stec
groep

Woningbehoefte-onderzoek provincie Limburg

Stec Groep aan provincie Limburg

Herziene versie
9 september 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Conclusies 4
2.1 Betaalbare woningmarkt in Limburg biedt kansen voor lage- en middeninkomens 4
2.2 Huishoudens van buitenaf weten de koopwoningmarkt van de provincie Limburg steeds beter te vinden 4
2.3 Instandhouding huidige migratietrend leidt tot 19.140 extra huishoudens tot 2050 bovenop Progneff2023 6
2.4 Vergrijzing blijft de belangrijkste demografische ontwikkeling 6
2.5 Nultredensegment belangrijkste pijler nieuwbouw, doorstroming biedt kansen voor andere doelgroepen 7

3. Adviezen 9
3.1 Advies 1: Richt u sowieso op het trendscenario, vervangingsvraag op de arbeidsmarkt maakt dit zelfs noodzakelijk 9
3.2 Advies 2: Bouw nultredenwoningen én zorg daarnaast voor een aantrekkelijk woonproduct voor doelgroepen die u wilt aantrekken 9
3.3 Advies 3: Verken mogelijkheden voor extra huishoudensontwikkeling om uw ambities waar te maken 10
3.4 Advies 4. Bied regio's meer ruimte voor structuurversterkende woningbouwplannen met een economische drager 12
3.5 Advies 5: Wees wendbaar met adaptief en proactief programmeren 13

4. Huidige woningmarkt 14
4.1 Kenmerken huidige woningvoorraad 14
4.2 Kenmerken koopwoningmarkt 17
4.3 Woonsituatie huishoudens 20

5. Demografie en verhuizingen 23
5.1 Demografische ontwikkeling 23
5.2 Verhuizingen 26

6. Kwantitatieve woningbehoefte 30
6.1 Progneff2023: -31.770 huishoudens tot 2050 31
6.2 Trendscenario: +19.140 huishoudens tot 2050 32
6.3 Primos2024: -37.190 huishoudens tot 2050 33
6.4 WLO-Hoog: +45.365 huishoudens tot 2050 34
6.5 Vergelijking scenario's: met name sturing in jonge doelgroepen mogelijk 35

7. Kwalitatieve woningbehoefte 38
7.1 Kwalitatieve woonbehoefte op basis van Stec doorstroommodel 38
7.2 Woningbehoefte op hoofdlijnen 39
7.3 Woningbehoefte naar woningtypen en prijssegmenten 41
7.4 Vertaling naar indicatieve bouw- en sloopopgave 44
7.5 Woningbehoefte ouderenhuisvesting 46

7.6 Confrontatie woningbehoefte met plancapaciteit 46
7.7 Verkenning woningbehoefte met WLO-Hoog 49

Bijlage A: Transformatie bestaande woningen 51

1. Inleiding

In het voorliggende woningbehoefteonderzoek (voortaan: WBO) hebben we het WBO dat we twee jaar geleden voor u opstelden geactualiseerd. Er zijn verschillende aanleidingen voor deze actualisatie.

- Het Wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv) vraagt van gemeenten om een actueel WBO te hebben. Voor u als provincie is het praktisch om met één methode provinciebreed te beschikken over actuele inzichten.
- De beoogde herijking van de Woondeal- afspraken vraagt van gemeenten, provincie en Rijk om te werken met actuele programmeringen voor woningbouw.
- De Limburgse gemeenten zijn aan de slag met het opstellen van een Volkshuisvestingsprogramma. Hiervoor is het belangrijk dat de woningprogrammering - meer dan in het verleden - op een eenduidige manier wordt opgesteld, op basis van woningbehoefteonderzoek.
- Als provincie Limburg heeft u in aanvulling op het woningbehoefteonderzoek ook aanvullende vragen gekoppeld aan ambities zoals opgenomen in de Woondeal, Limburg Centraal en Straatje Erbij.

Het WBO geeft inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, tot en met 2030, zodat u input heeft voor de herijking van de Woondeal en kijkt door tot en met 2040 en tot 2050, aansluitend op de ambities voor Limburg Centraal en de Toekomstverkenning Limburg. Zo beschikt u met het woningbehoefteonderzoek over een goede basis om deze ambities concreet te maken.

Onderliggend is het belangrijk om dezelfde methode te gebruiken als we in ons onderzoek in 2022 voor u gebruikten, aangepast aan actuele prijsgrenzen en indexaties en definities voor de landelijke monitor voortgang woningbouw (LMVW).

Aanvullend op het WBO conform de Limburgse Progneff2023 en Primos2024 werken we met een uitgebreide migratieanalyse. Dit geeft u een beter gevoel over of de drie regio's - in lijn met uw ambities - ook daadwerkelijk meer mensen van buiten aantrekken. Zowel van buiten de provincie Limburg uit de rest van Nederland als internationaal.

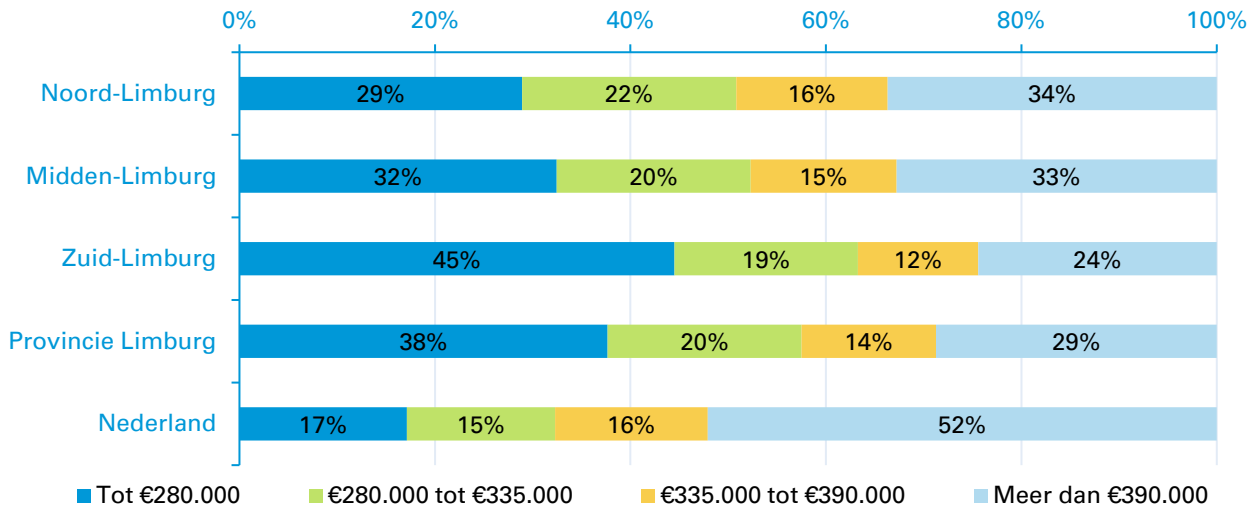
Met een hogere nieuwbouwambitie komen ook nieuwe vragen op u (en onderliggend de regio's en gemeenten) af. Wat is namelijk de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte in Limburg tot 2030, 2040 en 2050 als huidige trends zich doorzetten en u aanvullend ook ambities stelt voor de woningbouwopgave? Dat is de primaire vraag die we in dit onderzoek beantwoorden.

2. Conclusies

2.1 Betaalbare woningmarkt in Limburg biedt kansen voor lage- en middeninkomens

De woningmarkt van de provincie Limburg is in vergelijking met de rest van Nederland relatief betaalbaar. Hoewel ook hier de prijzen stijgen, blijven veel huur- en koopwoningen bereikbaar voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Zo heeft 72% van de koopwoningvoorraad een WOZ-waarde onder de in 2024 landelijk geldende betaalbaarheidsgrens (€ 390.000) en wordt 88% van de huurwoningen verhuurd onder de DAEB-huurgrens (€ 879,66 in 2024). Dit onderscheidt Limburg van veel andere gebieden in Nederland (zie figuur 1) en biedt kansen voor jonge huishoudens, die in andere provincies nagenoeg geen toegang hebben tot de woningmarkt. Een cruciale factor hierbij is de doorstroming van ouderen, aangezien zij momenteel een groot deel van deze betaalbare woningen bewonen.

Figuur 1: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen per COROP-regio in de provincie Limburg, 2024



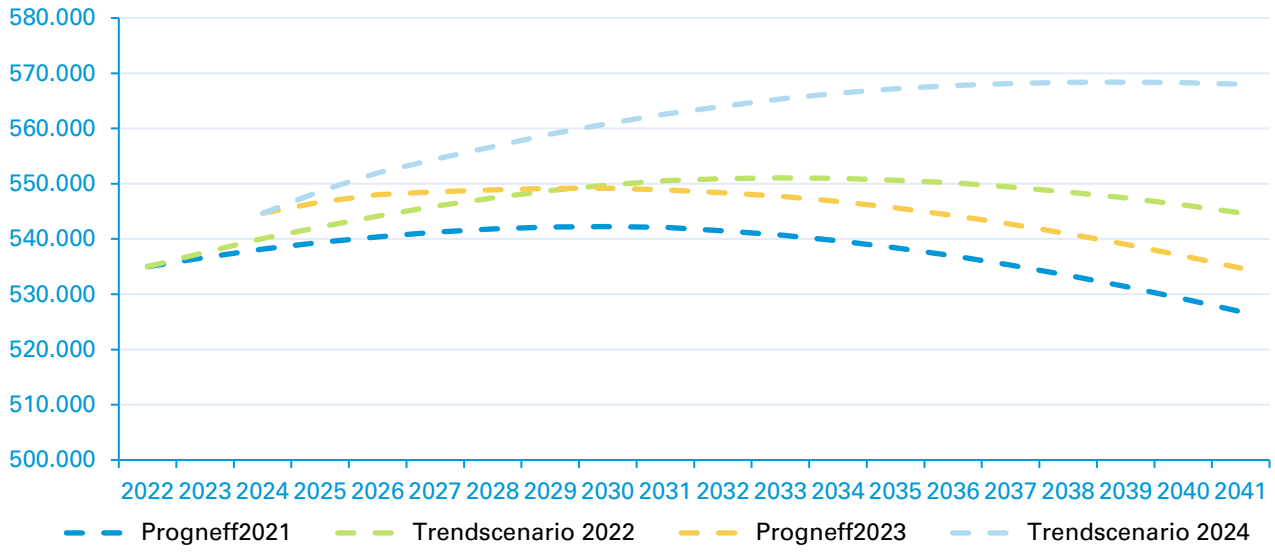
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). WOZ-waarde 2024 met peildatum 1 januari 2023.

2.2 Huishoudens van buitenaf weten de koopwoningmarkt van de provincie Limburg steeds beter te vinden

De onderscheidende positie van Limburg wordt al benut. Steeds meer huishoudens uit andere delen van Nederland en het buitenland vestigen zich in de provincie. Sinds 2021 heeft dit geleid tot een positieve bevolkingsontwikkeling, ook resulterend in positievere huishoudensprognoses (zie figuur 2). In vergelijking tot Progneff2021 verwacht Progneff2023 dat de huishoudensomvang in 2040 7.758 hoger is.

We signaleren daarnaast dat in delen van de provincie waar de demografische transitie al eerder optrad er inmiddels een instroom van jongere huishoudens zichtbaar is, die de vrijkomende banen van pensioengerechtigden invullen. Hierdoor treedt verjonging op én wordt zo langzamerhand een stevig tegenwicht voor de natuurlijke bevolkingsafname geboden. Dit zien we terug in de trendscenario's die we zowel in dit onderzoek als in vorig onderzoek voor u hebben uitgewerkt. Deze trendscenario's zijn opgesteld door te rekenen met actuelere migratiecijfers dan waar de Progneff-prognoses mee rekenen. Het huidige trendscenario resulteert in 22.125 extra huishoudens in 2040 dan in het trendscenario in ons vorige onderzoek. Dat beeld zien we in alle regio's terug.

Figuur 2: Verwachte huishoudensontwikkeling in woningbehoefteonderzoeken 2022 en 2024

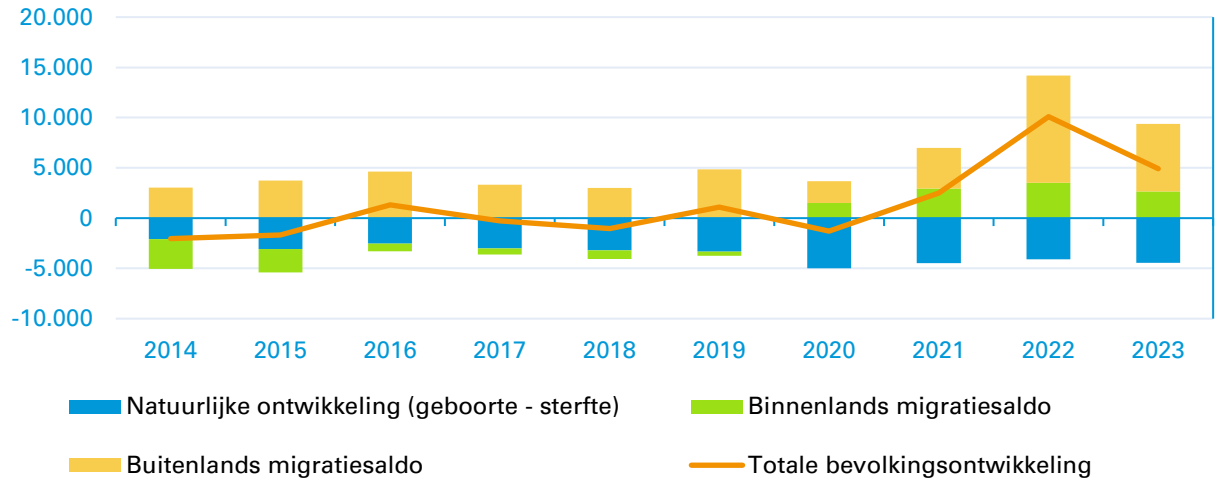


Bron: Prognoff2021 (Stand 2022) en Prognoff2023 (stand 2024). Bewerking Stec groep (2024).

Mensen van buiten de provincie blijven nodig om bevolking op peil te houden

Migratie blijft noodzakelijk om bevolkingsaantallen op peil te houden en groei te stimuleren. We zien namelijk dat het aantal inwoners van de provincie Limburg natuurlijk gezien al afneemt: er overlijden meer personen in de provincie Limburg dan er geboren worden (zie figuur 3). De huidige instroom van binnenlandse en buitenlandse migranten[1] laat zien dat er kansen zijn voor het aantrekken van extra huishoudens naar de provincie Limburg. Dit geldt voor alle drie COROP-regio's. Een gematigde groei[2] van de bevolking van Limburg lijkt in dat geval ook in de toekomst mogelijk.

Figuur 3: Bevolkingsontwikkeling per jaar, provincie Limburg, periode 2014-2023



Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

[1] Dit aantal is een onderschatting van buitenlandse migratie doordat enkel ingeschrevenen in de Basisregistratie Personen in beeld zijn. Niet iedere arbeidsmigrant schrijft zich in, zeker degenen die voor kortere tijd in Nederland verblijven.

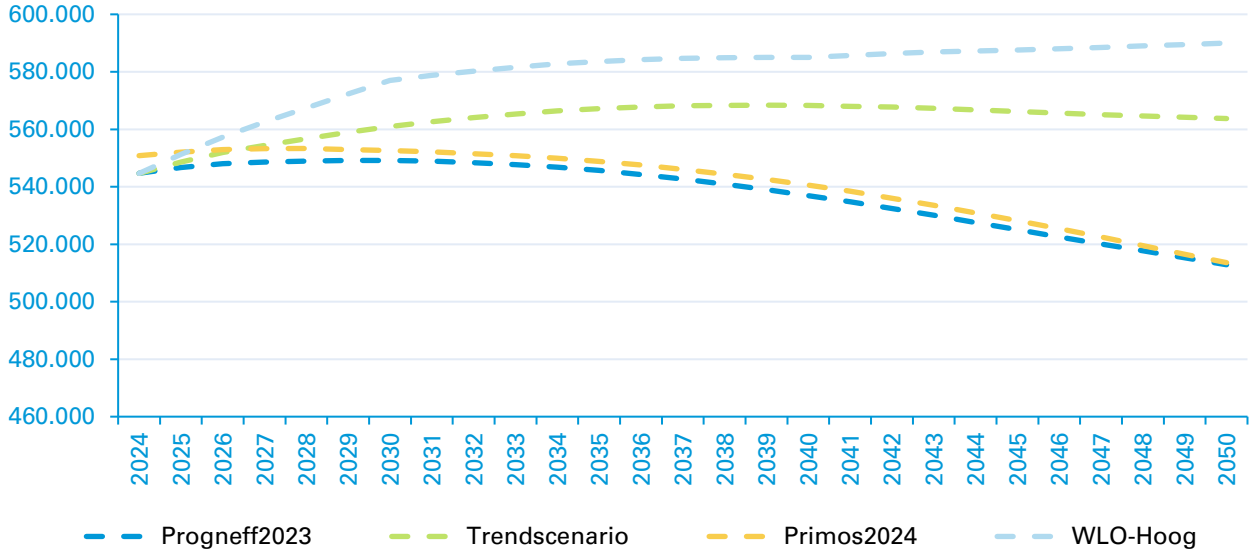
[2] Een gematigde groei van de bevolking tot 2050 is volgens de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 essentieel voor de brede welvaart om de druk op woningmarkt, zorg en het onderwijs het hoofd te bieden en tegelijkertijd economische groei mogelijk te kunnen maken.

2.3 Instandhouding huidige migratietrend leidt tot 19.140 extra huishoudens tot 2050 bovenop Progneff2023

De meest actuele Limburgse huishoudensprognose, Progneff2023, baseert de berekening van toekomstige verhuizingen op de periode 2008 tot 2021 en 'verdeelt' deze over een lange periode. Ook de landelijk veel gebruikte Primos2024-prognose vertoont een vergelijkbaar patroon.

De migratiecijfers van de afgelopen jaren (2019-2023) liggen echter aanzienlijk hoger dan die van eerdere jaren (zie nogmaals figuur 3). Als de huidige migratietrend wordt voortgezet, zal dit resulteren in een extra instroom van huishoudens bovenop de prognoses van Progneff2023 en Primos2024. Vergeleken met de Progneff2023-prognose kan deze verhoogde migratietrend jaarlijks leiden tot 765 extra huishoudens per jaar, wat in totaal neerkomt op 19.140 extra huishoudens tot 2050 (zie figuur 4). Rekening houdend met een nog hogere migratie-instroom zoals de WLO-Hoog doet, kan het aantal huishoudens nog hoger uitvallen. Dit betekent dan wel dat er meer nodig is dan wat de huidige trends en ontwikkelingen nu laten zien.

Figuur 4: Verwachte huishoudensontwikkeling in de provincie Limburg op basis van vier scenario's



Bron: Progneff2023, Primos2024, WLO2020, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

2.4 Vergrijzing blijft de belangrijkste demografische ontwikkeling

Ondanks de instroom van jonge huishoudens van buiten de provincie (door binnenlandse en buitenlandse migratie) blijft vergrijzing de belangrijkste demografische trend in Limburg. Een groot deel van de huishoudens die in 2041 en 2050 in Limburg woont, woont nu immers al in de provincie. Veel van deze inwoners, nu tussen de 55 en 75 jaar, zullen terechtkomen in de leeftijdscategorie van 75 jaar en ouder. Ouderen verhuizen doorgaans minder vaak, wat grote gevolgen heeft voor de woon- en zorgbehoeften in Limburg. Deze behoeften veranderen vaak pas na het 75e levensjaar. In onderstaande tabel hebben we de ontwikkeling van de doelgroepen in een bandbreedte weergegeven. Hierbij laten we telkens de meest negatieve ontwikkeling zien ten opzichte van de meest positieve (WLO-Hoog), op basis van de reeds bekende scenario's. Naar verwachting zal het aantal 75-plussers tot 2050 met 49-53% stijgen (zie tabel 1). Hogere migratie leidt met name tot extra instroom van jongeren en gezinsvorming. Hierdoor is de bandbreedte bij deze doelgroepen groter tussen de verschillende scenario's.

Tabel 1: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2050 in bandbreedte naar doelgroepen

Doelgroepen	Bandbreedte 2024-2041	Bandbreedte 2024-2050
A&S tot 35 jaar	-18.215 (-24%) tot -2.545 (-3%)	-23.765 (-31%) tot-3.840 (-5%)
Gezinnen	-13.245 (-9%) tot +19.735 (+13%)	-17.325 (-11%) tot +30.655 (+20%)
A&S 35 tot 55 jaar	-745 (-1%) tot +6.045 (+10%)	-7.240 (-11%) tot +3.565 (+6%)
A&S 55 tot 75 jaar	-33.810 (-21%) tot -26.070 (-16%)	-45.900 (-28%) tot -33.860 (-21%)
A&S >75 jaar	+40.875 (+47%) tot +43.900 (+50%)	+42.475 (+49%) tot +48.900 (+56%)
Overig	-85 (-4%) tot -25 (-1%)	-100 (-4%) tot -60 (-3%)
Totaal	-12.380 (-2%) tot +41.050 (+8%)	-37.190 (-7%) tot +45.365 (+8%)

Bron: Progneff2023, Primos2024, WLO2020, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

2.5 Nultredensegment belangrijkste pijler nieuwbouw, doorstroming biedt kansen voor andere doelgroepen

De aankomende verdere vergrijzing van de provincie Limburg heeft een groot effect op de woningbehoefte. De vergrijzing leidt tot een grote vraag naar nultredenwoningen, die momenteel schaars zijn in Limburg (zie figuur 5). We hanteren voor nultredenwoningen de definitie van het Rijk zoals opgenomen in de landelijke basisset 2.0, namelijk woningen waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers is. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator. In de provincie Limburg is de vergrijzing zelfs zo sterk dat de vraag naar dit type woning bijna de gehele woningbehoefte behelst, ook wanneer we rekening houden met de mate waarin deze doelgroepen verhuizen[3].

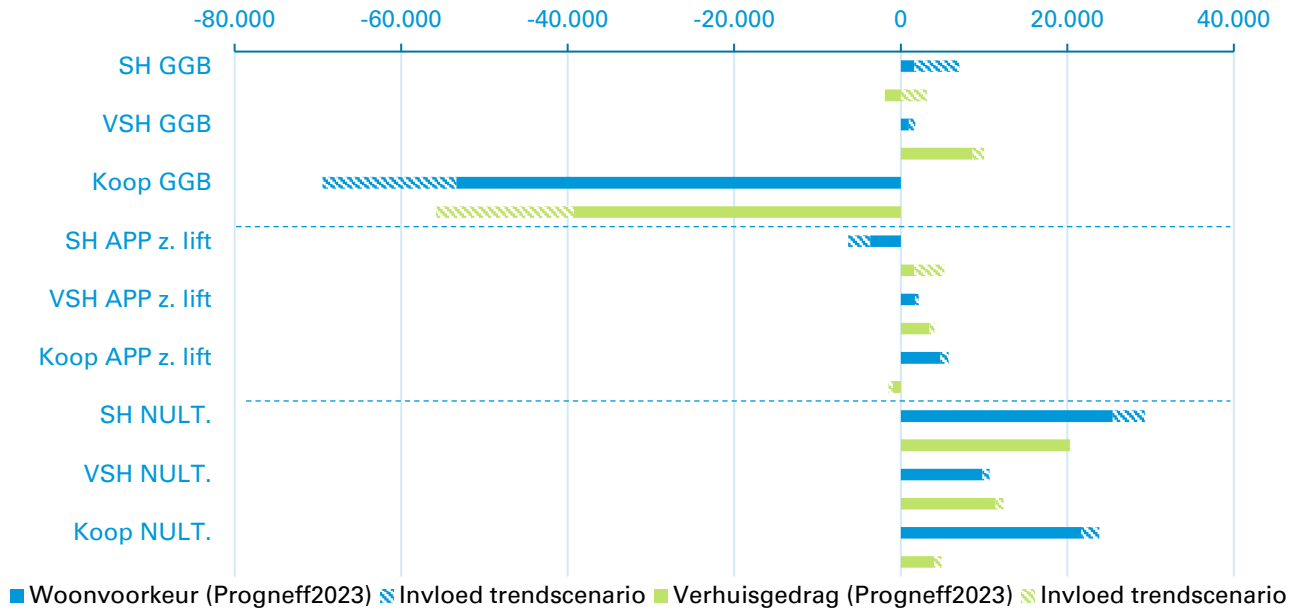
De vraag naar nultredenwoningen varieert sterk op het gebied van eigendom (huur/koop) en prijsklasse. Er is een duidelijke behoefte aan een breed aanbod van nultredenwoningen, waarbij vooral de relatief grote vraag naar betaalbare (nultreden-)woningtypen opvalt. Veel oudere huishoudens hebben een laag inkomen en maken daardoor vaak de overstap naar een sociale huurwoning. Zowel woonwensen als verhuisgedrag tonen aan dat deze groep dit in het verleden heeft gedaan en nog steeds wenst.

