

provincie  
Limburg



# Woonmonitor 2024



## **Voorwoord**

Cijfers laten zien dat de woningbouwproductie in Limburg, zoals afgesproken in de Woondeal Limburg, goed op koers ligt. We zijn volop bezig met onze groeiambities. Zo is Limburg Centraal en Straatje erbij ontstaan. Dat is mooi. We bouwen niet alleen woningen, maar zetten ook in op gemeenschappen. Want een huis is veel meer dan alleen 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. De Woonmonitor 2024 bevat naast de belangrijkste cijfers over 2023, een analyse van recente landelijke en provinciale ontwikkelingen en het actuele woonbeleid.

Naast demografische ontwikkelingen, zoals de toename van de Limburgse bevolking in 2023 met bijna 5.000 personen, geeft de Woonmonitor ook inzicht in onze woningvoorraadontwikkeling. Daaruit kunnen we afleiden dat in 2023 bruto bijna 4.000 woningen zijn gerealiseerd. De gehele plancapaciteit is in 2023 toegenomen tot bijna 40.000 woningen. Een belangrijke kanttekening hierbij is wel dat van alle geplande toevoegingen 35% harde plancapaciteit bedraagt en 65% zachte plancapaciteit. Het is zaak om nu de afgifte van bouwvergunningen te intensiveren. Dat is een hele klus, omdat er vooral behoefte bestaat aan woningen in het betaalbare segment. Ik ben ervan overtuigd dat ons dat gaat lukken.

Samen zetten we de schouders onder een snelle realisatie van woningen in Limburg!

### **Michael Theuns**

*Gedeputeerde Provincie Limburg*

*Ruimte, Wonen, Water, Bodem en Leefbaarheid*

## Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>2</b>
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>6</b>
<b>Woonmonitor 2024</b>	<b>8</b>
<b>1. Beleidsmatige en juridische ontwikkelingen m.b.t. wonen</b>	<b>9</b>
1.1. Landelijke ontwikkelingen .....	10
1.1.1. Wet- en regelgeving .....	10
1.1.2. Hoofdlijnenakkoord 'Hoop, Lef en Trots' (paragraaf 3.1 Aanpak wooncrisis).....	12
1.1.3. Regeerprogramma 2024-2028: Wonen en Volkshuisvesting .....	12
1.1.4. Rijksbijdragen voor woningbouwontwikkeling .....	13
1.1.5. Programma "Een thuis voor iedereen" .....	14
1.2. Provinciale ontwikkelingen .....	15
1.2.1. Startersleningen Provincie Limburg (Startersregeling) .....	15
1.2.2. Grootschalige woningbouwlocaties na 2030, waaronder Zuid-Limburg .....	15
1.2.3. Gezamenlijke verstedelijkingsambitie: Limburg Centraal .....	16
1.2.4. Beleidskader Leefbare steden en dorpen .....	17
1.2.5. Leefbaarheidsfonds Provincie Limburg.....	17
<b>2. Demografie</b>	<b>18</b>
2.1. Demografische ontwikkelingen in 2023 .....	19
2.2. Binnenlandse verhuizingen en woonduur .....	20
2.3. Demografische groei en krimp .....	21
2.4. Migratie.....	23
2.5. Grenspendel.....	25
2.6. Prognose.....	25
2.7. Prognose bevolkingsontwikkeling .....	26
2.8. Bevolkingsprognoses met elkaar vergeleken .....	27
2.9. CBS-onderzoek 'Verkenning Bevolking 2050 editie 2024' .....	29
2.10. Huishoudensprognose .....	30
2.11. Steeds meer alleenwonenden .....	31
2.12. Statistisch woningtekort volgens Primos 2024 .....	31
2.13. De Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 over Wonen .....	32
<b>3. Aandachtgroepen</b>	<b>34</b>
3.1. Aandachtsgroepen .....	35
3.2. Arbeidsmigranten .....	36
3.2.1. Decisio-onderzoek arbeidsmigranten .....	37
3.2.2. ABF-onderzoek arbeidsmigranten .....	39
3.3. Studenten .....	43
3.3.1. Buitenlandse studenten.....	45
3.3.2. Studentenhuisvesting in Maastricht .....	46
3.4. Dakloze mensen .....	47
3.5. Jongvolwassenen.....	47
3.6. Statushouders .....	48
3.7. Woonwagenbewoners.....	49
3.8. Ouderen .....	49
3.8.1. Woonzorgopgave .....	50
3.8.2. Thuiswonende ouderen die intensieve zorg nodig hebben .....	51

<b>4.</b>	<b>Woningvoorraad</b>	<b>53</b>
4.1.	Huidige woningvoorraad .....	54
4.2.	WOZ-waarde .....	57
4.2.1.	WOZ-waarde (CVR) .....	57
4.2.2.	WOZ-waarde (CBS) .....	58
4.3.	Kwaliteit van de Limburgse woningvoorraad .....	60
4.3.1.	Bouwjaar .....	60
4.3.2.	Energielabel .....	60
4.3.3.	Gebruiksoppervlakte .....	62
4.3.4.	Zorggeschiktheid .....	63
4.4.	Problematische particuliere woningvoorraad .....	63
4.5.	Woningleegstand .....	64
4.5.1.	Leegstand woningen (CVR) .....	64
4.5.2.	Administratieve leegstand (CBS) .....	65
4.6.	Permanente bewoning vakantieparken.....	68
<b>5.</b>	<b>Woningvoorraadontwikkeling</b>	<b>71</b>
5.1.	Bruto toevoegingen en onttrekkingen .....	72
5.1.1.	Woningvoorraadontwikkeling naar soort realisatie .....	72
5.1.2.	Woningvoorraadontwikkeling versus huishoudensontwikkeling .....	74
5.1.3.	Woningvoorraadontwikkeling naar eigendom en prijsklasse .....	75
5.1.4.	Woningvoorraadontwikkeling naar woningtype .....	77
5.1.5.	Zelfstandige woningen voor ouderenzorg.....	78
5.1.6.	Bruto toevoegingen naar type in- en uitbreiding .....	79
5.1.7.	Grootste gerealiseerde plannen.....	80
5.2.	Aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen .....	82
5.3.	Aantal woningen in de pijplijn.....	82
5.4.	Woningtransformaties .....	85
5.5.	Mutaties woningvoorraad o.b.v. CBS-cijfers .....	86
5.6.	Ontwikkelingen in de bouwsector .....	87
<b>6.</b>	<b>Verhuisbewegingen</b>	<b>89</b>
6.1.	Totaal verhuissaldo .....	90
6.2.	Verhuisstromen tussen provincies .....	90
6.3.	Verhuisstromen binnen gemeenten .....	91
6.4.	Verhuisstromen tussen gemeenten .....	91
6.5.	Thematische verdieping .....	92
6.5.1.	Type huishouden.....	92
6.5.2.	Studenten .....	92
6.5.3.	Leeftijdsklassen.....	92
6.5.4.	Woningtype, eigendom en nieuwbouw .....	92
6.5.5.	Inkomen .....	93
6.6.	Buitenlandse verhuisstromen.....	94
<b>7.</b>	<b>Dynamiek op de woningmarkt</b>	<b>95</b>
7.1.	Bestaande koopwoningmarkt.....	96
7.1.1.	Consumentenvertrouwen .....	96
7.1.2.	Woningtransacties (verkochte bestaande koopwoningen) .....	96
7.1.3.	Prijzontwikkeling bestaande particuliere koopwoningen.....	96
7.1.4.	Verkooprijzen van bestaande koopwoningen .....	98
7.1.5.	Oververhitte koopwoningmarkt .....	100
7.2.	Nieuwbouwmarkt.....	103
7.2.1.	Verkoop van nieuwbouw koopwoningen.....	103
7.3.	Sociale huursector en gereguleerde huurwoningen .....	104
7.3.1.	Ontwikkeling huurprijzen in sociale huursector .....	109
7.4.	Vrije sector huurmarkt .....	110
7.4.1.	Ontwikkeling huurprijzen in vrije huursector .....	110
7.4.2.	Huurtransacties .....	111
7.4.3.	Gevolgen Wet betaalbare huur .....	111

7.5.	Hypotheekmarkt (kopersmarkt).....	112
7.5.1.	Ontwikkeling van de huizenprijzen t.o.v. de ontwikkeling van de hypotheekrente .....	114
7.5.2.	Betaalbaarheid van woningen.....	115
7.5.3.	Woonlasten .....	116
7.6.	Doorstroming.....	118
7.7.	Woonwensenonderzoek Funda .....	119
<b>8.</b>	<b>Plancapaciteit</b>	<b>120</b>
8.1.	Plancapaciteitsmonitor Limburg.....	121
8.2.	Planhardheid: harde en zachte plancapaciteit .....	121
8.3.	Ontwikkeling van de plancapaciteit.....	122
8.4.	Ontwikkeling netto plancapaciteit.....	124
8.5.	Plancapaciteit per regio naar soort en planhardheid .....	125
8.6.	Plancapaciteit naar woningtype .....	127
8.7.	Plancapaciteit naar plangrootte .....	127
8.8.	Plancapaciteit naar soort, eigendom en periode .....	128
8.9.	Top 10 grootste plannen per COROP-regio .....	129
8.10.	Plancapaciteiten voor tijdelijke woningen .....	130
<b>9.</b>	<b>Woondeal Limburg</b>	<b>132</b>
9.1.	Bruto toevoegingen en transformatieopgave .....	133
9.2.	Betaalbare segment .....	136
9.2.1.	Limburg .....	137
9.2.2.	Noord-Limburg .....	138
9.2.3.	Midden-Limburg .....	140
9.2.4.	Zuid-Limburg .....	142
9.3.	Flexwoningen .....	143
9.4.	Herstructureringsopgave.....	144
9.5.	Bruto plancapaciteit.....	146
<b>10.</b>	<b>Knelpunten en oplossingen in de woningbouw</b>	<b>148</b>
10.1.	Knelpunten bij nieuwbouw .....	149
10.1.1.	Drinkwatertekort .....	149
10.1.2.	Waterkwaliteit en grondwaterpeil .....	149
10.1.3.	Waterveiligheid en -overlast.....	150
10.1.4.	Bezwaarmakers .....	150
10.1.5.	Stikstofcrisis .....	150
10.1.6.	Milieueisen .....	151
10.2.	Oplossingen voor het woningtekort.....	151
10.2.1.	Bestaande woningvoorraad efficiënter gebruiken.....	151
10.2.2.	Nieuwe woonvormen en -concepten.....	152
10.2.3.	Straatje erbij .....	153
10.2.4.	Uitvoeringsagenda Wonen.....	153
<b>11.</b>	<b>Risico's van wonen in kwetsbare gebieden</b>	<b>155</b>
11.1.	Risico's door klimaatverandering .....	156
11.2.	Funderingsproblematiek.....	157
11.3.	Mijnbouwschade .....	158
11.4.	Hittestress .....	158
11.5.	Wonen langs drukke wegen.....	158
11.6.	Leefbaarheid .....	159
11.7.	Energiearmoede.....	159
	<b>Afkortingenlijst</b>	<b>161</b>
	<b>Afkortingen van organisaties</b>	<b>163</b>

## Samenvatting

De Nederlandse woningmarkt verkeert in zwaar weer. Dit geldt ook voor Limburg. Er is een tekort aan woningen waardoor veel mensen moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Er zijn lange wachttijden voor sociale huurwoningen en de huizenprijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Voor starters met een modaal inkomen is het steeds moeilijker om een betaalbaar huis te kopen. De behoefte aan goede en betaalbare woningen is daarom groot.

Om de regie te kunnen hernemen op de volkshuisvesting en de woningbouwopgave treedt in 2025, naar verwachting, de Wet Versterking regie volkshuisvesting in. Vooruitlopend op deze wet is er op 9 maart 2023 de Woondeal Limburg ondertekend door het Rijk, alle Limburgse gemeenten en corporaties en de Provincie Limburg. Hierin zijn bestuurlijke afspraken vastgelegd om de Limburgse woningmarkt te verbeteren.

Monitoring speelt hierbij een essentiële rol en dit vindt onder andere via de Limburgse Woonmonitor plaats. Deze voorliggende jaarlijkse rapportage biedt waardevolle inzichten in de Limburgse woningmarkt. De Woonmonitor 2024 bevat naast de belangrijkste cijfers over 2023, een analyse van recente landelijke en provinciale ontwikkelingen en het actuele woonbeleid. De monitor geeft ook een overzicht van de voortgang op de doelen die zijn vastgelegd in de Woondeal Limburg. In deze samenvatting worden de belangrijkste bevindingen uitgelicht.

### *Demografische ontwikkelingen*

In 2023 groeide de Limburgse bevolking met bijna 5 duizend personen tot ruim 1,13 miljoen inwoners. Meer dan de helft van deze groei was in Maastricht. De bevolkingsgroei in 2023 is meer dan gehalveerd ten opzichte van een groei van ruim 10 duizend personen in 2022. Er was echter geen sprake van groei in alle Limburgse gemeenten. In 12 van de 31 gemeenten nam de bevolking af, voornamelijk in Zuid-Limburg. Volgens de Progneff- en CBS-prognoses zal de gehele Limburgse bevolking nog een aantal jaar doorgroeien en vervolgens zal de bevolking weer afnemen. De bevolking van Zuid-Limburg neemt nu al af, terwijl de bevolking in Midden-Limburg zal na 2030 afnemen en in Noord-Limburg na 2035.

Limburg telt eind 2023 ruim 551,4 duizend particuliere huishoudens. In 2023 zijn er ruim 5.800 particuliere huishoudens in Limburg bijgekomen, waarvan 95% eenpersoonshuishoudens. Verder is ook de zelfstandige woningvoorraad toegenomen tot bijna 534 duizend zelfstandige woningen. De Limburgse woningvoorraad bestaat voor 26% uit appartementen en voor 60% koopwoningen. Bijna 38 duizend woningen zijn zorggeschikt, 44% van deze woningen is zelfstandig.

### *Woningvoorraad en woningvoorraad ontwikkeling*

Als Provincie Limburg streven wij niet alleen naar het realiseren van kwantitatief voldoende woningen, maar ook naar een woningvoorraad met voldoende kwaliteit. De woningvoorraad is in Limburg op veel plekken relatief oud. Ruim een derde van de woningen in Limburg dateert van voor 1965. Daarnaast behoort Zuid-Limburg tot de regio's met de meest verslechterende staat van de woningvoorraad. In deze regio heeft 3,0% van de particuliere huur- en koopwoningenvoorraad een verslechterende staat, landelijk is dit 1,8%. In het provinciale beleidskader Leefbare Steden en Dorpen en de Woondeal Limburg is daarom ook een transformatie- en herstructureringsopgave opgenomen die als doel heeft om de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren.

Om inzicht te krijgen in wijzigingen van de Limburgse woningmarkt registeren alle Limburgse gemeenten hun woningbouwplannen en -realisaties in de Plancapaciteitsmonitor. Op basis van deze cijfers zijn de afgelopen 9 jaar met kleine schommelingen jaarlijks steeds meer woningen gerealiseerd in Limburg. In 2023 zijn er bruto bijna 4 duizend woningen gerealiseerd, netto zijn dit ruim 3.300 woningen. Dit is een kleine daling ten opzichte van 2022. Per saldo zijn er 2.700 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en 898 woningen door functiewijzigingen, d.w.z. dat een object zonder woonbestemming

naar een woning is veranderd. Vanaf 2016 stijgt het aantal woningen dat jaarlijks gerealiseerd wordt door functiewijzigingen.

De gehele plancapaciteit is in 2023 toegenomen tot bijna 43 duizend bruto toevoegingen en ruim 4.500 onttrekkingen. Het netto saldo bestaat uit 38.470 woningen. Dit komt overeen met 7,2% van de totale woningvoorraad.

Een belangrijke kanttekening hierbij is dat van alle geplande toevoegingen 35% harde plancapaciteit bedraagt (ruim 13 duizend onherroepelijk en bijna 2 duizend vastgesteld) en 65% zachte plancapaciteit (ruim 7.5 duizend in de ontwerpfase en ruim 20 duizend in de ideefase). De zachte plancapaciteit dient nog verder uitgewerkt te worden voordat er garantie is dat deze woningen ook gerealiseerd gaan worden. De beschikbare plancapaciteit in Limburg wordt verder gekenmerkt door zeer veel kleinschalige woningbouw. In bijna drie kwart van de plannen worden tien of minder woningen toegevoegd.

Volgens het CBS vormen het aantal verleende bouwvergunningen een goede indicator voor het aantal woningen dat in de toekomst gebouwd wordt. Over het algemeen resulteert een daling van het aantal vergunningen erin dat er na circa twee jaar minder nieuwbouwwoningen worden opgeleverd. In 2023 is het aantal vergunningen voor nieuwbouwwoningen in Limburg gedaald naar het laagste aantal in 9 jaar (729 woningen), maar in de eerste helft van 2024 was het aantal vergelijkbaar met dezelfde periode in eerdere jaren (563 woningen).

#### *Voortgang Woondeal Limburg*

In de Woondeal Limburg is afgesproken om tot 2030 minimaal 26.550 nieuwe woningen in Limburg te realiseren. In 2024 is dit aantal "herijkt" naar 29.550. Daarnaast is er een extra ambitie om nog eens 20 duizend woningen te realiseren. Het doel in de eerste termijn 2022-2024 (periode I) is om 16.561 woningen te bouwen. Na twee jaar is ruim de helft (8.479 woningen) hiervan gerealiseerd. Dat is bijna 29% van de Woondeal-ambitie (29.550 woningen). Daarmee resteert er nog een opgave van ruim 21 duizend woningen tot en met 2030. De totale bruto plancapaciteit voor de resterende Woondealperiode omvat ruim 33 duizend woningen en beslaat daarom 150% resterende opgave. Hiervan is 2/3 harde plancapaciteit (ruim 14 duizend woningen). Een kanttekening hierbij is dat de beschikbare plancapaciteit nog niet voldoet in alle regio's. Noord-Limburg heeft namelijk onvoldoende plancapaciteit voor periode I en Midden- en Zuid-Limburg hebben onvoldoende plancapaciteit voor periode II.

In de Woondeal wordt ook gestuurd op de kwaliteit van de woningvoorraad. Zo is afgesproken dat 2/3 van de nieuwbouw in het betaalbare segment wordt gebouwd en dat alle gemeenten toegroeien naar 30% sociale huur. Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen van particulieren en woningcorporaties, middenhuurwoningen van particulieren vanaf de sociale huurgrens tot een max. van € 1.000 per maand en koopwoningen onder de € 355.000 (betaalbaarheidsgrens 2022 en 2023). In periode I is tot nu toe (2022 en 2023) 61% van de bruto-toevoegingen in Limburg in het betaalbare segment gerealiseerd. Dit is iets onder het streefpercentage. Het betaalbare segment is verder uitgesplitst in een aantal deelopgaven voor sociale huur, middenhuur en goedkope koop. De voortgang van deze deelopgaven varieert sterk. Het aandeel goedkope koopwoningen blijft duidelijk achter. Van 78% van de toegevoegde koopwoningen lag de prijs boven de betaalbaarheidsgrens van 2023 (€ 355.000) en van 3 op de 5 ook boven de betaalbaarheidsgrens van 2024 (€ 390.000). Elf Limburgse gemeenten bezaten in 2021 meer dan 30% gereguleerde huur, waarvan 4 gemeenten meer dan 40% (Heerlen, Vaals, Maastricht en Kerkrade).

## Woonmonitor 2024

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 2024 heeft primair betrekking op:

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

Er wordt een beschouwing gegeven over recente landelijke en provinciale ontwikkelingen op de woningmarkt en actueel woonbeleid. Daarnaast worden de belangrijkste feitelijke cijfers over het jaar 2023 gegeven met een duiding op hoofdlijnen. Deze Woonmonitor geeft ook inzicht in de voortgang op de in de Woondeal vastgelegde doelen.

De Woonmonitor 2024 rapporteert over dezelfde thema's en heeft dezelfde opbouw als die van 2023. Daarnaast is er een nieuw hoofdstuk toegevoegd over aandachtsgroepen naar aanleiding van het wetsvoorstel "Wet versterking regie op de volkshuisvesting" (hoofdstuk 3) en een nieuw hoofdstuk over kwetsbare gebieden, vanwege de recente aandacht voor dit onderwerp (hoofdstuk 11).

Voor een aantal thema's in deze woonmonitor maken we gebruik van bronnen waarvan de meeste recente data betrekking heeft op 2023 of peildatum 31-12-2023. Dit geldt bijvoorbeeld voor data over de woningvoorraad, plancapaciteiten en realisaties. Waar mogelijk presenteren we ook resultaten uit 2024, omdat partners behoefte hebben aan actuele cijfers. We maken hiervoor gebruik van data over de eerste helft van 2024. Om een volledige duiding te kunnen geven aan de resultaten is het daarnaast nodig om resultaten te vergelijken met voorgaande perioden.

Tegelijkertijd met de publicatie van de Woonmonitor wordt 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.

De Provincie Limburg wil de komende jaren de Woonmonitor en het Dataportaal meer integreren. Op deze manier kunnen partners geïnformeerd worden over de meest recente beschikbare cijfers voor het opstellen van het woningbeleid.

Hoewel de verstrekte informatie in deze Woonmonitor met zorg is samengesteld, kunnen wij niet volledig 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.



## 1. Beleidsmatige en juridische ontwikkelingen m.b.t. wonen

De Wet Betaalbare Huur, die sinds 1 juli 2024 van kracht is, richt zich op meer betaalbare huurwoningen, betere huurbescherming, verduurzaming en blijvende investeringsbereidheid in nieuwbouw. Verhuurders mogen een maximale huur vragen voor middenhuurwoningen met een score tussen de 144 en 186 WWS-punten. De wet moet leiden tot een huurverlaging van ruim 300.000 woningen en 113.000 extra betaalbare huurwoningen. Er zijn zorgen dat het aanbod van middenhuurwoningen zal afnemen doordat particuliere verhuurders hun panden vanwege een lager rendement verkopen en grote partijen minder zullen bouwen. Eigenaar-bewoners kunnen vaker huurwoningen kopen, wat leidt tot minder efficiënt gebruik van woonruimte. Alleen goedverdienende starters profiteren van uitponden, omdat het maximale leenbedrag voor een gemiddeld huishouden vaak niet toereikend is.

De Wet vaste huurcontracten regelt per 1 juli 2024 dat vaste contracten weer de norm zijn, wat meer zekerheid biedt voor huurders.

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, dat op 7 maart 2024 naar de Tweede Kamer is gestuurd, zorgt ervoor dat overheden beter en sneller kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie gebouwd moet worden.

In het regeerprogramma 2024-2028 staat dat het kabinet op het gebied van wonen en volkshuisvesting de schaarse ruimte eerlijk wil verdelen, meer passende en betaalbare woningen wil bouwen (100 duizend per jaar), bestaande gebouwen beter wil benutten en de leefbaarheid wil verbeteren. Het kabinet heeft voor de ondersteuning van de bouw van deze woningen in totaal € 5 miljard beschikbaar gesteld t/m 2029.

Voor de woningbouwontwikkeling in Limburg zijn rijksbijdragen toegekend. Venlo ontvangt 14,6 miljoen euro, terwijl Heerlen en Parkstad Limburg samen 59,5 miljoen euro uit de 2e en 3e tranche van het Volkshuisvestingsfonds ontvangen. Daarnaast krijgen woningbouwprojecten in Limburg, met ruim 1.800 woningen, gelden uit de 6e tranche van de Woningbouwimpuls.

Voor de monitoring van de doelstellingen van het programma 'Een thuis voor iedereen 2024' is de 'Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen' gepresenteerd, die gemeenten en andere lokale partijen helpt bij het maken van woonzorgvisies en fair share afspraken. Verder zijn de jaarlijkse investeringen die nodig zijn in de specifieke woonvormen voor aandachtsgroepen in kaart gebracht.

De Startersregeling helpt starters bij de aankoop van hun eerste huis en bevordert de doorstroming op de woningmarkt. In 2023 zijn er 799 Startersleningen verstrekt, en dit aantal zal naar verwachting in 2024 toenemen. Dit komt door een stabiele, lage hypotheekrente, grotere leencapaciteit en een lichte prijsdaling van koopwoningen in 2023. Provinciale Staten hebben besloten de looptijd van de Startersleningen te verlengen tot eind 2027 en het krediet te verhogen met € 14,65 miljoen.

Het Rijk zoekt nieuwe grootschalige woningbouwlocaties voor na 2030. Limburg Centraal, een propositie van de provincie en zes steden, wil tot 2040 30 duizend woningen bouwen nabij zes intercitystations.

Het beleidskader "Leefbare steden en dorpen" beschrijft hoe de provincie de fysieke leefbaarheid wil verbeteren, de woningvoorraad in balans wil brengen met de regionale behoefte, en de balans tussen beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving wil regisseren en borgen. Provincie Limburg werkt aan een Leefbaarheidsfonds om allerlei initiatieven op het gebied van leefbaarheid te ondersteunen.

## 1.1. Landelijke ontwikkelingen

### 1.1.1. Wet- en regelgeving

#### 1.1.1.1 Wet betaalbare huur

De Wet Betaalbare Huur, die sinds 1 juli 2024 van kracht is, zet in op vier doelen: meer betaalbare huurwoningen; betere bescherming van huurders; verduurzaming van de woningen stimuleren; en blijvende investeringsbereidheid in nieuwbouw.

Verhuurders mogen maximaal € 1.157,95 kale huur per maand vragen voor middenhuurwoningen met een score tussen de 144 en 186 punten in het woningwaarderingssysteem (WWS). Als een woning meer dan 186 punten scoort, kan de verhuurder de huurprijs vrij bepalen. (Bron: [Rijksoverheid](#))

Door de combinatie van de regulering van de middenhuur en het dwingend maken van het woningwaarderingssysteem is de inschatting dat de huur van ruim 300.000 woningen met gemiddeld € 190 zal dalen en er 113.000 huurwoningen in het betaalbare segment zullen bijkomen. (Bronnen: [Rijksoverheid](#); [Rijksoverheid](#))

Oud-minister De Jonge heeft zijn nieuwe wet aangepast na kritiek van de Raad van State.

Verhuurders mogen een nieuwbouwopslag van 10% bovenop de huurprijs rekenen voor nieuwbouwprojecten waarvan de bouw is begonnen voor 2026 en voor ombouw van bestaande gebouwen. De jaarlijkse maximale huurprijsstijging in het middensegment is vastgesteld o.b.v. stijging van cao-lonen + 1%. (Bronnen: [NU.nl](#); [Rijksoverheid](#))

In de gewijzigde motie-Kemperman c.s. wordt de regering verzocht om uiterlijk een jaar na inwerkingtreding van de wet met een eerste monitoring te komen over de ontwikkeling van het aanbod van huurwoningen in dit segment en hierin het aantal verkopen van huurwoningen te betrekken. (Bron: [Eerste Kamer](#))

Volgens hoogleraar Peter Boelhouwer en huizenmarkteconoom Sander Burgers zal de middenhuurregulering leiden tot een afname van het rendement van huurwoningen. Dit zal particuliere verhuurders ertoe aanzetten hun panden te verkopen, wat juist resulteert in een kleiner aanbod van huurhuizen in het middenhuursegment. Tegelijkertijd zullen grote partijen minder bouwen vanwege het lagere rendement. Echter, door het grotere woningaanbod zullen de huizenprijzen iets minder hard stijgen. (Bronnen: [RTL Nieuws](#); [ING](#))

De Woonbond is voorstander van de wet, omdat ze verwacht dat er meer woningen van de huur- naar de koopsector zullen verschuiven, waardoor de prijzen zullen dalen. Volgens de landelijke vereniging voor huurders zijn jongeren regelmatig meer dan de helft van hun inkomen kwijt aan de woonlasten.

De woonbond heeft een [Meldpunt Woekerhuur](#) ingesteld om praktijkverhalen van huurders te verzamelen. (Bron: [BNR](#)) Ze heeft geadviseerd om de maximale huurprijs minder sterk afhankelijk te maken van de WOZ-waarde en het energielabel, zodat meer nieuwbouwwoningen onder de nieuwe grens van 186 punten blijven, waarboven verhuurders zelf de hoogte van de huur mogen bepalen. (Bron: [NOS](#))

Grote institutionele beleggers vinden de Wet betaalbare huur geen struikelblok voor het investeren in huurwoningen. Ambtenarenpensioenfonds ABP investeert samen met het Amerikaanse vastgoedbedrijf Greystar ruim 400 miljoen euro in de bouw van 1.500 huurwoningen in de Randstad, waarvan twee derde sociale of middenhuur. (Bron: [NOS](#))

De meeste grote woningverhuurders en -beleggers hebben geen plannen om veel huurwoningen te verkopen, omdat hun huren naar eigen zeggen al gematigd zijn en daarom door de nieuwe middenhuurwet beperkt omlaag gaan. Voor Vesteda, Achmea Real Estate, Greystar, ASR, BPD Woningfonds en Bouwinvest heeft de wet geen impact op het overgrote deel van de huren.

Uitzondering is Heimstaden die door de daling van de huurinkomsten onvoldoende rendement kan behalen en daardoor 90% van vrijkomende woningen wil verkopen (ongeveer 1.250 huizen per jaar).

(Bron: [NOS](#))

Verzekeraar ASR (met zo'n 26.000 huurwoningen) bouwt geen huurhuizen meer bij door huurwet, omdat het aantrekken van nieuw kapitaal meer moeite kost en het niet rendabel is om te beleggen in extra middenhuurwoningen. De verzekeraar wil op dit moment geen woningen verkopen. (Bronnen: [NOS](#); [Stadszaken](#))

Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat in Q2 2024, door de strengere regulering van de woningmarkt, met name kleinere, particuliere verhuurders hun woningen in de grote steden vaker verkopen, m.n. aan eigenaar-bewoners, dan opnieuw verhuren. Particuliere verhuurders verkochten 3.200 woningen aan eigenaar-bewoners (tegenover 1.925 vorig jaar) en kochten 600 woningen (tegenover 500 in 2023).

Sinds 2021 worden er meer woningen door investeerders verkocht dan gekocht en gemiddeld 64.000 euro onder de gemiddelde huizenprijs, waardoor de woningen aantrekkelijk zijn voor koopstarters. Zowel particuliere als commerciële verhuurders verkochten in Q2 2024 meer woningen dan een jaar geleden, maar door nieuwbouw door grote commerciële verhuurders is er geen sprake van een slinkende huurmarkt. Ze bezitten 9,5% van alle woningen in Nederland (1-7-2024), tegenover 8% in 2022.

In de eerste zes maanden van dit jaar gingen 10.825 verkochte huurwoningen naar eigenaar-bewoners (+75% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar). Zij profiteren dus van de nieuwe wet. (Bronnen: [NRC](#); [BNR](#); [NOS](#))

Wanneer huurwoningen worden verkocht en bewoond door kopers die er zelf gaan wonen, verandert de samenstelling van de inwoners in die buurten, doordat eigenaar-bewoners doorgaans hogere inkomens en een lagere woningbezetting hebben, zo blijkt uit onderzoek van het Instituut voor Publieke Economie. Dit betekent dat er meer woningen nodig zijn om hetzelfde aantal mensen te huisvesten, waardoor het woningtekort kan verergeren en de trend van meer welvarende bewoners in steden wordt versterkt. Wanneer woningen worden verhuurd tegen een lagere huurprijs door de Wet betaalbare huur, kan dit leiden tot minder efficiënt gebruik van woonruimte, omdat mensen sneller geneigd zijn om alleen te gaan wonen bij een lagere huurprijs, zonder dat er extra woonruimte beschikbaar is, waardoor het woningtekort toeneemt. (Bronnen: [Instituut voor Publieke Economie](#); [ING Research](#))

Volgens vastgoedadviseur CBRE kunnen alleen goedverdienende starters profiteren van uitponden, omdat het maximale leenbedrag voor een gemiddeld huishouden tussen de 25 en 35 jaar ver onder de prijs van een gemiddelde uitpondwoning ligt. (Bron: [BNR](#))

#### **1.1.1.2 Wet vaste huurcontracten**

Het aangenomen initiatiefwetsvoorstel Wet vaste huurcontracten regelt per 1 juli 2024 dat vaste contracten weer de norm zijn, wat meer zekerheid biedt voor huurders. Voor specifieke doelgroepen waarvoor tijdelijke huurcontracten wel nodig blijven, zoals studenten en urgent woningzoekenden, geldt een uitzondering, die in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) zijn geregeld. (Bronnen: [Rijksoverheid](#); [Rijksoverheid](#); [Volkshuisvesting Nederland](#))

#### **1.1.1.3 Wet versterking regie volkshuisvesting**

Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting is op 7 maart 2024 naar de Tweede Kamer gestuurd. Deze wet zorgt ervoor dat overheden beter en sneller kunnen sturen op hoeveel, waar en

voor wie gebouwd moet worden. Het Rijk, provincies en gemeenten kunnen zo de regie hernemen op de volkshuisvesting en de woningbouwopgave in het bijzonder. Naast de regierol zijn de doelen van de wet het realiseren van voldoende betaalbare woningen, het versnellen van de woningbouw door kortere procedures, en het zorgen voor een eerlijke verdeling waarbij urgent woningzoekenden een betere kans krijgen op een passende woning. (Bronnen: [Tweede Kamer](#); [Rijksoverheid](#); [Rijksoverheid NOS](#))

Rotterdam en Den Haag vinden het goed dat gemeenten waar relatief weinig sociale huur is gedwongen worden tot het bouwen van meer sociale huurwoningen, maar vrezen voor een nog grotere druk op kwetsbare wijken in de stad en willen een evenwichtige spreiding van kwetsbare doelgroepen. (Bron: [NOS](#))

### **1.1.2. Hoofdlijnenakkoord ‘Hoop, Lef en Trots’ (paragraaf 3.1 Aanpak wooncrisis)**

In het hoofdlijnenakkoord, dat op 16 mei 2024 werd gesloten tussen de fracties van PVV, VVD, NSC en BBB, is als politiek doel de afspraak geformuleerd om structureel 100.000 woningen per jaar erbij te bouwen, die geschikt zijn voor de demografische en ruimtelijke ontwikkelingen de komende jaren. Er worden maatregelen getroffen om de bouw van woningen te versnellen, de betaalbaarheid van woningen te waarborgen en gericht op (het eigendom van) koopwoningen. (Bron: [Hoofdlijnenakkoord](#))

### **1.1.3. Regeerprogramma 2024-2028: Wonen en Volkshuisvesting**

Het kabinet-Schoof heeft het hoofdlijnenakkoord uitgewerkt in een regeerprogramma met de plannen voor de komende kabinetsperiode.

