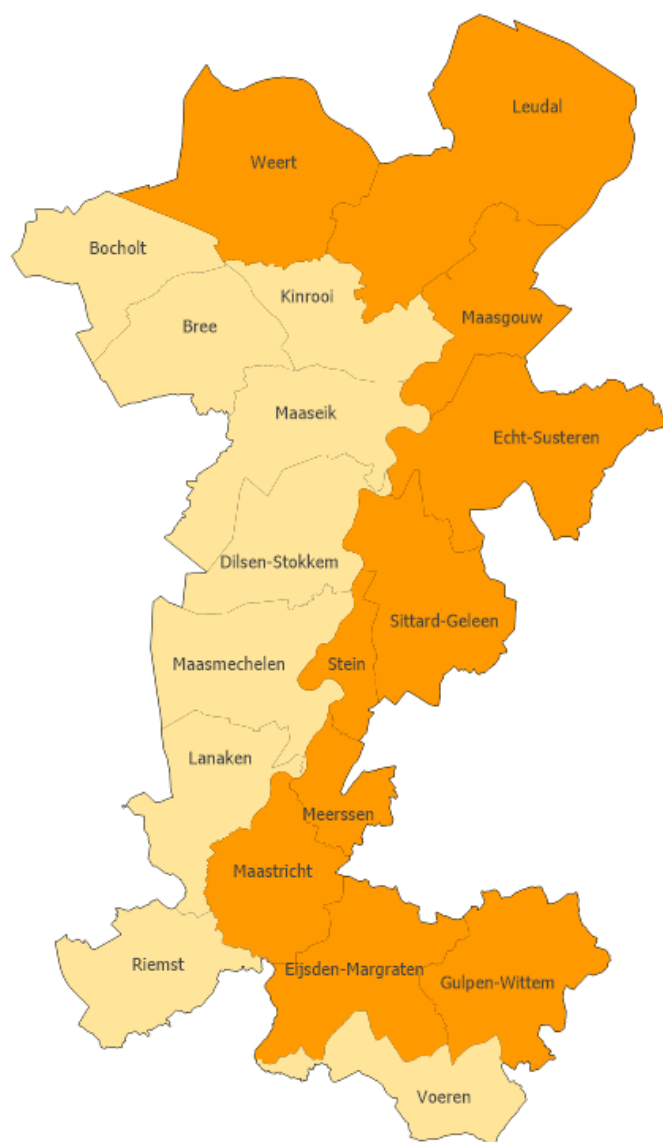


GRENSOVERSCHRIJDENDE WOONMONITOR BELGISCH- EN NEDERLANDS-LIMBURG



Datum download: 2017-11-13

Colofon

Dit rapport is een realisatie van de dienst Wonen i.s.m. het Steunpunt Sociale Planning, provincie Limburg (B) en het Cluster Wonen en Leefomgeving, provincie Limburg (NL). De data werden bezorgd door verschillende dataleveranciers, vermeld bij de cijfers. Dit rapport wordt automatisch gegenereerd op basis van de laatste beschikbare cijfers.

INHOUD

VOORWOORD

Algemene gegevens van de deelnemers

SAMENVATTING

ANALYSE EN BESPREKING

Demografie

- Groei en krimp in de regio, met grote lokale verschillen aan weerszijden van de grens
- Tegen 2030 wordt een kleine afname (-2,1%) van de totale bevolking in de grensregio verwacht
- Vergrijzing zet zich verder door
- Verzilvering: sterkere toename 80-plussers
- Ontgroening: aandeel kinderen en jongeren neemt af

Huishoudens

- Minder personen, meer huishoudens
- Sterke toename van één- en tweepersoonshuishoudens

Grensbewegingen / Migratie

- Bevolkingsgroei of -krimp vooral gestuurd door het internationale migratiesaldo
- Globaal is de instroom van Nederlanders in Belgische grensgemeenten afgenomen, doch nog steeds groter dan hun terugkeer naar Nederland
- Belgen en Nederlanders bij de burens

Wonen

- Meer appartementen en minder eengezinswoningen
- Het aantal vrijstaande woningen blijft toenemen
- Belgen zijn vaker eigenaar van hun woning dan Nederlanders
- De leeftijd van de woningen is vergelijkbaar aan beide zijden van de grens
- Gemiddeld 3,7% of een totaal van 7.433 leegstaande woningen in de Nederlandse grensgemeenten
- Hoe waardevast is de woningmarkt in de grensregio?
- 24,9% van al de woningen in de Nederlandse grensgemeenten is een sociale huurwoning, aan Belgische zijde is dit 5,8%

Woningvoorraadontwikkeling

- Plan capaciteit in de Nederlandse grensgemeenten inzichtelijk
- Verschillende regelgeving rond bouwvergunningen

Behoefteraming

- Aan Belgische zijde groeit het aantal woonegelegenheden sneller dan het aantal huishoudens
- In Nederlandse grensgemeenten bestaat een evenwicht tussen het aantal woonegelegenheden en private huishoudens

Voetnoten

Bronnen

VOORWOORD

Vanaf 2004 is een samenwerking tot stand gekomen tussen o.a. de provincies Belgisch- en Nederlands-Limburg en de gemeenten Maastricht, Lanaken en Riemst op het gebied van grensoverschrijdend wonen.

In een bestuurlijk overleg d.d. 22 april 2016 hebben wij de wens geuit om de woonmonitoring te verruimen tot alle Limburgse gemeenten waar beide provincies aan elkaar grenzen. Het doel is relevante kennis van de woningmarkt voor de Limburgse grensgemeenten op systematische wijze te verkrijgen, te delen en te vergroten door samenwerking. Op basis van deze kennis wordt gekeken of er verbanden of belangen zijn om ontwikkelingen, plannen en beleid ten aanzien van de woningmarkt op elkaar af te stemmen. Dit vanuit een gezamenlijk belang om te kunnen voorzien in een woningaanbod dat aansluit bij de woningbehoefte in de grensgemeenten.

Met de voorliggende rapportage wordt in dit kader de eerste steen gelegd voor deze monitor.

Voor deze rapportage zijn indicatoren geselecteerd waarvan de gegevens in beide landen kunnen worden verkregen uit algemeen toegankelijke bronnen. De Nederlandse gemeenten ontvangen de gegevens van E,til uit Maastricht. De Belgische gemeenten maken gebruik van gegevens beschikbaar in verschillende databanken en verzameld door het Steunpunt Sociale Planning van de provincie Limburg.

In totaal bestrijkt deze woonmonitor een gebied met een oppervlakte van 1.341 km² en telt een bevolking van 611.892 inwoners. Maastricht is de inwonersterkste gemeente in het monitorgebied.

De indicatoren zijn verdeeld in drie categorieën: bevolking, woningvoorraad en woningvoorraadontwikkeling. In de categorie bevolking nemen we de totale bevolking, de bevolking per leeftijdsgroep en herkomst, evenals de huishoudens en migraties in aanmerking. De categorie woningvoorraad geeft informatie over de totale woningvoorraad, incl. een onderverdeling naar huur- en koopwoningen, de leegstand en gemiddelde verkoopprijzen. De woningvoorraadontwikkeling geeft informatie over toevoegingen en onttrekkingen en de plancapaciteit. Ten slotte werd een confrontatie tussen vraag en aanbod besproken.

Voor deze eerste rapportage is de periode 2007-2016 onder de loep genomen.



Daan Prevoo
gedeputeerde Wonen
provincie Limburg (NL)



Frank Smeets
gedeputeerde Wonen
provincie Limburg (B)



Inge Moors
gedeputeerde Ruimtelijke
Ordening provincie Limburg
(B)

Algemene gegevens van de deelnemers (2017)

	Gemeente	Oppervlakte (km²)	Aantal inwoners	Bevolkingsdichtheid (inwoners per km²)
Zuid-Limburg (NL)	Eijsden-Margraten	78,41	25.297	323
	Gulpen-Wittern	73,36	14.337	195
	Maastricht	60,13	122.753	2.041
	Meerssen	27,7	19.072	689
	Stein	22,8	25.059	1.099
	Sittard-Geleen	80,58	93.319	1.158
Midden-Limburg (NL)	Echt-Susteren	104,62	31.815	304
	Maasgouw	58,12	23.774	409
	Leudal	164,91	35.878	218
	Weert	105,54	49.574	470
Totaal (NL)		776,17	440.878	568
Noord-Limburg (B)	Bocholt	59,34	12.949	218
	Bree	64,96	15.911	245
Maasland (B)	Kinrooi	54,76	12.277	224
	Maaseik	76,91	25.233	328
	Dilsen-Stokkem	65,61	20.310	310
	Maasmechelen	76,28	37.813	496
	Lanaken	59,00	25.800	437
Zuid-Limburg (B)	Riemst	57,88	16.592	287
	Voeren	50,63	4.129	82
Totaal (B)		565,37	171.014	302
Totaal (NL + B)		1.341,54	611.892	

SAMENVATTING

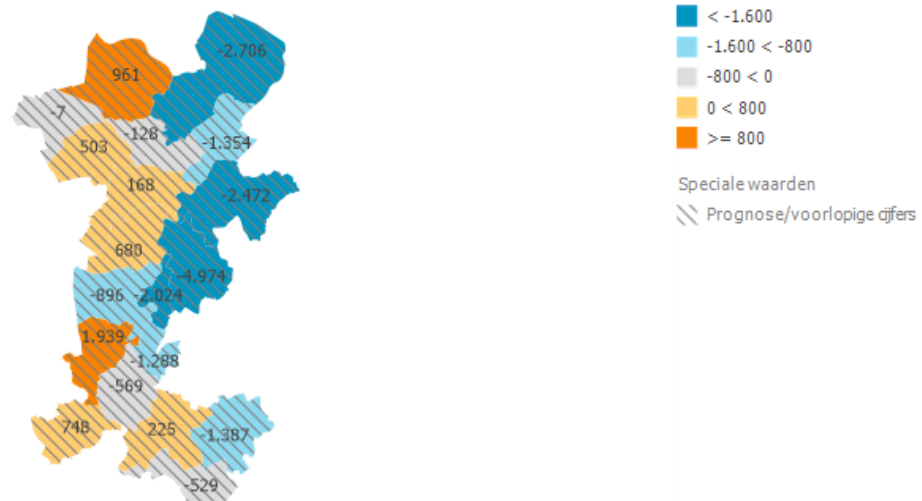
SAMENVATTING

Demografie

Groei én krimp in de regio, met grote lokale verschillen aan weerszijden van de grens

In 2016 wonen er in totaal 611.354 inwoners in de grensgemeenten van beide Limburgen. De voorbije 10 jaar is het bevolkingsaantal in de totale grensregio met 4.153 inwoners of 0,7% toegenomen. Regionaal vertaalt zich dit in groeiende Belgische gemeenten (+ 6.902) en afslankende Nederlandse gemeenten (- 2.749). Tegen 2030 is de prognose voor de regio een flinke vermindering van het bevolkingsaantal (- 13.110). De Nederlandse grensgemeenten zien hun aantal afnemen (- 15.588) terwijl, op enkele uitzonderingen na, in de meeste Belgische grensgemeenten de groei stilvalt (+ 2.478). Lokaal zijn er grote verschillen vast te stellen in de regio.

Figuur 1. Groei of krimp van het aantal inwoners tussen 2016 en 2030, per gemeente (openen in de databank)

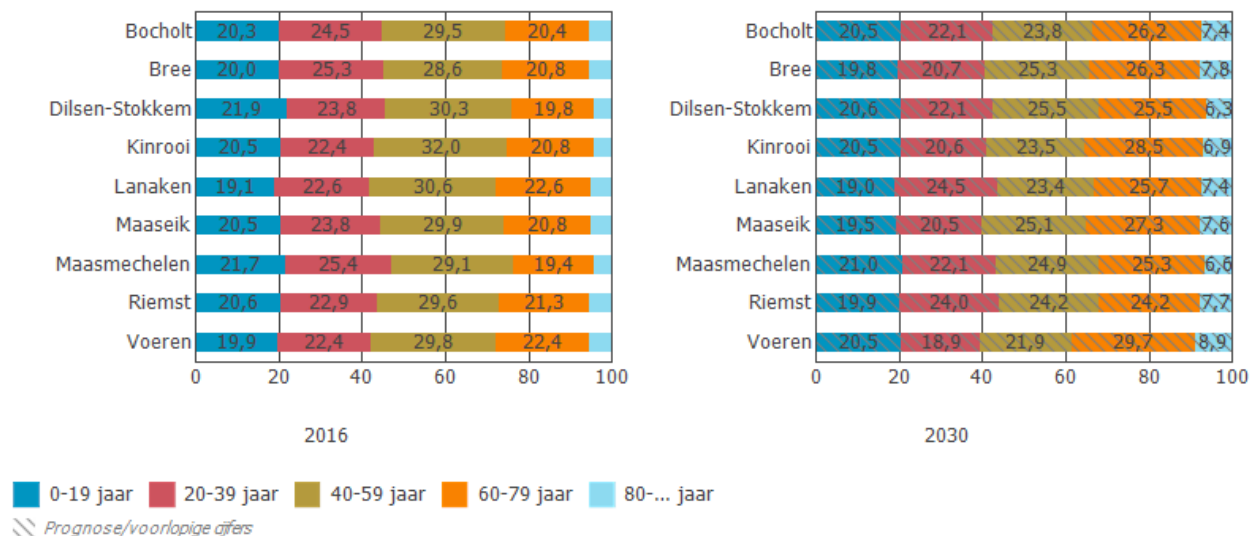


Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_prognEFF

Vergrijzen, verzilveren, maar ook ontgroenen

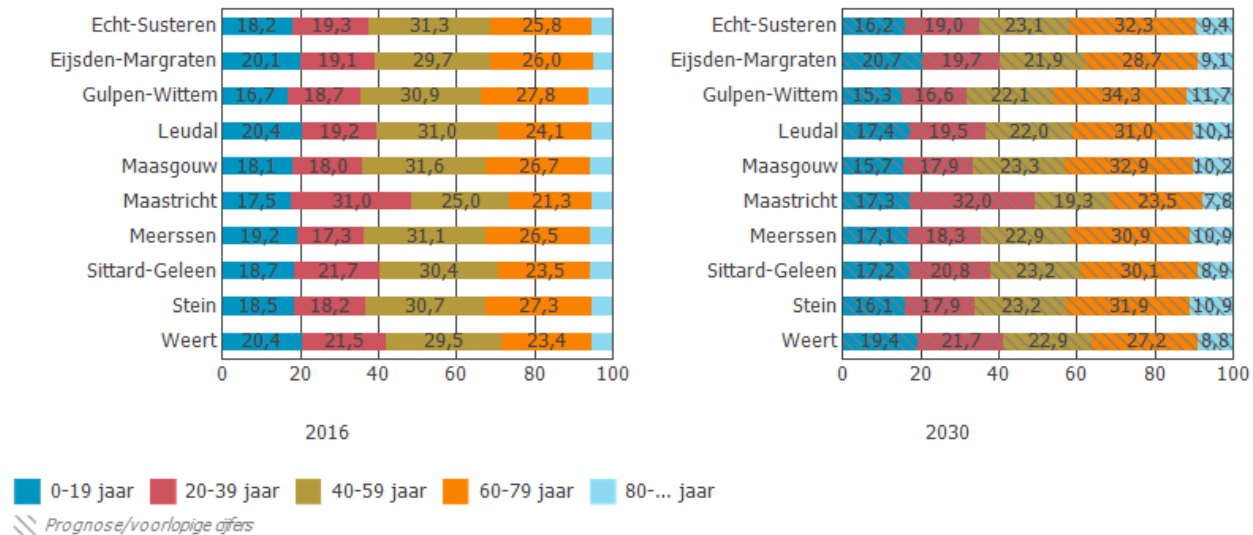
Niet enkel de aantallen, maar ook de samenstelling van de bevolking wijzigt. Samengevat kunnen we stellen dat we evolueren naar meer grijs en minder groen. De volgende jaren groeit het aantal 60-plussers in de Limburgse grensgemeenten uit tot ruim een kwart van de bevolking. Aan Nederlandse zijde is tegen 2030 in een meerderheid van de grensgemeenten zelfs meer dan 40% van de bevolking een 60-plusser. In vijf van deze gemeenten is zelfs meer dan 10% een 80-plusser. Ook aan Belgische zijde zet de vergrijzing door, al is deze nog iets minder uitgesproken.

Figuur 2. Aandeel inwoners naar 20-jaren leeftijdsklasse, per Belgische gemeente, in 2016 en 2030



Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_prognEFF

Figuur 3. Aandeel inwoners naar 20-jaren leeftijdsklasse, per Nederlandse gemeente, in 2016 en 2030

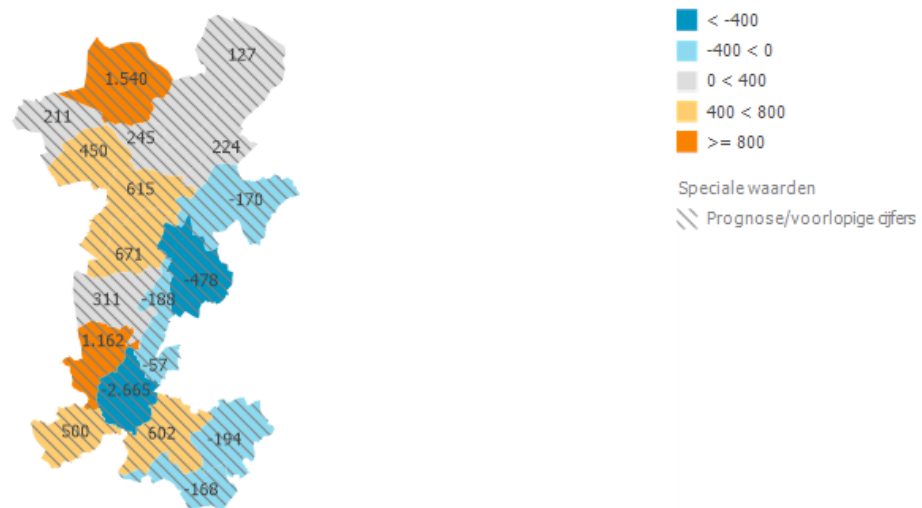


Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_prognff

Minder inwoners, meer huishoudens

Ondanks de bevolkingsafname aan Nederlandse zijde groeit tussen 2007 en 2015 het aantal huishoudens. De toenemende gezinsverdunding speelt hierin zeker een rol. De bijkomende huishoudens zijn op enkele uitzonderingen na, zowel in de voorbije periode (2007-2015) als in de toekomst (prognose tot 2030), bijna uitsluitend alleenwonenden en tweepersoonshuishoudens. Voor de toekomst geven de open¹ prognosecijfers tot 2030 aan dat de groei van het aantal huishoudens in de grensregio stilvalt of zelfs afneemt. Dit laatste manifesteert zich voornamelijk in de Nederlandse grensgemeenten: het totaal aantal huishoudens neemt aan Nederlandse zijde tussen 2015 en 2030 af met 1.260 huishoudens, terwijl het totaal aan huishoudens in de Belgische grensgemeenten in deze periode aangroeit met 3.997 huishoudens. In de gesloten prognoses², waar enkel rekening gehouden wordt met het natuurlijke saldo van de bevolking, is deze toename aan Belgische zijde ongeveer 500 huishoudens kleiner.

Figuur 4. Groei of krimp van het aantal huishoudens tussen 2015 en 2030, per gemeente (openen in de databank)



Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_prognff

Bevolkingsgroei of -krimp sterk gestuurd door het internationale migratiesaldo

De bevolkingsgroei op basis van geboorten, overlijdens en verhuisc Bewegingen, neemt in alle grensgemeenten geleidelijk af tegen 2015. Het internationale migratiesaldo neemt geleidelijk af in de Belgische grensgemeenten en kent een sterke groei in de Nederlandse grensgemeenten van de regio. Een mogelijke, maar zeker niet de enige verklaring hierbij is de inschrijving van de studenten in Maastricht in het bevolkingsregister sinds 2010: niet EU-studenten moeten zich inschrijven, EU-studenten kunnen zich inschrijven. Deze internationale migratie heeft een positieve invloed op het totale bevolkingsaantal van de Nederlandse grensgemeenten.

Migratie van Nederlanders naar België stagneert

De instroom van Nederlanders in Belgische grensgemeenten is afgenomen, doch nog steeds groter dan hun terugkeer naar Nederland. Tussen 2010 en 2015 vestigden in totaal 5.328 personen met de Nederlandse nationaliteit zich in de Belgische grensgemeenten. In dezelfde periode vertrokken uit deze gemeenten 4.438 personen met de Nederlandse nationaliteit terug naar Nederland. Dit geeft een positief saldo van 890 nieuwe personen met de Nederlandse nationaliteit die zich vestigden tussen 2010 en 2015 in de negen Belgische grensgemeenten.

In totaal wonen er 21.763 personen met de Nederlandse nationaliteit in de Belgische grensgemeenten in 2016. Eén derde van deze Nederlanders zijn tussen de 45 en 64 jaar.

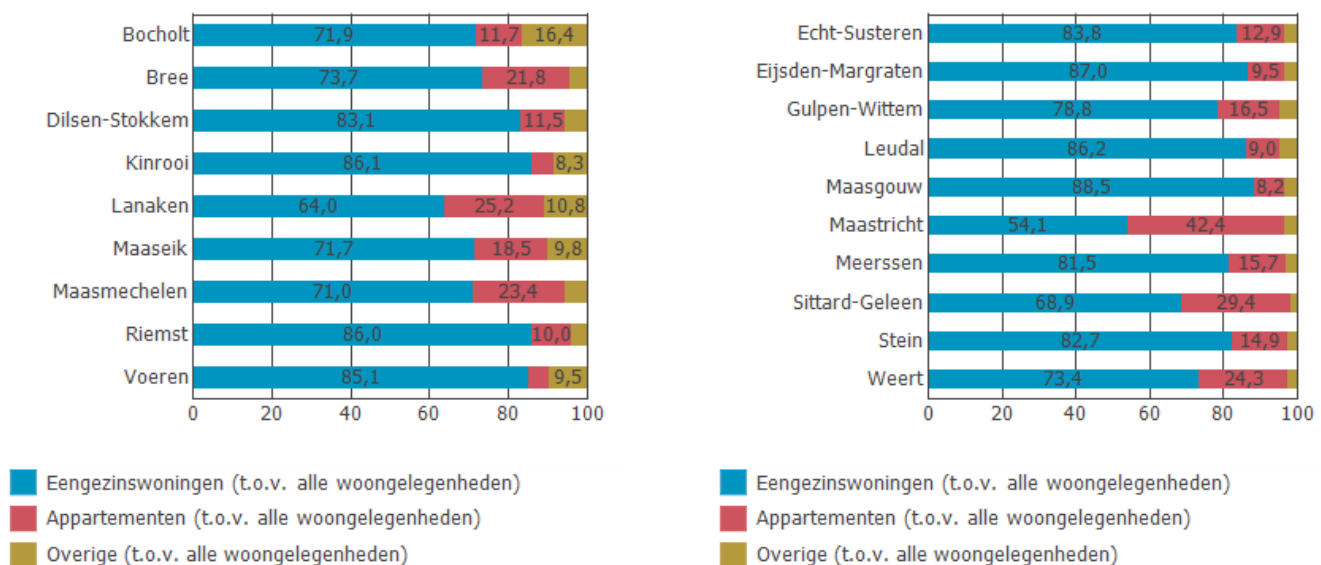
Wonen

In 2016 zijn er in totaal 279.230 woongelegenheden in de grensregio. Deze zijn opgesplitst in 201.677 woongelegenheden in de Nederlandse grensgemeenten en 77.553 in de Belgische grensgemeenten.

Tussen 2009 en 2016 zijn er 12.950 woongelegenheden bijgekomen in de grensregio, waarvan 7.561 aan Nederlandse zijde en 5.389 aan Belgische zijde. Lokaal zijn er grote verschillen vast te stellen.

Het aandeel appartementen is in beide landsdelen toegenomen, doch in mindere mate in de Nederlandse gemeenten. Hoewel het aantal eengezinswoningen ook nog toenam, nam hun aandeel t.o.v. alle woningen af. Bij de eengezinswoningen is ruim de helft in de Belgische gemeenten een open bebouwing, vergeleken met één derde aan Nederlandse zijde.

Figuur 5. Verhouding eengezinswoningen, appartementen en overige per Belgische en Nederlandse gemeente in 2016



Bron: BE:kadaster_NL:etil_cvr

Bron: BE:kadaster_NL:etil_cvr

Belgen zijn vaker eigenaar van hun woning: in 2011 wordt 74,6% van de woningen in de Belgische grensgemeenten bewoond door de eigenaar, tegenover 60,6% in de Nederlandse grensgemeenten. Recentere gegevens zijn enkel voor Nederlandse gemeenten beschikbaar en tonen aan dat het aandeel eigenaars afneemt tot 59,1% in 2017.

De leeftijd van de woningen is vergelijkbaar aan beide zijden van de grens: 1/3de van de gebouwen in de totale grensregio is gebouwd voor 1961, 1/3de in de periode 1962-1981 en 1/3de na 1981. Dit bouwjaar kan een indicatie geven over de kwaliteit, comfort, duurzaamheid en aangepastheid van de woning.