Het nultredensegment is de belangrijkste pijler voor nieuwbouw, er is echter ook vraag naar andere woningtypen. We zien dat deze woningvraag echter grotendeels al ingevuld kan worden door bestaande woningen, indien ouderen de komende jaren de verhuizing maken naar een nultredenwoning. Zij laten dan immers vaak een reguliere grondgebonden woning achter. Zowel jongere huishoudens uit de eigen provincie als nieuwe huishoudens uit binnen- en buitenland kunnen hierheen verhuizen. Deze woningen zijn voor hen ook extra aantrekkelijk door de relatieve betaalbaarheid ten opzichte van veel andere regio's in Nederland.

De verwachte ontwikkeling van het aantal jonge huishoudens weegt in ons onderzoek niet op tegen het aantal woningen dat bij verhuizingen door ouderen vrijkomt op de woningmarkt. Het extra aantrekken van huishoudens bovenop de huidige trend of het aanpassen van bestaande woningen kan hiervoor uitkomst bieden.

[3] In de kwalitatieve woningbehoeftebepaling houden we rekening met het verhuisgedrag van de verschillende huishoudenstypen en leeftijden. Ook het betrekkelijk lage verhuisgedrag van ouderen is hierin meegenomen. De doelgroep is groot en er is weinig geschikt aanbod. Hierdoor blijft de behoefte aan nultredenwoningen dominant.

Figuur 5: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de provincie Limburg, o.b.v. Progneff2023 (niet-gearceerd) en invloed trendscenario (gearceerd)



Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

3. Adviezen

3.1 Advies 1: Richt u sowieso op het trendscenario, vervangingsvraag op de arbeidsmarkt maakt dit zelfs noodzakelijk

In dit onderzoek bieden we u een bandbreedte wat betreft de verwachte huishoudensontwikkeling. Zo laten we een basisscenario zien (Progneff2023) op basis van langjarige migratiepatronen en een trendscenario op basis van de huidige migratietrend. Wij adviseren u om in uw woonbeleid in eerste instantie sowieso rekening te houden met en te sturen op het (hogere) trendscenario. Dit betekent dat u als provincie ruimte biedt voor het (extra) blijven aantrekken van huishoudens in lijn met de instroom van de afgelopen vijf jaar. We denken niet alleen dat dit realistisch is, maar ook noodzakelijk vanuit een breder maatschappelijk perspectief, namelijk behoud van arbeidskrachten.

Uw provincie staat voor een grote vervangingsvraag op de arbeidsmarkt waarbij vrijkomende banen van huishoudens die met pensioen gaan worden ingevuld met huishoudens die deels van buiten de regio komen (uit binnen- en buitenland). Een beweging die de afgelopen jaren zichtbaar is geworden in de economie. Dit komt doordat veel van uw inwoners op dit moment de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. Deze vrijkomende banen moeten opgevuld worden door nieuwe werknemers om bijvoorbeeld zorg en onderwijs in uw regio mogelijk te blijven maken. De aanwas vanuit uw eigen bevolking is hiervoor onvoldoende. Nieuwe huishoudens kunnen deze banen wel opvullen. We zien dat dit ook al gebeurt. Veel van de huishoudens die de afgelopen jaren naar uw provincie zijn gekomen, werken er ook[4]. Om deze beweging in gang te blijven houden, is doorbouwen van belang. De huidige woningmarkt biedt immers juist nu de mogelijkheden om als provincie aantrekkelijk te zijn voor huishoudens uit andere delen van Nederland.

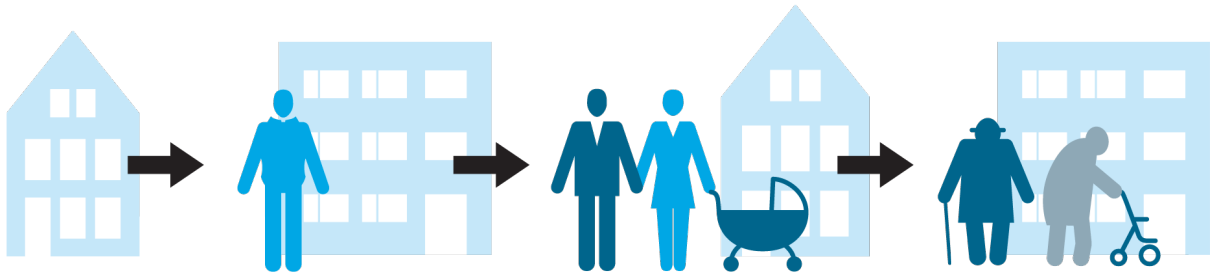
3.2 Advies 2: Bouw nultredenwoningen én zorg daarnaast voor een aantrekkelijk woonproduct voor doelgroepen die u wilt aantrekken

Voorgaande betekent niet dat de regio's op voorhand in grote aantallen uitsluitend moet bijbouwen voor de werkende doelgroepen die nu in de drie regio's instromen. Veel woningen in de bestaande woningvoorraad in de drie regio's zijn immers voor hen geschikt, zeker waar het gaat om de vervangingsvraag op de arbeidsmarkt. Cruciaal is juist het toevoegen van nultredenwoningen voor de Limburgse vergrijzende bevolking in de drie regio's. Een nultredenwoning is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator. Het bouwen van geclusterde nieuwbouw in het nultredensegment voorziet in de woonwensen van veel van uw inwoners en kan daarnaast leiden tot het geconcentreerder kunnen leveren van zorg. Dit is bij uitstek noodzakelijk om zorg in de toekomst te kunnen blijven leveren.

De nultredenwoningen kunnen daarnaast een verhuisketen in de drie regio's in de provincie op gang brengen. Ouderen verhuizen namelijk het meest van alle doelgroepen binnen de eigen gemeente en de eigen regio. Hierdoor komt er bij een verhuizing van een oudere dus in veel van de gevallen een bestaande woning vrij op de lokale en deels regionale woningmarkt. Deze bestaande woningen voldoen vaak aan veel wensen van jonge huishoudens en zijn ook nog eens relatief betaalbaar ten opzichte van woningen in veel andere delen van Nederland. De bestaande woningvoorraad van de provincie Limburg biedt daarmee dus

[4] Het gaat grotendeels om arbeidsmigranten, in hoofdstuk 5 treft u een uitgebreide analyse aan van de verhuisbewegingen en herkomst van huishoudens (uit de regio, binnenland, buitenland).

al een aantrekkelijk woonproduct voor veel jonge huishoudens van buitenaf. Dit blijkt tevens uit recente verhuisbewegingen.



Houd er wel rekening mee dat ouderen niet snel geneigd zijn te verhuizen. Ze zijn kieskeurig bij het maken van een verhuisstap en zullen daardoor, ondanks het aanbod van nieuwbouw, mogelijk dus niet in groten getale verhuizen. Zorg er daarom voor dat deze nultredenwoningen ook aantrekkelijk kunnen zijn voor andere doelgroepen. Zo kan een nultredenappartement ook geschikt zijn voor een starter op de woningmarkt en zien we bij bungalowwoningen ook kansen voor bijvoorbeeld gezinnen. Het feit dat deze woningen later alsnog door ouderen kunnen worden bewoond is hierbij dan wel cruciaal. Verlaat deze starter of gezin namelijk de woning, dan kan te zijner tijd deze woning door een oudere uit de eigen regio bewoond worden en komt de verhuisketen die we voor ogen hebben - en nodig is voor een gezonde doorstroming en aantrekkingskracht van de provincie - alsnog op gang.

3.3 Advies 3: Verken mogelijkheden voor extra huishoudensontwikkeling om uw ambities waar te maken

Bruto opgave Limburg Centraal ligt lager dan netto behoefte volgens trendscenario

We signaleren dat de netto woningbehoefte volgens het trendscenario in totaal lager ligt dan de bruto woningbouwambities die u met Limburg Centraal heeft geformuleerd, zowel wanneer we dit vertalen naar de regio's als naar de specifieke IC-gemeenten waar deze extra bouwopgave moet landen. Dit betekent niet dat de huidige trends geen mogelijkheid geven voor de bouw van deze woningen. De indicatieve bouwopgave is immers juist groter volgens dit onderzoek (zie tabel 21 en 22). In dat geval betekent dit wel dat met name in de meeste gemeenten naast een bouwopgave ook een grote sloopopgave ontstaat door veranderende woonwensen en doorstroming naar gebouwde nultredenwoningen.

Om de sloopopgave in bepaalde woonsegmenten te verkleinen signaleren we dat er mogelijk meer nodig is dan de huidige verhuisbewegingen en instroom van buiten de provincie en dit dan met name in Zuid-Limburg. Het WLO-Hoog-scenario toont dat bestaande scenario's al rekening houden met een groei die hoger kan liggen. Dit scenario is echter nog niet gebaseerd op bestaande trends en ontwikkelingen. Ook de verdeling over regio's en gemeenten kan in werkelijkheid anders zijn dan in dit scenario is doorgerekend.

Tabel 2: Vergelijking Limburg Centraal en Trendscenario tot 2041

COROP-regio	Bruto opgave Limburg Centraal	Netto behoefte Trendscenario	Netto behoefte WLO-Hoog
Noord-Limburg	+6.250	+16.115	+20.395
Midden-Limburg	+10.921	+9.795	+13.420
Zuid-Limburg	+14.738	-2.540	+7.235
Provincie Limburg	**+31.909**	**+23.370**	**+41.050**

Bron: Limburg Centraal (2024), Progneff2023.

Tabel 3: Vergelijking Limburg Centraal en Trendscenario tot 2041

IC-gemeente	Bruto opgave Limburg Centraal	Netto behoefte Trendscenario	Netto behoefte WLO-Hoog
Heerlen	+4.126	+630	+2.105
Maastricht	+7.750	+1.420	+3.695
Roermond	+7.117	+4.000	+4.950
Sittard-Geleen	+2.862	-165	+1.315
Venlo	+6.250	+4.955	+6.570
Weert	+3.804	+1.945	+2.705
Totaal 6 IC-gemeenten	**+31.909**	**+12.785**	**+21.340**

Bron: Limburg Centraal (2024), Progneff2023.

Momentum passend voor inzet op extra ambities

We verwachten dat het een goed moment is om juist nu in te zetten op groeiambities (economisch en in termen van huishoudensontwikkeling) in provincie Limburg. Dit heeft verschillende aspecten:

- De woningschaarste is in aangrenzende provincies Brabant en Gelderland fors hoger dan in Limburg.
- De huidige economische prognose op basis van de WLO zijn inmiddels fors verouderd. Het Rijk werkt aan een actualisering van de WLO-prognoses die mogelijk beter passen bij de actuele situatie. We signaleren dat de economische groeivoet van provincie Limburg hoger was dan waar in 2015 vanuit is gegaan. Een hogere economische groei vertaalt zich in banengroei en extra behoefte aan woningen.
- We signaleren dat er regio's zijn die sterk werken aan het regionale vestigingsklimaat en bestuurlijk werken aan ambities om in te zetten op groei.

We zien dit als belangrijke pijlers om de geformuleerde groeiambities te verwezenlijken.

Duidelijke relatie tussen economie en wonen in vier componenten

De economische ambities en groeikansen zullen naar verwachting een belangrijke rol spelen in een toekomstige extra huishoudensontwikkeling in Limburg. De inzet op economische groeisectoren en –bedrijven biedt kansen voor de provincie Limburg. Dit heeft verschillende aspecten. Het gaat in de eerste plaats om economische groei in sectoren en activiteiten die de komende jaren mogelijk sterker gaan groeien dan in de economische prognoses uit het verleden zijn opgenomen. Mogelijke voorbeelden zijn de Medtech en de Chemelot Campus in Zuid-Limburg of de logistiek in Noord-Limburg[5]. De regio's Noord- en Midden-Limburg profiteren van hun gunstige ligging op de as Rotterdam, Brainport Eindhoven en het Ruhrgebied. Dit maakt de regio aantrekkelijk voor zowel bedrijven als inwoners, met name vanwege de goede infrastructuur en logistieke mogelijkheden. Tenslotte zal verspreid over de vier Brightlands Campussen in Limburg naar verwachting ook een uitbreiding plaatsvinden.

Een tweede component is een mogelijke groeiverwachting van nieuwe ontwikkelingen die nu nog niet in uw provincie gevestigd zijn maar al wel in het vizier zijn. Denk aan de mogelijke vestiging van de Einstein-telescoop die uw provincie als vestigingsplaats overweegt, of de vestiging van rijksdiensten of (nationale of internationale) defensie-onderdelen.

Een derde component is de economische groei van sectoren en -activiteiten die binnen de invloedsfeer van uw provincie liggen. Een markant voorbeeld is de groei van ASML en het daaraan gerelateerde cluster in de high-tech in Eindhoven. In het kader van Operatie Beethoven worden de komende jaren circa 40.000-plus banen toegevoegd, bovenop de huidige werkgelegenheid. We signaleren dat een deel van de huishoudens die bij ASML werken nu al een woning in Limburg vindt. Zo zijn er op dit moment al circa

[5] De verwachte economische ontwikkeling zit al verweven in het trendscenario. Het gaat uitdrukkelijk om éxtra groei die nog niet in de economisch prognoses is opgenomen.

1.400 huishoudens die bij ASML werken in Weert woonachtig. Verwacht mag worden dat met de aanhoudende groei van banen in combinatie met de huidige en toenemende schaarste aan woningen in de regio Eindhoven, de komende jaren meer huishoudens naar Limburg verhuizen.

Groei van de huishoudensontwikkeling

In een eerdere analyse van ons bureau over het woongedrag van huishoudens die bij ASML werken zagen we dat veel huishoudens de stap naar Limburg maken. De verhuisafstand is echter niet fors. Met andere woorden: we verwachten dat 'natuurlijke' instroom van bijvoorbeeld huishoudens uit de regio Eindhoven vooral plaatsvindt in de relatieve nabijheid van Eindhoven.

Aanvullend zien we eventueel mogelijkheden om via bestuurlijke afspraken te voorzien in de woningbehoefte van buiten de provincie Limburg. Dit vergt forse inspanningen van regio's en gemeenten die dit aantrekkelijk vinden. Dergelijke doelen vergen echter ook een beleidswijziging binnen uw provincie. Belangrijk is bijvoorbeeld dat er voor regio's en gemeenten meer ruimte is voor het maken van complementaire woningbouwplannen voor doelgroepen die nu nog niet in de provincie wonen, anders dan de huidige migratiebewegingen.

Een vierde component is het feit dat regio's er aan werken om de balans tussen wonen en werken binnen de eigen regio te verbeteren. Denk daarbij aan het verleiden van personen die al in de regio werken om daar ook te wonen. Ook dit vergt hier en daar dat er meer ruimte is om passende en onderscheidende plannen door te zetten, bovenop de geschetste huishoudensprognose conform het trendscenario.

3.4 Advies 4. Bied regio's meer ruimte voor structuurversterkende woningbouwplannen met een economische drager

Om extra huishoudensgroei via deze routes mogelijk te maken, is een trendbreuk met de huidige situatie noodzakelijk. Zowel economisch (zoals hierboven globaal geschetst) als ook in beleid.

Verdiepen op de relatie tussen economie en wonen

Om beter inzicht te krijgen in hoe bevolkingsgroei en economische ontwikkelingen elkaar beïnvloeden, adviseren wij u een aanvullende scenariostudie uit te voeren, gekoppeld aan het nieuwe WLO-cahier dat in het voorjaar van 2025 verschijnt. Het WLO-cahier over regionale ontwikkelingen en verstedelijking biedt hiervoor waardevolle inzichten. Het cahier schetst niet alleen logische en intern consistente verhaallijnen voor de regionale ontwikkeling in Nederland, maar biedt ook een kwantitatieve vertaling van macro-demografische en macro-economische trends naar specifieke regio's, zoals de provincie Limburg. Wij raden aan dat de aanvullende studie zich specifiek richt op de koppeling tussen huishoudensontwikkeling en banengroei. Dit helpt om beter te begrijpen hoe economische dynamiek kan bijdragen aan een duurzame en evenwichtige groei van de bevolking in uw provincie.

Ruimte bieden voor structuurversterkende woningbouwplannen

Ook beleidsmatig vergt het een trendbreuk om regio's met groeiambities te faciliteren. Het betekent in de eerste plaats dat er planologisch gezien meer ruimte moet zijn om plannen te ontwikkelen voor niet alleen de lokale behoefte. Het is echter belangrijk om afwegingen hierover niet zonder meer te maken, maar telkens te zoeken naar een passende onderbouwing en ook goed te monitoren hoe de instroom van huishoudens verloopt. Adaptief en proactief programmeren vormt hier de leidraad voor.

3.5 Advies 5: Wees wendbaar met adaptief en proactief programmeren

In de hiervoor genoemde adviezen blijft u als provincie afhankelijk van instroom van huishoudens van buiten de provincie. Dat betekent omgaan met een zekere mate van onzekerheid. Deze instroom is afhankelijk van individueel gedrag en menselijke keuzes die sociaal, psychologisch en/of economisch gemotiveerd zijn. Een werkwijze om met onzekerheden om te gaan is adaptief en proactief programmeren. Door adaptief en proactief te programmeren wordt gewerkt met scenario's voor mogelijke toekomstbeelden. Dit maakt het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. In plaats van de toekomst vast te leggen en te willen beheersen, is adaptief programmeren meer een werkwijze om het proces te beheersen. We formuleren zes spelregels om gericht mee te bewegen met ontwikkelingen door adaptief en proactief te programmeren.

Overzicht spelregels voor omgaan met onzekerheid

Spelregel	Randvoorwaarden
1. Gebruik marktspanning als leidraad in uw adaptieve programmering	• Kom tot marktstructurering door planologisch-juridische, financiële en organisatorische kaders op het woon-speelveld af te bakenen. Voorloper hierop is de gemeente Enschede met een actief team op adaptief programmeren. Daarnaast werkt ze samen met woningmarktpartners aan de gezamenlijke onderzoeken en uitvoering en heeft Enschede een afwegingskader en een monitoringssysteem ontwikkeld. Ook Maastricht is actief in adaptief programmeren. • Stel kaders op voor marktontwikkelingen en verwachtingen ("als dit.. dan dat …") om toekomstige effecten vooraf mee te nemen in de programmering. Onder andere rondom migratie, economische conjunctuur en studentenpopulatie.
2. Werk met no-regret acties en adaptieve 'speelruimte in de programmering	• Zet zo'n 80% van de gemeentelijke woningbouwprogrammering in voor plannen die kwalitatief aansluiten bij de scenario's. • Heb 20% flexibele speelruimte in de programmering. Voeg hierin plannen toe die in enkele scenario's voordoen. Bijvoorbeeld voor specifieke doelgroepen of woningtypen.
3. Hanteer huishoudens-ontwikkeling en migratie als belangrijkste kantelpunten om te schakelen naar een alternatief scenario	• Houd focus op afgesproken kantelpunten. Wanneer één of meerdere kantelpunten bereikt worden, is het belangrijk om hierover met betrokken woningmarktpartners in gesprek te gaan. • Monitor ontwikkelingen structureel, waarvan in ieder geval: huishoudensontwikkeling, migratie, leegstand, woningmarkt, verhuisgedrag en woonvoorkeuren. Werk tenminste om de twee tot vier jaar een nieuw woningbehoefteonderzoek uit.
4. Zet in op kwalitatief goede plannen	• Scherp plancapaciteit aan door focus op passende woonproducten en woonmilieu. • Kijk breder dan grondexpoitatie naar maatschappelijke impact.
5. Zet in op meer flexibiliteit en doorstroming in uw woningvoorraad	• Overweeg flexibele woningen op braakliggende ontwikkellocaties. • Bouw voor de doorstroming door een zo lang mogelijke verhuistrein in gang te zetten.
6. Adaptief programmeren betekent ook: een andere werkwijze	• Zet een goede procesarchitectuur op. Doe dit in samenwerking met woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en makelaars • Zet een licht en gerichte monitorsystematiek op en verbind deze aan de programmering uw bestaand instrumentarium.

4. Huidige woningmarkt

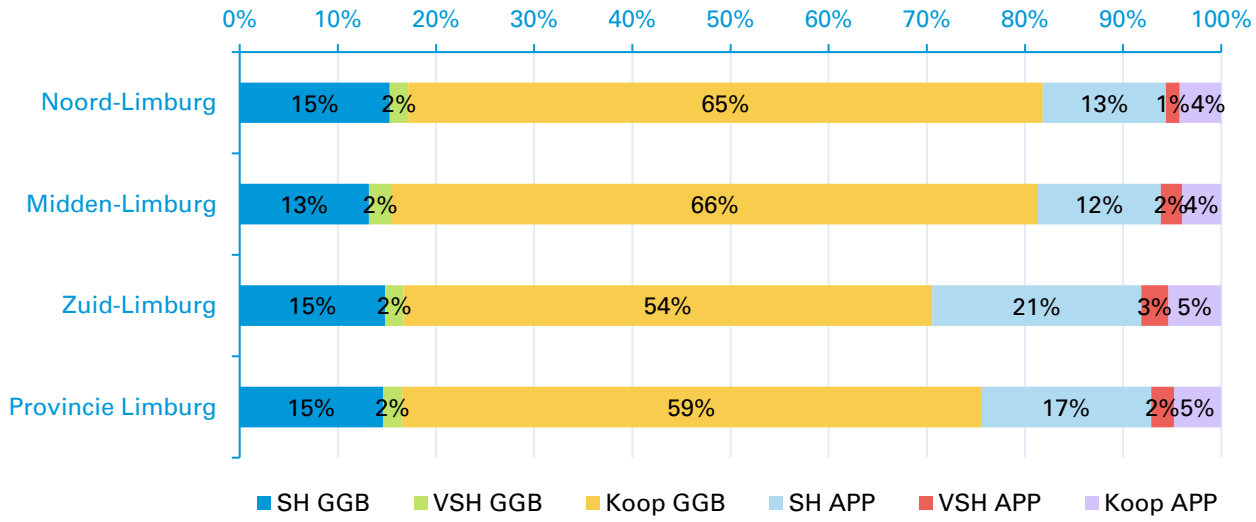
Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad van de provincie Limburg staat er al. Om de woonopgaven voor de komende jaren te bepalen, is scherp inzicht in de huidige voorraad cruciaal. In dit hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van de bestaande voorraad aan zelfstandige woonruimten (eigen adres). We geven een overzicht van de samenstelling (woningtypen, prijsklassen, bouwjaren, energie labels), kwaliteit en dynamiek van uw woningmarkt. We doen dit op provincieniveau, met een aantal uitsplitsingen op regioniveau.

4.1 Kenmerken huidige woningvoorraad

Relatief veel sociale huurwoningen in Zuid-Limburg in vergelijking met overige regio's

In de provincie Limburg is 64% van de woningvoorraad een koopwoning. Dit is hoger dan het landelijke aandeel van 57%. Ook zijn er relatief veel grondgebonden woningen in Limburg. Onderscheid makend naar de regio's valt op dat in Noord- en Midden-Limburg relatief weinig sociale huurwoningen[6] staan, respectievelijk 28% en 25%. In Zuid-Limburg is dit aandeel 36%. Stijgingen op de koopwoningmarkt hebben hierdoor in Noord- en Midden-Limburg een relatief groter effect aangezien een groter deel van de woningvoorraad onderhevig is aan deze prijsontwikkelingen.

Figuur 6: Woningvoorraad naar woningtype en eigendom per COROP-regio in de provincie Limburg, 2024



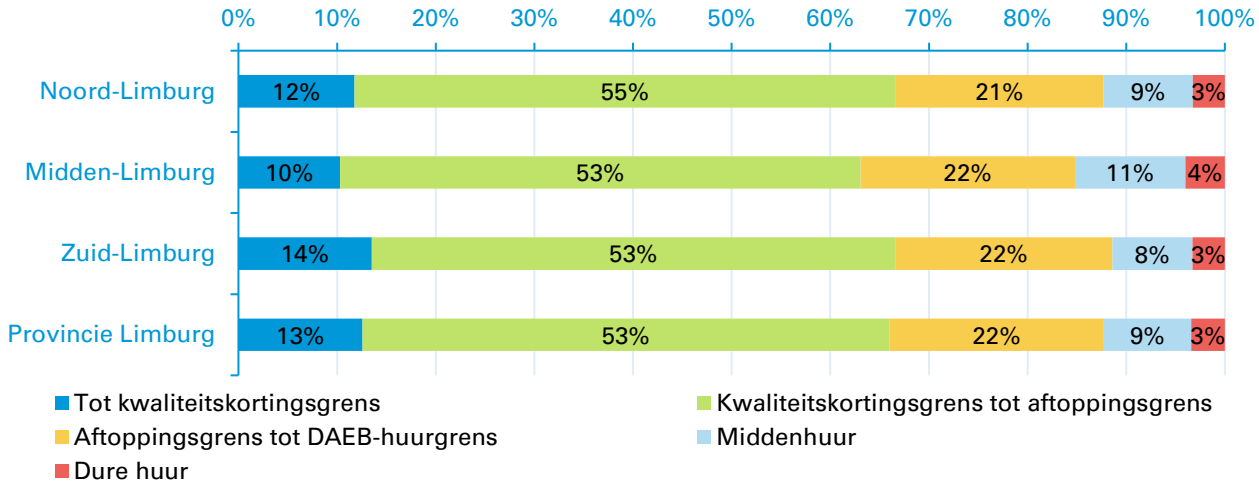
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). SH is sociale huur en VSH is vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP = appartement.

