



Woningmarkt Simpelveld

2024

De gemeentelijke
woningmarkt
in beeld

Etil research
group

Woningmarkt Simpelveld 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 Simpelveld 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 Simpelveld.

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 woningmarktinformatie in Limburg.

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

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
Inhoudsopgave	3
Inleiding	5
Factsheet Woningmarkt Simpelveld 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 Simpelveld 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

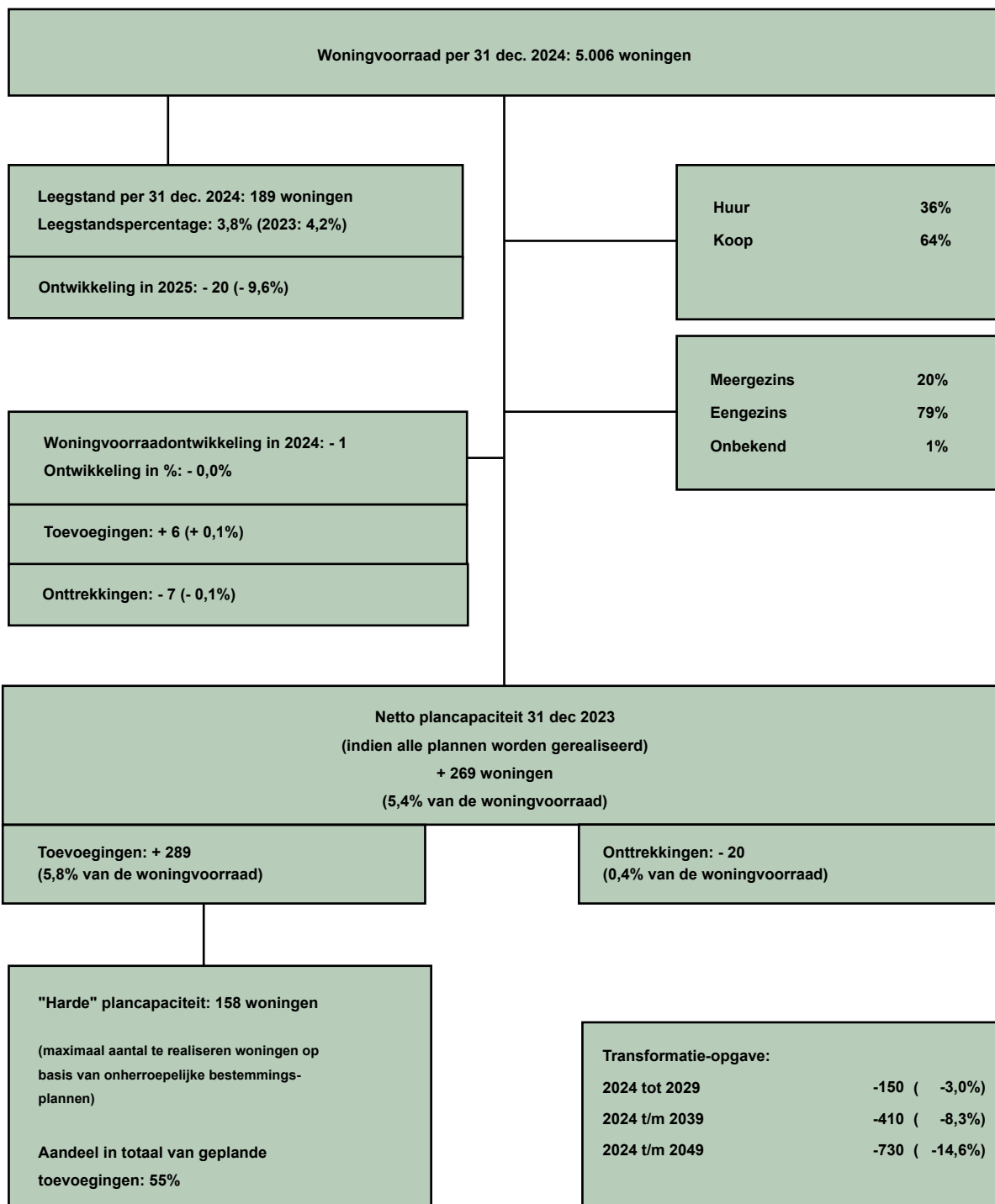
Dit inleidende hoofdstuk wordt gevolgd door de volgende inhoudelijke hoofdstukken:

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



Factsheet woningmarkt Simpelveld 2024

Simpelveld

Limburg

Bevolking

Aantal inwoners per 31 dec. 2024	10.270
Bevolkingsontwikkeling in 2024, abs.	15
Bevolkingsontwikkeling in 2024, in %	0,15%
Bevolkingsprognose 2023-2040, abs.	-1.030
Bevolkingsprognose 2023-2040, in %	-9,8%
Prognose aantal inwoners per 1 jan. 2040	9.450
Aantal huishoudens per 31 dec. 2024	4.889
Huishoudensontwikkeling in 2024, abs.	4
Huishoudensontwikkeling in 2024, in %	0,1%
Huishoudensprognose 2023-2040, abs.	-320
Huishoudensprognose 2023-2040, in %	-6,6%
Prognose aantal huishoudens per 1 jan. 2040	4.590

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	5.006
Aantal meergezinswoningen	20%
Aantal eengezinswoningen	79%
Onbekend	1%
Aantal huurwoningen	36%
Aantal koopwoningen	64%
Onbekend	0%
<1945	20%
1945-1960	10%
1960-1980	41%
1980-2000	20%
≥ 2000	9%
Gemiddelde WOZ-waarde per 1 jan. 2024	€ 277.100
Leegstand per 31 dec. 2024, abs.	189
Leegstandspercentage per 31 dec. 2024	3,8%
Leegstandsontwikkeling in 2024, abs.	-20
Leegstandsontwikkeling in 2024, in %	-9,6%
Leegstandsduur > 2 jaar	48%
Leegstandsduur 1-2 jaar	7%
Leegstandsduur < 1 jaar	46%
Gemiddelde leegstandsduur (aantal dagen)	1.200
Transformatieopgave 2025 t/m 2029	-150 (-3,0%)
Transformatieopgave 2025 t/m 2039	-410 (-8,3%)
Transformatieopgave 2025 t/m 2049	-730 (-14,6%)

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 Simpelveld 2024

Simpelveld

Woningvoorraadontwikkeling

Woningvoorraadontwikkeling in 2024, abs.	-1
Woningvoorraadontwikkeling in 2024, in %	0,0%
Toevoegingen in 2024, abs.	6
Toevoegingen in 2024, in %	0,1%
Onttrekkingen in 2024, abs.	-7
Onttrekkingen in 2024, in %	-0,1%

Woningcorporaties

Huurwoningen corporaties per 31 dec. 2024	1.203
Voorraadontwikkeling in 2024, abs.	-11
Voorraadontwikkeling in 2024, in %	-0,9%
Nieuwbouw, in %	0,0%
Aankoop, in %	0,0%
Sloop, in %	0,0%
Verkoop, in %	-1,3%

Koopsector

Aantal transacties in 2024	93
Ontwikkeling 2023-2024, in %	0,0%
Gemiddelde koopsom in 2024	€ 348.700
Ontwikkeling 2023-2024, in %	14,0%
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2024, abs.	31
Koopwoningaanbod per 31 dec. 2024, in %	0,5%
Ontwikkeling in 2024, abs.	+ 5
Ontwikkeling in 2024, in %	+ 19,2%
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2024	3 maanden
Theoretische verkooptijd (TVT) in 2025	4 maanden

Plancapaciteiten per 31 dec. 2023

Plancapaciteiten - netto ontwikkeling, abs.	269
Plancapaciteiten - netto ontwikkeling, in %	5,4%
Plancapaciteiten - toevoegingen, abs.	289
Plancapaciteiten - toevoegingen, in %	5,8%
Plancapaciteiten - onttrekkingen, abs.	-20
Plancapaciteiten - onttrekkingen, in %	-0,4%
'Harde' plancapaciteiten (toevoegingen), abs.	158
'Harde' plancapaciteiten (toevoegingen), in %	55%

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 Simpelveld

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	10.555	-16	556	-618	-62	-78	10.477
2021	10.477	-53	557	-558	-1	-52	10.425
2022	10.425	-39	552	-542	10	-29	10.396
2023	10.396	-30	460	-572	-112	-141	10.255
2024	10.255	-57	545	-473	72	15	10.270

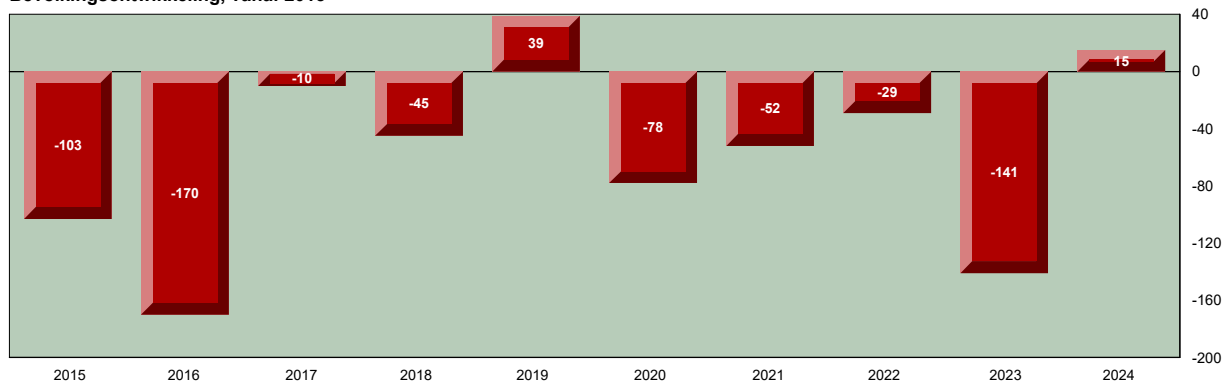
1. inclusief administratieve correcties.

2. inclusief administratieve en overige correcties.

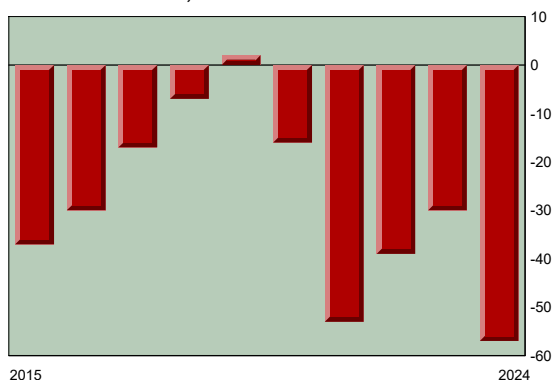
Bevolkingsontwikkeling in de afgelopen vijf jaar, in %

	Bevolking per 1 januari	Geboorte-overschot	Vestiging	Vertrek (1)	Migratie-saldo	Bevolkings-groei (2)	Bevolking per 31 december
2020	10.555	-0,15%	5,31%	-5,90%	-0,59%	-0,74%	10.477
2021	10.477	-0,51%	5,34%	-5,35%	-0,01%	-0,50%	10.425
2022	10.425	-0,38%	5,31%	-5,21%	0,10%	-0,28%	10.396
2023	10.396	-0,29%	4,49%	-5,58%	-1,09%	-1,37%	10.255
2024	10.255	-0,56%	5,31%	-4,61%	0,70%	0,15%	10.270

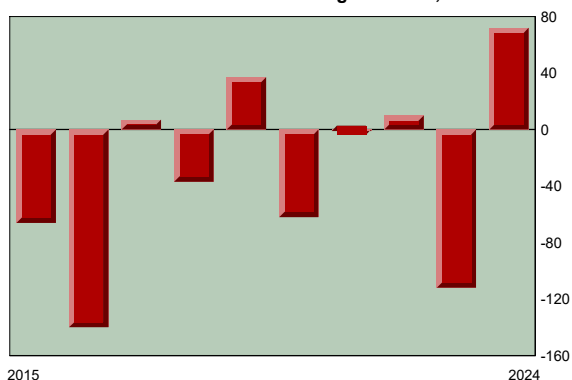
Bevolkingsontwikkeling, vanaf 2015



Geboorte-overschot, vanaf 2015



Migratiesaldo, vanaf 2015



Verhuisstromen

Verhuizingen binnen, van en naar de gemeente Simpelveld in 2024

	Abs.	Aandeel in %	In 0/00
Binnengemeentelijke verhuizingen	253	20%	24,7
Inkomende verhuizingen tussen gemeenten binnen Nederland	493	39%	48,1
Inkomende verhuizingen vanuit het buitenland	52	4%	5,1
Uitgaande verhuizingen tussen gemeenten binnen Nederland	430	34%	41,9
Uitgaande verhuizingen naar het buitenland	43	3%	4,2
Totaal	1.271	100%	123,9
Verhuismobiliteit	715		69,7

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 Simpelveld in 2024

	Vestiging vanuit	
	Abs.	In %
Heerlen	81	16%
Kerkrade	59	12%
Gulpen-Wittem	41	8%
Landgraaf	34	7%
Vaals	33	7%

Top 5 binnenlandse verhuizingen vanuit Simpelveld in 2024

	Vertrek naar	
	Abs.	In %
Heerlen	-89	21%
Kerkrade	-76	18%
Landgraaf	-30	7%
Gulpen-Wittem	-29	7%
Voerendaal	-25	6%

Top 5 immigratie naar land van herkomst in 2024

	Aantal
België	10
Duitsland	8
Polen	8
Griekenland	5
China	3

Top 5 emigratie naar land van bestemming in 2024

	Aantal
Duitsland	-12
België	-6
Spanje	-6
Egypte	-3
Indonesië	-3

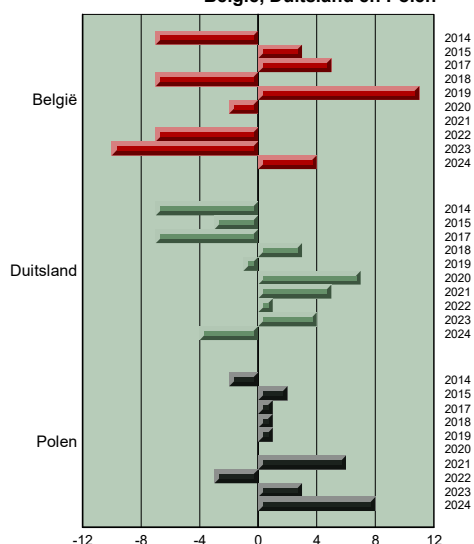
Top 5 positief migratiesaldo naar land in 2024

	Aantal
Polen	8
Griekenland	5
België	4
China	2
Curaçao	2

Top 5 negatief migratiesaldo naar land in 2024

	Aantal
Duitsland	-4
Spanje	-4
Indonesië	-3
Zwitserland	-3
Egypte	-2

Migratiesaldo met België, Duitsland en Polen



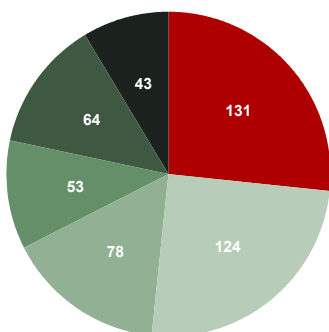
Op te merken is dat de migratiegegevens betrekking hebben op de in het GBA (gemeentelijke basisadministratie) geregistreerde migratie. Zo zijn de migratiebewegingen van met name Polen slechts voor een klein deel terug te vinden in de officiële /geregistreerde cijfers. Een migrant hoeft namelijk alleen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

Migratiesamenstelling

Migratiesaldo met overige gemeenten in Nederland, aantal personen naar leeftijdsgroep

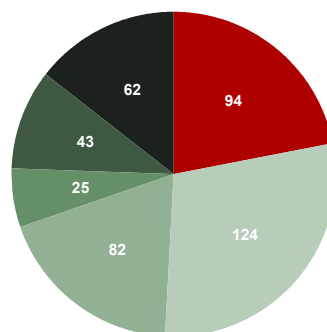
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
< 20 jaar	-30	-30	16	-2	-2	-30	-21	-5	-23	37	-90
20-30 jaar	-10	-25	-1	3	-14	11	23	-28	-49	0	-90
30-40 jaar	37	-21	12	26	25	0	9	7	-8	-4	83
40-50 jaar	-11	-8	6	-8	15	4	-8	12	-14	28	16
50-65 jaar	-19	-2	-5	-7	18	-5	-16	-16	4	21	-27
65 jaar e.o.	-22	-68	-16	-48	-18	-44	-15	-5	-14	-19	-269
Totaal	-55	-154	12	-36	24	-64	-28	-35	-104	63	-377

Vestiging vanuit andere gemeenten in Nederland in 2024, naar leeftijd



0-20 jaar	131	26,6%
20-30 jaar	124	25,2%
30-40 jaar	78	15,8%
40-50 jaar	53	10,8%
50-65 jaar	64	13,0%
65 jaar e.o.	43	8,7%
Totaal	493	100,0%