Leegstand heeft gevolgen voor de woningmarkt. Momenteel zijn leegstandscijfers enkel bekend voor de Nederlandse grensgemeenten: gemiddeld 3,7% of een totaal van 7.433 woningen staat leeg in de Nederlandse grensgemeenten.

Verkoopprijzen van zowel eengezinswoningen als van appartementen zijn tussen 2008 en 2016 duurder geworden in de Belgische grensgemeenten. In de Nederlandse grensgemeenten zijn de gemiddelde prijzen voor eengezinswoningen gedaald met een dieptepunt in 2014. De prijzen voor appartementen zijn er eerder stabiel gebleven.

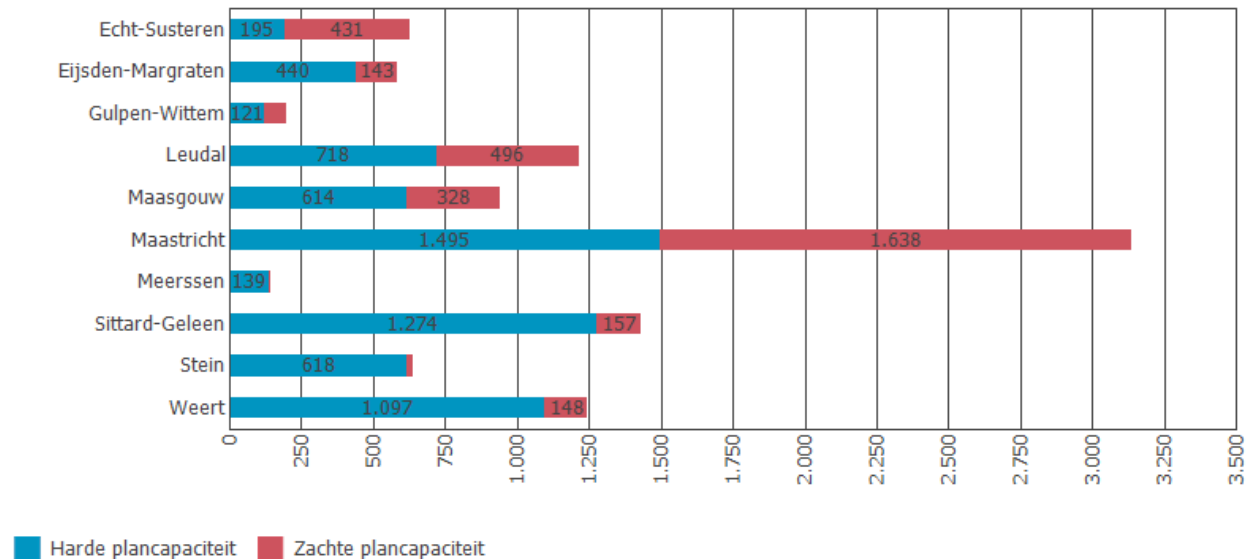
De grensregio telt in totaal 54.809 sociale huurwoningen. Hiervan staan er 50.297 in de Nederlandse grensgemeenten (24,9% van alle woningen) en 4.512 in de Belgische grensgemeenten (5,8% van alle woningen). Waar in België het aantal sociale woningen toenam in de periode 2008-2016 met 509 sociale woningen, neemt dit aantal aan Nederlandse zijde af met 2.200 woningen.

Woningvoorraadontwikkeling

De plancapaciteit is de totale capaciteit voor het aantal in de toekomst te realiseren zelfstandige woningen. Hieronder vallen toevoegingen als gevolg van nieuwbouw en toevoegingen als gevolg van verbouwingen (woningopsplitsingen) of functiewijzigingen. Deze gegevens zijn momenteel niet beschikbaar voor de Belgische grensgemeenten.

De totale plancapaciteit plant 10.157 bijkomende zelfstandige woningen in de Nederlandse gemeenten (2017). Van deze plancapaciteit zijn 6.711 bijkomende woningen omschreven als harde plancapaciteit. Echter werken de Nederlandse grensgemeenten sinds enkele jaren toe naar een meer realistische, zowel kwantitatief als ook kwalitatief bij de vraag passende omvang en opbouw van de plancapaciteit.

Figuur 6. Plancapaciteit per Nederlandse gemeente (openen in de databank)



Bron: NL:etil_pcm

In 2015 zijn in de totale grensregio 2.157 bouwvergunningen toegekend voor de nieuwbouw van bijkomende woonegelegenheden, waarvan 1.491 in de Nederlandse grensgemeenten en 666 in de Belgische grensgemeenten. Voor de Belgische grensgemeenten kunnen de bouwvergunningen opgedeeld worden naar woningtype: 315 vergunningen voor een eengezinswoning, 283 voor appartementen en 68 "overige". In deze laatste categorie zijn woonegelegenheden in o.a. handelshuizen, bedrijven met woningen en vakantiewoningen opgenomen.

Behoefteraming

Aan Belgische zijde groeit het aantal woonegelegenheden sneller dan het aantal huishoudens

Hoewel aan Belgische zijde het aantal huishoudens steeds minder snel toeneemt, is deze trend nog niet vertaald in het aanbod aan woonegelegenheden. Het verschil tussen het woningaanbod en het aantal private huishoudens neemt dan ook toe: van 9,7% meer woningen dan huishoudens in 2007 tot 11,0% in 2015. Het is van belang dat gemeenten het gebruik van woningen kunnen opvolgen, of het hier over effectieve leegstand gaat en om hierop tijdig in te spelen.

Ook in de komende jaren zal de groei van het aantal huishoudens in deze gehele regio steeds minder sterk zijn. Daarenboven zijn er lokaal grote verschillen waarneembaar. Het opvolgen van evoluties van vraag en aanbod zijn noodzakelijk voor gemeenten om beleidskeuzes te maken die de verhouding in evenwicht houden.

In Nederlandse grensgemeenten bestaat een evenwicht tussen het aantal woonegelegenheden en private huishoudens

Aan Nederlandse zijde van de grens zijn het aantal woningen meer in evenwicht met het aantal huishoudens. De frictieleegstand ligt hier - wanneer Maastricht niet in rekening wordt gebracht - in 2015 op 1,6%, wat iets lager is dan de algemene frictieleegstand. Doordat in Maastricht studenten worden meegeteld bij het aantal huishoudens, is het met de ons beschikbare gegevens niet mogelijk om hier een correcte vergelijking te maken.

In Nederland voorspellen de prognoses reeds binnen enkele jaren een krimp in het aantal huishoudens. Een goede opvolging is dan ook cruciaal.

ANALYSE EN BESPREKING

ANALYSE EN BESPREKING

1. Demografie

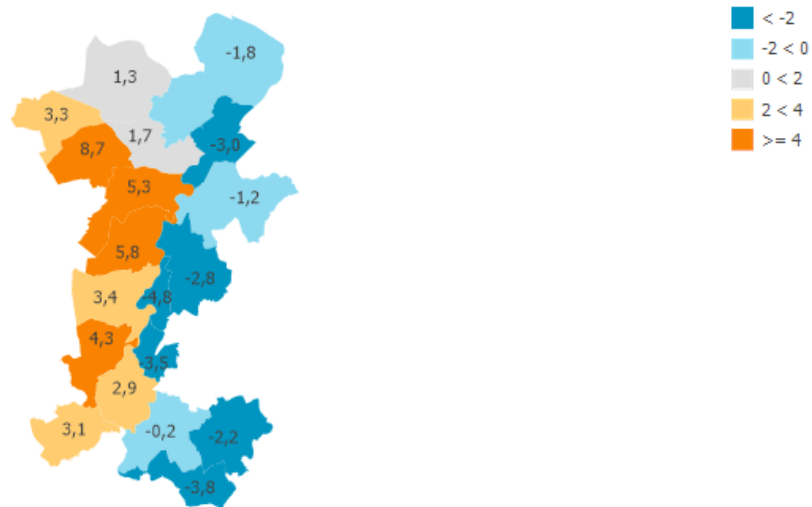
In 2016 wonen er in totaal 611.354 inwoners in de grensoverschrijdende regio Belgisch- en Nederlands- Limburg. 72,1% hiervan of 440.763 inwoners wonen in de Nederlandse grensgemeenten en 27,9% of 170.591 personen in de Belgische grensgemeenten.

Groei en krimp in de regio, met grote lokale verschillen aan weerszijden van de grens

Op Voeren na zijn het de Belgische-Limburgse grensgemeenten die hun bevolking tussen 2007 en 2016 zagen groeien. De sterkste toename is in deze periode waar te nemen in Bree (8,7%), Dilsen-Stokkem (5,8%) en Maaseik (5,3%). In de Nederlandse grensgemeenten kennen Maastricht (2,9%) en Weert (1,3%) een toename van hun bevolkingsaantal.

Al de andere Nederlandse-Limburgse grensgemeenten kregen in dezelfde periode te maken met een afname van hun bevolking. Deze afname manifesteert zich voor de periode 2007-2016 het sterkst in Stein (-4,8%). Ook de gemeenten Meerssen en Maasgouw zagen hun bevolking afnemen met respectievelijk -3,5% en -3,0%. Aan Belgische zijde kende enkel Voeren (-3,8%) een flinke terugloop van zijn bevolkingsaantal (gemeentelijke details vind je uitgebreid [in de databank](#)).

Figuur 7. Procentuele groei/krimp van het totaal aantal inwoners tussen 2007 en 2016 per grensgemeente ([openen in de databank](#))



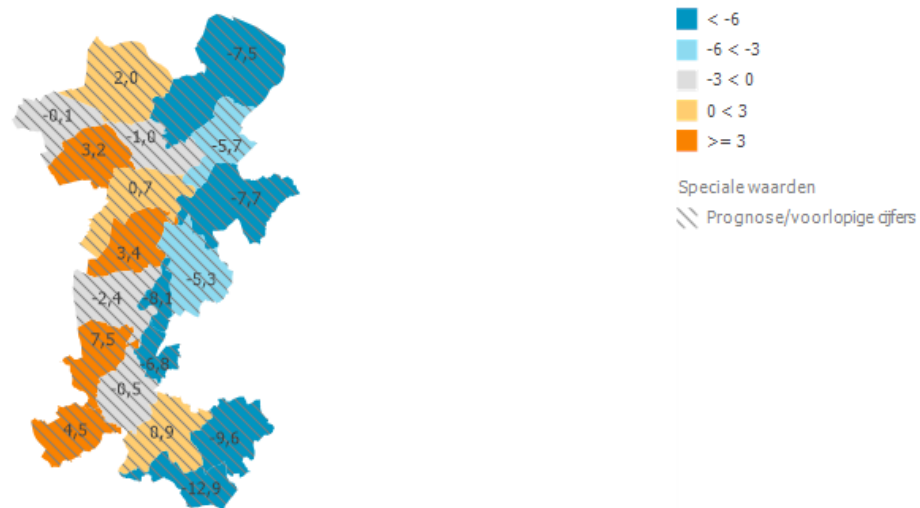
Bron: BE:adsei_demografie_NL:dbs

Tegen 2030 wordt een kleine afname (-2,1%) van de totale bevolking in de grensregio verwacht

In de open prognoses van de volgende jaren verwachten we dat in meer dan de helft van de Belgische grensgemeenten de groei van de bevolking stilvalt. Enkel voor Lanaken (7,5%), Riemst (4,5%), Dilsen-Stokkem (3,4%) en Bree (3,2%) wordt nog een betekenisvolle groei verwacht. Voor enkele gemeenten verwacht deze prognose tegen 2030 een lichte afname van de bevolking. De verwachtingen voorspellen voor Voeren procentueel de sterkste afname (-12,9%).

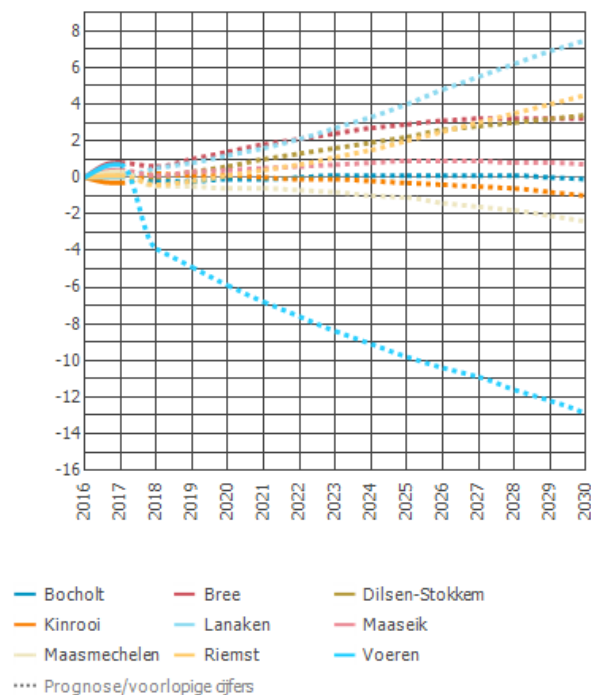
In de Nederlandse grensgemeenten geven de prognoses voor de gemeenten Gulpen-Wittem (-9,6%), Stein (-8,1%) en Echt-Susteren (-7,7%) procentueel de grootste bevolkingsdaling weer. Eijsden-Margraten en Maastricht kennen tegen 2030 een status quo in de bevolkingsaantallen, terwijl in Weert nog een kleine groei wordt verwacht.

Figuur 8. Verwachte procentuele groei/krimp van het totaal aantal inwoners tussen 2016 en 2030 per grensgemeente (openen in de databank)



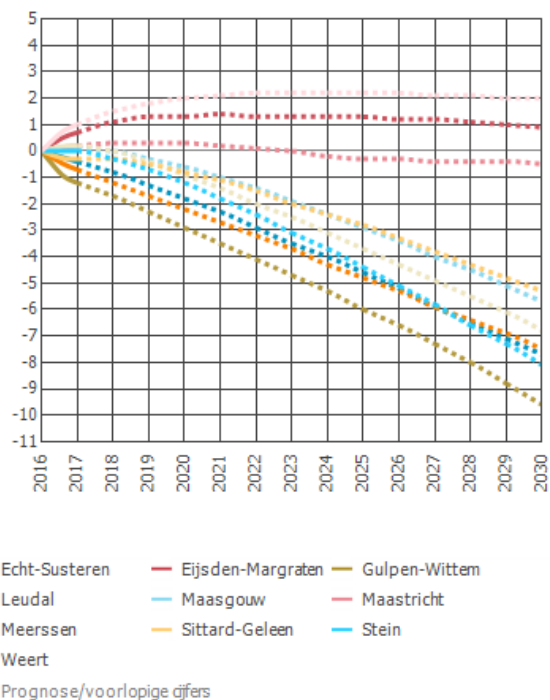
Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_progneff

Figuur 9. Verwachte procentuele groei/krimp van het totale aantal inwoners in de periode 2016-2030 per Belgische grensgemeente



Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_progneff

Figuur 10. Verwachte procentuele groei/krimp van het totale aantal inwoners in de periode 2016-2030 per Nederlandse grensgemeente



Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_progneff

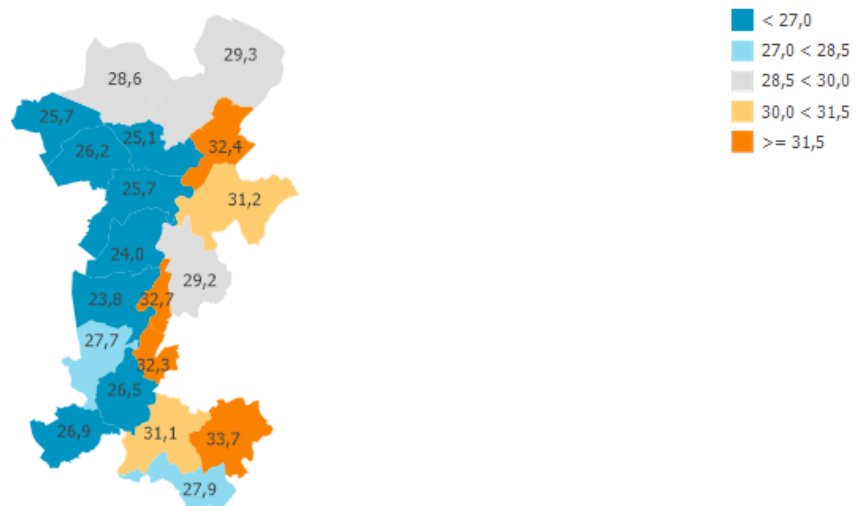
Vergrijzing zet zich verder door

Vandaag wonen er in de grensregio 172.711 60-plussers. Hiervan wonen er 129.105 in de Nederlandse grensgemeenten en 43.606 in de Belgische grensgemeenten.

Verhoudingsgewijs zijn er in de Nederlandse grensgemeenten in 2007 meer 60-plussers aanwezig dan aan Belgische zijde. Tegen 2030 neemt dit alleen maar toe.

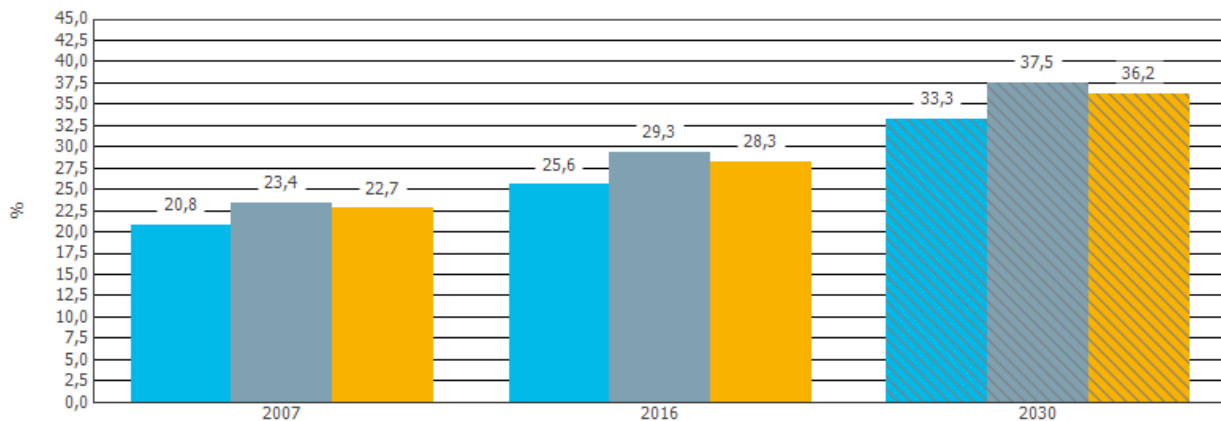
Een markante vaststelling is dat niet alleen het percentage ouderen in de Nederlandse grensgemeenten bij aanvang van onze onderzoekscijfers in 2007 al sterker is doorgezet dan aan Belgische zijde, maar ook dat in de vooruitzichten tegen 2030 dit aandeel ouderen, ondanks de sterke vergrijzing aan Belgische zijde, groter blijft in de Nederlandse grensgemeenten. In cijfers uitgedrukt is momenteel in de Nederlandse grensgemeenten 29,3% van de totale bevolking een 60-plusser. Aan Belgische zijde is dit 25,6%. Tegen 2030, oftewel binnen amper 13 jaar, zal aan Nederlandse zijde 37,5% van de totale bevolking in de grensgemeenten een 60-plusser zijn. Aan Belgische zijde is dan 33,3% van de totale bevolking in de grensgemeenten een 60-plusser. Het grootste aandeel 60-plussers vinden we tegen 2030 in Gulpen-Wittem (46,0%), Maasgouw (43,1%) en Stein (42,7%). Aan Belgische zijde zijn in 2030 Voeren (38,6%), Kinrooi (35,4%) en Maaseik (35,0%) de gemeenten met het hoogste percentage 60-plussers t.o.v. de volledige bevolking (gemeentelijke details kan je raadplegen [in de databank](#)).

Figuur 11. Aandeel 60-plussers per grensgemeente (2016) (openen in de databank)



Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_prognEFF

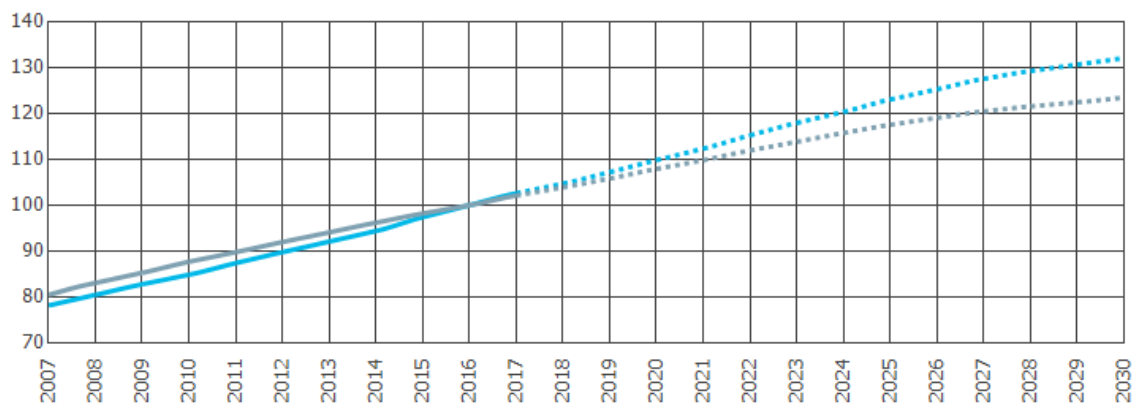
Figuur 12. Aandeel 60-plussers aan Belgische en Nederlandse zijde in 2007, 2016 en 2030 (openen in de databank)



■ Vlaamse gemeenten
 ■ Nederlandse gemeenten
 ■ Grensgemeenten
 ▨ Prognose/voorlopige cijfers

Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_prognEFF

Figuur 13. Groei van het aantal 60-plussers aan Belgische en Nederlandse zijde tussen 2007 en 2030 (2016 = 100%) (openen in de databank)

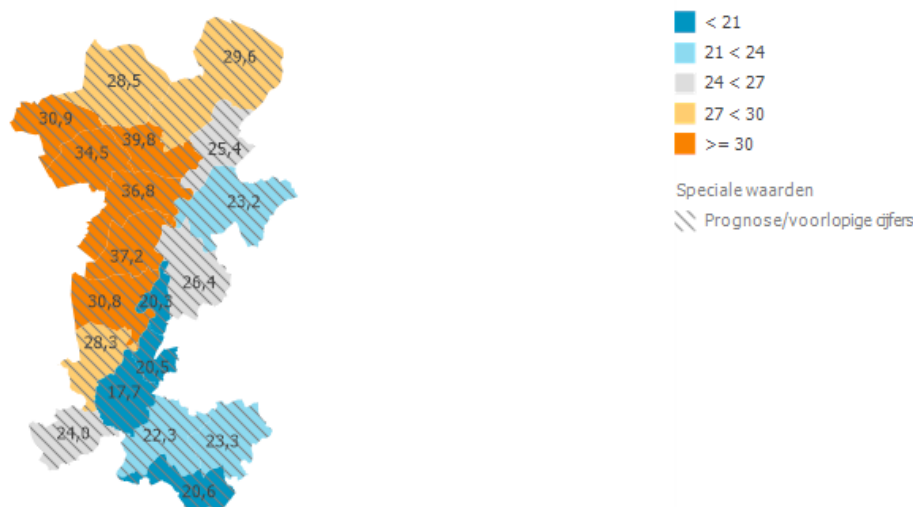


— Vlaamse gemeenten
 — Nederlandse gemeenten
 Prognose/voorlopige cijfers

Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_prognEFF

De evolutie van het aantal 60-plussers toont aan beide zijden van de grens tussen 2007 en 2016 een duidelijke vergrijzing van de bevolking aan. Een uitzondering in de regio is Maastricht. Vandaag telt de stad het laagste aandeel 60-plussers van de Nederlandse grensgemeenten en de groei blijft ook beperkt. Een mogelijke verklaring ligt bij het groot aantal studenten die in Maastricht wonen. Ook zien we hierin terug dat een grote centrumstad globaal een jongere bevolking heeft. De prognosecijfers 2016-2030 tonen een vergelijkbaar beeld.