Het kabinet wil structureel 100.000 woningen per jaar bouwen en heeft voor de ondersteuning van de bouw van deze woningen in totaal € 5 miljard beschikbaar gesteld t/m 2029.

Het kabinet wil op het gebied van wonen en volkshuisvesting het volgende bereiken:

1. De schaarse ruimte eerlijk te verdelen, door:
  - Samenwerken aan ruimtelijke ordening (Nota Ruimte; programma NOVEX);
2. De bouw van meer passende en betaalbare woningen, door:
  - Maken van afdwingbare afspraken (Woontop; Woondeals);
  - Meer betaalbare grond (wijziging grondbeleid; planbatenheffing);
  - Bouwen van meer betaalbare woningen (2/3 betaalbaar; min. 30% sociale huur);
  - Bouwen voor ouderen, specifieke doelgroepen en acuut woningzoekenden (290.000 geschikte woningen voor ouderen t/m 2030);
  - Woningbouw versnellen (parallel plannen; conceptueel en industrieel bouwen);
  - Verminderen van belemmeringen woningbouw (aanpassen regelgeving);
  - Vergroten van de investeringsbereidheid in huurwoningen;
  - Ruimte maken (nieuwe locaties voor grootschalige woningbouw; toekomstbestendig bouwen).

De provincies krijgen de opdracht om samen met de gemeenten voldoende woningbouw- en verstedelijkingslocaties aan te wijzen.
3. Het beter benutten van bestaande gebouwen en het verbeteren van de leefbaarheid, door:
  - Beter benutten van bestaande gebouwen en de bijbehorende omgeving (herbestemmen, optoppen, splitsen, familie-wonen, woningdelen);
  - Betaalbaarheid bestaande voorraad (Nationale Prestatieafspraken);
  - Leefbaarheid, veiligheid en investeren in de bestaande voorraad (Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid; Elke regio telt; Regio Deals).



Figuur 1: Regeerprogramma 2024-2028, Infographic Wonen en Volkshuisvesting (Bronnen: [Rijksoverheid](#); [Volkshuisvesting Nederland](#))

#### 1.1.4. Rijksbijdragen voor woningbouwontwikkeling

##### 1.1.4.1 Volkshuisvestingsfonds (VHF)

Heerlen en Stadsregio Parkstad Limburg ontvangen samen ruim 38 van de beschikbare 280 miljoen euro uit de tweede tranche van het Volkshuisvestingsfonds, voor de aanpak van 906 particuliere woningen. Venlo krijgt € 14,6 miljoen. (Bron: [Stadszaken.nl](#))

Tabel 1: Toekenningen 2e tranche VHF in Limburg

Gemeente	Plan/Project	Gevraagde bijdrage in € *
Heerlen	VHF2023 Heerlen Noord	€ 27.871.368
Parkstad Limburg	Spekholzerheide	€ 853.137
Parkstad Limburg	Bleijerheide fase 3	€ 499.612
Parkstad Limburg	Bleijerheide fase 2	€ 742.878
Venlo	Aanpak Geresstraat	€ 14.599.622
Parkstad Limburg	Revitalisering Beekstraat/Beekplaats	€ 649.199
Parkstad Limburg	Gebiedsontwikkeling Rumpenerstraat	€ 2.632.571
Parkstad Limburg	Driehoek S/R/H	€ 2.410.003
Parkstad Limburg	Mucherveld fase 2	€ 1.792.500
Parkstad Limburg	Bloemenbuurt fase 2	€ 653.020

Voor de derde tranche was in totaal 175 miljoen euro beschikbaar voor woningverbetering, transformatie en sloop/nieuwbouw/inponing van woningen, die over 16 projecten werd verdeeld. Ruim € 21,5 miljoen gaat naar projecten in Heerlen en Parkstad Limburg.

Tabel 2: Toekenningen 3e tranche VHF in Limburg

Gemeente	Plan/Project	Toegekend bedrag
Heerlen	Heerlen-Noord	€ 16.838.349,54
Parkstad Limburg	De Baan	€ 1.270.014,55
Parkstad Limburg	Schuttersveld	€ 3.419.808,00

(Bronnen: [Volkshuisvesting Nederland](#); [Volkshuisvesting Nederland](#))

#### 1.1.4.2 Woningbouwimpuls

De 6e tranche Woningbouwimpuls (incl. herkansing) versnelt de bouw van 48.509 nieuwe woningen, waarvan 1.838 in Limburg.

Tabel 3: Toekenningen 6e tranche Woningbouwimpuls in Limburg

Gemeente / Regio	Project	Aantal woningen
Horst aan de Maas	Woningbouwproject Sevenum	264
Stein	Wonen en Zorg ouderen	270
Parkstad Limburg	Versnelling woningbouwprojecten Parkstad II	313
Heerlen	Heerlen Noord: nieuwbouw in mijnkolonie wijken	514
Nederweert	Diverse woningbouwplannen	477

(Bronnen: [Tweede Kamer](#); [Rijksoverheid](#))

#### 1.1.4.3 Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA)

Het Rijk stelt in een speciale tranche van de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA) € 20 miljoen beschikbaar voor nieuwe aanvragen van gemeenten om de bouw van meer onzelfstandige studentenwoningen stimuleren en daarmee het welzijn van de student bevorderen. (Bron: [Volkshuisvesting Nederland](#))

#### 1.1.5. Programma “Een thuis voor iedereen”

In de [brief](#) van de minister van BZK van 19-6-2024 ter aanbieding van de voortgangsrapportage 'Een thuis voor iedereen 2024' worden de behaalde mijlpalen samengevat, waaronder m.b.t. de monitoring van doelstellingen:

- Een update van het dashboard '[Een thuis voor iedereen](#)', dat het aandeel sociale huur van woningcorporaties in de woonvoorraad van gemeenten toont en daarmee inzicht geeft in balans in de woonvoorraad.
- Een eerste versie van de '[Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen](#)', die gemeenten en andere lokale partijen helpt bij het maken van woonzorgvisies en fair share afspraken.

Het '[Onderzoek voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen – Gepaste kwaliteiten en noodzakelijke investeringen](#)' door Companen brengt in beeld welke investeringen er jaarlijks structureel nodig zijn in de specifieke woonvormen voor aandachtsgroepen.

## 1.2. Provinciale ontwikkelingen

### 1.2.1. Startersleningen Provincie Limburg (Startersregeling)

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

De provinciale kredietfaciliteit Startersleningen voor 2024 was medio 2024 uitgeput, waardoor nieuwe aanvragen voor trekkingsrechten vanuit gemeenten niet gehonoreerd konden worden en gemeenten aanvragen voor Startersleningen mogelijk moesten afwijzen.

Tijdens de Provinciale Statenvergadering van 28 juni jl. is de Motie 3119 Depondt (CDA) c.s. inzake 'continuïteit startersleningen' aangenomen, waarmee Gedeputeerde Staten opgedragen werden om:

- het budget voor de Startersleningen 2024 te verruimen opdat alle geprognostiseerde aanvragen, die aan de eisen voldoen, gehonoreerd kunnen worden,
- deze budgetverruiming 2024 te verankeren in een PS-voorstel,
- uiterlijk bij de begroting 2025 een verdere budgetverruiming voor 2025 en verder voor te leggen.

Naar aanleiding van deze motie is in overleg met Gedeputeerde Staten ervoor gekozen om de kredietophoging voor 2025 en een verdere (financiële) doorkijk naar 2026 en 2027 in een PS-voorstel te verwerken, dat in november 2024 wordt voorgelegd aan PS. In dit voorstel zal tevens de voorgelegde kredietophoging voor 2024 worden betrokken ter bekrachtiging door PS.

In augustus stemde het college al in met de benodigde kredietverhoging ad € 14,65 miljoen, waarna het kredietplafond € 108,95 miljoen bedroeg.

De Provincie heeft als richtlijn dat de maximale koopprijs € 280.000,- bedraagt en het maximale leenbedrag van een starterslening is € 56.000,-, waarvan gemeenten kunnen afwijken. Sinds de invoering van de Startersleningen in 2007 zijn in totaal 5.887 Startersleningen verstrekt, waarvan 4.980 voor de aanschaf een bestaande woning, 487 voor een nieuwbouwwoning en bij 720 leningen is dit onbekend (stand van juni 2024). PS hebben de verordening Startersleningen Provincie Limburg verlengd t/m eind 2027.

In 2022 en 2023 zijn in totaal resp. 556 en 799 leningen verstrekt, een toename van 43% en een record. Dit jaar zijn 493 leningen verstrekt, waarvan 177 reserveringen, met een gemiddelde verstrekte hoofdsom van € 30.446,19, waarvan € 19.644,36 door de Provincie Limburg wordt betaald. (stand medio juni 2024). Het totale aantal leningen over 2024 zal naar verwachting oplopen tot duizend. (Bronnen: SVn; [Provincie Limburg](#); [Binnenlands Bestuur](#))

### 1.2.2. Grootschalige woningbouwlocaties na 2030, waaronder Zuid-Limburg

Om het woningtekort aan te pakken, moeten er in Nederland in het decennium na 2030 nog één miljoen woningen worden gebouwd. Naast kleine woningbouwlocaties (zoals "straatje erbij") is het Rijk op zoek naar nieuwe grootschalige woningbouwlocaties buiten de Randstad, waar ná 2030 gebouwd kan worden, waar ruimte is voor minstens 3.000 huizen en waar snel gebouwd kan worden. Het realiseren van grootschalige woningbouwlocaties kan niet alleen forse aantallen woningen toevoegen, maar draagt ook bij aan efficiënt ruimtegebruik, continuïteit in het bouwen en het bevorderen van private investeringen.

“Uitdaging is om locaties te ontwikkelen waar nabijheid wordt gecreëerd tussen wonen, werken en voorzieningen en die een kans bieden om kwaliteit toe te voegen voor nieuwe en bestaande bewoners, passend bij de regionale behoefte.” (Bron: [Voorontwerp Nota Ruimte](#))

De regio [Zuid-Limburg](#) is één van de zoekgebieden die in de contourennotitie van de Nota Ruimte wordt genoemd. Bij de vaststelling van de Nota Ruimte in 2024 zullen de nieuwe grootschalige woningbouwlocaties worden aangewezen. Samen met alle Woondealpartners wordt deze opdracht nader onderzocht en geconcretiseerd.

De nieuwe locaties komen bovenop de 17 al aangewezen grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties in de 7 meest verstedelijkte gebieden van Nederland, de zogenoemde NOVEX-verstedelijkingsgebieden, waar veel kansen voor intensivering en uitbreiding zijn. Daar worden ongeveer 288.000 van de in totaal 981.000 woningen gebouwd, die de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening tot en met 2030 wil realiseren. In de periode 2030-2040 wil de minister deze gebieden met nog eens 300.000 nieuwe woningen uitbreiden.

Deze woningbouwprojecten worden gecombineerd met grootschalige economische ontwikkeling en gebiedsontwikkeling en daarbij behorende voorzieningen en kunnen op steun en actieve betrokkenheid van het Rijk rekenen.

Middels een quickscan zijn potentiële locaties en gebieden voor grootschalige woningbouw in het noorden, oosten en zuiden van Nederland in kaart gebracht, waaronder Limburg Centraal – Noordelijke steden (Roermond, Venlo, Weert) (bijlage [C6](#)) en Limburg Centraal – Zuidelijke steden (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen) (bijlage [C7](#)). In de definitieve Nota Ruimte wordt, mede op basis van de gedifferentieerde lange termijn ontwikkelstrategie voor verschillende typen regio's, een keuze gemaakt.

(Bronnen: [L1 Nieuws](#); [Rijksoverheid](#); [RTL Nieuws](#); [Volkshuisvesting Nederland](#); [Voorontwerp Nota Ruimte](#))

### **1.2.3. Gezamenlijke verstedelijkingsambitie: Limburg Centraal**

Limburg heeft nog geen grootschalige NOVEX-woningbouwlocatie. In het BO MIRT 2023 is afgesproken om de kansen voor grootschalige woningbouw in Limburg te verkennen rondom OV-knooppunten. Dit biedt perspectief om grootschalige woningbouwlocaties toe te voegen in Venlo, Weert (dragen bij aan opgave Brainport), Roermond, Sittard-Geleen, Heerlen en Maastricht. Hiermee wordt de Zuidelijke verstedelijkingsas (van de randstad naar Eindhoven via de Brabantse Stedenrij) doorgetrokken naar Zuid-Limburg.

Onder de naam Limburg Centraal hebben de provincie Limburg en zes Limburgse steden potentiële nieuwbouwlocaties tot 2040 in de stationsgebieden (een straal van 1½ km rond de intercitystations) laten inventariseren. Volgens Arcadis is er ruimte voor bijna 32.000 woningen, waarvan er ruim 9.000 al deel uit maken van de Woondealplannen (minimaal 26.500 woningen t/m mei 2030; later “herijkt” naar 29.500).



Tabel 4: Potentiële nieuwbouwlocaties

Locatie	Woondeal binnen 1½ km (t/m 2030)	Extra woningen t/m 2030	Extra woningen 2030-2040	Totaal aantal woningen tot 2040
<b>Venlo</b>	2.100	950	3.200	<b>6.250</b>
<b>Weert</b>	1.232	302	2.270	<b>3.804</b>
<b>Roermond</b>	2.122	1.495	3.500	<b>7.117</b>
<b>Sittard-Geleen</b>	365	747	1.750	<b>2.862</b>
<b>Heerlen</b>	1.002	834	2.290	<b>4.126</b>
<b>Maastricht</b>	2.550	1.700	3.500	<b>7.750</b>
<b>Totaal</b>	<b>9.371</b>	<b>6.028</b>	<b>16.510</b>	<b>31.909</b>

(Bron: [Provincie Limburg](#))

#### 1.2.4. Beleidskader Leefbare steden en dorpen

De afspraken in het coalitieakkoord ‘Elke Limburger telt’ zijn verder uitgewerkt en beschreven in acht nieuwe beleidskaders, waaronder het beleidskader “[Leefbare steden en dorpen](#)” dat op 26 april 2024 door Provinciale Staten is.

In het kader Leefbare steden en dorpen wordt beschreven hoe de provincie:

- de fysieke leefbaarheid willen verbeteren in steden, dorpen en kernen door initiatiefnemers te ondersteunen en hun lokale leefbaarheidsbehoefte centraal te stellen;
- de woningvoorraad in balans willen brengen met de regionale behoefte, samen met onze ketenpartners;
- de balans tussen beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving gaan regisseren en borgen.

(Bron: [Provincie Limburg](#))

#### 1.2.5. Leefbaarheidsfonds Provincie Limburg

Provincie Limburg werkt aan een Leefbaarheidsfonds om allerlei initiatieven op het gebied van leefbaarheid te ondersteunen. De subsidieregelingen van het Leefbaarheidsfonds voor initiatieven van (1) inwoners, (2) stichtingen en verenigingen en (3) gemeenten (i.s.m. partners) worden naar verwachting dit najaar opgesteld. (Bron: [Provincie Limburg](#))

## 2. Demografie

In 2023 groeide de Nederlandse bevolking met 136.393 inwoners. Halverwege augustus 2024 werd de 18 miljoen bereikt door buitenlandse migratie en een stijgende levensduur, ondanks een negatieve natuurlijke aanwas. In 2023 kwamen ruim 335 duizend mensen naar Nederland en emigreerden ruim 198 duizend mensen, wat resulteerde in een positief migratiesaldo van ruim 137 duizend.

De levensverwachting steeg in 2023 met 3 maanden naar 80,3 jaar voor mannen en 83,3 jaar voor vrouwen.

Het aantal eenpersoonshuishoudens steeg sterk in alle regio's, terwijl meerpersoonshuishoudens zonder kinderen minder sterk toenamen en die met kinderen afnamen. Begin 2024 woonde bijna 1 op de 5 Nederlanders alleen.

In 2023 daalde het vruchtbaarheidscijfer in Nederland naar 1,43 kinderen per vrouw, een historisch dieptepunt. Kinderloosheid nam toe, maar het gemiddeld aantal kinderen per moeder bleef gelijk. Vooral jonge, laagopgeleide vrouwen kregen minder kinderen, mede door stijgende huizenprijzen in bepaalde regio's.

Volgens prognoses zal de bevolking in Noord-Limburg tot 2035 groeien en daarna afnemen. Midden-Limburg ziet een daling na 2030, terwijl Zuid-Limburg nu al krimpt. Prognoses voor Zuid-Limburg variëren het meest. Het CBS verwacht dat alle Limburgse regio's tussen 2023 en 2050 met ongeveer 3,5% krimpen.

Het statistisch woningtekort wordt in 2024 landelijk op 400.530 woningen geraamd, waaronder 15.680 in Limburg. Op basis van de Primos-prognose 2024 is berekend dat er 993.200 woningen nodig zijn om het tekort in 2031 in te lopen. Het verschil tussen de huidige en gewenste woningvoorraad bedraagt in Noord-Limburg 4,4%, in Midden-Limburg 3,0% en Zuid-Limburg 2,1%. In Zuid-Limburg zal het woningtekort in 2030 naar nul gaan en in Midden-Limburg in 2040.

In 2023 groeide de Limburgse bevolking met 4.888 personen tot ruim 1,13 miljoen inwoners, vooral in Maastricht. In 12 van de 31 gemeenten, vooral in Zuid-Limburg, kromp de bevolking. Zes gemeenten groeiden minder dan 1%.

Het sterfteoverschot was 4.453 personen, met een binnenlands migratiesaldo van +2.667 en een buitenlands migratiesaldo van +6.708. Binnen Limburg verhuisden 80.193 mensen, waarvan 50.557 binnen dezelfde gemeente en 29.626 tussen gemeenten. Sinds 2020 daalt de relatieve verhuismobiliteit, mede door ouderen die langer in hun huis blijven wonen.

De Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 adviseert een gematigde bevolkingsgroei naar 19 tot 20 miljoen mensen in 2050 om druk op woningmarkt, zorg en onderwijs te verlichten en economische groei te ondersteunen. Dit vereist ook politieke keuzes over migratie.

## 2.1. Demografische ontwikkelingen in 2023

In 2023 groeide de Nederlandse bevolking met 136.393 inwoners tot 17.947.684.

De bevolking groeide minder sterk dan in 2022, toen er 220.619 inwoners bijkwamen, voornamelijk door de immigratie van ruim 108.000 mensen uit Oekraïne. De groei kwam volledig door buitenlandse migratie en een stijgende levensduur, want de natuurlijke aanwas was negatief. Na de coronajaren is de levensverwachting toegenomen. (Bronnen: [CBS](#); [CBS](#); [CBS](#))

De levensverwachting bij geboorte is in 2023 zowel mannen als vrouwen 3 maanden gestegen t.o.v. van 2022 naar 80,3 jaar voor mannen en 83,3 jaar voor vrouwen. (Bron: [CBS](#))

In 2023 overleden 169.521 mensen, 591 minder dan in 2022. Van deze overledenen was 56% tachtig jaar of ouder. (Bronnen: [CBS](#); [CBS](#); [CBS](#))

Het vruchtbaarheidscijfer, het gemiddelde aantal geboren kinderen per vrouw tijdens haar vruchtbaarheidsperiode, in Nederland daalde sinds 2010 van 1,80 naar gemiddeld 1,49 kinderen per vrouw in 2022 en een historisch dieptepunt van 1,43 in 2023. De kinderloosheid nam toe, maar het gemiddeld aantal kinderen per moeder daalde niet. Volgens een prognose van het CBS zal dit cijfer nog verder dalen tot 2027 en daarna weer stijgen. In Limburg was het gemiddeld kindertal per vrouw in 2023 al gedaald tot 1,39 en 1,31 in Zuid-Limburg. (Bron: [CBS](#))

Bij een vruchtbaarheidscijfer van 2,1 blijft de populatie van een land stabiel. Een te laag vruchtbaarheidscijfer zal in de toekomst zorgen voor te weinig werkende inwoners tegenover een grote groep ouderen in de bevolking. (Bronnen: [CBS](#); [CBS](#); [CBS](#))

Uit onderzoek van het Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut (NIDI) blijkt een correlatie tussen de stijging van de huizenprijzen in het afgelopen decennium en de daling van het geboortecijfer, vooral in regio's met de grootste prijsstijgingen. De daling van het kindertal was in Zuid-Limburg bijvoorbeeld minder sterk dan in andere regio's: van 1,53 naar 1,31 kinderen per vrouw in de periode 2010-2023. (Bron: [CBS](#))

Jongvolwassen stellen het krijgen van kinderen mogelijk uit of af door de situatie op de woningmarkt, omdat zij geen geschikte woning kunnen vinden of door de hoge woonlasten onvoldoende financiële ruimte hebben voor een (extra) kind. (Bron: [NIDI](#))

De daling van het vruchtbaarheidscijfer onder in Nederland geboren vrouwen was het sterkst bij jonge, laagopgeleide vrouwen. Deze daling komt mogelijk door hun zwakkere sociaaleconomische positie. De economische crisis, de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de krapte op de woningmarkt hebben geleid tot meer onzekerheid en uitstelgedrag bij jonge mensen, waardoor ze minder snel aan kinderen beginnen. Ook de emancipatie van de vrouw, de afnemende vruchtbaarheid op latere leeftijd en de veranderende waarden en normen van de samenleving zijn van invloed op de kindertal en -keuze van mensen. (Bronnen: [De Limburger](#); [RTL Nieuws](#))

De bevolking van Limburg groeide met 4.888 personen naar 1.133.255 inwoners. Meer dan de helft van deze groei was in Maastricht. In Limburg nam het aantal overledenen toe van 13.022 naar 13.234. Het sterfteoverschot in Limburg bedroeg 4.453 personen en het binnenlands- en buitenlands migratiesaldo respectievelijk +2.667 en +6.708. De bevolkingsgroei is meer dan gehalveerd t.o.v. 2022 (+10.065). (Bronnen: [CBS](#); [CBS](#); [CBS](#))

## 2.2. Binnenlandse verhuizingen en woonduur

Niet eerder verhuisden zoveel personen naar een andere gemeente als in 2023, namelijk 818.943 personen. Van deze groep vestigden 47.186 mensen zich vanuit een andere gemeente in Limburg, terwijl 44.519 mensen Limburg verlieten. Door binnenlandse migratie kwamen er in Limburg dus 2.667 inwoners bij. (Bronnen: [CBS](#); [CBS](#))

Binnen Limburg verhuisden in 2023 80.193 mensen, 2.623 minder dan in 2022 (-3,2%). Van deze verhuizingen vonden er 50.557 plaats binnen dezelfde gemeente (-4% t.o.v. 2022) en 29.626 verhuizingen tussen Limburgse gemeenten (-1,3% t.o.v. 2022). (Bronnen: [CBS](#); [CBS](#); [CBS](#))

In 11 gemeenten vertrokken er meer mensen dan erbij kwamen, vooral in het noorden van de provincie (Beesel, Horst aan de Maas, Peel en Maas, Venlo, Venray, Leudal, Nederweert) en het zuidoosten (Kerkrade, Simpelveld, Voerendaal, Gulpen-Wittem). Maastricht kreeg er 741 inwoners bij door binnenlandse verhuizingen. (Bronnen: [CBS](#); [De Limburger](#))

In perifere gebieden met veel ouderen zijn er minder verhuizingen. In Stein en Beesel is de doorsnee woonduur op een adres meer dan 13 jaar, terwijl deze in steden het laagst is. Ouderen blijven in Limburg vaak lang in hun huis wonen, wat bijdraagt aan de geringe doorstroming op de woningmarkt. Begin 2023 woonde 1 op de 8 80-plussers al 50 jaar of langer op hetzelfde adres. In de gemeenten Beesel en Horst aan de Maas is dit zelfs 1 op 4. (Bronnen: [CBS Woonbase](#); [Gemeente.nu](#); [De Limburger](#); [De Limburger](#))

Dit geldt ook voor de 70-plussers, die in Limburg gemiddeld 32 tot 36 jaar in een koopwoning blijven wonen. De drie Limburgse regio's staan daarmee in de landelijke top-5 van regio's met de langste woonduur. De doorsnee woonduur van 70-plussers in een corporatiewoning ligt onder het landelijk gemiddelde (18,2 jaar).

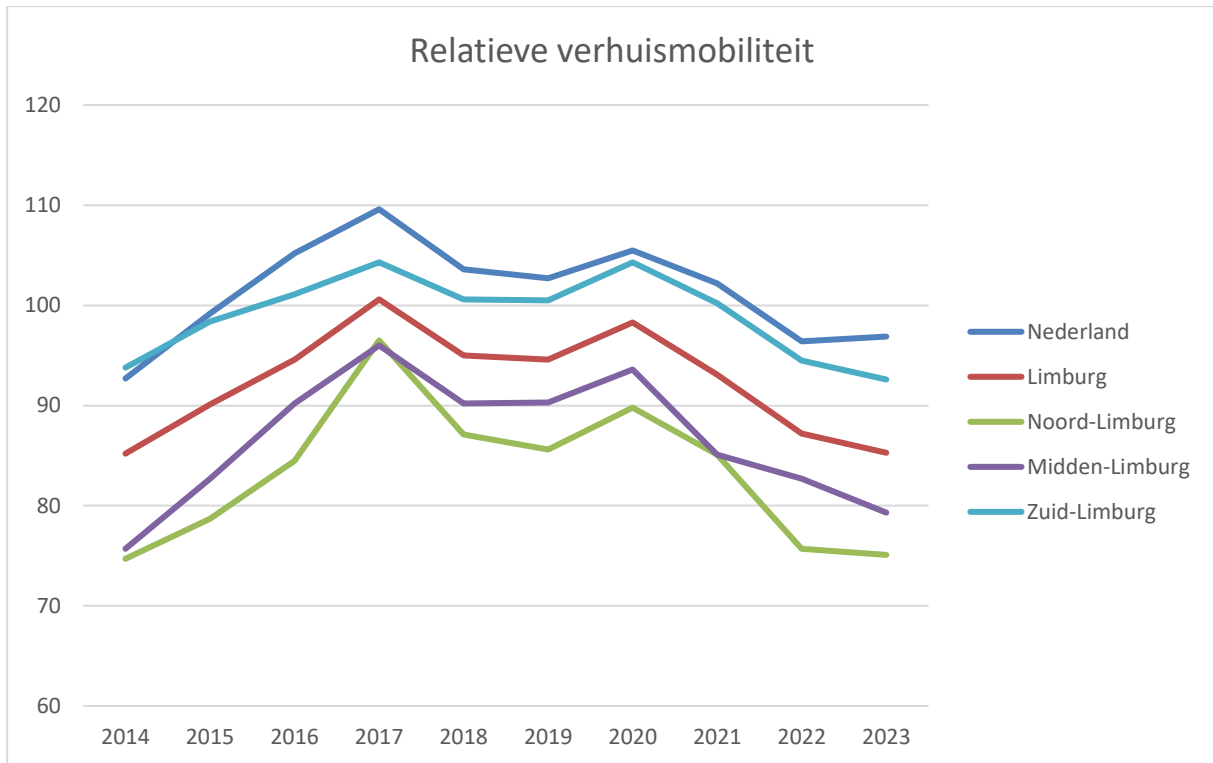
Tabel 5: Doorsnee woonduur 70-plussers in jaren

Regio	In corporatiewoning	In koopwoning	In private huurwoning
<b>Noord-Limburg</b>	16,5	32,8	7,4
<b>Midden-Limburg</b>	14,4	31,9	5,3
<b>Zuid-Limburg</b>	15,9	36,2	7,3

Bron: [CBS Woonbase](#)

Volgens Aedes, de landelijke branchevereniging van woningcorporaties, zet 70% van de woningcorporaties zogenaamde seniorenmakelaars in om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. De huurprijs wordt aangepast aan het inkomen, zodat verhuizende senioren niet duurder uit zijn. (Bron: [NOS](#))

Voor de vergelijking van de verhuisstromen tussen regio's is de relatieve verhuismobiliteit (per 1.000 inwoners 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 (vestigers plus vertrekkers) in de regio. De gemiddelde bevolking is de helft van een bevolking in de geselecteerde regio aan het begin van een bepaalde periode plus de helft van die bevolking aan het eind van de periode. (Bron: [CBS](#))



Figuur 2: Relatieve verhuismobiliteit in de periode 2014-2023

Sinds 2020 daalt de relatieve verhuismobiliteit in alle Limburgse regio's tot het niveau van 2014. Landelijk was er een lichte stijging in 2023 t.o.v. 2022, evenals in de gemeenten Beesel, Bergen, Gennepe, Peel en Maas, Maastricht, Roermond, Sittard-Geleen, Vaals en Voerendaal. De verhuismobiliteit in Roermond (98,4), Heerlen (102,8) en Maastricht (137) was in 2023 hoger dan landelijk.