[6] Sociale huurwoningen zijn hier bedoeld als woningen die verhuurd worden tot de in dat jaar geldende DAEB-huurgrens. Deze grens ligt in 2024 op een kale huurprijs van € 879,66. Deze woningen kunnen zowel verhuurd zijn door toegelaten instellingen zoals woningcorporaties als door particuliere verhuurders. We houden geen rekening met een minimale instandhoudingstermijn van de woning binnen het sociale huursegment, zoals die geldt bij de officiële regels voor sociale huur volgens de basisset 2.0.

Veel huurwoningen in het goedkope segment

Van alle huurwoningen in de provincie Limburg valt ongeveer 88% onder de DAEB-huurgrens. In onderstaande figuur is te zien dat in alle drie de COROP-regio's de voorraad die wordt aangeboden onder de DAEB-huurgrens (€ 879,66 in 2024) veruit groter is dan de voorraad boven de DAEB-huurgrens. Dit komt voor een belangrijk deel ook door goedkope particuliere huurwoningen. Deze voldoen officieel vaak niet aan de eisen van sociale huur op het gebied van de instandhoudingstermijn (minimaal 25 jaar), maar hebben in Limburg vaak wel een huurprijs lager dan de DAEB-huurgrens. Daarmee zijn het op dit moment wel passende huurwoningen voor de doelgroep van corporaties. Hiermee is de huurwoningmarkt in de gehele provincie Limburg een markt waar veel huishoudens met een laag inkomen terecht kunnen. Het middenhuursegment (tot € 1.157,95 in 2024) en het dure huursegment zijn daarmee dus relatief klein.

Figuur 7: Huurwoningvoorraad naar prijssegment per COROP-regio in de provincie Limburg, 2024



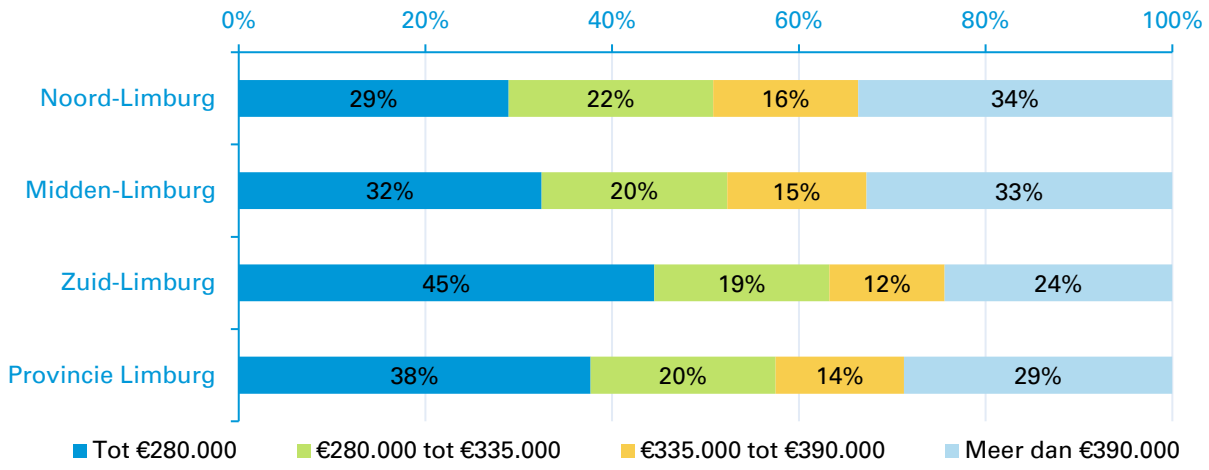
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Koopwoningvoorraad in provincie Limburg relatief goedkoop, Zuid-Limburg duidelijk goedkoper dan Noord- en Midden-Limburg

Ook de koopwoningvoorraad is voor Nederlandse begrippen relatief goedkoop. In de Provincie Limburg heeft 58% van de koopwoningen een WOZ-waarde lager dan de toen geldende provinciale betaalbaarheidsgrens van € 335.000 en 71% van de koopwoningvoorraad een waarde lager dan € 390.000 (betaalbaarheidsgrens in 2024). Dit terwijl landelijk in 2023 de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen al op € 440.000 lag. Op regionaal niveau zien we verschillen. Zo heeft Zuid-Limburg met 45% het hoogste aandeel koopwoningen in het goedkoopste segment tot € 280.000. In Noord- en Midden-Limburg staan juist relatief veel dure woningen boven de € 390.000.

Zowel rekening houdend met het huur- als koopsegment bestaat de woningvoorraad van de provincie Limburg voor 81% uit betaalbare woningen. Door prijsontwikkelingen op de koopwoningmarkt zal dit aandeel in de loop van 2024 wel zijn afgenomen.

Figuur 8: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen per COROP-regio in de provincie Limburg, 2024

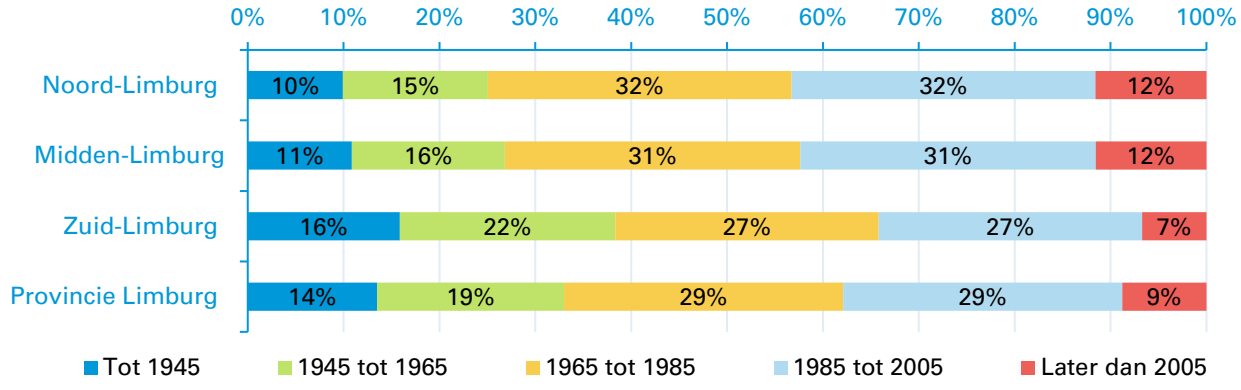


Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024). WOZ-waarde 2024 met peildatum 1 januari 2023.

Woningvoorraad uit periode 1965-2005 sterk vertegenwoordigd, weinig nieuwbouw

In de gehele provincie Limburg staan relatief weinig woningen die gebouwd zijn in de afgelopen 20 jaar. In totaal is 9% van de woningen in Limburg gebouwd na 2005. Dit percentage is het laagst in Zuid-Limburg (7%) en het hoogst in Noord- en Midden-Limburg (12%). Het merendeel van de woningen komt daarentegen uit de periode 1965-2005. In totaal is 58% van de woningen in de provincie toen gebouwd. Op regionaal niveau zien we slechts kleine verschillen. Woningen uit deze periode worden over het algemeen minder aantrekkelijk gevonden dan vooroorlogse woningen of nieuwbouw.

Figuur 9: Woningvoorraad naar bouwperiode per COROP-regio in de provincie Limburg, 2024

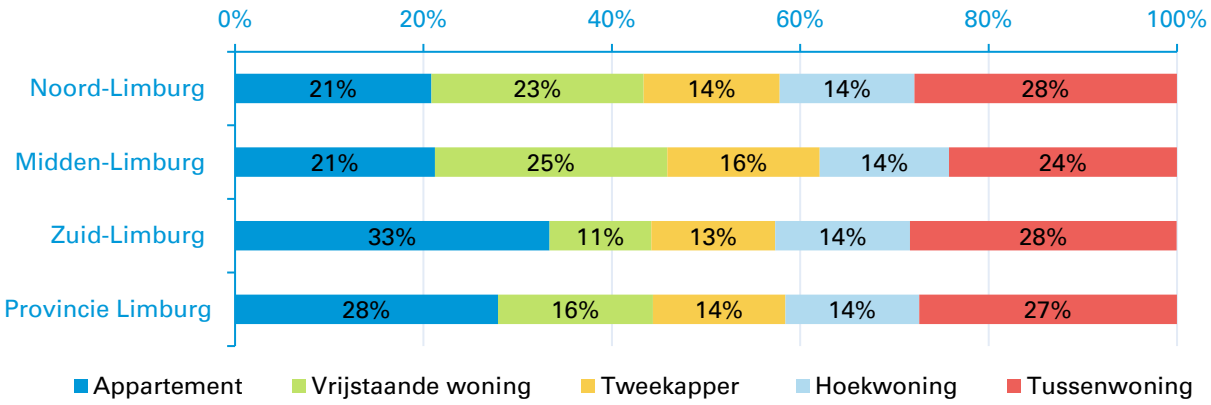


Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Kleinere woningtypen in Zuid-Limburg, verbonden met betaalbaarheid

Onderscheid makend naar woningtype zien we dat er in de provincie Limburg relatief veel appartementen en tussenwoningen te vinden zijn (55%). Op regionaal niveau valt op dat in Zuid-Limburg het hoogste percentage appartementen staat (33%) vergeleken met andere regio's en het provinciegemiddelde. Vrijstaande woningen komen relatief vaak voor in Midden-Limburg (25%) en Noord-Limburg (23%). Zuid-Limburg heeft hierin met 11% het laagste aandeel. Een relatie met betaalbaarheid is hier te zien (zie figuur 3).

Figuur 10: Woningvoorraad* naar woningtype per COROP-regio in de provincie Limburg, 2024

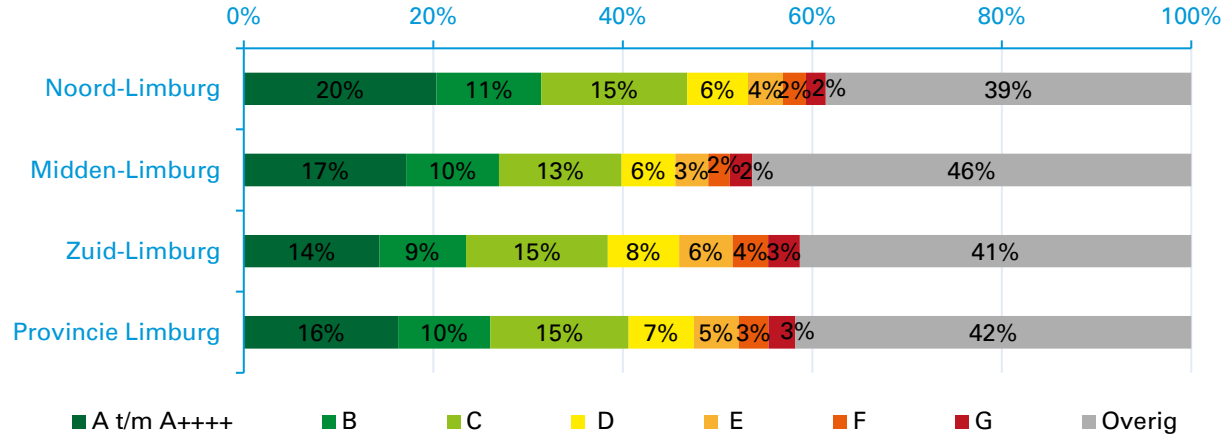


Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2024). *Exclusief bedrijfswoningen, woonwagens en woonboten.

41% van de woningen met een vastgesteld energielabel is 'groen', veel particulier bezit nog onbekend

Een belangrijke opgave binnen de bestaande woningvoorraad is het verduurzamen van woningen. Dit speelt uiteraard ook een rol in de provincie Limburg. We zien dat op dit moment 58% van de woningen een energielabel heeft en 41% een vastgesteld energielabel C of hoger. Dit zijn veelal woningen in corporatiebezit en daarnaast woningen die de afgelopen tijd nieuw gebouwd of verkocht zijn. Er zijn relatief veel woningen zonder duidelijk energielabel. We verwachten dat een groot deel van deze woningen relatief slechter scoort. We zien namelijk dat particulier bezit vaak minder goed verduurzaamd is dan corporatiebezit. Van die woningen is vaker het energielabel onbekend. Hetzelfde geldt voor bestaande bouw ten opzichte van nieuwbouw.

Figuur 11: Woningvoorraad naar vastgesteld energielabel per regio in Limburg, 2024



Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

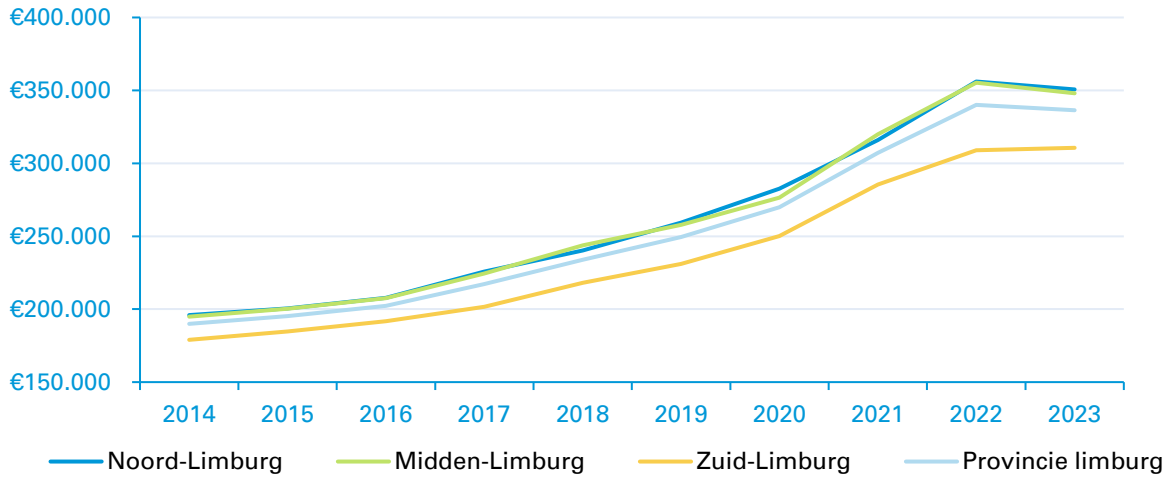
4.2 Kenmerken koopwoningmarkt

Gemiddelde transactieprijs koopwoningen met circa 44% toegenomen in periode 2018-2023

De woningmarkt is in Nederland de afgelopen jaren sterk onderhevig geweest aan prijsstijgingen. Dit heeft grote gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen, zo ook in de provincie Limburg. In de periode 2018 tot 2023 is in de hele provincie de gemiddelde transactieprijs toegenomen van gemiddeld € 234.000 in 2018 naar € 337.000 in 2023. Opvallend is dat er in 2023 een bescheiden daling van de gemiddelde transactieprijs te zien is in de gehele provincie. Dat hing samen met de gestegen hypotheekrente in dat jaar. Het kopen van een woning werd daardoor voor veel huishoudens dus niet betaalbaarder. Daarnaast

zien we dat nu de koopwoningprijzen in heel Nederland weer sterk stijgen, ondanks deze hogere hypotheekrente. Dit heeft grote gevolgen voor de bereikbaarheid van de koopwoningmarkt voor starters en doorstromers vanuit huurwoningen. Zij kunnen minder vaak dan in het verleden een stap naar een koopwoning maken. Wel geldt dat de koopwoningmarkt in Limburg nog steeds beter bereikbaar is voor huishoudens met een middeninkomen dan in veel andere delen van Nederland.

Figuur 12: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per COROP-regio in Limburg, 2014-2023

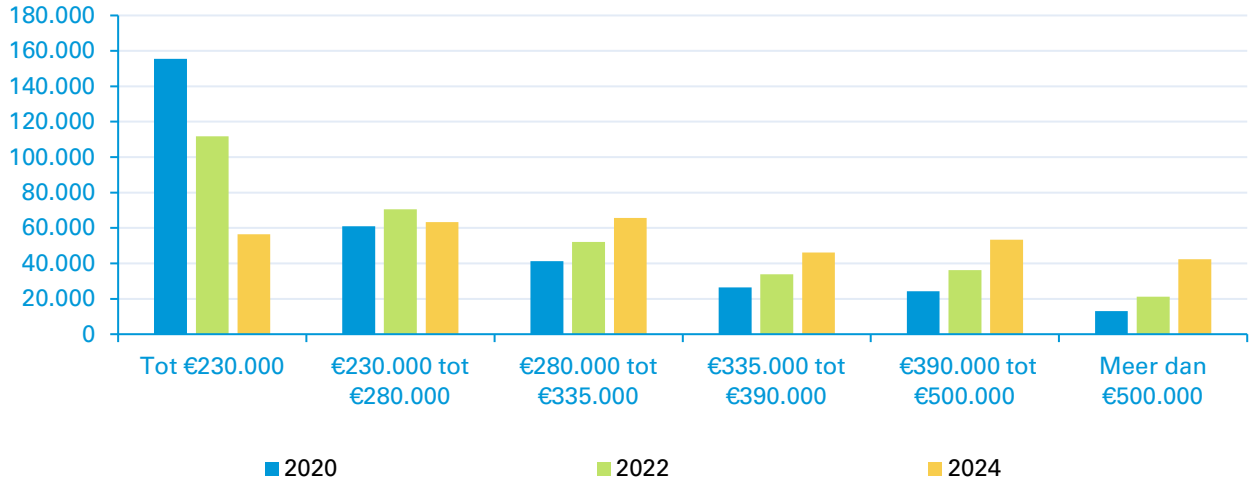


Bron: BAG (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Met name koopwoningvoorraad tot € 230.000 sterk teruggelopen sinds 2020

Met name voor startende huishoudens met een laag inkomen is de markt steeds krapper geworden. We zien dat deze doelgroep op dit moment (oktober 2024) maximaal een hypotheek kan afsluiten van ongeveer €220.000, waarmee met wat eigen vermogen een koopprijs van € 230.000 mogelijk is. Dit prijssegment is in de periode 2020-2024 teruggelopen van 48% van de koopwoningvoorraad naar 17%. Dit betekent dat deze doelgroep steeds vaker is aangewezen op een huurwoning of meer vermogen moet opbouwen om de koopwoningmarkt te kunnen betreden.

Figuur 13: Ontwikkeling koopwoningvoorraad naar WOZ-waardeklassen in de provincie Limburg, 2020-2024



Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Huidig aanbod duidelijk duurder dan WOZ-waardeverdeling koopwoningen

We hebben het huidig aanbod en de verkochte woningen in het afgelopen jaar via Funda.nl in beeld gebracht. Hieruit valt op dat op dit moment 25% van de te koop staande woningen een vraagprijs heeft die lager is dan € 280.000. In figuur 3 zien we dat 38% van de koopwoningvoorraad nog een WOZ-waarde heeft onder de € 280.000. We zien daarin dus al een duidelijke verschuiving terug. Ook is dit aandeel duidelijk lager dan wat het afgelopen jaar verkocht is in dit segment. Dit duidt op stijgende vraagprijzen, maar ook een relatief snelle verkooptijd kan hierop van invloed zijn. Dat zou betekenen dat de goedkope woningen relatief snel verkocht worden. Een indicator van woningdruk in dit segment.

Tabel 4: Huidig aanbod te koop provincie Limburg (oktober 2024) en verkochte woningen (2023-2024)

Prijsklassen	Te koop aug. '24	%	Verkocht aug. '23-'24	%	Te koop of verkocht in afgelopen jaar			
					Noord-Limburg	Midden-Limburg	Zuid-Limburg	Neder-land
Tot € 280.000	1.178	25%	3.766	34%	22%	23%	39%	16%
€ 280.000 tot € 335.000	742	16%	1.990	18%	19%	19%	16%	13%
€ 335.000 tot € 390.000	743	16%	1.732	16%	18%	16%	14%	14%
€ 390.000 tot € 500.000	880	19%	1.924	17%	20%	21%	16%	24%
Meer dan € 500.000	1.181	22%	1.672	15%	21%	22%	15%	33%
Totaal	4.724	100%	11.084	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Funda (september 2024). Bewerking: Stec Groep (2024). Verkoop afgelopen jaar.

Transactieprijzen weer sterk toegenomen met gemiddeld 9,8% in afgelopen jaar

In de provincie Limburg was afgelopen jaar de gemiddelde transactieprijs van een woning het hoogst in de COROP-regio Midden-Limburg, met een gemiddelde van € 409.000. De COROP-regio Noord-Limburg volgt met een gemiddelde van € 405.000. De gemiddelde transactieprijs is in COROP-regio Zuid-Limburg met €328.000 het laagst. Hoewel dit bedrag duidelijk onder de betaalbaarheidsgrens ligt, is het nog steeds hoger dan waarvoor middeninkomens een hypotheek kunnen afsluiten. Verder valt op dat de transactieprijzen in alle drie de regio's weer zijn toegenomen in het afgelopen jaar. Deze stijging was wel veruit het sterkst in Noord-Limburg (+15,3%). Gemiddeld in de provincie Limburg zijn de prijzen met +9,8% gestegen in het 3e kwartaal van 2024 ten opzichte van het 3e kwartaal van 2023.

Tabel 5: NVM-transactiegegevens COROP-regio Noord-Limburg, Q3

	Transacties	Gem. transactieprijs	Gem. transactie-prijs per m²	%-ontw. per m² Q3 '23 – Q3 '24	Verkoop-tijd (dagen)
Tussenwoning	64	€ 325.000	€ 2.940	13,3%	25
Hoekwoning	56	€ 366.000	€ 3.290	15,3%	27
2-onder-1 kap	112	€ 397.000	€ 3.155	16,5%	29
Vrijstaand	102	€ 559.000	€ 3.630	20,0%	36
Appartement	56	€ 272.000	€ 3.590	7,3%	32
Totaal	**389**	**€ 405.000**	**€ 3.325**	**15,3%**	**30**

Bron: NVM (2024). Bewerking Stec Groep (2024). Kolom 3 afgerond op € 1.000. Kolom 4 afgerond op € 5.

Tabel 6: NVM-transactiegegevens COROP-regio Midden-Limburg, Q3

	Transacties	Gem. transactieprijs	Gem. transactie-prijs per m²	%-ontw. per m² Q3 '23 – Q3 '24	Verkoop-tijd (dagen)
Tussenwoning	74	€ 326.000	€ 3.045	15,3%	23
Hoekwoning	72	€ 356.000	€ 3.015	7,4%	30
2-onder-1 kap	130	€ 372.000	€ 3.255	17,0%	25
Vrijstaand	165	€ 532.000	€ 3.195	10,4%	34
Appartement	58	€ 309.000	€ 3.540	-4,7%	37
Totaal	**500**	**€ 409.000**	**€ 3.205**	**10,6%**	**30**

Bron: NVM (2024). Bewerking Stec Groep (2024). Kolom 3 afgerond op € 1.000. Kolom 4 afgerond op € 5.

Tabel 7: NVM-transactiegegevens COROP-regio Zuid-Limburg, Q3 2024

	Transacties	Gem. transactieprijs	Gem. transactie-prijs per m²	%-ontw. per m² Q3 '23 – Q3 '24	Verkoop-tijd (dagen)
Tussenwoning	148	€ 263.000	€ 2.430	12,9%	28
Hoekwoning	107	€ 295.000	€ 2.550	4,8%	28
2-onder-1 kap	203	€ 338.000	€ 2.790	8,3%	27
Vrijstaand	131	€ 527.000	€ 3.205	8,1%	40
Appartement	157	€ 230.000	€ 2.795	-3,6%	41
Totaal	**746**	**€ 328.000**	**€ 2.760**	**6,3%**	**33**

Bron: NVM (2024). Bewerking Stec Groep (2024). Kolom 3 afgerond op € 1.000. Kolom 4 afgerond op € 5.

4.3 Woonsituatie huishoudens

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit woningbehoefteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en vervolgens geïndexeerd. In onderstaand overzicht zijn de inkomensgrenzen per 1 januari 2024 gegeven. Wanneer we werken met historische gegevens indexeren we dit terug naar de situatie van toen, maar wel op basis van hoe nu de grenzen bepaald worden.

- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep corporaties)**: bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van **€ 27.725** en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van **€ 37.625**. De inkomensgrens voor ouderen ligt iets lager (€ 27.225 / € 36.675).
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep corporaties)**: ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep (lage inkomens). 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van **€ 47.699**

hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal **€ 52.671.** Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.

- **Middeninkomens**: er is geen vaste inkomensgrens voor middeninkomens. In dit onderzoek gaan we uit van een maximaal inkomen van **€ 66.000 per huishouden.** Dit is in 2024 gelijk aan ongeveer een huishoudensinkomen van 1,5 keer een modaal inkomen (€ 44.000).
- **Hoge inkomens**: alle huishoudens met een bruto-inkomen van meer dan € 66.000 per jaar.

Relatief veel huishoudens met een laag inkomen in de provincie Limburg

In de provincie Limburg heeft 52% van de huishoudens een laag inkomen. Dit komt overeen met het landelijk gemiddelde. Opvallend is dat er relatief weinig huishoudens wonen die tot de primaire doelgroep van woningcorporaties behoren (lage inkomens met passend toewijzen). Waar in heel Nederland 37% van de huishoudens tot deze doelgroep behoort, is dit in de provincie Limburg 31%. Daarentegen zien we dat er juist relatief veel huishoudens (21%) tot de secundaire doelgroep behoren (lage inkomens zonder passend toewijzen) ten opzichte van het aandeel in Nederland (15%). Verder wonen ook relatief veel huishoudens met een middeninkomen in de provincie Limburg. Zij kunnen in de provincie Limburg nog relatief vaak een koopwoning kopen. In veel andere delen van Nederland is dit voor starters en doorstromers met een middeninkomen zeer lastig. Ook in Limburg neemt de koopwoningvoorraad voor middeninkomens snel af.

Tabel 8: Huishoudens (zowel een- als meerpersoons) naar inkomensgroep, 2023

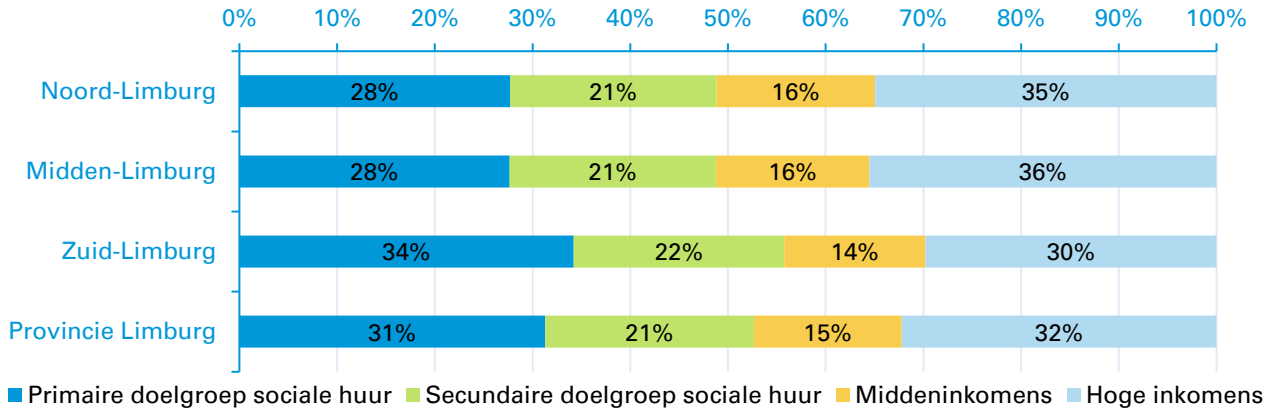
Inkomensgroep	Provincie Limburg	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 37.625)	162.985 (31%)	2.940.575 (37%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	111.345 (21%)	1.191.460 (15%)
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	78.855 (15%)	908.820 (11%)
Hoge inkomens (> € 66.000)	167.910 (32%)	2.895.275 (36%)
Totaal	**521.095* (100%)**	**7.936.130 (100%)**

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2024). *Van circa 4% van de huishoudens in de provincie Limburg is het inkomen onbekend.

Subtiele verschillen tussen COROP-regio's, meeste lage inkomens in Zuid-Limburg

Hoewel de regionale verschillen beperkt zijn, valt het wel op dat in Zuid-Limburg het aandeel huishoudens met een laag inkomen het hoogst is, namelijk 56%. Midden-Limburg heeft daarentegen het hoogste aandeel huishoudens met een hoog inkomen (36%).

Figuur 14: Inkomensgroepen per COROP-regio, 2024



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen

We zien dat er op dit moment onvoldoende passende woningen zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Dit komt doordat er op het moment nog zeer weinig koopwoningen zijn die wat betreft hypotheek betaalbaar zijn voor deze doelgroep. Dit terwijl het huursegment juist relatief klein is in de provincie Limburg. Met name starters en doorstromers vanuit de huurwoningmarkt zullen last hebben van deze krappere betaalbare woningmarkt. Zij hebben immers niet geprofiteerd van koopprijsstijgingen en concurreren nu met veel huishoudens op een relatief klein deel van de woningmarkt. Immers ook huishoudens met een laag inkomen die wel geprofiteerd hebben van koopprijsstijgingen kunnen met hen concurreren.

Tabel 9: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse, provincie Limburg

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop*	Aantal huis-houdens	Passende huur-woningen	Passende koop-woningen	Aandeel passend*
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 27.725 / € 37.625)	Koop: tot € 155.000 Huur: tot € 650,53 / € 697,07	162.985 (31%)	119.675	6.785	78%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	Koop: € 155.000 - € 220.000 Huur: € 650,53 - € 879,66	111.345 (21%)	39.475	39.950	71%
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	Koop: € 220.000 – € 300.000 Huur: € 879,66 - € 1.157,95	78.855 (15%)	16.055	100.480	148%
Hoge inkomens (> € 66.000	Koop: > € 300.000 Huur: > € 1.157,95	167.910 (32%)	6.170	175.915	108%

Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). Van een deel van de woningen is de prijs onbekend. Hierdoor is de confrontatie met inkomensklassen niet volledig sluitend te maken. *Huur- en koopklassen zijn bepaald op basis van passende huurklassen en hypotheekmogelijkheden voor de benoemde inkomensgroepen.

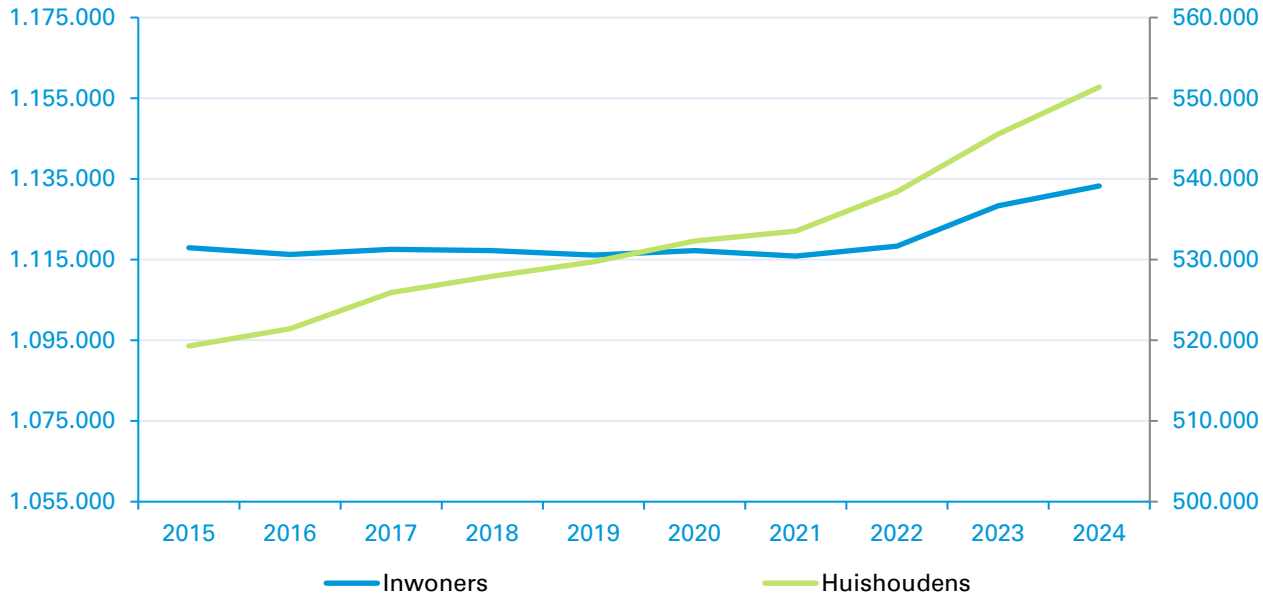
5. Demografie en verhuizingen

Demografische ontwikkelingen hebben een grote invloed op de woonwensen en dus opgaven van de toekomst. In dit hoofdstuk brengen we daarom op provincieniveau, met uitsplitsingen naar regioniveau, de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens in beeld. Dit doen we inclusief onderliggende ontwikkelingen zoals vergrijzing, huishoudensverdunning en (binnenlandse en buitenlandse) migratiestromen. Dit vormt de basis voor de doorkijk naar de toekomst.

5.1 Demografische ontwikkeling

Vanaf 2015 toename van +15.315 inwoners en toename van +32.085 huishoudens in de provincie Limburg
Sinds 2015 is het aantal inwoners van de provincie Limburg in totaal met +15.315 personen toegenomen (+1,4%) en het aantal huishoudens met +32.085 toegenomen (+6,1%). Hieruit blijkt dat het aantal huishoudens naar verhouding sneller toeneemt dan het aantal inwoners doordat de gemiddelde huishoudensgrootte daalt. Verder zien we dat zowel het aantal inwoners als huishoudens vanaf 2021 sterker is toegenomen.

Figuur 15: Inwonersontwikkeling (linker as) en huishoudensontwikkeling (rechter as)

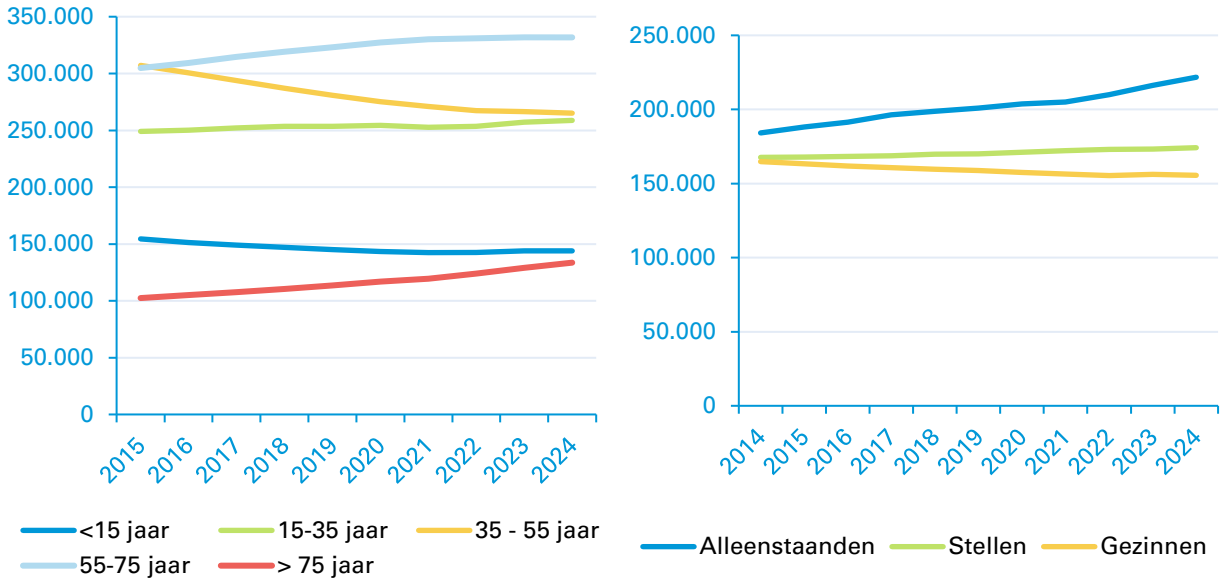


Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Vergrijzing en huishoudensverdunning belangrijkste demografische trends

Sinds 2015 zien we dat met name het aantal 75+'ers is toegenomen in de provincie Limburg. Dit komt grotendeels doordat jongere doelgroepen simpelweg ouder zijn geworden. Daarentegen is het aantal 35 tot 55-jarigen fors afgenomen in deze periode. De vergrijzing van de provincie Limburg is daarmee dus al duidelijk zichtbaar in de inwonersontwikkeling. Als we kijken naar de huishoudensontwikkeling, valt het op dat de huishoudensgroei grotendeels veroorzaakt wordt door een toename van het aantal alleenstaanden in de provincie Limburg (+18%). Waar het aantal stellen ook licht toe nam (4%), daalde het aantal gezinnen (-5%) met een huishoudensverdunning als gevolg.

Figuur 16: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) op provinciaalniveau, periode 2015-2024

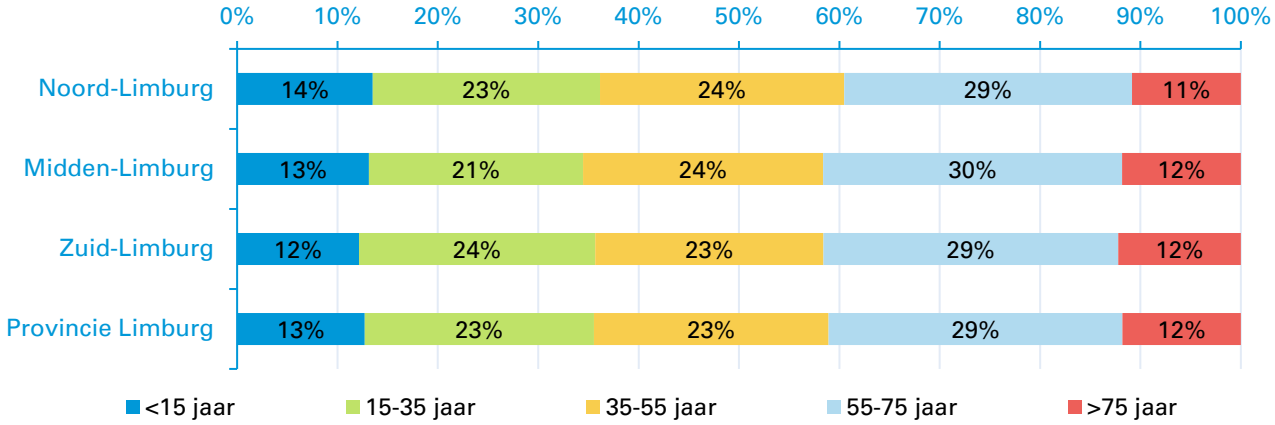


Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Weinig verschil in leeftijden, maar meer in huishoudenssamenstelling tussen COROP-regio's

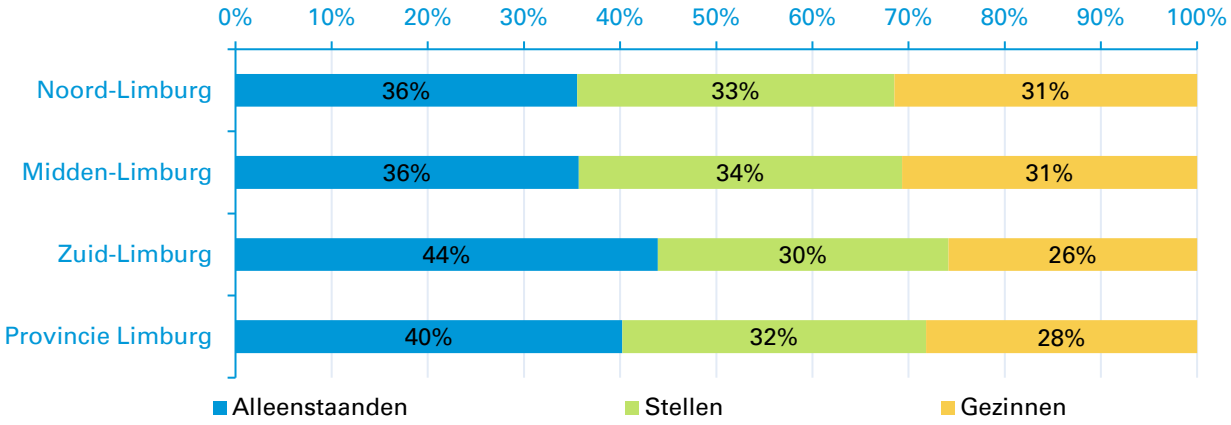
Wanneer we de huidige bevolking van de COROP-regio's in de provincie Limburg met elkaar vergelijken, valt op dat deze op basis van leeftijdsklassen weinig van elkaar verschillen. In alle regio's is de leeftijdsgroep 55 tot 75 jaar de grootste. Zij zullen in de nabije toekomst een toename van de 75+ doelgroep veroorzaken. Wat betreft huishoudenssamenstelling zien we echter subtiele verschillen. Zo wonen er relatief meer alleenstaanden in Zuid-Limburg in vergelijking met de rest van de provincie. In Noord- en Midden-Limburg komen er juist vaker stellen voor.

Figuur 17: Verdeling van inwoners naar leeftijdsklassen per COROP-regio, 2024



Bron: CBS (2024, cijfers 2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 18: Verdeling van huishoudens naar samenstelling per COROP-regio, 2024

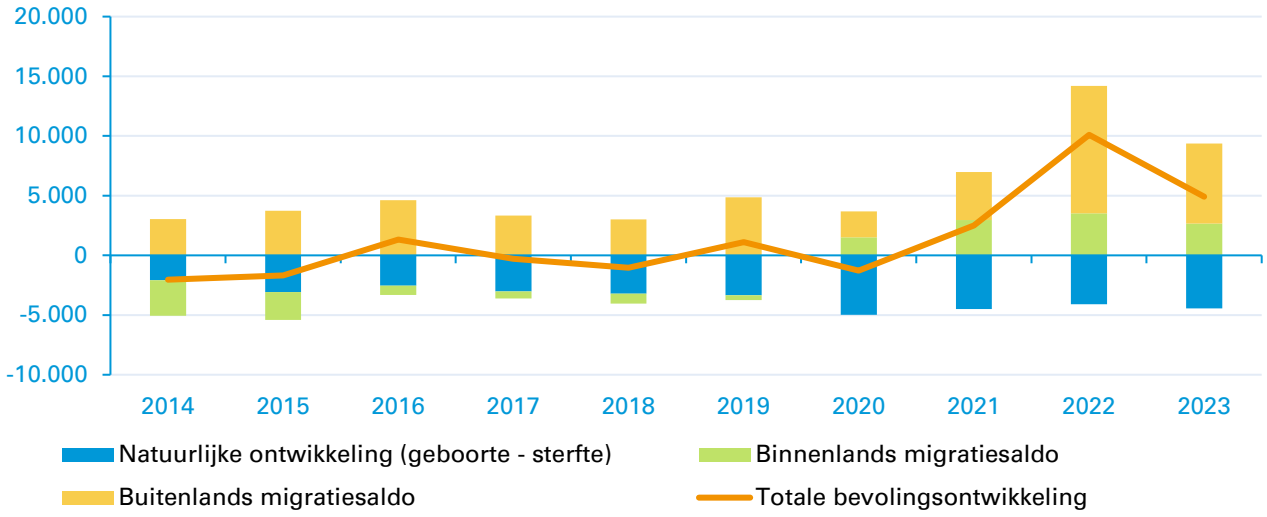


Bron: CBS (2024, cijfers 2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Positieve bevolkingsontwikkeling veroorzaakt door migratie, daartegenover staat natuurlijke krimp

De bevolkingsafname in de provincie Limburg is in 2021 een halt toegeroepen. Dit kwam door een hoge instoom van binnenlandse en buitenlandse migranten. Binnenlands speelt mogelijk de coronacrisis en het hierop volgende thuiswerken een rol. Daardoor kunnen meer huishoudens verder van hun werk wonen. Buitenlands zien we dat er veel instroom is geweest van Oekraïense vluchtelingen en dat arbeidsmigranten naar Limburg blijven verhuizen. Wel is er sinds 2014 elk jaar sprake geweest van een natuurlijke krimp. Dit betekent dat er jaarlijks meer mensen overlijden in Limburg dan dat er geboren worden. Dit betekent dat migratie dus noodzakelijk is om het huidige inwonersaantal op peil te houden.

Figuur 19: Bevolkingsontwikkeling per jaar, provincie Limburg, periode 2014-2023



Bron: CBS (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024).

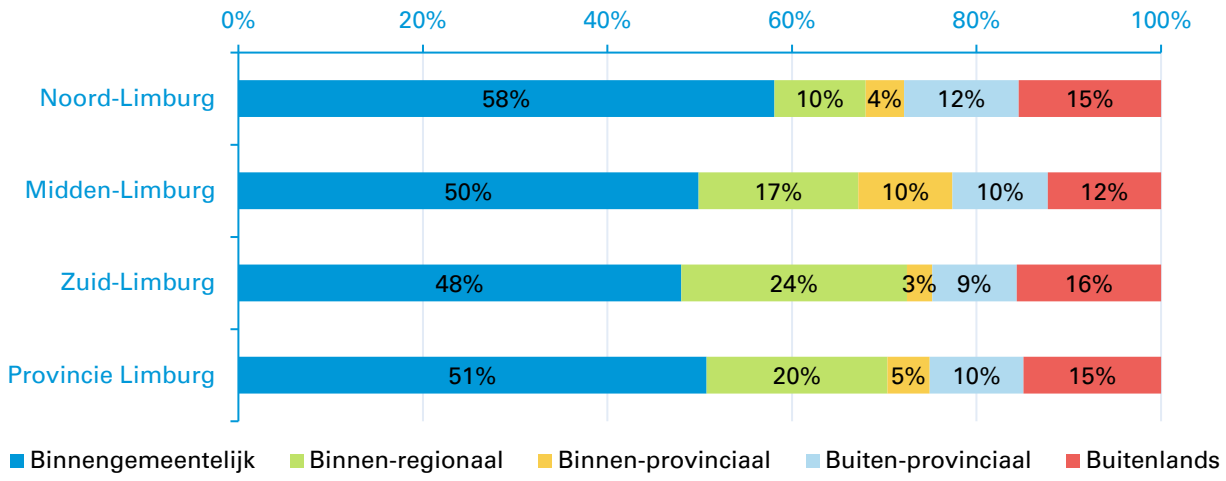
5.2 Verhuizingen

In deze paragraaf kijken we naar alle verhuizingen van en naar de provincie Limburg. Hierbij maken we onderscheid naar inkomende verhuizingen die binnengemeentelijk, binnen-regionaal, binnen-provinciaal, buiten-provinciaal en vanuit het buitenland plaatsvinden.

51% van alle verhuizingen vindt binnengemeentelijk plaats, relatief vaak in Noord-Limburg

Rekening houdend met alle verhuizingen, vindt 51% binnengemeentelijk plaats. Het hoogste aandeel binnengemeentelijke verhuizingen zien we in Noord-Limburg. Dit betekent dat ongeveer de helft van de vrijkomende woningen wordt bezet door een huishouden dat daarvoor ook in dezelfde gemeente woonde. Verder valt op dat het aandeel binnen-regionale verhuizingen juist groot is in Zuid-Limburg. Dit zijn huishoudens die vanuit een andere gemeente in de regio Zuid-Limburg naar een woning zijn verhuisd. Het aandeel huishoudens dat van buiten de provincie (binnen- en buitenland) naar een woning in Limburg is verhuisd is het hoogst in Noord-Limburg. Met name het aandeel verhuizingen vanuit een gemeente buiten Limburg is hier relatief groot. In totaal wordt 76% van alle woningen in de provincie Limburg ingevuld door een huishouden dat daarvoor ook al in Limburg woonde.

