



Limburgse Woonmonitor van 2022

www.limburg.nl

provincie limburg



Inhoud

Voorwoord	6
Conclusie en samenvatting	8
Inleiding	12
Deel I Recente ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt	14
1.1. Compilatie recente landelijke publicaties	15
1.2. Signalen van stakeholders op de Limburgse woningmarkt	17
1.3. Prijsontwikkeling en aantal verkopen koopwoningen	25
1.4. Internationale werknemers.....	28
1.5. Huisvesting vergunninghouders	32
1.6. Provinciale woonregelingen	34
1.7. Gegevensbronnen en data van derden	40
Deel II Monitoring en duiding cijfers Limburgse woningmarkt	42
2.1. De vraagkant.....	43
2.1.1. Demografie	43
2.1.2. Het huidige woningtekort	48
2.1.3. De kwantitatieve woonopgave	49
2.1.4. De kwalitatieve woonopgave	52
2.2. Woningvoorraad.....	56
2.3. Woningvoorraadontwikkeling	62
2.3.1. Woningvoorraadontwikkeling naar eigendom.....	64
2.3.2. Woningvoorraadontwikkeling naar type	66
2.3.3. Woningvoorraadontwikkeling naar doelgroep / segment.....	67
2.3.4. Gerealiseerde tijdelijke woningen	68
2.3.5. Grootste gerealiseerde plannen	69
2.4. Beweging op de huizenmarkt	70
2.5. Dynamiek koopsector	74
2.6. Plan capaciteit.....	76
2.6.1. Ontwikkeling plan capaciteit.....	76
2.6.2. Plan capaciteit naar eigendom	78
2.6.3. Plan capaciteit naar type.....	78
2.6.4. Plannen tijdelijke woningen.....	80
2.6.5. Plan capaciteit naar doelgroep / segment	82
2.6.6. Grootste plannen	83
2.7. Overzicht kerncijfers	84
2.7.1. Kerncijfers Limburg	84
2.7.2. Kerncijfers Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.....	87



Voorwoord

Met de Nationale Woon- en Bouwagenda wil de Rijksoverheid het woningtekort in heel Nederland terugdringen. De nationale opgave betreft de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Twee derde van deze nieuwe woningen moet gebouwd worden in de vorm van sociale- en middel dure huurwoningen en koopwoningen die niet duurder zijn dan €355.000. In het Limburgse bod prestatieafspraken wonen, dat de Provincie in samenwerking met gemeenten, corporaties en marktpartijen op 30 september heeft uitgebracht aan het Rijk, is opgenomen dat wij de komende jaren samen met onze partners de schouders zetten onder de realisatie van 26.550 woningen. Dit getal is gebaseerd op de (concept) resultaten van de voorliggende Woonmonitor en sluit aan op de Limburgse bouwopgave. In het bod is daar bovenop ruimte geboden voor regionale ambities. Limburg wil ook haar nek uitsteken én wil de bouwopgave overnemen van die provincies die hun opgave niet kunnen realiseren. Limburg is bereid om het bod hiervoor op te hogen met 20.000 extra woningen en dat is ook vastgelegd in het afsprakenkader dat op 13 oktober 2022 door de Provincie en het Rijk ondertekend is. De gemaakte afspraken zullen nog moeten landen in regionale woondeals.

Voor u ligt de Limburgse Woonmonitor van 2022. Deze jaarlijkse rapportage is informatief van aard en staat vol met waardevolle gegevens over de Limburgse woningmarkt. In de Woonmonitor wordt niet alleen gekeken naar de harde cijfers over 2021, maar ook wordt (in Deel I) een korte beschouwing gegeven over recente landelijke publicaties en over de ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt. In deel II vindt u de belangrijkste feitelijke gegevens over het jaar 2021 met een duiding op hoofdlijnen. Tot slot, in het bijlagenboek, staan factsheets, een gemeentelijke benchmark, de verantwoording van de onderzoeksmethodieken en het in opdracht van de Provincie Limburg uitgevoerde woningbehoefteonderzoek in het kader van de prestatieafspraken met het Rijk. Naast deze jaarlijkse rapportage waarin verzamelde en gevalideerde data te vinden zijn, wordt de woningmarkt ook bijgehouden via het zogeheten Dataportaal Wonen. Dat portaal is te vinden via <https://dataportaal-viewer.prvlimburg.nl/Dashboard>. Dat is een snel en stabiel systeem waaraan ook een aantal van onze partners, waaronder de gemeenten, een bijdrage levert.

Op basis van deze geactualiseerde Woonmonitor kan gesteld worden dat de ingezette lijn van de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 “Versnellen, versterken en doorzetten” doorgezet kan worden. Het blijft dus zaak om plannen die voorzien in een urgente behoefte (voor senioren, starters, internationale werknemers, spoedzoekers, in de sociale en middeldure huur) met voorrang te realiseren en de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te transformeren.

Het team wonen en ik zijn benieuwd naar uw ervaringen met het gebruik van de Woonmonitor en het Dataportaal. Graag horen wij van u mogelijke verbeterpunten, zodat we samen een nog beter product kunnen maken. Door een adequaat monitoringssysteem houden we goed zicht op de Limburgse woningmarkt en kunnen we samen met onze partners een impuls geven aan een gezonde woningmarkt.

Lia Roefs
Gedeputeerde voor Wonen, Ruimte, Water en Landbouw



Foto: Venlo

Conclusie en samenvatting

De voorliggende Woonmonitor biedt een verscherpt en geactualiseerd beeld van de situatie op de Limburgse woningmarkt. Helder is dat in Limburg met name sprake is van een kwalitatieve woonopgave. De ingezette beleidslijn van de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 “Versnellen, versterken en doorzetten” kan doorgezet worden. Het blijft dus zaak om plannen die voorzien in een urgente behoefte (voor senioren, starters, internationale werknemers, spoedzoekers, in de sociale en middeldure huur) met voorrang te realiseren en de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te transformeren. De hoofdpunten en belangrijkste cijfers van de nieuwe Woonmonitor zijn:

Demografie

De Limburgse bevolking is in 2021 gegroeid met 2.430 personen en telt op 1-1-2022 1.118.302 inwoners. Over de laatste tien jaar was er een lichte krimp, van 0,3 procent. De bevolking nam de afgelopen tien jaar af met gemiddeld 477 personen per jaar. De natuurlijke aanwas was in 2021 met een cijfer van -4.490 minder negatief dan in het voorafgaande jaar (-4.973). Het binnenlandsmigratiesaldo was in 2021 (2.952) bijna twee keer zo groot als in 2020 (1.515). In 2021 keerde het buitenlandse migratiesaldo terug op een hoog niveau (4.033). De immigratie nam duidelijk toe, van 15.044 naar 16.356. De emigratie kromp licht van 12.868 naar 12.323.

Op peildatum 1-1-2022 bedroeg het aantal Limburgse huishoudens circa 538.400. Dit is een toename van circa 4.850 huishoudens (+0,9 %) in 1 jaar tijd. De afgelopen 10 jaar is het aantal huishoudens gemiddeld met bijna 2.600 per jaar toegenomen. Dit kan verklaard worden door de toename van het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens.

Kwantitatieve woonopgave

Op basis van de huishoudensprognoses (Pearl 2022 en Progneff 2021) wordt (vanwege het groeiende aantal 1 en 2 persoonshuishoudens) vooralsnog uitgegaan van een woningbehoefte van bijna 4.000 tot circa 6.000 extra woningen in de periode tot en met 2030. Daarna wordt een daling van de woningbehoefte verwacht. In de afgelopen 5 jaar zijn in Limburg per saldo (toevoegingen minus onttrekkingen) gemiddeld ruim 2.350 woningen per jaar gerealiseerd. Kijkend naar Limburg als geheel is de kwantitatieve woonopgave dus te overzien. Dat neemt niet weg dat de woonopgave op lokaal niveau of in specifieke woonsegmenten aanzienlijk kan zijn. Die opgaven worden uitgewerkt in de regionale woondeals.

Kwalitatieve woonopgave

In het kader van de prestatieafspraken wonen met het Rijk is recentelijk in opdracht van de Provincie Limburg een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd tot op COROP-niveau, omdat niet elke (sub)regio beschikte over een recent en regionaal woningbehoefteonderzoek. De Limburgse bouwopgave (tot en met 2030) bedraagt per saldo 15.275 (reguliere) woningen. Er is een tekort aan 26.810 woningen (met name appartementen en nultreden) en een overschot aan 11.535 reguliere grondgebonden woningen. Het tekort zit vooral in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop) en het overschot bevindt zich met name in Zuid-Limburg.

Woningvoorraadontwikkeling

De woningvoorraad in Limburg is in 2021 per saldo (toevoegingen minus onttrekkingen) toegenomen met ruim 2.500 woningen (+0,5%). Per saldo (toevoegingen minus onttrekkingen) worden er de laatste vijf jaar gemiddeld ruim 2.350 woningen per jaar gerealiseerd. In 2021 was de bouwproductie dus bovengemiddeld, maar wel lager dan in 2020. Ook is het aantal woningen beduidend minder gegroeid dan het aantal huishoudens. Verschuivingen van koop naar huur en van eengezinswoningen naar appartementen vinden plaats. Van de circa 3.800 woningen die in 2021 zijn toegevoegd, zijn ruim 250 koopwoningen geschikt voor starters en ruim 900 zelfstandige woningen geschikt voor senioren (c.q. ouderenzorg). In het betaalbare segment zijn ruim 1.200 sociale huurwoningen of betaalbare koopwoningen gerealiseerd. Er zijn circa 100 tijdelijke woningen gerealiseerd.

Plancapaciteit

Het saldo van geplande toevoegingen en onttrekkingen in Limburg bedraagt bijna 34.750 woningen (6,6% van de totale woningvoorraad, per 31-12-2021). Ten opzichte van vorig jaar is de plancapaciteit fors gestegen met bijna 11.350 woningen. De harde plancapaciteit is gelijk gebleven en de stijging betreft dus plannen die (nog) geen juridische status hebben. Van de ruim 38.800 geplande toevoegingen zijn er bijna 12.400 onherroepelijk. Verschuivingen van koop naar huur en van eengezinswoningen naar appartementen wordt verwacht. Van alle geplande toevoegingen zijn naar verwachting meer dan 550 koopwoningen geschikt voor starters en 7.450 zelfstandige woningen geschikt voor senioren (c.q. ouderenzorg). Ruim 10.000 woningen vallen in het betaalbare segment en er liggen plannen voor meer dan 1.000 tijdelijke woningen. Er worden (nog) op relatief beperkte schaal plannen ontwikkeld voor de realisatie van tijdelijke woningen in Limburg, maar ten opzichte van vorig jaar heeft er wel een enorme groei plaatsgevonden (van 100 plannen naar 1.000 plannen).



Foto: Rolduckerveld Kerkrade

Kwantitatieve woonopgave gerelateerd aan woningvoorraadontwikkeling en plancapaciteit

Rekening houdend met planuitval, is er in Zuid-Limburg kwantitatief ruimschoots voldoende plancapaciteit om te voorzien in de netto woningbouwopgave. In Noord- en Midden-Limburg is er juist te weinig plancapaciteit. In alle regio's is het grootste gedeelte van de plannen (nog) zacht. Achterliggende oorzaak hiervoor is dat de afgelopen 2 jaar relatief veel (harde) plannen gerealiseerd zijn en veel nieuwe (zachte) plannen ontwikkeld zijn. Het opharden van de plancapaciteit is in alle regio's een aandachtspunt. De resultaten uit het verleden wijzen uit dat het realiseren van de benodigde woningtoevoegingen (tot en met 2030) haalbaar zou moeten zijn in Midden- en Zuid-Limburg. In Noord-Limburg zal het bouwtempo naar de huidige inzichten versneld moeten worden. Voor wat betreft de benodigde onttrekkingen aan de woningvoorraad zal in Zuid-Limburg (richting 2030) flink opgeschaald moeten worden.

Kwalitatieve woonopgave gerelateerd aan woningvoorraadontwikkeling en plancapaciteit

Rekening houdend met planuitval, is er in Noord- en Midden-Limburg te weinig plancapaciteit om te voorzien in de bruto woningopgave (c.q. het aantal toevoegingen waar behoefte aan is) voor sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop. In Zuid-Limburg liggen er daarentegen ruimschoots voldoende plannen op de plank voor sociale huur. Wel is ook in Zuid-Limburg de plancapaciteit van middeldure huur een aandachtspunt. In Noord- en Midden-Limburg lijkt het naar de huidige inzichten verstandig om plannen uit het duurdere/dure segment om te vormen naar het betaalbare segment. In Zuid-Limburg kunnen ook plannen voor sociale huur omgevormd worden naar middeldure huur. Als gekeken wordt naar de realisaties in 2021 (en deze geëxtrapoleerd worden voor de periode 2022-2030) blijkt dat er in Noord-Limburg (vooralsnog) te weinig huurwoningen gebouwd worden. In Midden-Limburg geldt dat alleen voor sociale huur en in Zuid-Limburg wordt (ruim) voldoende gebouwd in alle (betaalbare) segmenten.



Foto: Bouwlocatie levensloopbestendige sociale huurwoningen Schoolstraat Velden Venlo



Inleiding

De jaarlijkse Woonmonitor is voor de Provincie Limburg en haar partners zoals gemeenten en corporaties een belangrijke informatiebron over de situatie op de Limburgse woningmarkt. Het is een instrument om relevante informatie – gebaseerd op feiten en harde gegevens – op het gebied van wonen inzichtelijk te maken en biedt het fundament voor het provinciale en gemeentelijke woonbeleid. De informatie van de Woonmonitor heeft primair betrekking op:

- demografie (ontwikkeling en prognoses van bevolking en huishoudens);
- de woningvoorraad (ontwikkeling van de woningvoorraad met informatie over onder andere woningtypen, eigendom, leegstand en koop- en huursector);
- plancapaciteit (dit geeft inzicht in de plannen voor het bouwen van nieuwe woningen).

In de Woonmonitor wordt niet alleen naar de harde cijfers gekeken, maar wordt ook een compacte beschouwing gegeven van de ontwikkelingen op de woningmarkt (zie Deel I). De kern van de Woonmonitor wordt echter gevormd door de feitelijke data over de Limburgse woningmarkt. In Deel II van de voorliggende rapportage worden alleen de kerncijfers gepresenteerd met de focus op het geven van een compacte duiding van de ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt. Ook zijn factsheets (zie bijlage 1) en een gemeentelijke benchmark (zie bijlage 2) opgenomen in het bijlagenboek.

Naast de voorliggende rapportage bestaat de Woonmonitor ook uit een Dataportaal waarin de gebruiker zelf aan de slag kan gaan met zijn of haar informatiebehoefte. Voor het overzicht en gemak worden daarbij ook interactieve visualisaties aangeboden voor de meest belangrijke woonthema's. Klik op <https://dataportaal-viewer.prvlimburg.nl/Dashboard/> om naar het Dataportaal Wonen te gaan. Via de provinciale website is er ook een e-learning c.q. korte instructie beschikbaar. Indien u wensen of verbeterpunten heeft voor het Dataportaal, geef ze vooral door. Dit kan via wonenenleefbaarheid@prvlimburg.nl.

De volgende data worden ontsloten in het Dataportaal Wonen:

- verfijnde woondata
Langjarige contracten zijn afgesloten voor de levering van verfijnde woondata die terugkijken tot en met het afgeronde jaar. De meest recente cijfers uit deze monitor hebben dus betrekking op 2021 of peildatum 31 december 2021. Zie voor detailinformatie het bijlagenboek (bijlage 3, metadataboek Woningregister Limburg);
- plancapaciteit en realisaties
Vanaf 2014 heeft de Provincie in nauwe samenwerking met gemeenten de Plancapaciteitsmonitor laten (door)ontwikkelen met als doel een monitoringsinstrument dat actueel inzicht geeft in de plancapaciteit en planrealisaties op de Limburgse woningmarkt. Het is een digitaal platform waarin door gemeenten online informatie over de woningbouwplannen en programmering in heel Limburg wordt samengebracht (zie <https://www.pcmlimburg.nl/>). Zie voor detailinformatie het bijlagenboek (bijlage 4, metadataboek Plancapaciteitsmonitor Limburg);

- regionale bevolkings- en huishoudensprognose
De gegevens zijn afkomstig van het prognosemodel van Etil; Progneff (Progneff 2021). Progneff wordt periodiek geactualiseerd op basis van de meest actuele inzichten en ontwikkelingen. De gehanteerde prognoses betreffen de in juli 2021 uitgevoerde prognoses met als basispeildatum 1-1-2021 gebaseerd op de herziene bevolkingsprognose van CBS in december 2020. Zie voor detailinformatie het bijlagenboek (bijlage 5, methodiek Progneff).

Tot slot nog een disclaimer. Hoewel de in deze Woonmonitor verstrekte informatie met zorg is samengesteld, kunnen wij niet voor 100% instaan voor de juistheid of volledigheid van de informatie. Ook omdat wij afhankelijk zijn van dataleveringen van derden. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Leeswijzer

Dit document bestaat uit drie delen:

Deel I Recente ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt

Deel II Monitoring en duiding cijfers Limburgse woningmarkt

Deel III Bijlagenboek

Deel I

Recente ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt

Er gebeurt veel op het vlak van wonen. In dit deel staan we daarom stil bij de ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden sinds 2021. Dat kan onmogelijk uitputtend, maar er wordt een algemene beschouwing gegeven op basis van een verzameling recente publicaties en thema's.

1.1. Compilatie recente landelijke publicaties

Op basis van bureauonderzoek is een niet-limitatief overzicht van recente landelijke publicaties opgesteld op het gebied van wonen in de periode 1 januari 2022 tot en met 31 augustus 2022 (zie bijlagenboek, bijlage 6). In figuur 1 is een woordwolk gemaakt van deze landelijke publicaties waardoor een beeld ontstaat van de onderwerpen die op dit moment actueel zijn.



Figuur 1: Woordwolk van recente landelijke publicaties over wonen

bron: diverse publicaties (zie bijlagenboek, bijlage 6), visualisatie wordclouds.com

Opvallend is allereerst de veelheid aan publicaties. Het onderwerp wonen heeft een hoge actualiteitswaarde en veel partijen doen onderzoek naar allerlei deelfacetten van de woningmarkt vanuit verschillende invalshoeken en belangen. Dat er meer (geschikte) woningen moeten komen, springt duidelijk naar voren. Hierbij behoort de nuancering dat de onderzoeken met name ingaan op de landelijke problematiek en in het bijzonder de problematiek in en rondom de Randstad. Aangegeven wordt daarbij wel dat de tekorten op

de woningmarkt zich als een olievlek over Nederland verspreiden en dat zelfs krimpgebieden (op de kortere termijn) last kunnen hebben van (specifieke) tekorten.

Ook de forse stijging van prijzen voor zowel koop- als (vrije sector) huurwoningen is een hoofdthema. Steeds weer worden records verbroken en Nederland is een koploper in Europa wat betreft de prijsstijgingen. Als gekeken wordt naar de publicaties over het tweede kwartaal van 2022, lijkt het er op dat de piek bereikt is en er een omslag zou kunnen plaatsvinden. In ieder geval is er sprake van minder sterke prijsstijgingen. Achterliggende oorzaken die genoemd worden is de oplopende hypotheekrente en de onzekerheden over koopkracht (door o.a. oorlog en inflatie). Verder valt er vraag weg omdat woningen voor starters en huishoudens met midden inkomens niet/nauwelijks meer betaalbaar zijn.

Nieuwe thema's die aan bod komen zijn energiearmoede, inflatie en de oorlog in Oekraïne. De ontwikkelingen zorgen ervoor dat de betaalbaarheid van woningen verder onder druk komt te staan en ook het belang van de verduurzaming van de woningvoorraad neemt verder toe.



Foto: Vastenavondkamp Venlo

1.2. Signalen van stakeholders op de Limburgse woningmarkt

Voor de Woonmonitor van 2021 hebben wij een enquête uitgezet onder gemeenten, corporaties en marktpartijen om een beeld te vormen van de belangrijkste Limburgse woonopgaven zoals die ervaren worden in de praktijk. Natuurlijk is het ook belangrijk om de bewoners zelf hiernaar te vragen. Dat wordt (1 keer in de drie jaar) grootschalig gedaan via het Woononderzoek Nederland (WoON). In juni jl. heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het Woononderzoek Nederland 2021 gepubliceerd¹.

In deze Woonmonitor vatten wij de hoofdpunten uit het WoON 2021 samen vanuit Limburgs perspectief. Daarbij wordt met name ingegaan op de volgende thema's: woonlasten van huurders en kopers, verhuis- en woonwensen, tevredenheid met de woning en woonomgeving en duurzaamheid en energie. Dit zijn de thema's waarvoor met name de bewoners zelf hun mening hebben gegeven via enquêtes en/of die een duidelijk raakvlak hebben met prioritaire beleidsthema's. Ter volledigheid is in het bijlagenboek (zie bijlage 7) het kernrapport (uit het dataportaal Citavista van de Rijksoverheid) opgenomen waarin de Limburgse uitkomsten van WoON 2021 vergeleken worden met de landelijke uitkomsten.

Woonlasten huishoudens in huur- en koopwoningen

In 2021 bedraagt de gemiddelde netto huur in Limburg 505 euro per maand. De netto woonuitgaven van huurders komen uit op 665 euro. Met een gemiddeld inkomen van 2.200 euro per maand komen de netto huurquote en netto woonquote uit op respectievelijk 24,8 % en 33,2%. Ten opzichte van de vorige metingen (in 2015 en 2018) zijn de huur- en de woonquote in Limburg (licht) gedaald. De gemiddelde huur- en woonquote in Limburg zijn nagenoeg hetzelfde als het landelijke gemiddelde. De netto woonlasten zijn het hoogst in het midden en westen van het land. Daar staat tegenover dat in die gebieden ook de besteedbare inkomens hoger liggen. De variatie in gemiddelde woonquotes tussen regio's is daardoor beperkt. De woonquote is gemiddeld het laagst in regio Ede (31,6%) en het hoogst in regio Amsterdam (34,6%).

Tabel 1: Ontwikkeling netto huur- en woonquote van huurders (prijspeil 2021); 2015 t/m 2021

bron: WoON 2021, https://www.woononderzoek.nl/viewer?workspace_guid=73fc6464-5399-451e-8afd-954af280bc0b

	2015		2018		2021	
	huurquote	woonquote	huurquote	woonquote	huurquote	woonquote
Noord	25,5	35,2	25,0	34,4	25,0	33,3
Midden	26,5	37,1	25,4	34,8	25,1	33,1
Zuid	26,3	36,9	24,9	35,3	24,6	33,1
Limburg	26,1	36,6	25,0	35,0	24,8	33,2
Nederland	25,6	35,4	25,0	34,5	25,6	33,2

De bruto koopuitgaven in Limburg zijn 720 euro per maand in 2021. Deze bruto koopuitgaven verminderd met het belastingeffect eigen woning leiden tot netto koopuitgaven van 610 euro per maand. De netto woonuitgaven van eigenaar-bewoners zijn 845 euro per maand. De

¹ Zie <https://www.woononderzoek.nl/>

netto koopuitgaven en netto woonuitgaven afgezet tegen het gemiddelde inkomen (4.450 euro per maand) leiden tot een netto koopquote en netto woonquote van respectievelijk 16,0 % en 22,7 %. Ten opzichte van de vorige meting (in 2018) zijn de koop- en de woonquote in Limburg gedaald. De gemiddelde koopquote ligt in Limburg (iets) lager dan het landelijke gemiddelde en de woonquote juist (iets) hoger. Dat kan verklaard worden door verschillen in de woningvoorraad.

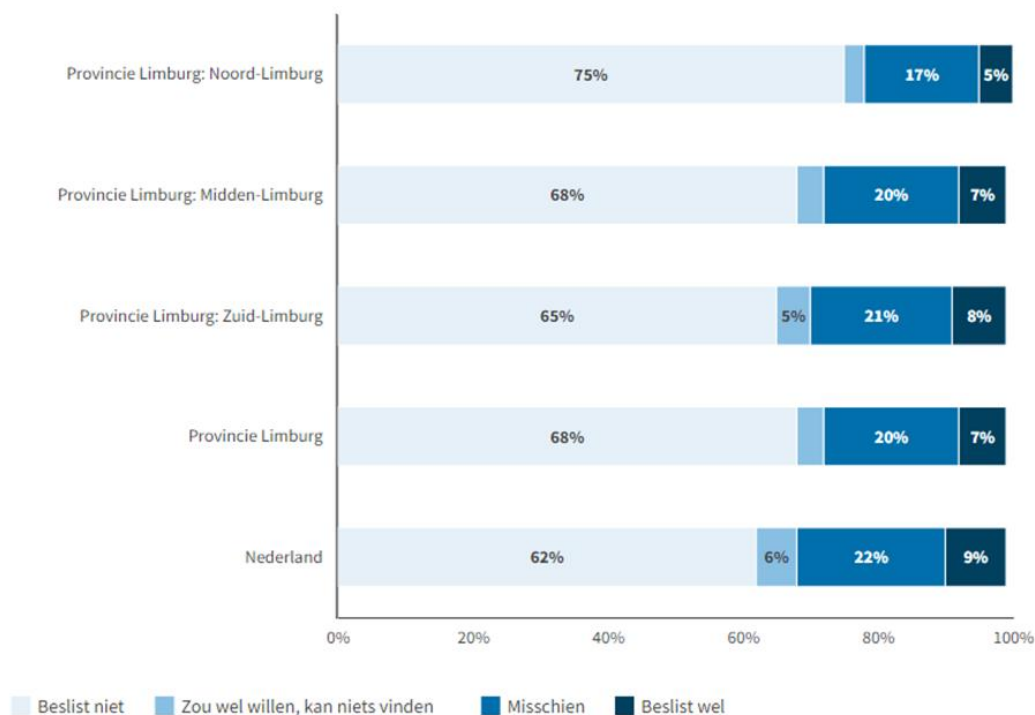
Tabel 2: Ontwikkeling netto koop- en woonquote van eigenaar-bewoners (prijsspeil 2021); 2015 t/m 2021

bron: WoON 2021, https://www.woononderzoek.nl/viewer?workspace_guid=6fedb93d-f3eb-4216-be00-6a08795ac275

	2015		2018		2021	
	koopquote	woonquote	koopquote	woonquote	koopquote	woonquote
Noord	19,7	27,8	18,6	25,9	16,5	23,1
Midden	18,2	26,6	17,7	25,1	15,6	22,3
Zuid	17,2	25,3	18,3	26,1	15,9	22,7
Limburg	18,1	26,2	18,2	25,8	16,0	22,7
Nederland	19,1	26,2	18,8	25,6	16,5	22,4

Verhuis- en woonwensen

7% van de bestaande huishoudens in Limburg wil beslist verhuizen (binnen 2 jaar), 68% daarentegen wil beslist niet verhuizen. 20% wil misschien verhuizen en 4% zou wel willen maar kan geen geschikte woning vinden.

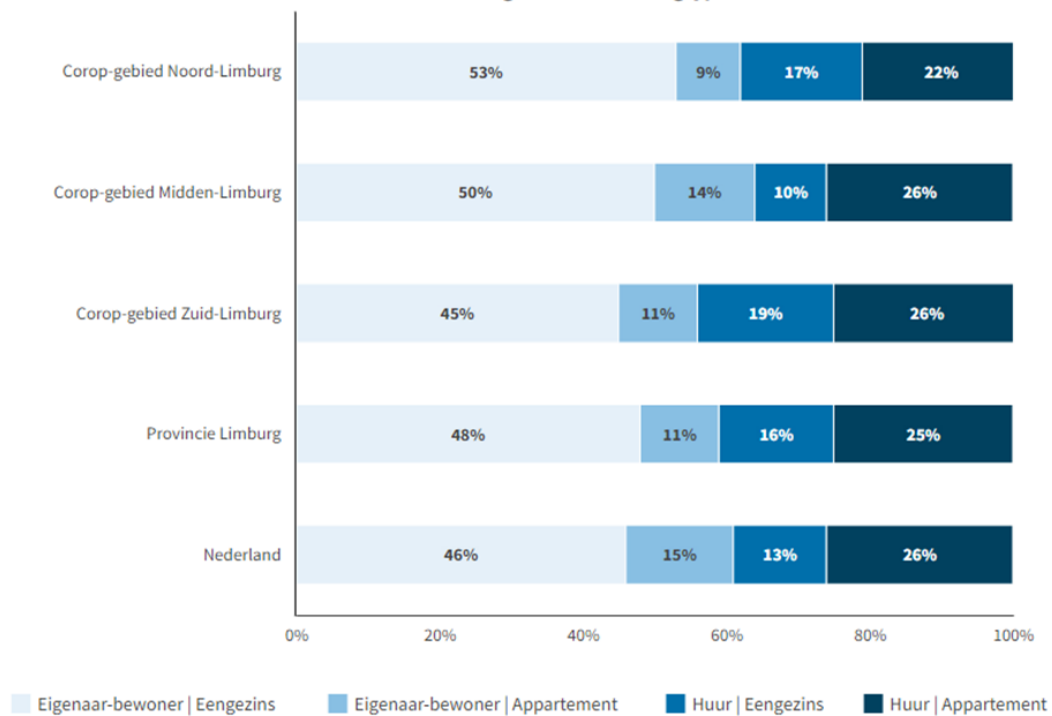


Figuur 2: Gewenste verhuizing vanuit huidige situatie

bron: WoON 2021, https://www.woononderzoek.nl/viewer?workspace_guid=39941ef3-88a2-4a5f-a957-f9ae8cf10498

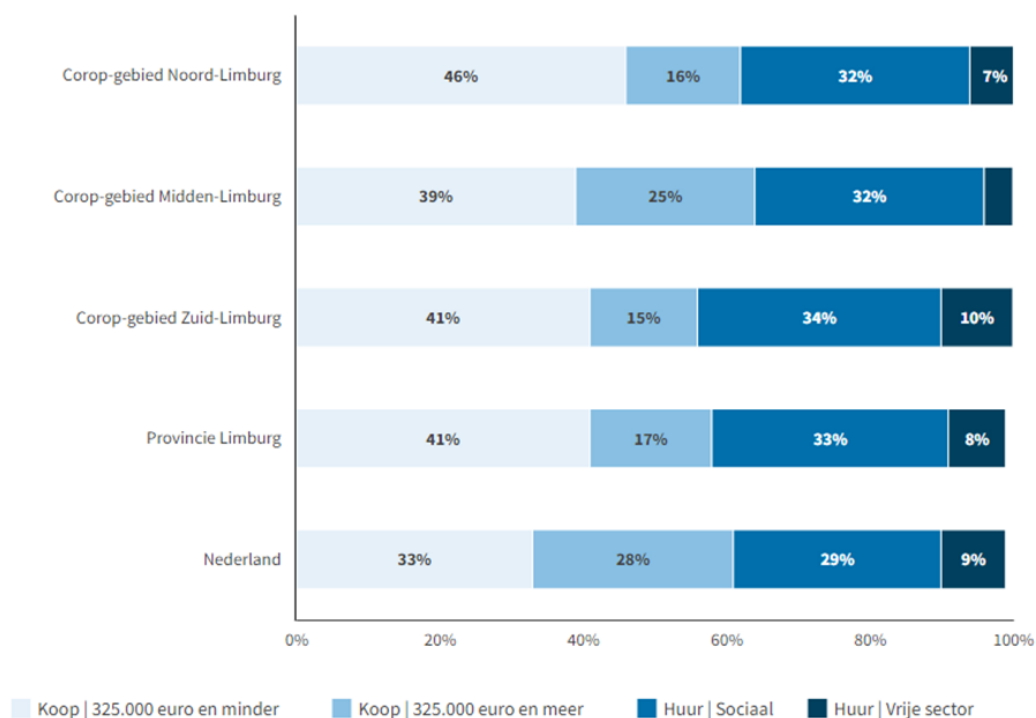
De verhuisgeneigdheid is in Limburg lager dan het landelijke gemiddelde. Op regioniveau is de verhuisgeneigdheid het hoogste in Zuid-Limburg en het laagste in Noord-Limburg.

De woonwensen van de actief zoekende woningvragers in Limburg zijn hieronder uitgesplitst naar de voorkeuren in eigendom, woningtype en prijsklasse. 48% is op zoek naar een koop-eengezinswoning en 25% naar een huur-appartement. 41% van de woningzoekenden zoekt een koopwoning van minder dan 325.000 euro. 33% is op zoek naar een sociale huurwoning. De verschillen tussen de landelijke en provinciale voorkeuren zijn niet groot als gekeken wordt naar eigendom en woningtype. Wel is in Limburg de voorkeur naar betaalbare koop- en huurwoningen duidelijk groter dan gemiddeld in Nederland. Binnen Limburg is de voorkeur naar betaalbare koop-eengezinswoningen relatief het grootst in Noord-Limburg.



Figuur 3: Voorkeur voor eigendom en woningtype

bron: WoON 2021, https://www.woononderzoek.nl/viewer?workspace_guid=749053b8-53a0-42ac-a752-a79a284f0807

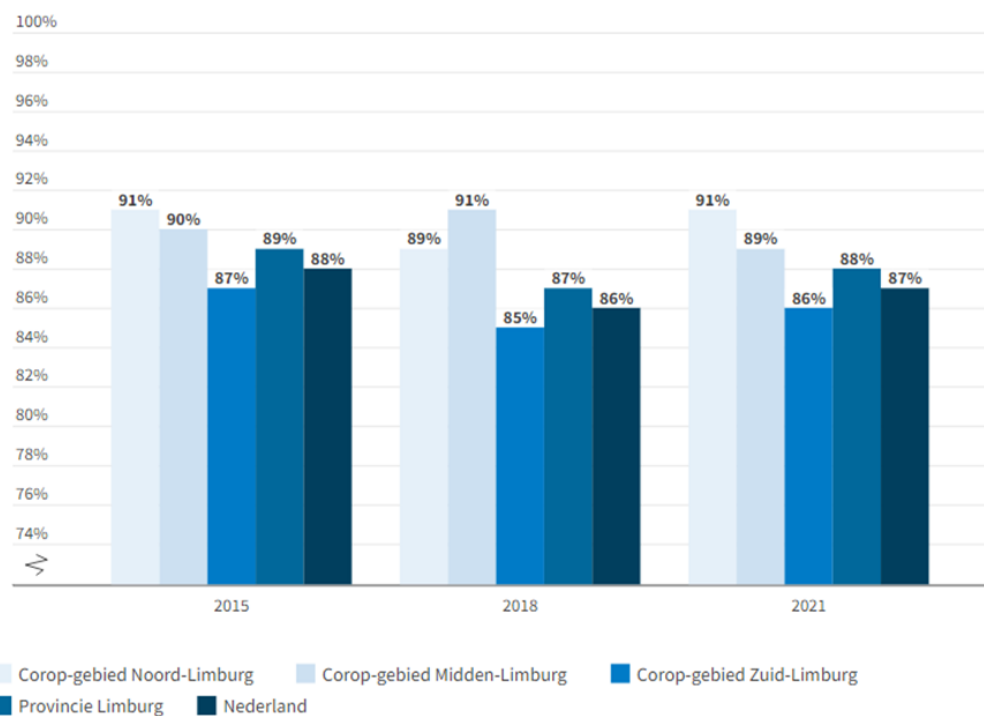


Figuur 4: Voorkeur voor eigendom en prijsklasse

bron: WoON 2021, https://www.woononderzoek.nl/viewer?workspace_guid=ce5ca22c-b4f3-49b7-aab0-058bb2d94565

Tevredenheid met de woning en woonomgeving

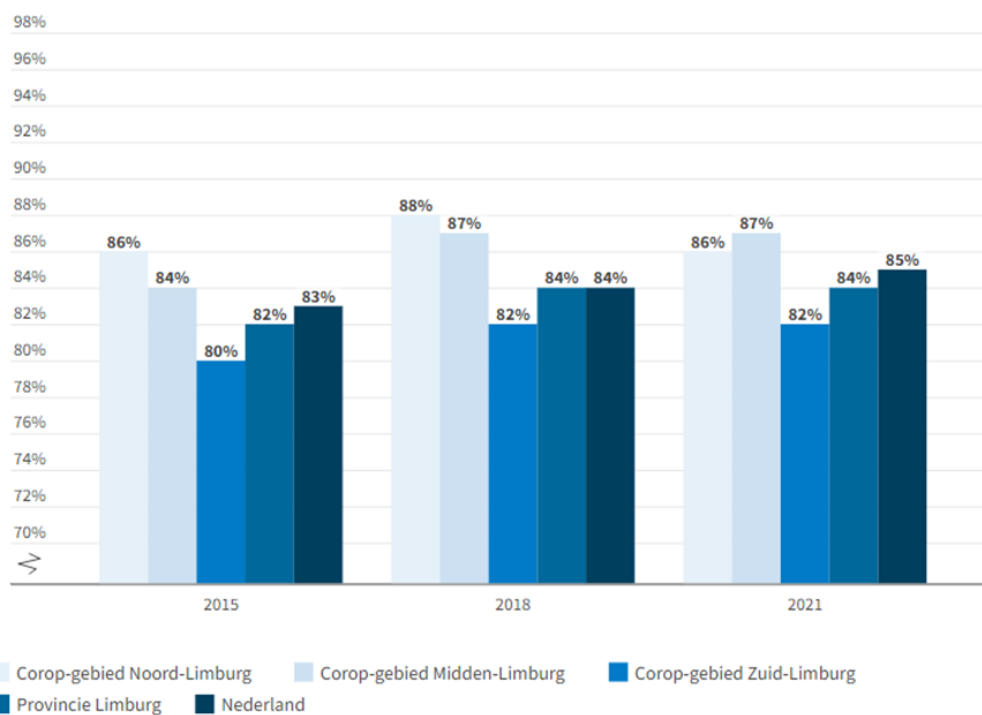
Het WoON 2021 is afgenomen tijdens de coronacrisis toen veel mensen thuis moesten werken. Mensen waren meer thuis en de voorzieningen in de eigen woning, zoals een werkkamer en buitenruimte, werden daarmee belangrijker. Ondanks deze mogelijk hogere eisen is de tevredenheid van bewoners met de woning nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2018. In Limburg is 88% van de huishoudens (zeer) tevreden met de woning. In Nederland is dat 87%. De tevredenheid is landelijk, provinciaal en regionaal stabiel op een hoog niveau (in 2015, 2018 en 2021). De tevredenheid is afwisselend het hoogst in Noord- en Midden-Limburg en relatief het laagst (maar in absolute zin nog steeds hoog) in Zuid-Limburg.



Figuur 5: (Zeer) tevreden met woning

bron: WoON 2021, https://www.woononderzoek.nl/viewer?workspace_guid=565b74d7-64ff-4f22-8aef-d0bfd2759384

In Limburg is 84% van de huishoudens (zeer) tevreden met de woonomgeving. Ook de tevredenheid met de woonomgeving is landelijk, provinciaal en regionaal stabiel op een hoog niveau, maar lager dan de tevredenheid met de woning. De tevredenheid met de woonomgeving is net als bij de tevredenheid met de woning afwisselend het hoogst in Noord- en Midden-Limburg en relatief het laagst in Zuid-Limburg. Dit kan verklaard worden omdat uit het WoON blijkt dat in algemene zin de tevredenheid het laagste is in (zeer) stedelijke gebieden.



Figuur 6: (Zeer) tevreden met woonomgeving

bron: WoON 2021, https://www.woononderzoek.nl/viewer?workspace_guid=0e0e2931-fc1a-4e6c-9c17-27b649374fd4



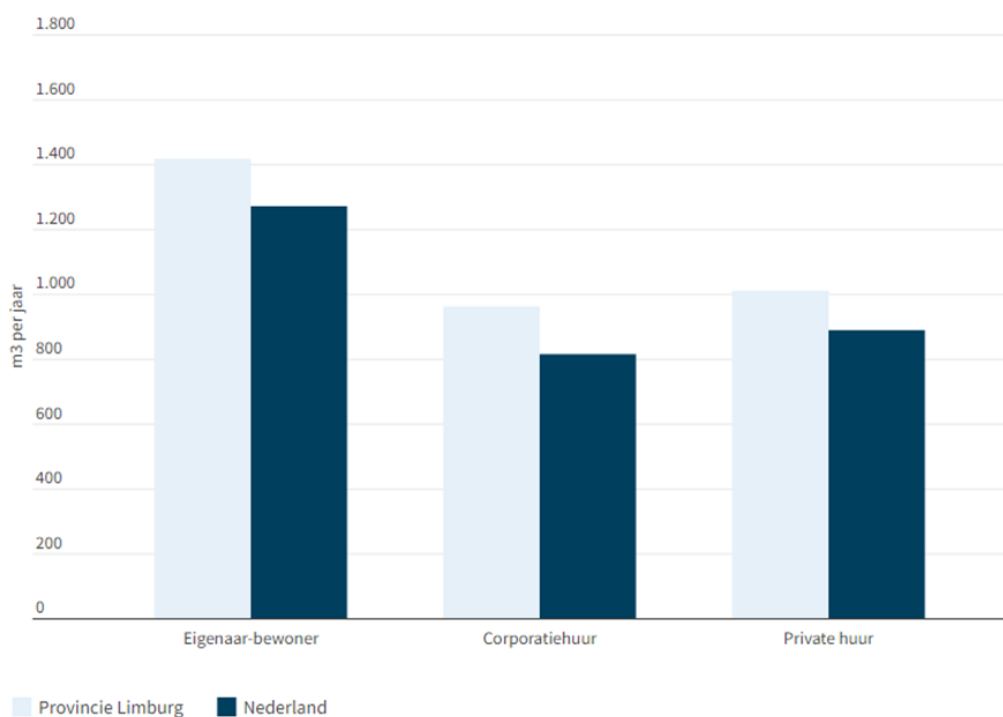
Foto: Familie Linssen

Duurzaamheid en energie

In Nederland is het gas- en elektriciteitsverbruik van huishoudens in koopwoningen het hoogst. In Limburg verbruikt een huishouden in een koopwoning gemiddeld 1.416 m³ gas per jaar en 3.347 kWh per jaar elektriciteit. Opvallend is dat Limburg over de hele linie meer energie verbruikt dan het landelijke gemiddelde. Dit kan verklaard worden door de verschillen in kenmerken van de woningvoorraad (voor wat betreft grootte, type en kwaliteit). Uit het WoON blijkt een sterke afname in gasverbruik per huishouden in de afgelopen decennia. Het percentage woningen met energielabel A, B of C toegenomen in alle sectoren, vooral in de corporatiesector.

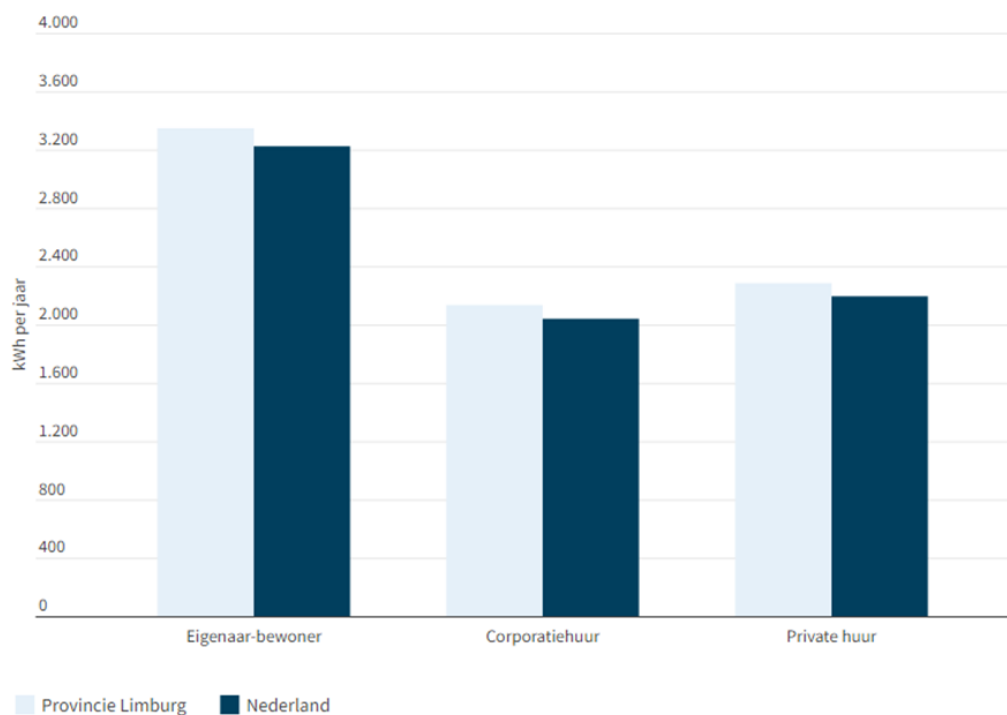


Foto: Duurzaamheid in woningbouw



Figuur 7: Gasverbruik naar eigendom

bron: WoON 2021, https://www.woononderzoek.nl/viewer?workspace_guid=5ffa732f-d0b0-4f6c-8ac7-25ff27377296



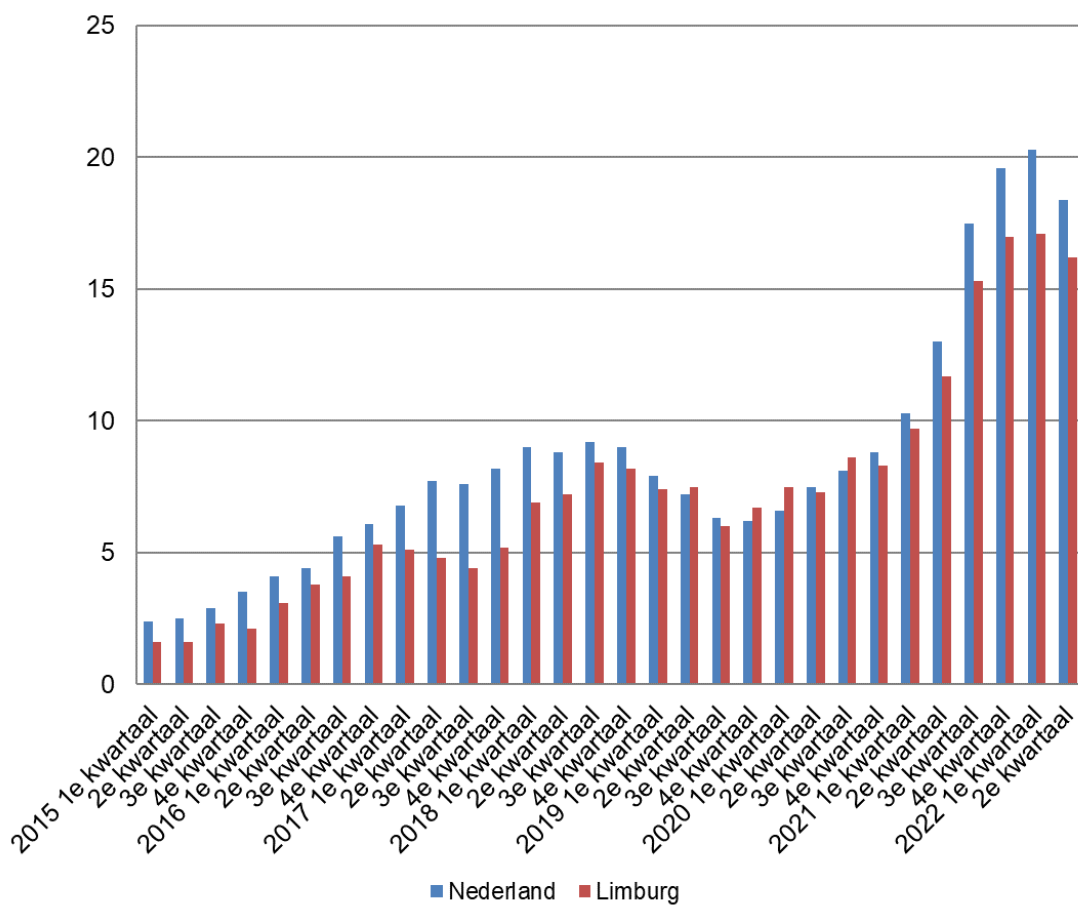
Figuur 8: Elektriciteitsverbruik naar eigendom

bron: WoON 2021, https://www.woononderzoek.nl/viewer?workspace_guid=6e8b82c9-3ddb-4d41-927b-eb6409d5fb5b

1.3. Prijsontwikkeling en aantal verkopen koopwoningen

Prijsontwikkeling koopwoningen

in Limburg zijn de verkoopprijzen van bestaande koopwoningen in het tweede kwartaal van 2022 gestegen met 16,2% t.o.v. een jaar eerder (landelijk is dat +18,4%). De stijging van de verkoopprijzen van bestaande koopwoningen was in de periode 2018-2020 redelijk stabiel in Limburg als gekeken wordt naar de jaarcijfers en bewoog rond de 7 tot 8% prijsstijging per jaar. In 2021 is de prijs fors gestegen met 13,5%. Kijkende naar Q2 van 2022 zou de grootste groei (vooralsnog) voorbij kunnen zijn.

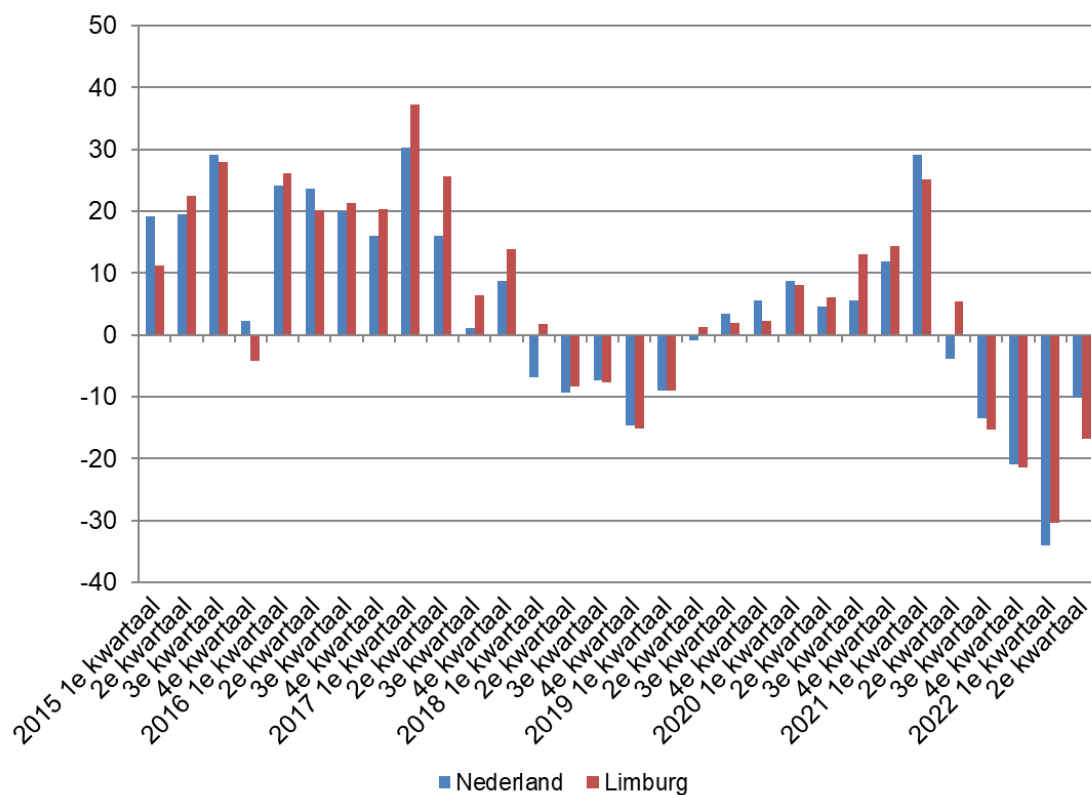


Figuur 9: Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen

(%-verandering t.o.v. een jaar eerder), bron: CBS, visualisatie Provincie Limburg

Ontwikkeling aantal verkopen

in Limburg is het aantal verkopen van bestaande koopwoningen in het tweede kwartaal van 2022 gedaald met 16,8% t.o.v. een jaar eerder (landelijk is dat -10,2%). Het aantal verkochte bestaande koopwoningen is de laatste vijf jaar (inclusief 2021) redelijk stabiel in Limburg als gekeken wordt naar de jaarcijfers en beweegt rond 14.000 woningen per jaar (c.q. 3.500 woningen per kwartaal). Het aantal verkopen van ruim 3.000 in Q2 van 2022 is daarmee lager dan het aantal verkopen dat we de afgelopen jaren gewend zijn. Kijkende naar de trend, lijkt het er wel op dat de dalende trend mogelijk niet doorzet.



Figuur 10: Verkochte bestaande koopwoningen

(%-verandering t.o.v. een jaar eerder), bron: CBS, visualisatie Provincie Limburg



Foto: Kerkrade

1.4. Internationale werknemers

In 2022 heeft Greenport Nederland een rapportage van onderzoeksbureau Decisio gepubliceerd, over de aantallen en kenmerken van internationale werknemers in provincies waar Greenports gevestigd zijn. Limburg is een van deze provincies. Deze rapportage geeft nader inzicht in de (ontwikkeling van de) omvang van de doelgroep internationale werknemers binnen de provinciegrenzen. Ook levert deze rapportage informatie op over hoe internationale werknemers zich huisvesten en wat de (globale) huisvestingsopgave is. Bij de rapportage is gebruik gemaakt van CBS Microdata.

Belangrijk om te vermelden is dat er voor de doelgroep 'internationale werknemer' een andere definitie wordt gebruikt binnen het onderzoek van 2022 dan binnen het onderzoek uitgevoerd door Decisio en Companen in 2020.² In 2020 vielen naast arbeidsmigranten en expats ook werkende statushouders en werkende internationale studenten onder de doelgroep 'internationale werknemer'. In het onderzoek van 2022 vallen enkel en alleen arbeidsmigranten en expats onder de doelgroep 'internationale werknemer'. Het onderzoek heeft zich, kijkend naar de doelgroep *internationale werknemers*, gefocust op kwantitatieve data van arbeidsmigranten. De nieuwe data kunnen daarom afwijken van eerder gepubliceerd onderzoek³.

Uit het onderzoek van 2022 blijkt dat sinds 2010 het aantal internationale medewerkers in Nederland continu stijgt, met uitzondering van het jaar 2020, wat te wijten valt aan de coronacrisis. Het aantal internationale werknemers in Nederland is in de periode van 2010 tot en met 2020 gegroeid van ruim 357 duizend in 2010 naar ruim 540 duizend in 2020. Dat komt neer op een gemiddelde groei van 4,2% per jaar. Ter vergelijking: in 2020 waren in Nederland 8,9 miljoen personen actief in het arbeidsproces, 6% daarvan zijn internationale medewerkers.

Limburg telde in 2010 38,7 duizend internationale werknemers en in 2020 51,1 duizend. De gemaakte prognose binnen het onderzoek stelt dat er tegen 2030 tussen de 65 – 75 duizend internationale werknemers in provincie Limburg zullen zijn.

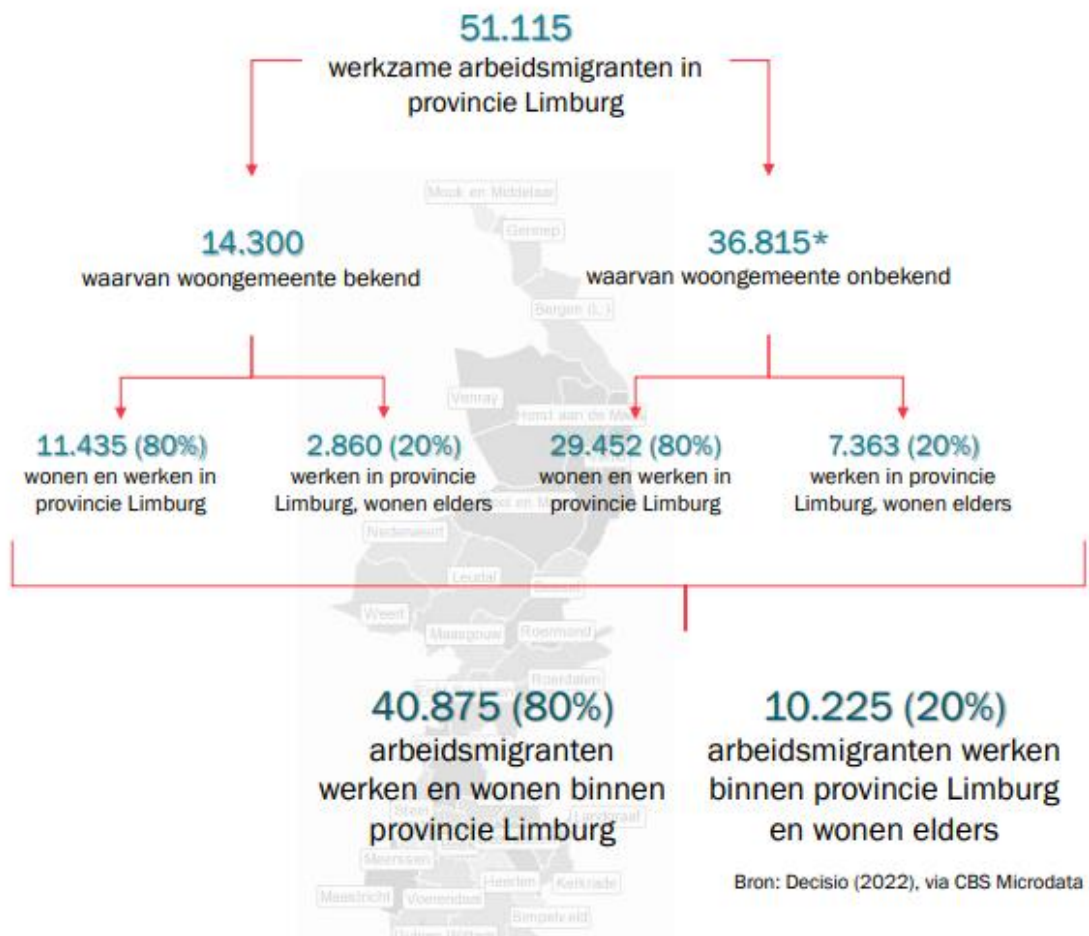
Zo'n 80% van de internationale werknemers werkt en woont binnen provincie Limburg. In absolute zin wonen momenteel bijna 41 duizend internationale werknemers in Limburg. Ruim 10 duizend internationale werknemers werken in Limburg, maar wonen daar buiten meestal in Noord-Brabant of Duitsland.

² In 2020 hebben onderzoeksbureaus Decisio en Companen in opdracht van de Stuurgroep Internationale Werknemers in Limburg een onderzoek uitgevoerd naar kwantitatieve en kwalitatieve data betreffende internationale werknemers.

³ Internationale werknemer: is een economisch-actieve persoon met alleen een buitenlandse nationaliteit (oftewel deze persoon heeft niet de Nederlandse nationaliteit) en die in loondienst is bij een in Nederland gevestigde organisatie. Voor deze persoon wordt loonheffing afgedragen aan de Belastingdienst.

Kenniswerker: is een internationale werknemer die gerekend wordt tot de groep kenniswerkers waarbij een minimale looneis gesteld is voor twee leeftijdsgroepen. Deze groep valt niet binnen de scope van dit onderzoek.

Arbeidsmigrant: is een internationale werknemer die minder verdient dan de gestelde minimale looneis voor de kenniswerker.



Figuur 11: Internationale werknemers naar (on)bekende woonplaats binnen/buiten Limburg
bron: Decisio (2022)



Foto: Arbeidsmigranten paprikaverwerking

Werken

De belangrijkste werkgemeenten voor internationale werknemers zijn Venray, Venlo en Roermond. Ruim de helft van alle internationale werknemers werkt in een van deze gemeenten. In absolute zin is het aantal internationale werknemers in deze drie gemeenten het sterkst gegroeid tussen 2010 en 2020, met de sterkste groei in Venray (+ 9.065). In onderstaande tabel is de top-10 werkgemeenten te zien voor internationale werknemers binnen de provincie Limburg.

Tabel 3: Top-10 werkgemeenten internationale werknemers

bron Decisio (2022)

Gemeente	Aantal	Jaarlijkse groei (%)
Venray	16.470	8%
Venlo	8.200	2%
Roermond	4.465	3%
Maastricht	3.125	3%
Horst aan de Maas	2.675	-5%
Heerlen	2.475	3%
Peel en Maas	2.335	6%
Sittard-Geleen	2.225	4%
Weert	1.670	1%
Kerkrade	1.455	3%

Wonen

Venlo en Maastricht zijn de belangrijkste woongemeenten voor geregistreerd woonachtige arbeidsmigranten. Ook Horst aan de Maas, Roermond, Venray en Heerlen zijn belangrijke woongemeenten. Tussen 2010 en 2020 is in de meeste gemeenten het aantal arbeidsmigranten toegenomen, zeker in gemeenten waar ook veel arbeidsmigranten werken (Venray, Venlo). Ook in Horst aan de Maas is het aantal arbeidsmigranten sinds 2010 gestegen. Dit is opvallend, gezien de daling in het aantal werkzame arbeidsmigranten in dezelfde periode. In tabel 4 is de top-10 woongemeenten te zien voor internationale werknemers binnen provincie Limburg.

Wat opvalt binnen het onderzoek van Decisio uit 2022 in vergelijking met onderzoek van Decisio en Companen uit 2020 is dat in het laatstgenoemde onderzoek de grootste groep internationale werknemers nog zo'n 8 tot 12 maanden werkzaam was in Limburg. Het onderzoek uit 2022 laat een verschuiving naar een kortere verblijfsduur zien voor short-stay verblijf (tot en met 12 maanden). Vooral de groep internationale (short-stay) werknemers die tot 4 maanden werkzaam is, neemt toe: van 27% naar 40%.

Tabel 4: Top-10 woongemeenten internationale werknemers

bron Decisio (2022)

Gemeente	Aantal	Jaarlijkse groei (%)
Venlo	3.740	9%
Maastricht	2.765	8%
Horst aan de Maas	1.390	15%
Roermond	1.375	7%
Venray	1.325	10%
Heerlen	1.320	6%
Sittard-Geleen	1.065	5%
Peel en Maas	1.060	14%
Weert	985	7%
Kerkrade	810	4%

Als we kijken naar verblijfsduur op de langere termijn zien we dat iets minder dan een derde van alle internationale werknemers korter dan een jaar werkzaam is in de provincie. Een vijfde van de internationale werknemers is 1 tot 2 jaar werkzaam en een vijfde is 5 jaar of langer werkzaam.



Foto: Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten in voormalig kantoor Stramproy

1.5. Huisvesting vergunninghouders

Het Rijk bepaalt elk halfjaar het aantal vergunninghouders dat een gemeente binnen dat halfjaar moet huisvesten. Asielzoekers die een verblijfsvergunning krijgen hebben recht op reguliere huisvesting in een gemeente. Gemeenten hebben vanuit de Huisvestingswet een resultaatsverplichting om aan deze vergunninghouders passende woonruimte aan te bieden. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) koppelt deze vergunninghouders, ook wel 'statushouders of verblijfsgerechtigden' genoemd, toe aan gemeenten. Hierbij worden vergunninghouders zo veel mogelijk gekoppeld aan gemeenten c.q. regio's waar zij de beste kans hebben om goed te integreren in de samenleving.

Tot 1 juli 2017 waren ook vergunninghouders in de Huisvestingswet opgenomen met een verplichte voorrangspositie. Met het in werking treden van de Wet tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 is de verplichte voorrangspositie van vergunninghouders uit de Huisvestingswet geschrapt. Het vervallen daarvan laat echter onverlet dat gemeenten moeten voldoen aan hun taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. Op grond van de taakstelling (artikel 28 van de Huisvestingswet 2014) zijn gemeenten eraan gehouden om vergunninghouders van woonruimte te voorzien.

In 2021 zijn in Limburg bijna 1.500 vergunninghouders gehuisvest. Hiermee is afgelopen jaar 94% van de taakstelling van het Rijk gerealiseerd. Op COROP-niveau is de taakstelling alleen in Midden-Limburg (meer dan) volledig gerealiseerd.

Tabel 5: Realisaties en taakstellingen huisvesting vergunninghouders in het jaar 2021

bron COA, bewerking Provincie Limburg

	Realisaties	Taakstelling	Realisatie versus taakstelling (#)	Realisatie versus taakstelling (%)
Noord-Limburg	382	402	-20	95%
Midden-Limburg	359	337	22	107%
Zuid-Limburg	755	845	-90	89%
Limburg	1.496	1.584	-88	94%

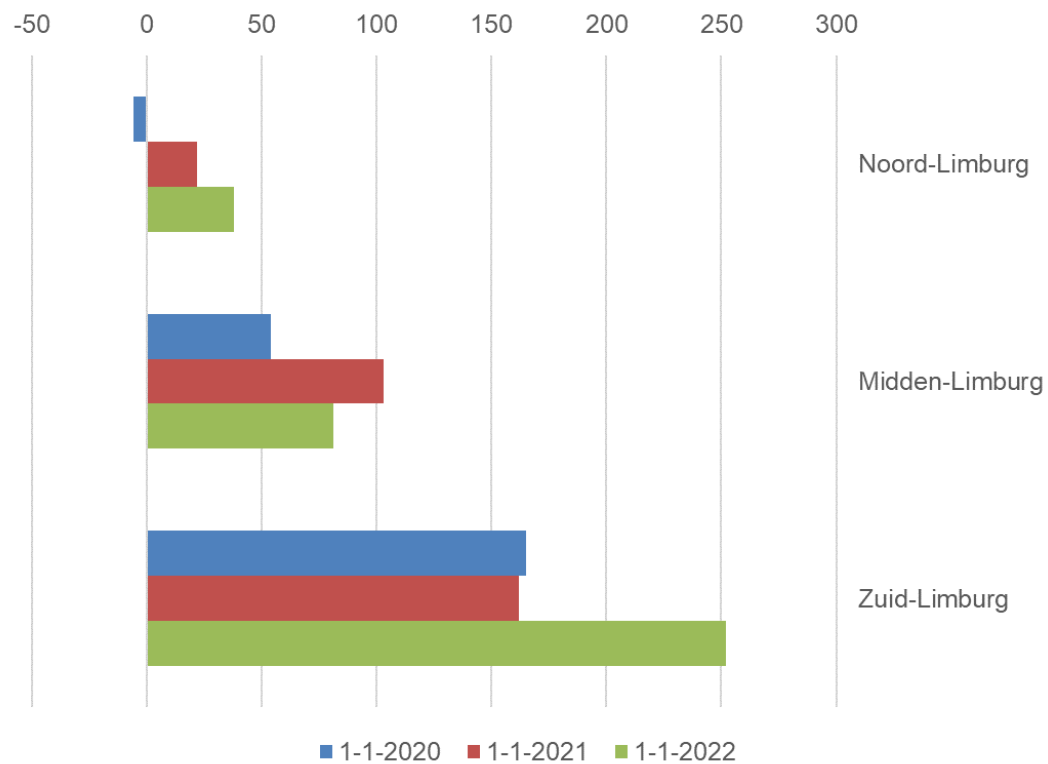
De maandelijkse realisatiecijfers laten zien dat gemeenten met name de taakstelling in de eerste maanden van 2021 niet gerealiseerd hebben. De taakstelling voor Limburg in de tweede helft van 2021 is volledig behaald.

Tabel 6: Realisaties en taakstellingen huisvesting vergunninghouders per halfjaar periode

bron COA, bewerking Provincie Limburg

	Taakstelling 1 ^{ste} helft 2021	Realisatie 1 ^{ste} helft 2021	Taakstelling 2 ^e helft 2021	Realisatie 2 ^e helft 2021
Noord-Limburg	221	151	181	231
Midden-Limburg	186	160	151	199
Zuid-Limburg	465	306	380	449
Limburg	872	617	712	879

De historische achterstand (bezien vanaf 1995) is per 1-1-2022 gegroeid tot circa 370 vergunninghouders. In Noord-Limburg is de achterstand in 2021 opgelopen en in Midden-Limburg is de achterstand afgenomen. Met name in Zuid-Limburg is de achterstand het afgelopen jaar relatief flink opgelopen.



Figuur 12: Voorsprong / achterstand taakstelling huisvesting vergunninghouders
 bron: COA, bewerking Provincie Limburg

1.6. Provinciale woonregelingen

De Provincie heeft verschillende regelingen voor onze stakeholders die bijdragen aan de provinciale woondoelen:

- leningen Duurzaam Thuis;
- startersregeling;
- subsidie flexibele inzet ondersteuning woningbouw;
- subsidie Stimulering Wonen 2020-2023.

Leningen Duurzaam Thuis

De Provincie Limburg wil inwoners stimuleren om minder afhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen en het energiegebruik te verminderen. Ook wordt getracht mensen te stimuleren om maatregelen te treffen waardoor ze langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. De Provincie Limburg heeft daarom de Stimuleringsregeling Duurzaam Thuis beschikbaar gesteld om leningen te verstrekken. Met de regeling kunnen eigenaren en huurders van bestaande woningen in Limburg tegen gunstige voorwaarden een lening afsluiten voor maatregelen om hun huis te verduurzamen en/of levensloopbestendig te maken.



Logo Duurzaam Thuis Lening

Budget en uitzettingen

Van het reeds beschikbaar gesteld budget van € 238,6 miljoen is ultimo 2022-Q2 circa € 178 miljoen uitgezet en nog circa € 60 miljoen beschikbaar. Met een uitzetting van circa € 5,5 mln. (677 leningen) per kwartaal in 2021 en een uitzetting van circa € 8,1 mln. (817 leningen) per kwartaal t/m Q2 in 2022 neemt het uitzettingsvolume en het aantal verstrekte leningen de afgelopen kwartalen toe.

Periode	Bedrag (€)	Aantallen
2013	€ 2.349.101	321
2014	€ 2.928.573	319
2015	€ 14.307.454	1.849
2016	€ 19.838.590	2.498
2017	€ 19.990.524	2.772
2018	€ 25.513.806	3.099
2019	€ 30.063.507	3.749
2020	€ 24.663.464	3.178
2021	€ 22.186.977	2.708
2022 t/m Q1	€ 6.690.872	691
2022 t/m Q2	€ 9.500.414	942
Totaal	€ 178.033.282	22.126



Foto: Vastenavondkamp Blerick

Doelstelling

De verwachte energiebesparing voor uitgevoerde maatregelen vanaf 2019 betreft ultimo 2022-Q2:

Verwachte energiebesparing	Eenheid
41.180.183	kWh/jaar
148.248.658	MJ/jaar
148.249	GJ/jaar

Het treffen van isolerende maatregelen draagt bij aan de besparing van het energieverbruik van bestaande woningen. Om besparing van het energieverbruik van bestaande woningen te stimuleren verstrekt de Provincie sinds maart 2020 een rentekorting (-0,5%) op isolerende maatregelen.

Periode	Aantal (= uitbetaalde) leningen met isolerende maatregelen	Totaal aantal (=uitbetaalde) leningen	% isolatie t.o.v. totaal
2021	480	2.544	18,2%
Q1 2022	107	514	20,8%
Q2 2022	121	518	23,4%

Middels het verstrekken van Duurzaam Thuis leningen beoogt de Provincie het aandeel duurzame energiebronnen in de energievoorziening van de bestaande woning te verhogen.

Periode	Aantal (= uitbetaalde) leningen met zonnepanelen	Totaal aantal (=uitbetaalde) leningen	% zonnepanelen t.o.v. totaal
2021	2.353	2.544	92,5%
2022 Q1	481	514	93,5%
2022 Q2	476	518	91,9%

Er zijn diverse levensloopbestendige maatregelen die middels de Duurzaam Thuis lening gefinancierd kunnen worden zodat de levensloopbestendigheid van bestaande woningen in Limburg vergroot wordt. De Provincie verstrekt sinds 2017 een rentekorting (-0,5%) op levensloopbestendige maatregelen om deze maatregelen te stimuleren. Het aantal verstrekte leningen met levensloopmaatregelen is (relatief en absoluut) zeer klein.

Periode	Aantal (= verstrekte) leningen met levensloopmaatregelen	Totaal aantal (=verstrekte) leningen	% levensloop t.o.v. totaal
2021	27	1.934	1,2 %
2022 Q1	4	692	0,5%
2022 Q2	7	942	0,7%

Startersregeling

De Startersregeling is bedoeld om het verschil te overbruggen tussen het bedrag dat een koopstarter maximaal kan lenen op basis van het inkomen en de aankoopkosten van de woning. Voor de Startersregeling betaalt men de eerste drie jaar geen maandlasten.

De Startersregeling wordt samen met de gemeenten uitgevoerd.

Op 24 april 2022 hebben Gedeputeerde Staten de gewijzigde verordening Startersleningen Provincie Limburg vastgesteld, bij dit besluit is de totale kredietfaciliteit opgehoogd tot € 82,3 miljoen. De Provincie heeft als richtlijn dat de maximale koopprijs € 280.000 bedraagt en het maximale leenbedrag van een starterslening is € 56.000. Per gemeente kunnen andere maximale bedragen gelden.

Beleidsdoelen Startersregeling

De Startersregeling ondersteunt de volgende beleidsdoelen:

1. Het verbeteren van de positie van starters op de Limburgse koopwoningenmarkt.
2. Het bevorderen van de doorstroming in de Limburgse woningmarkt.

Met de startersregeling worden meer woningen voor de koopstarter financieel bereikbaar.

Budget en uitzettingen

In 2021 zijn 515 leningen verstrekt en in het eerste halfjaar van 2022 zijn 207 leningen verstrekt. Het totaal aantal startersleningen, sinds de start van de regeling in 2006, is daardoor gestegen naar 4.349.

Periode	Aantal leningen	Provinciale bijdrage	Gemiddelde provinciale bijdrage per lening
2007	36	€ 247.713	€ 6.881
2008	54	€ 367.544	€ 6.806
2009	59	€ 421.733	€ 7.149
2010	122	€ 1.126.479	€ 9.233
2011	215	€ 2.907.385	€ 13.523
2012	298	€ 4.081.342	€ 13.696
2013	241	€ 1.982.506	€ 8.226
2014	350	€ 2.292.912	€ 6.551
2015	358	€ 3.377.417	€ 9.434
2016	441	€ 8.035.384	€ 18.221
2017	378	€ 7.608.664	€ 20.129
2018	396	€ 7.480.635	€ 18.890
2019	320	€ 6.225.390	€ 19.454
2020	359	€ 7.285.174	€ 20.293
2021	515	€12.588.959	€ 24.444
2022 t/m Q2	207	€ 5.573.805	€ 26.926
Totaal	4.349	€ 71.603.042	€ 16.464

De gemiddelde provinciale bijdrage per lening is in 2021 toegenomen naar € 24.444 per lening. In het eerste halfjaar van 2022 is deze gemiddelde bijdrage verder toegenomen naar € 26.926 per lening. Deze toename is het gevolg van de verhoging van het maximale leenbedrag naar € 49.000 (24 april 2021) en vervolgens naar € 56.000 (26 april 2022).

Ontwikkelingen

Sinds 2021 nemen alle Limburgse gemeenten deel aan de Startersregeling. In november 2021 is de 4.000^{ste} starterslening verstrekt.



Subsidie flexibele inzet ondersteuning woningbouw

Met deze regeling wil de provincie bij de gemeenten de snelheid bevorderen in de voorfase van woningbouwprojecten. Gemeenten hebben beperkte capaciteit en/of expertise om uitvoering te geven aan deze werkzaamheden. Met deze regeling worden gemeenten ondersteund om op een flexibele wijze extra capaciteit en/of expertise in te zetten.

Doelstelling

In woningbouwprojecten ontstaat er vertraging doordat er regionaal onvoldoende gemeentelijke capaciteit en/of expertise beschikbaar is in de voorfase van woningbouwprojecten. Om dit te voorkomen, is het doel van deze subsidieregeling het financieel ondersteunen van Nederlands Limburgse gemeenten voor een flexibele inzet van extra capaciteit en/of expertise die in de gemeentelijke organisatie worden ingezet ter bevordering van de snelheid in de voorfase.

Budget en uitzettingen

Het budget en de uitzettingen per ultimo 2021-Q2 zijn als volgt:

Periode	Bedrag (€)	Aantallen
2020	€ 0	0
2021	€ 383.250	11
2022 t/m Q2	€ 40.000	1
Totaal	€ 423.250	12

Ontwikkelingen

Per 25-11-2020 is een Rijksbijdrage toegekend aan de Provincie Limburg.

De nadere subsidieregels flexibele inzet ondersteuning woningbouw zijn door Gedeputeerde Staten d.d. 9 maart 2021 vastgesteld en d.d. 4 februari 2022 verlengd.

Tot en met Q2-2022 zijn 12 gemeentelijke aanvragen ontvangen en positief beschikt. Bovendien zijn nog drie aanvragen ontvangen en doorgeleid naar besluitvorming.

Subsidie Stimulering Wonen 2020-2023

De Limburgse Agenda Wonen 2020 - 2023 geeft richting aan de activiteiten van de provincie Limburg op het gebied van Wonen. Een van de instrumenten betreft de Stimuleringsregeling Wonen.

Doelstelling

Provinciale Staten heeft voor de Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023 in middelen uitgetrokken voor de thema's Versterken, Versnellen en Fundament. Het college van GS kan middelen toekennen aan de verschillende onderdelen en doelen. De Stimuleringsregeling Wonen maakt onderdeel uit van het thema Versterken. Het doel van de regeling is de stimulering van projecten die tegemoet komen aan de vraag naar woningen in het sociale huur en middeldure huursegment rekening houdend met de plankwaliteit en de behoefte van specifieke doelgroepen. Een belangrijke randvoorwaarde voor provinciale ondersteuning is dat het initiatief kan rekenen op medewerking van de betreffende gemeente. De regeling biedt ondersteuning voor de planvormingsfase en voor de realisatiefase.

Budget

Tussen juli 2020 en juni 2022 zijn honderdvijfenvijftig initiatieven aangemeld en in behandeling genomen. Het betreft hier aanvragen voor de planvormingsfase en voor de realisatiefase van woonprojecten. In totaal is inmiddels voor € 1,55 mln. aan subsidie toegekend voor de ondersteuning van de planvormingsfase en de realisatiefase voor totaal 843 woningen en is voor ruim € 0,8 mln. aan ondersteuning naar verwachting rijp voor besluitvorming vanaf Q4 2022.

Ontwikkelingen

De aanmeldingen betreffen met name initiatieven rond zorg en begeleid wonen, flexibele woonvormen en bovenwettelijke duurzaamheid. Wij zien in 2022 een toename in de aanvragen voor de huisvesting van internationale werknemers.



Foto: Tijdelijke Studentenhuisvesting Maastricht

1.7. Gegevensbronnen en data van derden

Veel partijen zijn actief op het beleidsveld wonen en er zijn diverse interessante bronnen beschikbaar die ingaan op aanpalende onderwerpen die belangrijk zijn voor het woonbeleid zoals duurzaamheid, zorg en leefbaarheid. In het bijzonder bevelen wij de volgende initiatieven van derden aan:

- VNG, Bouwen en wonen
(<https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/Bouwen-en-wonen>)
- Aedes, Data centrum
(<https://aedesdatacentrum.nl/>)
- BZK, Datawonen
(<https://datawonen.nl/>)
- CBS, Bouwen en wonen
(<https://opendata.cbs.nl/statline/#!/CBS/nl/navigatieScherm/thema?themaNr=51260>)
- Woonmonitor EMR (nog in ontwikkeling)
(<https://nl.crossborder-housing.eu/>)



Foto: Superlocal Kerkrade



Deel II

Monitoring en duiding cijfers Limburgse woningmarkt

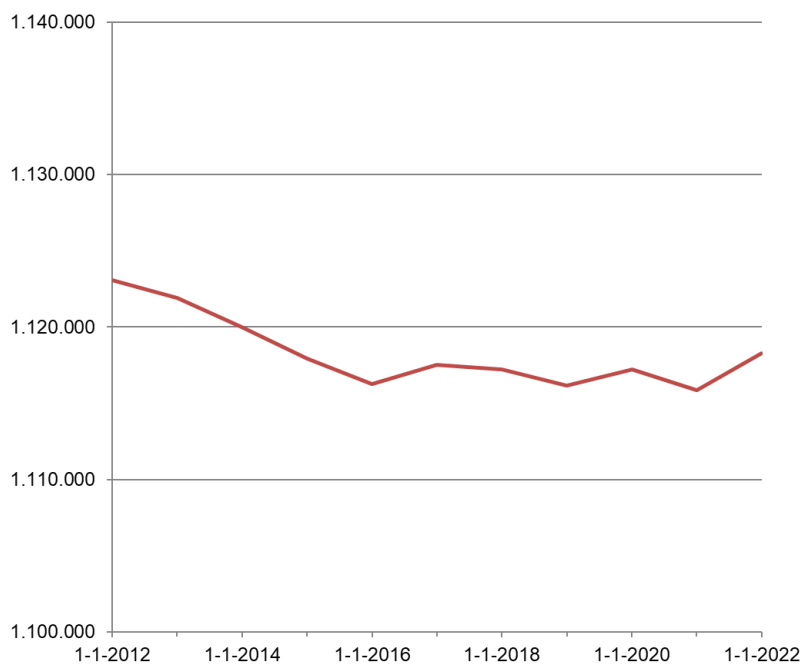
In dit deel worden de meest relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt geschetst aan de hand van de meest recent beschikbare cijfers (tot en met 2021) met daarbij een nadere duiding.

2.1. De vraagkant

2.1.1. Demografie

Aantal huishoudens is sterk gestegen in 2021, rond 2030 wordt afname verwacht

Per 1-1-2022 telde Limburg 1.118.302 inwoners. In 2021 groeide de bevolking van Limburg met 2.430 personen. Over de laatste tien jaar was er een lichte krimp, van 0,3 procent. De bevolking nam af met gemiddeld 477 personen per jaar.



Figuur 13: Bevolking Limburg in de periode 2012-2022

peildatum 1-1, bron: CBS, bewerking Provincie Limburg

De bevolkingsontwikkeling omvat de componenten natuurlijke aanwas (geboorte min sterfte), binnenlandsmigratiesaldo (vestiging minus vertrek) en buitenlandsmigratiesaldo (immigratie minus emigratie).

Natuurlijke aanwas

De natuurlijke aanwas was in 2021 met een cijfer van -4.490 minder negatief dan in het voorafgaande jaar (-4.973). Dat kwam door een hoger geboortecijfer in 2021. In zowel 2020 als 2021 lag het sterftecijfer hoger dan de trend van de voorafgaande jaren. Oorzaak was de corona-pandemie die begin 2020 naar Europa kwam.

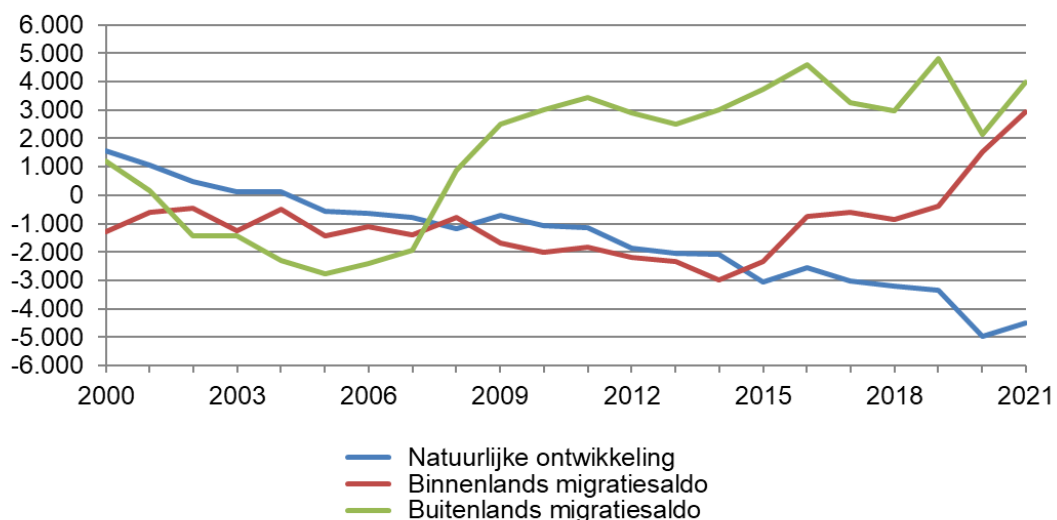
Binnenlandsmigratiesaldo

Het binnenlandsmigratiesaldo was in 2021 (2.952) bijna twee keer zo groot als in 2020 (1.515). In 2020 was het saldo al voor het eerst sinds 1978 positief. Een positieve trend voor het binnenlandsmigratiesaldo van Limburg is zichtbaar vanaf 2015. Demografen signaleren in Nederland een trek vanuit de Randstad naar de intermediaire en nationaal perifere regio's, meest waarschijnlijk ingegeven door de relatief zeer dure woningen in de Randstad. Het verschijnsel werd wellicht versterkt door een nieuwe oriëntatie op telewerken in de lock downs gedurende de coronacrisis.

In 2020 verhuisden 15.424 mensen vanuit overig Nederland naar Limburg. In 2021 waren er dat 16.643. In de 10 jaar voordien (2010 t/m 2019) verhuisden duidelijk minder mensen naar Limburg: gemiddeld 12.849 per jaar. In 2020 verhuisden 13.909 Limburgers naar overig Nederland, in 2021 waren dit er 13.691. In de tien voorafgaande jaren vertrokken duidelijk meer Limburgers: gemiddeld 14.479 personen per jaar.

Buitenlandsmigratiesaldo

In 2020 lag het buitenlandsmigratiesaldo (2.176) beneden de trend, een gevolg van de lock downs en reisbeperkingen tijdens de coronacrisis. In 2021 was er weer meer verkeer en keerde het migratiesaldo terug op een hoog niveau (4.033). De immigratie nam duidelijk toe, van 15.044 naar 16.356. De emigratie kromp licht van 12.868 naar 12.323.

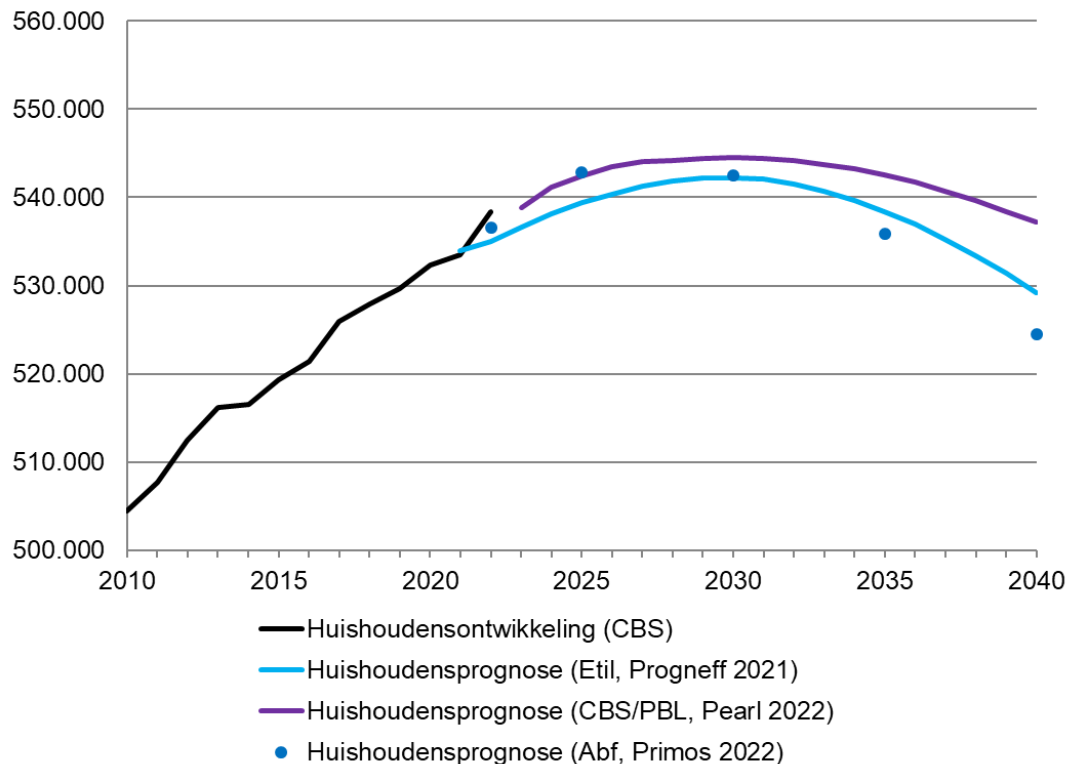


Figuur 14: Bevolkingsontwikkeling naar componenten in de periode 2000-2021

bron: CBS, bewerking Provincie Limburg

Kijkend naar de drie componenten van de bevolkingsontwikkeling blijkt dat alleen migratie kan bijdragen aan stabiliteit of groei. De natuurlijke ontwikkeling kent een neerwaartse trend en de prognoses van Etil en CBS tonen tot en met 2050 enkel negatieve saldo's. Bij de recent positieve ontwikkeling van het binnenlandsmigratiesaldo is het afwachten in hoeverre deze zich zal doorzetten. Het CBS gaat uit een positieve trend met vanaf circa 2025 positieve saldi, terwijl Etil voor alle jaren tot en met 2050 een negatief saldo berekent. Bij het buitenlandsmigratiesaldo is de verwachting dat dit voor Nederland langere tijd hoog blijft. Dit is meegenomen in alle voorliggende prognoses, waarbij weliswaar modelmatig voor de verdere toekomst een afnemend saldo wordt berekend.

Voor de vraag naar woningen vormt het aantal huishoudens de belangrijkste indicator. Op peildatum 1-1-2022 bedroeg het aantal Limburgse huishoudens circa 538.400. Dit is een toename van circa 4.850 huishoudens (+0,9 %) in 1 jaar tijd. De afgelopen 10 jaar is het aantal huishoudens bijna 2.600 per jaar toegenomen. Dit kan verklaard worden door de toename van het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens. De stijging van het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens en de vergrijzing zijn trends die gelden voor heel Limburg.



Figuur 15: Aantal huishoudens in Limburg

bron: CBS, CBS/PBL, Etil, Abf, bewerking Provincie Limburg

In Nederland zijn verschillende prognoses gangbaar, die onderling verschillen in opzet en uitgangspunten⁴. Conform de huishoudensprognose van het CBS en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) (Pearl, 2022) groeit het aantal Limburgse huishoudens tot 2030 (met circa 6.000 huishoudens), daarna volgt een afname van het aantal huishoudens tot het aantal

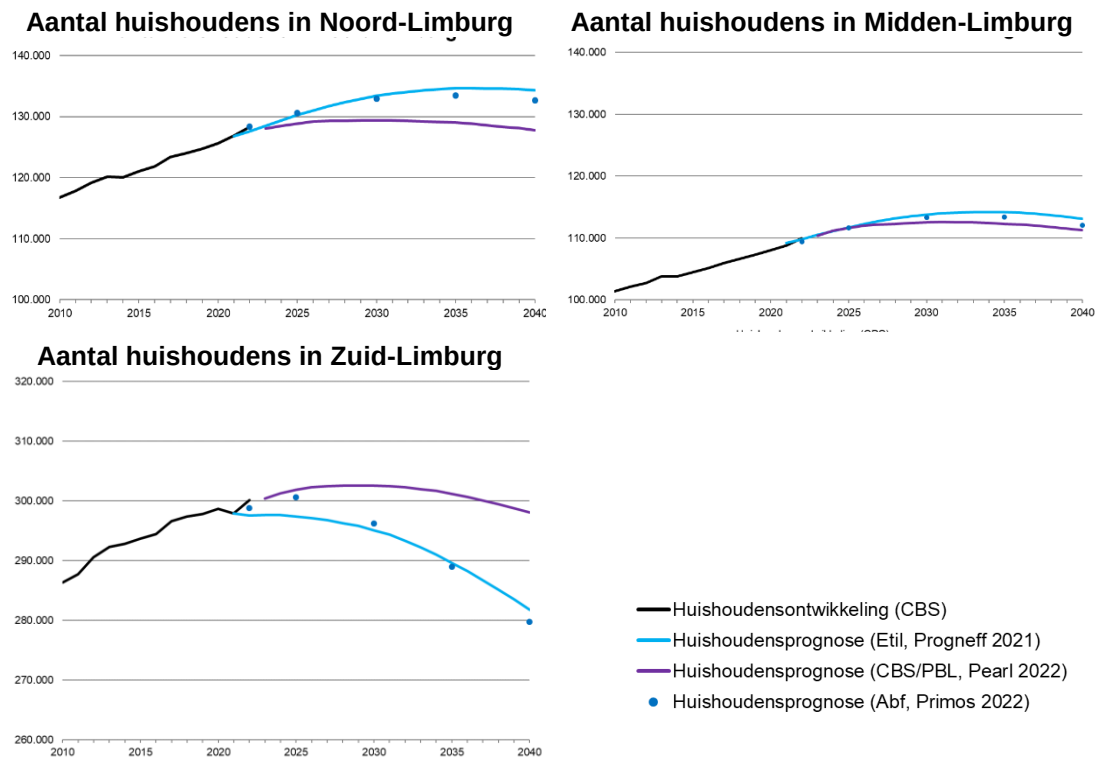
⁴ Etil werkt met een rekenmodel dat de trends uit het verleden meer of minder sterk doortrekt naar de toekomst. Etil noemt haar aanpak beleidsarm.

CBS streeft naar transparantie en interpreteerbaarheid, en oriënteert zich op ontwikkelingen (conjunctuur, migratiebeleid) die van invloed zijn op de bevolkingsontwikkeling, vooral op verhuizingen/migratie. CBS ziet deze werkwijze niet als beleidsrijk. Enige beleidscomponent zijn de woningbouwplannen.

Een derde prognosemaker, ABF Research, brengt deze plannen ook in haar prognose in. Verder werkt het prognosemodel Primos van ABF Research met algoritmes, die men elke drie jaar evalueert. De werkwijze van ABF houdt zo het midden tussen die van Etil en die van CBS.

Uit een interviewronde in 2019 met de gebruikers van bevolkings- en huishoudensprognoses in Limburg komt naar voren dat aan de Progneff prognoses de meeste waarde wordt gehecht. In de Woonmonitor wordt derhalve de Progneff prognose gebruikt als referentie prognose voor Limburg. Gezien de verschillen tussen de prognoses is het wel zaak om de feitelijke bevolkings- en huishoudenontwikkeling nauwlettend te blijven monitoren.

dat we ongeveer nu kennen rond 2040. Dit beeld van eerst een (lichte) toename en daarna een (lichte) afname geldt voor alle (in figuur 16 gevisualiseerde) prognoses. De prognose van Etil (Progneff 2021) valt lager uit dan de CBS/PBL prognose; het aantal Limburgse huishoudens groeit tot 2030 (met bijna 4.000 huishoudens), waarna een daling van de huishoudens volgt tot het aantal dat we ongeveer nu kennen in 2035.



Figuur 16: Aantal huishoudens in Limburg naar COROP-gebied

bron: CBS, CBS/PBL, Etil, Abf, bewerking Provincie Limburg

Per 1-1-2022 waren er in Noord-Limburg 128.329 particuliere huishoudens. Van 2021 naar 2022 was de groei 1,18%. In de tien voorafgaande jaren was de groei gemiddeld 0,7%. De Etil-prognose toont groei tot 2036 (134.629 huishoudens), de CBS-prognose tot 2029-2031 (129.400 huishoudens). Daarna volgt bij beide prognoses een gestage krimp.

Per 1-1-2022 waren er in Midden-Limburg 109.921 particuliere huishoudens. Van 2021 naar 2022 was de groei 1,02%. In de tien voorafgaande jaren was de groei gemiddeld 0,6%. De Etil-prognose toont groei tot 2034 (114.201 huishoudens), de CBS-prognose tot 2031 (112.600 huishoudens). Daarna volgt bij beide prognoses een gestage krimp.

Per 1-1-2022 waren er in Zuid-Limburg 300.155 particuliere huishoudens. Van 2021 naar 2022 was de groei 0,762%. In de tien voorafgaande jaren was de groei gemiddeld 0,3%. De Etil-prognose geeft aan dat het aantal huishoudens vanaf 2022 gaat teruglopen. De CBS-prognose toont groei tot 2028-2030 (302.600 huishoudens), gevolgd door een gestage krimp.

Bij de interpretatie van prognoses is het overigens van belang om er bewust van te zijn dat de uitkomsten (forse) bandbreedtes hebben. De verschillende prognoses beogen allemaal de meest waarschijnlijke ontwikkeling te beschrijven, rekening houdend met nieuwe inzichten en

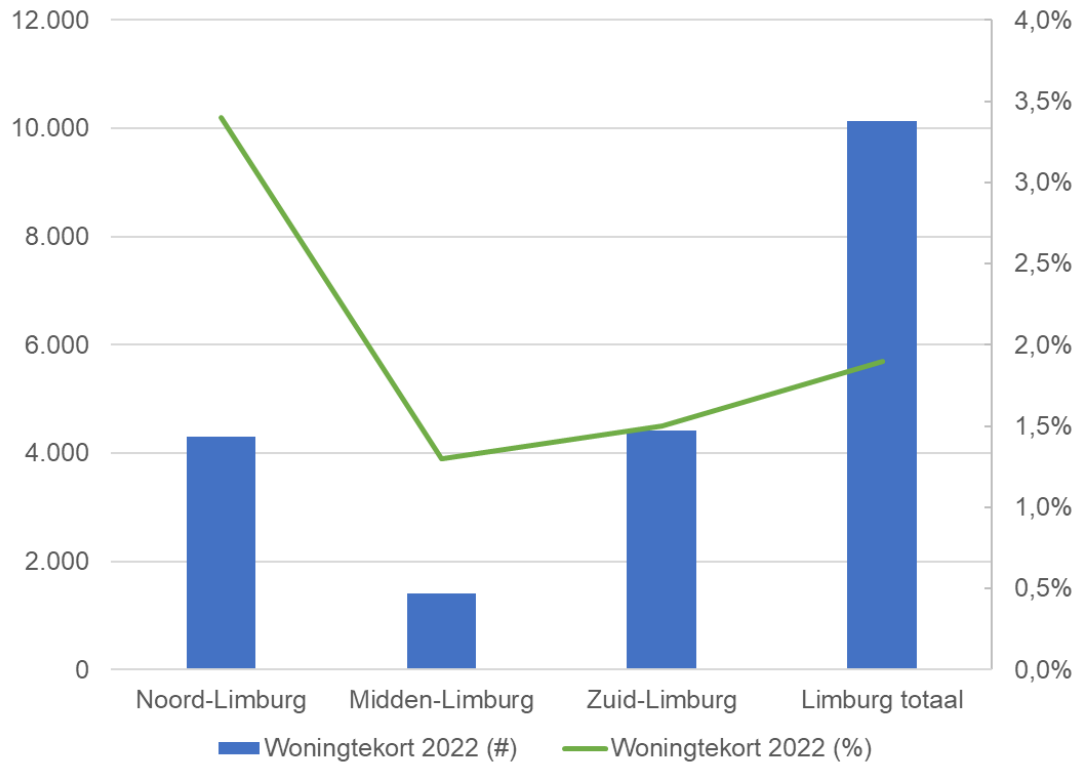
recente ontwikkelingen op nationaal en regionaal niveau. Toch zijn de cijfers altijd met onzekerheden omgeven. Immigratie is bijvoorbeeld moeilijk exact te voorspellen. De onzekerheid wordt bovendien groter naarmate verder naar de toekomst wordt gekeken en ingezoomd wordt op een kleiner gebied (met lagere aantallen).



Foto: Blauwdorp Maastricht

2.1.2. Het huidige woningtekort

Het actuele woningtekort is een door ABF (in samenwerking met BZK) gedefinieerde berekening van het tekort dat er op dit moment is, deels latent. Een actueel woningtekort is er (bijna) altijd en is kwalitatief van aard (bijvoorbeeld iemand die in een onzelfstandige bovenwoning woont, maar eigenlijk in een appartement wil wonen). In een gezonde woningmarkt is dat tekort circa 2% ten opzichte van de huidige woningvoorraad (dit is een vaak gehanteerde norm onder vakspecialisten).



Figuur 17: Actueel woningtekort in Limburg

bron: Abf, bewerking Provincie Limburg

Kijkend naar Limburg als geheel ligt het actuele woningtekort rond (het gezonde evenwicht van) 2%. Er is dus (theoretisch gezien) nauwelijks een kwantitatief woningtekort dat ingelopen moet worden. Wel zijn er tekorten in bepaalde segmenten (bijv. betaalbare huurwoningen) en is er (nog) sprake van toekomstige huishoudensgroei. Ook kan er regionaal of lokaal sprake zijn van een actueel woningtekort. Zo ligt het woningtekort in Noord-Limburg duidelijk hoger dan 2%.

2.1.3. De kwantitatieve woonopgave

Verschillen tussen regio's, maar totale kwantitatieve opgave is te overzien

In tabel 7 zijn de geprognosticeerde huishoudens weergegeven van de regionale referentieprognose Progneff 2021 (Etil) inclusief de woonopgave bij de voorspelde huishoudenspiek met een uitsplitsing naar de COROP-gebieden⁵.

Tabel 7: Geprognosticeerde huishoudens(piek) en woonopgave (Progneff 2021)

bron: Etil

	Huishoudens 1-1-2022	Huishoudens- piek (#)	Huishoudens- piek (jaar)	Opgave tot piek	Huishoudens 2040 (#)	Opgave 2040
Noord	128.329	134.629	2035	6.300	134.279	5.950
Midden	109.921	114.201	2034	4.280	113.143	3.222
Zuid	300.155	298.681	2020	-1.474	281.765	-18.390
Limburg	538.405	542.243	2030	3.838⁶	529.187	-9.218

Op basis van bovenstaande prognoses die uitgaan van een kwantitatieve opgave (behoefte aan woningen) van bijna 4.000 extra woningen in 8 jaar tijd, is de huidige bouwstroom van gemiddeld (over 5 jaar genomen) ruim 2.350 woningen per jaar ruim voldoende.

In tabel 8 is de voorspelde huishoudenspiek gerelateerd aan de plancapaciteit en overtollige leegstand⁷ met een uitsplitsing naar de COROP-gebieden.

⁵ Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. De naam COROP komt van Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma. Limburg kent 3 COROP-gebieden: Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo, Venray), Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond, Weert) en Zuid-Limburg (Beek, Beekdaelen, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul, Voerendaal).

⁶ De opgave tot de piek was in de vorige Woonmonitor 8.701. Inmiddels is het aantal huishoudens toegenomen met 4.863. De prognose van het maximale aantal huishoudens (de piek) is niet gewijzigd. De nieuwe opgave bedraagt daarom $8.701 - 4.863 = 3.838$.

⁷ Leegstand boven de frictieleegstand van 2% kan gezien worden als overtollige leegstand. De frictieleegstand van 2% is een landelijk gehanteerde norm, waarbij geen rekening wordt gehouden met verschillen tussen stedelijk en landelijk gebied. De opgave is kwantitatief en gaat niet in op de kwalitatieve opgave; zoals de behoefte naar type woning of woonomgeving.

Tabel 8: Geprognosticeerde woonopgave (Progneff 2021), plancapaciteit en overtollige leegstand

bron: CBS/PBL, Etil, bewerking Provincie Limburg

	Opgave tot piek (Progneff)	Plancapaciteit (31-12-2021)	Overtollige leegstand (31-12-2021)
Noord	6.300	9.127	506
Midden	4.280	6.835	789
Zuid	-1.474	18.915	3.920
Limburg	3.838	34.877	5.215

Wat direct opvalt is dat als *alle* plannen gerealiseerd zouden worden, er een overschot aan woningen ontstaat, gegeven de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling. Een overschot staat gelijk aan (extra) leegstand, die naar alle waarschijnlijkheid zich niet evenredig verdeelt, maar zich zal concentreren in een aantal wijken en steden. In alle regio's is de aanwezige plancapaciteit in kwantiteit ruim toereikend om aan de geprognosticeerde vraag te voldoen. In Zuid-Limburg is er conform de prognose geen plancapaciteit meer nodig als alleen naar de kwantitatieve opgave gekeken wordt. Bovendien liggen er overal in Limburg kansen in het benutten van leegstaand vastgoed.

Kanttekening bij de kwantitatieve woonopgave is dat die een getalsmatig beeld geeft van de Limburgse woningmarkt en dat voor specifieke woonsegmenten en doelgroepen een (duurzaam, kwalitatief) tekort kan bestaan. Ook wordt er geen rekening gehouden met de vervangingscyclus van woningen; de (functionele, economische en technische) levensduur van woningen is immers eindig. Daarnaast is de plancapaciteit hier *kwantitatief* benaderd, wat niet betekent dat alle plancapaciteit *kwalitatief* past bij de huidige en toekomstige vraag.

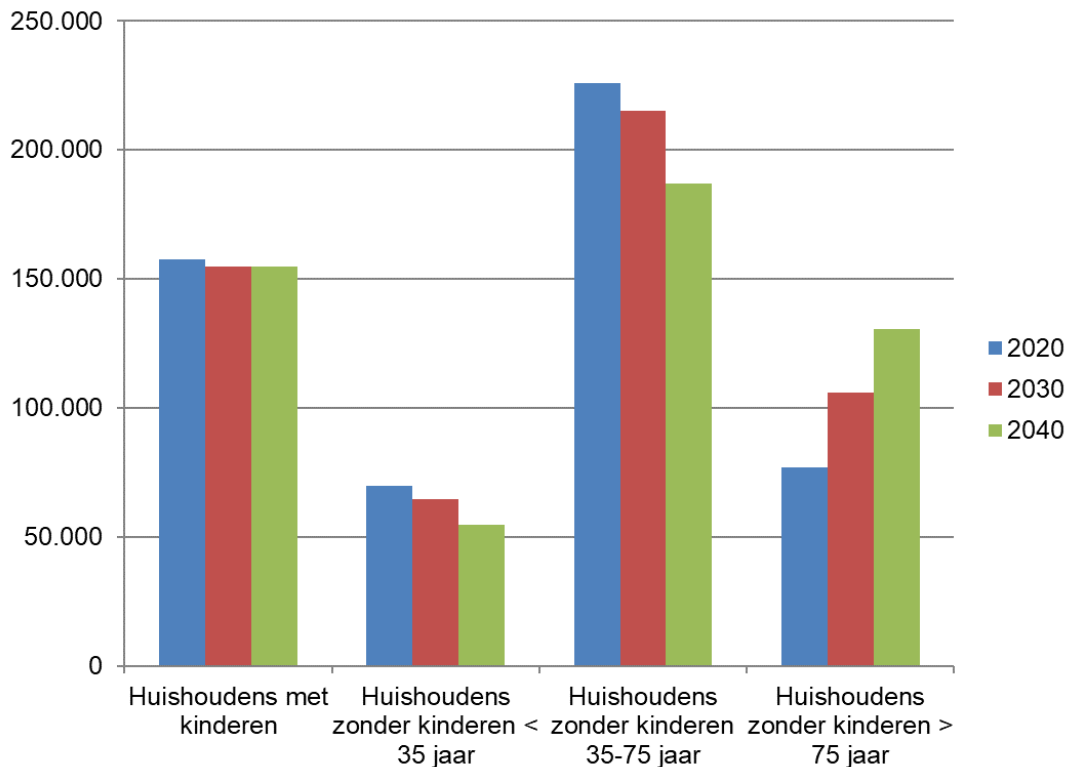


Foto: Beek

2.1.4. De kwalitatieve woonopgave

Vooral behoefte aan levensloopbestendige woningen

Een globaal beeld van de kwalitatieve opgave kan gegeven worden door te kijken naar de toekomstige ontwikkeling van de leeftijdsopbouw en samenstelling van de Limburgse huishoudens.



Figuur 18: Kwalitatieve woonopgave

bron: Progneff 2021, Etil, bewerking Provincie Limburg

Figuur 18 visualiseert de ontwikkeling van huishoudenstypes voor 2030 en 2040 in vergelijking tot de huishoudens van nu (2020). Opvallend is dat alleen de huishoudens ouder dan 75 jaar de komende 20 jaar stijgen en wel met bijna 53.500 (+69%). Alle andere huishoudenstypes nemen af. Daarnaast illustreert figuur 12 dat het aandeel huishoudens zonder kinderen groter is dan het aandeel huishoudens met kinderen (met ook nog een afname van het aantal huishoudens met kinderen van -2.800 / -2%).

Op basis van deze gegevens kunnen we veilig concluderen dat de vraag naar woningen die geschikt zijn voor 1 en 2 persoonshuishoudens, in het bijzonder voor 75-plussers, groot en constant zal zijn voor de komende 20 jaar.

Dieper kan worden ingezoomd op de kwalitatieve opgave met behulp van regionale woningbehoefteonderzoeken. In het kader van de prestatieafspraken wonen met het Rijk is recentelijk in opdracht van de Provincie Limburg een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd tot op COROP-niveau (zie bijlagenboek, bijlage 8). Onderstaande cijfers geven een samenvatting van de kwalitatieve bouw- en sloopopgave in Limburg.

Tabel 9: Bouw- en sloopgave (tot en met 2030)*bron: STEC groep (op basis van woonwensen en migratiescenario), bewerking Provincie Limburg*

	Noord	Midden	Zuid	Limburg
Tekorten	9.055	7.225	10.530	26.810
Overschotten	-450	-735	-10.350	-11.535
Saldo	8.605	6.490	180	15.275

Tabel 10: Bouwopgave (tot en met 2030) naar prijsklasse en eigendom*bron: STEC groep (op basis van woonwensen en migratiescenario), bewerking Provincie Limburg*

	Noord	Midden	Zuid	Limburg
Sociale huur	4.470	3.755	4.220	12.445
Middeldure huur	1.920	1.440	2.990	6.350
Betaalbare koop	1.495	1.205	1.830	4.530
Dure huur	180	80	50	310
Dure koop	990	745	1.440	3.175
Saldo	9.055	7.225	10.530	26.810

De Limburgse bouwopgave (tot en met 2030) bedraagt per saldo 15.275 (reguliere) woningen. Er is enerzijds een tekort aan 26.810 woningen (met name appartementen en nultreden) en anderzijds een overschot aan 11.535 reguliere grondgebonden woningen. Het tekort zit vooral in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop) en het overschot bevindt zich met name in Zuid-Limburg.

Hieronder worden de belangrijkste conclusies van het woningbehoefteonderzoek geciteerd (zie bijlagenboek, bijlage 8, pagina 10).

In elk van de drie COROP-regio's doet zich een verschuiving voor van het reguliere grondgebonden segment naar appartementen en nultredenwoningen. Er bestaan echter wel verschillen tussen de regio's in de mate en het tempo waarin dit gebeurt en voor welk woningtype dit zich het sterkst manifesteert. We lichten hieronder de belangrijkste conclusies over de woningbehoefte per COROP-regio toe:

- De woningbehoefte in Noord-Limburg is het hoogst van de drie COROP-regio's. Er is een positievere huishoudensontwikkeling van alle doelgroepen tot 65 jaar (ten opzichte van Midden- en Zuid-Limburg). In het migratiescenario verwachten we een extra huishoudenstoename van circa +2.725 bovenop de +6.155 huishoudens in het basisscenario. Er is een sterke behoefte aan nultredenwoningen in alle segmenten. Wat betreft het reguliere grondgebonden segment is er met name vraag naar sociale huurwoningen. Dit komt ook deels door de afnemende betaalbaarheid van het reguliere grondgebonden koopsegment. Dit zien we terug in de overschotten. Vanuit het verhuisgedrag is het overschot aan goedkope reguliere grondgebonden koopwoningen relatief groot. Dit komt mede doordat huishoudens weinig naar dit type woning konden verhuizen. Daarentegen zien we vanuit verhuisgedrag juist een grote behoefte aan sociale huurwoningen en vrijesectorhuurwoningen. Huishoudens verhuisden de afgelopen jaren relatief vaak naar dit type woning of konden de stap naar een koopwoning niet zetten.

- De woningbehoefte in Midden-Limburg is vergelijkbaar met die van Noord-Limburg. Dit komt door de overeenkomsten in huishoudensontwikkeling en bestaande woningvoorraad. In het migratie-scenario verwachten we een extra huishoudenstoename van circa +2.350 bovenop de +4.175 huishoudens in het basisscenario. Wel zien we dat de vraag naar appartementen en nultredenwoningen in het koopsegment in Midden-Limburg relatief groot is. Hier staat een relatief groot theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen tegenover. Dit hangt samen met de relatief beperkte beschikbaarheid van appartementen en nultredenwoningen in de bestaande voorraad. Het levensloopgeschikt maken van reguliere grondgebonden koopwoningen op passende locaties, kan de bouw-/sloopopgave verkleinen.
- De woningbehoefte in Zuid-Limburg is relatief laag ten opzichte van de overige regio's. Dit komt met name door een verwachte negatieve ontwikkeling van alle doelgroepen tot 65 jaar. Enkel het aantal ouderen neemt fors toe. Wel verwachten we volgens het migratiescenario nog een lichte groei van +180 huishoudens. In het basisscenario wordt juist een huishoudensafname van -3.225 verwacht. De kwalitatieve woningbehoefte wijkt ook af van de overige COROP-regio's. Dit komt door het hoge aandeel (verouderde) sociale huurappartementen in de regio, in vergelijking tot de samenstelling van de bestaande voorraad in Noord- en Midden-Limburg. Door de huishoudensontwikkeling ontstaat een overschot aan dit type, waar in de andere regio's juist een behoefte ligt. Met name wat oudere niet-levensloopgeschikte appartementen vormen een risico. Ook in het reguliere grondgebonden koopsegment kunnen naar verwachting overschotten ontstaan. Tegelijkertijd is de opgave aan vrijsectorhuur- en koopwoningen in het nultredensegment relatief groot. In deze segmenten is de vraag zelfs groter dan in de overige regio's. Met name in Zuid-Limburg (en in stedelijke gebieden) zal de kwaliteit van de bestaande voorraad aandacht vergen.

Benadrukt moet worden dat het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek enkel een geaggregeerd beeld geeft van de kwalitatieve woningbehoefte op COROP-niveau en geen uitspraken doet op gemeenteniveau. Sub-regio's en gemeenten verschillen onderling in huishoudenssamenstelling, huishoudensontwikkeling, migratie, bestaande woningvoorraad, woonwensen, et cetera. Om die reden wordt verwacht dat de kwalitatieve woningbehoefte op sub-regio- en gemeenteniveau kan afwijken van het beeld op COROP-niveau. Uit het onderzoek kunnen dus géén gegevens, of conclusies over de woningbehoefte, op gemeenteniveau worden getrokken. De regionale wisselwerking tussen gemeenten zorgt er daarnaast voor dat de woningbehoefte op gemeenteniveau niet één op één opgeteld kan worden tot de uitkomst van een regionaal woningbehoefteonderzoek.

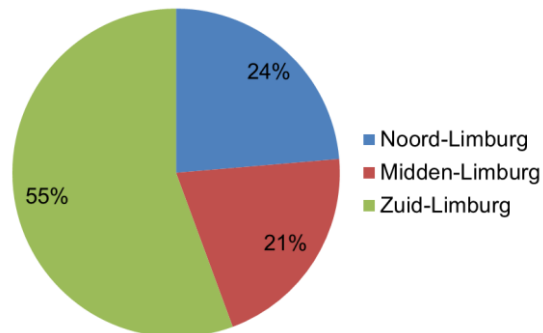
In het woningbehoefteonderzoek wordt uitgegaan van verschillende scenario's (te weten: basisscenario versus migratiescenario, woonwensen versus verhuisgedrag en behoefte versus opgave). In deze paragraaf (en ook in paragraaf 2.7) wordt zoals geadviseerd door het onderzoeksbureau, uitgegaan van de combinatie migratiescenario, woonwensen en opgave. Daarbij hoort echter ook het advies om de demografie en woningmarkt goed te blijven monitoren.



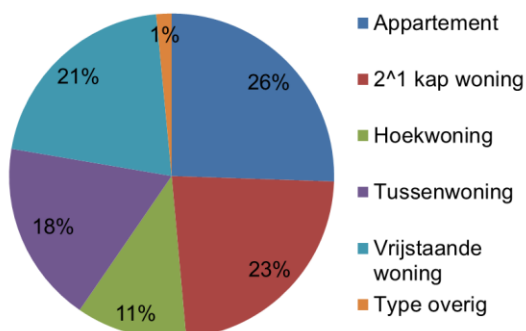
Foto: Geleen

2.2. Woningvoorraad

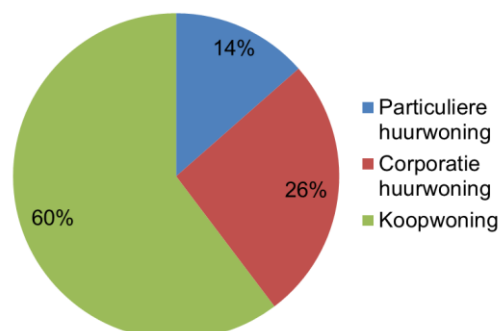
Eind 2021 waren er ruim 527.000 woningen in Limburg. Verdeeld over de COROP-gebieden ligt 55% van de woningvoorraad in Zuid-Limburg, 24% in Noord-Limburg en 21% in Midden-Limburg. Van de totale woningvoorraad is 26% een appartement, 23% een twee-onder-een-kap woning, 21% een vrijstaande woning, 18% een tussenwoning en 11% een hoekwoning. De overige 1% bestaat met name uit bedrijfswoningen en voor een klein deel uit woonwagens/-boten. Verder betreft 60% van alle woningen een koopwoning en 40% een huurwoning. In stedelijke gebieden is het percentage huurwoningen relatief hoog en in landelijke gebieden is dit percentage relatief laag. Zuid-Limburg kent verhoudingsgewijs meer huurwoningen en minder koopwoningen dan Noord- en Midden-Limburg. De omvang van de particuliere huursector is 14% van de totale woningvoorraad en 26% betreft corporatiewoningen.



Figuur 19: Woningvoorraad naar gebied
peildatum 31-12-2021, bron: Etil



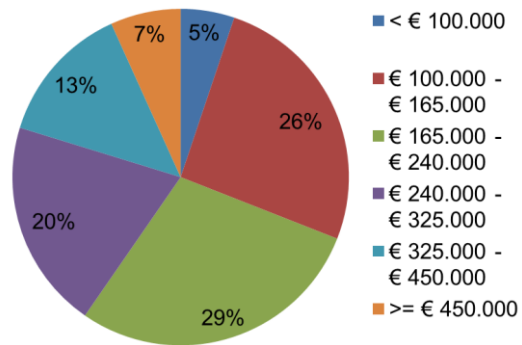
Figuur 20: Woningvoorraad naar type
peildatum 31-12-2021, bron: Etil



Figuur 21: Woningvoorraad naar eigendom
peildatum 31-12-2021, bron: Etil

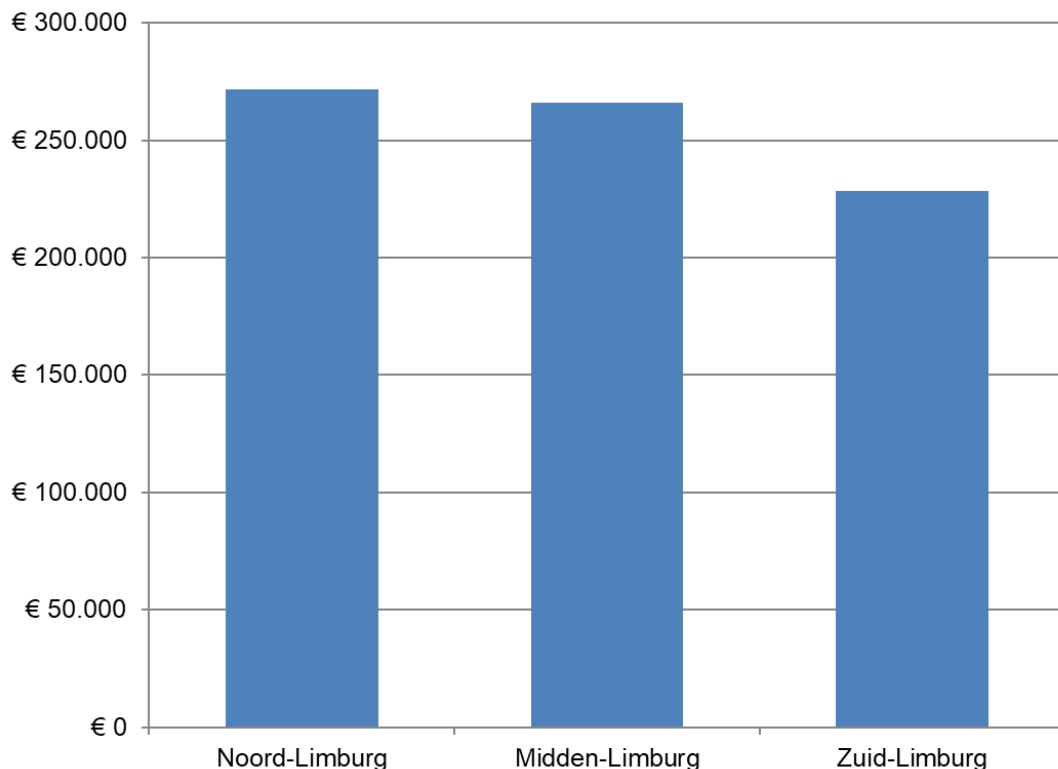
WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde is in Limburg het afgelopen jaar met 6,7% gestegen van circa € 231.000 naar circa € 246.500 (peildatum 31-12-2021, bron Etil, Centraal Vastgoedregister Limburg). Daarbij heeft de regio Zuid-Limburg de laagste gemiddelde WOZ-waarde. Hier is ook de 'goedkoopste' gemeente gelegen (Heerlen: circa € 170.000 gemiddelde WOZ-waarde). De 'duurste' gemeente is Mook en Middelaar (circa € 351.000 gemiddelde WOZ-waarde). Op te merken is dat de gemiddelde woningwaarde voor een groot deel wordt bepaald door de samenstelling van de woningvoorraad. Zo heeft Mook en Middelaar, als landelijke suburbane gemeente nabij Nijmegen, meer relatief dure vrijstaande woningen en minder corporatiewoningen dan Heerlen. Als gekeken wordt naar de verdeling WOZ-waardeklassen dan valt op dat een groot deel van de Limburgse woningen (60%) valt in relatief goedkope segmenten (tot € 240.000) en 80% in het betaalbare segmenten (tot € 325.000⁸).



Figuur 22: Woningvoorraad naar WOZ-waardeklasse

peildatum 31-12-2021, bron: Etil



Figuur 23: Gemiddelde WOZ-waarde

peildatum 31-12-2021, bron: Etil

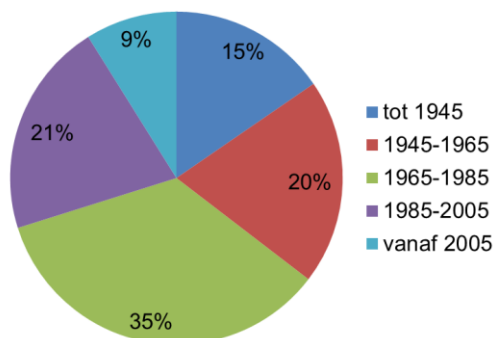
⁸ De Nationale Hypotheek Garantie (NHG)-grens in 2021,

Bouwjaar

Indicatoren voor de kwaliteit van de Limburgse woningvoorraad zijn bouwjaar, energielabel en (gebruiksvloer)oppervlakte.

De meeste woningen zijn gebouwd in de periode 1965-1985 (35%). De kwaliteit en de architectuur van de woningen uit deze periode zijn over het algemeen goed, maar ze zijn gemiddeld gezien wel alweer bijna 50 jaar oud en mogelijk toe aan renovatie/modernisering. Ook bestaat de Limburgse woningvoorraad voor circa 20% uit naoorlogse woningen uit de periode 1945-1965. Tijdens de

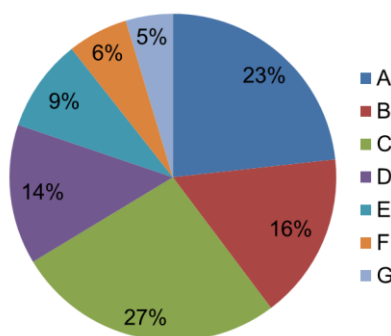
wederopbouwperiode werden er in snel tempo veel huizen bijgebouwd. In Limburg lag vooral in de mijnregio's het bouwtempo hoog, om de levering van steenkool voor de wederopbouw van Nederland te garanderen. Hierbij werd vaak meer gelet op kwantiteit dan op kwaliteit, waardoor de kwaliteit van deze naoorlogse woningen vaak ver achter bleef.



Figuur 24: Woningvoorraad naar bouwjaar
peildatum 31-12-2021, bron: Etil

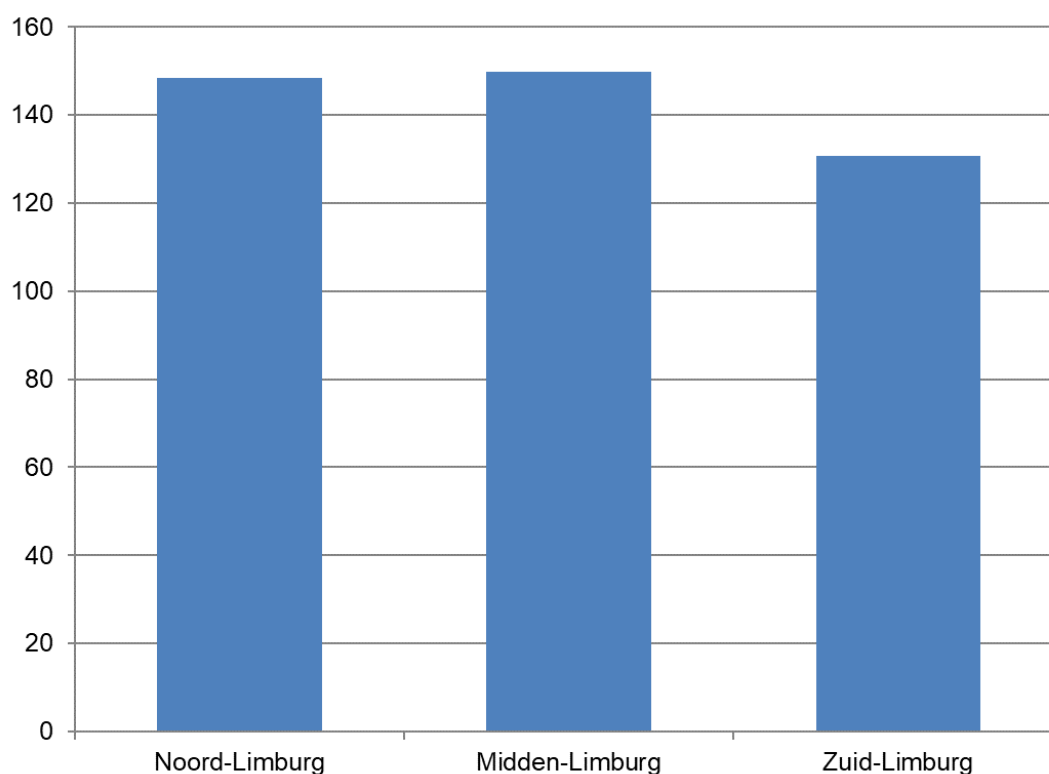
Energielabel en gebruiksvloeroppervlakte

Bijna 40% van de Limburgse woningvoorraad (waarvan het energielabel bekend is⁹) heeft een relatief goed energielabel (A of B). Kijkende naar de energieambities ligt er echter nog een enorme opgave. Wat betreft de gemiddelde oppervlakte valt op dat de woningen in Zuid-Limburg relatief (naar Limburgse maatstaven) het kleinste zijn. Verklaring hiervoor is dat Zuid-Limburg relatief veel appartementen heeft en minder woningen in het landelijke woonmilieu.



Figuur 25: Woningvoorraad naar (bekend) energielabel
peildatum 31-12-2021, bron: Etil

⁹ Van 48% van de woningvoorraad is het label (nog) onbekend.

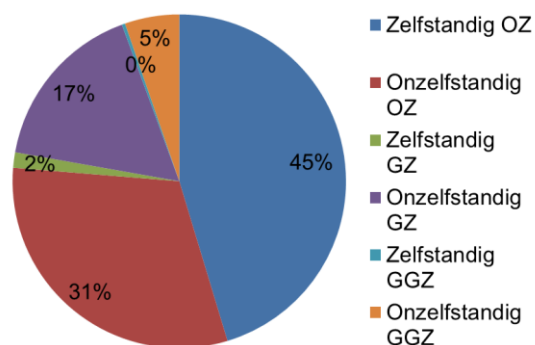


Figuur 26: Gemiddelde gebruiksoppervlakte woningvoorraad (in m²)

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Zorggeschiktheid

In Limburg zijn er circa 35.500 zorggeschikte woningen. Zorggeschikte woningen worden in het vastgoedregister van Etil uitgesplitst in zelfstandige en onzelfstandige woningen en tevens naar zorgtype: ouderenzorg (OZ), gehandicaptenzorg (GZ) en geestelijke gezondheidszorg (GGZ). Circa 16.100 zelfstandige woningen zijn geschikt voor senioren (c.q. ouderenzorg).

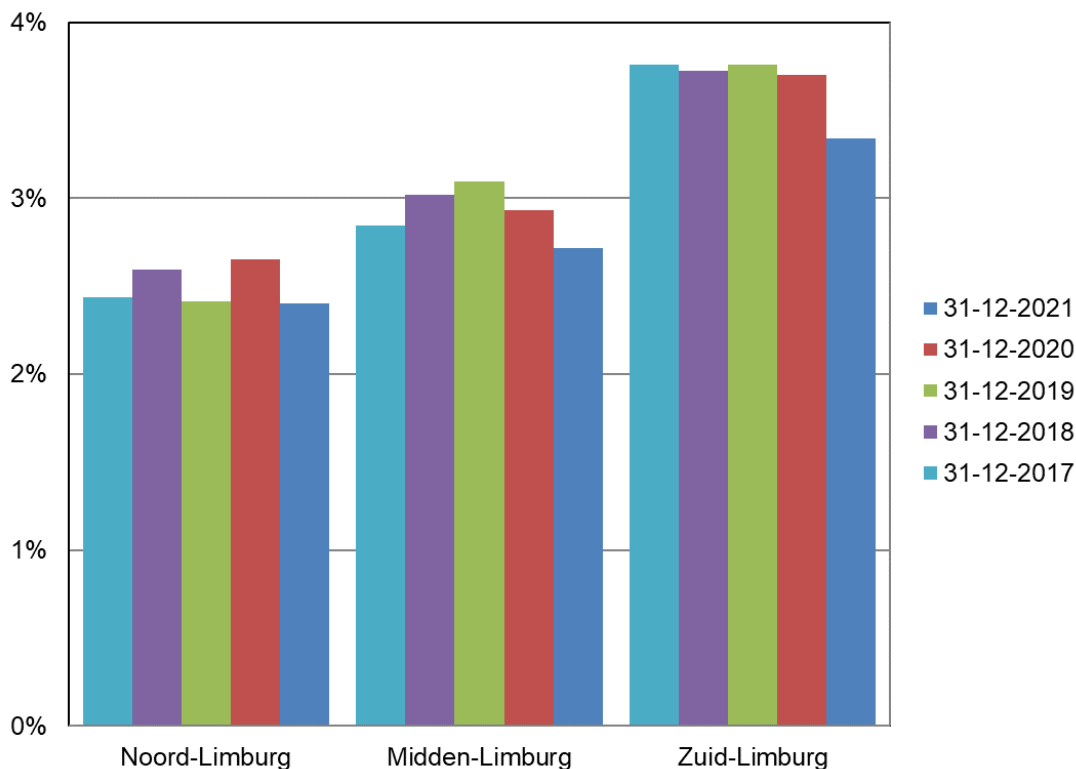


Figuur 27: Zorggeschikte woningen

peildatum 31-12-2021, bron: Etil

Leegstand

In Limburg stonden op 31-12-2021 circa 15.750 woningen leeg. Dit komt overeen met 3,0% van de totale woningvoorraad. Het leegstandspercentage is in Zuid-Limburg het hoogste (3,3%) en in Noord-Limburg het laagste (2,4%). Het leegstandspercentage in Midden-Limburg is 2,7%. In 2021 is de leegstand afgenomen met 0,3% en waren er bijna 1.500 minder leegstaande woningen in vergelijking met het voorgaande jaar. Deze afname van de leegstand in 2021 is te zien in alle COROP-gebieden (Noord-Limburg -0,3%, Midden-Limburg -0,2% en Zuid-Limburg -0,4%).



Figuur 28: Leegstand (%) woningvoorraad

bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Voor een gezonde woningmarkt, die genoeg kansen biedt voor doorstroming, is overigens een zogenaamde frictieleegstand noodzakelijk. De frictieleegstand van 2% is een landelijk gehanteerde norm, waarbij geen rekening wordt gehouden met lokale verschillen. In gebieden met relatief veel appartementen en/of een hogere (verhuis)dynamiek door bijvoorbeeld studenten, zal het leegstandspercentage hoger uitvallen. Ook kan het leegstandspercentage hoger uitvallen door ongeregistreerde bewoning (van vakantiewoningen e.d.) en/of door herstructureringsplannen waarbij woningen langdurig uit de verhuur/bewoning worden gehouden.

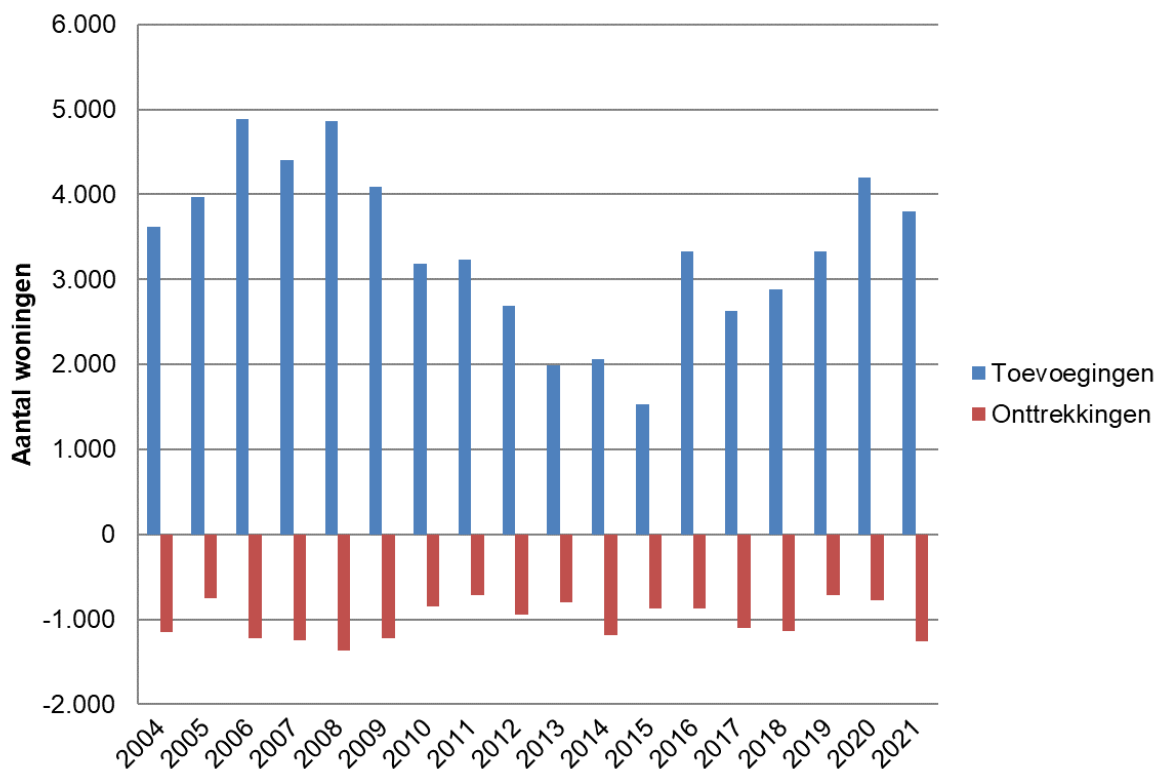


2.3. Woningvoorraadontwikkeling

Bouwproductie in 2021 bovengemiddeld, maar fors minder dan huishoudensgroei

De woningvoorraad in Limburg is in 2021 toegenomen met ruim 2.500 woningen (+0,5%). Hiermee is de woningvoorraadontwikkeling lager dan de toename van het aantal huishoudens (dat met circa 4.850 steeg).

Het aantal woningtoevoegingen is vanaf 2016 weer hersteld van de kredietcrisis. Per saldo (toevoegingen minus onttrekkingen) worden er de laatste vijf jaar gemiddeld ruim 2.350 woningen per jaar gerealiseerd. In 2021 was de bouwproductie dus bovengemiddeld, maar wel lager dan in 2020. Ook het aantal onttrekkingen was relatief hoog. De toevoegingen van woningen aan de voorraad betreffen voornamelijk nieuwbouw en de onttrekkingen voornamelijk sloop.

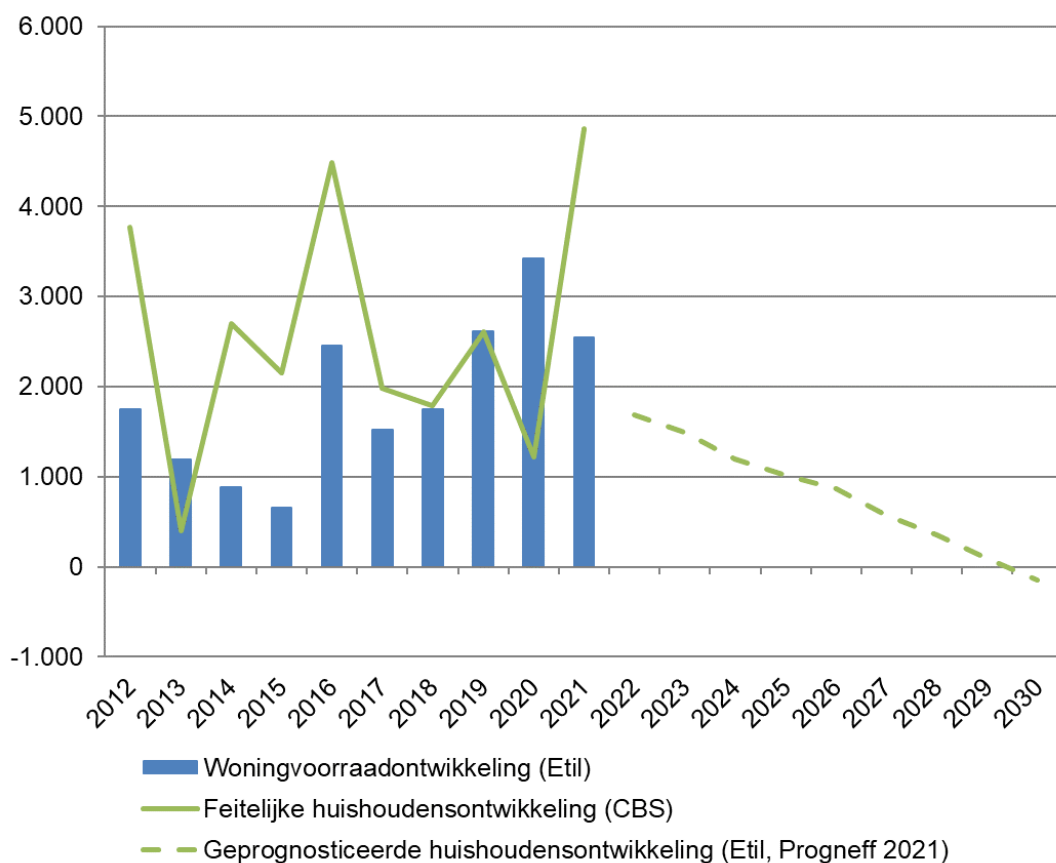


Figuur 29: Realisaties 2004-2021

bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Wordt er (kwantitatief) genoeg gebouwd in Limburg?

Op basis van figuur 29 komt naar voren dat in 2021 het aantal woningen beduidend minder gegroeid is dan het aantal huishoudens. In 2020 was dat juist andersom. Dat was het geval in alle COROP-gebieden¹⁰. Als gekeken wordt naar 2021 en 2022 samen dan zijn de woningvoorraad- en huishoudensontwikkeling in balans. Ook in 2018 en 2019 werden er per saldo even veel woningen gebouwd als er huishoudens bijkwamen. Voor de jaren daarvoor zijn de na-ijleffecten van de kredietcrisis te zien. In die tijd liep de realisatie van woningen duidelijk niet in de pas met de stijging van de huishoudens. Dit draagt (nog steeds) bij aan de tekorten die nu gevoeld worden op de Limburgse woningmarkt. Als verder in de tijd gekeken wordt, is ook duidelijk dat bij een gelijkblijvend bouwtempo, er overschotten zullen ontstaan (zie ook paragraaf 2.1.2). Het is ook van belang om niet te zeer op jaarbasis naar verschillen tussen de woningvoorraad- en huishoudensontwikkeling te kijken gezien de sterk fluctuerende cijfers van de huishoudensontwikkeling.



Figuur 30: Ontwikkeling woningvoorraad versus ontwikkeling huishoudens

bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

¹⁰ Zie Dataportaal (<https://s.abf.nl/9fscdAUK>)

2.3.1. Woningvoorraadontwikkeling naar eigendom

Verschuiving van koop naar huur vindt plaats

In 2021 zijn bijna 2.000 nieuwe huurwoningen toegevoegd. In het totaal van de toegevoegde woningen is het aandeel huurwoningen 52%. Het aandeel huurwoningen in de bestaande voorraad is 40% (op peildatum 31-12-2020). Dit zorgt voor een (lichte) verschuiving van koop naar huur in de totale woningvoorraad. Als per regio gekeken wordt naar de toevoegingen in 2021 blijkt dat in alle regio's de verschuiving van koop naar huur wordt ingezet.

Tabel 11: Woningvoorraadontwikkeling naar eigendom

bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

	Aandeel huurwoningen in de woningvoorraad op 31-12-2020	Aandeel huurwoningen in de toegevoegde woningen in 2021	Verschuiving van koop naar huur
Noord-Limburg	35%	36%	0/+
Midden-Limburg	33%	44%	++
Zuid-Limburg	45%	66%	+++
Limburg totaal	40%	52%	++

Van de bijna 2.000 gerealiseerde huurwoningen valt bijna 55% in het sociale huursegment (tot € 752, huurpeil 2021).

Tabel 12: Woningvoorraadontwikkeling naar huurprijs

bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Prijsklassen huurwoningen	Toegevoegde huurwoningen in 2021	%
< €442	40	2%
€442 - € 679	398	20%
€ 679 - € 752	653	33%
€ 752 - € 1.000	647	33%
> € 1.000	248	12%
Totaal	1.986	100%



2.3.2. Woningvoorraadontwikkeling naar type

Verschuiving van eengezinswoningen naar appartementen vindt plaats

In 2021 zijn ruim 1.850 nieuwe appartementen toegevoegd. In het totaal van de toegevoegde woningen is het aandeel appartementen met 49% ruim hoger dan het aandeel appartementen in de bestaande voorraad (26% op peildatum 31-12-2020). Dit zorgt voor een (lichte) verschuiving van eengezinswoningen naar appartementen in de totale woningvoorraad.

Als gekeken wordt naar de toevoegingen in 2021 blijkt dat in alle regio's de verschuiving van eengezinswoningen naar appartementen plaatsvindt.

Tabel 13: Woningvoorraadontwikkeling naar type

bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

	Aandeel appartementen in de woningvoorraad op 31-12-2020	Aandeel appartementen in de toegevoegde woningen in 2021	Verschuiving van eengezinswoningen naar appartementen
Noord-Limburg	20%	29%	++
Midden-Limburg	19%	40%	+++
Zuid-Limburg	31%	66%	+++
Limburg totaal	26%	49%	+++

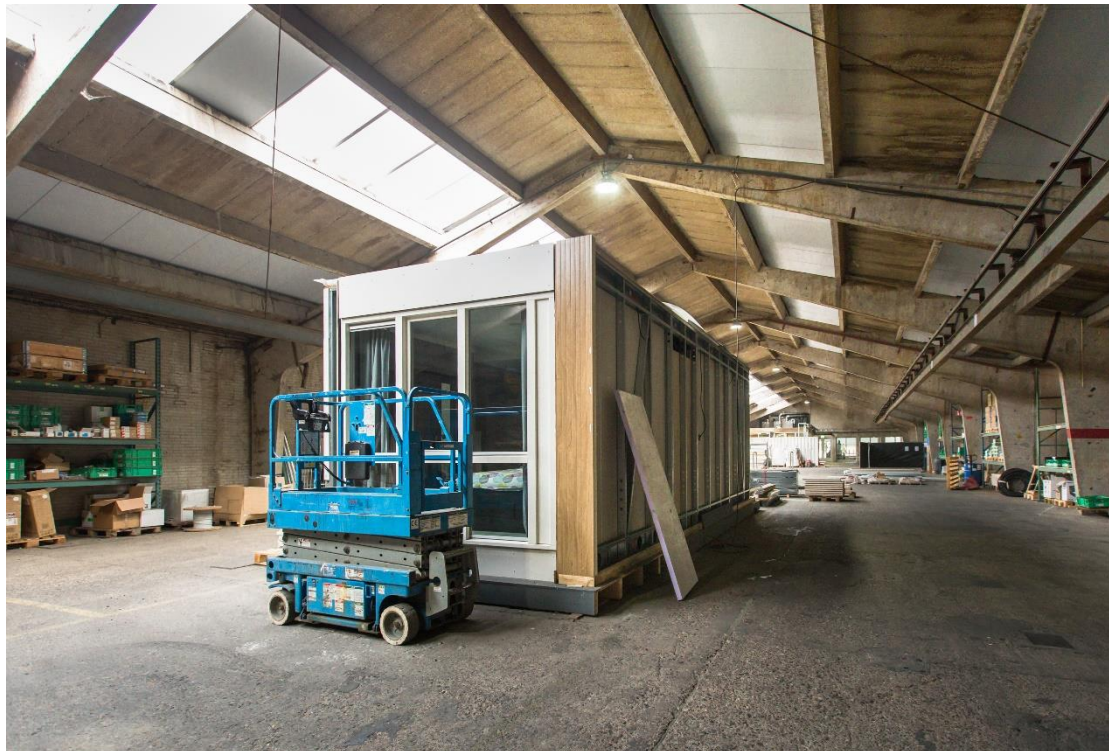
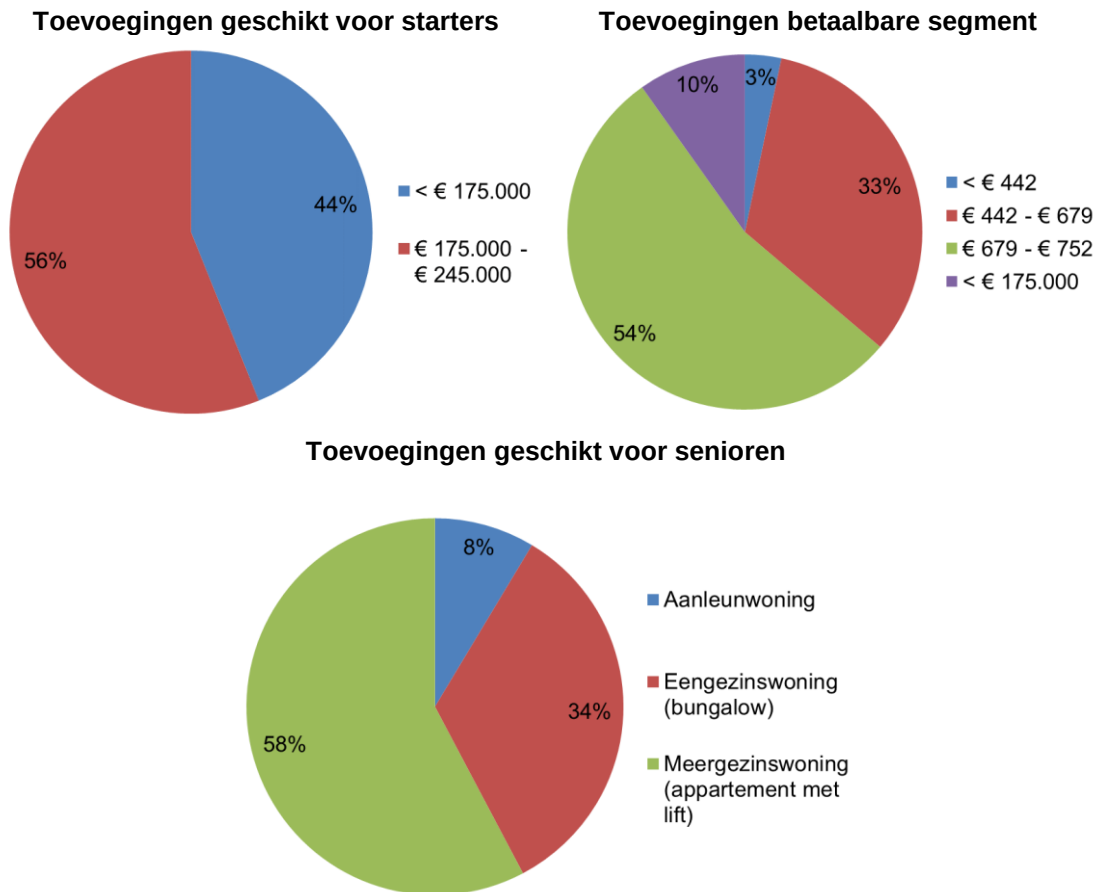


Foto: Prefab Woningbouw C3Living

2.3.3. Woningvoorraadontwikkeling naar doelgroep / segment

Van de circa 3.800 woningen die in 2021 zijn toegevoegd, zijn ruim 250 koopwoningen geschikt voor starters en ruim 900 zelfstandige woningen geschikt voor senioren (c.q. ouderenzorg). In het betaalbare segment zijn ruim 1.200 sociale huurwoningen of betaalbare koopwoningen gerealiseerd.



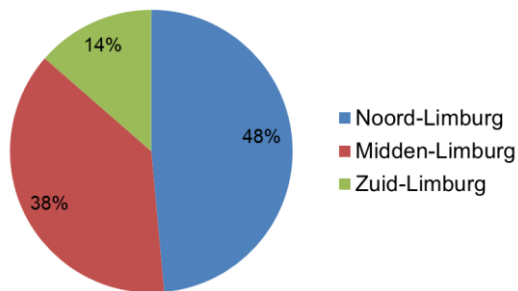
Figuur 31: Toevoegingen in 2021 naar doelgroep

bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

2.3.4. Gerealiseerde tijdelijke woningen

Weinig tijdelijke woningen gebouwd

De realisatie van tijdelijke woningen¹¹ is (nog) beperkt in Limburg. In totaal zijn in 2021 circa 100 tijdelijke woningen gerealiseerd. Circa 30 tijdelijke woningen zijn weggehaald. De meeste tijdelijke woningen worden gerealiseerd in Noord-Limburg. Deze gegevens zijn mogelijk wel een onderschatting van de werkelijk gerealiseerde tijdelijke woningen. Dit item is namelijk (nog) geen verplicht invulveld in de Plancapaciteitsmonitor (PCM) en gemeenten hebben derhalve mogelijk (nog) geen automatisme ontwikkeld om de tijdelijke woningen als zodanig te registreren in de PCM.



Figuur 32: Toevoegingen tijdelijke woningen in 2021

bron: Etil, bewerking Provincie Limburg



Foto: Verplaatsbare tijdelijke woningen Horsterweg Stamproy

¹¹ Tijdelijke woningen zijn woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: de woning zelf, de bewoners of de locatie. In de Plancapaciteitsmonitor is het aan de gemeente om te bepalen wat precies een tijdelijke woning is, omdat tijdelijk/flex wonen een relatief nieuw fenomeen is dat nog niet vast omkaderd is.

2.3.5. Grootste gerealiseerde plannen

De top 25 van plannen waar de meeste woningen in 2021 gerealiseerd zijn, is opgenomen in tabel 14. Hierbij dient opgemerkt te worden dat grotere woningbouwplannen vaak een langere uitvoeringsperiode hebben dan 1 jaar. Een hieronder genoemd project kan dus in totaliteit groter zijn, waarbij in onderstaande tabel slechts de realisatie van een fase is weergegeven.

Tabel 14: Grootste gerealiseerde plannen in 2021

bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Plannaam	Gemeente	Toevoegingen
Zitterd Revisited, fase 1; deelplan 2	Sittard-Geleen	114
Maasboulevard 1	Maastricht	97
Sphinx zuid blok 9	Maastricht	92
Grasbroek Midden	Heerlen	80
Masterplan Treebeek	Brunssum	77
Sphinx zuid blok 10	Maastricht	69
Laan van Bellevue fase 1a	Maastricht	69
Manresa	Venlo	69
Hof van Langfoor	Sittard-Geleen	56
Herstructureringsproject Oude Egge	Brunssum	52
Spoorweg 2 (vml Rabobank)	Horst aan de Maas	49
Oolderveste	Roermond	47
Sphinx zuid blok 7	Maastricht	45
Parkwijk	Roermond	44
Sjtadshaof Roermond	Roermond	41
De Afhang fase C	Horst aan de Maas	41
Residentie Vroenhof	Valkenburg aan de Geul	40
Blariacumterrein (Fase II)	Venlo	40
Sporthuis Diana (urban studio's)	Heerlen	39
Wolder Castermans I en II	Maastricht	39
Beckers Meijel-Oost	Peel en Maas	35
Aan den Heuvel Cluster IV	Venray	34
Emmasingel 53	Weert	33
Teuniswijk	Venlo	33
Heerlerheide - Deelgebied 6	Heerlen	32

2.4. Beweging op de huizenmarkt

De verhuismobiliteit is gedaald

Minder verhuizingen in Limburg, vestigingsoverschot positiever

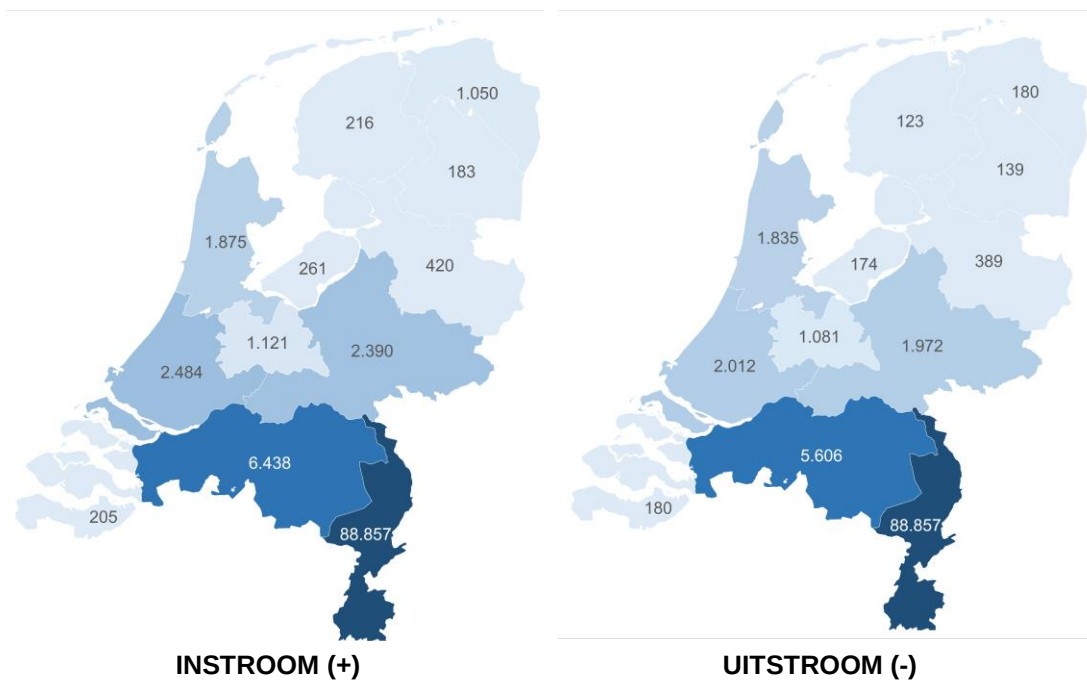
Een indicator voor de doorstroming op de huizenmarkt (voor zowel de koop- als de huursector) is het aantal gerealiseerde verhuizingen. In 2021 zijn binnen de provincie Limburg 88.857 mensen verhuisd, in 2020 waren er met een aantal van 95.099 méér verhuizingen.

Van de verhuizingen in 2021 vonden er 57.391 plaats binnen dezelfde gemeente, tussen de gemeenten waren er 31.466 verhuizingen. Vanuit overig Nederland vestigden zich in Limburg 16.643 personen, terwijl 13.691 personen vanuit Limburg naar overig Nederland verhuisden. Zo kwam het binnenlands vestigingsoverschot over 2021 op 2.952 personen. In 2020 was het overschot nog 1.515 personen.

Veel verhuisbewegingen met Noord-Brabant, sterk positief saldo met Groningen

Van de 16.643 personen die zich in 2021 vanuit overig Nederland in Limburg vestigden kwamen veruit de meesten uit Noord-Brabant (6.438). De top vijf wordt gecompleteerd met Zuid-Holland (2.484 personen), Gelderland (2.390), Noord-Holland (1.875) en Utrecht (1.121).

In 2021 vertrokken 13.691 vanuit Limburg naar een bestemming elders in Nederland. De top vijf van deze doelprovincies is dezelfde als die van bovengenoemde herkomstprovincies: Noord-Brabant (5.606 personen), Zuid-Holland (2.012), Gelderland (1.972), Noord-Holland (1.835) en Utrecht (1.081). Het grootste positief migratiesaldo had Limburg in 2021 echter met Groningen: 870 personen. In de top vijf volgen Noord-Brabant (832), Zuid-Holland (472), Gelderland (418) en Friesland (93).



Figuur 33: Verhuisstromen binnen, naar en vanuit Limburg in 2021

bron: CBS

Het opvallend positieve saldo met Groningen komt waarschijnlijk door het AZC Ter Apel in de Groningse gemeente Westerwolde. Het saldo van Limburg met deze gemeente is al 800 personen (waarschijnlijk vooral statushouders). Ook het positieve saldo met Noord-Brabant wordt waarschijnlijk veroorzaakt door de daar gevestigde AZC's: Het saldo van Limburg met de gemeente Cranendonck is 1.000 personen en dat met de gemeente Gilze en Rijen is 134 personen.

Zuid-Limburg: Relatief veel verhuisbewegingen met de Randstad

In 2021 vestigden zich 5.480 mensen uit de Randstad-provincies in Limburg. De vestiging vanuit de Randstad-provincies had in de periode 2011 t/m 2021 een aandeel van 34% in de totale vestiging vanuit overig Nederland. In Noord-Limburg was het aandeel in de totale vestiging van buiten Limburg over de laatste tien jaar 25%, in Midden-Limburg 28% en in Zuid-Limburg 42%.

In 2021 vertrokken 4.928 mensen vanuit Limburg naar de Randstad-provincies. De drie provincies hadden in de laatste tien jaar een aandeel van 38% in het totale vertrek naar overig Nederland. In Noord-Limburg was hun aandeel in de totale uitstroom naar overig Nederland 25%, in Midden-Limburg 33% en in Zuid-Limburg 48%.

Veel verhuisbewegingen met Eindhoven en Amsterdam

Tabel 15 toont welke buiten Limburg gelegen gemeenten de grootste toestroom vanuit Limburg ervaren, en vanuit welke buiten Limburg gelegen gemeenten de meeste mensen richting Limburg vertrekken. Eindhoven, Amsterdam en Nijmegen zijn voor Limburgers de meest geliefde gemeenten om naartoe te verhuizen. Deze gemeenten zijn ook terug te vinden bovenin de top vijf gemeenten met de grootste uitstroom richting Limburg. De eerste plek is echter voor Cranendonck, hetgeen te maken heeft met de aanwezigheid van een asielzoekerscentrum aldaar.

Tabel 15: Grootste gemeentelijke verhuisstromen (top 5) vanuit en naar Limburg in 2021

bron: CBS

Instroom vanuit	Aantal	Uitstroom naar	Aantal
Cranendonck	1.126	Eindhoven	1.275
Eindhoven	1.054	Amsterdam	1.128
Amsterdam	839	Nijmegen	771
Westerwolde	807	Rotterdam	615
Nijmegen	725	Utrecht	604



Foto: Uitzicht op Groende Loper Maastricht

Maastricht: veel verhuisbewegingen over de provinciegrens

In Tabel 16 is te zien welke Limburgse gemeenten de grootste toestroom vanuit gemeenten buiten Limburg ervaren en vanuit welke Limburgse gemeenten de meeste mensen uitstromen naar gemeenten buiten Limburg. Van de top-5 gemeenten heeft Weert het grootste positieve verhuissaldo, gevolgd door Heerlen, Roermond, Maastricht, Venray en Sittard-Geleen. Venlo heeft een negatief saldo bij de provinciegrensoverschrijdende verhuizingen.

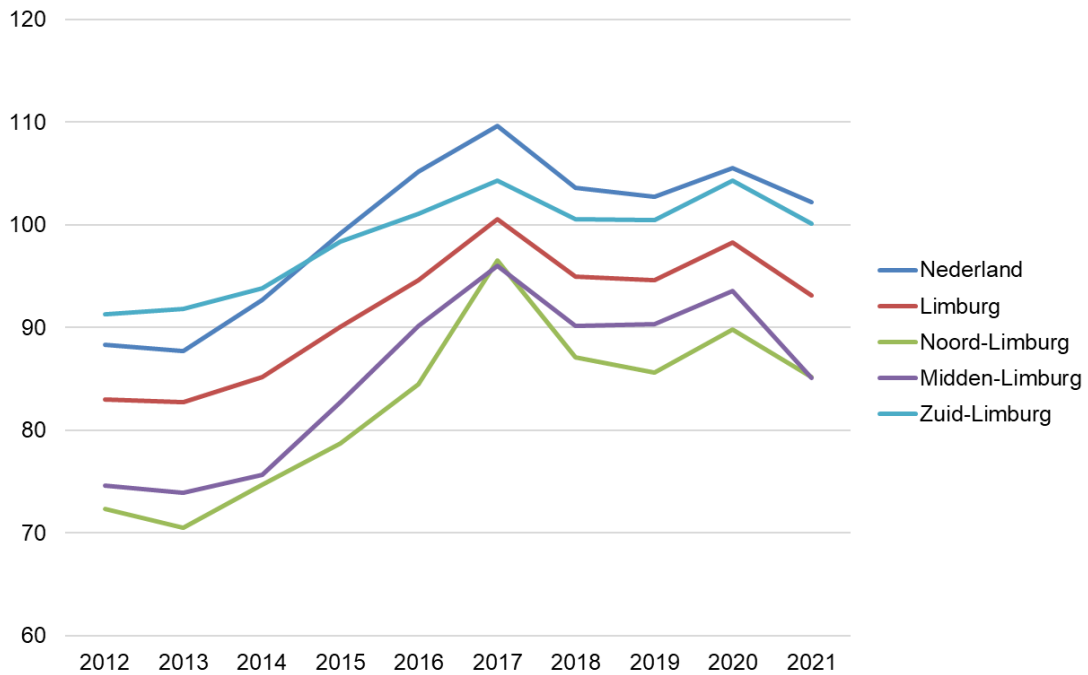
Tabel 16: Grootste Limburgse in- en uit stroom gemeenten (top 5) vanuit of elders in Nederland in 2021

bron: CBS

Instroom vanuit elders in NL	Aantal	Uitstroom naar elders in NL	Aantal
Maastricht	3.621	Maastricht	3.521
Weert	1.305	Venlo	1.151
Heerlen	1.270	Heerlen	888
Venlo	980	Venray	807
Venray	893	Sittard-Geleen	699

Daling van de verhuismobiliteit

Voor de vergelijking van de verhuisstromen tussen regio's is de relatieve verhuismobiliteit (per 1.000 personen van de gemiddelde bevolking) een bruikbare indicator. De verhuismobiliteit van een regio wordt berekend als het totaal van de binnen gemeenten verhuisde personen in de regio plus de halve som van de tussen gemeenten verhuisde personen (vestiging plus vertrek) in de regio.



Figuur 34: Relatieve verhuismobiliteit in periode 2012 t/m 2021

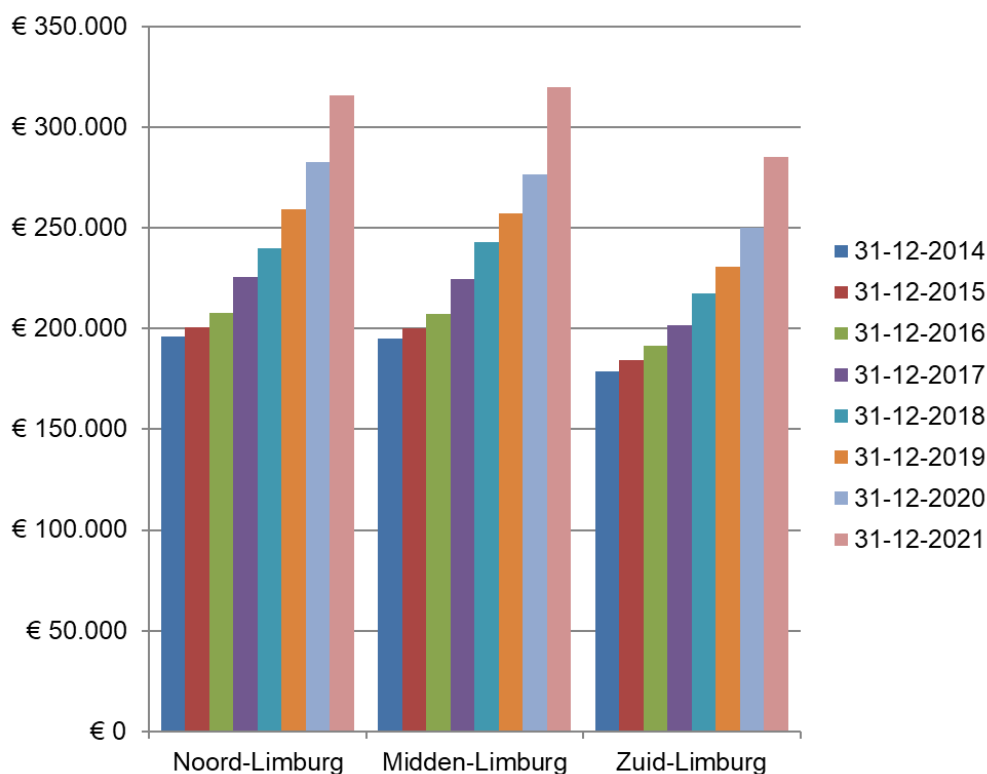
bron: CBS

De relatieve verhuismobiliteit daalde in Limburg van 98,3 in 2020 naar 93,1 in 2021. Hiermee ligt de verhuismobiliteit nog boven het gemiddelde van de afgelopen 10 jaar: 91,7. De daling van 2020 naar 2021 is zichtbaar in alle beschouwde regio's. Zuid-Limburg (100,2) kent de grootste relatieve verhuismobiliteit en Maastricht (141,5), Heerlen (114,5) en Roermond (99,2) staan in de top-3 van Limburgse gemeenten.

2.5. Dynamiek koopsector

Aanhoudende hoge prijsstijgingen en weinig aanbod

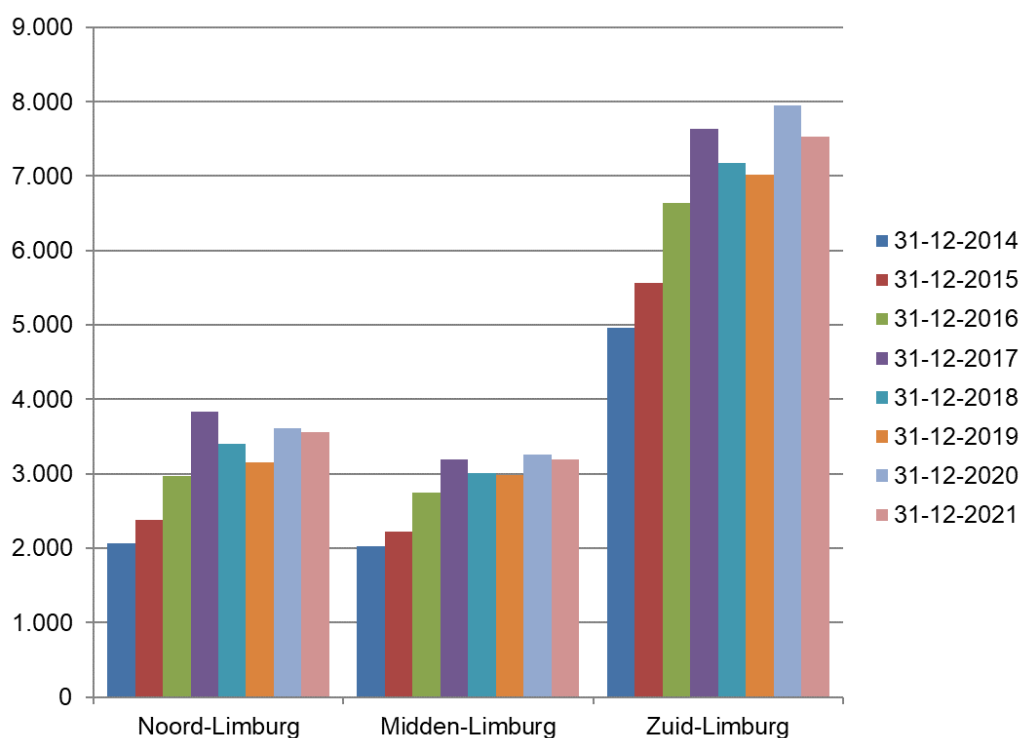
De gemiddelde transactieprijs van een woning is, na de dip door de gevolgen van de kredietcrisis, de afgelopen jaren fors aan het toenemen. In alle regio's is dat het geval. De gemiddelde transactieprijs voor een koopwoning in Limburg is met 13,9% gestegen tot bijna € 301.000 (peildatum 31-12-2021). In Noord- en Midden-Limburg liggen de gemiddelde transactiepreisen hoger dan in Zuid-Limburg, maar de prijsstijgingen zijn in alle regio's fors; Noord-Limburg bijna € 316.000 (+11,7%), Midden-Limburg circa € 320.000 (+15,7%) en Zuid-Limburg ruim € 285.000 (+14,1%).



Figuur 35: Gemiddelde transactieprijs

bron: Etil/Kadaster, bewerking Provincie Limburg

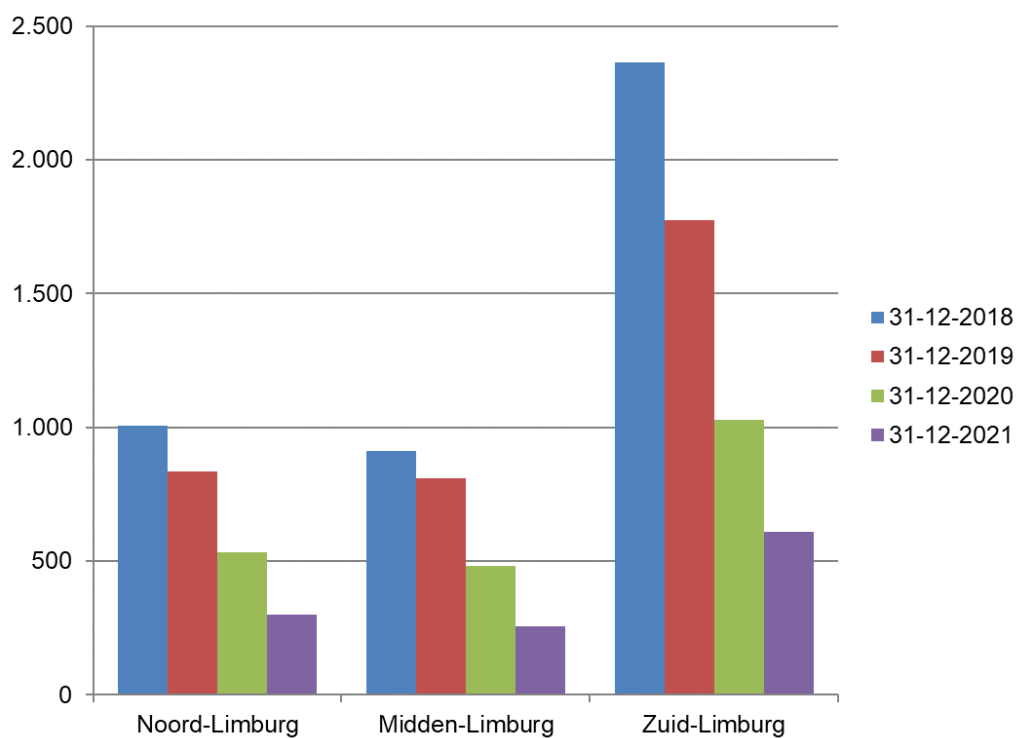
Tot eind 2017 steeg het aantal woningtransacties. Daarna schommelt het aantal transacties in Limburg rondom de 14.000 transacties per jaar. Dit beeld (van stijging tot en met 2017 en daarna relatieve consolidatie) is in alle Limburgse regio's zichtbaar. In 2021 hebben bijna 14.300 transacties van koopwoningen plaatsgevonden (-3,6% t.o.v. 2020). Zuid-Limburg kent daarbij de meeste woningtransacties, ruim 7.500 (-5,2%), Noord-Limburg had er ruim 3.500 (-1,4%) en Midden-Limburg bijna 3.200 (-2,2%).



Figuur 36: Aantal woningtransacties

bron: Etil/Kadaster, bewerking Provincie Limburg

Het aanbod te koop staande woningen is in de afgelopen jaren gedaald. In 2021 is het aanbod bijna gehalveerd (-42,9%). In alle regio's is het aanbod fors afgenomen.



Figuur 37: Aangeboden koopwoningen

bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

2.6. Plancapaciteit

De Limburgse gemeenten registreren hun woningbouwplannen in de gezamenlijke Plancapaciteitsmonitor (PCM). Dat is een online tool (zie <https://www.pcmlimburg.nl/>), waarin zij zowel openbare als vertrouwelijke gegevens over bouwplannen kunnen opnemen. Dat kan al vanaf de ideefase (als nog geen exacte invulling of geometrische gegevens bekend zijn). De tool is opgesteld ter vervanging van het bijhouden van gemeentelijke lijstjes en de fasering, inhoud en ligging van woningbouwplannen met elkaar te vergelijken.

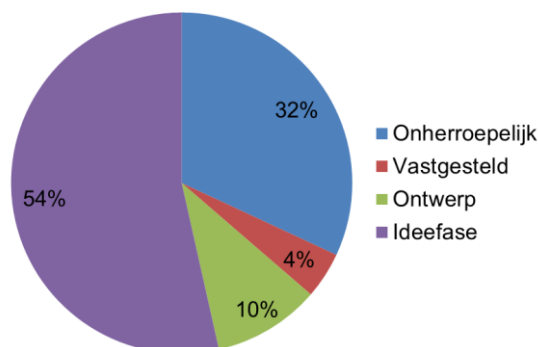
Ten behoeve van het opstellen van de Woonmonitor worden de ingevoerde gegevens eenmaal per jaar gecontroleerd en gevalideerd door en bij de gemeenten. Daarbij wordt onder meer gecheckt, welke plannen inmiddels geheel of gedeeltelijk zijn gerealiseerd. Op basis van die controles worden de online gegevens weer gecorrigeerd. In het kader van de prestatieafspraken wonen met het Rijk is onlangs een extra controleslag uitgevoerd. Daarvoor is in opdracht van de Provincie Limburg een nieuw instrument, de zogenaamde PlanAtlas, ontwikkeld en toegepast. Dit instrument stelt stakeholders op de Limburgse woningmarkt (zoals corporaties en marktpartijen) in staat om feedback te geven op de planinformatie uit de PCM. Gemeenten kunnen vervolgens deze feedback gebruiken om de planinformatie in de PCM aan te passen.

Hoewel de informatie van de Plancapaciteitsmonitor met zorg is samengesteld, kan niet worden ingestaan voor de juistheid of volledigheid van de informatie. Er is bijvoorbeeld geen wettelijke plicht voor gemeenten om ideeën of nieuwe plannen onmiddellijk te registreren. Registratie in de PCM gebeurt op basis van onderlinge afspraken en vrijwilligheid.

2.6.1. Ontwikkeling plancapaciteit

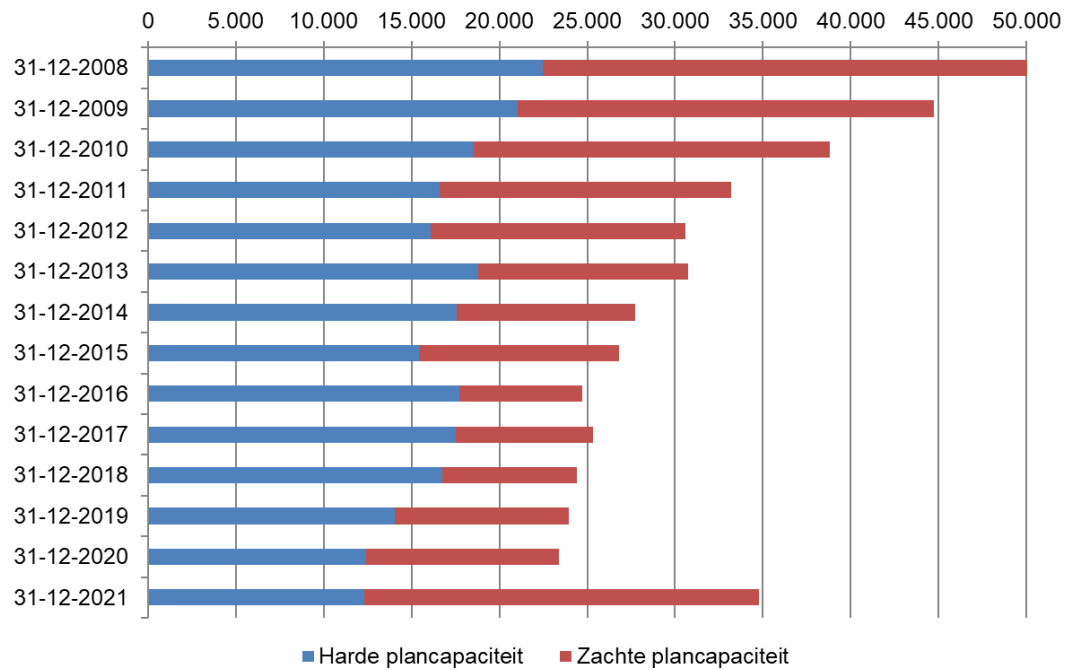
Forse stijging (zachte) plannen

Het saldo van geplande toevoegingen en onttrekkingen in Limburg bedraagt bijna 34.750 woningen (6,6% van de totale woningvoorraad, per 31-12-2021, Etil). Van de ruim 38.800 geplande toevoegingen zijn er bijna 12.400 onherroepelijk, ruim 1.700 vastgesteld, bijna 3.950 in de ontwerpfase en meer dan 20.750 in de ideefase.



Figuur 38: Plancapaciteit toevoegingen naar bestemmingsplanfase
peildatum 31-12-2021, bron: Etil

De (netto) plancapaciteit is in de afgelopen jaren tot en met 2020 gedaald, maar in 2021 is de (netto) plancapaciteit flink gestegen (met bijna 11.350 woningen). De harde plancapaciteit is daarbij gelijk gebleven en de stijging betreft dus plannen die (nog) geen juridische status hebben. De stijging van zachte plannen hangt samen met de prestatieafspraken wonen met het Rijk en de extra inspanningen die verricht zijn om de plancapaciteit in de PCM scherper in beeld te krijgen. Daarbij zijn met name zachte plannen toegevoegd (die nog niet zijn/waren opgenomen in regionaal afgestemde woningbouwprogrammeringen).



Figuur 39: Historie netto plancapaciteit

bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

2.6.2. Plan capaciteit naar eigendom

Verschuiving van koop naar huur wordt verwacht

In totaal bestaat de plan capaciteit uit ruim 38.800 toevoegingen. Deze geplande toevoegingen bestaan uit ruim 13.900 huurwoningen en bijna 11.300 koopwoningen. Van ruim 13.600 woningen is het toekomstige eigenaarschap (vooralsnog) nog niet ingevuld in de PCM. Van de geplande toevoegingen waarvan het eigenaarschap bekend is, is 55% een huurwoning. De huidige woningvoorraad (31-12-2021) bestaat uit 40% huurwoningen. Naar verwachting zal dit zorgen voor een (lichte) relatieve toename van het aandeel huurwoningen. Met name in Zuid-Limburg en ook Midden-Limburg wordt een verschuiving verwacht.

Tabel 17: Plan capaciteit naar eigendom

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

	Aandeel huurwoningen in de woningvoorraad	Aandeel huurwoningen in de geplande toevoegingen	Verschuiving van koop naar huur
Noord-Limburg	35%	38%	0/+
Midden-Limburg	33%	44%	++
Zuid-Limburg	45%	70%	+++
Limburg totaal	40%	55%	++

2.6.3. Plan capaciteit naar type

Verschuiving van eengezinswoningen naar appartementen wordt verwacht

In totaal bestaat de plan capaciteit uit ruim 38.800 toevoegingen. Deze geplande toevoegingen bestaan uit ruim 12.950 appartementen en bijna 12.250 eengezinswoningen. Van ruim 13.600 woningen is het woningtype (vooralsnog) nog niet ingevuld in de PCM. Van de geplande toevoegingen waarvan het woningtype bekend is, is 51% een appartement. De huidige woningvoorraad (31-12-2021) bestaat uit 26% appartementen. Naar verwachting zal dit zorgen voor een verdere (lichte) verschuiving van eengezinswoningen naar appartementen. In Zuid-Limburg wordt de grootste verschuiving verwacht.

Tabel 18: Plan capaciteit naar type

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

	Aandeel appartementen in de woningvoorraad	Aandeel appartementen in de geplande toevoegingen	Verschuiving van eengezinswoningen naar appartementen
Noord-Limburg	20%	35%	++
Midden-Limburg	19%	38%	++
Zuid-Limburg	31%	67%	+++
Limburg totaal	26%	51%	+++



2.6.4. Plannen tijdelijke woningen

Flinke stijging aantal plannen voor tijdelijke woningen

Er worden (nog) op relatief beperkte schaal plannen ontwikkeld voor de realisatie van tijdelijke woningen¹² in Limburg¹³, maar ten opzichte van vorig jaar heeft er wel een enorme groei plaatsgevonden. In tabel 19 staan de grote(re) plannen die 'op de plank' liggen. Niet alle plannen hebben overigens een onherroepelijke status dus de daadwerkelijke realisaties kunnen lager uitvallen. In totaal staan er ruim 1.000 tijdelijke woningtoevoegingen op de planning. Vorig jaar waren dat er nog maar ruim 100.

Tabel 19: Grootste plannen tijdelijke woningen (10 of meer)

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Plannaam	Gemeente	Toevoegingen
Oeslingerbaan / Sorbonnelaan	Maastricht	600
Hakkesstraat / Hendrikkenhofstraat	Venlo	180
Tijdelijke woningen	Stein	55
Kop Balijeweg	Maastricht	23
Op de Aks	Beek	22
Gijselaar tijdelijke woningen	Beekdaelen	12
De Burgemeester Raadhuisstraat	Peel en Maas	11
Doorstroomwoningen Diepenbrockstraat	Heerlen	10
Ten noorden Haspengouw (Schaepekens)	Voerendaal	10
Doorstroomwoningen Eindhovenstraat	Heerlen	10
Kruisweg 32	Maasgouw	10
Locatie Mavo Op de Bies	Beekdaelen	10

¹² Tijdelijke woningen zijn woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: de woning zelf, de bewoners of de locatie. In de Plancapaciteitsmonitor is het aan de gemeente om te bepalen wat precies een tijdelijke woning is, omdat tijdelijk/flex wonen een relatief nieuw fenomeen is dat nog niet vast omkaderd is.

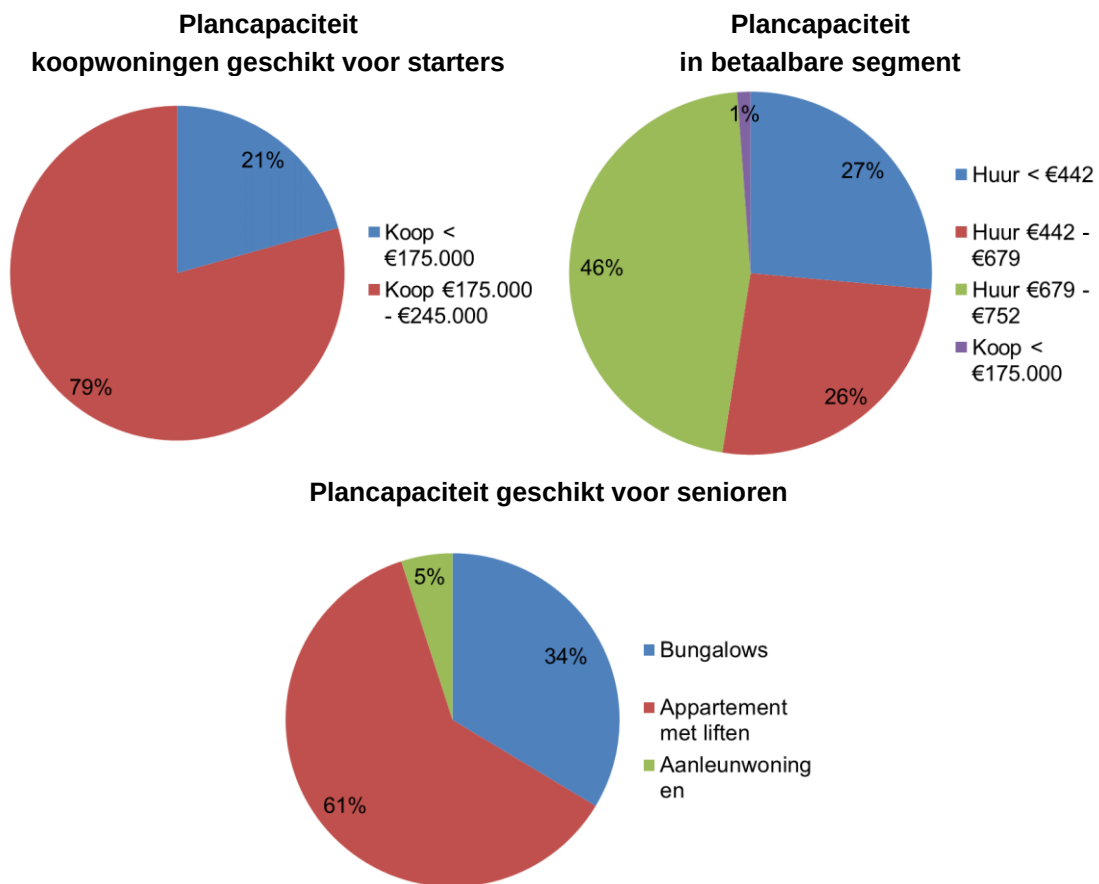
¹³ Dit item is (nog) een vrij invulveld in de PCM, waardoor mogelijk niet alle plannen opgevoerd zijn door gemeenten.



Foto: Zorgwoningen Hagerhof Venlo

2.6.5. Plancapaciteit naar doelgroep / segment

Van de ruim 38.800 geplande toevoegingen, zijn naar verwachting meer dan 550 koopwoningen geschikt voor starters en 7.450 zelfstandige woningen geschikt voor senioren (cq. ouderenzorg). Ruim 10.000 woningen vallen in het betaalbare segment.



Figuur 40: Plancapaciteit toevoegingen naar doelgroep
peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

2.6.6. Grootste plannen

De top 25 van grootste woningbouwplannen in Limburg, is opgenomen in tabel 20. Hierbij dient opgemerkt te worden dat grotere woningbouwplannen vaak een langere uitvoeringsperiode hebben. De hier genoemde projecten kunnen dus ook voorkomen in tabel 14 (grootste gerealiseerde plannen).

Tabel 20: Top 25 grootste woningbouwplannen

peildatum 31-12-2021, bron: Etil, bewerking Provincie Limburg

Plannaam	Gemeente	Toevoegingen
Trega Zinkwit	Maastricht	950
Kazerne Kwartier (fase 1 & 2)	Venlo	602
Oeslingerbaan / Sorbonnelaan	Maastricht	600
Duboisdomein 50 Einsteincampus	Maastricht	506
Laarveld	Weert	505
Melickerveld	Roermond	468
Rolduckerveld	Kerkrade	455
Roerdelta fase 2	Roermond	400
De Brier	Venray	350
Gebiedsvisie Valkenburg-Oost	Valkenburg	350
eUregio Studentencampus	Heerlen	350
Geusselt Scheggen	Maastricht	336
Horne Kwartier	Weert	300
Gebiedsvisie Valkenburg-West (Valkenier)	Valkenburg	300
Herstructurering Aarveld	Heerlen	288
Hoogveld	Heerlen	270
Studentenhuisvesting P0 locatie	Maastricht	265
DSM Torens (Poststraat 1)	Sittard-Geleen	260
Molenhoek Zuid	Mook en Middelaar	250
Ignatiusvallei (Kloosterweg)	Valkenburg	250
Botermijn fase 1	Maastricht	242
Servaashof	Venray	240
Mosaterrein (Mosa Porselein)	Maastricht	237
De Haese C	Sittard-Geleen	225
Reservecapaciteit Holzkui	Kerkrade	220

2.7. Overzicht kerncijfers

Met de Nationale Woon- en Bouwagenda wil de Rijksoverheid het woningtekort in heel Nederland terugdringen. De nationale opgave betreft de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. Twee derde van deze nieuwe woningen moet gebouwd worden in de vorm van sociale- en middel dure huurwoningen en koopwoningen die niet duurder zijn dan €355.000.

Ook de Provincie Limburg pakt de handschoen op voor deze landelijke opgave en heeft in samenwerking met stakeholders (gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen, semi-overheden etc.) het Limburgse bod prestatieafspraken wonen uitgebracht aan het Rijk. Het Limburgs bod is tot stand gekomen door te kijken naar vier pijlers; een provinciaal woningbehoefteonderzoek, realisaties in de afgelopen jaren, gemeentelijke plancapaciteit en ambities van de regio's.

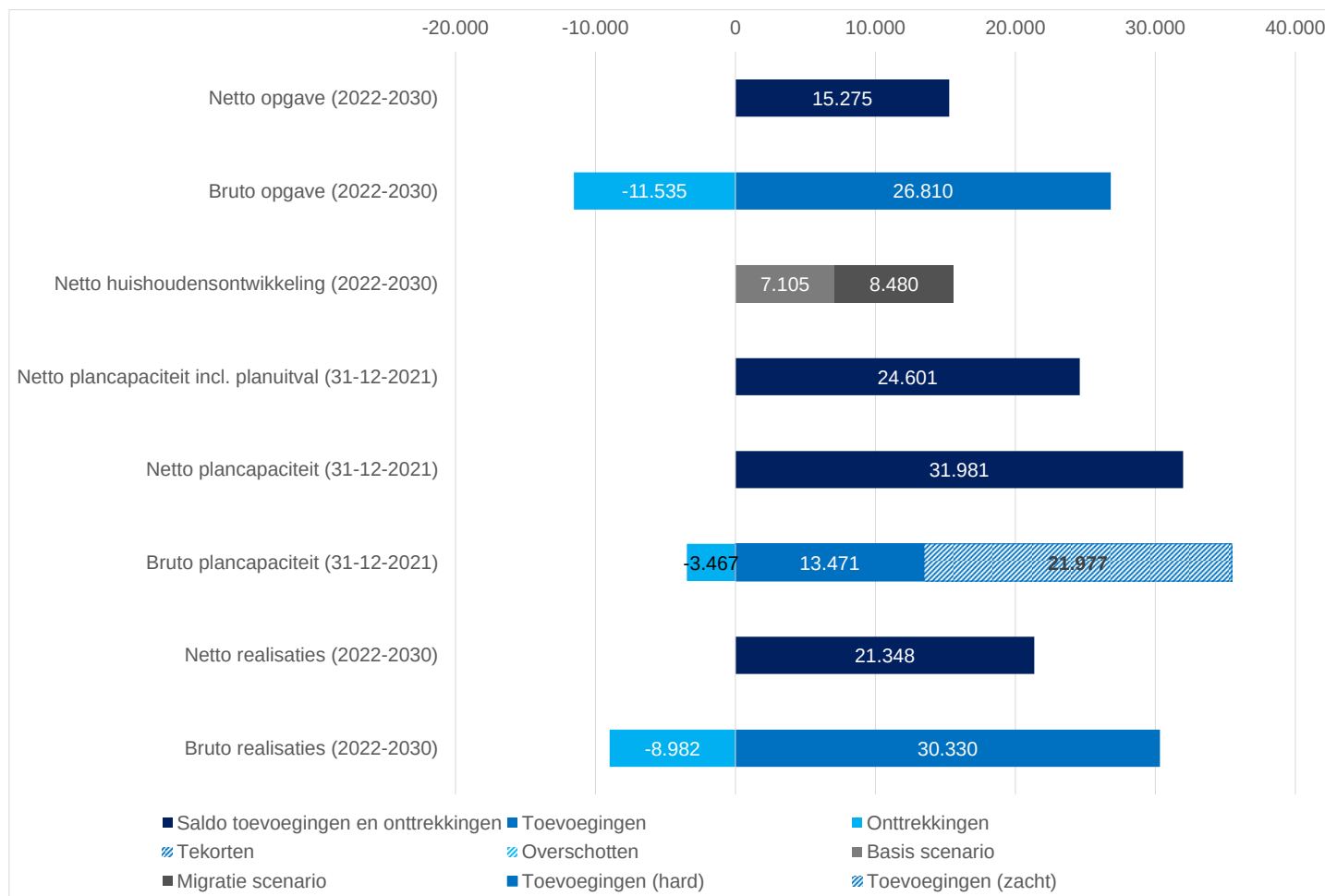
De kerncijfers over de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave in relatie tot plancapaciteit en realisaties, worden hieronder in samenhang gepresenteerd voor Limburg als geheel en uitgesplitst naar Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

2.7.1. Kerncijfers Limburg

In figuur 41 zijn de kerncijfers weergegeven van de kwantitatieve woonopgave voor Limburg als geheel. Rekening houdend met planuitval, is er kwantitatief ruimschoots voldoende plancapaciteit om te voorzien in de netto woningbouwopgave. Het grootste gedeelte van de plannen is (nog) zacht. Achterliggende oorzaak hiervoor is dat de afgelopen 2 jaar relatief veel (harde) plannen gerealiseerd zijn en veel nieuwe (zachte) plannen ontwikkeld zijn. Het opharden van de plancapaciteit is een aandachtspunt. In figuur 41 is ook te zien dat de resultaten uit het verleden¹⁴ uitwijzen dat het realiseren van de benodigde woningtoevoegingen (tot en met 2030) haalbaar zou moeten zijn. Voor wat betreft de benodigde onttrekkingen aan de woningvoorraad zal (richting 2030) flink opgeschaald moeten worden.

In figuur 42 zijn de kerncijfers weergegeven van de kwalitatieve woonopgave voor Limburg als geheel. Rekening houdend met planuitval, hebben de Limburgse gemeenten samen te weinig plancapaciteit om te voorzien in de bruto woningopgave (c.q. het aantal toevoegingen waar behoefte aan is) voor sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop. Als plannen uit het duurdere/dure segment worden omgevormd naar het betaalbare segment is in potentie sprake van voldoende passende plancapaciteit. Als gekeken wordt naar de realisaties in 2021 (en deze geëxtrapoleerd worden voor de periode 2022-2030) blijkt dat er (vooralsnog) te weinig betaalbare huur gebouwd wordt. Op basis van de woningbehoefte vraagt dit om een extra impuls. Dit zal moeten landen in de regionale woondeals, die als vervolg op het bod de komende maanden worden opgesteld.

¹⁴ Het jaargemiddeld aantal realisaties over de afgelopen 5 jaar is geëxtrapoleerd voor de periode 2022-2030.



Figuur 41: Kerncijfers kwantitatieve woonopgave – Limburg totaal
 bron: STEC, Etil, bewerking Provincie Limburg



Figuur 42: Kerncijfers kwalitatieve woonopgave – Limburg totaal
 bron: STEC, Etil, bewerking Provincie Limburg

2.7.2. Kerncijfers Noord-, Midden- en Zuid-Limburg

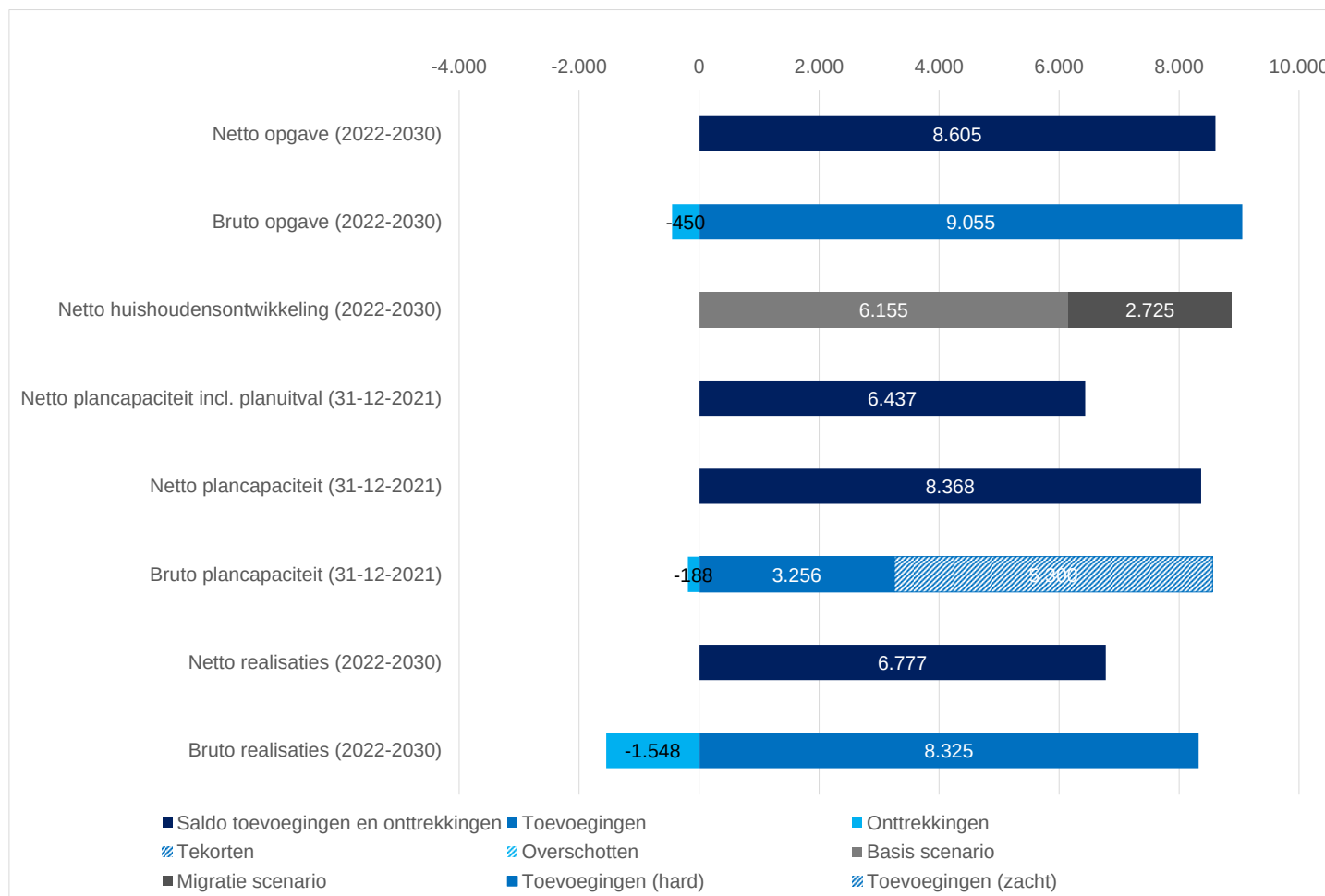
In figuur 43, 44 en 45 zijn de kerncijfers weergegeven van de kwantitatieve woonopgave uitgesplitst naar respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Rekening houdend met planuitval, is er in Zuid-Limburg kwantitatief ruimschoots voldoende plancapaciteit om te voorzien in de netto woningbouwopgave. In Noord- en Midden-Limburg is er juist te weinig plancapaciteit. In alle regio's is het grootste gedeelte van de plannen (nog) zacht. Achterliggende oorzaak hiervoor is dat de afgelopen 2 jaar relatief veel (harde) plannen gerealiseerd zijn en veel nieuwe (zachte) plannen ontwikkeld zijn. Het opharden van de plancapaciteit is in alle regio's een aandachtspunt. De resultaten uit het verleden¹⁵ wijzen uit dat het realiseren van de benodigde woningtoevoegingen (tot en met 2030) haalbaar zou moeten zijn in Midden- en Zuid-Limburg. In Noord-Limburg zal het bouwtempo naar de huidige inzichten versneld moeten worden. Voor wat betreft de benodigde onttrekkingen aan de woningvoorraad zal in Zuid-Limburg (richting 2030) flink opgeschaald moeten worden (zeker als gekeken wordt naar de plancapaciteit voor onttrekkingen).

In figuur 46, 47 en 48 zijn de kerncijfers weergegeven van de kwalitatieve woonopgave uitgesplitst naar respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Rekening houdend met planuitval, is er in Noord- en Midden-Limburg te weinig plancapaciteit om te voorzien in de bruto woningopgave (c.q. het aantal toevoegingen waar behoefte aan is) voor sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop. In Zuid-Limburg liggen daarentegen ruimschoots voldoende plannen op de plank voor sociale huur. Wel is ook in Zuid-Limburg de plancapaciteit van middeldure huur een aandachtspunt. In Noord- en Midden-Limburg lijkt het naar de huidige inzichten verstandig om plannen uit het duurdere/dure segment om te vormen naar het betaalbare segment. In Zuid-Limburg kunnen ook plannen voor sociale huur omgevormd worden naar middeldure huur. Als gekeken wordt naar de realisaties in 2021 (en deze geëxtrapoleerd worden voor de periode 2022-2030) blijkt dat er in Noord-Limburg (vooralsnog) te weinig huurwoningen gebouwd worden. In Midden-Limburg geldt dat alleen voor sociale huur en in Zuid-Limburg wordt (ruim) voldoende gebouwd in alle (betaalbare) segmenten.

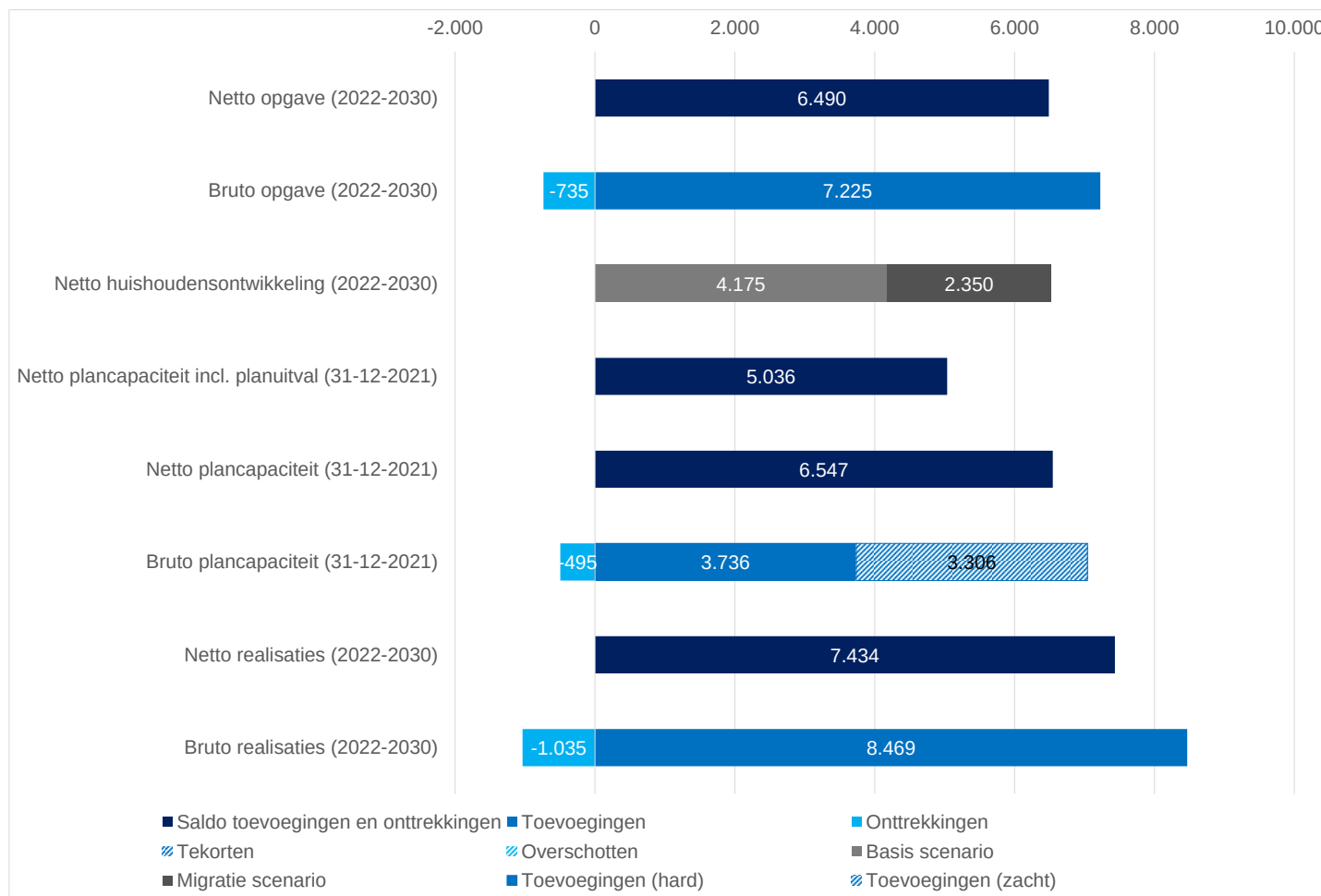


Foto: Blerick

¹⁵ Het jaargemiddeld aantal realisaties over de afgelopen 5 jaar is geëxtrapoleerd voor de periode 2022-2030.

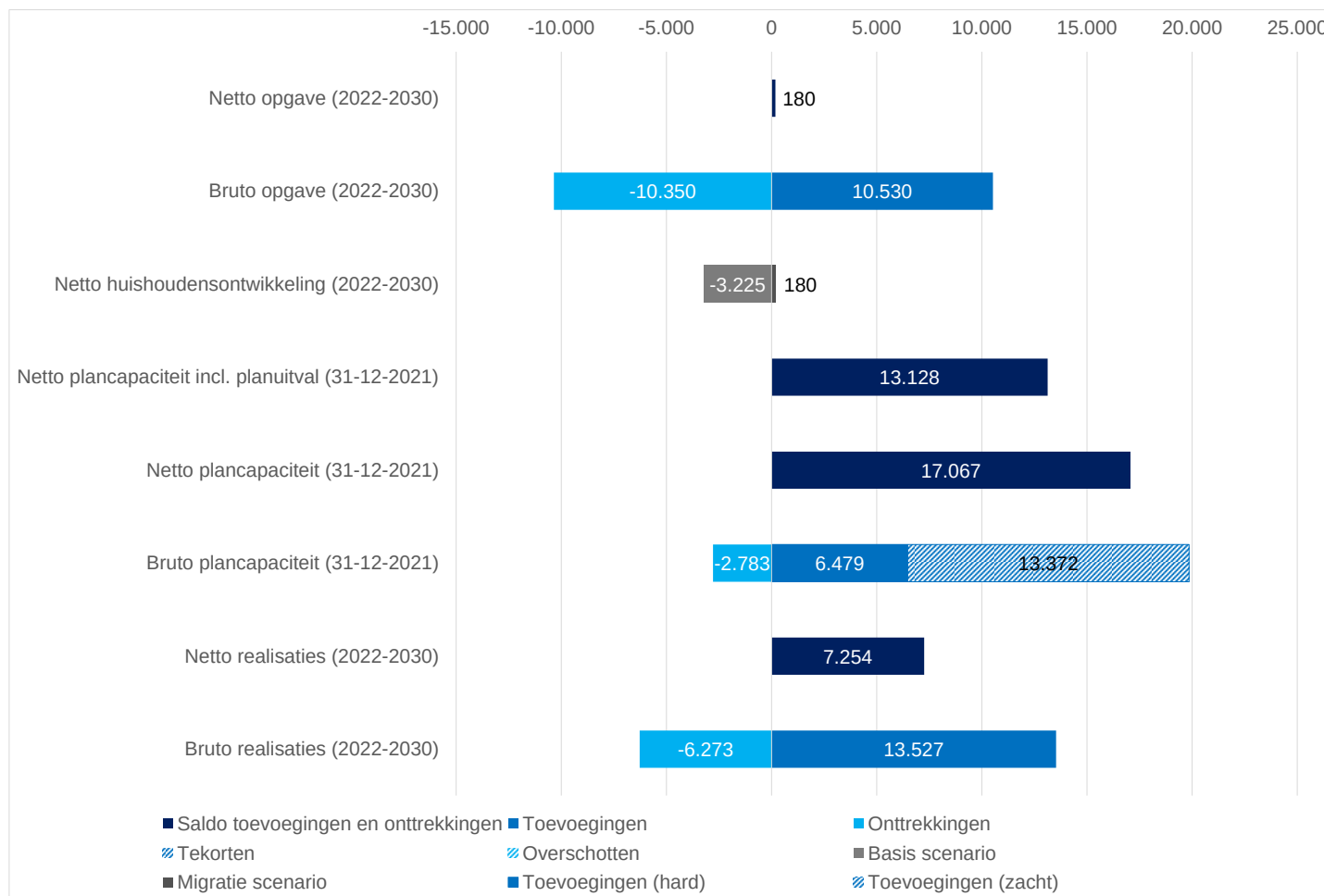


Figuur 43: Kerncijfers kwantitatieve woonopgave – Noord-Limburg
 bron: STEC, Etil, bewerking Provincie Limburg

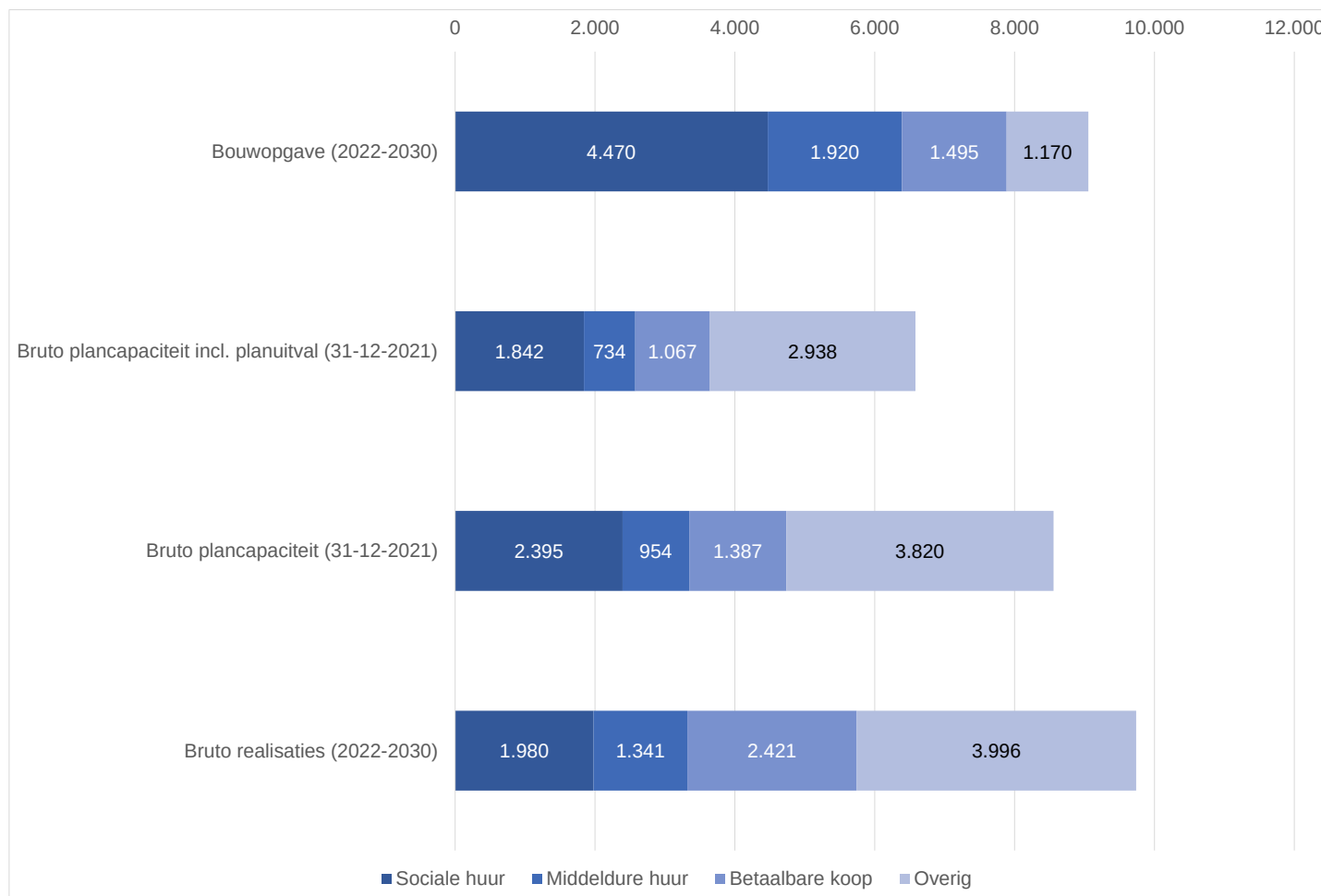


Figuur 44: Kerncijfers kwantitatieve woonopgave – Midden-Limburg

bron: STEC, Etil, bewerking Provincie Limburg

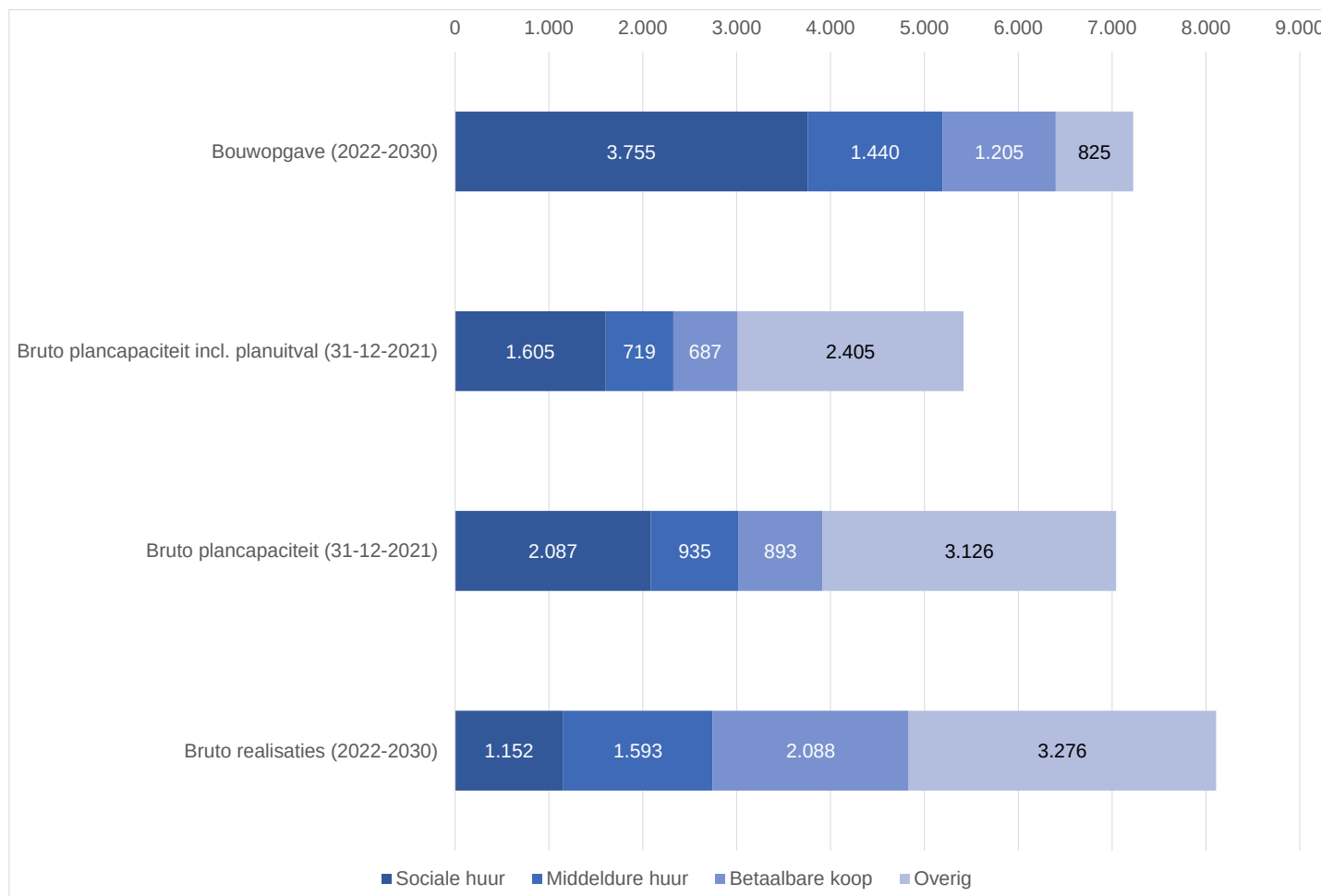


Figuur 45: Kerncijfers kwantitatieve woonopgave – Zuid-Limburg
 bron: STEC, Etil, bewerking Provincie Limburg



Figuur 46: Kerncijfers kwalitatieve woonopgave – Noord-Limburg

bron: STEC, Etil, bewerking Provincie Limburg



Figuur 47: Kerncijfers kwalitatieve woonopgave – Midden-Limburg

bron: STEC, Etil, bewerking Provincie Limburg



Figuur 48: Kerncijfers kwalitatieve woonopgave – Zuid-Limburg
 bron: STEC, Etil, bewerking Provincie Limburg

Colofon

Provincie Limburg | 2210 1455

Limburglaan 10 Maastricht | Postbus 5700 6202 MA Maastricht

+31 (0)43 389 99 99 | postbus@prvlimburg.nl | www.limburg.nl

