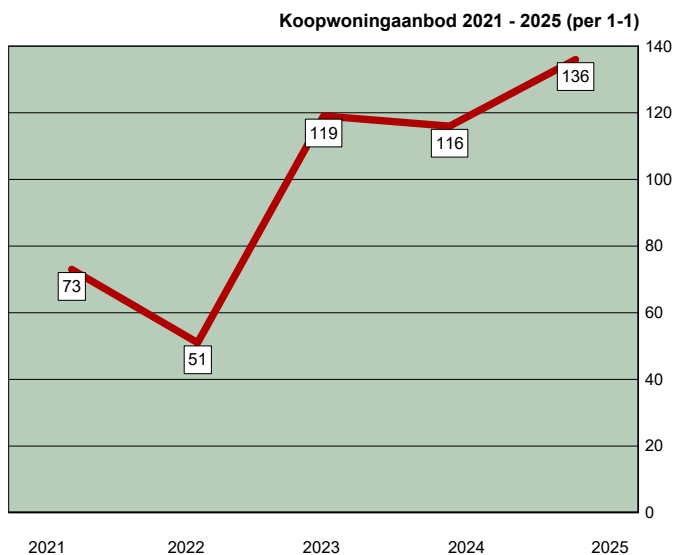
Ontwikkeling per maand, gemiddelde koopsom (in €)



Aanbod koopwoningen

Koopwoningaanbod 2021 - 2025

	Aantal	Ontwikkeling	
	per 1-1	Aantal	In %
2021	73	-22	-30,1%
2022	51	68	133,3%
2023	119	-3	-2,5%
2024	116	20	17,2%
2025	136		



Koopwoningaanbod, naar woningtype 1-1-2025

	Aantal	Ontwikkeling	
	per 1-1	Aantal	In %
Appartementen	13	-7	-35,0%
Tussenwoningen	17	-2	-10,5%
Hoek-/2 ¹ -kapwoningen	54	9	20,0%
Vrijstaande woningen	43	21	95,5%
Onbekend	9	-1	-10,0%
Totaal	136	20	17,2%

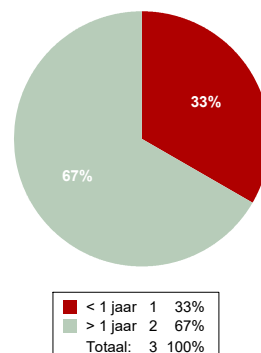
Vraagprijs in € per jaar, per 1-1

	Gemiddelde vraagprijs	Ontwikkeling	
		In €	In %
2021	362.700	-13.400	-3,7%
2022	349.300	23.300	6,7%
2023	372.600	-33.200	-8,9%
2024	339.400	65.900	19,4%
2025	405.300		

Koopwoningaanbod, naar prijsklasse 1-1-2025

	Aantal	Ontwikkeling	
	per 31-12	Aantal	In %
< € 100.000	15	-5	-25,0%
€ 100.000 - € 200.000	28	-7	-20,0%
€ 200.000 - € 250.000	26	5	23,8%
€ 250.000 - € 355.000	24	4	20,0%
€ 355.000 - € 500.000	19	8	72,7%
> €500.000	24	15	166,7%
prijs op aanvraag	0	0	
Totaal	136	20	17,2%

Koopwoningaanbod 1-1-2025 > 1 jaar aangeboden



Theoretische verkooptijd

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

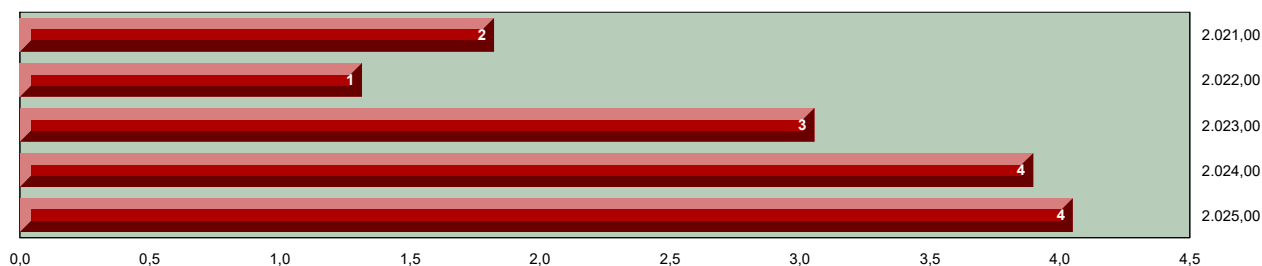
Aanbod, transacties en theoretische verkooptijd (TVT)