Figuur 14. Procentuele groei van het aantal 60-plussers tussen 2016 en 2030 per grensgemeente (openen in de databank)



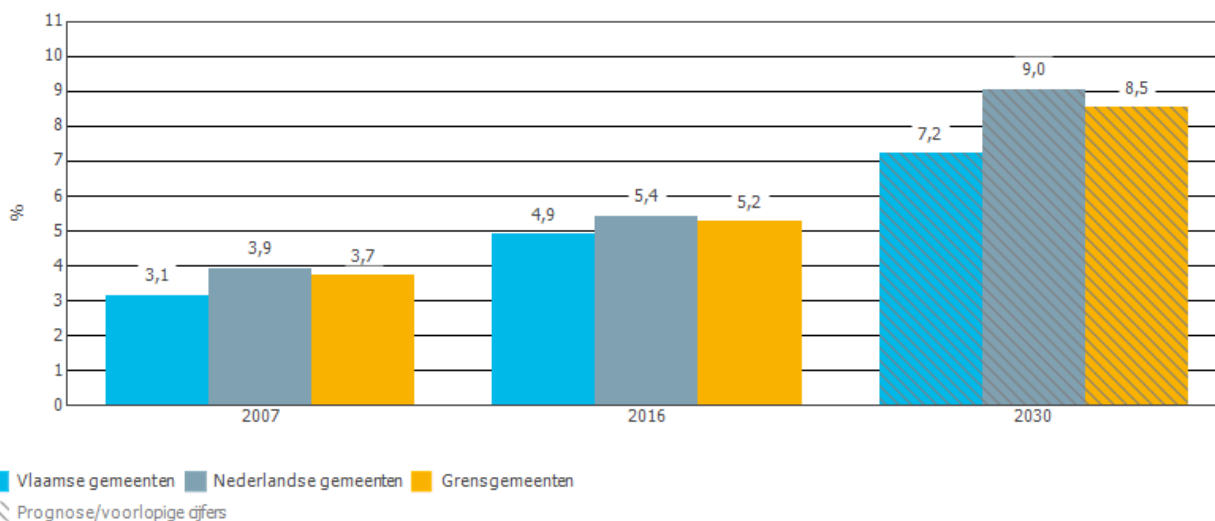
Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_progneff

Verzilvering: sterkere toename 80-plussers

Vandaag wonen er in de totale grensregio ruim 32.057 80-plussers. Zij vertegenwoordigen 5,2% van de totale bevolking. 23.748 van hen wonen in de Nederlandse grensgemeenten en 8.309 in de Belgische grensgemeenten. Zij vertegenwoordigen in hun landsdeel respectievelijk 5,4% en 4,9% van de totale bevolking, waarmee we kunnen aantonen dat het aandeel 80-plussers aan beide zijden van de grens min of meer vergelijkbaar is. De prognoses verwachten een sterke groei van deze kwetsbare bevolkingsgroep. Tegen 2030 is er in de Nederlandse grensgemeenten een echte groeispurt vast te stellen: in de gemeenten Gulpen-Wittem, Leudal, Meerssen, Stein en Maasgouw gaat de groep 80-plussers meer dan 10% van de bevolking uitmaken (gemeentelijke details in de databank).

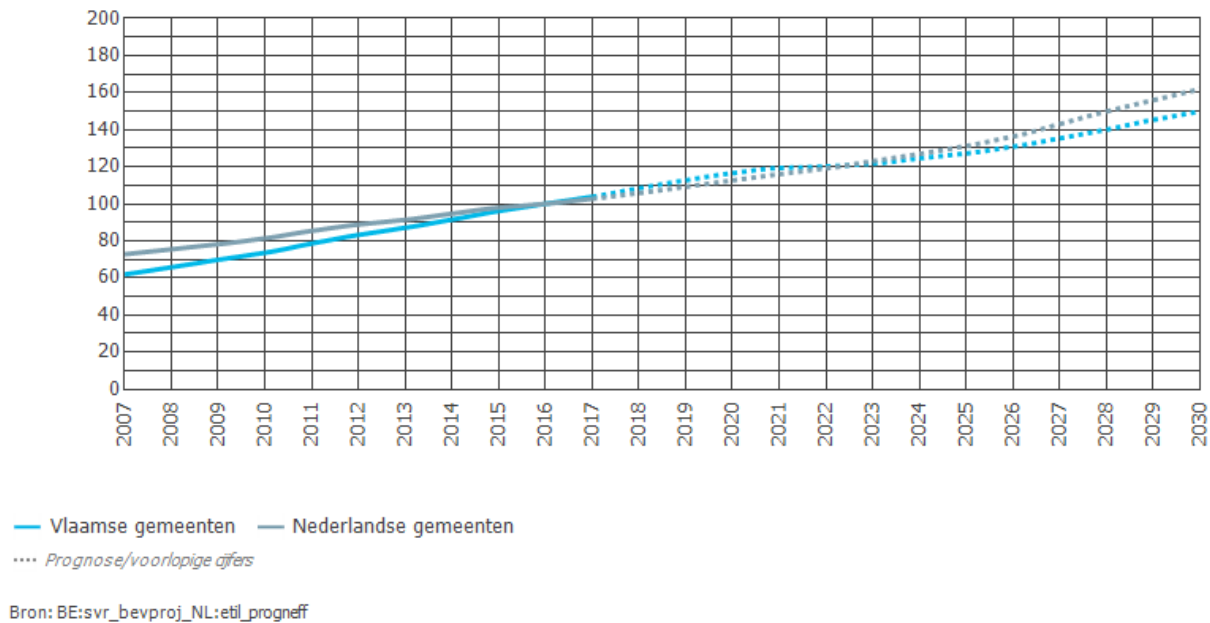
De vergrijzing van de bevolking en de wens van ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen resulteren in een groeiende behoefte aan geschikte woningen en diensten voor ouderen. Bovendien zijn de woonwensen van de nieuwe generatie ouderen gedifferentieerd. Daarnaast heeft deze vergrijzing een belangrijke weerslag op de gemeentelijke financiën. Zo merken de Belgische gemeenten dat hun inkomsten uit de aanvullende persoonsbelasting afnemen door het hoog aantal gepensioneerden. Ook voor de Nederlandse gemeenten geldt dat het aantal 65-plussers van invloed is op de hoogte van de uitkering uit het gemeentefonds.

Figuur 15. Aandeel 80-plussers aan Belgische en Nederlandse zijde in 2007, 2016 en 2030 (openen in de databank)



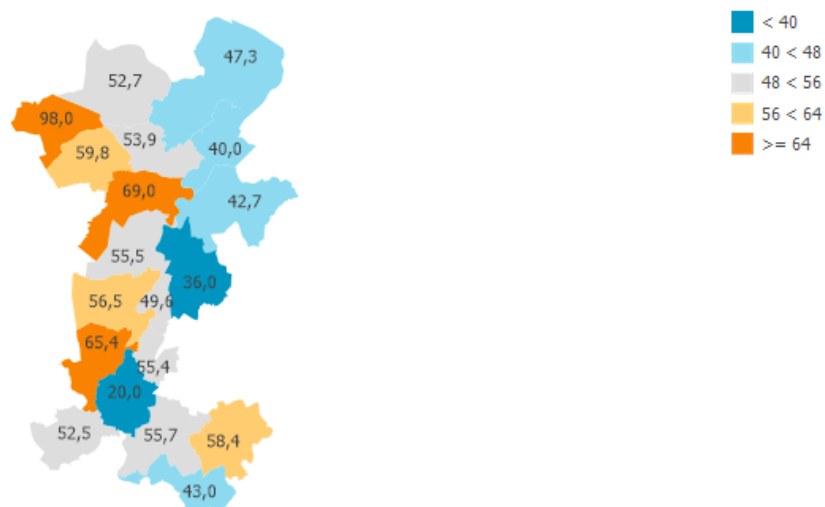
Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_progneff

Figuur 16. Groei van het aantal 80-plussers aan Belgische en Nederlandse zijde tussen 2007 en 2030 (2016 = 100%) (openen in de databank)



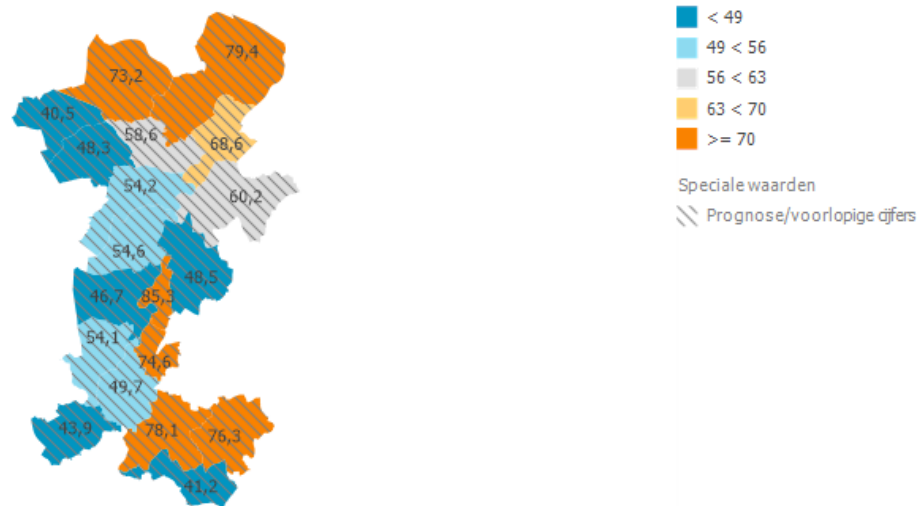
De meeste Belgische grensgemeenten hebben tussen 2007 en 2016 een inhaalbeweging gemaakt t.o.v. de reeds sterker verzilverde Nederlandse grensgemeenten. Echte uitschieters aan Belgische zijde zijn Bocholt (98,0%, oftewel een verdubbeling), Maaseik (69,0%) en Lanaken (65,4%). Aan Nederlandse zijde is deze toename iets geringer en zijn Gulpen-Wittem (58,4%), Eijsden-Margraten (55,7%) en Meerssen (55,4%) de sterkste groeiers. De geringste groei stellen we vast in Maastricht (20,0%). Aan Belgische zijde groeide het percentage 80-plussers het minst in de gemeente Voeren (43,0%).

Figuur 17. Procentuele groei van het aantal 80-plussers tussen 2007 en 2016 per grensgemeente (openen in de databank)



In de open prognosecijfers 2016-2030 zien we een echte groeispurt van het aantal 80-plussers. Echte uitschieters aan Nederlandse zijde zijn Stein (85,3%), Leudal (79,4%) en Eijsden-Margraten (78,1%). Aan Belgische zijde groeit het aantal 80-plussers het sterkst in Kinrooi (58,6%), Dilsen-Stokkem (54,6%) en Maaseik (54,2%). De kleinste groei wordt hier verwacht in Bocholt (40,5%) en voor de Nederlandse grensgemeenten is dit Sittard-Geleen (48,5%).

Figuur 18. Procentuele groei van het aantal 80-plussers tussen 2016 en 2030 per grensgemeente (openen in de databank)



Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_progneff

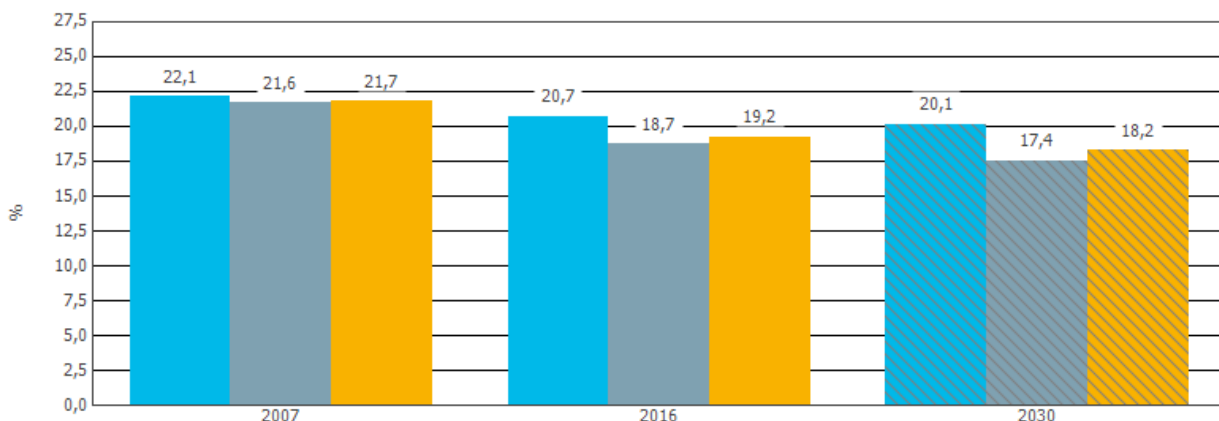
Ontgroening: aandeel kinderen en jongeren neemt af

Vandaag wonen er in de totale grensregio bijna 117.464 kinderen en jongeren (0-19-jaar). Zij vertegenwoordigen 19,2% van de totale bevolking. Ruim 82.219 van hen woont in de Nederlandse grensgemeenten en ruim 35.245 in de Belgische grensgemeenten. Zij vertegenwoordigen in hun landsdeel respectievelijk 18,7% en 20,7% van de totale bevolking.

Aan Belgische zijde zijn de gemeenten met vandaag het grootste aandeel 0-19-jarigen Dilsen-Stokkem (21,9%) en Maasmechelen (21,7%), en aan Nederlandse zijde Weert (20,4%) en Leudal (20,4%). De kleinste groep 0-19-jarigen vinden we in Gulpen-Wittem (16,7%) en Maastricht (17,5%), en voor de Belgische grensgemeenten in Lanaken (19,1%) en Voeren (19,9%) (gemeentelijke details vind je in de databank).

In alle gemeenten nam tijdens de periode 2007-2016 het aandeel 0-19-jarigen af, waarbij in de Nederlandse grensgemeenten deze daling meer uitgesproken was dan aan Belgische zijde. In de komende jaren (2016-2030) daarentegen verwachten we een minder uitgesproken afname. Doch ook deze prognosecijfers voorzien een iets sterker procentuele afname van de leeftijdsgroep 0 tot 19-jarigen in de Nederlandse grensgemeenten. Vanaf 2025 zien we hierin een kentering en neemt het aandeel 0 tot 19-jarigen in de Nederlandse grensgemeenten weer toe. In de lokale waarden zijn er geen grote uitschieters tussen de verschillende gemeenten.

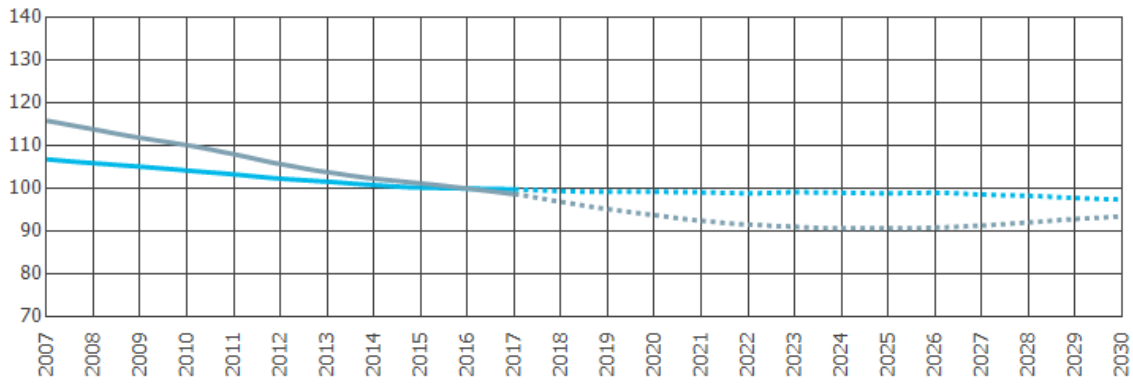
Figuur 19. Aandeel 0-19-jarigen aan Belgische en Nederlandse zijde in 2007, 2016 en 2030 (openen in de databank)



■ Vlaamse gemeenten ■ Nederlandse gemeenten ■ Grensgemeenten
 ▨ Prognose/voorlopige cijfers

Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_progneff

Figuur 20. Afname van het aantal 0-19-jarigen aan Belgische en Nederlandse zijde tussen 2007 en 2030 (2016 = 100%) (openen in de databank)



— Vlaamse gemeenten — Nederlandse gemeenten

.... Prognose/voorlopige cijfers

Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_prognEFF

2. Huishoudens

Vandaag wonen er in de totale grensregio bijna 279.918 private huishoudens. Ongeveer 210.585 van hen woont in de Nederlandse grensgemeenten en 69.333 in de Belgische grensgemeenten.

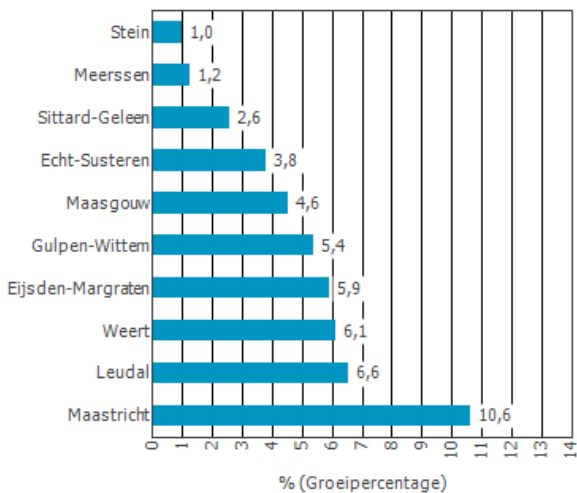
Minder personen, meer huishoudens

Ondanks de bevolkingskrimp die hoofdzakelijk vast te stellen is in de Nederlandse grensgemeenten, noteren we tussen 2007 en 2015 in alle gemeenten een positieve ontwikkeling van het aantal huishoudens. Procentueel groeit het aantal huishoudens in de grensregio in deze periode met 6,7% of 17.464 huishoudens. 11.942 van deze bijkomende huishoudens wonen in de Nederlandse grensgemeenten en 5.522 in de Belgische grensgemeenten.

In de Nederlandse grensgemeenten stellen we een groei vast van gemiddeld 6,0%. Maastricht (10,6%) neemt hiervan het grootste deel voor zijn rekening, maar ook Leudal (6,6%) en Weert (6,1%) doen het beter dan gemiddeld. De procentueel kleinste groei aan huishoudens stellen we vast in Stein (1,0%) en Meerssen (1,2%).

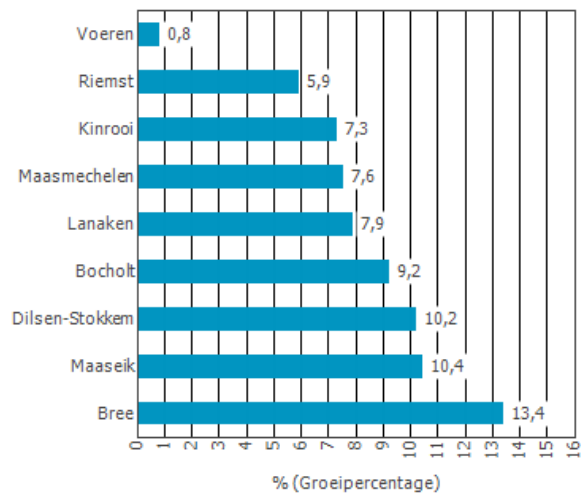
Aan Belgische zijde groeit het aantal huishoudens in totaal met 8,7%, waarbij de sterkste groeiers Bree (13,4%) en Maaseik (10,4%) zijn. Ook in Voeren zijn er ondanks de bevolkingskrimp huishoudens bijgekomen tussen 2007 en 2015.

Figuur 21. Procentuele groei van het aantal huishoudens in de periode 2007-2015, per Nederlandse grensgemeente



Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_prognEFF

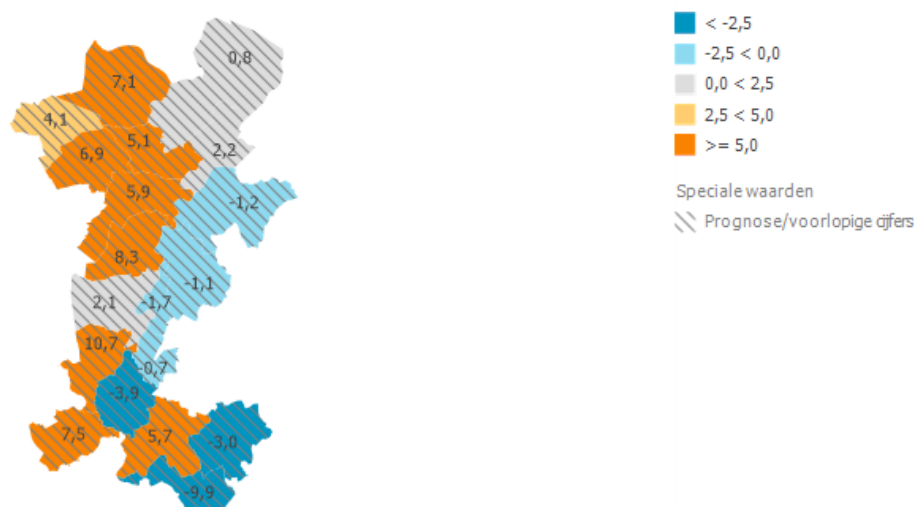
Figuur 22. Procentuele groei van het aantal huishoudens in de periode 2007-2015, per Belgische grensgemeente



Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_prognEFF

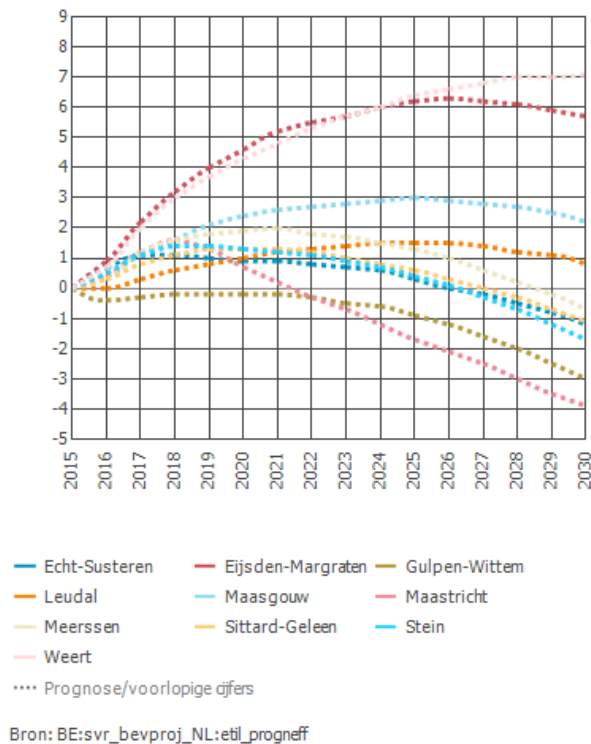
De groei van het aantal private huishoudens in de regio zal in de periode tot 2030 minder sterk worden. In een aantal, voornamelijk Nederlandse grensgemeenten zal deze omkeren in een afname van het aantal huishoudens.

Figuur 23. Procentuele groei van het aantal huishoudens tussen 2015 en 2030, volgens de open prognose (openen in de databank)

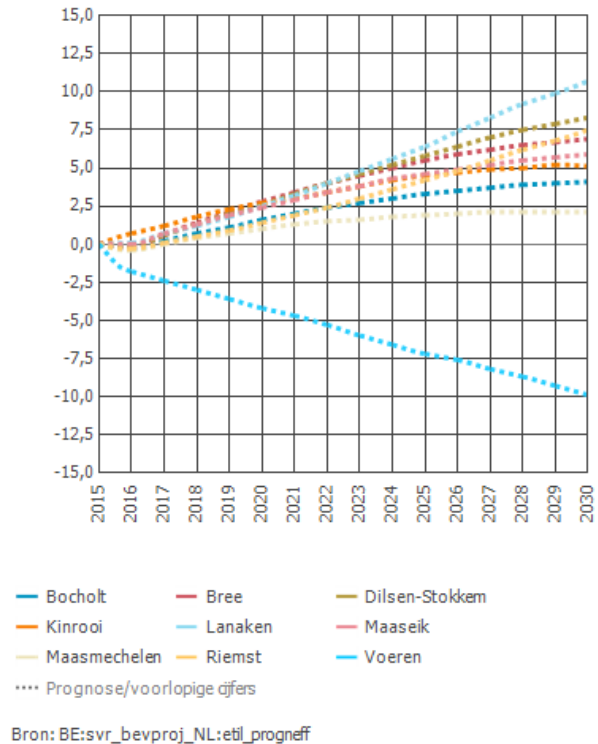


Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_prognEFF

Figuur 24. Procentuele groei van het aantal huishoudens in de periode 2015-2030 (open prognose), per Nederlandse grensgemeente



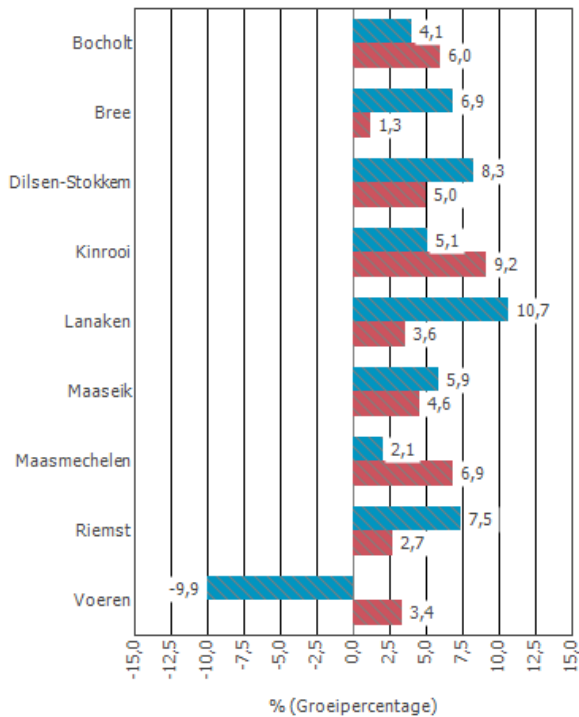
Figuur 25. Procentuele groei van het aantal huishoudens in de periode 2015-2030 (open prognose), per Belgische grensgemeente



Tussen 2015 en 2030 neemt het totaal aantal huishoudens in de Nederlandse grensgemeenten af met 1.260. Daar waar Maastricht de voorbije periode procentueel de sterkste groeier was van private huishoudens, laten de prognoses tegen 2030 het absolute aantal private huishoudens krimpen met 2.665. Naast Maastricht neemt ook het aantal huishoudens (hh) in Sittard-Geleen (-478 hh), Gulpen-Witterm (-194 hh) en in Stein (-188 hh) af. Toch kan ook een aantal Nederlandse grensgemeenten een groei van het aantal private huishoudens verwachten. De sterkste groeiers zijn Weert (+1.540 hh), Eijsden-Margraten (+602 hh) en Maasgouw (+224 hh).