### 2.3. Demografische groei en krimp

Op 15 augustus 2024 had Nederland 18 miljoen inwoners. Volgens het CBS zal de bevolking de komende jaren blijven groeien naar 19 miljoen in 2037, maar minder snel dan in de afgelopen jaren. (Bron: [CBS](#))

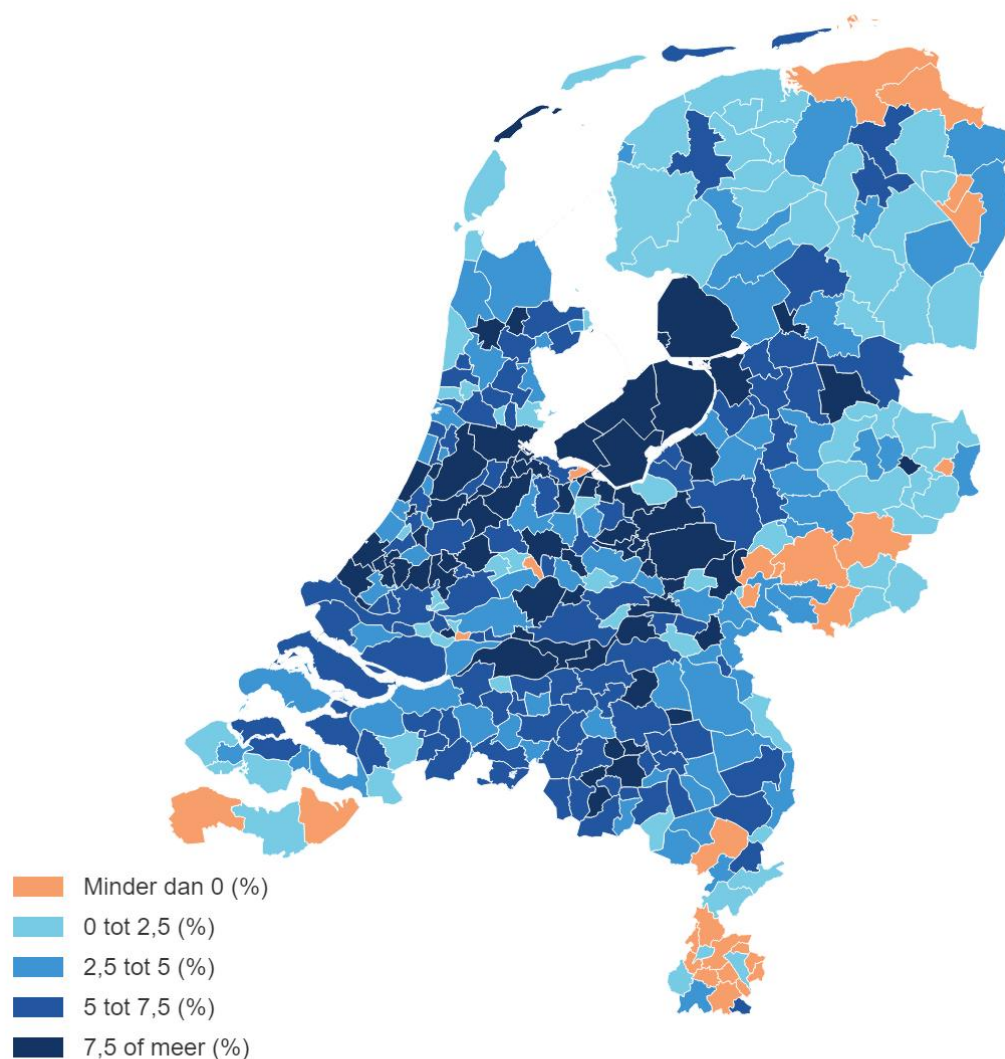
In de afgelopen 8 jaar is de bevolking met 1 miljoen personen gegroeid. In die periode nam de bevolking in 28 van de 342 gemeenten aan de randen van Nederland af, waaronder Leudal en 11 Zuid-Limburgse gemeenten (Landgraaf, Brunssum, Kerkrade, Simpelveld, Beekdaelen, Voerendaal, Meerssen, Gulpen-Wittem, Sittard-Geleen, Valkenburg aan de Geul en Stein) en gemeenten in Noordoost-Groningen, Zeeuws-Vlaanderen, Twente en de Achterhoek.

In 2023 kromp de bevolking in 12 van de 31 Limburgse gemeenten. Naast de bovengenoemde gemeenten, exclusief Brunssum, Sittard-Geleen en Valkenburg aan de Geul, waren dat de gemeenten Beesel, Nederweert en Vaals.

Zuid-Limburg heeft nu meer dan 600.000 inwoners. Alleen Beesel, Gulpen-Wittem, Kerkrade en Simpelveld en de regio Noord-Limburg hadden een negatief migratiesaldo.

Flevoland kende de sterkste bevolkingsgroei. In geen enkele provincie was sprake van bevolkingskrimp. De universiteitssteden, waaronder Maastricht (+2%), kenden een bovengemiddelde bevolkingsgroei. Maastricht had eind 2023 ruim 125.000 inwoners. (Bron: [CBS](#))

## Bevolkingsontwikkeling, 2016-2024



Figuur 3: Bevolkingsontwikkeling 2016-2024 (huidige gemeentelijke indeling)

Bron: [CBS](#)

In 6 Limburgse gemeenten was de groei minder dan 1%, namelijk in Beek, Beesel, Bergen, Heerlen, Roerdalen en Echt-Susteren.

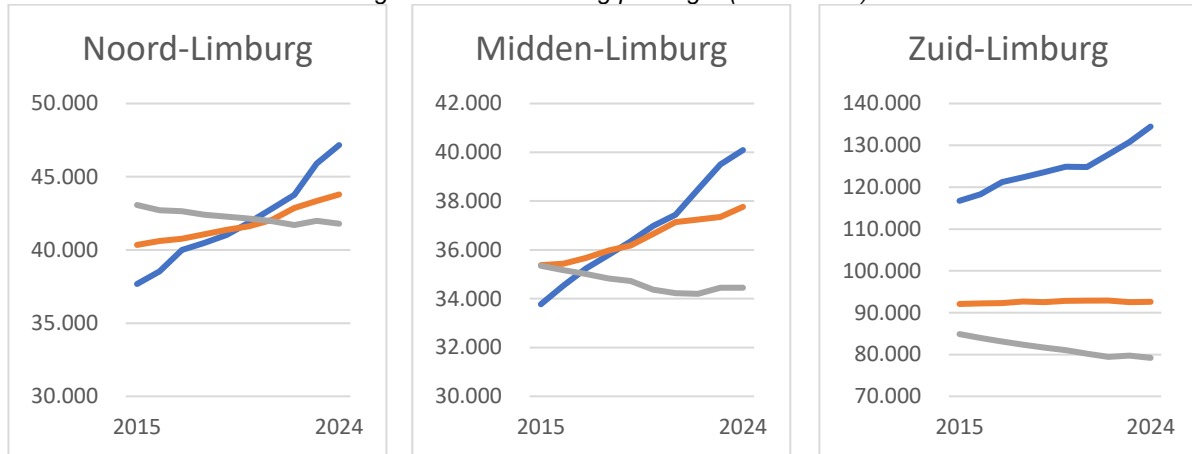
De steden Weert (4%), Venlo (3,4%), Roermond (6,5%), Maastricht (2,2%) groeiden, evenals de gemeenten nabij of in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen: Genneep (4,1%), Mook en Middelaar (5,2%), en de gemeenten grenzend aan de Metropoolregio Eindhoven: Venray (3,2%), Horst aan de Maas (5,4%), Peel en Maas (5,1%) en Nederweert (4,2%). Ook Vaals (5,1%), Eijsden-Margraten (3,6%) en Maasgouw (2,7%) groeiden. (Bronnen: [CBS](#); [CBS](#))

Op 1-1-2024 had Limburg 551.373 particuliere huishoudens. In 2023 kwamen er per saldo 5.829 huishoudens in Limburg bij, waarvan 5.549 eenpersoonshuishoudens (waarvan 2.599 tot 25 jaar) en

280 meerpersoonshuishoudens. De Limburgse huishoudensgroei vond vooral in Maastricht plaats (44%) en Noord-Limburg (26%).

Over een periode van 5 jaar bekeken, vond de sterkste huishoudensgroei in de Noord-Limburgse gemeenten Gennep (9%), Horst aan de Maas (7%), Mook en Middelaar (7%), Peel en Maas (10%) en Venray (6%) plaats.

Tabel 6: Huishoudensontwikkeling naar samenstelling per regio (2015-2024)



Eenpersoonshuishoudens (blauw); Meerpersoonshuishoudens met (grijs) en zonder kinderen (oranje)

In alle regio's stijgt het aantal eenpersoonshuishoudens sterk (40% van het totaal: 221.744), terwijl het aantal meerpersoonshuishoudens zonder kinderen minder sterk toeneemt en aantal meerpersoonshuishoudens met kinderen afneemt.

## 2.4. Migratie

Volgens de Staat van de Migratie 2024 kwamen in 2023 in totaal 332.863 mensen Nederland binnen, terwijl 190.969 mensen emigreerden. Het migratiesaldo bedroeg +141.894 mensen.

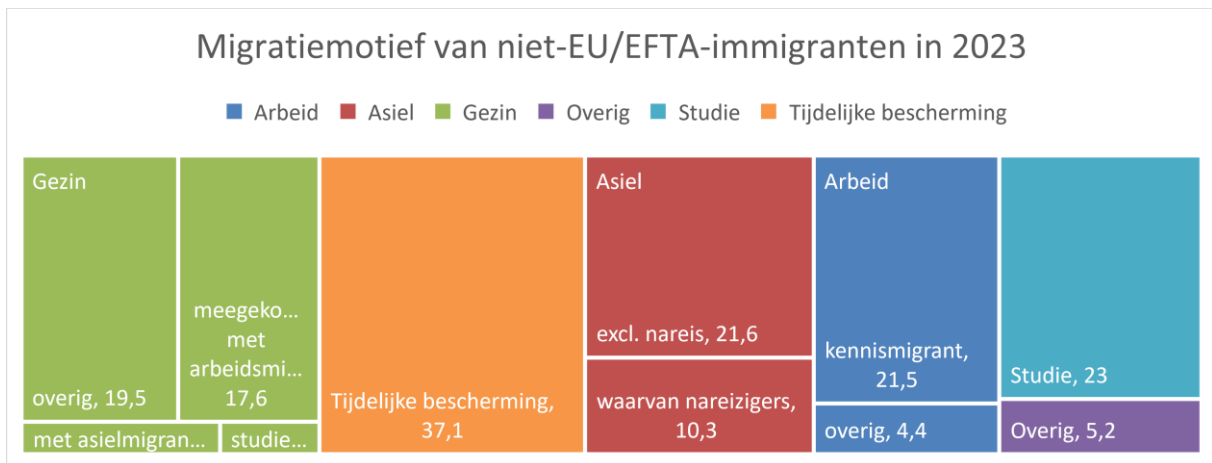
Die cijfers zijn inmiddels naar boven bijgesteld. (Bronnen: [CBS](#); [Rijksoverheid](#))

In 2023 kwamen er 70 duizend minder immigranten naar Nederland dan het jaar ervoor, voornamelijk door een daling in de instroom van Oekraïense vluchtelingen. Ruim 37 duizend mensen maakten gebruik van de Richtlijn Tijdelijke Bescherming vanwege de oorlog in Oekraïne, vergeleken met ruim 108 duizend in 2022. Het aantal Oekraïense vluchtelingen dat in Nederland wordt opgevangen, steeg echter van 90.810 naar 110.420, een toename van 22%.

De instroom van overige groepen immigranten bleef nagenoeg gelijk. (Bron: [CBS](#))

In Nederland zijn 2,9 miljoen personen die niet hier zijn geboren. Ruim 5 miljoen personen hebben een buitenlandse herkomst, waarvan een derde uit de rest van Europa komt (waarvan ruim drie kwart uit de Europese Unie) en een derde uit Azië. (Bronnen: [CBS](#); [CBS](#); [CBS](#))

De meeste niet-EU/EFTA-immigranten komen voor hun gezin naar Nederland. Tien jaar na immigratie heeft bijna de helft van de niet-EU/EFTA-immigranten Nederland verlaten.



*Figuur 4: Migratiemotief van niet-EU/EFTA-immigranten in 2023. Aantallen x 1.000 personen.*

Gezin overig: Dit zijn bijv. mensen die zich aansluiten bij iemand die in Nederland is geboren, of iemand met een ander migratiemotief dan arbeid, studie of asiel.

Bron: [CBS](#)

### Asielmigratie

In 2023 dienden ruim 38.000 mensen een eerste asielverzoek in Nederland in (+8% t.o.v. 2022). De grootste groep asielzoekers kwam uit Syrië, gevolgd door Turkije en Eritrea. Ook kwamen iets meer dan 10.000 nareizende familieleden naar Nederland (-7% t.o.v. 2022). (Bron: [CBS](#))

De totale asielinstroom in 2023 bestond uit 50.720 personen (+3%): 10.130 nareizigers (-7%) en 38.380 eerste asielaanvragen (+8%); 1.390 tweede en volgende aanvragen (-9%); 830 hervestiging (-41%). (Bron: [CBS](#))

Het aantal eerste asielaanvragen door alleenstaande minderjarige vreemdelingen (amv's) is verder toegenomen tot 5.800 in 2023 (+38% t.o.v. 2022; 48% werd ingediend door Syriërs). Gemeenten hebben in 2023 30.678 vergunninghouders gehuisvest, terwijl de taakstelling 38.800 was.

Volgens de laatste asielprognoses van het ministerie van Justitie en Veiligheid, zal het aantal mensen in de asielopvang tot 1 januari 2025 toenemen tot 88.500, waaronder 26.200 statushouders. Op 1 januari 2026 worden 121.600 mensen, waarvan 48.600 statushouders, verwacht. (Bron: [Ministerie van JenV](#))

### Studiemigratie

In het academisch jaar 2023-2024 studeren in totaal 128.000 internationale diplomastudenten aan een opleiding in het hoger onderwijs in Nederland. Hiervan komen 93.630 studenten uit de EER en 34.380 studenten van buiten de EER. De totale instroom was 42.218, waarvan 28.915 uit de EER (-3%) en 13.303 van buiten de EER (+8%).

(Bronnen: [Rijksoverheid](#); [Rijksoverheid](#))

### Arbeidsmigratie

Voor EU/EFTA-immigranten is het aanbod van arbeid de belangrijkste reden om te migreren, gevolgd door gezinsmigratie. Flexibilisering van de arbeidsmarkt heeft het voor werkgevers makkelijker gemaakt om arbeidsmigranten aan te trekken. Tegelijkertijd is Nederland de afgelopen jaren minder aantrekkelijk geworden voor arbeidsmigranten uit de EU, omdat de vraag naar arbeid overal in Europa is gestegen, ook in de herkomstlanden zelf, met stijgende lonen als gevolg. (Bron: [CPB](#))

Tien jaar na immigratie heeft bijna drie kwart van de EU/EFTA-immigranten Nederland weer verlaten. Het Centraal Planbureau (CPB) heeft geconcludeerd dat meer arbeidsmigranten de krapte op de arbeidsmarkt niet oplossen. Arbeidsmigratie kan tijdelijk arbeidstekorten verminderen, maar op lange



termijn zorgt meer arbeidsaanbod voor meer economische activiteit, waardoor de vraag naar arbeid weer stijgt. De overheid kan de vraag naar arbeid beïnvloeden door de arbeidsvoorwaarden te verbeteren en de arbeidsproductiviteit te bevorderen. Ook kunnen overheden keuzes maken ten aanzien van economische sectoren die afhankelijk zijn van arbeidsmigranten, vanuit het perspectief van de brede welvaart. De Adviesraad Migratie stelt hier een afwegingskader voor. (Bron: [Adviesraad Arbeidsmigratie](#)). Dat past in de lijn van het advies van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050, waarover in de laatste paragraaf meer. (Bronnen: [CPB](#); [NU.nl](#))

## 2.5. Grenspendel

In 2021 werkten 7.900 werknemers in Duitsland en 11.840 in België, die in Nederland woonden. Omgekeerd woonden 42.140 werknemers in België en 43.970 in Duitsland, die in Nederland werkten, met name in de grensregio's, zoals Limburg en Zeeuws-Vlaanderen. Daarvan pendelden 15.290 werknemers van Duitsland naar Limburg en 14.610 vanuit België. Dat is bijna 6% van het totaal aantal werknemers in Limburg. Hiervan had 43% de Nederlandse nationaliteit. Noord-Limburg had het grootste aandeel werknemers uit Duitsland (ruim 5%).

Tabel 7: Aantal grenspendelaars naar woonland en werkregio

Werkregio	Woonland					
	Duitsland		België		Nederland	
Noord-Limburg	7.980	(1.400)	510	(280)	133.420	(123.350)
Midden-Limburg	2.210	(980)	2.550	(1.500)	105.120	(99.250)
Zuid-Limburg	5.110	(2.190)	11.550	(6.450)	244.780	(226.840)
Maastricht-Heuvelland	1.270	(460)	6.490	(3.820)	83.230	(73.690)
Parkstad Limburg	2.340	(950)	1.820	(1.080)	105.020	(98.980)
Westelijke Mijnstreek	1.490	(780)	3.240	(1.550)	56.540	(54.170)
<b>Limburg</b>	<b>15.290</b>	<b>(4.540)</b>	<b>14.610</b>	<b>(8.250)</b>	<b>483.330</b>	<b>(449.450)</b>

Aantal personen met de Nederlandse nationaliteit tussen haakjes. Mogelijk afrondingsverschillen.

Bron: NL: Polisadministratie, DE: Bundesagentur für Arbeit, BE: Vlaamse Arbeidsrekening o.b.v. RSZ Gedecentraliseerde statistiek, RSVZ, RSZ, RSZPPO, RIZIV, RVA, DWH. Berekningen [CBS](#) en Steunpunt Werk (zie ook [De Limburger](#) en [CBS](#))

## 2.6. Progneff

Dit jaar is geen nieuwe Progneff-prognose verschenen, omdat deze prognose om de 2 jaar wordt gemaakt. Voor de meest actuele prognose (Progneff 2023) kunt u de Woonmonitor 2023 (paragraaf 2.4) of het Dataportaal Limburg raadplegen.

Over het algemeen zijn de inwonertallen per gemeente iets hoger dan geprognostiseerd.

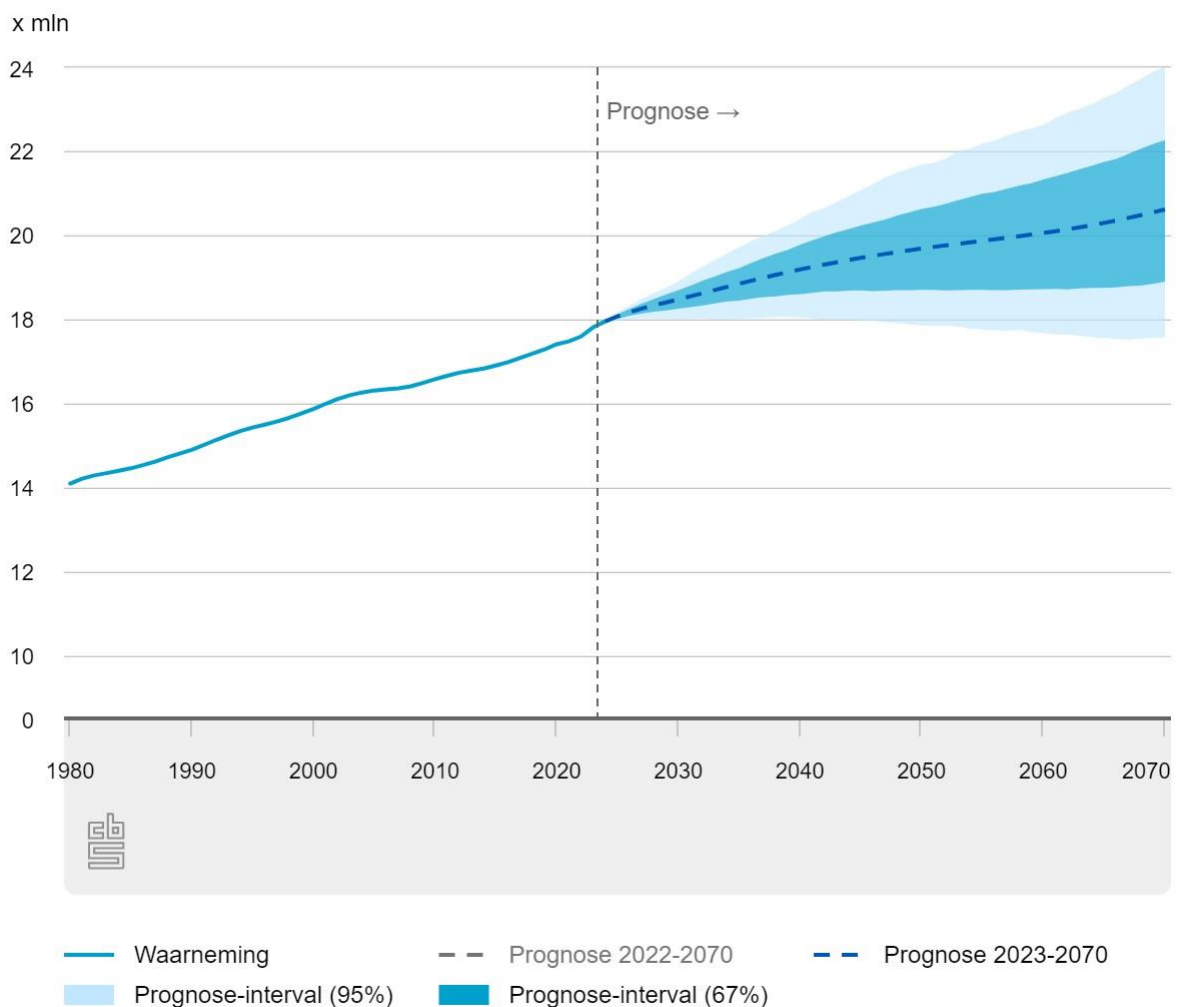
Bij vijf gemeenten is het inwonertal lager. In de gemeenten Brunssum, Maastricht, Mook en Middelaar en Valkenburg aan de Geul is het inwonertal ruim 1% hoger. Voor de subregio Maastricht-Heuvelland is het inwonertal ook bijna 1% hoger.

Bij drie gemeenten is het aantal huishoudens lager. Bij negen gemeenten is het aantal 1 tot 2 procent hoger. In Maastricht en Vaals bijna 2%. (Bron: [CBS](#))

## 2.7. Prognose bevolkingsontwikkeling

De Nederlandse bevolking groeit vooral door buitenlandse migratie en een langere levensduur. De komende vijf jaar neemt de bevolkingsgroei verder af, naar rond de 70.000 per jaar vanaf 2028. Voor de komende jaren wordt een daling van de immigratie en een toename van de emigratie verwacht. Het aantal geboorten zal de komende jaren toenemen, omdat het aantal vrouwen in de vruchtbare leeftijd stijgt. Het aantal overledenen zal ook toenemen, vanwege de toename van het aantal ouderen. Tussen 2028 en 2039 zullen er meer geboorten dan overlijdens zijn, nu is dat omgekeerd. Het aandeel 65-plussers groeit van een vijfde in 2023 naar een kwart in 2040. Daarna blijft het aandeel 65-plussers stabiel. (Bron: [CBS](#))

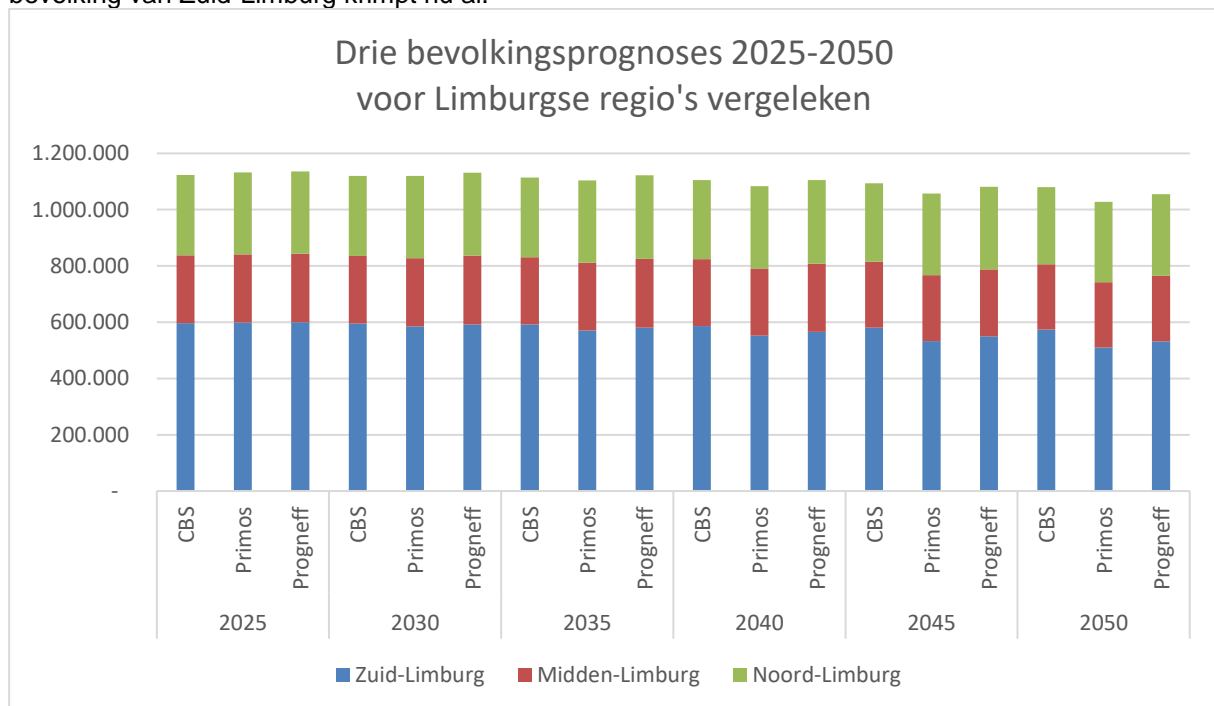
### Bevolking op 1 januari



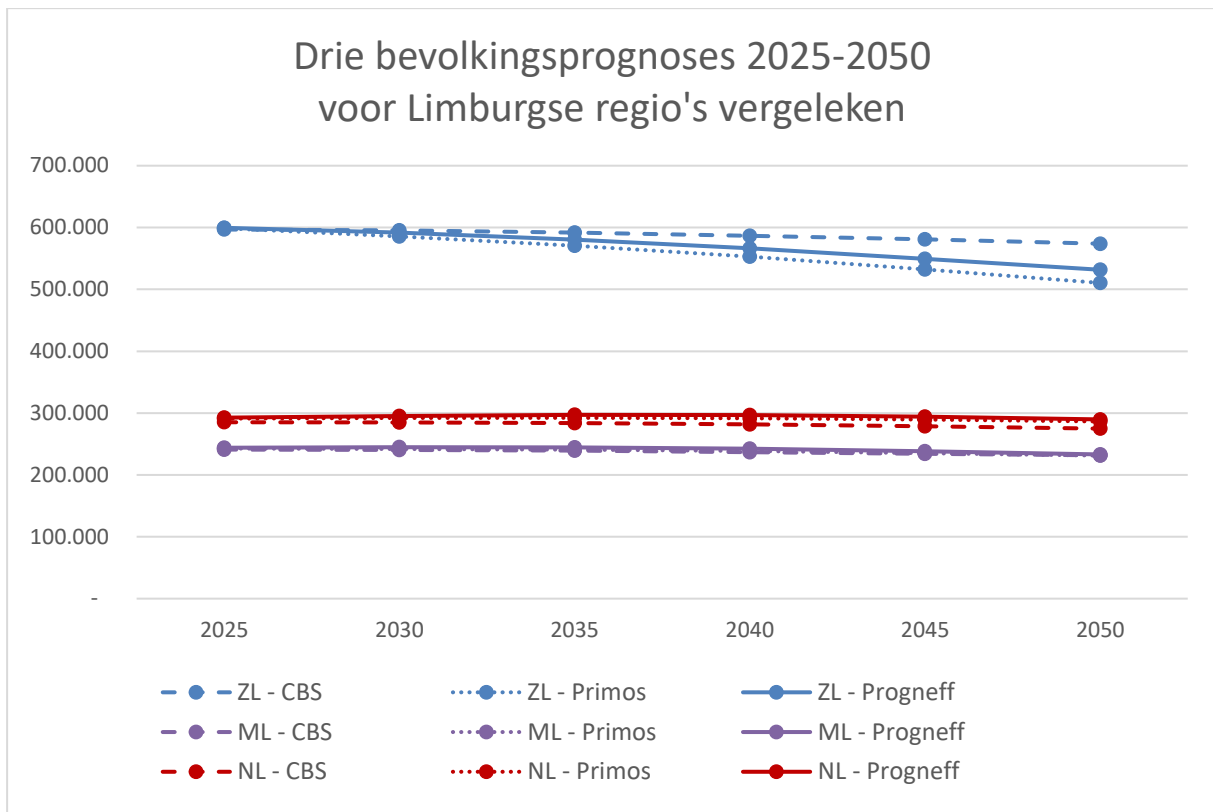
Figuur 5: Bevolkingsprognose 2023–2070

## 2.8. Bevolkingsprognoses met elkaar vergeleken

Volgens de Progneff- en CBS-prognoses zal de bevolking in Noord-Limburg tot 2035 groeien en daarna afnemen. De bevolking in Midden-Limburg zal volgens Progneff na 2030 krimpen. De bevolking van Zuid-Limburg krimpt nu al.



Figuur 6: Vergelijking bevolkingsprognoses CBS 2023, Progneff 2023 en Primos 2024



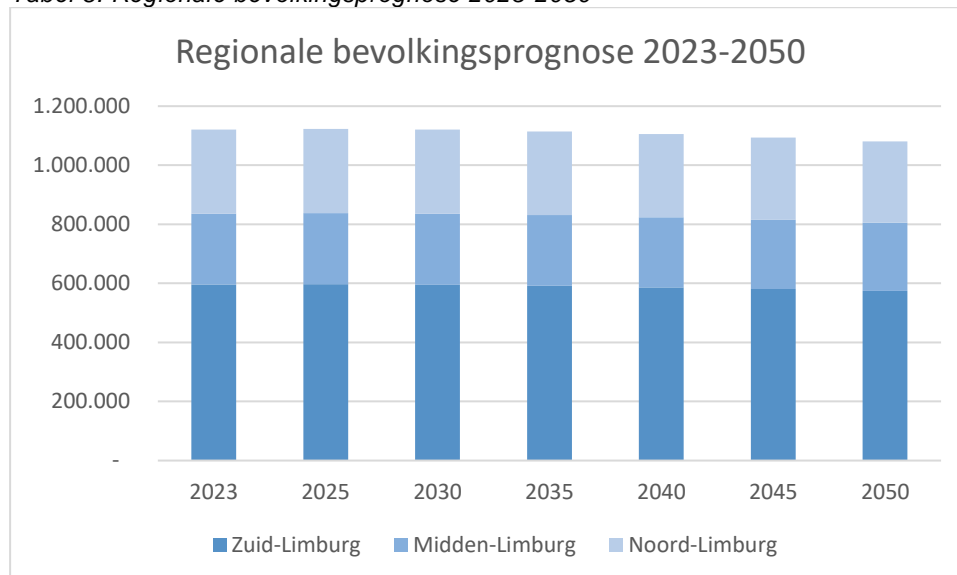
*Figuur 7: Bevolkingsprognoses CBS 2023, Progneff 2023 en Primos 2024 voor Noord- (NL), Midden- (ML) en Zuid-Limburg (ZL)*

De bevolkingsprognoses voor Midden-Limburg liggen redelijk op één lijn. Voor Noord-Limburg is de Progneff-prognose iets hoger dan de Primos-prognose en is de CBS-Prognose het laagste van de drie. In Zuid-Limburg lopen de prognoses het meest uiteen. De door de provincie gehanteerde Progneff-prognose ligt tussen de andere twee prognoses. (Bronnen: [CBS](#); [Primos](#); [Progneff](#))

## 2.9. CBS-onderzoek 'Verkenning Bevolking 2050 editie 2024'

Volgens de regionale bevolkingsprognose 2023-2050 zullen alle Limburgse regio's in deze periode met ongeveer 3,5% krimpen.

Tabel 8: Regionale bevolkingsprognose 2023-2050



Bron: [CBS](#)

In het CBS-onderzoek 'Verkenning Bevolking 2050 editie 2024' worden 7 bevolkingsvarianten onderscheiden:

Bevolking, 2023 en 2050

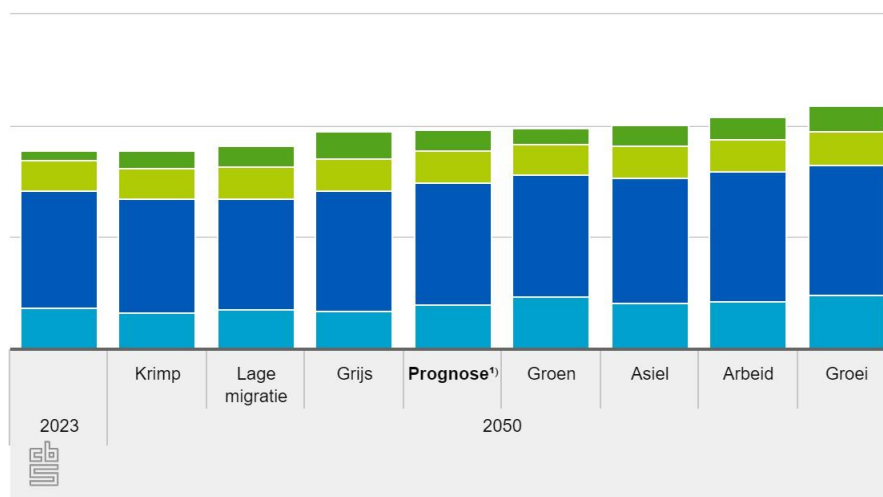
x mln

30

20

10

0



0 tot 20 jaar

20 tot 65 jaar

65 tot 80 jaar

80 jaar en ouder

1) Bevolkingsprognose 2023-2070

Figuur 8: Zeven varianten 'Verkenning Bevolking 2050 - editie 2024'

v.l.n.r.:

- **Krimp:** Laag kindertal (1,41) en hoge levensverwachting (84,3 jaar)
- **Lage migratie:** Laag migratiesaldo (29.000)
- **Grijs:** Laag kindertal (1,32) en hoge levensverwachting (88,4 jaar)
- **Groen:** Hoog kindertal (1,8) en lage levensverwachting (83,6 jaar)
- **Asiel:** Hoge asielmigratie (saldo buitenlandse migratie: 84.000)
- **Arbeid:** Hoge arbeids- en studiemigratie (103.000)
- **Groei:** Hoog kindertal (1,71), levensverwachting (87,6 jaar) en migratie (106.000)

In de variant “Krimp” zal de bevolkingsomvang ongeveer gelijk blijven aan nu en in de variant “Groei” kan de bevolking groeien tot 21,8 miljoen inwoners in 2050.