	Aanbod koopwoningen (per 31-12)	Transacties koopwoningen	Theoretische verkooptijd (TVT in mnd)
2020	73	480	2
2021	52	474	1
2022	122	479	3
2023	114	351	4
2024	133	394	4

TVT Limburg

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

Theoretische verkooptijd (TVT) in maanden



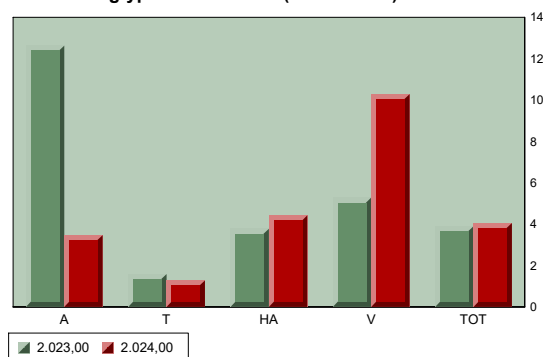
Theoretische verkooptijd (TVT) naar woningtype (in mnd)

	2023	2024
Appartementen	13	3
Tussenwoningen	2	1
Halfvrijstaande woningen	4	4
Vrijstaande woningen	5	10
Totaal	4	4

Theoretische verkooptijd (TVT) naar prijsklasse (in mnd)

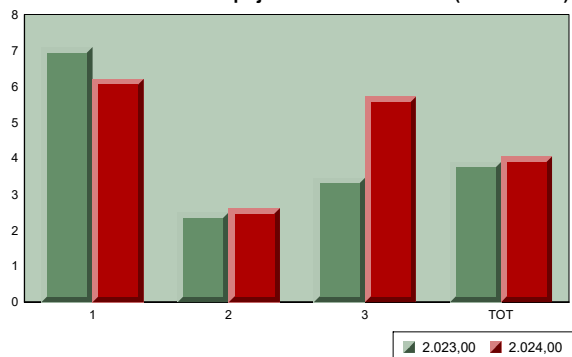
	2023	2024
< € 200.000	7	6
€ 200.000 - € 355.000	2	3
> € 355.000	3	6
Totaal	4	4

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



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

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



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

Gemeente Landgraaf

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.