In de Belgische grensgemeenten neemt het aantal private huishoudens tussen 2015 en 2030 toe met 3.997 gezinnen. Op de gemeente Voeren na (-168 hh) neemt tegen 2030 het aantal private huishoudens nog toe in alle andere Belgische grensgemeenten. De sterkste uitbreiding verwachten we volgens de open prognoses in Lanaken (1.162 hh), Dilsen-Stokkem (671 hh) en Maaseik (615 hh)³. Kijken we enkel naar de natuurlijke aangroei (de zogenaamde gesloten prognose), dan merken we dat de geplande groei voor de regio zo'n 600 huishoudens kleiner is. Vooral voor de gemeenten Lanaken, Bree, Riemst en Dilsen-Stokkem verwacht deze gesloten prognose een kleinere toename. Voor Voeren, Maasmechelen, Kinrooi en Bocholt wordt er in de gesloten prognose een sterkere groei van het aantal huishoudens verwacht. Deze verschillen hebben voornamelijk te maken met de migraties in de afgelopen jaren: ligt de open prognose lager dan de gesloten, dan zijn er in de afgelopen jaren veel migraties uit de gemeente geweest en wordt een vergelijkbare trend verwacht in de komende jaren. Gemeentelijke details vind je [in de databank](#).

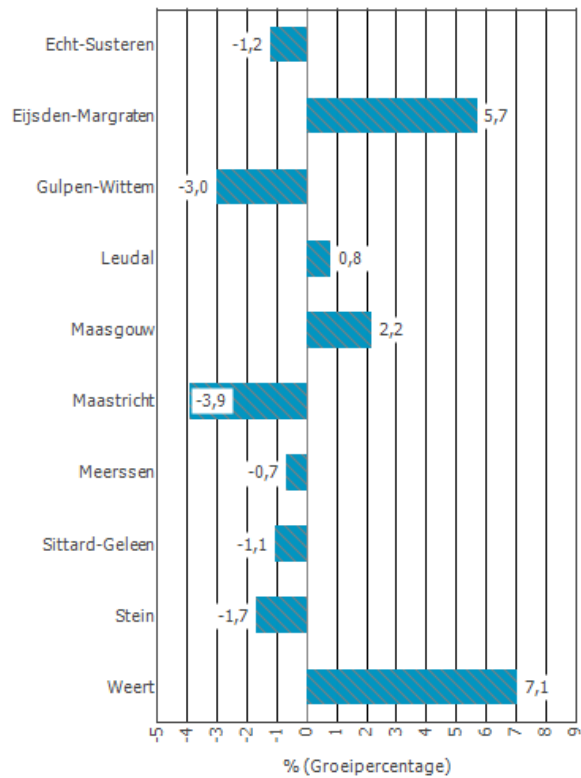
Figuur 26. Procentuele groei volgens de open en gesloten prognose in de periode 2015-2030, per Belgische grensgemeente



■ Private huishoudens ■ Gesloten prognose private huishoudens
 ▨ Prognose/voorlopige cijfers

Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_progneff

Figuur 27. Procentuele groei volgens de open prognose in de periode 2015-2030, per Nederlandse grensgemeente



▨ Prognose/voorlopige cijfers

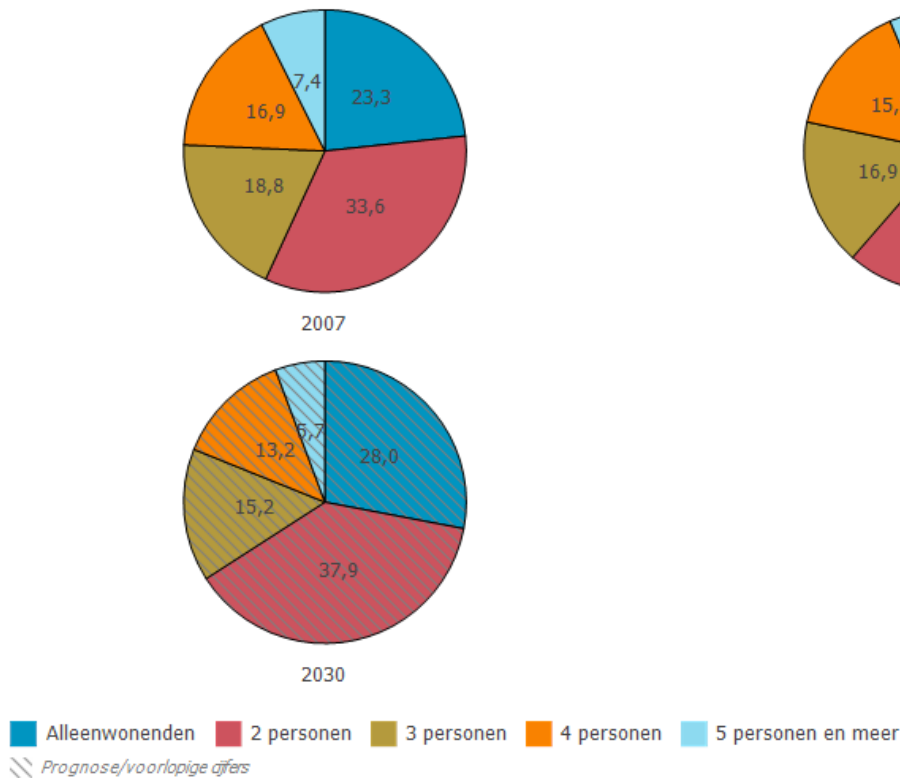
Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_progneff

Sterke toename van één- en tweepersoonshuishoudens

Op 1 januari 2015 woonden er in de totale grensregio 100.067 alleenwonenden en 179.851 gezinnen met 2 of meer gezinsleden. De alleenwonenden vertegenwoordigen 35,7% van het totaal aantal gezinnen in de grensregio. 82.044 van hen woont in de Nederlandse grensgemeenten en 18.023 in de Belgische grensgemeenten. Zij vertegenwoordigen in hun landsdeel respectievelijk 39,0% en 26,0% van de totale bevolking.

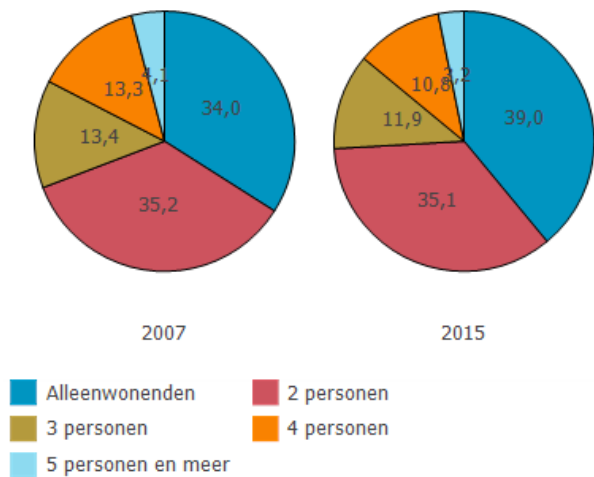
De bijkomende private huishoudens zijn op enkele uitzonderingen na, zowel in de voorbije periode (2007-2015) als in de toekomst (2015-2030), bijna uitsluitend alleenwonenden en tweepersoonshuishoudens.

Figuur 28. Aandeel huishoudens naar aantal gezinsleden in 2007, 2015 en 2030, voor Belgische grensgemeenten (openen in de databank)



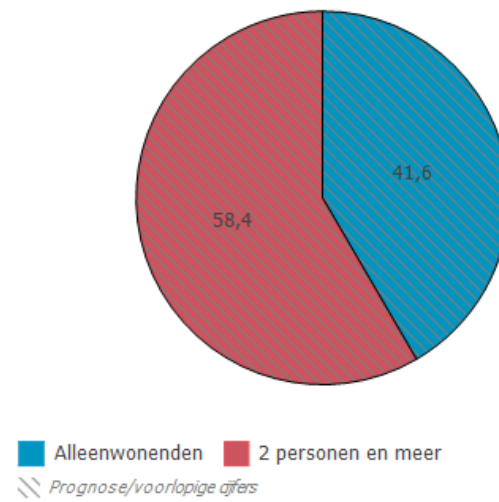
Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_progneff, BE:svr_bevproj

Figuur 29. Aandeel huishoudens naar aantal gezinsleden in 2007 en 2015, voor Nederlandse grensgemeenten (openen in de databank)



Bron: BE:adsei_demografie_NL:dbs

Figuur 30. Aandeel huishoudens naar aantal gezinsleden in 2030, voor Nederlandse grensgemeenten (openen in de databank)

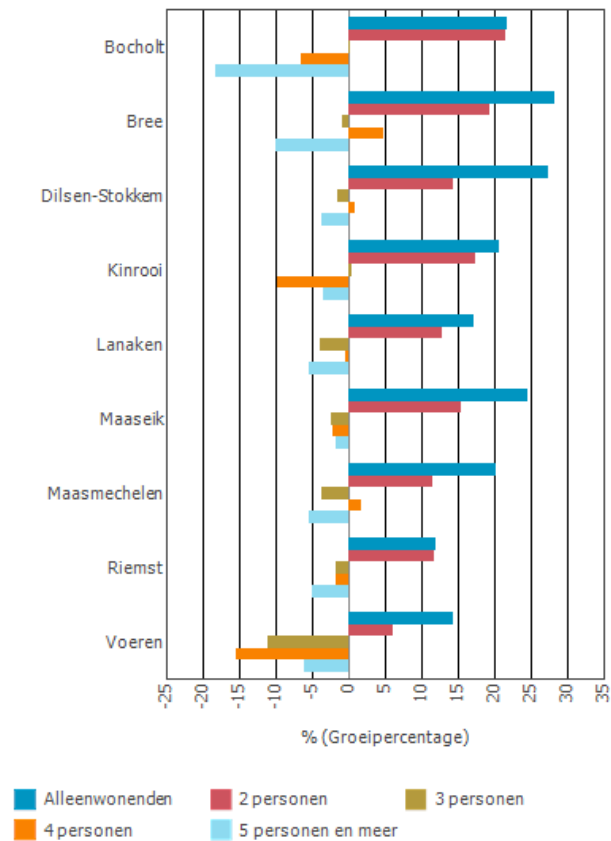


Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_progneff

In de evolutie van de private huishoudens stellen we in de Belgische grensgemeenten vast dat het aantal alleenwonenden in de periode 2007-2015 is toegenomen met 21,1% en het aantal huishoudens bestaande uit twee personen is toegenomen met 14,5%. Uitschieters zijn Bree (28,4% en 19,4% voor respectievelijk één- en tweepersoonshuishoudens), Dilsen-Stokkem (27,5% en 14,5%) en Maaseik (24,6% en 15,6%). Het aantal grote gezinnen (5 personen en meer) is in deze periode in de regio afgenomen met -5,9% en het aantal gezinnen met vier personen met -1,4%. Uitzonderingen hierop zijn Bree (4,8 %) , Maasmechelen (1,8 %) , Dilsen-Stokkem (1,0 %) waar het aantal gezinnen bestaande uit vier personen is toegenomen.

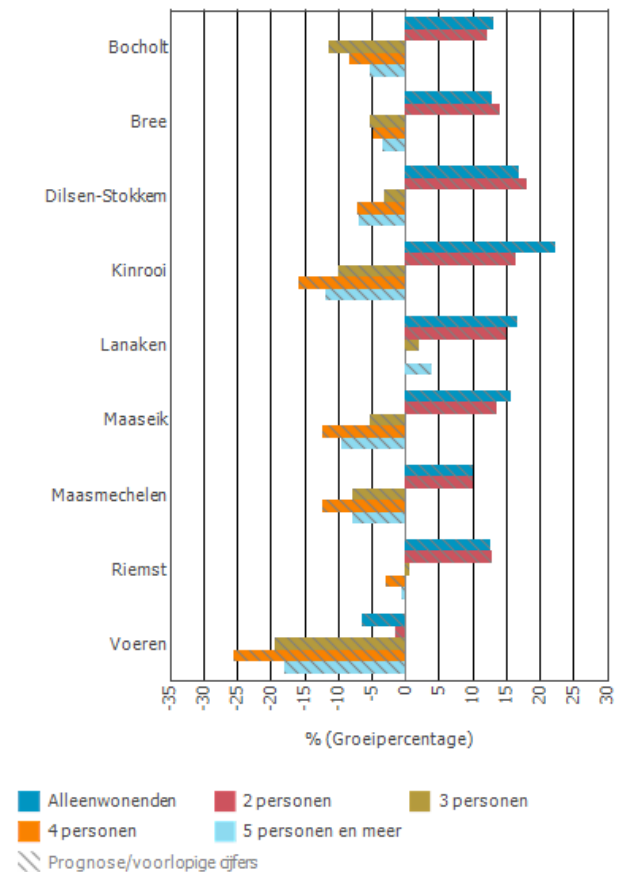
Voor de periode 2015-2030 blijft deze trend behouden. De procentueel sterkste groei van het aantal alleenwonenden noteren we voor de gemeente Kinrooi (22,3%). In de gemeente Dilsen-Stokkem wordt er naast een sterke groei van alleenwonenden ook de sterkste groei verwacht van het aantal huishoudens met twee personen (18,1%). De gemeente Voeren is de enige Belgische grensgemeente waar tegen 2030 een afname van alle types huishoudens wordt verwacht.

Figuur 31. Procentuele groei van het aantal huishoudens naar grootte, per Belgische grensgemeente, in de periode 2007-2015 (openen in de databank)



Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_progneff

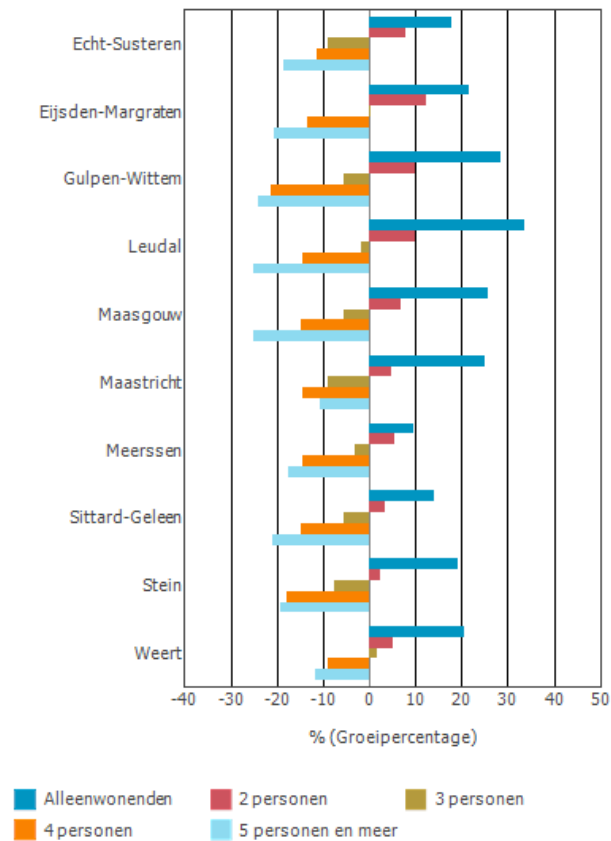
Figuur 32. Procentuele groei van het aantal huishoudens naar grootte, per Belgische grensgemeente, in de periode 2015-2030 (openen in de databank)



Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_progneff

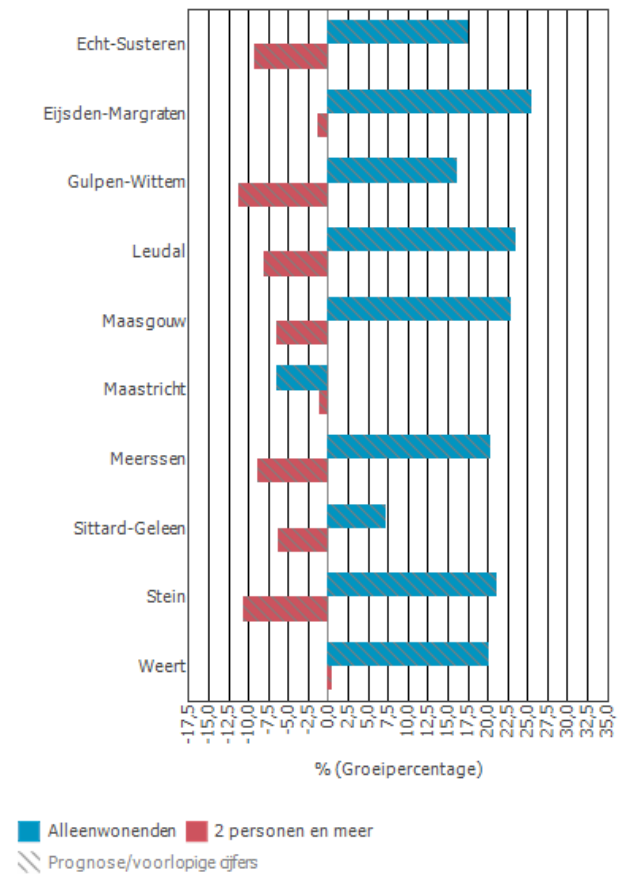
Ook in de Nederlandse grensgemeenten stellen we een sterke toename van alleenwonenden vast tussen 2007 en 2015. In totaal groeit in de Nederlandse grensgemeenten het aantal alleenwonenden met 21,4% met als uitschieters Leudal (33,5%) en Gulpen-Wittem (28,4%). De kleinste toename van alleenwonenden stellen we vast in Meerssen (9,5%) en Sittard-Geleen (13,9%). Vandaag zijn voor de Nederlandse gemeenten de cijfers van de ontwikkeling beschikbaar volgens grootte van het huishouden. Bij de prognose is enkel de onderverdeling van de huishoudens naar grootte beschikbaar van alleenwonenden en 2 en meer personen.

Figuur 33. Procentuele groei van het aantal huishoudens naar grootte, per Nederlandse grensgemeente, in de periode 2007-2015 (openen in de databank)



Bron: BE:adsej_demografie_NL:dbs

Figuur 34. Procentuele groei van het aantal huishoudens naar grootte, per Nederlandse grensgemeente, in de periode 2015-2030 (openen in de databank)



Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_prognff

3. Grensbewegingen / Migratie

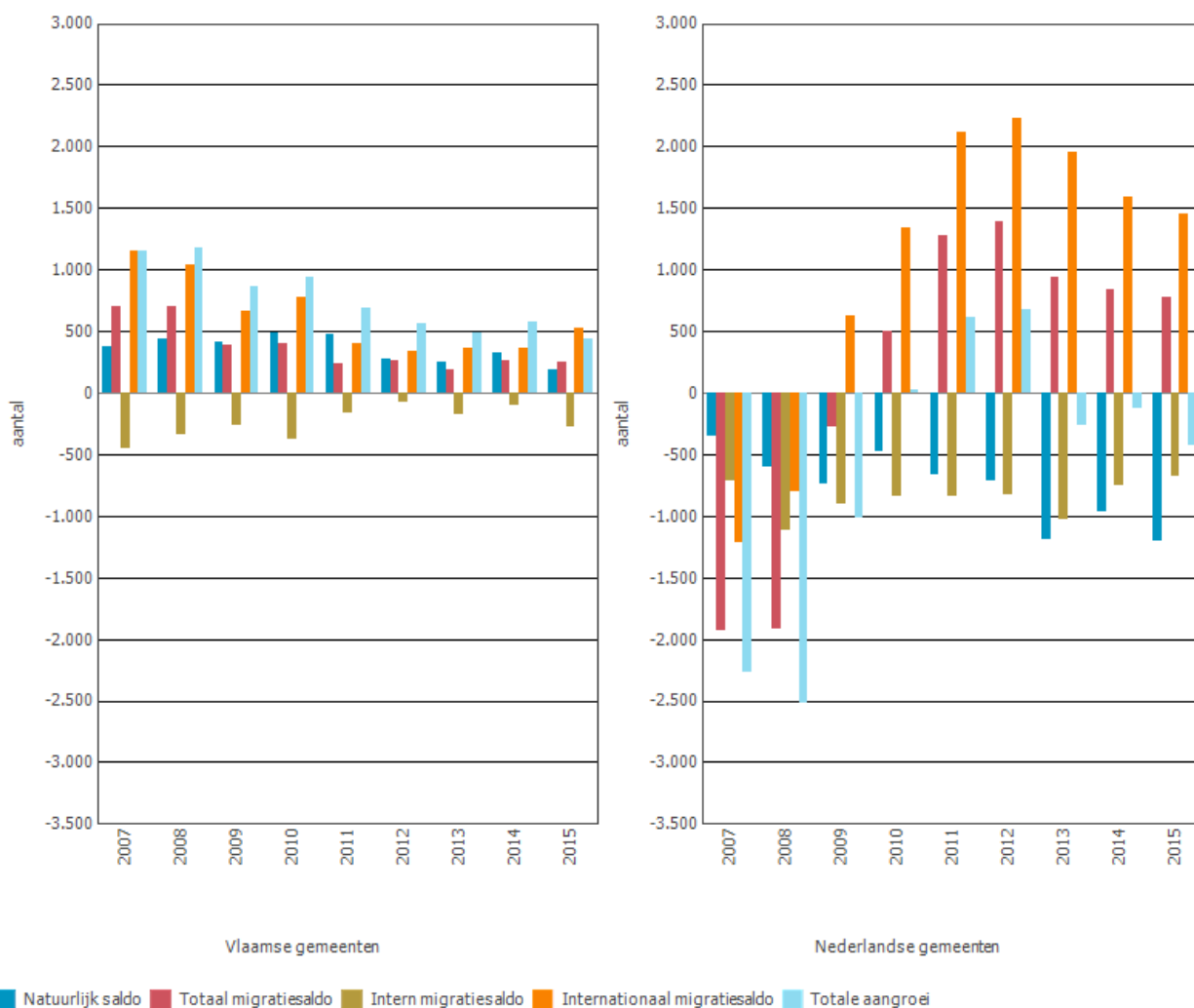
Bevolkingsgroei of -krimp vooral gestuurd door het internationale migratiesaldo

De geleidelijke tragere bevolkingsgroei wordt in de Belgische gemeenten veroorzaakt door zowel evoluties in geboorten, overlijdens en verhuisbewegingen. In de Nederlandse grensgemeenten krimpt de bevolking vooral onder invloed van de internationale emigratie.

De Belgische grensgemeenten zien hun totale aangroei van inwoners tussen 2007 en 2015 vooral verminderen door een lager internationaal saldo. In tweede instantie speelt ook het terugvallen van het natuurlijk saldo hierbij een rol. Het toenemen van het aantal overlijdens als gevolg van de vergrijzing is voor dit laatste zeker een verklaring.

Ook in de Nederlandse grensgemeenten neemt het negatieve natuurlijk saldo tussen 2007 en 2015 nog sterker af, wat wijst op een verdere trend van minder geboortes en/of meer overlijdens. In 2007 en 2008 is er ook een flink negatief internationaal en intern migratiesaldo, wat wijst op veel verhuisbewegingen uit de Limburgse grensgemeenten van Nederland naar het buitenland, maar ook naar gemeenten buiten de regio. Vanaf 2009 zien we echter een omkering van het internationale migratiesaldo, d.w.z. dat de internationale inwijking sterker wordt dan de internationale uitwijking⁴. In de jaren 2010, 2011 en 2012 is er op basis van deze internationale migratie zelfs een positieve aangroei. Een mogelijke, maar zeker niet de enige verklaring hierbij is de inschrijving van de studenten in Maastricht in het bevolkingsregister sinds 2010: niet-EU studenten moeten zich inschrijven, EU-studenten kunnen zich inschrijven.