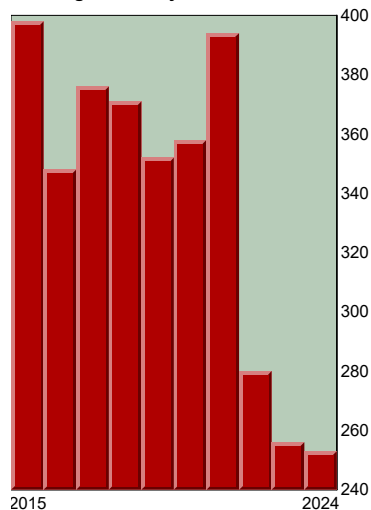
Vertrek naar andere gemeenten in Nederland in 2024, naar leeftijd



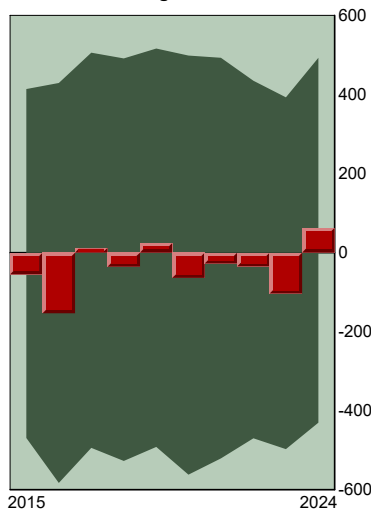
0-20 jaar	94	21,9%
20-30 jaar	124	28,8%
30-40 jaar	82	19,1%
40-50 jaar	25	5,8%
50-65 jaar	43	10,0%
65 jaar e.o.	62	14,4%
Totaal	430	100,0%

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

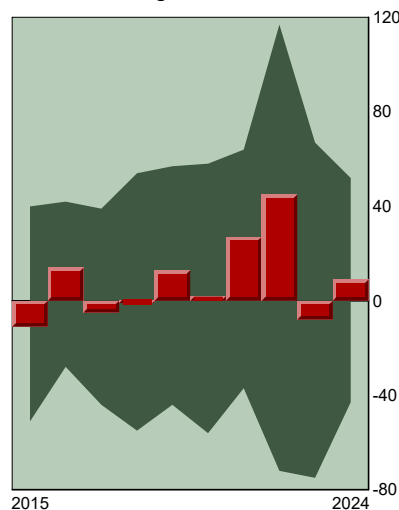
Binnengemeentelijk



Binnenlandse migratie



Buitenlandse migratie



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

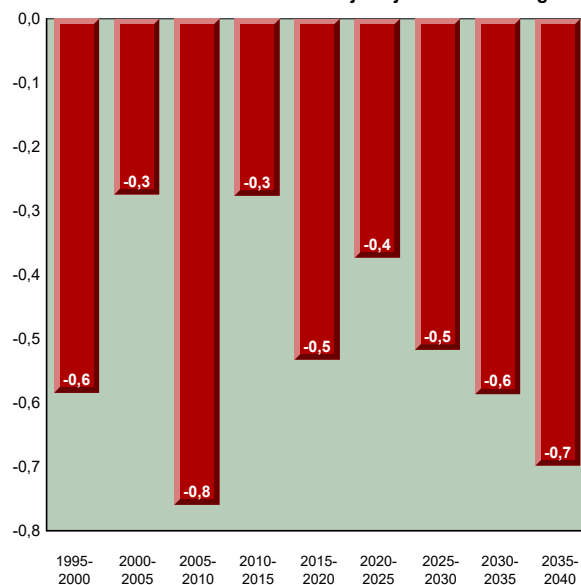
Bevolkingsprognose

Bevolkingsprognose

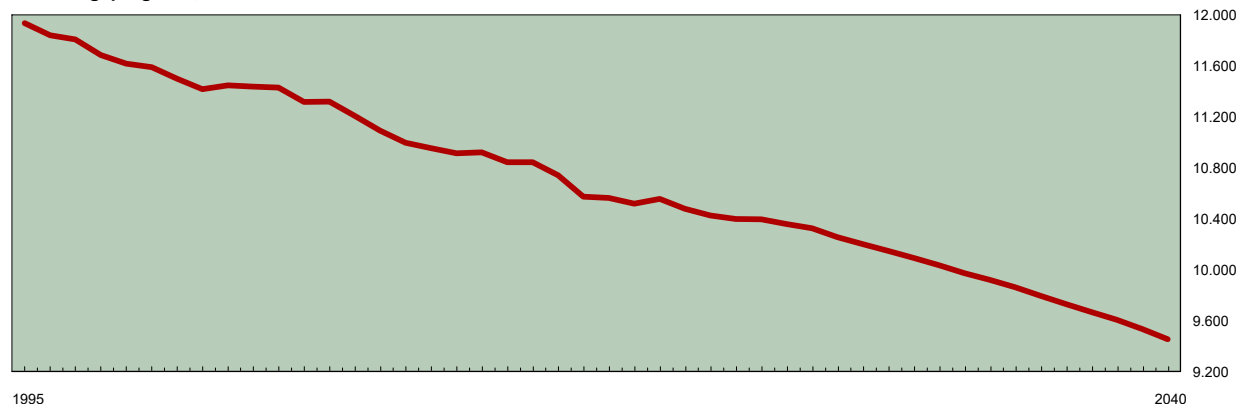
	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
1995	11.935	-350	-2,9%
2000	11.589	-159	-1,4%
2005	11.430	-434	-3,8%
2010	10.996	-152	-1,4%
2015	10.844	-290	-2,7%
2020	10.560	-200	-1,9%
2025	10.360	-270	-2,6%
2030	10.090	-300	-2,9%
2035	9.790	-340	-3,5%
2040	9.450		

Prognosejaren afgerond op 10-tallen

Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling in %



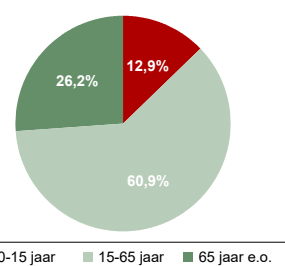
Bevolkingsprognose, aantal inwoners 1995-2040



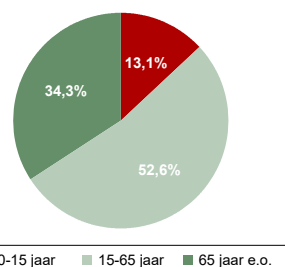
Bevolkingsprognose naar leeftijdscategorie

	Stand per 1-1			Ontwikkeling in %		
	0-14	15-64	65 e.o.	0-14	15-64	65 e.o.
1995	1.971	8.321	1.643			
2000	1.888	7.890	1.811	-4,2	-5,2	10,2
2005	1.801	7.605	2.024	-4,6	-3,6	11,8
2010	1.571	7.238	2.187	-12,8	-4,8	8,1
2015	1.467	6.759	2.618	-6,6	-6,6	19,7
2020	1.363	6.425	2.767	-8,9	-7,1	1,9
2025	1.288	6.036	3.034	-5,5	-6,1	9,6
2030	1.307	5.570	3.213	1,5	-7,7	5,9
2035	1.269	5.203	3.322	-2,9	-6,6	3,4
2040	1.241	4.973	3.238	-2,2	-4,4	-2,5
Ontwikkeling 2023-2040				-8,0	-21,5	15,8

Leeftijdverdeling 2023



Leeftijdverdeling 2040

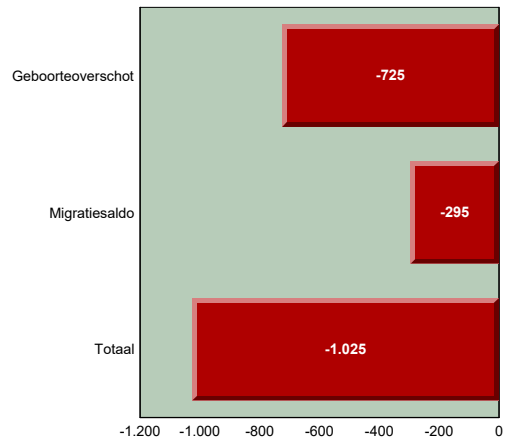


Samenstelling bevolkingsprognose

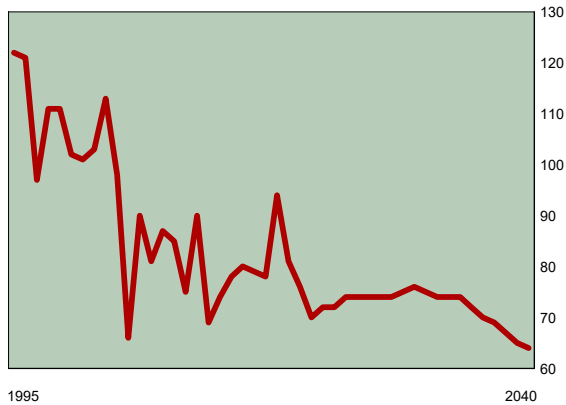
Samenstelling bevolkingsprognose

	Geboorte-overschot	Migratie-saldo	Totaal
1995-2000	40	-390	-350
2000-2005	-80	-80	-160
2005-2010	-170	-260	-430
2010-2015	-160	10	-150
2015-2020	-90	-200	-290
2020-2025	-160	-30	-200
2025-2030	-170	-100	-270
2030-2035	-180	-110	-300
2035-2040	-220	-110	-340
2023-2040	-730	-300	-1.030

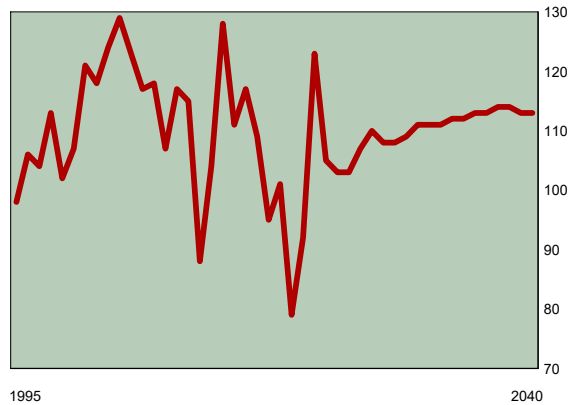
Samenstelling bevolkingsprognose 2023-2040, aantal personen



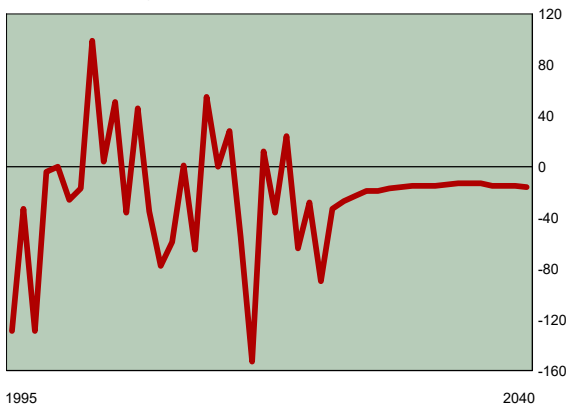
Geboorten



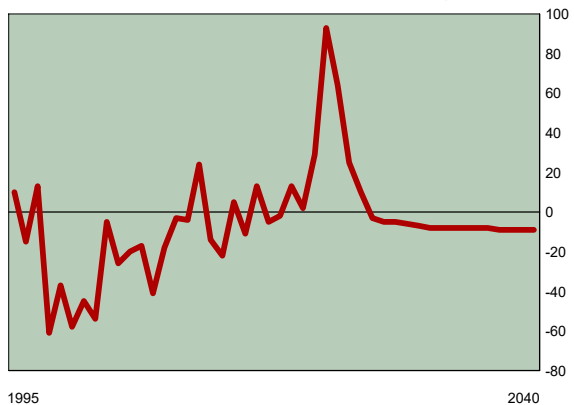
Sterften



Binnenlands migratiesaldo



Buitenlands migratiesaldo

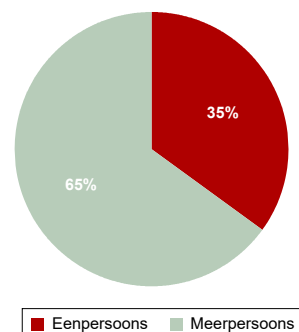


Huishoudensontwikkeling

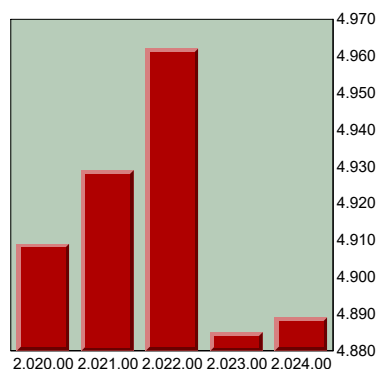
Huishoudens 2020 - 2024 (per 31 december)

	Totaal huishoudens		Eenpersoons-huishoudens		Meerpersoons-huishoudens	
	Abs.	Ontw. in %	Abs.	Ontw. in %	Abs.	Ontw. in %
2020	4.909	-0,6	1.630	-0,4	3.279	-0,7
2021	4.929	0,4	1.684	3,2	3.245	-1,0
2022	4.962	0,7	1.733	2,8	3.229	-0,5
2023	4.885	-1,6	1.673	-3,6	3.212	-0,5
2024	4.889	0,1	1.712	2,3	3.177	-1,1

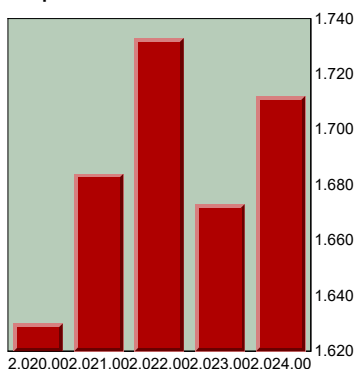
Huishoudenstructuur 31-12-2024



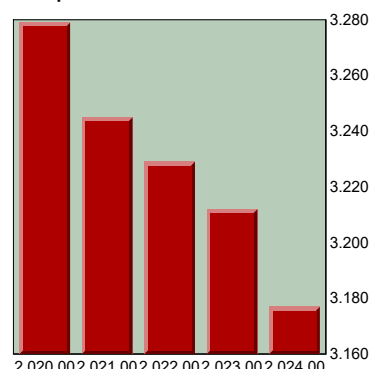
Huishoudens totaal



Eenpersoonshuishoudens



Meerpersoonshuishoudens



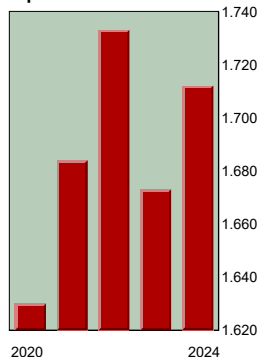
Huishoudens 2020 - 2024 (per 31 december), samenstelling

	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	1.630	328	1.784	527	503	128
2021	1.684	326	1.759	534	497	120
2022	1.733	336	1.764	503	500	118
2023	1.673	352	1.760	479	496	115
2024	1.712	356	1.732	482	482	114

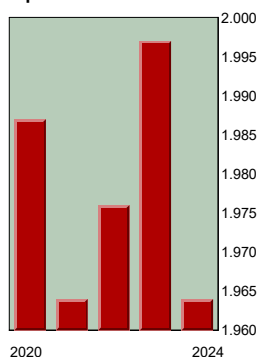
Exclusief overige huishoudens.

Ontwikkeling huishoudens naar aantal personen per huishouden

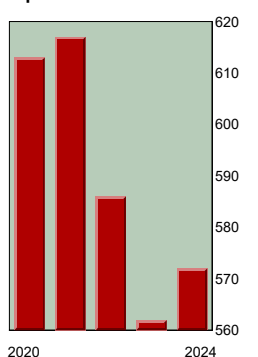
1 persoon



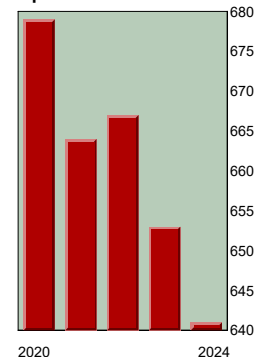
2 personen



3 personen



4 personen e.m.