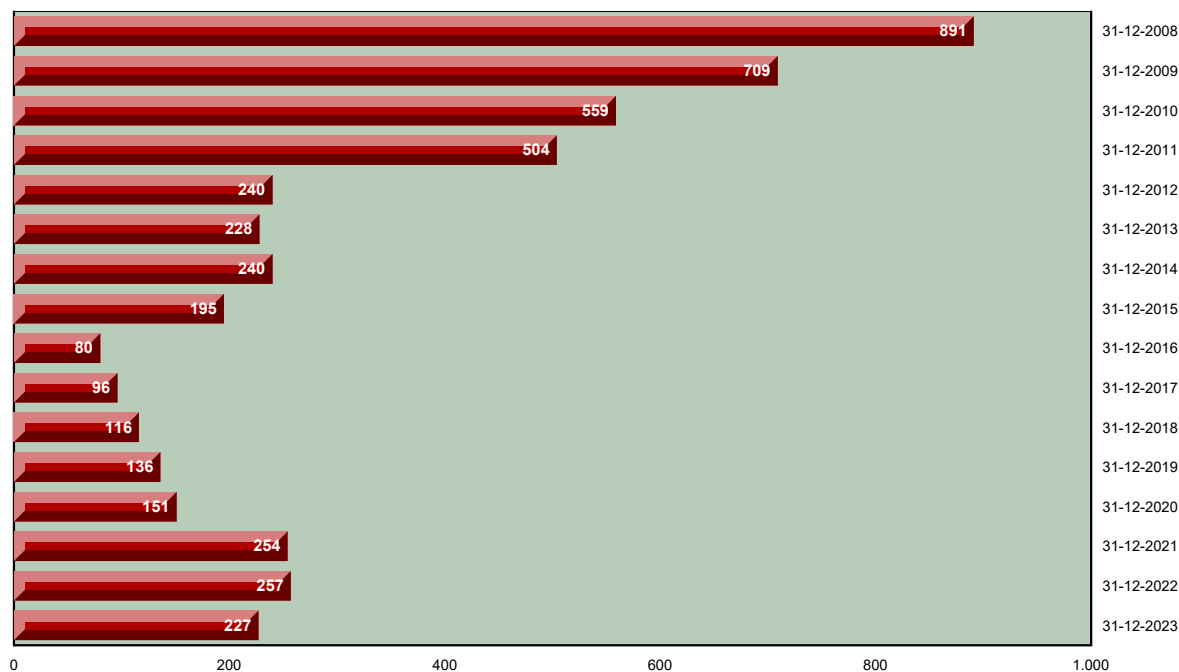
Saldo van toevoegingen en onttrekkingen

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

	Toevoegingen		Onttrekkingen		Saldo	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Landgraaf	231	1,3%	-4	0 %	227	1,3%

In % = in % van de woningvoorraad

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



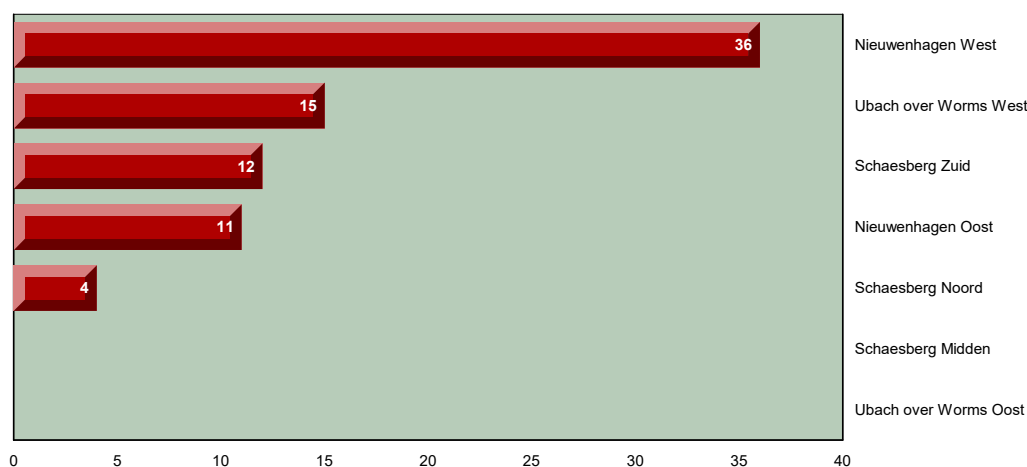
Woningtoevoegingen - planhardheid

Plancapaciteiten woningtoevoegingen naar bestemmingsplanfase, per 31-12-2023

	Abs.	In %
Onbekend	0	0%
Ideefase	46	20%
Ontwerp	95	41%
Vastgesteld	0	0%
Onherroepelijk	90	39%
Totaal	231	100%

In % = in % van totale plancapaciteit

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



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

	Aantal	In % van plannen totaal	In % van de huidige woningvoorraad
'Harde' plancapaciteiten	78	34%	0,4%

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

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

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
basisschool de Wendelwiek	Schaesberg Zuid	11
Kerk Abdissenbosch	Ubach over Worms West	8
Heigank 21	Nieuwenhagen Oost	4
Heigank 53	Nieuwenhagen Oost	3
locatie Hompertsweg	Schaesberg Noord	3
Gravenweg, tegenover huisnummer 193-195	Ubach over Worms West	2
Heigank 16	Nieuwenhagen Oost	2
Jagerspad, naast huisnummer 10	Ubach over Worms West	2
SUN-plein 2	Nieuwenhagen Oost	2
Europaweg-Noord, naast huisnummer 107	Ubach over Worms West	1