Figuur 35. Loop van de bevolking in Belgische en Nederlandse grensgemeenten in de periode 2007-2015 (openen in de databank)

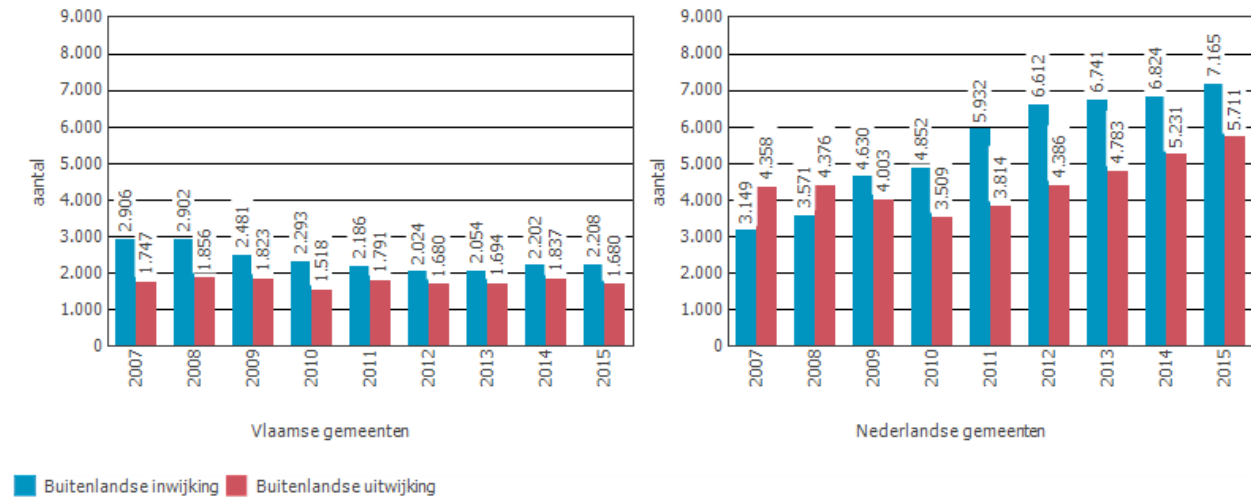


Bron: BE:adsej_demografie_NL:dbs

In de meeste Belgische grensgemeenten is de internationale inwijking sinds 2009 afgenomen terwijl de internationale uitwijking eerder stabiel blijft. Vanaf 2013 stellen we een stabilisatie of zelfs lichte toename vast van de internationale inwijking. Wanneer we enkel de verhuisbewegingen tussen Nederland en België bekijken, kunnen we stellen dat ruim 90% hiervan gaat over personen met de Nederlandse nationaliteit.

In de Nederlandse grensgemeenten zien we in de jaren 2007 en 2008 een sterkere buitenlandse uitwijking t.o.v. de inwijking. Vanaf 2009 neemt de buitenlandse inwijking systematisch toe terwijl de buitenlandse uitwijking gedurende deze crisisjaren afneemt. Vanaf 2011 is de internationale uitwijking opnieuw aan een opmars begonnen doch minder sterk dan de groei van de inwijking.

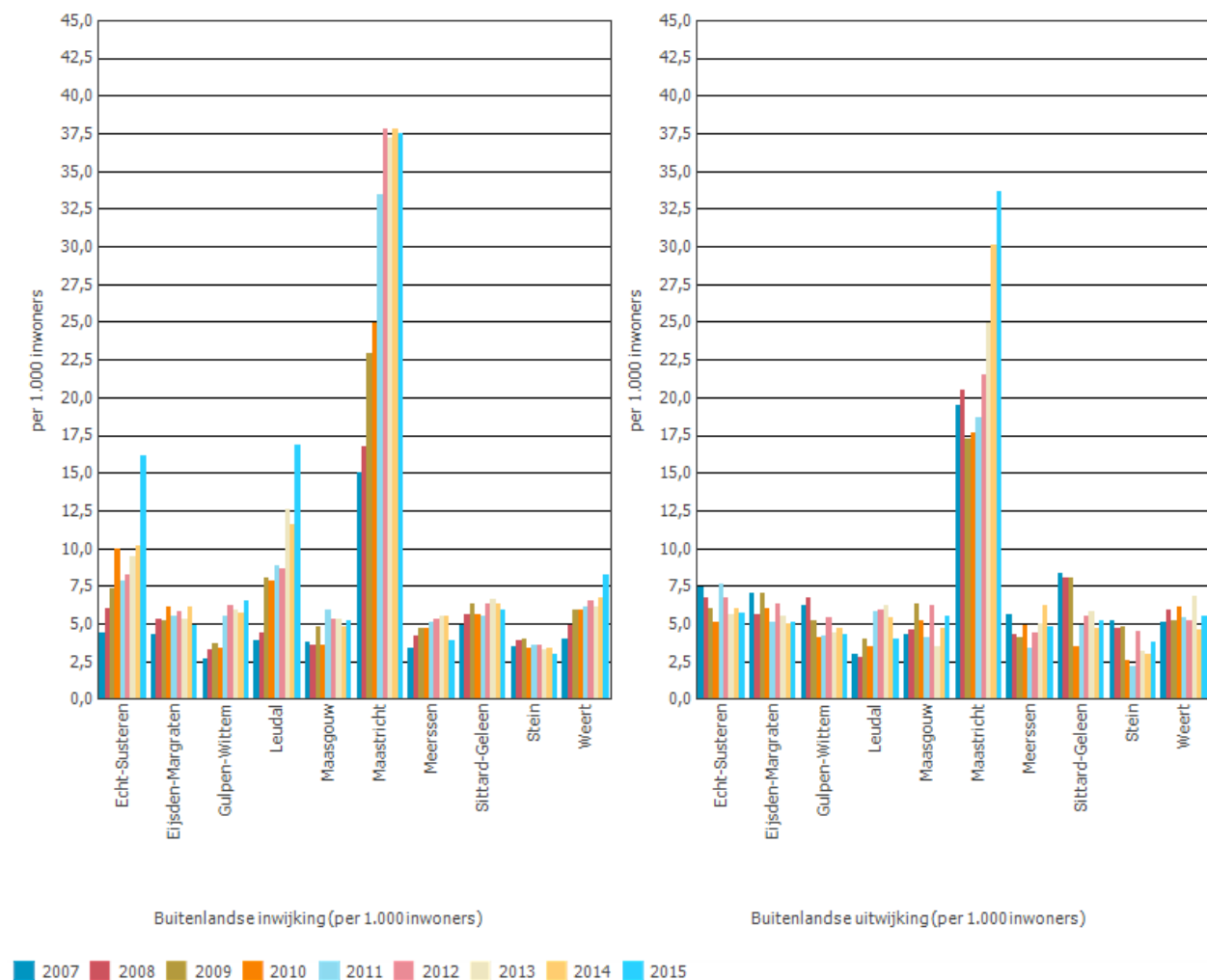
Figuur 36. Emigratie en immigratie in Belgische en Nederlandse grensgemeenten in de periode 2007-2015 (openen in de databank)



Bron: BE:adsei_demografie_NL:db

Meer in detail zien we dat deze internationale inwijking zich naast Maastricht verhoudingsgewijs ook manifesteert in Echt-Susteren en Leudal. De groei in de internationale uitwijking is echter sinds 2013 uitsluitend voor rekening van Maastricht. Daarbij is te vermelden dat een focus op Belgische gemeenten niet uit de cijfers af te lezen is.

Figuur 37. Buitenlandse inwijking en uitwijking in Nederlandse grensgemeenten in de periode 2007-2015 (openen in de databank)



Bron: BE:adsei_demografie_NL:db

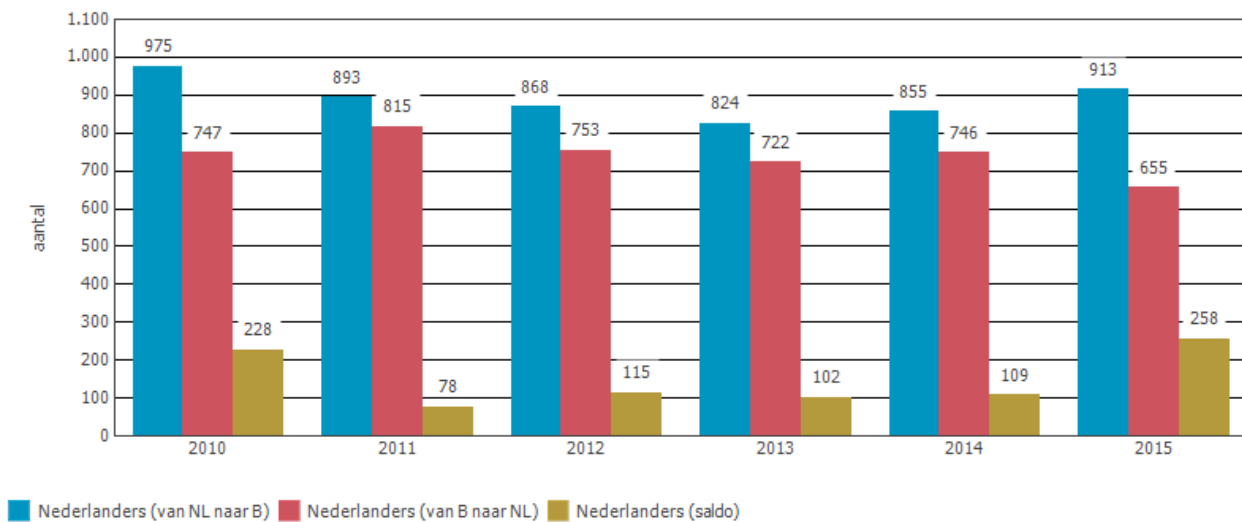
Globaal is de instroom van Nederlanders in Belgische grensgemeenten afgenomen, doch nog steeds groter dan hun terugkeer naar Nederland⁵

In onderstaande figuur stellen we vast dat globaal in de Belgische grensgemeenten in 2015 het saldo van de verhuisbewegingen van personen met de Nederlandse nationaliteit terug het niveau van 2010 haalt. Dit resultaat heeft enerzijds te maken met het terug aangroeien van de instroom en anderzijds met het verminderen van de uitstroom. In 2011 en 2012 stellen we duidelijk vast dat de instroom aan Nederlanders was teruggelopen. In 2011 was er bovendien een grotere uitstroom van Nederlanders.

In het project Albertknoop (analyse 2008-2014) werd op basis van gemeentelijke cijfers geconcludeerd dat in de periode 2008-2009 de gemeenten Lanaken en Riemst nog een sterke inwijking kenden van het aantal Nederlanders, en dat in de periode 2010-2014 het saldo van verhuisbewegingen van Nederlanders in Lanaken en Riemst een eerder stabiel beeld gaf. Kijken we verder terug in het verleden, dan blijkt dat de instroom van Nederlanders in de periode 2000-2008 in de Belgische grensgemeenten dubbel zo groot was als in de periode 2012-2014. Verdere monitoring moet uitwijzen of dit stabiele beeld van de laatste jaren ook de komende jaren behouden blijft.

Voor de Nederlandse grensbewegingen zijn op dit ogenblik enkel de totalen beschikbaar. D.w.z. dat opsplitsing per nationaliteit niet gemaakt kan worden.

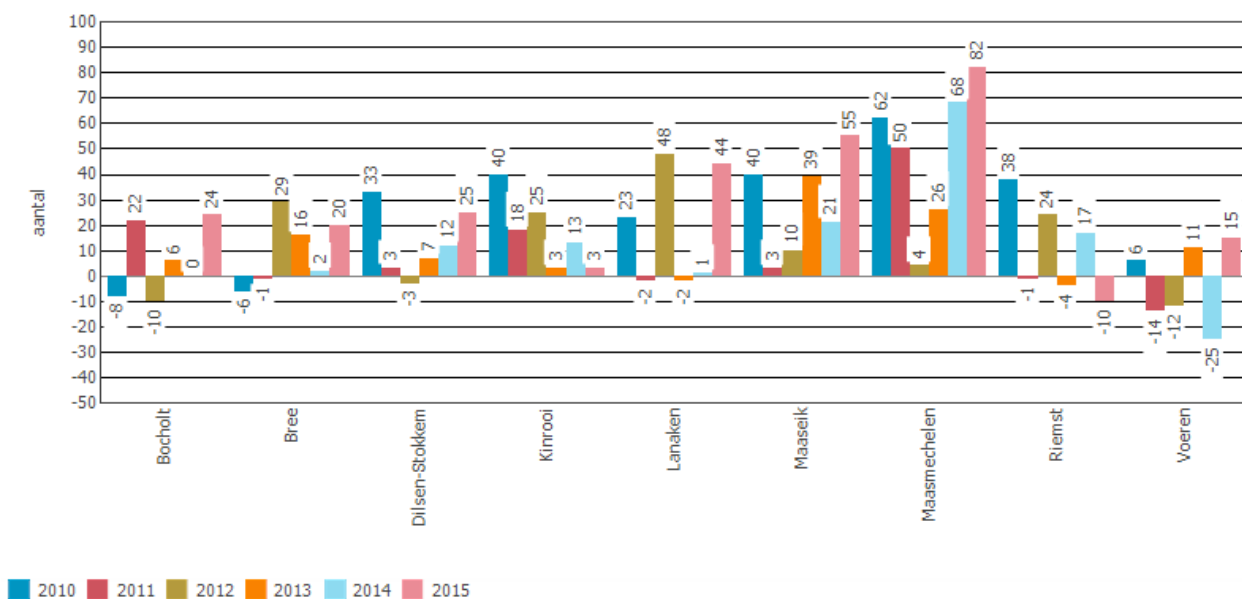
Figuur 38. Verhuisbewegingen van Nederlanders van en naar Belgische grensgemeenten in de periode 2010-2015 (openen in de databank)



Bron: BE:lok_stat_adsej_NL:ds

Het saldo van de in- en uitstroom van Nederlanders verloopt de laatste jaren in de meeste Belgische grensgemeenten eerder grillig. In de gemeenten Maasmechelen, Maaseik en Dilsen-Stokkem zien we de laatste 3 jaar het saldo terug toenemen. Ook hier gaat het eerder over beperkte aantallen.

Figuur 39. Saldo van het aantal verhuisbewegingen van Nederlanders in de periode 2010-2015, per Belgische grensgemeente (openen in de databank)



Bron: BE:lok_stat_adsej_NL:ds

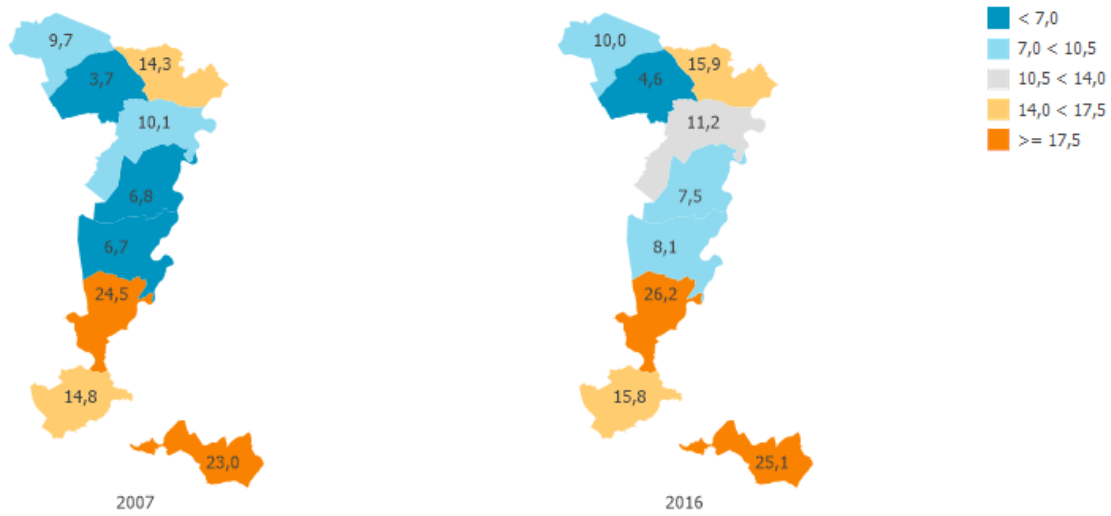
Belgen en Nederlanders bij de burens⁵

Het totaal aandeel Belgen t.o.v. de totale bevolking is in de Nederlandse grensgemeenten 0,5%. Enkel Maastricht is een uitschieter met 1,0% inwoners met de Belgische nationaliteit.

Het totaal aandeel personen met de Nederlandse nationaliteit in de Belgische grensgemeenten is 12,8%. Lokaal zijn er grote verschillen waar te nemen.

In de gemeenten Lanaken (26,2%) en Voeren (25,1%) heeft momenteel meer dan een kwart van de totale bevolking de Nederlandse nationaliteit. In Kinrooi (15,9%) en Riemst (15,8%) is 1 op de 6 personen een Nederlander.

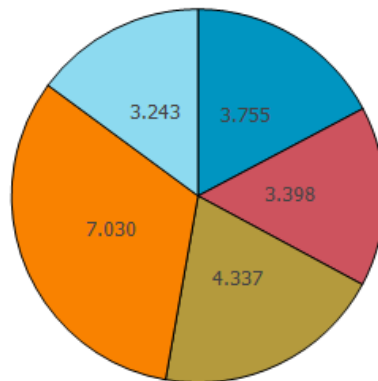
Figuur 40. Aandeel Nederlanders in de Belgische grensgemeenten in 2007 en 2016 (openen in de databank)



Bron: BE:rijksregister_NL:dbs

De Nederlanders in de Belgische grensgemeenten zijn het sterkst vertegenwoordigd in de leeftijdscategorie 45-64 jaar. Het patroon is vergelijkbaar in de individuele gemeenten.

Figuur 41. Nederlanders in Belgische grensgemeenten, naar leeftijdscategorie (2016) (openen in de databank)



■ Nederlanders 0-14 jaar
 ■ Nederlanders 15-29 jaar
 ■ Nederlanders 30-44 jaar
 ■ Nederlanders 45-64 jaar
■ Nederlanders 65-... jaar

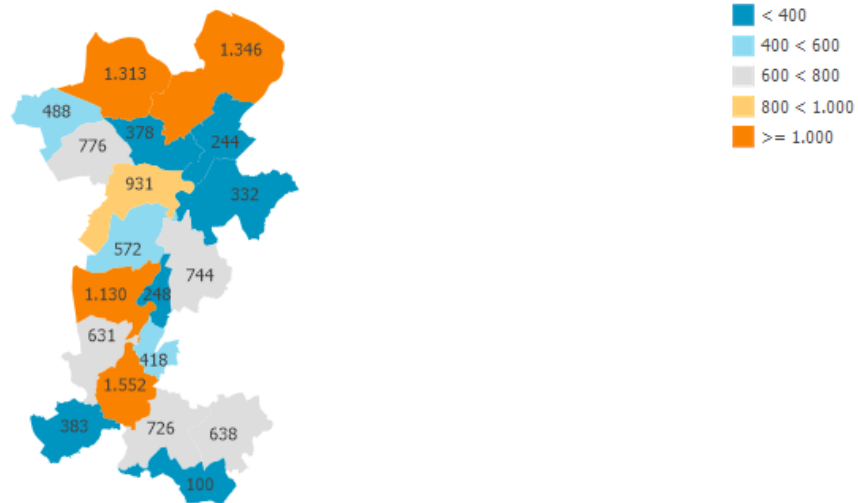
Bron: BE:rijksregister_NL:dbs

4. Wonen

In 2016 zijn er in totaal 279.230 woonegelegenheden in de grensregio. Deze zijn verdeeld in 201.677 woonegelegenheden in de Nederlandse grensgemeenten en 77.553 aan Belgische zijde.

Tussen 2009 en 2016 zijn er in de totale grensregio 12.950 woonegelegenheden bijgekomen. 7.561 aan Nederlandse zijde en 5.389 aan Belgische zijde. Lokaal zijn er grote verschillen vast te stellen. Zo zijn er in de Belgische grensgemeenten het meeste aantal woonegelegenheden bijgekomen in Maasmehelen (+1.130), Maaseik (+931) en Bree (+776) en het minste in Voeren (+100). In de Nederlandse grensgemeenten zijn Maastricht (+1.552), Leudal (+1.346) en Weert (+1.313) de gemeenten met de grootste groei aan bijkomende woonegelegenheden. In Maasgouw (+244) kwamen er het minste woonegelegenheden bij.

Figuur 42. Groei van het aantal woonegelegenheden tussen 2009 en 2016, per grensgemeente (openen in de databank)



Bron: BE:kadaster_NL:etil_cvr

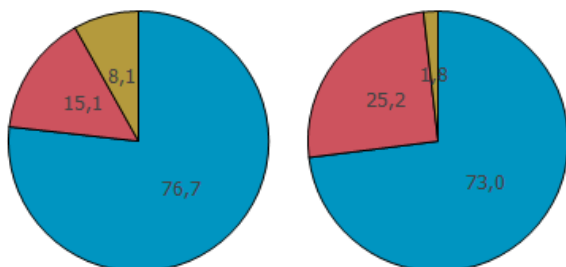
Meer appartementen en minder eengezinswoningen

Het aandeel appartementen is in beide landsdelen toegenomen, doch in mindere mate in de Nederlandse gemeenten. Dit wordt gedeeltelijk verklaard door het al grote aandeel appartementen in de stad Maastricht (42,4%) dat de afgelopen jaren ongeveer gelijk is gebleven. Vergeleken met 2009 tellen de Belgische grensgemeenten samen een kwart meer appartementen in 2016 (een toename van 10.916 tot 13.647 appartementen). In de Nederlandse grensgemeenten zijn er 6,2% meer appartementen in 2016 vergeleken met 2009 (van 48.941 naar 51.954).

Hoewel ook het aantal eengezinswoningen de laatste 10 jaar toenam, nam hun aandeel op de woningmarkt af. Opvallend is dat tussen 2009 en 2016 in Maastricht en Sittard-Geleen het aantal eengezinswoningen is afgenomen (respectievelijk -206 en -157 eengezinswoningen).

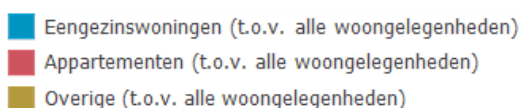
Onderstaande figuren geven het aandeel woningen naar woningtype weer in 2009 en 2016. Onder "overige" woonegelegenheden verstaan we woningen in o.a. handelshuizen⁶, bedrijven met woningen en vakantieverblijven.

Figuur 43. Aandeel eengezinswoningen, appartementen en overige woonegelegenheden in 2009 in Belgische en Nederlandse grensgemeenten (openen in de databank)



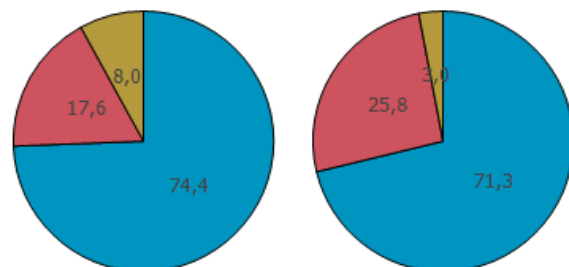
Vlaamse gemeenten

Nederlandse gemeenten



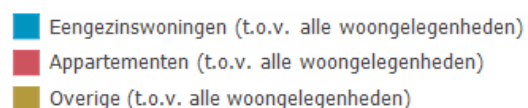
Bron: BE:kadaster_NL:etil_cvr

Figuur 44. Aandeel eengezinswoningen, appartementen en overige woonegelegenheden in 2016 in Belgische en Nederlandse grensgemeenten (openen in de databank)



Vlaamse gemeenten

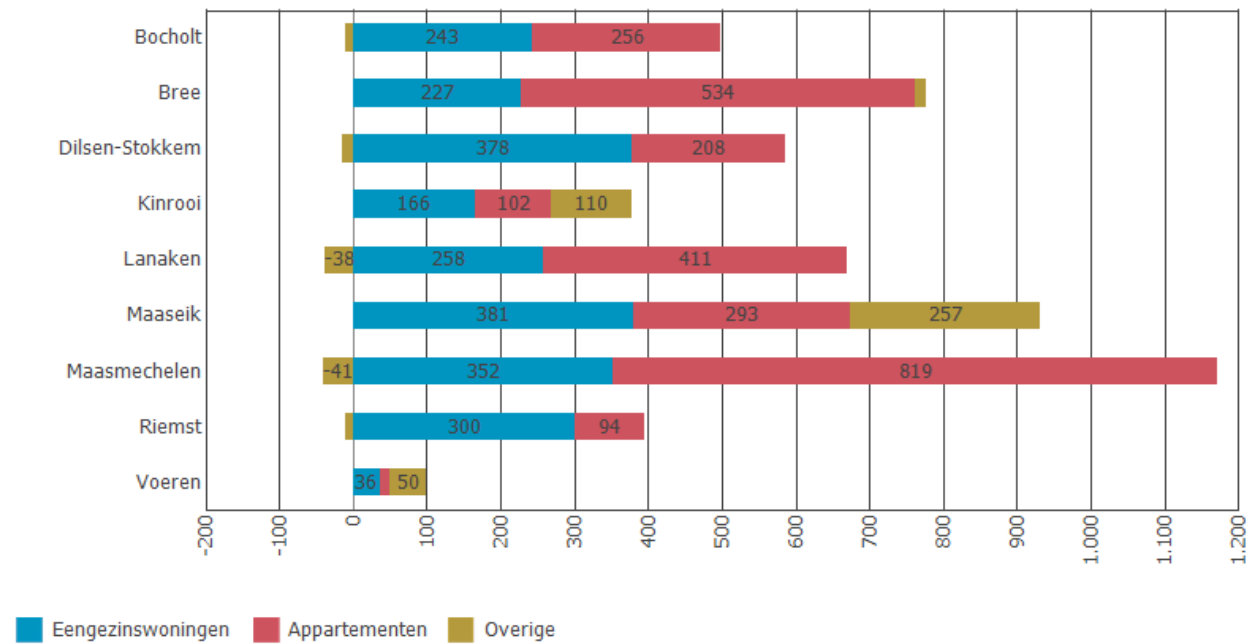
Nederlandse gemeenten



Bron: BE:kadaster_NL:etil_cvr

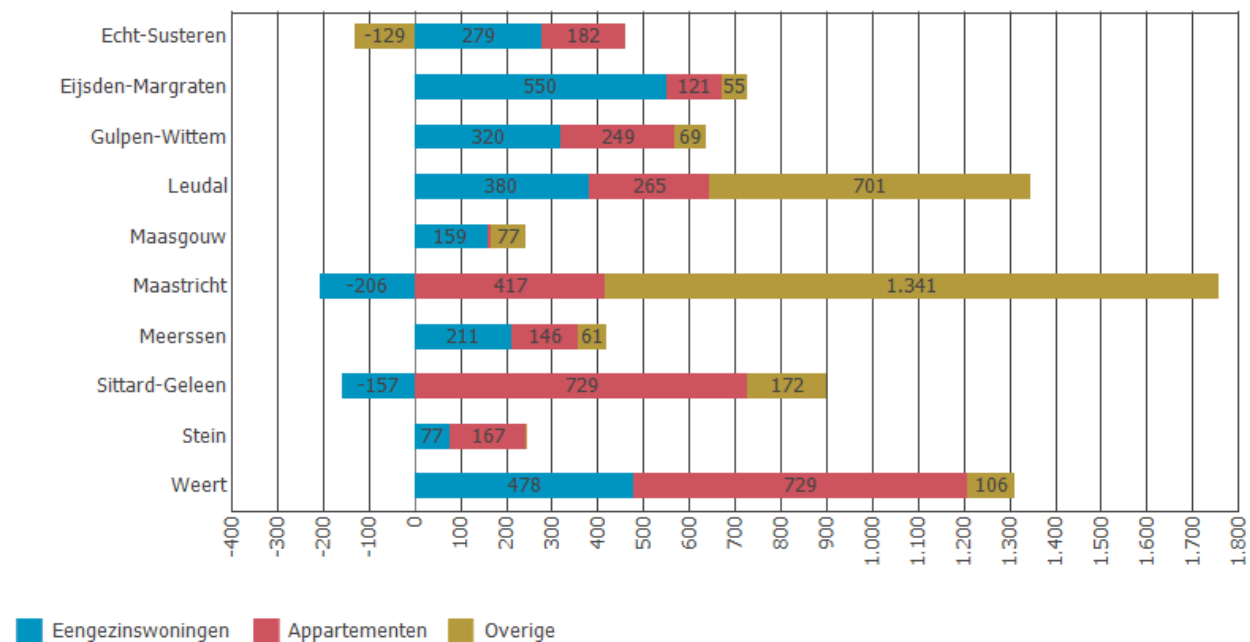
Onderstaande figuur toont per gemeente de groei van het aantal woonegelegenheden, opgesplitst naar eengezinswoningen, appartementen en "overige", in de periode 2009-2016.