Huishoudensleeftijd

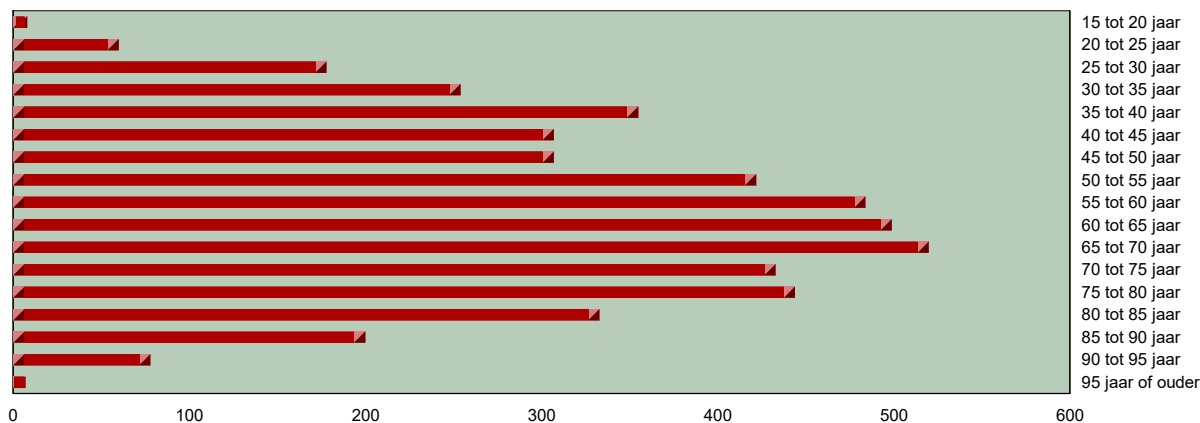
Huishoudensontwikkeling naar leeftijd, 2020 - 2024 (groei in %)

	2020	2021	2022	2023	2024	Gemiddeld
15 tot 20 jaar	-41,7	20,0	0,0	-50,0	-25,0	-15,0
20 tot 25 jaar	3,1	15,8	8,4	-50,9	8,3	-0,6
25 tot 30 jaar	1,1	5,6	3,9	-19,9	3,9	-0,6
30 tot 35 jaar	-3,9	1,3	-4,0	-5,3	-11,8	-4,5
35 tot 40 jaar	-0,3	5,9	5,3	2,0	2,0	3,0
40 tot 45 jaar	0,3	-8,2	1,1	2,7	5,2	0,3
45 tot 50 jaar	-5,3	-1,3	0,0	-10,0	-11,1	-5,2
50 tot 55 jaar	-6,8	-3,3	-3,6	-0,7	2,6	-2,4
55 tot 60 jaar	1,4	-3,2	0,6	-1,0	-1,9	-0,8
60 tot 65 jaar	0,4	-0,4	-4,4	-0,4	0,6	-0,8
65 tot 70 jaar	2,5	1,3	3,4	1,4	3,3	2,4
70 tot 75 jaar	-11,6	-3,2	-1,2	-1,7	2,3	-3,1
75 tot 80 jaar	4,9	7,8	3,7	-0,4	-3,8	2,4
80 tot 85 jaar	12,3	-2,3	2,2	2,2	2,7	3,4
85 tot 90 jaar	-5,3	-0,6	0,0	13,8	2,5	2,4
90 tot 95 jaar	27,8	16,9	7,1	2,8	7,7	11,5
95 jaar of ouder	-25,0	20,0	28,6	0,0	0,0	6,7
Totaal	-0,6	0,4	0,7	-1,6	0,1	-0,2

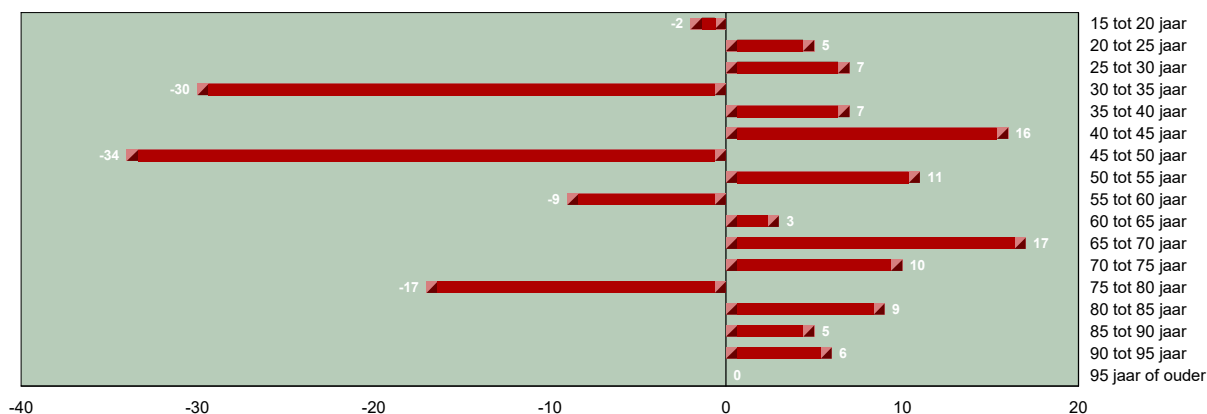
Leeftijdsstructuur per 31-12-2024

	Abs.	In %
15 tot 20 jaar	8	0,2%
20 tot 25 jaar	60	1,2%
25 tot 30 jaar	178	3,6%
30 tot 35 jaar	254	5,2%
35 tot 40 jaar	355	7,3%
40 tot 45 jaar	307	6,3%
45 tot 50 jaar	307	6,3%
50 tot 55 jaar	422	8,6%
55 tot 60 jaar	484	9,9%
60 tot 65 jaar	499	10,2%
65 tot 70 jaar	520	10,6%
70 tot 75 jaar	433	8,9%
75 tot 80 jaar	444	9,1%
80 tot 85 jaar	333	6,8%
85 tot 90 jaar	200	4,1%
90 tot 95 jaar	78	1,6%
95 jaar of ouder	7	0,1%
Totaal	4.889	100,0%

Aantal huishoudens naar leeftijdscategorie, 31-12-2024



Verandering van het aantal huishoudens naar leeftijdscategorie, in 2024



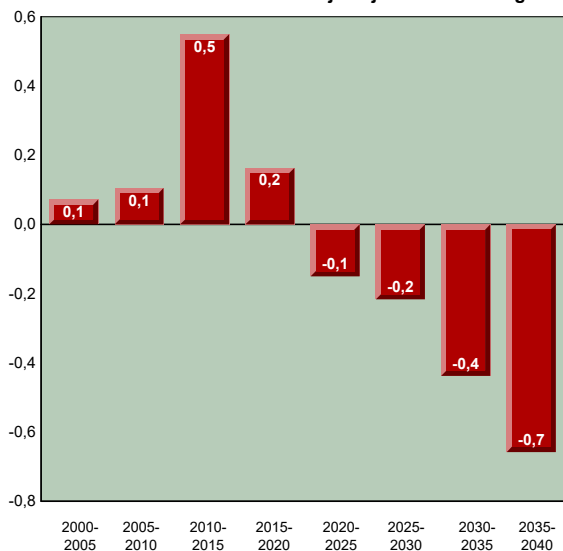
Huishoudensprognose

Huishoudensprognose

	Stand per 1-1	Ontwikkeling	
		Abs.	In %
2000	4.726	17	0,4%
2005	4.743	25	0,5%
2010	4.768	131	2,7%
2015	4.899	40	0,8%
2020	4.940	-40	-0,7%
2025	4.900	-50	-1,1%
2030	4.850	-110	-2,2%
2035	4.740	-160	-3,3%
2040	4.590		

Prognosejaren afgerond op 10-tallen

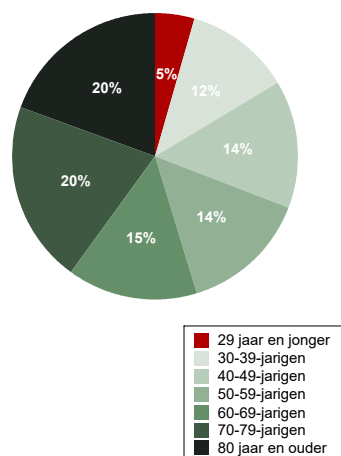
Gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling in %



Huishoudensprognose naar leeftijdscategorie

	Stand per 1-1		Ontwikkeling 2023-2040	
	2023	2040	Abs.	In %
15-29	262	210	-60	-21,0%
30-39	611	550	-60	-10,5%
40-49	683	670	-20	-2,6%
50-59	954	660	-300	-31,0%
60-69	995	680	-310	-31,6%
70-79	860	930	70	8,4%
80 e.o.	544	900	350	64,9%
Totaal	4.909	4.590	-320	-6,6%

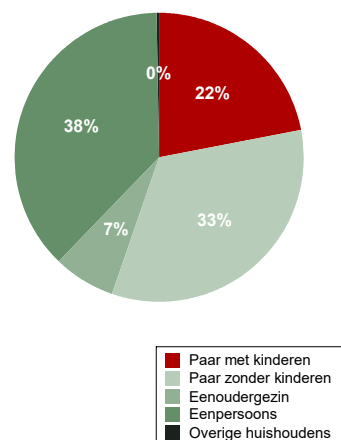
Leeftijdverdeling 2040



Huishoudensprognose naar samenstelling

	Stand per 1-1		Ontwikkeling 2023-2040	
	2023	2040	Abs.	In %
Paar met kinderen	1.158	1.010	-150	-12,9%
Paar zonder kinderen	1.784	1.520	-260	-14,7%
Eenoudergezin	328	320	-10	-1,8%
Eenpersoons	1.630	1.730	100	5,9%
Overige huishoudens	9	10	0	0,0%
Totaal	4.909	4.590	-320	-6,6%

Huishoudenssamenstelling 2040



Gemeente Simpelveld

Woningvoorraad

Eigendom & woningtype

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

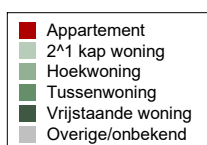
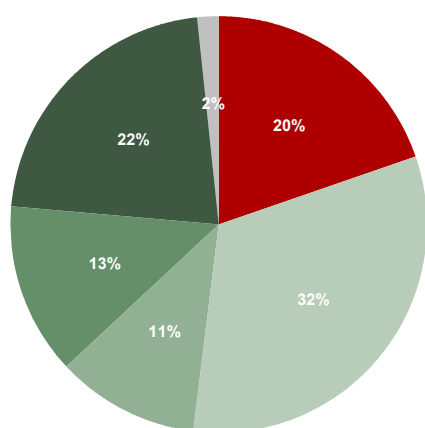
	Huur	Koop	Totaal
Appartement	930	55	985
2^1 kap woning	381	1.232	1.613
Hoekwoning	178	381	559
Tussenwoning	210	461	671
Vrijstaande woning	93	1.005	1.098
Overige/onbekend	19	61	80
Totaal	1.811	3.195	5.006

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

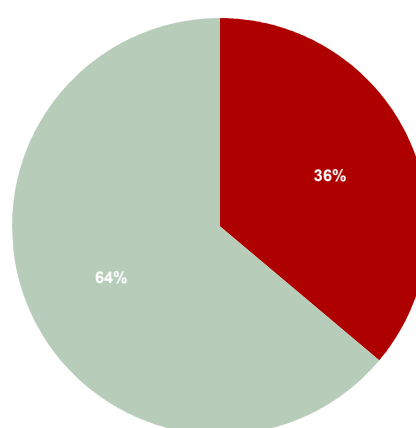
	Huur	Koop	Totaal
Appartement	94%	6%	20%
2^1 kap woning	24%	76%	32%
Hoekwoning	32%	68%	11%
Tussenwoning	31%	69%	13%
Vrijstaande woning	8%	92%	22%
Overige/onbekend	24%	76%	2%
Totaal	36%	64%	100%

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

Woningvoorraad, naar woningtype (in %)



Woningvoorraad, naar eigendom (in %)



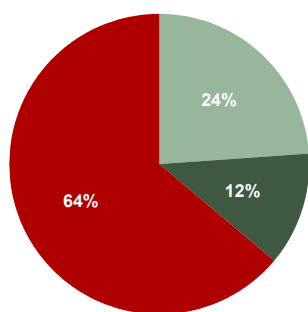
Particuliere huursector en woningcorporaties

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

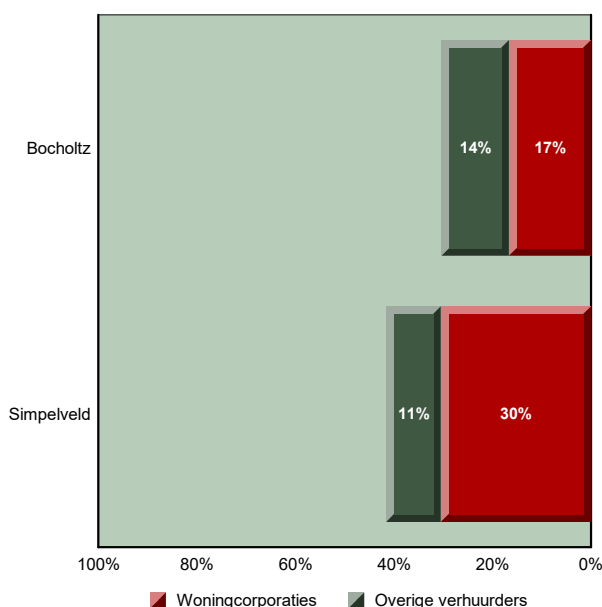
	Woningcorporaties		Overige verhuurders		Koop		Totaal	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Simpelveld	1.194	24%	617	12%	3.195	64%	5.006	100%

Woningvoorraad naar eigendom



Woningcorporaties	1194	24%
Overige verhuurders	617	12%
Koopwoningen	3195	64%
Totaal	5006	100%

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

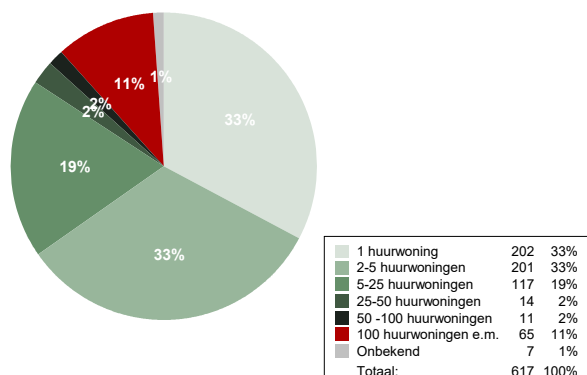


Huurwoningvoorraad 31-12-2024, naar geregistreerd energielabel

	Abs.	In %
A	370	20%
B	192	11%
C	414	23%
D	286	16%
E	131	7%
F	59	3%
G	44	2%
Onbekend	315	17%
Totaal	1.811	100%

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

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



Bouwjaar en duurzaamheid

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

Woningvoorraad 31-12-2024, naar bouwjaar

	Aantal	In %
<1945	1.010	20%
1945-1960	485	10%
1960-1970	1.103	22%
1970-1980	944	19%
1980-1990	594	12%
1990-2000	408	8%
2000-2010	274	5%
vanaf 2010	187	4%
Onbekend	1	0%
Totaal	5.006	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)

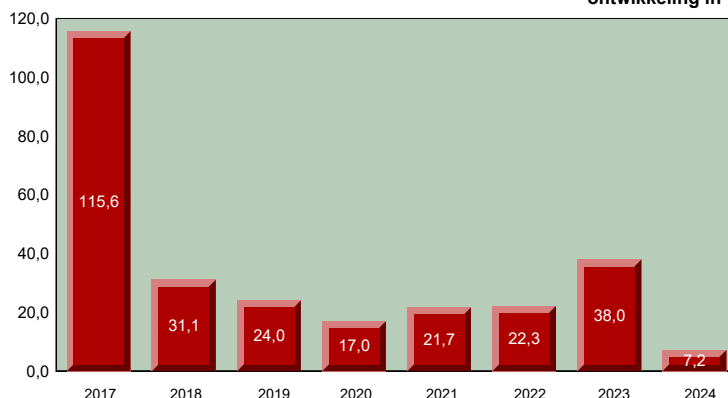
	RM	MIP	Overig
<1945	58	63	889
1945-1960	0	2	483
1960-1970	0	1	1.102
1970-1980	1	1	942
1980-1990	0	1	593
1990-2000	0	2	406
2000-2010	0	5	269
vanaf 2010	0	0	187
Onbekend	0	0	1
Totaal	59	75	4.872

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	243	4,6%
2017	524	9,9%
2018	687	13,0%
2019	852	16,2%
2020	997	18,9%
2021	1.213	22,8%
2022	1.483	27,9%
2023	2.046	39,1%
2024	2.193	41,8%

Aantal woningen met zonnepanelen, ontwikkeling in %



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

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

	Huur		Koop		Totaal	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
A	370	20%	175	5%	545	11%
B	192	11%	136	4%	328	7%
C	414	23%	330	10%	744	15%
D	286	16%	180	6%	466	9%
E	131	7%	154	5%	285	6%
F	59	3%	112	4%	171	3%
G	44	2%	116	4%	160	3%
Onbekend	315	17%	1.992	62%	2.307	46%
Totaal	1.811	100%	3.195	100%	5.006	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++++.

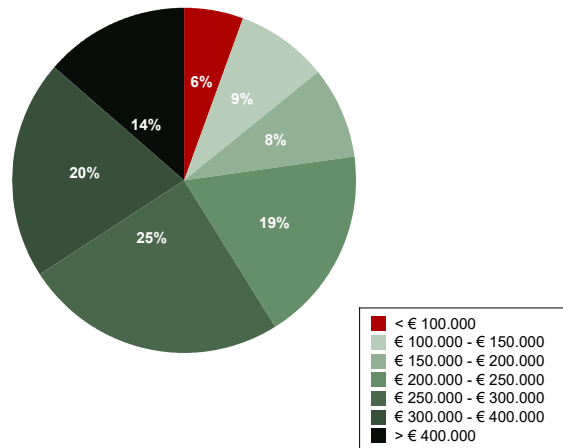
WOZ-waarde 1-1-2024

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 Simpelveld bedraagt: € 1.383.806.000.

