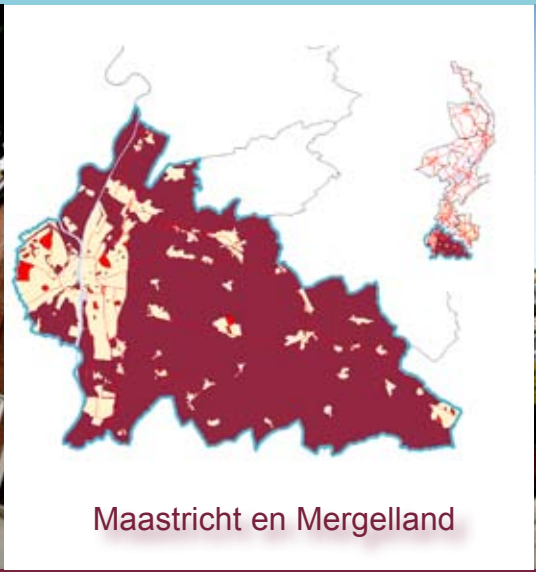
Woonmonitor Limburg 2008

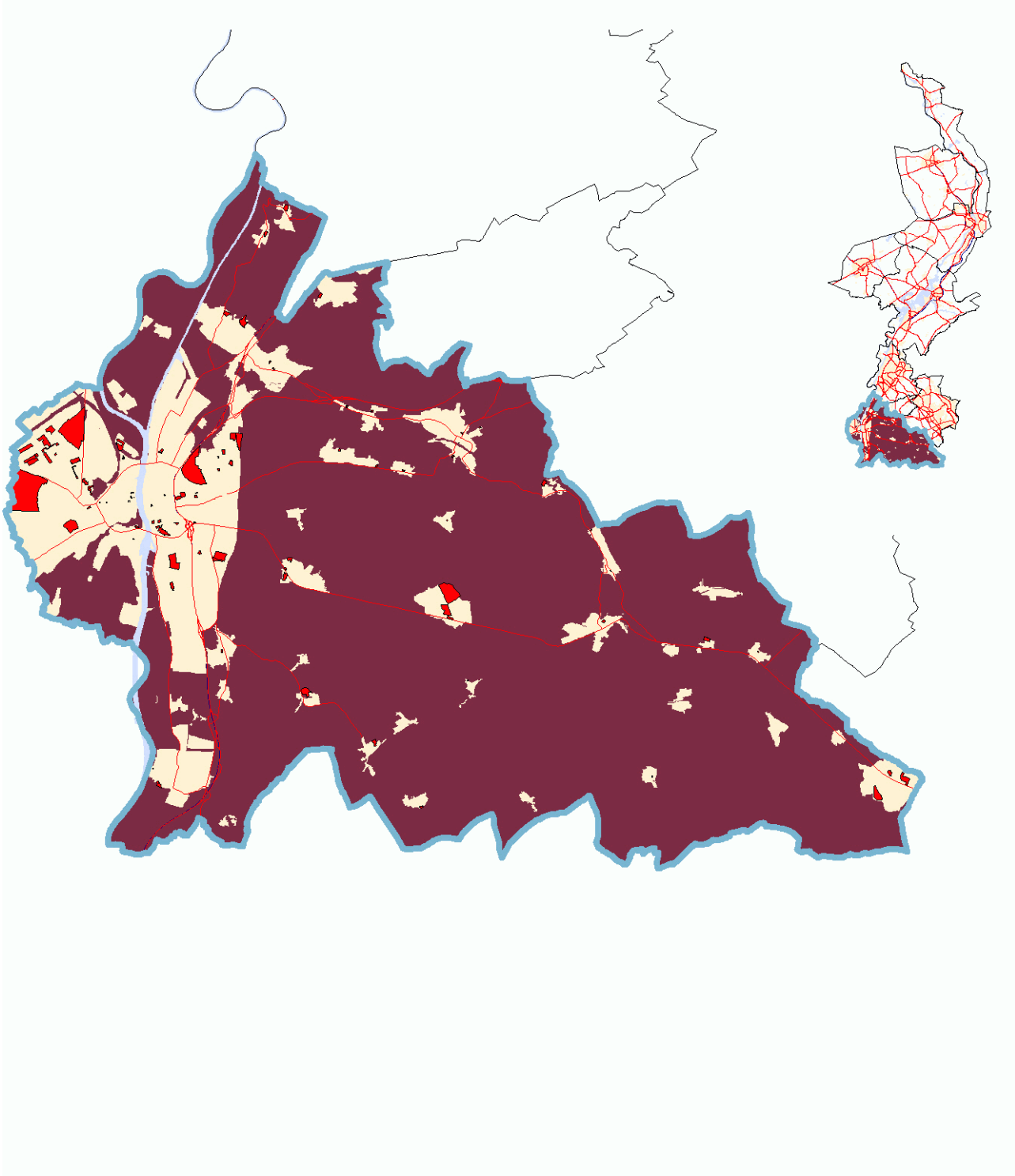
Factsheetboek
Maastricht en Mergelland 2008



provincie limburg

Woonmonitor Limburg 2008

Factsheetboek
Maastricht en Mergelland 2008



Woonmonitor Limburg 2008

Factsheetboek
Maastricht en Mergelland 2008

Maastricht, juni 2009

Colofon

Provincie Limburg
Postbus 5700
6202 MA Maastricht
Tel.: +31 (0)43 389 99 99
Fax.: +31 (0)43 361 80 99

E-mail: postbus@prvlimburg.nl
Internet: www.limburg.nl

Limburglaan 10
6229 GA Maastricht

M. Reiche
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Etil BV
Postbus 1016
6201 BA Maastricht
Tel.: +31 (0)43 350 62 80
Fax.: +31 (0)43 350 62 81

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

Witmakersstraat 10
6211 JB Maastricht

R.C.M. Vaessens M.A.
senior adviseur

E,til maakt deel uit van
Universiteit Maastricht
Holding bv

Bronverantwoording:

- Bevolking & huishoudens: CBS
- Woningvoorraad: WOZ-monitor Limburg
- Woningvoorraadontwikkeling - toevoegingen en -onttrekkingen: CBS, Enquête Woonmonitor Limburg
- Sociale huursector / woningcorporaties: Min. VROM/CFV - BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector)
- Aanbod koopwoningen: Woonplein Limburg
- Woningtransacties: Kadaster
- Plancapaciteiten: Etil; Enquête Woonmonitor Limburg

VOORWOORD

In de ‘Provinciale Woonvisie Limburg’ (mei 2005) stelt de Provincie Limburg zich betreffende het beleidsveld bouwen en wonen ten doel te investeren in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en bij te dragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit en op de juiste plaats. In deze woonvisie zijn de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven en de belangrijkste ontwikkelingen die van invloed zijn op het woonbeleid, nader belicht. Om eventuele negatieve ontwikkelingen om te kunnen buigen, dient tijdig actie te worden genomen. Om actie te kunnen ondernemen is het voor de Provincie Limburg en andere beleidsmakers van groot belang om tijdig inzicht te hebben in de ontwikkelingen en processen op de woningmarkt. De Provincie wil daarnaast ook inzicht in de uitvoering van de regionale woonvisies. De Provincie Limburg heeft dan ook de wens geuit te komen tot een provinciale woonmonitor, op basis waarvan het beleid tijdig aangepast of bijgestuurd kan worden.

De voorliggende 'Woonmonitor Limburg' gaat in op de ontwikkelingen in 2008 en de stand van zaken per 31-12-2008. Om inzicht te geven in de ontwikkelingen in de huidige beleidsperiode 2005 tot en met 2009 van de regionale woonvisie Maastricht en Mergelland wordt ook ingegaan op de periode 2005-2008. Op te merken is dat niet voor alle gegevens de ontwikkeling in 2008 bekend is. Voor een aantal gegevens betreffen de meest actuele gegevens het jaar 2007. In het volgende overzicht wordt per gegevenscluster de actualiteitswaarde weergegeven:

- Bevolkingsontwikkeling 2008
- Huishoudensontwikkeling 2007
- Verhuisstromen 2007
- Woningvoorraad per 31-12-2008
- Woningvoorraadontwikkeling 2008
- Sociale huursector per 31-12-2007
- Transacties koopwoningen 2008
- Aanbod koopwoningen per 31-12-2008
- Plancapaciteiten per 31-12-2008

In het kader van de **'Woonmonitor Limburg'** worden de gegevens vanaf het laagst mogelijke schaalniveau geregistreerd. Zodoende zijn de ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt ook vanaf buurt-, wijk- en gemeenteniveau inzichtelijk te maken (1). Door het regionale karakter van de woningmarkt en het woningmarktbeleid, is er voor gekozen de woningmarktontwikkelingen voor de acht Limburgse woonregio's en de Provincie Limburg in beeld te brengen. In het kader van de Woonmonitor Limburg worden de volgende publicaties samengesteld:

- Factsheetboek Limburg
- Factsheetboeken van de woonregio's (8 delen):
  - Factsheetboek Maasduinen
  - Factsheetboek Venlo e.o.
  - Factsheetboek Venray e.o.
  - Factsheetboek Weerterkwartier
  - Factsheetboek Midden-Limburg Oost
  - Factsheetboek Westelijke Mijnstreek
  - Factsheetboek Parkstad Limburg
  - Factsheetboek Maastricht & Mergelland
- Kaartenboek Woonmonitor Limburg
- Bijlagenboek Woonmonitor Limburg

De voorliggende publicatie betreft het **‘Factsheetboek Maastricht en Mergelland 2008’.**

De woonmonitor is in samenwerking met de acht woonregio's en de 40 Limburgse gemeenten tot stand gekomen. Wij willen dan ook op deze plaats de Limburgse regio's en gemeenten danken voor hun medewerking aan deze monitor.

1. Indien gewenst kan in het kader van de woonmonitor maatwerk-analyses gemaakt worden. Zo is de voorliggende publicatie voor een groot deel ook op wijk- en gemeenteniveau beschikbaar. Indien hieraan behoefte is, gelieve contact op te nemen met de Provincie Limburg of Etil.

INHOUD

VOORWOORD 1

INHOUDSOPGAVE 3

SAMENVATTING & CONCLUSIES 5

1 BEVOLKING & HUISHOUDENS 11
- Bevolking - ontwikkeling 12
- Huishoudens - ontwikkeling 13
- Huishoudens - leeftijd 14
- Verhuisbewegingen 15

2 WONINGVOORRAAD 17
- Eigendom en woningtype 18
- Eigendom gespecificeerd 19
- Woningtype gespecificeerd 20
- Bouwjaar 21

3 WONINGVOORRAADONTWIKKELING 23
- Netto: toevoegingen minus onttrekkingen 24
- Nieuwbouw 26
- Sloop 28
- Toevoegingen naar prijsklassen 30
- Toevoegingen en specifiek beleid - woningen buiten contour 31
- Toevoegingen en specifiek beleid - nultredenwoningen 32
- Toevoegingen en specifiek beleid - zorgwoningen 33

4 SOCIALE HUURSECTOR - WONINGCORPORATIES 35
- Voorraad totaal 36
- Soort woningen 29
- Huurprijzen 37
- Leegstand 38
- Dynamiek 39

5 KOOPSECTOR - TRANSACTIES & AANBOD 41
- Transacties - totaal 42
- Transacties - woningtype 43
- Transacties - gemeentevergelijking 44
- Aanbod - totaal 45
- Aanbod - gemeentevergelijking 46

6 PLANCAPACITEITEN 47
- Totaal - toevoegingen en onttrekkingen 48
- Toevoegingen naar planhardheid 50
- Toevoegingen naar verwacht realisatiejaar 51
- Toevoegingen naar eigendom, type en prijs 52
- Toevoegingen en specifiek beleid - woningen buiten contour 53
- Toevoegingen en specifiek beleid - nultredenwoningen 54
- Toevoegingen en specifiek beleid - zorgwoningen 55

SAMENVATTING & CONCLUSIES

1. Algemeen

De woonregio Maastricht en Mergelland had al een eigen woonmonitor ontwikkeld voor het in kaart brengen van de uitvoering van de regionale woonvisie Maastricht en Mergelland, voordat de provinciale woonmonitor werd ingevoerd. De regio liep daarmee voorop in vergelijking met de andere woonregio's.

In de woonregio Maastricht en Mergelland wordt een onderscheid gemaakt tussen het Maasdal en het Heuvelland. Het Maasdal bestaat naast de centrumgemeente Maastricht uit de gemeenten Eijsden en Meerssen en het Heuvelland bestaat uit de gemeenten Gulpen-Wittem, Margraten, Vaals en Valkenburg. Een gedeelte van de gemeenten Eijsden en Meerssen wordt overigens tot het stedelijk gebied gerekend (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006: stadsregio Maastricht e.o.).

2. De regionale woonvisie Maastricht en Mergelland op hoofdlijnen

Maastricht is de enige gemeente in de woonregio Maastricht en Mergelland met stedelijke milieus, welke gekenmerkt worden door een hoge bebouwingsdichtheid en sterke functiemenging. Landelijke milieus, gekenmerkt door grote woningen op ruime kavels, zijn voornamelijk te vinden in de kleinere gemeenten. Maastricht vervult met haar omvangrijke goedkope woningvoorraad een opvangfunctie voor niet alleen starters uit de regio. De landelijke gemeenten bieden met name ruimte aan doorstromers die al ver gevorderd zijn in hun wooncarrière. De gemeenten in de woonregio Maastricht en Mergelland zijn zich terdege bewust van de kansen en bedreigingen die deze complementariteit oplevert. Er wordt daarom ingezet op het in stand houden van de sterke punten van Maastricht en de overige gemeenten, maar ook op voorkomen een concentratie van kansarmen in Maastricht en het ontbreken van ruimte voor starters in de overige gemeenten. In de regio wordt dan ook de hoogste prioriteit gegeven aan het realiseren van een evenwichtige(re) opbouw van de regionale woningvoorraad.

Voorgaande vormt de basis van de *"Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009; Naar en complete regio: leefbare dorpen, sterke stad".* De woonvisie richt zich weliswaar primair op de periode 2005-2009, maar schetst ook een doorkijk naar de periode 2010-2014. De woonvisie bestrijkt overigens een periode van vijf jaar om beter aan te sluiten bij de programmaperiode van de verstedelijkingsafspraken met het rijk.

Het zwaartepunt van de verstedelijking ofwel het bundelingsbeleid, bestaande uit kwantitatieve concentratie en kwalitatieve versterking van de woningbouw, bevindt zich in het Maasdal (verhouding 80% Maasdal, 20% Heuvelland). Echter ook de landelijke gemeenten in het Heuvelland, krijgen ruimte om te bouwen voor de lokale woningbehoefte. Beoogd wordt om gezamenlijk:

- Evenwicht te brengen in de regionale woningvoorraad door het verminderen van de (te) eenzijdige nadruk op goedkope huurwoningen in de centrumstad Maastricht en het vergroten van het woningaanbod voor jongeren en starters in kleinere kernen. Dit draagt bij aan verbetering van de leefbaarheid in zowel de stad als de kleinere kernen in het landelijk gebied.
- Het goed huisvesten van de groeiende groep ouderen in de samenleving door het creëren van een voldoende en divers samengesteld woningaanbod (waar nodig in combinatie met zorg en welzijn).

Hierbij ligt de nadruk niet op nieuwbouw, maar op de bestaande woningvoorraad.

In de regionale woonvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen een basis- en ambitieprogramma. Het netto basisprogramma blijft met 3.355 woningen binnen de door de Provincie Limburg vastgestelde bandbreedte voor de regio van 2.900-3.500, waarbij echter wordt aangetekend dat deze bandbreedte betrekking heeft op de periode van zes jaar en de regionale woonvisie op een periode van vijf jaar. De afspraak is gemaakt dat gemeenten zich maximaal inzetten om het basisprogramma te realiseren. De extra ambitie betreft 1.750 woningen, waarmee het totale netto woningbouwprogramma uitkomt op 5.105 woningen.

3. Bespreking per aspect uit de woonmonitor

De woonmonitor 2008 geeft het volgende beeld van de regio:

Bevolking en huishoudens

Maastricht en Mergelland had eind 2008 circa 204.300 inwoners. Dat zijn er 115 minder dan aan het begin van dat jaar. De bevolkingsdaling (-0,1%) is veroorzaakt door een positief migratiesaldo (0,4%), een negatieve natuurlijke aanwas (-0,3%) en een administratieve correctie (-0,1%). Voor het eerst sinds 2003 had de regio een positief migratiesaldo, maar deze kon de negatieve natuurlijke aanwas (en de negatieve administratieve correctie) niet volledig compenseren.

In 2007 (gegevens over 2008 ontbreken nog) nam het aantal huishoudens licht af (-0,3%). In 2007 daalde niet alleen het aantal meerpersoonshuishoudens (-0,3%), maar ook voor het eerst sinds 2004 ook het aantal eenpersoonshuishoudens (-0,2%). Overigens was de daling van het aantal meerpersoonshuishoudes kleiner dan de voorgaande drie jaren. Daarnaast is er sprake van veroudering van de huishoudenssamenstelling. In de leeftijdscategorieën tot 50 jaar, nam alleen het aantal huishoudens tussen de 20-25 jaar toe. Terwijl in de leeftijdscategorieën boven de 50 jaar, allen de leeftijdscategorie 55-60 jaar licht daalde.

In 2007 (gegevens over 2008 ontbreken nog) verhuisden er 35.930 personen binnen, naar of uit Maastricht en Mergelland (17%). Het grootste deel betrof verhuizingen binnen de regio (32%), gevolgd door uitgaande verhuizingen (31%) en inkomende verhuizingen (29%). Van de regio-overschrijdende verhuizingen betreft 74% binnenlandse en 26% buitenlandse verhuizingen. Zowel bij de binnen- als buitenlandse verhuizingen is er sprake van een vertrekoverschot. Sittard-Geleen en Heerlen vormden zowel de belangrijkste herkomst- als bestemmingsgemeenten, waarbij Sittard-Geleen de belangrijkste herkomst- en Heerlen de belangrijkste bestemmingsgemeente was. Hierbij wordt aangetekend dat per saldo meer mensen uit Maastricht en Mergelland naar Heerlen en Sittard-Geleen verhuisden, dan omgekeerd.

Woningvoorraad

De woningvoorraad in de regio Maastricht en Mergelland bestond eind 2008 uit 92.180 woningen, waarvan 68% zich in de stadsregio Maastricht bevindt en 32% in het landelijk gebied. Van deze woningvoorraad bestaat 50% uit koopwoningen en 46% uit huurwoningen. In Maastricht (55%) en in mindere mate Vaals (50%) zijn er relatief veel huurwoningen. In de andere gemeenten is daarentegen het aandeel koopwoningen met 60 tot 70% relatief groot. De voorraad huurwoningen bestaat vooral uit appartementen (54%) en tussenwoningen (22%), terwijl de voorraad koopwoningen vooral uit 2^1 kapwoningen (29%), vrijstaande woningen (24%) en tussenwoningen (21%). Vooral in Maastricht en Vaals zijn er relatief veel appartementen. In de andere gemeenten vormen de 2^1 kapwoningen en vrijstaande woningen de belangrijkste woningtypen. Het grootste gedeelte van de woningvoorraad is gebouwd in de periode 1945-1970 (35%) en in de periode 1971-1990 (31%).

Woningvoorraadontwikkeling

Per saldo nam de woningvoorraad in Maastricht en Mergelland in 2008 toe met 525 woningen ten gevolge van een toevoeging van 1.221 woningen, een onttrekking van 436 woningen en een negatieve administratieve correctie van 259 in de gemeente Maastricht. Deze administratieve correctie betreft onttrekkingen die feitelijk in de voorgaande jaren zijn uitgevoerd, maar niet tijdig zijn doorgegeven aan het CBS. Ondanks genoemde correctie met terugwerkende kracht, was de netto toename van de woningvoorraad in 2008 toch iets groter dan in 2007 en 2005, maar wel lager dan in 2006. Dit komt primair door een sterke toename van het aantal toevoegingen. De netto toevoeging vond in 2008 voor 56% plaats in de stadsregio. Voor de periode 2005-2008 bedraagt dit percentage 74%.

In 2008 werden 1.032 nieuwbouwwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad, wat een fractie minder is dan in het topjaar 2006. Evenals in 2007 en 2005 werden meer nieuwe koop- dan huurwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad; alleen in 2006 gebeurde het omgekeerde. In het afgelopen jaar bedroeg de verhouding opgeleverde huur-/koopwoningen 42%/58%. Overigens werden in 2008 vrijwel evenveel nieuwe eengezins- als meergezinswoningen opgeleverd. Over de gehele periode 2005-2008 zijn er echter meer meergezinswoningen (55%) opgeleverd dan eengezinswoningen (45%).

In 2008 werd 78% van de nieuwbouwwoningen gerealiseerd in het stedelijk gebied. Maastricht produceerde 77% van de nieuwbouwwoningen. De meeste huurwoningen (40%) zijn gerealiseerd in de goedkoopste prijsklasse (< € 535,-). De meeste koopwoningen (41%) zijn gerealiseerd in het middelste segment (€ 180.000,- tot € 265.000,-). Hierbij wordt aangetekend dat van ruim éénvijfde van de nieuwe huur- en koopwoningen de prijsklasse niet bekend is.

De voorraadontwikkeling met betrekking tot specifieke beleidsaspecten was in 2008 als volgt:

- Woningen buiten contour met provinciaal kwaliteitsinstrumentarium: 0 woningen
- Nultredenwoningen: 587 woningen
- Zorgwoningen: 183 woningen

In 2008 zijn 410 woningen gesloopt. Dat is het grootste aantal van de afgelopen tien jaar, waarbij echter wordt aangetekend dat uit de administratieve correctie (-259) die in 2008 is doorgevoerd, blijkt dat er in de afgelopen jaren meer woningen zijn gesloopt dan oorspronkelijk werd gedacht.

Sociale huursector/woningcorporaties

Op 31-12-2007 (gegevens over 2008 ontbreken nog) beschikten de 10 woningcorporaties in Maastricht en Mergelland samen over 29.500 woningen. De omvang van de woningvoorraad is in 2007 met 200 woningen afgenomen. Het aandeel van de woningcorporaties in de totale woningvoorraad nam daardoor iets af tot 32%. Deze afname is vooral het gevolg van sloop en in iets minder mate de verkoop van huurwoningen.

Als gekeken wordt naar de samenstelling van de woningvoorraad dan valt op dat aantal en het aandeel van de goedkope woningen in 2007 (evenals voorafgaande jaren) is gedaald tot 35%. Ook het aantal betaalbare woningen nam af. Daarentegen steeg het aantal dure huurwoningen. De leegstand nam in 2007 toe ten opzichte van vier voorafgaande jaren zowel in absolute als relatieve zin toe tot 2,8%. De reden hiervoor ligt grotendeels in de herstructurering in Maastricht.