Figuur 20: Inkomende verhuizingen naar herkomst per COROP-regio, 2019-2023

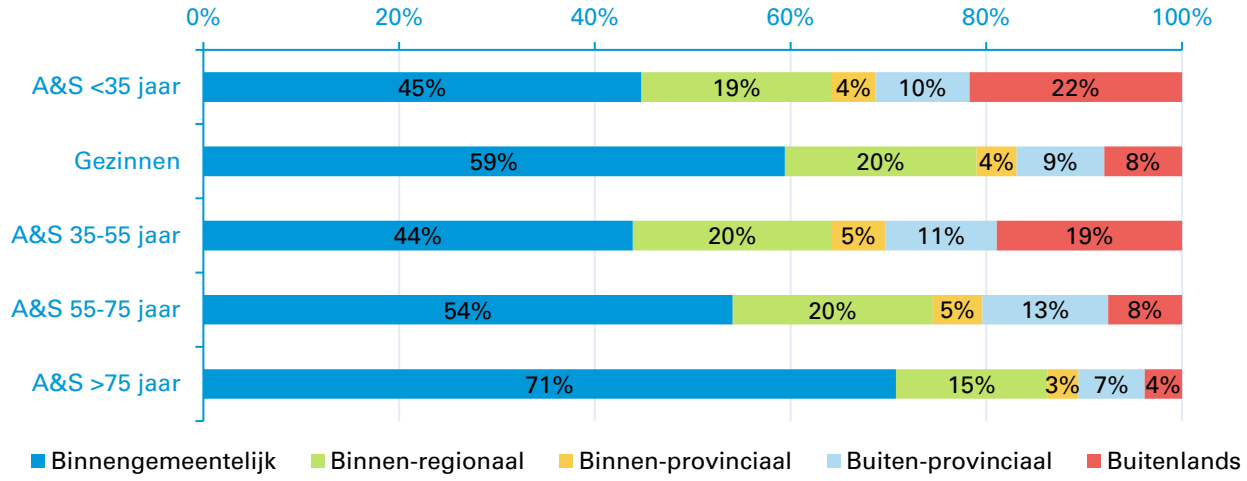


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Met name alleenstaanden en stellen tot 55 jaar verhuizen vaker buiten-gemeentelijk

Onderscheid makend naar huishoudenstypen valt op dat dat alleenstaanden en stellen tot 55 jaar relatief vaak van buiten de eigen gemeente komen (circa 55%). Dit terwijl ouderen dit veel minder vaak doen (29%). Dit komt bijvoorbeeld doordat met name veel buitenlandse huishoudens die instromen tot deze twee huishoudenstypen behoren. Doordat ouderen zo vaak binnen de eigen gemeente verhuizen, zal een nieuwbouwwoning voor ouderen dus ook relatief vaak bewoond worden door een oudere uit de eigen gemeente. Daarmee komt er dan dus ook een andere bestaande woning vrij in de bestaande voorraad die door een ander huishouden bewoond kan worden. Verder valt op dat ook gezinnen vaak binnen de eigen gemeente verhuizen. 55 tot 75 jarigen verhuizen juist weer relatief vaak buiten-provinciaal. Dit kan ermee samenhangen dat zij op gegeven moment niet meer gebonden zijn aan de plek waar zij werken.

Figuur 21: Verdeling inkomende verhuizingen naar huishoudenstypen in Limburg, 2019-2021*

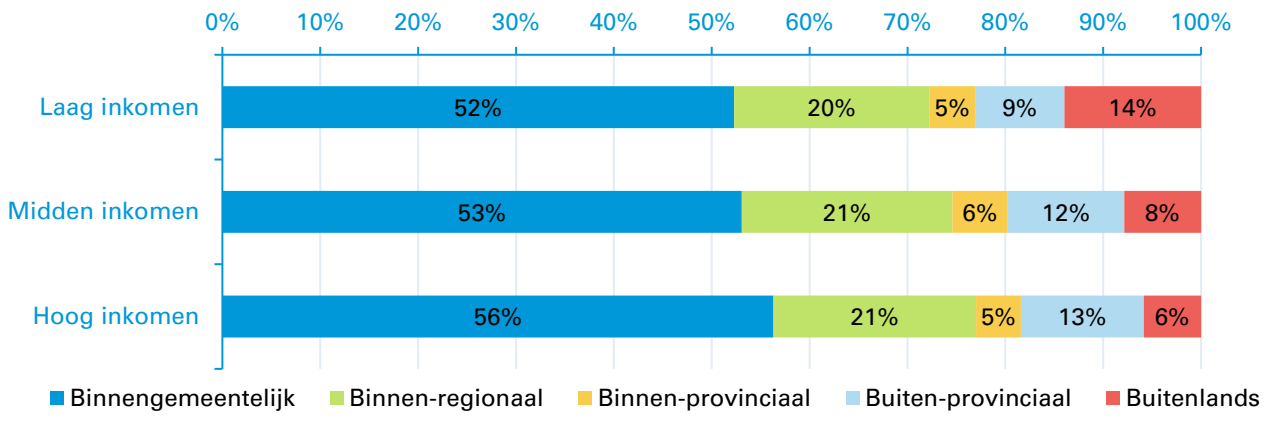


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. *Deze periode is gehanteerd om studenten uit te sluiten. Inschrijvingen bij onderwijsinstellingen zijn op dit moment tot en met 2021 bekend.

Lage inkomens vaker afkomstig uit buitenland, Hoge inkomens vaker van buiten de provincie

Onderscheid makend naar inkomen zien we dat huishoudens met een laag inkomen relatief vaak afkomstig zijn uit het buitenland. Dit zijn bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Huishoudens met een hoog inkomen zijn juist relatief vaak afkomstig uit de eigen gemeente of vanuit een gemeente buiten de provincie Limburg. Zij zoeken waarschijnlijk een ruimere woning op in het landelijk gebied die ze bijvoorbeeld in de Randstad niet kunnen krijgen.

Figuur 22: Verdeling inkomende verhuizingen naar inkomensklassen in Limburg, 2019-2021*

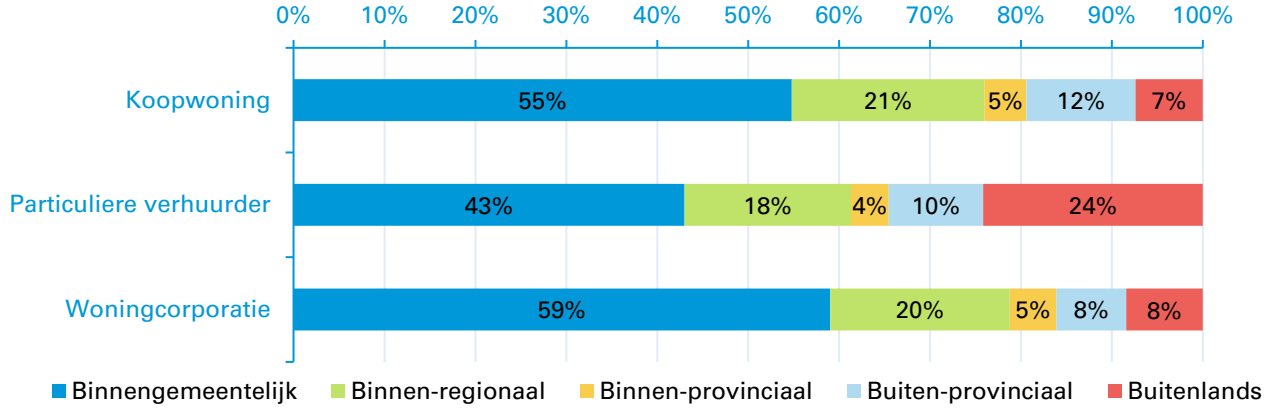


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Deze periode is gehanteerd om studenten uit te sluiten. Inschrijvingen bij onderwijsinstellingen zijn op dit moment tot en met 2021 bekend.

Met name particuliere verhuur in trek bij buitenlandse verhuizer, corporatie vaakst binnengemeentelijk

Wanneer we de verhuizingen opdelen naar het eigendom van de woning waar men zich vestigt, dan valt op dat buitenlandse verhuizers in eerste instantie vaak in de particuliere verhuur terecht komen. Het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen is juist het hoogst bij woningen in corporatiebezit. Nieuwbouw in de sociale huur spreekt daarmee mogelijk een groter aandeel eigen inwoners aan. Ook verhuizingen richting koopwoningen zijn voor meer dan de helft afkomstig uit de eigen gemeente. Daarnaast valt bij koopwoningen het relatief grote aandeel verhuizers van buiten de provincie op.

Figuur 23: Verdeling inkomende verhuizingen naar eigendom bewoonde woning in Limburg, 2019-2021*

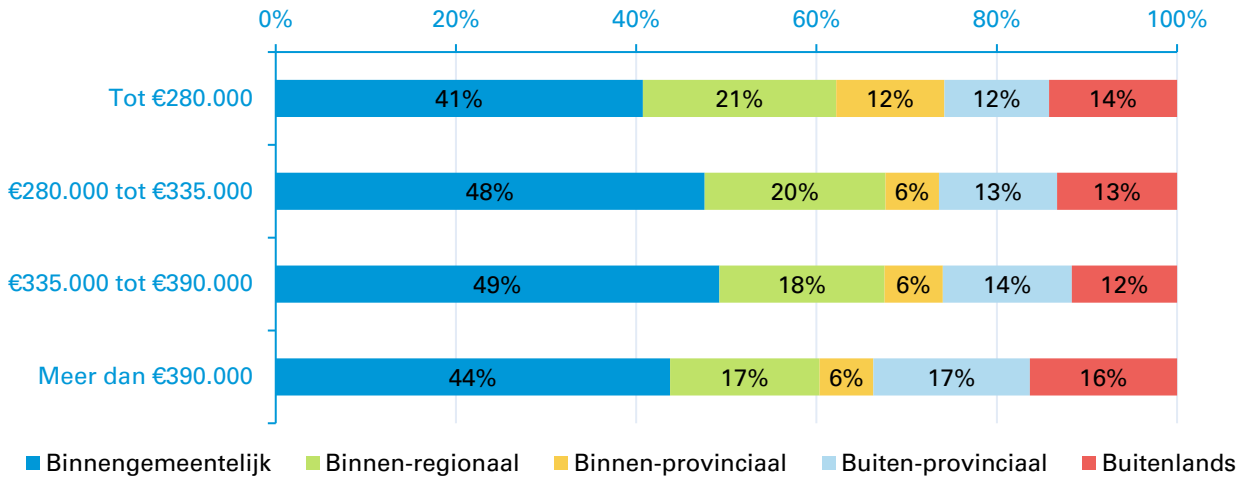


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Deze periode is gehanteerd om studenten uit te sluiten. Inschrijvingen bij onderwijsinstellingen zijn op dit moment tot en met 2021 bekend.

Goedkoopste en duurste koopsegment vaakst bewoond door verhuizer van buiten de regio

Als we vervolgens de bewoonde koopwoningen opdelen naar WOZ-waarde, dan valt op dat het goedkoopste en duurste koopsegment het vaakst in trek zijn bij huishoudens van buiten de eigen regio. Bij de goedkoopste woningen onder de € 280.000 is het aandeel binnen-provinciaal (dus vanuit een andere regio in Limburg) opvallend hoog en bij het duurste segment met name het aandeel buiten-provinciaal. We richten ons in deze figuur op de verhuizingen in de jaren 2022 en 2023, omdat anders de prijzen niet meer representatief zijn voor de huidige woningmarkt.

Figuur 24: Verdeling inkomende verhuizingen naar koopwoningen in Limburg[7], 2022-2023

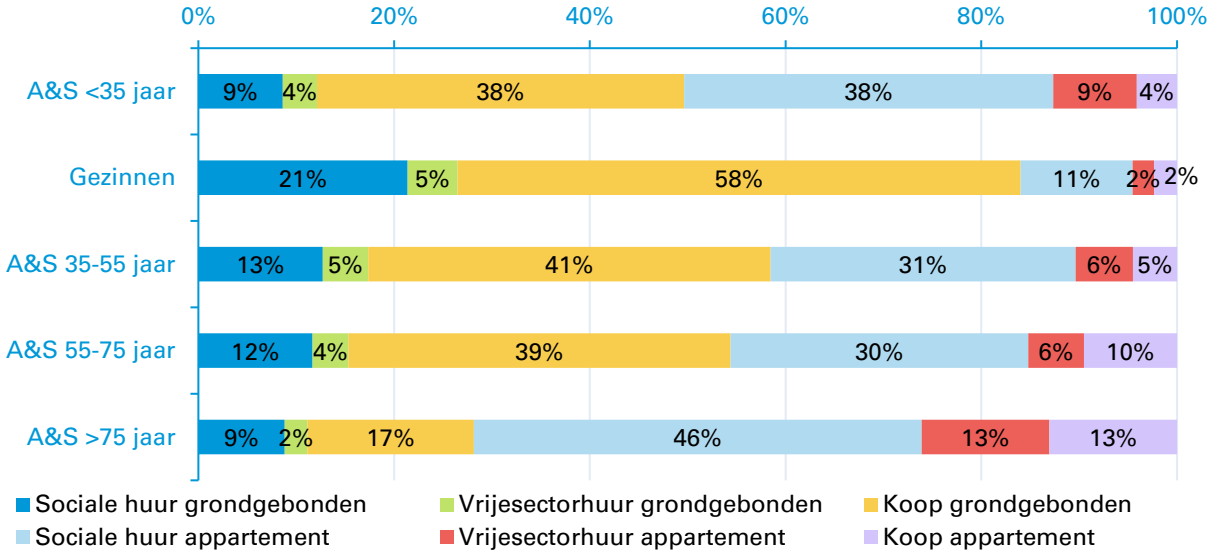


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Gezinnen verhuizen vaak naar grondgebonden koopwoning, ouderen naar sociale huurappartement

Tenslotte brengen we in beeld hoe verschillende doelgroepen verhuizen. Dit verschilt namelijk sterk. Zo is 58% van de gezinnen verhuisd naar een grondgebonden koopwoning. Ook bij andere doelgroepen tot 75 jaar is dit aandeel groot. 75+'ers verhuizen echter juist weinig naar dit woningtype. 46% van deze doelgroep verhuist naar een sociale huurappartement. Een groot deel van hen komt wel uit een grondgebonden koopwoning, waarmee dat woningtype dus vrijkomt binnen de bestaande woningvoorraad.

Figuur 25: Bewoonde woningtypen per huishoudenstype in Limburg, 2019-2021*



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Deze periode is gehanteerd om studenten uit te sluiten. Inschrijvingen bij onderwijsinstellingen zijn op dit moment tot en met 2021 bekend.

[7] We richten ons in deze figuur op de verhuizingen in de jaren 2022 en 2023, omdat anders de prijzen niet meer representatief zijn voor de huidige woningmarkt. Hierdoor wijken de getoonde percentages licht af van eerder genoemde cijfers.

6. Kwantitatieve woningbehoefte

Voor het bepalen van de kwantitatieve woningbehoefte in de provincie Limburg vormt de verwachte huishoudensontwikkeling[8] het uitgangspunt. We brengen deze in beeld voor de periode 2024 tot 2050. Daarbinnen maken we onderscheid naar de perioden 2024 t/m 2030 (aansluitend op de periode van de Woondeal), 2024 t/m 2040 en 2024 tot 2050. In dit hoofdstuk tonen we telkens de verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen op provincieniveau en de totale ontwikkeling per COROP-regio. De uitwerking naar doelgroepen per COROP-regio is in te zien in de bijlagen.

De huishoudensontwikkeling in de provincie Limburg is afhankelijk van natuurlijke bevolkingsontwikkelingen, maar ook van migratiestromen. Met name dit tweede is lastiger voorspelbaar. Zo kunnen ook geopolitieke ontwikkelingen de oorzaak zijn van immigratie. De instroom van Oekraïners is hier een recent voorbeeld van. Om deze reden werken we in ons onderzoek met een aantal scenario's als uitgangspunt:

- **Progneff2023:** in de provincie Limburg wordt om het jaar een huishoudensprognose opgeleverd, de Progneff genaamd. De meest recente versie is de Progneff2023. Deze prognose maakt gebruik van het migratiesaldo in Limburg over een zeer lange periode, namelijk 2008-2022. Daarbij geldt wel dat de laatste jaren zwaarder meewegen. De huishoudensomvang van 1-1-2022 vormt het uitgangspunt van deze prognose. Dat betekent dat het standcijfer van 2024 dus ook al een prognose betreft.
- **Trendscenario:** er is in de afgelopen jaren sprake geweest van een migratieomslag in de provincie Limburg. Zowel het verhuissaldo vanuit binnen- als buitenland is nu positief. We zien mogelijkheden dat de provincie dit hoge migratiesaldo de komende jaren kan vasthouden. Dit betekent dat het basisscenario een onderschatting kan zijn van de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling. Om die reden kiezen we ervoor een tweede huishoudensprognose uit te werken waarbij we werken met een recente kortere periode, namelijk 2019-2023. Deze trekken we door voor de gehele periode tot 2050.
- **Primos2024:** voor landelijk beleid wordt vaak een andere huishoudensprognose gehanteerd, de Primos-prognose genaamd. Deze is recent weer vernieuwd en baseert zich ook op historische migratiestromen en verwachte demografische ontwikkelingen. We werken deze prognose uit om de verschillende maatschappelijke trends waar prognoses mee werken verder te kunnen duiden.
- **WLO-Hoog** in 2020 zijn door het Planbureau voor de Leefomgeving twee nieuwe varianten van de Welvaart en Leefomgeving 2025-scenario's (WLO2015). Deze nieuwe varianten zijn ondergebracht in een WLO-laag en WLO-hoog-scenario. In deze scenario's is onder andere een inschatting van het aantal toekomstige huishoudens gemaakt. In dit onderzoek richten we ons op de verwachte huishoudensontwikkeling volgens het WLO-Hoog-scenario. Deze verkenning is met name bedoeld om meer gevoel te geven bij de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte als de provincie werk wilt maken van de ambities in bijvoorbeeld Limburg Centraal.

Het uitwerken van vier mogelijke ontwikkelingen laat de onzekerheid zien die huishoudensprognoses geven. Om die reden is het dus ook van belang met voorzichtigheid om te gaan met de uitkomsten en te monitoren welk van deze ontwikkelingen zich dichterbij de gerealiseerde huishoudensontwikkeling bevindt.

[8] In dit onderzoek berekenen we de verwachte huishoudensontwikkeling op basis van stand- en trendcijfers uit het verleden. In deze stand- en trendcijfers is enkel informatie beschikbaar over personen en huishoudens die ingeschreven zijn in de Basisregistratie Personen. Met name arbeidsmigranten registeren zich hier niet altijd in als ze in Nederland komen wonen. Het huidige en verwachte huishoudensaantal is daarmee een onderschatting van alle huishoudens die in Limburg wonen.

6.1 Progneff2023: -31.770 huishoudens tot 2050

We beredeneren de verwachte huishoudensgroei in eerste instantie vanuit de Progneff2023-huishoudensprognose. Hierin heeft Etil de verwachte groei van huishoudenstypen naar leeftijd en samenstelling per gebied (buurt, wijk of gemeente) geschat. Deze prognose vormt een doorrekening van migratiestromen en natuurlijke ontwikkelingen uit het verleden en neemt deze als basis voor toekomstverwachtingen. Zoals in bovenstaand tekstkader is genoemd, rekent deze prognose met de gerealiseerde migratie over de periode 2008 tot en met 2022. Het standcijfer van de Prognef2023-prognose per 1-1-2024 is ook een verwachting. De Progneff2023-prognose is immers al eerder opgesteld en heeft als uitgangspunt de huishoudensstand per 1-1-2022. In 2022 en 2023 heeft vervolgens veel sterkere migratie richting de provincie Limburg plaatsgevonden dan in de prognose werd verwacht. Het daadwerkelijke standcijfer per 1-1-2024 is daardoor 551.373. We rekenen alsnog met het standcijfer en de verwachtingen van Progneff2023 voor de periode 2024-2050. Anders heeft de ontwikkeling in de periode 2022-2024 namelijk een negatieve invloed op de periode die nu nog volgt.

Progneff2023: +4.265 huishoudens t/m 2030, maar daarna afname verwacht door vergrijzing

In de periode 2024 tot 2050 verwacht de Progneff2023-prognose een afname van het aantal huishoudens in de provincie Limburg. In totaal betreft dit -9.915 huishoudens tot 2041 (-2%) en -31.770 huishoudens tot 2050 (-6%). Er wordt dus een sterke huishoudensafname na 2040 verwacht. Met name het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (-20%) en het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar (-28%) neemt volgens deze prognose fors af. Daartegenover staat een sterke toename van de doelgroep alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder (+49%). Dit komt door de grote groep inwoners van de regio die op dit moment nog tot de doelgroep 55 tot 75 behoort, maar ouder wordt en dus tot de oudste doelgroep gaat behoren. Verder is de aanwas van nieuwe huishoudens, uitgaande van de migratie uit de gehele periode 2008 tot en met 2022, relatief beperkt. Hierdoor nemen andere doelgroepen af.

Tabel 10: Verwachte huishoudensontwikkeling provincie Limburg naar doelgroepen volgens Progneff2023, 2024-2050

Doelgroepen	Stand 2024*	2024-2031	2024-2041	2024-2050
A&S tot 35 jaar	73.735	-3.680 (-5%)	-14.135 (-19%)	-14.620 (-20%)
Gezinnen	156.385	-2.575 (-2%)	-2.170 (-1%)	-6.430 (-4%)
A&S 35 tot 55 jaar	63.025	-1.140 (-2%)	-745 (-1%)	-7.240 (-11%)
A&S 55 tot 75 jaar	161.720	-6.090 (-4%)	-33.715 (-21%)	-45.900 (-28%)
A&S >75 jaar	87.550	+17.690 (+20%)	+40.875 (+47%)	+42.475 (+49%)
Overig	2.220	+60 (+3%)	-25 (-1%)	-60 (-3%)
Totaal	**544.635**	**+4.265 (+1%)**	**-9.915 (-2%)**	**-31.770 (-6%)**

Bron: Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen. *De stand per 1-1-2024 volgens Progneff2023 betreft een prognose van het aantal huishoudens in dat jaar op basis van het standcijfer per 1-1-2022.

Progneff2023: in Zuid-Limburg sneller huishoudensafname dan in overige regio's

We splitsen de huishoudensontwikkeling ook uit naar de COROP-regio's in de provincie Limburg. Hieruit blijkt dat in Noord-Limburg het aantal huishoudens volgens de Progneff2023 ook tot en met 2040 nog blijft toenemen. In Midden-Limburg wordt na 2030 een afname verwacht en in Zuid-Limburg is in de komende jaren al een afname geprognosticeerd. Hiermee zijn er dus duidelijke verschillen wat betreft huishoudensontwikkeling tussen de regio's.

Tabel 11: Verwachte huishoudensontwikkeling provincie Limburg naar COROP-regio's volgens Progneff2023, 2024-2050

COROP-regio's	Stand 2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
Noord-Limburg	131.650	+5.025 (+4%)	+6.280 (+5%)	+4.535 (+3%)
Midden-Limburg	111.620	+3.065 (+3%)	+2.215 (+2%)	-915 (-1%)
Zuid-Limburg	301.365	-3.825 (-1%)	-18.410 (-6%)	-35.395 (-12%)

Bron: Progneff2023. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

6.2 Trendscenario: +19.140 huishoudens tot 2050

In het tweede scenario dat we doorrekenen voor de provincie Limburg hebben we de Progneff-huishoudensprognose opnieuw als basis gebruikt, maar nu met de doorrekening van de actuele migratietrend (2019-2023). Deze migratietrend is positiever dan de migratietrend van de periode 2008-2022. Het doorrekenen van deze migratietrend richting de toekomst zorgt dan ook voor een positievere huishoudensontwikkeling. Er is immers meer aanwas van huishoudens van buitenaf. Voor het doorrekenen van deze migratietrend hebben we gebruik gemaakt van CBS Microdata. Daarin zien we namelijk de instroom naar doelgroepen, gemeenten en regio's terug. Naar deze verhoudingen in het verhuisgedrag is ook de verwachte instroom uit binnen- en buitenland tot 2050 doorgerekend.

Trendscenario: in periode 2024 tot 2050 in totaal +19.140 huishoudens, huidige migratietrend zorgt voor huishoudenstoename over langere termijn

Wanneer we de huidige migratietrend doorrekenen in de verwachte huishoudensontwikkeling van de provincie Limburg dan kan een huishoudenstoename van +19.140 huishoudens verwacht worden tot 2050. Deze toename wordt in het geheel veroorzaakt in de periode tot en met 2040. Ook in dit scenario vindt in de periode tussen 2040 en 2050 een afname plaats. Dit komt doordat de huidige migratietrend niet opweegt tegen de verwachte natuurlijke krimp. Veel ouderen overlijden naar verwachting namelijk in die periode.

We zien bij gezinnen de grootste positieve verandering terug ten opzichte van Progneff2023 (-6.430, -4%). Voor deze doelgroep verwachten op basis van de huidige migratietrend een huishoudenstoename van +10% (+15.875) tot 2050. Dit komt zowel door een instroom van dit huishoudenstype als doordat jonge alleenstaanden en stellen instromen in de regio en vervolgens een gezin gaan vormen.