Het aantal ouderen zal toenemen, ongeacht de omvang van de migratie. In variant “Grijs” neemt het aantal 65-plussers toe naar 5,4 miljoen (+50% t.o.v. 2023). De groep 65 tot 80 jaar blijft in alle varianten relatief gezien ongeveer even groot als in 2023, maar het aandeel 80-plussers verdubbelt in de meeste varianten.

In de varianten met een hoog migratiesaldo neemt de groep mensen tussen 20 en 65 jaar in 2050 met 1,1 of 1,3 miljoen toe. Bij een laag migratiesaldo krimpt de bevolking in deze groep met bijna 400 of 600 duizend mensen. Het aandeel personen met een hbo- of universitair diploma in deze groep zal naar verwachting toenemen van 37% in 2023 tot 47% in 2050.

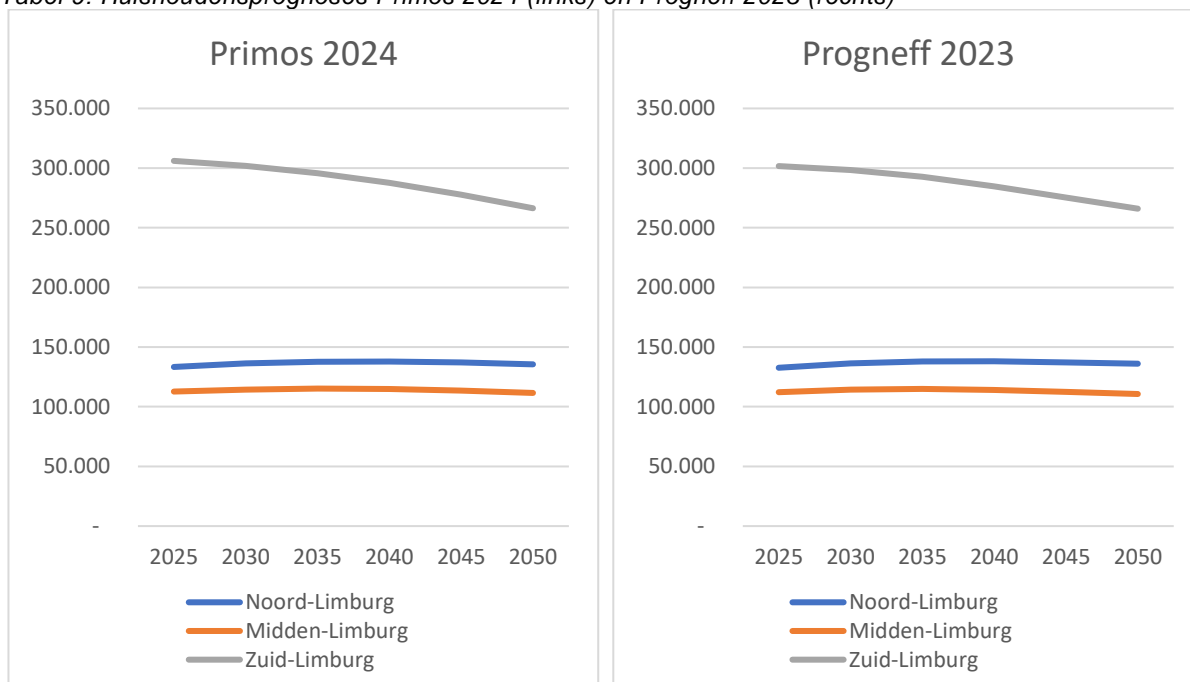
(Bronnen: [CBS](#); [CBS](#); [CBS](#))

In een opinieartikel in De Limburger adviseert sociaal demograaf Jan Latten beleidsmakers uit te gaan van een extreem beloop van de bevolkingsgroei. (Bron: [De Limburger](#))

## 2.10. Huishoudensprognose

Tussen 2025 en 2050 verwachten beide prognoses een lichte huishoudensgroei in Noord-Limburg (Primos: +2.310; Progneff: +3.512), een lichte huishoudenskrimpt in Midden-Limburg (Primos: -1.100; Progneff: -1.593) en een sterke huishoudenskrimpt in Zuid-Limburg (Primos: -39.690; Progneff: -35.712). Het aantal huishoudens in Limburg zal in die periode dalen naar 513 duizend, 7% minder dan nu.

Tabel 9: Huishoudensprognoses Primos 2024 (links) en Progneff 2023 (rechts)



De huishoudensprognose van het CBS is voorlopig niet beschikbaar. (Bron: [CBS](#))

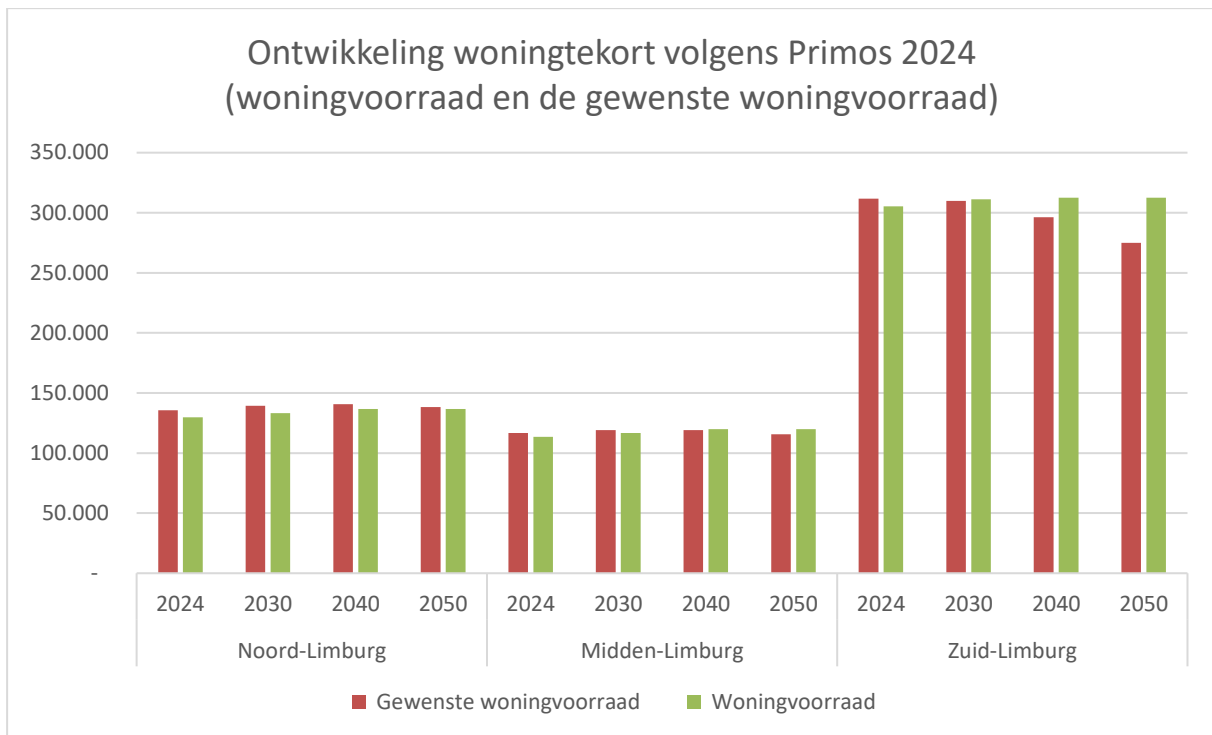
## 2.11. Steeds meer alleenwonenden

Begin 2024 woonde bijna 1 op de 5 Nederlanders alleen (19%; ruim 3,3 miljoen). In 1960 was dat slechts 3% van de bevolking en midden jaren tachtig ruim 10%. Deze cijfers betreffen de geregistreerde woonsituatie. Dit betekent niet dat ze geen vaste relatie of partner hebben. De grootste groep alleenwonenden bestaat uit vrouwen van 70 jaar of ouder, meestal weduwen die steeds ouder worden en tevens langer zelfstandig blijven wonen. Daarnaast zijn er naar verhouding veel twintigers die alleen wonen, waarbij iets meer mannen dan vrouwen. Bij dertigers en veertigers zijn de mannen duidelijk in de meerderheid, o.a. doordat mannen na een scheiding vaker alleen wonen, terwijl de kinderen bij de moeder blijven wonen. (Bron: [CBS](#))

## 2.12. Statistisch woningtekort volgens Primos 2024

Het statistisch woningtekort, het verschil tussen de woningvoorraad en gewenste woningvoorraad, wordt in 2024 op nationaal niveau op 400.500 woningen geraamd, 10.300 meer dan vorig jaar (4,9% van de voorraad). De woningvoorraad nam in 2023 bruto met 88.200 woningen toe.

Op basis van de nieuwe Primos-prognose 2024 is berekend dat er 993.200 woningen nodig zijn om het tekort in 2031 in te lopen tot het streefniveau van 2% (981.000 volgens Primos 2023). Momenteel zijn er 231.800 woningen te weinig om het statistische woningtekort per direct terug te dringen van 4,9% naar het streeftekort van 2%. Het Rijk heeft in het kader van de herijking van de Woondeals met de provincies afgesproken om tussen 2022 en 2030 in totaal 991.200 nieuwe woningen te bouwen. In Limburg is er een tekort van 15.680 woningen. Volgens Primos 2024 is het relatieve woningtekort in Noord-Limburg 4,4%, in Midden-Limburg 3,0% en Zuid-Limburg 2,1%. Het woningtekort zal in Zuid-Limburg in 2030 en in Midden-Limburg in 2040 richting de nul gaan.



Figuur 9: Ontwikkeling woningtekort volgens Primos 2024 per regio

De bevolkingsprognose is verlaagd, omdat er flink minder geboorten en meer sterfte en migratie wordt verwacht. In de ABF-regio's Sittard en Maastricht krimpt de bevolking tot 2040 naar verwachting met resp. 7,6% en 8,5% en tot 2050 met resp. 14,5% en 16,0%.

Een hoger migratiesaldo en doordat mensen langer alleen wonen leiden direct tot meer huishoudens en een hogere woningbehoefte, minder geboorten pas op langere termijn.

Het aantal huishoudens in Nederland zal in de periode 2024 t/m 2038 met 885.600 stijgen tot ongeveer 9,3 miljoen (+19.100 t.o.v. Primos 2023; +10,5%). De groei van het aantal huishoudens bestaat voor 70% uit alleenstaanden, 19% paren zonder kinderen, 3% paren met kinderen en 8% eenouderhuishoudens.

Het aantal 75-plussers neemt de komende 15 jaar met 47% toe (+799.000), waardoor de vraag naar zorg en wonen met zorg sterk zal toenemen.

(Bron: [ABF](#))

### 2.13. De Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 over Wonen

De Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 heeft in januari 2024 een aantal aanbevelingen gedaan met betrekking tot de toekomstige demografische ontwikkelingen in Nederland. De commissie bepleit, uit het oogpunt van brede welvaart, het sturen op een gematigde bevolkingsgroei naar 19 à 20 miljoen mensen in 2050 om de druk op de woningmarkt, de zorg en het onderwijs het hoofd te bieden en economische groei te ondersteunen. Er zijn politieke keuzes nodig over de gewenste omvang van de arbeids-, gezins-, asiel- en studiemigratie.

De veranderingen in de Nederlandse bevolking hebben directe gevolgen voor de woningmarkt, waarbij er momenteel een disbalans is tussen de kwantitatieve en kwalitatieve woonvraag en het woningaanbod en een mismatch tussen de samenstelling van huishoudens en de woningvoorraad.



Bijna twee derde van de totale groei van het aantal huishoudens in de komende 30 jaar zal zich voordoen voor 2030, daarna vlakt de groei af. Na 2035 kan in bepaalde gebieden van het land juist leegstand gaan optreden als gevolg van de "verstervingsgolf". Nederland ontwikkelt zich per regio in verschillende snelheden en in verschillende richtingen. Er zijn groei- en krimpregio's. Buitenlandse migratie, een stijgende levensverwachting en huishoudingsverdunding dragen bij aan de verwachte huishoudensgroei. De huishoudensgroei vraagt een opschaling van de bouwproductie. Het kabinetsvoornemen om tot 2030 981.000 woningen bij te bouwen blijkt door diverse knelpunten lastig.

Bij het in kaart brengen van de invloed van verschillende demografische scenario's op de vraag naar huisvesting is het belangrijk om te kijken naar de ontwikkeling van het aantal huishoudens en de samenstelling daarvan. De vraag naar gezinswoningen zal veel minder sterk toenemen dan naar woningen die geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens en m.n. die voor oudere alleenwonenden.

Als gevolg van een laag geboorteaantal en een toegenomen levensverwachting vergrijsd de bevolking in toenemende mate. Het aandeel eenpersoonshuishoudens zal hierdoor, vooral tot 2035, stijgen. In 2050 zullen er naar verwachting tussen de 3,2 en 4,3 miljoen eenpersoonshuishoudens zijn. Relatief veel van deze huishoudens zullen bestaan uit 65-plussers. Er is dan ook een grote behoefte aan woningen die passen bij de oudere levensfase, waaronder gemeenschappelijke woonvormen.

Om goed in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen is het belangrijk om rekening te houden met de veranderende vraag naar woningen. Daarnaast is het van belang om rekening te houden met schaarse ruimte en de betaalbaarheid van het aanbod. Door kunstmatig hoge huizenprijzen als gevolg van belastingmaatregelen en relatief ruime leenvoorwaarden is het momenteel moeilijk de woningmarkt te betreden, met name voor starters, mensen met een middeninkomen en alleenverdieners. (Bron: Rapport van de [Staatscommissie](#), p. 147-160)

### 3. Aandachtgroepen

- **Arbeidsmigranten:** Hoewel de schattingen van het aantal arbeidsmigranten in Nederland sterk variëren, wordt verwacht dat het aantal arbeidsmigranten in de komende jaren blijft toenemen. Volgens onderzoeksbureau Decisio werkten er in 2022 bijna 83 duizend arbeidsmigranten in Limburg. De gemiddelde jaarlijkse groei sinds 2017 is 16%. In 2030 zullen er naar verwachting tussen de 96.000 en 112.000 arbeidsmigranten in Limburg werken. Rond 2030 is er een behoefte aan 5.900 tot 11.900 extra woningen voor arbeidsmigranten.
- **Studenten:** In Limburg is een derde van de 62.330 studenten uitwonend, waarvan 70% in Maastricht. Op 31-12-2021 was 58% van de woningen met uitwonende studenten een private huurwoning, 30% een corporatiewoning en ruim 12% een koopwoning. Het kabinet presenteerde in 2022 een actieplan om voor 2030 60.000 betaalbare studentenwoningen te bouwen. De vraag naar studentenhuisvesting zal toenemen tot tussen de 448.400 en 471.400 uitwonende studenten in 2030. Een derde van de bachelorstudenten komt uit het buitenland, wat leidt tot druk op de kamermarkt. Maastricht heeft een krappe woningmarkt voor studenten, met hoge woonlasten en weinig harde bouwplannen.
- **Dakloze mensen:** Op 1 januari 2023 waren er ruim 30 duizend dakloze mensen in Nederland, 4 duizend meer dan een jaar eerder. De afname van daklozen is gestopt, en organisaties twijfelen aan de cijfers. Arbeidsmigranten vormen een groot deel van de daklozen, vaak door verlies van werk en daarmee ook hun onderdak.
- **Jongvolwassenen:** Vergeleken met 10 jaar geleden volgen twintigers van nu langer onderwijs, verlaten ze later het ouderlijk huis, en hebben ze vaker betaald werk, een hoger inkomen, meer vermogen en een hogere studieschuld. Uitwonende twintigers wonen minder vaak in een koopwoning.
- **Statushouders:** Door een tekort aan sociale huurwoningen en een mismatch tussen vraag en aanbod wachten bijna 11.000 statushouders op een passende woning, waardoor de doorstroom in de asielketen stopt.
- **Woonwagengewoners:** Hoewel er plannen zijn voor ruim honderd nieuwe standplaatsen in Limburg, blijft de uitbreidingsbehoefte met 400 tot 500 standplaatsen tegen 2030 aanzienlijk hoger dan de huidige realisaties.
- **Ouderen:** Het kabinetsdoel om landelijk 290.000 woningen voor ouderen te bouwen wordt niet gehaald. Voor 2030 zijn 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woonvormen en 40.000 zorggeschikte woningen nodig. In Limburg gaat het om resp. 10.400, 6.800 en 3.270 woningen. Momenteel worden jaarlijks slechts 2.800 tot 3.000 woningen gerealiseerd, wat leidt tot een groter woningtekort voor ouderen en meer vraag naar thuiszorg. Volgens het Economisch Instituut voor de Bouw zijn veel van deze woningen niet nodig. Alleen de geclusterde woonvormen en zelfstandige verpleegzorgplekken sluiten aan bij de behoefte. Extra nultredenwoningen zullen niet leiden tot meer mobiliteit onder ouderen. De overheid wil kosten besparen door ouderen langer thuis te laten wonen. Door vergrijzing en een tekort aan zorgpersoneel en zorgwoningen krijgen veel kwetsbare ouderen nu al niet de zorg die ze nodig hebben. Vooral alleenstaande ouderen met een klein sociaal netwerk zijn kwetsbaar. Er dreigt een tekort aan verpleeghuisplekken.

### 3.1. Aandachtsgroepen

Voor veel aandachtsgroepen is het moeilijk passende woonruimte te vinden. De druk op de woningmarkt is groot en de beschikbaarheid van betaalbare woningen is beperkt. In de memorie van toelichting bij het Wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting zijn de aandachtsgroepen gedefinieerd. (Bron: [Tweede Kamer](#)) In onderstaande infographic is te zien om wie het gaat.



Figuur 10: Infographic 'Een thuis voor iedereen' met de diverse aandachtsgroepen

De Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen biedt momenteel cijfers over vier aandachtsgroepen: ouderen; studenten; personen die uitstromen uit detentie; vergunninghouders.

Bepaalde aandachtsgroepen behoren relatief vaak tot een institutioneel huishouden, zoals vergunninghouders in AZC's en ouderen in verpleeg- en verzorgingstehuizen.

Tabel 10: Aantal personen in Limburg per aandachtsgroep; aantal huishoudens en woonruimten met minstens één persoon uit de betreffende aandachtsgroep (31-12-2021)

Aandachts- groep	Aantal personen totaal	Aandeel van totale populatie	Aantal pers. in instit. huish.	Aantal pers. in part. huish.	Aantal part. huish.	Aantal woon- ruimten
<b>Ouderen</b>	454.815	40,7%	12.910	441.905	295.795	293.440
<b>Studenten</b>	62.330	5,6%	160	62.165	53.260	47.175
<b>Uitstromers detentie</b>	1.005	0,1%	155	850	840	775
<b>Vergunning- houders</b>	6.825	0,6%	680	6.145	3.370	3.275

Institutionele huishoudens bestaan uit personen die in een instelling wonen en maken geen deel uit van de reguliere woningmarkt.

Het aantal huishoudens ligt hoger dan het aantal woonruimten, met name onder studenten. Meerdere huishoudens kunnen op één adres wonen (bijv. bij onzelfstandige eenheden of kamerverhuur).

(Bron: [Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen](#); van 2022 zijn niet alle data bekend)

### 3.2. Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn uit een ander land dan Nederland afkomstige legaal werkenden en werkzoekenden zonder Nederlandse nationaliteit met als leidend motief voor hun komst het verrichten van betaalde arbeid, ongeacht de contractvorm of termijn van werk of verblijf.

De huisvesting van arbeidsmigranten maakt deel uit van de huisvesting van aandachtsgroepen en is eveneens onderdeel van het brede en complexe thema arbeidsmigratie. De Provincie vervult verschillende, zowel wettelijke als autonome, rollen op dit terrein. Eind 2023 hebben Provinciale Staten met ruime meerderheid ingestemd met de 2e Gewijzigde Motie 3014 Berghorst c.s. inzake Grip op arbeidsmigratie. (Bron: [Provincie Limburg](#))

De motie heeft het college van Gedeputeerde Staten opgeroepen om in de beleidskaders “Werken aan een toekomstbestendige economie”, “Samen leven en bestaanszekerheid” en “Leefbare steden en dorpen” integraal beleid te maken om misstanden rondom arbeidsmigratie, zoals uitbuiting, slechte huisvesting en dakloosheid van arbeidsmigranten, tegen te gaan. (Bron: [Provincie Limburg](#))

Inmiddels zijn alle provinciale beleidskaders vastgesteld met daarin verscheidende accenten voor provinciale inzet op het vlak van arbeidsmigranten. Deze worden gecoördineerd door de portefeuillehouder arbeidsmigranten en uitgewerkt in een integraal actieplan dat eind 2024 klaar is. Uitgangspunt hierbij is het rapport 'Geen Tweederangsburgers; Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan' van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten. (Bron: [Rijksoverheid](#)). Over de opvolging hiervan verschijnt jaarlijks een rapportage. ([Jaarrapportage arbeidsmigranten 2023](#)).

De Provincie ziet een belangrijke rol voor zichzelf weggelegd in het bijdragen aan kennisdeling en samenwerking op het vlak van arbeidsmigratie en het ondersteunen en verbinden van de verschillende betrokken stakeholders rondom arbeidsmigratie. Om die reden heeft de Provincie in 2024 een onderzoek naar arbeidsmigranten laten uitvoeren (zie paragraaf 3.2.2).

## Registratie arbeidsmigranten

De schattingen van het aantal arbeidsmigranten in Nederland variëren sterk. Dit komt doordat arbeidsmigranten worden ingeschreven in verschillende registers, afhankelijk van de duur van hun verblijf. Deze registers zijn niet altijd volledig of kloppend. Ze maken deel uit van de Basisregistratie Personen (BRP), een databank met persoonsgegevens van personen die in Nederland wonen of gewoond hebben. De BRP omvat persoonsgegevens over bewoners van Nederland (mensen die zijn ingeschreven in een gemeente), arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland wonen, en Nederlanders die niet in Nederland wonen maar wel een relatie met de Nederlandse overheid hebben.

Arbeidsmigranten die voornemens zijn langer dan vier maanden in Nederland te verblijven, zijn verplicht zich in te schrijven bij de gemeente.

Personen die korter dan 4 maanden in Nederland wonen of gaan wonen (bijv. voor werk, studie of stage) kunnen zich registreren in de Registratie Niet-Ingezetenen (RNI), een onderdeel van de BRP. Omdat arbeidsmigranten zich niet altijd inschrijven bij de gemeente of uitschrijven bij de RNI, is er geen volledig beeld te vormen van het aantal arbeidsmigranten in Nederland.

Daarnaast zijn er mensen die via een detachingsconstructie of als zzp'er werkzaam zijn en daardoor niet als werknemer worden geregistreerd in de CBS-microdata. Deze factoren kunnen leiden tot een onderschatting van het aantal arbeidsmigranten in Nederland.

(Bronnen: [BRP](#); [RvIG](#); [Nederlandwereldwijd](#); [Adviesraad migratie](#))

ABF Research en Decisio hebben recent onderzoek gedaan naar het aantal arbeidsmigranten. Deze onderzoeken worden in de volgende paragrafen besproken.

In beide onderzoeken worden bovengenoemde registers gebruikt om een onderscheid te maken tussen in Nederland wonende en werkende arbeidsmigranten. Deze verschillende invalshoeken zijn relevant voor de doelstellingen van de cijfers, of het gaat om de impact op de arbeidsmarkt of op de huisvestingsopgave.

### 3.2.1. Decisio-onderzoek arbeidsmigranten

In 2024 heeft de Provincie Limburg door Decisio een actualisatieonderzoek laten uitvoeren om een hernieuwd inzicht te krijgen in de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten per gemeente in Limburg en de verwachte groei en behoeften m.b.t. hun woon- en leefomgeving in de nabije toekomst. Behalve een kwantitatief onderzoek gaat het hier ook om een kwalitatief onderzoek waarbij arbeidsmigranten, werkgevers en gemeenten in Limburg zijn bevroegd middels vragenlijsten over werken, wonen en samenleven in Limburg.

Decisio definieert arbeidsmigranten als internationale werknemers met een inkomen dat onder de inkomenseis voor de kennismigrantenregeling in Nederland ligt. Waarbij internationale werknemers mensen zijn met een niet-Nederlandse nationaliteit die in Nederland een inkomen verdienen door economische activiteit in loondienst en daardoor belastingplichtig zijn. (Bron: [Decisio](#))

Het geactualiseerde onderzoek van Decisio laat zien dat het aantal werkzame en woonachtige arbeidsmigranten in Limburg omvangrijk is en de komende jaren blijft toenemen. Ook de behoefte van werkgevers die gebruik maken van arbeidsmigranten blijft onverminderd groot. De uitdagingen rondom arbeidsmigratie zijn urgent en vragen om zoveel mogelijk sturing op verscheidene aspecten daarvan en in samenhang met elkaar.

### In Limburg werkende arbeidsmigranten

In 2022 werkten er 82.895 arbeidsmigranten in Limburg. De gemiddelde jaarlijkse groei sinds 2017 is 16%.

Tabel 11: Aantal werkende arbeidsmigranten 2017-2022

Regio	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Gem. jaarl. groei	Groei 2021 - 2022
<b>Noord-Limburg</b>	23.075	35.515	34.450	30.755	48.045	53.360	18%	11%
<b>Midden-Limburg</b>	6.160	11.615	11.095	8.850	12.540	12.880	16%	3%
<b>Zuid-Limburg</b>	10.625	12.610	12.615	11.890	14.205	16.655	9%	17%
<b>Limburg</b>	39.860	59.740	58.160	51.495	74.790	82.895	16%	11%
<b>Nederland</b>	467.960	620.235	630.285	559.540	691.910	758.905	10%	10%

Bron: Decisio, [Actualisatie onderzoek arbeidsmigranten provincie Limburg](#) o.b.v. CBS microdata

Volgens Decisio stijgt het aantal werkende arbeidsmigranten in Limburg naar verwachting naar 96 tot 112 duizend in 2030.

Tabel 12: Prognose aantal werkende arbeidsmigranten naar scenario en regio in 2030

Werkgemeente	2022	Trend	WLO laag	WLO hoog	Groei/jaar
<b>Noord-Limburg</b>	53.360	75.000	55.000	60.000	-0,4% - 4%
<b>Midden-Limburg</b>	12.880	16.000	15.000	19.000	2% - 5%
<b>Zuid-Limburg</b>	16.655	21.000	26.000	31.000	3% - 8%
<b>Limburg</b>	82.895	112.000	96.000	110.000	

Bron: Decisio

### In Limburg wonende arbeidsmigranten

In 2022 woonde er 27.845 arbeidsmigranten in Limburg. De gemiddelde jaarlijkse groei sinds 2017 was gemiddeld 9%.

Tabel 13: Aantal BRP-geregistreerde arbeidsmigranten 2017-2022

Regio	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Gem. jaarl. groei	Groei 2021 - 2022
<b>Noord-Limburg</b>	6.815	7.445	8.295	9.130	10.185	11.425	11%	12%
<b>Midden-Limburg</b>	3.565	4.060	4.835	4.825	5.305	5.815	10%	10%
<b>Zuid-Limburg</b>	7.395	8.075	8.895	8.885	9.300	10.605	7%	14%
<b>Limburg</b>	17.775	19.580	22.025	22.840	24.790	27.845	9%	12%

Bron: Decisio, [Actualisatie onderzoek arbeidsmigranten provincie Limburg](#) o.b.v. CBS microdata

Volgens Decisio stijgt het aantal BRP-geregistreerde arbeidsmigranten in Limburg naar verwachting naar 39,5 tot 58 duizend.

Tabel 14: Prognose aantal BRP-geregistreerde arbeidsmigranten naar scenario en regio in 2030

Woongemeente	2022	Trend	WLO laag	WLO hoog	Groei/jaar
<b>Noord-Limburg</b>	11.425	17.000	15.000	21.000	3% - 8%
<b>Midden-Limburg</b>	5.815	8.000	8.000	12.000	4% - 9%
<b>Zuid-Limburg</b>	10.605	14.500	20.000	25.000	4% - 11%
<b>Limburg</b>	27.845	39.500	43.000	58.000	

Bron: Decisio

Het PBL werkt momenteel aan een nieuwe editie van de toekomstverkenning/scenariostudie WLO (Welvaart en Leefomgeving) die in het voorjaar van 2025 gepubliceerd zal worden, en die een belangrijke rol zal spelen in de ex-ante beoordeling en doorrekening van beleid.

- Scenario **Hoog** combineert een relatief hoge bevolkingsgroei met een hoge economische groei van ongeveer 2% per jaar.
- Scenario **Laag** combineert een beperkte demografische ontwikkeling samen met een gematigde economische groei van ongeveer 1% per jaar.

(Bronnen: [PBL](#); [WLO](#))

Bij het **Trend** scenario van Decisio wordt de gemiddelde absolute jaar-op-jaargroei doorgetrokken, m.a.w. "Wat als de absolute groei in de afgelopen periode (2010-2022) zich ook naar de toekomst toe zou doorzetten?".

### **Prognose huisvestingsopgave**

De verwachte vraag naar woningen voor arbeidsmigranten in Limburg ligt in 2030 tussen de 42.270 en 48.435.

In 2030 is er een behoefte aan 5.900 tot 11.900 extra woningen voor arbeidsmigranten, uitgaande van de huidige capaciteit en piekmomenten.

Woningen gerealiseerd in 2023 en 2024, woningen in ontwikkeling, en arbeidsmigranten die in Limburg wonen maar buiten Limburg werken, zijn niet meegerekend. (Bron: Decisio)

#### **3.2.2. ABF-onderzoek arbeidsmigranten**

In opdracht van het ministerie van BZK/VRO heeft ABF Research dit jaar onderzoek uitgevoerd naar het aantal arbeidsmigranten per gemeente en provincie. Hiervoor zijn data gebruikt uit de CBS Woonbase (componenten RNI en Migratie). Dit onderzoek omvat:

- alle arbeidsmigranten in de RNI o.b.v. werk- en woongemeente met een onderscheid in verblijfsduur (korter/langer dan 4 maanden) en grenspendelaars en niet-grenspendelaars (d.w.z. adres in het buitenland is resp.  $\leq 50$  km en  $> 50$  km van de Nederlandse grens);
- en het aantal arbeidsmigranten in de BRP in termen van personen met migratiemotief 'arbeid' of 'kennis' (filter criteria; personen met (afgeleid) migratiemotief, EU/EFTA: primaire motief is 'arbeid', niet-EU/EFTA: motief is 'kennis' of 'overige arbeid' en geïmmigreerd in 1999 of later).

(Bron: [ABF Onderzoek arbeidsmigranten](#))

Er staan in totaal 206.915 arbeidsmigranten in de RNI geregistreerd, waaronder 34.080 grenspendelaars (peildatum 31-12-2021). Limburg is de provincie met de meeste grenspendelende arbeidsmigranten (van adres in het buitenland is  $\leq 50$  km van de Nederlandse grens): ruim 14.000 grenspendelaars (1 op 3). In Zeeland is dat bijna de helft en in Noord-Brabant, Gelderland en Overijssel rond de 20%.

Op basis van woongemeente staan er in Limburg 25.460 arbeidsmigranten in de RNI ingeschreven en op basis van werkgemeente 42.430. Limburg heeft o.b.v. werkgemeente iets meer arbeidsmigranten dan Noord-Brabant (42.260) en iets minder dan Zuid-Holland (43.305), de provincie met de meeste arbeidsmigranten in de RNI. Op basis van woongemeente is het verschil met Noord-Brabant veel groter: Limburg (25.460), Noord-Brabant (41.135) en Zuid-Holland (36.880).

Ruim een kwart miljoen (258.615) arbeidsmigranten staat in de BRP ingeschreven, waarvan 2 op de 3 uit EU/EFTA-landen en bijna driekwart met het migratiemotief 'arbeid'.

Op basis van de BRP heeft in Groningen, Utrecht en Noord-Holland 2/3 van de arbeidsmigranten migratiemotief 'arbeid'. In Friesland, Drenthe, Zeeland en Limburg is dat ongeveer 90%. Op Zeeland na, heeft Limburg het grootste aandeel arbeidsmigranten uit EU/EFTA-landen (81%).