Figuur 45. Groei van het aantal woonegelegenheden in de periode 2009-2016, opgesplitst naar woningtype, voor Belgische grensgemeenten (openen in de databank)



Bron: BE:kadaster_NL:etil_cvr

Figuur 46. Groei van het aantal woonegelegenheden in de periode 2009-2016, opgesplitst naar woningtype, voor Nederlandse grensgemeenten (openen in de databank)

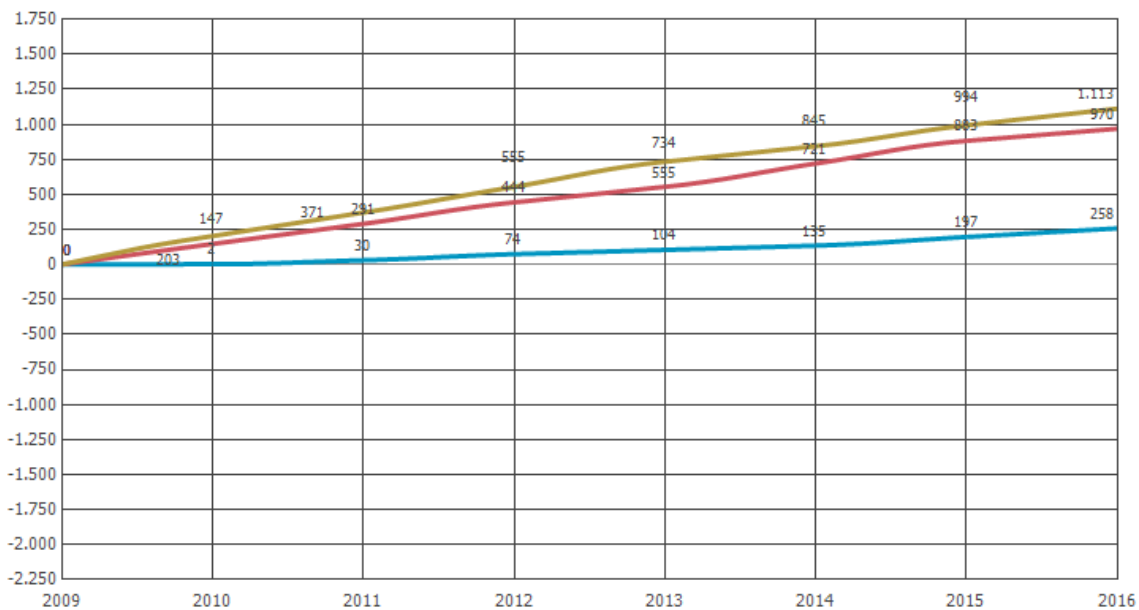


Bron: BE:kadaster_NL:etil_cvr

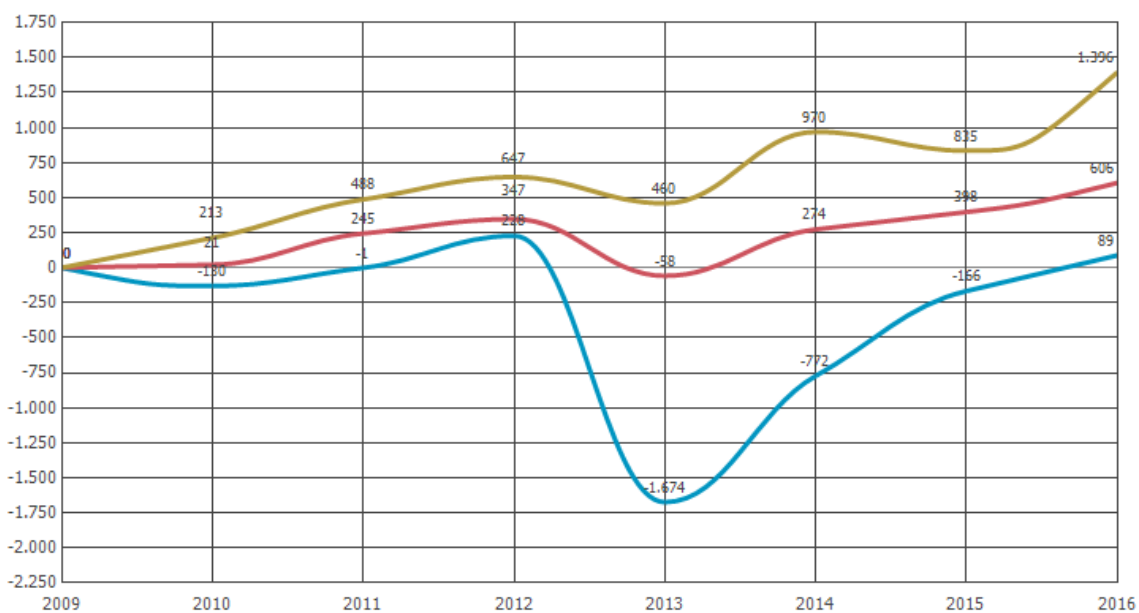
Het aantal vrijstaande woningen blijft toenemen

Nieuwe eengezinswoningen zijn in de Belgische grensgemeenten gerealiseerd in open en halfopen bebouwing en in de Nederlandse grensgemeenten vooral als vrijstaande woningen en in tweede instantie als twee-onder-een-kap woningen⁷.

Figuur 47. Groei van het aantal eengezinswoningen t.o.v. 2009 naar bouwwijze in Belgische en Nederlandse grensgemeenten (openen in de databank)



Vlaamse gemeenten



Nederlandse gemeenten

— Gesloten bebouwing — Halfopen bebouwing — Open bebouwing

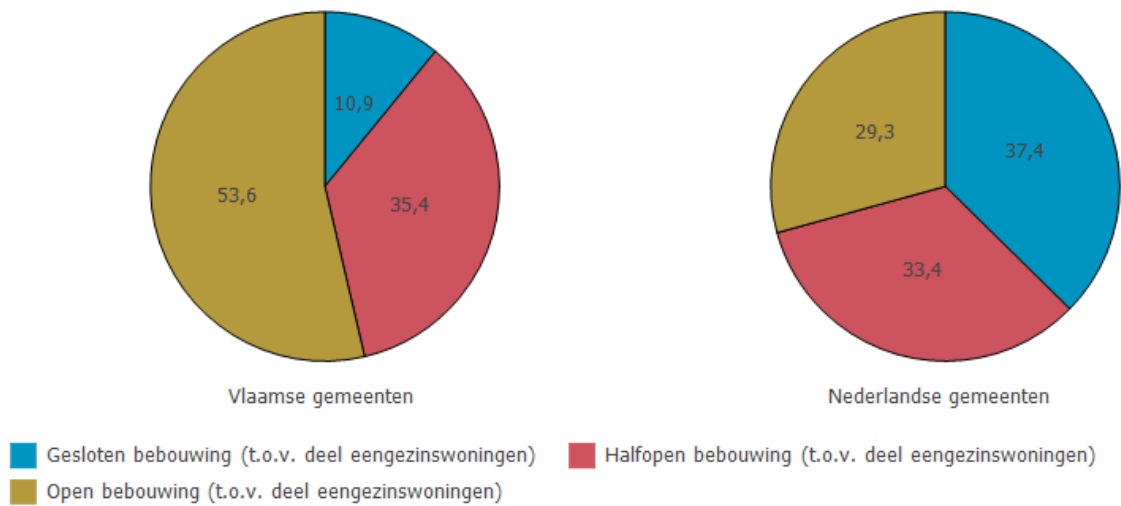
Bron: BE:kadaster_NL:etil_cvr

Aan Belgische zijde is ruim de helft van alle eengezinswoningen een open bebouwing. Slechts een klein aandeel zijn gesloten bebouwingen (10,9%). In alle Nederlandse gemeenten samen is er een evenwicht tussen open, halfopen en gesloten bebouwing, al wordt dit beïnvloed door het grote percentage gesloten bebouwingen in Maastricht (71,5%) en Weert (40,4%). De opvallende teruggang in 2013 in de gesloten bebouwing hangt samen met een wijziging in de dataverzameling, die in 2013 nog niet volledig was. In de daarop volgende jaren zijn deze cijfers steeds bijgesteld en zijn momenteel weer vrijwel in overeenstemming met de werkelijkheid.

Opvallend is dat in alle Belgische grensgemeenten, met uitzondering van Riemst (17,4%), het aandeel gesloten bebouwingen kleiner is dan in alle Nederlandse gemeenten. Hier kent de gemeente Leudal het kleinste aandeel tussenwoningen (15,1%).

Het grootste aandeel open bebouwingen is in de Belgische gemeenten te vinden in Bocholt (80,2% van de eengezinswoningen) en Kinrooi (75,9%). Aan Nederlandse zijde is Leudal de gemeente met het grootste aandeel vrijstaande woningen (47,1%).

Figuur 48. Eengezinswoningen naar bouwwijze in Belgische en Nederlandse gemeenten (2016) (openen in de databank)



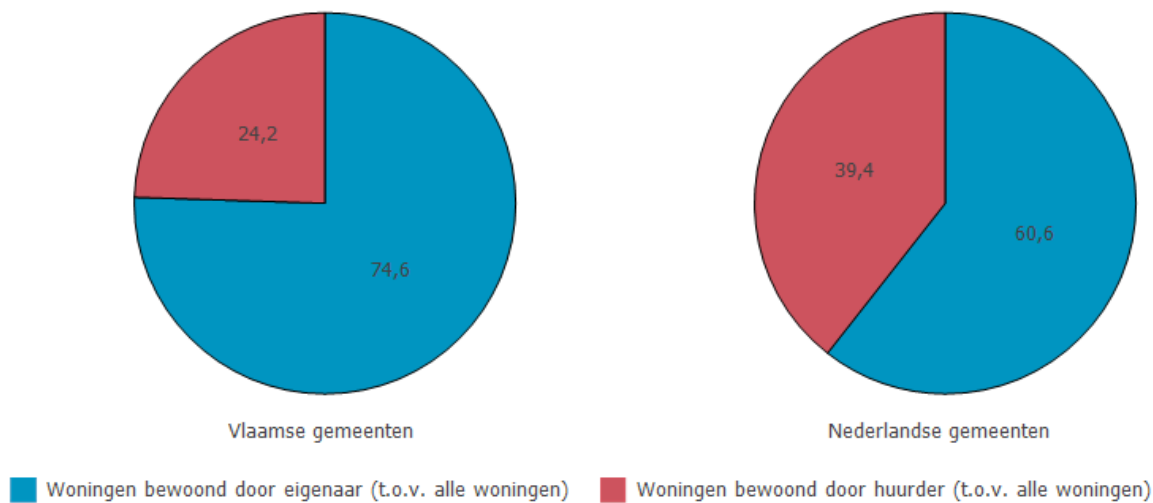
Bron: BE:kadaster_NL:etil_cvr

Belgen zijn vaker eigenaar van hun woning dan Nederlanders

60,6% van de woningen wordt in de Nederlandse grensgemeenten bewoond door eigenaars in 2011. In de Belgische grensgemeenten ligt dit percentage van 74,6% een flink stuk hoger. Het feit dat aan Nederlandse zijde meer steden betrokken zijn in deze monitor speelt hier zeker mee. Anderzijds denken we aan het gezegde "Vlamingen zijn geboren met een baksteen in hun maag".

Voor België zijn op dit ogenblik enkel cijfers van 2011 beschikbaar. In Nederland zien we in 2017 het percentage eigenaars t.o.v. 2011 teruglopen tot 59,1%.

Figuur 49. Aandeel eigenaars en huurders in Belgische en Nederlandse grensgemeenten (2011) (openen in de databank)

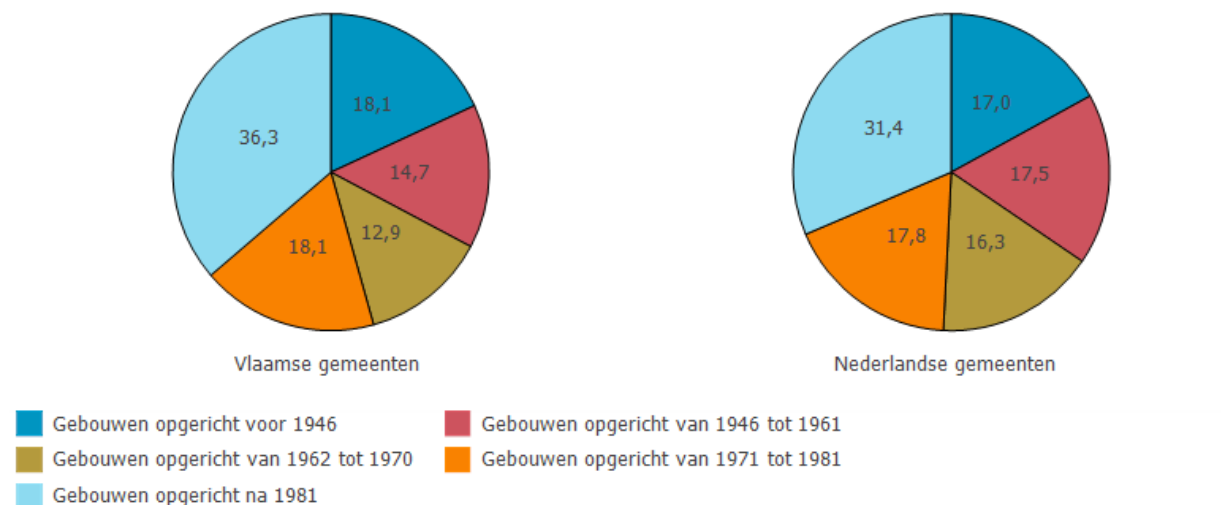


Bron: BE:census_NL:etil_cvr

De leeftijd van de woningen is vergelijkbaar aan beide zijden van de grens

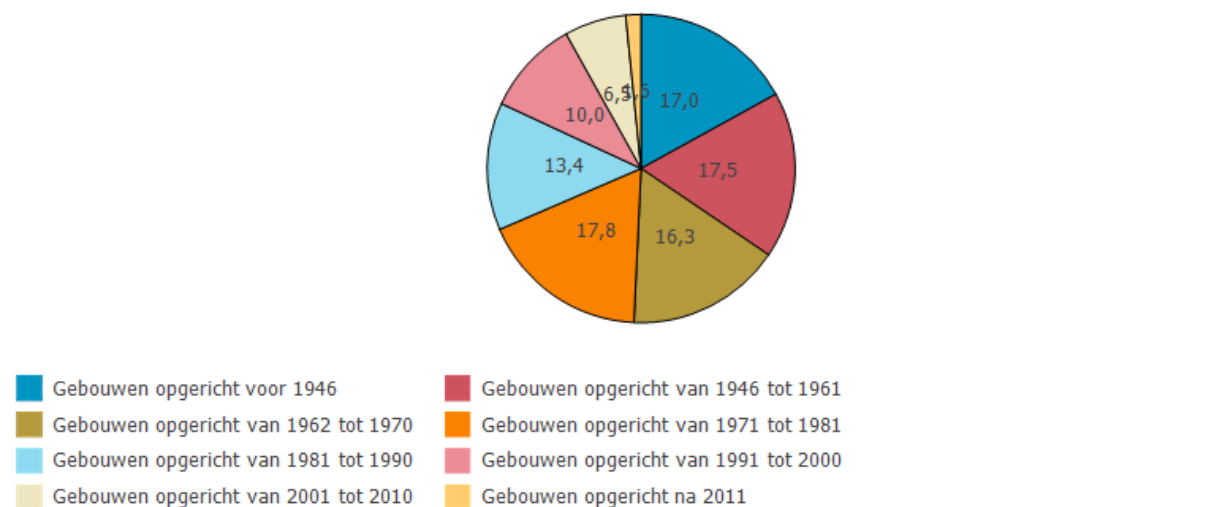
De leeftijd van de gebouwen kan een indicatie geven over kwaliteit, comfort, duurzaamheid en aangepastheid. 1/3de van de gebouwen in de totale grensregio is gebouwd voor 1961, 1/3de in de periode 1962-1981 en 1/3de na 1981.

Figuur 50. Aandeel woningen naar bouwjaar in Belgische en Nederlandse grensgemeenten (2016) (openen in de databank + openen in de databank)



Bron: BE:kadaster_NL:etil_cvr

Enkel voor Nederland beschikken we op dit moment over meer gedetailleerde gegevens na 1981. Hierin zien we dat het aandeel woningen gebouwd in de laatste decennia afneemt: 8,1% van de woningen dateert van na 2001.

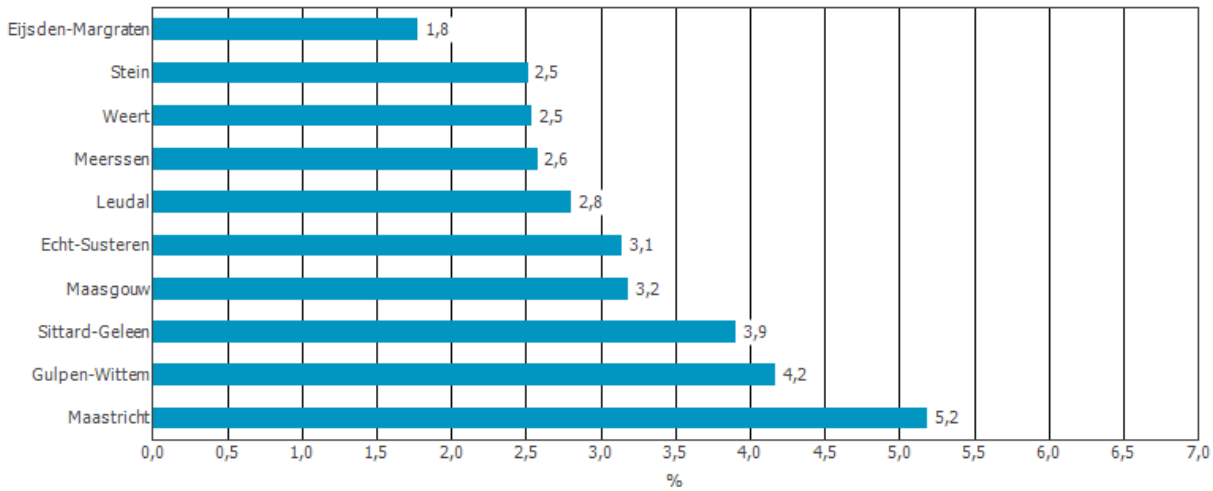


Bron: BE:kadaster_NL:etil_cvr

Gemiddeld 3,7% of een totaal van 7.433 leegstaande woningen in de Nederlandse grensgemeenten

Leegstand heeft gevolgen voor de woningmarkt. Enerzijds is een zogenaamde frictieleegstand⁸ noodzakelijk voor het goed functioneren van de woningmarkt. Deze is nodig om een goede doorstroom bij bijvoorbeeld verhuisbewegingen, bij renovaties en dergelijke meer te bereiken. Staan er daarnaast nog veel woningen leeg, dan kan dit leiden tot structurele leegstand, en zelfs tot verwaarlozing van straten, buurten of kernen. Vandaag zijn leegstandscijfers enkel bekend van de Nederlandse grensgemeenten. In België zijn deze niet in een centrale databank beschikbaar. Woningleegstand is in 2017 het meest aanwezig in de gemeenten Maastricht (5,2%), Gulpen-Wittem (4,2%) en Sittard-Geleen (3,9%). De gemeente Eijsden-Margraten kent met 1,8% het laagste leegstandscijfer in 2017. Opgemerkt moet worden dat algemeen een frictieleegstand van 2,0% in Nederland en 2,5 tot 3,5% in België wordt gehanteerd.

Figuur 51. Percentage leegstaande woningen per Nederlandse gemeente (2017) (openen in de databank)



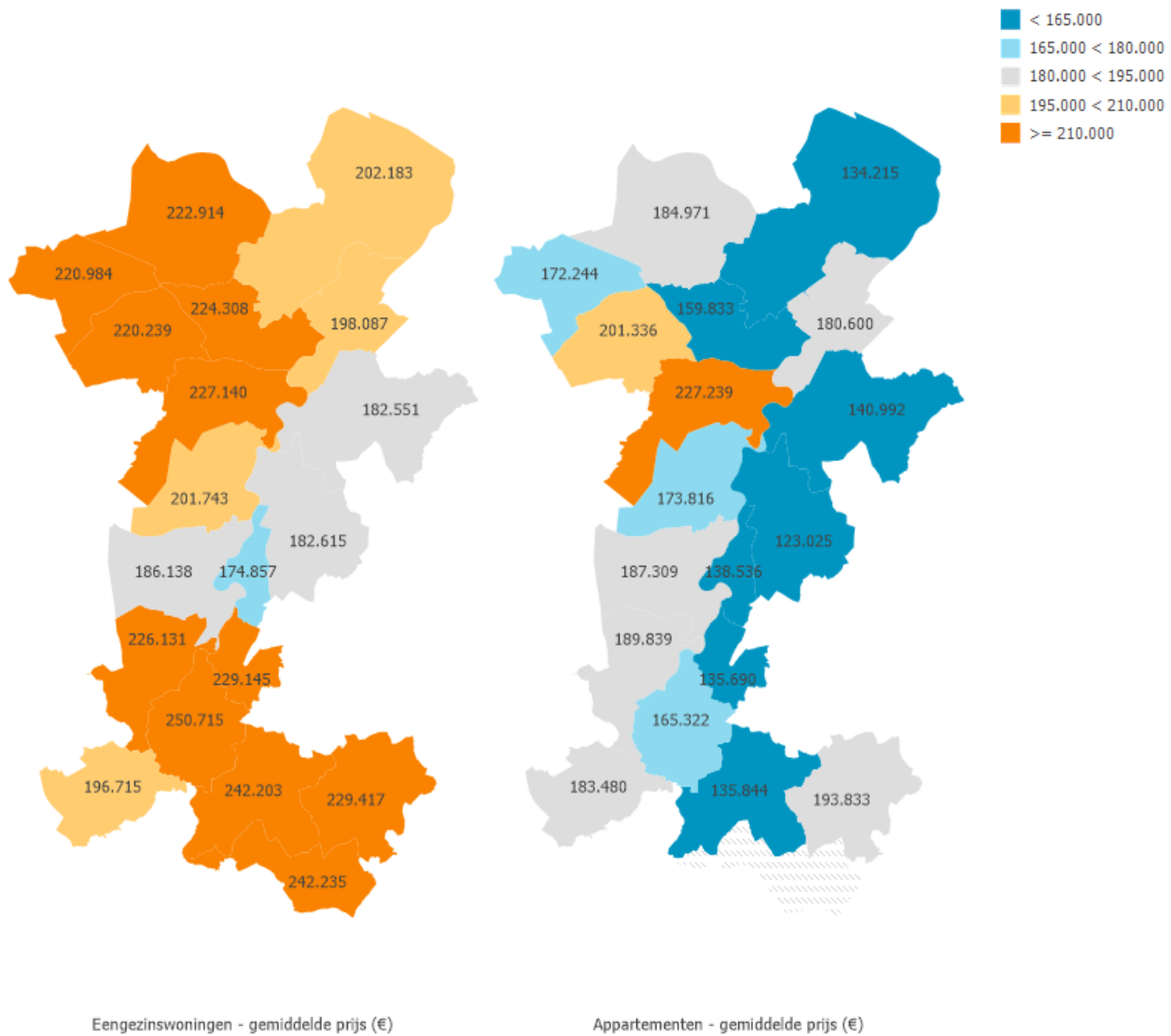
Bron: NL:etil_cvr

Hoe waardevast is de woningmarkt in de grensregio?