Tabel 12: Verwachte huishoudensontwikkeling provincie Limburg naar doelgroepen volgens huidige migratietrend, 2024-2050

Doelgroepen	Stand 2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
A&S tot 35 jaar	73.735	+355 (0%)	-8.950 (-12%)	-9.665 (-13%)
Gezinnen	156.385	+1.440 (+1%)	+10.705 (+7%)	+15.875 (+10%)
A&S 35 tot 55 jaar	63.025	+1.675 (+3%)	+6.340 (+10%)	+2.690 (+4%)
A&S 55 tot 75 jaar	161.720	-3.830 (-2%)	-27.650 (-17%)	-36.455 (-23%)
A&S >75 jaar	87.550	+18.270 (+21%)	+42.945 (+49%)	+46.750 (+53%)
Overig	2.220	+60 (+3%)	-25 (-1%)	-60 (-3%)
Totaal	**544.635**	**+17.970 (+3%)**	**+23.375 (+4%)**	**+19.140 (+4%)**

Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

Trendscenario: doortrekken huidige migratietrend heeft sterk positief effect in elke regio
Onderscheid makend naar de COROP-regio's zien we op basis van de huidige migratietrend dat deze in elke regio een sterk positief effect heeft. In alle drie de regio's verwachten we een huishoudenstoename tot en met 2030 en in Noord- en Midden-Limburg zet deze toename ook tot 2050 nog door. In Zuid-Limburg zien we ook bij het doortrekken van de huidige migratiestromen een verwachte huishoudensafname na 2030.

Tabel 13: Verwachte huishoudensontwikkeling provincie Limburg naar COROP-regio's volgens huidige migratietrend, 2024-2050

COROP-regio's	Stand 2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
Noord-Limburg	131.650	+9.080 (+7%)	+16.115 (+12%)	+19.580 (+15%)
Midden-Limburg	111.620	+6.175 (+6%)	+9.795 (+9%)	+10.680 (+10%)
Zuid-Limburg	301.365	+2.720 (+1%)	-2.540 (-1%)	-11.130 (-4%)

Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

6.3 Primos2024: -37.190 huishoudens tot 2050

Een andere huishoudensprognose die landelijk wordt gehanteerd, is de Primos-prognose van het ABF. Deze wordt onder andere gebruikt om de landelijke woningbouwopgave te berekenen en is net zoals de Progneff-prognose gebaseerd op demografische trends en historische migratiestromen. In deze paragraaf tonen we de verwachte huishoudensontwikkeling van de meest actuele versie van deze prognose (Primos2024).

Primos2024: met name sterkere afname verwacht van jongeren en gezinnen
In de periode 2024 tot 2050 verwacht ook de Primos2024-prognose een afname van het aantal huishoudens in de provincie Limburg. In totaal betreft dit -12.380 huishoudens tot 2041 (-2%) en -37.190 huishoudens tot 2050 (-7%). Er wordt dus een sterke huishoudensafname na 2040 verwacht net als in de Progneff-prognose. De grootste verschillen met de Progneff-prognose zien we in de jongste leeftijdsgroepen. Zowel het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en het aantal gezinnen neemt volgens de Primos-prognose fors sterker af. Dit lijkt sterk af te hangen van de mate waarin met name studentensteden (buitenlandse) jongeren aantrekken en weten vast te houden. Daarentegen zien we juist een sterkere toename van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar terug. Dat hangt samen met de extramuralisering van ouderenzorg waar de nieuwste Primos-prognose rekening mee houdt. Dit houdt in dat oudere huishoudens langer zelfstandig thuis zullen moeten blijven wonen in de toekomst. Dit resulteert in meer reguliere huishoudens in de oudste doelgroep.

Tabel 14: Verwachte huishoudensontwikkeling provincie Limburg naar doelgroepen volgens Primos2024, 2024-2050

Doelgroepen	Stand 2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
A&S tot 35 jaar	77.305	-6.090 (-8%)	-18.215 (-24%)	-23.765 (-31%)
Gezinnen	155.505	-7.745 (-5%)	-13.245 (-9%)	-17.325 (-11%)
A&S 35 tot 55 jaar	64.780	+3.330 (+5%)	+8.820 (+14%)	+1.610 (+2%)
A&S 55 tot 75 jaar	162.595	-7.600 (-5%)	-33.810 (-21%)	-45.365 (-28%)
A&S >75 jaar	88.230	+19.625 (22%)	+44.155 (+50%)	+47.755 (+54%)
Overig	2.375	-155 (-7%)	-85 (-4%)	-100 (-4%)

Totaal	**550.790**	**+1.365 (0%)**	**-12.380 (-2%)**	**-37.190 (-7%)**

Bron: Primos2024. Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

Primos2024: met name huishoudensafname in Zuid-Limburg sterker dan volgens Progneff2023
We splitsen de huishoudensontwikkeling ook voor dit scenario uit naar de COROP-regio's in de provincie Limburg. Hieruit blijkt dat met name de huishoudensafname in Zuid-Limburg sterker is volgens de Primos2024-prognose. Ook in Noord-Limburg zien we een minder positieve huishoudensontwikkeling terug. In Midden-Limburg is de Primos2024-prognose juist iets positiever.

Tabel 15: Verwachte huishoudensontwikkeling provincie Limburg naar COROP-regio's volgens Primos2024, 2024-2050

COROP-regio's	Stand 2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
Noord-Limburg	132.485	+4.195 (+3%)	+5.345 (+4%)	+3.185 (+2%)
Midden-Limburg	112.295	+2.400 (+2%)	+2.405 (+2%)	-715 (-1%)
Zuid-Limburg	306.010	-5.225 (-2%)	-20.130 (-7%)	-39.665 (-13%)

Bron: Primos2024. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

6.4 WLO-Hoog: +45.365 huishoudens tot 2050

Een laatste scenario dat we doorrekenen is gebaseerd op een bestaand scenario van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) uit 2020. Dit betreft het WLO-Hoog-scenario. Dit scenario is door het PBL ontwikkeld ten behoeve van de invoer van de mobiliteitsmodellen van Rijkswaterstaat. Deze doet echter ook uitspraken over de verwachte huishoudensontwikkeling in regio's en is daarmee relevant en toepasbaar in dit onderzoek. Met name het WLO-Hoog-scenario is daarbij interessant. Dit scenario toont namelijk een relatief sterke huishoudensgroei tot 2050 en deze sluit daarmee goed aan op de bestaande ambities van Limburg Centraal. Het bestaan van dit scenario geeft geen zekerheid over het realisme ervan. De uitwerking van dit scenario in deze rapportage is dan ook enkel bedoeld om meer richting mee te geven over wat een dergelijk hoge huishoudensgroei betekent voor de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de provincie Limburg.

WLO-Hoog: in periode 2024 tot 2050 in totaal +45.365 huishoudens, sterke instroom vanuit binnen- en buitenland zorgt voor meer jonge huishoudens
De WLO-Hoog verwacht een totaal aantal van 590.000 huishoudens in de provincie Limburg in 2050. Dat aantal is het uitgangspunt van onze doorrekening. Wanneer dit werkelijkheid wordt, betekent dit dat er in totaal 45.365 extra huishoudens in Limburg wonen dan nu het geval is. Redenen voor deze huishoudensgroei liggen dan voornamelijk in een hogere bevolkingstoename van Nederland als geheel en een sterke economische groei mede als gevolg daarvan.

Een sterkere huishoudensgroei in Limburg zal door verhuizingen vanuit binnen- en buitenland moeten plaatsvinden. Een hoger aantal geboorten ligt in ieder geval de komende jaren namelijk niet in de lijn der verwachting. Om die reden hebben we de extra huishoudensgroei volgens de WLO-Hoog naar doelgroepen opgedeeld op basis van de huidige migratiestromen. Dat betekent dat een hogere instroom van huishoudens met name plaatsvindt door jongeren en gezinnen. De doelgroepen die nu ook voornamelijk van buiten de provincie naar Limburg verhuizen. De extra groei plussen we daarmee op bovenop het trendscenario dat we uitgewerkt hebben. In totaal leidt dit tot een sterke extra toename van het aantal gezinnen (+20%) en alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar (+6%) en neemt met name het aantal jongeren minder sterk af (-5%) ten opzichte van het trendscenario. Voor het totaalbeeld geldt dat de WLO-Hoog met name in de eerste jaren tot en met 2030 een hogere groei verwacht. Om dat mogelijk te kunnen maken, is een hogere woningbouwopgave al op zeer korte termijn noodzakelijk.

Tabel 16: Verwachte huishoudensontwikkeling provincie Limburg naar doelgroepen volgens doorrekening WLO-Hoog, 2024-2050

Doelgroepen	Stand 2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
A&S tot 35 jaar	73.735	+5.965 (+8%)	-2.545 (-3%)	-3.840 (-5%)
Gezinnen	156.385	+6.390 (+4%)	+19.735 (+13%)	+30.655 (+20%)
A&S 35 tot 55 jaar	63.025	+4.410 (+7%)	+6.045 (+10%)	+3.565 (+6%)
A&S 55 tot 75 jaar	161.720	-1.280 (-1%)	-26.070 (-16%)	-33.860 (-21%)
A&S >75 jaar	87.550	+18.585 (+21%)	+43.900 (+50%)	+48.900 (+56%)
Overig	2.220	+60 (+3%)	-25 (-1%)	-60 (-3%)
Totaal	**544.635**	**+34.130 (+6%)**	**+41.050 (+8%)**	**+45.365 (+8%)**

Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), PBL (2020). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

WLO-Hoog: huishoudensgroei mogelijk in alle regio's

We hebben de extra huishoudensgroei bovenop het trendscenario naar rato over de COROP-regio's verdeeld. Wanneer dat het geval is, betekent dit dat in alle regio's een huishoudensgroei mogelijk is. Ook in Zuid-Limburg zien we dan namelijk tot 2050 een lichte huishoudensgroei ontstaan (+1%). De groei is ook dan echter nog beduidend sterker in Noord- en Midden-Limburg, zowel in relatieve als absolute aantallen.

Tabel 17: Verwachte huishoudensontwikkeling provincie Limburg naar COROP-regio's volgens doorrekening WLO-Hoog, 2024-2050

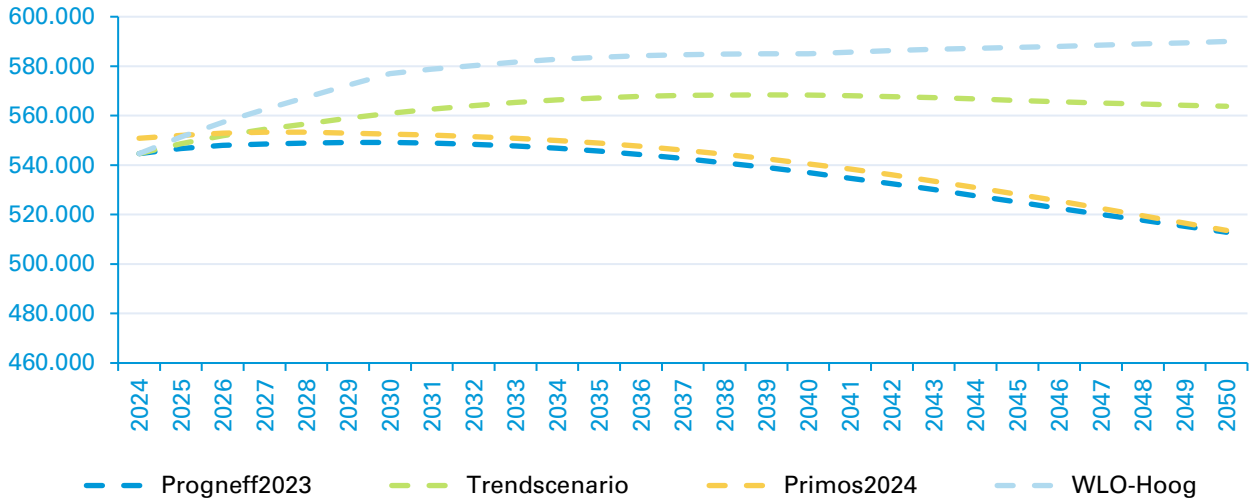
COROP-regio's	Stand 2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
Noord-Limburg	131.650	+12.985 (+10%)	+20.395 (+15%)	+25.925 (+20%)
Midden-Limburg	111.620	+9.500 (+9%)	+13.420 (+12%)	+16.060 (+14%)
Zuid-Limburg	301.365	+11.650 (+4%)	+7.235 (+2%)	+3.380 (+1%)

Bron: Progneff2023. CBS Microdata (2024, cijfers 2018-2022), PBL (2020). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

6.5 Vergelijking scenario's: met name sturing in jonge doelgroepen mogelijk

We maken tenslotte een vergelijking tussen de vier scenario's die we hiervoor hebben geschetst. Deze geven namelijk een bandbreedte weer waarin de onzekerheid rond migratie en daaraan samenhangende economische ontwikkelingen wordt weergegeven. Hieronder tonen we deze bandbreedte voor de totale huishoudensontwikkeling in de periode 2024 tot 2050. Uiteraard is het ook mogelijk dat de huishoudensontwikkeling nog buiten deze bandbreedte plaatsvindt. Bijvoorbeeld in het geval van afwijkende economische ontwikkelingen.

Figuur 26: Verwachte huishoudensontwikkeling op basis van vier scenario's



Bron: Prognoff2023, Primos2024, PBL (2020), CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Omvang jongeren meest volatiel, sterk afhankelijk van ontwikkelingen op arbeids- en woningmarkt

In onderstaande tabel hebben we de ontwikkeling van de doelgroepen in een bandbreedte weergegeven. Hierbij laten we telkens de meest negatieve ontwikkeling zien ten opzichte van de meest positieve ontwikkeling. Daarmee tonen we de mate waarin de toekomstige omvang van een doelgroep onzeker is. Hierin valt op dat de bandbreedte van met name jongeren en gezinnen zeer breed is. Daartegenover zien we dat het aantal ouderen juist relatief goed te voorspellen lijkt. Dit komt doordat deze doelgroep sowieso niet vaak verhuist en wanneer ze dit wel doen, dan doen ze dit hoofdzakelijk binnen de eigen gemeente.

Tabel 18: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2050 in bandbreedte naar doelgroepen

Doelgroepen	Bandbreedte 2024-2041	Bandbreedte 2024-2050
A&S tot 35 jaar	-18.215 (-24%) tot -2.545 (-3%)	-23.765 (-31%) tot-3.840 (-5%)
Gezinnen	-13.245 (-9%) tot +19.735 (+13%)	-17.325 (-11%) tot +30.655 (+20%)
A&S 35 tot 55 jaar	-745 (-1%) tot +8.820 (+14%)	-7.240 (-11%) tot +3.565 (+6%)
A&S 55 tot 75 jaar	-33.810 (-21%) tot -26.070 (-16%)	-45.900 (-28%) tot -33.860 (-21%)
A&S >75 jaar	+40.875 (+47%) tot +44.155 (+50%)	+42.475 (+49%) tot +48.900 (+56%)
Overig	-85 (-4%) tot -25 (-1%)	-100 (-4%) tot -60 (-3%)
Totaal	**-12.380 (-2%) tot +41.050 (+8%)**	**-37.190 (-7%) tot +45.365 (+8%)**

Bron: Prognoff2023, Primos2024, PBL (2020), CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijftallen.

Bandbreedte per regio geeft indicatie, maar er is schuifruimte tussen regio's

De verdeling naar regio's toont een verwachte inschatting op basis van huidige migratiestromen en woon-werkverkeer. Door middel van aantrekkelijke nieuwbouw kunnen huishoudens echter ook voor een woning in nabijgelegen gemeenten/regio's kiezen. Hierdoor kan de gerealiseerde huishoudensontwikkeling in de ene regio hoger uitvallen en in een andere regio tegelijkertijd lager.

Tabel 19: Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2050 in bandbreedte naar regio's

COROP-regio's	Bandbreedte 2024-2041	Bandbreedte 2024-2050
Noord-Limburg	+5.345 (+4%) tot +20.395 (+15%)	+3.185 (+2%) tot +25.925 (+20%)
Midden-Limburg	+2.215 (+2%) tot +13.420 (+12%)	-915 (-1%) tot +16.060 (+14%)
Zuid-Limburg	-20.130 (-7%) tot +7.235 (+2%)	-39.665 (-13%) tot +3.380 (+1%)

Bron: Progneff2023, Primos2024, PBL (2020), CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

7. Kwalitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk is de toekomstige kwalitatieve woonbehoefte in beeld gebracht. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten. Zowel op basis van woonwensen (WoON2021, landelijke enquête naar woonwensen van huishoudens) als verhuisgedrag (CBS Microdata) naar twee scenario's die we vaker hebben uitgewerkt: Progneff2023 en het trendscenario. Hiermee brengen we in beeld binnen op welke segmenten de meeste marge en onzekerheden zitten op basis van de migratiestromen naast de behoefte die vanuit de huidige eigen inwoners ontstaat.

7.1 Kwalitatieve woonbehoefte op basis van Stec doorstroommodel

De verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen en de bestaande woningvoorraad per gemeente en regio in de provincie Limburg vormen de basis om de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in. Hiermee berekenen we op basis van de kenmerken van de demografie en woningmarkt aan welke type woningen de komende jaren behoefte dan wel overschot bestaat. We houden hierbij rekening met de verhuisgeneigdheid, woonwensen en het verhuisgedrag van de doelgroepen die nu en in de toekomst naar verwachting in de provincie Limburg zullen wonen. Dit doorstromingsprincipe houdt er rekening mee dat een deel van de woningzoekenden ook goed kan landen in de bestaande voorraad. We gebruiken daarvoor de landelijke WoON-enquête (woonwensen) en CBS Microdata (verhuisgedrag). In onderstaand tekstkader lichten we het Stec-Doorstroommodel verder toe.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoefte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen
Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden hiervoor 31 doelgroepen op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en woonmilieu. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de gemeenten in de provincie Limburg.

Door confrontatie huidige woonsituatie met woonwensen én verhuisgedrag ontstaat opgave
Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbod-confrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in de provincie Limburg
Op basis van CBS Microdata hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in de provincie Limburg. Dit zorgt ervoor dat de woningbehoefte op

basis van daadwerkelijk verhuisgedrag voor een groot deel gebaseerd is op de verhuizingen zoals ze daadwerkelijk in de gemeente hebben plaatsgevonden in de periode 2019 t/m 2021.

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad
Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren.

Uitkomsten telkens weergegeven op basis van scenario's en woonwens of verhuisgedrag
We tonen de uitkomsten uit het Stec-Doorstroommodel in dit hoofdstuk voor verschillende prijssegmenten in het tijdvak 2024-2040 op provincieniveau. Voor de perioden t/m 2030 en tot 2050 en per regio staan er uitkomsten in de bijlagen. We maken in onze figuren telkens de vergelijking tussen de scenario's. Om het overzicht te behouden werken we dit in de basis uit voor het Progneff2023-scenario en het trendscenario. Deze vergelijking passen we vaker toe in de provincie Limburg. Daarnaast zorgen we er zo voor dat bijvoorbeeld verschillen in behoefte op basis van woonwensen en verhuisgedrag goed leesbaar zijn. De behoefte die we tonen is de netto uitbreidingsvraag. Wanneer dus woningen in een segment gesloopt worden, betekent dit dat de vraag naar dit type woningen in de nieuwbouw hoger uitvalt.

Disclaimer: optelling totaal overschot en totaal tekort zijn anders per schaalniveau

In ons onderzoek is de woningbehoefte berekend op gemeenteniveau. De behoefte per regio en provincie is daar een optelling van. Dit telt op tot de vraag naar de diverse woningtypen. Uiteindelijk hebben we ook op zowel regio- als provincieniveau een optelling gemaakt naar totale overschotten en tekorten. Het totaal aan tekorten naar regio's is niet gelijk aan het totale tekort op provincieniveau. Dit komt doordat het voor kan komen dat een behoefte aan een woningtype in de ene regio een overschot is en een andere regio een tekort. Dit effent elkaar uit waardoor op provincieniveau een andere verhouding tussen tekorten en overschotten kan ontstaan. Zowel de optelsom van de woningbehoefte naar woningtypen als de totale woningbehoefte tellen we op, op de verschillende schaalniveaus.

7.2 Woningbehoefte op hoofdlijnen

Progneff2023: vergrijzing en huishoudenskrimp leiden tot overschotten in grondgebonden segment
Volgens de Progneff2023 zal het aantal huishoudens in de periode na 2030 afnemen, waarbij tegelijkertijd sprake is van een vergrijzing van de bevolking. Dit heeft een verandering van woningbehoefte als gevolg. Oudere huishoudens hebben vaker behoefte aan een woning die is aangepast aan een verminderde mobiliteit, denk hierbij aan nultredenwoningen. Deze woningen kunnen zowel grondgebonden als in de vorm van appartementen (met lift) gerealiseerd worden. De vergrijzing is daarmee terug te zien in de woningbehoefte. Naar nultredenwoningen in alle prijssegmenten wordt een toenemende vraag verwacht. Hierdoor is er voor dit type een bouwopgave ondanks de verwachte huishoudensafname.

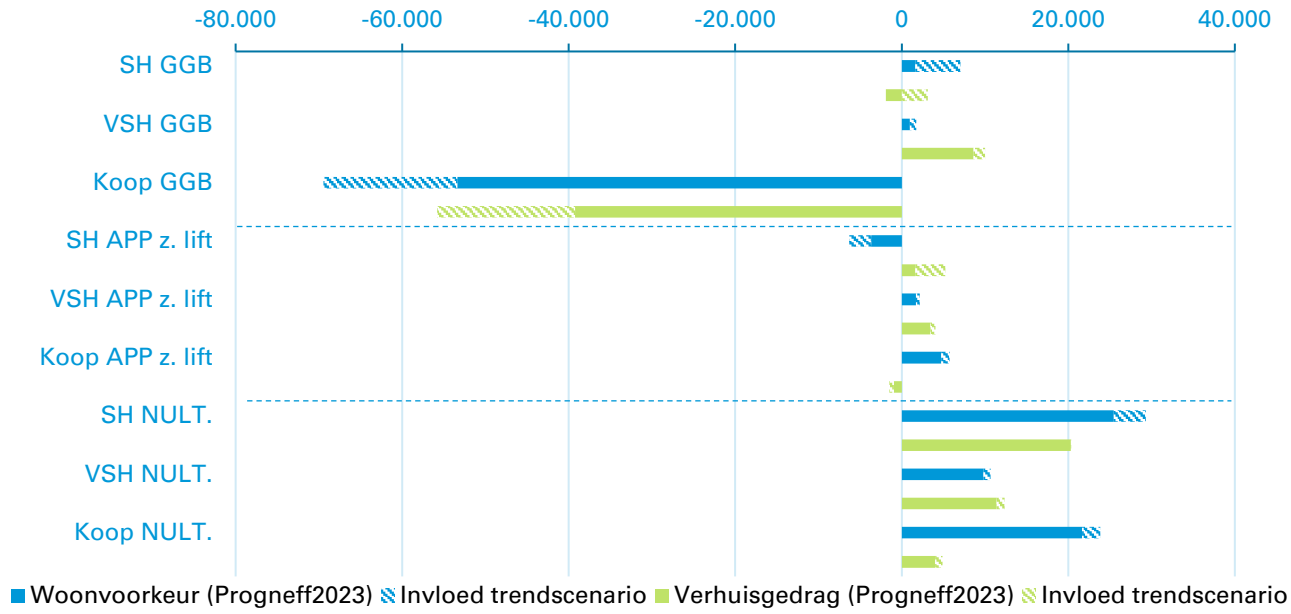
In het basisscenario valt verder vooral het grote overschot aan grondgebonden koopwoningen op. Dit woningtype is nu nog veel voorkomend in de regio, maar is meer in trek bij huishoudenstypen waarvan we volgens de Progneff2023 een afname kunnen verwachten. Dit betreft bijvoorbeeld gezinnen en alleenstaanden en stellen tot 55 jaar. Daarnaast komt dit woningtype vrij als ouderen weten te verhuizen

naar een nultredenwoning. Om overschotten te beperken, kan er daarom ook voor gekozen worden een deel van behoefte aan nultredenwoningen in te vullen door de bestaande reguliere grondgebonden woningvoorraad aan te passen naar hun wensen. Bijvoorbeeld door een traplift te installeren of de woning drempelvrij te maken.

Trendscenario: inkomende verhuizingen kunnen overschotten beperken, maar opgave blijft

Wanneer we de extra instroom van binnenlandse en buitenlandse migranten uit de afgelopen jaren doortrekken naar de toekomst, zien we een invloed op de woningbehoefte terug. Dit is het gearceerde deel in de figuren hierna. We zien dat deze migratie met name een invloed heeft op grondgebonden koopwoningen. Dit komt doordat nieuwe huishoudens die buiten-regionaal en buiten-provinciaal verhuizen relatief jong zijn. Deze huishoudens hebben vaker de voorkeur om in een grondgebonden koopwoning te wonen. Deze verjonging zorgt er dus voor dat het verwachte overschot aan grondgebonden koopwoningen kleiner is. De behoefte aan nultredenwoningen neemt slechts beperkt toe. Dit komt doordat deze behoefte met name voortkomt vanuit de huishoudens die al in de provincie Limburg wonen. Ouderen verhuizen immers minder vaak buiten-regionaal.