Volgens het ABF-onderzoek zijn de meeste Limburgse arbeidsmigranten in de RNI werkzaam en woonachtig in Noord-Limburg. De vraag naar arbeidsmigranten wordt gedreven door de sterke logistieke sector en de seizoensgebonden landbouwactiviteiten in de regio.

Tabel 15: Top 4 gemeenten met meest aantal arbeidsmigranten o.b.v. werk- en woongemeente

Gemeente	Totaal o.b.v. werkgemeente	Totaal o.b.v. woongemeente
<b>Horst aan de Maas</b>	2.230	3.955
<b>Peel en Maas</b>	1.085	2.075
<b>Venlo</b>	6.150	4.115
<b>Venray</b>	11.290	3.145

Het aantal werkenden in een gemeenten kan fictief hoger zijn dan de werkelijkheid, omdat werknemers waarvan de woonplaats onbekend is op de locatie van hun werkgever geregistreerd worden.

De verdeling van het aantal arbeidsmigranten in de RNI is voor de drie Limburgse regio's vrijwel hetzelfde:

- ongeveer 5% van de grenspendelaars heeft een verblijfsduur korter en 95% langer dan 4 maanden (+/- 1%);
- ongeveer 1/3 van de 'geen grenspendelaars' heeft een verblijfsduur korter en 2/3 langer dan 4 maanden (+/- 4%);
- ongeveer 1/3 van de arbeidsmigranten o.b.v. woongemeente heeft een verblijfsduur korter en 2/3 langer dan 4 maanden (+/- 3%);
- ongeveer 1/4 van de arbeidsmigranten o.b.v. werkgemeente heeft een verblijfsduur korter en 3/4 langer dan 4 maanden (+/- 3%).

Van de 15.120 arbeidsmigranten werkzaam in Zuid-Limburg, werkt 54% (8.205) in Maastricht. Van de 6.605 arbeidsmigranten woonachtig in Zuid-Limburg werkt 54% (3.000) in Maastricht.

Tabel 16: Aantal arbeidsmigranten in de RNI in Limburg naar verblijfsduur, grenspendel en regio

Regio	Verblijfsduur	Geen grenspendelaar	Grenspendelaar	Totaal o.b.v. werkgem.	Totaal o.b.v. woongem.
<b>Noord-Limburg</b>	≤4 mnd.	5.455	175	5.630	4.530
	>4 mnd.	11.745	4.415	16.155	9.660
	Totaal	17.195	4.585	21.785	14.190
<b>Midden-Limburg</b>	≤4 mnd.	1.140	110	1.245	1.590
	>4 mnd.	2.270	1.995	4.275	3.085
	Totaal	3.410	2.110	5.515	4.670
<b>Zuid-Limburg</b>	≤4 mnd.	2.875	440	3.325	2.380
	>4 mnd.	4.890	6.895	11.790	4.200
	Totaal	7.765	7.335	15.120	6.605
<b>Limburg</b>	≤4 mnd.	9.465	730	10.195	8.510
	>4 mnd.	18.915	13.320	32.235	16.950
	Totaal	28.380	14.045	42.430	25.460

Afrondingsverschillen mogelijk. In brondata waarde "<10" gewijzigd in 0, 5 of 10 afhankelijk van het totaal.



Bijna de helft (47%) van de arbeidsmigranten, in zowel personen als huishoudens, verblijft hier voor minder dan 3 jaar. Onder arbeidsmigranten van buiten de EU/EFTA met migratiemotief 'arbeid' is dat 34% en met migratiemotief 'kennis' 52%.

Tabel 17: Arbeidsmigranten in de BRP in Limburg in aantal personen naar nationaliteit, migratiemotief en verblijfsduur

Nationaliteit	EU / EFTA		Niet-EU / EFTA			Alle nationaliteiten		
	Arbeid	Arbeid	Kennis	Totaal	Arbeid	Kennis	Totaal	
<b>Verblijfsduur</b>								
<1 jaar	2.460	115	345	460	2.575	345	2.920	
1-3 jaar	2.425	175	440	615	2.600	440	3.040	
3-5 jaar	1.515	155	300	455	1.675	300	1.970	
5-10 jaar	1.980	135	275	410	2.115	275	2.390	
>10 jaar	1.830	270	165	440	2.100	165	2.270	
<b>Totaal</b>	<b>10.215</b>	<b>855</b>	<b>1.520</b>	<b>2.375</b>	<b>11.070</b>	<b>1.520</b>	<b>12.590</b>	

Bij EU/EFTA-migranten kan geen onderscheid gemaakt worden tussen kennis en overige arbeid.

De helft van de in de BRP geregistreerde arbeidsmigranten in Limburg, zowel in personen als in huishoudens, woont in Zuid-Limburg.

Tabel 18: Arbeidsmigranten in de BRP in Limburg in aantal **personen** naar nationaliteit, migratiemotief en regio

Nationaliteit	EU / EFTA		Niet-EU / EFTA			Alle nationaliteiten		
	Arbeid	Arbeid	Kennis	Totaal	Arbeid	Kennis	Totaal	
<b>Regio</b>								
Noord-Limburg	3.605	145	130	300	3.760	130	3.905	
Midden-Limburg	2.000	210	150	375	2.210	150	2.370	
Zuid-Limburg	4.605	500	1.155	1.700	5.105	1.155	6.300	
<b>Totaal</b>	<b>10.215</b>	<b>855</b>	<b>1.520</b>	<b>2.375</b>	<b>11.070</b>	<b>1.520</b>	<b>12.590</b>	

Afrondingsverschillen mogelijk. Waarde "<10" gewijzigd in 0, 5 of 10 afhankelijk van het totaal.

Op basis van de BRP zijn er 11.695 huishoudens van arbeidsmigranten in Limburg. Iets meer dan de helft (53%) verblijft hier langer dan 3 jaar.

Tabel 19: Arbeidsmigranten in de BRP in Limburg in aantal **huishoudens** naar nationaliteit, migratiemotief en verblijfsduur

Nationaliteit	EU / EFTA		Niet-EU / EFTA			Alle nationaliteiten		
	Arbeid	Arbeid	Kennis	Totaal	Arbeid	Kennis	Totaal	
<b>Verblijfsduur</b>								
<1 jaar	2.275	105	325	430	2.380	325	2.705	
1-3 jaar	2.220	160	420	580	2.380	420	2.800	
3-5 jaar	1.385	140	280	425	1.525	280	1.805	
5-10 jaar	1.835	130	260	390	1.965	260	2.225	
>10 jaar	1.745	260	155	415	2.005	155	2.160	
<b>Totaal</b>	<b>9.460</b>	<b>795</b>	<b>1.440</b>	<b>2.235</b>	<b>10.255</b>	<b>1.440</b>	<b>11.695</b>	

Het betreft het aantal huishoudens met ten minste één persoon met motief 'arbeid' of 'kennis'.

Van de in de BRP-geregistreerde huishoudens van arbeidsmigranten woont ongeveer 30% in Noord-Limburg, 19% in Midden-Limburg en de helft in Zuid-Limburg. De verdeling voor het migratiemotief 'Arbeid' is vergelijkbaar, met in Noord- en Midden-Limburg een iets hoger aandeel. Ruim drie kwart (77%) van deze huishoudens met het migratiemotief 'Kennis' woont in Zuid-Limburg.

Tabel 20: Arbeidsmigranten in de BRP in Limburg in aantal **huishoudens** naar nationaliteit, migratiemotief en regio

Nationaliteit	EU / EFTA		Niet-EU / EFTA			Alle nationaliteiten		
	Arbeid	Arbeid	Kennis	Totaal	Arbeid	Kennis	Totaal	
<b>Regio</b>								
<b>Noord-Limburg</b>	3.290	145	100	275	3.440	100	3.565	
<b>Midden-Limburg</b>	1.865	195	140	355	2.055	140	2.210	
<b>Zuid-Limburg</b>	4.310	445	1.105	1.590	4.755	1.105	5.905	
<b>Totaal</b>	<b>9.460</b>	<b>795</b>	<b>1.440</b>	<b>2.235</b>	<b>10.255</b>	<b>1.440</b>	<b>11.695</b>	

Afrondingsverschillen mogelijk. Waarde "<10" gewijzigd in 0, 5 of 10 afhankelijk van het totaal.

Op basis van de BRP wonen 7.470 huishoudens van arbeidsmigranten in Limburg in een zelfstandige woning oftewel 64% van de huishoudens. Bijna 80% van deze arbeidsmigranten komt uit een ander EU/EFTA-land en 85% heeft migratiemotief 'Arbeid'. Bijna de helft (49%) verblijft hier langer dan 5 jaar.

Tabel 21: Arbeidsmigranten in de BRP in Limburg in aantal **huishoudens** in een zelfstandige woning naar nationaliteit, migratiemotief en verblijfsduur

Nationaliteit	EU / EFTA		Niet-EU / EFTA			Alle nationaliteiten		
	Arbeid	Arbeid	Kennis	Totaal	Arbeid	Kennis	Totaal	
<b>Verblijfsduur</b>								
<b>&lt;1 jaar</b>	730	40	200	240	770	200	970	
<b>1-3 jaar</b>	1.200	40	335	375	1.240	335	1.575	
<b>3-5 jaar</b>	980	45	235	280	1.025	235	1.260	
<b>5-10 jaar</b>	1.470	55	230	285	1.525	230	1.755	
<b>&gt;10 jaar</b>	1.580	195	135	330	1.775	135	1.910	
<b>Totaal</b>	<b>5.960</b>	<b>380</b>	<b>1.130</b>	<b>1.510</b>	<b>6.335</b>	<b>1.130</b>	<b>7.470</b>	

Een kwart van de huishoudens van de in de BRP-geregistreerde arbeidsmigranten met een zelfstandige woning woont in Noord-Limburg, terwijl dit in Midden-Limburg 17% is en in Zuid-Limburg 57%. De verdeling voor het migratiemotief 'Arbeid' is vergelijkbaar, met in Noord- en Midden-Limburg een iets hoger aandeel. Bijna drie kwart van deze huishoudens met het migratiemotief 'Kennis' woont in Zuid-Limburg.

Tabel 22: Arbeidsmigranten in de BRP in Limburg in aantal huishoudens in een zelfstandige woning naar nationaliteit, migratiemotief en regio

Nationaliteit	EU / EFTA		Niet-EU / EFTA			Alle nationaliteiten		
	Arbeid	Arbeid	Kennis	Totaal	Arbeid	Kennis	Totaal	
<b>Regio</b>								
<b>Noord-Limburg</b>	1.715	65	85	175	1.780	85	1.895	
<b>Midden-Limburg</b>	1.090	75	100	195	1.165	100	1.285	
<b>Zuid-Limburg</b>	3.170	215	845	1.130	3.385	845	4.285	
<b>Totaal</b>	<b>5.960</b>	<b>380</b>	<b>1.130</b>	<b>1.510</b>	<b>6.335</b>	<b>1.130</b>	<b>7.470</b>	

Afrondingsverschillen mogelijk. Waarde "<10" gewijzigd in 0, 5 of 10 afhankelijk van het totaal.

Huishoudens met arbeidsmigranten in de BRP met migratiemotief 'arbeid' van binnen de EU/EFTA hebben vaker een zelfstandige woning dan die van buiten de EU/EFTA, maar minder vaak dan arbeidsmigranten met migratiemotief 'kennis'. Er zijn wel regionale verschillen.

Tabel 23: Arbeidsmigranten in de BRP in Limburg in aandeel huishoudens in een zelfstandige woning naar nationaliteit, migratiemotief en regio

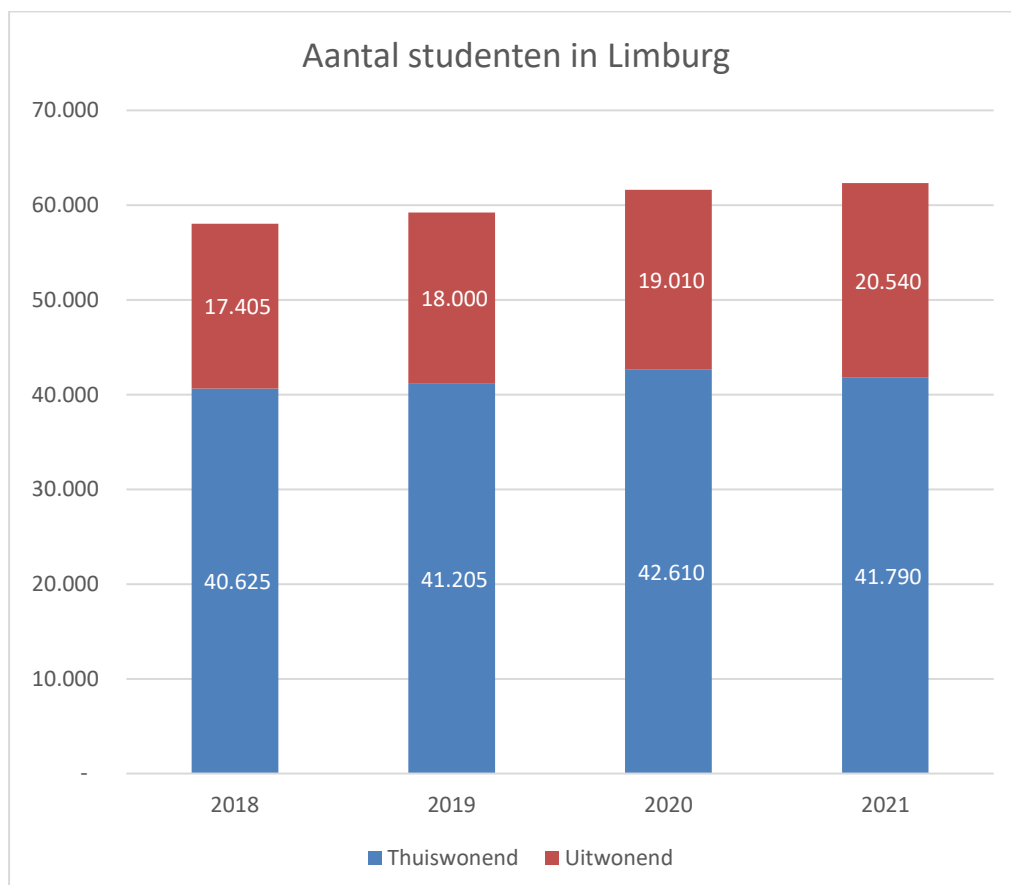
Nationaliteit	EU / EFTA		Niet-EU / EFTA	
	Arbeid	Arbeid	Kenniss	
<b>Regio</b>				
<b>Noord-Limburg</b>	52%	45%	85%	
<b>Midden-Limburg</b>	58%	38%	71%	
<b>Zuid-Limburg</b>	74%	48%	76%	
<b>Totaal</b>	<b>63%</b>	<b>48%</b>	<b>78%</b>	

Bron: [ABF Research / CBS Woonbase](#) (Peildatum 31-12-2022)

### 3.3. Studenten

Studenten zijn in de Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen gedefinieerd als personen die op de peildatum staan ingeschreven als voltijdsstudent aan een mbo-, hbo- of wo-instelling die door de overheid gefinancierd wordt. Personen die onderwijs volgen bij een particuliere instelling of in het buitenland blijven buiten beschouwing, tenzij zij studiefinanciering vanuit de Nederlandse overheid ontvangen. (Bron: [Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen](#))

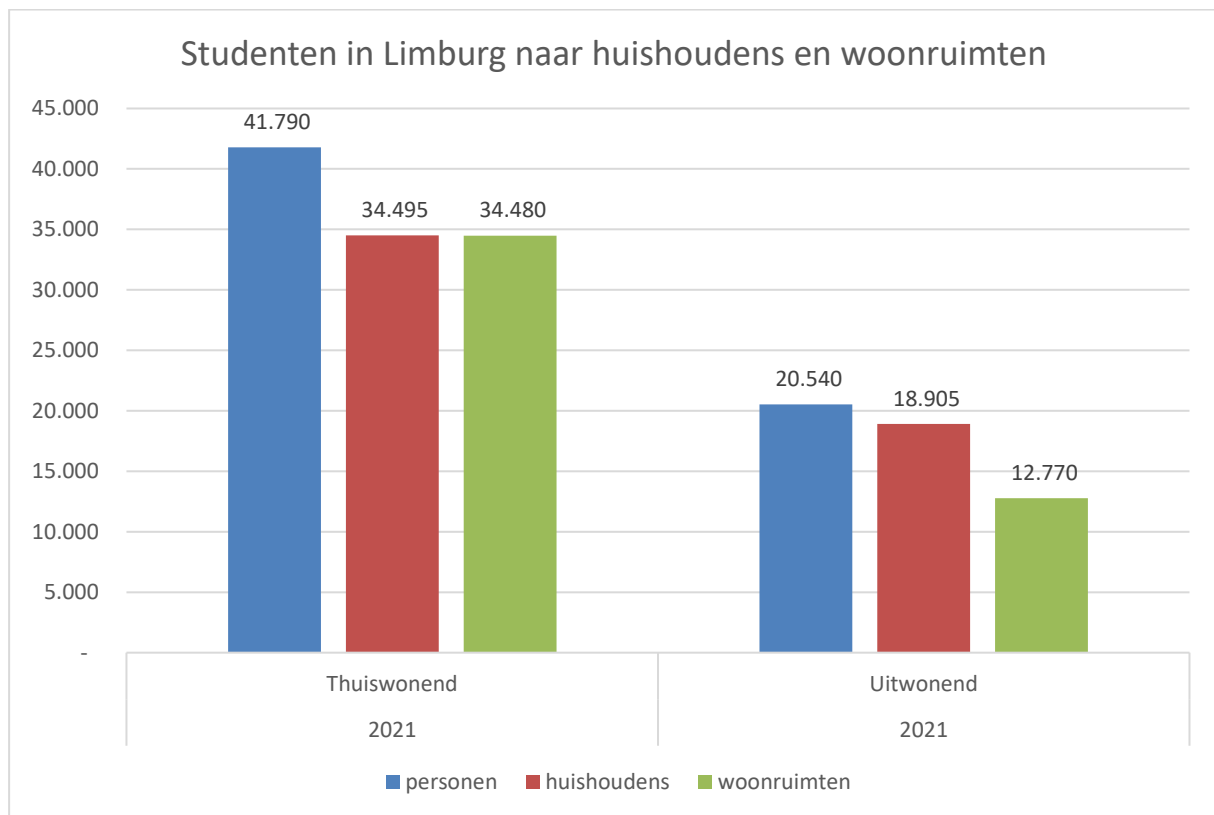
Van de 62.330 studenten in Limburg is een derde uitwonend en twee derde thuiswonend.



Figuur 11: Aantal studenten in Limburg 2018-2021

Van de uitwonende studenten wonen er 14.345 in Maastricht (70%).

In Limburg was op 31-12-2021 57,9% van de woningen met daarin tenminste één uitwonende student een private huurwoning, 29,8% een corporatiewoning en 12,3% een koopwoning (waaronder inwoners bij een hospita).



Figuur 12: Aantal studenten in Limburg gesplitst naar huishoudens en woonruimten in 2021

Bij uitwonende studenten zijn er aanmerkelijk meer huishoudens dan woonruimten, m.n. omdat ze op kamers gaan en dan een woning delen met andere huishoudens.

(Bron: [Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen](#))

In 2022 presenteerde het kabinet samen met gemeenten, onderwijsinstellingen, woningcorporaties, particuliere beleggers en studenten het landelijk actieplan studentenhuishuizing om het tekort aan studentenhuishuizing te verkleinen door voor 2030 60.000 betaalbare studentenwoningen te bouwen en in te zetten op nieuwe sturingsmogelijkheden, om meer grip te krijgen op de instroom van internationale studenten. (Bron: [Rijksoverheid](#))

Volgens de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (LMS) 2024 van Kenniscentrum Studentenhuisvesting (Kences), een samenwerkingsverband van dertien sociale studentenhuisvesters, groeit het aandeel uitwonende studenten door de herinvoering van de basisbeurs. Het afgelopen collegejaar woonde 46% van de Nederlandse hbo- en wo-studenten niet in het ouderlijk huis.

De vraag naar studentenhuisvesting zal de komende 8 jaar toenemen van 437.200 naar 448.400 tot 471.400 uitwonende studenten. Het huisvestingstekort voor studenten in het hoger onderwijs in de 20 grootste studiesteden zal in die periode naar verwachting toenemen van 23.100 naar 26.300 tot 42.400 woonruimten. Eerder werd voor 2030 gerekend op een tekort van 40.400 tot 57.400 woonruimten.

(Bronnen: [LMS/Rapport](#))

### 3.3.1. Buitenlandse studenten

Een op de drie studenten die aan een bacheloropleiding beginnen is op dit moment afkomstig uit het buitenland. De grote toestroom van internationale studenten leidt tot overvolle collegezalen, een hoge werkdruk voor docenten en extra druk op de oververhitte kamermarkt. Het wetsvoorstel Wet Internationalisering in Balans beperkt de instroom van internationale studenten. De gezamenlijke Nederlandse universiteiten willen zelf ook maatregelen nemen, zoals minder bacheloropleidingen in het Engels (nu 30%) en voorlopig geen nieuwe Engelstalige bacheloropleidingen beginnen. Het aantal Engelstalige masteropleidingen wordt niet verminderd. Ook zullen ze niet actief buitenlandse studenten werven, de kamernood terugdringen en willen ze een numerus fixus voor de Engelstalige variant van een opleiding instellen. (Bronnen: [De Limburger](#); [NOS](#))

Limburgse onderwijsinstellingen waarschuwen in een manifest dat een stop op de instroom van internationale studenten duizenden banen in Limburg kan kosten en vrezes voor hun voortbestaan als ze hun studies voornamelijk in het Nederlands moeten aanbieden. Volgens André Postema, bestuursvoorzitter van Zuyd Hogeschool hebben zij bovengenoemde problemen niet en komen er veel studenten uit de Euregio. Buitenlandse studenten zijn nodig om de demografische krimp op te vangen: 90% van de buitenlandse studenten aan de Zuyd Hogeschool blijft in Nederland werken, 65% in de directe regio. (Bron: [NPO Radio 1](#))

In Maastricht wonen veel meer internationale uitwonende wo-voltijdsstudenten (58,9 per duizend inwoners) dan Nederlandse wo-studenten (33,2 per duizend inwoners). Daarnaast zijn er 18,7 Nederlandse en 4,3 internationale uitwonende hbo-voltijdsstudenten per duizend inwoners. (Bron: [Woonbase CBS](#))

Bedrijven maken zich zorgen over de maatregelen tegen internationalisering. Volgens SEO Economisch Onderzoek hebben ze buitenlandse studenten hard nodig op de krappe arbeidsmarkt en leveren ze financieel netto meer op dan ze kosten, zeker als ze na hun studie hier blijven. Het verminderen van internationale studenten heeft nauwelijks effect op de huizenprijzen, omdat de tekorten en wachtlijsten bij studenten relatief beperkt zijn vergeleken met bijvoorbeeld sociale huurwoningen. Daarnaast zijn de woonwensen van studenten anders. (Bron: [De Limburger](#))

De meeste Nederlandse voltijdsstudenten in het hoger onderwijs woonden nog thuis: hbo-studenten (70%) vaker dan wo-studenten (45%). Een derde van de uitwonende voltijdsstudenten was een internationale student. Uitwonende voltijdsstudenten woonden het vaakst in een huurwoning in de private sector: internationale studenten vaker dan Nederlandse studenten (resp. 64% en 58%). Uitwonende Nederlandse studenten woonden relatief vaker in een zelfstandige huurwoning of studentenkamer van een woningcorporatie of vereniging voor studentenhuysvesting dan internationale studenten (resp. 29% en 20%) en vaker in een koopwoning (resp. 11% en 8%). (Bron: [Woonbase CBS](#))

De gemeenten Heerlen, Maastricht en Sittard-Geleen hebben een pact Studentenhuisvesting Zuid-Limburg gesloten. Doel van het pact is om samen te blijven zorgen voor een goed evenwicht in de vraag naar en het aanbod van studentenhuisvesting.

Het Maastrichtse college en de raad hebben de programmering voor studentenhuisvesting tot en met 2030 vastgesteld, die een gemiddelde jaarlijkse toename van 3% in de behoefte aan studentenhuisvesting veronderstelt. Historische data tonen aan dat ongeveer 20% van deze groei in de omliggende regio plaatsvindt. Deze regionale verdeling wordt ook in dit pact aangehouden. In de periode 2024-2030 gaat het om een totaal van 3.500 eenheden, waarvan 700 eenheden buiten Maastricht worden gerealiseerd.

Komend jaar worden de plannen verder uitgewerkt tot een concrete actieagenda.

(Bronnen: [Gemeente Heerlen](#); [L1 Nieuws](#))

Wethouder Johan Pas sluit niet uit dat Maastricht in 2030 een overschot aan sociale huur heeft als het kabinet de expatregeling versobert, minder buitenlandse studenten aan universiteiten laat studeren en het asielbeleid aanscherpt. (Bron: [RTV Maastricht](#))

### **3.3.2. Studentenhuisvesting in Maastricht**

Ook Maastricht heeft een krappe woningmarkt voor studenten. Het gemiddeld besteedbaar budget van uitwonende ho-studenten is in Maastricht, op Wageningen na, het laagst van alle studentensteden (€ 920). In Maastricht zijn de gemiddelde woonlasten voor een kamer met gedeelde voorzieningen € 510, voor een éénkamerwoning € 625 en voor een meerkamerwoning € 830.

De gemiddelde woonquote (woonlasten minus deel dat door partner wordt betaald gedeeld door het besteedbaar budget) van uitwonende studenten (gecorrigeerd voor inflatie) is in Maastricht het hoogst (56%). Deze cijfers hebben betrekking op het collegejaar 2023-2024.

Volgens de LMS heeft Maastricht geen harde bouwplannen voor studentenhuisvesting in de pijplijn. De Muse Einstein-campus, op de plek van het voormalige postkantoor aan het Duboisdomein in Randwyck, met 506 zelfstandige studentenwoningen is inmiddels geopend, na een vertraging van een half jaar als gevolg van waterschade. (Bron: [RTV Maastricht](#))

Daarnaast biedt het UM Guesthouse plek voor ongeveer 80 extra studenten en het Apart Hotel Randwyck aan 180 studenten. Volgens Maastricht Housing kwamen er deze zomer in totaal zo'n 800 bedden bij. Vergeleken met vorige zomer zijn er een kwart minder aanmeldingen op de website van Maastricht Housing, het platform waar het Maastrichtse aanbod voor studentenhuisvesting samenkomt. Ook het aantal deelnemers aan de introductieweek INKOM daalde van 3.600 naar 3.200. Tegenover deze lagere instroom, staat een toename van het aantal herinschrijvers (+600), die studievertraging hebben opgelopen en dus langer een kamer bezet houden. (Bronnen: [LMS/Rapport](#); [Observant](#))

Het Researchcentrum voor Onderwijs en Arbeidsmarkt (ROA) onderzocht de blijfkansen van afgestudeerde internationale studenten uit het Nederlandse hoger onderwijs. Het blijkt veel uit te maken welke studie buitenlandse studenten gedaan hebben en waar ze vandaan komen, of ze in Nederland blijven na hun studie of niet.

De arbeidsmarktregio's rond de vijf grootste Nederlandse steden (G4 + Eindhoven) huisvesten een relatief toenemend aandeel van de blijvende internationale studenten, dit in tegenstelling tot de regio's rond de kleinere studentensteden zoals Zuid-Limburg. Het kan wel zo zijn dat ze in de grensregio wonen en in Nederland werken. (Bronnen: [L1 Nieuws](#); [Maastricht University](#); [ROA](#))

In Maastricht vielen veel huurprijzen al onder de maximale huurprijs, waardoor de directe impact op de huurprijzen beperkt is gebleven. Ondanks een toename in de verkoop van woningen door particuliere verhuurders, blijven de gevolgen voor de huisvesting van studenten in Maastricht beperkt. Veel van deze woningen worden als beleggingsobjecten verkocht, waarbij de huurovereenkomsten intact blijven, waardoor studenten meestal niet direct hun woning hoeven te verlaten. (Bron: [L1 Nieuws](#))

### 3.4. Dakloze mensen

Op 1 januari 2023 waren er volgens het CBS naar schatting 30.600 dakloze mensen tussen 18 en 65 jaar in Nederland, 4.000 meer dan een jaar eerder (Bron: [CBS](#)). De eerdere afname van het aantal dakloze mensen is gestopt. Daklozenorganisaties herkenden die afname overigens niet en vroegen zich af of er niet grote groepen buiten beeld bleven. (Bron: [NOS](#))

Het CBS sluit sinds 2022 aan bij de breed geaccepteerde ETHOS-indeling (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion), waarbij dakloosheid wordt gezien als een gebrek aan volwaardige huisvesting. (Bron: [CBS](#))

Van de bovengenoemde groep is 34% buiten Europa geboren; 20% is in Nederland geboren, ouders buiten Europa; 8% met een Europese herkomst (+3%). (Bron: [CBS](#))

Arbeidsmigranten die bij beëindiging van hun arbeidscontract ook hun woonruimte verliezen, belanden vaak op straat. De meeste arbeidsmigranten schrijven zich enkel als niet-ingezetene in, omdat ze korter dan vier maanden blijven en hebben daarom geen recht op bijstand en daklozenopvang. (Bron: [Eenvandaag](#)).

Uit een rondgang van RTL Nieuws blijkt dat minstens 6.000 arbeidsmigranten in Nederland op straat leven. (Bron: [RTL Nieuws](#)). Volgens het Leger des Heils is drie van de vijf mensen die op straat slapen een arbeidsmigrant. (Bron: [NRC](#))

Rotterdam opent een jaar lang een speciale 24-uurs opvanglocatie voor dakloze EU-migranten om de toegenomen overlast te verminderen. (Bron: [NOS](#))

Ook in Noord-Limburg neemt het aantal dakloze arbeidsmigranten toe. Gemeenten hebben niet altijd even goed zicht op deze groep. (Bron: [De Limburger](#))

Stichting Barka, een hulporganisatie voor dakloze EU-arbeidsmigranten, heeft in Venlo een transitiehuis voor dakloze arbeidsmigranten opgestart. (Bronnen: [De Limburger](#); [De Limburger](#))

Door de krapte op de woningmarkt zijn er weinig woningen voor arbeidsmigranten beschikbaar, waardoor de kans op misstanden toeneemt. Venlo heeft plannen om vóór 1 januari 2025 drieduizend bedden voor arbeidsmigranten te realiseren. (Bron: [L1 Nieuws](#))

Volgens het hoofd van de Arbeidsinspectie Rits de Boer leidt nog meer arbeidsmigratie tot nog meer miserabele woon- en werkomstandigheden en worden er allerlei kosten niet ingeprijsd, zoals de extra druk op de woningmarkt, het onderwijs, het energienet en de zorg. (Bronnen: [De Volkskrant](#); [De Telegraaf](#))

### 3.5. Jongvolwassenen

Vergeleken met 20 jaar geleden, wonen steeds meer jongvolwassenen van 18 tot 30 jaar en vooral jonge twintigers nog bij hun ouder(s) (40% in 2003; 46% in 2023). Vooral na 2015 nam het percentage thuiswonenden onder 18- tot 21-jarigen (m.n. onder de hbo- en wo-studenten) snel toe als gevolg van de invoering van het leenstelsel. Twintigers in studentensteden wonen naar verhouding het minst vaak thuis. In Maastricht is dat bijv. 17,9% van de 20- tot 25-jarigen en 11,4% van de 25- tot 30-jarigen. In Mook en Middelaar, Beesel, Bergen en Voerendaal is dat resp. ruim 80% en meer dan een derde. (Bron: [CBS](#))

In de meeste andere Europese landen verlaten jongeren later het ouderlijk huis: mannen zijn dan gemiddeld 27,3 jaar en vrouwen 25,4 jaar (2022). Alleen in Estland, Finland, Zweden en Denemarken verlaten ze het ouderlijk huis eerder. (Bron: [Eurostat](#))

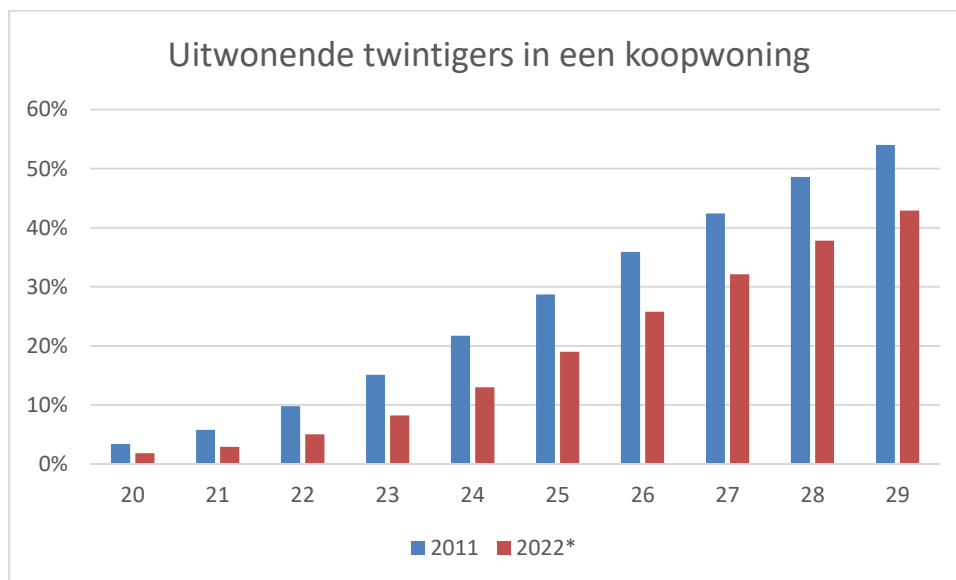
Uit onderzoek van het CBS blijkt dat het aandeel thuiswonende jongeren van 18 tot 35 jaar die in het driejaarlijkse Woononderzoek Nederland (WoON) aangaven graag op zichzelf te willen gaan wonen en dit ook daadwerkelijk deden in de twee jaar na de enquête, daalt: van 2015 tot 2017 51%; van

2018 tot 2020 47%; van 2021 tot 2023 45%.