De verkoopprijzen zijn voor investeerders een indicator bij de beslissing om zich al dan niet op de woningmarkt te begeven.

In de driehoek Maastricht, Eijsden-Margraten en Voeren lag in 2016 de gemiddelde verkoopprijs van eengezinswoningen het hoogst (tussen € 242.000 en € 250.000). De voordeligste gemeenten in het Belgische-Nederlandse grensgebied zijn daarentegen de centraal in deze regio gelegen gemeenten Echt-Susteren, Sittard-Geleen, Stein en Maasmechelen (tussen € 175.000 en € 186.000). De hoogste gemiddelde verkoopprijs van appartementen is in de grensregio in 2016 terug te vinden in Maaseik en Bree (tussen € 200.000 en € 228.000), de laagste in Sittard-Geleen en Leudal (rond € 130.000).

Figuur 52. Gemiddelde verkoopprijzen van eengezinswoningen en appartementen per gemeente (2016)
([openen in de databank](#))



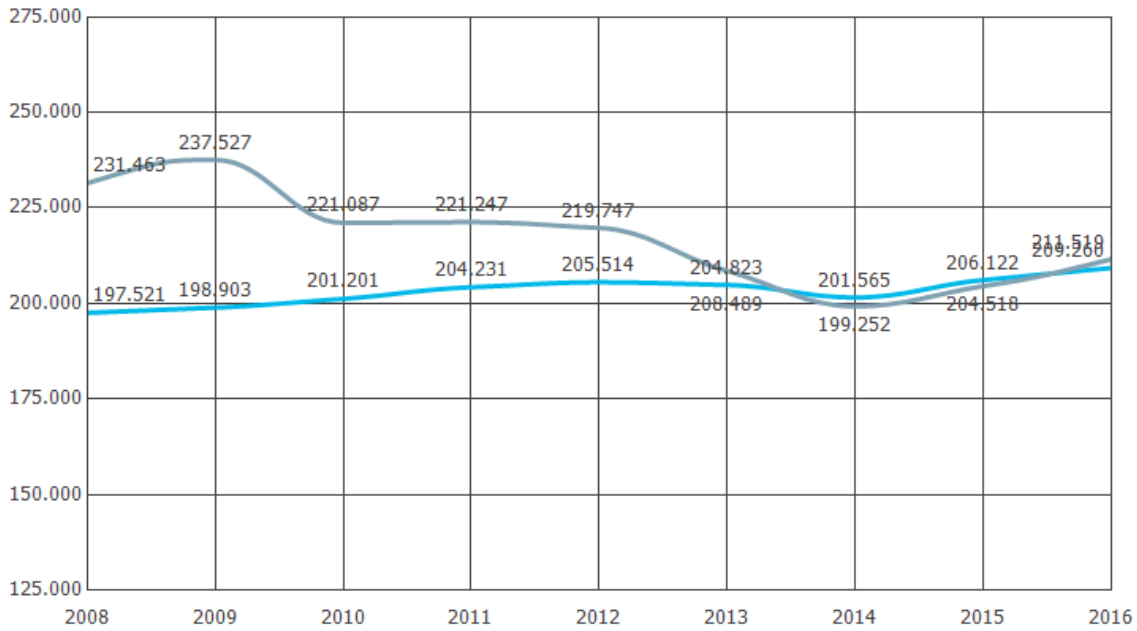
Bron: BE:akred_NL:kadaster

Voor meer gemeentelijke details van de verkoopprijzen kan je via volgende links in de databank terecht:

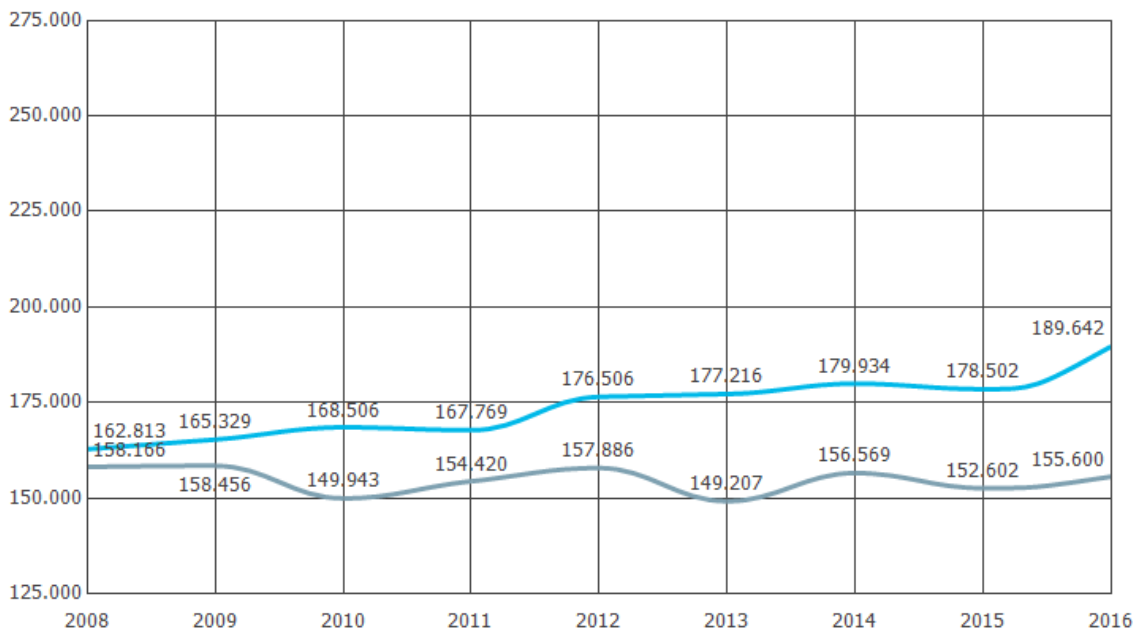
Bocht	Echt-Susteren
Bree	Eijsden-Margraten
Dilsen-Stokkem	Gulpen-Wittem
Kinrooi	Leudal
Lanaken	Maasgouw
Maaseik	Maastricht
Maasmechelen	Meerssen
Riemst	Sittard-Geleen
Voeren	Stein
	Weert

In de Belgische grensgemeenten zijn de gemiddelde prijzen⁹ van zowel eengezinswoningen als van appartementen in de periode 2008-2016 gestegen (respectievelijk met 5,9% en 16,5%). In de Nederlandse grensgemeenten zijn de gemiddelde prijzen voor eengezinswoningen gedaald met een dieptepunt in 2014 (over de hele periode -8,6%). De prijzen voor appartementen zijn eerder stabiel gebleven (-1,6%).

Figuur 53. Gemiddelde verkoopprijzen van eengezinswoningen en appartementen in Belgische en Nederlandse grensgemeenten (2008-2016) (openen in de databank)



Eengezinswoningen - gemiddelde prijs (€)



Appartementen - gemiddelde prijs (€)

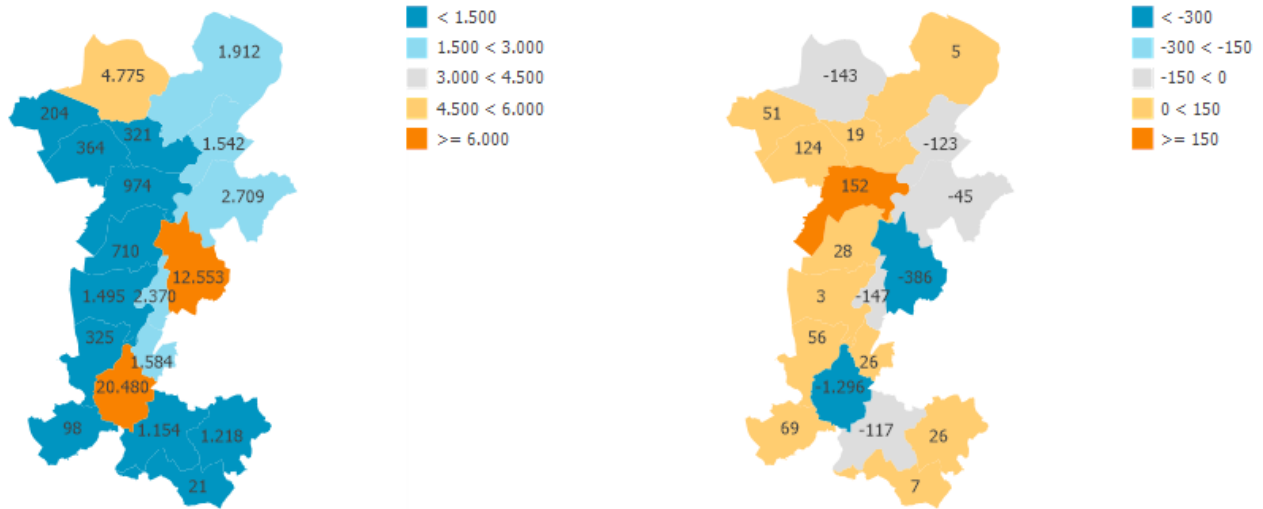
— Vlaamse gemeenten — Nederlandse gemeenten

Bron: BE:akred_NL:kadaster

24,9% van al de woningen in de Nederlandse grensgemeenten is een sociale huurwoning, aan Belgische zijde is dit 5,8%

De grensregio telt in totaal 54.809 sociale woningen. Hiervan staan er 50.297 in de Nederlandse grensgemeenten¹⁰ en 4.512 in de Belgische grensgemeenten¹¹. Opmerkelijk is dat in de Nederlandse grensregio tussen 2008 en 2016 een afbouw heeft plaatsgevonden van 2.200 sociale woningen, bijna de helft hiervan in Maastricht. Aan Belgische zijde zijn er 509 bijkomende sociale woningen gerealiseerd sinds 2008.

Figuur 54. Aantal sociale huurwoningen en aantal gerealiseerde sociale huurwoningen sinds 2008, per gemeente (2016)



Bron: BE:rwo_NL:woningcorp

Bron: BE:rwo_NL:woningcorp

5. Woningvoorraadontwikkeling

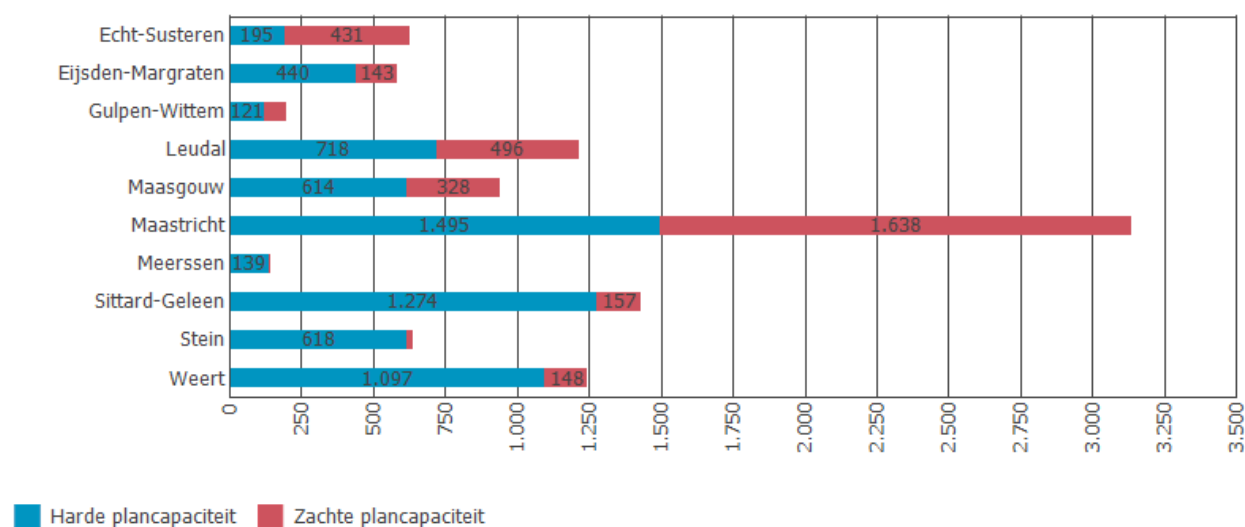
Plancapaciteit in de Nederlandse grensgemeenten inzichtelijk

De plancapaciteit is de totale capaciteit van het aantal in de toekomst te realiseren zelfstandige woningen. Hieronder vallen toevoegingen als gevolg van nieuwbouw en toevoegingen als gevolg van verbouwingen (woningopsplitsingen) of functiewijzigingen. Deze gegevens zijn momenteel niet beschikbaar voor de Belgische grensgemeenten.

De totale plancapaciteit in 2017 plant 10.157 bijkomende zelfstandige woningen in de Nederlandse gemeenten. Van deze plancapaciteit zijn 6.711 bijkomende woningen omschreven als harde plancapaciteit (met andere woorden: de bestemmingsplanfase is onherroepelijk uit te werken of onherroepelijk definitief). Hiervan is de grootste concentratie aan uitbreidingsplannen te vinden in Maastricht (3.133 totaal, 1.495 hard), Sittard-Geleen (1.431 totaal, 1.274 hard) en Weert (1.245 totaal, 1.097 hard).

Aan de resterende zogenaamde zachte plancapaciteit (alle overige bestemmingsplanfases) kunnen door initiatiefnemers (particulieren, marktpartijen, overheden) in het algemeen nog geen definitieve bouwrechten ontleend worden, waardoor dit deel van de plancapaciteit het meest gemakkelijk te onttrekken is aan de planvoorraad. Echter werken de Nederlandse grensgemeenten toe naar het zowel kwantitatief als ook kwalitatief omvormen van de bestaande harde plancapaciteit, waardoor plannen die zowel kwantitatief als kwalitatief voldoen aan de toekomstige vraag uit de zachte planvoorraad, toch aan de harde planvoorraad toegevoegd kunnen worden (na doorlopen gemeentelijke bestemmingsplanprocedure). Dit in combinatie met het onttrekken of omvormen van kwantitatief en kwalitatief in mindere mate voldoende plannen uit de bestaande harde planvoorraad.

Figuur 55. Zachte en harde plancapaciteit per Nederlandse grensgemeente (2017) (openen in de databank)



Bron: NL:etil_pam

In België is de bestemming van een gebied (zoals woongebied, landelijk woongebied en woonuitbreidingsgebied) vastgelegd in twee gewestplannen (Maasland en Haspengouw). Deze bestemming kan later gewijzigd zijn via goedgekeurde BPA's (bijzondere plannen van aanleg) en RUP's (ruimtelijke uitvoeringsplannen). Daarnaast zijn er nog de gemeentelijke structuurplannen (GRS) en goedgekeurde verkavelingen welke een uitspraak doen over de (toekomstige) bestemming van een gebied. Een particulier of ontwikkelaar kan een bouwvergunning aanvragen voor het bebouwen van percelen gelegen in woongebied of landelijk woongebied. Daarnaast zijn er nog veel woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden die via procedures (ruimtelijk uitvoeringsplan, RUP) omgezet kunnen worden tot woongebied. Dit kan enkel indien de behoefte aangetoond kan worden of huidige woongebieden ingeruild worden. Bovendien moeten deze gebieden ook aan een aantal randvoorwaarden voldoen, zoals ruimtelijk goed gelegen zijn en de watertoets doorstaan. Er is geen algemene databank beschikbaar van deze gegevens. Gemeenten kunnen om een goed overzicht te houden dit opnemen in het register onbebouwde percelen (ROP). Een vergelijkbare monitoring aan Nederlandse en Belgische zijde is maar mogelijk wanneer de harde en zachte plancapaciteit samen met de bestemmingen woongebied en woonuitbreidingsgebied geanalyseerd worden.

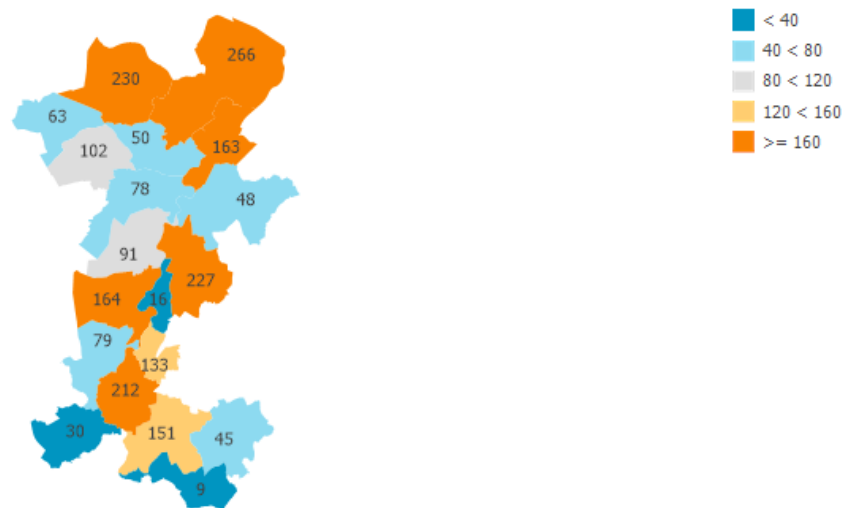
Verschillende regelgeving rond bouwvergunningen

Een bouwvergunning is in Vlaanderen 2 jaar geldig. In deze periode moet gestart worden met de bouw. Drie jaar later (of 5 jaar na het afleveren van de vergunning) moet de bouw gerealiseerd (winddicht) zijn. We kunnen dus aannemen dat bij onderstaande gegevens van bouwvergunningen de werkzaamheden in uitvoering of gerealiseerd zijn. Zo niet is de bouwvergunning van rechtswege vervallen. Ook indien de werken gedurende een periode langer dan 2 jaar onderbroken zijn, vervalt de bouwvergunning.

In Nederland is een bouwvergunning wettelijk 26 weken geldig, hiervan kan echter in het omgevingsvergunningsbesluit door de gemeente afgeweken worden. Een omgevingsvergunning vervalt niet automatisch, deze moet door de gemeente actief ingetrokken worden. Elke Nederlandse gemeente heeft hierin autonomie en kan hiervoor een eigen beleid opstellen.

In 2015 zijn in de totale grensregio 2.157 bouwvergunningen voor nieuwbouw uitgereikt waarvan 1.491 in de Nederlandse grensgemeenten en 666 in de Belgische grensgemeenten. Het grootste aantal bouwvergunningen werd dat jaar uitgereikt in Nederland in Leudal (266), Weert (230) en Sittard-Geleen (227), en aan Belgische zijde in Maasmechelen (164), Bree (102) en Dilsen-Stokkem (91).

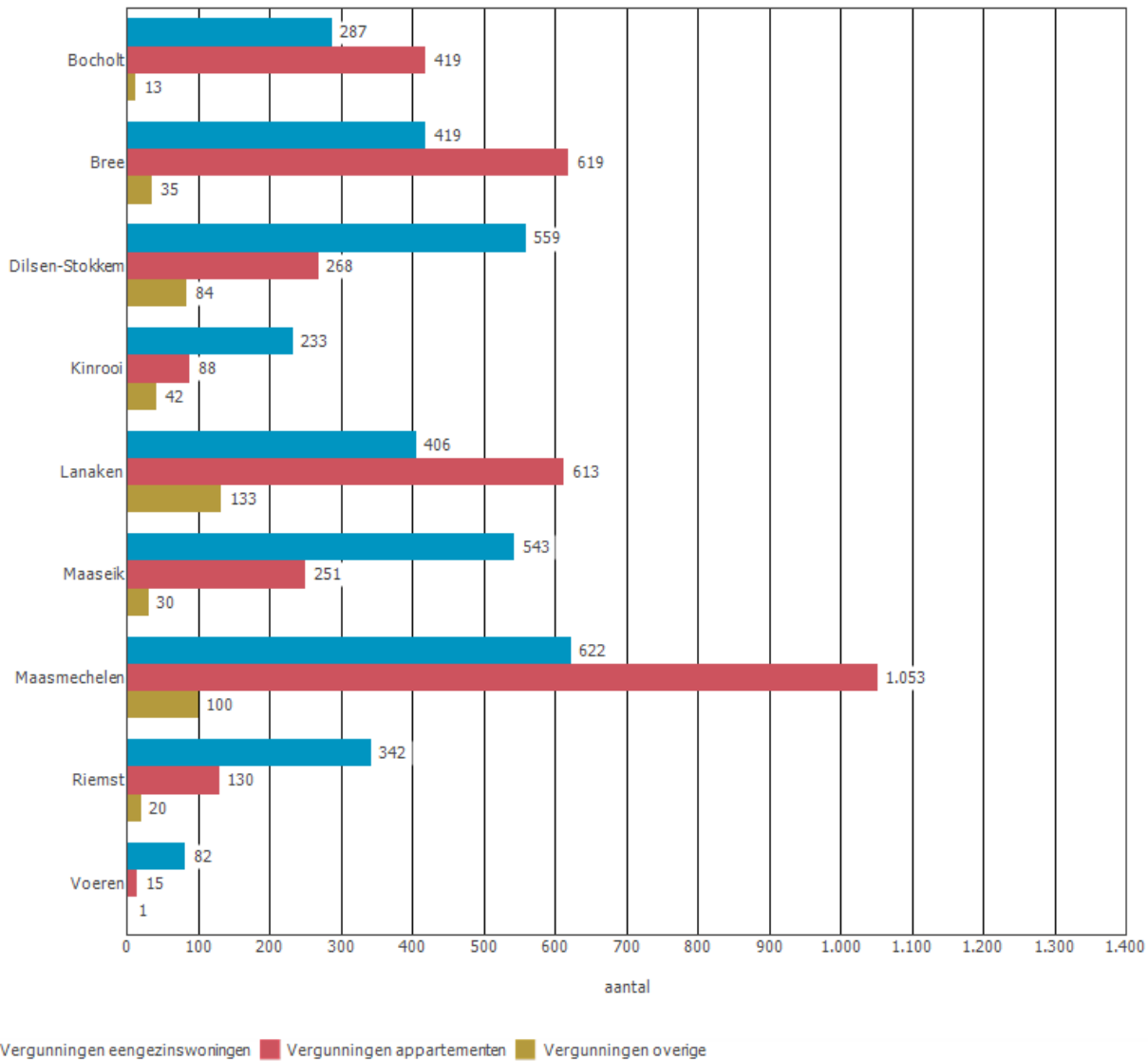
Figuur 56. Aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouw in 2015 (openen in de databank)



Bron: BE:adsei_vergunning_NL:etl_pcm

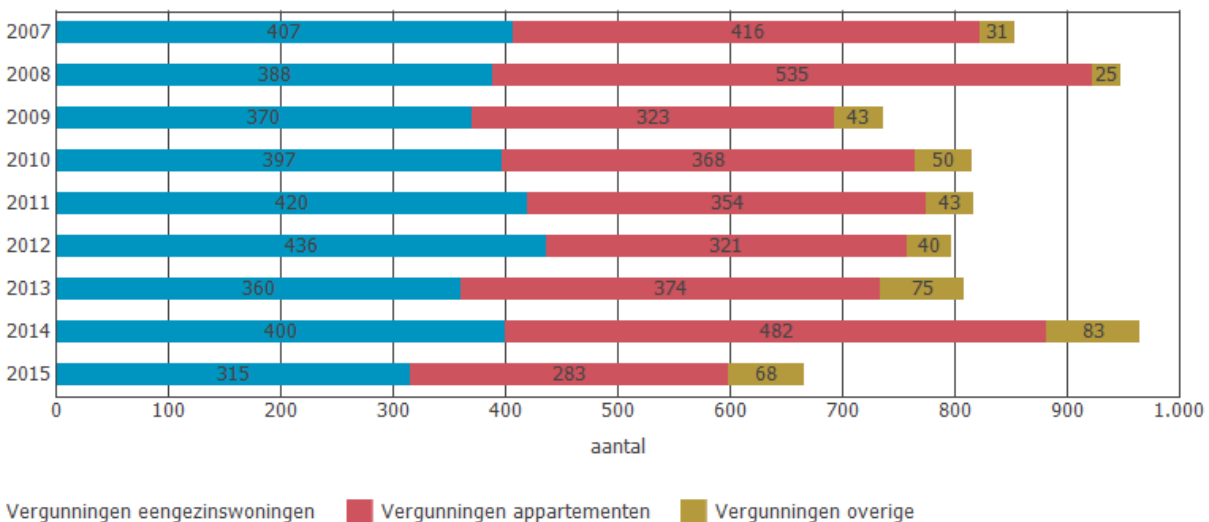
Voor de Belgische grensgemeenten kunnen de bouwvergunningen opgedeeld worden in de woontypes eengezinswoningen, appartementen en overige. In deze laatste categorie zijn woongelegenheden in o.a. handelshuizen, bedrijven met woningen, en vakantiewoningen opgenomen. Vooral in de gemeenten Maasmechelen (1.053), Bree (619) en Lanaken (613) zijn in de periode 2007-2015 de meeste bouwvergunningen voor appartementen uitgereikt. De gemeenten Maasmechelen (622), Dilsen-Stokkem (559) en Maaseik (543) keerden in deze periode het meeste bouwvergunningen uit voor eengezinswoningen. In de gehele Belgische grensregio samen werden ongeveer evenveel appartementen als eengezinswoningen vergund tussen 2007 en 2015.