Figuur 27: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de provincie Limburg, o.b.v. Progneff2023 (niet-gearceerd) en invloed trendscenario (gearceerd)



Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Tabel 20: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de provincie Limburg, o.b.v. Prognoff2023 en trendscenario

Woningtype	Woonvoorkeur		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Trendscenario	Basisscenario	Trendscenario
SH GGB	+1.620	+7.045	-1.925	+3.145
VSH GGB	+955	+1.760	+8.605	+10.015
Koop GGB	-69.440	-53.390	-55.805	-39.220
SH APP z. lift	-6.335	-3.675	+1.620	+5.260
VSH APP z. lift	+1.690	+2.175	+3.445	+4.060
Koop APP z. lift	+4.730	+5.735	-1.470	-970
SH NULT	+25.460	+29.295	+20.300	+23.895
VSH NULT	+9.830	+10.650	+11.390	+12.360
Koop NULT	+21.660	+23.830	+4.010	+4.875
Totaal	**-9.830**	**+23.420**	**-9.830**	**+23.420**
Totaal overschot	*-75.775*	*-57.065*	*-59.200*	*-40.190*
Totaal tekort	*+65.940*	*+80.495*	*+49.370*	*+63.610*

Bron: Prognoff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

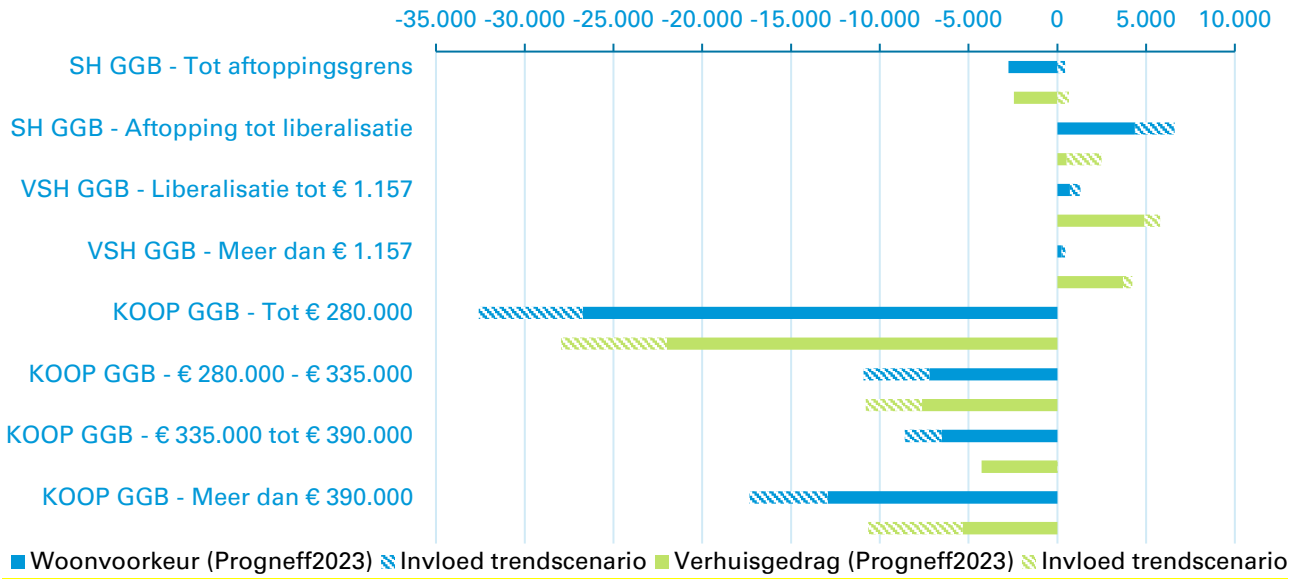
7.3 Woningbehoefte naar woningtypen en prijssegmenten

De woningbehoefte voor de provincie Limburg hebben we verder uitgewerkt naar prijssegmenten (grondgebonden, appartement zonder lift en nultreden), die we hieronder per woningtype hebben uitgelicht.

Overschotten in grondgebonden segment afhankelijk van bestaande woningvoorraad en verhuisbewegingen

In welke prijssegmenten het overschot aan grondgebonden woningen landt, is voor een groot deel afhankelijk van de woningen die op dit moment al in de regio staan en door wie deze nu bewoond worden. Op basis van recente woningprijzen resulteert dit met name in een overschot in het goedkope koopsegment tot € 280.000. We zien dat nog een relatief groot deel van de koopwoningvoorraad een WOZ-waarde lager dan € 280.000 had in 2024 en dan met name in Zuid-Limburg waar het verwachte overschot aan dit woningtype het grootst is door de sterkere huishoudensafname. Daarnaast zien we dat veel ouderen op dit moment juist in deze goedkopere koopwoningen wonen. Wanneer zij in de toekomst een verhuizing maken naar een nultredenwoning komt dan dus juist dit woningtype vrij. Tegelijkertijd is dit overschot naar prijssegmenten zeer afhankelijk van verdere prijsontwikkelingen. Indien de prijzen op de woningmarkt toenemen, dan zal het overschot aan grondgebonden koopwoningen ook in een ander prijssegment plaatsvinden.

Figuur 28: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2024-2041 in de provincie Limburg

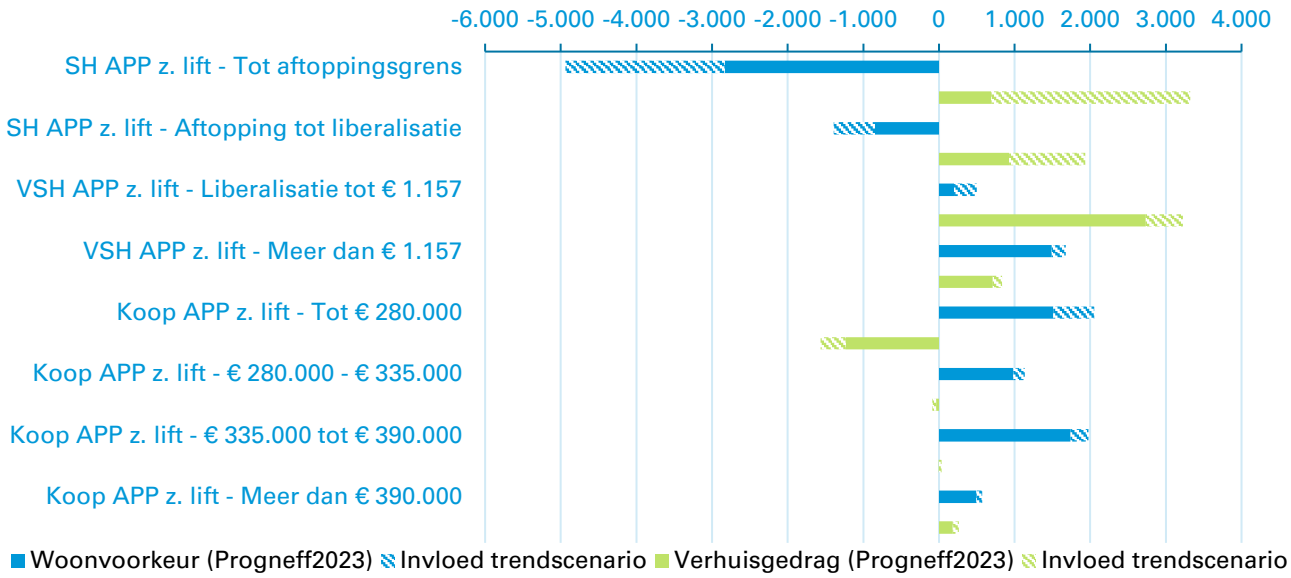


Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Appartementen zonder lift enkel gewenst in bestaande voorraad en bij transformatieopgaven

We zien dat er aan appartementen zowel overschotten als tekorten ontstaan. Hierbij ontstaan volgens de woonwensen met name overschotten in het sociale huursegment. Appartementen zonder lift komen namelijk vooral in dit segment voor. Op basis van verhuisgedrag zien we juist een vraag ontstaan. Dit verschil komt doordat weinig huishoudens nadrukkelijk een voorkeur uitspreken voor dit woningtype, maar dat door de huidige woningmarkt toch relatief veel huishoudens genoodzaakt zijn deze verhuisstap te maken. Dit is daarmee waarschijnlijk een secundaire woonwens. Met name bij jongere huishoudens zien we dit terug. Zij geven vaker de voorkeur aan een grondgebonden sociale huurwoning of koopwoning, maar kunnen die stap (nog) niet maken. Voor de nieuwbouwopgave is dit woningtype minder gewenst. Appartementen zonder lift zijn namelijk zeer moeilijk geschikt te maken voor ouderen en sluiten daardoor slecht aan op de vergrijzing die verwacht wordt. Enkel bij transformatieopgaven waar de installatie van een lift niet mogelijk is, biedt dit woningtype mogelijk uitkomst. Voor sommige doelgroepen kunnen dit immers wel passende woningen zijn.

Figuur 29: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2024-2041 in de provincie Limburg

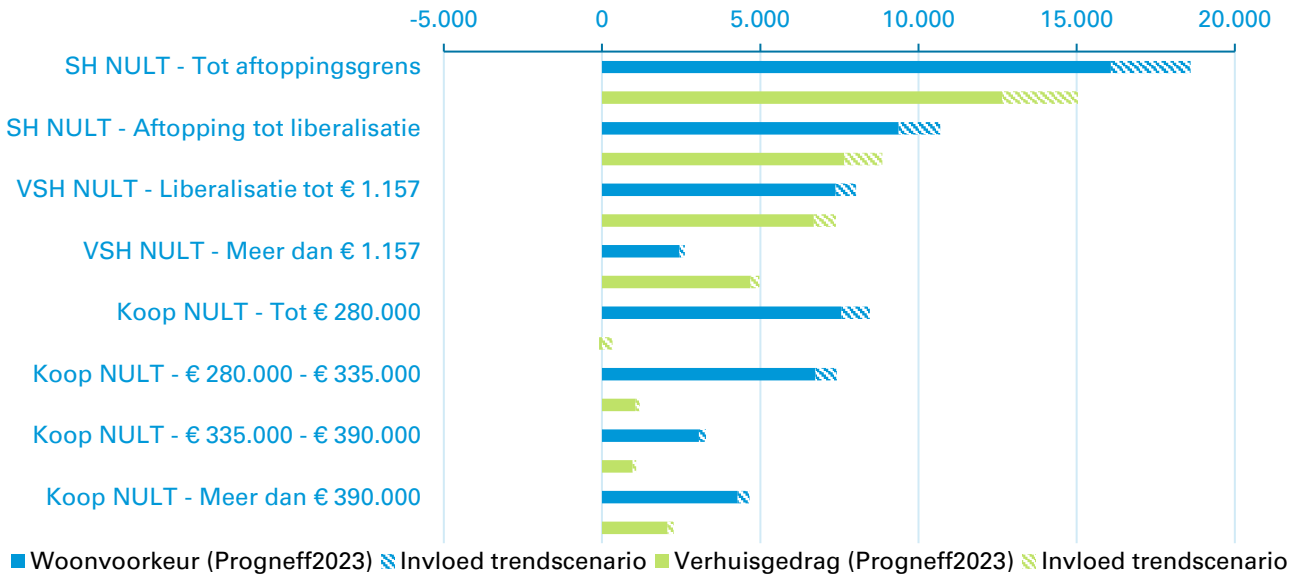


Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Zeer uiteenlopende vraag naar nultredenwoningen, daarom divers nieuwbouwaanbod gewenst

Tenslotte zien we dat de vraag naar nultredenwoningen sterk uiteenloopt in eigendomssituatie (huur/koop) en in betaalbaarheid. Er ontstaat volgens ons Stec Doorstroommodel naar alle typen nultredenwoningen een behoefte. Dit komt door de sterke mate van vergrijzing in de provincie Limburg. Wel valt de relatief grote vraag op naar betaalbare woningtypen. We zien dat veel oudere huishoudens een laag inkomen hebben en daardoor de stap naar een sociale huurwoning kunnen maken. Zowel woonwensen als verhuisgedrag laten zien dat ze dit ook zowel wensen als in het verleden hebben gedaan. Een groot deel van deze ouderen woont nu nog in een koopwoning. Doordat vermogen echter niet meetelt in het wel of niet toegewezen krijgen van een sociale huurwoning wordt de stap van een koopwoning naar een sociale huurwoning vaak gemaakt. Dat heeft ook gevolgen voor de prijssegmenten waar in nieuwbouw behoefte aan is.

Figuur 30: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2024-2041 in de provincie Limburg



Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

7.4 Vertaling naar indicatieve bouw- en sloopopgave

We zien in voorgaande figuren een groot theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden woningen ontstaan en tegelijkertijd een behoefte aan nultredenwoningen. Deze behoefte hoeft niet volledig ingevuld te worden door nieuwbouw. Ook de bestaande voorraad biedt door middel van aanpassing en transformatie mogelijkheden. Wanneer hier extra op wordt ingezet, heeft dit gevolgen voor de bouw- en sloopopgave. Zie voor de toelichting hierop bijlage A.

Hieronder schetsen we de gevolgen op de bouw- en sloopopgave als er meer wordt ingezet op het transformeren van bestaande bebouwing en minder op het nieuw bouwen van nultredenwoningen. Of en in welke mate hierop wordt ingezet blijft een beleidskeuze. Het vrijkomen van reguliere grondgebonden woningen biedt immers ook mogelijkheden. In dit onderzoek leidt dit tot een theoretisch overschot, maar, afhankelijk van de woningmarktdruk, kan dit ook leiden tot instroom van extra nieuwe huishoudens naar deze woningen. Deze, vaak relatief betaalbare, koopwoningvoorraad is immers ook aantrekkelijk voor huishoudens van buitenaf. Zeker wanneer ook de banen in de provincie aanwezig zijn.

Wanneer we de methodiek uit bijlage A volgen komen we tot een bouw- en sloopopgave zoals benoemd in onderstaande twee tabellen. Deze zijn opgesteld aan de hand van de behoefte op basis van woonvoorkeuren en aan de hand van de behoefte op basis van verhuisgedrag. Hieruit blijkt dat het theoretisch overschot van grondgebonden koopwoningen teruggedrongen kan worden met circa 6.735 tot 11.755 woningen, indien aanpassing van bestaande woningen gestimuleerd wordt als alternatief voor verhuizingen door ouderen. Resultaat is dan ook dat de vraag naar nultredenwoningen met een zelfde aantal woningen lager uitvalt. Daarbij nogmaals relevant: wanneer ouderen dus blijven wonen in hun huidige woning, komen er ook minder woningen vrij waarnaar nieuwe huishoudens van buiten de provincie Limburg kunnen verhuizen. Dat is dus sterk aan elkaar gerelateerd.

Tabel 21: Indicatieve bouw- en sloopopgave volgens woonvoorkeuren in periode 2024-2041 in de provincie Limburg, o.b.v. Progneff2023 en trendscenario

Woningtype	Woonvoorkeur - behoefte		Woonvoorkeur - opgave	
	Basisscenario	Trendscenario	Basisscenario	Trendscenario
SH GGB	+1.620	+7.045	+1.620	+7.045
VSH GGB	+955	+1.760	+955	+1.760
Koop GGB	-69.440	-53.390	-57.485	-44.165
SH APP z. lift	-6.335	-3.675	-6.335	-3.675
VSH APP z. lift	+1.690	+2.175	+1.690	+2.175
Koop APP z. lift	+4.730	+5.735	+4.730	+5.735
SH NULT	+25.460	+29.295	+18.815	+24.175
VSH NULT	+9.830	+10.650	+7.365	+8.745
Koop NULT	+21.660	+23.830	+18.815	+21.635
Totaal	**-9.830**	**+23.420**	**-9.830**	**+23.420**
Totaal overschot	*-75.775*	*-57.065*	*-63.820*	*-47.840*
Totaal tekort	*+65.940*	*+80.495*	*+53.990*	*+71.270*

Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Tabel 22: Indicatieve bouw- en sloopopgave volgens verhuisgedrag in periode 2024-2041 in de provincie Limburg, o.b.v. Progneff2023 en trendscenario

Woningtype	Verhuisgedrag - behoefte		Verhuisgedrag - opgave	
	Basisscenario	Trendscenario	Basisscenario	Trendscenario
SH GGB	-1.925	+3.145	-1.925	3.145
VSH GGB	+8.605	+10.015	8.605	10.015
Koop GGB	-55.805	-39.220	-46.140	-32.375
SH APP z. lift	+1.620	+5.260	1.620	5.260
VSH APP z. lift	+3.445	+4.060	3.445	4.060
Koop APP z. lift	-1.470	-970	-1.470	-970
SH NULT	+20.300	+23.895	14.715	19.890
VSH NULT	+11.390	+12.360	8.955	10.640
Koop NULT	+4.010	+4.875	2.365	3.755
Totaal	**-9.830**	**+23.420**	**-9.830**	**+23.420**
Totaal overschot	*-59.200*	*-40.190*	*-49.535*	*-33.345*
Totaal tekort	*+49.370*	*+63.610*	*+39.705*	*+56.765*

Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

7.5 Woningbehoefte ouderenhuisvesting

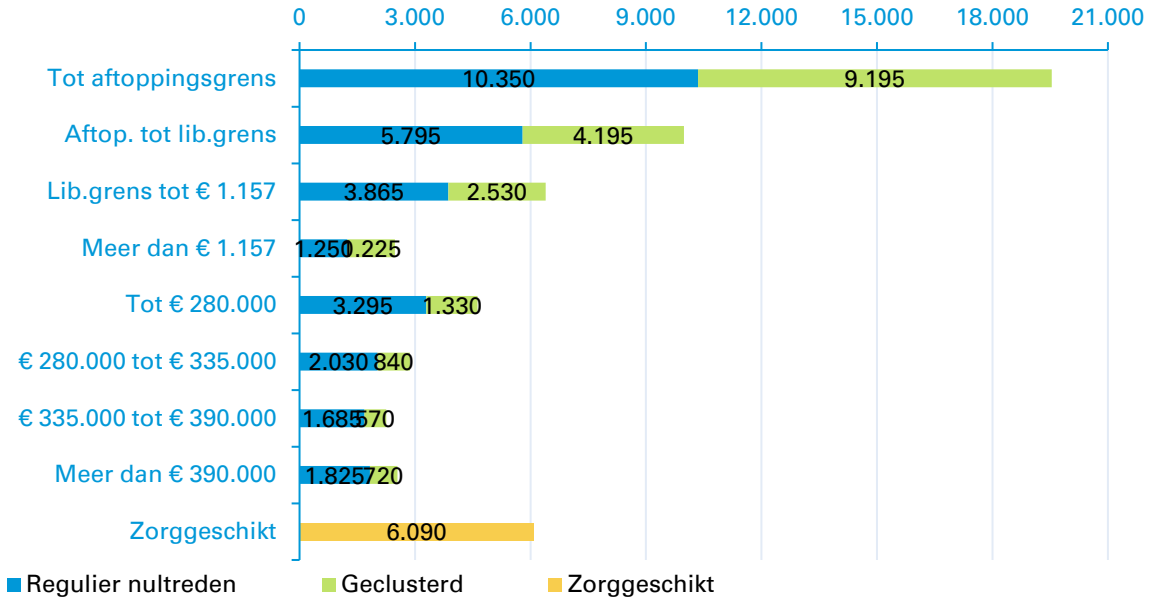
De behoefte aan ouderenhuisvesting is door het Rijk verder gespecificeerd naar drie typen: regulier nultreden, geclusterd wonen en zorggeschikt wonen. In dit onderzoek splitsen we de behoefte vanuit de 65+ doelgroep naar nultredenwoningen (onderdeel van bovenstaande figuur) verder uit naar regulier nultreden en geclusterd wonen op basis van woonwensen. Deze komt niet volledig overeen met de hiervoor genoemde cijfers. Zo kunnen ook jongere huishoudens behoefte hebben aan een nultredenwoning.

Zorggeschikt wonen is bedoeld voor huishoudens/personen met een Wlz-indicatie die zwaardere zorg aan huis nodig hebben. Deze behoefte beredeneren we op basis van de verwachte extramuralisering van ouderenzorg. Deze behoefte is daarmee dan ook geen onderdeel van de hiervoor gepresenteerde reguliere woningbehoefte. Ook maakt deze nog geen onderdeel uit van de huidige Progneff2023. Deze dienen dus 'opgeplust' te worden bij de eerder getoonde kwantitatieve woningbehoefte.

Voorkeur voor geclusterd wonen vaak afhankelijk van zelfredzaamheid

We zien dat de voorkeur voor regulier nultreden of geclusterd wonen sterk afhankelijk is van de mate van mobiliteitsbeperking (afhankelijk van leeftijd) en de bestedingsmogelijkheden (afhankelijk van inkomen) van huishoudens. Tezamen vormt dit de zelfredzaamheid. Hoe zelfredzamer huishoudens zijn, des te meer genoegen ze nemen met een ouderenwoning onafhankelijk van verdere voorzieningen (geclusterd wonen). Dit zorgt er daarmee voor dat de vraag naar geclusterd wonen met name landt in het sociale huursegment. In het duurdere koopsegment zien we meer vraag naar reguliere nultredenwoningen terug.

Figuur 31: Woningbehoefte 65+ aan ouderenhuisvesting in de provincie Limburg, 2024-2041



Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

7.6 Confrontatie woningbehoefte met plancapaciteit

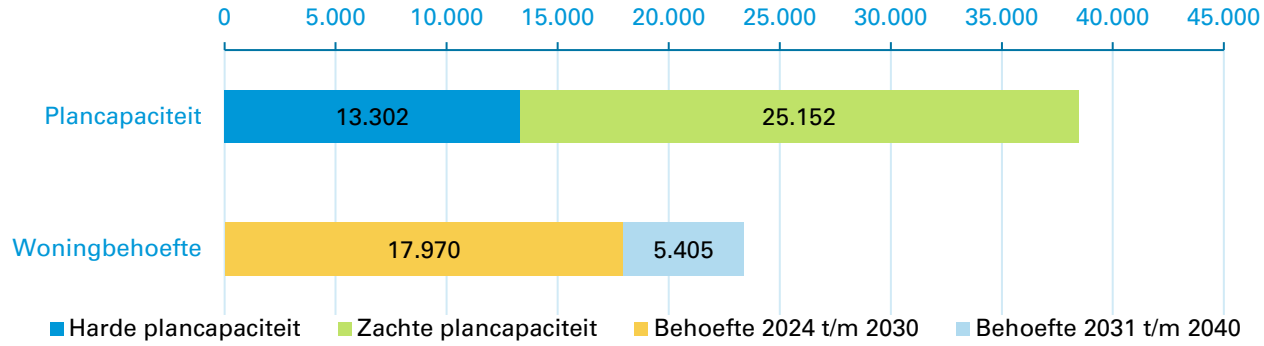
Om goed in te kunnen schatten in welke mate aanpassingen of aanvullingen van plannen nodig zijn, confronteren we in dit onderzoek de door ons berekende woningbehoefte met de huidige plannen. We maken daarbij de confrontatie met het trendscenario. Wij schatten in dat dit op dit moment het meest realistische scenario is voor de komende jaren gezien de vervangingsvraag op de arbeidsmarkt die ook de komende jaren zal blijven bestaan.

Plancapaciteit voorziet kwantitatief ruim aan woningbehoefte tot en met 2040

Op dit moment zijn er plannen voor de netto toevoeging van 38.470 woningen. Hiervan zijn 29.725 woningen gepland om toe te voegen in de periode tot en met 2030 en 8.745 woningen gepland in de periode na 2030. In het trendscenario hebben wij berekend dat tot en met 2040 een netto woningbehoefte ontstaat naar 23.375 woningen. Dit zou betekenen dat de huidige plancapaciteit kwantitatief op dit moment ruim volstaat. Hier zijn nog wel een paar kanttekeningen bij te maken.

Sowieso bevinden veruit de meeste geplande woningen (65%) zich op dit moment in plannen met een zachte planstatus. Hiervan is dus nog niet zeker of en wanneer deze plannen daadwerkelijk tot uitvoering worden gebracht. 13.300 woningen bevinden zich in plannen met een harde planstatus. Hiervan lijkt de uitvoering dus zekerder. Dit aantal is nog wel lager dan waar tot en met 2030 behoefte aan wordt verwacht in het trendscenario (+17.970 woningen).