Aan de randen van Nederland lukt het jongeren relatief goed om hun wens uit huis te gaan te realiseren vergeleken met Randstedelingen. Het verhuismotief, de inkomstenbron en de wel/niet zelfstandigheid van de woning bepalen ook de kans om de verhuishens te realiseren.

Steeds meer thuiswonende jongeren willen bij het verlaten van het ouderlijk huis naar een koopwoning: 33% in 2015; 36% in 2018; 46% in 2021. Thuiswonende jongeren met een voorkeur voor een koopwoning verhuizen steeds vaker naar een huurwoning; inmiddels bijna de helft. (Bron: [CBS](#))

Vergeleken met 10 jaar geleden volgen twintigers van nu langer onderwijs, verlaten ze later het ouderlijk huis, en hebben ze vaker betaald werk, een hoger inkomen, meer vermogen en een hogere studieschuld. Uitwonende twintigers wonen minder vaak in een koopwoning. Van de 29-jarigen had in 2011 54% een koopwoning, tegenover zo'n 43% in 2022.



Figuur 13: Uitwonende twintigers in een koopwoning; \* = voorlopige cijfers

Bron: [CBS](#)

### 3.6. Statushouders

Door een tekort aan sociale huurwoningen en een mismatch tussen vraag en aanbod wachten bijna 11.000 statushouders (1-7-2024) nog op een passende woning, waardoor de doorstroom in de asielketen stopt of vastloopt. Het betreft met name alleenstaanden, die hun familie willen laten overkomen, de zogeheten nareizigers (ruim 10.000 in 2023).

Gemeenten en woningcorporaties plaatsen deze gezinnen liever direct in een meerspersoonswoning om verhuisbewegingen tegen te gaan en vanwege de schaarste aan eenpersoonswoningen. Slechts 9% van de sociale huurwoningen (tot 50 m<sup>2</sup>) is geschikt voor eenpersoonshuishoudens. Er is ook een tekort aan woningen voor grotere gezinnen. Bij grotere huisvestingslocaties ontstaat vaak lokaal verzet van omwonenden uit vrees voor overlast. (Bron: [NOS](#) o.b.v. cijfers van het COA)

In het Hoofdlijnenakkoord is afgesproken om een verbod in te stellen op het geven van voorrang bij de toewijzing van sociale huurwoningen aan statushouders door gemeenten. Diverse gemeenten vrezen dit verbod. (Bron: [Pointer](#))



### 3.7. Woonwagenbewoners

Uit een onderzoek van Companen (2023) blijkt dat Limburg met 188 woonwagenlocaties, na Noord-Brabant, de provincie met de meeste locaties is, maar met 1.148 standplaatsen, na Overijssel, provincie met de minste standplaatsen per locatie (namelijk 1,6). Limburg is de provincie met de meeste standplaatsen per 1.000 woningen (namelijk 2,1). Er zijn plannen voor 104 standplaatsen. In de meting van 2021 had Limburg 186 woonwagenlocaties en 1.131 standplaatsen. Er zijn dus per saldo 2 locaties en 17 standplaatsen bijgekomen.

Uit de "[Behoeftepeiling woonwagenstandplaatsen provincie Limburg](#)" van Companen in 2020 kwam naar voren dat er in de provincie Limburg in 2030 een uitbreidingsbehoefte zou zijn aan 400 tot 500 standplaatsen.

Het onderzoek "[Van uitsterf- naar uitstelbeleid](#)" uitgevoerd in opdracht van de Nationaal Coördinator tegen Discriminatie en Racisme (NCDR) concludeert dat het eerdere uitsterfbeleid voor woonwagenbewoners niet volledig is verdwenen, maar is veranderd in een uitstelbeleid. Dit betekent dat er nog steeds aanzienlijke wachtlijsten zijn voor standplaatsen.

Een recente inventarisatie van L1 bevestigt dat beeld. In heel Limburg zijn ongeveer 150 nieuwe standplaatsen in voorbereiding zijn en de behoefte is toegenomen. In Maastricht staan 154 mensen op de wachtlijst en op de gezamenlijke lijst van Beek, Sittard-Geleen en Echt-Susteren staan 135 mensen.

Diverse gemeenten en corporaties hebben plannen om het aantal standplaatsen uit te breiden of doen een behoefteonderzoek:

- Wonen Limburg wil binnen jaar 69 nieuwe standplaatsen realiseren, bovenop de huidige 150. (Bron: [De Limburger](#))
- Twee extra woonwagenstandplaatsen aan de Caspar Sprokelstraat in Kerkrade (Bron: [De Limburger](#))
- Zeven extra woonwagenstandplaatsen op de al bestaande woonwagenkampen aan de Julianaweg, Kinskystraat en de Veestraat in Stein en de Swentiboldlaan in Urmond. (Bron: [De Limburger](#))
- Acht extra woonwagenstandplaatsen in Herkenbosch en Montfort (Bron: [VML Nieuws](#))
- Dertig extra woonwagenstandplaatsen op vier bestaande locaties in Maasgouw (Bron: [VML Nieuws](#))
- Weert wil de locatie Achtkantmolen en de Poorterhof uitbreiden met zeven standplaatsen. (Bron: [De Limburger](#))
- Maastricht doet een behoefteonderzoek. (Bron: [De Limburger](#))
- Roermond heeft een behoefteonderzoek uitgevoerd. (Bron: [De Limburger](#))

(Bronnen: [Companen](#); [Companen](#); [L1 Nieuws](#); [De Limburger](#))

### 3.8. Ouderen

Het ministerie van BZK wil in de woningbouwprogrammering tot 2030 bijna 300.000 woningen voor ouderen reserveren. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) concludeert in haar rapport 'Ouderenhuisvesting: woongedrag en verhuisdynamiek van ouderen' dat veel van die extra ouderenwoningen helemaal niet nodig zijn.

Het EIB keek naar de ouderenhuisvesting en verdeelde die onder in drie groepen: oude ouderen boven de 75, de groep tussen de 65 en de 75, en de zogenaamde toekomstige ouderen tussen de 55 en de 65. Door naar de ontwikkeling binnen de groepen te kijken kan het benodigde aantal woningen goed ingeschat worden. Uit een analyse van toekomstig woon- en verhuisgedrag van die drie groepen

ouderen blijkt dat alleen de hierbinnen geplande 80.000 geclusterde woonvormen (de zogeheten knarrenhofjes) en de 40.000 zelfstandige verpleegzorgplekken lijken aan te sluiten bij de behoefte. Voor de 170.000 nultredenwoningen die de minister hiernaast wil realiseren geldt dit niet.

In de periode tot 2030 zullen 340.000 ouderen naar een toegankelijke woning verhuizen, maar door sterfte en institutionalisering staat daar een aanbod van 440.000 nultredenwoningen tegenover. In de oudere groep boven de 75 komen er jaarlijks 100.000 woningen beschikbaar, die weer door anderen betrokken kunnen worden.

Extra aanbod van nultredenwoningen zal niet leiden tot betekenisvol meer mobiliteit onder ouderen. Ouderen blijken bovendien vaak al in een toegankelijke woning te wonen en de gemiddelde omvang van de overige woningen is relatief klein. De beeldvorming dat ouderen vooral in vrijstaande, grote huizen wonen en huizen voor anderen bezet zouden houden is onjuist, omdat de meeste ouderen in appartementen, rijtjeshuizen of kleinere eengezinswoningen wonen.

(Bronnen: [BNR](#); [EIB](#))

Ouderen (55-plussers) vormen de grootste aandachtsgroep (Limburg: 40,8%; landelijk: 34,0% op 31-12-2022).

Tabel 24: Aantal ouderen in Limburg per leeftijdsklasse; aantal huishoudens en woonruimten (31-12-2022)

Leeftijdsklasse	Institutioneel huishouden		Particulier huishouden	
	Aantal personen	Aantal personen	Aantal huishoudens	Aantal woonruimten
55-64 jaar	1.935	177.150	108.315	106.490
65-74 jaar	2.090	150.550	98.155	97.485
75-84 jaar	3.710	92.970	69.215	69.060
85+ jaar	5.995	26.325	23.825	23.785
<b>Totaal ouderen</b>	<b>13.730</b>	<b>446.995</b>	<b>299.510</b>	<b>296.820</b>

Bron: [Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen](#)

### 3.8.1. Woonzorgopgave

Volgens onderzoek van ABN AMRO o.b.v. de Cobouw Bouwberichten database wordt het kabinetsdoel uit het Programma Wonen en zorg voor ouderen (2022) om 290.000 woningen voor ouderen te bouwen niet gehaald. Voor 2030 moeten er 170.000 toegankelijke nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woonvormen en 40.000 zorggeschikte woningen bij komen. Dat zijn er 36.000 per jaar, oftewel ruim tien keer zoveel als er volgens de huidige bouwplannen worden gerealiseerd, namelijk 2.800 (van de 75.000 opgeleverde woningen) in 2024, 3.000 in 2025 en 2.500 in 2026. In Limburg worden, na Overijssel, de minste woningen voor ouderen gebouwd: namelijk 34 seniorenwoningen per 100.000 bestaande woningen in de periode 2020-2030.

Hierdoor zal het woningtekort voor ouderen de komende tijd steeds nijpender worden. Meer ouderen zullen in een woning wonen die niet bij hun zorg- en leefbehoeften past, waardoor de vraag naar thuiszorg en het risico op ongelukken zullen toenemen.

Zorgkantoren, die langdurige zorg regelen, vrezen dat als bouwplannen de komende jaren vaker niet doorgaan of vertragen er niet genoeg zelfstandige woningen zullen zijn waar verpleeghuiszorg geleverd kan worden. Vanwege politieke onzekerheid en onduidelijkheid over toekomstige financiering voor langdurige ouderenzorg, liggen projecten van zorgverlenende organisaties stil. (Bronnen: [NOS](#); [Actiz](#))

Realisatie van meer passende woningen voor ouderen kan zorgen voor doorstroom en een efficiëntere benutting van de bestaande woningvoorraad.

Tabel 25: Bouwopgave voor ouderen t/m 2030

	Verpleegzorg		Geclusterd		Nultreden		Totaal	
	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel	Aantal
<b>Limburg</b>	8%	3.270	8%	6.800	7%	10.400	8%	20.470
<b>Nederland</b>	100%	40.000	100%	80.000	100%	170.000	100%	290.000

Bron: [Ministerie van VWS](#)

Bouwplannen richten zich vaker op zowel ouderen als starters zonder voorafgaande concrete verdeling. Door de doelgroep te verbreden, gezien de grotere verhuisbereidheid bij starters, verhogen ontwikkelaars de kans op snellere projectvoortgang door woningafname.

Corporaties kunnen gebruik maken van de Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen, die een subsidie van maximaal 17.500 euro per woning toekent, mits de woning voldoet aan de eisen voor verpleegzorg. (Bronnen: [NU.nl](#); [ABN AMRO](#))

Volgens CBS-hoofdeconoom Peter Hein van Mulligen is de rol van vergrijzing op de woningmarkt groter dan die van migratie.

De grootste huishoudensgroei zit, zelfs in veel krimpregio's en zelfs als de migratie nul zou zijn, de komende decennia bij eenpersoonshuishoudens en met name in de 50-plusgroep, waar het aandeel migranten relatief laag is. Alleenstaande ouderen hebben een andere woningbehoefte.

In de huishoudensprognose van het CBS groeit het aantal eenpersoonshuishoudens tussen 2022 en 2050 met circa 750.000: van ongeveer 3,15 miljoen in 2022 tot bijna 3,9 miljoen in 2050.

De groei van het aantal meerpersoonshuishoudens is in absolute zin ongeveer de helft, van bijna 5 miljoen in 2022 tot circa 5,4 miljoen in 2050. (Bronnen: [Stadszaken](#); [CBS](#))

### 3.8.2. Thuiswonende ouderen die intensieve zorg nodig hebben

Om kosten te besparen wil de overheid dat ouderen zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Door de vergrijzing zal het aantal thuiswonende ouderen dat intensieve zorg nodig heeft, oplopen tot 145.000 mensen in 2040. In Zuid-Limburg is dat een groei van 50% in de komende 15 jaar, in Midden-Limburg 68% en Noord-Limburg 88%.

Tabel 26: Aantal ouderen dat is aangewezen op verpleeghuiszorg

Regio	2025	2040
<b>Noord-Limburg</b>	2.180	4.090
<b>Midden-Limburg</b>	2.500	4.200
<b>Zuid-Limburg</b>	7.230	10.860
<b>Limburg</b>	<b>11.910</b>	<b>19.150</b>
Maastricht-Heuvelland	2.510	3.740
Parkstad Limburg	3.230	4.920
Westelijke Mijnstreek	1.490	2.200

Bron: ABF Research

Uit onderzoek van Argos en Follow the Money blijkt dat door een gebrek aan zorgpersoneel en een naderend tekort aan zorgwoningen voor ouderen en verpleeghuisplekken een groeiende groep

kwetsbare ouderen nu al niet voldoende zorg in de thuissituatie krijgt, ondanks dat zij daar wettelijk recht op heeft.

Vooraf alleenstaande ouderen met een klein sociaal netwerk en een krappe beurs zijn kwetsbaar. Zij hebben weinig ondersteuning, vaak geen geschikt huis om thuis zware zorg te ontvangen en geen middelen om hun huis aan te passen

ActiZ, de branchevereniging voor zorgorganisaties, de branchevereniging en zorgkantoren, de uitvoeringsorganen van de Wet langdurige zorg (Wlz) en zorgverleners bevestigen dit beeld. De Nederlandse Zorgautoriteit onderzoekt de zaak.

Doordat het onzeker is of de geplande bouw van extra zorgwoningen voor ouderen (waarvan een deel verpleeghuisplekken) wel volledig gerealiseerd kan worden, dreigt er een tekort aan verpleeghuisplekken.

Tabel 27: Regionale uitbreidingsopgave en capaciteitsplannen voor ouderen woningen (2024-2027)

Zorgkantorregio	Regionale uitbreidingsopgave	Capaciteitsplannen geclusterde zorg*	Verschil	Capaciteitsplannen niet-geclusterde zorg*
<b>Noord- en Midden-Limburg</b>	507	411	-96	47
<b>Zuid-Limburg</b>	553	1.268	715	882
<b>Landelijk</b>	13.390***	15.161	1.771	8.079

Bron: Zorgverzekeraars Nederland

\* Intramuraal en geclusterd VPT

\*\* Resultaten in de regio zijn een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle regionale partijen

\*\*\* Dit aantal ligt hoger dan de eerder genoemde 13.333 omdat de doelstelling van 40.000 in het programma Wonen en Zorg voor Ouderen is afgerond.

(Bronnen: [NU.nl](#); [Argos](#); [Follow the Money](#); [Zorgverzekeraars Nederland](#); [ABF Research](#))

#### 4. Woningvoorraad

Volgens het Centraal Vastgoed Register Limburg van Etil (CVR) waren er eind 2023 534.927 zelfstandige woningen in Limburg. Verdeeld over de COROP-gebieden ligt 55% van de woningvoorraad in Zuid-Limburg, 21% in Midden-Limburg en 24% in Noord-Limburg. Van de totale woningvoorraad is 26% een appartement en 74% een grondgebonden woning. Drie van de vijf zelfstandige woningen zijn koopwoningen. Ongeveer twee derde van de huurwoningen in Limburg is eigendom van corporaties en ruim een derde van overige verhuurders.

Volgens het CVR en het CBS steeg de gemiddelde WOZ-waarde in Limburg het afgelopen jaar met ruim een half procent naar ruim 290 duizend euro. Driekwart van de woningen heeft een WOZ-waarde onder de betaalbaarheidsgrens van 2023 (€ 355.000). Zuid-Limburg heeft de laagste gemiddelde WOZ-waarde. Alleen de gemiddelde WOZ-waarde in Mook en Middelaar en Eijsden-Margraten ligt boven het landelijke gemiddelde.

In Horst aan de Maas en Venray steeg de gemiddelde WOZ-waarde het meest, namelijk met meer dan 4%. In Zuid-Limburg daalde de gemiddelde WOZ-waarde. Kerkrade, Heerlen, Vaals en Brunssum behoren tot de landelijke top-5 van gemeenten met de laagste gemiddelde WOZ-waarde.

De kwaliteit van de Limburgse woningvoorraad kan worden beschreven aan de hand van de indicatoren bouwjaar, energielabel, gebruiksoppervlakte en zorggeschiktheid:

- Ruim een derde van de woningen in Limburg dateert van voor 1965 en ruim een derde van de woningen uit de periode 1965-1985. De overige woningen zijn na 1965 gebouwd.
- Van bijna 300.000 woningen (54%) in Limburg is het energielabel geregistreerd (stand maart 2024). Ongeveer 45% hiervan heeft energielabel B of hoger.
- De gemiddelde gebruiksoppervlakte is bijna vergelijkbaar in Noord-Limburg (148 m<sup>2</sup>) en Midden-Limburg (150 m<sup>2</sup>) en bedraagt 130 m<sup>2</sup> in Zuid-Limburg.
- In Limburg waren er op 31-12-2023 37.851 zorggeschikte woningen, waarvan 44% zelfstandig.

Een schatting van de fysieke staat en socio-economische omstandigheden van woningen toont aan dat woningen die slecht scoren op deze kenmerken waarschijnlijk problematisch zijn. Gemiddeld zijn er in Nederland 1,8% problematische particuliere woningen. Zuid-Limburg, inclusief stedelijk focusgebied Heerlen, behoort met 3,0% tot de regio's met de hoogste percentages.

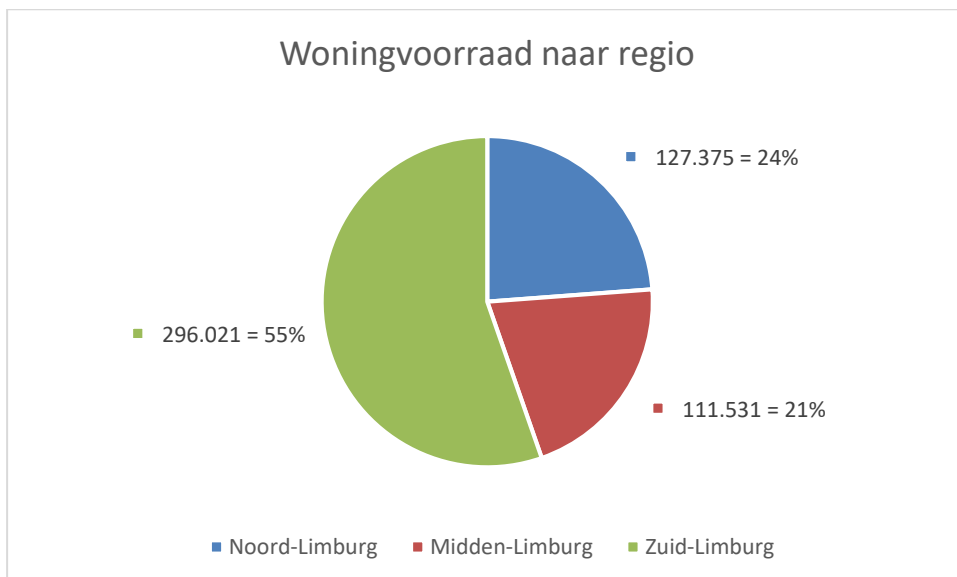
In 2023 nam de woningleegstand volgens het CVR en CBS licht toe tot ongeveer 3% van de Limburgse woningvoorraad.

De afgelopen vijf jaar is het aantal personen dat ingeschreven staat op een vakantieparkadres in Limburg met bijna 50% gestegen. Begin januari 2024 stonden ruim 4.850 personen ingeschreven op vakantieparken in Limburg, waarvan ruim 60% in Noord-Limburg, bijna 20% in Midden-Limburg en 20% in Zuid-Limburg.

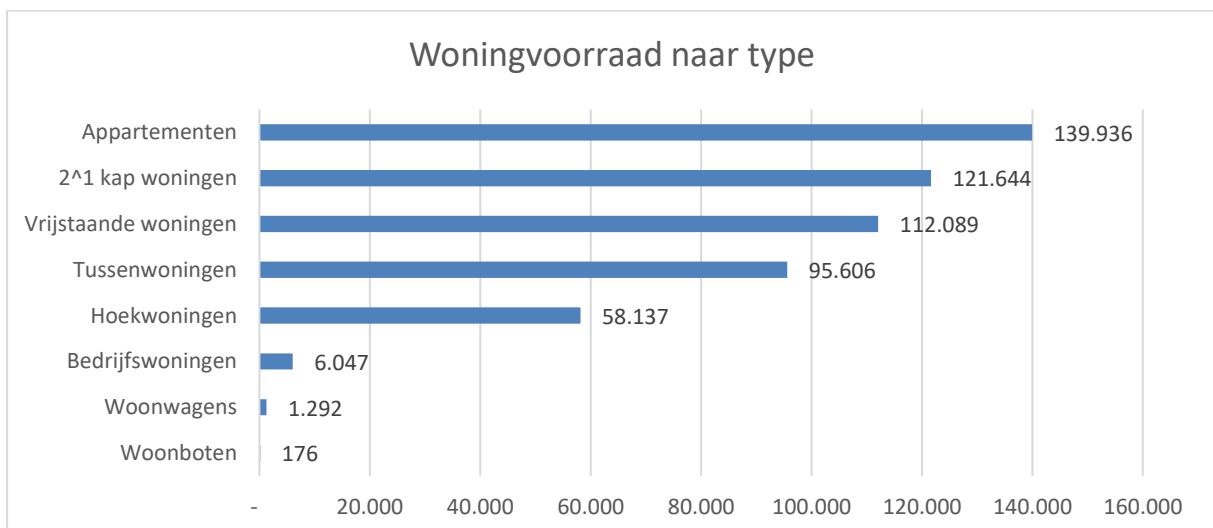
#### 4.1. Huidige woningvoorraad

Eind 2023 waren er 534.927 zelfstandige woningen in Limburg. Verdeeld over de COROP-gebieden ligt 55% van de woningvoorraad in Zuid-Limburg, 21% in Midden-Limburg en 24% in Noord-Limburg. Van de totale woningvoorraad is 26% een appartement, 23% een twee-onder-een-kapwoning, 21% een vrijstaande woning, 18% een tussenwoning, en 11% een hoekwoning.

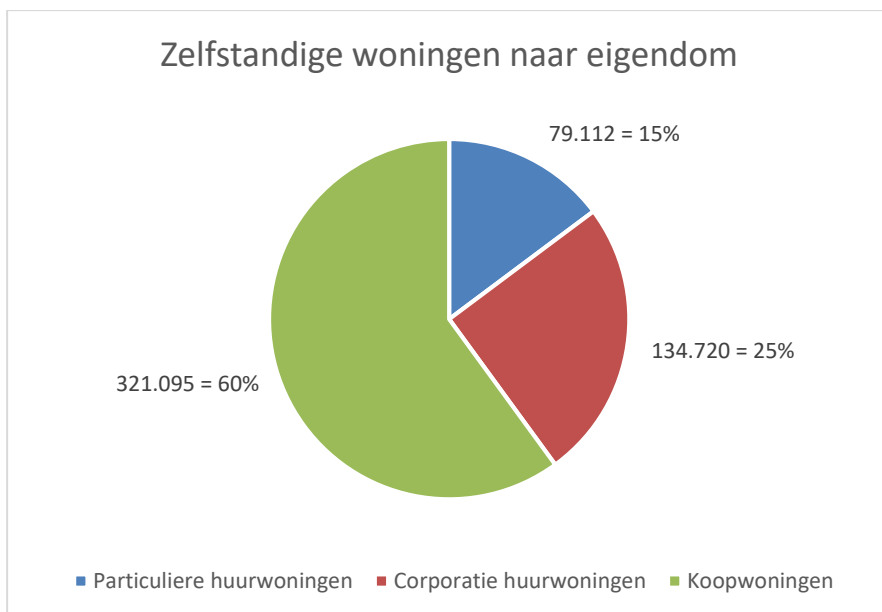
Drie van de vijf zelfstandige woningen zijn koopwoningen, 25% is een corporatiewoning en 15% behoort tot de particuliere huurvoorraad.



Figuur 14: Woningvoorraad naar COROP-gebied (Bron: CVR)

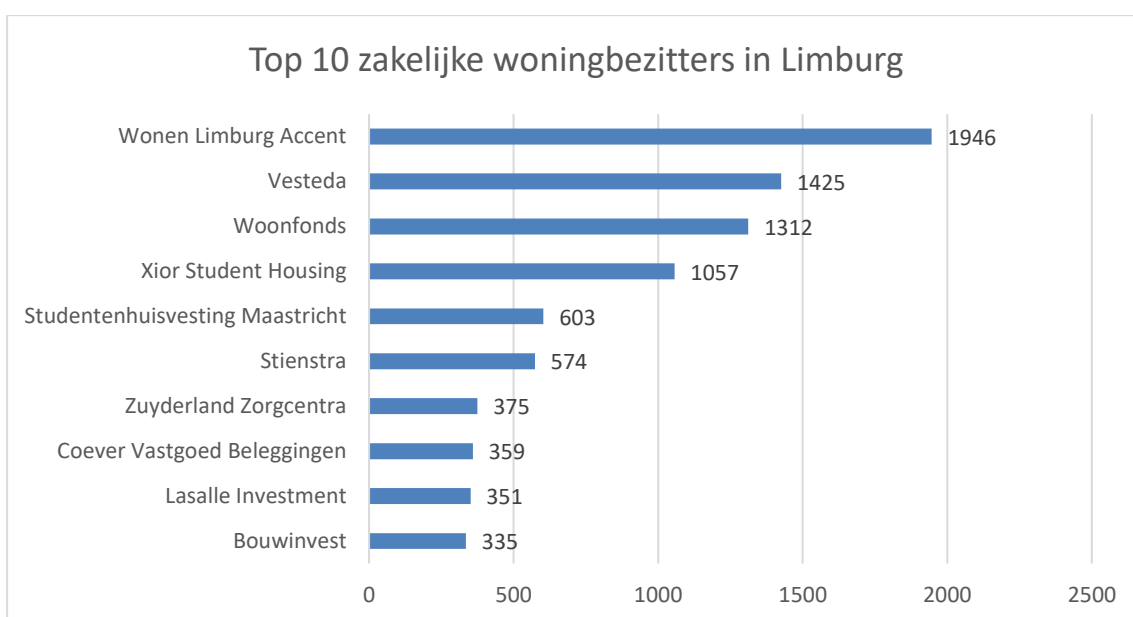


Figuur 15: Woningvoorraad naar type (Bron: CVR)



Figuur 16: Zelfstandige woningen naar eigendom (Bron: CVR)

Ongeveer 65% van de huurwoningen in Limburg zijn eigendom van corporaties en 35% van overige verhuurders (waarvan 11% in bezit van de top 10 zakelijke woningbezitters). (Bron: [CBS](#))



Figuur 17: Top 10 zakelijke woningbezitters in Limburg

Het CBS en het Kadaster hebben de haalbaarheid onderzocht om te komen tot een gezamenlijke indeling van het eigendom en de eigenaren van woningen, vooral om de private huursector beter in beeld te krijgen.

In Limburg is 13,6% van de woningen een private huurwoning: 7,9% in eigendom van natuurlijke personen; 3,8% van BV's/NV's (bedrijven); 1,9% van niet-natuurlijke personen, zoals stichtingen en verenigingen). (Bron: [CBS](#))

Tabel 28: Aantal woningen in Limburg uitgesplitst naar eigendom, type eigenaar, status van bewoning en regio op 1-1-2023

Status van bewoning	Bewoond	Ander gebruik	Leegstand	Totaal
<b>Koopwoningen</b>				
Natuurlijke personen	319.580	3.005	5.540	<b>328.125</b>
<b>Huurwoningen</b>				
Natuurlijke personen	37.160	2.440	3.565	<b>43.165</b>
Woningcorporaties	135.195	935	4.195	<b>140.325</b>
BV's en NV's	16.735	1.400	2.410	<b>20.550</b>
Overige niet-natuurlijke pers.	8.320	645	1.435	<b>10.405</b>
<b>Eigendom onbekend</b>	1.490	185	515	<b>2.190</b>
<b>Totaal</b>	<b>518.485</b>	<b>8.610</b>	<b>17.665</b>	<b>544.760</b>

De eigendomsverhoudingen tussen de Limburgse regio's verschillen niet veel. In Noord-Limburg hebben woningcorporaties meer bezit en natuurlijke personen iets minder dan in de andere regio's. In Zuid-Limburg zijn er relatief veel natuurlijke personen en vennootschappen in de hoogste categorie (resp. >50 en >1.000). In Midden-Limburg zijn dat de overige niet-natuurlijke personen.