Koopsector

Het aantal transacties van koopwoningen daalde met 14,6% tot 1.841 in 2008. Ook in het voorafgaande twee jaren nam het aantal transacties af, maar wel veel minder sterk.. Deze daling deed zich vorig jaar voor in alle prijsklassen, maar het sterkste in de middelste prijsklasse en het minste in de goedkoopste prijsklasse. In 2007 daalde alleen het aantal transacties in het duurdere segment. Als ingezoomd wordt op de verkoop van de verschillende woningtypen, dan valt op dat alleen de verkoop van vrijstaande woningen nauwelijks daalde. In relatieve zin viel ook daling van de transacties van de appartementen en de tussenwoningen mee. Het aantal verkochte 2^1 kapwoningen daalde met een kwart. De meeste transacties betroffen in 2008, evenals in de voorgaande jaren, tussenwoningen. Relatief gezien deden de meeste transacties zich echter de afgelopen jaren voor bij de appartementen. Ondanks de sterke daling van het aantal transacties is de gemiddelde koopsom, evenals het voorafgaande jaar, toegenomen en wel tot € 241.900. Met een toename van 2,4%, was deze stijging zelfs hoger dan in 2007. Alleen de gemiddelde koopsom van de appartementen daalde in 2008.

Eind 2008 werden 1.574 woningen aangeboden, waarvan 29% halfvrijstaande woningen (waaronder hoekwoningen en 2^1 kapwoningen), 27% vrijstaande woningen en 26% appartementen. Qua prijsklasse, vormt het duurdere segment (51%) het grootste aandeel, gevolgd door het middelste segment (28%) en het lagere segment (20%).

Plancapaciteit

De plancapaciteit bestond eind 2008 uit ongeveer 10.100 woningtoevoegingen en 2.190 onttrekkingen. Zoals beoogd bevindt het overgrote deel van de plancapaciteit zich in het stedelijk gebied, zowel voor wat betreft de nieuwbouw (75%) als wat betreft de sloop (90%). Maastricht heeft met 6.270 toevoegingen en 1.740 onttrekkingen de grootste plancapaciteit.

Bij voorgaande wordt aangetekend dat 45% van de plannen hard zijn (4.520 woningen). Alleen in Gulpen-Wittem (63%), Margraten (61%) en Maastricht (51%) is meer dan de helft van de planvoorraad hard. Overigens geldt voor 44% van de harde plannen dat er ook al bouwvergunning zijn verleend (1.980 woningen). Ondanks voorgaande is voor vrijwel alle harde en zachte plannen bekend is of het om koop- of huurwoningen gaat en om grondgebonden woningen of appartementen. De nadruk ligt duidelijk op koopwoningen (60%) en appartementen (61%). Qua prijsklassen bestaan er meer onduidelijkheden, maar is wel duidelijk dat bij de huurwoningen de nadruk zal liggen op de goedkoopste en middelste huurklasse bij de koopwoningen op de middeldure en duurderde prijsklasse. Als wordt ingezoomd op de het laatste jaar van de huidige planperiode, bedraagt de planvoorraad 1.344 woningen.

In het kader van specifiek beleid bedraagt de omvang van de plancapaciteit (woningtoevoegingen):

- Woningen buiten contour met provinciaal kwaliteitsinstrumentarium: 32 woningen
- Nultredenwoningen: 5.863 woningen
- Zorgwoningen: 493 woningen

4. Woningmarktbeleid versus realisatie

In de voorliggende monitor wordt, naast de ontwikkelingen in het voorafgaande jaar, ook ingegaan op de realisaties in de periode 2005 tot en met 2008 en de plannen voor 2009. Zodoende kan ook ingegaan worden op (verwachte) ontwikkelingen in de beleidsperiode 2005 tot en met 2009.

Uitgaande van het regionale programma zouden er netto gemiddeld ongeveer 670 woningen (basisprogramma) tot 1.020 woningen per jaar moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad. In de afgelopen vier jaar werd alleen in 2006 voldaan aan het basisprogramma en in geen enkel jaar aan het ambitieuze programma. Gemiddeld bedroeg het aantal netto toevoegingen in de afgelopen vier jaar bijna 545 woningen per jaar. Als de realisatie in de afgelopen vier jaar wordt afgezet tegen het basisprogramma, dan levert dat een realisatie-index op van 0,81 (bij een index van 1 is de realisatie gelijk aan de planning). Na vier van de vijf jaar van de huidige planperiode is 65% van het regionale basisprogramma gerealiseerd. Ten aanzien van het regionale ambitieprogramma bedraagt de realisatiegraad pas 43%. Zelfs indien de planning van het aantal toevoegingen en onttrekkingen in het laatste jaar van de huidig planperiode 2009 daadwerkelijk gerealiseerd wordt, zal het basisprogramma waarschijnlijk niet gehaald worden. Het is namelijk niet waarschijnlijk dat in de huidige crisis het aantal toevoegingen in 2009 beduidend hoger zal liggen dan in de voorafgaande jaren.

In het regionale woningbouwprogramma is ingezet op een verhouding tussen de huur- en koopsector van 30% huur en 70% koop in Maastricht en van 50% huur en 50% koop in de overige gemeenten. Deze doelstelling is in het afgelopen jaar niet gehaald. Vorig jaar was het aandeel van de nieuwbouw huurwoningen in Maastricht namelijk 41% in plaats van 30%. In de overige gemeenten bedroeg het aandeel van de huurwoningen 43% in plaats van 50%. In het regionale woningbouwprogramma is daarnaast ingezet op een verhouding tussen appartementen en grondgebonden woningen van 50% -50% in Maastricht en 30%-70% in de overige gemeenten. Vorig jaar bedroeg het aandeel van de appartementen in nieuwbouw in Maastricht 43% en voor de overige gemeenten 26%.

In het basisprogramma is ook de realisatie van 765 zorgwoningen en van minimaal 1.003 en maximaal 2.106 nultredenwoningen. Na 80% van de planperiode is 69% van de zorgwoningen gerealiseerd (527). Met een plancapaciteit van 493 zorgwoningen zal de doelstelling inzake zorgwoningen wellicht op termijn wel gehaald worden, maar waarschijnlijk niet meer binnen de planperiode. Met een productie van 587 nultreden woningen in 2008, komt het totaal aan nieuwe nultreden woningen in de periode 2006-2008 uit op 1.518. Dit betekent dat na vier van de vijf jaar van de huidige planperiode al ruimschoots voldaan is aan de minimale doelstelling. Gezien de grote planvoorraad, is het onduidelijk is of de regio binnen de maximale doelstelling zal blijven of deze in het laatste jaar van de planperiode zal overschrijden.

5. Conclusies

Kwantitatief ligt de ontwikkeling van de woningvoorraad achter ten opzichte van de doelstellingen die in de regionale woonvisie zijn opgenomen. Na vier van de vijf jaar is bijna tweederde van de beoogde netto woningvoorraadtoename voor de periode 2005-2009 gerealiseerd. Indien de plannen voor 2009 worden gerealiseerd, zal de regio echter de doelstellingen wellicht nog net kunnen halen. Maar mocht de trend van de gemiddelde netto productie en de sloop van de afgelopen jaren zich doorzetten, dan zal de totale productie uitkomen onder het voorgenomen basisprogramma. Het ambitieprogramma zal hoe dan ook niet worden gehaald tijdens de huidige planperiode.

Ook de kwalitatieve doelstellingen zullen waarschijnlijk niet volledig worden gehaald. De nadruk in de huidige beleidsperiode 2005-2009 zou namelijk moeten liggen op koopwoningen en grondgebonden woningen. In de afgelopen vier jaar lag de nadruk weliswaar iets meer op de koopwoningen (54%) dan op de huurwoningen (46%), maar tegelijkertijd ook iets meer op appartementen (55%) dan op grondgebonden woningen (45%). Een verklaring hiervoor is dat in Maastricht de herstructurering een zwaar stempel drukt op de nieuwbouw. In de herstructurering ligt een relatief grote nadruk op de meergezinshuurwoningen. Op te merken valt dat in 2007 en 2008 deze trend is doorbroken en beduidend meer eengezinskoopwoningen zijn gerealiseerd. In beide jaren ging het namelijk om 42% van de totale nieuwbouwproductie. Het feit dat Maastricht meer en de overige regiogemeenten minder huurwoningen dan beoogd hebben gebouwd, zet de doelstelling van meer evenwicht in de regionale woningvoorraad onder druk.

Qua realisatie van zorgwoningen en nultredenwoningen is het beeld enigszins diffuus. Voor wat betreft de nultredenwoningen is de minimale doelstelling al ruim gehaald en zal misschien zelfs de maximale doelstellingen worden gehaald of zelfs worden overschreden. Op het gebied van zorgwoningen, ligt de regio echter achter op schema en kan de doelstelling alleen nog worden gehaald als ongeveer de helft van de bestaande plancapaciteit in 2009 wordt gerealiseerd. Dit zou echter betekenen dat er in 2009 238 zorgwoningen gerealiseerd moeten worden, terwijl in de afgelopen vier jaar gemiddeld slechts 132 woningen per jaar werden gerealiseerd.

Meer huurwoningen in Maastricht en minder huurwoningen in de regiogemeenten zet, evenals voorgaande jaren, de doelstelling van een evenwichtige opbouw van de regionale woningvoorraad onder druk.

Kencijfers realisatie/plannen versus beleidsdoelstelling

	Toevoegingen	Onttrekkingen	Administratieve correctie	Netto
Realisatie 2005 t/m 2008	3.541	-967	-396	2.178
Plancapaciteit 2009	1.344	-404	-	940
Totaal 2005 t/m 2009	**4.885**	**-1.371**	**-396**	**3.118**
Doelstelling reg. woonvisie				
Basisprogramma	**-**	**-**	**-**	**3.355**
Ambitieprogramma	**-**	**-**	**-**	**5.105**
Verschil t.o.v. basisprogramma	**-**	**-**	**-**	**-237**
Verschil t.o.v. ambitieprogramma				**-1.987**
Zorgwoningen:				
Realisatie 2005 t/m 2008*	527	0		527
Plancapaciteiten	493	0		493
Totaal	1.020	0		1.020
Doelstelling	765	0		765
Verschil	**255**	**0**		**255**

* Realisatie van zorgwoningen in 2005 is onbekend .

1

Bevolking & huishoudens

Maastricht en Mergelland

Bevolking Maastricht en Mergelland: ontwikkeling

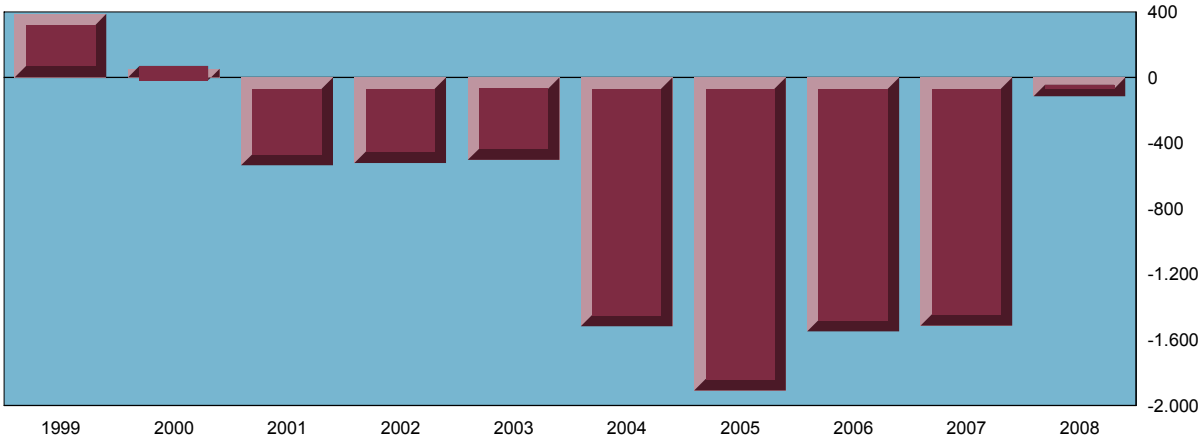
Bevolkingsontwikkeling (abs.)

	1 jan.	geboorte-overschot	Vestiging	Vertrek	Migratie-saldo	Adm. saldo correcties	Bevolkings-groei	31 dec.
2006	207.486	-427	10.558	11.266	-708	-414	-1.549	205.937
2007	205.937	-474	10.410	11.107	-697	-343	-1.514	204.423
2008	204.423	-625	11.374	10.576	798	-288	-115	204.308
2006-2008 totaal		**-1.526**	**32.342**	**32.949**	**-607**	**-1.045**	**-3.178**	

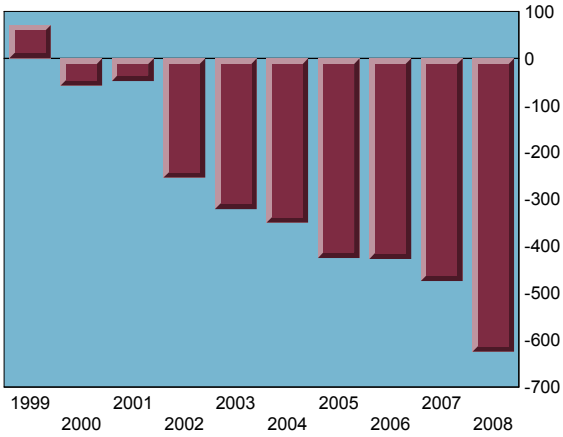
Bevolkingsontwikkeling (in 0/00)

	1 jan.	geboorte-overschot	Vestiging	Vertrek	Migratie-saldo	Adm. saldo correcties	Bevolkings-groei	31 dec.
2006	207.486	-2,1	50,9	54,3	-3,4	-2,0	-7,5	205.937
2007	205.937	-2,3	50,5	53,9	-3,4	-1,7	-7,4	204.423
2008	204.423	-3,1	55,6	51,7	3,9	-1,4	-0,6	204.308
2006-2008 gemiddeld		**-2,5**	**52,3**	**53,3**	**-1,0**	**-1,7**	**-5,1**	

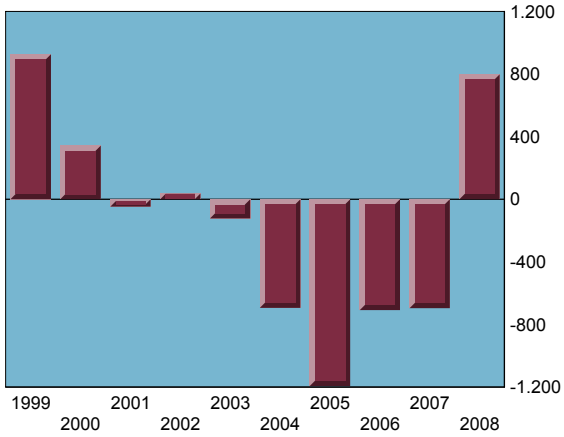
Bevolkingsontwikkeling in de afgelopen 10 jaar



Geboorteoverschot in de afgelopen 10 jaar



Migratiesaldo in de afgelopen 10 jaar

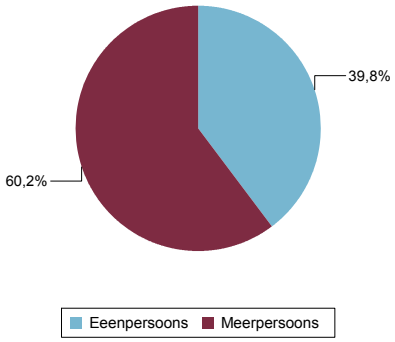


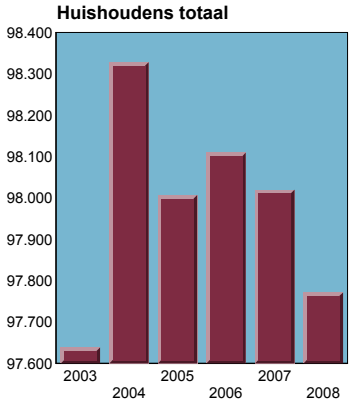
Huishoudens Maastricht en Mergelland: ontwikkeling

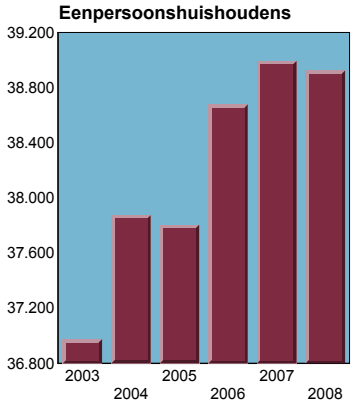
	Totaal huishoudens		Eenpersoons-huishoudens		Meerpersoons-huishoudens	
	abs.	ontw. in %	abs.	ontw. in %	abs.	ontw. in %
2003	97.639	0,7	36.977	2,4	60.662	-0,3
2004	98.328	-0,3	37.875	-0,2	60.453	-0,4
2005	98.007	0,1	37.805	2,3	60.202	-1,3
2006	98.110	-0,1	38.679	0,8	59.431	-0,7
2007	98.020	-0,3	38.993	-0,2	59.027	-0,3
2008	97.772		38.924		58.848	

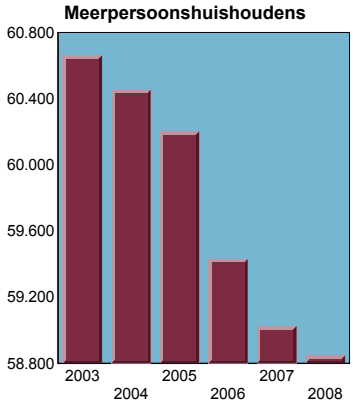
per 1 januari

Huishoudenstructuur 2008





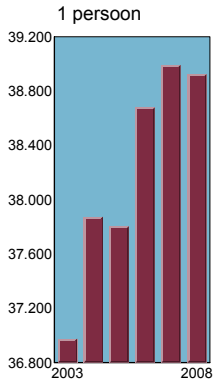


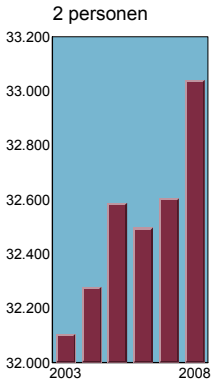


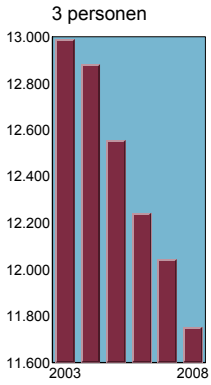
	Eenpersoons-huishoudens	Eenouder-huishoudens	Meerpersoons-huishoudens zonder kinderen	Meerpersoons-huishoudens met 1 kind	Meerpersoons-huishoudens met 2 kinderen	Meerpersoons-huishoudens met 3 kinderen e.m.
2003	36.977	5.618	28.646	11.071	11.387	3.239
2004	37.875	5.744	28.729	10.970	11.159	3.176
2005	37.805	5.797	28.977	10.610	11.022	3.116
2006	38.679	5.731	28.905	10.351	10.720	3.054
2007	38.993	5.748	28.987	10.111	10.592	2.924
2008	38.924	5.741	29.374	9.817	10.352	2.863

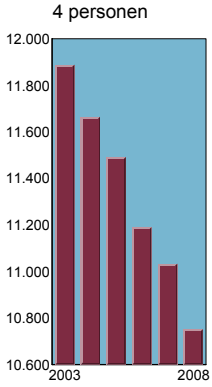
per 1 januari

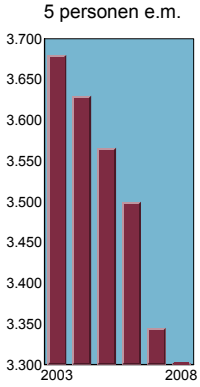
Aantal huishoudens naar aantal personen per huishouden











Huishoudens Maastricht en Mergelland: leeftijd

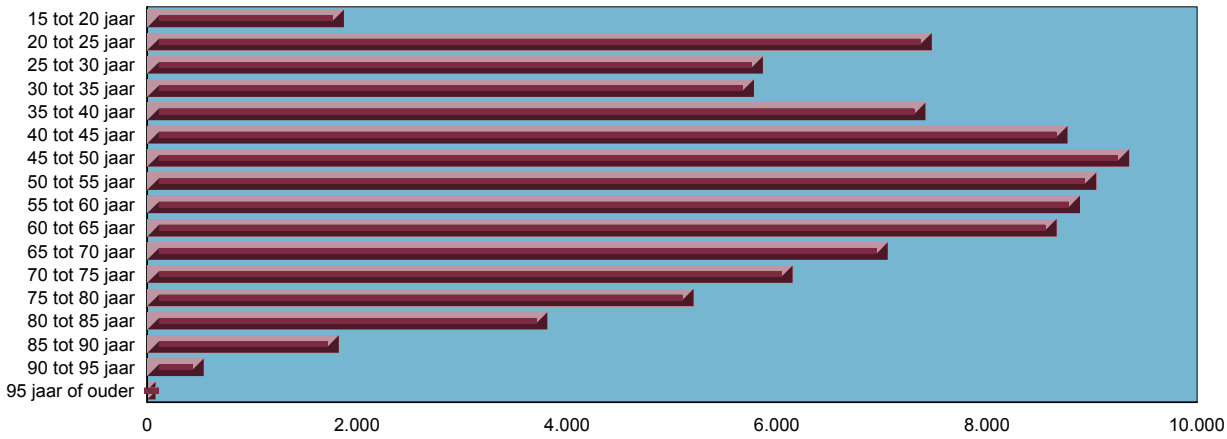
Huishoudensontwikkeling naar leeftijd, groei in %

	2003	2004	2005	2006	2007	5 jaarsgemiddelde
15 tot 20 jaar	7,3	2,1	4,7	3,7	-4,4	4,4
20 tot 25 jaar	0,8	-1,2	0,9	-0,8	3,4	-0,1
25 tot 30 jaar	2,4	-2,4	0,9	-3,1	-3,3	-0,5
30 tot 35 jaar	-4,4	-7,5	-6,0	-4,7	-5,8	-5,7
35 tot 40 jaar	-2,0	-4,0	-4,0	-3,6	-5,6	-3,4
40 tot 45 jaar	0,7	-0,1	-1,3	-3,0	-2,7	-0,9
45 tot 50 jaar	0,5	1,3	0,2	0,9	-0,7	0,7
50 tot 55 jaar	-1,2	-0,2	0,7	0,7	0,2	0,0
55 tot 60 jaar	4,3	1,2	-1,0	-1,5	-1,3	0,7
60 tot 65 jaar	0,8	1,8	4,7	5,7	5,1	3,3
65 tot 70 jaar	1,7	2,7	2,0	2,3	1,1	2,2
70 tot 75 jaar	2,3	0,2	-0,9	0,4	2,7	0,5
75 tot 80 jaar	-0,9	0,6	2,3	0,5	1,5	0,6
80 tot 85 jaar	8,5	5,6	2,8	1,0	3,3	4,3
85 tot 90 jaar	-3,5	0,4	9,1	14,1	5,9	5,2
90 tot 95 jaar	5,5	7,0	3,3	11,7	8,5	7,0
95 jaar of ouder	-3,2	8,3	5,9	5,6	2,6	4,2
Totaal	**0,7**	**-0,3**	**0,1**	**-0,1**	**-0,3**	**0,1**

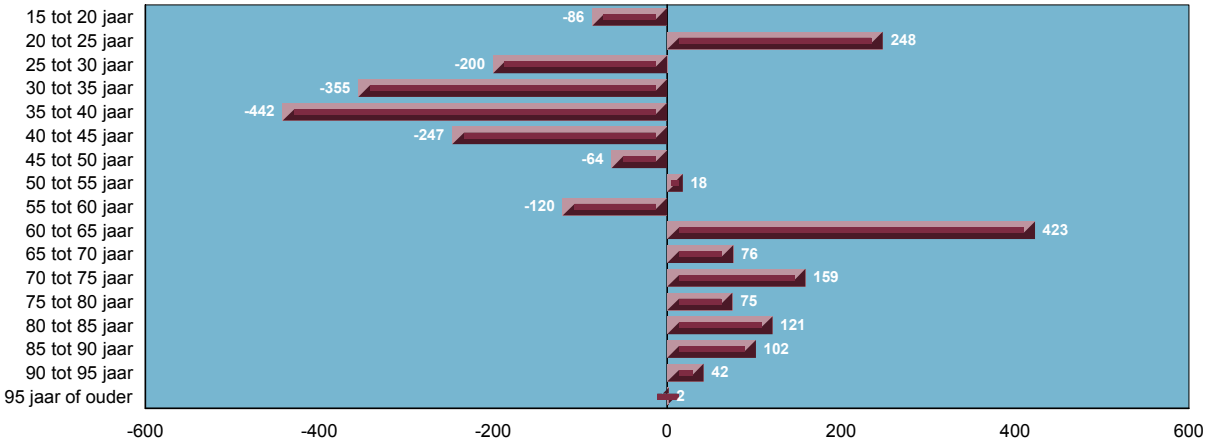
Leeftijdsstructuur 1-1-2008

	abs.	in %
15 tot 20 jaar	1.873	1,9%
20 tot 25 jaar	7.473	7,6%
25 tot 30 jaar	5.865	6,0%
30 tot 35 jaar	5.778	5,9%
35 tot 40 jaar	7.413	7,6%
40 tot 45 jaar	8.768	9,0%
45 tot 50 jaar	9.355	9,6%
50 tot 55 jaar	9.040	9,2%
55 tot 60 jaar	8.886	9,1%
60 tot 65 jaar	8.662	8,9%
65 tot 70 jaar	7.055	7,2%
70 tot 75 jaar	6.148	6,3%
75 tot 80 jaar	5.205	5,3%
80 tot 85 jaar	3.812	3,9%
85 tot 90 jaar	1.824	1,9%
90 tot 95 jaar	537	0,5%
95 jaar of ouder	78	0,1%
Totaal	**97.772**	**100,0%**

Aantal huishoudens naar leeftijdscategorie, 1-1-2008



Verandering van het aantal huishoudens naar leeftijdscategorie, in 2007



Verhuizingen Maastricht en Mergelland: verhuisstromen

Verhuizingen binnen, van en naar Maastricht en Mergelland in 2007, in absolute aantallen en in 0/00

	abs.	in 0/00
Verhuizingen binnen gemeenten	13.989	67.9
Inkomende verhuizingen tussen en naar gemeenten binnen Nederland*	7.926	38,5
Inkomende verhuizingen naar Maastricht en Mergelland vanuit het buitenland	2.484	12,1
Uitgaande verhuizingen tussen en vanuit gemeenten binnen Nederland*	8.367	40,6
Uitgaande verhuizingen vanuit Maastricht en Mergelland naar het buitenland	3.164	15,4
Totaal	**35.930**	**174,5**
Verhuismobiliteit	**22.136**	**107,5**

* Het betreft het totaal aantal verhuizingen tussen Nederlandse gemeenten; zowel naar c.q. vanuit gemeenten in andere regio's in Nederland alsook naar c.q. vanuit gemeenten binnen de regio.

Binnenlandse verhuizingen vanuit Maastricht & Mergelland naar gemeenten in andere regio's (2007)

	Vertrek naar	
	abs.	In %
Heerlen	465	18,8
Sittard-Geleen	443	17,9
Kerkrade	182	7,4
Nuth	154	6,2
Beek	139	5,6
Overige gemeenten	1.086	44,0
Totaal	**2.469**	**100,0**

Binnenlandse verhuizingen naar Maastricht & Mergelland vanuit gemeenten in andere regio's (2007)

	Vestiging vanuit	
	abs.	In %
Sittard-Geleen	420	18,8
Heerlen	344	15,4
Stein	154	6,9
Kerkrade	133	5,9
Nuth	127	5,7
Overige gemeenten	1.061	47,4
Totaal	**2.239**	**100,0**

Top 5 immigratie naar de regio Maastricht en Mergelland, naar land van herkomst in 2007

	Aantal
België	651
Duitsland	502
Ver. Staten v. Amerika	137
Verenigd Koninkrijk	97
Polen	73
Overige landen	1.024
Totaal	**2.484**

Top 5 emigratie vanuit de regio Maastricht en Mergelland, naar land van bestemming in 2007

	Aantal
België	-1.027
Duitsland	-407
Ver. Staten v. Amerika	-147
China	-99
Verenigd Koninkrijk	-90
Overige landen	-970
Totaal	**-2.740**

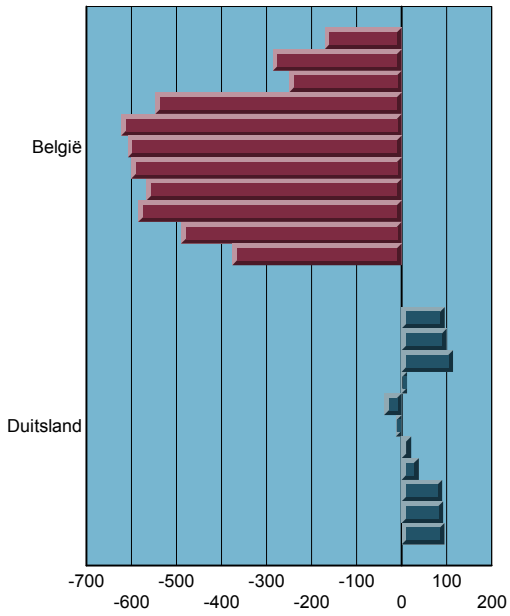
Top 5 positief migratie-saldo naar land in 2007

	Aantal
Duitsland	95
Polen	60
Saoedi-Arabië	38
Voormalig Sovjet-Unie	33
Voorm.	17

Top 5 negatief migratie-saldo naar land in 2007

	Aantal
België	-376
China	-47
Spanje	-37
Zweden	-27
Ghana	-12

Migratiesaldo van de regio Maastricht en Mergelland met België en Duitsland in de periode 1997 t/m 2007



2

Woningvoorraad

Maastricht en Mergelland

Woningvoorraad Maastricht en Mergelland: naar eigendom en woningtype

Woningvoorraad, naar woningtype en eigendom (aantal)

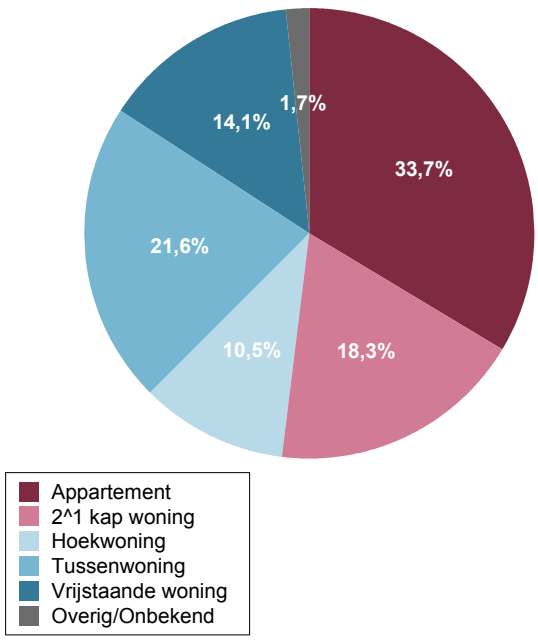
	Huur	Koop	Onb.	Totaal
Appartement	22.735	6.189	2.169	31.093
2^1 kap woning	3.043	13.377	491	16.911
Hoekwoning	4.412	4.986	237	9.635
Tussenwoning	9.838	9.592	524	19.954
Vrijstaande woning	1.467	11.064	488	13.019
Overig/Onbekend	687	769	109	1.565
Totaal	**42.182**	**45.977**	**4.018**	**92.177**

Woningvoorraad, naar woningtype en eigendom (in %)

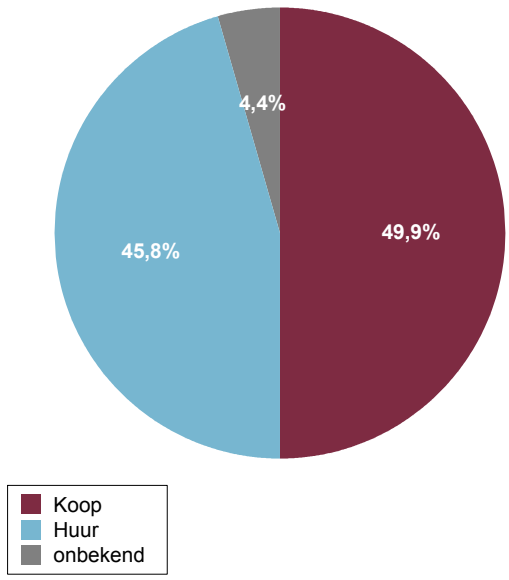
	Huur	Koop	Onb.	Totaal
Appartement	73,1%	19,9%	7,0%	33,7%
2^1 kap woning	18,0%	79,1%	2,9%	18,3%
Hoekwoning	45,8%	51,7%	2,5%	10,5%
Tussenwoning	49,3%	48,1%	2,6%	21,6%
Vrijstaande woning	11,3%	85,0%	3,7%	14,1%
Overig/Onbekend	43,9%	49,1%	7,0%	1,7%
Totaal	**45,8%**	**49,9%**	**4,4%**	**100,0%**

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

Woningvoorraad , naar woningtype (in %)



Woningvoorraad , naar eigendom (in %)



Woningvoorraad Maastricht en Mergelland: naar eigendom gespecificeerd

Woningvoorraad, naar eigendom (aantal)

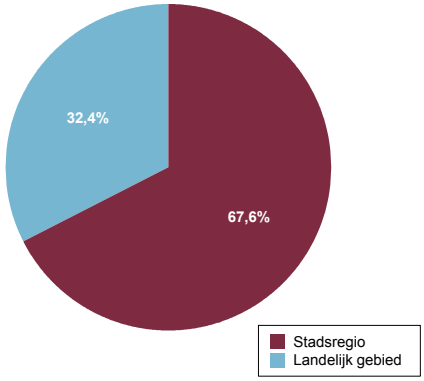
	Huur	Koop	Onb.	Totaal
Eijsden	1.211	3.277	123	4.611
Gulpen-Wittem	1.753	3.970	295	6.018
Maastricht	30.321	22.515	2.264	55.100
Margraten	1.358	3.810	254	5.422
Meerssen	2.354	5.556	246	8.156
Vaals	2.491	2.227	292	5.010
Valkenburg a/d Geul	2.694	4.622	544	7.860
Totaal	**42.182**	**45.977**	**4.018**	**92.177**

Woningvoorraad, naar eigendom (in %)

Huur	Koop	Onb.	Totaal
26%	71%	3%	100%
29%	66%	5%	100%
55%	41%	4%	100%
25%	70%	5%	100%
29%	68%	3%	100%
50%	44%	6%	100%
34%	59%	7%	100%
46%	**50%**	**4%**	**100%**

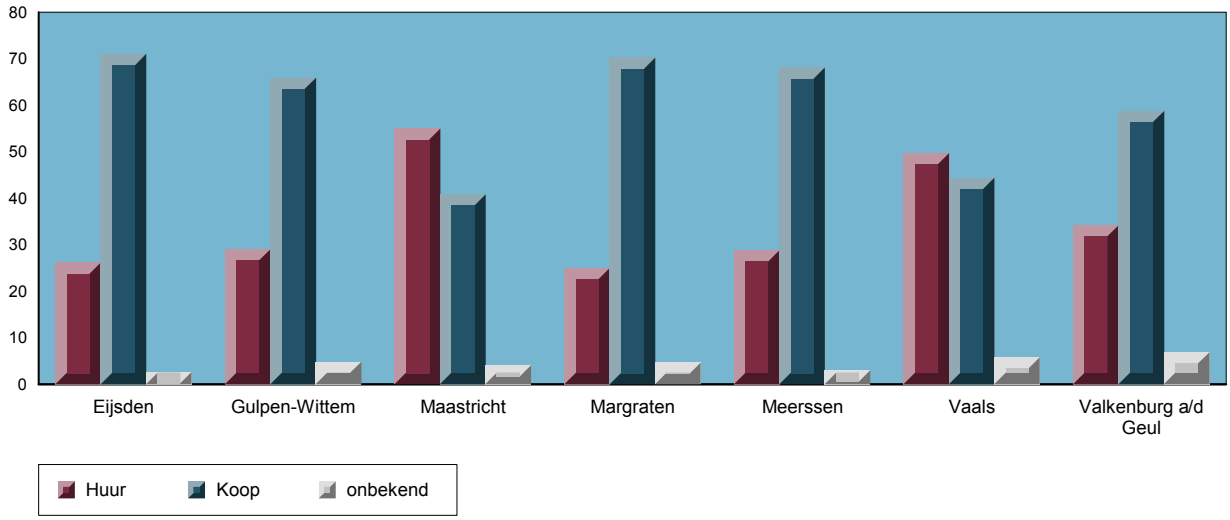
Woningvoorraad, stadsregio's en landelijk gebied

		Aantal	In %
Stadsregio Maastricht	Eijsden	3.165	3%
	Maastricht	53.541	58%
	Meerssen	5.570	6%
	Totaal	**62.276**	**68%**
Landelijk gebied	Eijsden	1.446	2%
	Gulpen-Wittem	6.018	7%
	Maastricht	1.559	2%
	Margraten	5.422	6%
	Meerssen	2.586	3%
	Vaals	5.010	5%
	Valkenburg a/d Geul	7.860	9%
	Totaal	**29.901**	**32%**
Totaal		**92.177**	**100%**



De stadsregio's zijn afgebakend op basis van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Er worden in Limburg zeven stadsregio's onderscheiden: Venlo, Venray, Weert-Nederweert, Roermond e.o., Westelijke Mijnstreek, Parkstad Limburg en Maastricht e.o. (de woonregio Maasduinen is de enige woonregio zonder stadsregio).

Woningvoorraad, naar eigendom (in %)



Woningvoorraad Maastricht en Mergelland: naar woningtype gespecificeerd

Woningvoorraad, naar woningtype (aantal woningen)

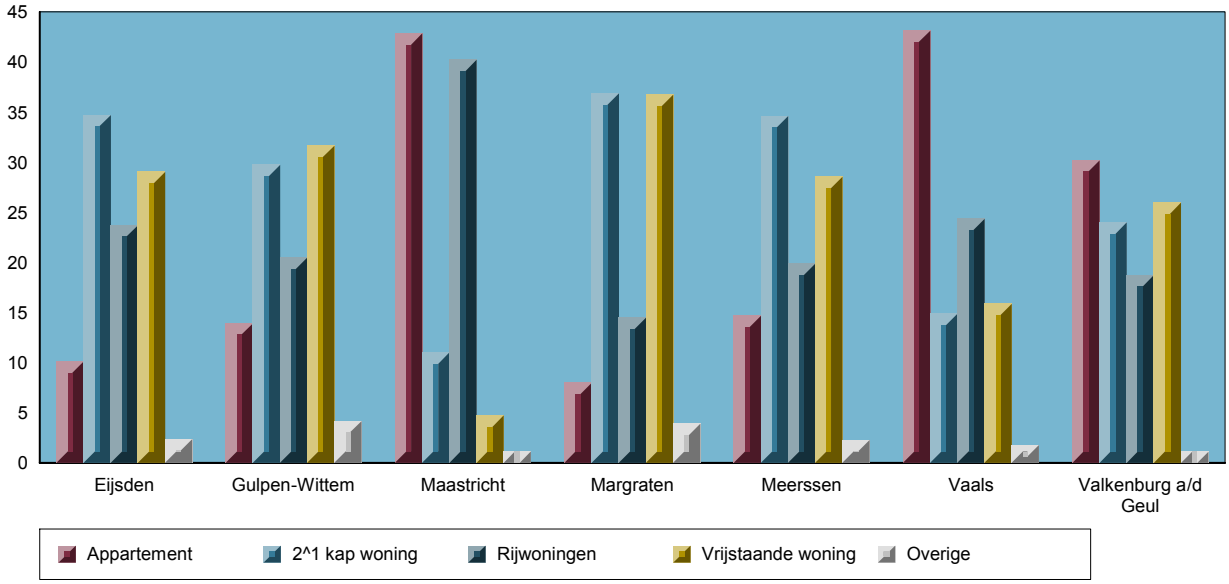
	Apparte-ment	2/1 kap woning	Hoek-woning	Tussen-woning	Vrijstaande woning	On-bekend	Totaal
Eijsden	467	1.601	426	668	1.339	110	4.611
Gulpen-Wittem	839	1.789	549	684	1.905	252	6.018
Maastricht	23.621	6.069	6.538	15.624	2.619	629	55.100
Margraten	433	1.999	319	467	1.992	212	5.422
Meerssen	1.199	2.822	673	948	2.328	186	8.156
Vaals	2.161	745	486	734	795	89	5.010
Valkenburg a/d Geul	2.373	1.886	644	829	2.041	87	7.860
Totaal	**31.093**	**16.911**	**9.635**	**19.954**	**13.019**	**1.565**	**92.177**

Woningvoorraad , naar woningtype (in %)

	Apparte-ment	2/1 kap woning	Hoek-woning	Tussen-woning	Vrijstaande woning	On-bekend	Totaal
Eijsden	10%	35%	9%	14%	29%	2%	100%
Gulpen-Wittem	14%	30%	9%	11%	32%	4%	100%
Maastricht	43%	11%	12%	28%	5%	1%	100%
Margraten	8%	37%	6%	9%	37%	4%	100%
Meerssen	15%	35%	8%	12%	29%	2%	100%
Vaals	43%	15%	10%	15%	16%	2%	100%
Valkenburg a/d Geul	30%	24%	8%	11%	26%	1%	100%
Totaal	**34%**	**18%**	**10%**	**22%**	**14%**	**2%**	**100%**

Onbekend betreft met name bedrijfswoningen, boerderijen/winkels met woongedeelte, woonwagens en woningen waarvan het woningtype onbekend van is.

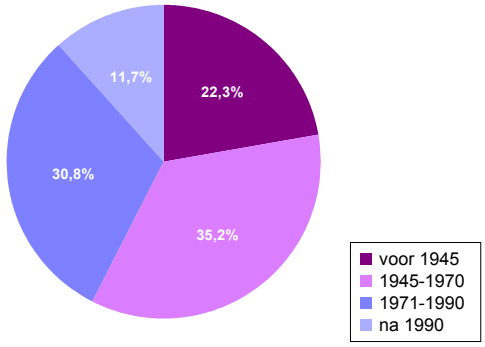
Woningvoorraad, naar woningtype (in %)



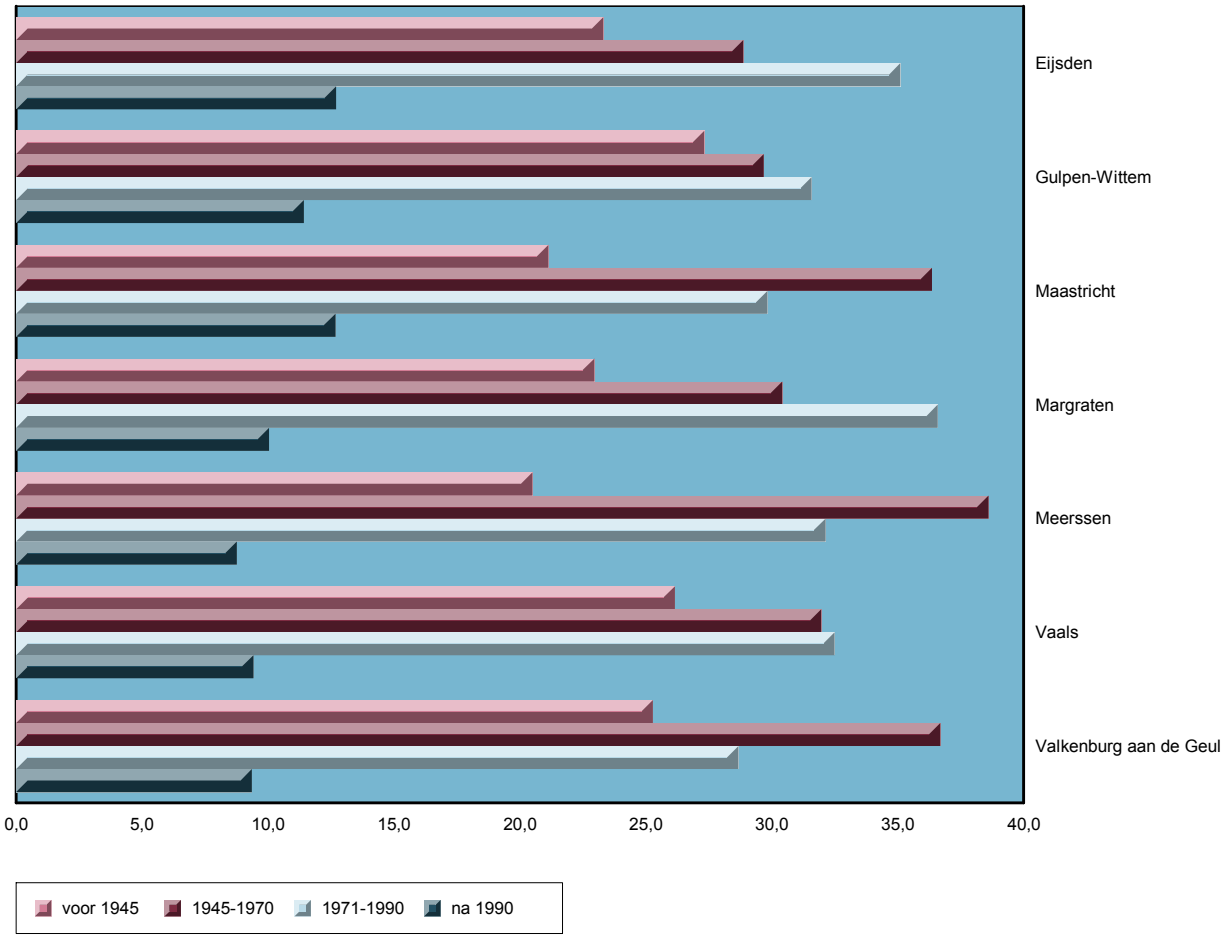
Woningvoorraad Maastricht en Mergelland: naar bouwjaar