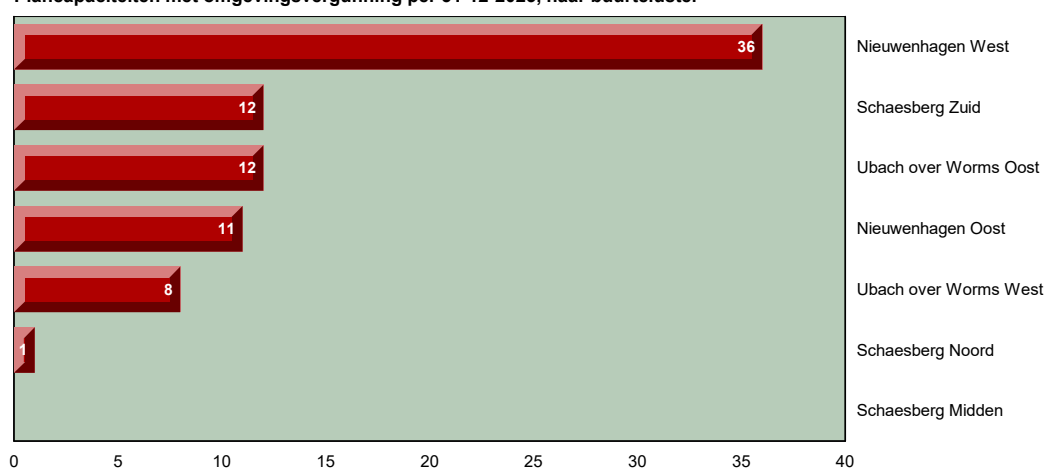
Woningtoevoegingen - omgevingsvergunningen

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

	Abs.	In %
Totaal	231	100%
waarvan:		
- onherroepelijk	78	34%
- met omgevingsvergunning	80	35%

In % = in % van totale plancapaciteit

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



Plancapaciteiten met omgevingsvergunning, per 31-12-2023

	Aantal	In % van plannen totaal	In % van de huidige woningvoorraad
Omgevingsvergunningen	80	35%	0,4%

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

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
locatie Kloosterstraat 1-3	Ubach over Worms Oost	12
basisschool de Wendelwiek	Schaesberg Zuid	11
Kerk Abdissenbosch	Ubach over Worms West	8
Heigank 21	Nieuwenhagen Oost	4
Heigank 53	Nieuwenhagen Oost	3
Heigank 16	Nieuwenhagen Oost	2
SUN-plein 2	Nieuwenhagen Oost	2
Kakertsweg 39	Schaesberg Noord	1
Kerk in het Eikske	Schaesberg Zuid	1

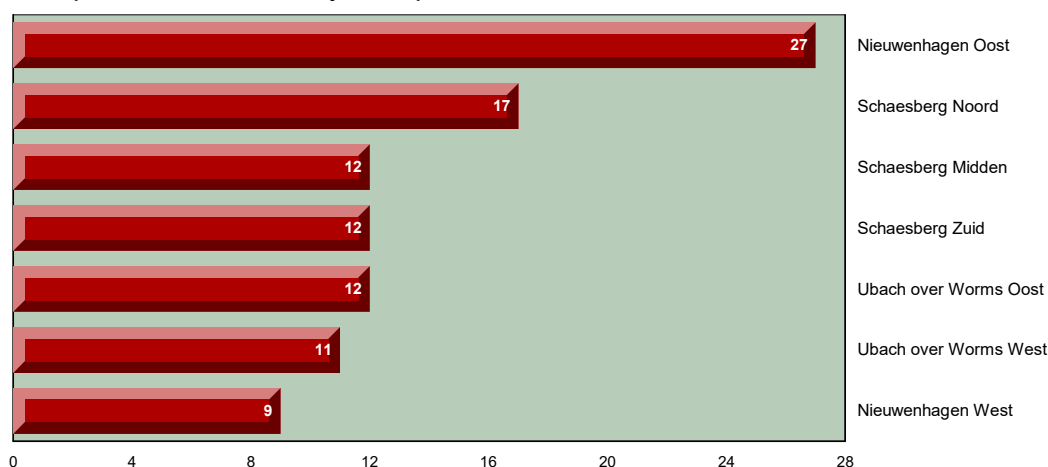
Woningtoevoegingen - verwacht realisatiejaar

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

	Abs.	In %
2024	100	43%
2025	56	24%
2026	15	6%
2027	13	6%
2028 e.v.	38	16%
Onbekend	9	4%
Totaal	231	100%

In % = in % van totale plancapaciteit

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



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

	Aantal	In % van plannen totaal	In % van de huidige woningvoorraad
2024	100	49%	0,5%

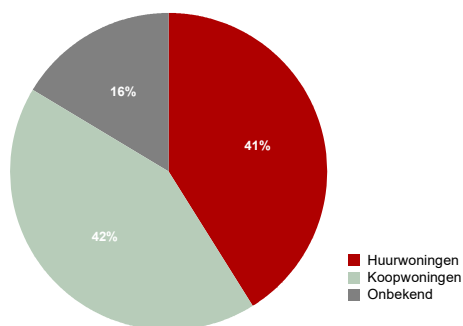
Planlijst plancapaciteiten met verwacht realisatiejaar 2024, per 31-12-2023 (top-10)

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
Hoogstraat/Emmastraat - pand Mosmuller	Nieuwenhagen Oost	18
Locatie flexwoningen	Schaesberg Noord	16
hoek Stationsstraat-Hoofdstraat	Schaesberg Midden	12
locatie Kloosterstraat 1-3	Ubach over Worms Oost	12
basisschool de Wendelwiek	Schaesberg Zuid	11
Kerk Abdissenbosch	Ubach over Worms West	8
Mgr. Hanssenstraat	Nieuwenhagen West	8
Heigank 21	Nieuwenhagen Oost	4
Heigank 53	Nieuwenhagen Oost	3
Heigank 16	Nieuwenhagen Oost	2

Woningtoevoegingen - prijsklassen

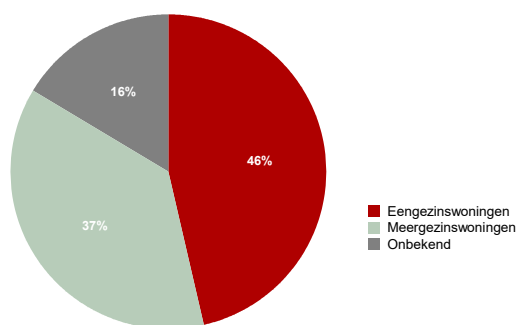
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, naar eigendom (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
Huurwoningen	95	41%
Koopwoningen	98	42%
Onbekend	38	16%
Totaal	231	100%



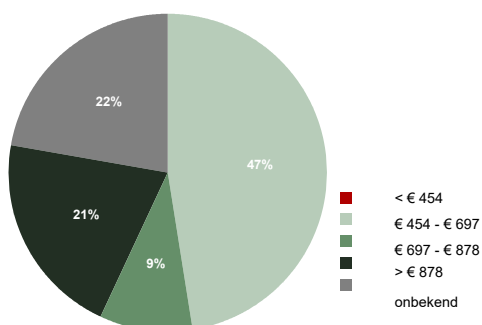
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, naar type woning (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
Eengezinswoningen	107	46%
Meergezinswoningen	86	37%
Onbekend	38	16%
Totaal	231	100%



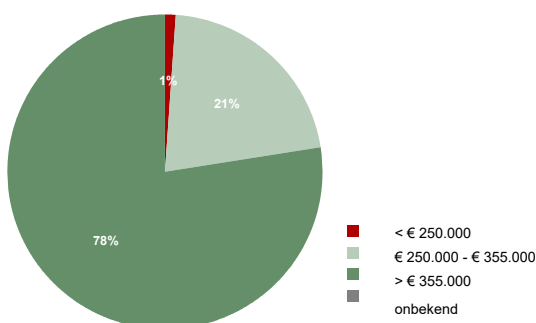
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, huurwoningen naar prijs (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
< € 454	0	0%
€ 454 - € 697	45	47%
€ 697 - € 878	9	9%
> € 878	20	21%
Onbekend	21	22%
Totaal	95	100%



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

	Abs.	In %
< € 250.000	1	1%
€ 250.000 - € 355.000	21	21%
> € 355.000	76	78%
Onbekend	0	0%
Totaal	98	100%



Planlijst plancapaciteiten - woningtoevoegingen

In het onderstaande overzicht van de plancapaciteiten (aantal woningen) zijn de 25 grootste plannen (vanaf 2 woningen) weergegeven op basis van resterende geplande toevoegingen per 31 dec 2023 (exclusief masterplannen in Voerendaal). Op te merken is dat niet alleen nieuwbouw en sloop in de onderstaande overzichten zijn opgenomen, maar ook toevoegingen en onttrekkingen als gevolg van woonruimtesplitsing/-samenvoeging of functieverandering (bijvoorbeeld van woning naar kantoor, winkel of studentenhuysvestiging). De reeds gerealiseerde aantallen betreffen toevoegingen en onttrekkingen die binnen het desbetreffende plan sinds 2004 zijn gerealiseerd.

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

Plannaam	Nog te realiseren			Reeds gerealiseerd	
	Saldo	Toevoegingen	Onttrekkingen	Toevoegingen	Onttrekkingen
Villapark De Bousberg	36	36	0	31	-1
Hoeve Kruishof	20	20	0	0	0
Hoogstraat 157 - 169	19	19	0	0	0
Hoogstraat/Emmastraat - pand Mosmuller	18	18	0	0	0
Locatie Muziekschool - Streperplein	17	17	0	0	0
Locatie flexwoningen	16	16	0	0	0
locatie Kloosterstraat 1-3	10	12	-2	0	-2
hoek Stationsstraat-Hoofdstraat	10	12	-2	5	0
Heerlenseweg 22/22a	12	12	0	0	0
basisschool de Wendelwiek	11	11	0	0	0
Parkheide-Zuid	9	9	0	0	0
Mgr. Hanssenstraat	8	8	0	8	-16
Kerk Abdissenbosch	8	8	0	1	0
Heigank 21	4	4	0	0	0
locatie Hompertsweg	3	3	0	0	-11
Heigank 53	3	3	0	4	-2
Gravenweg, tegenover huisnummer 193-195	2	2	0	0	0
Jagerspad, naast huisnummer 10	2	2	0	0	0
Heigank 16	2	2	0	0	0
SUN-plein 2	2	2	0	0	0
Hovenstraat 47	2	2	0	0	0
Oranje Nassaustraat 40	2	2	0	0	0
Sloterstraat 92	2	2	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
locatie Kloosterstraat 1-3	10	12	-2	0	-2
hoek Stationsstraat-Hoofdstraat	10	12	-2	5	0

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

	Abs.	In %
2024	-4	100%
2025	0	0%
2026	0	0%
2027	0	0%
2028 e.v.	0	0%
Onbekend	0	0%
Totaal	-4	100%

BIJLAGEN

Bijlage 1: Woningvoorraad

Woningvoorraad per 31 december 2024, naar buurtcluster

	Totaal	naar eigendom		naar woningtype		
		Huur	Koop	MG	EG	Onb.
Ubach over Worms Oost	2.796	37%	63%	24%	75%	1%
Ubach over Worms West	2.896	30%	70%	10%	89%	1%
Totaal	5.692	34%	66%	17%	82%	1%
Stadsdeel Ubach over Worms						
Schaesberg Midden	2.791	40%	60%	31%	68%	1%
Schaesberg Noord	2.913	41%	59%	25%	75%	1%
Schaesberg Zuid	1.851	30%	70%	9%	91%	0%
Totaal	7.555	38%	62%	23%	76%	1%
Stadsdeel Schaesberg						
Nieuwenhagen Oost	2.417	42%	58%	25%	75%	1%
Nieuwenhagen West	2.296	43%	57%	26%	74%	0%
Totaal	4.713	43%	57%	25%	74%	0%
Stadsdeel Nieuwenhagen						
Totaal	17.960	38%	62%	22%	78%	1%

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

Bron: Etil, CVR Limburg 2024.

Bijlage 2: Voorraadontwikkeling in 2024

Woningvoorraadontwikkeling in 2024, naar buurtcluster

	Toe-voegingen	Ont-trekkingen	Saldo	waarvan:			
				Huur	Koop	Meer-gezins	Een-gezins
Stadsdeel Ubach over Worms							
Ubach over Worms Oost	4	-4	0	1	-1	0	0
Ubach over Worms West	1	-1	0	0	0	1	-1
Totaal	5	-5	0	1	-1	1	-1
Stadsdeel Schaesberg							
Schaesberg Midden	4	0	4	4	0	4	0
Schaesberg Noord	1	0	1	0	1	0	1
Schaesberg Zuid	24	0	24	24	0	24	0
Totaal	29	0	29	28	1	28	1
Stadsdeel Nieuwenhagen							
Nieuwenhagen Oost	4	-3	1	-3	4	4	-3
Nieuwenhagen West	8	0	8	8	0	0	8
Totaal	12	-3	9	5	4	4	5
Totaal Landgraaf	46	-8	38	34	4	33	5

Bron: Etil, WVO-monitor 2024.

Bijlage 3: Planrealisaties in 2024

Planrealisaties in 2024, naar buurtcluster en plan

	Plannaam	Toevoe- gingen	Onttrek- kingen	Saldo
Nieuwenhagen Oost	Heigank 53	4	-2	2
	Burgemeester Custerslaan 49	0	-1	-1
	Totaal	4	-3	1
Nieuwenhagen West	Mgr. Hanssenstraat	8	0	8
	Kruisstraat 2	0	-1	-1
	Totaal	8	-1	7
Schaesberg Midden	hoek Stationsstraat-Hoofdstraat	4	0	4
Totaal	4	0	4	
Schaesberg Noord	Villapark De Bousberg	1	0	1
	Totaal	1	0	1
Schaesberg Zuid	Kerk in het Eikske	24	0	24
	Totaal	24	0	24
Ubach over Worms Oost	locatie Kloosterstraat 1-3	0	-2	-2
	Charles Frehenstraat 6-8	1	0	1
	Schoolstraat 2A	1	0	1
	Schoolstraat 2	0	-1	-1
	Schoolstraat 2	0	-1	-1
	Schoolstraat 2	1	0	1
	Schoolstraat 2	1	0	1
Totaal	4	-4	0	
Ubach over Worms West	Kerk Abdissenbosch	1	0	1
	Vogelzankweg 154	0	-1	-1
	Totaal	1	-1	0
Totaal Landgraaf		46	-9	37

Bron: Etil, PCM Limburg 2024.

Bijlage 4: Koopwoningtransacties

Koopwoningtransacties in 2024, naar buurtcluster

	Totaal	waarvan:				
		Meer- gezins	Een- gezins	< € 200.000	€ 200.000 - € 355.000	> € 355.000
Stadsdeel Nieuwenhagen						
Nieuwenhagen Oost	55	10	45	18	28	9
Nieuwenhagen West	46	9	37	8	29	9
Totaal	101	19	82	26	57	18
Stadsdeel Schaesberg						
Schaesberg Midden	56	11	45	14	27	15
Schaesberg Noord	76	6	70	18	37	21
Schaesberg Zuid	27	0	27	2	19	6
Totaal	159	17	142	34	83	42
Stadsdeel Ubach over Worms						
Ubach over Worms Oost	62	6	56	10	40	12
Ubach over Worms West	72	3	69	15	45	12
Totaal	134	9	125	25	85	24
Totaal	394	45	349	85	225	84

Bron: Kadaster, bewerking Etil

Bijlage 5: Plancapaciteiten

Plancapaciteiten per 31 december 2023, naar buurtcluster

	Toe-voegingen	Ont-trekkingen	Saldo	Saldo gespecificeerd *				
				Hard	Huur	Koop	EG	MG
Stadsdeel Nieuwenhagen								
Nieuwenhagen Oost	48	0	48	11	10	0	0	10
Nieuwenhagen West	44	0	44	36	8	36	44	0
Totaal	92	0	92	47	18	36	44	10
Stadsdeel Schaesberg								
Schaesberg Midden	12	-2	10	0	10	0	0	10
Schaesberg Noord	50	0	50	4	37	13	26	24
Schaesberg Zuid	15	0	15	12	3	12	12	3
Totaal	77	-2	75	16	50	25	38	37
Stadsdeel Ubach over Worms								
Ubach over Worms Oost	33	-2	31	0	21	10	-2	33
Ubach over Worms West	29	0	29	15	4	25	25	4
Totaal	62	-2	60	15	25	35	23	37
Totaal Landgraaf	231	-4	227	78	93	96	105	84

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

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

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

Bron: Etil; PCM Limburg 2023.

Bijlage 6: Buurtclusters & buurten

Stadsdeel	Buurtcluster	Buurt
Nieuwenhagen	Nieuwenhagen Oost	Hoefveld Oud Nieuwenhagen
	Nieuwenhagen West	Brunssumerheide (Nieuwenhagen) Exdel Nieuwenhagerheide Op de Kamp
Schaesberg	Schaesberg Midden	Achter de Haesen Achter den Winkel Klinkerkwartier Schaesberg Centrum
	Schaesberg Noord	De Dormia De Streep Kakert Leenhof Lichtenberg
	Schaesberg Zuid	Eikske Gravenrode Heistraat Miinbuurt
Ubach over Worms	Ubach over Worms Oost	Brunssumerheide (Abdissenbosch) Groenstraat Namiddaagsche Driessen Rimburg Waubach
	Ubach over Worms West	Abdissenbosch Lauradorp Parkheide

Bijlage 7: Afbakeningen & definities

1 Bevolking

Bevolking

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

Huishoudens

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

Verhuismobiliteit

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

Bevolkings- en huishoudensprognoses

De basis voor de bevolkings- en huishoudensprognoses in de Woonmonitor Limburg 2023 is het prognosemodel Progneff 2024. Progneff is het prognosemodel van Etil ten aanzien van bevolkingsprognoses en effectenramingen. Deze prognoses geven inzicht in de toekomstige bevolkingsontwikkeling (krimp) en de daaraan verbonden sociaal-economische effecten op provinciaal, regionaal, gemeentelijk en kern-, wijk- of buurtniveau.

2 Woningvoorraad

Woningvoorraad

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

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

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

Woningwaarde

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

Leegstand

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

Leegstandsoort

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

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

Energielabel

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

Transformatieopgave

De transformatieopgave betreft een kwantitatieve opgave. Dat wil zeggen dat, aan de hand van gegevens van de huidige woningvoorraad en huishoudensstructuur en de bevolkings- en huishoudensprognose (Etil - Progneff) per de kwantitatieve transformatieopgave middels een transformatiecoëfficiënt wordt berekend. Ten eerste wordt het huidige overaanbod/tekort berekend door de huidige leegstand te vergelijken met de 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[^]1 kap-woningen, vrijstaande woningen, woonwagens/-boten;
- meergezinswoningen: gestapelde woningen, zoals appartementen, maisonnettes;
- huurwoning: een zelfstandige woning waarvan de juridische eigenaar niet in de woning woont;
- koopwoning: een zelfstandige woning waarvan de juridische eigenaar ook in de woning woont.

Prijsklassen planvoorraad en planrealisaties

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

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

Huurwoningen:

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

Koopwoningen:

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

4 Woningcorporaties

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

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

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

5 Koopsector

Koopwoningtransacties

De transacties van koopwoningen worden in beeld gebracht op basis van gegevens van het Kadaster. Het Kadaster registreert alle verkopen van bestaande woningen, en wel op het moment van eigendoms- overdracht oftewel het moment dat de akte bij de notaris is gepasseerd en in het register is opgenomen. Op te merken is dat dit niet gelijk is aan het moment van ondertekenen van de voorlopige koopakte (het moment dat de ontbindende voorwaarden in de koopakte zijn verlopen). In de praktijk blijkt dat tussen beide momenten een periode circa 2 tot 3 maanden zit. De kadastragegevens zijn inclusief de verkopen door woningbouwcorporaties aan zittende huurders, verkopen door de overheid en verkopen via veilingen. De gegevens hebben betrekking op koopsommen tussen € 1.000,- en € 5.000.000. Transacties waarbij meerdere woonhuizen worden overgedragen en waarbij slechts één koopsom is genoemd en transacties van bouwkavels waarbij het woonhuis pas later wordt gebouwd, worden buiten beschouwing gelaten. Op te merken is dat in het eerste kwartaal het aantal transacties een stuk lager ligt dan in het vierde kwartaal.

Gemiddelde koopsom

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

Aanbod koopwoningen

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

Theoretische verkooptijd (TVT)

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

6 Plancapaciteiten

Plancapaciteiten

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

Planhardheden

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

Fase 1a Onherroepelijk bestemmingsplan

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

Fase 1b Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht

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

Fase 1c Onherroepelijk bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid

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

Fase 2a Vastgesteld bestemmingsplan

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

Fase 2b Vastgesteld plan met uitwerkingsplicht

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

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