Tabel 29: Aantal huurwoningen in Limburg uitgesplitst naar type eigenaar, omvang portefeuille eigenaar en regio op 1-1-2023

Aantal huurwoningen in eigendom van	Noord-Limburg	Midden-Limburg	Zuid-Limburg	Limburg
<b>Natuurlijke personen</b>				
met 1 woning	3.025	3.110	9.285	15.425
met 2 woningen	1.050	1.275	4.085	6.410
met 3-10 woningen	1.990	2.000	9.595	13.585
met 10-50 woningen	870	1.080	4.585	6.535
met >50 woningen	40	115	1.050	1.210
<b>Woningcorporaties</b>				
met <2.000 woningen	-	1.855	3.500	5.355
met 2.000-5.000 woningen	2.500	-	12.445	14.945
met 5.000-10.000 woningen	15.820	3.520	19.215	38.555
met 10.000-15.000 woningen	-	8.290	29.370	37.660
met >15.000 woningen	12.340	10.050	21.425	43.815
<b>BV'en NV's</b>				
met <10 woningen	1.290	1.040	2.370	4.700
met 10-50 woningen	975	705	1.875	3.555
met 50-500 woningen	1.130	1.025	4.070	6.225
met 500-1.000 woningen	305	150	1.600	2.060
met >1.000 woningen	670	560	2.785	4.010
<b>Overige niet-natuurlijke pers.</b>				
met <10 woningen	240	195	505	945
met 10-50 woningen	230	140	865	1.235
met 50-500 woningen	1.070	1.050	2.485	4.605
met 500-1.000 woningen	25	-	1.705	1.735
met >1.000 woningen	80	220	305	605
met onbekend aantal woningen	110	340	835	1.285
<b>Totaal</b>	<b>43.765</b>	<b>36.725</b>	<b>133.955</b>	<b>214.445</b>

Bron: [CBS](#)



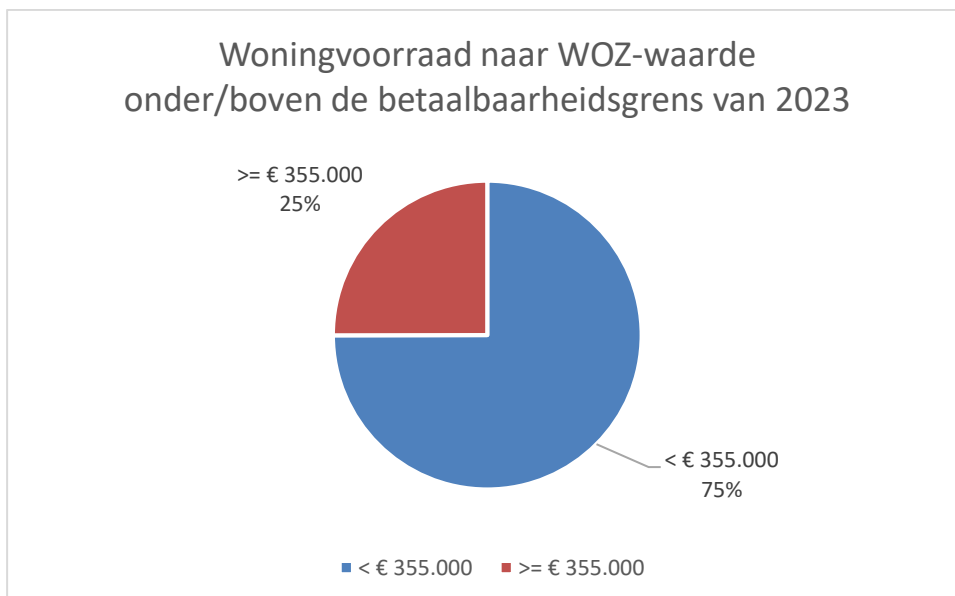
## 4.2. WOZ-waarde

### 4.2.1. WOZ-waarde (CVR)

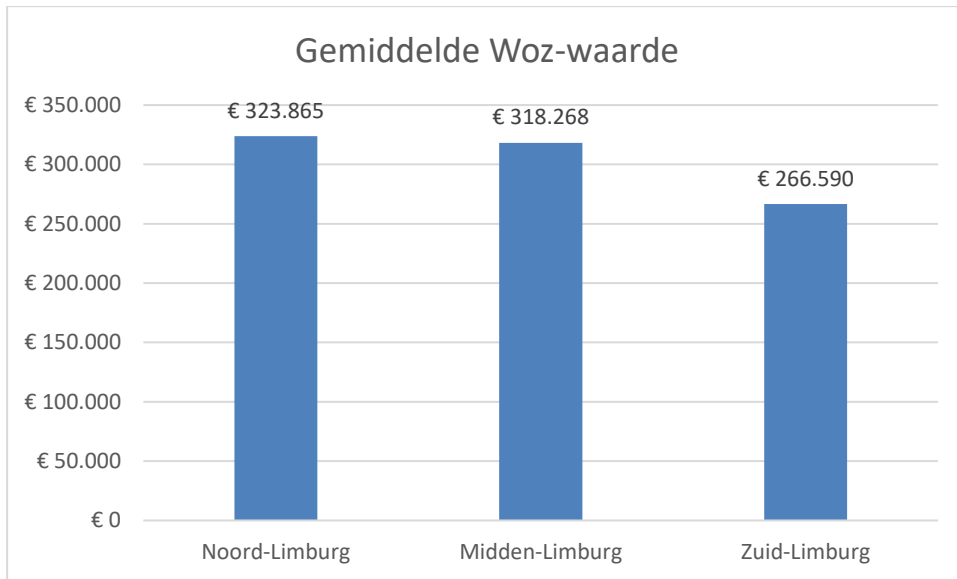
Op basis van het Centraal Vastgoed Register (CVR) is de gemiddelde WOZ-waarde in Limburg in 2023 met 0,5% gestegen van € 289.515 naar € 290.884. Zuid-Limburg heeft de laagste gemiddelde WOZ-waarde (€ 266.590). Driekwart van de woningen heeft een WOZ-waarde onder de betaalbaarheidsgrens van 2023 (€ 355.000). (Bron: CVR)



Figuur 18: Woningvoorraad naar WOZ-waardeklasse, peildatum 31-12-2023 (Bron: CVR)



Figuur 19: Woningvoorraad naar WOZ-waarde onder/boven de betaalbaarheidsgrens van 2023



Figuur 20: Gemiddelde WOZ-waarde (Bron: CVR)

#### 4.2.2. WOZ-waarde (CBS)

Op 1 januari 2024 bedroeg de gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Nederland € 379.000 (+3% t.o.v. 2023). In Limburg was dat € 290.000 (+0,7%). Alleen de gemiddelde WOZ-waarde in Mook en Middelaar en Eijsden-Margraten ligt boven het landelijke gemiddelde.

In de niet-BsGW-gemeenten Horst aan de Maas en Venray steeg de gemiddelde WOZ-waarde het meest, namelijk met meer dan 4%. In de regio Zuid-Limburg en specifiek in de gemeenten Sittard-Geleen, Maastricht, Meerssen, Heerlen, Landgraaf en Voerendaal daalde de gemiddelde WOZ-waarde.

Kerkrade, Heerlen, Vaals en Brunssum vormen samen met Pekela (Oost-Groningen) de landelijke top-5 van gemeenten met de laagste gemiddelde WOZ-waarde.

Tabel 30: Gemiddelde WOZ-waarde van woningen op 1 januari 2023 en 2024 (x 1.000 euro)

Gemeente	2023	2024	Vershil
<b>Noord-Limburg</b>			
Beesel	291	297	2,1%
Bergen	327	333	1,8%
Gennep	348	352	1,1%
Horst aan de Maas	324	339	4,6%
Mook en Middelaar	423	426	0,7%
Peel en Maas	356	357	0,3%
Venlo	285	288	1,1%
Venray	315	328	4,1%
<b>Midden-Limburg</b>			
Echt-Susteren	303	303	0,0%
Leudal	334	338	1,2%
Maasgouw	315	322	2,2%
Nederweert	371	376	1,3%
Roerdalen	307	307	0,0%
Roermond	289	292	1,0%
Weert	330	335	1,5%
<b>Maastricht-Heuvelland</b>			
Eijsden-Margraten	378	385	1,9%
Gulpen-Wittem	330	331	0,3%
Maastricht	302	297	-1,7%
Meerssen	351	344	-2,0%
Vaals	220	220	0,0%
Valkenburg aan de Geul	318	319	0,3%
<b>Parkstad Limburg</b>			
Beekdaelen	304	306	0,7%
Brunssum	222	224	0,9%
Heerlen	203	202	-0,5%
Kerkrade	199	200	0,5%
Landgraaf	249	248	-0,4%
Simpelveld	250	253	1,2%
Voerendaal	329	326	-0,9%
<b>Westelijke Mijnstreek</b>			
Beek	293	295	0,7%
Sittard-Geleen	253	252	-0,4%
Stein	288	291	1,0%

De WOZ-waarde op 1 januari is de feitelijke waarde van het object op 1 januari van het voorgaande jaar.

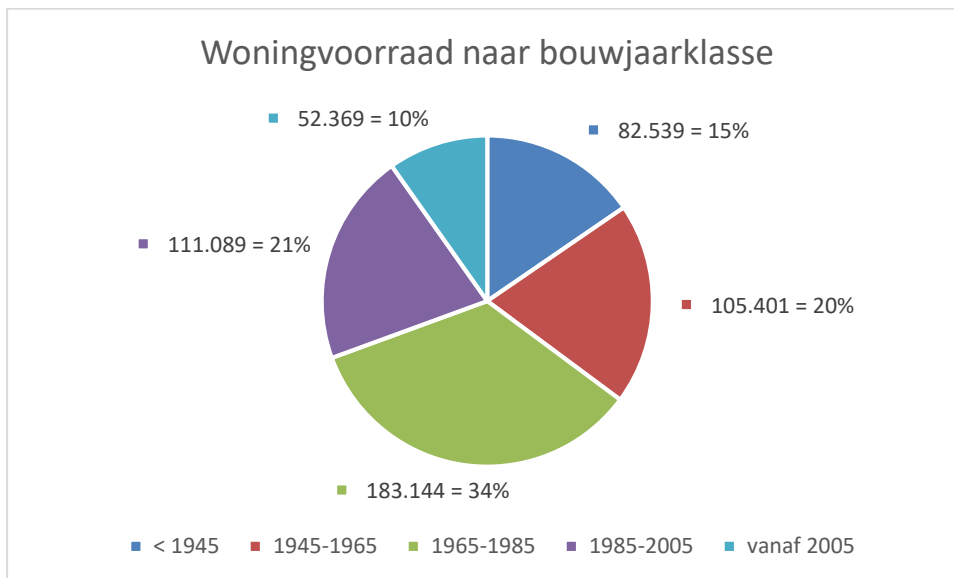
Bronnen: [CBS](#); [CBS](#)

### 4.3. Kwaliteit van de Limburgse woningvoorraad

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

#### 4.3.1. Bouwjaar

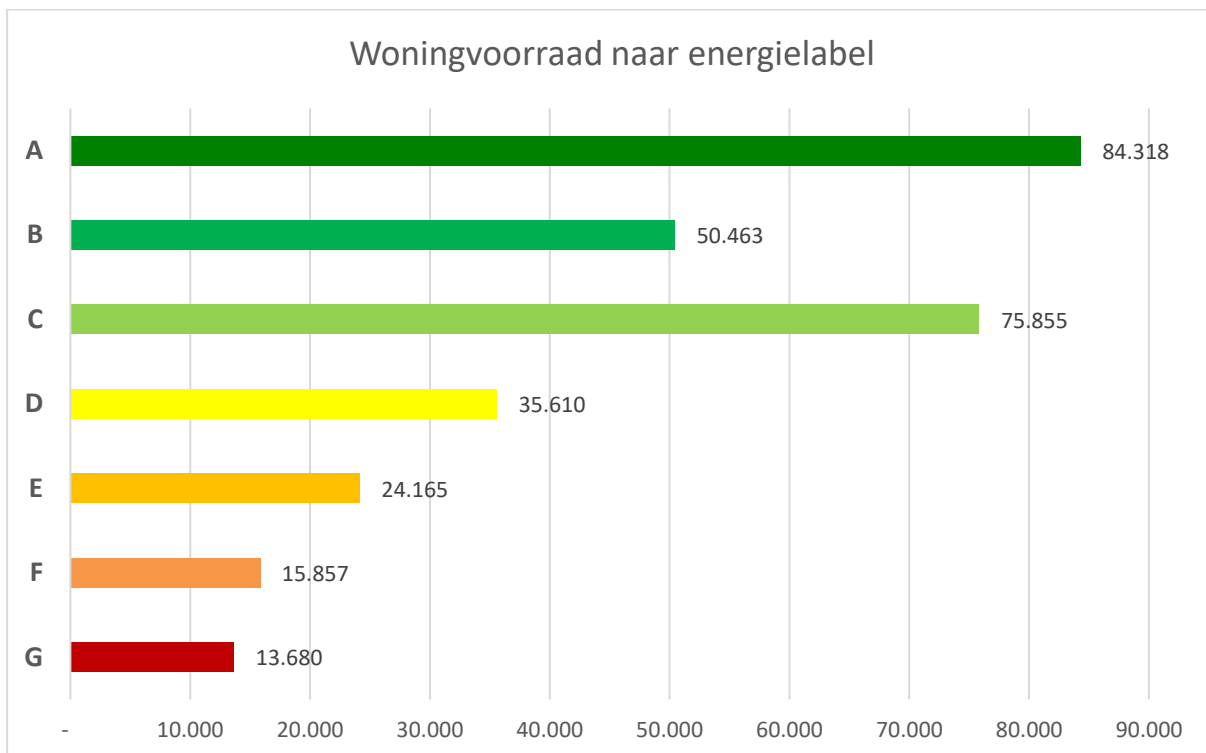
Vijftien procent van de woningen dateert van voor 1945. Eén op de vijf woningen is gebouwd in de periode vanaf het einde van de Tweede Wereldoorlog tot 1965. Ruim een derde van de woningen is gebouwd in de periode 1965-1985. Eén op de vijf woningen is gebouwd in de aansluitende periode tot 2005. Eén op de tien woningen in Limburg is na 2005 gebouwd.



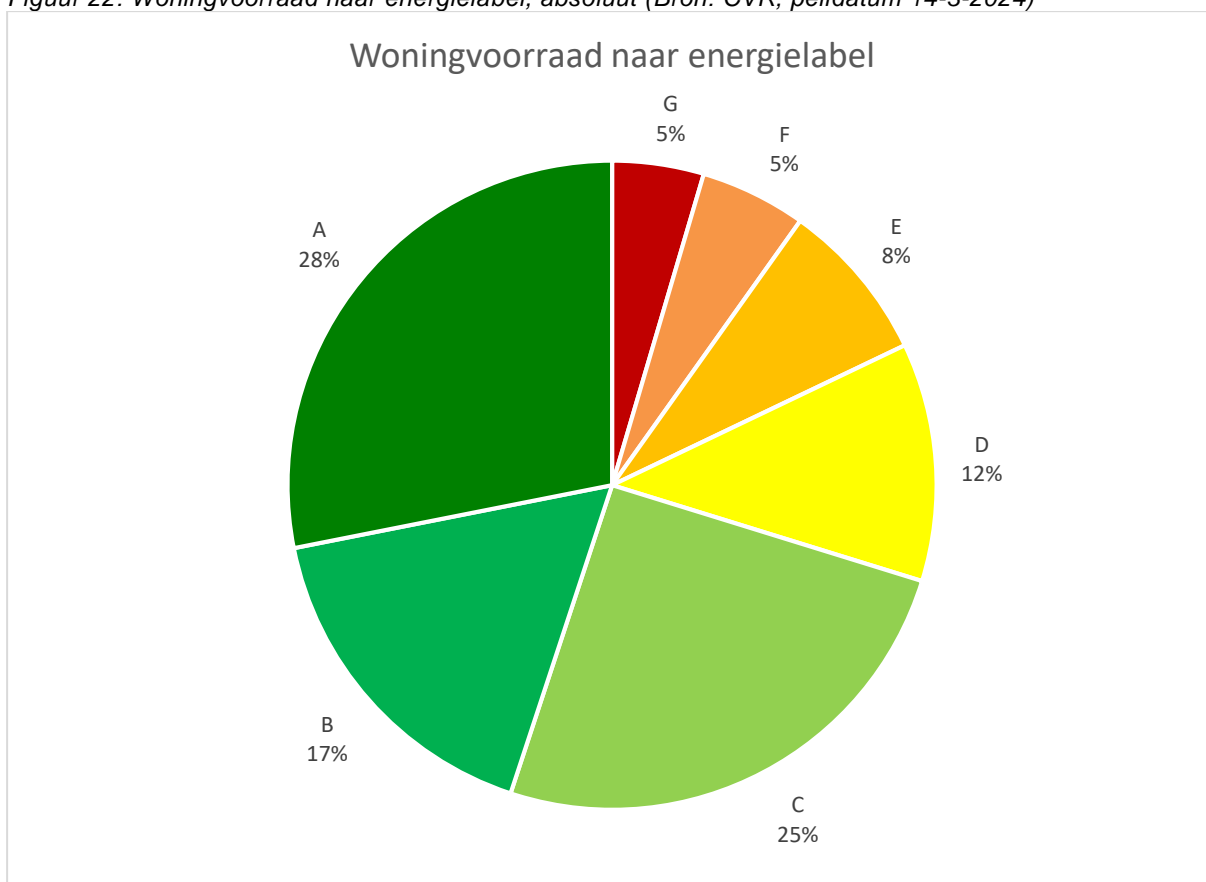
Figuur 21: Woningvoorraad naar bouwjaarklasse (Bron: CVR)

#### 4.3.2. Energielabel

Van 299.948 woningen (56%) in Limburg is het energielabel geregistreerd in EP-Online, de officiële landelijke database waarin energielabels en energieprestatie-indicatoren van gebouwen zijn opgenomen (peildatum 8-3-2024). Ongeveer 45% van de woningvoorraad, waarvan het energielabel bekend is, heeft energielabel B of hoger. Dit aandeel is het hoogst in Noord-Limburg (52%), gevolgd door Midden-Limburg (50%) en het laagst in Zuid-Limburg (40%).



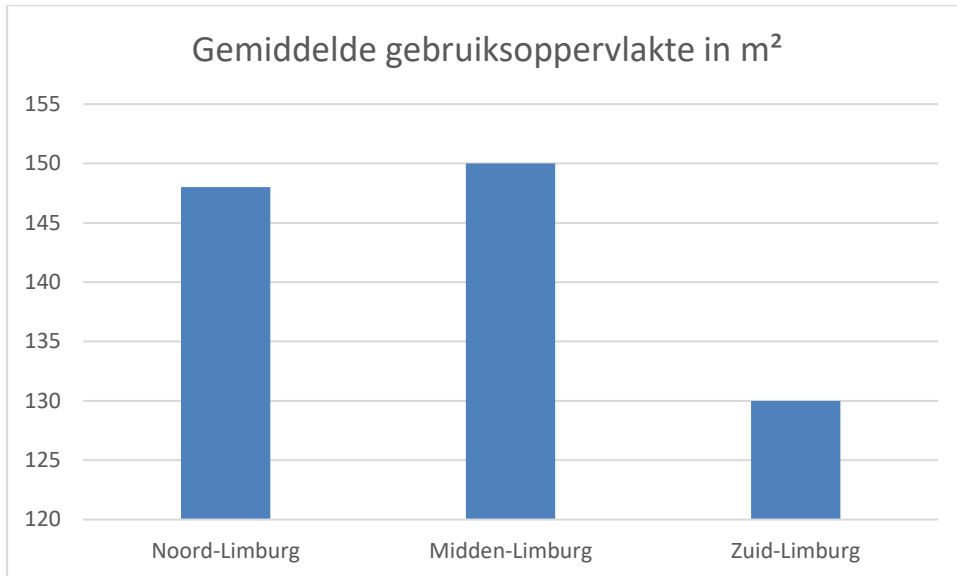
Figuur 22: Woningvoorraad naar energielabel, absoluut (Bron: CVR; peildatum 14-3-2024)



Figuur 23: Woningvoorraad naar energielabel, relatief (Bron: CVR; peildatum 14-3-2024)

### 4.3.3. Gebruiksoppervlakte

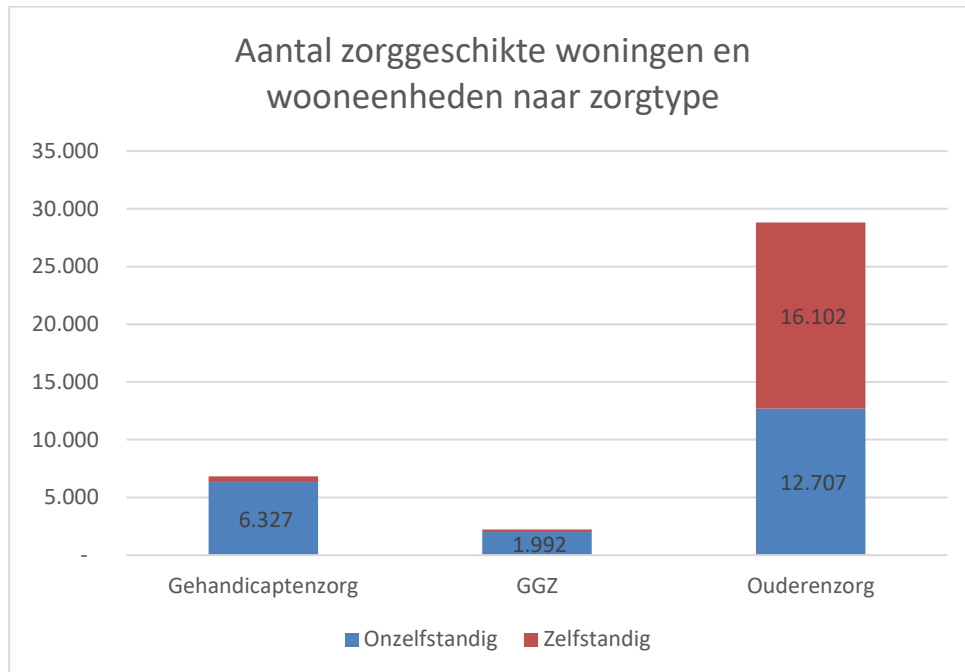
De gemiddelde gebruiksoppervlakte is bijna vergelijkbaar in Noord-Limburg (148 m<sup>2</sup>) en Midden-Limburg (150 m<sup>2</sup>), en bedraagt 130 m<sup>2</sup> in Zuid-Limburg.



Figuur 24: Gemiddelde gebruiksoppervlakte (Bron: CVR)

#### 4.3.4. Zorggeschiktheid

In Limburg waren er op 31-12-2023 ongeveer 37.851 zorggeschikte woningen, waarvan 44% zelfstandig. Zelfstandige woningen betreffen aanleunwoningen en onzelfstandige woningen betreffen woonzorgeenheden in verzorgings- en verpleeghuizen of groepswoningen in het kader van beschermd wonen.



Figuur 25: Zorggeschikte woningen en wooneenheden (Bron: CVR)

#### 4.4. Problematische particuliere woningvoorraad

Het Rijk ziet in bepaalde steden en wijken een verslechterende staat van de particuliere huur- en koopwoningenvoorraad. Het ministerie van BZK heeft Springco gevraagd in kaart te brengen hoe groot de problematische particuliere voorraad is en een raming te doen van de benodigde middelen om deze voorraad te renoveren of te vervangen.

Op basis van een schatting van de fysieke staat van de woning (het energielabel en de WOZ-waarde van de woning) en de socio-economische omstandigheden waarin de woning zich bevindt (het huishoudensinkomen en de mate van onveiligheid in de omgeving) is een raming gemaakt van het aantal problematische particuliere woningen. Als een woning op al deze kenmerken slecht scoort, is de kans groot dat het een problematische woning betreft.

Gemiddeld zijn er in Nederland 1,8% problematische particuliere woningen (met een score van 2,5 of hoger). Zuid-Limburg behoort met 3,0% tot de regio's met de hoogste percentages. Cijfers voor Zuid-Limburg en Parkstad Limburg zijn inclusief stedelijk focusgebied Heerlen (2.600 woningen).

Tabel 31: Aantal en aandeel problematische particuliere woningen per regio

Regio	Relatief	Absoluut
<b>Noord-Limburg</b>	1,7%	1.700
<b>Midden-Limburg</b>	1,5%	1.300
<b>Zuid-Limburg</b>	3,0%	6.600
Maastricht-Mergelland	0,5%	400
Parkstad Limburg	5,8%	5.300
Westelijke Mijnstreek	1,9%	900

Bron: [Springco](#)

Tabel 32: Verdeling scores problematische woningen per regio (0 = waarschijnlijk geen problematische woning, 3 = waarschijnlijk wel een problematische woning)

Regio	0	0,5	1	1,5	2	2,5	3
<b>Noord-Limburg</b>	43.400	8.700	32.200	9.400	3.000	1.200	500
	44,2%	8,8%	32,8%	9,5%	3,0%	1,2%	0,5%
<b>Midden-Limburg</b>	37.700	6.500	32.300	8.300	2.500	1.100	200
	42,6%	7,3%	36,4%	9,3%	2,8%	1,2%	0,3%
<b>Zuid-Limburg</b>	68.700	15.200	89.000	26.700	10.200	5.100	1.400
	31,8%	7,0%	41,1%	12,3%	4,7%	2,4%	0,7%

Bron: [Springco](#)

Tabel 33: Verwachte benodigde rijksbijdrage per regio

Regio	Aantal woningen	Bijdrage per woning	Bijdrage totaal	Bijdrage onderkant	Bijdrage bovenkant
<b>Noord-Limburg</b>	1.700	€ 18.300	€ 31,14 mln.	€ 19,59 mln.	€ 47,73 mln.
<b>Midden-Limburg</b>	1.300	€ 18.300	€ 23,50 mln.	€ 15,34 mln.	€ 34,40 mln.
<b>Zuid-Limburg</b>	6.600	€ 17.300	€ 113,68 mln.	€ 73,62 mln.	€ 172,52 mln.
<b>Limburg</b>	<b>9.600</b>		<b>€ 168,32 mln.</b>	<b>€ 108,55 mln.</b>	<b>€ 254,65 mln.</b>

Bron: [Springco](#)

## 4.5. Woningleegstand

### 4.5.1. Leegstand woningen (CVR)

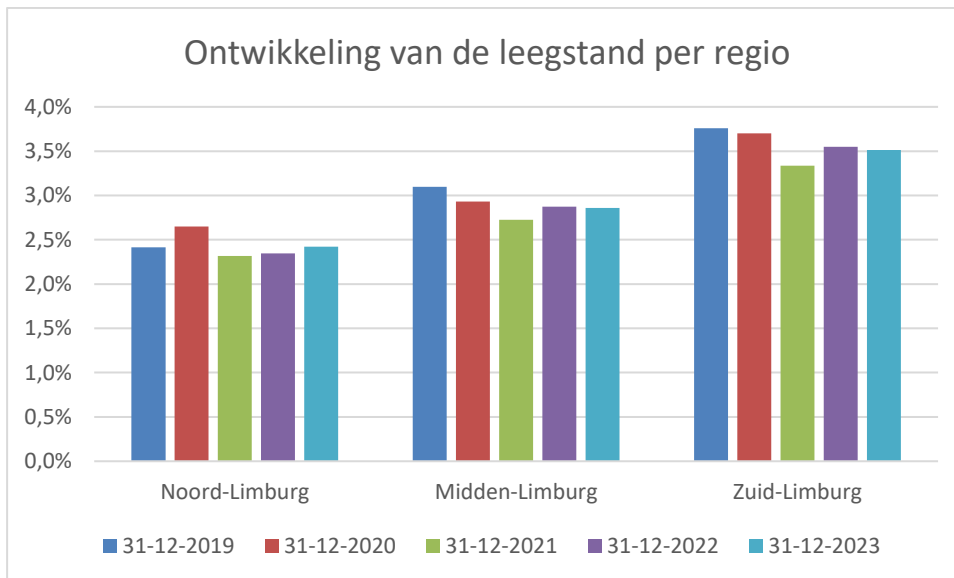
De definitie van leegstand in het Centraal Vastgoed Register (CVR) komt overeen met die in de WOZ-registratie. Dit betekent dat een zelfstandige woning als leegstaand wordt beschouwd als er in de WOZ-registratie geen gebruiker op het adres is geregistreerd. Voor niet-zelfstandige wooneenheden is de leegstand niet bekend. (Bron: [Metadataboek CVR](#))

In Limburg stonden eind 2023 16.673 zelfstandige woningen leeg. Dit was 3,1% van de Limburgse woningvoorraad, en bijna 100 woningen meer dan eind 2022.

Het leegstandspercentage was in Zuid-Limburg het hoogst met 3,5% en in Noord-Limburg 2,4%. Midden-Limburg zat ertussenin met 2,9%. De leegstand was in alle COROP-gebieden vergelijkbaar met het voorgaande jaar. In Vaals was het leegstandspercentage 5,5% en in Valkenburg aan de Geul 5,3%. In Peel en Maas slechts 1,7% en Beesel en Bergen 1,8%.



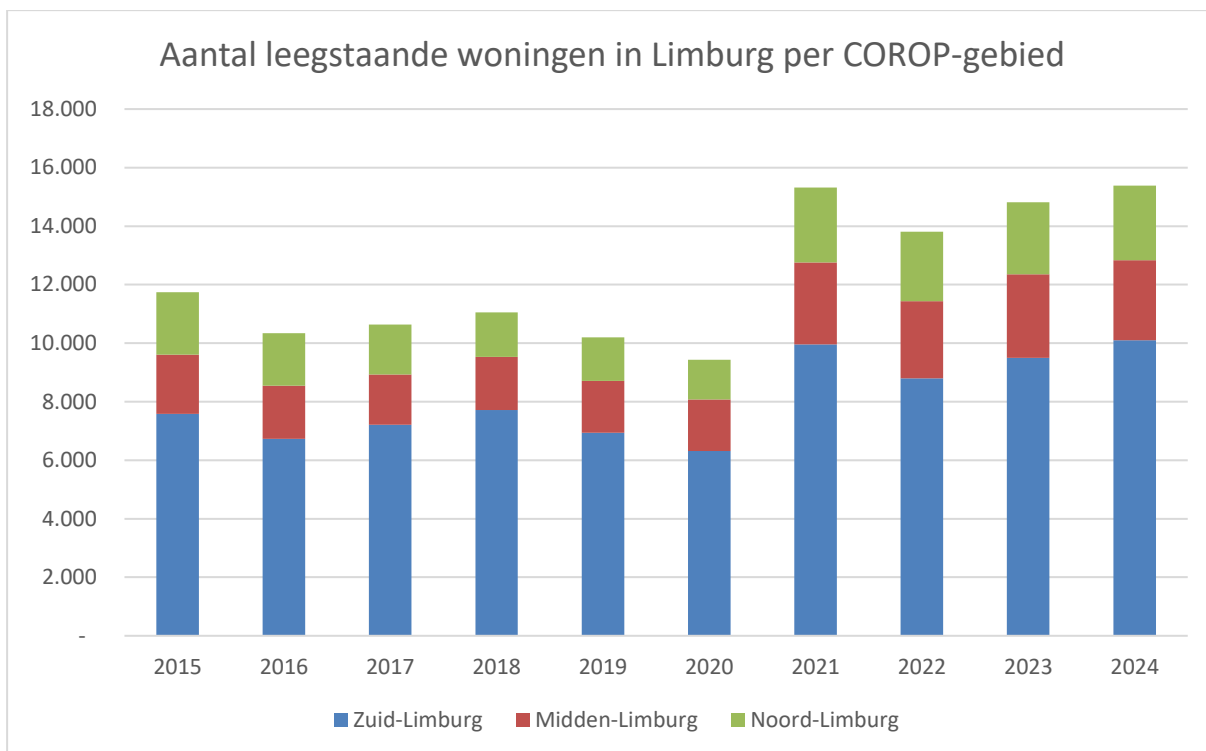
Leegstand wordt veroorzaakt door woningen die tijdelijk leegstaan als gevolg van verhuizing, verkoop, verduurzaming of verbouwing (frictieleegstand). Eigenaren kunnen ervoor kiezen om hun tweede woning leeg te laten staan wanneer ze er niet verblijven. Als de kwaliteit van een woning slecht is, kan het 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 waardeinstijging, om later meer winst te kunnen maken bij verkoop.



Figuur 26: Ontwikkeling van de leegstand per COROP-gebied (Bron: CVR)

#### 4.5.2. Administratieve leegstand (CBS)

Het aantal leegstaande woningen in Limburg (15.380) is op 1-1-2024 vergelijkbaar met het niveau van twee jaar eerder en het hoogste aantal sinds 2015. In Midden-Limburg is de leegstand met 4% afgenomen. In Zuid- en Noord-Limburg steeg de leegstand met resp. 6% en 3%. Berekend in vierkante meters stonden er in 2021 meer woningen leeg. Gecorrigeerd voor energieverbruik zijn de leegstandscijfers voor woningen ongeveer 20% lager.



Figuur 27: Aantal leegstaande woningen in Limburg per COROP-gebied

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

De [Landelijke Monitor Leegstand](#) toont de woningleegstand tot op wijk- en buurtniveau voor 1-1-2015 t/m 1-1-2023. De uitgebreide jaarmonitor leegstand met definitieve cijfers wordt rond eind november 2024 gepubliceerd.

Tabel 34: Aantal (leegstaande) verblijfsobjecten met gebruiksfunctie wonen naar regio op 1 januari 2023

Regio	Woning- voorraad	Woningen in onderzoek*	Leegstand op 1-1-2023		Leegstand op 1-1-2022 ook al leeg	
			Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief t.o.v. tot. leegstand
Noord-Limburg	128.960	127.370	2.470	1,9%	880	36%
Midden-Limburg	112.630	110.690	2.850	2,6%	1.130	40%
Zuid-Limburg	303.180	295.850	9.500	3,2%	3.780	40%
<b>Limburg</b>	<b>544.760</b>	<b>533.910</b>	<b>14.820</b>	<b>2,8%</b>	<b>5.790</b>	<b>39%</b>

Bron: CBS [Landelijke Monitor Leegstand](#)

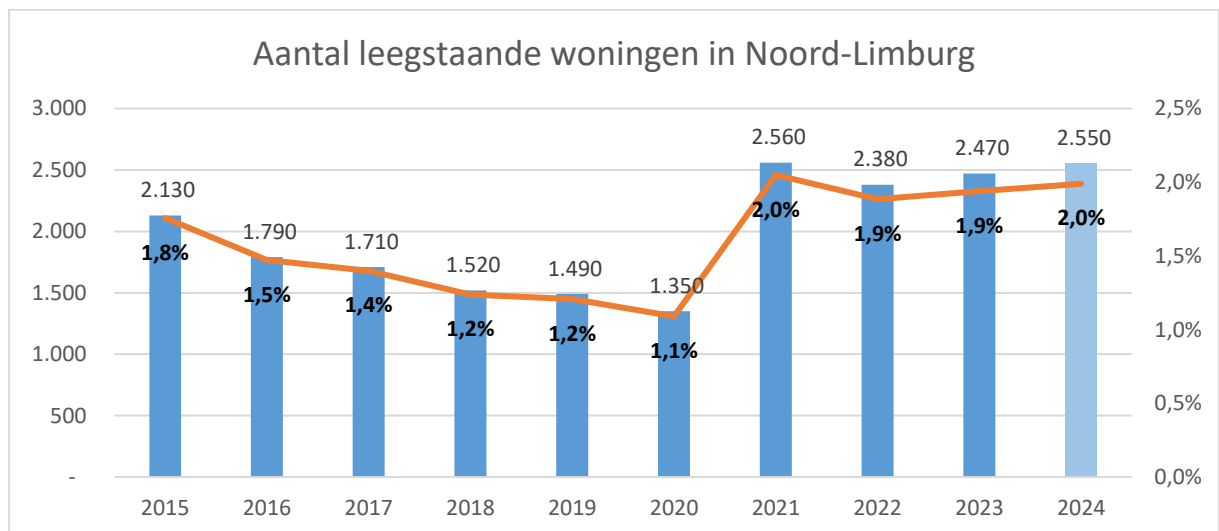
\*) Er zijn vier redenen waarom (10.880 op 1-1-2023) verblijfsobjecten van de vastgoedvoorraad worden uitgesloten, waardoor geen leegstand wordt bepaald: (1) kleine oppervlakte (0,5%); (2) recreatiewoning volgens WOZ+/DUWOZ (31%); (3) overige reden of onbekend volgens WOZ+/DUWOZ (43%); (4) geen koppeling met BRP/ABR en LV WOZ (25%).