Woningvoorraad 2007, naar bouwjaar (aandeel in %)

	voor 1945	1945-1970	1971-1990	na 1990
Eijsden	23,3	28,9	35,1	12,7
Gulpen-Wittem	27,3	29,7	31,6	11,4
Maastricht	21,1	36,4	29,8	12,7
Margraten	23,0	30,4	36,6	10,0
Meerssen	20,5	38,6	32,1	8,8
Vaals	26,1	31,9	32,5	9,4
Valkenburg aan de Geul	25,3	36,7	28,7	9,4
Totaal	**22,3**	**35,2**	**30,8**	**11,7**



Woningvoorraad 2007, naar bouwjaar (aandeel in %)



3

Woningvoorraad-ontwikkeling

Maastricht en Mergelland

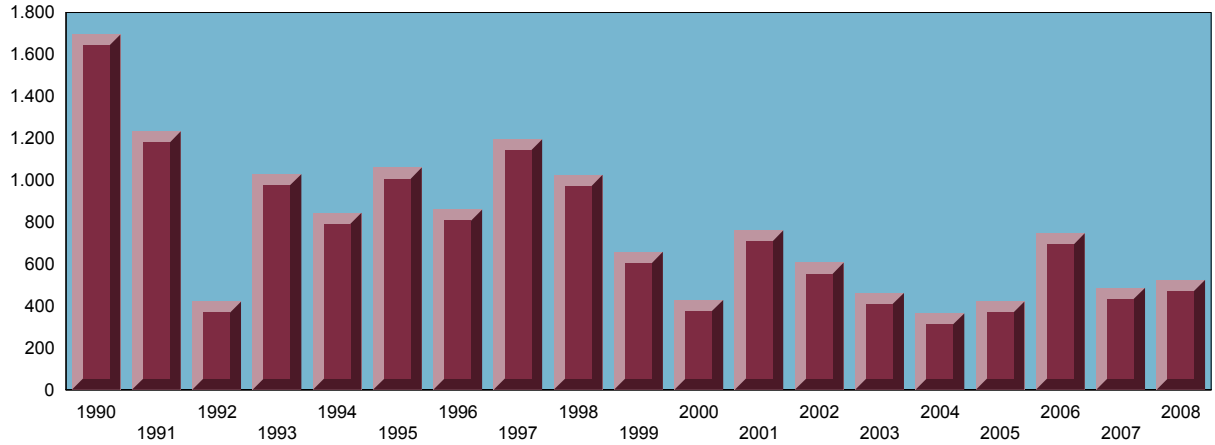
Woningvoorraadontwikkeling Maastricht en Mergelland: netto: toevoegingen minus onttrekkingen

Woningvoorraadontwikkeling in de afgelopen 10 jaar

	Saldo		Administratieve correcties	Toevoegingen		Onttrekkingen	
	Abs.	In %		Abs.	In %	Abs.	In %
1999	658	0,7	48	669	0,8	59	0,0
2000	429	0,5	-57	562	0,6	76	0,0
2001	760	0,8	-9	873	1,0	104	0,1
2002	606	0,7	-10	748	0,8	132	0,1
2003	462	0,5	79	449	0,5	66	0,0
2004	365	0,4	-87	539	0,6	87	0,0
2005	421	0,5	12	492	0,5	85	0,0
2006	746	0,8	-149	1.173	1,3	278	0,3
2007	486	0,5	0	654	0,7	168	0,2
2008	525	0,6	-259	1.220	1,3	436	0,4

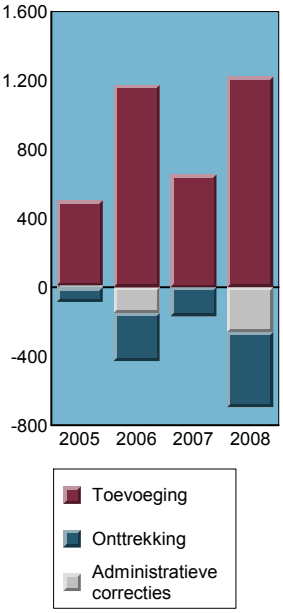
Het saldo betreft het verschil tussen toevoegingen en onttrekkingen en is inclusief administratieve correcties.

Woningvoorraadontwikkeling vanaf 1990



Toevoegingen en onttrekkingen naar reden (2008 en periode 2005-2008)

		2008		2005-2008	
		Abs.	In %	Abs.	In %
Toevoeging	Nieuwbouw	1.032	84,5%	3.065	86,6%
	Bestemmingswijziging	69	5,7%	234	6,6%
	Woonruimtesplitsing	106	8,7%	194	5,5%
	Anderszins	14	1,1%	48	1,4%
	Subtotaal	**1.221**	**100,0%**	**3.541**	**100,0%**
Onttrekking	Sloop	-409	93,8%	-851	88,0%
	Bestemmingswijziging	-2	0,5%	-19	2,0%
	Woonruimtesamenvoegging	-24	5,5%	-96	9,9%
	Brand en andere rampen	-1	0,2%	-1	0,1%
	Subtotaal	**-436**	**100,0%**	**-967**	**100,0%**
Administratieve correcties	Administratieve correcties	-259	100,0%	-396	100,0%
	Subtotaal	**-259**	**100,0%**	**-396**	**100,0%**
Totaal		**526**	**100,0%**	**2.178**	**100,0%**



Woningvoorraadontwikkeling Maastricht en Mergelland: netto: toevoegingen minus onttrekkingen

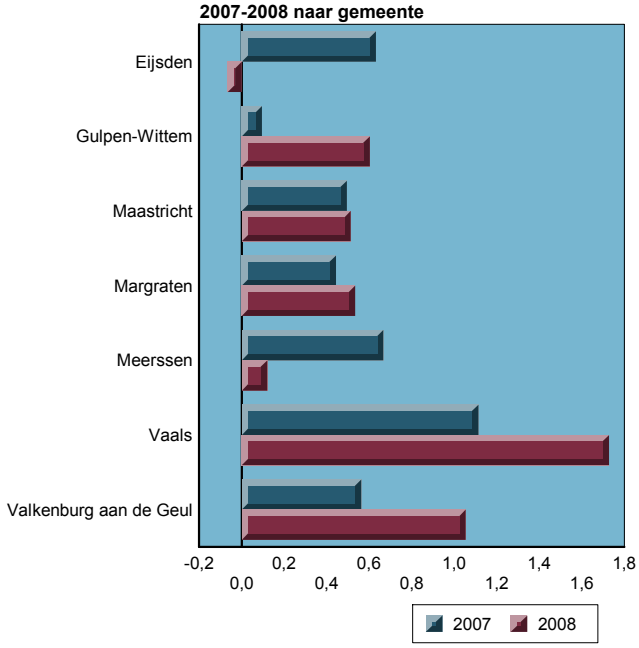
Woningvoorraadontwikkeling 2008
Limburg -Nederland

	Saldo		Toevoegingen		Onttrekkingen	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Limburg	3.695	0,7	5.084	1,0	1.389	0,3
Nederland	63.723	0,9	86.096	1,2	22.373	0,3

Woningvoorraadontwikkeling naar gemeente (2008 en periode 2005-2008)

	2008		2005-2008	
	Abs.	In %	Abs.	In %
Eijsden	-3	-0,1	71	0,4
Gulpen-Wittem	38	0,6	65	0,3
Maastricht	290	0,5	1.466	0,7
Margraten	29	0,5	131	0,6
Meerssen	10	0,1	152	0,5
Vaals	80	1,7	53	0,3
Valkenburg aan de Geul	81	1,1	240	0,8
Totaal	**525**	**0,6**	**2.178**	**0,6**

Woningvoorraadontwikkeling 2007-2008 naar gemeente



Woningvoorraadontwikkeling naar stadsregio en overige regio (2008 en periode 2005-2008)

		2008		2005-2008	
		Abs.	In %	Abs.	In %
Stadsregio Maastricht	Eijsden	-1	0%	65	3%
	Maastricht	288	55%	1.444	66%
	Meerssen	8	2%	100	5%
	Totaal	**295**	**56%**	**1.609**	**74%**
Overige regio	Eijsden	-2	0%	6	0%
	Gulpen-Wittem	38	7%	65	3%
	Maastricht	2	0%	22	1%
	Margraten	31	6%	131	6%
	Meerssen	2	0%	52	2%
	Vaals	79	15%	53	2%
	Valkenburg aan	81	15%	240	11%
	Totaal	**231**	**44%**	**569**	**26%**
Totaal		**526**	**100%**	**2.178**	**100%**

Ranglijst Top 10 gemeenten 2008 (woningvoorraadontwikkeling)

	In %	Abs.
Maastricht	1,0	549
Heerlen	0,6	279
Horst aan de Maas	2,4	277
Nederweert	4,3	270
Echt-Susteren	1,9	260
Sittard-Geleen	0,5	227
Roermond	0,8	207
Gennep	2,5	162
Weert	0,7	150
Roerdalen	1,5	129

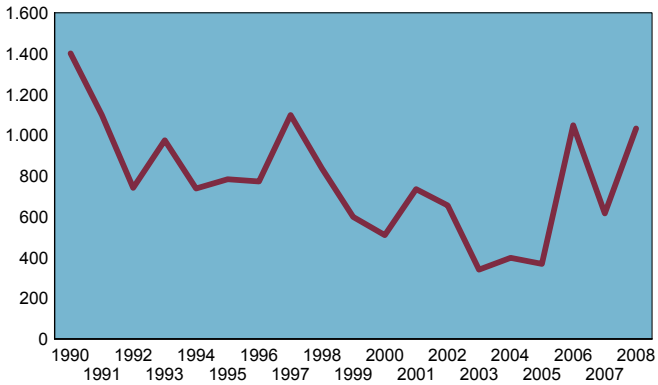
De stadsregio's zijn afgebakend op basis van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Er worden in Limburg zeven stadsregio's onderscheiden: Venlo, Venray, Weert-Nederweert, Roermond e.o., Westelijke Mijnstreek, Parkstad Limburg en Maastricht e.o. (de woonregio Maasduinen is de enige woonregio zonder stadsregio). De woningvoorraadontwikkeling kan eventueel negatief zijn, waardoor negatieve percentages en/of percentages >100% kunnen voorkomen. Om toch een totaalbeeld te kunnen geven is er voor gekozen om alle percentages weer te geven.

Woningvoorraadontwikkeling Maastricht en Mergelland: nieuwbouw

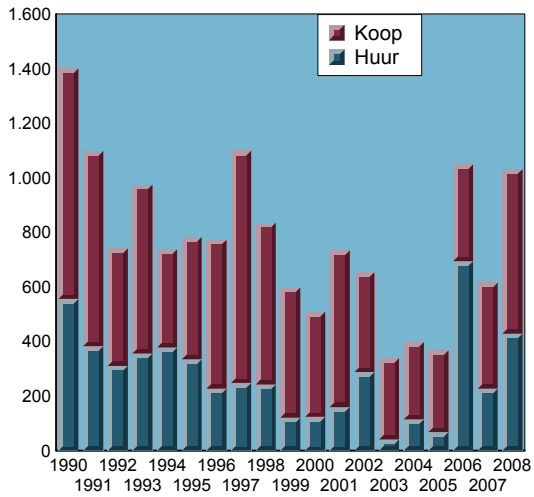
Nieuwbouw van woningen in de afgelopen 10 jaar

	Nieuwbouw		Eigendomsverhouding				Woningtype			
	Totaal		Huur		Koop		Eengezins		Meergezins	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
1999	599	0,7	121	20,2	478	79,8	361	60,3	238	39,7
2000	509	0,6	124	24,4	385	75,6	360	70,7	149	29,3
2001	734	0,8	160	21,8	574	78,2	487	66,3	247	33,7
2002	654	0,7	288	44,0	366	56,0	350	53,5	304	46,5
2003	339	0,4	41	12,1	298	87,9	291	85,8	48	14,2
2004	398	0,4	115	28,9	283	71,1	278	69,8	120	30,2
2005	368	0,4	68	18,5	300	81,5	314	85,3	54	14,7
2006	1.049	1,1	694	66,2	355	33,8	202	19,3	845	80,6
2007	616	0,7	227	36,9	389	63,1	346	56,2	270	43,8
2008	1.032	1,1	429	41,6	603	58,4	518	50,2	514	49,8

Nieuwbouw vanaf 1990



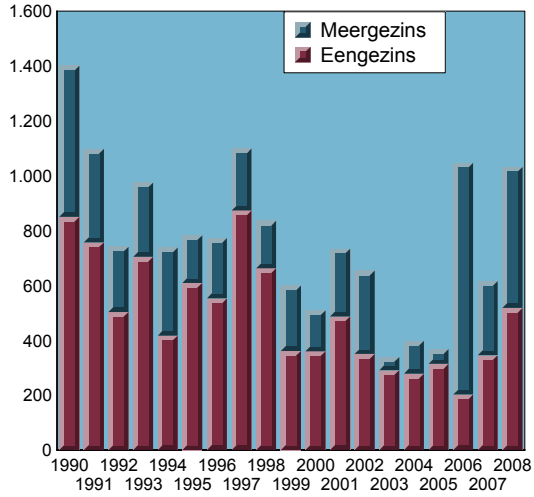
Nieuwbouw naar eigendomsverhouding



Nieuwbouw naar eigendomsverhouding en woningtype 2008 en periode 2005-2008

		2008		2005-2008	
		Abs.	In %	Abs.	In %
Huurwoningen	Eengezins	83	8%	294	10%
	Meergezins	346	34%	1.124	37%
	Subtotaal	**429**	**42%**	**1.418**	**46%**
Koopwoningen	Eengezins	435	42%	1.087	35%
	Meergezins	168	16%	560	18%
	Subtotaal	**603**	**58%**	**1.647**	**54%**
Totaal		**1.032**	**100%**	**3.065**	**100%**

Nieuwbouw naar woningtype



Nieuwbouw naar opdrachtgever 2008 en periode 2005-2008

	2008		2005-2008	
	Abs.	In %	Abs.	In %
Overheid (o.a. corporaties)	368	36%	579	19%
Bouwers voor de markt	590	57%	1.056	34%
Particuliere opdrachtgever	74	7%	225	7%
Onbekend	0	0%	1.205	39%
Totaal	**1.032**	**100%**	**3.065**	**100%**

Woningvoorraadontwikkeling Maastricht en Mergelland: nieuwbouw

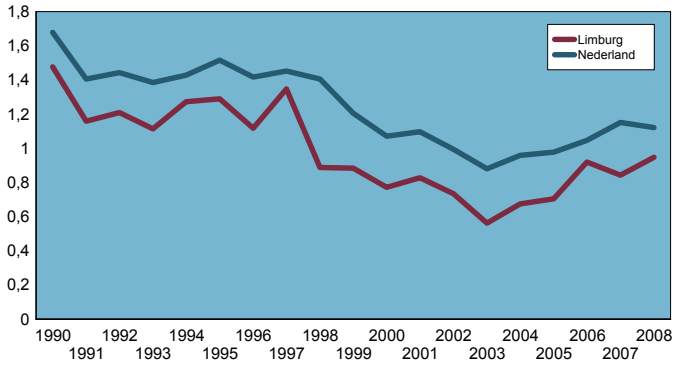
Nieuwbouw in 2008
Limburg -Nederland

	Nieuwbouw		Eigendomsverhouding				Woningtype			
	Totaal		Huur		Koop		Eengezins		Meergezins	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Limburg	4.700	0,9	1.550	33,0	3.150	67,0	2.721	57,9	1.979	42,1
Nederland	78.882	1,1	23.781	30,1	55.101	69,9	48.111	61,0	30.771	39,0

Nieuwbouw 2008 en periode 2005-2008
naar stadsregio en overige regio

	2008		2005-2008	
	Abs.	In %	Abs.	In %
Stadsregio Maastricht	802	78%	2.446	80%
Overige regio	230	22%	619	20%
Totaal	**1.032**	**100%**	**3.065**	**100%**

Nieuwbouw in % van de woningvoorraad
Limburg - Nederland vanaf 1990



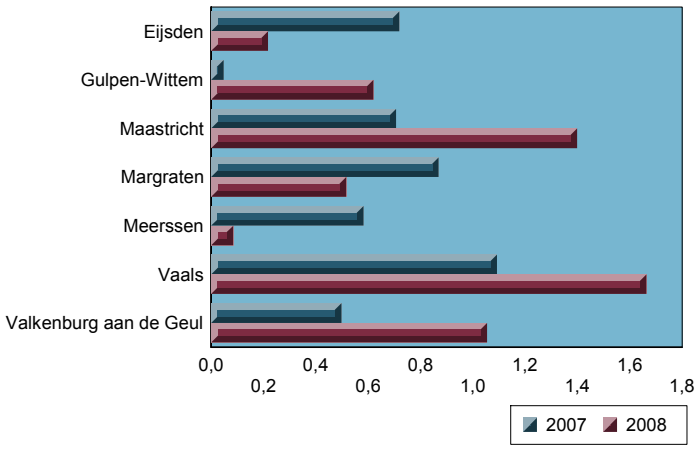
Nieuwbouw in 2008, naar gemeente

	Nieuwbouw		Eigendomsverhouding				Woningtype			
	Totaal		Huur		Koop		Eengezins		Meergezins	
	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Eijsden	10	0,2	10	100,0	0	0,0	0	0,0	10	100,0
Gulpen-Wittem	39	0,6	23	59,0	16	41,0	20	51,3	19	48,7
Maastricht	790	1,4	324	41,0	466	59,0	340	43,0	450	57,0
Margraten	28	0,5	0	0,0	28	100,0	28	100,0	0	0,0
Meerssen	7	0,1	0	0,0	7	100,0	7	100,0	0	0,0
Vaals	77	1,7	72	93,5	5	6,5	66	85,7	11	14,3
Valkenburg aan de Geul	81	1,1	0	0,0	81	100,0	57	70,4	24	29,6
Totaal	**1.032**	**1,1**	**429**	**41,6**	**603**	**58,4**	**518**	**50,2**	**514**	**49,8**

Ranglijst Top 10 gemeenten
(nieuwbouw in 2008)

	In %	Abs.
Maastricht	1,4	790
Sittard-Geleen	0,9	377
Heerlen	0,7	332
Roermond	1,3	315
Horst aan de Maas	2,4	277
Nederweert	4,2	262
Echt-Susteren	1,9	257
Venlo	0,5	193
Weert	0,9	179
Gennep	2,5	161

Nieuwbouw in % van de woningvoorraad,
naar gemeente

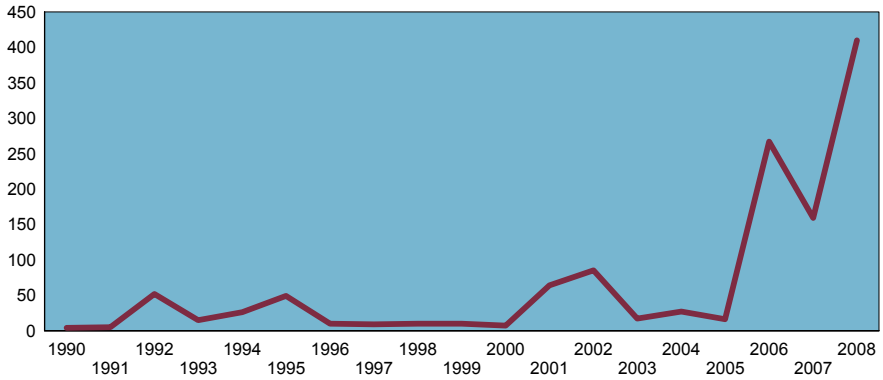


Woningvoorraadontwikkeling Maastricht en Mergelland: sloop

Sloop in de afgelopen 10 jaar

	Abs.	In %
1999	-10	0,0
2000	-7	0,0
2001	-64	-0,1
2002	-85	-0,1
2003	-17	0,0
2004	-27	0,0
2005	-16	0,0
2006	-267	-0,3
2007	-159	-0,2
2008	-410	-0,4

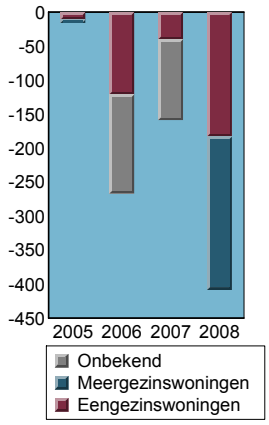
Sloop vanaf 1990



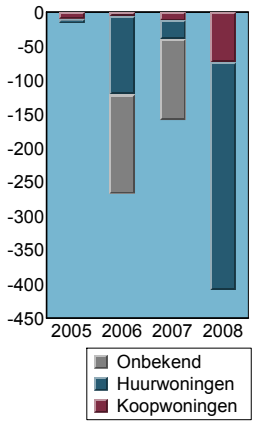
Sloop naar eigendomsverhouding en woningtype 2008 en periode 2005-2008

		2008		2005-2008	
		Abs.	In %	Abs.	In %
Huurwoningen	Eengezins	-113	28%	-258	30%
	Meergezins	-222	54%	-226	27%
	Totaal	**-335**	**82%**	**-484**	**57%**
Koopwoningen	Eengezins	-70	17%	-97	11%
	Meergezins	-4	1%	-5	1%
	Totaal	**-74**	**18%**	**-102**	**12%**
Onbekend	Onbekend	0	0%	-265	31%
	Totaal	**0**	**0%**	**-265**	**31%**
Totaal		**-409**	**100%**	**-851**	**100%**

Sloop naar type woning



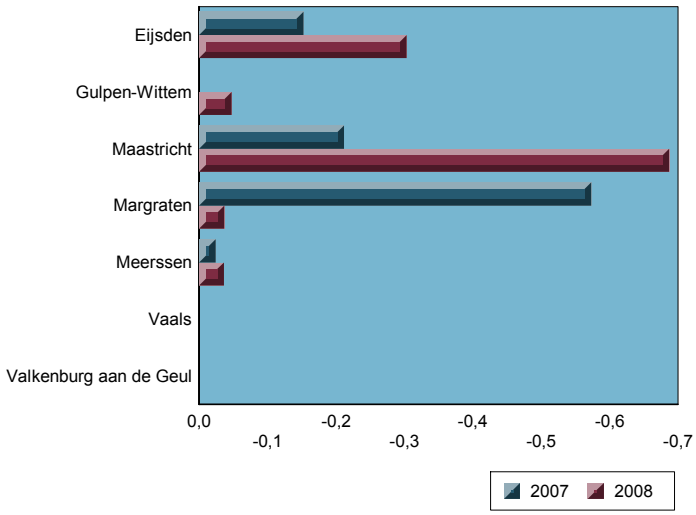
Sloop naar eigendomsverhouding



Sloop in 2008 naar gemeente

	Abs.	In %
Eijsden	-14	-0,3
Gulpen-Wittem	-3	0,0
Maastricht	-388	-0,7
Margraten	-2	0,0
Meerssen	-3	0,0
Vaals	0	0,0
Valkenburg aan de Geul	0	0,0
Totaal	**-410**	**-0,4**

Sloop in 2007 en 2008 in % van de woningvoorraad, naar gemeente

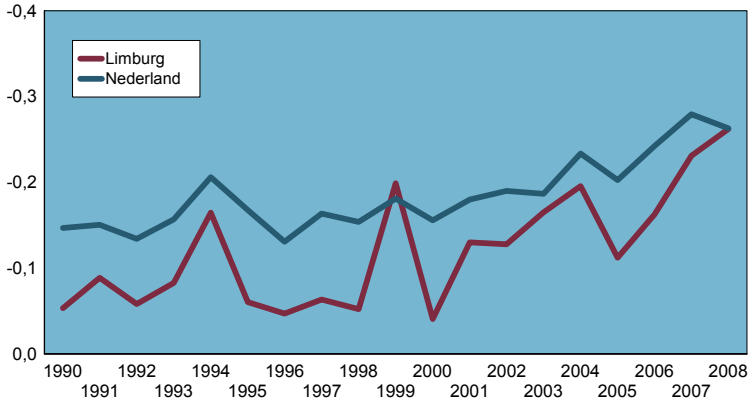


Woningvoorraadontwikkeling Maastricht en Mergelland: sloop

Sloop in 2008
Limburg -Nederland

	Abs.	In %
Limburg	-1.300	-0,3
Nederland	-18.485	-0,3

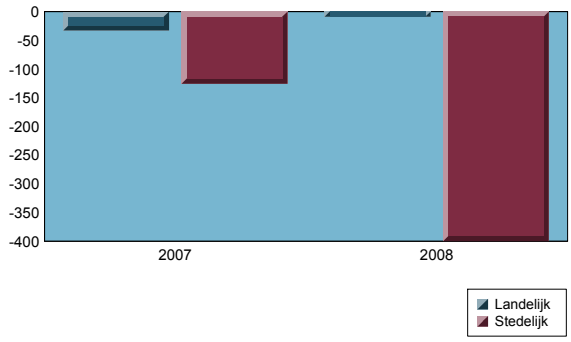
Sloop in % van de woningvoorraad Limburg - Nederland
vanaf 1990



Sloop naar stadsregio en overige regio
2008 en periode 2005-2008

	2008		2005-2008	
	Abs.	In %	Abs.	In %
Stadsregio Maastricht	-400	98%	-681	80%
Overige regio	-9	2%	-170	20%
Totaal	**-409**	**100%**	**-851**	**100%**

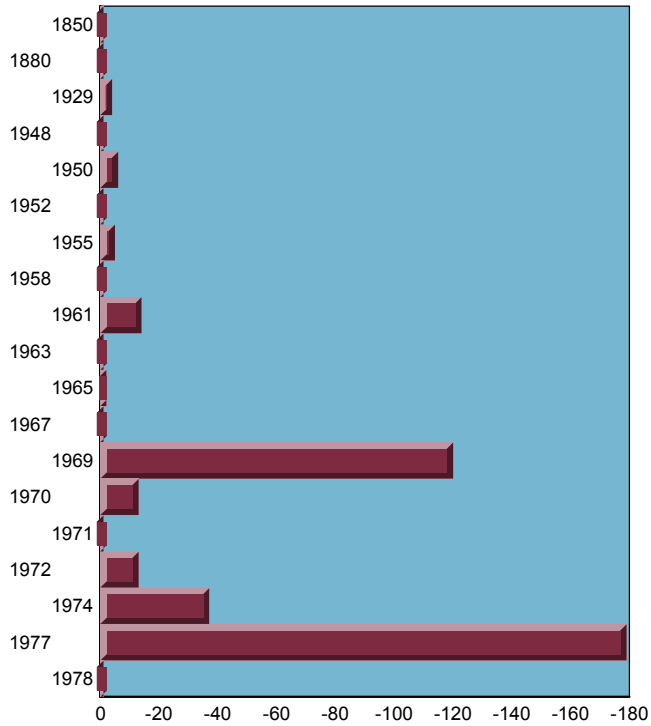
Sloop 2007 en 2008
naar stedelijk en landelijk gebied



Sloop naar bouwperiode
2008 en periode 2005-2008

	2008		2005-2008	
	Abs.	In %	Abs.	In %
< 1946	-8	2%	-150	18%
1946-1960	-14	3%	-142	17%
1960-1980	-382	93%	-407	48%
> 1980	0	0%	-1	0%
Onbekend	-5	1%	-151	18%
Totaal	**-409**	**100%**	**-851**	**100%**

Sloop 2008
naar bouwjaar van de gesloopte woningen



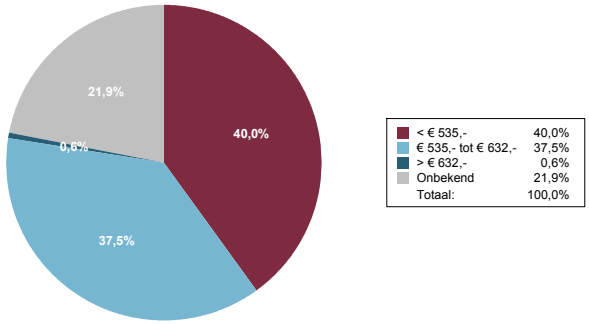
Ranglijst Top 10 gemeenten
(sloop in 2008)

	In %	Abs.
Maastricht	-0,7	-388
Venlo	-0,6	-251
Sittard-Geleen	-0,4	-182
Roermond	-0,5	-117
Kerkrade	-0,3	-81
Heerlen	-0,1	-53
Weert	-0,3	-52
Landgraaf	-0,2	-38
Brunssum	-0,2	-34
Roerdalen	-0,2	-16

Woningvoorraadontwikkeling Maastricht en Mergelland: prijsklassen

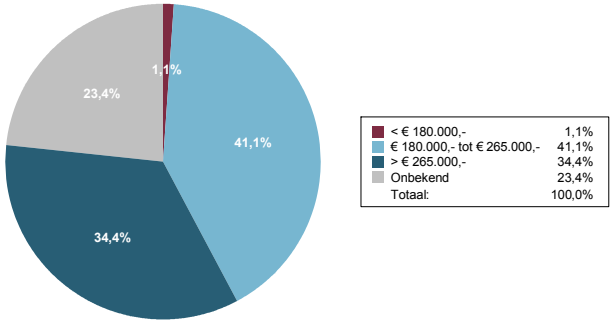
Aantal gerealiseerde huurwoningen 2008 naar prijs

	In %
< € 535,-	40,0
€ 535,- tot € 632,-	37,5
> € 632,-	0,6
Onbekend	21,9
Totaal	**100,0**



Aantal gerealiseerde koopwoningen 2008 naar prijs

	In %
< € 180.000,-	1,1
€ 180.000,- tot € 265.000,-	41,1
> € 265.000,-	34,4
Onbekend	23,4
Totaal	**100,0**



Aantal gerealiseerde huurwoningen 2008 naar prijs, per gemeente (in % van totale gerealiseerde huurwoningen)

	< € 535,-	€ 535,- tot € 632,-	> € 632,-	Onbekend	Totaal
Eijsden	46,2	30,8	23,1		100,0
Gulpen-Wittem	100,0				100,0
Maastricht	35,6	38,8		25,6	100,0
Margraten			33,3	66,6	100,0
Meerssen				100,0	100,0
Vaals	54,7	44,0		1,3	100,0
Totaal	**40,0**	**37,5**	**0,6**	21,9	**100,0**

Aantal gerealiseerde koopwoningen 2008 naar prijs, per gemeente (in % van totale gerealiseerde huurwoningen)

	< 180.000,-	€ 180.000,- tot € 265.000,-	> € 265.000,-	Onbekend	Totaal
Eijsden					
Gulpen-Wittem	22,2	66,7		11,1	100,0
Maastricht		42,2	34,7	23,1	100,0
Margraten	6,2	31,2	43,7	18,7	100,0
Meerssen			18,2	81,8	100,0
Vaals			100,0		100,0
Totaal	**1,1**	**41,1**	**34,4**	**23,4**	**100,0**

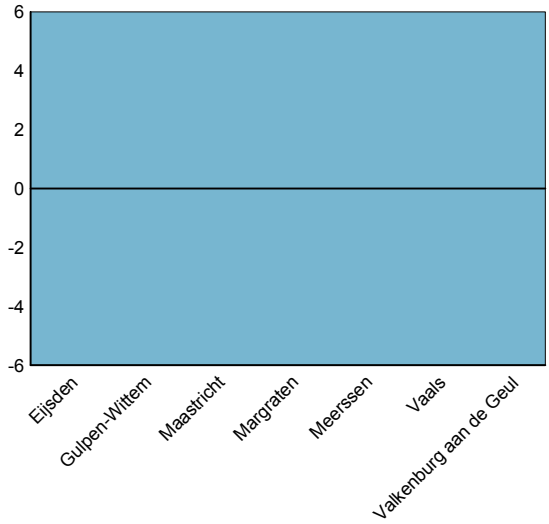
Woningvoorraadontwikkeling Maastricht en Mergelland: specifiek beleid - Woningen buiten contour met provinciaal kwaliteitsinstrumentarium

Realisatie van woningen buiten contour met provinciaal kwaliteitsinstrumentarium 2008 en periode 2006-2008

	2008		2006-2008	
	Abs.	In %	Abs.	In %
Eijsden	0	0,0	0	0,0
Gulpen-Wittem	0	0,0	0	0,0
Maastricht	0	0,0	0	0,0
Margraten	0	0,0	0	0,0
Meerssen	0	0,0	0	0,0
Vaals	0	0,0	0	0,0
Valkenburg	0	0,0	0	0,0
Valkenburg aan de Geul	0	0,0	0	0,0
Totaal	**0**	**0,0**	**0**	**0,0**

(In % = in % van het totaal aantal woningtoevoegingen)

Realisatie van woningen buiten contour met provinciaal kwaliteitsinstrumentarium in 2008

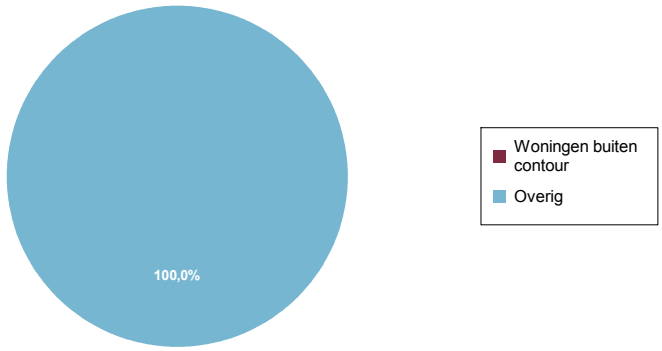


Ranglijst Limburgse gemeenten (gerealiseerde woningen 2008)

	Abs.	In %
Horst aan de Maas	20	0,2
Nederweert	19	0,3
Echt-Susteren	13	0,1
Roerdalen	5	0,1
Helden	3	0,0
Leudal-Oost	3	0,0
Maasbree	3	0,1
Venray	3	0,0
Arcen en Velden	2	0,1
Onderbanken	2	0,1

In % = in % van de totale woningvoorraad

Aandeel gerealiseerde woningen buiten contour met provinciaal kwaliteitsinstrumentarium in Maastricht en Mergelland, 2008 (in % van het totaal aantal woningtoevoegingen)



Ranglijst Top 10 planrealisaties woningen (> 1 woning) buiten contour met provinciaal kwaliteitsinstrumentarium in de regio (aantal gerealiseeerde woningen in 2008)

	Aantal

Onder deze beleidscategorie vallen woningen die gerealiseerd worden of zijn buiten de contour en met provinciaal kwaliteitsinstrumentarium. De volgende soort woningen vallen onder deze categorie:
- VORm woningen
- Gebiedsontwikkelingswoningen
- Bom+ woningen
- Ruimte voor Ruimte woningen Z-Limburg
- Ruimte-voor-Ruimte woningen N- en M-Limburg

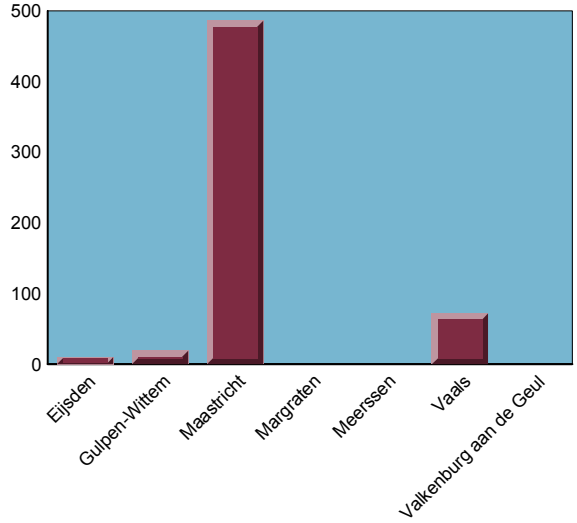
Woningvoorraadontwikkeling Maastricht en Mergelland: specifiek beleid - nultredenwoningen

Realisatie van nultredenwoningen per gemeente, 2008 en periode 2006-2008

	2008		2006-2008	
	Abs.	In %	Abs.	In %
Eijsden	10	76,9	32	56,1
Gulpen-Wittem	19	46,3	21	33,9
Maastricht	486	49,0	1.268	54,5
Margraten	0	0,0	0	0,0
Meerssen	0	0,0	91	72,2
Vaals	72	90,0	106	73,6
Valkenburg	0	0,0	0	0,0
Valkenburg aan de Geul	0	0,0	0	0,0
Totaal	**587**	**46,7**	**1.518**	**50,0**

(In % = in % van het totaal aantal woningtoevoegingen)

Realisatie van nultredenwoningen per gemeente, 2008

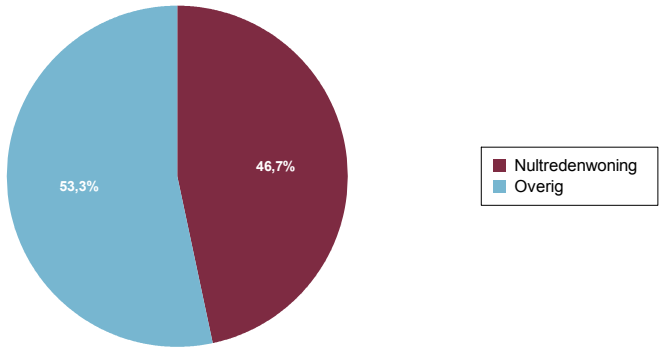


Ranglijst Top 10 Limburgse gemeenten (gerealiseerde nultredenwoningen 2008)

	Abs.	In %
Maastricht	486	0,8
Sittard-Geleen	264	0,6
Nederweert	215	3,4
Heerlen	213	0,5
Roermond	136	0,5
Weert	114	0,5
Roerdalen	88	1,0
Venlo	79	0,2
Kerkrade	75	0,3
Vaals	72	1,5

In % = in % van de totale woningvoorraad

Aandeel gerealiseerde nultredenwoningen in Maastricht en Mergelland, 2008 (in % van het totaal aantal woningtoevoegingen)



Ranglijst Top 10 planrealisaties nultredenwoningen in de regio (> 1 woning) (gerealiseerde nultredenwoningen 2008)

		Aantal
Elektrobuurt	Maastricht	107
Geusseltpark	Maastricht	103
Von Clermontpark	Vaals	72
Centrumplan-nieuwbouw (Centrumplan Malberg A)	Maastricht	70
Belvédère/Boschpoort: JoJohaven en Drijversstraat	Maastricht	57
WML-gebouw	Maastricht	27
Heugemerveld	Maastricht	26
Nieuwbouw aanleunwon. bij verpleeghuis Gronsvelderweg	Maastricht	24
Sportkwartier Noord	Maastricht	18
Markt-Maas: Gubbelstraat Noord	Maastricht	15

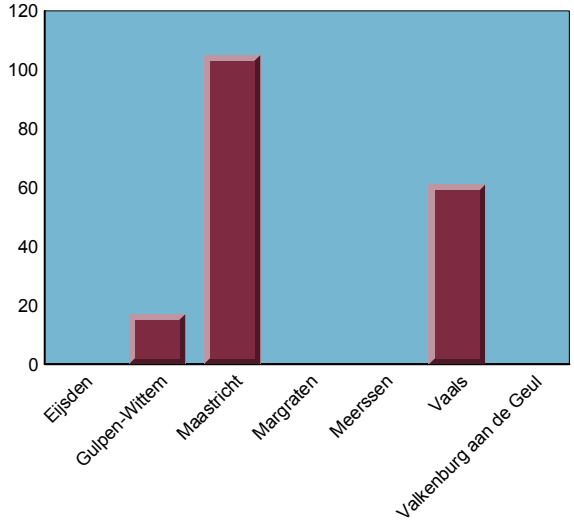
Woningvoorraadontwikkeling Maastricht en Mergelland: specifiek beleid - zorgwoningen

Realisatie van zorgwoningen per gemeente, 2008 en periode 2006-2008

	2008		2006-2008	
	Abs.	In %	Abs.	In %
Eijsden	0	0,0	1	1,8
Gulpen-Wittem	17	41,5	17	27,4
Maastricht	105	10,6	418	18,0
Margraten	0	0,0	0	0,0
Meerssen	0	0,0	30	23,8
Vaals	61	76,3	61	42,4
Valkenburg	0	0,0	0	0,0
Valkenburg aan de Geul	0	0,0	0	0,0
Totaal	**183**	**14,6**	**527**	**17,3**

(In % = in % van het totaal aantal woningtoevoegingen)

Realisatie van zorgwoningen per gemeente, 2008

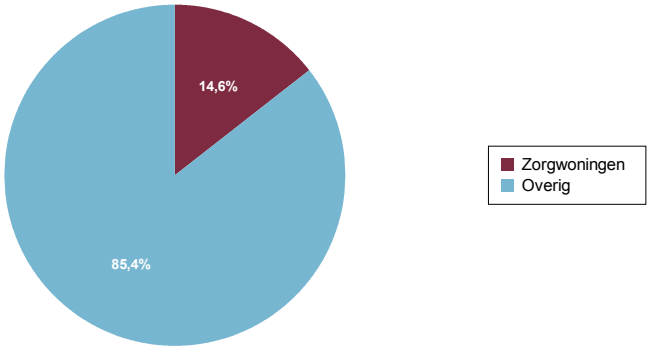


Ranglijst Top 10 Limburgse gemeenten (gerealiseerde zorgwoningen 2008)

	Abs.	In %
Maastricht	105	0,2
Kerkrade	75	0,3
Roerdalen	62	0,7
Vaals	61	1,3
Heerlen	55	0,1
Roermond	48	0,2
Nederweert	44	0,7
Sittard-Geleen	20	0,0
Schinnen	19	0,3
Beek	18	0,2

In % = in % van de totale woningvoorraad

Aandeel gerealiseerde zorgwoningen in Maastricht en Mergelland, 2008 (in % van het totaal aantal woningtoevoegingen)



Ranglijst Top 10 planrealisaties zorgwoningen in de regio (> 1 woning) (gerealiseerde zorgwoningen 2008)

		Aantal
Centrumplan-nieuwbouw (Centrumplan Malberg A)	Maastricht	70
Von Clermontpark	Vaals	61
Nieuwbouw aanleunwon. bij verpleeghuis Gronsvelderweg	Maastricht	24
Marchierstraat / Holegracht	Gulpen-Wittem	12
Nieuwbouw Bataviaplantsoen	Maastricht	11
Wilhelminastraat	Gulpen-Wittem	5

4

Sociale huursector - woningcorporaties

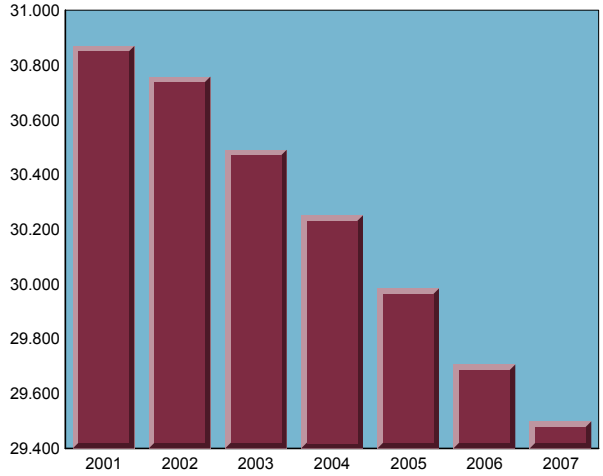
Maastricht en Mergelland

Sociale huursector Maastricht en Mergelland: Woningcorporaties - voorraad totaal

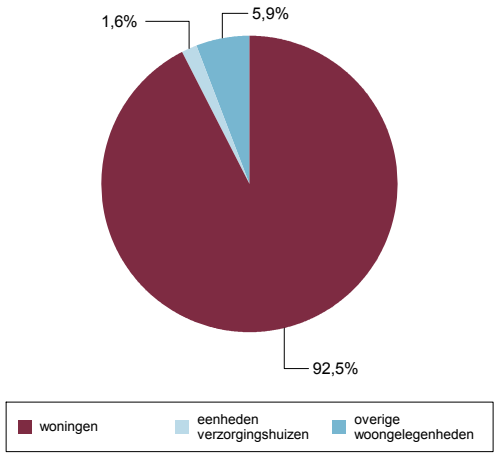
Bezit woningcorporaties, per 31 december

	Aantal woning-corporaties	Totaal	waarvan: Woningen		Eenheden verzorgings-huizen		Overige woon-gelegenheden	
			abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
2001	13	33.033	30.870	93,5	445	1,3	1.718	5,2
2002	13	32.900	30.758	93,5	429	1,3	1.713	5,2
2003	12	32.736	30.491	93,1	415	1,3	1.830	5,6
2004	12	32.489	30.252	93,1	446	1,4	1.791	5,5
2005	13	32.338	29.984	92,7	446	1,4	1.908	5,9
2006	12	32.173	29.707	92,3	521	1,6	1.945	6,0
2007	10	31.883	29.499	92,5	509	1,6	1.875	5,9

Woningvoorraadontwikkeling woningcorporaties



Bezit woningcorporaties, 31-12-2007



Woningcorporaties in de regio, per 31-12-2007

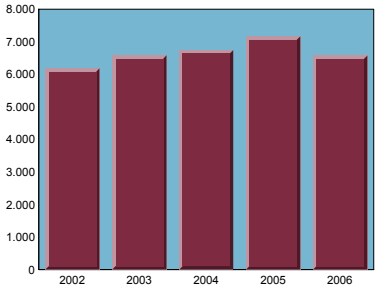
	Woningen abs.	Woningen in %	Eenheden verzorgings-huizen	Overige woon-gelegenheden	Totaal
Woningstichting Servatius	11.114	37,7%	149	431	11.694
Woonpunt	10.033	34,0%	70	869	10.972
Woningstichting Maasvallei	2.743	9,3%	136	575	3.454
Woningstichting Vaals	1.572	5,3%	0	0	1.572
Woningstichting Meerssen	1.499	5,1%	154	0	1.653
Stichting Wonen Zuid	1.226	4,2%	0	0	1.226
Woningvereniging Gulpen	461	1,6%	0	0	461
Woningstichting Wittem	456	1,5%	0	0	456
Woningvereniging Berg &Terblijt	287	1,0%	0	0	287
Vitalis	108	0,4%	0	0	108

Sociale huursector Maastricht en Mergelland: Woningcorporaties - soort woningen

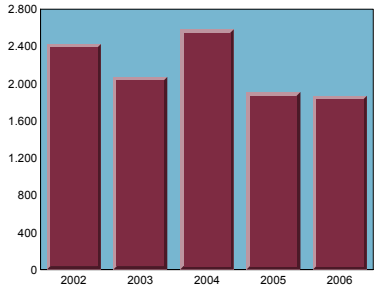
Woningvoorraad woningcorporaties, naar soort woning per 31 december

	Woningen totaal	waarvan:	Toegankelijke woningen		Ouderen- en gehandicapten woningen		Woningen voor overige doelgroepen	
			abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
2001	30.870		-	-	-	-	-	-
2002	30.758		6.181	20,1	2.425	7,9	143	0,5
2003	30.491		6.583	21,6	2.073	6,8	226	0,7
2004	30.252		6.745	22,3	2.585	8,5	63	0,2
2005	29.984		7.170	23,9	1.909	6,4	49	0,2
2006	29.707		6.576	22,1	1.869	6,3	69	0,2
2007	29.499		6.028	20,4	2.469	8,4	143	0,5

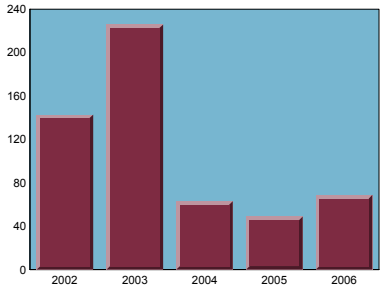
Toegankelijke woningen



Ouderen- en gehandicaptenwoningen



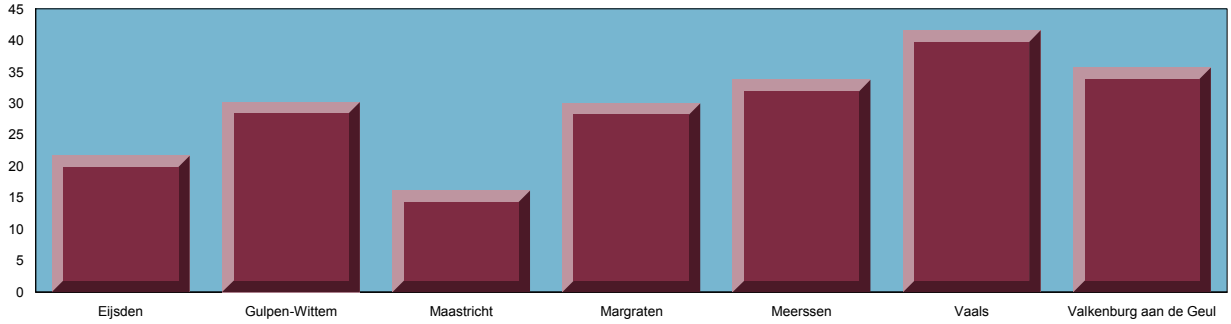
Woningen voor overige doelgroepen



Woningvoorraad woningcorporaties 31-12-2007, soort woningen per gemeente

	Woningen totaal	waarvan:	Toegankelijke woningen		Ouderen- en gehandicapten-woningen		Woningen voor overige doelgroepen	
	abs.		abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Eijsden	775		168	21,7	200	26	16	2,1
Gulpen-Wittem	1.192		360	30,2	141	12	0	0,0
Maastricht	22.288		3.596	16,1	994	4	113	0,5
Margraten	523		157	30,0	12	2	0	0,0
Meerssen	1.586		535	33,7	467	29	0	0,0
Vaals	1.572		654	41,6	209	13	0	0,0
Valkenburg aan de Geul	1.563		558	35,7	446	29	14	0,9
Totaal	**29.499**		**6.028**	**20,4**	**2.469**	**8,4**	**143**	**0,5**

Woningvoorraad woningcorporaties 31-12-2007, aandeel toegankelijke woningen per gemeente (in %)



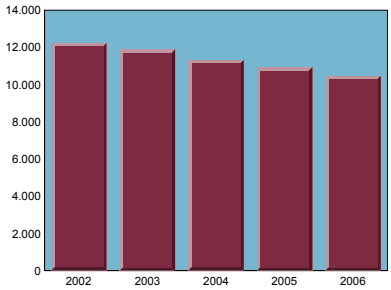
Sociale huursector Maastricht en Mergelland: Woningcorporaties - huurprijzen

Woningvoorraad woningcorporaties, naar huurprijsklasse per 31 december

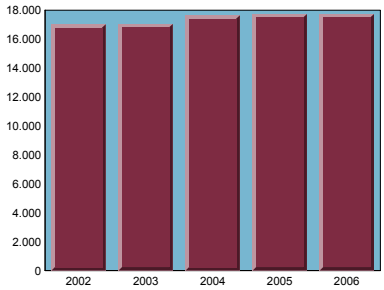
	Woningen totaal	waarvan:	Goedkope woningen		Betaalbare woningen		Dure woningen	
			abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
2001	30.870		12.710	41,2	17.001	55,1	1.159	3,8
2002	30.758		12.232	39,8	17.031	55,4	1.495	4,9
2003	30.491		11.897	39,0	17.052	55,9	1.542	5,1
2004	30.252		11.325	37,4	17.648	58,3	1.279	4,2
2005	29.984		10.938	36,5	17.732	59,1	1.314	4,4
2006	29.707		10.484	35,3	17.736	59,7	1.487	5,0
2007	29.499		10.288	34,9	17.655	59,8	1.565	5,3

Huurprijsklassen 2007: Goedkoop: < € 343, Betaalbaar: € 343 - € 527, Duur: > € 527.

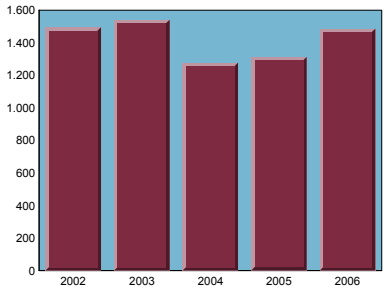
Goedkope woningen



Betaalbare woningen



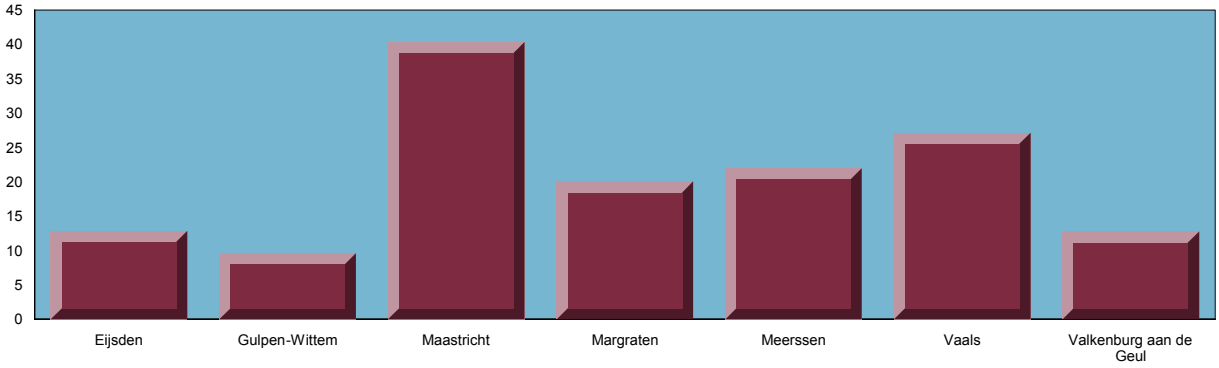
Dure woningen



Woningvoorraad woningcorporaties 31-12-2007, huurprijsklassen per gemeente

	Woningen totaal	waarvan:	Goedkope woningen		Betaalbare woningen		Dure woningen	
			abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Eijsden	775		100	12,9	635	81,9	40	5,2
Gulpen-Wittem	1.192		115	9,6	1.062	89,1	15	1,3
Maastricht	22.288		8.992	40,3	11.991	53,8	1.305	5,9
Margraten	523		105	20,1	399	76,3	28	5,4
Meerssen	1.586		349	22,0	1.139	71,8	98	6,2
Vaals	1.572		427	27,2	1.086	69,1	59	3,8
Valkenburg aan de Geul	1.563		200	12,8	1.343	85,9	20	1,3
Totaal	**29.499**		**10.288**	**34,9**	**17.655**	**59,8**	**1.565**	**5,3**

Woningvoorraad woningcorporaties 31-12-2007, aandeel goedkope huurwoningen per gemeente (in %)



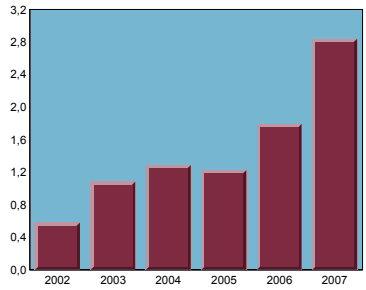
Sociale huursector Maastricht en Mergelland: Woningcorporaties - leegstand

Woningvoorraad woningcorporaties, leegstand per 31 december

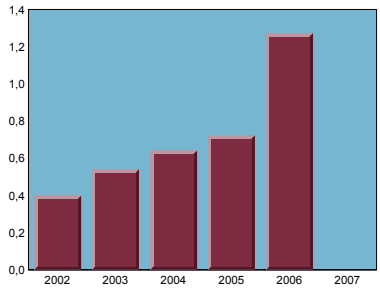
	Woningen totaal	Leegstand totaal		leegstand 3-12 maanden		Leegstand > 12 maanden	
		abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
2002	30.758	179	0,6	123	0,4	56	0,2
2003	30.491	331	1,1	165	0,5	166	0,5
2004	30.252	390	1,3	194	0,6	196	0,6
2005	29.984	368	1,2	217	0,7	151	0,5
2006	29.707	533	1,8	378	1,3	155	0,5
2007	29.499	838	2,8	0	0,0	0	0,0

Onderverdeling leegstand naar leegstandsperiode (3-12 maanden, > 12 maanden) is voor het jaar 2007 onbekend.

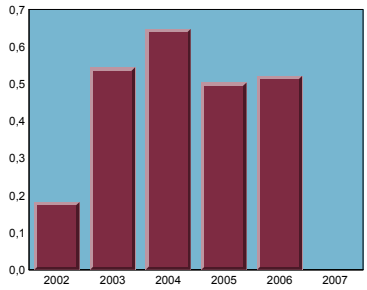
% leegstand totaal



% leegstand 3-12 maanden



% leegstand > 12 maanden

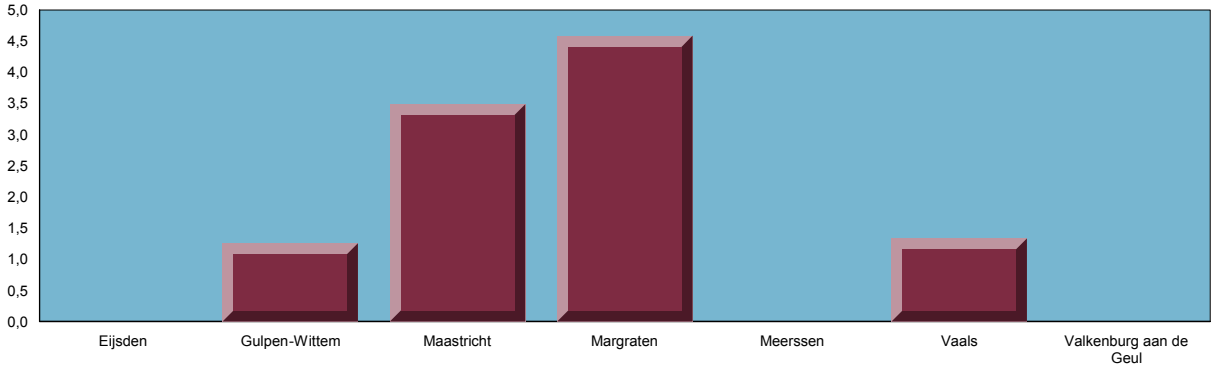


Woningvoorraad woningcorporaties 31-12-2007, leegstand per gemeente

	Woningen totaal	Leegstand totaal		leegstand 3-12 maanden		Leegstand > 12 maanden	
		abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Eijsden	775	0	0,0	-	-	-	-
Gulpen-Wittem	1.192	15	1,3	-	-	-	-
Maastricht	22.288	778	3,5	-	-	-	-
Margraten	523	24	4,6	-	-	-	-
Meerssen	1.586	0	0,0	-	-	-	-
Vaals	1.572	21	1,3	-	-	-	-
Valkenburg aan de Geul	1.563	0	0,0	-	-	-	-
Totaal	**29.499**	**838**	**2,8**	**-**	**-**	**-**	**-**

Onderverdeling leegstand naar leegstandsperiode (3-12 maanden, > 12 maanden) is voor het jaar 2007 onbekend.

Woningvoorraad woningcorporaties 31-12-2007, leegstand per gemeente (in %)

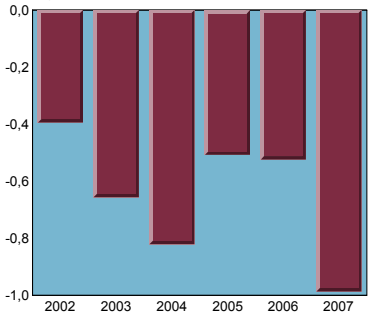


Sociale huursector Maastricht en Mergelland: Woningcorporaties - dynamiek

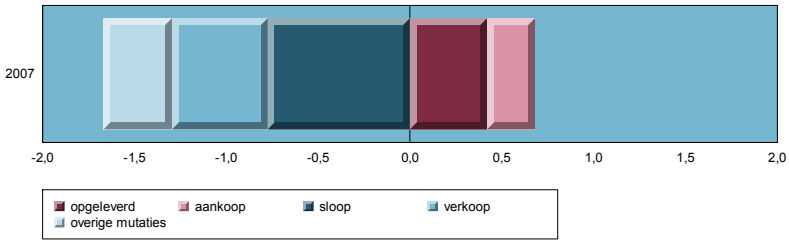
Bezit woningcorporaties (totaal), dynamiek

	Opgeleverd		Aankoop		Sloop		Verkoop		Overige mutaties		Saldo totaal	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
2001	101	0,3	16	0,1	-73	-0,2	-242	-0,8	0	0,0	-198	-0,6
2002	74	0,2	28	0,1	-53	-0,2	-144	-0,5	-25	-0,1	-120	-0,4
2003	57	0,2	28	0,1	-58	-0,2	-196	-0,6	-30	-0,1	-199	-0,7
2004	110	0,4	40	0,1	-206	-0,7	-160	-0,5	-31	-0,1	-247	-0,8
2005	100	0,3	119	0,4	-164	-0,6	-197	-0,7	-9	0,0	-151	-0,5
2006	509	1,7	74	0,3	-338	-1,1	-414	-1,4	4	0,0	-165	-0,5
2007	128	0,4	76	0,3	-226	-0,8	-158	-0,5	-110	-0,4	-290	-1,0

Dynamiek, saldo



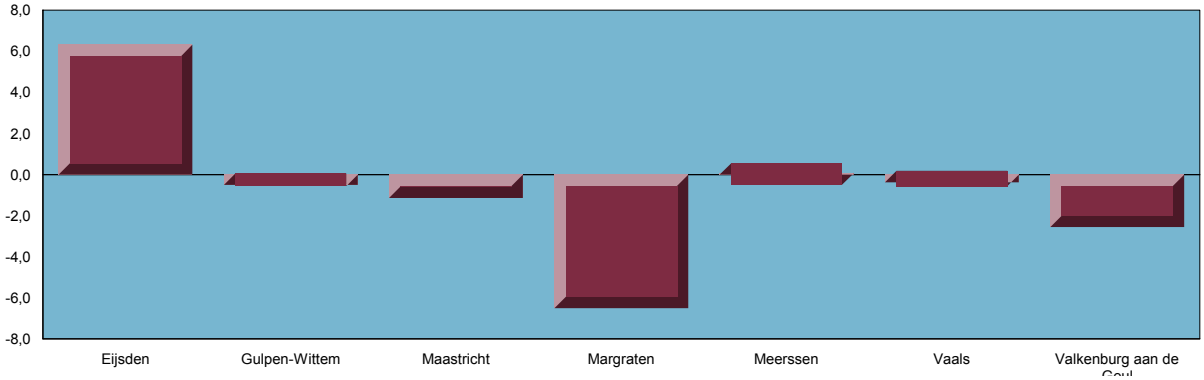
Dynamiek in 2007, samenstelling



Bezit woningcorporaties (totaal), dynamiek in 2007 per gemeente

	Opgeleverd		Aankoop		Sloop		Verkoop		Overige mutaties		Saldo totaal	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Eijsden	28	3,6	0	0,0	0	0,0	-1	-0,1	22	2,8	49	6,3
Gulpen-Wittem	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	-6	-0,5	-6	-0,5
Maastricht	15	0,1	76	0,3	-202	-0,9	-81	-0,4	-62	-0,3	-254	-1,1
Margraten	12	2,3	0	0,0	-24	-4,6	0	0,0	-22	-4,2	-34	-6,5
Meerssen	25	1,6	0	0,0	0	0,0	0	0,0	-24	-1,5	1	0,1
Vaals	48	3,1	0	0,0	0	0,0	-45	-2,9	-9	-0,6	-6	-0,4
Valkenburg aan de Geul	0	0,0	0	0,0	0	0,0	-31	-2,0	-9	-0,6	-40	-2,6
Totaal	**128**	**0,4**	**76**	**0,3**	**-226**	**-0,8**	**-158**	**-0,5**	**-110**	**-0,4**	**-290**	**-1,0**

Bezit woningcorporaties (totaal), saldo in 2007 per gemeente (in %)



5

Koopsector - transacties en aanbod

Maastricht en Mergelland

Koopsector Maastricht en Mergelland: Woningtransacties - totaal

Koopwoningtransacties aantal en verandering in %

	Aantal	In %
2005	2.328	
2006	2.247	-3,5
2007	2.157	-4,0
2008	1.841	-14,6

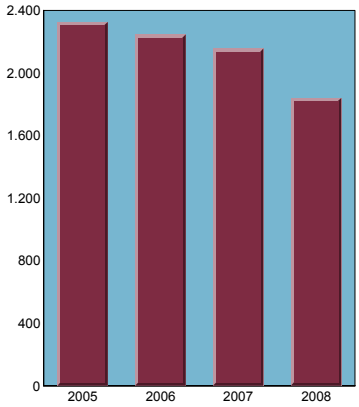
In % van het totaal aantal koopwoningen

	In %
2005	5,3%
2006	5,1%
2007	4,9%
2008	4,2%

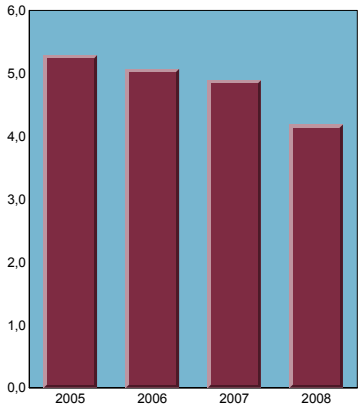
Gemiddelde koopsom in € en verandering in %

	In €	In %
2005	219.800	
2006	232.400	5,7
2007	236.200	1,6
2008	241.900	2,4

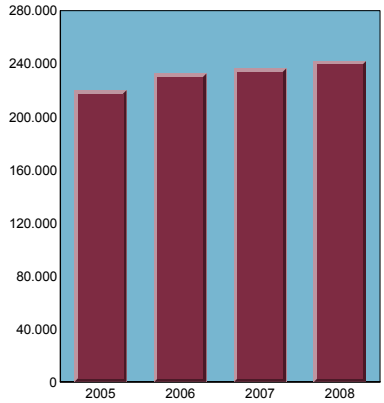
Koopwoningtransacties (aantal)



In % van het totaal aantal koopwoningen



Gemiddelde koopsom (in €)

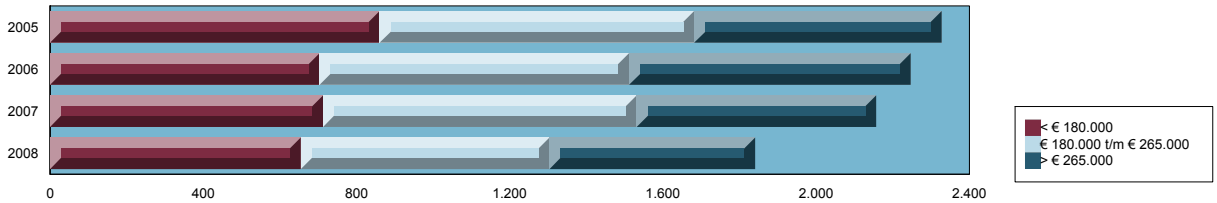


Koopwoningtransacties 2007 en 2008 naar prijsklassen (absoluut)

	2007	2008
< € 180.000	713	655
€ 180.000 t/m € 265.000	819	649
> € 265.000	625	537
Totaal	**2.157**	**1.841**

Koopwoningtransacties 2007 en 2008 naar prijsklassen (in %)

	2007	2008
< € 180.000	33,1	35,6
€ 180.000 t/m € 265.000	38,0	35,3
> € 265.000	29,0	29,2
Totaal	**100,0**	**100,0**

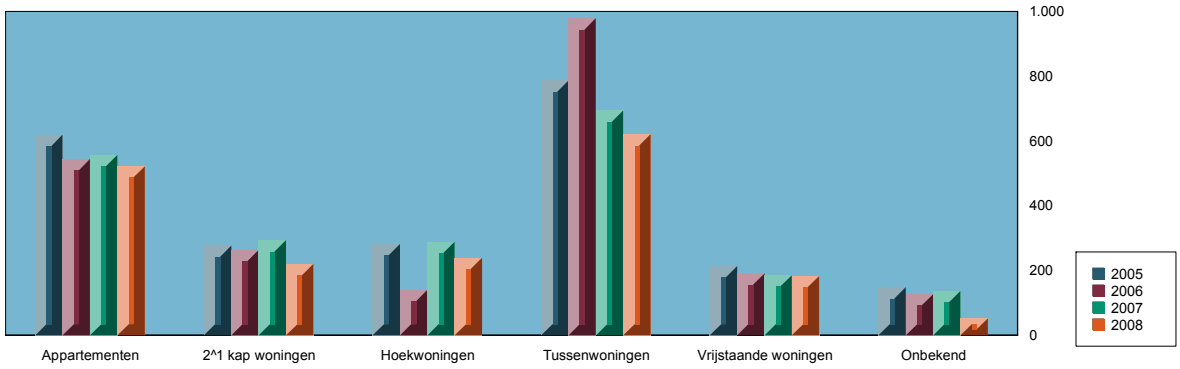


Koopsector Maastricht en Mergelland: Woningtransacties - woningtype

Koopwoningtransacties naar woningtype

	Aantal		In % van het totaal aantal koopwoningen		In % van totaal	
	2007	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**
Appartementen	557	522	14,6	11,0	25,8	28,4
2^1 kapwoningen	294	221	3,3	2,8	13,6	12,0
Hoekwoningen	289	240	4,6	3,4	13,4	13,0
Tussenwoningen	694	621	4,9	4,0	32,2	33,7
Vrijstaande woningen	186	184	2,4	2,6	8,6	10,0
Onbekend	137	53	6,0	4,6	6,4	2,9
Totaal	**2.157**	**1.841**	**4,9**	**4,2**	**100,0**	**100,0**

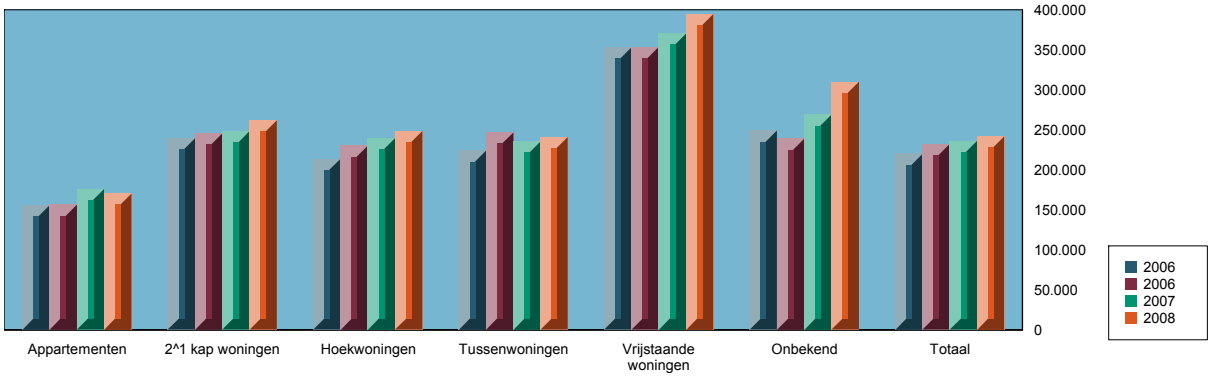
Aantal koopwoningtransacties naar woningtype



Gemiddelde koopsom naar woningtype (in €) / **Aantal transacties naar woningtype**

	2007	2008	2007-2008 Abs.	2007-2008 In %	2007	2008	2007-2008 Abs.	2007-2008 In %
Appartementen	176.100	170.400	-5.700	-3,2	557	522	-35	-6,3
2^1 kap woningen	248.500	261.900	13.500	5,4	294	221	-73	-24,8
Hoekwoningen	239.500	248.700	9.100	3,8	289	240	-49	-17,0
Tussenwoningen	235.400	241.100	5.600	2,4	694	621	-73	-10,5
Vrijstaande woningen	370.400	395.000	24.600	6,6	186	184	-2	-1,1
Onbekend	269.000	310.200	41.200	15,3	137	53	-84	-61,3
Totaal	**236.200**	**241.900**	**5.700**	**2,4**	**2.157**	**1.841**	**-316**	**-14,6**

Gemiddelde koopsom naar woningtype (in €)



Koopsector Maastricht en Mergelland: Woningtransacties - gemeentevergelijking

Koopwoningtransacties 2008

	Aantal
Eijsden	97
Gulpen-Wittem	102
Maastricht	1.143
Margraten	81
Meerssen	192
Vaals	94
Valkenburg a/d Geul	132
Totaal	**1.841**

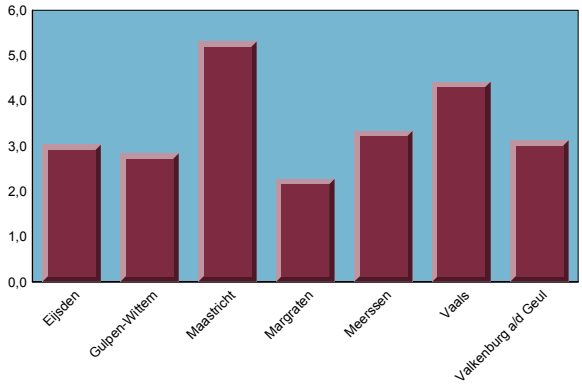
In % van het totaal aantal koopwoningen 2008

	In %
Eijsden	3,0
Gulpen-Wittem	2,8
Maastricht	5,3
Margraten	2,3
Meerssen	3,3
Vaals	4,4
Valkenburg a/d Geul	3,1
Totaal	**4,2**

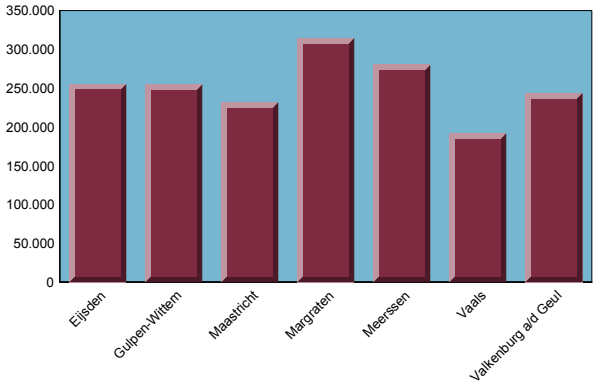
Gemiddelde koopsom 2008

	In €
Eijsden	255.500
Gulpen-Wittem	254.900
Maastricht	231.900
Margraten	314.600
Meerssen	280.000
Vaals	192.000
Valkenburg a/d Geul	243.900
Totaal	**241.900**

Koopwoningtransacties in % van het totaal aantal koopwoningen 2008



Gemiddelde koopsom in 2008



Ranglijst Top 10 Limburgse gemeenten (koopwoningtransacties in 2008)

	In %	Abs.
Maastricht	5,3	1.143
Heerlen	5,2	1.035
Roermond	4,5	587
Venlo	4,5	1.012
Vaals	4,4	94
Sittard-Geleen	4,3	1.062
Meijel	4,0	60
Weert	3,9	507
Kerkrade	3,6	426
Landgraaf	3,6	388

Ranglijst Top 10 Limburgse gemeenten (gemiddelde koopsom in 2008)

	In €
Mook en Middelaar	323.600
Margraten	314.600
Meijel	280.800
Nederweert	280.800
Meerssen	280.000
Arcen en Velden	274.000
Kessel	266.100
Gennep	261.900
Sevenum	260.200
Bergen Lb	257.800

Koopsector Maastricht en Mergelland: Aanbod koopwoningen - totaal

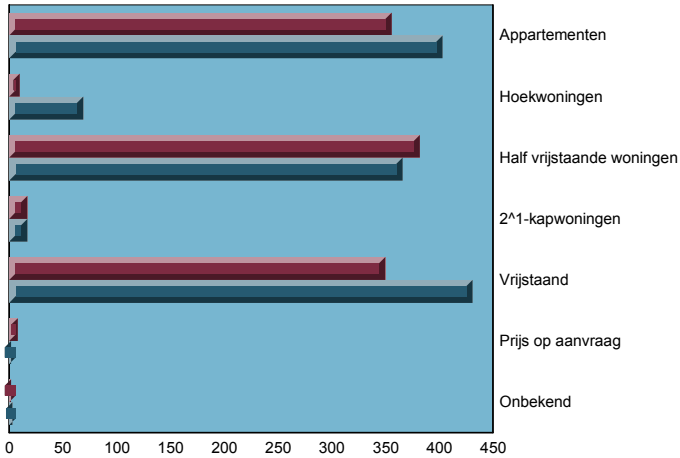
Aanbod koopwoningen

	Aantal
31-12-2007	1.391
31-12-2008	1.574

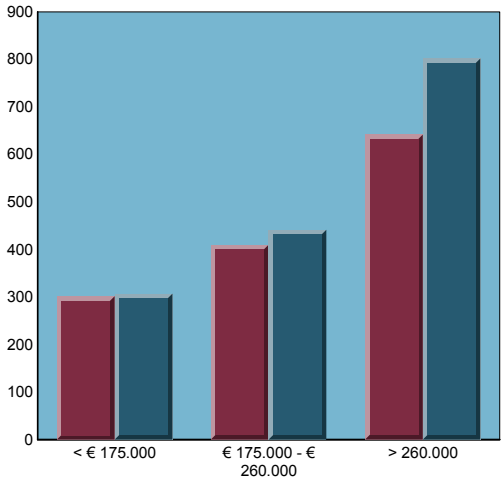
In % van het totaal aantal koopwoningen

	In %
31-12-2007	3,1%
31-12-2008	3,5%

Aanbod koopwoningen naar woningtype (aantal)



Aanbod koopwoningen naar prijsklasse (aantal)



Aanbod koopwoningen 31-12-2008 naar woningtype (aantal en in %)

	31-12-2007	31-12-2008
Appartementen	356	403
Tussenwoningen	274	285
Hoekwoningen	10	69
Halfvrijstaande woningen	382	366
2^1-kapwoningen	17	17
Vrijstaande woningen	350	431
Onbekend	2	3
Totaal	**1.391**	**1.574**

Aanbod koopwoningen 31-12-2008 naar prijsklasse (aantal en in %)

	31-12-2007	31-12-2008
< € 175.000	302	307
€ 175.000 - € 260.000	410	442
> € 260.000	642	802
Prijs op aanvraag	37	23
Totaal	**1.391**	**1.574**

Koopsector Maastricht en Mergelland: Aanbod koopwoningen - gemeentevergelijking

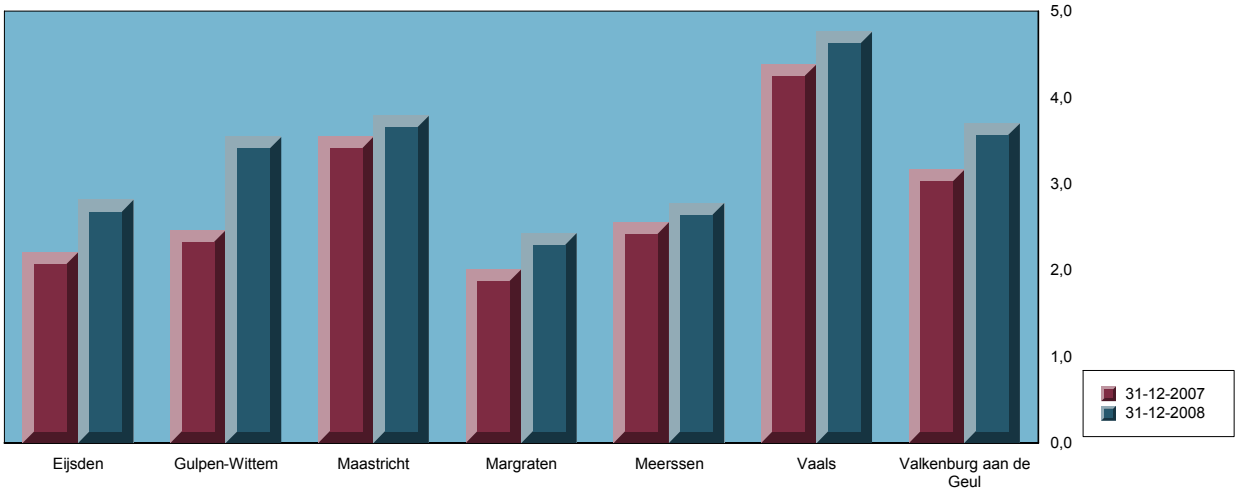
Aanbod koopwoningen

	31-12-2007	31-12-2008
Eijsden	72	92
Gulpen-Wittem	98	141
Maastricht	761	818
Margraten	80	97
Meerssen	148	161
Vaals	94	102
Valkenburg aan de	138	163
Totaal	**1.391**	**1.574**

In % van het totaal aantal koopwoningen

	31-12-2007	31-12-2008
Eijsden	2,2	2,8
Gulpen-Wittem	2,5	3,5
Maastricht	3,5	3,8
Margraten	2,0	2,4
Meerssen	2,6	2,8
Vaals	4,4	4,8
Valkenburg aan de	3,2	3,7
Totaal	**3,1**	**3,5**

Aanbod koopwoningen naar gemeente (in % van het totaal aantal koopwoningen)



Ranglijst Top 10 Limburgse gemeenten (aanbod koopwoningen, 31-12-2008)

	In %	Aantal
Kerkrade	5,7	665
Heerlen	5,1	1.029
Venlo	4,9	1.111
Vaals	4,8	102
Roerdalen	4,6	287
Echt-Susteren	4,6	423
Brunssum	4,4	355
Sittard-Geleen	4,3	1.070
Roermond	4,2	551
Weert	4,2	564

Ranglijst Low 10 Limburgse gemeenten (aanbod koopwoningen, 31-12-2008)

	In %	Aantal
Sevenum	1,9	45
Gennep	2,0	85
Mook en Middelaar	2,2	53
Margraten	2,4	97
Nederweert	2,4	105
Meijel	2,6	42
Leudal	2,7	299
Stein	2,7	213
Venray	2,8	262
Meerssen	2,8	161

6

Plancapaciteiten

Maastricht en Mergelland

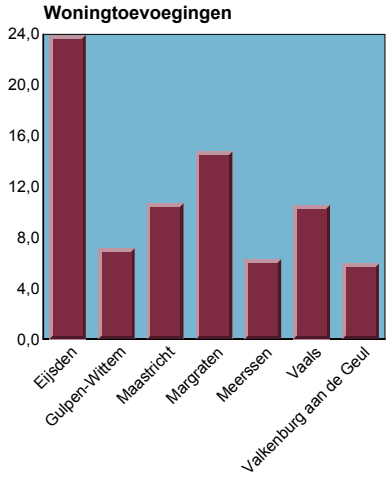
Plancapaciteiten Maastricht en Mergelland: totaal - toevoegingen en onttrekkingen

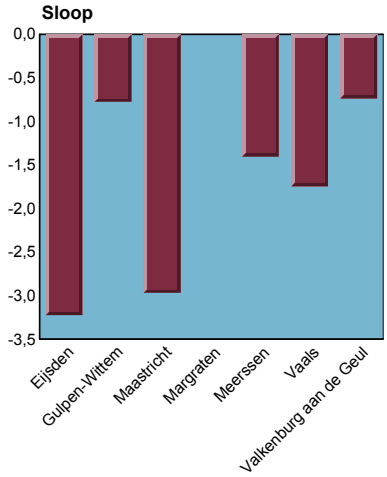
Totaal aantal plannen (woningtoevoegingen en sloop), per 31-12-2008 (absoluut en in % van de totale woningvoorraad)

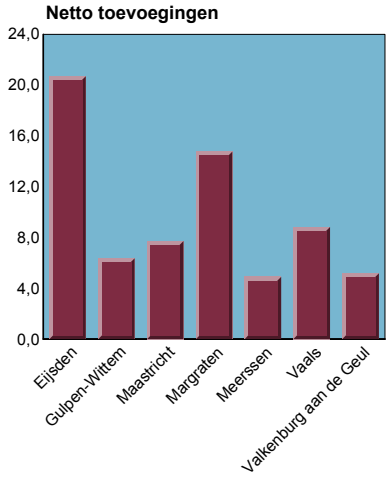
	Woningvoorraad per 31-12-2008	Woningtoevoegingen		Sloop		Netto toevoeging	
		Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Eijsden	4.589	1.098	23,9	-148	-3,2	950	20,7
Gulpen-Wittem	6.326	452	7,1	-49	-0,8	403	6,4
Maastricht	58.699	6.268	10,7	-1.741	-3,0	4.527	7,7
Margraten	5.544	818	14,8	0	0	818	14,8
Meerssen	8.190	516	6,3	-115	-1,4	401	4,9
Vaals	4.750	502	10,6	-83	-1,7	419	8,8
Valkenburg aan de Geul	7.592	450	5,9	-56	-0,7	394	5,2
Totaal	**95.690**	**10.104**	**10,6**	**-2.192**	**-2,3**	**7.912**	**8,3**

Het aantal geplande toevoegingen in de gemeente Eijsden is inclusief het totale nieuwbouwplan Poelveld (inclusief Maastrichts beleidsdeel). Het nieuwbouwplan Poelveld heeft niet alleen betrekking op de woningbouwopgave van de gemeente Eijsden , maar ook voor de gemeente Maastricht.

Totaal aantal geplande woningen per gemeente, per 31-12-2008 (in % van de totale woningvoorraad)







Ranglijst Top 10 gemeenten (woningtoevoegingen)

	In %	Abs.
Roermond	29,0	7.435
Maastricht	10,7	6.268
Heerlen	10,2	4.641
Venlo	9,9	4.116
Sittard-Geleen	6,3	2.782
Weert	13,3	2.777
Kerkrade	10,1	2.345
Venray	12,4	1.981
Stein	15,0	1.664
Helden	21,8	1.663

Ranglijst Top 10 gemeenten (sloop)

	In %	Abs.
Maastricht	-3,0	-1.741
Kerkrade	-4,5	-1.054
Heerlen	-1,8	-837
Venlo	-1,9	-770
Sittard-Geleen	-1,4	-639
Brunssum	-4,1	-572
Landgraaf	-1,1	-209
Eijsden	-3,2	-148
Stein	-1,3	-140
Meerssen	-1,4	-115

Ranglijst Top 10 gemeenten (netto toevoegingen)

	In %	Abs.
Roermond	28,7	7.348
Maastricht	7,7	4.527
Heerlen	8,4	3.804
Venlo	8,0	3.346
Weert	12,9	2.698
Sittard-Geleen	4,8	2.143
Venray	12,4	1.981
Helden	20,7	1.574
Stein	13,7	1.524
Leudal-Oost	11,5	1.400

In % = in % van de totale woningvoorraad

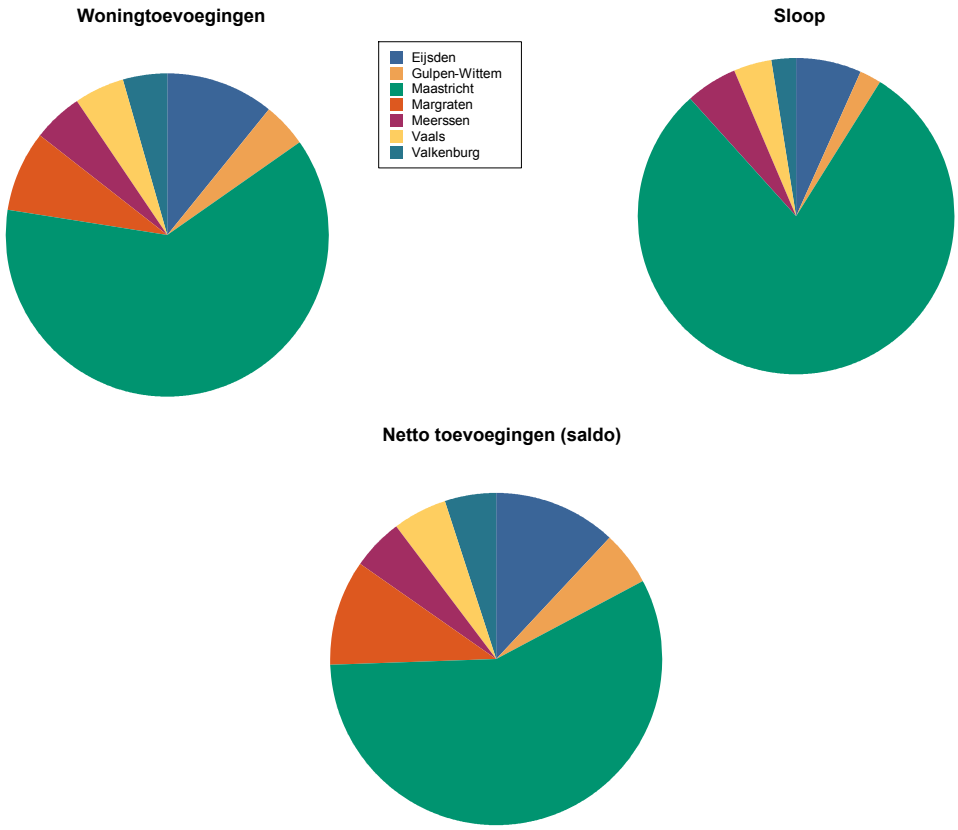
Plancapaciteiten Maastricht en Mergelland: totaal - toevoegingen en onttrekkingen

Plancapaciteiten naar stadsregio's en overige regio's, 31-12-2008

		Woningtoevoegingen		Sloop		Netto toevoeging	
		Abs.	In %	Abs.	In %	Abs.	In %
Stadsregio's	Eijsden	1.035	10%	-146	7%	889	11%
	Maastricht	6.253	62%	-1.741	79%	4.512	57%
	Meerssen	330	3%	-84	4%	246	3%
	Totaal	**7.618**	**75%**	**-1.971**	**90%**	**5.647**	**71%**
Landelijke regio's	Eijsden	63	1%	-2	0%	61	1%
	Gulpen-Wittem	452	4%	-49	2%	403	5%
	Maastricht	15	0%	0	0%	15	0%
	Margraten	818	8%	0	0%	818	10%
	Meerssen	186	2%	-31	1%	155	2%
	Vaals	502	5%	-83	4%	419	5%
	Valkenburg	450	4%	-56	3%	394	5%
	Totaal	**2.486**	**25%**	**-221**	**10%**	**2.265**	**29%**
Totaal		**10.104**	**100%**	**-2.192**	**100%**	**7.912**	**100%**

De stadsregio's zijn afgebakend op basis van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Er worden in Limburg zeven stadsregio's onderscheiden: Venlo, Venray, Weert-Nederweert, Roermond e.o., Westelijke Mijnstreek, Parkstad Limburg en Maastricht e.o. (de woonregio Maasduinen is de enige woonregio zonder stadsregio).