Figuur 57. Aantal verleende bouwvergunningen naar woningtype per Belgische grensgemeente in de periode 2007-2015 (openen in de databank)



Bron: BE:adsei_vergunning_NL:etil_pcm, BE:adsei_demografie_NL:etil_pcm

Figuur 58. Evolutie van het aantal verleende bouwvergunningen naar woningtype in de Belgische grensgemeenten (2007-2015) (openen in de databank)



Bron: BE:adsei_vergunning_NL:etil_pcm, BE:adsei_demografie_NL:etil_pcm

6. Behoefteraming

In dit laatste hoofdstuk maken we een confrontatie tussen vraag en aanbod: hoe verhoudt het aanbod van woningen zich met het (verwachte) aantal private huishoudens?

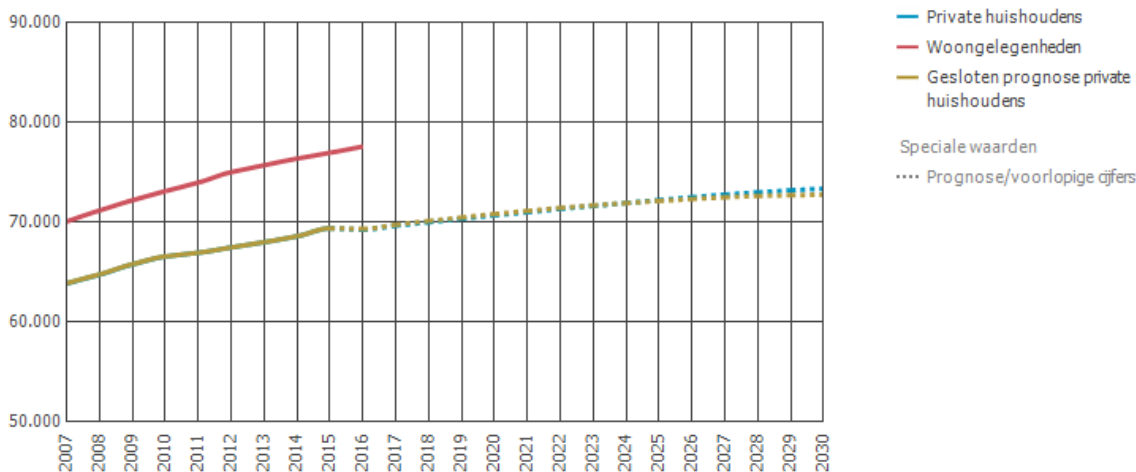
Op 1 januari 2015 waren er in de grensregio 279.918 private huishoudens en 278.342 woonegelegenheden, of 1.576 private huishoudens meer dan het aanbod aan woonegelegenheden. Dit statistische overschot aan huishoudens wordt veroorzaakt doordat in de zelfstandige woningvoorraad géén studentenwoningen zijn opgenomen, terwijl studenten wél bij de huishoudens worden geregistreerd¹². Er zijn grote verschillen vast te stellen als we de situatie per deelgebied in beide landen vergelijken.

Aan Belgische zijde groeit het aantal woonegelegenheden sneller dan het aantal huishoudens

In de Belgische grensgemeenten kunnen we stellen dat tussen 2007 en 2015 het aantal woningen sneller toeneemt dan het aantal huishoudens. Het aantal woningen nam tussen 2007 en 2015 met 6.901 toe. In dezelfde periode kwamen er 5.522 gezinnen bij. In 2007 waren er 9,7% meer woningen dan huishoudens, in 2015 was dit 11,0%. Deze percentages liggen een stuk hoger dan de eerder vermelde frictieleegestand. Cijfers van de effectieve, structurele leegstand zijn ons voor de Belgische grensgemeenten niet gekend in een algemene databank. Nemen we enkel eengezinswoningen en appartementen in beschouwing, dan ligt dit percentage op 2,0% leegstand, wat meer als een gezonde frictieleegestand kan worden gezien. Hierbij wordt dan echter geen rekening gehouden met de categorie "overige" woningen, zoals bijvoorbeeld woningen boven winkels.

Aangezien de groei van het aantal huishoudens nog zal blijven toenemen, maar volgens de prognoses in mindere mate dan de afgelopen jaren, is dit een belangrijk aandachtspunt om dit gemeentelijk, bij het uitvoeren van woonprojecten, goed op te volgen. Dit kan bijvoorbeeld met een woonbehoeftestudie.

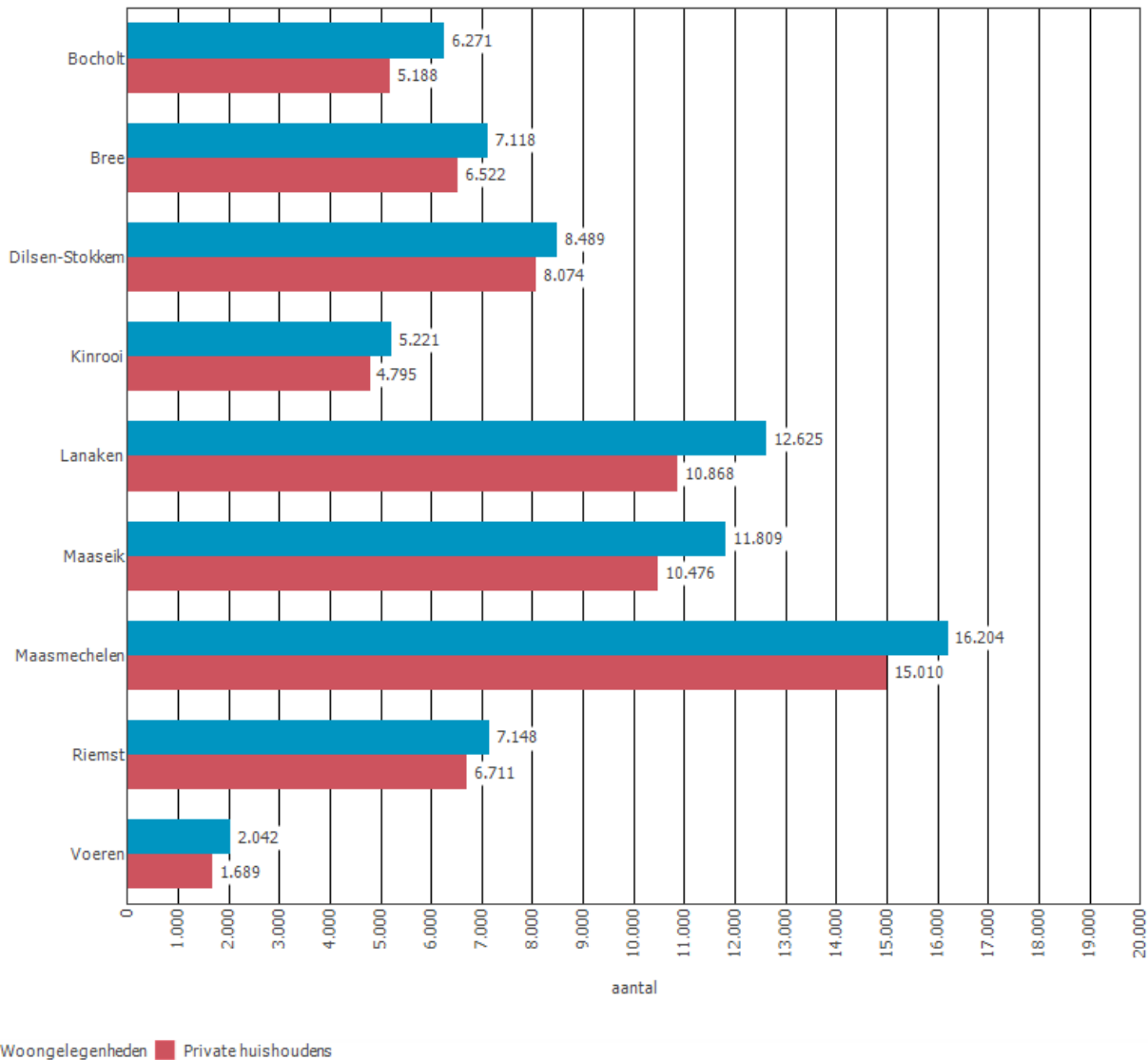
Figuur 59. Evolutie van het aantal huishoudens en woningen in Belgische grensgemeenten (2007-2015) en open en gesloten prognose van het aantal huishoudens (2015-2030) (openen in de databank)



Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_progneff, BE:kadaster_NL:etil_cvr

Op 1 januari 2015 tellen de Belgische grensgemeenten samen 76.927 woonegelegenheden voor 69.333 huishoudens, met andere woorden er zijn 7.594 woonegelegenheden meer dan private huishoudens. De gemeentelijke verschillen tussen het aantal huishoudens en het aanbod aan woonegelegenheden zijn weergegeven in onderstaande figuur. Deze verschillen zijn het grootst in Lanaken (1.757), Maaseik (1.333), Maasmechelen (1.194) en Bocholt (1.083).

Figuur 60. Aantal woongelegenheden en aantal huishoudens per Belgische grensgemeente (2015) (openen in de databank)

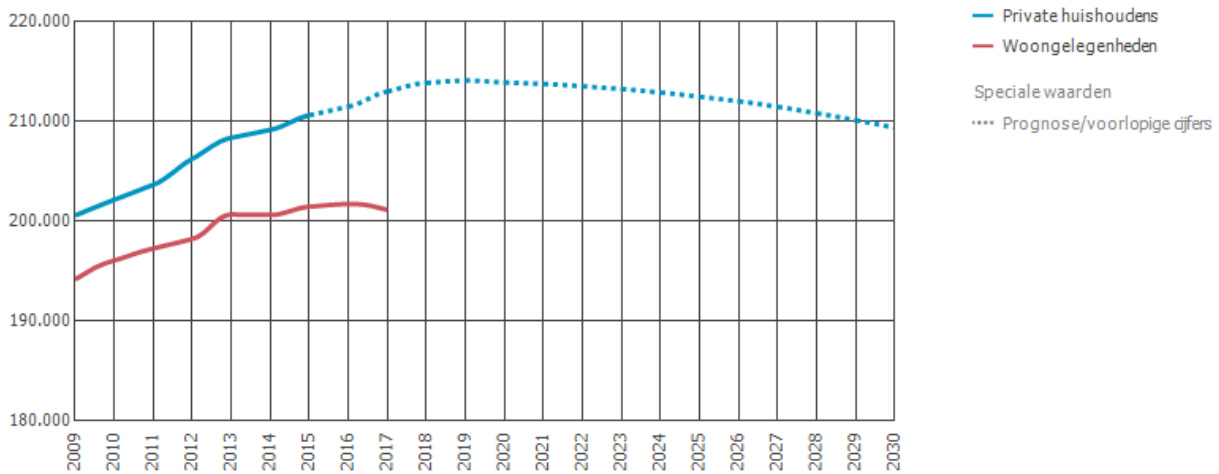


Bron: BE:kadaster_NL:etil_cvr, BE:adsei_demografie_NL:dbs

In Nederlandse grensgemeenten bestaat een evenwicht tussen het aantal woongelegenheden en private huishoudens

In de Nederlandse gemeenten zien we een andere trend: in de totaalcijfers merken we op dat er meer huishoudens dan woongelegenheden zijn. Zo zijn er op 1 januari 2015 in totaal voor de Nederlandse grensgemeenten 210.585 private huishoudens en 201.415 woongelegenheden. Dit zijn 9.170 huishoudens meer dan woongelegenheden. Daarnaast stelden we eerder in dit rapport vast dat in de Nederlandse grensregio 7.433 woningen leeg staan. Bij nader onderzoek zien we dat het grote verschil tussen het aanbod aan woongelegenheden en het aantal private huishoudens zich bijna volledig manifesteert in de universiteitsstad Maastricht¹². Bij de andere Nederlandse grensgemeenten stellen we grosso modo wel degelijk een evenwicht tussen vraag en aanbod vast. Onderstaande figuur geeft dan ook een vertekend beeld.

Figuur 61. Evolutie van het aantal huishoudens en woningen in Nederlandse grensgemeenten (2009-2015) en open prognose van het aantal huishoudens (2015-2030) (openen in de databank)



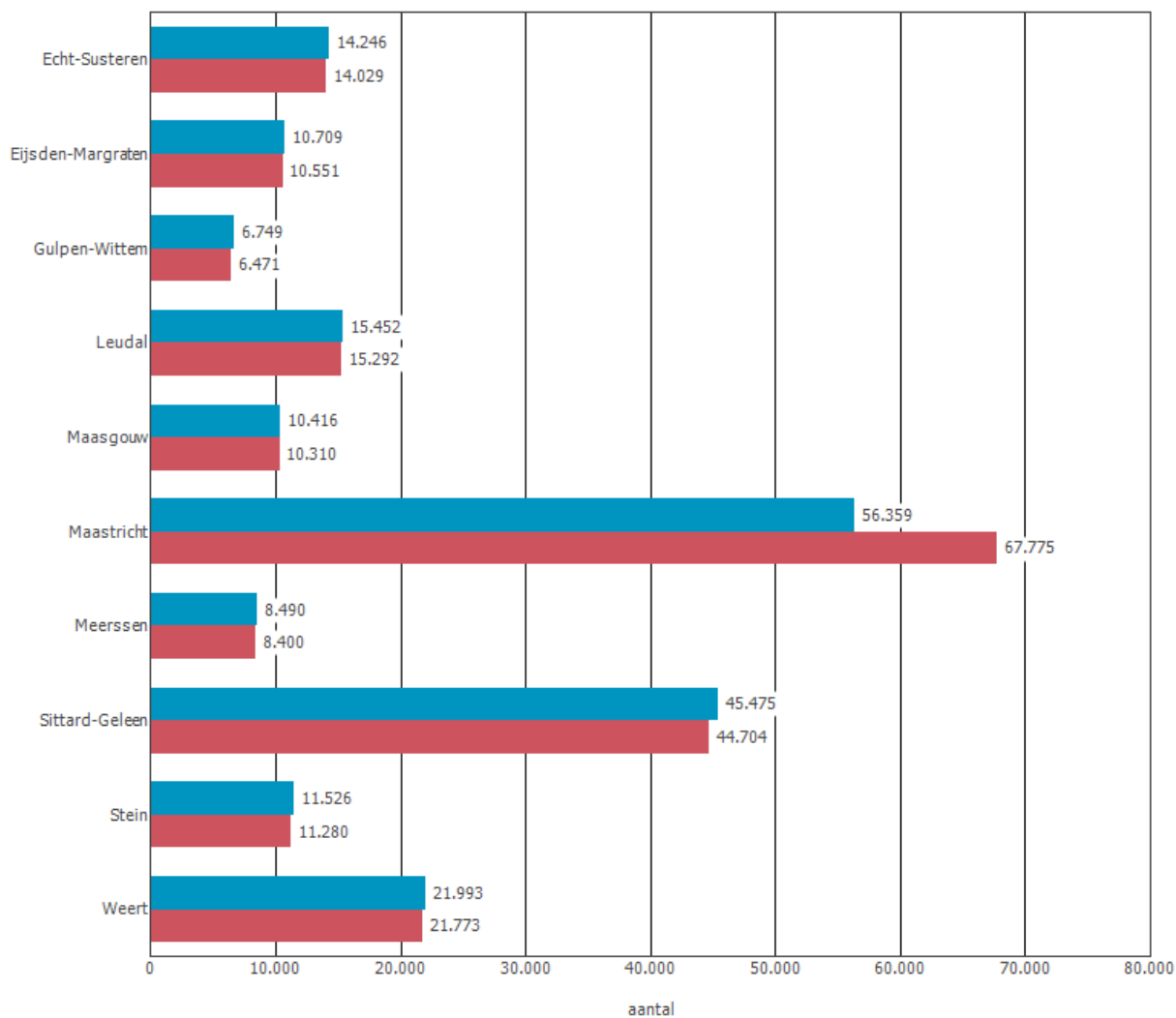
Bron: BE:svr_bevproj_NL:etil_progneff, BE:kadaster_NL:etil_cvr

Nemen we Maastricht om bovenstaande reden niet mee in de analyse, dan zien we eenzelfde trend als in de Belgische gemeenten: 0,1% meer woongelegenheden dan huishoudens in 2009, wat groeit tot 1,6% meer woongelegenheden in 2015. Hierbij zijn alle types woongelegenheden mee in rekening gebracht.

Aangezien de huishoudensprognoses voor de Nederlandse grensgemeenten reeds op korte termijn een krimp vertonen, is ook hier monitoring van belang.

Ook hier geven we de gemeentelijke verschillen tussen het aantal huishoudens en het aanbod aan woongelegenheden in 2015 weer in onderstaande figuur. Hierin is het grotere aantal huishoudens in Maastricht duidelijk zichtbaar. De gemeentelijke verschillen zijn heel wat kleiner dan in de Belgische gemeenten.

Figuur 62. Aantal woongelegenheden en aantal huishoudens per Nederlandse grensgemeente (2015) (openen in de databank)



■ Woongelegenheden ■ Private huishoudens

Bron: BE:kadaster_NL:etil_cvr, BE:adsei_demografie_NL:dbs

Voetnoten

¹Open prognose = natuurlijke aangroei en aangroei migraties.

²Gesloten prognose = natuurlijke aangroei.

³De vermelde open prognosecijfers voor private huishoudens omvatten naast de natuurlijke groei (geboorten-sterfte) ook de migratie. Om de woonbehoefte in een gemeente te kunnen aantonen hanteert Vlaanderen en dus ook de Belgische provincie Limburg cijfers van de gesloten prognose waarin enkel rekening gehouden wordt met de natuurlijke aangroei. In figuur 17 is per gemeente het verschil af te lezen tussen de gesloten prognose en de gewone prognose. Een vergelijking tussen de Belgische en Nederlandse methodieken en technieken van de Studiedienst Vlaamse Regering en E,til is door E,til in de notitie "Notitie Prognosemethodieken" uitgewerkt.

⁴Inwijking = immigratie, uitwijking = emigratie.

⁵Bij het in beeld brengen van de grensbewegingen is in de Belgische data vastgesteld dat enerzijds de cijfers van vóór 2010 onvoldoende betrouwbaar waren. Deze zijn daarom niet meegenomen in deze analyses. Daarnaast zijn sommige cijfers voor de gemeenten Lanaken en Voeren ook na die datum nog onvolledig. Met name bij de buitenlandse uitwijking van personen met de Nederlandse nationaliteit is het land van bestemming niet ingevuld waardoor deze uitwijking automatisch in de rubriek "andere/onbekende" landen wordt toegevoegd. De resultaten voor dit item in de andere Belgische grensgemeenten tonen aan dat het hier hoofdzakelijk gaat over uitwijkingen naar Nederland. Daarom hebben we voor deze twee gemeenten de uitwijking van personen met de Nederlandse nationaliteit naar het onbekende land van bestemming opgeteld bij de bestemming Nederland. Voor de personen met de Belgische nationaliteit zijn de cijfers van de verhuisbeweging naar Nederland overgenomen zoals in de bron. Mogelijk zijn deze een onderschatting door de onvolledige invulling van het land van bestemming. Ontbrekende cijfers in de gemeenten Lanaken en Voeren zorgen ervoor dat "andere" nationaliteiten dan Belgen en Nederlanders onbekend zijn in de databank en hierdoor kunnen er ook geen totalen worden weergegeven.

⁶Handelshuizen = winkelpanden met woongegelegenheid.

⁷Open bebouwing = vrijstaande woning.

Halfopen bebouwing = twee-onder-een-kap woning en hoekwoningen.

Gesloten bebouwing = tussenwoningen.

⁸De frictieleegestand is de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren. (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), integrale versie p. 546).

⁹De gemiddelde verkoopprijs wordt berekend door de totale prijs van al de verkopen te delen door het totale aantal transacties. Een enkele zeer hoge of zeer lage verkoopprijs kan een vertekend beeld geven van het gemiddelde, vooral in gemeenten met weinig verkochte woningen in een specifiek jaar. Dit kan - vooral bij weinig transacties - leiden tot grote fluctuaties en dus op de prijzevolutie.

¹⁰Nederlandse woningcorporaties moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot € 40.349. Per 1 januari 2017 moet ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen gaan naar huishoudens met een inkomen tot € 36.165. Van de vrijkomende sociale huurwoningen kan dus ten hoogste 10% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349.

¹¹Inkomensvoorwaarde voor een sociale huurwoning in Vlaanderen:

Het inkomen van alle meerderjarige kandidaat-huurders wordt samen opgeteld. Hiervoor geldt normaal het inkomen van drie jaar eerder (= referentiejaar). Had de kandidaat of één van de kandidaten dat jaar geen inkomen, dan geldt het inkomen van één of twee jaar geleden.

Als het inkomen in het referentiejaar te hoog lag, dan kan men kijken naar het huidige inkomen van de kandidaat of kandidaten.

Met het inkomen van welbepaalde gezinsleden wordt geen of maar gedeeltelijk rekening gehouden.

De inkomensgrenzen voor 2017 zijn:

- € 24.092 voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste
- € 26.111 voor een alleenstaande persoon met een handicap
- € 36.137 verhoogd met € 2.020 per persoon ten laste voor anderen.

¹²Voor Nederland geldt: de gegevens met betrekking tot particuliere huishoudens komen van het CBS. De zelfstandige woningvoorraad wordt door E,til samengesteld op basis van een koppeling van data van o.a. BsGW, Dataland en BAG. In de zelfstandige woningvoorraad zitten geen studenteneenheden, omdat niet bekend is en niet te achterhalen is hoeveel kamers de studentcomplexen hebben. In de particuliere huishoudens zitten de studenten wel, in ieder geval gedeeltelijk voor zover ze zijn ingeschreven. Daarom zit er een groot verschil in met name Maastricht. De gegevens aan sich kloppen, maar zijn eigenlijk niet één-op-één te vergelijken met elkaar.

Bronnen

NL:cbs	NL: CBS
NL:etil_cvr	NL: Etil, CVR: Centraal Vastgoed Register (o.b.v. onder meer WOZ-registraties = gemeentelijke belastingen en BAG = Basisregistratie Adressen & Gebouwen)
NL:etil_pcm	NL: Etil, PCM: Plancapaciteitsmonitor
BE:lok_stat_adsei_NL:cbs	BE: Algemene Directie Statistiek – Dienst Demografie (via Lokale Statistieken) / NL: CBS
BE:adsei_demografie_NL:cbs	BE: Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium - Dienst Demografie / NL: CBS
BE:adsei_demografie_NL:etil_pcm	BE: Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium - Dienst Demografie / NL: Etil, PCM: Plancapaciteitsmonitor
BE:adsei_vergunning_NL:etil_pcm	BE: Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium - Statistiek bouwvergunningen en begonnen gebouwen / NL: Etil, PCM: Plancapaciteitsmonitor
BE:census_NL:etil_cvr	BE: census / NL: Etil, CVR: Centraal Vastgoed Register (o.b.v. onder meer WOZ-registraties = gemeentelijke belastingen en BAG = Basisregistratie Adressen & Gebouwen)
BE:akred	BE: FOD Financiën - Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen (AKRED)
BE:akred_NL:kadaster	BE: FOD Financiën - Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen (AKRED) / NL: FOD Financiën - Kadaster
BE:kadaster_NL:etil_cvr	BE: FOD Financiën - Kadaster / NL: Etil, CVR: Centraal Vastgoed Register (o.b.v. onder meer WOZ-registraties = gemeentelijke belastingen en BAG = Basisregistratie Adressen & Gebouwen)
BE:rijksregister_NL:cbs	BE: Rijksregister / NL: CBS
BE:rwo_NL:woningcorp	BE: RWO Vlaanderen - Wonen Vlaanderen / NL: Autoriteit Woningcorporaties
BE:svr_bevproj	BE: Studiedienst van de Vlaamse Regering - Bevolkingsprojecties
BE:svr_bevproj_NL:etil_progneff	BE: Studiedienst van de Vlaamse Regering - Bevolkingsprojecties / NL: Etil, Progneff

BIJLAGE