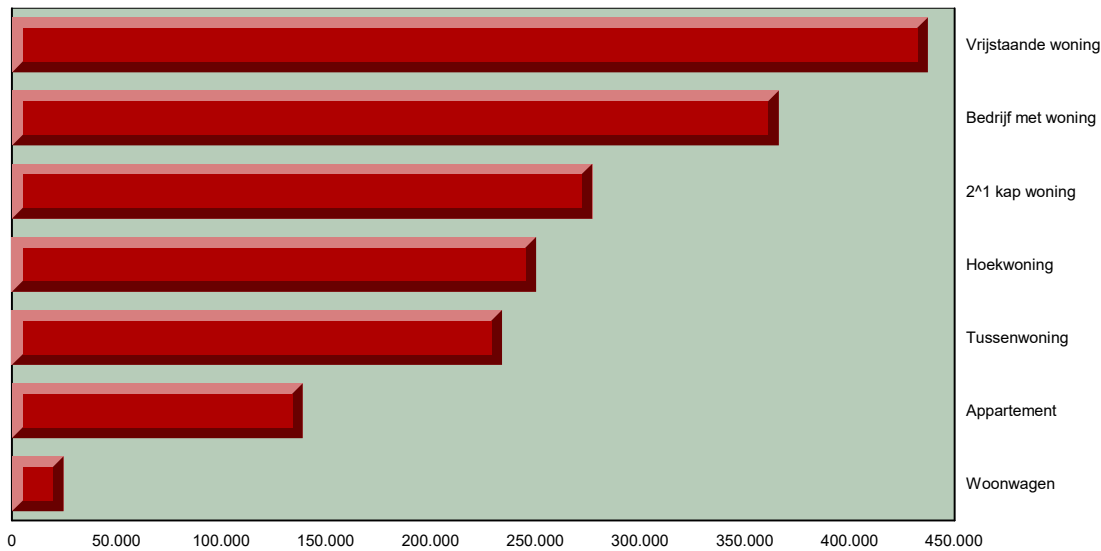
Gemiddelde WOZ-waarde 1-1-2024, naar woningtype

	Aantal	In €
Appartement	985	138.800
2^1 kap woning	1.613	276.900
Hoekwoning	559	250.200
Tussenwoning	670	234.000
Vrijstaande woning	1.098	437.300
Bedrijf met woning	72	366.000
Woonwagen	8	24.500
Totaal	5.005	277.100

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



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



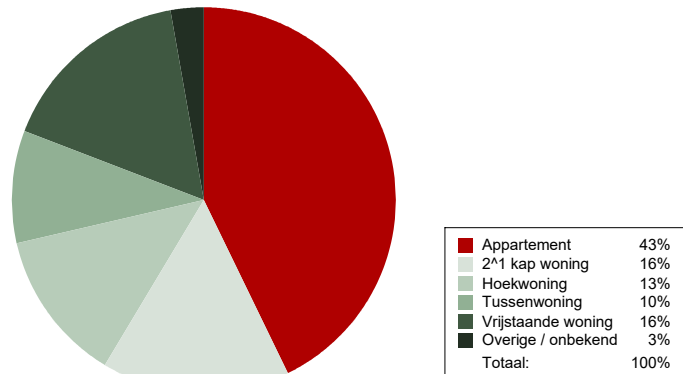
Leegstand

Leegstand 31-12-2024, naar woningtype

	Aantal	In %
Appartement	81	8,2%
2^1 kap woning	30	1,9%
Hoekwoning	24	4,3%
Tussenwoning	18	2,7%
Vrijstaande woning	31	2,8%
Bedrijf met woning	2	2,8%
Woonwagen	3	37,5%
Totaal	189	3,8%

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

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

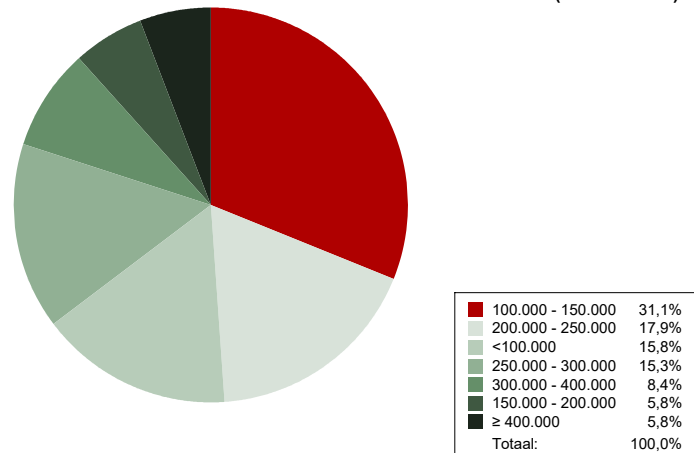


Leegstand 31-12-2024, naar WOZ-waardeklasse

	Aantal	In %
< 100.000	30	16%
100.000 - 150.000	59	31%
150.000 - 200.000	11	6%
200.000 - 250.000	34	18%
250.000 - 300.000	29	15%
300.000 - 400.000	16	8%
≥ 400.000	11	6%
Totaal	190	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 %)

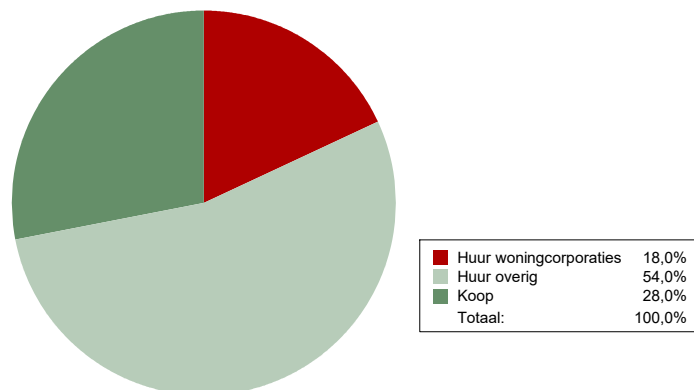


Leegstand 31-12-2024, naar eigendom

	Aantal	In %
Huur woningcorporaties	34	18%
Huur overig	102	54%
Koop	53	28%
Totaal	189	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 %)



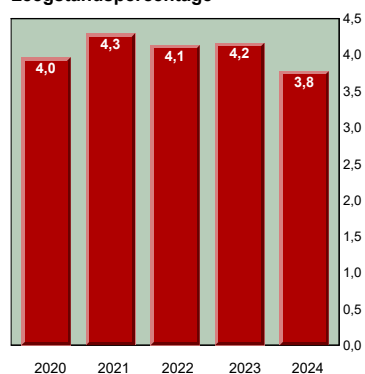
Leegstandsontwikkeling

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

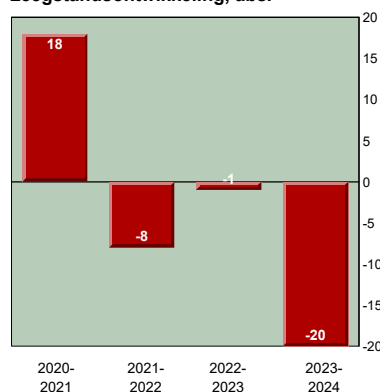
	Apparte- menten	2^1 kap woningen	Hoek- woningen	Tussen- woningen	Vrijstaande woningen	Overige woningen	Totaal
2020	86	40	18	21	26	9	200
2021	93	48	19	19	30	9	218
2022	90	35	23	18	38	6	210
2023	94	38	20	18	33	6	209
2024	81	30	24	18	31	5	189

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

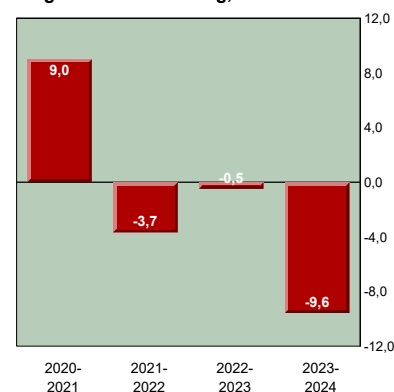
Leegstandspercentage



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
Bocholtz	102	108	100	114	101	4,3	4,5	4,2	4,8	4,2
Simpelveld	98	110	110	95	88	3,7	4,1	4,1	3,6	3,4
Totaal	200	218	210	209	189	4,0	4,3	4,1	4,2	3,8

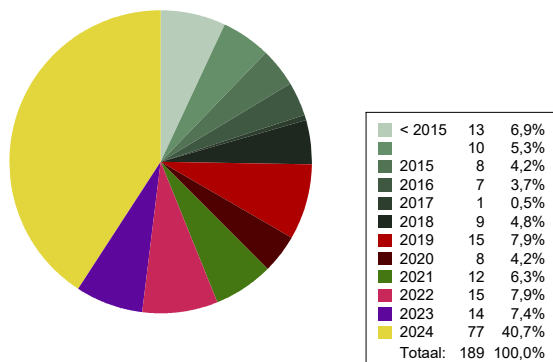
Leegstandsduur

De gemiddelde leegstandsduur per 31-12-2024 in de gemeente Simpelveld bedraagt: **1.200 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	86	46%
1 - 2 jaar	13	7%
2 - 5 jaar	37	20%
≥ 5 jaar	53	28%
Totaal	189	100%

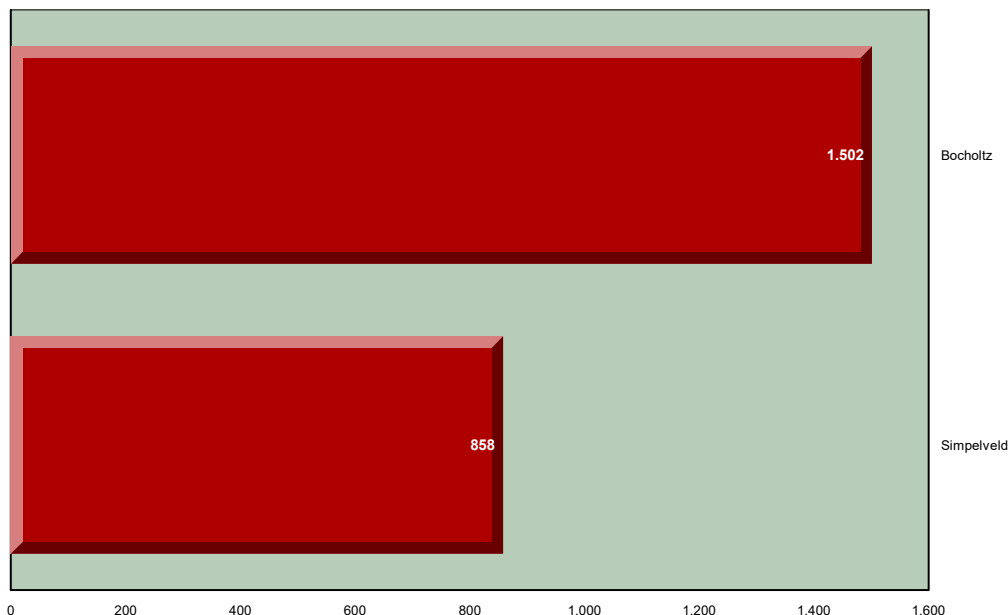
Leegstandverdeling 31-12-2024, naar jaar van leegstand



Leegstand 31-12-2024, initiële leegstand

	Aantal	In %
Overige leegstand	179	100%
Totaal	179	100%

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



Leegstandssort

Leegstand 31-12-2024, Top 10 naar leegstandsoort

Kwaliteitsindicatoren	Aantal	In %
1	67	35%
12	61	32%
126	26	14%
16	21	11%
129	5	3%
19	4	2%
1269	2	1%
136	1	1%
169	1	1%
1267	1	1%
Totaal	189	100%

Leegstand 31-12-2024, Top 10 naar postcode

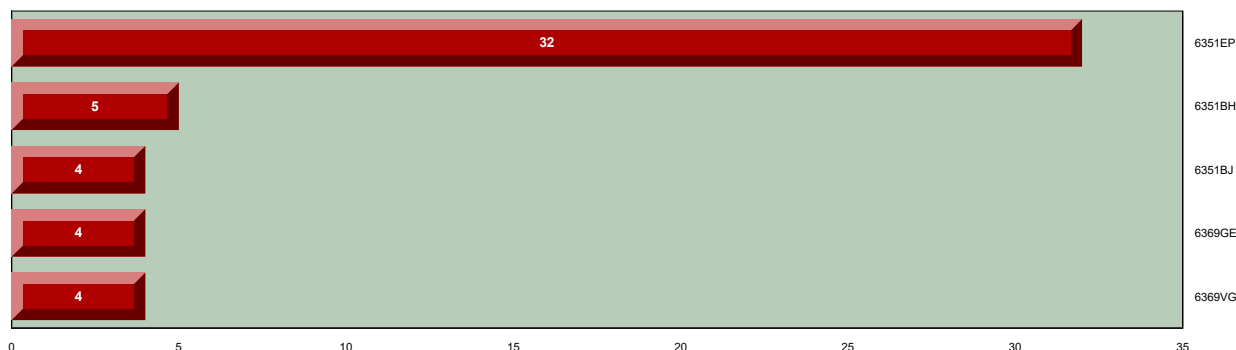
Postcode	Aantal
6351EP	32
6351BH	5
6351BJ	4
6369GE	4
6369VG	4
6351GN	3
6351JE	3
6369AD	3
6369AH	3
6369BA	3
Overige postcodes	125
Totaal	189

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

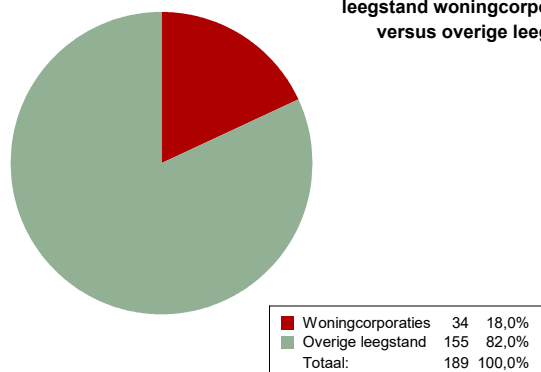
	Aantal	Leegstand %
Leegstand woningcorporaties	34	2,8%

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

Leegstand 31-12-2024, woningcorporaties

	Aantal	In %
Leegstand woningcorporaties	34	18,0%
Overige leegstand	155	82,0%
Totaal	189	100,0%

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

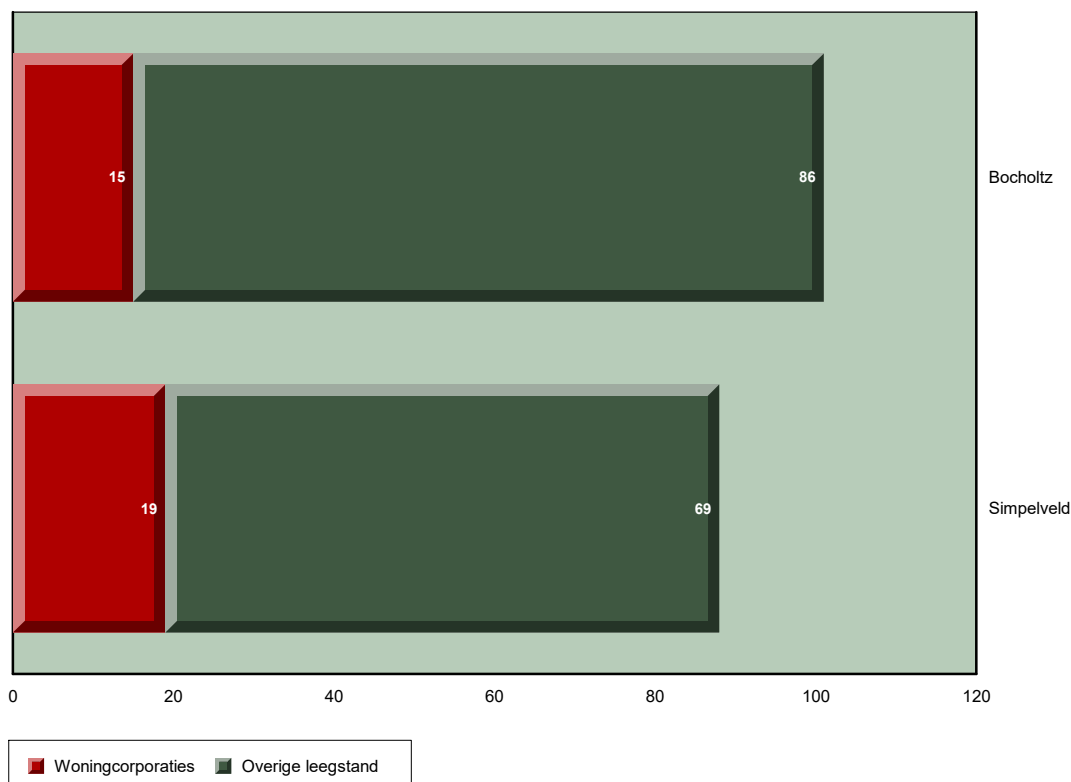


Leegstand 31-12-2024, bewuste leegstand

	Aantal	In %
Bewuste leegstand	1	0,5%
Overige leegstand	188	99,5%
Totaal	189	100,0%