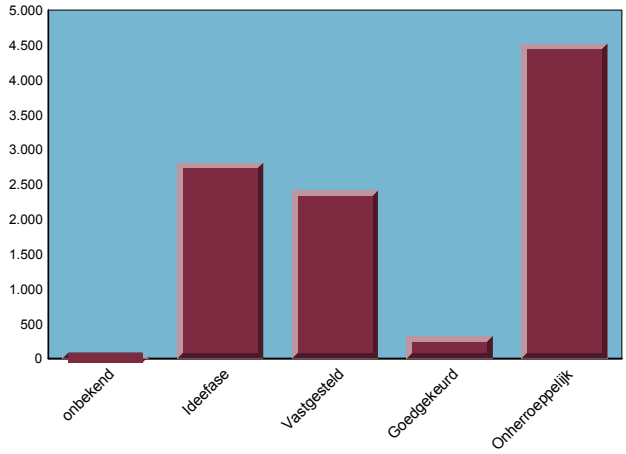
Plancapaciteiten per gemeente, 31-12-2008



Plancapaciteiten Maastricht en Mergelland: toevoegingen naar planhardheid

Plannen woningtoevoegingen naar bestemmingsplanfase, aantal geplande woningen (plannen per 31-12-2008)

	Abs.	In %
Onbekend	32	0,3
Ideefase	2.812	27,8
Vastgesteld	2.412	3,2
Goedgekeurd	326	23,9
Onherroepelijk	4.522	44,8
Totaal	**10.104**	**100,0**



'Harde' plannen woningtoevoegingen per gemeente, aantal geplande woningen (plannen per 31-12-2008)

	Abs.	In % van toevoegingen totaal	In % van woningvoorraad totaal	waarvan met bouwvergunning	
				Abs.	In %
Eijsden	198	18,0	4,3	177	89,4
Gulpen-Wittem	285	63,1	4,5	220	77,2
Maastricht	3.184	50,8	5,4	1.325	41,6
Margraten	500	61,1	9,0	41	8,2
Meerssen	135	26,2	1,6	42	31,1
Vaals	150	29,9	3,2	135	90,0
Valkenburg aan de Geul	70	15,6	0,9	43	61,4
Totaal	**4.522**	**44,8**	**4,7**	**1.983**	**43,9**

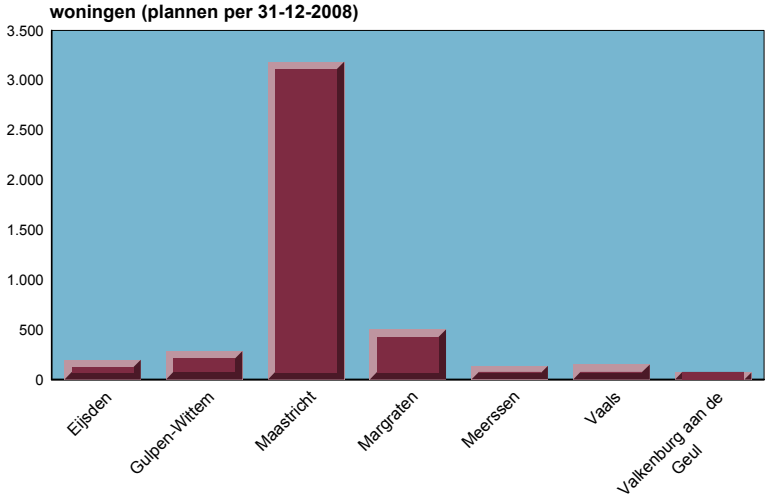
'Harde' plannen worden gedefinieerd als plannen waaraan een onherroeppelijk bestemmingsplan ten grondslag ligt, met of zonder bouwvergunning.

Ranglijst Top 10 gemeenten ('harde' plannen)

	Abs.	In %
Maastricht	3.184	5,4
Roermond	1.728	6,7
Venlo	1.523	3,7
Heerlen	1.426	3,1
Weert	1.207	5,8
Venray	1.151	7,2
Sittard-Geleen	726	1,6
Landgraaf	688	3,8
Leudal-Oost	628	5,2
Brunssum	589	4,2

In % = in % van de totale woningvoorraad

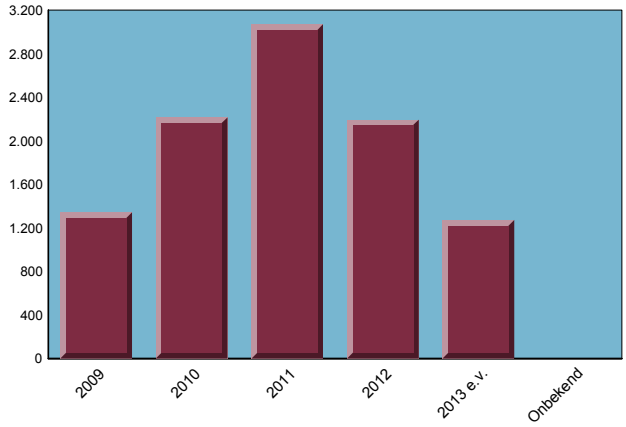
'Harde' plannen woningtoevoegingen per gemeente, aantal geplande woningen (plannen per 31-12-2008)



Plancapaciteiten Maastricht en Mergelland: toevoegingen naar verwacht realisatiejaar

Geplande woningtoevoegingen naar verwacht realisatiejaar, aantal geplande woningen (plannen per 31-12-2008)

	Abs.	In %
2009	1.344	13,3
2010	2.217	21,9
2011	3.072	30,4
2012	2.196	21,7
2013 en verder	1.273	12,6
onbekend	0	0,0
Totaal	**10.104**	**100,0**



Aantal geplande woningtoevoegingen met verwacht realisatiejaar 2009 en realisatie 2005-2008 (beleidsperiode 2005 t/m 2009) per gemeente (plannen per 31-12-2008)

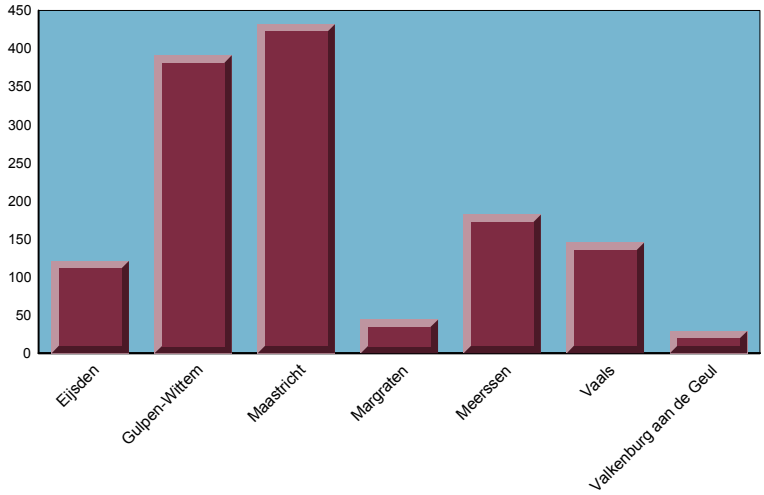
	Gepland 2009	In % van toevoegingen totaal	In % van woningvoorraad totaal	Gerealiseerde woningtoevoegingen in 2005-2008	Gepland 2009 en Realisatie 2005-2008
Eijsden	121	11,0	2,6	100	221
Gulpen-Wittem	391	86,5	6,2	75	466
Maastricht	432	6,9	0,7	2.592	3.024
Margraten	44	5,4	0,8	204	248
Meerssen	182	35,3	2,2	168	350
Vaals	145	28,9	3,1	151	296
Valkenburg aan de Geul	29	6,4	0,4	249	278
Totaal	**1.344**	**13,3**	**1,4**	**3.539**	**4.883**

Ranglijst Top 10 gemeenten Limburg (verwacht realisatiejaar 2009)

	Abs.	In %
Heerlen	1.201	2,6
Roermond	901	3,5
Maastricht	432	0,7
Gulpen-Wittem	391	6,2
Kerkrade	367	1,6
Sittard-Geleen	347	0,8
Weert	346	1,7
Venray	261	1,6
Echt-Susteren	250	1,8
Venlo	244	0,6

In % = in % van de totale woningvoorraad

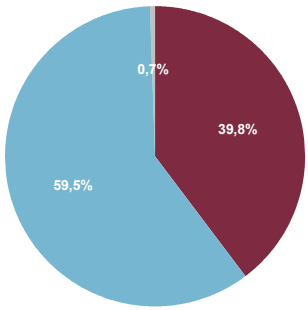
Aantal geplande woningtoevoegingen met verwacht realisatiejaar 2009 per gemeente (plannen per 31-12-2008)



Plancapaciteiten Maastricht en Mergelland: toevoegingen naar eigendom, type en prijs

Geplande woningtoevoegingen naar eigendom, aantal geplande woningen (plannen per 31-12-2008)

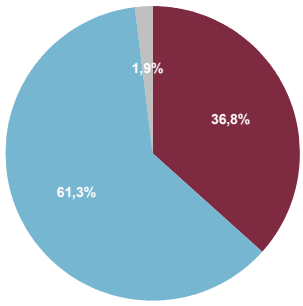
	Abs.	In %
Huurwoningen	4.025	39,8
Koopwoningen	6.011	59,5
Onbekend	68	0,7
Totaal	**10.104**	**100,0**



Huurwoningen	39,8%
Koopwoningen	59,5%
Onbekend	0,7%
Totaal:	100,0%

Geplande woningtoevoegingen naar type woning, aantal geplande woningen (plannen per 31-12-2008)

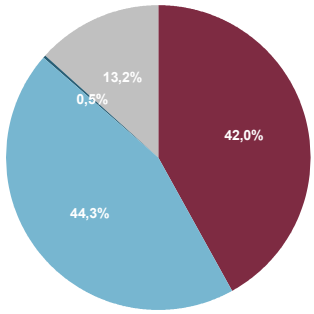
	Abs.	In %
Eengezinswoningen	3.718	36,8
Meergezinswoningen	6.198	61,3
Onbekend	188	1,9
Totaal	**10.104**	**100,0**



Eengezinswoningen	36,8%
Meergezinswoningen	61,3%
Onbekend	1,9%
Totaal:	100,0%

Geplande woningtoevoegingen huurwoningen naar prijs, aantal geplande woningen (plannen per 31-12-2008)

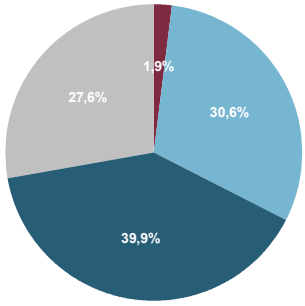
	Abs.	In %
< € 535,-	1.691	42,0
€ 535,- tot € 632,-	1.782	44,3
> € 632,-	19	0,5
Onbekend	533	13,2
Totaal	**4.025**	**100,0**



< € 535,-	42,0%
€ 535,- tot € 632,-	44,3%
> € 632,-	0,5%
Onbekend	13,2%
Totaal:	100,0%

Geplande woningtoevoegingen koopwoningen naar prijs, aantal geplande woningen (plannen per 31-12-2008)

	Abs.	In %
< € 180.000,-	113	1,9
€ 180.000 tot € 265.000,-	1.838	30,6
> € 265.000,-	2.398	39,9
Onbekend	1.662	27,6
Totaal	**6.011**	**100,0**

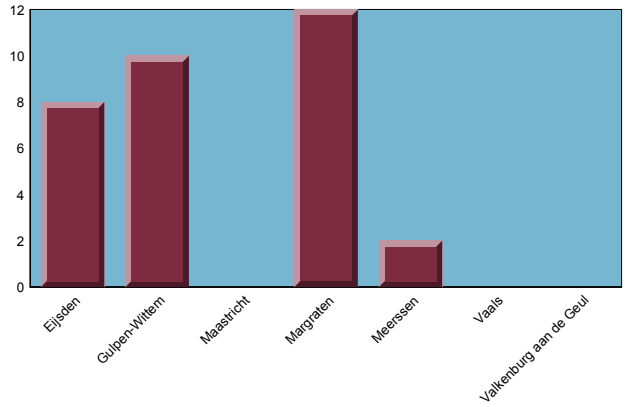


< € 180.000,-	1,9%
€ 180.000,- tot € 265.000,-	30,6%
> € 265.000,-	39,9%
Onbekend	27,6%
Totaal:	100,0%

Plancapaciteiten Maastricht en Mergelland: toevoegingen en specifiek beleid - Woningen buiten contour met provinciaal kwaliteitsinstrumentarium

Plancapaciteiten woningtoevoegingen "buiten de contour met provinciaal kwaliteitsinstrumentarium" per regio, (plancapaciteiten per 31-12-2008)

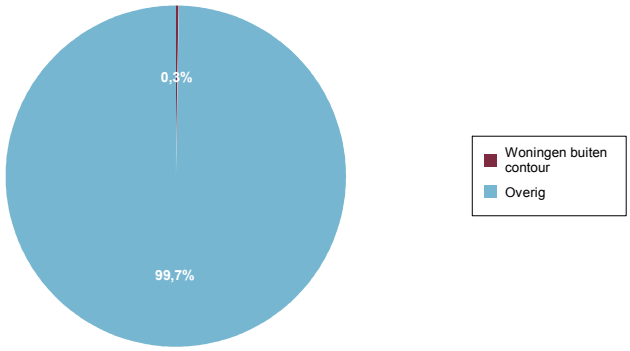
	Abs.	In % van toevoegingen totaal
Eijsden	8	0,7
Gulpen-Wittem	10	2,2
Maastricht	0	0,0
Margraten	12	1,5
Meerssen	2	0,4
Vaals	0	0,0
Valkenburg aan de Geul	0	0,0
Totaal	**32**	**0,3**



Ranglijst Top 10 gemeenten Limburg (geplande woningen)

	Abs.	In %
Helden	237	3,1
Maasbree	219	4,4
Arcen en Velden	122	3,4
Venray	71	0,4
Echt-Susteren	70	0,5
Horst aan de Maas	62	0,5
Leudal-Oost	59	0,5
Maasgouw	48	0,5
Bergen LB	47	0,9
Weert	41	0,2

In % = in % van de totale woningvoorraad



Ranglijst Top 10 plannen "buiten de contour met provinciaal kwaliteitsinstrumentarium" in de regio, per 31-12-2008

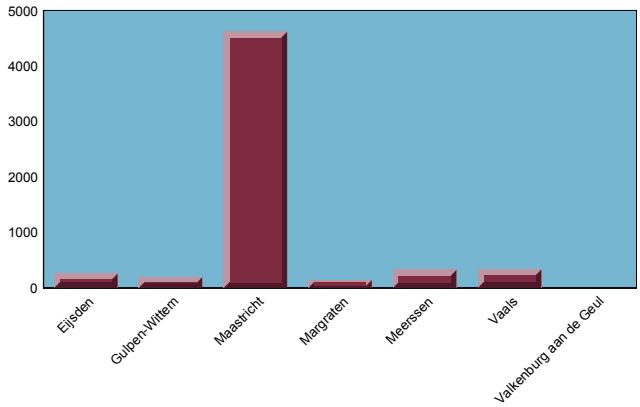
		Aantal
Blankenberg	Margraten	5
Foreldorado (RvR)	Gulpen-Wittem	5
Honthem (RvR Mingels)	Margraten	5
herbestemming Kapelkesstraat 70 (ruimte	Eijsden	4
Pinckaers Op den Dries (ruimte voor	Eijsden	4
Cartils (RvR)	Gulpen-Wittem	3
Raar ong. (Hermens)	Meerssen	2

Onder deze beleidscategorie vallen woningen die gerealiseerd worden of zijn buiten de contour en met provinciaal kwaliteitsinstrumentarium. De volgende soort woningen vallen onder deze categorie:
- VORm woningen
- Gebiedsontwikkelingswoningen
- Bom+ woningen
- Ruimte voor Ruimte woningen Z-Limburg
- Ruimte-voor-Ruimte woningen N- en M-Limburg

Plancapaciteiten Maastricht en Mergelland: toevoegingen en specifiek beleid - nultredenwoningen

Plancapaciteiten nultredenwoningen per gemeente, aantal nultredenwoningen (plancapaciteiten per 31-12-2008)

	Abs.	In % van toevoegingen totaal
Eijsden	256	23,3
Gulpen-Wittem	195	43,1
Maastricht	4.618	73,7
Margraten	140	17,1
Meerssen	325	63,0
Vaals	329	65,5
Valkenburg aan de Geul	0	0,0
Totaal	**5.863**	**58,0**

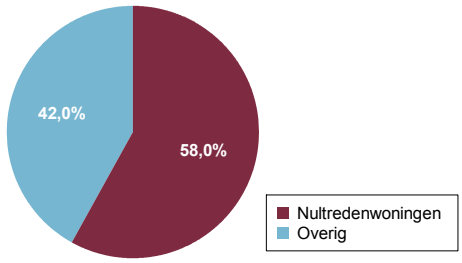


'Harde' plancapaciteiten nultredenwoningen per gemeente, (plancapaciteiten per 31-12-2008)

	Abs.	In % van nultredenwoningen totaal
Eijsden	68	26,6
Gulpen-Wittem	167	85,6
Maastricht	2.263	49,0
Margraten	68	48,6
Meerssen	111	34,2
Vaals	84	25,5
Valkenburg aan de Geul	0	
Totaal	**2.761**	**47,1**

'Harde' plancapaciteiten nultredenwoningen: Aantal nultredenwoningen in het kader van plancapaciteiten waaraan een onherroepelijk bestemmingsplan ten grondslag ligt.

Plancapaciteiten nultredenwoningen ten opzichte van de totale plancapaciteiten



Ranglijst Top 10 plannen nultredenwoningen in de regio, per 31-12-2008

		Aantal
Nieuwbouw Campus	Maastricht	520
Belvédère/Boschpoort: Stadszicht	Maastricht	466
Belvédère/Boschpoort: Steilrand	Maastricht	450
Stadstraverse	Maastricht	348
Belvédère/Boschpoort: Sphinx locatie	Maastricht	248
Geusseltpark	Maastricht	200
Locatie W1,W2,W3,W4 Busselruwe	Maastricht	161
Von Clermontpark	Vaals	150
Belvédère/Boschpoort: Nutsbedrijven/Lindenkruis loca	Maastricht	140
Nieuwbouw woningen winkelcentrum Brusselsepoort	Maastricht	140

Ranglijst Top 10 gemeenten Limburg (plancapaciteiten nultredenwoningen per 31-12-2008)

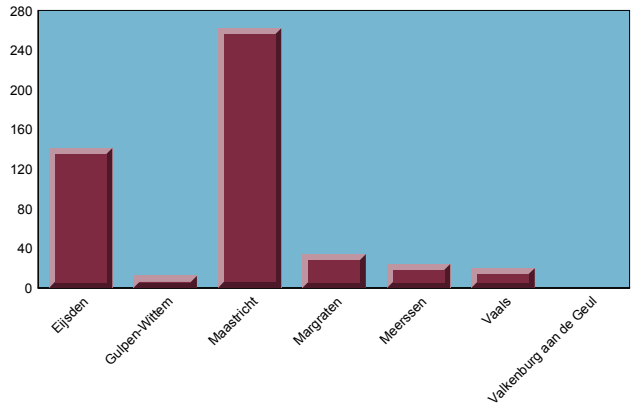
	Abs.	In %
Maastricht	4.618	7,9
Roermond	2.509	9,8
Venlo	1.783	4,3
Heerlen	1.711	3,8
Weert	1.199	5,7
Sittard-Geleen	949	2,1
Helden	638	8,4
Stein	606	5,5
Venray	580	3,6
Brunssum	572	4,1

In % = in % van de totale woningvoorraad

Plancapaciteiten Maastricht en Mergelland: toevoegingen en specifiek beleid - zorgwoningen

Plancapaciteiten zorgwoningen per gemeente, aantal zorgwoningen (plancapaciteiten per 31-12-2008)

	Abs.	In % van toevoegingen totaal
Eijsden	141	12,8
Gulpen-Wittem	12	2,7
Maastricht	262	4,2
Margraten	34	4,2
Meerssen	24	4,7
Vaals	20	4,0
Valkenburg aan de Geul	0	0,0
Totaal	**493**	**4,9**

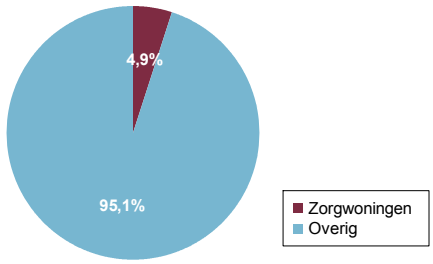


'Harde' plancapaciteiten zorgwoningen per gemeente, (plancapaciteiten per 31-12-2008)

	Abs.	In % van zorgwoningen totaal
Eijsden	41	29,1
Gulpen-Wittem	2	16,7
Maastricht	262	100,0
Margraten	24	70,6
Meerssen	24	100,0
Vaals	0	0,0
Valkenburg aan de Geul	0	
Totaal	**353**	**71,6**

'Harde' plancapaciteiten zorgwoningen: Aantal zorgwoningen in het kader van plancapaciteiten waaraan een onherroepelijk bestemmingsplan ten grondslag ligt.

Plancapaciteiten zorgwoningen ten opzichte van de totale plancapaciteiten



Ranglijst Top 10 plannen zorgwoningen in de regio, per 31-12-2008

		Aantal
Nieuwbouw fase I Zorgcentrum Achter de Hoven (70 extran	Maastricht	76
Nieuwbouw fase II Zorgcentrum Achter de Hoven (74 extra	Maastricht	72
Nieuwbouw aanleunwoningen Providentia	Maastricht	64
Veldje (Centrumplan)	Eijsden	60
winkelcentrum (Centrumplan)	Eijsden	40
Terrein Brouwers	Margraten	24
Bakvliet (Centrumplan)	Eijsden	23
Heukelstraat	Maastricht	20
Zuid-Oost	Vaals	20
De Bron (Centrumplan)	Eijsden	18

Ranglijst Top 10 gemeenten Limburg (plancapaciteiten zorgwoningen per 31-12-2008)

	Abs.	In %
Heerlen	411	0,9
Venlo	361	0,9
Weert	311	1,5
Sittard-Geleen	309	0,7
Maastricht	262	0,4
Kerkrade	256	1,1
Roermond	221	0,9
Bergen LB	219	4,2
Helden	200	2,6
Landgraaf	183	1,0

In % = in % van de totale woningvoorraad