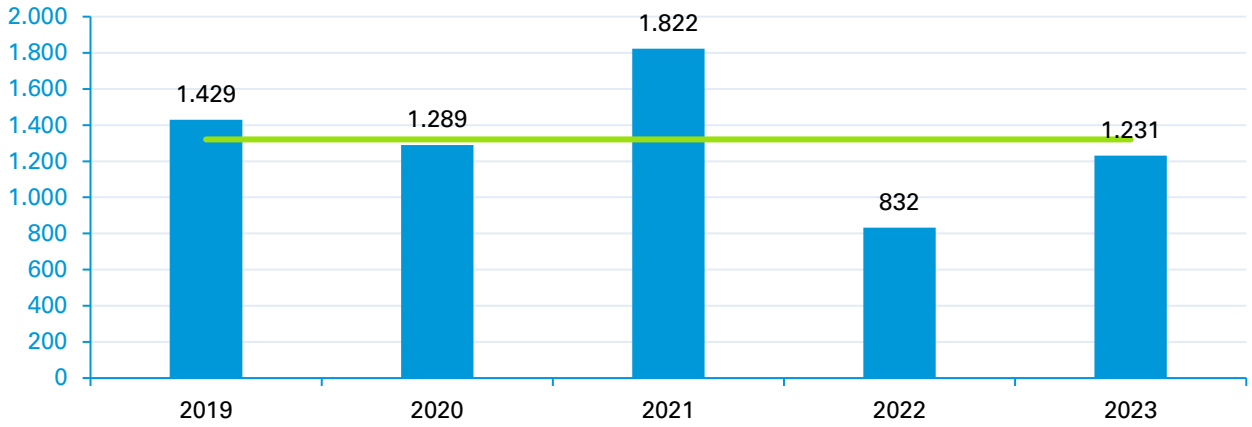
Figuur 32: Confrontatie plancapaciteit met kwantitatieve woningbehoefte trendscenario



Bron: PCM provincie Limburg (31-12-2023). Woningbehoefteonderzoek Stec Groep (2024).

Hiernaast zien we dat er op dit moment 4.510 woningen in de plancapaciteit staan om gesloopt te worden. Het is de vraag in hoeverre dit aantal ook voor de langere termijn al is ingevuld. Hiervoor kijken we enkele jaren terug. Zo blijkt dat in de afgelopen vijf jaar gemiddeld 1.320 woningen per jaar zijn gesloopt in de provincie Limburg. Het is niet zeker dat een dergelijk aantal ook de komende jaren wordt gehaald, maar ook als de helft van dit aantal tot en met 2040 jaarlijks wordt gesloopt, dan betreft dit in totaal 11.220 woningen. Duidelijk meer dan de 4.510 woningen die nu in de plancapaciteit voor onttrekking zijn opgenomen.

Figuur 33: Onttrokken woningen aan woningvoorraad Provincie Limburg, 2019-2023



Bron: CBS (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Groot aandeel betaalbare woningen in planvoorraad, sluit aan op Woondeal en onderzoek

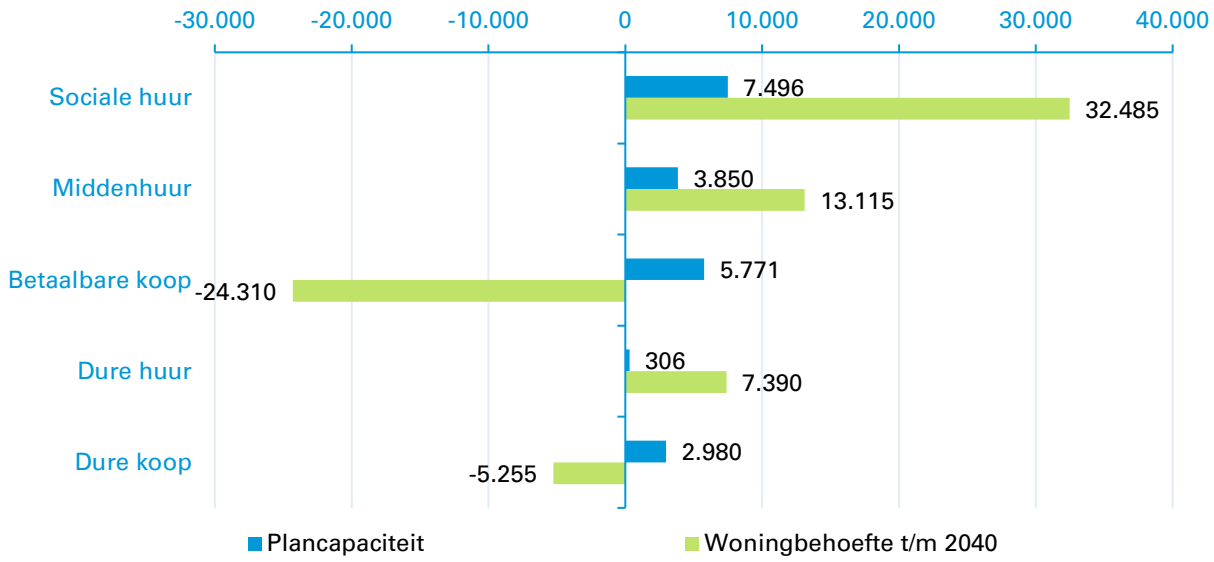
We hebben de huidige plancapaciteit ook kwalitatief vergeleken met de door ons berekende woningbehoefte. Hieruit blijkt allereerst dat 84% van alle geplande netto toevoegingen in de provincie Limburg bestaat uit betaalbare woningen. Dit zijn sociale huur-, middenhuur- of betaalbare koopwoningen tot de in 2023 geldende betaalbaarheidsgrens van € 355.000. Dit sluit goed aan op de huidige afspraken in de Woondeal, waarin een minimum van 2/3de betaalbare woningen is afgesproken. Daarnaast sluit het ook goed aan op de uitkomsten van ons onderzoek. Op basis van de bestaande woningvoorraad, verwachte huishoudensontwikkelingen, woonwensen en verhuisgedrag komen wij namelijk uit op een aanvullende behoefte aan betaalbare woningen van 91%.

Vraag naar huurwoningen relatief groot door vergrijzing, juist overschot aan koopwoningen

Onderscheid makend naar de verschillende prijscategorieën valt het een en ander op. Zo zien we in onderstaande figuur terug dat ons woningbehoefteonderzoek leidt tot een overschot aan betaalbare koopwoningen. Dit zijn reguliere grondgebonden koopwoningen die hoofdzakelijk door ouderen worden achtergelaten. De aanwas van nieuwe doelgroepen is in het trendscenario nog onvoldoende om dit overschot volledig in te vullen.

Tegelijkertijd zien we juist een sterke behoefte aan huurwoningen terug. Dit komt enerzijds doordat de koopwoningmarkt voor veel starters en (gewenste) doorstromers uit de huurwoningmarkt niet meer betaalbaar is, hierdoor verhuizen zij nu vaak naar een huurwoning of blijven ze langer in dit segment zitten. Prijsontwikkelingen op de koopwoningmarkt spelen daardoor een belangrijke rol. Anderzijds zien we dat ouderen die verhuizen vaak de stap maken van een grondgebonden koopwoning naar een sociale huurappartement. Doordat deze doelgroep met name toeneemt de komende jaren, zien we van deze verhuisbeweging een sterk effect in de behoefte terug. In welke mate deze verhuisstap ook in de toekomst gemaakt wordt, is echter ook afhankelijk van de bestedingsmogelijkheden van ouderen in de toekomst en in welke mate er ander aanbod (in vrijesectorhuur- of koopsegment) is.

Figuur 34: Confrontatie plancapaciteit met kwalitatieve woningbehoefte trendscenario



Bron: PMC provincie Limburg (31-12-2023). Woningbehoefteonderzoek Stec Groep (2024).

Confrontatie plancapaciteit met behoefte ouderenhuisvesting

Bij de provincie Limburg is ook informatie uitgevraagd over de geschiktheid van nieuwbouw voor ouderenhuisvesting. In de plancapaciteit wordt immers bijgehouden of woningen als grondgebonden bungalow of appartement met lift worden opgeleverd en of nog intramurale zorgeenheden worden opgeleverd. Op dit moment zijn er plannen voor de bouw van 9.332 woningen geschikt voor personen met mobiliteitsbeperkingen, waarbij de extra behoefte met name vanuit ouderen ontstaat. Van deze woningen

worden 1.090 intramurale woon-zorgeenheden opgeleverd. Deze kunnen ook voldoen aan de extramurale vraag naar zorggeschikt wonen. Verder zijn er 2.204 bungalows gepland en 5.612 appartementen met lift. Die voldoen aan de behoefte aan nultredenwoningen. Daarbij is het van belang dat in ieder geval een deel van deze geplande woningen geclusterd worden opgeleverd. Niet alleen vanuit de woonbehoefte van huishoudens, maar ook vanuit de voordelen die dit geeft voor het leveren van zorg.

We zien dat hiermee het aantal geplande nultredenwoningen nog achterblijft bij de behoefte aan nultredenwoningen vanuit ouderen. Wanneer dit aantal niet verhoogd wordt, zal dit betekenen dat de vraag naar levensloopgeschikt wonen vaker in de bestaande voorraad opgelost moet worden. Dat betekent dan wel dat de zorgvragers ook verspreider over de gemeente wonen en dat investeringen in bestaande voorraad noodzakelijk zijn.

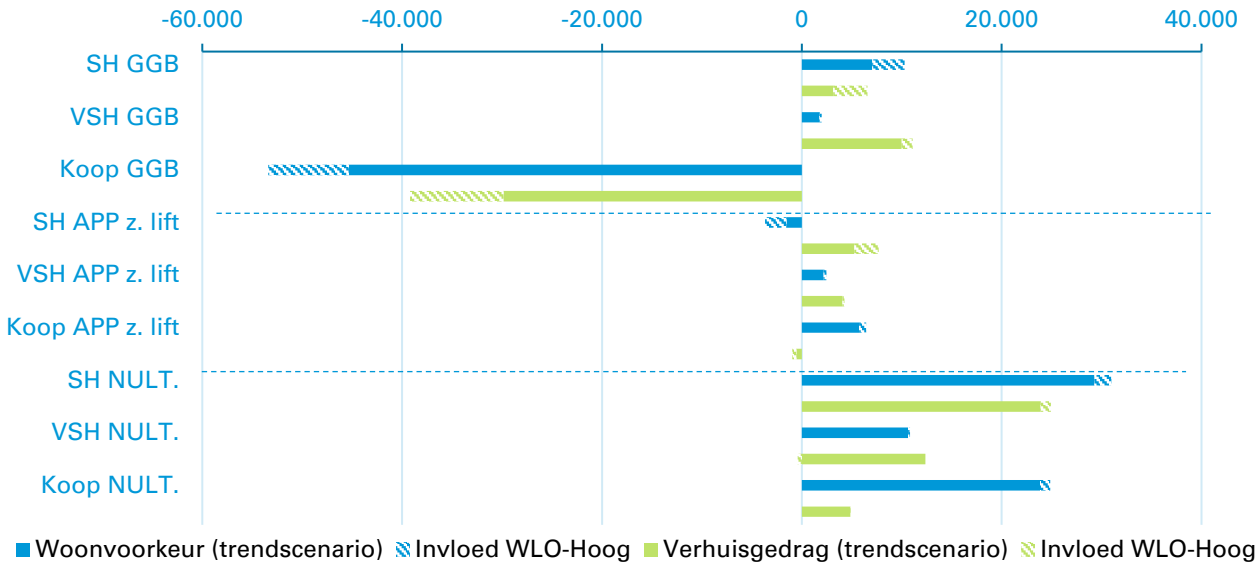
7.7 Verkenning woningbehoefte met WLO-Hoog

In ons onderzoek hebben we ook een verkenning opgenomen van de verwachte huishoudensontwikkeling indien het WLO-Hoog-Scenario voor de provincie Limburg uitkomt. De kwantitatieve woningbehoefte ligt daarmee vanuit dit scenario al vast, namelijk 45.635 extra woningen voor de in totaal 590.000 huishoudens in 2050. We hebben hiervoor al beredeneerde inschatting gemaakt van het type huishoudens dat dan met name toe zal nemen. In dit hoofdstuk vertalen we deze kwantitatieve behoefte op basis van deze doelgroepen en hun woonwensen en verhuisgedrag naar een kwalitatieve woningbehoefte. We nemen deze apart als verkenning in dit hoofdstuk op. Dit omdat deze uitkomsten in tegenstelling tot het basisscenario en het trendscenario nog niet zijn gebaseerd op basis van huidige trends en ontwikkelingen. Er is dus meer nodig dan dat. De ambities vanuit Limburg Centraal kunnen daar bijvoorbeeld een invulling aan geven. In dit hoofdstuk vergelijken we telkens de woningbehoefte vanuit het WLO-Hoog-scenario met de uitkomsten van het trendscenario. Zo is te zien welke woningtypen gewenst zijn als de provincie extra ambities wilt stellen ten opzichte van hun woningbouwopgave.

WLO-Hoog: extra inkomende verhuizingen beperken overschotten verder

Wanneer we rekening houden met een sterke instroom van huishoudens richting Limburg, dan zien we dat met name de overschotten aan reguliere grondgebonden koopwoningen verder afnemen. Dit komt doordat dit woningtype met name gewenst is door de doelgroepen die vaker over grotere afstanden verhuizen, zoals jongeren. Ook vormen die jongere doelgroepen in een latere levensfase gezinnen. Dit is ook een doelgroep die vaak een reguliere grondgebonden koopwoning wenst. De vraag naar nultredenwoningen blijft redelijk gelijk. Dat komt doordat deze doelgroep slechts zeer beperkt toeneemt, wanneer er extra huishoudens richting Limburg verhuizen.

Figuur 35: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de provincie Limburg, o.b.v. trendscenario (niet-gearceerd) en invloed WLO-Hoog (gearceerd)



Bron: Progneff2023, WoON2021, PBL (2020), CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Tabel 23: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de provincie Limburg, o.b.v. Trendscenario en WLO-Hoog

Woningtype	Woonvoorkeur		Verhuisgedrag	
	Trendscenario	WLO-Hoog	Trendscenario	WLO-Hoog
SH GGB	+7.045	+10.275	+3.145	+6.565
VSH GGB	+1.760	2.000	+10.015	+11.100
Koop GGB	-53.390	-45.315	-39.220	-29.855
SH APP z. lift	-3.675	-1.540	+5.260	+7.675
VSH APP z. lift	+2.175	+2.485	+4.060	+4.250
Koop APP z. lift	+5.735	+6.425	-970	-555
SH NULT	+29.295	+30.975	+23.895	+24.940
VSH NULT	+10.650	+10.820	+12.360	+11.945
Koop NULT	+23.830	+24.855	+4.875	+4.890
Totaal	**+23.430**	**+40.970**	**+23.430**	**+40.970**
Totaal overschot	*-57.065*	*-46.855*	*-40.190*	*-30.410*
Totaal tekort	*+80.490*	*+87.835*	*+63.610*	*+71.365*

Bron: Progneff2023, WoON2021, PBL (2020), CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Bijlage A: Transformatie bestaande woningen

We zien dat in alle drie de COROP-regio's aan enkele woningtypen een theoretisch overschot zal ontstaan en aan andere woningtypen juist een behoefte, op basis van het voorliggende woningbehoefteonderzoek op COROP-niveau. U vraagt zich af welk deel van deze behoefte kan worden ingevuld door overschotten binnen de bestaande woningvoorraad te transformeren tot woningen die voorzien in deze behoefte. Dit gaat dan met name om het aanpassen van reguliere grondgebonden woningen naar de levensloopgeschikte wensen van oudere doelgroepen. Denk aan het toevoegen van een traplift, het aanpassen van de badkamer en het drempelloos maken van de vloer. In deze bijlage schetsen we indicatief de mogelijkheden binnen de bestaande voorraad, uitgesplitst naar de drie COROP-regio's en binnen een werkbare bandbreedte op basis van de reeds bekende scenario's.

Circa 40% van de grondgebonden woningen is geschikt als nultredenwoning

We hebben eerst een inventarisatie gemaakt van de bestaande woningvoorraad van de drie COROP-regio's. Niet alle reguliere grondgebonden woningen zijn immers geschikt om aan te passen. We maken hierin onderscheid naar de geschiktheid van de woning en de omgeving:

- **Woning:** we sluiten voor de woninggeschiktheid aan op de definities van TNO (Langer thuis, 2017). Niet geschikte woningen zijn bijvoorbeeld: meergezinswoningen zonder lift (benedenwoning is wel geschikt), eengezinswoningen met een woning- én winkelfunctie (woning bevindt zich vaak boven winkel) en eengezinswoningen met meer dan één bouwlaag, een beukmaat van minder dan 5 meter en een footprint van minder dan 45 m^2.
- **Omgeving:** we sluiten voor de omgevingsgeschiktheid aan bij de methodiek die door PBL (2019) wordt toegepast. PBL bepaalt de omgevingsgeschiktheid op basis van de nabijheid van voorzieningen. Dit betreft de afstand tot de dichtstbijzijnde supermarkt, apotheek, huisartsenpraktijk en ov-halte. Voorzieningen binnen 500 meter worden beschouwd als goed bereikbaar voor ouderen. Indien ten minste twee van bovengenoemde voorzieningen zich binnen 500 meter van de woning bevinden, bestempelen we de omgeving geschikt voor nultredenwoningen.

We constateren dat het aandeel geschikte eengezinswoningen (zowel koop- als huurwoningen) in de drie COROP-regio's van Limburg rond de 40% ligt. Dit aandeel is het laagst in Noord-Limburg (38%) en het hoogst in Zuid-Limburg (43%). We baseren ons hiervoor op de monitor ouderenhuisvesting 2020 van ABF (2021), waarin de woning- en omgevingsgeschiktheid van woningen bepaald is.

Alleen woningen reeds in het bezit van ouderen zijn beschikbaar voor aanpassing

Niet het gehele overschot aan reguliere grondgebonden woningen wordt in de provincie Limburg veroorzaakt door een verhuiswens van ouderen. Wanneer andere doelgroepen in omvang afnemen zullen zij ook regelmatig een reguliere grondgebonden woning achterlaten. Om te bepalen welk deel van de

bestaande woningvoorraad kan worden aangepast, richten we ons daarom enkel op de woningen die reeds in het bezit zijn van ouderen en dus beschikbaar zijn voor aanpassing. We rekenen hiertoe ook 50% van de doelgroep alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar mee. Zo'n 40% van de huishoudens in deze doelgroep behoort binnen tien jaar immers ook tot de 65-plus doelgroep en is daarom eventueel bereid zijn woning aan te passen. Daarnaast verwachten we dat een klein aandeel huishoudens jonger dan 65 jaar om uiteenlopende redenen bereid is zijn woning aan te passen. Op dit moment is circa 43% van de reguliere grondgebonden koopwoningen in eigendom van de oudere doelgroep en dus beschikbaar voor aanpassing. Dit aandeel is het hoogst in Zuid-Limburg (44%) en het laagst in Noord-Limburg (41%).

Aanpassing met name wenselijk in reguliere grondgebonden koopsegment

We zien dat met name in het reguliere grondgebonden koopsegment tot 2050 overschotten zullen ontstaan, op basis van de kwalitatieve woningbehoefte per COROP-regio zien. Inzetten op aanpassing van de bestaande woningvoorraad lijkt daarom met name in dit segment wenselijk. We gebruiken de huidige woonsituatie van ouderen om de aanpassingskansen van dit segment te bepalen.

Ook huishoudens woonachtig in de overige reguliere grondgebonden woningen zullen voor een deel hun woning willen aanpassen. Aangezien aan deze typen naar verwachting geen overschot ontstaat, adviseren we hiervoor meer te sturen op doorstroming om zo deze woningen vrij te spelen voor jongere doelgroepen. Om die reden houden we voor huishoudens in het huursegment vast aan de huidige verhuisgeneigdheid.

Vermindering theoretisch woningoverschot tot 11.755 woningen tot en met 2040 door extra stimuleren aanpassing

Op basis van de beschikbaarheid en geschiktheid van woningen en de kwalitatieve woningbehoefte zien we kansen om het theoretisch woningoverschot van reguliere grondgebonden koopwoningen met circa 6.735 tot 11.755 woningen terug te dringen door het extra stimuleren van het aanpassen van bestaande woningen. We geven hieronder de bandbreedte per COROP-regio weer. Hierbij houden we rekening met het totale theoretische overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen per scenario. We benoemen hierbij enkel in welke mate het theoretisch overschot potentieel kan worden teruggedrongen door het extra stimuleren van het aanpassen van de woningvoorraad. De aanpasbare woningvoorraad is nog groter. In onze reguliere berekening van de behoefte houden we echter al rekening met de huidige mate van aanpassing. We nemen hier dus aan in welke mate terugdringing van het overschot mogelijk is, wanneer nog meer woningen worden aangepast. Er vinden dan dus ook minder verhuizingen van ouderen plaats.

Tabel A1. Terugdringing overschot reguliere grondgebonden koopwoningen per COROP-regio tot en met 2040

COROP-regio	Woonvoorkeur		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Trendscenario	Basisscenario	Trendscenario
Noord-Limburg	+2.200	+1.425	+1.315	+505
Midden-Limburg	+2.690	+1.965	+1.680	+900
Zuid-Limburg	+6.865	+5.720	+6.480	+5.330
Provincie Limburg	+11.755	+9.110	+9.475	+6.735

Bron: Monitor Ouderenhuisvesting 2020, ABF (2021). TNO (2017). Progneff (2023). CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). WoON2021. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. *Wanneer er sprake is van een behoefte op basis van een scenario is het aantal aanpasbare woningen op nul gezet. In dat geval draagt aanpassing niet (of nauwelijks) bij aan het terugdringen van een theoretisch overschot.

Waarmaken bouw- en sloopopgave vereist stevige inzet

We benadrukken dat transformatie van de bestaande voorraad, met name in minder courante segmenten, niet vanzelf plaats zal vinden. Dit omdat transformatie of sloop financieel onhaalbaar zijn. Bovenstaande tabel laat dan ook enkel een eerste indicatie van de kansen voor transformatie zien, mits daar bewust door overheden op ingezet wordt (inclusief beleid, financiële bijdragen en andere instrumenten). Als hier niet op ingezet wordt – of de transformatie ondanks stimulering onhaalbaar blijkt – betekent dit een grotere opgave voor sloop en nieuwbouw.

Tegelijkertijd minder behoefte aan alle typen nultredenwoningen

Wanneer ouderen hun huidige woning aanpassen betekent dit dat zij geen verhuizing maken naar een nultredenwoning. De behoefte aan dit type woning zal dus lager uitvallen. Om een inschatting te kunnen maken van de afname van de behoefte per woningtype gebruiken we het gewenste woningtype van ouderen die in een reguliere grondgebonden koopwoning wonen. Wat opvalt is dat een relatief groot deel van hen de stap wil maken naar een sociale huur- (circa 55 tot 60%) of vrijesectorhuurwoning (circa 20 tot 25%) in het nultredensegment. Met name onder ouderen met een lager inkomen is dit aandeel groot. Dit zorgt ervoor dat de behoefte dus niet enkel afneemt in het koopsegment. De behoefte in het huursegment neemt zelfs sterker af. Het aanpassen van de woningvoorraad zorgt dus op twee manieren voor veranderingen aan de bouw- en sloopopgave van woningen. De uitkomsten hiervan zijn naar alle woningtypen opgenomen in de factsheets. We kiezen ervoor dit naar rato over de prijsklassen te verdelen. In werkelijkheid kunnen er verschillen tussen prijsklassen bestaan. Hiervoor is echter aanvullend onderzoek benodigd.

Ook andere maatregelen kunnen bijdragen aan verkleinen theoretisch overschot

Naast het aanpassen van woningen aan de wensen van ouderen zien we meer mogelijkheden die leiden tot een kleiner theoretisch overschot aan woningen. Zo zal de koopwoningvoorraad mogelijk goedkoper worden wanneer de vraag naar dit woningtype uitblijft. In dat geval zullen de betalingsmogelijkheden vanuit huishoudens met een laag of middeninkomen op de koopmarkt toenemen. Dit zal op termijn kunnen leiden tot een toename van de vraag naar koopwoningen. Dat niet alleen vanuit huishoudens die al in de provincie Limburg wonen, maar mogelijk ook van daarbuiten. Het juist stimuleren van doorstroming en dus het vrijmaken van de al bestaande reguliere grondgebonden koopwoningen kan juist ook een aantrekkingskracht hebben op migratie van buitenaf en dus zorgen voor een verjonging van de provincie Limburg.

Daarnaast kan het inponden van koopwoningen door woningcorporaties een deel van het theoretisch overschot in de koop wegnemen ten faveure van huurwoningen. In dat geval kan tegelijkertijd in een behoefte aan sociale huurwoningen worden voorzien. Wat betreft sociale huurappartementen zonder lift zijn de kansen geringer. Deze woningen kunnen niet aangepast worden en sluiten daardoor slecht aan op de woningbehoefte. Met name in Zuid-Limburg zien we voor dit segment dus ook een belangrijke sloop-nieuwbouw opgave.

Colofon

Datum: 9 september 2025
Projectnummer: 24.200
Opdrachtgevers: Provincie Limburg
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Esther Geuting, Job Wevers en Claire Eijkelboom

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl