



Limburgse Woonmonitor van 2023

www.limburg.nl

provincie limburg



Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Samenvatting	5
Woonmonitor 2023	8
Deel 1: Recente ontwikkelingen op de woningmarkt	9
1. Recente ontwikkelingen op de woningmarkt	10
1.1. Maatschappelijke gevolgen van het woningtekort	10
1.2. Positie van aandachtsgroepen op de woningmarkt	11
1.2.1. Positie studenten op de woningmarkt	11
1.2.2. Positie starters op de woningmarkt	12
1.2.3. Positie van ouderen op de woningmarkt	12
1.2.4. Positie internationale werknemers op de woningmarkt	13
1.2.5. Positie vergunninghouders op de woningmarkt	14
1.3. Nationale Woon- en Bouwagenda	15
1.4. Nieuwe wetgeving en wetsvoorstellen	17
1.5. Nieuwe wetten en regelgeving omtrent de woningmarkt per 1 januari 2022	18
1.6. Landelijke regelingen	19
1.7. Provinciale regelingen	21
Deel 2: Monitoring en duiding cijfers Limburgse woningmarkt	22
2. Demografie	23
2.1. Bevolkingsontwikkeling in 2022	24
2.2. Huishoudensontwikkeling in 2022	30
2.3. Huishoudenssamenstelling in 2022	31
2.4. Huishoudens- en bevolkingsprognoses	33
2.5. Verwacht woningtekort volgens de Primos-prognose 2023	37
2.6. Kwalitatieve woonopgave	39
3. Woningvoorraad	40
3.1. Actuele woningvoorraad	40
3.2. Kwaliteit van de Limburgse woningvoorraad	42
3.3. Leegstand woningen	44
4. Woningvoorraadontwikkeling	45
4.1. Bruto toevoegingen en onttrekkingen	45
4.2. Nieuwbouw	46
5. Verhuisbewegingen	52
5.1. Verhuisketens	52
5.2. Verhuisbewegingen in Limburg	53
6. Dynamiek op de woningmarkt	57
6.1. Prijsontwikkeling koopwoningen	57
6.2. WOZ-waarde	59
6.3. Gemiddelde verkoopprijs bestaande koopwoningen	61

6.4.	Ontwikkeling aantal woningverkopen.....	63
6.4.1.	Ontwikkelingen koopmarkt.....	66
6.4.2.	Ontwikkelingen sociale huurmarkt	67
6.4.3.	Ontwikkelingen vrije huursector	69
6.5.	Bouwvergunningen	70
6.6.	Transformaties	72
6.7.	Mutaties woningvoorraad	73
7.	Plancapaciteit	79
7.1.	Plancapaciteitsmonitor Limburg (PCM)	79
7.2.	Harde en zachte plancapaciteit.....	79
7.3.	Ontwikkeling plancapaciteit.....	80
7.4.	Ontwikkeling netto plancapaciteit.....	82
7.5.	Plancapaciteit naar eigendom.....	83
7.6.	Plancapaciteit naar type.....	84
7.7.	Plancapaciteit naar plangrootte	84
7.8.	Plancapaciteit tijdelijke woningen	86
7.9.	Top 25 grootste woningbouwplannen	88
7.10.	Plancapaciteit naar doelgroep / segment.....	89
7.11.	Voortgang uitvoering plannen en kritische succesfactoren	91
8.	Woondeal Limburg	92
8.1.	Opgave te realiseren woningen in periode 2022-2024	92
8.2.	Realisaties ten opzichte van de opgave	93
8.3.	Toevoegingen in het betaalbare segment.....	97
8.4.	Opgaven en realisaties tijdelijke woningen, transformatie en herstructurering	100
8.5.	Plancapaciteiten	104
9.	Knelpunten bij woningbouwprojecten	108
9.1.	Minder nieuwbouwwoningen.....	108
9.2.	Oorzaken van de terugval	110

Voorwoord

Bescherming, geborgenheid, een plek om jezelf te kunnen zijn. Een huis is meer dan een dak boven het hoofd. Het is een fundamentele pijler onder een gezond en gelukkig leven. Een thuis. Daar heeft iedereen in onze regio recht op en dat is dan ook waar wij ons als Provincie Limburg hard voor maken. We willen dat de woningvoorraad aansluit op de huidige en toekomstige behoefte. Cijfers zijn nodig om de vinger aan de pols te houden. Daartoe hebben we een aantal instrumenten beschikbaar.

De Limburgse woonmonitor is één van deze instrumenten. In deze jaarlijkse rapportage staan waardevolle gegevens over de Limburgse woningmarkt. In deel I wordt een korte beschouwing gegeven over recente landelijke en provinciale ontwikkelingen op de woningmarkt en actueel woonbeleid. In deel II worden de belangrijkste feitelijke cijfers over het jaar 2022 gegeven met een duiding op hoofdlijnen. De Woonmonitor geeft ook inzicht in de voortgang op de in de Woondeal Limburg vastgelegde doelen.

Op 9 maart 2023 is de Woondeal Limburg ondertekend door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Provincie Limburg, alle Limburgse gemeenten, Waterschap Limburg en de Limburgse woningcorporaties. De Woondeal Limburg is de regionale uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda wil de Rijksoverheid het woningtekort in heel Nederland terugdringen. De nationale opgave betreft de bouw van 980.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde in het betaalbare segment.

In Limburg hebben we met elkaar afgesproken 26.550 woningen voor de periode tot en met 2030 te bouwen. Eveneens hebben de partners een ambitie genoemd om 20.000 extra woningen te bouwen indien de situatie erom vraagt. Nu is het moment gekomen om die extra ambitie te concretiseren met alle partners. Wij gaan vol voor Limburg als groeiregio.

Michael Theuns

Gedeputeerde Provincie Limburg

Ruimte, Wonen, Water, Bodem en Leefbaarheid

Samenvatting

De hoofdpunten en belangrijkste cijfers van de nieuwe Woonmonitor zijn:

Recente ontwikkelingen op de woningmarkt

Diverse aandachtsgroepen worden door omstandigheden nog harder geraakt door de woningcrisis. Voor studenten, starters, ouderen, internationale werknemers en vergunninghouders is het moeilijk een passende woning te vinden.

Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Met de zes onderliggende programma's wordt invulling gegeven aan het realiseren van deze doelstellingen.

In 2022 zijn diverse nieuwe wetten of wijzigingen van wetten in werking getreden die de woningmarkt moeten bevorderen. Die wetten bevatten verschillende maatregelen, zoals huurbevrozing, maximaal toegestane huurverhoging, afschaffing van de verhuurderheffing, invoering van opkoopbescherming, etc..

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Wet goed verhuurderschap is op 1 juli 2023 in werking getreden. De wetsvoorstellen Wet versterking regie volkshuisvesting en Wet betaalbare huur zijn in behandeling.

De rijksoverheid helpt en stimuleert gemeenten, regio's, woningcorporaties, zorgaanbieders en ontwikkelaars om de woningbouw te realiseren en versnellen. Enkele instrumenten hiervoor zijn bijvoorbeeld de Startbouwimpuls, de Woningbouwimpuls, het Volkshuisvestingsfonds en de Flexpoolregeling. De Provincie Limburg heeft de Startersleningen Provincie Limburg en de subsidieregeling Stimulering Wonen.

Demografie

In 2022 groeide de bevolking van Limburg met ruim tienduizend personen, met name door migratie. Hierdoor is de vraag naar woningen in 2022 toegenomen en het woningtekort gestegen. Door deze sterke stijging is het inwonertal weer op het niveau van eind 2006. Er zijn ruim 7.100 huishoudens bijgekomen, waarvan het merendeel eenpersoonshuishoudens betreft.

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De ontwikkeling van de Limburgse bevolking en huishoudens wordt door verschillende prognosemodellen in kaart gebracht. Het aantal inwoners en aantal huishoudens in Limburg zullen volgens de prognoses de komende jaren blijven groeien. De bevolkingspiek ligt volgens de Progneff-prognose 2023 voor Noord-Limburg tussen 2035 en 2040, voor Midden-Limburg tussen 2030 en 2035 en voor Zuid-Limburg rond 2025. De huishoudenspiek ligt voor Noord-Limburg rond 2040, voor Midden-Limburg rond 2035 en voor Zuid-Limburg rond 2025.

Volgens de Progneff-prognose 2023 zal alleen het aantal 75-plusshuishoudens de komende jaren stijgen. Alle andere huishoudentypen nemen af. De vraag naar woningen die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens, in het bijzonder 75-plussers, zal groot blijven.

Verwacht woningtekort

Volgens de Primos-prognose 2023 van ABF Research is de verwachting dat er landelijk tot en met 2030 in totaal 981.000 woningen nodig zullen zijn en dat het woningtekort in Limburg zal slinken. Het woningtekort in Nederland stijgt in 2023 van 3,9% naar 4,8% door een grotere vraag en een stagnatie in de nieuwbouw. Het woningtekort in Limburg was op 1 januari 2023 3%. Het woningtekort zal in Noord-Limburg naar verwachting tot 2030 met 1% toenemen tot 5,7%. In Zuid- en Midden-Limburg daalt het woningtekort. In Zuid-Limburg kunnen na 2030 zelfs overschotten ontstaan.

Woningvoorraad

Eind 2022 waren er ruim 531.000 woningen in Limburg, waarvan 26% meergezins- en 74% eengezinswoningen. De Limburgse woningvoorraad bestaat voor 60% uit koopwoningen, 26% uit huurwoningen die in eigendom zijn van corporaties en 14% uit woningen die eigendom zijn van particulieren. Ruim 16.500 woningen staan leeg (3,2%).

Woningvoorraadontwikkeling

In de meeste Limburgse woonregio's waren er in 2022 netto en bruto meer toevoegingen (resp. 3.773 en 4.505) dan het voorgaande jaar. Onder deze toevoegingen waren bijna 3.300 nieuwbouwwoningen (waaronder 692 tijdelijke woningen en 726 woningen voor ouderenzorg), het grootste aantal woningen voor de provincie sinds 2009. Ruim 62% van de bruto toevoegingen viel in het betaalbare segment. Het aandeel huurwoningen is 59%. In Zuid-Limburg was driekwart van de toegevoegde woning een appartement. In de overige COROP-gebieden ruim een derde.

Verhuisbewegingen

In 2022 daalde het aantal verhuizingen in Limburg ten opzichte van 2021, zowel binnen de provincie als tussen verschillende gemeenten. De meeste mensen die naar Limburg verhuisden, kwamen uit Noord-Brabant en vice versa. Het aandeel niet-Nederlanders dat zich in Limburg vestigt is tussen 2012 en 2022 toegenomen.

Verhuisketens zijn series van verhuizingen die ontstaan door nieuwbouw of vrijkomende woningen. In 2021 startte 52% van de verhuisketens in Limburg door sterfte, 27% door emigratie en 18% door nieuwbouw. Er is een tekort aan geschikte woningen voor 65-plussers, wat de doorstroming belemmert. Bovendien blijven jongvolwassenen langer thuis wonen.

Dynamiek op de woningmarkt

In 2022 daalden de huizenprijzen in Limburg voor het eerst in 10 jaar, maar de daling was het kleinst van alle provincies. De gemiddelde WOZ-waarde steeg in Limburg met ruim 17%. De gemiddelde verkoopprijs voor een bestaande koopwoning in Limburg steeg met bijna 10% ten opzichte van 2021 tot ongeveer € 330.500,-.

In Limburg daalde het aantal aan particulieren verkochte bestaande woningen in 2022 met ruim 14% t.o.v. 2021. Het aantal transacties van nieuwboukoopwoningen daalde fors: 50% in het vierde kwartaal van 2022 t.o.v. een jaar eerder. De meeste woningen werden verkocht aan 25 tot 35-jarigen. Sinds 2022 stijgen de hypotheekrentes. Door de koopprijsontwikkeling en rentestijging daalde het consumentenvertrouwen in de woningmarkt.

De vraag naar particuliere huurwoningen is gestegen door een tekort aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het aanbod van huurwoningen in de vrije sector is afgenomen en de huurprijs is gestegen. De rijksoverheid heeft verschillende maatregelen genomen om de huurmarkt te reguleren en de huurders te beschermen, zoals de Wet goed verhuurderschap, de WOZ-cap, de Wet opkoopbescherming, de Wet vaste huurcontracten en de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers. Sommige buitenlandse vastgoedbeleggers hebben besloten om hun Nederlandse huurwoningen te verkopen. Indien particuliere verhuurders hun huurpand(en) verkopen biedt dat mogelijkheden voor koopstarters.

Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen, een indicator voor het aantal woningen dat in de nabije toekomst gebouwd zal worden, lag in Nederland in 2022 16% lager dan in 2021. In Limburg nam het aantal vergunningen met 5% toe door een 100%-stijging in Maastricht. Exclusief Maastricht, was de daling 23%.

Plancapaciteit

Het saldo van geplande toevoegingen en onttrekkingen in Limburg bedroeg eind 2022 ruim 35.400 woningen: bijna 40.000 geplande toevoegingen en bijna 4.250 geplande onttrekkingen. De netto-plancapaciteit was vergelijkbaar met die van 2021. De harde plancapaciteit bestond uit bijna 14.500 plannen.

Deze plannen omvatten ruim 10.000 corporatiewoningen, 5.400 particuliere huurwoningen en 11.400 koopwoningen, waarvan 12.000 eengezinswoningen en bijna 15.000 appartementen. Ongeveer 35% van de woningen zal in het betaalbare segment gerealiseerd worden. Meer dan 8.300 zelfstandige woningen zullen geschikt zijn voor senioren en 686 koopwoningen (onder € 250.000) voor starters.

Woondeal Limburg

In de Woondeal Limburg is afgesproken om in de eerste periode (2022-2024) 16.561 woningen toe te voegen. Deze bruto toevoegingen omvatten nieuwbouwwoningen, woningsplitsingen en transformaties. In 2022 werden 4.505 woningen gerealiseerd. Dat is 27% van het aantal te realiseren woningen in deze periode.

In 2022 werd 65% van deze woningen in het betaalbare segment gerealiseerd. Van de nieuwbouw betrof dit 62%. Dit komt ongeveer overeen met het afgesproken percentage voor de eerste periode (64%).

In 2022 is 30% van de opgave voor sociale huurwoningen gerealiseerd, 18% van de opgave voor middenhuurwoningen en 33% van de opgave voor goedkope koopwoningen. Woningcorporaties realiseerden in 2022 29% van hun opgave.

In 2022 is 45% van het aantal tijdelijke woningen gerealiseerd voor de periode 2022-2024, 16% van het aantal transformaties en 35% van de totale herstructureringsopgave door sloop.

Knelpunten bij woningbouwprojecten

De realisatie van nieuwbouwwoningen wordt belemmerd door verschillende factoren. Deze omvatten juridische en institutionele belemmeringen, de ongeschiktheid van bouwlocaties, financiële haalbaarheid, milieu- en duurzaamheidskwesties, evenals uitdagingen op het gebied van infrastructuur en bereikbaarheid.

Woonmonitor 2023

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. De Woonmonitor bevat relevante informatie op het gebied van wonen en vormt daarmee het fundament voor het provinciale en gemeentelijke woonbeleid. De informatie van de Woonmonitor 2023 heeft primair betrekking op:

- Demografische bevolking- en huishoudensprognoses
- De ontwikkeling en kenmerken van de woningvoorraad
- Plancapaciteit voor het bouwen van nieuwe woningen
- Planrealisaties ten opzichte van de opgaves uit de Woondeal Limburg

De Woonmonitor 2023 bestaat uit twee delen:

In deel I presenteren we een compacte beschouwing van de recente ontwikkelingen op de woningmarkt. Hierin beschrijven we onder andere de positie van een aantal aandachtsgroepen, zoals studenten, ouderen en vergunninghouders, waarvoor het vinden van een beschikbare en betaalbare woning nog lastiger is.

In deel II presenteren we feitelijke data over de Limburgse woningmarkt. Voor een aantal thema's in dit deel maken we gebruik van bronnen waarvan de meeste recente data betrekking heeft op 2022 of peildatum 31-12-2022. Dit geldt bijvoorbeeld voor data over de woningvoorraad, plancapaciteiten en realisaties.

Waar mogelijk presenteren we ook resultaten uit 2023, omdat partners behoefte hebben aan actuele cijfers. We maken hiervoor gebruik van data over de eerste helft van 2023. Om een volledige duiding te kunnen geven aan de resultaten is het daarnaast nodig om resultaten te vergelijken met voorgaande jaren.

De Provincie Limburg wil de komende jaren een online Woonmonitor ontwikkelen. Op deze manier kunnen partners geïnformeerd worden over de meest recente beschikbare cijfers voor het opstellen van het woningbeleid.

De afgelopen jaren werd tegelijkertijd met de publicatie van de Woonmonitor het Dataportaal van de Provincie Limburg bijgewerkt (beschikbaar via <https://dataportaal-viewer.prvlimburg.nl/>). In dit Dataportaal kunnen gebruikers zelf aan de slag met interactieve visualisaties voor de meest belangrijke woonthema's. Dit jaar wordt het Dataportaal later geactualiseerd. We streven ernaar om eind december 2023 de cijfers van 2022 te publiceren.

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.

Deel 1: Recente ontwikkelingen op de woningmarkt

1. Recente ontwikkelingen op de woningmarkt

Diverse aandachtsgroepen worden door omstandigheden nog harder geraakt door de woningcrisis. Voor studenten, starters, ouderen, internationale werknemers en vergunninghouders is het moeilijk een passende woning te vinden.

Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Met de zes onderliggende programma's wordt invulling gegeven aan het realiseren van deze doelstellingen.

In 2022 zijn diverse nieuwe wetten of wijzigingen van wetten in werking getreden die de woningmarkt moeten bevorderen. Die wetten bevatten verschillende maatregelen, zoals huurbevrozing, maximaal toegestane huurverhoging, afschaffing van de verhuurderheffing, invoering van opkoopbescherming, etc..

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Wet goed verhuurderschap is op 1 juli 2023 in werking getreden. De wetsvoorstellen Wet versterking regie volkshuisvesting en Wet betaalbare huur zijn in behandeling.

De rijksoverheid helpt en stimuleert gemeenten, regio's, woningcorporaties, zorgaanbieders en ontwikkelaars om de woningbouw te realiseren en versnellen. Enkele instrumenten hiervoor zijn bijvoorbeeld de Startbouwimpuls, de Woningbouwimpuls, het Volkshuisvestingsfonds en de Flexpoolregeling. De Provincie Limburg heeft de Startersleningen Provincie Limburg en de subsidieregeling Stimulering Wonen.

1.1. Maatschappelijke gevolgen van het woningtekort

In Nederland lukt het helaas niet meer voor iedereen om te wonen zoals hij of zij graag wil. Zo is de beschikbaarheid van een passende woning voor veel mensen beperkt. De beschikbaarheid van woningen hangt ook sterk samen met de betaalbaarheid van woningen. Veel mensen kunnen geen betaalbare woningen vinden of hebben moeite om hun woonlasten te betalen. Daarnaast ervaren veel mensen problemen met de kwaliteit van hun woningen. De huidige woning past bijvoorbeeld niet bij de levensfase of woonbehoefte. De kwaliteit van woningen staat onder druk door slecht onderhoud. In honderden wijken in Nederland staat de leefbaarheid structureel onder druk en zijn bewoners ontevreden over de eigen woon- en leefomgeving (Bron: [Rijksoverheid](#)).

De situatie op de woningmarkt is voor een aantal doelgroepen moeilijk, bijvoorbeeld voor starters, studenten, ouderen en arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, mensen die uit een GGZ-instelling komen, vergunninghouders en mensen met een sociale of medische urgentie.

Jongeren moeten langer thuis blijven wonen, samenwonen uitstellen en wachten met het stichten van een gezin. Ouderen kunnen moeilijker naar een passende woning doorstromen en gescheiden stellen moeten noodgedwongen onder één dak blijven wonen (Bronnen: [De Limburger](#); [NOS](#); [Aegon](#)). Ook is er minder doorstroming van de maatschappelijke opvang naar reguliere woningen. Het Leger des Heils ziet een groeiend aantal dakloze jongeren (Bronnen: [De Limburger](#); [Stadszaken](#); [1Limburg](#)).

In 2022 heeft een aantal grote maatschappelijke ontwikkelingen invloed gehad op de Nederlandse woningmarkt, zoals grote prijsstijgingen van energie en een hogere instroom van migranten door de oorlog in Oekraïne. Om de woningcrisis het hoofd te kunnen bieden, heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) besloten om de volkshuisvesting in ere te herstellen en de regie te hernemen (Bron: [Volkshuisvesting Nederland](#)). Om dit te bewerkstelligen is onder

andere de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Deze agenda schetst de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen om dit te verbeteren en een programmatische aanpak voor de komende jaren (Bron: [Rijksoverheid](#)). Doel van deze agenda is de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland te bevorderen.

1.2. Positie van aandachtsgroepen op de woningmarkt

Diverse aandachtsgroepen worden door omstandigheden nog harder geraakt door de woningcrisis. Bijvoorbeeld uitwonende studenten, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie, arbeidsmigranten, vergunninghouders, woonwagengebouwen en mensen met sociale of medische urgentie. Voor hen is het nog moeilijker om aanspraak te maken op het schaarse woningaanbod.

Uit een onderzoek van De Nederlandsche Bank (DNB) blijkt dat er voor ruim 1 op de 5 huishoudens, vooral voor jonge huurders en oudere eigenaren, een mismatch op de woningmarkt is. Volgens DNB is het verminderen van deze mismatch economisch van belang (Bron: [DNB](#)).

1.2.1. Positie studenten op de woningmarkt

Door het leenstelsel en het grote tekort aan studentenhuisvesting wonen Nederlandse studenten steeds minder vaak op kamers. Jongvolwassenen zijn in de periode 2011 tot 2021 steeds vaker thuis blijven wonen. Dat geldt zowel voor mbo-, hbo- en wo-studenten als werkenden. Twee derde van de jongvolwassenen verlaat pas het ouderlijk huis als ze al werken (Bronnen: [NOS](#) en [CBS](#)).

Afgelopen jaar was er in Nederland een tekort van 23.700 studentenwoningen. Volgens het kenniscentrum voor studentenhuisvesting Kences neemt met de invoering van de basisbeurs het landelijke kamertekort de komende jaren naar verwachting toe naar 39.600 tot 56.700 woonruimten in 2030/2031. Vorig jaar presenteerde het kabinet een Landelijk actieplan studentenhuisvesting 2022-2030 om over een periode van acht jaar 60.000 betaalbare studentenwoningen te realiseren.

Door de toename van internationale studenten neemt het aantal uitwonende studenten wel toe. In Maastricht was het aandeel buitenlandse studenten in het studiejaar 2022/2023 57%. Dat is 1% hoger t.o.v. 2021 en 10% hoger dan acht jaar eerder. Het aantal ingeschreven studenten bleef vrijwel gelijk. Hierdoor waren de realisatie van tijdelijke wooneenheden voor 600 studenten op de locatie Randwyck en 130 permanente woningen in Sittard voldoende om aan de vraag naar woonruimte te voldoen. Vanuit de gemeentelijke 'Woonprogrammering Studentenhuisvesting 2019-2025' is in Maastricht een verdere uitbreiding van woonruimtes voorzien om tekorten op de kamermarkt te voorkomen (Bronnen: [Gemeentebld Maastricht](#); [Maastricht University](#); [Maastricht University](#); [1Limburg](#); [1Limburg](#); [LMS](#); [Nuffic](#)).

Om de studentenhuisvesting in Limburg te verbeteren laat de Hogeschool Fontys onderzoeken of studentenhuisvesting op de campus in Venlo een haalbare en betaalbare optie is, omdat er te weinig studentenkamers in de stad zijn (Bronnen: [Kences Omroep Venlo](#) en [Rijksoverheid](#); [1Limburg](#)). Daarnaast is op 1 oktober 2023 een nieuwe studentenflat in Heerlen geopend met 147 zelfstandige kamers (co-living studios). De exploitant wil over twee jaar nog eens 200 eenheden bouwen (Bronnen: [De Limburger](#) en [Live and Be](#)).

Bijna een derde van de internationale afgestudeerden blijft in Nederland om te werken, volgens het CBS (studiejaar 2018-2019). Eerdere jaren was dit ongeveer 22%. Mogelijke oorzaken zijn COVID-19 of de krapte op de arbeidsmarkt (Bronnen: [NRC](#) en [CBS](#)).

1.2.2. Positie starters op de woningmarkt

Er zijn veel aandachtsgroepen waarmee starters moeten concurreren voor het kopen van kleinere en goedkopere woningen. Door de hoge koopprijzen van woningen is het voor starters ook moeilijker om een hypotheek te krijgen. Starters die voorafgaand aan de aankoop van een woning in de vrije sector huren, kunnen minder sparen door de hoge woonlasten. Daarnaast beperken de strenge hypotheekregels de leencapaciteit van starters. De gemiddelde starter kan slechts 3,4% van de koopwoningen in Nederland financieren, maar er zijn wel grote regionale verschillen. In Amsterdam zijn slechts 0,3% van de woningen betaalbaar voor een starter, terwijl dit in Heerlen 35% is. Tweeverdienende starters komen in aanmerking voor 40% van de koopwoningen in Nederland (Bron: [Calcasa](#)). Hierdoor worden starters gedwongen om langer thuis te blijven wonen of in een ongeschikte of dure huurwoning te blijven wonen. Verder schrikt onzekerheid over de toekomst starters af om zich vast te leggen aan een langdurige hypotheek of een verhuizing naar een andere regio.

Om de positie van starters op de woningmarkt te verbeteren hoeven starters en doorstromers onder de 35 jaar sinds 1 januari 2021 geen overdrachtsbelasting te betalen bij aankoop van hun woning, mits de koopprijs van de woning lager is dan € 440.000,- (Bron: [Rijksoverheid](#)).

Uit analyses van de Nederlandse Bank van mei 2023 blijkt dat woningen voor starters betaalbaarder worden in het najaar. Door de gestegen hypotheekrente moeten starters meer betalen per maand dan vorig jaar, maar ondertussen dalen de huizenprijzen vanaf het najaar van 2022 en stijgen de inkomens. Hierdoor krijgen starters meer financieringsruimte om een woning te kopen. Naar verwachting is de betaalbaarheid van een koophuis eind 2023 ruim 4% beter dan eind 2021, voordat de rente begon te stijgen (Bron: [DNB](#)).

Koopstarters kunnen gebruik maken van de Starterslening om hun positie op de woningmarkt te verbeteren (zie paragraaf “Startersleningen Provincie Limburg”).

1.2.3. Positie van ouderen op de woningmarkt

Het aantal ouderen in de totale Nederlandse bevolking neemt toe. In 2022 zijn er 1,3 miljoen mensen ouder dan 75 jaar. In 2030 zullen dat er naar verwachting 2,1 miljoen zijn en in 2040 maar liefst 2,5 miljoen. Van de huidige 75-plussers woont 92% zelfstandig en van de 90-plussers woont zelfs twee derde nog zelfstandig.

De meeste ouderen willen zo lang mogelijk in hun eigen huis en vertrouwde buurt wonen. Dit is vaak mogelijk door de woning aan te passen door bijvoorbeeld het installeren van een traplift of het verplaatsen van de slaapkamer. Ouderen kunnen ook langer thuis wonen door ondersteuning van mantelzorgers, vrijwilligers of professionals. Een groot deel van de ouderen heeft behoefte aan woonvormen met andere ouderen of huishoudens, waar voorzieningen in de buurt te zijn (Bron: [Rijksoverheid](#)). Bijvoorbeeld in de gemeente Voerendaal krijgen senioren uit de eigen kern voorrang bij nieuwbouwprojecten (Bron: [Gemeente Voerendaal](#)).

Het kabinet streeft naar meer beschikbare woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Hiervoor worden nationaal 290.000 van de 900.000 te bouwen woningen geschikt gemaakt voor ouderen. Dit zijn bijvoorbeeld zogenaamde nultredenwoningen zonder trappen (170.000), geclusterde woonvormen zoals hofjes ter bevordering van het sociaal contact (80.000) en geclusterde verpleegzorgplekken voor bijvoorbeeld mensen met dementie (40.000). Voor ouderen die dat nodig hebben, blijft bovendien het verpleeghuis als mogelijkheid om te wonen en zorg te ontvangen bestaan. Het bouwen van die huizen zorgt ook voor meer doorstroom op de woningmarkt (Bron: [Volkshuisvesting Nederland](#)).

De DNB pleit voor het afbouwen van de fiscale voordelen voor het kopen van een huis, zoals de hypotheekrenteaftrek. Als koop- en huurwoningen fiscaal gelijk behandeld zouden worden, dan zou het voor ouderen aantrekkelijker kunnen worden om hun koophuis te verkopen en om te gaan huren. Op deze manier zouden er meer koopwoningen beschikbaar komen op de woningmarkt (Bron: [ESB](#)).

Een van de zes programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda is gericht op het verbeteren van de woonsituatie voor ouderen. Dit programma heet 'Programma Wonen en zorg voor ouderen'. Het doel van dit programma is dat ouderen in een geschikte woning en leefomgeving met plezier kunnen wonen en kunnen verhuizen als ze dat willen (Bron: [Rijksoverheid](#)).

1.2.4. Positie internationale werknemers op de woningmarkt

Het Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV) verwacht dat er door de (dubbele) vergrijzing structurele tekorten op de arbeidsmarkt zullen blijven. Arbeidsmigranten kunnen dit tekort opvullen, maar ook door digitalisering, robotisering, automatisering, het beter inzetten van onbenut arbeidspotentieel en doorwerken na het pensioen kan de druk op de arbeidsmarkt verminderen. Naast andere EU-landen kampen ook herkomstlanden met vergrijzing. In Bulgarije, Polen en Roemenië zal de beroepsbevolking met tientallen procenten afnemen. Duitsland wil 7 miljoen extra arbeidsmigranten toelaten (Bronnen: [De Telegraaf](#); [De Ondernemer](#); [NOS](#)).

De Adviesraad Migratie schreef vóór de COVID-periode in haar rapport "Op weg naar 2030; Migratie: een toekomstverkenning" (2018) dat het aantal arbeidsmigranten naar verwachting tussen 17% en 70% tot 2030 zou toenemen, afhankelijk van het gevolgde scenario: van 735.700 in 2019 tot 1,2 miljoen in 2030. In 2020 waren er 227.780 kenniswerkers (waarvan 198.430 woonachtig in NL) en 540.565 arbeidsmigranten (waarvan 317.625 woonachtig in NL) in Nederland werkzaam. De jaarlijkse stijging bedroeg respectievelijk +4% en +5%. De toekomstige huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten werd in het onderzoek geschat op circa 123.900 personen in 2030. Dit aantal zou een toename betekenen van 65.600 personen in tien jaar tijd (Bronnen: [Adviesraad Migratie](#) en [SEO](#)).

In Limburg werkten in 2020 51.115 arbeidsmigranten. Sinds 2010 is het aantal jaarlijks gemiddeld gegroeid met 2,8%. Dit is iets lager dan landelijke gemiddelde (4,2%). Tachtig procent woont en werkt in Limburg. Uit de prognoses scenario's blijkt voor Limburg dat het aantal internationale arbeidsmigranten jaarlijks 3% tot 4% blijft toenemen tot een populatie van naar schatting ruim 65.000 tot 75.000 arbeidsmigranten in 2030 (Bron: Decisio; [Rapport](#); [Factsheet](#); [Monitor](#); [Presentatie](#); [Memo](#)).

Het economisch onderzoeks- en adviesbureau Decisio doet momenteel onderzoek naar (onder andere) de omvang van internationale werknemers in Limburg, hun huisvestings- en integratie behoefte. De resultaten hiervan worden in 2024 verwacht en zullen in de volgende Woonmonitor opgenomen worden.

Er zijn meerdere initiatieven om de doelgroep arbeidsmigranten te huisvesten. Aan de Venrayseweg in Blerick worden bijvoorbeeld 200 flexwoningen gebouwd voor de huisvesting van 800 internationale medewerkers (Bronnen: [De Limburger](#) en [1Limburg](#)).

Het huisvesten van arbeidsmigranten en andere doelgroepen leidt in een aantal Limburgse gemeenten tot zorgen en weerstand van omwonenden, die tot vertraging van een woningbouwproject kunnen leiden, bijvoorbeeld:

- een vergunningsaanvraag voor het realiseren van 30 woonunits voor maximaal 100 arbeidsmigranten in Tegelen (Bron: [De Limburger](#));
- een plan om 151 studio's (wooncontainers) te realiseren voor internationale medewerkers en woonurgenten op het parkeerterrein van twee voormalige coffeeshops in Venlo Oost (Bron: [1Limburg](#));
- het voornemen om 250 flexwoningen voor ontheemden te plaatsen in Oostrum, Oirlo en De Brabander (Bronnen: [Gemeente Venray](#) en [De Limburger](#));
- de plannen voor een nieuw logiesgebouw voor 84 arbeidsmigranten in Horst (Bronnen: [Omroep Horst aan de Maas](#); [De Limburger](#); [De Limburger](#));
- een plan om in Meijel een chaletpark neer te zetten voor de huisvesting voor 80 arbeidsmigranten (Bron: [NPO Radio 1](#)).

Daarnaast zijn er in het tweede kwartaal van 2023 ook meerdere vergunningaanvragen om uiteenlopende redenen voor het huisvesten arbeidsmigranten in Limburg afgewezen (Bronnen: [Omroep Horst aan de Maas](#), [Omroep Horst aan de Maas](#) en [De Limburger](#)).

1.2.5. Positie vergunninghouders op de woningmarkt

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 te bieden.

Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) koppelt deze vergunninghouders, ook wel statushouders of verblijfsgerechtigden genoemd, 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 2022 zijn in Limburg bijna 1.800 vergunninghouders gehuisvest. Op 1 januari 2022 was de achterstand 371 personen. De taakstelling was 622 voor de eerste helft van 2022 en 866 voor de tweede helft. De realisatie in beide perioden was resp. 688 en 1.107 personen.

Op 1 januari 2023 was de achterstand teruggebracht tot 85 personen (Bron: [Rijksoverheid](#)).

Limburg moet in 2023 6.544 Oekraïense vluchtelingen opvangen. Bijna tachtig procent van deze doelstelling is gerealiseerd (Stand 10-10-2023; Bron: Monitor Asielopgave Limburg).

De instroom van ontheemden uit Oekraïne blijft naar verwachting hoog (Bron: [Verzamelbrief Opvang Oekraïne](#)).

Voor Limburg is de kwantitatieve opgave voor 2023 als volgt:

Tabel 1: Kwantitatieve opgave in Limburg

Doelgroep	Limburgse opgave	Landelijke opgave
Vergunninghouders	1.572 (inclusief achterstand 1 ^e helft 2023)	Ruim 32.000 (inclusief achterstand 1 ^e helft van 2023)
Waarvan alleenstaande minderjarige vreemdelingen	204	3.660
Asielzoekers	4.355	77.100
Waarvan alleenstaande minderjarige vreemdelingen	233	3.200
Oekraïense ontheemden:	6.544 (3.060 VR-Limburg Noord, 3.484 VR-Zuid-Limburg).	90.000

Bron: Uitvoeringsprogramma Limburgse asielopgave

Huisvesting van vergunninghouders is een uitdaging voor veel gemeenten in Limburg. Tot 1 oktober 2023 zijn 474 vergunninghouders door Limburgse gemeenten gehuisvest (Bron: Taakvolgsysteem van het COA).

De realisatie van de taakstelling is op dit moment een complexe uitdaging. Een gezamenlijke regionale aanpak is essentieel, evenals het onderzoeken en realiseren van mogelijke alternatieve oplossingen. Zo gaat gemeente Horst aan de Maas begin 2024 een (regionale) doorstroomlocatie voor 300 tot 400 vergunninghouders realiseren, waar ze vervolgens kunnen doorstromen naar reguliere huisvesting. Om een inhaalslag te maken gingen in deze gemeente, in navolging van o.a. Utrecht en Amersfoort, het eerste kwartaal 2023 bijna alle sociale huurwoningen naar vergunninghouders (Bronnen: [1Limburg](#), [Omroep Horst aan de Maas](#) en [NOS](#)).

1.3. Nationale Woon- en Bouwagenda

Om de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland te bevorderen heeft het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op 11 maart 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda gepubliceerd. De Nationale Woon- en Bouwagenda schetst de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren. De maatregelen en doelstellingen uit deze agenda worden gewaarborgd via het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Deze programmatische aanpak bestaat uit zes programma's die onderling sterk zijn verbonden. Een aantal programma's zijn specifiek gericht op het verbeteren van positie van specifieke doelgroepen op de woningmarkt.

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



Figuur 1: Infographic Nationale Woon- en Bouwagenda

1. Programma Woningbouw

Doel: het realiseren van de groei naar het bouwen van 100.000 woningen per jaar (inclusief flex- en transformatiewoningen en splitsing) en het realiseren van 981.000 woningen tot en met 2030.

2. Programma Betaalbaar wonen

Doel: zorgen dat woonlasten voor meer mensen in redelijke verhouding zijn tot het inkomen en dat meer mensen een voor hen passende en betaalbare woning kunnen krijgen.

3. Programma Een thuis voor iedereen

Doel: zorgen dat er voor mensen uit aandachtsgroepen voldoende betaalbare woningen zijn, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en waar nodig met de juiste zorg, opvang, ondersteuning en begeleiding.

4. **Programma Wonen en zorg voor ouderen**

Doel: het bouwen van meer reguliere woningen voor ouderen en het bouwen van geclusterde woon(zorg)vormen, zodat de zorg en ondersteuning voor ouderen kan worden opgeschaald als de kwetsbaarheid toeneemt en ouderen leven in een omgeving met voldoende voorzieningen.

5. **Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid**

Doel: het verbeteren van de leefsituatie en het perspectief van bewoners van de meest kwetsbare gebieden in Nederland in vijftien tot twintig jaar.

6. **Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving**

Doel: het binnen bereik brengen van een duurzame woning of een duurzaam gebouw voor alle huishoudens, bedrijven en instellingen.

Bron: [Rijksoverheid](#)

Om de Nationale Woon- en Bouwagenda te bewerkstelligen is het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) daarnaast voornemens om twee wetten aan te nemen, de wet Versterking regie volkshuisvesting en de wet Betaalbare huur. De Tweede Kamer heeft op 12 september 2023 besloten om beide wetsvoorstellen niet als controversieel te bestempelen waardoor deze wetsvoorstellen nog behandeld worden door het demissionair kabinet (Bron: [Tweede Kamer der Staten-Generaal](#)).

1.4. **Nieuwe wetgeving en wetsvoorstellen**

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De nieuwe wet zorgt voor een samenhangende aanpak van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. Deze wet bundelt de regels rondom het starten van ruimtelijke projecten en met behulp van één digitaal loket wordt het eenvoudiger om projecten te starten waardoor deze ook eerder klaar zijn. De Omgevingswet stelt dat alle provincies moeten beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Limburg is 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten (Bronnen: [Rijksoverheid](#) en [Provincie Limburg](#)).

Wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting

Met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wil het Ministerie van BZK ervoor zorgen dat overheden het juiste gereedschap hebben om nu en in de toekomst te sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. Het wetsonderwerp geeft het Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke instrumenten om samen regie te voeren op de volkshuisvesting. Hierdoor kan de overheid de regie op de volkshuisvesting hernemen. Dit wetsvoorstel omvat instrumenten, zodat overheden meer grip hebben op hoeveel er wordt gebouwd, op welke locaties er wordt gebouwd en dat er voldoende betaalbaar wordt gebouwd. Dit wetsvoorstel omvat ook maatregelen die ervoor moeten zorgen dat er sneller gebouwd kan worden, onder andere door versnelling van procedures bij de rechter. Daarnaast omvat het wijzigingen om landelijk vast te leggen dat specifieke kwetsbare groepen met urgentie een woning kunnen krijgen en dat de huisvestingsopgave van deze groepen evenwichtig wordt verdeeld in de regio. Tot slot omvat het wetsvoorstel regelingen zodat lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties worden versterkt en afdwingbaar worden gemaakt (Bron: [Wetgevingskalender](#)).

Wetsvoorstel Wet betaalbare huur

Met het wetsvoorstel betaalbare huur wil het kabinet de middenhuur reguleren en het woningwaarderingstelsel (WWS) dwingend maken, waardoor huurders een eerlijke prijs betalen voor hun woning. Het wetsvoorstel omvat vier doelen: zorgen voor meer betaalbare huurwoningen, zorgen voor betere bescherming van huurders, het stimuleren van verduurzaming van de woningen en zorgen voor blijvende investeringsbereidheid in nieuwbouw. De huurprijs zal begrensd worden op circa € 1.100,- (prijspeil juli 2023, huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd). Verhuurders worden verplicht om de maximale huurprijzen te respecteren en gemeenten moeten toezicht houden op de maximale huurprijzen en zorgen voor handhaving. In dit gemoderniseerde WWS wordt ook de energiezuinigheid van woningen beter gewaardeerd waardoor er een groter prijsverschil ontstaat tussen woningen met een goed en slecht energielabel. Daarnaast zorgt de middenhuurregulering voor een verschuiving van woningen vanuit de vrije sector naar het nieuwe middenhuursegment. Een mogelijk publiek tekort kan worden opgevangen door gemeenten door een bijdrage uit de Woningbouwimpuls. Tot slot zorgt dit wetsvoorstel ervoor dat het aantrekkelijk blijft voor investeerders om (midden-)huurwoningen te bouwen doordat verhuurders van nieuwbouwwoningen onder bepaalde voorwaarden tijdelijk een opslag van 5% op de huurprijs mogen rekenen. In het najaar 2023 wordt dit wetsvoorstel voorgelegd aan de Tweede Kamer. Het voornemen is dat het wetsvoorstel vanaf 1 januari 2024 ingaat (Bron: [Volkshuisvesting Nederland](#)).

Wet goed verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap, die op 1 juli 2023 in werking is getreden, geeft gemeenten meer mogelijkheden om misstanden bij de verhuur van woonruimte aan te pakken, zoals discriminatie, intimidatie, te hoge kosten en slecht onderhoud. De wet verplicht verhuurders ook om een schriftelijk huurcontract op te stellen en arbeidsmigranten beter te huisvesten. Vanaf 1 januari 2024 moet iedere gemeente een meldpunt hebben voor klachten over ongewenst verhuurgedrag (Bron: [Volkshuisvesting Nederland](#)).

1.5. Nieuwe wetten en regelgeving omtrent de woningmarkt per 1 januari 2022

In 2022 zijn diverse nieuwe wetten of wijzigingen van wetten in werking getreden die de woningmarkt moeten bevorderen. Enkele belangrijke ontwikkelingen met betrekking tot huurprijzen, het toewijzen huurwoningen en huurcontracten, de verhuurdersheffing en de koopsector zijn hieronder schreven (niet limitatief).

Huurprijzen

Het Ministerie van BZK heeft vastgesteld dat de huren in de gereguleerde sector niet verhoogd mochten worden van februari tot juli 2022 (huurbevrozing) (Bron: [Rijksoverheid](#)).

Daarnaast werd de huurverhoging vrije sector beperkt doordat verhuurders in 2022 de huur maximaal met 3,3% mochten verhogen (Bron: [Rijksoverheid](#)).

Verder werd de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging voor de gereguleerde sector vanaf 1 juli 2022 volgens een nieuwe methodiek bepaald. De toegestane huurverhoging wordt maximaal € 50,- voor huurders met een hoog middeninkomen en maximaal € 100,- voor huurders met een hoog inkomen (Bron: [Volkshuisvesting Nederland](#)).

Tot slot mag de WOZ-waarde sinds 1 mei 2022 voor maximaal 33% meetellen in de bepaling van de huurprijs. Hierdoor stijgen de huren minder sterk en blijven meer woningen betaalbaar (Bron: [Rijksoverheid](#)).

Toewijzen huurwoningen en huurovereenkomsten

Vanaf 1 januari 2022 geldt de aangepaste Woningwet waarmee corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten aan de slag kunnen met het toewijzen en verduurzamen van (gereguleerde) huurwoningen en leefbaarheid. Woningbouwcorporaties kunnen meer doen op maatschappelijk vlak. Zo vervalt het maximum investeringsbedrag voor leefbaarheid, mogen corporaties bij het verduurzamen van hun bezit de direct betrokken particuliere eigenaren ontzorgen en wordt de gemeentelijke woonvisie verplicht. Ook zijn er aanpassingen in het passend toewijzen, de tijdelijke huurcontracten voor flexwoningen en de vrije toewijzingsruimte voor vrijkomende huurwoningen (Bronnen: [Rijksoverheid](#) en [Volkshuisvesting Nederland](#)).

Vanuit het gewijzigde Burgerlijk Wetboek kunnen vanaf 1 januari 2022 huurovereenkomsten worden afgesloten voor de duur dat een flex- of tijdelijke woning op een locatie staat. De verhuurder kan de huurovereenkomst hierdoor rechtsgeldig opzeggen tegen de datum dat de omgevingsvergunning voor de woning eindigt (Bron: [Volkshuisvesting Nederland](#)).

Afschaffing verhuurderheffing

Het tarief van de verhuurderheffing is voor 2022 verlaagd naar 0,332% om verhuurders tegemoet te komen voor de effecten van de huurbevrozing, compensatie te bieden voor de aanscherping van renteaftrekbeperking en vanwege de algemene tariefverlaging. De verhuurderheffing wordt hierdoor in 2022 met € 831 miljoen verlaagd. Daarnaast is de maximumwaarde van de WOZ-waarde van woningen waarover verhuurderheffing is verschuldigd in 2022 vastgesteld op € 345.000,-. De verhuurderheffing is per 1 januari 2023 afgeschaft (Bron: [Volkshuisvesting Nederland](#)).

Invoering opkoopbescherming

Gemeenten mogen vanaf 1 januari 2022 een opkoopbescherming invoeren waardoor gekochte woningen enkel in uitzonderingsgevallen verhuurd mogen worden. De opkoopbescherming kan vooral worden toegepast in gebieden of buurten waar schaarste is aan goedkope en middeldure koopwoningen, of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur. Dit geeft woningzoekenden meer kans op een betaalbare koopwoning (Bron: [Volkshuisvesting Nederland](#)).

1.6. Landelijke regelingen

De rijksoverheid helpt en stimuleert gemeenten, regio's, woningcorporaties, zorgaanbieders en ontwikkelaars met verschillende instrumenten om de woningbouw te realiseren en versnellen.

Startbouwimpuls (SBI)

De veranderde financiële omstandigheden belemmeren de woningproductie. Om de woningbouw te stimuleren heeft het Ministerie van BZK de startbouwimpuls (SBI) regeling opgesteld. De regeling heeft als doel om de woningbouw productie op gang te houden door plannen (financieel) te ondersteunen die planologisch ver genoeg zijn om uiterlijk in 2024/2025 te starten met bouwen, maar door de veranderde economische omstandigheden de business case niet meer kunnen rond rekenen. De SBI-regeling voorkomt dat deze projecten vertragen of *on hold* worden gezet. Gemeenten konden deze subsidie aanvragen tot 13 oktober 2023. Er is een budget beschikbaar van € 250 miljoen (Bron: [Volkshuisvesting Nederland](#)). Er is veel belangstelling voor deze regeling: 246 gemeenten meldden zich voor de bouw van 260.000 woningen (Bron: [Volkshuisvesting Nederland](#)).

Woningbouwimpuls (WBI)

Om het tekort aan betaalbare en geschikte woningen op te vangen heeft het Ministerie van BZK de woningbouwimpuls (WBI) subsidie geïnitieerd. Gemeenten kunnen een beroep doen op de WBI om in te zetten op het versnellen van de bouw van nieuwe woningen, het vergroten van het aantal nieuwbouwwoningen in een project of het vergroten van de betaalbaarheid van die woningen voor starters en mensen met een middeninkomen. Sinds 2020 zijn er vijf tranches beschikbaar gesteld die hebben geleid tot 141 projecten en 184.367 nieuwe woningen, waarvan 65% in het betaalbare segment.

Veel van deze woningen zijn gebouwd voor starters, senioren, studenten en andere aandachtsgroepen. De zesde tranche van de WBI kan aangevraagd worden tussen 18 december 2023 tot 12 februari 2024. Het budget voor de zesde tranche is € 250 miljoen (Bron: [Volkshuisvesting Nederland](#)). Projecten in Limburg die WBI-gelden ontvangen zijn: het Kazerne Kwartier in Venlo, Versnelling woningbouwprojecten Parkstad en Urban Wonen in Heerlen. De vijfde tranche WBI levert een bijdrage aan het realiseren van 230 woningen in Parkstad Limburg (Bron: [Volkshuisvesting Nederland](#)).

Volkshuisvestingsfonds (VHF)

Om de leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid in kwetsbare gebieden te verbeteren heeft het kabinet het VHF in 2023 wederom opengesteld. Dit fonds kan onder andere gebruikt worden voor het vervangen van bestaande woningen door nieuwe woningen, ingrijpende verbouwingen en het opknappen van de openbare ruimte. Voor 2023 is – onder voorbehoud van parlementaire goedkeuring – € 280 miljoen beschikbaar. Aanvragen konden ingediend worden van juli tot 16 oktober 2023. In 2021 werd de aanvraag van dit fonds ruim twee keer overtekend (Bron: [Volkshuisvesting Nederland](#)).

Flexpoolregeling

Om provincies en gemeenten te ondersteunen met ambtelijke tekorten heeft het Ministerie van BZK de Regeling Specifieke Uitkering (SPUK) flexibele inzet ondersteuning woningbouw (flexpoolregeling) opgesteld. Provincies en gemeenten kunnen hiermee extra flexibele capaciteit en expertise aantrekken in de voorfase van woningbouw- en herstructureringsprojecten en het opstellen van integrale woon-zorgvisies. Met de bijdrage kunnen provincies en gemeenten regionale of provinciale flexpools opzetten of externe capaciteit inhuren. Hiervoor is in 2022 en 2024 € 40 miljoen beschikbaar gesteld (Bron: [Volkshuisvesting Nederland](#)).

Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ)

Het Ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport ondersteunt particuliere initiatiefnemers en sociale ondernemers bij de financiering van levensloopbestendige of gemakkelijk aanpasbare woningen voor 55-plussers door middel van de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ). Door deze regeling kunnen innovatieve en kleinschalige geclusterde woonvormen gerealiseerd worden, waardoor ouderen en hulpbehoevenden zo lang mogelijk zelfstandig en prettig in een vertrouwde thuisomgeving kunnen blijven wonen. Voorbeelden van deze kleinschalige geclusterde woonvormen zijn: een woonhofje of gemeenschappelijk wonen in een appartementencomplex.

Deze regeling staat open voor aanvragen van 1 januari 2022 tot 31 december 2023 en het budget hiervoor is € 1 miljoen (Bron: [RVO](#)).

Regeling Huisvesting Grote Gezinnen Vergunninghouders

Om gemeenten te ondersteunen in het huisvesten van vergunninghouders met grote gezinnen (met zeven of meer gezinsleden) heeft de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) de Regeling Huisvesting Grote Gezinnen Vergunninghouders opgesteld. Hiermee kunnen gemeenten woningen sneller geschikt maken voor grote gezinnen door een object aan te passen, een object om te bouwen

of om een extra bouwwerk op het perceel van dat object plaatsen. De looptijd voor de regeling is vier jaar en gemeenten kunnen tussen juli en november 2023 een aanvraag indienen. Het subsidieplafond voor deze regeling is € 16 miljoen (Bron: [RVO](#)).

Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA)

Om de positie van aandachtsgroepen te verbeteren heeft het Ministerie van BZK de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) opgesteld. Gemeenten konden van 30 mei tot 7 juli 2023 een aanvraag indienen voor financiële hulp om meer passende woonruimte beschikbaar te maken. Gemeenten konden hiervoor maximaal € 2 miljoen per gemeente aanvragen. Het budget voor deze regeling was € 34,7 miljoen (Bron: [RVO](#)).

Stimuleringsregeling voor Zorggeschikte Woningen (SZGW)

Deze regeling ondersteunt woningcorporaties en zorgverleners bij het bouwen en transformeren van woningen. De subsidie is bedoeld voor geclusterde, zorggeschikte sociale huurwoningen, zodat huurders langer zelfstandig kunnen wonen (Bron: [RVO](#)).

1.7. Provinciale regelingen

Startersleningen Provincie Limburg (Startersregeling)

Het doel van de Startersregeling is het overbruggen van het verschil tussen het bedrag dat een koopstarter maximaal kan lenen op basis van het inkomen en de aankoopkosten van de woning. Hierdoor worden meer woningen voor starters financieel bereikbaar. Daarnaast bevordert deze regeling de doorstroming op de Limburgse woningmarkt. De Provincie Limburg financiert 75% van het aangevraagde bedrag en de desbetreffende gemeente de resterende 25%. Sinds 2021 kan de Startersregeling aangevraagd worden in alle Limburgse gemeenten.

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,-. Gemeenten kunnen andere maximale bedragen hanteren. De huidige verordening Startersleningen Provincie Limburg eindigt op 31 december 2023. Op 3 november 2023 nemen Provinciale Staten een besluit over de voortzetting van de regeling t/m 31-12-2027.

In 2022 is een recordaantal van 556 startersleningen verstrekt. Sinds de invoering van de leningen in 2007 zijn circa 4.700 starters geholpen om de door hen gewenste woning te kunnen kopen. Zo'n 35% had zonder startersleningen niet kunnen verhuizen.

De totale provinciale bijdrage is € 15.549.316,50 (peildatum: 31-12-2022). De gemiddelde provinciale bijdrage per lening is in 2022 toegenomen naar € 27.966,40 per lening. Deze toename is het gevolg van de verhoging van het maximale leenbedrag naar € 56.000,- (26 april 2022) (Bron: [SVN](#)).

Provinciale subsidieregeling Stimulering Wonen

Daarnaast heeft de Provincie Limburg de subsidieregeling Stimulering Wonen opgesteld om projecten te ondersteunen die tegemoetkomen aan de vraag naar voldoende woningaanbod in het sociale en middeldure huursegment. Bij het toekennen van deze subsidie wordt onder andere rekening gehouden met de behoefte van de verschillende doelgroepen. Deze subsidie kan worden aangevraagd door organisaties zoals stichtingen, bedrijven, coöperaties, verenigingen etc., gemeenten, maatschappen en vennootschappen onder firma van juni 2020 tot 17 november 2023. Het budget voor deze regeling is € 1,25 miljoen (Bron: [Provincie Limburg](#)).

Deel 2: Monitoring en duiding cijfers Limburgse woningmarkt

2. Demografie

In 2022 groeide de bevolking van Limburg met ruim tienduizend personen, met name door migratie. Hierdoor is de vraag naar woningen in 2022 toegenomen en het woningtekort gestegen. Door deze sterke stijging is het inwonertal weer op het niveau van eind 2006. Er zijn ruim 7.100 huishoudens bijgekomen, waarvan het merendeel eenpersoonshuishoudens. De bevolkingspiek ligt volgens de Progneff-prognose 2023 voor Noord-Limburg tussen 2035 en 2040, voor Midden-Limburg tussen 2030 en 2035 en voor Zuid-Limburg rond 2025. De huishoudenspiek ligt voor Noord-Limburg rond 2040, voor Midden-Limburg rond 2035 en voor Zuid-Limburg rond 2025.

Volgens de Primos-prognose 2023 van ABF Research is de verwachting dat er landelijk tot en met 2030 in totaal 981.000 woningen nodig zijn en zal het woningtekort in Limburg slinken. Het woningtekort in Nederland stijgt in 2023 van 3,9% naar 4,8% door een grotere vraag en een stagnatie in de nieuwbouw. Het woningtekort in Limburg was op 1 januari 2023 3%. Het woningtekort zal in Noord-Limburg naar verwachting tot 2030 met 1% toenemen tot 5,7%. In Zuid- en Midden-Limburg daalt het woningtekort. In Zuid-Limburg kunnen na 2030 zelfs overschotten ontstaan.

Volgens de Progneff-prognose 2023 zal alleen het aantal 75-plushuishoudens de komende jaren stijgen. Alle andere huishoudentypen nemen af. De vraag naar woningen die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens, in het bijzonder 75-plussers, zal groot blijven.

2.1. Bevolkingsontwikkeling in 2022

De Nederlandse bevolking groeide in 2022 met ruim 220.000 inwoners naar ruim 17,8 miljoen.

Ook Limburg kende in 2022 een groei van het aantal inwoners.

Per 1-1-2023 telde Limburg 1.128.367 inwoners. In 2022 groeide de bevolking van Limburg met 10.065 personen. Hierdoor is de vraag naar woningen in 2022 enorm toegenomen.

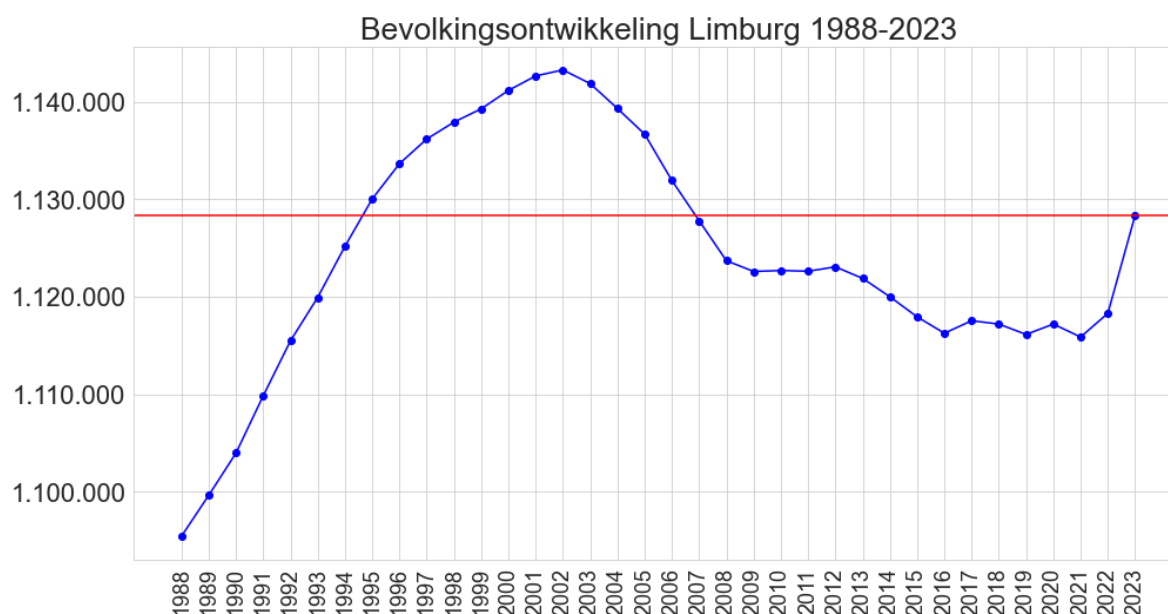
Noord-Limburg kende de sterkste groei. De gemeenten Gennepe en Peel en Maas groeiden het sterkst, met resp. 3,1% en 2,3%. In Zuid-Limburg was de groei minder groot. De gemeenten Simpelveld, Stein en Voerendaal kennen zelfs een lichte krimp.

Tabel 2: Bevolkingsontwikkeling in Limburg per COROP-gebied in 2022

COROP-gebied	Begin 2022	Eind 2022	Bevolkingsgroei	%
Noord-Limburg	285.157	289.248	4.091	+ 1,4%
Midden-Limburg	239.098	241.467	2.369	+ 1,0%
Zuid-Limburg	594.047	597.652	3.605	+ 0,6%
Limburg	1.118.302	1.128.367	10.065	+ 0,9%

Bron: [CBS](#), bewerking Provincie Limburg

In de periode 2012 tot 2022 nam de bevolking nog af met gemiddeld 477 personen per jaar. Door de zeer sterke stijging in het afgelopen jaar is het inwonertal weer op het niveau van eind 2006. De bevolking is sneller gegroeid dan geprognostiseerd.



Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling in Limburg 1988-2023

Oorzaak van de bevolkingstoename

Bevolkingsontwikkeling is de som van de natuurlijke aanwas (geboorte-sterfte), binnenlandsmigratiesaldo (vestiging-vertrek) en buitenlandsmigratiesaldo (immigratie-emigratie). De toename in de bevolkingsontwikkeling werd veroorzaakt door een positief saldo van het binnenlandse migratiesaldo en de immigratie t.o.v. emigratie.

De Nederlandse bevolking groeide met name door immigratie. In 2022 kwamen meer dan 403.000 immigranten naar Nederland, waarvan 29% uit de Europese Unie (excl. Nederland), 150.500 meer dan een jaar eerder. Ruim 108.000 personen uit Oekraïne vielen onder de Richtlijn tijdelijke bescherming.

Tabel 3: Top 15 herkomstlanden

Herkomstland	Aantal
Oekraïne	108.252
Polen	27.749
Turkije	20.112
Duitsland	17.495
Spanje	13.279
Roemenië	12.983
India	12.494
Bulgarije	11.055
Italië	9.559
België	9.211
Griekenland	7.941
Syrië	7.742
Verenigde Staten	7.734
Frankrijk	7.557
Verenigd Koninkrijk	7.337

Bron: [CBS](#) / [CBS](#)

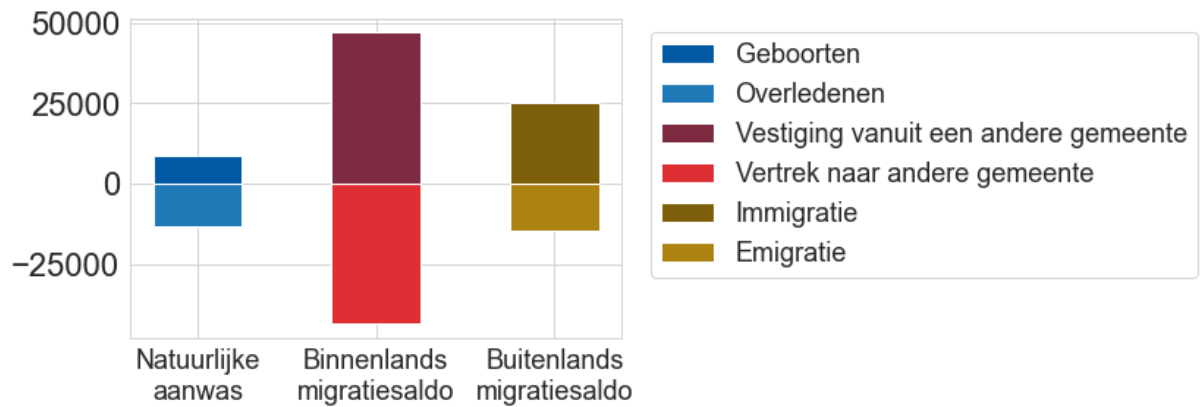
Tabel 4: Immigranten niet EU/EFTA naar migratiemotief per jaar van immigratie

Migratiemotief	2018	2019	2020	2021	2022
Kennismigrant	15.290	16.915	9.815	15.925	26.145
Arbeid overig	2.360	3.080	1.760	2.235	2.900
Gezinsvorming	8.000	8.355	6.815	7.890	8.335
Gezinshereniging	18.915	21.305	14.470	21.725	31.280
Asiel	12.955	15.590	12.485	21.505	27.595
Studie	17.620	19.240	12.875	18.465	20.970
Tijdelijke bescherming					108.440
Overige migratiemotieven	5.515	6.390	3.370	2.845	4.910
Totaal	80.660	90.880	61.585	90.580	230.580

Bronnen: [CBS](#) en [dashboard immigratie](#)

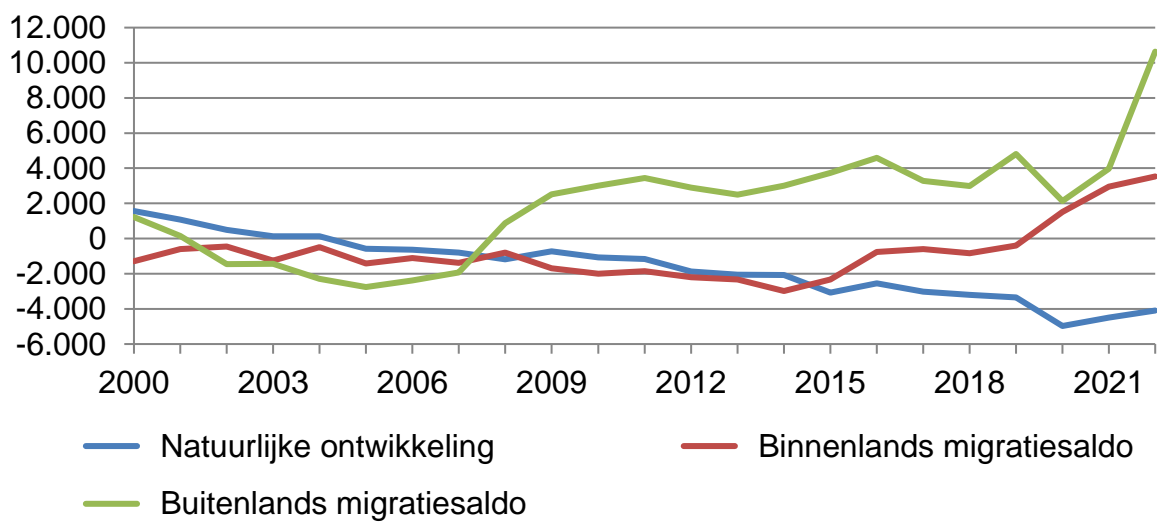
Het aantal immigranten van buiten de EU/EFTA, de mensen uit Oekraïne niet meegerekend, nam in 2022 met bijna 35% toe t.o.v. 2021. In 2022 kwam 56% van de kennismigranten uit Azië. Bij gezinshereniging was dat 52% en voor studie 61%. 12% van de immigranten die voor gezinsvorming naar Nederland kwam, had de Marokkaanse nationaliteit en 12% de Turkse nationaliteit. 52% van de asielmigranten had de Syrische nationaliteit. De mensen die onder de Richtlijn tijdelijke bescherming vielen, hadden voornamelijk de Oekraïense nationaliteit.

Bevolkingsontwikkeling Limburg 2022



Figuur 3: Overzicht bevolkingsontwikkeling in Limburg in 2022

Bevolkingsontwikkeling Limburg



Figuur 4: Bevolkingsontwikkeling Limburg

Natuurlijke aanwas

De natuurlijke aanwas in 2022 was -4.099 personen. Die afname was minder negatief dan in 2021 (-4490 personen). Geen enkele provincie had een positief geboorteoverschot in 2022.

Tabel 5: Natuurlijke aanwas in Limburg in 2022

COROP-gebied	Levend geboren kinderen	Overledenen	Natuurlijke aanwas
Noord-Limburg	2.411	2.824	-413
Midden-Limburg	2.003	2.786	-783
Zuid-Limburg	4.509	7.412	-2.903
Limburg	8.923	13.022	-4.099

Bron: [CBS](#), bewerking Provincie Limburg

Het gemiddeld kindertal per vrouw was in Nederland 1,49 en in Limburg 1,43.

Noord- en Midden-Limburg zaten boven dit gemiddelde met resp. 1,53 en 1,54 en Zuid-Limburg eronder met 1,34. Het gemiddeld kindertal was het hoogst in Mook- en Middelaar 1,93 en Eijsden-Margraten 1,89 en het laagst in Maastricht (1,07) en Vaals (1,08) (Bron: [CBS](#)).

Binnenlands migratiesaldo

Het binnenlands migratiesaldo in Limburg was in 2022 circa 3.500 personen. Er was dus sprake van een vestigingsoverschot. In 2020 was het overschot nog 2.952 personen en in 2021 1.515 personen. Het binnenlandsmigratiesaldo van Limburg is sinds 2020 positief (Bron: [CBS](#)).

Tabel 6: Binnenlands migratiesaldo in Limburg in 2022

COROP-gebied	Vestiging vanuit een andere gemeente	Vertrek naar andere gemeente	Binnenlands migratiesaldo
Noord-Limburg	8.747	7.887	860
Midden-Limburg	10.477	9.026	1.451
Zuid-Limburg	27.695	26.474	1.221
Limburg	46.919	43.387	3.532

Bron: CBS, bewerking Provincie Limburg

Buitenlands migratiesaldo

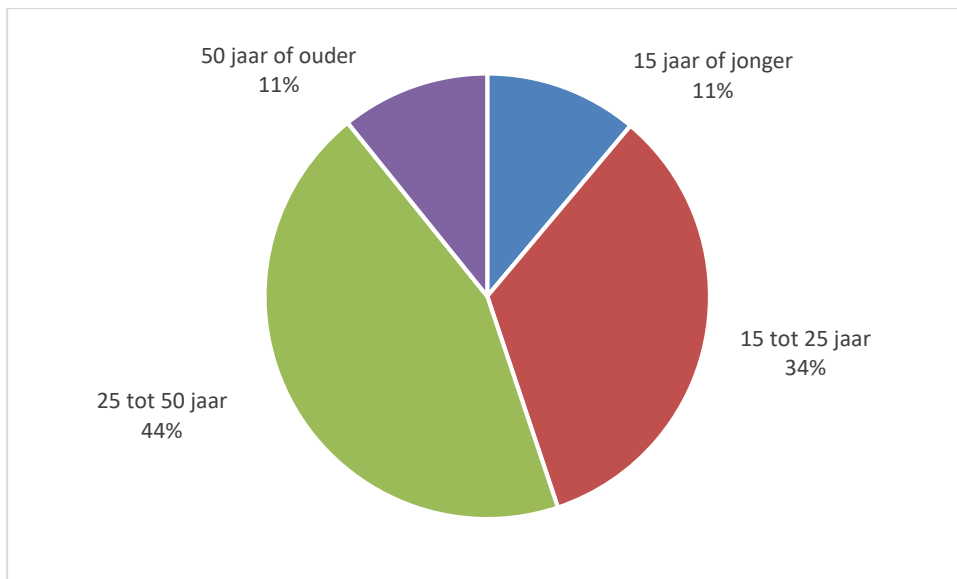
In 2022 steeg het migratiesaldo naar 10.663. De emigratie steeg licht van 12.323 naar 14.519. De immigratie steeg sterk van 16.356 naar 25.182. Relatief veel jongvolwassenen zijn naar Nederland gemigreerd. Zij hebben acuut woonruimte nodig.

Mensen hebben verschillende redenen om in Nederland te komen wonen. Zo komen arbeidsmigranten naar Nederland om te werken, en volgen studiemigranten een opleiding in Nederland. Voor gezinsmigranten is niet werk, maar trouwen, samenwonen of aansluiten bij een familielid de belangrijkste reden om naar Nederland te komen.

Tabel 7: Buitenlands migratiesaldo in Limburg in 2022

COROP-gebied	Immigratie	Emigratie inclusief adm. correcties	Buitenlands migratiesaldo
Noord-Limburg	6.727	3.084	3.643
Midden-Limburg	4.008	2.304	1.704
Zuid-Limburg	14.447	9.131	5.316
Limburg	25.182	14.519	10.663

Bron: CBS, bewerking Provincie Limburg



Figuur 5: Immigratie naar Limburg in 2022 per leeftijdsklasse

Bron: [CBS](#), bewerking Provincie Limburg

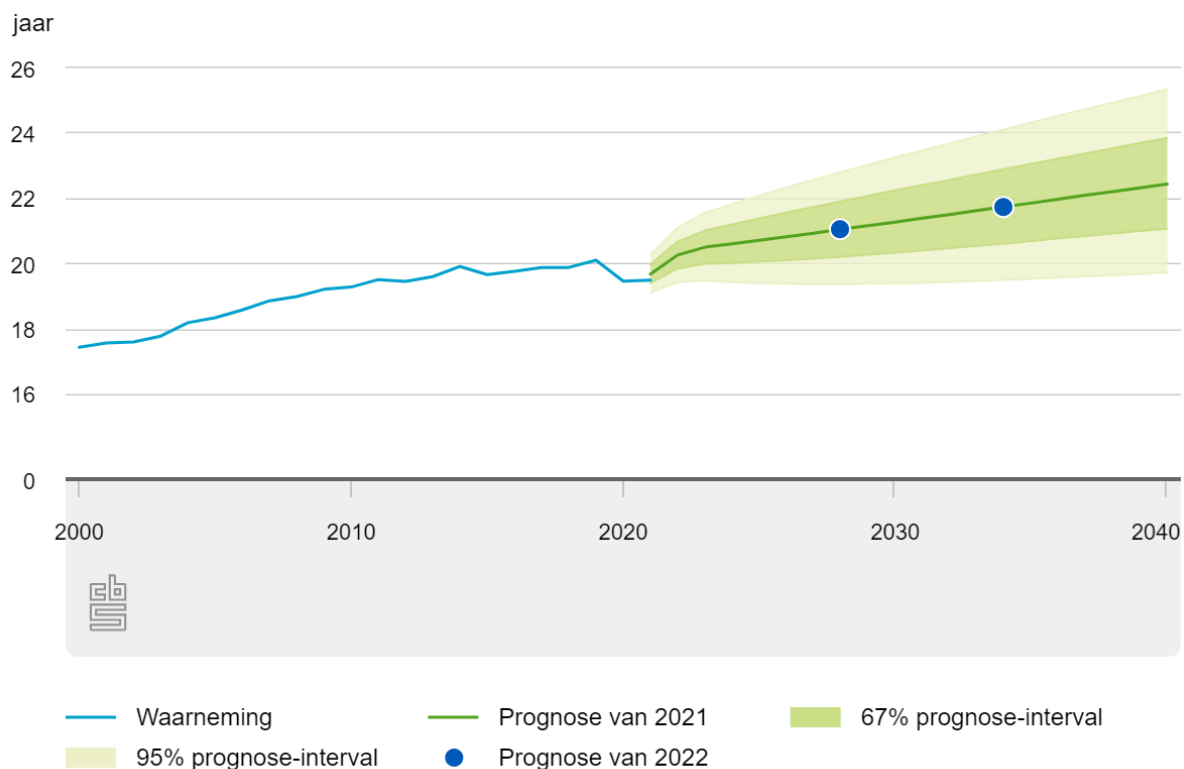
Bevolkingsgroei per leeftijdsklasse

In Limburg is het aandeel personen van 65 jaar of ouder in de afgelopen 10 jaar gestegen van 20% in 2014 naar 25% in 2023. Limburg heeft het grootste aandeel 65-plussers van alle provincies (zie figuur 4)

Daarnaast blijft de levensverwachting bij geboorte in Nederland toenemen. Mannen worden gemiddeld 79,7 en vrouwen 83,0 jaar. Rond 1980 bedroeg de levensverwachting bij geboorte nog respectievelijk 72,5 en 79,2 jaar (Bron: [CBS](#)). Hierdoor is er sprake van dubbele vergrijzing.

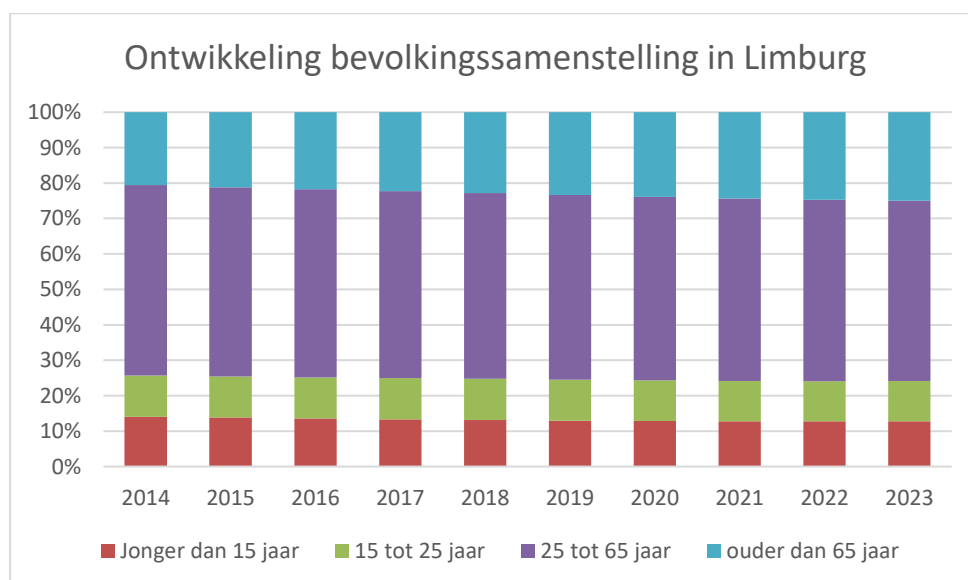
De levensverwachting op 65-jarige- leeftijd is tussen 1950 en 2019 toegenomen van 14,3 jaar naar 20,1 jaar, maar daalde door de coronapandemie naar 19,5 jaar in 2020 en 2021. Dat is ongeveer 10% meer dan verwacht. Onderstaande grafiek geeft een prognose van de levensverwachting van 65-jarigen (Bron: [CBS](#)).

Levensverwachting op 65-jarige leeftijd, waarneming en prognose



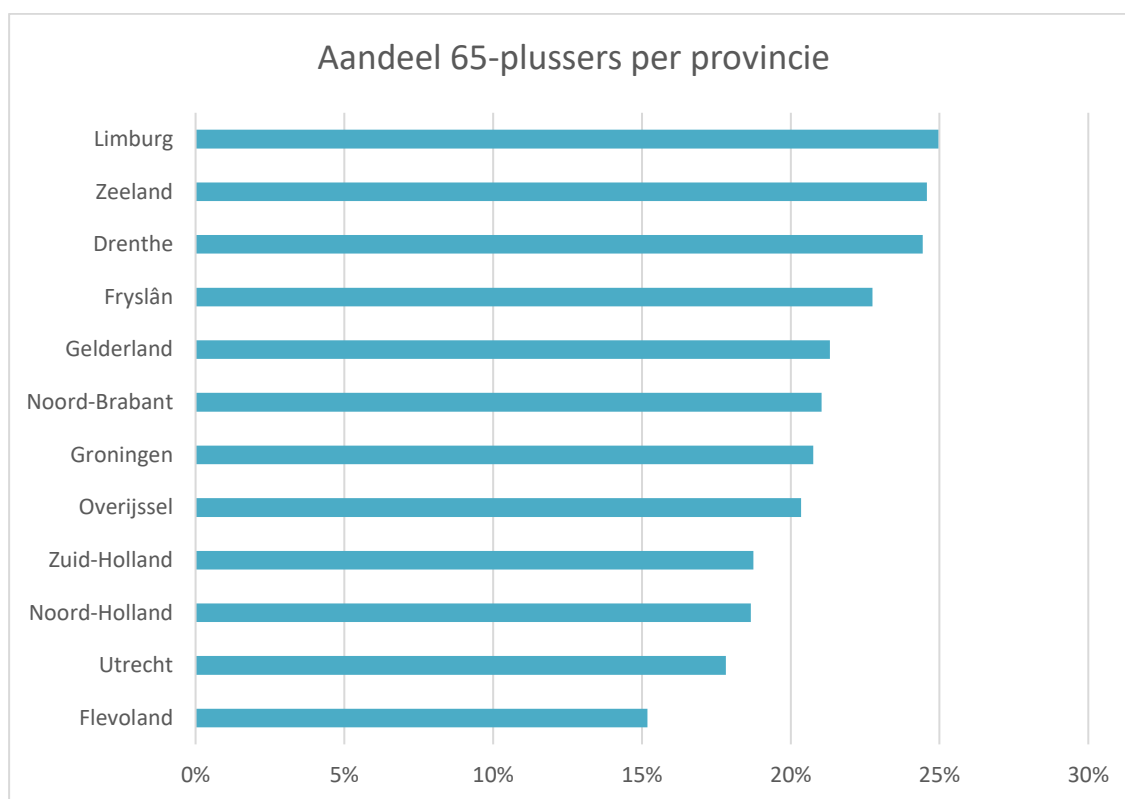
Figuur 6: Levensverwachting op 65-jarige leeftijd

Bron: CBS



Figuur 7: Ontwikkeling bevolkingssamenstelling in Limburg

Een kwart van de Limburg is 65 jaar of ouder. Limburg is daarmee de meest vergrijsde provincie.



Figuur 8: Limburg is de meest vergrijsde provincie

Bron: [CBS](#)

Staatscommissie Demografische ontwikkelingen 2050

De Staatscommissie Demografische ontwikkelingen 2050 adviseert het kabinet eind 2023 over scenario's, mogelijke beleidsopties en handelingsperspectieven van de regering, met betrekking tot de maatschappelijke gevolgen van de demografische ontwikkelingen, in het bijzonder van vergrijzing en migratie, o.a. voor de woningmarkt (Bron: [Rijksoverheid](#)).

2.2. Huishoudensontwikkeling in 2022

Voor de vraag naar woningen vormt het aantal huishoudens de belangrijkste indicator. Op 1-1-2023 bedroeg het aantal Limburgse huishoudens 545.544. Dit is een toename 7.139 huishoudens (+1,3%) in 1 jaar tijd.

Tabel 8: Huishoudensontwikkeling particulier huishoudens in Limburg in 2022

COROP-gebied	Totaal particuliere huishoudens op 1-1-2022	Totaal particuliere huishoudens op 1-1-2023	Absoluut verschil	Relatief verschil
Noord-Limburg	128.329	131.232	+2.903	+2,3%
Midden-Limburg	109.921	111.296	+1.375	+1,3%
Zuid-Limburg	300.155	303.016	+2.861	+1,0%
Limburg	538.405	545.544	+7.139	+1,3%

Bron: CBS, bewerking Provincie Limburg

Het aantal particuliere huishoudens in Limburg is in 2022 toegenomen met 7.139 (+1,3%), waarvan 6.146 eenpersoonshuishoudens (+1,1%), 931 meerpersoonshuishoudens en 100 overige huishoudens (+4,4%). Het aantal eenpersoonshuishoudens is in Noord-Limburg met 4,9% gestegen.

Tabel 9: Verschil in samenstelling huishoudens in Limburg tussen 1-1-2022 en 1-1-2023

COROP-gebied	Eenpersoons-huishoudens		Meerpersoons-huishoudens				Overige huishoudens*	
	Aantal	%	Zonder kinderen		Met kinderen		Aantal	%
Noord-Limburg	+2.131	+1,7%	+485	+1,1%	+287	+0,7%	+22	+3,7%
Midden-Limburg	+1.023	+0,9%	+106	+0,3%	+246	+0,7%	+14	+3,2%
Zuid-Limburg	+2.992	+1,0%	-391	-0,4%	+260	+0,3%	+64	+5,2%
Limburg	+6.146	+1,1%	+200	+0,1%	+731	+0,5%	+100	+4,4%

Bron: CBS, bewerking Provincie Limburg

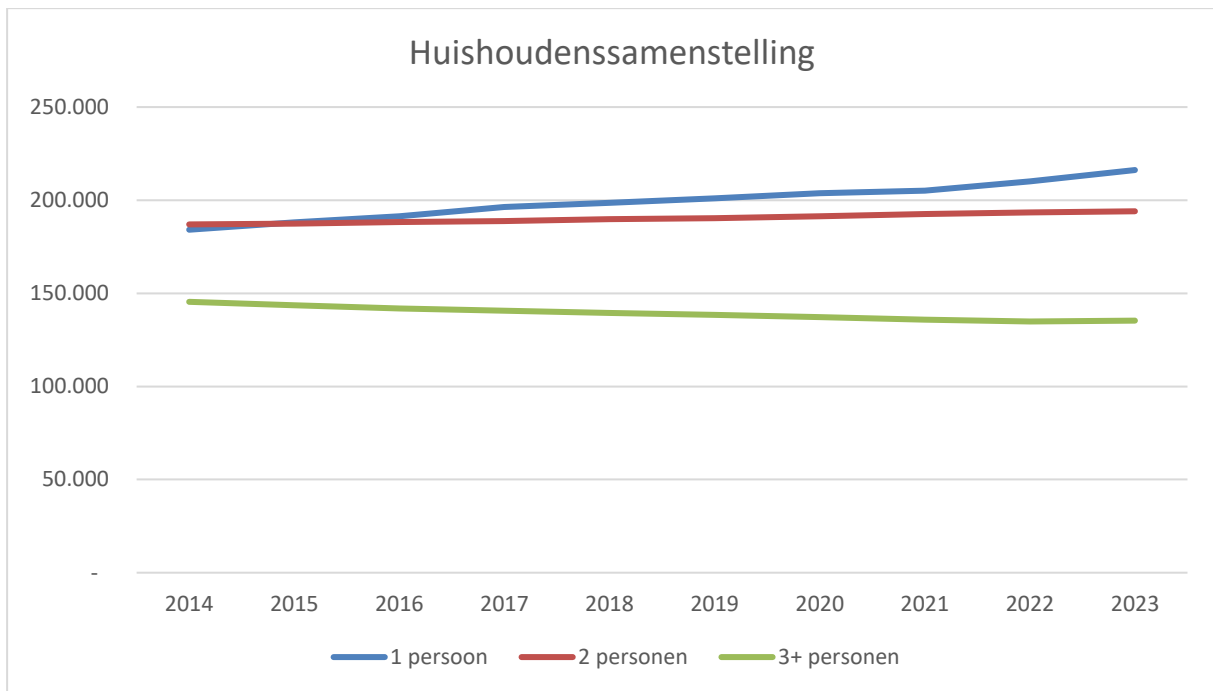
* Particulier huishouden dat uitsluitend bestaat uit overige leden. Dit zijn personen die anders dan als partner, ouder in een eenouderhuishouden of als thuiswonend kind deel uitmaakt van een particulier huishouden. Te denken valt hierbij aan een kostganger die bij samen met een broer of zus één huishouden vormt, of een pleegkind.

2.3. Huishoudenssamenstelling in 2022

De afgelopen 10 jaar is het aantal huishoudens in Limburg met bijna 2.600 per jaar toegenomen. Dit kan verklaard worden door de toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens. De toename in eenpersoonshuishoudens laat zien dat er momenteel sprake is van huishoudensverdunning (het gemiddelde aantal personen in een huishouden wordt kleiner).

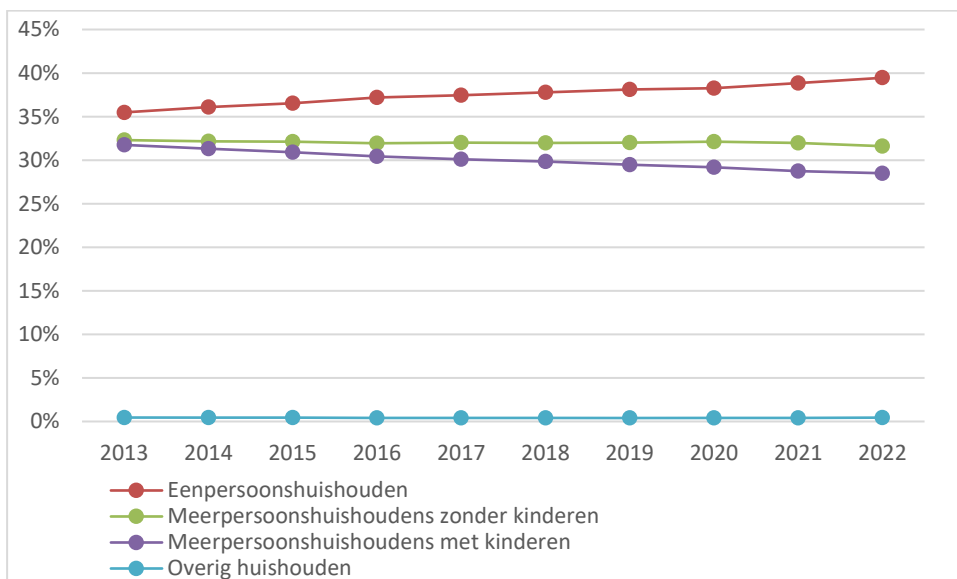
De stijging van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens en de vergrijzing zijn trends die gelden voor heel Limburg. Gemiddeld wonen er 2,12 mensen in een Nederlands huishouden (Bron: [CBS](#)). Alleen in Duitsland en de Scandinavische landen is dat aantal lager (Bron: [Eurostat](#)). In Limburg was de gemiddelde huishoudensgrootte in 2022 2,04. In Noord-Limburg 2,19; in Midden-Limburg: 2,13 en in Zuid-Limburg 1,95 (Bron: [CBS](#)).

Het aantal huishoudens met 3 of meer personen is in 2022 voor het eerst sinds 2014 toegenomen (+415).



Figuur 9: Ontwikkeling aantal personen per huishouden in Limburg

Het aantal eenpersoonshuishoudens is in Limburg vergelijkbaar met Nederland (bijna 40%). In Noord- en Midden-Limburg is dit ongeveer 35% en in Zuid-Limburg iets hoger (43%).



Figuur 10: Ontwikkeling huishoudenssamenstelling in Limburg

2.4. Huishoudens- en bevolkingsprognoses

Diverse prognoses

De Limburgse bevolkings- en huishoudensontwikkeling worden in kaart gebracht door verschillende prognosemodellen: de Progneff-prognose van Etil Research Group, de PBL/CBS-prognose en de Primos-prognose van ABF Research. Deze modellen verschillen onderling in de mate waarin beleidsplannen worden betrokken in de modellen om toekomstige verwachtingen te berekenen.

Uit een interviewronde in 2019 met de gebruikers van bevolkings- en huishoudensprognoses in Limburg kwam naar voren dat aan de Progneff-prognose de meeste waarde werd gehecht. In de Woonmonitor wordt derhalve de Progneff-prognose gebruikt als referentieprognose voor Limburg.

Gezien de verschillen tussen de prognoses is het wel zaak om de feitelijke bevolkings- en huishoudenontwikkeling nauwlettend te blijven monitoren.

Tabel 10: Toelichting modellen voor bevolkings- en huishoudensprognoses

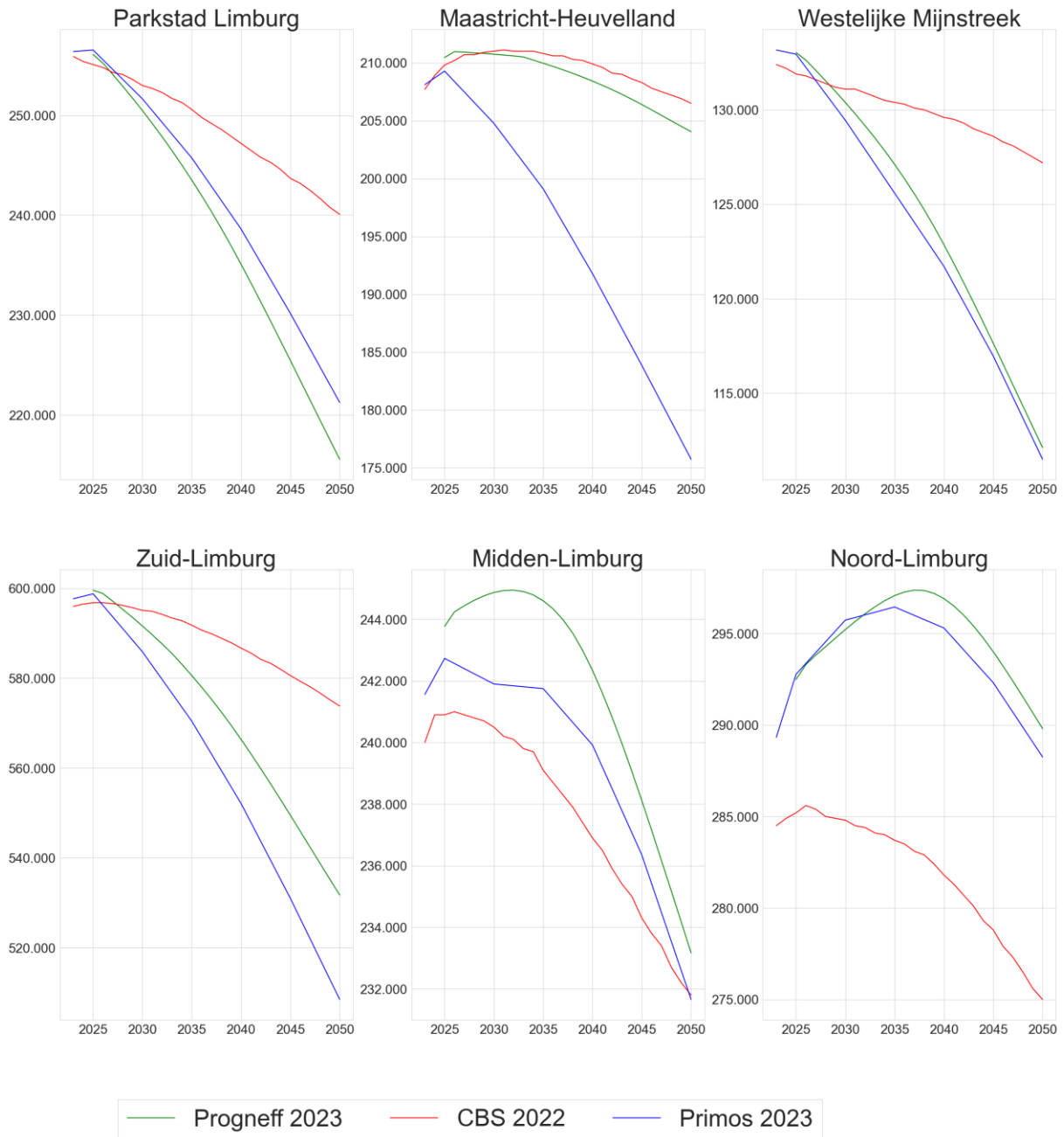
Prognose	Toepassing beleid	Toelichting	Bron
Etil – Progneff	Dit is een beleidsneutraal model. Er wordt dus geen rekening gehouden met gerealiseerde en geplande woningbouw(plannen). Progneff wordt periodiek geactualiseerd op basis van de meest actuele inzichten en ontwikkelingen en werkt met een rekenmodel dat de trends uit het verleden meer of minder sterk doortrekt naar de toekomst.	Vastgesteld door GS als referentieprognose voor Limburg. Op gemeente- en buurniveau	Zie Dataportaal Provincie Limburg
PBL/CBS – PEARL-model	Het CBS streeft naar transparantie en interpreteerbaarheid, en oriënteert zich op ontwikkelingen (conjunctuur, migratiebeleid) die van invloed zijn op de bevolkingsontwikkeling, vooral op verhuizingen/migratie. Enige beleidscomponent zijn de woningbouwplannen	Alleen op gemeenteniveau.	CBS
ABF Research – Primos	Het prognosemodel Primos van ABF Research werkt met algoritmes die men elke drie jaar evalueert. Het weegt ook woningbouwplannen mee in het model.	De werkwijze van ABF houdt zo het midden tussen die van Etil en die van CBS. Op gemeenteniveau	Primos-prognose 2023 en Dashboard ABF

Er is geconstateerd dat detailcijfers van de PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognoses tot 2050 die in 2019 en 2022 gepubliceerd zijn, onvoldoende betrouwbaar zijn. De prognoses voor het aantal inwoners per gemeente, provincie en COROP-gebied vallen wel binnen de berekende betrouwbaarheidsmarges. De detailinformatie (bijvoorbeeld naar leeftijdsgroep of naar huishoudens) niet (Bron: [CBS](#)).

Bevolkingsprognose

Door de sterke bevolkingsgroei in 2022 als gevolg van de instroom van Oekraïense vluchtelingen, is voor 2031 de nationale bevolkingsprognose van het CBS met 110.000 inwoners verhoogd.

Prognoses bevolkingsontwikkeling in Limburg



Figuur 11: Prognoses bevolkingsontwikkeling in Limburg

Vergelijking prognoses

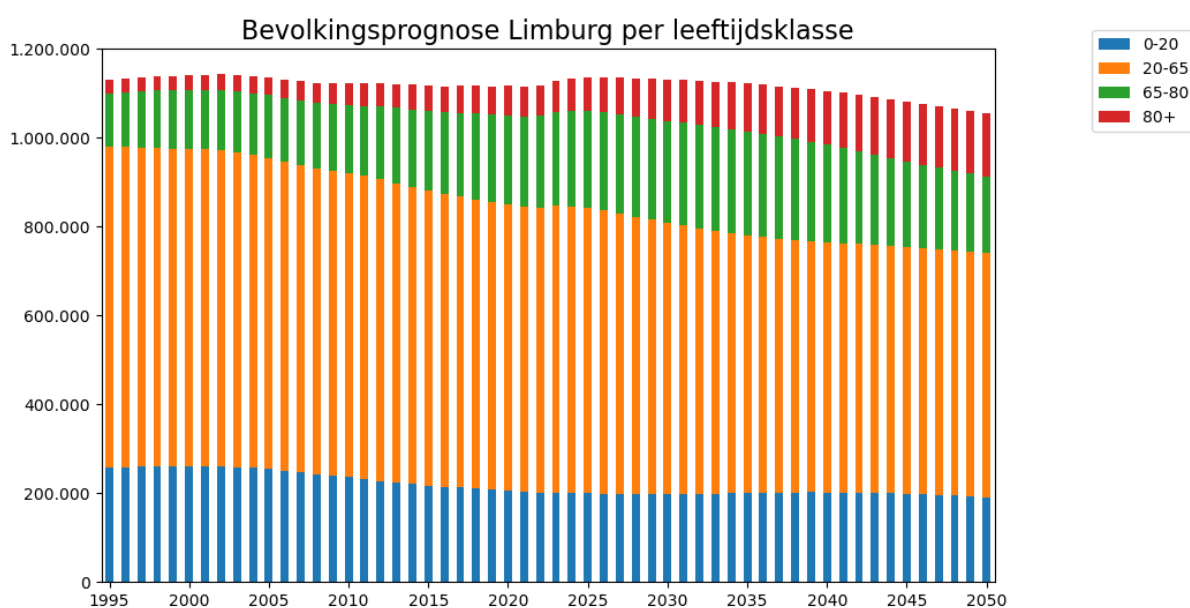
Op gemeenteniveau zijn er grote verschillen tussen de bevolkingsontwikkeling prognoses.

In de Primos-prognose daalt het inwonertal van Maastricht van 122.670 naar 97.880 in 2050 (ruim - 20%). In de Progneff-prognose blijft het inwonertal van Maastricht stijgen naar 130.650 in 2050 (+6,5%).

In de Primos-prognose stijgt het inwonertal van Eijsden-Margraten 5% en in de Progneff daalt het inwonertal 5%. Ook bij Nederweert en Mook en Middelaar zijn er trendverschillen tussen de prognoses.

Volgens beide prognoses zal het aantal inwoners in de meeste gemeenten nu of rond 2025 afnemen. Voor Noord-Limburg ligt de piek tussen 2035 en 2040, voor Midden-Limburg tussen 2030 en 2035 en voor Zuid-Limburg rond 2025.

Uitzonderingen zijn, naast bovengenoemde gemeenten: Peel en Maas in 2035 (Primos: 2030); Weert en Nederweert in resp. 2036 en 2037; Venray, Venlo (Primos: 2035) en Horst-aan de Maas rond 2040 en Roermond in 2045 (Primos: 2040).



Figuur 12: Bevolkingsprognose Limburg per leeftijdsklasse (Progneff 2023)

Tabel 11: Leeftijdsverdeling in 2023 en 2050 volgens Progneff 2023

Leeftijdsklasse	0-20 jaar	20-65 jaar	65-80 jaar	80+ jaar
2023	17,9%	57,2%	18,7%	6,3%
2050	18,1%	52,1%	16,4%	13,4%

Volgens de Progneff 2023-prognose neemt het aantal 20 tot 65-jarigen tot 2050 met 5% af en verdubbelt het aantal 80-plussers. De groene, grijze en demografische druk zullen stijgen. De demografische druk, de verhouding tussen de werkende en niet-werkende deel van de bevolking, zal stijgen van 75 naar 92.

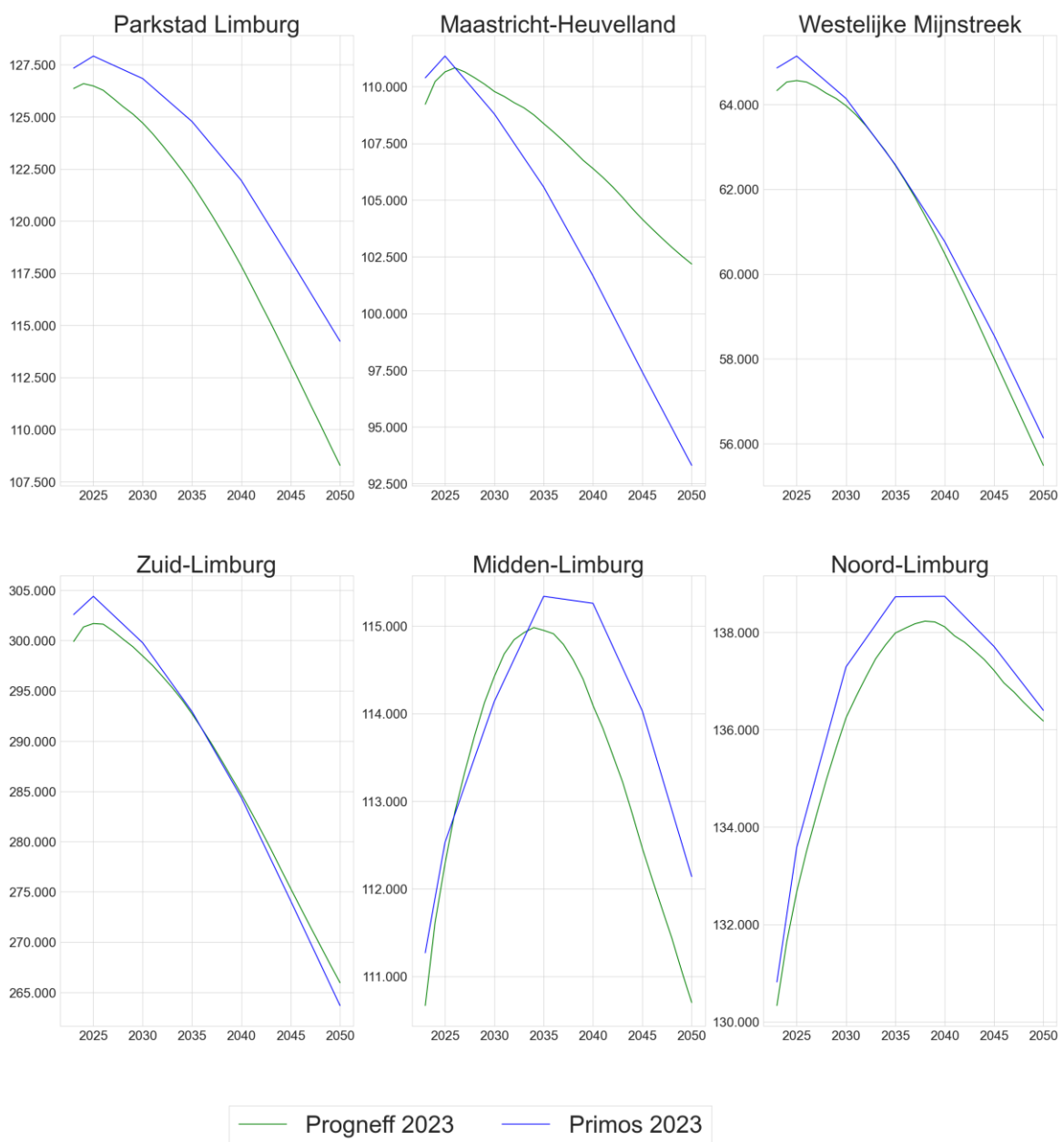
Huishoudensprognose

Het aantal huishoudens in Zuid-Limburg zal volgens beide prognoses rond 2025 afnemen (tot 2050 met 10% tot 15% in beide prognoses). Volgens Progneff zal de daling in Maastricht-Heuvelland minder sterk zijn.

Het aantal huishoudens in Midden-Limburg zal nog bijna 4% toenemen en de piek bereiken rond 2035; voor Noord-Limburg is dat rond 2040 (+6%).

In onderstaande grafieken worden twee huishoudensprognoses weergegeven. De Progneff 2023 (groene lijn) is de referentieprognose.

Prognoses Huishoudensontwikkeling in Limburg



Figuur 13: Prognoses huishoudensontwikkeling in Limburg

2.5. Verwacht woningtekort volgens de Primos-prognose 2023

Het woningtekort in Nederland stijgt in 2023 van 3,9% naar 4,8% door een grotere vraag en een stagnatie in de nieuwbouw. Het woningtekort in Limburg was op 1 januari 2023 3% en zal naar verwachting slinken. Het woningtekort zal in Noord-Limburg naar verwachting tot 2030 met 1% toenemen tot 5,7%. In Zuid- en Midden-Limburg daalt het woningtekort. In Zuid-Limburg kunnen na 2030 zelfs overschotten ontstaan.

Bij een waarde '0' is er geen tekort, maar mogelijk een overschot.

Tabel 12: Woningtekort per COROP-gebied

	Zuid-Limburg		Midden-Limburg		Noord-Limburg		Limburg	
2023	-6.720	-2,2%	-3.340	-3,0%	-6.030	-4,7%	-16.080	-3,0%
2025	-4.710	-1,5%	-2.710	-2,4%	-6.920	-5,3%	-14.340	-2,6%
2030	-460	-0,1%	-2.350	-2,0%	-7.580	-5,7%	-10.400	-1,9%
2035	0	0,0%	-1.370	-1,2%	-6.560	-4,9%	-7.930	-1,4%
2040	0	0,0%	-370	-0,3%	-5.260	-3,9%	-5.630	-1,0%
2045	0	0,0%	0	0,0%	-4.030	-3,0%	-3.380	-0,6%
2050	0	0,0%	0	0,0%	-2.910	-2,1%	-930	-0,2%

Bron: ABF Research - Primos prognose

Volgens de Primos-prognose 2023 van ABF Research is de verwachting dat er tot en met 2030 in totaal 981.000 woningen nodig zijn. Dat zijn er 45.000 meer dan in de regionale Woondeals zijn afgesproken en 81.000 meer dan in het programma Woningbouw.

Oorzaken zijn de extra verwachte bevolkingsgroei door migratie, een snellere huishoudverdunding (o.a. door het woon-zorg beleid) en het groeiend aantal ouderen dat langer thuis blijft wonen.

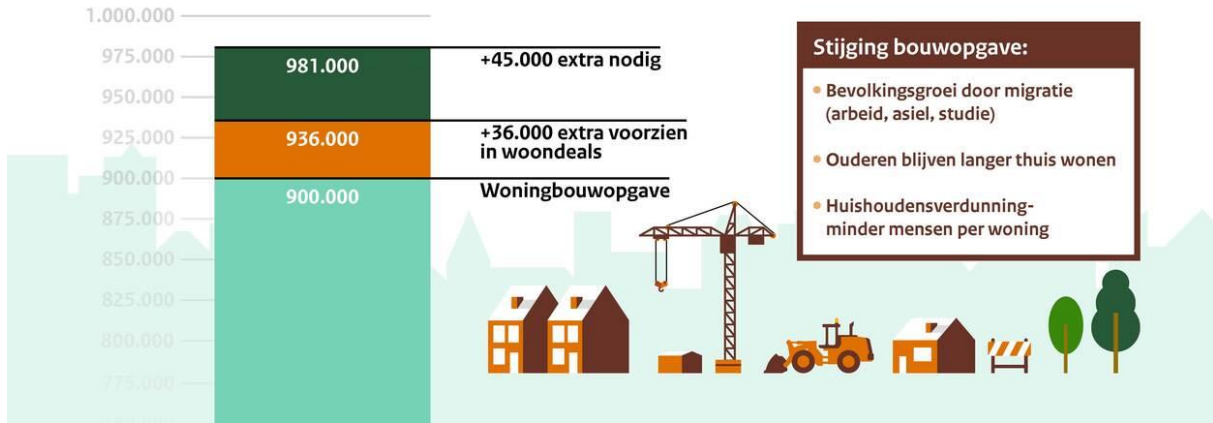
Stagnatie in de nieuwbouw

ABF Research verwacht o.a. door de gestegen bouwkosten en oplopende rente een dip in de bouwproductie in 2024 (-7,4%) en 2025 (-11,4%) en daarna een herstel (Bronnen: [Primos-prognose 2023](#); [Rapportage ABF Research](#); [Kamerbrief](#)).



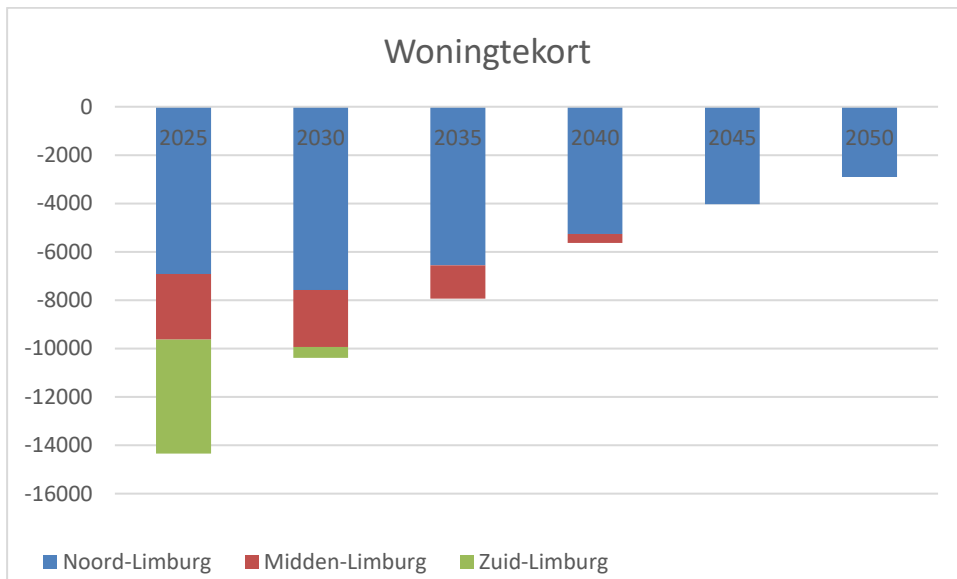
Woningbouwopgave tot en met 2030

Door extra verwachte groei van het aantal huishoudens, stijgt de bouwopgave naar **981.000** woningen t/m 2030. Dit vergroot de noodzaak om met meer tempo en meer regie, meer betaalbare woningen te bouwen.



Figuur 14: Infographic woningbouwopgave

Bron: [Rijksoverheid](#)



Figuur 15: Woningtekort per COROP-gebied (Bron: ABF)

Het woningtekort in Noord-Limburg zal naar verwachting nog oplopen tot 5,7%. In Midden-Limburg en Zuid-Limburg zal het dalen naar 0%, resp. in 2040 en 2030 (Bron: ABF).

Volgens de BPD Hittekaart Woningmarkt 2023 is de spanning op de Limburgse woningmarkt relatief laag. De druk op de koopwoningmarkt in een bepaalde gemeente wordt berekend door het marktvolume (het aantal koopwoningtransacties vermenigvuldigd met de gemiddelde verkoopprijs) te delen door de voorraad koopwoningen in die gemeente. Dit resulteert in een soort spanningsindicator per gemeente, waarmee de spanning op de koopwoningmarkt tussen verschillende gemeenten kan

worden vergeleken. Een hoge spanningsindicator kan wijzen op hoge prijzen, veel woningverkopen en/of een sterke (verwachte) groei van het aantal huishoudens. De sterkste stijgers zijn Bergen (L), Gulpen-Wittem en Meerssen. De gemeente Maastricht is de sterkste daler (Bron: [BPD](#)).

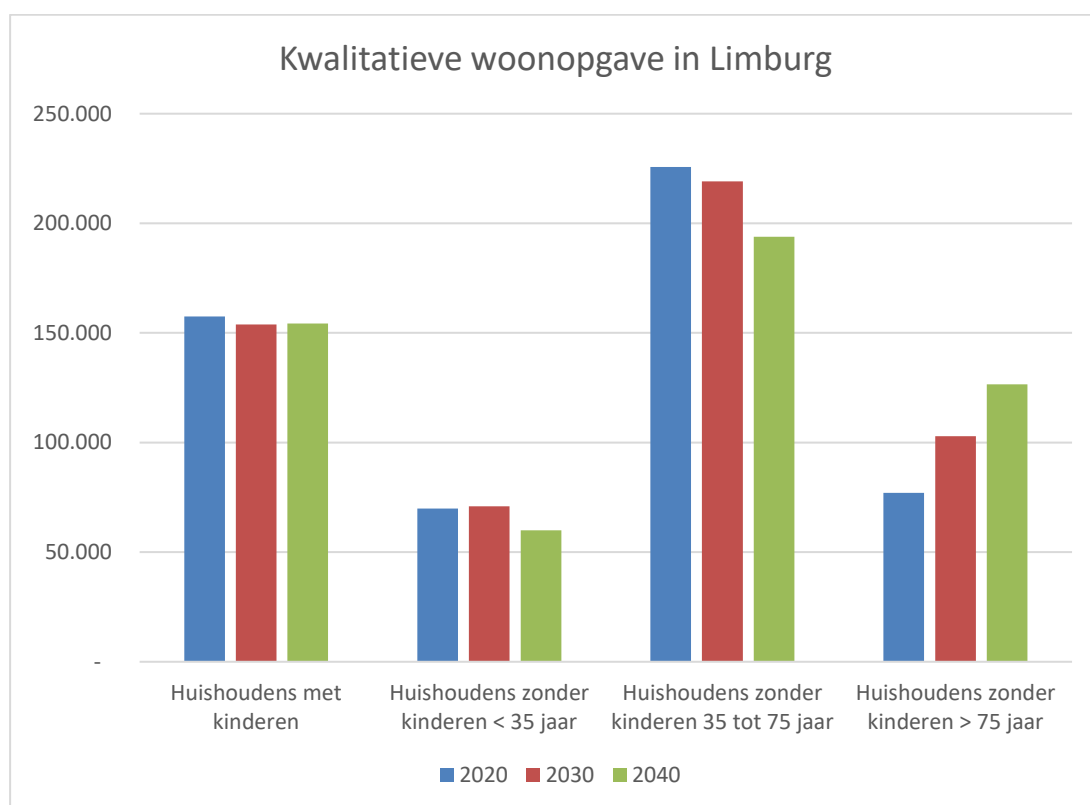
De NVM krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft en wordt berekend als het aanbod aan het begin van de maand gedeeld door het aantal transacties in die maand (Bron: [NVM](#)).

Tabel 13: NVM-krapte-indicator per COROP-gebied per kwartaal

COROP-gebied	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3
Noord-Limburg	3,4	2,7	3,2
Midden-Limburg	3,6	2,6	2,6
Zuid-Limburg	3,6	3,0	3,1

2.6. Kwalitatieve woonopgave

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



Figuur 16: Kwalitatieve woonopgave in Limburg

Bron: Progneff 2023, Etil, bewerking Provincie Limburg

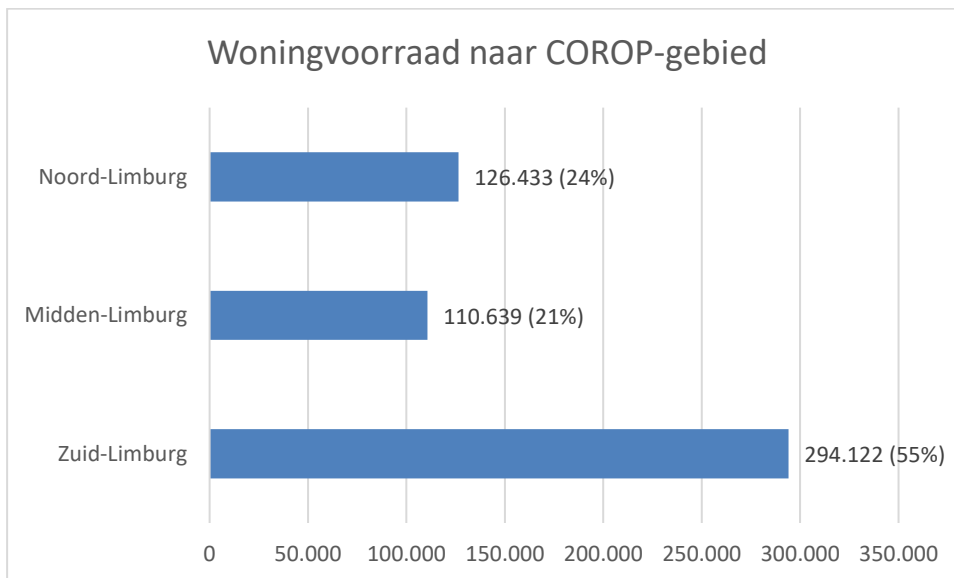
Bovenstaande figuur visualiseert de ontwikkeling van huishoudentypen. Alleen de 75-plushuishoudens zullen de komende jaren stijgen. Alle andere huishoudentypen nemen af. De vraag naar woningen die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens, in het bijzonder 75-plussers, zal groot blijven.

3. Woningvoorraad

Eind 2022 waren er ruim 531.000 woningen in Limburg, waarvan 26% meergezins- en 74% eengezinswoningen. De Limburgse woningvoorraad bestaat voor 60% uit koopwoningen, 26% uit huurwoningen die in eigendom zijn van corporaties en 14% uit woningen die eigendom zijn van particulieren. Ruim 16.500 woningen staan leeg (3,2%).

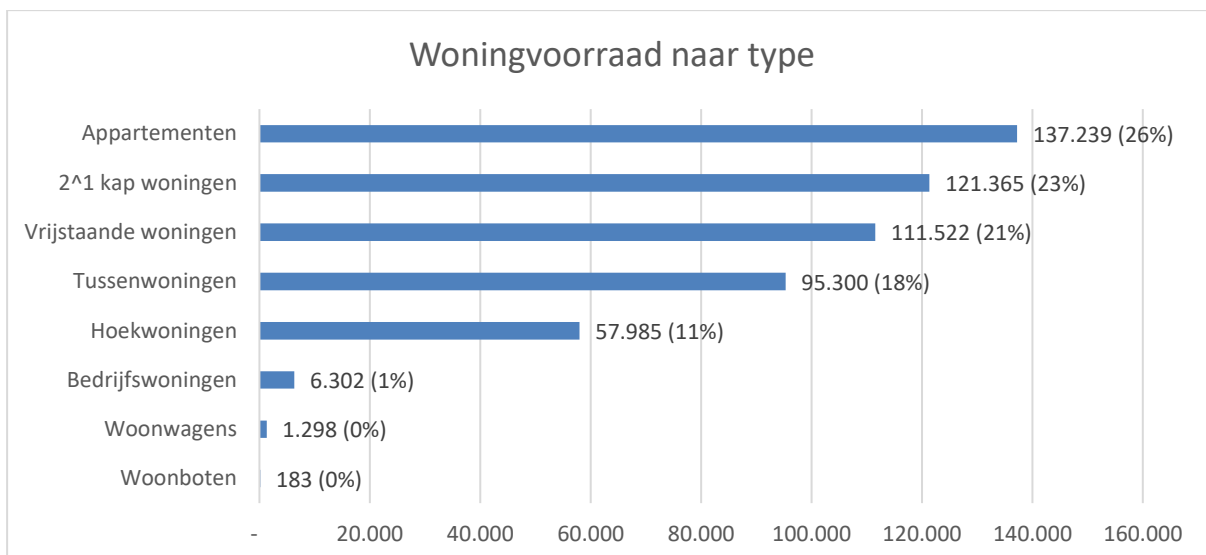
3.1. Actuele woningvoorraad

Eind 2022 waren er ruim 531.000 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.



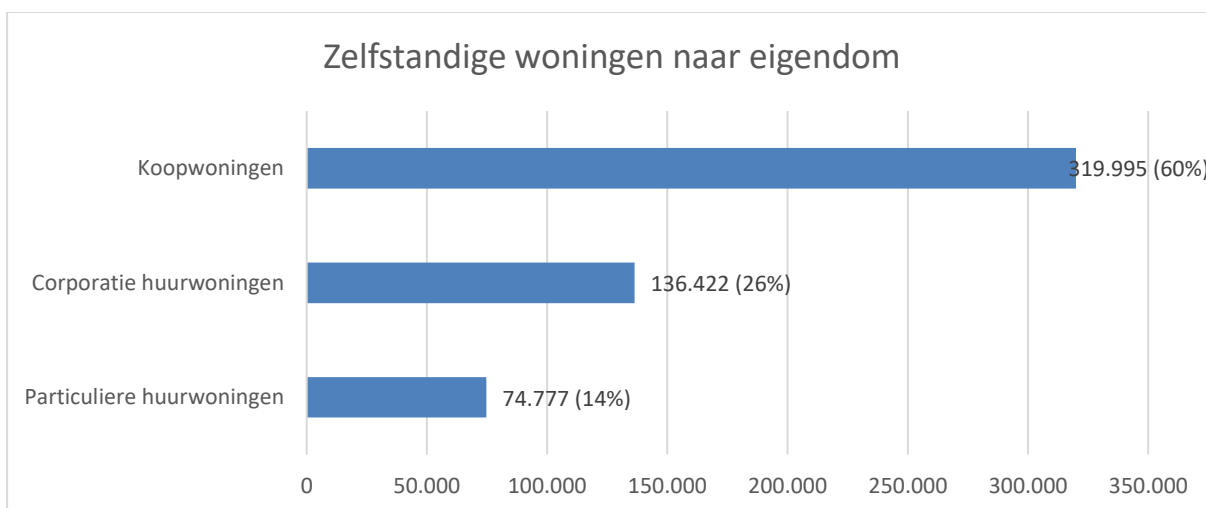
Figuur 17: Woningvoorraad naar COROP-gebied (Bron: CVR)

De meeste woningen zijn appartementen (26%), twee-onder-één-kap-woningen (23%) en vrijstaande woningen (21%). Woonwagens en woonboten beslaan maar een zeer klein gedeelte van de Limburgse woningvoorraad (0,24% en 0,03%, respectievelijk).



Figuur 18: Woningvoorraad naar type (Bron: CVR)

De Limburgse woningvoorraad bestaat uit 60% koopwoningen, 26% corporatiehuurwoningen en 14% particuliere huurwoningen.



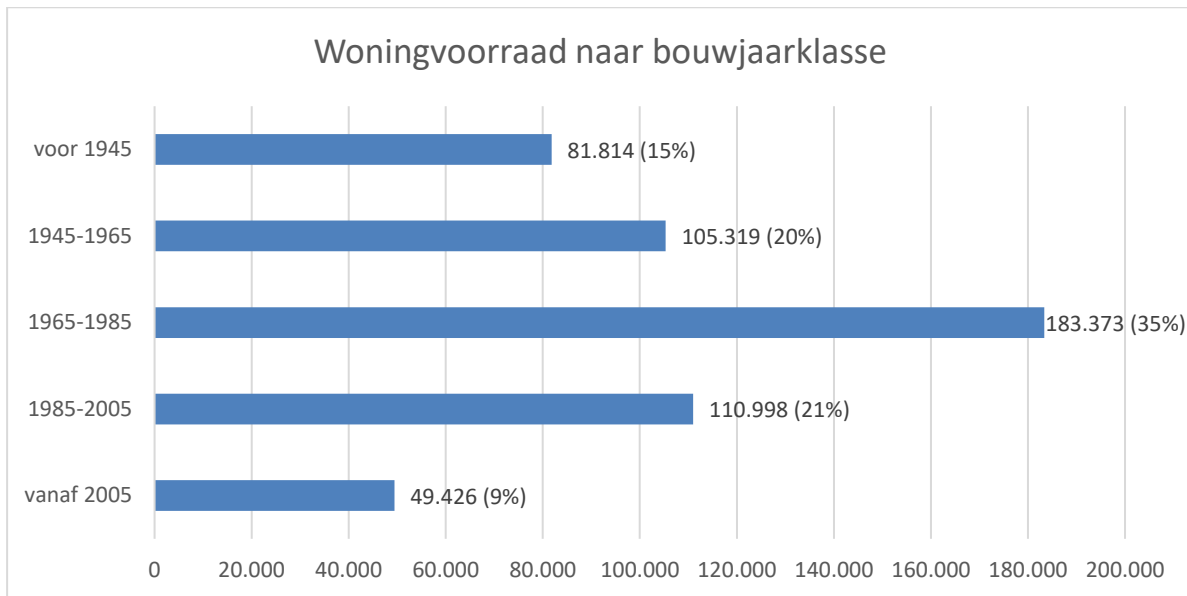
Figuur 19: Zelfstandige woningen naar eigendom (Bron: CVR)

3.2. Kwaliteit van de Limburgse woningvoorraad

De indicatoren voor de kwaliteit van de Limburgse woningvoorraad zijn bouwjaar, energielabel, gebruiksoppervlakte en zorggeschiktheid.

Bouwjaar

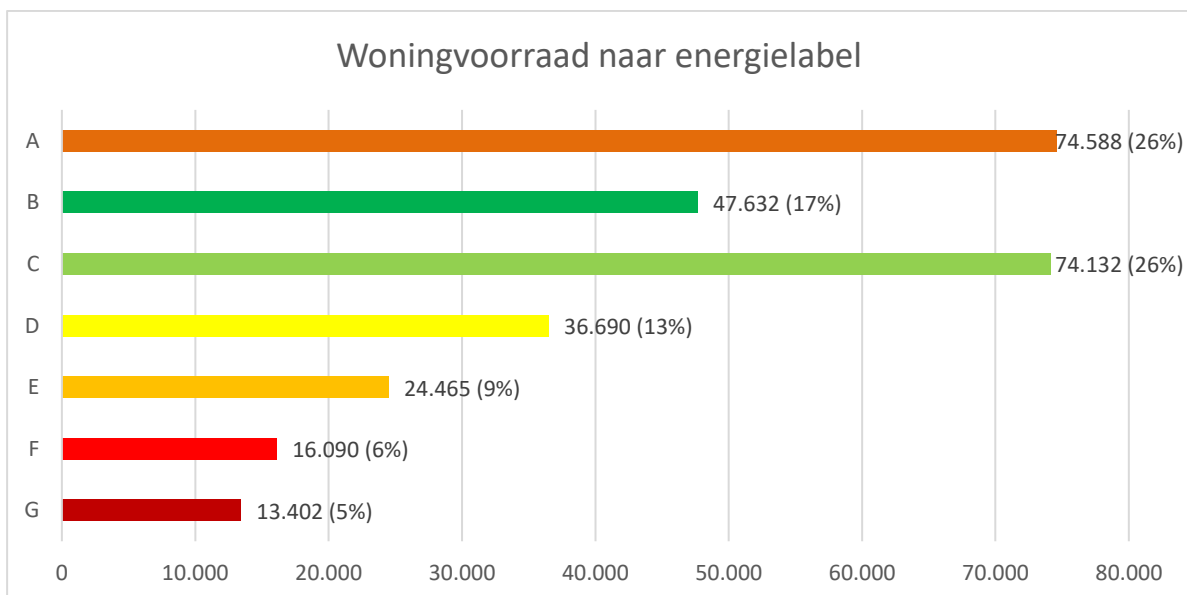
Ruim een derde van de woningen is gebouwd in de periode 1965-1985; één op de vijf woningen in de voorafgaande periode na WO II; één op de vijf woningen in de aansluitende periode tot 2005.



Figuur 20: Woningvoorraad naar bouwjaarklasse (Bron: CVR)

Energielabel

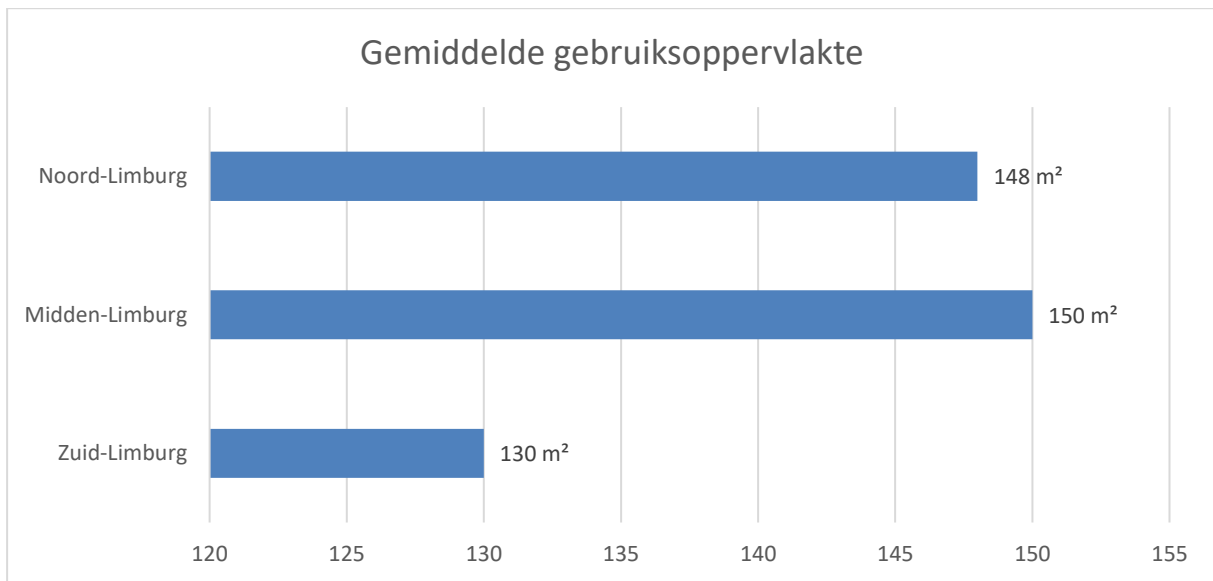
Ongeveer 43% van de woningvoorraad, waarvan het energielabel bekend is, heeft energielabel B of hoger.



Figuur 21: Woningvoorraad naar energielabel (Bron: CVR)

Gebruiksoppervlakte

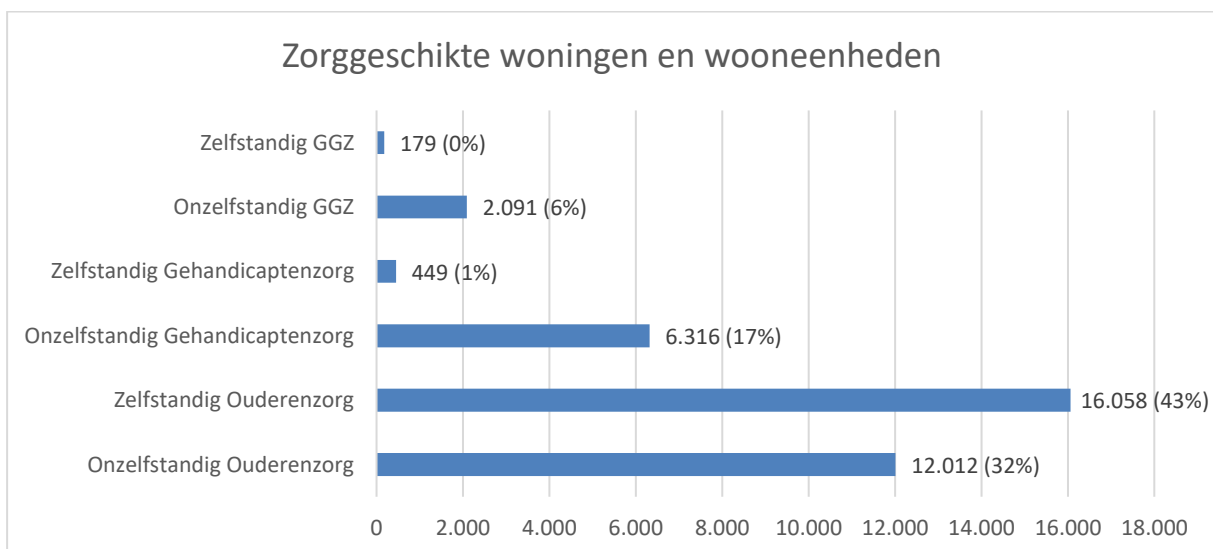
De gemiddelde gebruiksoppervlakte is in Noord-Limburg en Midden-Limburg bijna vergelijkbaar.



Figuur 22: Gemiddelde gebruiksoppervlakte (Bron: CVR)

Zorggeschiktheid

In Limburg waren er op 31-12-2022 ongeveer 37.100 zorggeschikte woningen, waarvan 45% zelfstandig.



Figuur 23: Zorggeschikte woningen en wooneenheden (Bron: CVR)

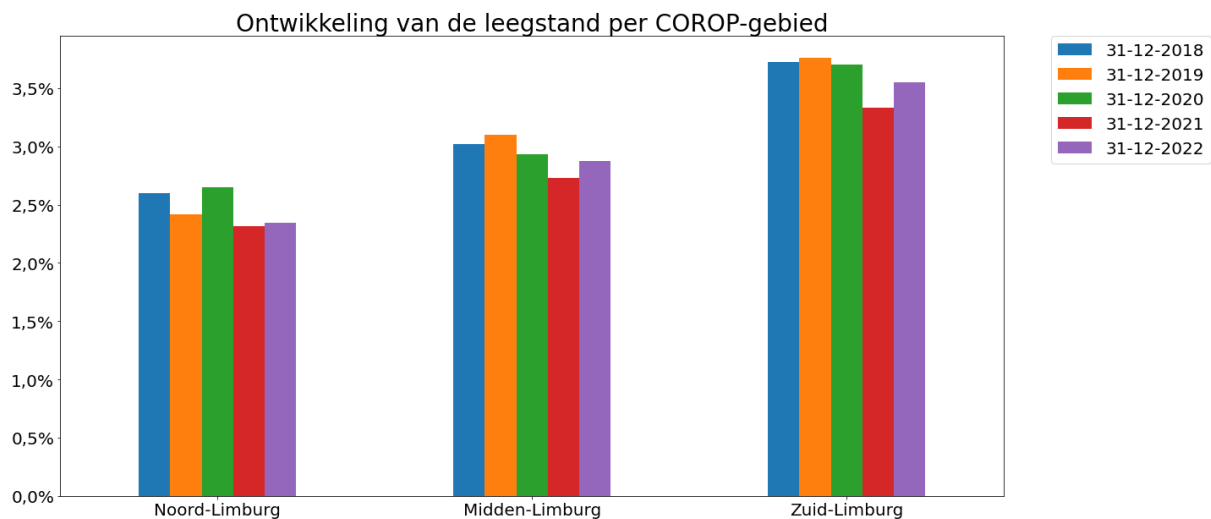
3.3. Leegstand woningen

In Limburg stonden op 31-12-2022 circa 16.579 woningen leeg. Dit was 3,2% van de Limburgse woningvoorraad.

Het leegstandspercentage was in Zuid-Limburg het hoogst met 3,5% en in Noord-Limburg 2,3%. Midden-Limburg zat ertussenin met 2,9%. De leegstand was in alle COROP-gebieden iets toegenomen t.o.v. 2021. In Valkenburg aan de Geul was het leegstandspercentage 5,5%. In Peel en Maas slechts 1,7%.

Leegstand wordt veroorzaakt door woningen die tijdelijk leegstaan als gevolg van verhuizing, verkoop, verduurzaming of verbouwing (fictieleegstand).

Eigenaren kunnen ervoor kiezen om hun tweede woning leeg te laten staan wanneer ze er niet verblijven. Als de kwaliteit van een woning slecht is, kan het moeilijk zijn om huurders te vinden, wat kan leiden tot leegstand. Sommige eigenaren kunnen ervoor kiezen om een woning leeg te laten staan in afwachting van een verwachte waardestijging, om later meer winst te kunnen maken bij verkoop.



Figuur 24: Ontwikkeling van de leegstand per COROP-gebied

4. Woningvoorraadontwikkeling

In de meeste Limburgse woonregio's waren er in 2022 netto en bruto meer toevoegingen (resp. 3.773 en 4.505) dan het voorgaande jaar. Onder deze toevoegingen waren bijna 3.300 nieuwbouwwoningen (waaronder 692 tijdelijke woningen en 726 woningen voor ouderenzorg), het grootste aantal woningen voor de provincie sinds 2009. Ruim 62% van de bruto toevoegingen viel in het betaalbare segment. Het aandeel huurwoningen was 59%. In Zuid-Limburg was driekwart van de toegevoegde woning een appartement. In de overige COROP-gebieden ruim een derde.

4.1. Bruto toevoegingen en onttrekkingen

In alle woonregio's m.u.v. Parkstad Limburg waren er netto en bruto meer toevoegingen dan in 2021. Dat gold niet voor alle gemeenten in een regio.

Tabel 14: Gerealiseerde woningen naar soort en woonregio in 2021 en 2022 (excl. adm. correcties)

Woonregio	2021			2022		
Type realisatie:	Onttrekking	Toevoeging	Saldo	Onttrekking	Toevoeging	Saldo
Noord-Limburg	-196	1.082	886	-114	1.169	1.055
Midden-Limburg	-169	901	732	-141	1.190	1.049
Zuid-Limburg	-889	1.814	925	-477	2.146	1.669
Limburg	-1.254	3.797	2.543	-732	4.505	3.773
Maastricht-Heuvelland	-333	869	536	-113	1.270	1.157
Parkstad Limburg	-178	640	462	-335	509	174
Westelijke Mijnstreek	-378	305	-73	-29	367	338

Bron: PCM

In Maastricht-Heuvelland waren er 46% meer bruto-toevoegingen. Van de 1.270 bruto-toevoegingen waren er 1.190 in Maastricht. In Eijsden-Margraten, Vaals en Valkenburg aan de Geul waren er juist minder toevoegingen.

In Parkstad-Limburg hadden Kerkrade, Landgraaf en Voerendaal meer bruto-toevoegingen in 2022 dan het jaar daarvoor.

Tabel 15: Realisaties naar soort en gemeente in 2021 en 2022 (excl. administratieve correcties)

Woonregio	Gemeente	2021		2022	
	Type realisatie:	Onttrekking	Toevoeging	Onttrekking	Toevoeging
Maastricht-Heuvelland	Eijsden-Margraten	-3	91	-4	33
	Gulpen-Wittern	-5	14	-2	14
	Maastricht	-284	674	-79	1.190
	Meerssen	-5	4	-2	9
	Vaals	-6	35	-4	19
	Valkenburg a/d Geul	-30	51	-22	5
Midden-Limburg	Echt-Susteren	-13	46	-4	123
	Leudal	-17	101	-11	104

Woonregio	Gemeente	2021		2022		
		Type realisatie:	Onttrekking	Toevoeging	Onttrekking	Toevoeging
	Maasgouw		-2	43	-2	157
	Nederweert		-19	80	-9	81
	Roerdalen		-3	39	-1	81
	Roermond		-100	358	-94	343
	Weert		-15	234	-20	301
Noord-Limburg	Beesel		-25	19	-1	28
	Bergen (L.)		-6	30	-10	32
	Gennep		-4	68	-1	95
	Horst a/d Maas		-16	195	-15	188
	Mook en Middelaar		-2	15	-4	25
	Peel en Maas		-13	232	-14	174
	Venlo		-122	358	-58	348
	Venray		-8	165	-11	279
Parkstad Limburg	Beekdaelen		-41	61	-18	44
	Brunssum		-88	140	-63	57
	Heerlen		-7	307	-10	158
	Kerkrade		-5	76	-211	178
	Landgraaf		-32	6	-29	49
	Simpelveld		-2	42	-2	1
	Voerendaal		-3	8	-2	22
Westelijke Mijnstreek	Beek		-4	10	-10	45
	Sittard-Geleen		-372	284	-17	298
	Stein		-2	11	-2	24

Bron: PCM

4.2. Nieuwbouw

In 2022 zijn er bijna 3.300 nieuwbouwwoningen gerealiseerd (waaronder 692 tijdelijke woningen en 726 woningen voor ouderenzorg), 567 meer dan in 2021. Verdeeld naar eigendom zijn dat 1.694 koopwoningen, 1.205 sociale huurwoningen en 394 particuliere huurwoningen.

Tabel 16: Toegevoegde en onttrokken woningen in Limburg in 2022

Soort realisatie	Onttrekking	Toevoeging	Saldo
Functiewijziging	-38	884	846
Nieuwbouw	0	3.293	3.293
Sloop	-544	0	-544
Verbouwing	-150	328	178
Totaal	-732	4.505	3.773

Bron: PCM

Tabel 17: Nieuwbouwwoningen verdeeld naar woningtype

Woningtype	Aantal	Percentage
2^1 kap woning	456	14%
Appartement	1.391	42%
Bedrijf met woning	5	0%
Hoekwoning	254	8%
Tussenwoning	363	11%
Vrijstaande woning	820	25%
Woonwagen	4	0%

Bron: PCM

Tabel 18: Toegevoegde woningen naar eengezins- of meergezinswoning

COROP-gebied	Eengezinswoningen	Appartementen
Noord-Limburg	63%	37%
Midden-Limburg	62%	38%
Zuid-Limburg	26%	74%
Limburg	45%	55%

Bron: PCM

In Zuid-Limburg is driekwart van de toegevoegde woning een appartement. In de overige COROP-gebieden ruim een derde.

Ongeveer 70% is binnen bebouwd gebied gebouwd en 30% daarbuiten.

De woningvoorraad is netto toegenomen met 3.773 woningen.

Daarnaast zijn er 728 nieuwe woon-zorgeenheden gebouwd.

Het aantal onttrekkingen is fors lager dan in 2021, namelijk ruim 500 minder.

De woningvennootschap Wonen Limburg Accent heeft volgens haar jaarverslag 38 appartementen in De Groene Loper (Maastricht) en 4 nieuwbouwwoningen in Hoebenakker (Nederweert) in deze prijsklasse opgeleverd. Deze woningen worden gezien als particuliere huur (Bron: [Wonen Limburg](#)).

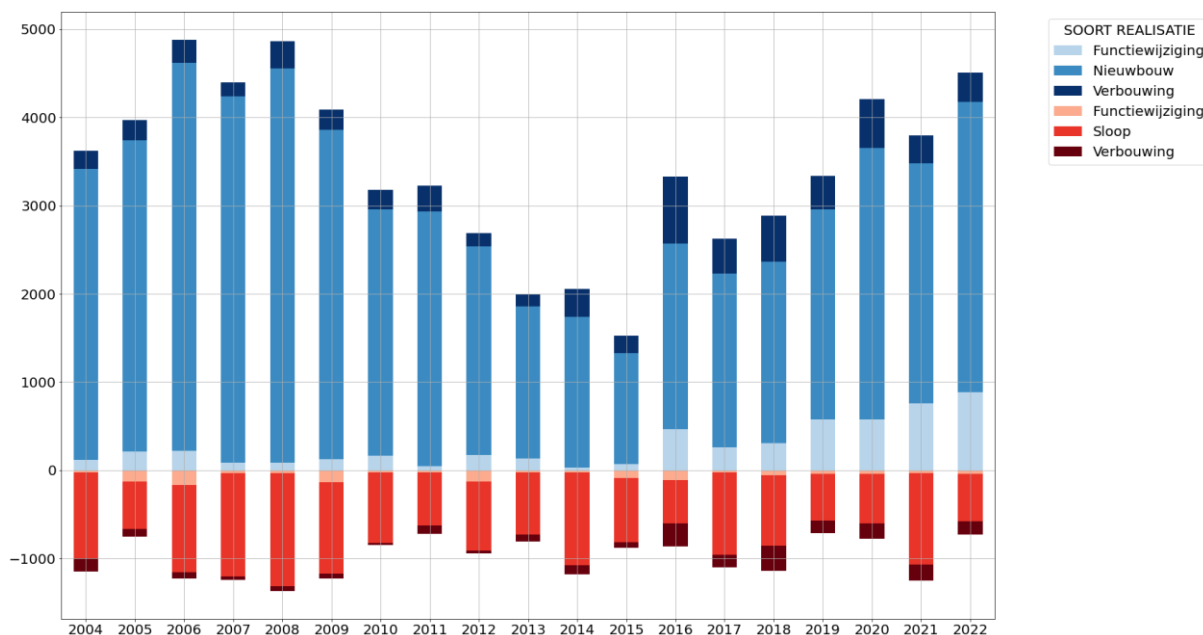
Tabel 19: Top 20 van plannen met de meeste toevoegingen

Plannaam	Gemeente	Aantal	Type woningen / eigendom
Oeslingerbaan / Sorbonnelaan	Maastricht	600	Tijdelijke studenteneenheden
DSM Torens (Poststraat 1)	Sittard-Geleen	153	Particuliere huurappartementen
Hoogbouwflats Bleijerheide / Superlocal	Kerkrade	114	Sociale huurappartementen, m.n. voor ouderen
Stadskantoor	Venlo	100	m.n. particuliere huurappartementen
Linnerpark	Maasgouw	91	Eengezinswoningen, particuliere huur en koop
Widelanken Fase 1	Maastricht	80	Sociale huurappartementen voor ouderen
Hoolhoes	Maastricht	70	Eengezinskoopwoningen en soc. huurapp.
St. Anna	Venray	62	Particuliere huurappartementen en koopwoningen, deels voor ouderen
Bredeweg 237	Roermond	59	Sociale huurappartementen voor ouderen
Laarveld	Weert	55	Eengezinswoningen, sociale huur en koop
Oolderveste	Roermond	48	Eengezinskoopwoningen
Transformatie Muntcomplex	Weert	47	Particuliere huurappartementen
Herstructureringsproject Oude	Brunssum	44	Eengezinswoningen, sociale huur

Plannaam	Gemeente	Aantal	Type woningen / eigendom
Egge			
Geerstraat 105-113	Heerlen	44	Particuliere huurappartementen voor ouderen
Laan van Bellevue fase 2a	Maastricht	43	Eengezinskoopwoningen
Kloostercomplex	Weert	42	Particuliere huurappartementen voor ouderen
Hoogveld	Heerlen	42	Eengezinskoopwoningen
Aan den Heuvel Cluster IV	Venray	39	Eengezinskoopwoningen
Laan van Bellevue fase 2c	Maastricht	38	Particuliere huurappartementen
Rembrandtstraat	Sittard-Geleen	38	Eengezinswoningen, sociale huur

Bron: PCM

Naast de tijdelijke studenteenheden in Maastricht zijn er weinig tijdelijke woningen gerealiseerd. Wonen Limburg heeft 10 Kompaswoningen geplaatst aan de Kruisweg in Maasbracht en Wonen Zuid 8 *tiny houses* voor speedzoekers aan de Mr. Delhoofenstraat in Heel. In Watersley (Sittard) zijn 29 studio's voor topsporters gerealiseerd.

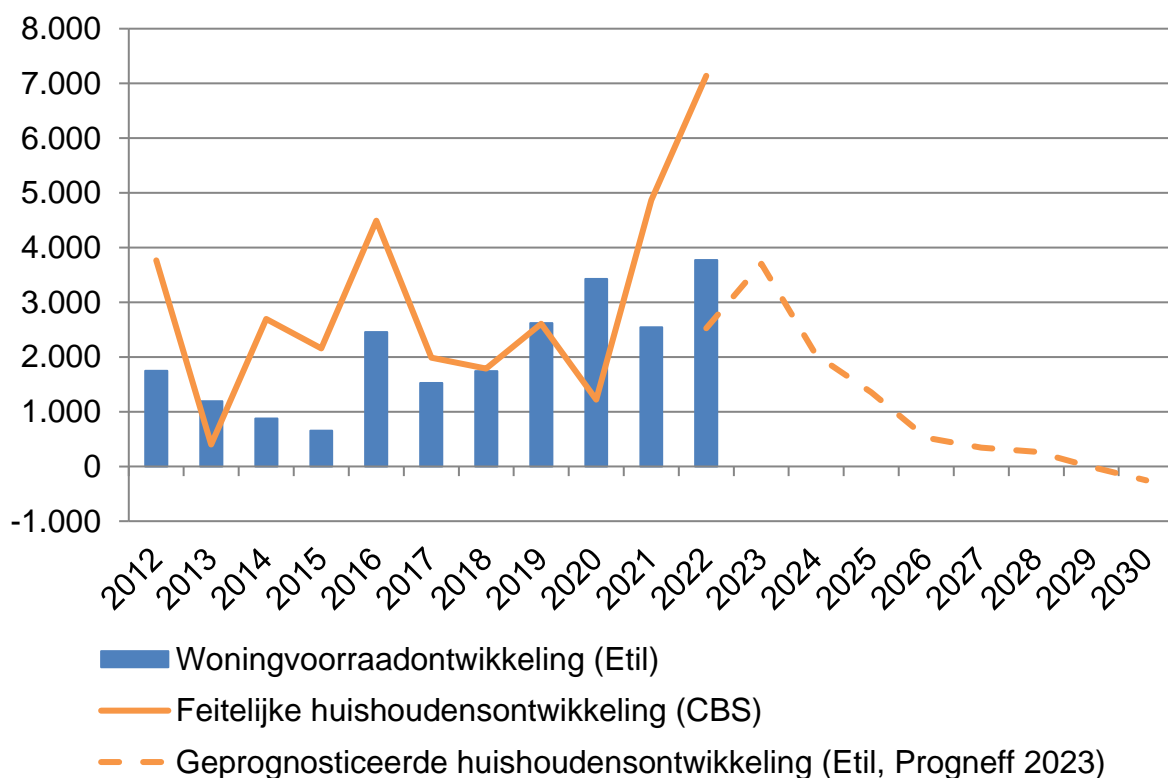


Figuur 25: Ontwikkeling van de realisaties naar soort

In 2022 waren de meeste bruto-toevoegingen sinds 2008 en de meeste nieuwbouw sinds 2009. Het aantal functiewijzigingen stijgt sinds 2014. Het aantal onttrekkingen ligt weer op het niveau van de jaren 2020 en 2021. Per saldo is het aantal netto-toevoegingen het hoogst sinds het begin van de PCM (2004).

Uit onderstaande grafiek blijkt dat in 2021 en 2022 het aantal huishoudens veel meer is gegroeid dan het aantal woningen.

Ontwikkeling woningvoorraad in Limburg gerelateerd aan ontwikkeling huishoudens



Figuur 26: Woningvoorraadontwikkeling versus ontwikkeling huishoudensontwikkeling

Tabel 20: Aantal in 2022 toegevoegde woningen naar eigendom per COROP-gebied

COROP-gebied	Huur corporatie	Huur particulier	Koop
Noord-Limburg	3%	34%	63%
Midden-Limburg	16%	27%	57%
Zuid-Limburg	47%	33%	20%
Limburg	27%	32%	41%

Bron: PCM

In 2022 zijn 1.845 koopwoningen, 1.238 huurwoningen van corporaties en 1.422 van particulieren toegevoegd. In het totaal van toegevoegde woningen is het aandeel huurwoningen 59%.

Tabel 21: Bruto toevoegingen naar eigendom en prijsklasse

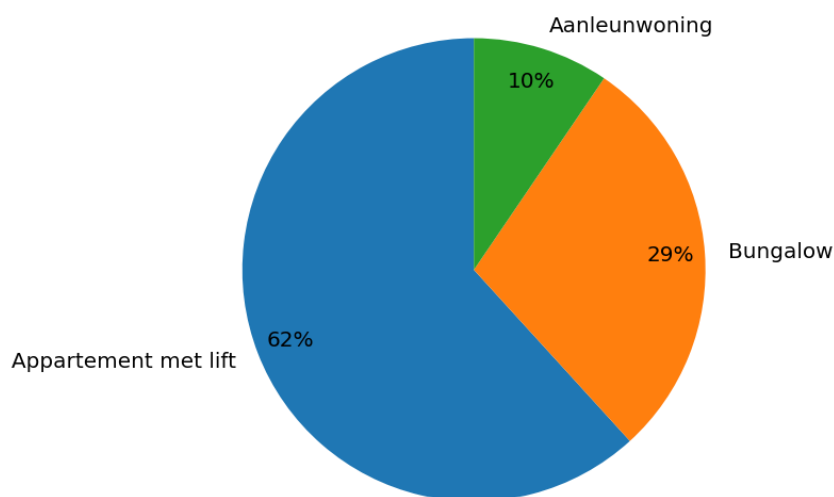
Huurwoningen van corporaties			Huurwoningen van particulieren		
Prijsklasse	Aantal	%	Prijsklasse	Aantal	%
< € 442	601	49%	< € 442	12	1%
€ 442 - € 679	354	29%	€ 442 - € 679	127	9%
€ 679 - € 763	283	23%	€ 679 - € 763	569	40%
			€ 763 - € 1.000	399	28%
			> € 1.000	315	22%

Koopwoningen		
Prijsklasse	Aantal	%
< € 200.000	88	5%
€ 200.000 - € 250.000	39	2%
€ 250.000 - € 355.000	493	27%
€ 355.000 - € 500.000	774	42%
> € 500.000	451	24%

Bron: PCM

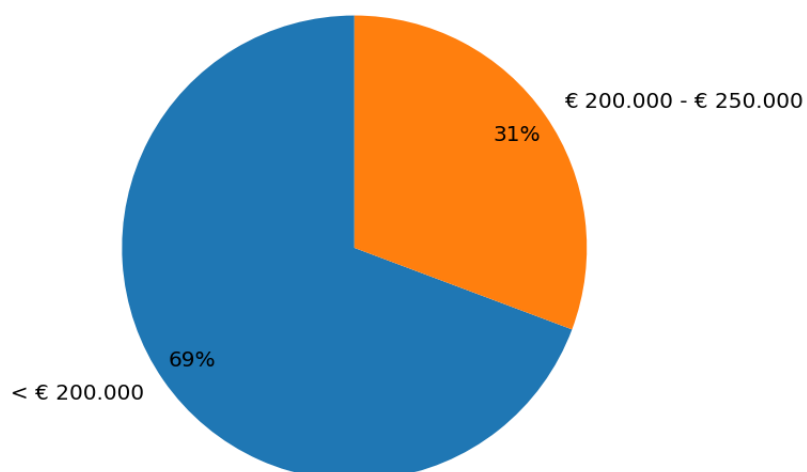
In 2022 zijn bijna 900 zelfstandige seniorenwoningen en ruim 2.500 woningen in het betaalbare segment toegevoegd, waaronder 127 goedkope koopwoningen die geschikt zijn voor starters.

Toegevoegde woningen geschikt voor ouderen



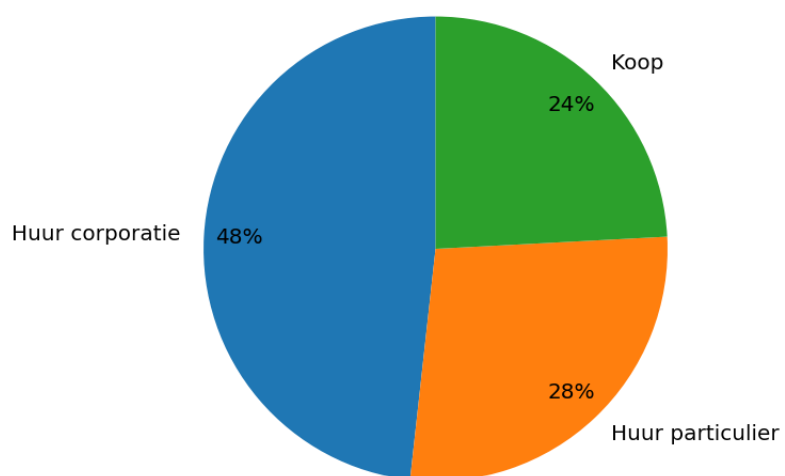
Figuur 27: Toevoegingen geschikt voor ouderen

Toegevoegde woningen geschikt voor starters



Figuur 28: Toegevoegde woningen geschikt voor starters

Toegevoegde woningen in het betaalbare segment



Figuur 29: Toegevoegde woningen in het betaalbare segment

5. Verhuisbewegingen

In 2022 daalde het aantal verhuizingen in Limburg ten opzichte van 2021, zowel binnen de provincie als tussen verschillende gemeenten. De meeste mensen die naar Limburg verhuisden, kwamen uit Noord-Brabant en vice versa. Het aandeel niet-Nederlanders dat zich in Limburg vestigt, is tussen 2012 en 2022 toegenomen. Verhuisketens zijn series van verhuizingen die ontstaan door nieuwbouw of vrijkomende woningen. In 2021 startte 52% van de verhuisketens in Limburg door sterfte, 27% door emigratie en 18% door nieuwbouw. Er is een tekort aan geschikte woningen voor 65-plussers, wat de doorstroming belemmert. Bovendien blijven jongvolwassenen langer thuis wonen.

5.1. Verhuisketens

Voor een goed functionerende woningmarkt is doorstroming belangrijk. Als huishoudens van de ene woning naar de andere verhuizen en de achtergelaten woning beschikbaar komt voor andere huishoudens, kan dit leiden tot een serie van verhuizingen. Dit kan kwantitatief in beeld gebracht worden door verhuisketens.

Een verhuisketen is een serie van aaneengeschakelde verhuizingen doordat een nieuwe woning wordt gerealiseerd of doordat een bestaande woning vrijkomt, bijvoorbeeld door overlijden van de bewoner(s) of een verhuizing. Een verhuisketen bestaat uit een aantal schakels. Een schakel in een verhuisketen bestaat uit een huishouden die een woning betreft en ook een woning achterlaat voor een ander huishouden. De lengte van een verhuisketen geeft aan hoeveel doorstromers geholpen worden. Elke verhuisketen eindigt als er geen woning meer wordt achtergelaten, bijvoorbeeld in het geval van sloop van de woning of een scheiding waarbij één van de partners in het huis blijft wonen.



In Nederland werden in 2021 ruim 50.000 opgeleverde nieuwbouwwoningen bewoond. Door de ontstane verhuisketens kwamen vervolgens ruim 120.000 woningen vrij voor nieuwe bewoners, bijvoorbeeld doordat twee mensen gingen samenwonen en beiden een woning achterlieten. Nieuwbouw elders in het land, bijv. Amsterdam (3.800 woningen in 2021), leidde ook tot vrijgekomen woningen in Limburg; bijv. 40 woningen in Maastricht, 10 in Roermond, 10 in Venlo en 10 in Sittard-Geleen. Nieuwbouw in Eindhoven en Nijmegen leidde respectievelijk tot 110 en 50 vrijgekomen woningen in Limburg.

In 2021 werd in Limburg 52% van de verhuisketens gestart door sterfte (5.855 woningen), gevolgd door emigratie met 27% (3.080 woningen), waarvan bijna de helft in Maastricht, en nieuwbouw met 18% (2.085 woningen). Daarnaast werd 3% van de verhuisketens gestart doordat een woning vrijkwam door transformatie (285 woningen) (Data: [CBS](#); Bron: [CBS](#)).

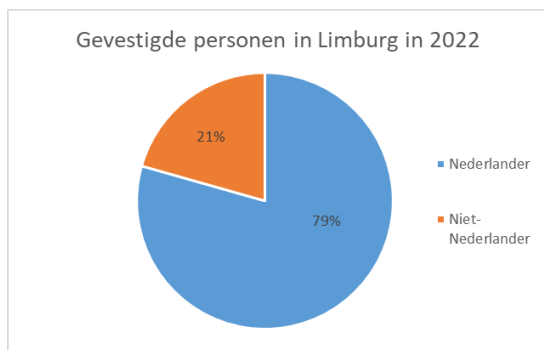
5.2. Verhuisbewegingen in Limburg

Een indicator voor de doorstroming op de huizenmarkt (voor zowel de koop- als de huursector) is het aantal gerealiseerde verhuizingen. In 2022 zijn binnen Limburg 82.816 mensen verhuisd, 6.041 minder dan in 2021 (-6,8%). Daarvan vonden er 52.791 plaats binnen dezelfde gemeente en 30.025 verhuizingen tussen gemeenten.

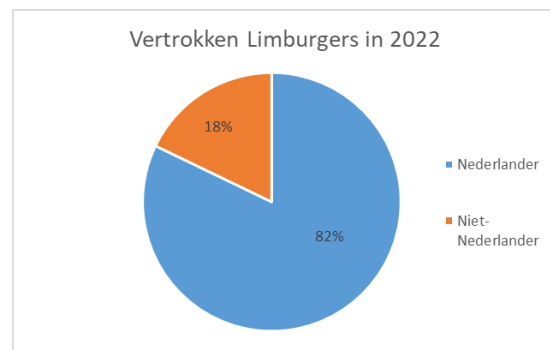
Vanuit elders in Nederland vestigden zich in Limburg 16.894 personen, terwijl 13.362 personen vanuit Limburg naar elders in Nederland verhuisden. Zo kwam het binnenlands vestigingsoverschot over 2022 op 3.532 personen. In 2020 was het overschot nog 1.515 personen en in 2021 12.952 personen (Bronnen: [CBS](#); [CBS](#); [CBS](#)).

Afkomst en verhuisbewegingen

Het totaal aantal tussen gemeenten gevestigde personen in Limburg (dit zijn personen die verhuizen waarbij het oude en het nieuwe adres in verschillende gemeenten liggen en waarbij Limburg de regio van vestiging is) in 2022 is 46.919, waarvan 79% Nederlander is. Het totaal aantal vertrokken personen vanuit Limburg naar elders is 43.387, waarvan 82% Nederlander (Bron: [CBS](#)).

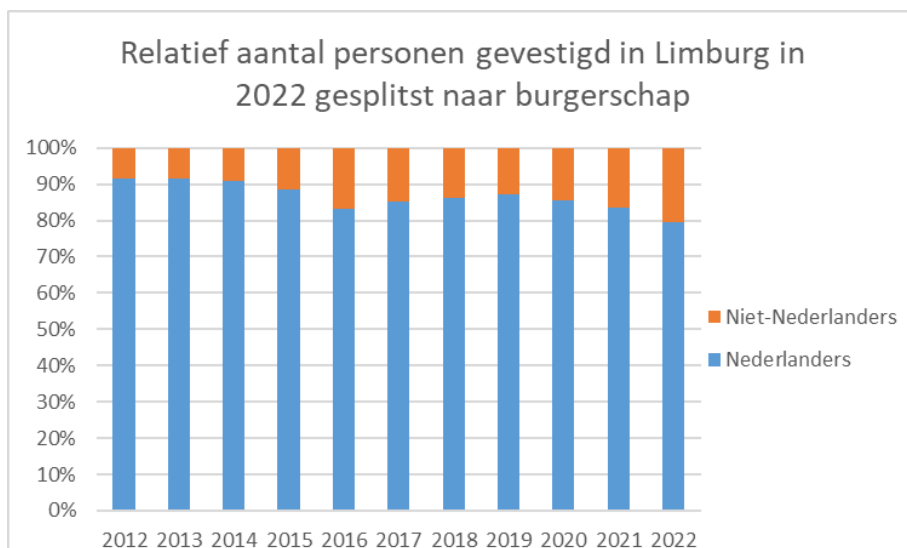


Figuur 30: Gevestigde personen in Limburg 2022 gesplitst naar burgerschap



Figuur 31: Vertrokken Limburgers in 2022 gesplitst naar burgerschap

Het aandeel niet-Nederlanders dat tussen gemeenten verhuist en zich in een Limburgse gemeente vestigt, is toegenomen tussen 2012 en 2022. In 2012 was dit aandeel 8% en in 2022 21%. Dit kan mogelijk verklaard worden door de toename van het aantal internationale studenten dat aan de universiteit van Maastricht studeert, het aantal arbeidsmigranten dat in Limburg werkt en sinds maart 2022 ook de toestroom van ontheemde Oekraïners (Bron: [CBS](#)).



Figuur 32: Relatief aantal gevestigde personen in Limburg tussen 2012-2022 gesplitst naar burgerschap

Verhuisbewegingen tussen Limburg en andere Nederlandse provincies

Van de 16.894 personen die zich in 2022 vanuit elders in Nederland in Limburg vestigden, kwamen veruit de meesten uit Noord-Brabant (6.731). Van de 13.362 Limburgers die in 2022 naar een bestemming elders in Nederland verhuisden, vond 39% een nieuwe woning in Noord-Brabant (5.223).

Tabel 22: Provinciale verhuisstromen naar en vanuit Limburg in 2022

Provincie	Instroom vanuit overige provincies naar Limburg (+) (16.894 personen)	Uitstroom vanuit Limburg naar overige provincies (-) (13.362 personen)
Groningen	968 (5,7%)	193 (1,4%)
Fryslân	250 (1,5%)	170 (1,3%)
Drenthe	166 (1,0%)	130 (1,0%)
Overijssel	433 (2,6%)	403 (3,0%)
Flevoland	269 (1,6%)	189 (1,4%)
Gelderland	2.281 (13,5%)	2.036 (15,2%)
Utrecht	1.188 (7,0%)	1.020 (7,6%)
Noord-Holland	1.950 (11,5%)	1.729 (12,9%)
Zuid-Holland	2.477 (14,7%)	2.091 (15,6%)
Zeeland	181 (1,1%)	178 (1,3%)
Noord-Brabant	6.731 (39,8%)	5.223 (39,1%)

Bron: [CBS](#)

De top 5 van herkomstprovincies is hetzelfde als de doelprovincies.

In 2022 verhuisden 5.615 personen vanuit de Randstadprovincies (Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht) naar Limburg. Dit komt overeen met 33% van het totaal aantal verhuisbewegingen vanuit andere provincies naar Limburg toe. Meer dan de helft van deze groep vestigde zich in Zuid-Limburg (60%) gevolgd door Noord-Limburg (21%) en Midden-Limburg (19%). De top vijf gemeenten waarin personen zich in 2022 vestigden, is: Maastricht (24%), Heerlen (10%), Venlo (8%), Sittard-Geleen (6%) en Roermond (5%).

Tabel 23: Grootste instroom vanuit Randstadprovincies naar Limburgse gemeentes (top 5) in 2022

Gemeente		Instroom vanuit Randstadprovincies naar Limburgse gemeenten (+) (5.615 personen)
1.	Maastricht	1.325 (24%)
2.	Heerlen	562 (10%)
3.	Venlo	439 (8%)
4.	Sittard-Geleen	353 (6%)
5.	Roermond	279 (5%)

Bron: [CBS](#)

Daarentegen verhuisden 4.840 Limburgers naar deze Randstadprovincies. Dit komt overeen met 36% van het totaal aantal vertrekkende Limburgers. Wederom vertrok het grootste aandeel personen uit Zuid-Limburg (66%), gevolgd door Noord-Limburg (18%) en Midden-Limburg (16%).

Het grootste positief migratiesaldo had Limburg in 2022 met Noord-Brabant (1.508 personen). In de top vijf volgen Groningen (775), Zuid-Holland (386), Gelderland (245) en Noord-Holland (221). Het opvallend hoge positieve migratiesaldo van Noord-Brabant wordt grotendeels veroorzaakt door de hoge verhuiscinstroom (6.731 personen) uit de gemeenten Cranendonck (1.307 personen, 19%) en Eindhoven (1.122 personen, 17%). Dit kan waarschijnlijk verklaard worden door de gevestigde AZC in de gemeente Cranendonck en de sterk groeiende gemeente Eindhoven.

Verhuisbewegingen tussen Limburg en andere Nederlandse gemeenten

De hoogste toestroom van Nederlanders vanuit buiten Limburg gelegen gemeenten naar Limburg vond in 2022 plaats vanuit de gemeenten Cranendonck, Eindhoven, Amsterdam, Westerwolde en Nijmegen.

De gemeenten Eindhoven, Amsterdam, Nijmegen, Rotterdam en Tilburg waren de meest geliefde gemeenten om naartoe te verhuizen. De gemeenten Eindhoven, Amsterdam en Nijmegen staan in de top vijf gemeenten met de grootste instroom en uitstroom verhuisbewegingen.

Tabel 24: Grootste instroom personen vanuit gemeenten elders in Nederland naar Limburgse gemeenten

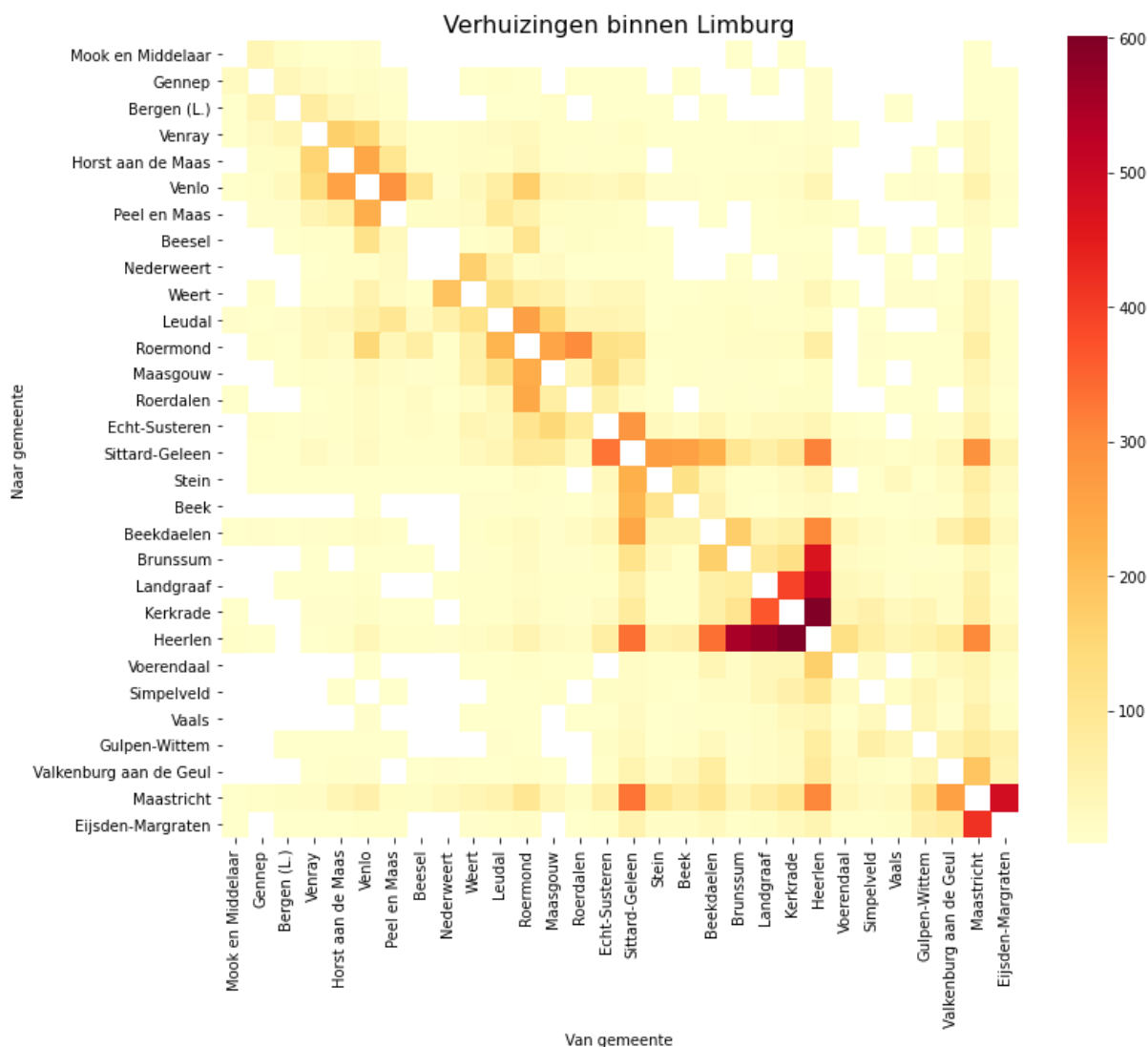
Grootste instroom gemeenten in 2022 (16.894 personen)					
Vanuit gemeenten elders in NL			Naar Limburgse gemeenten		
1.	Cranendonck	1.307	1.	Maastricht	3.437
2.	Eindhoven	1.122	2.	Heerlen	1.291
3.	Amsterdam	827	3.	Venlo	1.249
4.	Westerwolde	726	4.	Weert	949
5.	Nijmegen	709	5.	Venray	946

Tabel 25: Grootste uitstroom personen vanuit Limburgse gemeenten naar elders in Nederland

Grootste uitstroom gemeenten in 2022 (13.362 personen)			
Vanuit Limburgse gemeenten		Naar gemeenten elders in NL	
1. Maastricht	3.377	1. Eindhoven	1.106
2. Venlo	1.075	2. Amsterdam	1.019
3. Heerlen	873	3. Nijmegen	775
4. Venray	733	4. Rotterdam	603
5. Weert	711	5. Tilburg	570

Bron: [CBS](#)

Onderstaande *heatmap* laat zien dat er relatief veel verhuizingen zijn tussen buurgemeenten en dat er veel verhuisbewegingen zijn van en naar steden.



Figuur 33: Heatmap van het aantal verhuisbewegingen binnen Limburgse gemeenten in 2022

Bron: [CBS](#)

6. Dynamiek op de woningmarkt

In 2022 daalden de huizenprijzen in Limburg voor het eerst in 10 jaar, maar de daling was het kleinst van alle provincies. De gemiddelde WOZ-waarde steeg in Limburg met ruim 17%. De gemiddelde verkoopprijs voor een bestaande koopwoning in Limburg steeg met bijna 10% tot ongeveer € 330.500,- ten opzichte van 2021.

In Limburg daalde het aantal aan particulieren verkochte bestaande woningen in 2022 met ruim 14% t.o.v. 2021. Het aantal transacties van nieuwboukoopwoningen daalde fors: 50% in het vierde kwartaal van 2022 t.o.v. een jaar eerder. De meeste woningen werden verkocht aan 25 tot 35-jarigen.

Sinds 2022 stijgen de hypotheekrentes. Door de koopprijsontwikkeling en rentestijging daalde het consumentenvertrouwen in de woningmarkt.

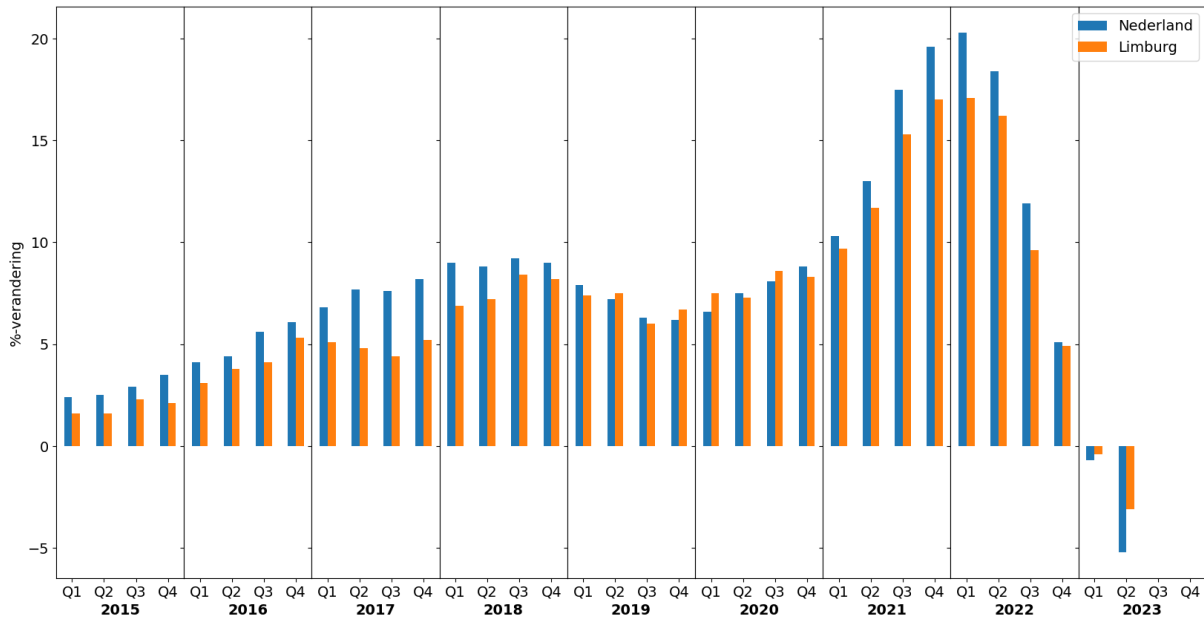
De vraag naar particuliere huurwoningen is gestegen door een tekort aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het aanbod van huurwoningen in de vrije sector is afgenomen en de huurprijs is gestegen. De rijksoverheid heeft verschillende maatregelen genomen om de huurmarkt te reguleren en de huurders te beschermen, zoals de Wet goed verhuurderschap, de WOZ-cap, de Wet opkoopbescherming, de Wet vaste huurcontracten en de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers. Sommige buitenlandse vastgoedbeleggers hebben besloten om hun Nederlandse huurwoningen te verkopen, wat kansen kan bieden voor koopstarters.

Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen, een indicator voor het aantal woningen dat in de nabije toekomst gebouwd zal worden, lag in Nederland in 2022 16% lager dan in 2021. In Limburg nam het aantal vergunningen met 5% toe door een 100%-stijging in Maastricht. Exclusief Maastricht, was de daling 23%.

6.1. Prijsontwikkeling koopwoningen

Volgens cijfers van het CBS en het Kadaster daalden in december 2022 de prijzen in alle provincies voor het eerst in 10 jaar tijd, maar er zijn grote verschillen tussen de regio's. In Limburg was de prijsdaling in het vierde kwartaal van 2022 het kleinst van alle provincies (-1,2%), t.o.v. voorafgaande periode (Bron: [CBS](#)). In Limburg zijn de verkoopprijzen van bestaande koopwoningen in het tweede kwartaal van 2023 met 3,1% gedaald t.o.v. een jaar eerder (landelijk is dat -5,2%). Op Zeeland na, is dit de kleinste daling van alle provincies.

Prijs bestaande woningen, ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder



Figuur 34: Prijswontwikkeling bestaande koopwoningen t.o.v. voorgaande jaar

Bron: [CBS](#) / Kadaster

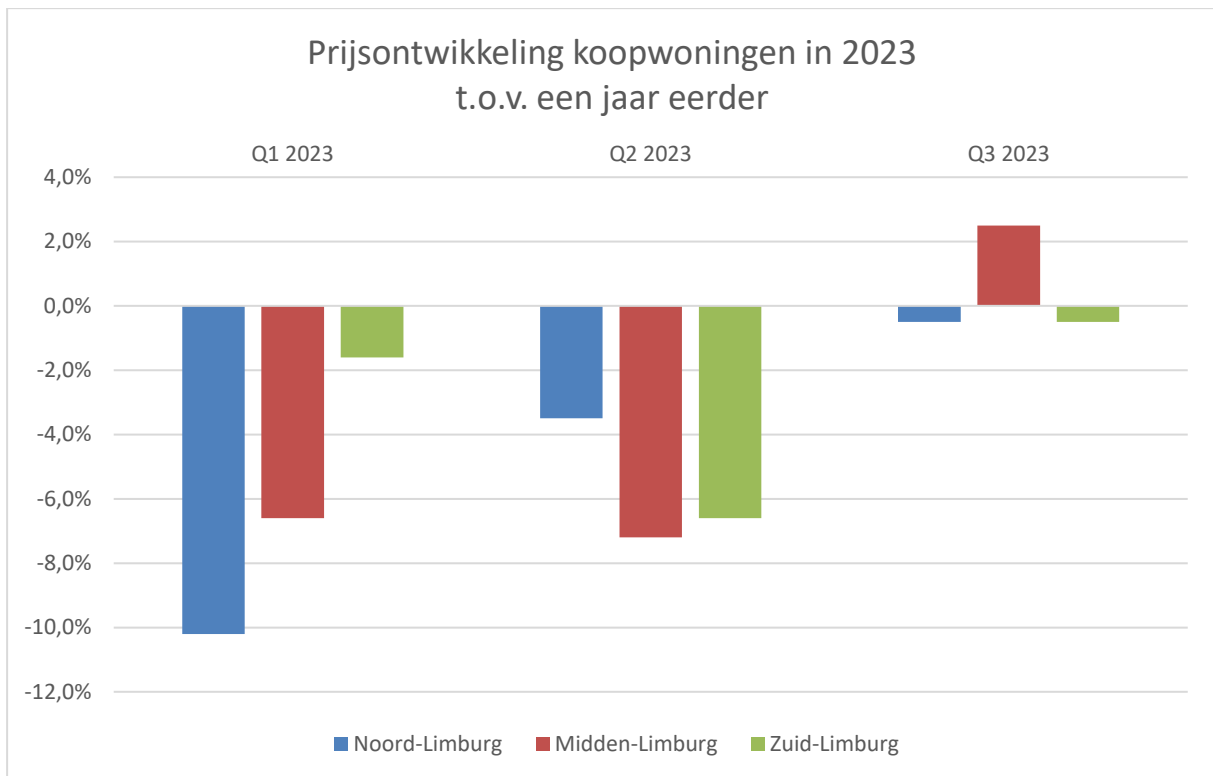
Volgens data van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) was Zuid-Limburg in het laatste kwartaal van 2022 een van de weinige regio's in Nederland waar de prijzen van koopwoningen zijn gestegen t.o.v. een jaar eerder (+1,6%).

In het eerste kwartaal van 2023 daalde de gemiddelde huizenprijs in Noord-Limburg met 10,2%, in Midden-Limburg met 6,6% en in Zuid-Limburg met 1,6%.

Volgens NVM lag de gemiddelde verkoopprijs in het tweede kwartaal van 2023 in Noord-Limburg 3,5% lager vergeleken met een jaar eerder, in Midden-Limburg 7,2% lager en in Zuid-Limburg 6,6% lager. De woningprijzen zijn dus gestegen in Q2 ten opzichte van Q1 2023.

In het derde kwartaal kende Midden-Limburg de grootste prijsstijging van alle regio's in Nederland (+2,5%).

RaboResearch verwacht in 2024 voor Limburg een lichte stijging van de huizenprijsindex (minder dan 2%) (Bron: [RaboResearch](#)).



Figuur 35: Prijswontwikkeling koopwoningen in 2023 t.o.v. een jaar eerder

Bron: [NVM](#)

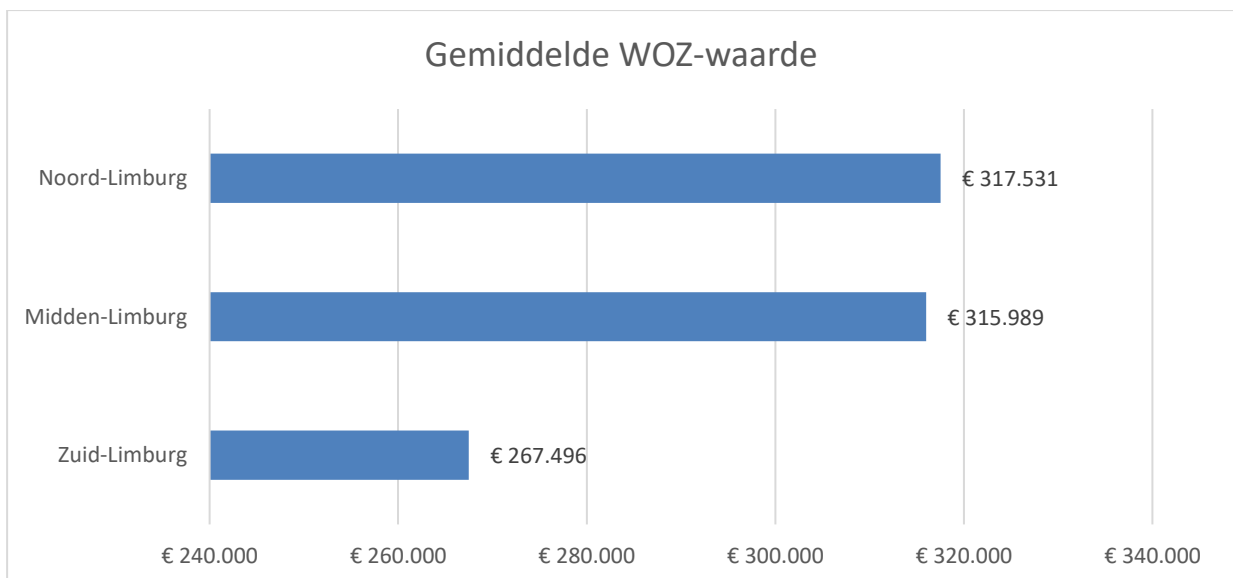
6.2. WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde is in Limburg in 2022 met ruim 17% gestegen van € 246.500,- naar € 289.515,-. Zuid-Limburg heeft de laagste gemiddelde WOZ-waarde (Bron: CVR).

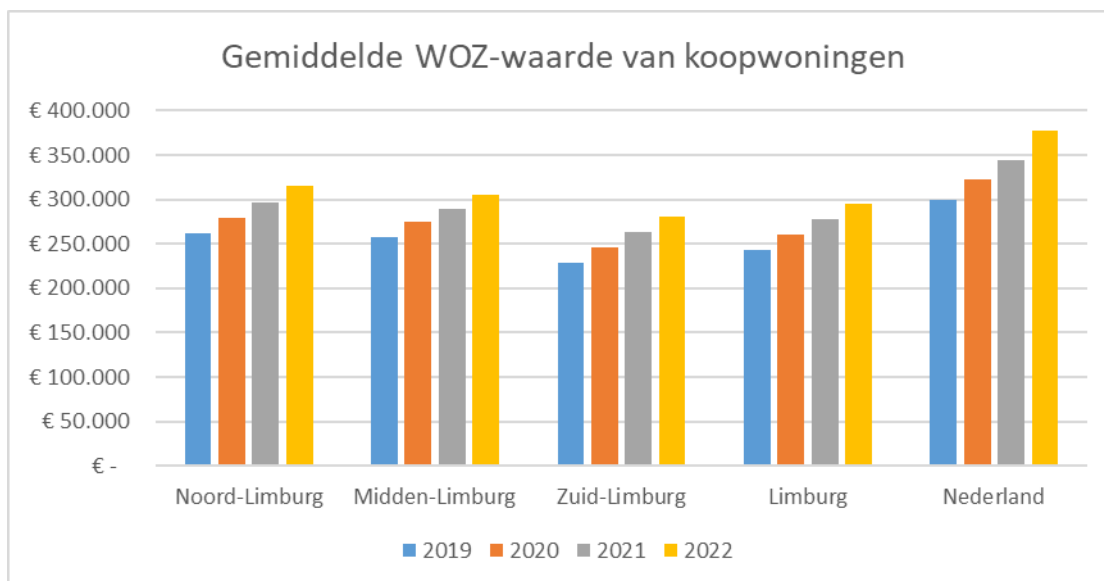
De gemiddelde WOZ-waarde in Kerkrade (onder de 2 ton) is minder dan de helft van die in Mook en Middelaar (de snelste stijger: +21,5%). In Horst aan de Maas was de stijging slechts +9,8% (Bron: [CBS](#)).



Figuur 36: Woningvoorraad naar WOZ-waardeklasse op 31-12-2022 (Bron: CVR)



Figuur 37: Gemiddelde WOZ-waarde (Bron: CVR)



Figuur 38: Gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen

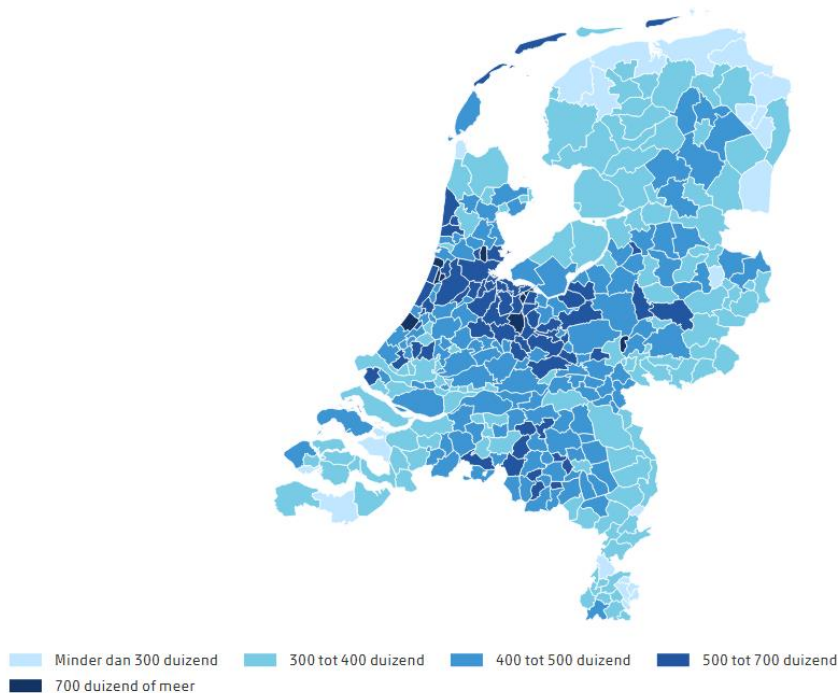
Bron: [CBS](#)

6.3. Gemiddelde verkoopprijs bestaande koopwoningen

De gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen in Limburg was in 2022 lager dan in de Randstadprovincies en grote delen van Noord-Brabant (zie onderstaand kaartje).

In Limburg waren de gemeenten Beesel, Sittard-Geleen, Brunssum, Landgraaf, Kerkrade en Simpelveld het goedkoopst met een gemiddelde verkoopprijs van minder dan € 300.000,-. De gemeenten Mook en Middelaar, Nederweert en Eijsden-Margraten waren het duurst met een gemiddelde verkoopprijs tussen de € 400.000,- en € 500.000,-.

Gemiddelde verkoopprijs bestaande koopwoningen, 2022



Figuur 39: Gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen in 2022

De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande koopwoning is in Limburg in alle regio's de afgelopen 10 jaar fors toegenomen. De gemiddelde verkoopprijs voor een koopwoning in Limburg is met 9,9% gestegen tot € 330.567,- (peildatum 31-12-2022) (Bron: [CBS](#)).

Limburg telde eind 2022 ongeveer 2.280 woningen met een waarde van een miljoen euro of meer, waarvan 750 in Maastricht en 200 in Venlo. Dat zijn er ruim drie keer zoveel als twee jaar geleden (Bronnen: [Calcasa](#) en [1Limburg](#)).

Voor meer informatie zie:

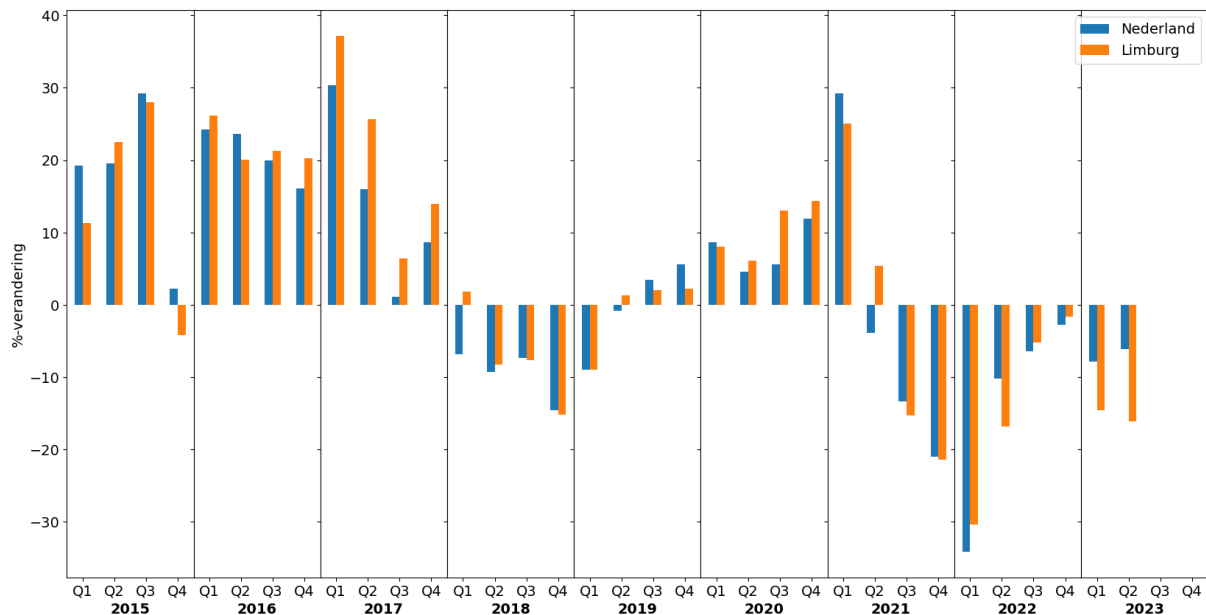
- CBS: [Huizenmarkt in beeld](#)
- CBS: Dashboard Economie / [Woningmarkt](#)
- Kadaster: [Vastgoeddashboard](#)

6.4. Ontwikkeling aantal woningverkopen

In Limburg is het aantal verkopen van bestaande koopwoningen in het tweede kwartaal van 2023 gedaald met 16,1% t.o.v. een jaar eerder (landelijk is dat -6,1%). Het aantal verkochte woningen in Limburg daalde het hardst van alle provincies.

In Noord-Limburg steeg het aantal verkopen in het tweede kwartaal van 2023 1,4% t.o.v. een jaar eerder. Midden-Limburg kende een daling van 5,3% en Zuid-Limburg een daling van 6,3%.

Verkochte bestaande woningen, ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder



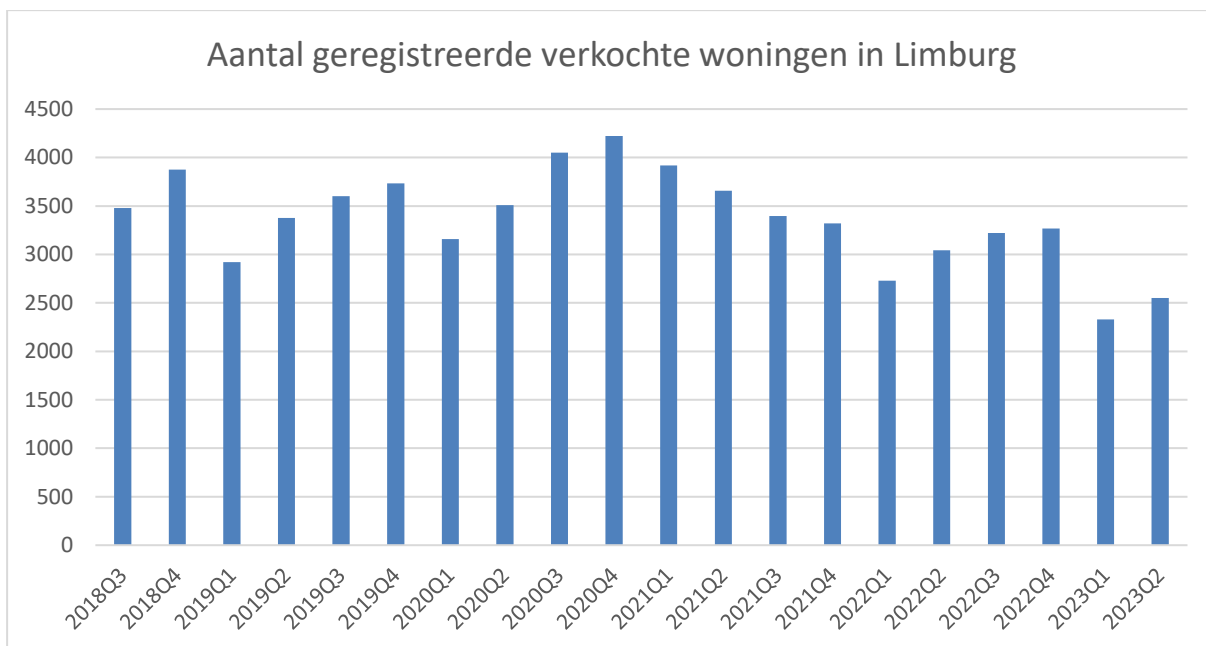
Figuur 40: Verkochte bestaande woningen, ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder

Bron: [CBS](#) / Kadaster

Aantal geregistreerde verkochte woningen in Limburg

In Limburg daalde het aantal aan particulieren verkochte bestaande woningen in 2022 met ruim 14% t.o.v. 2021 (14.291 in 2021; 12.259 in 2022). Ook in de eerste helft van 2023 zet de daling door: -15% t.o.v. de eerste helft van 2021 (5.771 in 1^e helft 2022; 4.881 in 1^e helft 2023).

Het betreft woningen die door het Kadaster zijn geregistreerd.

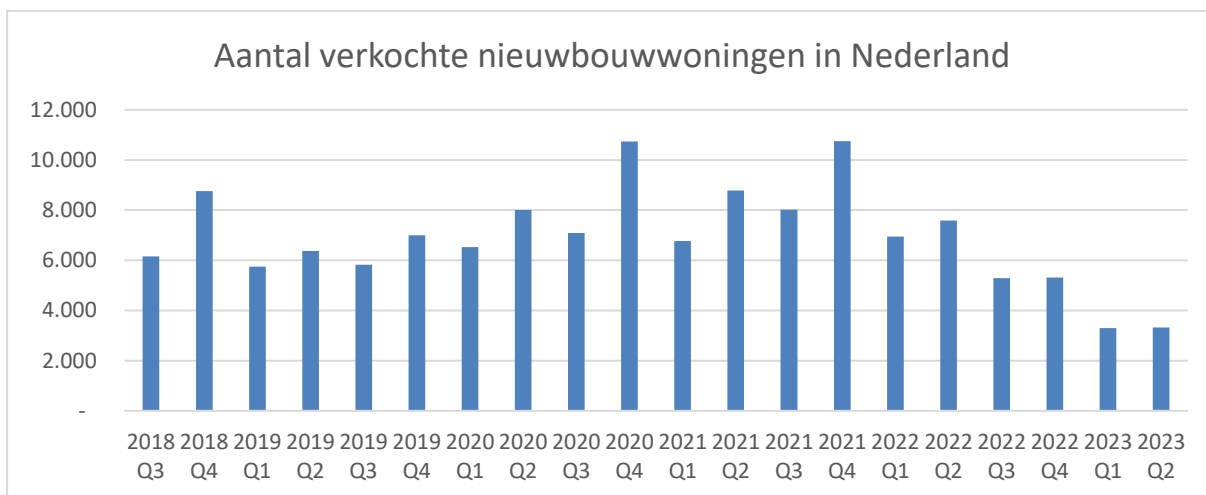


Figuur 41: Aantal geregistreerde verkochte woningen in Limburg

Bron: [Kadaster](#)

Aantal verkochte nieuwbouwwoningen

Uit cijfers van het CBS, het Kadaster en Eurostat blijkt dat in het vierde kwartaal van 2022 de transacties van nieuwbouwoopwoningen met meer dan 50% daalden t.o.v. een jaar eerder. Het aantal transacties daalde in 2022 gestaag, met ruim 5.300 transacties in het vierde kwartaal. Ook in de eerste helft van 2023 halveerde het aantal transacties. De daling in het tweede kwartaal van 2023 was de grootste daling sinds de start van de meting in 2015 (Bron: [CBS](#); [Q1 2023](#); [Q4 2022](#)).

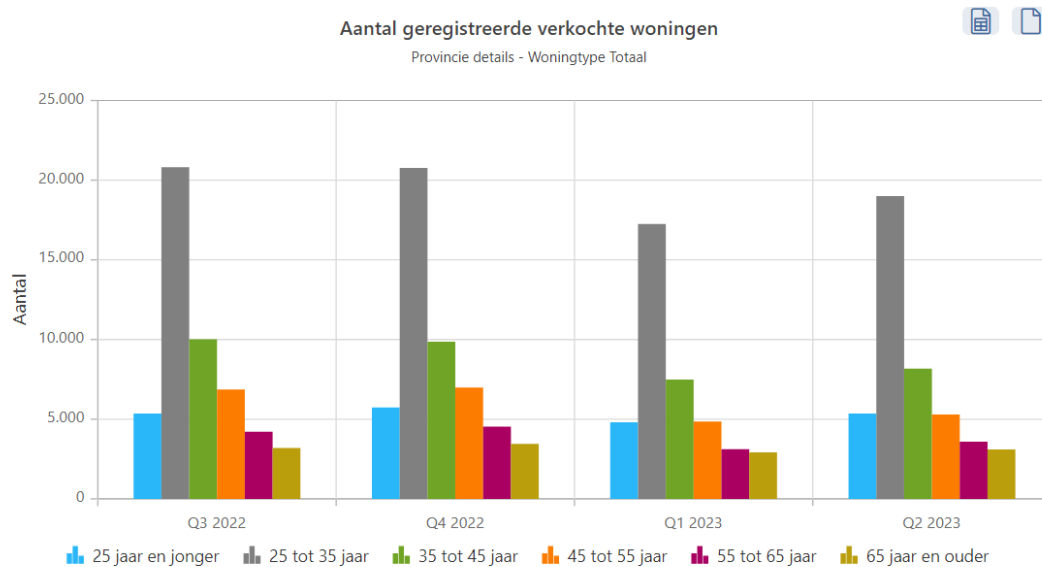


Figuur 42: Aantal verkochte nieuwbouwwoningen in Nederland

Bron: [CBS/Kadaster](#)

Woningverkoppen per leeftijdsklasse

De meeste woningen werden verkocht aan 25 tot 35-jarigen en de minste woningen aan personen die 65 jaar of ouder zijn.



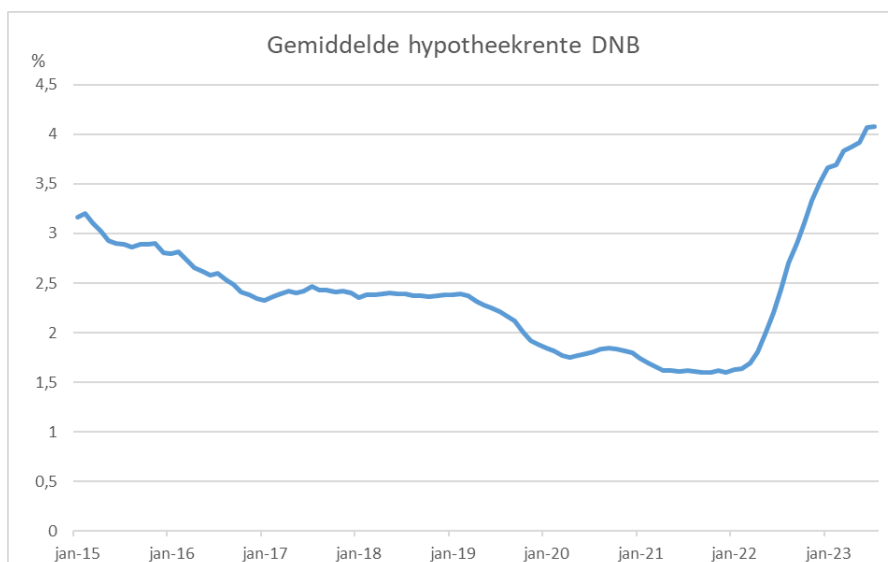
Publicatiedatum: 22-09-2023

Figuur 43: Aantal geregistreerde verkochte woningen in Nederland per leeftijdsklasse

Bron: [Kadaster](#)

Stijging hypotheekrentes

Sinds 2022 stijgen de hypotheekrentes. In januari 2022 bedroeg de gemiddelde hypotheekrente 1,6% en in juli 2023 tot 4,1%. Door de hoge hypotheekrente en door de verminderde economische vooruitzichten koelt de woningmarkt sinds de zomer van 2022 af. Door de gestegen hypotheekrente kunnen huizenkopers minder overbieden, waardoor de prijzen onder druk komen te staan.



Figuur 44: Gemiddelde hypotheekrente DNB

Bron: [DNB](#)

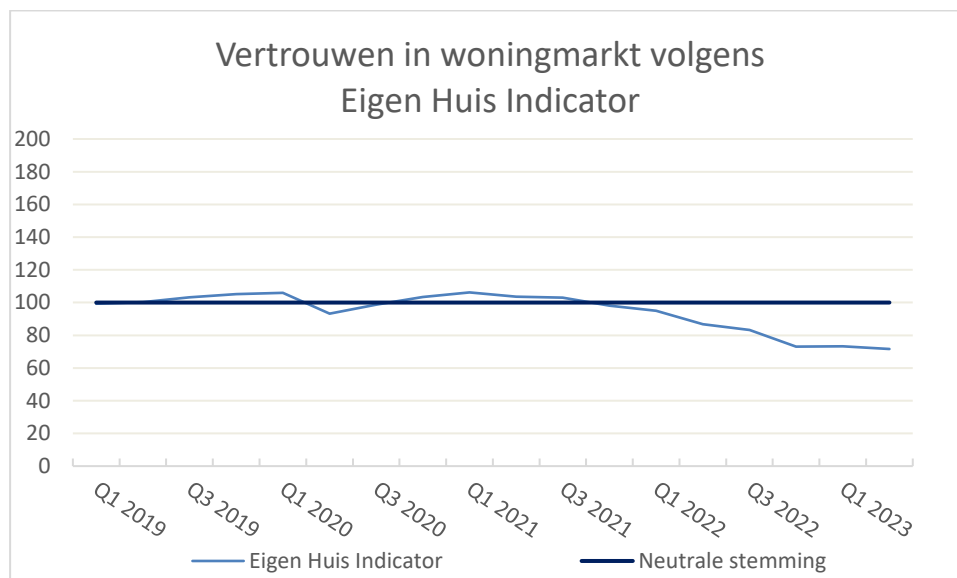
Het Internationaal Monetair Fonds (IMF) heeft gewaarschuwd dat huishoudens met een variabele hypotheekrente, bij een stijgende hypotheekrente het risico lopen dat hun woonlasten stijgen, waardoor het aantal wanbetalingen op hypotheeken kan toenemen (Bron: [De Limburger](#)).

6.4.1. Ontwikkelingen koopmarkt

Minder vertrouwen in koopwoningmarkt

Voor de woningmarkt is het consumentenvertrouwen van groot belang. Consumenten moeten niet alleen een huis kunnen kopen, maar zij moeten vooral het vertrouwen hebben om een woning te willen kopen. Als men geen vertrouwen heeft in de ontwikkelingen op de woningmarkt, dan zal men een voorgenomen aankoop van een woning uitstellen of er geheel vanaf zien.

Daarom heeft Vereniging Eigen Huis samen met onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft de Eigen Huis Marktindicator ontwikkeld. Dit wordt gebruikt om de stemming over de woningmarkt te peilen onder consumenten. Deze Eigen Huis Marktindicator geeft het consumentenvertrouwen weer met een score tussen de 0 en de 200, waarbij de waarde 100 een 'neutrale stemming'-waarde weergeeft.



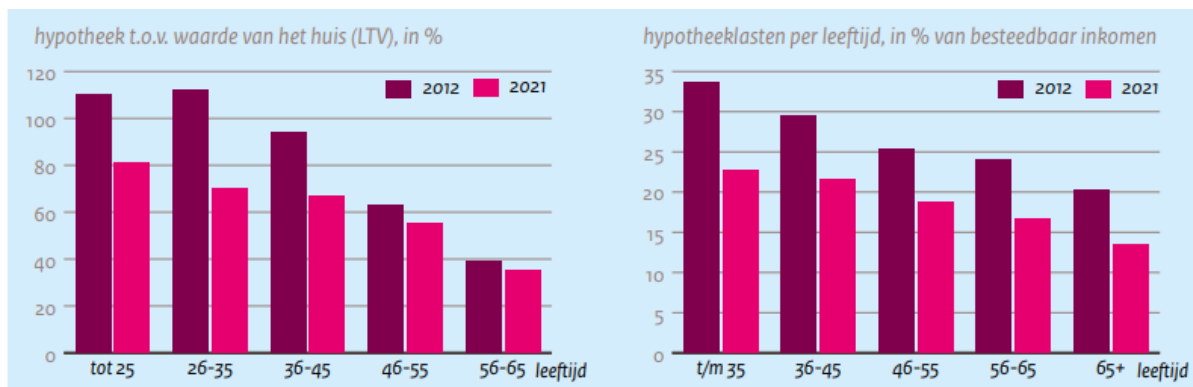
Figuur 45: Vertrouwen in de woningmarkt o.b.v. de Eigen Huis Indicator

De Eigen Huis Marktindicator laat een daling zien sinds het vierde kwartaal van 2021. In 2023 daalde het consumentenvertrouwen in het tweede kwartaal minimaal ten opzichte van het eerste kwartaal (van 73.3 naar 71.6). Daarmee lijken de forse dalingen in de tweede helft van 2021 en in 2022 af te vlakken (Bron: [Vereniging Eigen Huis](#)). Deze forse daling was het gevolg van de door de woonconsumenten ingeschatte minder gunstige kooprijsoontwikkeling en de door hen ervaren en verwachte rentestijging. Doordat beide factoren zich in de eerste kwartalen van 2023 gunstig ontwikkelden, heeft dit het consumentenvertrouwen in de woningmarkt verbeterd. Consumenten verwachten blijkbaar dat de situatie rond de hypotheekrente en de kooprijzen de komende tijd niet sterk zullen verslechteren (Bron: [TU Delft](#)).

Financiële risico's

Volgens het Centraal Plan Bureau (CPB) is het risico dat huiseigenaren hun hypotheek niet kunnen betalen afgenomen tussen 2012 en 2021. Dit is te verklaren door de striktere leennormen waardoor wordt voorkomen dat eigenaren meer lenen dan hun huis waard is en hun maandlasten niet kunnen dragen. Daarnaast worden de financiële risico's beperkt door de gestegen woningprijzen, lage hypotheekrentes en groeiende economie.

Voor huiseigenaren met een laag inkomen, starters op de woningmarkt en jonge huiseigenaren zijn een aantal indicatoren voor een financieel risico verslechterd, waardoor zij een relatief groot deel hun inkomen aan hypotheeklasten besteden. Zij lopen hierdoor een groter risico dat zij bij een financiële tegenvaller hun hypotheek niet meer kunnen betalen.



Figuur 46: Hypotheek t.o.v. waarde van het huis (links) en hypotheeklasten per leeftijdsklasse (rechts)

Financiële instellingen lopen een beperkt risico dat woningeigenaren hun hypotheek niet betalen. In de afgelopen 10 jaar hebben verschillende ontwikkelingen in de wetgeving ervoor gezorgd dat banken weerbaarder zijn. Banken mogen nu namelijk minder hypotheek verstrekken ten opzichte van de waarde van het huis, waardoor de kans kleiner is dat een bank meer heeft uitgeleend dan het onderpand waard is. Daarnaast hebben banken grotere financiële buffers en zorgt een minimum risicogewicht voor Nederlandse hypotheekleningen ervoor dat banken eventuele verliezen op hypotheekleningen kunnen opvangen. Verder zijn hypotheekleningen in toenemende mate in handen van institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars. Deze instellingen hebben verplicht langere looptijden waardoor ze minder gevoelig zijn voor schokken van de woningmarkt (Bron: [CPB](#)).

6.4.2. Ontwikkelingen sociale huurmarkt

Het programma 'Een thuis voor iedereen' van de Nationale Woon- en Bouwagenda heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Hiervoor is afgesproken dat elke gemeente die op dit moment niet beschikt over een aandeel van 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zich inzet om toe te groeien naar 30%. Om dit te bereiken is in de Woondeal afgesproken dat die gemeente op de bouw van (extra) sociale huurwoningen stuurt (Bron: [Rijksoverheid](#)).

Ongeveer een derde van de Limburgse gemeenten heeft een aandeel van minimaal 30% gereguleerde huurwoningen in de totale woningvoorraad.

Uit cijfers van het CBS blijkt dat het aandeel gereguleerde huurwoningen in de totale voorraad bewoonde woonruimten is naar ongeveer een derde gedaald (Bron: [CBS](#); [definitie](#)).

Tabel 26: Percentage gereguleerde huur per gemeente (31-12-2020); aflopend gesorteerd

Gemeente	% gereguleerd
Vaals	45,6%
Heerlen	44,1%
Maastricht	41,4%
Kerkrade	40,0%
Roermond	36,4%
Venlo	32,4%
Brunssum	32,4%
Sittard-Geleen	32,0%
Landgraaf	31,1%
Beesel	29,8%
Valkenburg a/d Geul	29,5%
Simpelveld	28,8%
Venray	28,7%
Weert	26,9%
Beek	26,0%
Gennep	25,7%
Gulpen-Wittem	25,0%
Voerendaal	24,7%
Bergen (L)	24,4%
Stein	24,4%
Nederweert	23,8%
Echt-Susteren	23,6%
Meerssen	23,0%
Beekdaelen	22,6%
Peel en Maas	22,0%
Roerdalen	20,7%
Mook en Middelaar	19,4%
Maasgouw	18,9%
Horst a/d Maas	18,6%
Leudal	16,7%
Eijsden-Margraten	16,5%

Bron: Aantal huurwoningen onder de liberalisatiegrens. CBS/WSW-cijfers (31-12-2020) via [Lokale Monitor Wonen](https://www.waarstaatjegemeente.nl) (Waarstaatjegemeente.nl)

Twee op drie huurwoningen in Nederland in 2022 worden door woningcorporaties verhuurd. In Limburg is dit aandeel vergelijkbaar (70% in Noord-Limburg, 65% in Midden-Limburg en 64% in Zuid-Limburg) (Bron: [CBS](https://www.cbs.nl)).

In Limburg was de gemiddelde huurstijging per 1-7-2023 laag vergeleken met andere provincies: slechts 1,5%, waarvan 0,3% veroorzaakt door bewonerswisselingen (Bron: [CBS](https://www.cbs.nl)). Gemiddeld stegen de huren van sociale woningen bij corporaties per 1 juli van 2023 met 0,1%. Vorig jaar was de stijging 2,6%. Bij overige verhuurders stegen de huren van sociale huurwoningen gemiddeld wel meer dan vorig jaar: 3,7% in 2023 ten opzichte van 2,8% in 2022.

6.4.3. Ontwikkelingen vrije huursector

Door een tekort aan sociale huurwoningen en tekort aan betaalbare koopwoningen, stijgt de vraag naar particuliere huurwoningen.

Volgens het woningplatform Pararius is het aanbod van huurwoningen in de vrije sector sterk afgenomen (Bron: [Pararius](#)). Overbieden op huurwoningen komt steeds vaker voor, met name in de Randstad (Bron: [Radar](#)). De huurprijs stijgt sinds het laatste kwartaal van 2022. In Limburg steeg de gemiddelde m²-prijs met respectievelijk 4,6% naar € 13,69 (Bron: [Pararius](#)).

Door een stapeling van regels en maatregelen om huurders beter tegen de hoge prijzen in de vrije sector te beschermen, wordt de verhuur van woningen in de vrije sector o.a. gereguleerd door:

- Wet goed verhuurderschap (WGV): aanpak van malafide verhuurders van woonruimte (Bron: [Rijksoverheid](#))
- Beperking van de WOZ-waarde (WOZ-cap) in het bepalen van de maximale huurprijs in het puntensysteem (woningwaarderingssysteem of WWS), waardoor sommige vrijesectorwoningen bij nieuwe verhuur weer in de sociale sector vallen en huurwoningen voor de sociale sector behouden blijven (Bron: [Rijksoverheid](#)).
- Wet opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur: Gemeenten kunnen de opkoopbescherming voor bepaalde gebieden invoeren in de vorm van een verbod om woningen zonder vergunning te verhuren. Zo worden woningen beschikbaar voor kopers die de woning zelf zullen gaan bewonen. Sinds 1 oktober 2022 geldt in Maastricht een opkoopbescherming voor bestaande koopwoningen. Doordat koopwoningen de eerste 4 jaar na aankoop niet zonder vergunning verhuurd mogen worden, worden investeerders en beleggers die woningen opkopen geweerd (Bron: [Gemeente Maastricht](#)). Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat sinds de invoering van deze regeling koopstarters meer kans maken op een koopwoning dan voorheen en dat particuliere beleggers minder woningen opkopen (Bron: [De Limburger](#)).
- Wet vaste huurcontracten: Verbod op tijdelijke huurcontracten (Bron: [Eerste kamer](#)).
- Voor de belastingheffing in box 3 wordt er niet langer rekening gehouden met de leegwaarderatio, wat betekent dat de invloed van huur op de waardering van woningen niet meer wordt meegenomen in de berekening (Bron: [Rabobank](#)).
- Vanaf 2023 is de overdrachtsbelasting voor een woning voor beleggers 10,4% (Bron: [Belastingdienst](#)).
- Vanaf 2030 mogen woningcorporaties en particuliere verhuurders geen woningen meer verhuren met een slecht energielabel (label E, F, of G) (Bron: [Rijksoverheid](#)).

Als gevolg van de politieke risico's op de woningmarkt, wil de Scandinavische vastgoedmaatschappij Heimstaden de komende jaren 12.000 Nederlandse huurwoningen uitponden. De woningen gaan in de verkoop als de huidige huurders zijn vertrokken, waardoor de huurwoningen waarschijnlijk als koopwoningen op de particuliere woningmarkt komen (Bron: [BNR](#)).

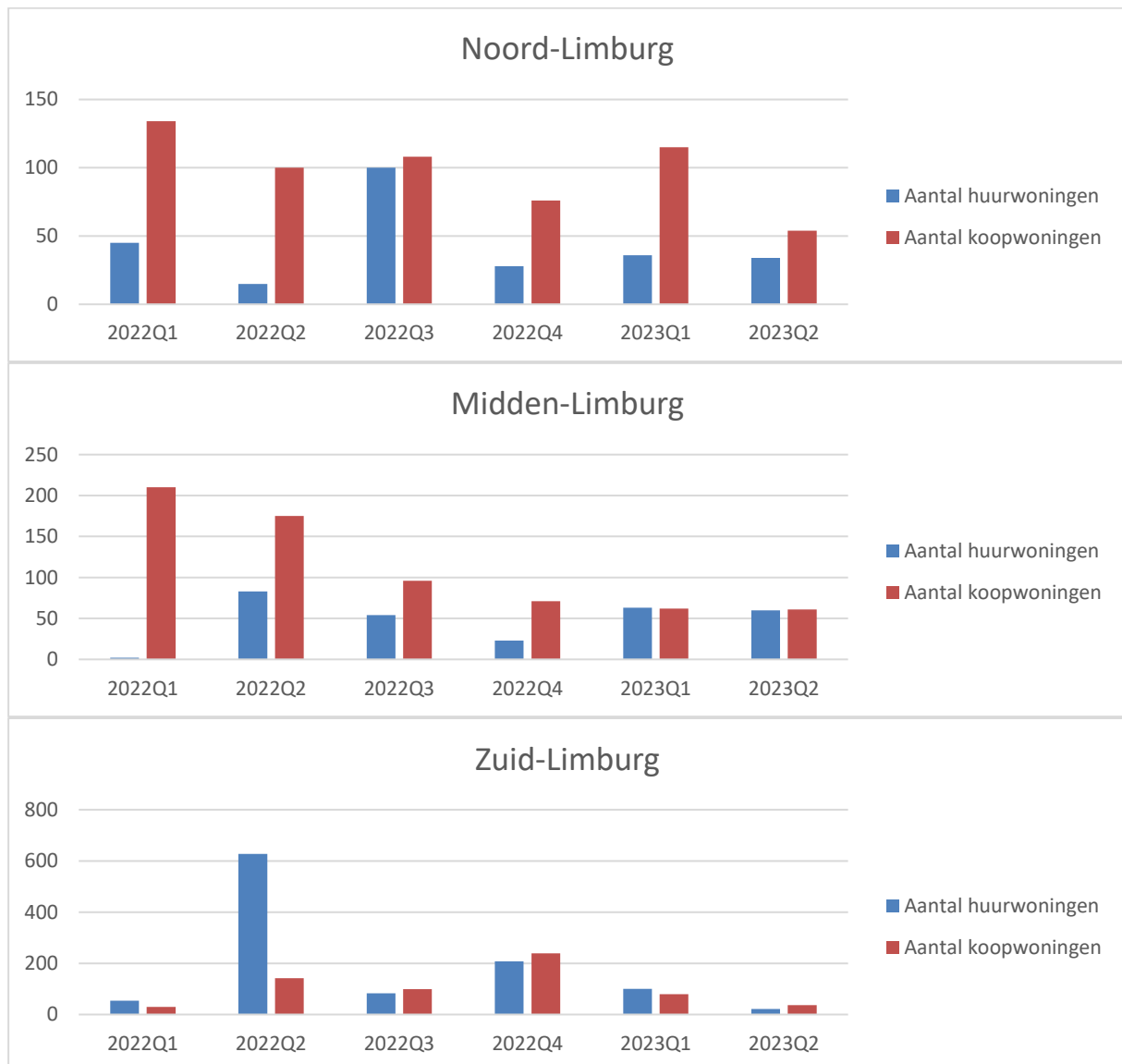
Ook de Canadese vastgoedbelegger European Residential Reit (Eres) gaat 6.900 Nederlandse woningen verkopen (Bron: [Financieele Dagblad](#)).

Indien particuliere verhuurders hun huurpand(en) verkopen biedt dat mogelijkheden voor koopstarters.

6.5. Bouwvergunningen

Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen (waarvoor de verleende bouwvergunning is gemeld bij het CBS) is een indicator voor het aantal woningen dat in de nabije toekomst zal worden gebouwd. De gemiddelde doorlooptijd vanaf vergunningverlening is circa twee jaar. Vergunningen voor woningtransformaties (het omzetten van niet-woningen, zoals kantoren, in woningen) zijn niet in de cijfers over de vergunde nieuwbouwwoningen opgenomen (Bron: [CBS](#)).

In 2022 werden in Nederland vergunningen verleend voor de bouw van meer dan 63.000 nieuwe woningen, een daling ten opzichte van de voorgaande twee jaren. Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen in Nederland lag in 2022 lager 16% dan in 2021. In Limburg nam het aantal vergunningen met 5% toe door een 100%-stijging in Maastricht. Exclusief Maastricht, was de daling 23% (Bron: [CBS](#)).



Figuur 47: Aantal vergunde koop- en huurwoningen in Limburg

Bron: [CBS](#), aantallen woonruimten geregionaliseerd op basis van de statistiek Verleende Bouwvergunningen. Let op: andere y-assen.

Tabel 27: Aantal vergunde koop- en huurwoningen per Limburgse gemeenten in Q1 en Q2 2023

Gemeente	2023 Q1*			2023 Q2*		
	Huur	Koop	Totaal	Huur	Koop	Totaal
Beek (L.)	0	0	0	0	2	2
Beekdaelen	48	5	53	0	0	0
Beesel	0	3	3	0	0	0
Bergen (L.)	0	4	4	0	1	1
Brunssum	0	0	0	0	0	0
Echt-Susteren	0	7	7	0	1	1
Eijsden-Margraten	21	3	24	0	0	0
Gennep	8	1	9	0	3	3
Gulpen-Wittem	0	1	1	0	1	1
Heerlen	22	15	37	0	14	14
Horst a/d Maas	8	7	15	1	13	14
Kerkrade	0	44	44	1	1	2
Landgraaf	7	0	7	0	0	0
Leudal	0	5	5	0	5	5
Maasgouw	12	2	14	0	3	3
Maastricht	0	0	0	14	2	16
Meerssen	0	0	0	0	0	0
Mook en Middelaar	0	1	1	0	0	0
Nederweert	0	1	1	45	7	52
Peel en Maas	0	2	2	0	26	26
Roerdalen	46	25	71	0	0	0
Roermond	0	5	5	0	25	25
Simpelveld	0	0	0	0	0	0
Sittard-Geleen	0	0	0	0	1	1
Stein (L.)	0	10	10	0	0	0
Vaals	0	1	1	0	0	0
Valkenburg a/d Geul	0	0	0	0	7	7
Venlo	1	64	65	33	8	41
Venray	19	33	52	0	3	3
Voerendaal	0	0	0	0	3	3
Weert	5	17	22	0	5	5
Totaal	197	256	453	94	131	225

*) = Voorlopige cijfers

Er zijn grote regionale verschillen in het aantal verleende bouwvergunningen per regio. In Parkstad Limburg is het aantal verleende bouwvergunningen voor huur- en koopwoningen sterk gestegen sinds 2022. In de overige regio's daalde het aantal verleende bouwvergunningen het afgelopen jaar. In de Westelijke Mijnstreek zijn er in de 1e helft van 2023 geen vergunningen voor huurwoningen verleend. Belangrijke redenen voor het achterblijven van het aantal vergunningen zijn de onzekerheid over stikstofdepositie, de sterk gestegen bouwkosten en de door minister De Jonge aangekondigde regulering van het middenhuursegment. Bouwend Nederland wijst daarnaast met name ook op het gebrek aan capaciteit bij gemeenten om vergunningen te beoordelen en onduidelijkheid over waar gebouwd kan worden (Bron: [Capital Value](#)).

Tabel 28: Aantal nieuw te bouwen woningen naar woonregio, waarvoor de verleende bouwvergunning bij het CBS is gemeld, gesplitst naar eigendom

Woonregio	1 ^e helft 2022		2 ^e helft 2022		1 ^e helft 2023	
	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop
Noord-Limburg	58	232	128	183	70	169
Midden-Limburg	83	382	75	163	108	108
Zuid-Limburg	671	147	287	331	113	110
Limburg	812	761	490	677	291	387
Maastricht-Heuvelland	620	138	251	276	35	15
Parkstad Limburg	6	6	31	30	78	82
Westelijke Mijnstreek	45	3	5	25	0	13

Bron: [CBS](#)

Tabel 29: Aantal vergunde koop- en huurwoningen per opdrachtgever in Q1 en Q2 2023

Opdrachtgever	2023 Q1*	2023 Q2*
Particulier overig	63	48
Bouwers voor de markt	242	104
Overheid of corporatie	148	73
Totaal	453	225

Bron: [CBS](#)

6.6. Transformaties

Onder transformatie wordt het hergebruik van bestaande panden verstaan. Als een pand wordt gesloopt en op dezelfde plek een nieuw pand wordt geplaatst, telt dit niet mee als transformatie. In deze rapportage gaat het om hergebruik van een bestaand pand dat een verblijfsobject met een niet-woonfunctie bevat, waarna deze in een woonfunctie verandert.

Tabel 30: Aantal transformaties niet-woning naar woning

COROP-gebied	2022 Q1	2022 Q2	2022 Q3	2022 Q4	2023 Q1
Noord-Limburg	50	20	45	25	25
Midden-Limburg	20	15	45	40	15
Zuid-Limburg	30	60	180	125	65
Limburg	100	90	275	90	105
Nederland	2 730	2 435	2 595	2.780	2.690

Bron: [CBS](#), [CBS](#), [CBS](#)

Let op: Het CBS hanteert andere definities voor pandtransformaties dan de PCM.

6.7. Mutaties woningvoorraad

Deze tabel bevat gegevens over de voorraad woningen en de mutaties daarin, zoals nieuwbouw en sloop. De gegevens zijn afkomstig uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Tabel 31: Mutaties Limburgse woningvoorraad per regio Q1 en Q2 2023

Periode	Soort mutatie	Noord-Limburg	Midden-Limburg	Zuid-Limburg	Provincie Limburg
2023 Q1*	Nieuwbouw	108	200	505	813
	Overige toevoeging	82	23	214	319
	Sloop	18	30	195	243
	Overige onttrekking	23	13	49	85
	Correctie	-8	4	2	-2
	Saldo voorraad	141	184	477	802
2023 Q2*	Nieuwbouw	141	140	281	562
	Overige toevoeging	55	31	172	258
	Sloop	22	28	245	295
	Overige onttrekking	14	16	46	76
	Correctie	5	3	7	15
	Saldo voorraad	165	130	169	464

Bron: [CBS](#)

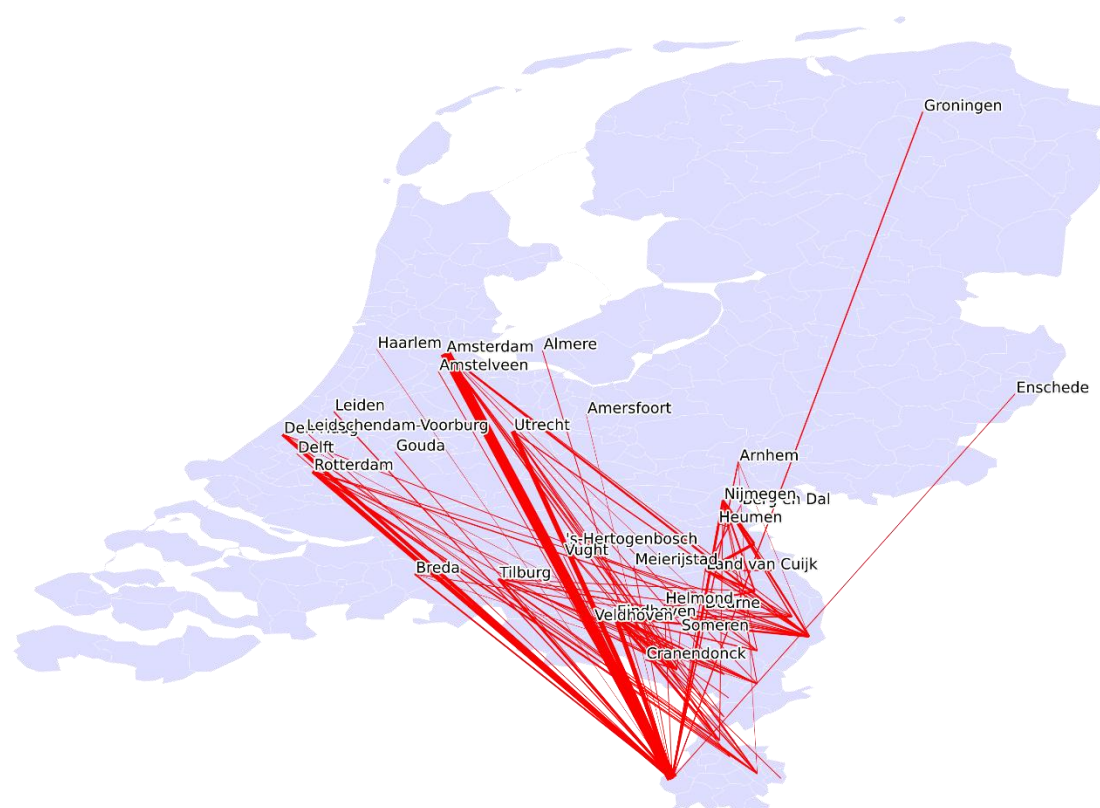
- **Woning:** Verblijfsobject met minimaal een woonfunctie en eventueel één of meer andere gebruiksfuncties.
- **Voorraad:** Tot de voorraad worden gerekend alle verblijfsobjecten met op de peildatum een BAG status "in gebruik (niet ingemeten)", "in gebruik", "buiten gebruik" of "verbouwing". Alleen adresseerbare objecten met een geldige postcode worden tot de voorraad gerekend.
- **Nieuwbouw:** Door nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd.
- **Overige toevoeging:** Om andere redenen dan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, bijvoorbeeld splitsing, verbouw of verandering van gebruiksfunctie.
- **Sloop:** Door sloop aan de voorraad onttrokken.
- **Overige onttrekking:** Om andere redenen dan sloop onttrokken aan de voorraad, zoals samenvoeging of verandering van gebruiksfunctie.
- **Correctie:** Saldo van negatieve en positieve (administratieve) correcties.
- **Saldo voorraad:** Het aantal dat aan de voorraad is toegevoegd minus het aantal dat aan de voorraad is onttrokken, plus correcties.

Tabel 32: Mutaties Limburgse woningvoorraad per gemeente Q1 en Q2 2023

Gemeente	2023 Q1*					2023 Q2*				
	Nieuw -bouw	Ov. toev.	Sloop	Ov. Onttr.	Saldo voor- raad	Nieuw -bouw	Ov. toev.	Sloop	Ov. onttr.	Saldo voor- raad
Beek (L.)	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0
Beekdaelen	1	22	0	5	18	2	0	0	2	1
Beesel	2	5	1	0	7	5	1	2	1	2
Bergen (L.)	10	0	3	0	7	14	1	4	0	11
Brunssum	56	4	0	7	53	0	6	0	4	2
Echt-Susteren	28	1	7	1	23	0	4	4	0	0
Eijsden-Margraten	3	5	0	1	6	8	1	5	2	2
Genneep	11	1	1	0	12	10	5	0	0	13
Gulpen-Wittem	4	9	0	1	13	2	11	0	3	12
Heerlen	42	4	13	0	33	22	17	1	1	37
Horst a/d Maas	13	11	2	4	4	6	1	0	0	8
Kerkrade	2	4	3	1	6	1	5	200	1	-196
Landgraaf	1	63	0	1	63	0	2	0	1	1
Leudal	19	1	2	2	16	6	2	8	3	-2
Maasgouw	40	1	10	0	31	2	0	11	2	-11
Maastricht	286	36	0	28	292	182	78	36	20	205
Meerssen	3	5	0	0	8	3	1	2	2	0
Mook en Middelaar	18	1	1	0	18	1	0	0	1	0
Nederweert	7	4	6	2	3	11	4	4	3	8
Peel en Maas	12	9	0	3	18	33	5	4	2	32
Roerdalen	5	0	1	0	5	4	3	0	1	6
Roermond	82	11	0	2	91	59	7	0	1	65
Simpelveld	9	3	0	0	12	0	2	0	0	2
Sittard-Geleen	88	47	179	2	-45	58	42	0	3	99
Stein (L.)	2	0	0	0	2	1	2	1	0	2
Vaals	0	2	0	2	-1	0	1	0	1	0
Valkenburg a/d G.	7	9	0	0	16	1	2	0	4	1
Venlo	28	32	9	14	42	52	31	12	9	67
Venray	14	23	1	2	33	20	11	0	1	32
Voerendaal	1	1	0	1	1	0	2	0	1	1
Weert	19	5	4	6	15	58	11	1	6	64
Totaal	813	319	243	85	802	562	258	295	76	464

Bron: [CBS](#), bewerking Provincie Limburg

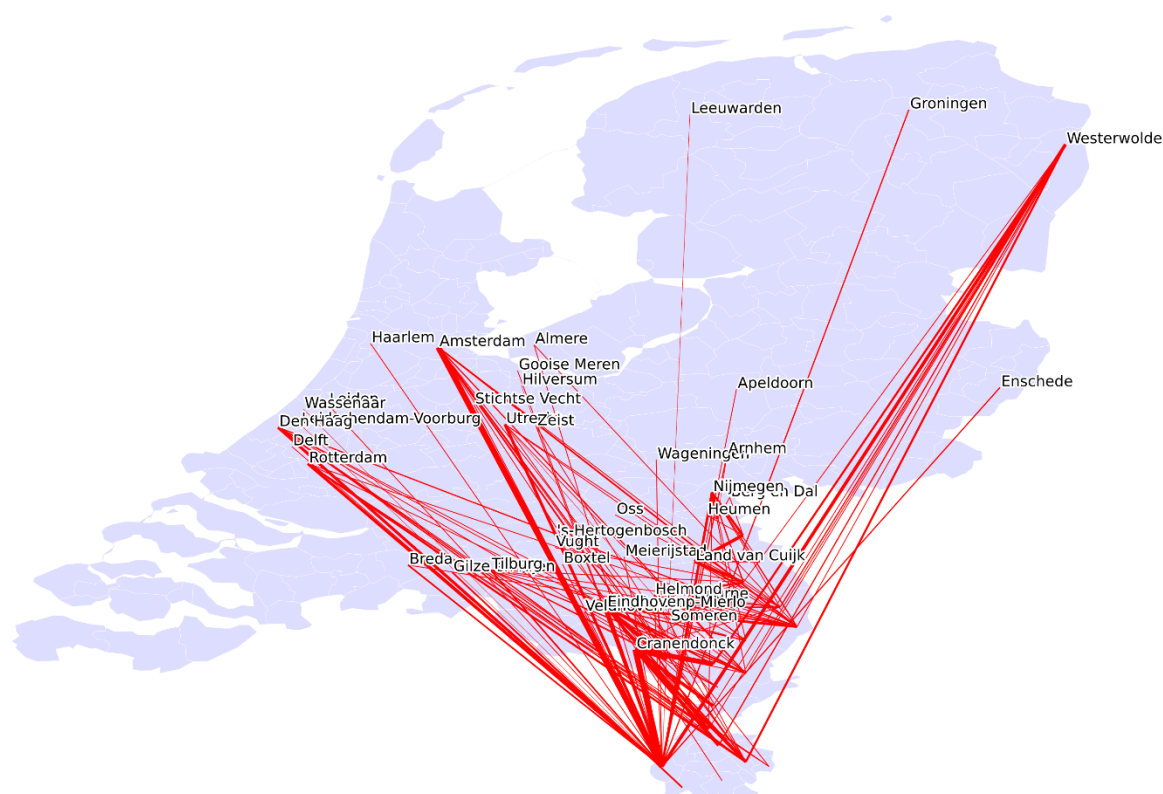
Verhuizingen van Limburg naar een andere provincie



Figuur 48: Verhuizingen van Limburg naar andere provincie (vanaf 20 verhuisbewegingen)

Bron: [CBS](#)

Verhuizingen van een andere provincie naar Limburg



Figuur 49: Verhuizingen van een andere provincie naar Limburg (vanaf 20 verhuisbewegingen)

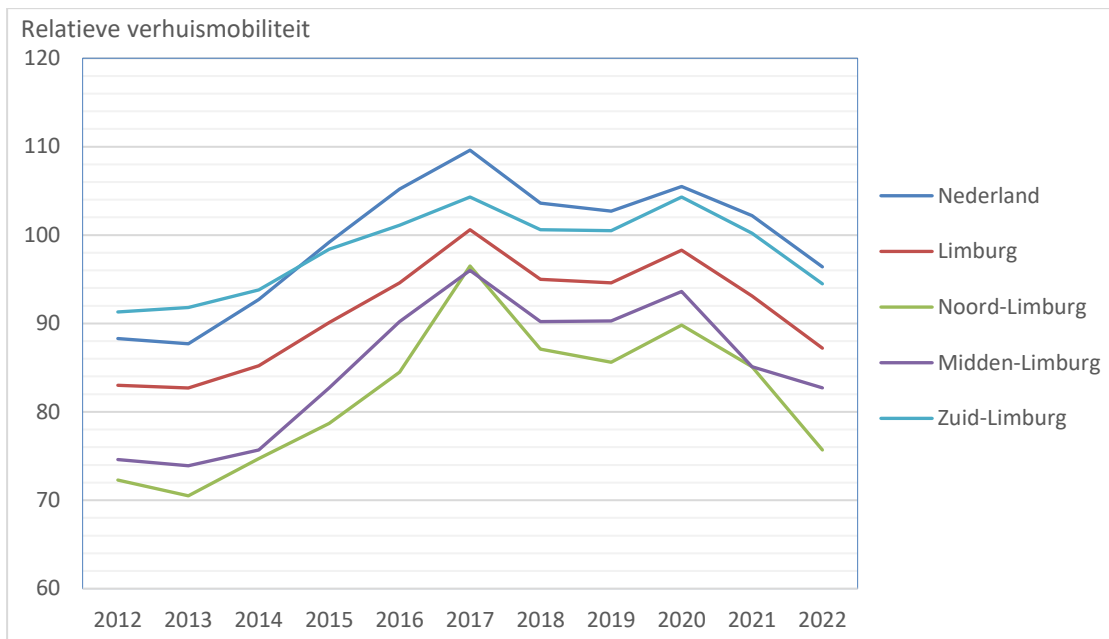
Bron: [CBS](#)

Relatieve 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.

De relatieve verhuismobiliteit daalt vanaf 2020 en deze daling gaat in 2022 nog door. Deze daling is zichtbaar in alle beschouwde regio's. In Limburg daalde de verhuismobiliteit van 93,1 in 2021 naar 87,2 in 2022. Hiermee is de verhuismobiliteit gelijk aan het Limburgse gemiddelde van de afgelopen 10 jaar: 91,3. Noord-Limburg kent de grootste daling tussen 2021 en 2022 (-9,4), gevolgd door Zuid-Limburg (-5,7) en Midden-Limburg (-2,4). Op gemeentelijk niveau zien we de grootste relatieve verhuismobiliteit (top 3) in 2022 in de gemeenten Maastricht (135,3), Heerlen (105,7) en Roermond (94,1).

De COVID-19 pandemie (vanaf maart 2020 in Nederland) kan mogelijk de daling in de relatieve verhuismobiliteit verklaren.



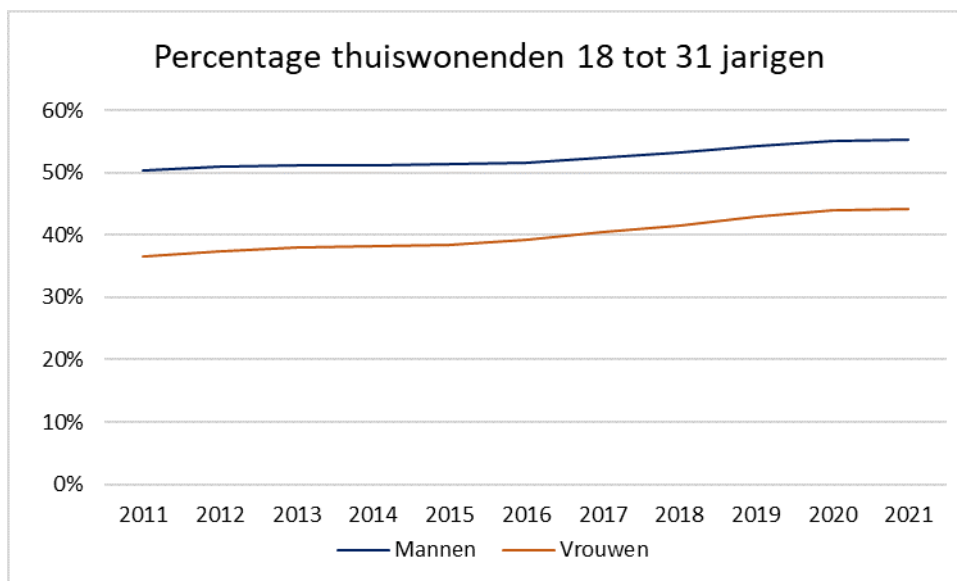
Figuur 50: Relatieve verhuismobiliteit per 1.000 personen van de gem. bevolking in periode 2012 tot 2022
Bron: [CBS](#)

Jongvolwassenen blijven langer thuis wonen

Het percentage thuiswonenden is tussen 2011 en 2021 toegenomen, bij mannen van 50% naar 55% en bij vrouwen van 37% naar 44%. De toename is vrij constant verlopen, al lijkt deze in 2020 en 2021 enigszins af te vlakken.

In Nederland kan een toename in thuis wonen samenhangen met de ontwikkeling van een aantal van deze factoren. De laatste jaren zijn de woonkosten gestegen, de schulden (vooral studieschuld) gestegen, de financiële middelen van jongvolwassenen gedaald, en is de beschikbare woningvoorraad afgenomen. Daarnaast toonde eerder CBS-onderzoek aan dat uit huis gaan onder studenten sterk is afgenomen na de invoering van het sociaal leenstelsel in 2015.

Daarentegen is het aandeel uitwonende 18- tot 31-jarigen dat terugkeerde naar het ouderlijk huis (ook wel 'boemerangkinderen' genoemd) afgenomen van 5,4% in 2017 naar 4,6% in 2020.



Figuur 51: Percentage thuiswonenden 18 tot 31-jarigen
Bron: [CBS](#)

Woonsituatie van 70-plussers

Uit CBS-cijfers over de woonsituatie van 70-plussers is op te maken dat het aantal zelfstandig wonende ouderen per 1.000 inwoners in de periode 2018-2023 in Noord- en Midden-Limburg vrijwel gelijk is gebleven, maar in Zuid-Limburg met 7% is gestegen. In Zuid-Limburg is het aantal 70-plussers wonend in een instelling per 1.000 inwoners in dezelfde periode gelijk gebleven, maar in Midden- en Noord-Limburg met resp. 2% en 7% gestegen (Bron: [CBS](#)).

Volgens de Eigen Huis Marktindicator hebben 65-plussers weinig vertrouwen in het vinden van een passende woning (Bron: [VEH](#)). 55-plussers willen wel verhuizen, maar er zijn onvoldoende geschikte en betaalbare seniorenwoningen, zo blijkt uit het Grote 55-plus Woonwensenonderzoek (Bron: [VEH](#)). Uit een NVM-enquête blijkt dat ze op zoek zijn naar een levensloopbestendige, comfortabele woning. Het liefst een goedkopere woning, zodat ze meer geld te besteden hebben.

Doordat er te weinig aandacht is voor ouderen op de markt voor nieuwbouwwoningen, wordt de doorstroming belemmerd (Bronnen: [Bouwformatie](#) en [NVM](#)).

De geringe doorstroming van ouderen van grote naar kleinere woningen is één van de belangrijkste oorzaken van de woningcrisis (Bron: [NOS](#)).

Uit onderzoek van Springco Urban Analytics uit 2020 blijkt dat *empty nesters* en senioren ruim wonen. Theoretisch gezien is er ruimte voor miljoenen inwoners, zonder dat er woonruimte bijgebouwd hoeft te worden (Bron: [Stadszaken](#)).

7. Plancapaciteit

Het saldo van geplande toevoegingen en onttrekkingen in Limburg bedroeg eind 2022 ruim 35.400 woningen: bijna 40.000 geplande toevoegingen en bijna 4.250 geplande onttrekkingen. De netto-plancapaciteit was vergelijkbaar met die van 2021.

De harde plancapaciteit bestond uit bijna 14.500 plannen. Deze plannen omvatten ruim 10.000 corporatiewoningen, 5.400 particuliere huurwoningen en 11.400 koopwoningen, waarvan 12.000 eengezinswoningen en bijna 15.000 appartementen. Ongeveer 35% van de woningen zal in het betaalbare segment gerealiseerd worden. Meer dan 8.300 zelfstandige woningen zullen geschikt zijn voor senioren en 686 koopwoningen (onder € 250.000,-) voor starters.

7.1. Plancapaciteitsmonitor Limburg (PCM)

Alle Limburgse gemeenten registreren hun woningbouwplannen in de gezamenlijke Plancapaciteitsmonitor (PCM). Dat is een online applicatie (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 applicatie is ontwikkeld ter vervanging van het bijhouden van gemeentelijke lijstjes en om de fasering, inhoud en ligging van woningbouwplannen met elkaar te vergelijken.

Ten behoeve van het opstellen van de Woonmonitor worden de gegevens door de gemeenten ingevoerd en eenmaal per jaar gecontroleerd en gevalideerd. Daarbij wordt onder meer aangegeven welke plannen inmiddels geheel of gedeeltelijk zijn gerealiseerd. Op basis van die controles worden de gegevens weer gecorrigeerd.

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.

7.2. Harde en zachte plancapaciteit

De definities voor harde en zachte plancapaciteit zijn aangepast en nu in lijn met landelijk gebruikte definities.

Harde plannen hebben de volgende statussen:

- Onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan
- Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht
- Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan
- Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht

Voorheen was harde plancapaciteit gedefinieerd als plannen die onherroepelijk vastlagen in een bestemmingsplan.

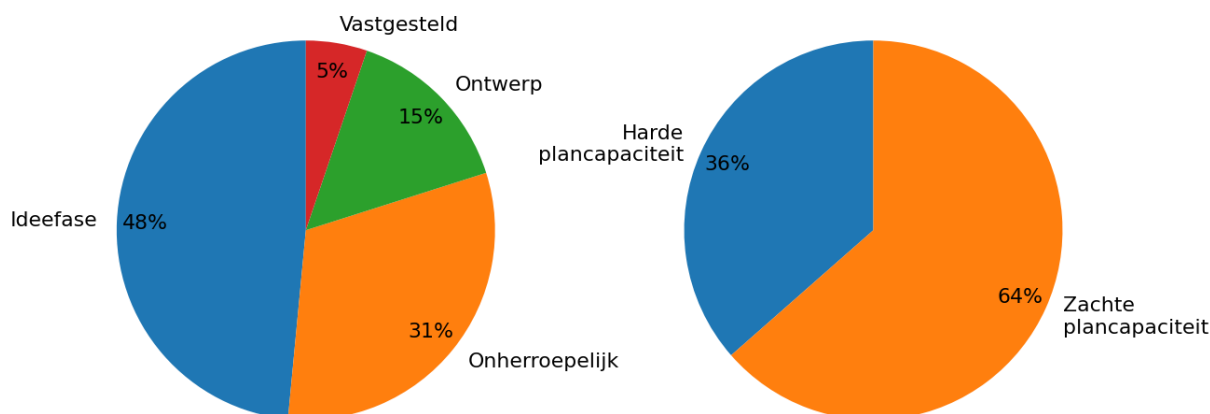
Zachte plannen hebben de volgende statussen:

- Onherroepelijk bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid
- Vastgesteld bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid
- Bestemmingsplan of inpassingsplan in voorbereiding
- Potentieel: Visie
- Potentieel: Idee (zonder beginselbereidheid B&W)

7.3. Ontwikkeling plancapaciteit

Het saldo van geplande toevoegingen en onttrekkingen in Limburg bedroeg ruim 35.400 woningen (6,7% van de totale woningvoorraad, per 31-12-2022, Etil). Dit omvatte bijna 40.000 geplande toevoegingen en bijna 4.250 geplande onttrekkingen.

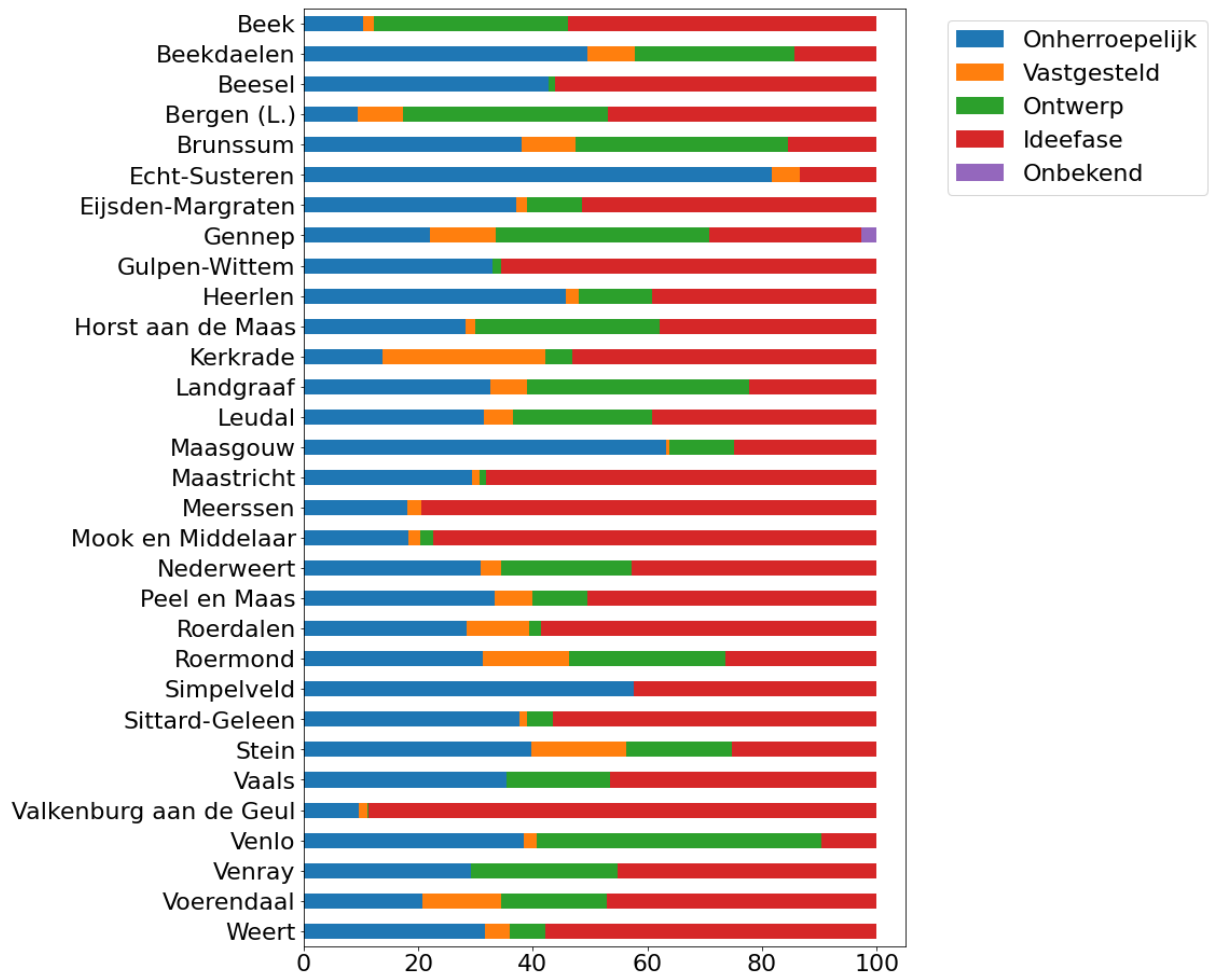
De harde plancapaciteit bestond op de peildatum (31-12-2022) uit bijna 14.500 harde plannen (onherroepelijke en vastgestelde plannen, excl. wijzigingsbevoegdheid (n=66)). Van de bijna 40.000 geplande toevoegingen waren er bijna 12.500 onherroepelijk, ruim 2.000 vastgesteld, 5.900 in de ontwerpfase en ruim 19.000 in de ideefase.



Figuur 52: Plancapaciteit naar bestemmingsplanfase en type plancapaciteit

Er is grote variatie tussen gemeenten in de verhouding plannen per bestemmingsplanfase.

Als we harde plancapaciteit definiëren als plannen die onherroepelijk vastliggen in een bestemmingsplan, dan hebben Beek, Bergen en Valkenburg aan de Geul ongeveer 10% harde plancapaciteit; Kerkrade 14%; Voerendaal, Mook en Middelaar, Meerssen, Genep rond de 20%. In Simpelveld, Maasgouw, Echt-Susteren en Beekdaelen bestaat minimaal de helft uit harde plannen; in Echt-Susteren zelfs meer dan 80%. Zie voor overige gemeenten de onderstaande figuur.



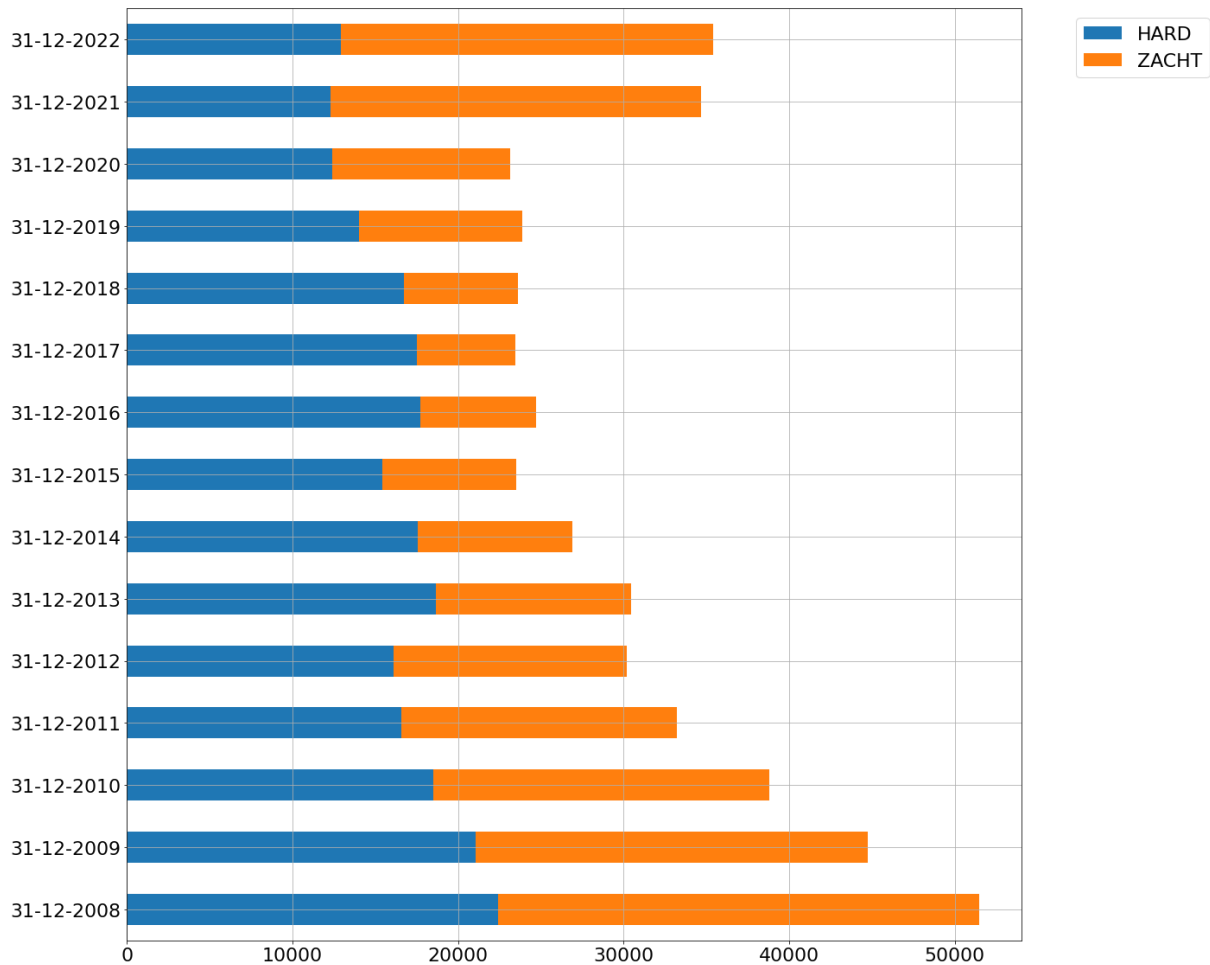
Figuur 53: Actuele plannen per gemeente naar planologische status op peildatum 31-12-2022

Indien we vastgestelde en onherroepelijke plannen zonder wijzigingsbevoegdheid als harde plancapaciteit beschouwen, stijgt het aandeel in Voerendaal en Gennep naar 35% en in Kerkrade naar 42%.

7.4. Ontwikkeling netto plancapaciteit

De (netto) plancapaciteit is in de afgelopen jaren tot en met 2020 gedaald, maar in 2021 en 2022 is de (netto) plancapaciteit flink gestegen. De harde plancapaciteit is daarbij ongeveer gelijk gebleven en de stijging betreft dus plannen die (nog) geen juridische status hebben. In 2022 was de netto-plancapaciteit vergelijkbaar met die van 2021 (+738).

De stijging van zachte plannen hing 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 54: Ontwikkeling netto plancapaciteit (Bron: PCM)

7.5. Plancapaciteit naar eigendom

In totaal bestond de plancapaciteit op 31-12-2022 uit bijna 40.000 toevoegingen, waarvan ruim 10.000 corporatiewoningen, ruim 5.400 particuliere huurwoningen en ruim 11.400 koopwoningen. Van de overige geplande toevoegingen was het toekomstige eigenaarschap (vooralsnog) niet ingevuld in de PCM. Van de geplande toevoegingen waarvan het eigenaarschap wel bekend was, was 57% een huurwoning. In Zuid-Limburg was dat 69%.

Tabel 33: Plancapaciteit naar eigendom in 2022

COROP-gebied	Huurwoningen corporatie	Huurwoningen particulier	Koopwoningen
Noord-Limburg	25%	19%	56%
Midden-Limburg	32%	20%	48%
Zuid-Limburg	48%	21%	31%
Totaal	37%	20%	42%

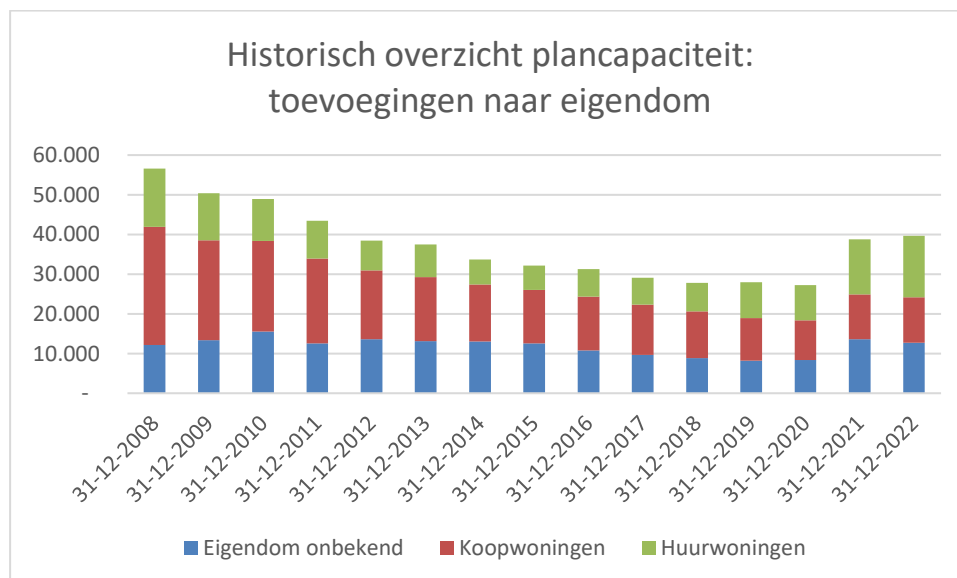
Bron: PCM

Tabel 34: Woningen in de woningvoorraad naar eigendom

COROP-gebied	Huurwoningen corporatie	Huurwoningen particulier	Koopwoningen
Noord-Limburg	24%	11%	65%
Midden-Limburg	21%	12%	67%
Zuid-Limburg	28%	16%	56%
Totaal	26%	14%	60%

Bron: CVR

De splitsing huurwoningen in corporatief of particulier eigendom is in 2022 toegevoegd aan de PCM. We kunnen daarom geen uitspraken doen over de resultaten in het verleden.



Figuur 55: Historisch overzicht plancapaciteit: toevoegingen naar eigendom (huur, koop of onbekend)

Op peildatum 31-12-2022 bestond 29% van de geplande toevoegingen uit koopwoningen en 39% uit huurwoningen. Van 32% van de toevoegingen was het eigendom nog niet bekend. Het aandeel huurwoningen is ten opzichte van vorig jaar licht gestegen.

7.6. Plancapaciteit naar type

In totaal bestond de plancapaciteit op 31-12-2022 uit bijna 40.000 toevoegingen, waarvan ruim 12.000 eengezinswoningen en bijna 15.000 appartementen. Van de overige geplande toevoegingen was het woningtype (vooralsnog) niet ingevuld in de PCM. Van de geplande toevoegingen waarvan het woningtype wel bekend was, was 55% een appartement. In Zuid-Limburg was dat twee derde.

Tabel 35: Plancapaciteit naar woningtype in 2022

COROP-gebied	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
Noord-Limburg	57%	43%
Midden-Limburg	53%	47%
Zuid-Limburg	33%	67%
Totaal	45%	55%

Bron: PCM

Tabel 36: Aantal appartementen in de woningvoorraad

COROP-gebied	Aandeel appartementen
Noord-Limburg	20%
Midden-Limburg	19%
Zuid-Limburg	31%
Totaal	26%

Bron: CVR

7.7. Plancapaciteit naar plangrootte

Zoals in het voorwoord van de Limburgse Woondeal beschreven, heeft Limburg een complexe huisvestingsopgave.

“De hechte vervlechting van stad en land in een fijnmazige structuur is onze kracht en heeft tot gevolg dat onze woningbouwprojecten vaak kleinschalig zijn en verspreid liggen. In Limburg realiseren we heel veel projecten van vaak beperkte omvang die samen optellen tot de realisatie van minimaal 26.550 woningen, met de ambitie om meer woningen te realiseren, daar waar kansen en ontwikkelingen zich voordoen.”

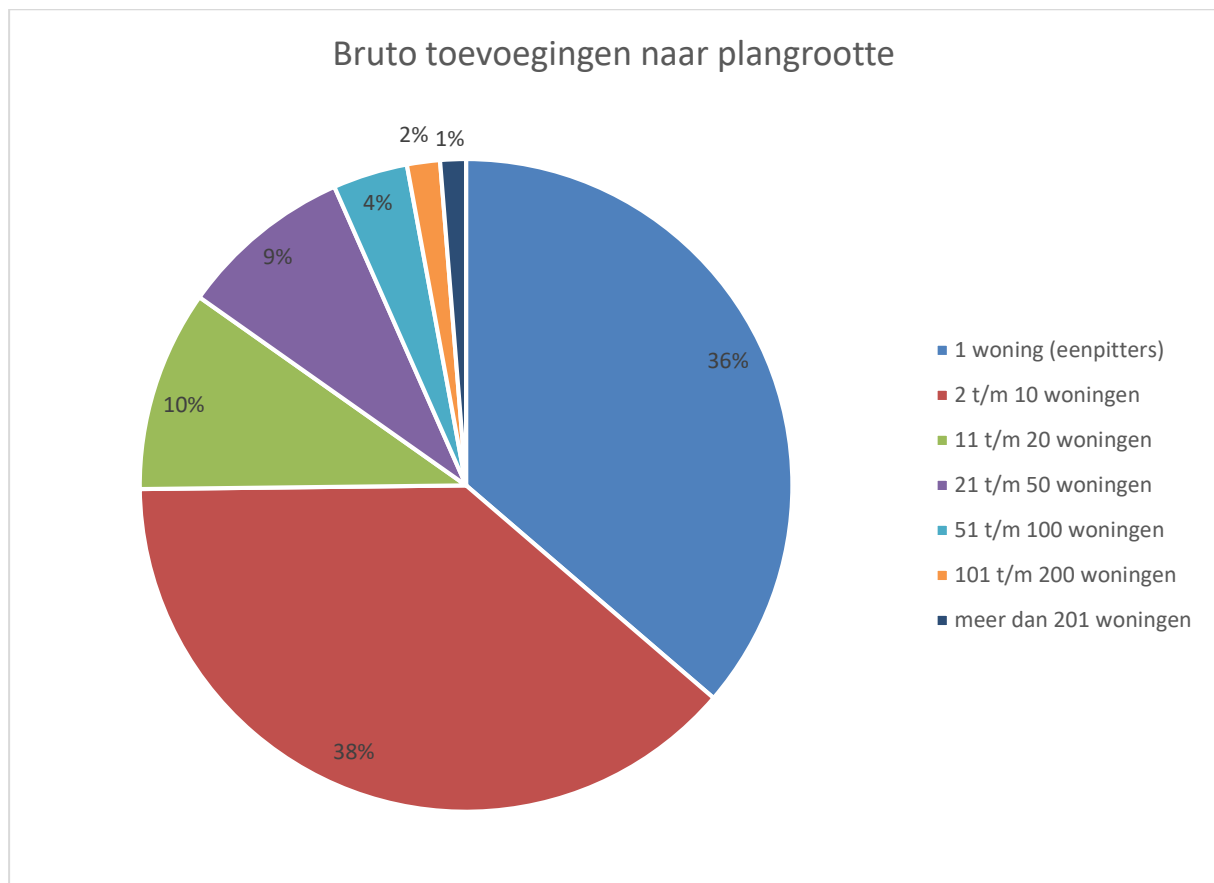
Subsidieregelingen van het Rijk hebben vaak een ondergrens van 11 woningen. Veel projecten (met samen meer dan 5.000 woningen) kunnen vanwege dit criterium geen aanspraak maken op subsidie. Voor regelingen als de WBI met een ondergrens van 200 woningen, komen 1.567 projecten (los van elkaar en zonder de eenpitters) niet in aanmerking voor subsidie. Deze projecten zijn samen goed voor de realisatie van 27.481 woningen.

Samenvoegen is de enige optie, maar die is bewerkelijk en arbeidsintensief.

Onderstaande tabel en grafiek illustreren de grote aantallen projecten van geringe omvang.

Tabel 37: Bruto en netto toevoegingen naar plangrootte (Peildatum: 31-12-2022; Bron: PCM)

Plangrootte	Bruto toevoegingen		Netto toevoegingen	
	Aantal plannen	Aantal woningen	Aantal plannen	Aantal woningen
negatief aantal woningen			51	-765
0 woningen			101	0
1 woning (eenpitters)	911	911	910	910
2 t/m 10 woningen	967	4.158	931	4.077
11 t/m 20 woningen	250	3.805	236	3.612
21 t/m 50 woningen	216	7.173	202	6.646
51 t/m 100 woningen	93	6.583	83	5.943
101 t/m 200 woningen	41	5.762	34	4.798
meer dan 201 woningen	32	11.287	29	10.210



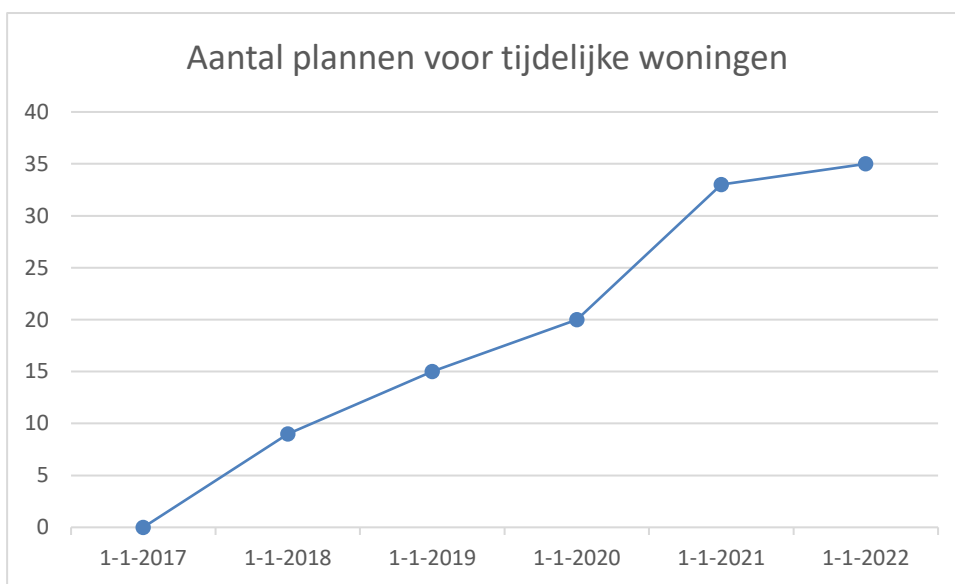
Figuur 56: Bruto toevoegingen naar plangrootte

Binnen een plan kan het voorkomen dat het aantal toegevoegde woningen vanwege onttrekkingen (bijv. sloop) per saldo negatief is. Als de randvoorwaarden voor subsidie (rijksregelingen) uitgaan van netto (dus toevoegingen minus onttrekkingen) toevoegingen, dan wordt het voor gemeenten lastiger om projecten voor subsidie in te dienen.

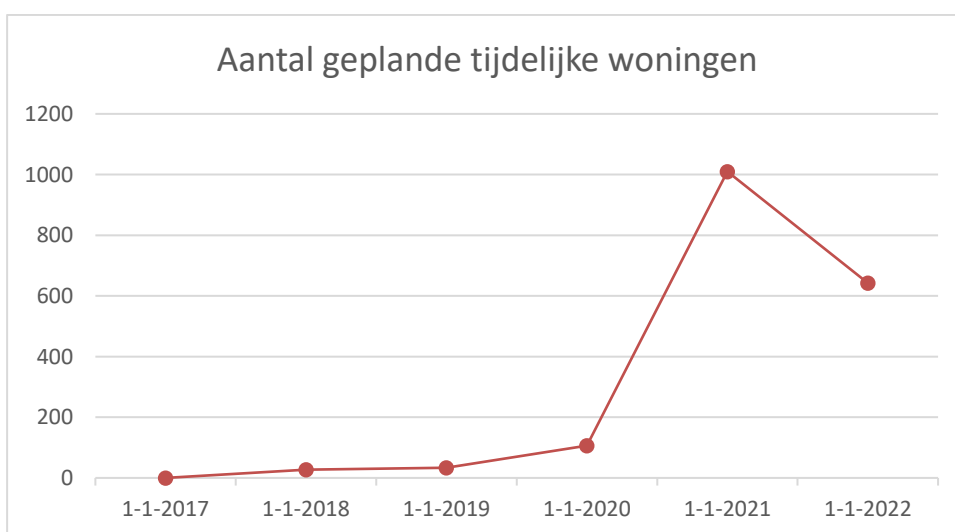
7.8. Plancapaciteit tijdelijke woningen

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.

Er is een flinke stijging zichtbaar voor het aantal plannen voor tijdelijke woningen en het absolute aantal tijdelijke woningen. In 2022 waren er 35 plannen om in totaal 642 tijdelijke woningen toe te voegen. In 2021 waren dit 33 plannen en in 2020 20 plannen. Er moet wel rekening gehouden worden dat dit ook zachte plannen omvat, waardoor de daadwerkelijke realisaties kunnen lager uitvallen. Daarentegen zijn sommige plannen nog geheim waardoor de daadwerkelijke toekomstige realisaties hoger kunnen uitvallen.



Figuur 57: Historisch overzicht aantal plannen voor tijdelijke woningen



Figuur 58: Historisch overzicht aantal geplande tijdelijke woningen

In onderstaande tabel staan alle beoogde plannen met 10 of meer woningen. Het grootste plan staat gepland voor de gemeente Weert en betreft 221 woningen. Het op een na grootste plan betreft maximaal 180 woonunits voor hoogstens 768 werknemers. Het derde plan betreft het tijdelijk plaatsen van 45 wooneenheden ten behoeve van studentenhuisvesting.

Tabel 38: Plannen voor minimaal 10 tijdelijke woningen op peildatum 31-12-2022

Plannaam	Gemeentenaam	Aantal
Flexwonen	Weert	221
Hakkesstraat / Hendrikkenhofstraat	Venlo	180
Jupiterstraat 80	Venlo	45
Op de Aks	Beek	22
Tijdelijke woonunits Eelserstraat	Peel en Maas	18
Herinvulling basisschool De Fontein	Peel en Maas	15
Flexwonen Schepersveld Sint Odiliënberg	Roerdalen	12
Flexwonen Bartelsstraat Melick	Roerdalen	12
Flexwonen Wasseweg Vlodrop	Roerdalen	12
Gijselaar tijdelijke woningen	Beekdaelen	12
Doorstroomwoningen Diepenbrockstraat	Heerlen	10
Doorstroomwoningen Eindhovenstraat	Heerlen	10
Ten noorden Haspengouw (Schaepkens)	Voerendaal	10

Bron: PCM, bewerking Provincie Limburg

7.9. Top 25 grootste woningbouwplannen

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

Tabel 39: Top 25 grootste woningbouwplannen in Limburg op peildatum 31-12-2022

Plannaam	Gemeentenaam	Totaal
1. Trega Zinkwit	Maastricht	950
2. Kazerne Kwartier (fase 1 & 2)	Venlo	602
3. Duboisdomein 50 Einsteincampus	Maastricht	506
4. Horne Kwartier	Weert	500
5. Melickerveld	Roermond	468
6. Laarveld	Weert	462
7. Rolduckerveld	Kerkrade	455
8. Roerdelta fase 2	Roermond	400
9. Weerstand (vrml. Philipsterrein)	Roermond	400
10. Gebiedsvisie Valkenburg-Oost	Valkenburg aan de Geul	350
11. eUregio Studentencampus	Heerlen	347
12. Geusselt Scheggen	Maastricht	336
13. Gebiedsvisie Valkenburg-West (Valkenier)	Valkenburg aan de Geul	300
14. De Brier	Venray	299
15. Studentenhuisvesting P0 locatie	Maastricht	265
16. Herstructurering Aarveld 1	Heerlen	264
17. Molenhoek Zuid	Mook en Middelaar	254
18. Ignatiusvallei (Kloosterweg)	Valkenburg aan de Geul	250
19. Hoogveld	Heerlen	246
20. Botermijn fase 1	Maastricht	245
21. Servaashof	Venray	240
22. Mosaterrein (Mosa Porselein)	Maastricht	240
23. De Haese C	Sittard-Geleen	235
24. Flexwonen	Weert	221
25. Reservecapaciteit Holzkuil	Kerkrade	220

Bron: PCM, bewerking Provincie Limburg

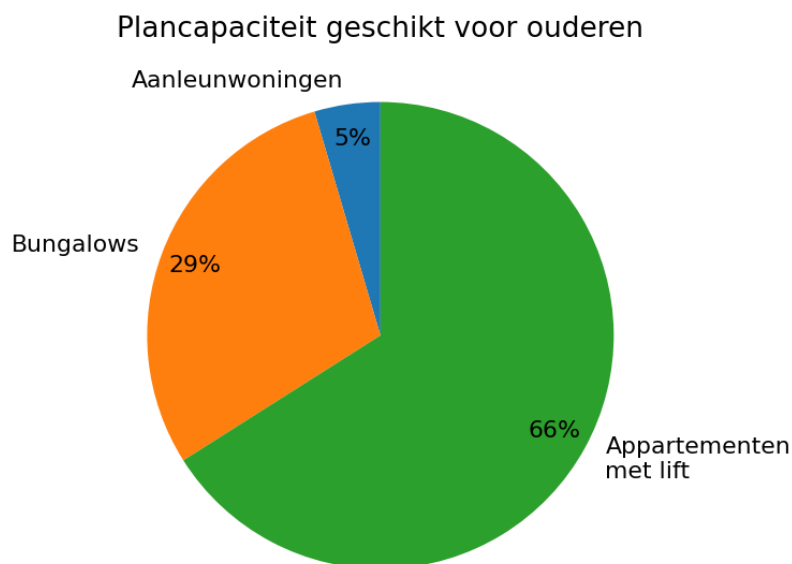
Hieronder een overzicht van enkele recente ontwikkelingen. Een deel van deze plannen is al in de PCM geregistreerd. Plannen kunnen nog wijzigen.

- Op het Trega Terrein en ZinkWit-terrein komt mogelijk een woonwijk “Limmel aan de Maas” met 900 woningen, i.p.v. een megaloods. Er zijn nog diverse knelpunten (Bron: [De Limburger](#)).
- Venlo investeert de komende jaren fors in Venlo-Noord. Door de sloop van verouderde bedrijfsgebouwen langs de Maas is er plek voor drie- tot vierhonderd woningen (Bron: [De Limburger](#)).
- Wonen Zuid en Wonen Limburg werken samen voor de komst van 279 sociale huurwoningen in Roermond, Kerkrade, Heerlen en Roerdalen (Bron: [Vastgoedjournaal](#)).

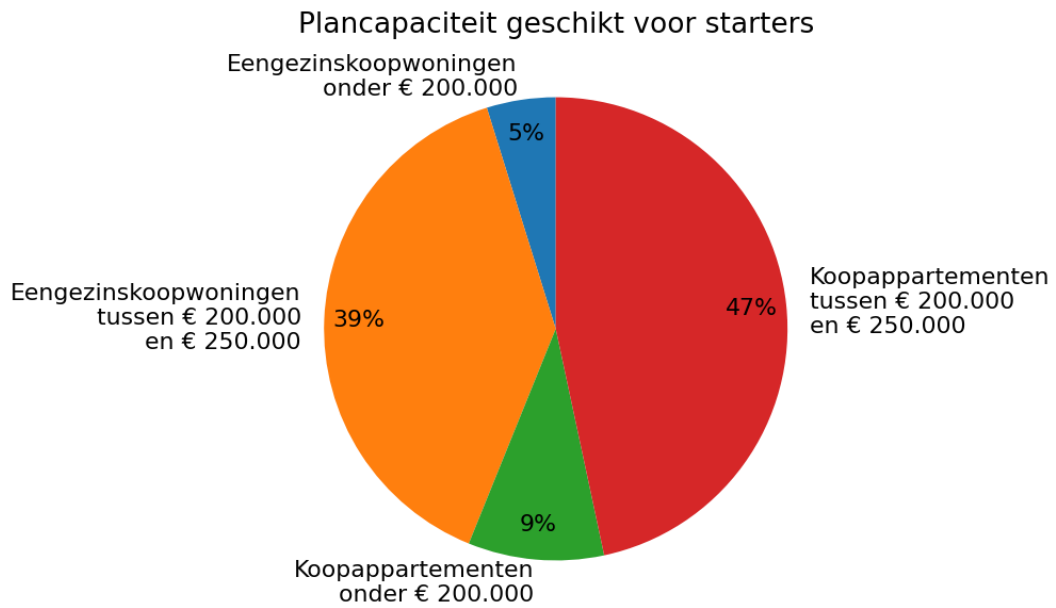
- Wonen Limburg realiseert langs de Terblijterweg in Maastricht 80 appartementen en 173 studio's, verdeeld over twee gebouwen (Bron: [RTV Maastricht](#)).
- De Raad van State heeft toestemming gegevens voor de bouw van 123 appartementen in het vroegere klooster Calvariënberg in Maastricht (Bron: [De Limburger](#)).
- In Geleen is begonnen met de aanleg van de nieuwe woonwijk Nieuw Absbroek, bestaande uit 285 koop- en huurwoningen, waarvan 50 zorgwoningen (Bron: [De Limburger](#)).
- Het bestemmingsplan Kazernekwartier in Venlo-Blerick is goedgekeurd. Op het voormalige kazerneterrein in Blerick worden 505 woningen en 132 studentenwoningen gebouwd (Bron: [De Limburger](#)).
- Op de plek van een voormalig postkantoor aan het Duboisdomein in Maastricht is een nieuw studentencomplex met 506 zelfstandige studentenwoningen gebouwd (Bron: [Observant](#)).
- Stadsregio Parkstad Limburg gaat woningen bouwen voor starters en mensen met een laag- of middeninkomen: 113 in Beekdaelen (Schimmert Centrum), 82 in Brunssum (Victoriapark) en 49 in Kerkrade (D'r Pool) (Bron: [1Limburg](#)).
- De gemeente Weert ziet liever woningbouw op het industrieterrein Kanaalzone II in plaats van twee grote distributieloodsen (Bron: [De Limburger](#)).
- Venlo onderzoekt woningbouw op voormalige sportparken in Venlo-Zuid (Bron: [De Limburger](#)).

7.10. Plancapaciteit naar doelgroep / segment

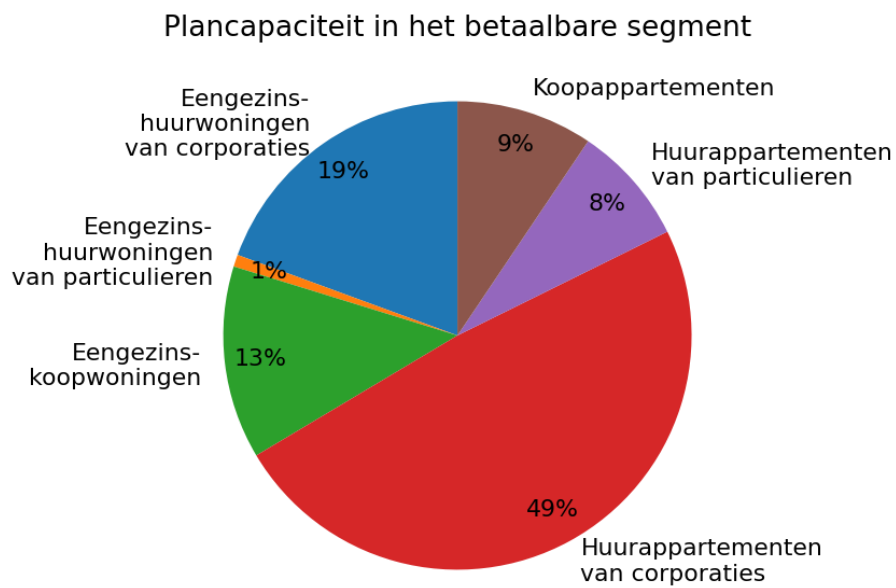
In totaal bestond de plancapaciteit op 31-12-2022 uit bijna 40.000 toevoegingen, waarvan ruim 8.300 zelfstandige woningen geschikt waren voor senioren en 686 koopwoningen (onder € 250.000,-) geschikt waren voor starters, bijna 14.000 in het betaalbare segment.



Figuur 59: Plancapaciteit geschikt voor ouderen (Bron: PCM)



Figuur 60: Plancapaciteit geschikt voor starters (Bron: PCM)



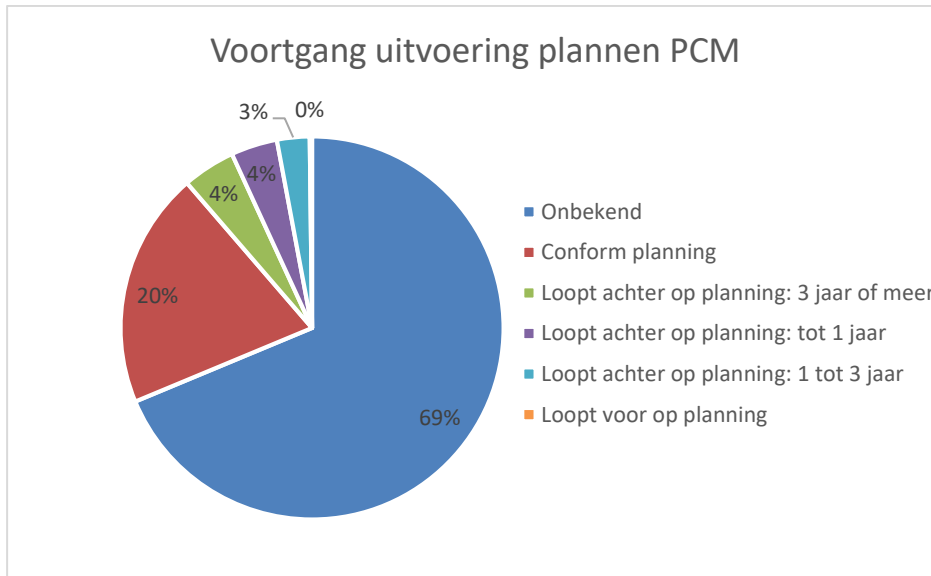
Figuur 61: Plancapaciteit in het betaalbare segment (Bron: PCM)

7.11. Voortgang uitvoering plannen en kritische succesfactoren

In de Plancapaciteitsmonitor kunnen gemeenten de kritische succesfactoren (knelpunten) voor het uitvoeren van plannen registreren, maar dit is geen verplicht invulveld.

Voor 2.557 plannen met toevoegingen was dit veld ingevuld in de PCM op de peildatum 31-12-2022.

Voor 69% van de plannen was het onbekend of zij volgens de planning verliepen. Van 287 plannen (11%) was bekend dat zij achterliepen op de planning en 5 plannen (0,2%) liepen voor op de planning.



Figuur 62: Voortgang uitvoering plannen (Bron: PCM)

Voor 192 van de 287 plannen, waarvan bekend was dat ze achterliepen op de planning, was tenminste één kritisch succesfactor bekend: financiering (43%); procedures (24%); stikstof (18%); kennis en capaciteit (14%); mobiliteit (0,7%).

8. Woondeal Limburg

In de Woondeal Limburg is afgesproken om in de eerste periode (2022-2024) 16.561 woningen toe te voegen. Deze bruto toevoegingen omvatten nieuwbouwwoningen, woningsplitsingen en transformaties. In 2022 werden 4.505 woningen gerealiseerd. Dat is 27% van het aantal te realiseren woningen in deze periode.

In 2022 werd 65% van deze woningen in het betaalbare segment gerealiseerd. Van de nieuwbouw betrof dit 62%. Dit komt ongeveer overeen met het afgesproken percentage voor de eerste periode (64%).

In 2022 is 30% van de opgave voor sociale huurwoningen gerealiseerd, 18% van de opgave voor middenhuurwoningen en 33% van de opgave voor goedkope koopwoningen.

Woningcorporaties realiseerden in 2022 29% van hun opgave.

In 2022 is 45% van het aantal tijdelijke woningen gerealiseerd voor de periode 2022-2024, 16% van het aantal transformaties en 35% van de totale herstructureringsopgave door sloop.

8.1. Opgave te realiseren woningen in periode 2022-2024

Op 9 maart 2023 is de Woondeal Limburg ondertekend door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de Provincie Limburg, alle Limburgse gemeenten en woningcorporaties en het Waterschap Limburg met ondersteuning van Bouwend Nederland, Neprom en de Woonbond. Hierin is afgesproken dat partijen een bijdrage gaan leveren aan de nationale versnellingsopgave door de toevoeging van minimaal 26.550 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde in het betaalbare segment (sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop). Het gaat hierbij om een productie van circa 3.000 woningen per jaar (Bron: [Provincie Limburg](#)).

De komende tijd worden de bouwplannen voor Limburg verder uitgewerkt. Gemeenten, regio's, Provincie Limburg en het Rijk werken samen met woningbouwcorporaties en marktpartijen om dit proces te versnellen. De provincie ondersteunt gemeenten hierbij door partijen aan elkaar te verbinden en kennis te delen.

In de Limburgse woondeal is de opgave opgenomen om in de eerste termijn (2022-2024) 16.561 woningen te realiseren, waarvan 64% in het betaalbare segment (p. 29). Daarnaast heeft Limburg de ambitie uitgesproken om 20.000 extra woningen te bouwen. Voor periode I zijn de afgesproken te realiseren woningen (bruto toevoegingen) per regio samengevat (Woondeal p. 29, 91, 93, 111). Als uitgangspunt is opgenomen dat van alle nieuwbouw die gerealiseerd wordt in een regio 2/3 deel in het betaalbare segment gebouwd wordt. Dat geldt ook als in de bestaande voorraad al 2/3 deel of meer betaalbaar aanwezig is (Woondeal p. 34). Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens van € 763,47 (2022). Huurwoningen vanaf deze huurgrens tot een max. van € 1.000,- per maand genaamd middenhuurwoningen en koopwoningen onder de € 355.000,-.

Per woonregio is het aandeel nieuwbouw in het betaalbare segment afgestemd op de regionale behoefte: 51% voor Noord-Limburg, 68% in Midden-Limburg en 72% voor Zuid-Limburg. Binnen Zuid-Limburg is de onderverdeling 71% in Maastricht-Heuvelland en Parkstad Limburg en 80% in de Westelijke Mijnstreek.

In de Woondeal is ook afgesproken dat elke gemeente die op dit moment niet beschikt over een aandeel van 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad, zich inzet om toe te groeien naar 30%. Om dat te bereiken stuurt die gemeente op de bouw van (extra) sociale huurwoningen (p. 34).

Tabel 40: Afgesproken bruto toevoegingen voor periode 2022-2024

Woonregio	Bruto toevoegingen* (te realiseren woningen)	Betaalbaar	% Betaalbaar
Noord-Limburg	5.239	2.654	51%
Midden-Limburg	3.450	2.334	68%
Zuid-Limburg	7.872	5.640	72%
Totaal	16.561	10.628	64%
Maastricht-Heuvelland	4.794	3.386	71%
Parkstad Limburg	2.423	1.728	71%
Westelijke Mijnstreek	655	526	80%

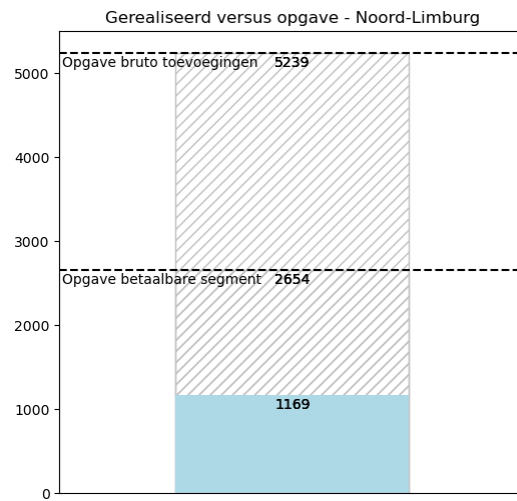
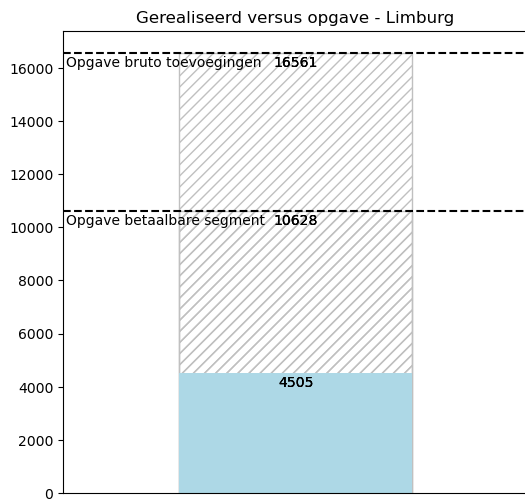
* Bruto toevoegingen omvatten nieuwbouwwoningen, woningsplitsingen en transformaties

8.2. Realisaties ten opzichte van de opgave

In Limburg worden in de eerste termijn van 2022-2024, 16.561 woningen toegevoegd. Deze bruto toevoegingen omvatten nieuwbouwwoningen en transformaties.

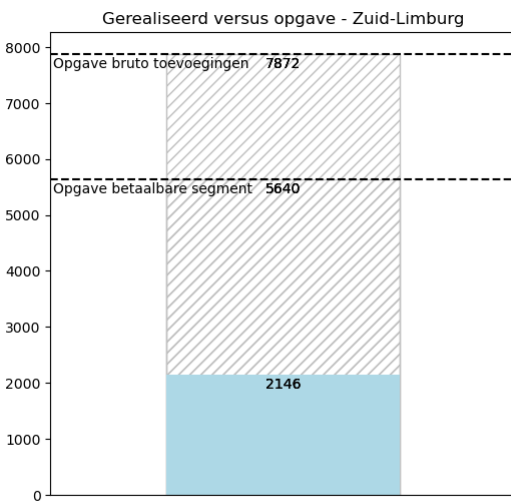
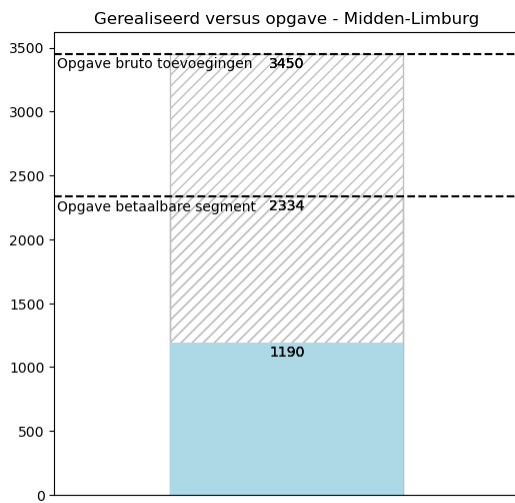
In 2022 zijn 4.505 woningen gerealiseerd. Dat is 27% van het aantal te realiseren woningen in periode I. Deze resultaten geven een eerste indicatie over de voortgang van de opgave voor periode I, maar pas na afloop van deze periode kunnen we een volledig beeld geven over de behaalde resultaten. In 2022 heeft de Westelijke Mijnstreek al 56% van de opgave gerealiseerd. Noord-Limburg en Parkstad Limburg slechts een vijfde. Ongeveer de helft van alle realisaties in Maastricht-Heuvelland komt door één project met 600 tijdelijke studentenunits aan de Sorbonnelaan in Maastricht.

In vier gemeenten is de woningvoorraad in 2022 per saldo gekrompen (Kerkrade: -33 woningen; Brunssum: -6 woningen; Valkenburg a/d Geul: -17 woningen; Simpelveld: -1 woning). In Simpelveld is slechts één woning gebouwd. De gemeenten in de regio Maastricht-Heuvelland blijven achter.



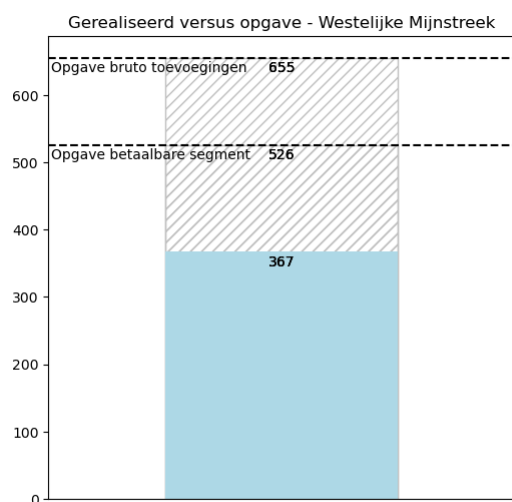
Bron: PCM / Woondeal Limburg

Bron: PCM / Woondeal Limburg

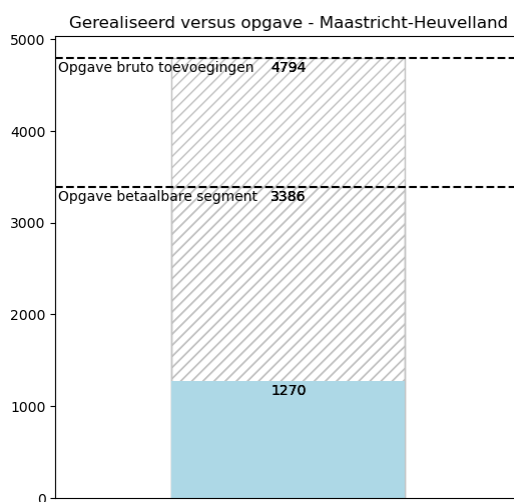


Bron: PCM / Woondeal Limburg

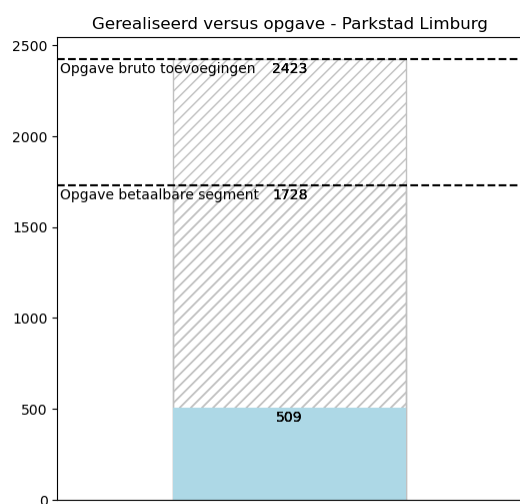
Bron: PCM / Woondeal Limburg



Bron: PCM / Woondeal Limburg



Bron: PCM / Woondeal Limburg



Bron: PCM / Woondeal Limburg

Figuur 63: Opgave bruto toevoegingen, opgave betaalbare segment voor periode 2022-2024 en realisaties in 2022

Tabel 41: Toegevoegde woningen in 2022 vergeleken met afspraken in Woondeal periode 2022-2024

Woonregio	2022	2022-2024	Voortgang
Noord-Limburg	1.169	5.239	22%
Midden-Limburg	1.190	3.450	34%
Maastricht-Heuvelland	1.270	4.694	27%
Parkstad Limburg	509	2.423	21%
Westelijke Mijnstreek	367	655	56%
Limburg	4.505	16.461	27%

Bron: Woondeal / PCM

Tabel 42: Voortgang per gemeente; toevoegingen in 2022 als percentage van opgave periode 2022-2024

Woonregio	Gemeente	2022	2022-2024	Voortgang
Maastricht-Heuvelland	Eijsden-Margraten	33	239	14%
	Gulpen-Wittem	14	128	11%
	Maastricht	1.190	3.990	30%
	Meerssen	9	83	11%
	Vaals	19	190	10%
	Valkenburg aan de Geul	5	164	3%
Midden-Limburg	Echt-Susteren	123	375	33%
	Leudal	104	450	23%
	Maasgouw	157	300	52%
	Nederweert	81	300	27%
	Roerdalen	81	300	27%
	Roermond	343	1.050	33%
	Weert	301	675	45%
Noord-Limburg	Beesel	28	261	11%
	Bergen (L.)	32	274	12%
	Gennep	95	390	24%
	Horst aan de Maas	188	996	19%
	Mook en Middelaar	25	365	7%
	Peel en Maas	174	600	29%
	Venlo	348	1.745	20%
	Venray	279	608	46%
Parkstad Limburg	Beekdaelen	44	213	21%
	Brunssum	57	816	7%
	Heerlen	158	499	32%
	Kerkrade	178	512	35%
	Landgraaf	49	167	29%
	Simpelveld	1	114	1%
	Voerendaal	22	102	22%
Westelijke Mijnstreek	Beek	45	71	63%
	Sittard-Geleen	298	524	57%
	Stein	24	60	40%

Bron: PCM

De gemeenten in Maastricht-Heuvelland (Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Meerssen, Vaals, Valkenburg a/d Geul), m.u.v. Maastricht, blijven achter.

Brunssum, Beesel, Bergen en Mook en Middelaar hebben in 2022 pas ongeveer 10% van hun opgave voor de periode 2022-2024 gerealiseerd.

De Westelijke Mijnstreek heeft al meer dan de helft van haar opgave gerealiseerd.

8.3. Toevoegingen in het betaalbare segment

In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over het betaalbare segment. Hieronder vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot max. van €1.000,- per maand (prijsspeil 2020) en koopwoningen tot €355.000,-.

In 2022 is provinciebreed ruim 65% van de gerealiseerde woningen (2.965 bruto toevoegingen) in het betaalbare segment gebouwd. Van alle nieuwbouw in 2022 is 62% in het betaalbare segment gebouwd (2.051 nieuwbouwwoningen). Dit komt ongeveer overeen met het afgesproken percentage voor de eerste termijn (64%). Minder dan een derde (31,4%) van de nieuwbouwkoopwoningen valt in dit segment.

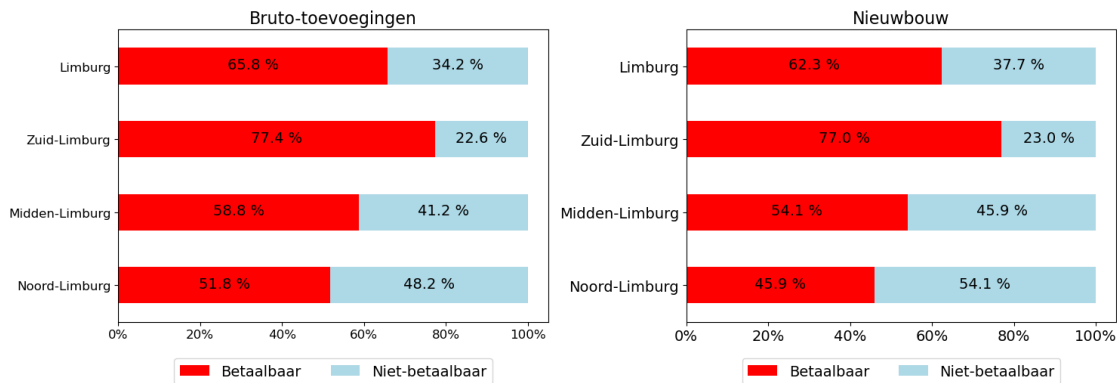
Tabel 43: Betaalbare segment

Prijsklasse	Aantal bruto toevoegingen	Waarvan nieuwbouw
Huur corporatie	1.238	1.205
< € 442	601	600
€ 442 - € 679	354	340
€ 679 - € 763	283	265
Huur particulier	1.107	314
< € 442	12	2
€ 442 - € 679	127	14
€ 679 - € 763	569	166
€ 763 - € 1.000	399	132
Koop	620	532
< € 200.000	88	72
€ 200.000 - € 250.000	39	20
€ 250.000 - € 355.000	493	440

Bron: PCM

Op regionaal niveau zijn er grote verschillen. In Zuid-Limburg is ruim driekwart (77%), in Midden-Limburg ruim de helft (54%) en in Noord-Limburg minder dan de helft (46%) van de gerealiseerde woningen in het betaalbare segment gebouwd. In Zuid-Limburg bestaat het betaalbare segment overwegend uit corporatiewoningen (88%). In Midden-Limburg is dit ruim een derde (34%) en in Noord-Limburg slechts (7%).

Deel in het betaalbare segment



Bron: PCM

Figuur 64: Aandeel gerealiseerde woningen in het betaalbare segment in 2022

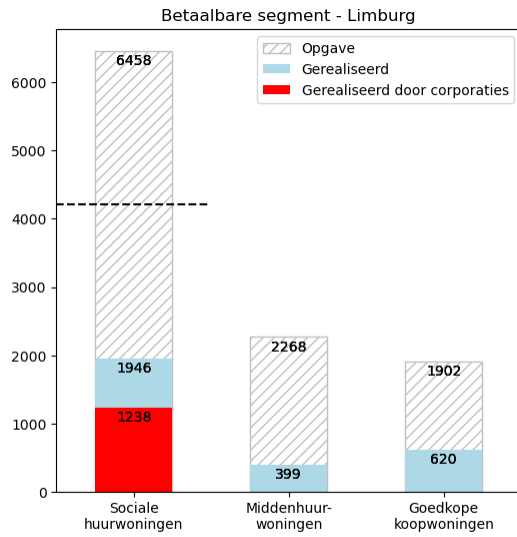
Realisaties in betaalbare segment

In 2022 is voor de gehele provincie 30% van de opgave voor sociale huurwoningen gerealiseerd, 18% van de opgave voor middenhuurwoningen en 33% van de opgave voor goedkope koopwoningen.

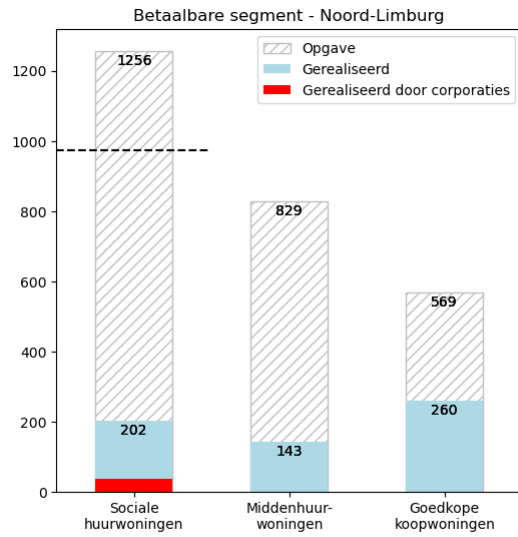
Er zijn ook regionale verschillen in het aandeel gerealiseerde woningen in het betaalbare segment per klasse woning (sociale huur, middenhuur en goedkope koop). De Westelijke Mijnstreek loopt voorop in het realiseren van sociale huurwoningen (79% van de opgave) en goedkope koopwoningen (62% van de opgave). Maastricht-Heuvelland loopt relatief nog achter bij het realiseren van goedkope koopwoningen (4% van de opgave).

Sociale huurwoningen gerealiseerd door woningcorporaties

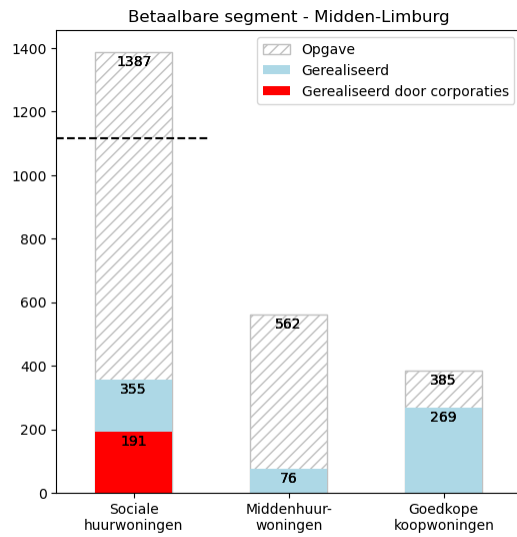
Woningcorporaties hebben in 2022 in totaal 29% van hun opgave gerealiseerd. In Maastricht-Heuvelland is deze bijdrage van woningcorporaties het hoogst (60%) en in Noord-Limburg het laagst (4%).



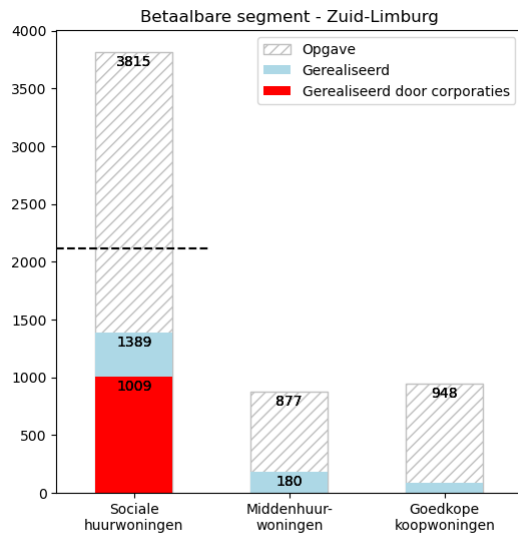
Bron: PCM / Woondeal Limburg



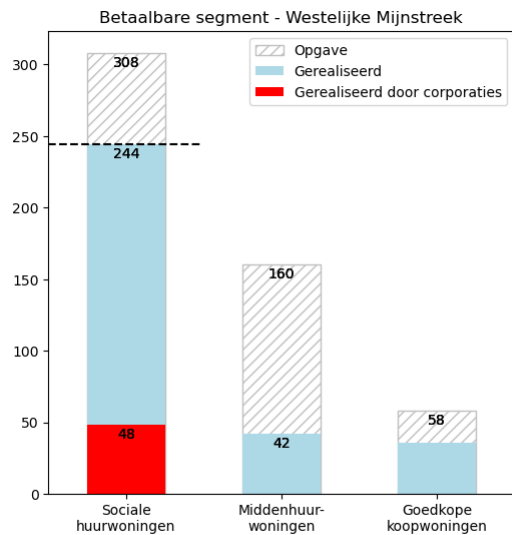
Bron: PCM / Woondeal Limburg



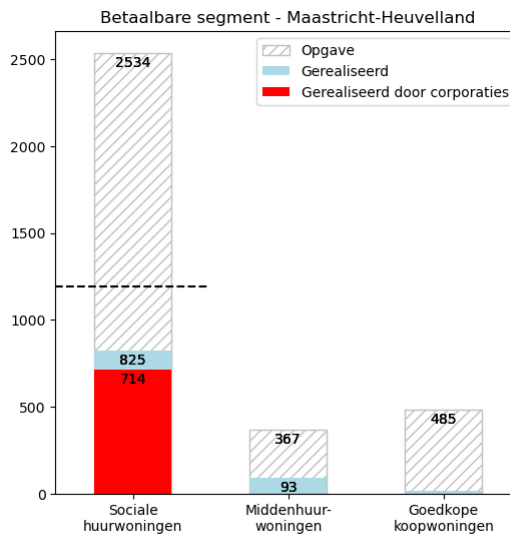
Bron: PCM / Woondeal Limburg



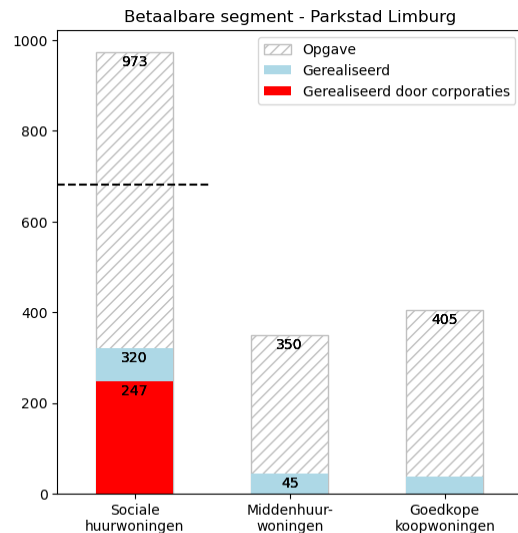
Bron: PCM / Woondeal Limburg



Bron: PCM / Woondeal Limburg



Bron: PCM / Woondeal Limburg



Bron: PCM / Woondeal Limburg

Figuur 65: Opgave en gerealiseerde woningen in het betaalbare segment per klasse in 2022

8.4. Opgaven en realisaties tijdelijke woningen, transformatie en herstructurering

In de Woondeal zijn aparte opgaven geformuleerd voor tijdelijke woningen, hergebruik en transformaties van woningen en voor herstructurering door sloop.

Tijdelijke woningen / flexwoningen

In de Woondeal zijn flexwoningen gedefinieerd als kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: de woning zelf, de bewoning (door het gebruik van tijdelijke huurcontracten) of de locatie.

In deze rapportage wordt geen onderscheid gemaakt tussen tijdelijke woningen en flexwoningen. Voorbeelden van tijdelijke woningen zijn mantelzorgwoningen en tijdelijke woonunits op een bouwplaats. Flexwoningen zijn meestal bedoeld voor mensen die snel huisvesting nodig hebben (spoedzoekers).

In Limburg zijn 754 tijdelijke woningen gerealiseerd in 2022. Dit betreft 45% van de opgave. Er zijn grote regionale verschillen in het gerealiseerde aandeel van de opgave voor tijdelijke woningen (6% voor Noord-Limburg, 9% voor Parkstad Limburg en maar liefst 89% voor Maastricht-Heuvelland).

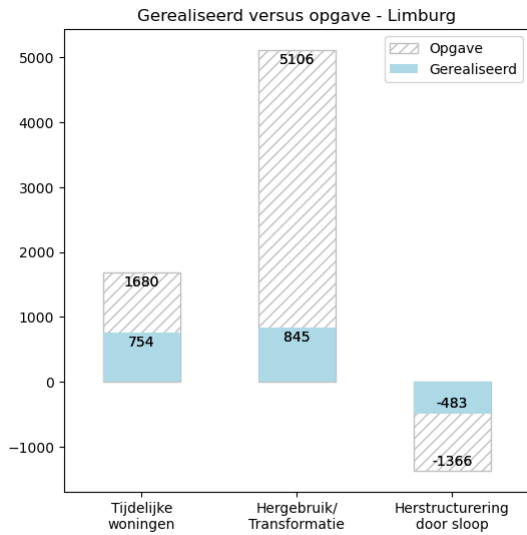
Naast de tijdelijke studenteenheden in Maastricht zijn er nog ongeveer 150 andere tijdelijke woningen gerealiseerd in de andere regio's. Wonen Limburg heeft bijvoorbeeld 10 Kompaswoningen geplaatst aan de Kruisweg in Maasbracht en Wonen Zuid 8 *tiny houses* voor spoedzoekers aan de Mr. Delhoofenstraat in Heel (Bronnen: [Wonen Limburg](#) en [Wonen Zuid](#)). In Watersley (Sittard) zijn 29 studio's gerealiseerd voor topsporters voor max. 5 jaar (Bron: [Watersley](#)). In Noord-Limburg en Parkstad Limburg zijn weinig flexwoningen geplaatst (Bron: PCM).

Transformaties

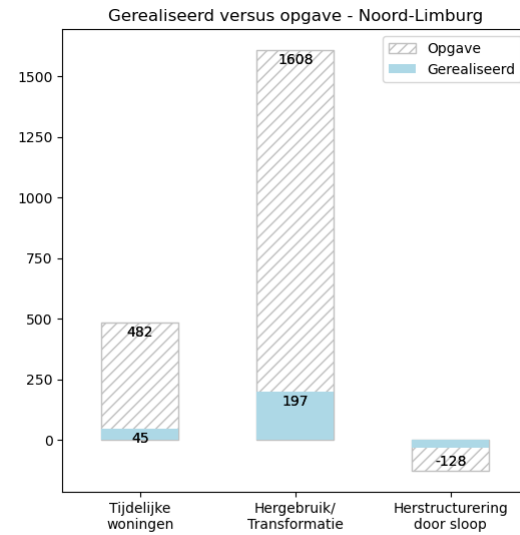
Provinciebreed is 16% van de totale transformatie opgave gerealiseerd voor de periode 2022-2024. Er zijn ook grote regionale verschillen in het aandeel gerealiseerde pandtransformaties tussen de regio's. De Westelijke Mijnstreek heeft in 2022 al bijna driekwart van de opgave gerealiseerd, terwijl Parkstad Limburg een tiende van de opgave heeft gerealiseerd. Noord- en Midden-Limburg hebben in 2022 elk 12% van het beoogde aantal uitgevoerd.

Herstructurering

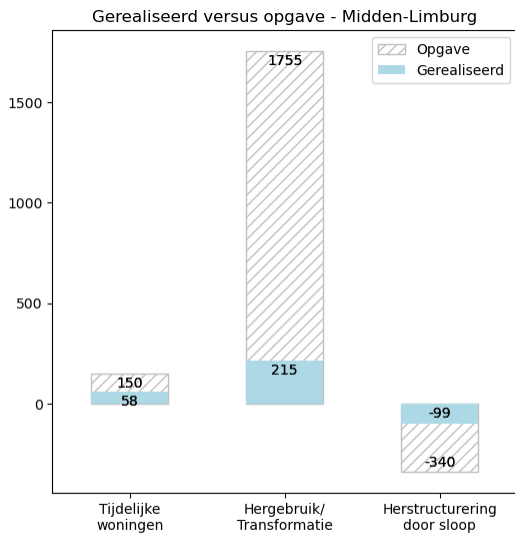
Provinciebreed is 35% van de totale herstructurering opgave gerealiseerd voor de periode 2022-2024. De herstructureringsopgave is het grootst in Parkstad Limburg (-525 woningen) en het kleinst in de Westelijke Mijnstreek (-31 woningen). Parkstad Limburg heeft in 2022 meer dan de helft (56%) van de opgave gerealiseerd in 2022. Noord- en Midden-Limburg hebben in 2022 respectievelijk 26% en 29% van het beoogde aantal uitgevoerd.



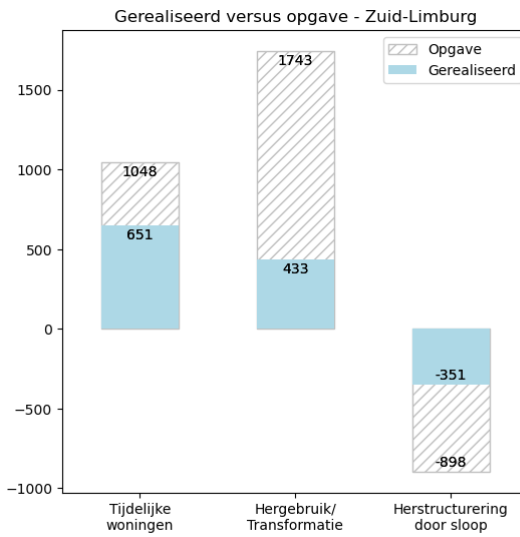
Bron: PCM / Woondeal Limburg



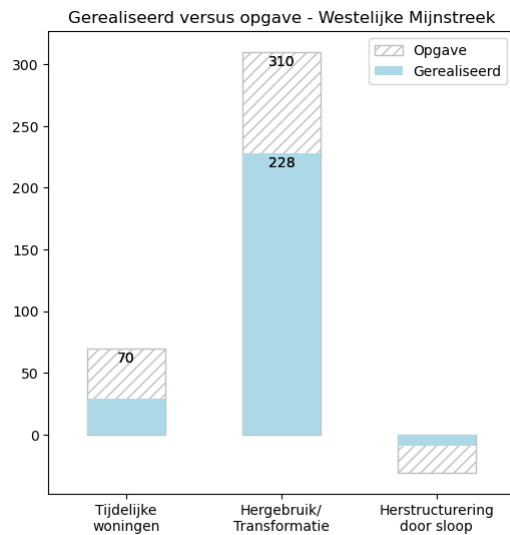
Bron: PCM / Woondeal Limburg



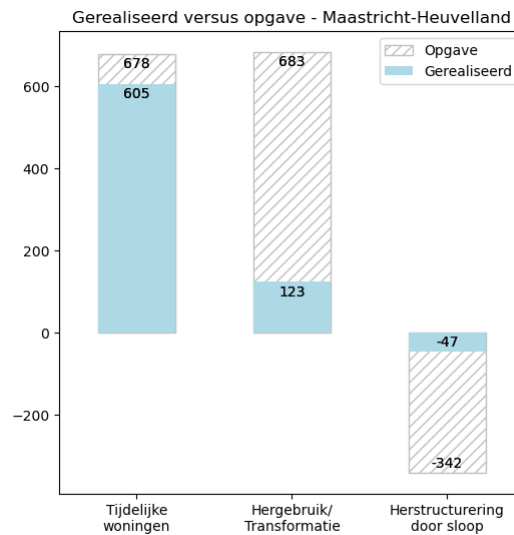
Bron: PCM / Woondeal Limburg



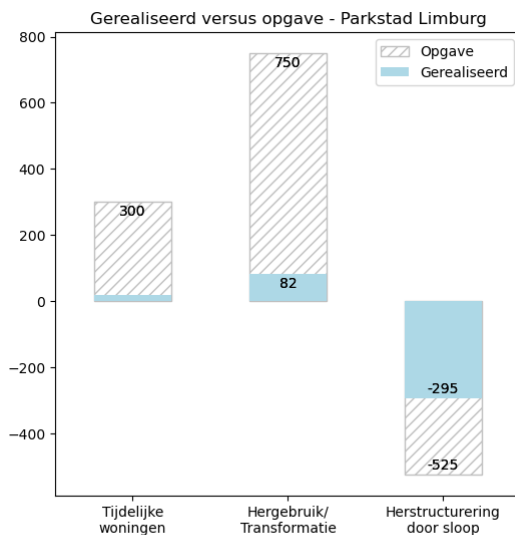
Bron: PCM / Woondeal Limburg



Bron: PCM / Woondeal Limburg



Bron: PCM / Woondeal Limburg



Bron: PCM / Woondeal Limburg

Figuur 66: Opgaven en realisaties tijdelijke woningen, hergebruik/transformatie en herstructurering door sloop

Toelichting gebruikte definities door diverse bronnen

Tijdelijke woningen

CBS: Woningen die voor een bepaalde tijd (veelal maximaal 10 jaar) op een tijdelijke locatie (onthefing bestemmingsplan) mogen worden gebouwd óf die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het bouwbesluit.

PCM: Dit is een overkoepelde term waarbij één van de volgende aspecten van de woning een tijdelijk karakter heeft:

- Tijdelijkheid van de locatie: Woningen die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie mogen gebouwd worden;
- Tijdelijke karakter van de woning zelf: Woningen die voor een bepaalde tijd op een locatie die al woonbestemming heeft gebouwd mogen worden;

- Tijdelijkheid van de bewoning: Woningen waarin de bewoning tijdelijk wordt toegestaan, bijv. in recreatiewoningen.

Flexwoningen:

CBS: Dit is de overkoepelde term waarbij één van de volgende aspecten van de woning een tijdelijk karakter heeft: 1) de woning zelf, 2) de bewoning of 3) de locatie.

Woondeal: Kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: de woning zelf, de bewoning of de locatie.

Pandtransformaties

CBS: De transformatie van bestaande panden waarbij het gebruik van het pand (deels) wordt omgezet van een niet-woonfunctie naar een woonfunctie.

PCM: Locatie waarbij door woningtoevoeging in bestaande niet-woonpanden (ver- en nieuwbouw) binnen bestaand stedelijk gebied de gebruiksfunctie van een of meerdere verblijfsobjecten in het pand verandert. Bestaande niet-woonpanden wordt hierbij niet gesloopt.

Herstructurering door sloop

PCM: Inbreidingslocatie waarbij door woningonttrekking (sloop en samenvoeging) de samenstelling van de bestaande woningvoorraad binnen bestaand stedelijk gebied verandert zonder ingrijpende wijziging van de planologische functie.

Toekomstig gebruik definities

In het kader van de ontwikkeling van de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw zullen afspraken gemaakt worden over uniforme definities voor alle overheden.

Bronnen: ([CBS](#) en [CBS](#))

8.5. Plancapaciteiten

In heel Limburg is er voor periode I 2022-2024 een plancapaciteit van 12.811 toevoegingen en 1.402 onttrekkingen en voor periode II 2025-2030 een plancapaciteit voor 18.901 toevoegingen en 1.717 onttrekkingen. In totaal zijn er plannen voor 28.593 nieuwe woningen.

Van plannen met een 'harde' bestemmingsstatus is de zekerheid dat deze plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden het grootst. In de Woondeal is de harde plancapaciteit gedefinieerd als plannen die onherroepelijk vastliggen in een bestemmingsplan.

In deze rapportage zijn harde plannen gedefinieerd als plannen met een vastgestelde of onherroepelijke bestemmingsplanstatus (met en zonder uitwerkingsplicht). Alle overige plannen zijn gedefinieerd als 'zachte' plancapaciteit. Vier plannen in de PCM hebben (nog) geen planologische status (26 woningen).

Tabel 44: Harde en zachte plancapaciteit per woonregio op 31-12-2022

Woonregio	Harde plancapaciteit		Zachte plancapaciteit	
	Onttrekking	Toevoeging	Onttrekking	Toevoeging
Noord-Limburg	-142	3.142	-111	6.496
Midden-Limburg	-122	3.769	-847	4.835
Zuid-Limburg	-1.290	7.547	-1.736	13.864
Totaal	-1.554	14.458	-2.694	25.195
Maastricht-Heuvelland	-278	3.552	-477	8.854
Parkstad Limburg	-996	2.942	-698	3.384
Westelijke Mijnstreek	-16	1.053	-561	1.626

Bron: PCM

Tabel 45: Plancapaciteit (incl. harde plancapaciteit) naar periode per regio, vergeleken met de opgave in periode 2022-2024

Woonregio	Opgave	Nog te realiseren	Plancapaciteit	Waarvan hard
Noord-Limburg	5.239	4.070	3.675	2.345
Midden-Limburg	3.450	2.260	2.570	1.875
Zuid-Limburg	7.872	5.726	6.566	4.558
Totaal	16.561	12.056	12.811	8.778
Maastricht-Heuvelland	4.794	3.524	3.522	2.638
Parkstad Limburg	2.423	1.914	2.209	1.412
Westelijke Mijnstreek	655	288	835	508

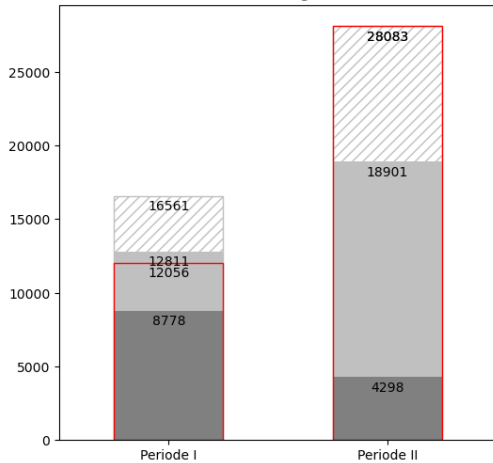
Bron: Woondeal / PCM

Tabel 46: Plancapaciteit (incl. harde plancapaciteit) naar periode per regio, vergeleken met de opgave in periode 2025-2030

Woonregio	Opgave	Plancapaciteit	Waarvan hard
Noord-Limburg	5.410	4.201	535
Midden-Limburg	6.900	4.649	1.792
Zuid-Limburg	15.773	10.051	1.971
Totaal	28.083	18.901	4.298
Maastricht-Heuvelland	9.201	6.742	709
Parkstad Limburg	4.352	2.510	1.140
Westelijke Mijnstreek	2.220	799	122

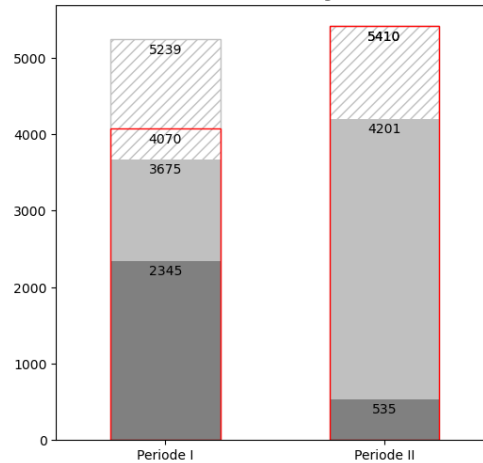
Bron: Woondeal / PCM

Opgave per periode, realisatie en plancapaciteit
Limburg



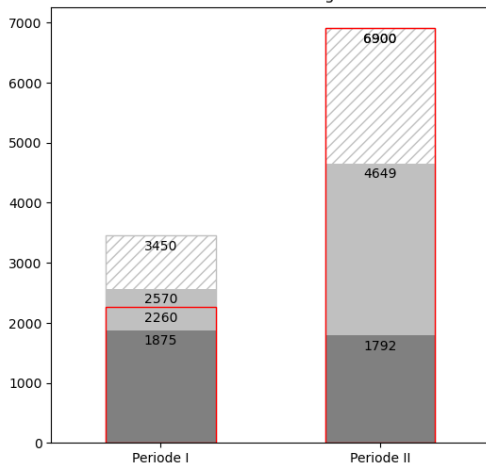
Opgave
 Toevoegingen in de plancapaciteit
 Waarvan hard
 Nog te realiseren
 Bron: PCM / Woondeal Limburg

Opgave per periode, realisatie en plancapaciteit
Noord-Limburg



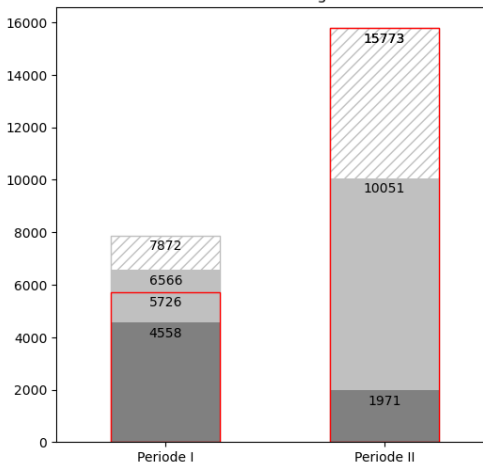
Opgave
 Toevoegingen in de plancapaciteit
 Waarvan hard
 Nog te realiseren
 Bron: PCM / Woondeal Limburg

Opgave per periode, realisatie en plancapaciteit
Midden-Limburg

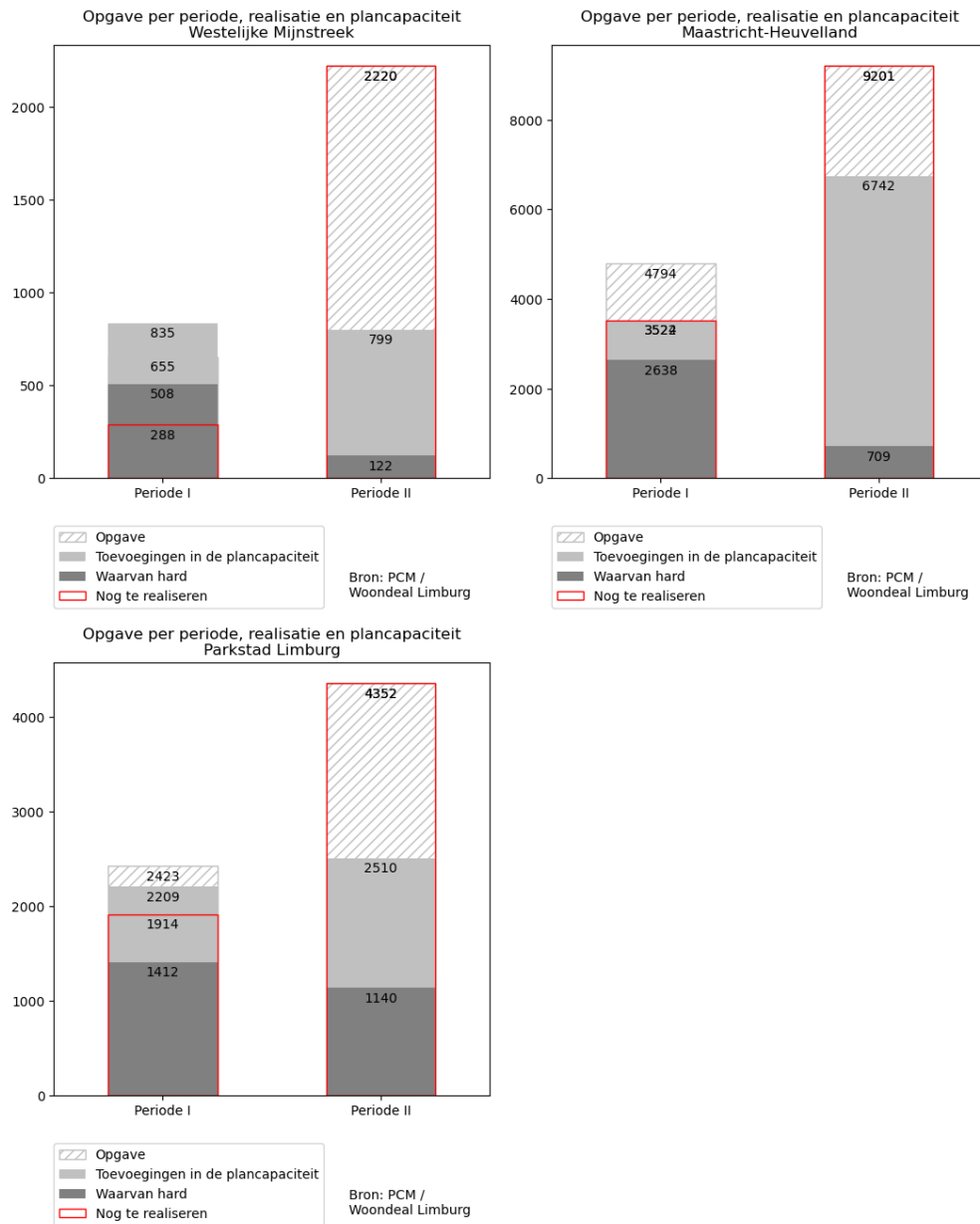


Opgave
 Toevoegingen in de plancapaciteit
 Waarvan hard
 Nog te realiseren
 Bron: PCM / Woondeal Limburg

Opgave per periode, realisatie en plancapaciteit
Zuid-Limburg



Opgave
 Toevoegingen in de plancapaciteit
 Waarvan hard
 Nog te realiseren
 Bron: PCM / Woondeal Limburg



Figuur 67: Opgave per periode, realisatie en (harde) plancapaciteit

9. Knelpunten bij woningbouwprojecten

De realisatie van nieuwbouwwoningen wordt belemmerd door verschillende factoren. Deze omvatten juridische en institutionele belemmeringen, de ongeschiktheid van bouwlocaties, financiële haalbaarheid, milieu- en duurzaamheidskwesties, evenals uitdagingen op het gebied van infrastructuur en bereikbaarheid.

9.1. Minder nieuwbouwwoningen

In de eerste herijking bouwraming 2023 heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) berekend dat de nieuwbouw van woningen sterker terugloopt dan verwacht (Bron: [EIB](#)).

In 2023 neemt het aantal opgeleverde woningen nog toe met ongeveer 2.000 tot 69.000 woningen (een daling van 6,5%), waarvan ongeveer 3.000 tijdelijke woningen.

In 2024 neemt het aantal opgeleverde woningen naar verwachting weer af tot 66.000 woningen (een daling van 8%), waarvan ongeveer 4.000 tijdelijke woningen (Bron: [EIB](#)).

Ook uit de BNA Conjunctuurmeting Voorjaar 2023 onder architectenbureaus blijkt dat de woningbouw vertraagt en dat er met name minder nieuwbouwwoningen projecten voor beleggers zijn (Bron: [BNA](#)).

Ook de dalende vraag naar beton is een teken dat er minder gebouwd wordt (Bron: [BNR](#)).

Groei woningvoorraad door nieuwbouw

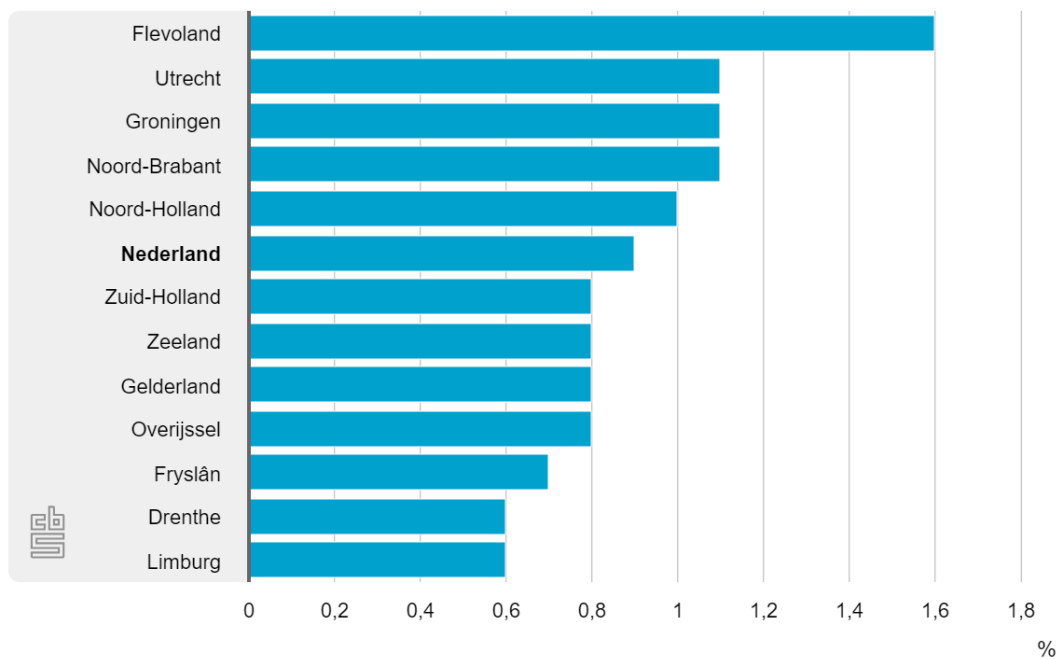
In 2022 werd het hoogste aantal nieuwbouwwoningen opgeleverd sinds 2021, namelijk 74.217 nieuwbouwwoningen (inclusief flexwoningen), waarvan 3.400 in Limburg. Daarnaast kwamen er 15.910 woningen bij door onder meer transformaties en woningsplitsing.

In Limburg en Drenthe was de groei van de woningvoorraad het laagst van alle provincies (+0,6%) (Bron: [CBS](#)).

In Zuid-Limburg, m.u.v. Maastricht, was de groei minder dan 0,5%. De woningvoorraad van Maasgouw, Horst aan de Maas, Venray en Gennep groeide met meer dan 1%.

Minder nieuwe nieuwbouwwoningen leidt tot minder doorstroming in bestaande woningen.

Groei woningvoorraad door nieuwbouw, 2022*

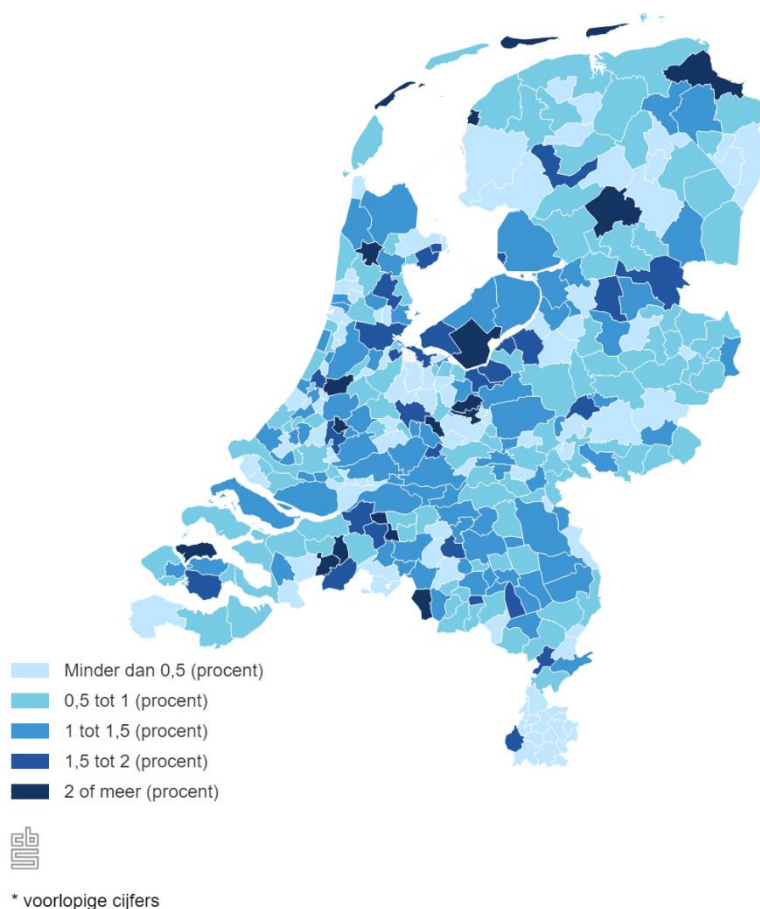


* voorlopige cijfers

Figuur 68: Groei woningvoorraad door nieuwbouw in 2022 per provincie

Bron: CBS

Toename woningvoorraad door nieuwbouw, 2022*



Figuur 69: Toename woningvoorraad door nieuwbouw in 2022

Bron: CBS

9.2. Oorzaken van de terugval

De terugval in de realisatie van nieuwbouwwoningen heeft diverse oorzaken. Een knelpuntenanalyse is noodzakelijk om te bepalen in welke mate deze problemen in Limburg spelen.

Infrastructuur en bereikbaarheid van woningbouwlocaties

- Bereikbaarheid en ontsluiting van nieuwe woningen:** Nieuwbouwprojecten kunnen infrastructurele aanpassingen vereisen, variërend van de aanleg van nieuwe wegen en openbaar vervoersverbindingen tot de uitbreiding van nutsvoorzieningen. Het kabinet heeft € 6 miljard gereserveerd voor de 17 grootschalige woningbouwlocaties en € 1,5 miljard voor de versnelling van 105 woningbouwprojecten. Dit geld wordt gebruikt voor bereikbaarheids- en infrastructuurmaatregelen. In Maastricht wordt bijvoorbeeld een snelle doorfietsroute gerealiseerd tussen Trega/Zinkwit en Station Maastricht (Bron: [Rijksoverheid](#); [BZK](#)). Op het gebied van waterveiligheid van rivieren en andere wateropgaven doet het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat de volgende investeringen in Limburg: € 28,8 mln. voor het project Venlo-Vierwaarden voor dijkversterking en rivierversuiming en € 60 mln. voor rivierversuiming in

- het stroomgebied van de Maas tussen Eijsden, Maastricht en de monding van de Geul (Bron: [Rijksoverheid](#)).
2. **Vollopend stroomnet / dreigende stroomstop:** Door de overstap op duurzame energiebronnen zijn er capaciteitsproblemen op het stroomnet. In bepaalde regio's worden grootverbruikers die transportcapaciteit willen voor afname van stroom op de wachtlijst geplaatst. Kleine bedrijven en huishoudens kunnen nog wel worden aangesloten, maar Enexis ziet de druk op het elektriciteitsnet ook in woonwijken toenemen (Bron: [Enexis](#)).
 3. **Kwetsbare gebieden:** Ruim 800.000 nieuwe woningen zijn gepland in gebieden die kwetsbaar zijn voor klimaatverandering (overstromingen, wateroverlast, bodemdaling, droogte, hitte). Er moeten investeringen gedaan worden in de openbare ruimte voor klimaatadaptatie in de gebouwde omgeving, vergroening en verduurzaming en tegen verzakking en er is meer ruimte voor water nodig, dus klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen (Bron: [Kennisportaal Klimaatadaptatie](#)). Het aantal woningen op ongunstige locaties voor waterhuishouding en bodemdaling nam in de periode 2000-2021 toe van circa 526.000 naar 663.000. Vergeleken met andere provincies, heeft Limburg veel woningen in kwetsbare gebieden, namelijk zo'n 84.000 woningen oftewel 15,7% van de woningvoorraad (Bron: [CLO](#); Cijfers: CBS/Deltares 2021).

Milieu en duurzaamheid

1. **Strengere norm voor PFAS in bouwgrond:** PFAS (poly- en perfluoralkylstoffen) zijn chemische stoffen die schadelijk kunnen zijn voor milieu en gezondheid. Sinds 1 oktober 2019 geldt een strenge norm voor PFAS in bouwgrond, waardoor veel bouwprojecten stil kwamen te liggen, omdat een verplaatsing van grond tot verdere verspreiding zou kunnen leiden. Er is een Europees voorstel om PFAS alleen nog toe te staan voor essentiële toepassingen om vervuiling van onze leefomgeving met PFAS tegen te gaan (Bron: [Rijksoverheid](#)).
2. **Stikstofcrisis / Stikstofbeleid / Stikstofbesluit:** Het wegvallen van de bouwvrijstelling na de uitspraak van de Raad van State zorgt voor vertraging en uitval van woningbouwprojecten. Voor de bouwfase van elk project moet er een stikstofberekening gemaakt worden (Bronnen: [EIB](#) en [Raad van State](#)).
3. **Beschermde diersoorten:** Woningbouw- en renovatieprojecten lopen steeds vaker vertraging op door de aanwezigheid van beschermde diersoorten (Bron: [Gebiedsontwikkeling.nu](#)). Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met behoud en bescherming van de bestaande natuurlijke woonomgeving van bijv. vleermuizen en steenuilen.
4. **Stankcirkels en geurnormen:** Bouwen binnen geurcontouren is mogelijk niet toegestaan. Gemeente Venray wil de stank van intensieve veehouderijen terugdringen die een gevaar kunnen vormen voor woningbouwprojecten (Bron: [De Limburger](#)).
5. **Geluidsnormen:** Bouwen binnen geluidscontouren is mogelijk niet toegestaan. Gemeente Meerssen onderzoekt bijvoorbeeld of flexwoningen gebouwd kunnen worden op het voormalige terrein van voetbalvereniging Amicitas, die binnen de geluidscontouren van luchthaven Maastricht Aachen Airport valt (Bron: [Heuvelland Vandaag](#)).

Financiële haalbaarheid

1. **Onrendabele toppen:** Als de kosten hoger zijn dan de huur- of verkoopopbrengsten is er sprake van een onrendabele top. De investering kan niet terugverdiend worden door de exploitatie of verkoop van een project. Er wordt onderscheid gemaakt in publieke tekorten (bijv. infrastructuur) en private tekorten (bijv. gebouwd parkeren, d.w.z. parkeeroplossingen waar een gebouw voor nodig is).

2. **Stijgende bouw- en energiekosten:** Door tekorten aan personeel en bouwmaterialen, de hoge vraag naar verbouwingen en de oorlog in Oekraïne stijgen de bouwkosten. De kosten voor het bouwen van een nieuwbouwwoning stegen tussen 2019 en 2022 met ruim 16% (Bron: CBS via [De Telegraaf](#)). Bouwbedrijven kunnen de gestegen energiekosten niet altijd aan klanten en afnemers doorberekenen (Bron: [Business Insider](#)). Door standaardisatie van eisen komen er meer kansen voor industrieel en modulair bouwen in zogenaamde woningfabrieken, waardoor er sneller en flexibeler gebouwd kan worden, er minder verspilling van materialen is en er lagere arbeidskosten zijn. In gebieden waar bouwgrond schaars en duur is, kan het optoppen van gebouwen (een extra verdieping toevoegen) een oplossing zijn (Bron: [NOS](#)). Er worden nog weinig woningen gesplitst (Bron: [EenVandaag](#)).
3. **Hoge inflatie, stijgende hypotheekrente en besteedbaar inkomen:** Door inflatie hebben mensen minder te besteden (koopkracht). Prijzen van consumentengoederen- en diensten waren in 2022 gemiddeld 10,0% hoger dan in 2021 (Bron: [CBS](#)). Begin 2022 betaalde een huishouden met een gemiddeld energieverbruik 86% meer aan energie per jaar dan in 2021 (Bron: [CBS](#)). Stijgende hypotheekrentes kunnen de maandlasten verhogen, wat de leencapaciteit verder kan verminderen. Dit kan ertoe leiden dat mensen minder geneigd zijn om een nieuwbouwwoning te kopen, vooral als deze duurder is dan bestaande woningen.
4. **Stijgende grondprijs:** Voor 2023 heeft bijna de helft van de gemeenten een grondprijsstijging doorgevoerd van gemiddeld 2,4% (Bron: [Stec Groep](#)). In 2022 bedroeg deze +4,5% (Bron: [Gebiedsontwikkeling.nu](#)). In verschillende regio's is de grondprijs die particulieren betalen harder gestegen dan de verkoopprijzen van woningen (Bron: [ABN AMRO](#)). Grond in binnensteden is relatief duur, wat de haalbaarheid van betaalbare woningen moeilijker maakt. Minister de Jonge heeft in een brief aan de Tweede Kamer uiteengezet waarom het grondbeleid aan modernisering toe is (Bron: [Rijksoverheid](#)).
5. **Gebrek aan interesse voor nieuwbouwprojecten:** Doordat de gekte op de huizenmarkt voorbij is, dalen bestaande woningen in prijs. Nieuwbouwprojecten zijn relatief duur t.o.v. bestaande bouw. Een nieuwbouwkopwoning kostte in het tweede kwartaal van 2023 gemiddeld € 496.000. Ze kunnen niet in prijs dalen, omdat bouwers/projectontwikkelaars een marge moeten hebben. De verkoop is sterk afgenomen. Volgens het CBS werden er in de eerste helft 2023 slechts 6.600 nieuwbouwhuizen verkocht. Duizenden geplande nieuwbouwwoningen worden voorlopig niet gebouwd, omdat er te weinig kopers voor zijn. In een jaar tijd hebben projectontwikkelaars minstens 4.694 te bouwen koopwoningen wegens gebrek aan interesse uit de verkoop gehaald (Bron: NVM/Brainbay via [NOS](#)). Volgens de ABN AMRO Woningmarktmonitor wordt de voorverkoopgrens van 70% vaker niet gehaald (Bron: [ABN AMRO](#)). Steeds meer projectontwikkelaars stellen de bouw van wooncomplexen en -torens uit of af. Deze projecten bestaan vaak uit een mix van sociale huur, betaalbare koop en/of middenhuur en dure koop en/of huur. Als er onvoldoende vraag is naar dure appartementen, waarop de winst behaald wordt, is er geen verdienmodel meer (Bron: [RTL Nieuws](#)).
6. **Weinig investeringscapaciteit en –bereidheid:** Pensioenfondsen en verzekeraars trekken hun investeringen (gedeeltelijk) terug uit woningfondsen, waardoor er minder investeringscapaciteit is om de woningnood op te lossen (Bron: [Vastgoedjournaal](#)).

Geschiktheid en beschikbaarheid van bouwlocaties

1. **Te weinig bouwgrond:** Het kabinet wil het grondbeleid moderniseren (Bron: [Rijksoverheid](#)). Overheden moeten eerder onteigeningsprocedures tegen grondeigenaren aanspannen. Valkenburg aan de Geul heeft een website waar burgers geschikte bouwlocaties voor woningen kunnen melden (Bron: [De Limburger](#)).

2. **Inbreiding:** De transformatie van binnenstedelijke locaties is vaker ingrijpend, complex en onrendabel i.v.m. sloop, bodemsanering, bezwaren van omwonenden en infrastructurele aanpassingen.
3. **Hoogwater:** Heerlen laat na hoogwater drie kavels onbebouwd (Bron: [De Limburger](#)), zodat er bij extreme regenval meer waterbergend vermogen is en minder wateroverlast voor bestaande bouw.

Juridische en institutionele belemmeringen

1. **Tekort ambtelijke capaciteit:** Volgens onderzoek van ingenieursbureau Sweco zijn er tussen de 6.500 en 8.000 gemeentelijke medewerkers (incl. ambtenaren voor vergunningen) extra nodig om de komende 10 jaar 1 miljoen woningen te kunnen bouwen (Bron: [Binnenlands Bestuur](#)). In Nederweert liggen veel woningbouwplannen stil (Bron: [De Limburger](#)). In Beek worden nieuwe plannen een half jaar niet behandeld wegens een personeelstekort en invoering van de Omgevingswet (Bron: [De Limburger](#)). Doordat burgers steeds vaker tegen bouwplannen bezwaar maken, kampt ook De Raad van State met een personeelstekort (Bron: [Vastgoed Actueel](#)).
2. **Parkeernormen:** Parkeernormen kunnen de kosten van een project verhogen of financieel onhaalbaar maken, omdat projectontwikkelaars verplicht worden om een bepaald aantal parkeerplaatsen te realiseren. In stedelijke gebieden, kan dit leiden tot minder ruimte voor woningbouw.
3. **Bezwaar- en beroepsprocedures:** Verkeersoverlast; parkeerproblemen; geluidsoverlast door bouwwerkzaamheden; waardedaling van de woning; verlies van uitzicht en privacy door hoogbouw; schaduwwerking; gebruik gewasbeschermingsmiddelen op aanpalende landbouwgrond zijn redenen voor omwonenden en grondeigenaren om bezwaar te maken tegen een woningbouwproject. Lange procedures vertragen het bouwproces en verhogen de kosten ervan.
4. **Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM):** Valkenburg aan de Geul en Gulpen-Wittem hebben de verplichte bijdrage aan het natuurfonds bij woningbouw geschrapt. De gemeenten hopen dat nieuwbouw voor de eigen inwoners daardoor financieel haalbaarder wordt (Bron: [De Limburger](#)). Echt-Susteren had de GKM-bijdrage voor kleine woningbouwprojecten al eerder verlaagd (Bron: [De Limburger](#)).
5. **Bovenwettelijke eisen:** Een stapeling van eisen van bijvoorbeeld gemeenten m.b.t. het betaalbare segment, doelgroepenbeleid, landschappelijke inpassing, klimaatinpassing, duurzaamheids- en materiaaleisen maken woningbouwprojecten duurder en moeilijker uitvoerbaar door projectontwikkelaars en corporaties.
6. **Ladder voor duurzame verstedelijking:** Door kleinschalig te bouwen aan de randen van steden en dorpen (het straatje-erbij-idee) zouden veel extra woningen gebouwd kunnen worden, volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Het plan vraagt om meer vrijheid voor gemeenten en om aanpassing van de regels over de Ladder voor duurzame verstedelijking, die nu een belemmering vormen voor buitenstedelijk bouwen (Bron: [Rijksoverheid](#)).
7. **Omgevingswet:** Vanwege de invoering van de nieuwe Omgevingswet op 1 januari 2024, nemen gemeenten tijdelijk geen grote bouwplannen in behandeling die een wijziging van het bestemmingsplan vereisen, wat waarschijnlijk tot vertraging van bouwprojecten zal leiden. Bijvoorbeeld in Beek (Bron: [De Limburger](#)).