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

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



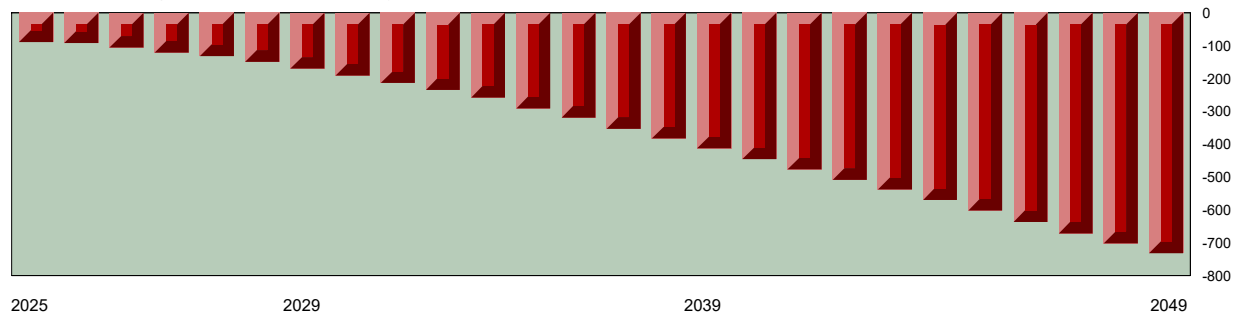
Kwantitatieve transformatieopgave

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

Transformatieopgave 2025 t/m 2049

	Aantal woningen	In % huidige voorraad
Leegstandseffect	-90	-1,8%
De komende 5 jaar (2025 t/m 2029)	-150	-3,0%
De komende 15 jaar (2025 t/m 2039)	-410	-8,3%
De komende 25 jaar (2025 t/m 2049)	-730	-14,6%

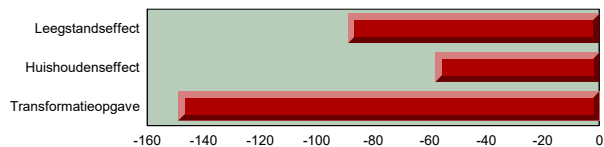
Transformatieopgave voor de komende 25 jaar (2025 t/m 2049)



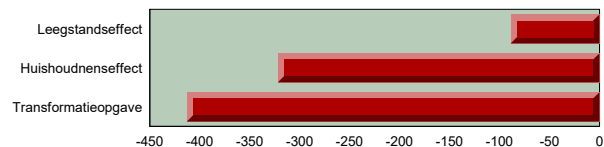
Leegstandseffect 2025

Huidige woningvoorraad	5.006
- bewoond	4.817
- leegstaand (3,8%)	189
<ul style="list-style-type: none"> frictieleegstand overige leegstand (opgave) 	100
	-89

2025 t/m 2029



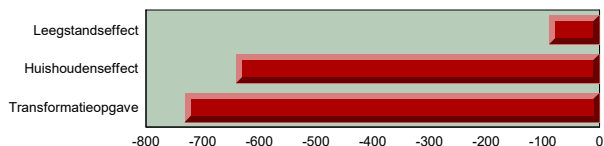
2025 t/m 2039



Huishoudenseffect 2025 t/m 2049

In de komende 5 jaar (2025 - 2029)	-60
In de komende 15 jaar (2025 - 2039)	-320
In de komende 25 jaar (2025 - 2049)	-640

2025 t/m 2049



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

	Transformatie Opgave	Omgevings- vergunningen	Opgave (incl. vergunningen)
Simpelveld	-150	68	-220

Gemeente Simpelveld

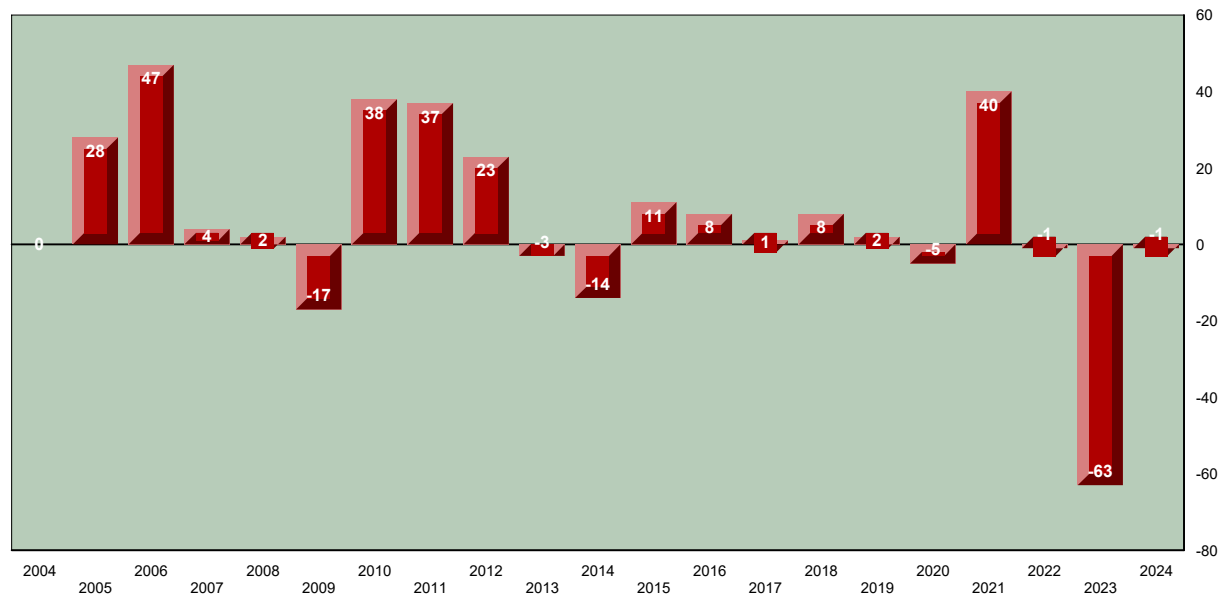
Woningvoorraadontwikkeling

Toevoegingen & onttrekkingen

Woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen 10 jaar

	Saldo		Toevoegingen		Onttrekkingen	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
2015	11	0,2%	12	0,2%	-1	0,0%
2016	8	0,2%	9	0,2%	-1	0,0%
2017	1	0,0%	3	0,1%	-2	0,0%
2018	8	0,2%	14	0,3%	-6	-0,1%
2019	2	0,0%	8	0,2%	-6	-0,1%
2020	-5	-0,1%	4	0,1%	-9	-0,2%
2021	40	0,8%	42	0,8%	-2	0,0%
2022	-1	0,0%	1	0,0%	-2	0,0%
2023	-63	-1,2%	5	0,1%	-68	-1,3%
2024	-1	0,0%	6	0,1%	-7	-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	0	0%	75	72%
	Bestemmingswijziging	0	0%	8	8%
	Woonruimtesplitsing	6	100%	21	20%
	Totaal	6	100%	104	100%
Onttrekking	Sloop	0	0%	-78	75%
	Bestemmingswijziging	-1	14%	-1	1%
	Woonruimtesamenvoeging	-6	86%	-25	24%
	Totaal	-7	100%	-104	100%
Totaal (woningvoorraadontwikkeling)		-1	100%	0	100%

Planlijst realisaties in 2024 - toevoegingen

Planlijst realisaties woningtoevoegingen in 2024

Plannaam	Buurtcluster/kern	Aantal
Emmastraat 21	Bocholtz	2
Emmastraat 29	Bocholtz	2
Schiffelderstraat 6c-d	Simpelveld	2

Planlijst realisaties in 2024 - onttrekkingen

Planlijst realisaties woningonttrekkingen in 2024

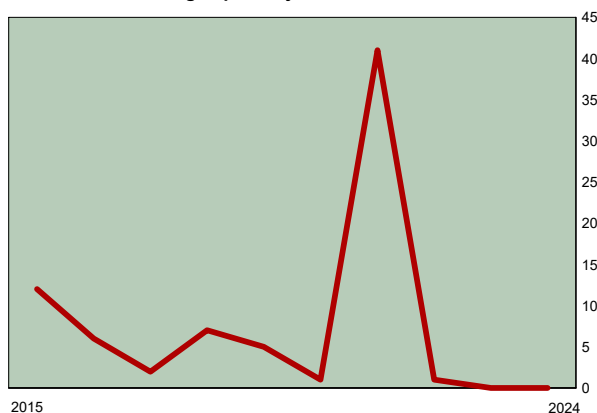
Plannaam	Buurtcluster/kern	Aantal
Emmastraat 21	Bocholtz	-2
Emmastraat 29	Bocholtz	-2
Emmastraat 21a	Bocholtz	-1
Emmastraat 29a	Bocholtz	-1
Irmstraat 3	Simpelveld	-1

Nieuwbouw

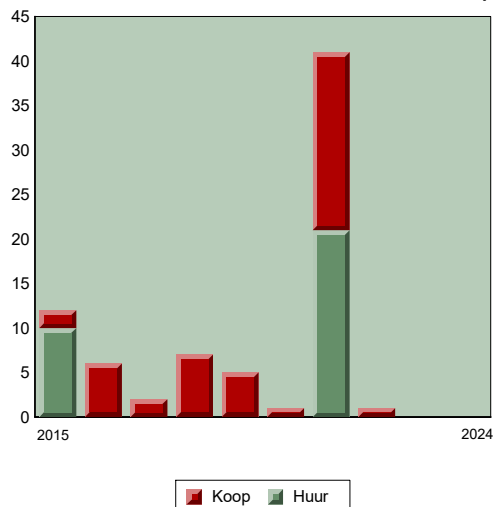
Nieuwbouw van woningen in de afgelopen 10 jaar

	Nieuwbouw		Eigendomsverhouding				Woningtype			
	Totaal		Huur		Koop		Eengezins		Meergezins	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
2015	12	0,2%	10	83%	2	17%	2	17%	10	83%
2016	6	0,1%	0	0%	6	100%	6	100%	0	0%
2017	2	0,0%	0	0%	2	100%	2	100%	0	0%
2018	7	0,1%	0	0%	7	100%	7	100%	0	0%
2019	5	0,1%	0	0%	5	100%	4	80%	1	20%
2020	1	0,0%	0	0%	1	100%	1	100%	0	0%
2021	41	0,8%	21	51%	20	49%	20	49%	21	51%
2022	1	0,0%	0	0%	1	100%	1	100%	0	0%
2023	0	0,0%	0	-	0	-	0	-	0	-
2024	0	0,0%	0	-	0	-	0	-	0	-

Nieuwbouw in de afgelopen 10 jaar



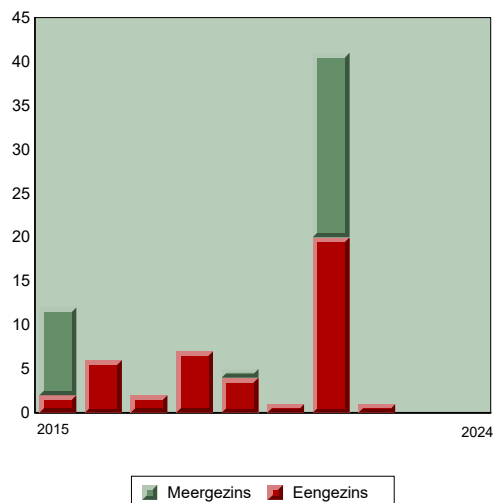
Nieuwbouw naar huur/koop



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

		2024		2015 - 2024	
		Abs.	In %	Abs.	In %
Huur	Meergezins	31	41%	31	41%
	Subtotaal	31	41%	31	41%
Koop	Eengezins	43	57%	43	57%
	Meergezins	1	1%	1	1%
	Subtotaal	44	59%	44	59%
Totaal		75	100%	75	100%

Nieuwbouw naar woningtype

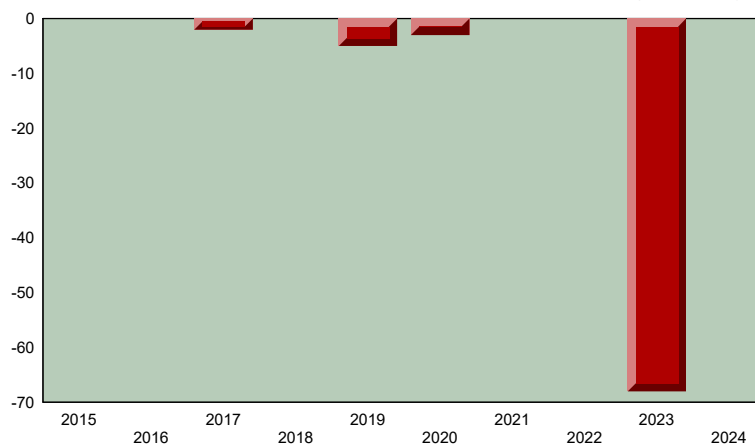


Sloop

Sloop in de afgelopen 10 jaar

	Abs.	In %
2015	0	0,0%
2016	0	0,0%
2017	-2	0,0%
2018	0	0,0%
2019	-5	-0,1%
2020	-3	-0,1%
2021	0	0,0%
2022	0	0,0%
2023	-68	-1,3%
2024	0	0,0%

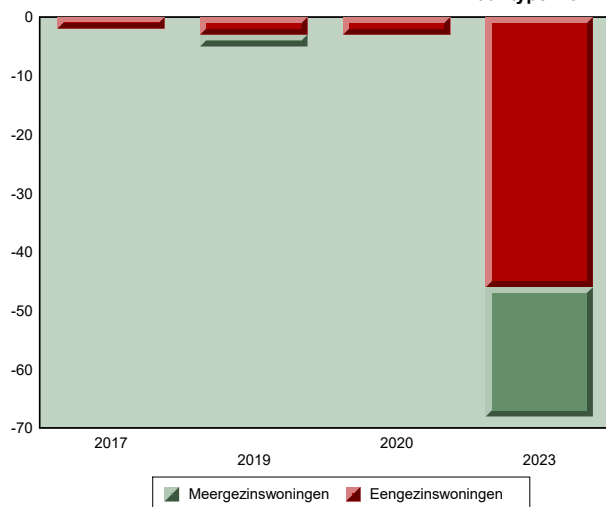
Sloop in de afgelopen 10 jaar



Sloop naar eigendomsverhouding en woningtype in de afgelopen 10 jaar

		2015 - 2024	
		Abs.	In %
Huur	Eengezins	-49	63%
	Meergezins	-24	31%
	Totaal	-73	94%
Koop	Eengezins	-5	6%
	Totaal	-5	6%
Totaal		-78	100%

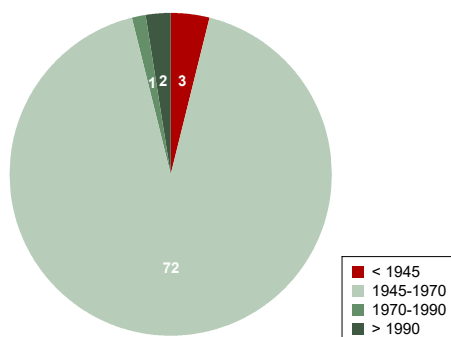
Sloop naar type woning



Sloop naar bouwjaar; in de afgelopen 10 jaar

		2015 - 2024	
		Abs.	In %
< 1945		-3	4%
1945-1970		-72	92%
1970-1990		-1	1%
> 1990		-2	3%
Totaal		-78	100%

Sloop naar bouwjaar; in de afgelopen 10 jaar



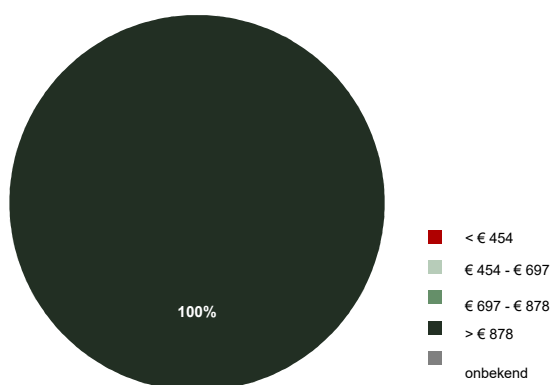
Prijsklassen

Huurwoningen

Aantal gerealiseerde huurwoningen in 2024, naar prijs

	Aantal	In %
< € 454	0	0%
€ 454 - € 697	0	0%
€ 697 - € 878	0	0%
> € 878	2	100%
onbekend	0	0%
Totaal	2	100%

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

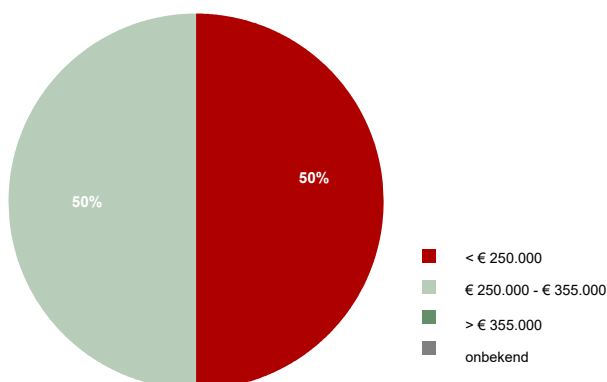


Koopwoningen

Aantal gerealiseerde koopwoningen in 2024, naar prijs

	Aantal	In %
< € 250.000	2	50%
€ 250.000 - € 355.000	2	50%
> € 355.000	0	0%
onbekend	0	0%
Totaal	4	100%

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



Gemeente Simpelveld

Woningcorporaties

Huurwoningvoorraad woningcorporaties

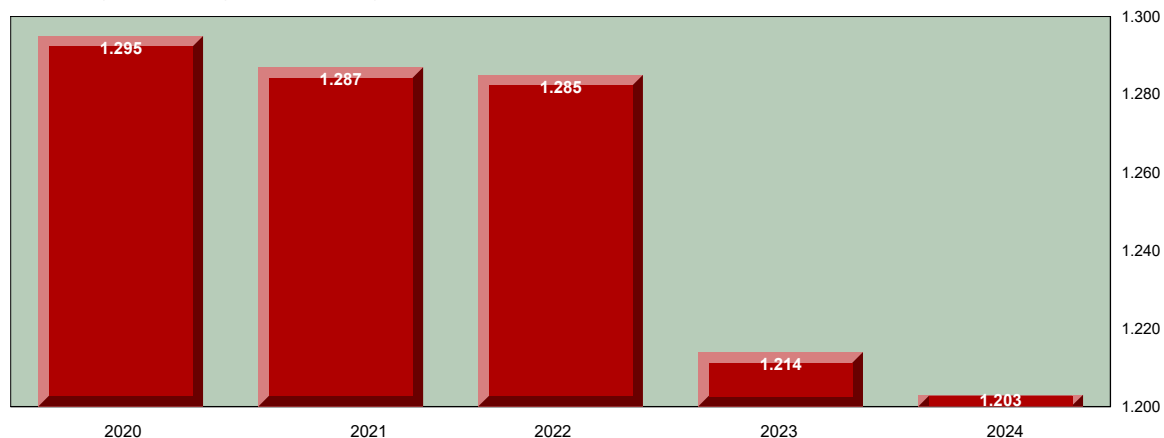
Woningcorporaties, zelfstandige huurwoningen

	Per 31-12		Verandering	
	Abs.	Abs.	In %	
2020	1.295			
2021	1.287	-8	-0,6%	
2022	1.285	-2	-0,2%	
2023	1.214	-71	-5,5%	
2024	1.203	-11	-0,9%	
Periode 2021 t/m 2024		-92	-7,1%	

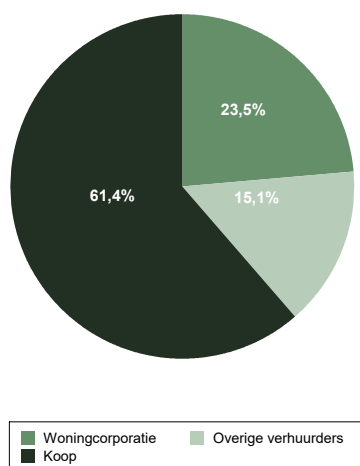
Top 5 woningcorporaties, per 31-12-2024

	Abs.	In %
Krijtland Wonen	1.152	96%
Wonen Limburg	51	4%

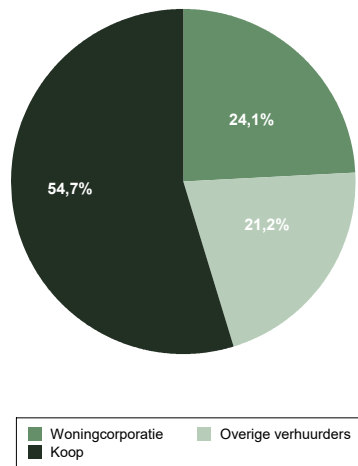
Zelfstandige huurwoningvoorraad woningcorporaties, per 31-12



Woningvoorraad 31-12-2024
aandeel corporatiebezit Simpelveld



Woningvoorraad 31-12-2024
aandeel corporatiebezit Limburg



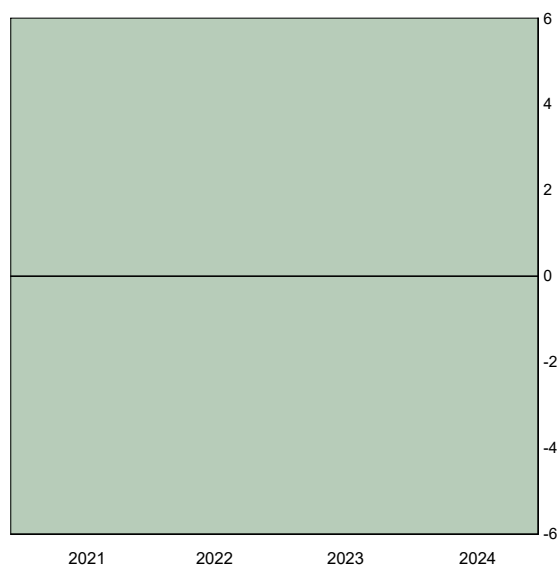
Dynamiek

Dynamiek

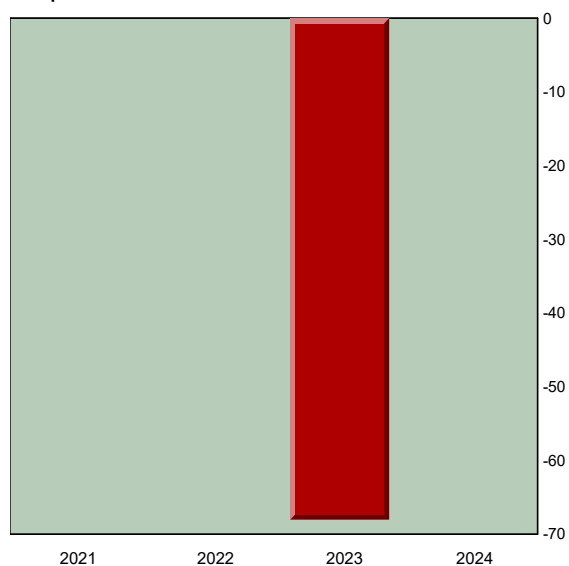
	Voorraad 1-1	Nieuwbouw		Aankoop		Sloop		Verkoop		Ov. mutaties*		Voorraad 31-12
		Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	
2021	1.295	0	0,0%	1	0,1%	0	0,0%	-5	-0,4%	-4	-0,3%	1.287
2022	1.287	0	0,0%	1	0,1%	0	0,0%	-3	-0,2%	0	0,0%	1.285
2023	1.285	0	0,0%	0	0,0%	-68	-5,3%	-3	-0,2%	0	0,0%	1.214
2024	1.214	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-16	-1,3%	-4	-0,3%	1.194

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

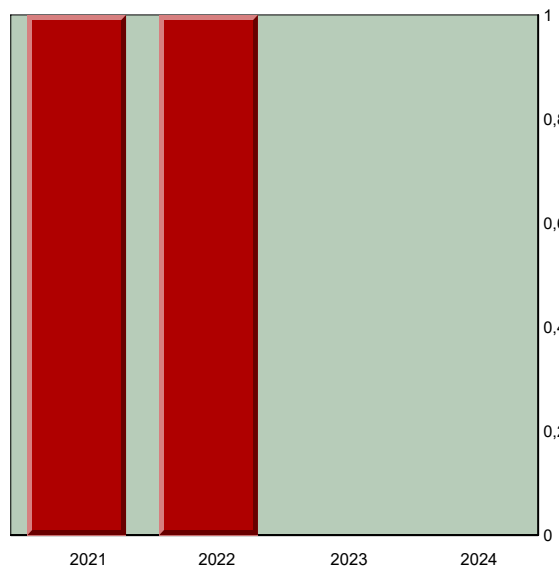
Nieuwbouw



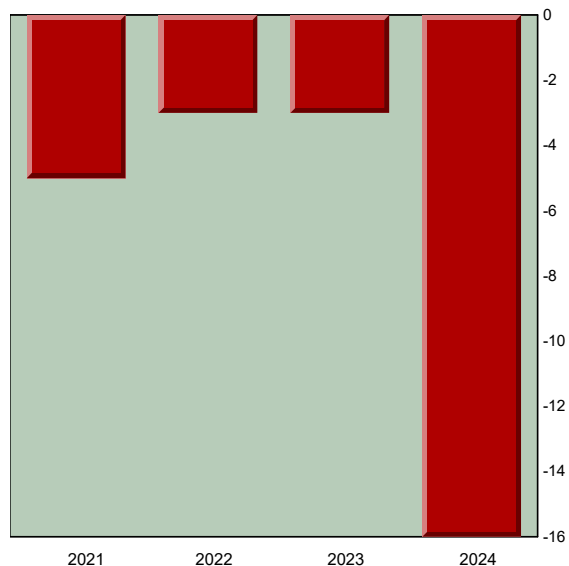
Sloop



Aankoop



Verkoop



Huurprijzen

Huurwoningen naar huurprijsklasse, per 1-1-2024

	Abs.	In %
Goedkoop	87	7%
Betaalbaar	924	76%
Duur tot huurtoeslaggrens	126	10%
Duur boven huurtoeslaggrens	39	3%
Onbekend	38	3%
Totaal	1.214	100%

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

	2021	2022	2023	2024
Bruto huurprijs	€ 585	€ 587	€ 598	€ 597
Huurtoeslag	€ 122	€ 121	€ 123	€ 123
Netto huurprijs	€ 463	€ 466	€ 475	€ 474

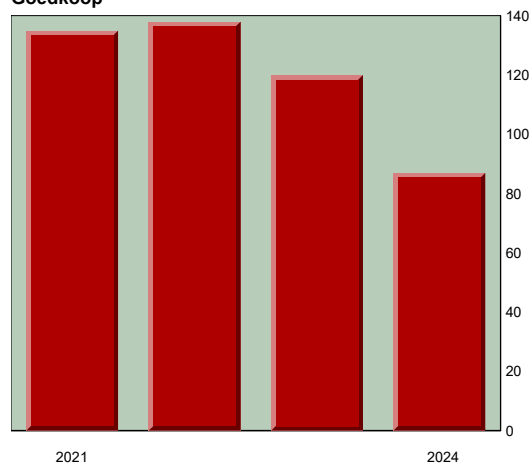
Ontwikkeling naar huurprijs (2023-2024), abs.

	Abs.	In %
Goedkoop	-33	-27,5%
Betaalbaar	-46	-4,7%
Duur tot huurtoeslaggrens	-14	-10,0%
Boven huurtoeslaggrens	-6	-13,3%
Onbekend	28	280,0%
Totaal	-71	-5,5%

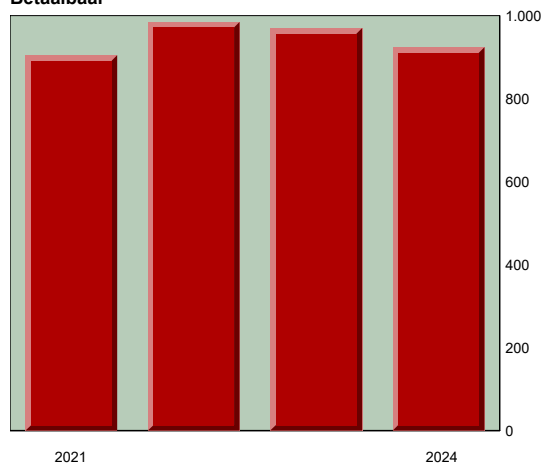
Goedkoop = maandhuur < € 452
 Betaalbaar = maandhuur € 452 - € 694
 Duur tot huurtoeslaggrens = maandhuur € 694 - € 808
 Duur boven huurtoeslaggrens = maandhuur > € 808

Gegevens 2025 zijn nog niet beschikbaar (zomer 2026).

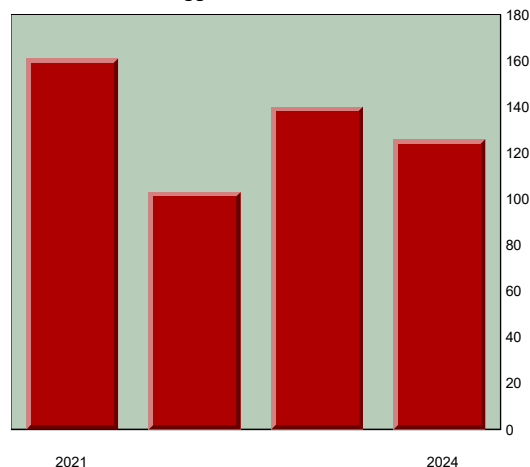
Goedkoop



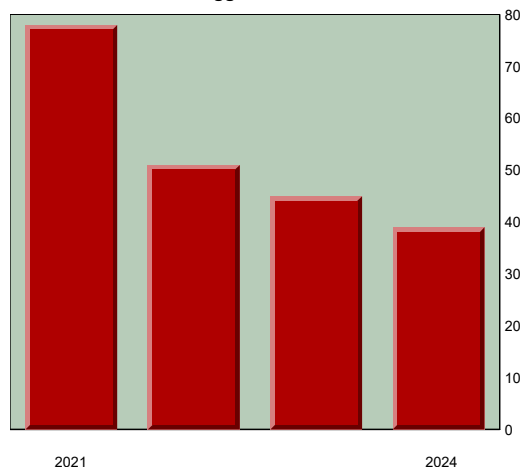
Betaalbaar



Duur tot huurtoeslaggrens



Duur boven huurtoeslaggrens



Gemeente Simpelveld

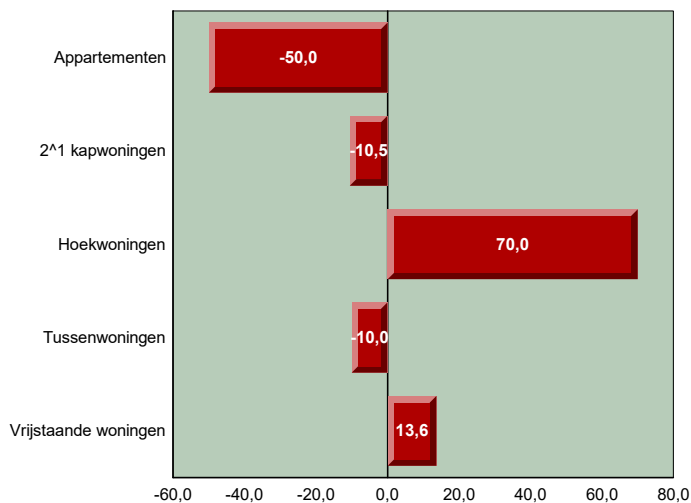
Koopsector

Woningtransacties - aantal

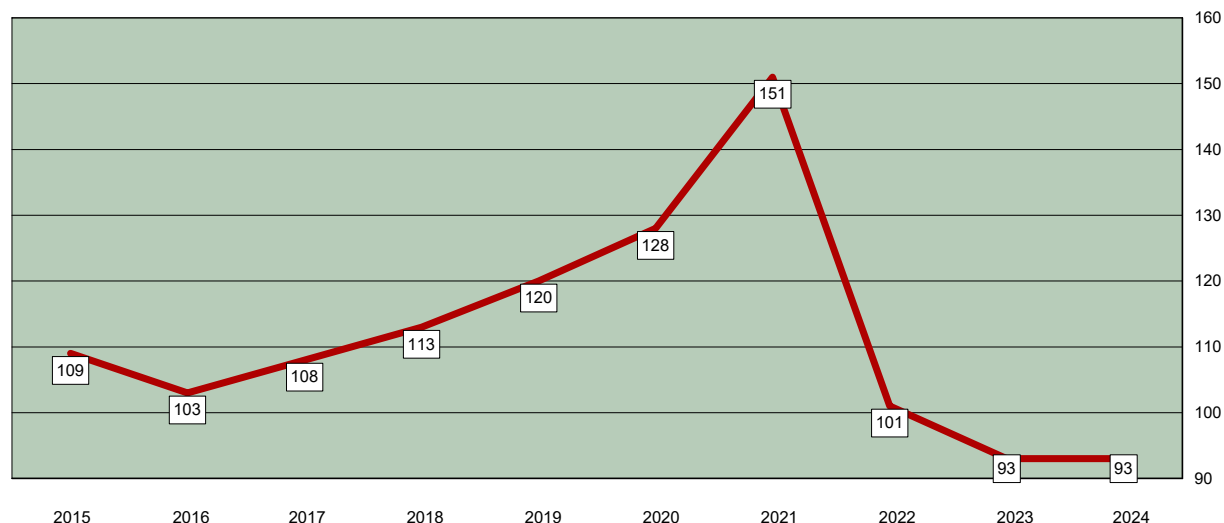
Aantal koopwoningtransacties

	Aantal transacties		Ontwikkeling	
	Abs.	Abs.	In %	
2015	109			
2016	103	-6	-5,8%	
2017	108	5	4,6%	
2018	113	5	4,4%	
2019	120	7	5,8%	
2020	128	8	6,3%	
2021	151	23	18,0%	
2022	101	-50	-33,1%	
2023	93	-8	-7,9%	
2024	93	0	0,0%	

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



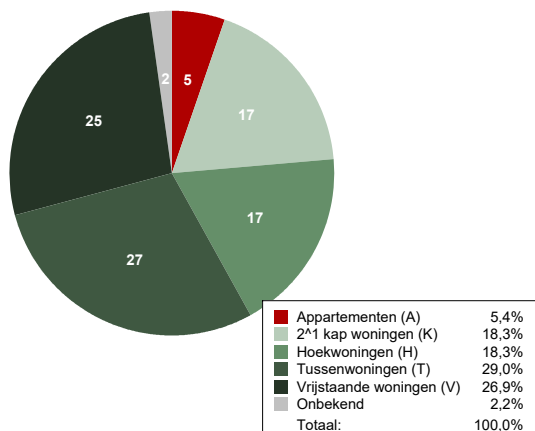
Aantal koopwoningtransacties



Aantal koopwoningtransacties, naar woningtype

	Aantal transacties		Ontwikkeling 2023-2024	
	2024	Abs.	In %	
Appartementen	5	-5	-50,0%	
2^1 kap woningen	17	-2	-10,5%	
Hoekwoningen	17	7	70,0%	
Tussenwoningen	27	-3	-10,0%	
Vrijstaande woningen	25	3	13,6%	
Onbekend	2	0	0,0%	
Totaal	93	0	0,0%	

Aantal koopwoningtransacties, naar woningtype 2024

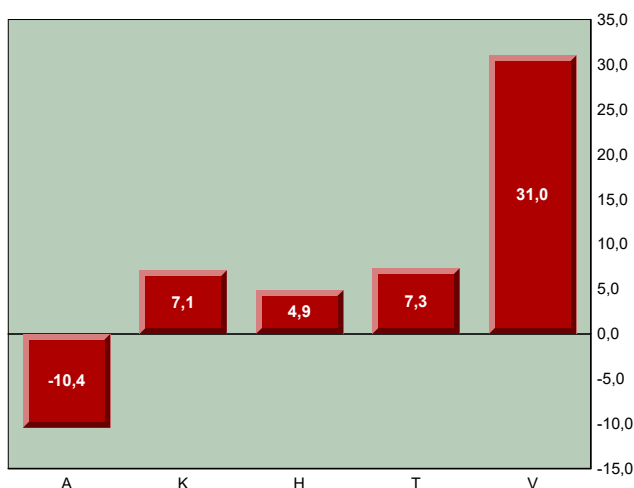


Woningtransacties - gemiddelde koopsom

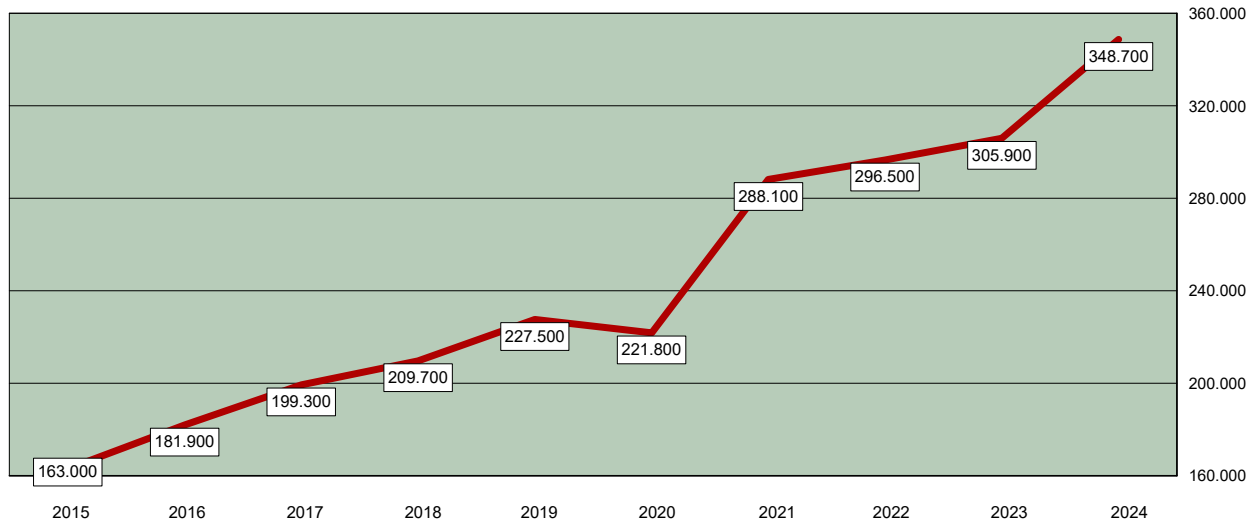
Gemiddelde koopsom

	Gemiddelde koopsom In €	Ontwikkeling	
		In €	In %
2015	163.000	18.900	11,5%
2016	181.900	17.400	9,6%
2017	199.300	10.400	5,2%
2018	209.700	17.800	8,5%
2019	227.500	-5.700	-2,5%
2020	221.800	66.300	29,9%
2021	288.100	8.400	2,9%
2022	296.500	9.400	3,2%
2023	305.900	42.800	14,0%
2024	348.700		

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



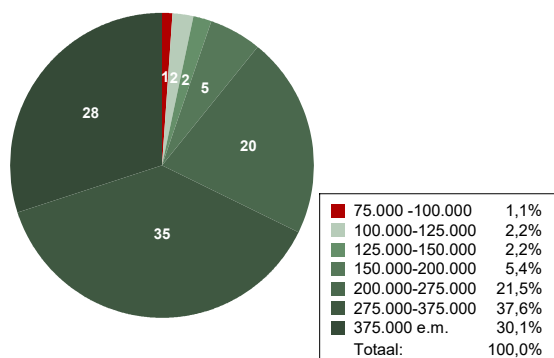
Gemiddelde koopsom



Gemiddelde koopsom, naar woningtype

	Gemiddelde koopsom 2024	Ontwikkeling 2023-2024	
		In €	In %
Appartementen	197.200	-23.000	-10,4%
2*1 kap woningen	307.300	20.300	7,1%
Hoekwoningen	288.600	13.400	4,9%
Tussenwoningen	301.800	20.500	7,3%
Vrijstaande woningen	508.800	120.400	31,0%
Onbekend	223.000	-305.700	-57,8%
Totaal	348.700	42.800	14,0%

Aantal koopwoningtransacties naar prijsklasse 2024



Woningtransacties - prijsklassen

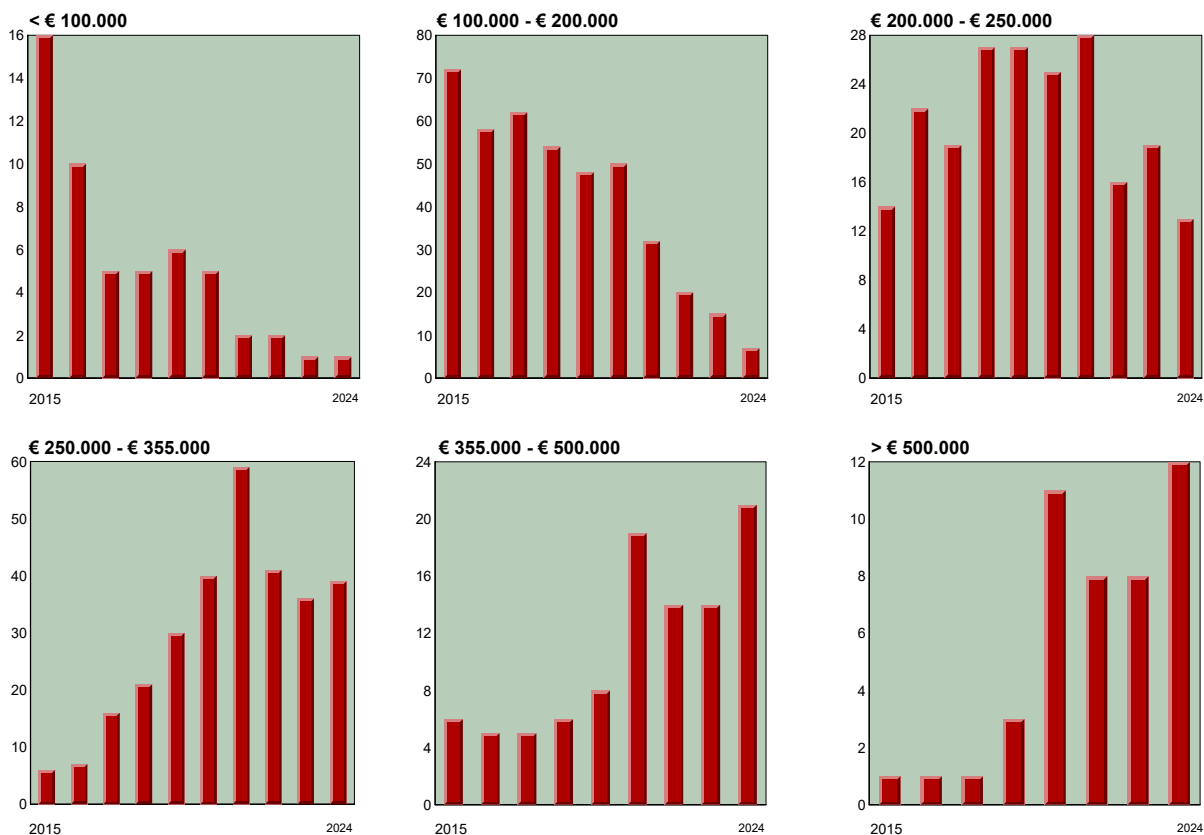
**Koopwoningtransacties
naar prijsklassen in 2024**

	Abs.	In %
< € 100.000	1	1%
€ 100.000 - € 200.000	7	8%
€ 200.000 - € 250.000	13	14%
€ 250.000 - € 355.000	39	42%
€ 355.000 - € 500.000	21	23%
> € 500.000	12	13%
Totaal	93	100%

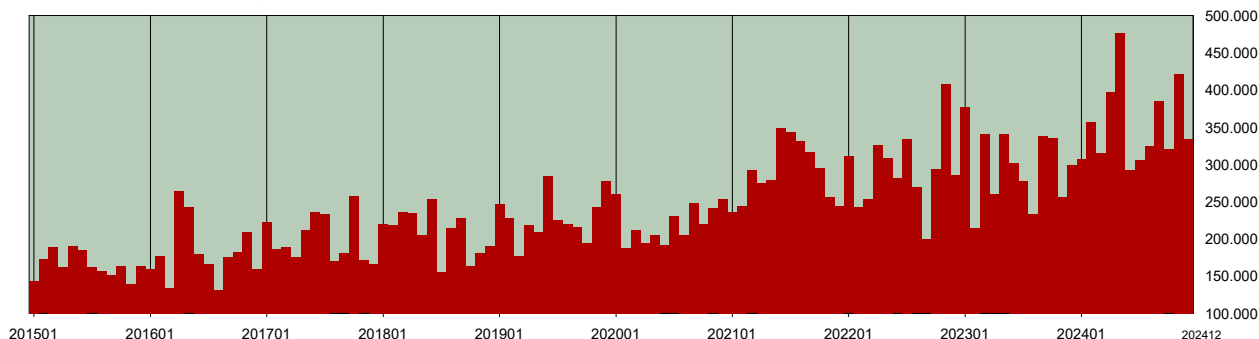
**Koopwoningtransacties
naar prijsklassen 2023-2024**

	2023	2024
< € 100.000	1	1
€ 100.000 - € 200.000	15	7
€ 200.000 - € 250.000	19	13
€ 250.000 - € 355.000	36	39
€ 355.000 - € 500.000	14	21
> € 500.000	8	12
Totaal	93	93

Koopwoningtransacties, ontwikkeling per prijsklasse (aantal)



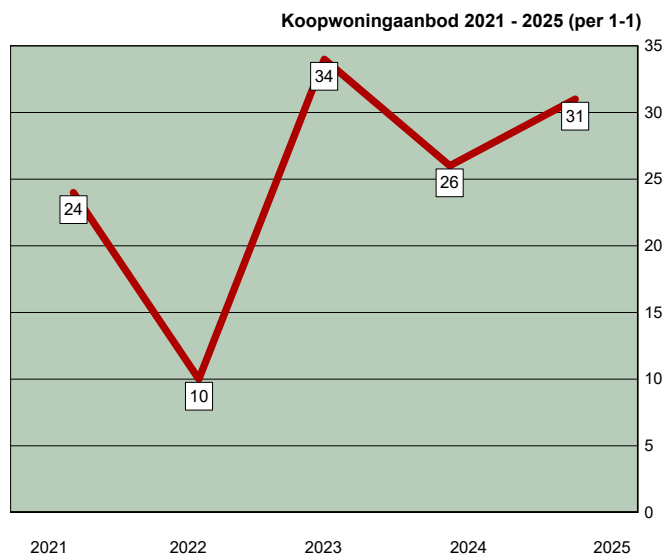
Ontwikkeling per maand, gemiddelde koopsom (in €)



Aanbod koopwoningen

Koopwoningaanbod 2021 - 2025

	Aantal	Ontwikkeling	
	per 1-1	Aantal	In %
2021	24	-14	-58,3%
2022	10	24	240,0%
2023	34	-8	-23,5%
2024	26	5	19,2%
2025	31		



Koopwoningaanbod, naar woningtype 1-1-2025

	Aantal	Ontwikkeling	
	per 1-1	Aantal	In %
Appartementen	0	-2	-100,0%
Tussenwoningen	4	-1	-20,0%
Hoek-/2 ¹ -kapwoningen	12	7	139,9%
Vrijstaande woningen	14	1	7,7%
Onbekend	1	0	0,0%
Totaal	31	5	19,2%

Vraagprijs in € per jaar, per 1-1

	Gemiddelde vraagprijs	Ontwikkeling	
		In €	In %
2021	317.000	168.600	53,2%
2022	485.600	-49.600	-10,2%
2023	436.000	-33.600	-7,7%
2024	402.400	-8.000	-2,0%
2025	394.400		

Koopwoningaanbod, naar prijsklasse 1-1-2025

	Aantal	Ontwikkeling	
	per 31-12	Aantal	In %
< € 100.000	0	-2	-100,0%
€ 100.000 - € 200.000	6	2	50,0%
€ 200.000 - € 250.000	7	1	16,7%
€ 250.000 - € 355.000	7	1	16,7%
€ 355.000 - € 500.000	5	1	25,0%
> €500.000	5	2	66,7%
prijs op aanvraag	1	0	0,0%
Totaal	31	5	19,2%

Koopwoningaanbod 1-1- > 1 jaar aangeboden

Theoretische verkooptijd

De theoretische verkooptijd (TVT) is een door Woningmarktcijfers.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.

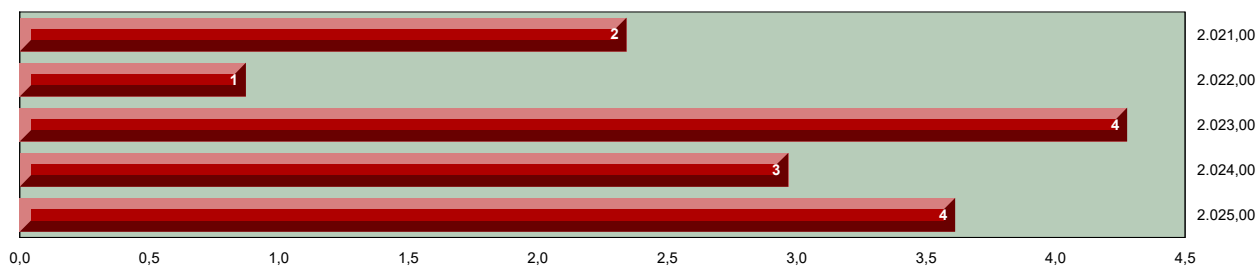
Aanbod, transacties en theoretische verkooptijd (TVT)

	Aanbod koopwoningen (per 31-12)	Transacties koopwoningen	Theoretische verkooptijd (TVT in mnd)
2020	25	128	2
2021	11	151	1
2022	36	101	4
2023	23	93	3
2024	28	93	4

TVT Limburg

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

Theoretische verkooptijd (TVT) in maanden



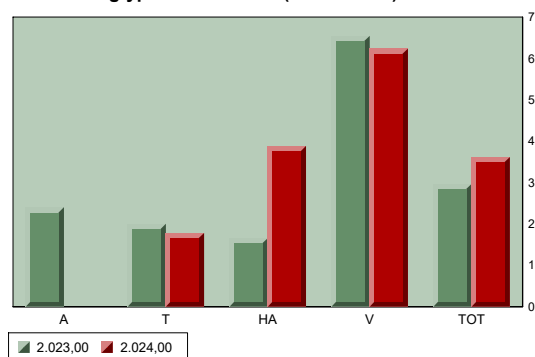
Theoretische verkooptijd (TVT) naar woningtype (in mnd)

	2023	2024
Appartementen	2	0
Tussenwoningen	2	2
Halfvrijstaande woningen	2	4
Vrijstaande woningen	7	6
Totaal	3	4

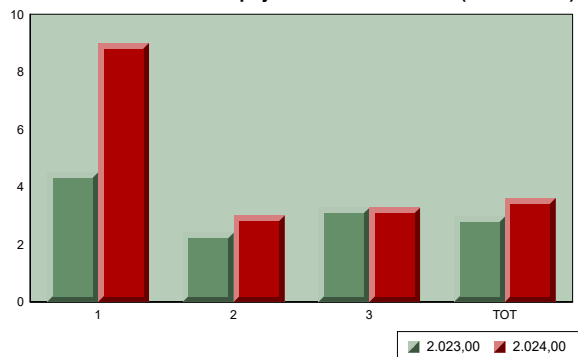
Theoretische verkooptijd (TVT) naar prijsklasse (in mnd)

	2023	2024
< € 200.000	4	9
€ 200.000 - € 355.000	2	3
> € 355.000	3	3
Totaal	3	4

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



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



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

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

Gemeente Simpelveld

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.

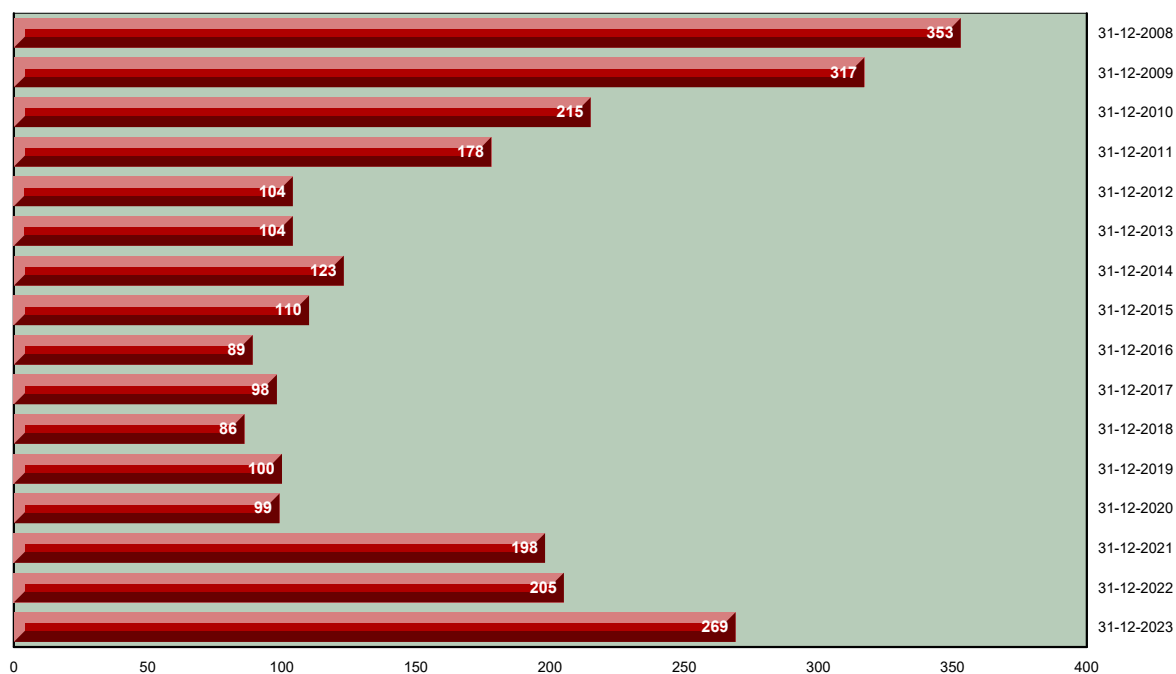
Saldo van toevoegingen en onttrekkingen

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

	Toevoegingen		Onttrekkingen		Saldo	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Simpelveld	289	5,8%	-20	-0,4%	269	5,4%

In % = in % van de woningvoorraad

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



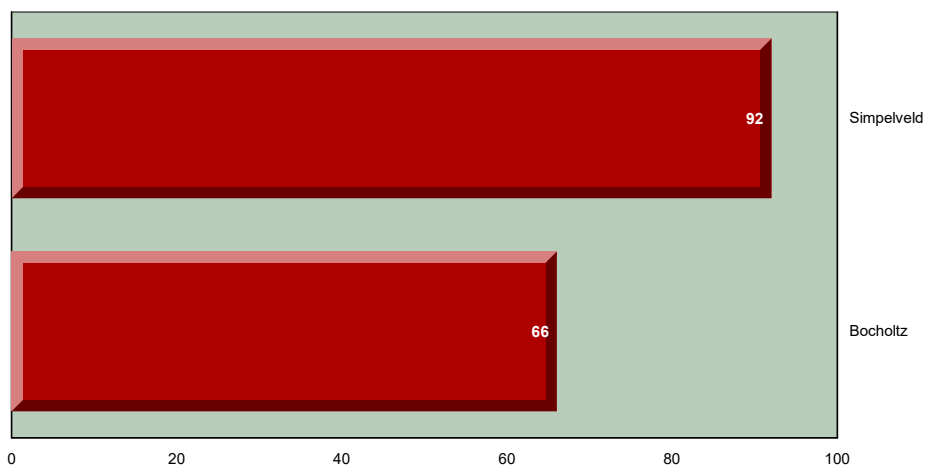
Woningtoevoegingen - planhardheid

Plancapaciteiten woningtoevoegingen naar bestemmingsplanfase, per 31-12-2023

	Abs.	In %
Onbekend	0	0%
Ideefase	124	43%
Ontwerp	0	0%
Vastgesteld	0	0%
Onherroepelijk	165	57%
Totaal	289	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	158	55%	3,0%

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

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

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
Schilterstraat	Simpelveld	50
Zorgcentrum Bochooltz	Bochooltz	47
Markt 11	Simpelveld	26
Julianastraat	Bochooltz	8
Groeneboord 19-25	Bochooltz	4
Dr. Nolensstraat 7a-c	Bochooltz	3
Dr. Poelsplein 16	Simpelveld	3
Kloosterstraat ong. (tussen 31 en 33)	Simpelveld	2
Molsberg 3-5	Simpelveld	2
Pleistraat 10 en 10a	Simpelveld	2

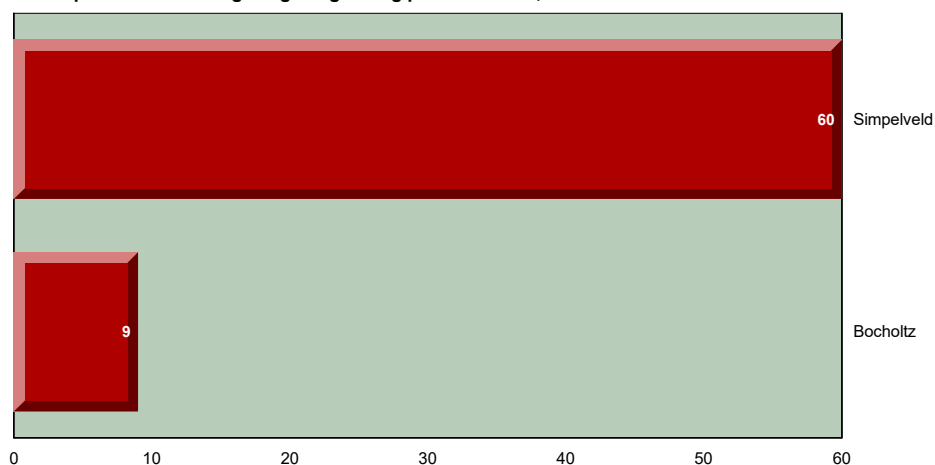
Woningtoevoegingen - omgevingsvergunningen

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

	Abs.	In %
Totaal	289	100%
waarvan:		
- onherroepelijk	158	55%
- met omgevingsvergunning	69	24%

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	69	24%	1,3%

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

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
Schilterstraat	Simpelveld	50
Groeneboord 19-25	Bocholtz	4
Dr. Nolensstraat 7a-c	Bocholtz	3
Dr. Poelsplein 16	Simpelveld	3
Kloosterstraat ong. (tussen 31 en 33)	Simpelveld	2
Pleistraat 10 en 10a	Simpelveld	2
Schiffelderstraat 6c-d	Simpelveld	2
Broek 17	Bocholtz	1
Molsberg naast 54 (VORm)	Simpelveld	1
Tienbaan 3	Bocholtz	1

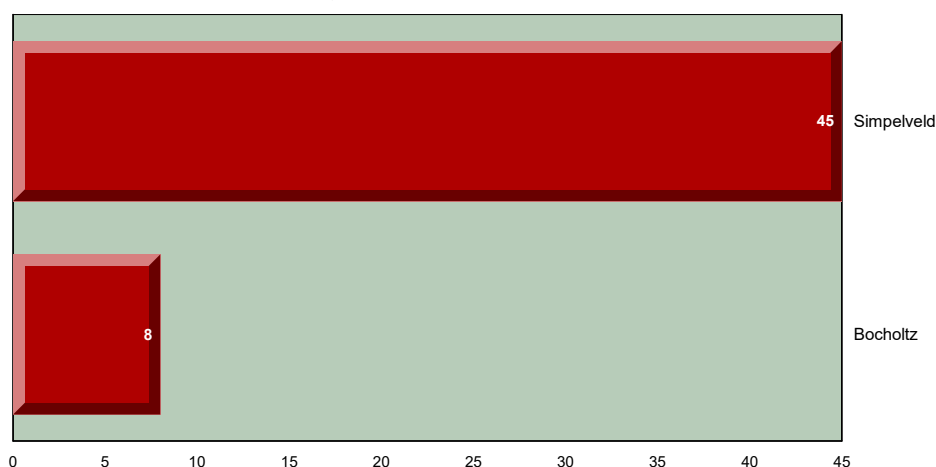
Woningtoevoegingen - verwacht realisatiejaar

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

	Abs.	In %
2024	53	18%
2025	88	30%
2026	22	8%
2027	14	5%
2028 e.v.	109	38%
Onbekend	3	1%
Totaal	289	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	53	29%	1,0%

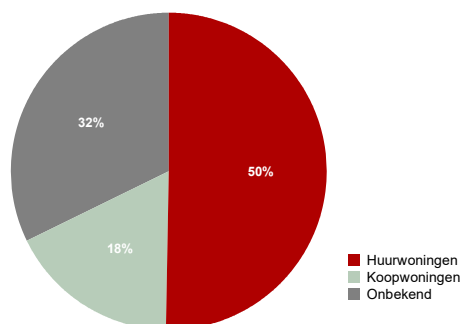
Planlijst plancapaciteiten met verwacht realisatiejaar 2024, per 31-12-2023 (top-10)

Plannaam	Buurtcluster	Aantal
Schilterstraat	Simpelveld	40
Groeneboord 19-25	Bochtoltz	4
Julianastraat	Bochtoltz	4
Pleistraat 10 en 10a	Simpelveld	2
Schiffelderstraat 6c-d	Simpelveld	2
Molsberg naast 54 (VORm)	Simpelveld	1

Woningtoevoegingen - prijsklassen

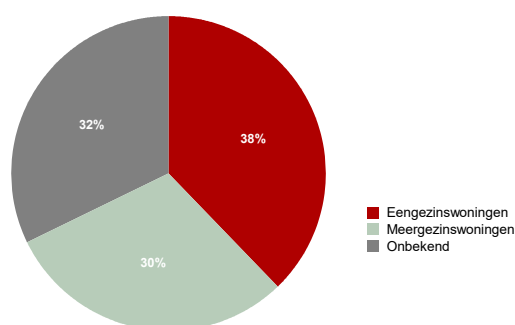
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, naar eigendom (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
Huurwoningen	145	50%
Koopwoningen	51	18%
Onbekend	93	32%
Totaal	289	100%



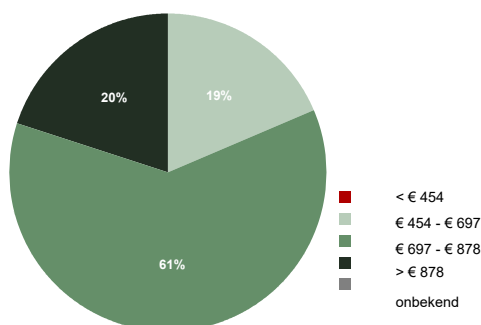
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, naar type woning (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
Eengezinswoningen	109	38%
Meergezinswoningen	87	30%
Onbekend	93	32%
Totaal	289	100%



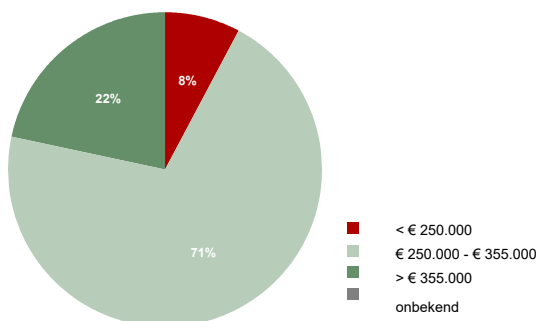
Plancapaciteiten woningtoevoegingen, huurwoningen naar prijs (per 31-12-2023)

	Abs.	In %
< € 454	0	0%
€ 454 - € 697	27	19%
€ 697 - € 878	89	61%
> € 878	29	20%
Onbekend	0	0%
Totaal	145	100%



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

	Abs.	In %
< € 250.000	4	8%
€ 250.000 - € 355.000	36	71%
> € 355.000	11	22%
Onbekend	0	0%
Totaal	51	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
Biesweg/Vlengendaal	65	65	0	0	-4
Schilterstraat	50	50	0	1	-70
Zorgcentrum Bocholtz	47	47	0	0	0
Markt 11	26	26	0	0	0
Hoek Wilhelminastraat/Kerkstraat	13	14	-1	0	0
Kerkeveld	13	13	0	0	0
Herstructurering Rode Put 30 tm 53	12	12	0	0	-14
Kloosterstraat 70	10	10	0	0	0
Julianastraat	-7	8	-15	0	0
Henneberg	7	7	0	0	0
Akerstraat 6 t/m 8	3	6	-3	0	0
Herstructurering De Baan 45 tm 52	4	4	0	0	-5
Groeneboord 19-25	4	4	0	0	0
Dr. Poelsplein 16	3	3	0	0	0
Dr. Nolensstraat 7a-c	3	3	0	0	0
Pleistraat 10 en 10a	2	2	0	0	-2
Kloosterstraat ong. (tussen 31 en 33)	2	2	0	0	0
Molsberg 3-5	2	2	0	0	0
Schiffelderstraat 6c-d	2	2	0	2	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 studentenhuisvesting). 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
Julianastraat	-7	8	-15	0	0
Akerstraat 6 t/m 8	3	6	-3	0	0
Tienbaan 3	0	1	-1	1	0
Hoek Wilhelminastraat/Kerkstraat	13	14	-1	0	0

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

	Abs.	In %
2024	-15	75%
2025	-4	20%
2026	0	0%
2027	-1	5%
2028 e.v.	0	0%
Onbekend	0	0%
Totaal	-20	100%

BIJLAGEN

Bijlage 1: Woningvoorraad

Woningvoorraad per 31 december 2024, naar buurtcluster

	Totaal	naar eigendom		naar woningtype		
		Huur	Koop	MG	EG	Onb.
Bocholtz	2.393	30%	70%	13%	85%	1%
Simpelveld	2.613	42%	58%	25%	73%	2%
Totaal	5.006	36%	64%	20%	79%	1%

Stadsdeel Simpelveld

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

Bron: Etil, CVR Limburg 2024.

Bijlage 2: Voorraadontwikkeling in 2024

Woningvoorraadontwikkeling in 2024, naar buurtcluster

	Toe-voegingen	Ont-trekkingen	Saldo	waarvan:			
				Huur	Koop	Meer-gezins	Een-gezins
Stadsdeel Simpelveld							
Bocholtz	4	-6	-2	-6	4	-4	2
Simpelveld	2	-1	1	2	-1	2	-1
Totaal	6	-7	-1	-4	3	-2	1

Bron: Etil, WVO-monitor 2024.

Bijlage 3: Planrealisaties in 2024

Planrealisaties in 2024, naar buurtcluster en plan

	Plannaam	Toevoe- gingen	Onttrek- kingen	Saldo
Bocholtz	Emmastraat 21a	0	-1	-1
	Emmastraat 21	1	0	1
	Emmastraat 21	1	0	1
	Emmastraat 21	0	-1	-1
	Emmastraat 21	0	-1	-1
	Emmastraat 29a	0	-1	-1
	Emmastraat 29	1	0	1
	Emmastraat 29	1	0	1
	Emmastraat 29	0	-1	-1
	Emmastraat 29	0	-1	-1
	Totaal	4	-6	-2
Simpelveld	Schiffelderstraat 6c-d	2	0	2
	Irmstraat 3	0	-1	-1
	Totaal	2	-1	1
Totaal Simpelveld		6	-7	-1

Bron: Etil, PCM Limburg 2024.

Bijlage 4: Koopwoningtransacties

Koopwoningtransacties in 2024, naar buurtcluster

	Totaal	waarvan:				
		Meer- gezins	Een- gezins	< € 200.000	€ 200.000 - € 355.000	> € 355.000
Stadsdeel Simpelveld						
Bocholtz	42	4	38	5	26	11
Simpelveld	51	1	50	3	26	22
Totaal	93	5	88	8	52	33

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 Simpelveld									
Bocholtz	168	-20	148	50	60	7	29	38	
Simpelveld	121	0	121	92	68	42	76	34	
Totaal	289	-20	269	142	128	49	105	72	

'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
Simpelveld	Bocholtz	Baneheide Bocholtz Bocholtzerheide Prickart-Broek
	Simpelveld	Huls Hulsveld Molsberg-Rodeput Simpelveld Verspreide huizen Simpelveld

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

Energielabel

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

Transformatieopgave

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

3 Woningvoorraadontwikkeling

Woningvoorraadontwikkeling

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

Woningtoevoegingen

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

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

Woningonttrekkingen

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

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

Woningtypes

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

- eengezinswoning: woning waar geen andere woningen boven of onder gebouwd zijn (grondgebonden woningen). Het gaat hier om tussen- of hoekwoningen, 2[^]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 kadastrergegevens 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 bouwkvavels 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 kadastrergegevens 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 bouwkvelds 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.