Op basis van voorlopige cijfers zijn er in 2023 in Limburg 560 leegstaande woningen bijgekomen.

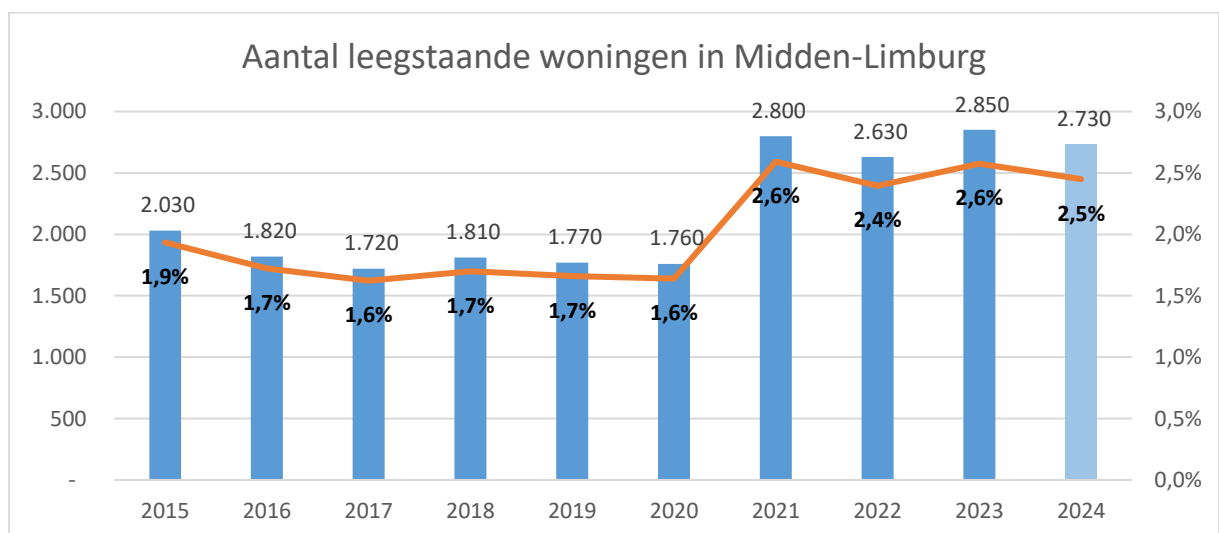
Tabel 35: Aantal (leegstaande) verblijfsobjecten met gebruiksfunctie wonen naar regio op 1 januari 2024 (voorlopige cijfers)

Regio	Woning- voorraad	Leegstand Populatie	Leegstand op 1-1-2024	
			Absoluut	Relatief
Noord-Limburg	129.880	128.210	2.550	2,0%
Midden-Limburg	113.440	111.380	2.730	2,5%
Zuid-Limburg	305.290	298.290	10.100	3,4%
<b>Limburg</b>	<b>548.610</b>	<b>537.880</b>	<b>15.380</b>	<b>2,9%</b>

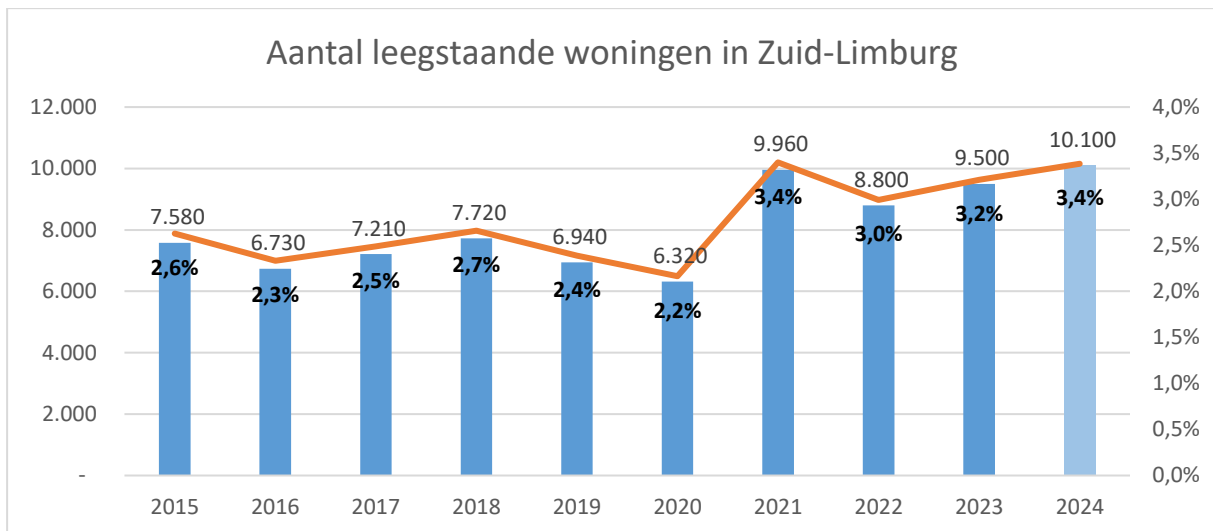
Bron: [CBS](#)



Figuur 28: Aantal leegstaande woningen in Noord-Limburg



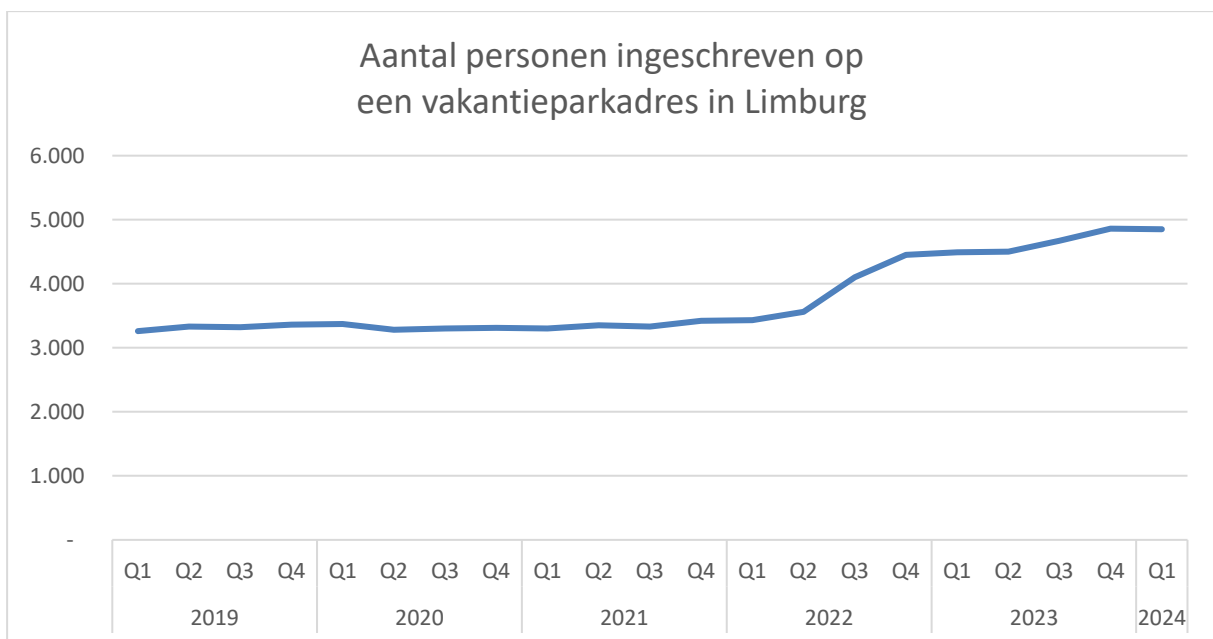
Figuur 29: Aantal leegstaande woningen in Midden-Limburg



Figuur 30: Aantal leegstaande woningen in Zuid-Limburg

#### 4.6. Permanente bewoning vakantieparken

De afgelopen vijf jaar is het aantal personen dat ingeschreven staat op een vakantieparkadres in Limburg met bijna 50% gestegen.



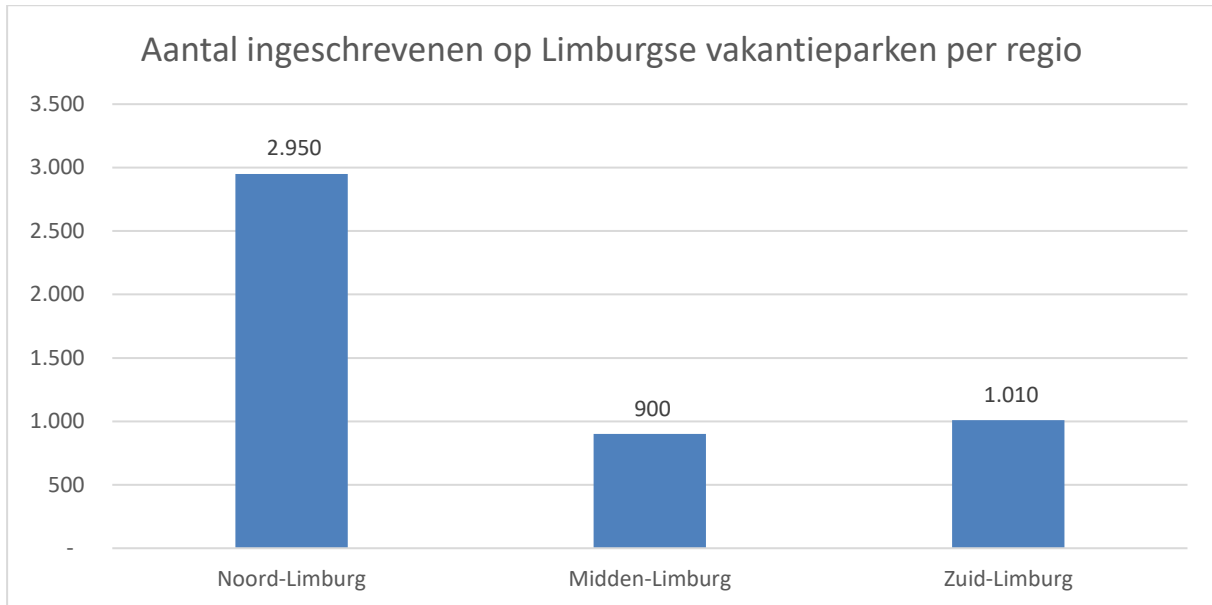
Figuur 31: Aantal personen ingeschreven op een vakantieparkadres in Limburg

Bron: [CBS](#)

Recreatiewoningen mogen niet gebruikt worden om permanent in te wonen. Toch zijn er, onder meer door de krappe woningmarkt, steeds meer mensen die illegaal op een vakantiepark wonen. Naast de personen die formeel op een vakantieadres staan ingeschreven, woont er ook een onbekend aantal mensen op een vakantiepark zonder daar ingeschreven te zijn. Sommigen van hen hebben waarschijnlijk een woning elders, maar anderen niet.

Begin januari 2024 stonden ruim 4.850 personen ingeschreven op vakantieparken in Limburg, waarvan ruim 60% in Noord-Limburg (149 parken), bijna 20% in Midden-Limburg (97 parken) en 20% in Zuid-Limburg (238 parken).

Genep heeft de meeste ingeschrevenen per 10.000 inwoners (382). Peel en Maas heeft in absolute zin de meeste ingeschrevenen, namelijk 920 (bijna 1 op 5 van het Limburgse totaal).



Figuur 32: Aantal ingeschrevenen op Limburgse vakantieparken per regio (1-1-2024)

Bron: [CBS](#)

Tabel 36: Aantal ingeschrevenen op Limburgse vakantieparken, absoluut en per 10.000 inw., 1-1-2024

Gemeentenaam	Ingeschrevenen, absoluut	Ingeschrevenen, relatief
<b>Noord-Limburg</b>	<b>2.950</b>	
Bergen (L.)	100	76
Gennep	680	382
Horst aan de Maas	420	96
Mook en Middelaar	30	37
Peel en Maas	920	202
Venlo	340	33
Venray	450	101
<b>Midden-Limburg</b>	<b>900</b>	
Echt-Susteren	130	41
Leudal	220	61
Maasgouw	270	111
Nederweert	60	34
Roerdalen	110	53
Roermond	70	12
Weert	40	8
<b>Zuid-Limburg</b>	<b>1.010</b>	
<b>Maastricht-Heuvelland</b>	<b>700</b>	
Eijsden-Margraten	180	69
Gulpen-Wittern	280	199
Maastricht	20	2
Meerssen	40	22
Vaals	80	79
Valkenburg aan de Geul	100	61
<b>Parkstad Limburg</b>	<b>270</b>	
Beekdaelen	80	22
Landgraaf	20	5
Simpelveld	20	19
Voerendaal	150	121

Afrondingsverschillen op regioniveau

Bron: [CBS](#)

Op het dashboard "[Zicht op vakantieparken](#)" van het CBS worden analyses gepresenteerd die inzicht geven in het risico op ondermijnende activiteiten en andere (sociale) problematiek op vakantieparken. Dat zijn huisjesterreinen met centrale verhuur, huisjesterreinen zonder centrale verhuur en kampeerterreinen.

(Bronnen: [NU.nl](#); [CBS](#); [CBS](#))

## 5. Woningvoorraadontwikkeling

Op basis van de geregistreerde realisaties in de PCM, werden er in 2023 bijna 4.000 woningen bruto (incl. 137 tijdelijke woningen) en ruim 3.300 netto toegevoegd. Vergeleken met 2022 is dat een productiedaling van 12% (zowel netto en bruto).

In 2023 was 44% van de nieuwbouwwoningen en 59% van de bruto toevoegingen een appartement.

In alle Limburgse woonregio's waren er bruto minder toevoegingen dan in 2022, maar ook minder onttrekkingen. Daarbij moet opgemerkt worden dat er grote verschillen tussen gemeenten te zien zijn. In de helft van de gemeenten werden in 2023 namelijk wel meer woningen (netto en bruto) toegevoegd dan in 2022. In Simpelveld kromp de woningvoorraad door de sloop van 68 woningen.

Alleen in Parkstad Limburg en de Westelijke Mijnstreek waren in 2023 meer netto toevoegingen dan in 2022.

Slechts 1 op de 7 toegevoegde koopwoningen valt onder de grens van de provinciale starterslening (€ 280.000). De prijs van 4 op de 5 toegevoegde koopwoningen ligt boven de betaalbaarheidsgrens van 2023 (€ 355.000) en van 3 op de 5 ook boven de betaalbaarheidsgrens van 2024 (€ 390.000). Dertig procent van de toegevoegde koopwoningen kost meer dan een half miljoen euro. Drie op de vijf woningen in Limburg in 2023 werd in het betaalbare segment gerealiseerd.

Bijna 1 op de 5 toegevoegde woningen (19%) is een zelfstandige woning voor ouderenzorg. Van deze 737 woningen werd 28% in Zuid-Limburg, 30% in Midden-Limburg en 42% in Noord-Limburg gerealiseerd. Er zijn bruto 445 woonzorgeenheden voor ouderen toegevoegd.

Op basis van CBS-cijfers werden in 2023 in Limburg 3.379 nieuwbouwwoningen gerealiseerd (waarvan 1/3 in Maastricht) en 1.747 overige toevoegingen (waaronder 760 als gevolg van transformatie), iets minder dan het jaar daarvoor (-1,3%). Dat is minder dan 6% van de landelijke woningproductie. In 2023 daalde het aantal nieuwbouwwoningen in Midden-Limburg met 18% en in Noord-Limburg met 21%, terwijl in Zuid-Limburg een stijging van 22% plaatsvond.

Het aantal vergunningen voor nieuwbouwwoningen in Limburg in 2023 is gehalveerd (van 2.740 in 2022 naar 1.370 in 2023), het laagste aantal in 9 jaar.

In de eerste helft van 2024 zijn door Limburgse gemeenten voor 1.108 woningen bouwvergunningen afgegeven, waarvan 42% in Midden-Limburg, 33% in Noord-Limburg en 25% in Zuid-Limburg. Dit aantal ligt ongeveer tussen het aantal in dezelfde periode in 2023 (680) en in dezelfde periode in 2022 (1.573).

Het tweede kwartaal van 2024 zaten in Limburg 6.513 woningen in de pijplijn om gebouwd te worden, 758 meer dan in het eerste kwartaal.

In Limburg, was het aantal woningen in de vergunningspijplijn in 2023 het laagst sinds 2016 en het aantal woningen in de bouw gestart pijplijn het laagst sinds 2017, maar die daling gold niet voor alle gemeenten.

Het geschatte aantal vergunde tijdelijke woningen in Limburg in 2023 halveerde t.o.v. 2022.

## 5.1. Bruto toevoegingen en onttrekkingen

### 5.1.1. Woningvoorraadontwikkeling naar soort realisatie

Op basis van PCM-cijfers, werden er in 2023 t.o.v. 2022 in Limburg bijna 12% minder woningen toegevoegd (netto en bruto): bijna 4.000 woningen bruto en ruim 3.300 netto.

Er zijn 137 tijdelijke woningen toegevoegd. Dit is exclusief tijdelijke woonunits voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen (bijv. Eelserstraat in Beringe) en asielzoekers (bijv. tijdelijke crisishulpopvang Bergseweg in Ubachsberg).

In alle woonregio's waren er bruto minder toevoegingen dan in 2022 en m.u.v. Maastricht-Heuvelland ook minder onttrekkingen.

Alleen in Parkstad Limburg en de Westelijke Mijnstreek waren in 2023 meer netto toevoegingen dan in 2022.

Alleen in Simpelveld kromp de woningvoorraad door de sloop van 68 woningen (Schilterstraat).

Tabel 37: Gerealiseerde onttrokken en toegevoegde woningen per woonregio (excl. administratieve correcties)

Woonregio	2021			2022			2023		
	Ontrr.	Toev.	Saldo	Ontrr.	Toev.	Saldo	Ontrr.	Toev.	Saldo
<b>Noord-Limburg</b>	-196	1.082	886	-114	1.169	1.055	-104	1.095	991
<b>Midden-Limburg</b>	-169	901	732	-141	1.190	1.049	-106	987	881
<b>Zuid-Limburg</b>	-889	1.814	925	-477	2.146	1.669	-435	1.892	1.457
M'trict-Heuvelland	-333	869	536	-113	1.270	1.157	-166	1.050	884
Parkstad Limburg	-178	640	462	-335	509	174	-251	481	230
West. Mijnstreek	-378	305	-73	-29	367	338	-18	361	343
<b>Limburg</b>	<b>-1.254</b>	<b>3.797</b>	<b>2.543</b>	<b>-732</b>	<b>4.505</b>	<b>3.773</b>	<b>-645</b>	<b>3.974</b>	<b>3.329</b>

Bron: PCM

In 2023 werden 934 woningen door transformatie toegevoegd (bruto), d.w.z. dat een niet-woning naar een woning is veranderd. <sup>1</sup> Dat zijn er vijftig meer dan in 2022.

In paragraaf 5.1.7 wordt een vijftal gerealiseerde plannen genoemd, waarbij verblijfsobjecten naar een woonfunctie zijn gewijzigd.

Tabel 38: Toegevoegde en onttrokken woningen in Limburg in 2023

Soort realisatie	Onttrekking	Toevoeging	Saldo
<b>Functiewijziging</b>	-36	934	898
<b>Nieuwbouw</b>	-	2.700	2.700
<b>Sloop</b>	-436	-	-436
<b>Verbouwing</b>	-173	340	167
<b>Totaal</b>	<b>-645</b>	<b>3.974</b>	<b>3.329</b>

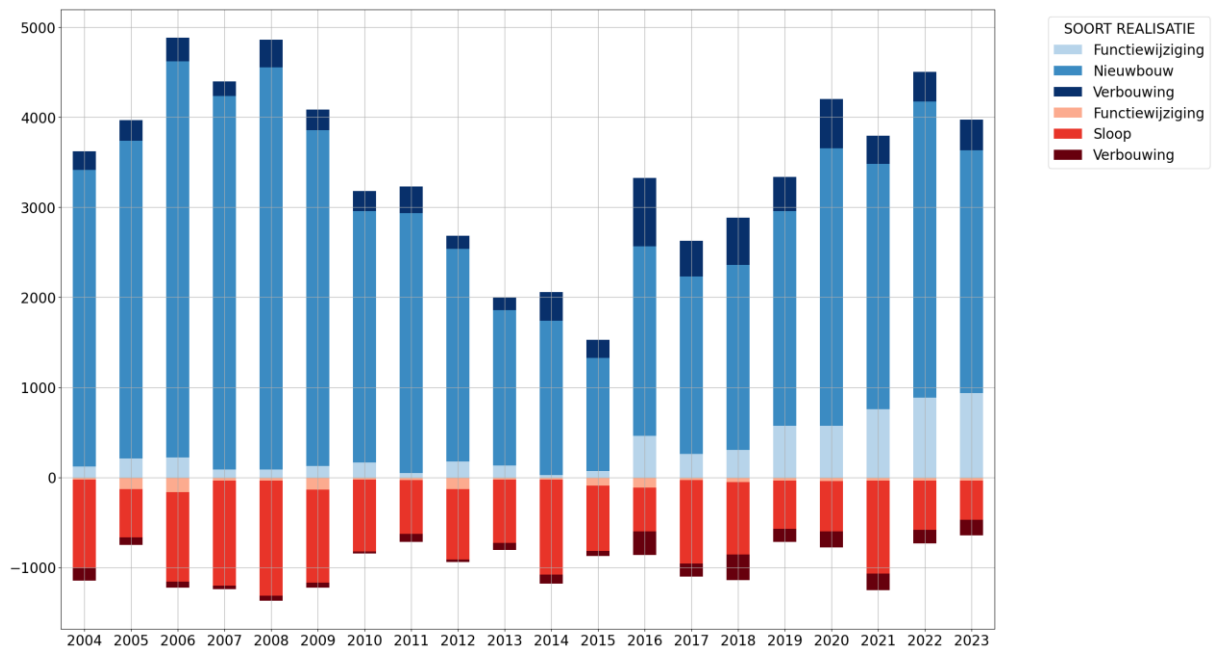
Bron: PCM

Van de nieuwbouwkooptoningen werd 31% in opdracht van particulieren gebouwd.

<sup>1</sup> Hiermee wordt voldaan aan toezegging 9495 over het inzichtelijk maken van data over transformaties in de jaarlijkse provinciale woonmonitor.



Het bruto aantal gerealiseerde woningen door functiewijzigingen stijgt vanaf 2017 tot 934 woningen in 2023.



Figuur 33: Ontwikkeling van de realisaties naar soort

In de helft van de gemeenten werden in 2023 meer woningen (netto en bruto) meer woningen toegevoegd dan in 2022, in de andere helft minder.

In Midden-Limburg werden alleen in Roermond netto meer woningen toegevoegd dan in 2022. Dit gold ook voor alle sterk stedelijke gemeenten (Venlo, Brunssum, Heerlen, Kerkrade en Sittard-Geleen).

In Noord-Limburg was er, naast Venlo, een toename in de niet stedelijke gebieden (Bergen en Mook en Middelaar) en Peel en Maas.

In Zuid-Limburg werden in 11 van de 16 gemeenten netto meer woningen toegevoegd dan in 2022 m.u.v. Beek, Beekdaelen, Simpelveld, Maastricht en Vaals.

Tabel 39: Gerealiseerde onttrokken en toegevoegde woningen per gemeente (excl. administratieve correcties)

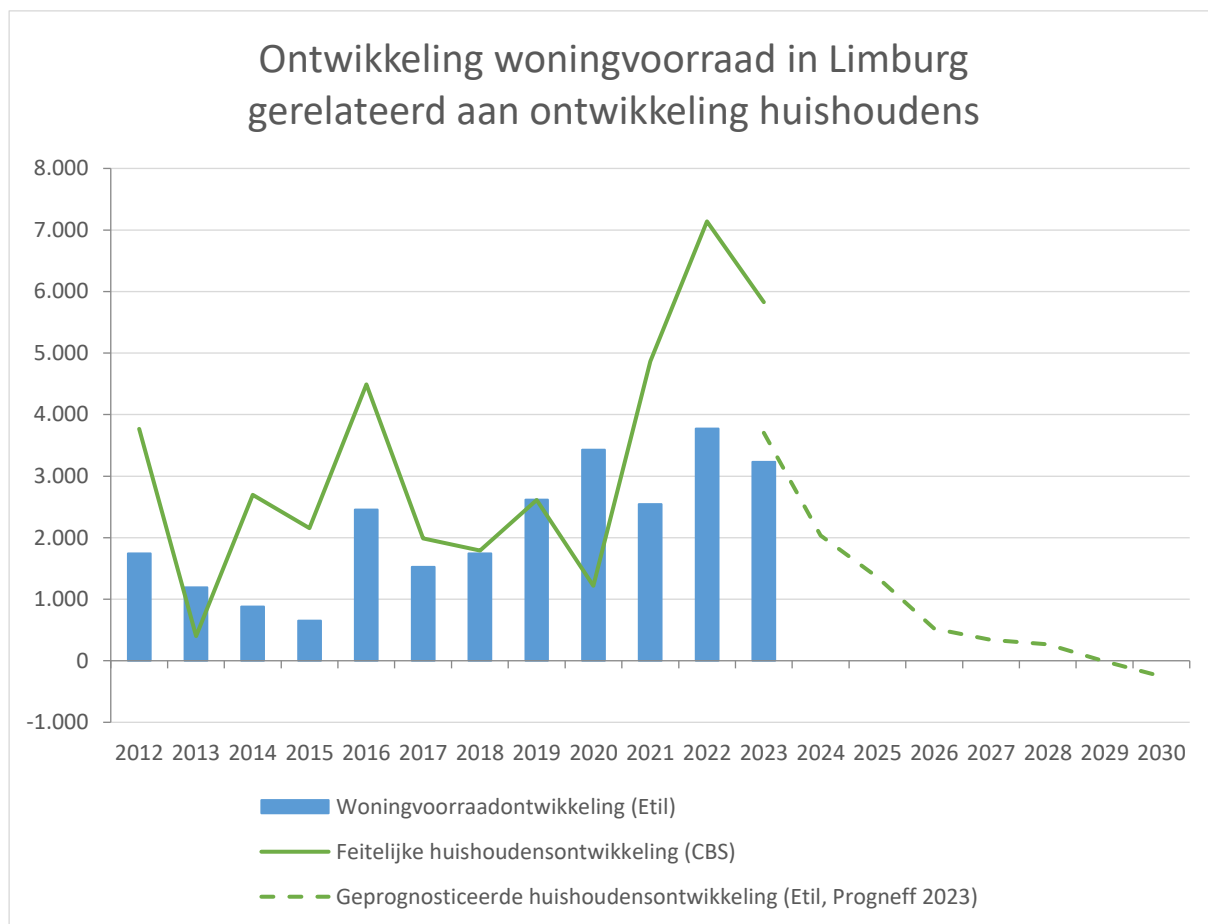
Gemeente	2021			2022			2023			
	Type realisatie:	Onttr.	Toev.	Saldo	Onttr.	Toev.	Saldo	Onttr.	Toev.	Saldo
<b>Noord-Limburg</b>		<b>-196</b>	<b>1.082</b>	<b>886</b>	<b>-114</b>	<b>1.169</b>	<b>1.055</b>	<b>-104</b>	<b>1.095</b>	<b>991</b>
Beesel		-25	19	-6	-1	28	27	-5	17	12
Bergen (L.)		-6	30	24	-10	32	22	-9	33	24
Gennep		-4	68	64	-1	95	94	-3	48	45
Horst a/d Maas		-16	195	179	-15	188	173	-8	162	154
Mook en Middelaar		-2	15	13	-4	25	21	-3	65	62
Peel en Maas		-13	232	219	-14	174	160	-23	201	178
Venlo		-122	358	236	-58	348	290	-46	422	376
Venray		-8	165	157	-11	279	268	-7	147	140
<b>Midden-Limburg</b>		<b>-169</b>	<b>901</b>	<b>732</b>	<b>-141</b>	<b>1.190</b>	<b>1.049</b>	<b>-106</b>	<b>987</b>	<b>881</b>
Echt-Susteren		-13	46	33	-4	123	119	-14	125	111
Leudal		-17	101	84	-11	104	93	-14	62	48
Maasgouw		-2	43	41	-2	157	155	-11	66	55
Nederweert		-19	80	61	-9	81	72	-14	40	26
Roerdalen		-3	39	36	-1	81	80	-6	38	32
Roermond		-100	358	258	-94	343	249	-27	397	370
Weert		-15	234	219	-20	301	281	-20	259	239
<b>Maastricht-Heuvelland</b>		<b>-333</b>	<b>869</b>	<b>536</b>	<b>-113</b>	<b>1.270</b>	<b>1.157</b>	<b>-166</b>	<b>1.050</b>	<b>884</b>
Eijsden-Margraten		-3	91	88	-4	33	29	-8	91	83
Gulpen-Wittem		-5	14	9	-2	14	12	-4	21	17
Maastricht		-284	674	390	-79	1.190	1.111	-144	888	744
Meerssen		-5	4	-1	-2	9	7	-3	12	9
Vaals		-6	35	29	-4	19	15	-2	6	4
Valkenburg a/d Geul		-30	51	21	-22	5	-17	-5	32	27
<b>Parkstad Limburg</b>		<b>-178</b>	<b>640</b>	<b>462</b>	<b>-335</b>	<b>509</b>	<b>174</b>	<b>-251</b>	<b>481</b>	<b>230</b>
Beekdaelen		-41	61	20	-18	44	26	-8	15	7
Brunssum		-88	140	52	-63	57	-6	-109	111	2
Heerlen		-7	307	300	-10	158	148	-54	274	220
Kerkrade		-5	76	71	-211	178	-33	-8	18	10
Landgraaf		-32	6	-26	-29	49	20	-4	34	30
Simpelveld		-2	42	40	-2	1	-1	-68	5	-63
Voerendaal		-3	8	5	-2	22	20	0	24	24
<b>West. Mijnstreek</b>		<b>-378</b>	<b>305</b>	<b>-73</b>	<b>-29</b>	<b>367</b>	<b>338</b>	<b>-18</b>	<b>361</b>	<b>343</b>
Beek		-4	10	6	-10	45	35	-1	13	12
Sittard-Geleen		-372	284	-88	-17	298	281	-16	320	304
Stein		-2	11	9	-2	24	22	-1	28	27
<b>Limburg</b>		<b>-1.254</b>	<b>3.797</b>	<b>2.543</b>	<b>-732</b>	<b>4.505</b>	<b>3.773</b>	<b>-645</b>	<b>3.974</b>	<b>3.329</b>

Bron: PCM (Peildatum 31-12-2023)

### 5.1.2. Woningvoorraadontwikkeling versus huishoudensontwikkeling

Uit onderstaande figuur blijkt dat het aantal woningen in Limburg veel minder gegroeid is dan het aantal huishoudens, en dat de verwachte huishoudensgroei volgens Progneff 2023 afneemt.

Het is belangrijk om niet te veel op jaarbasis naar de verschillen tussen de ontwikkeling van de woningvoorraad en de huishoudens te kijken, vanwege de sterke fluctuaties in de huishoudensontwikkeling.



Figuur 34: Woningvoorraadontwikkeling versus feitelijke en geprognosticeerde huishoudensontwikkeling

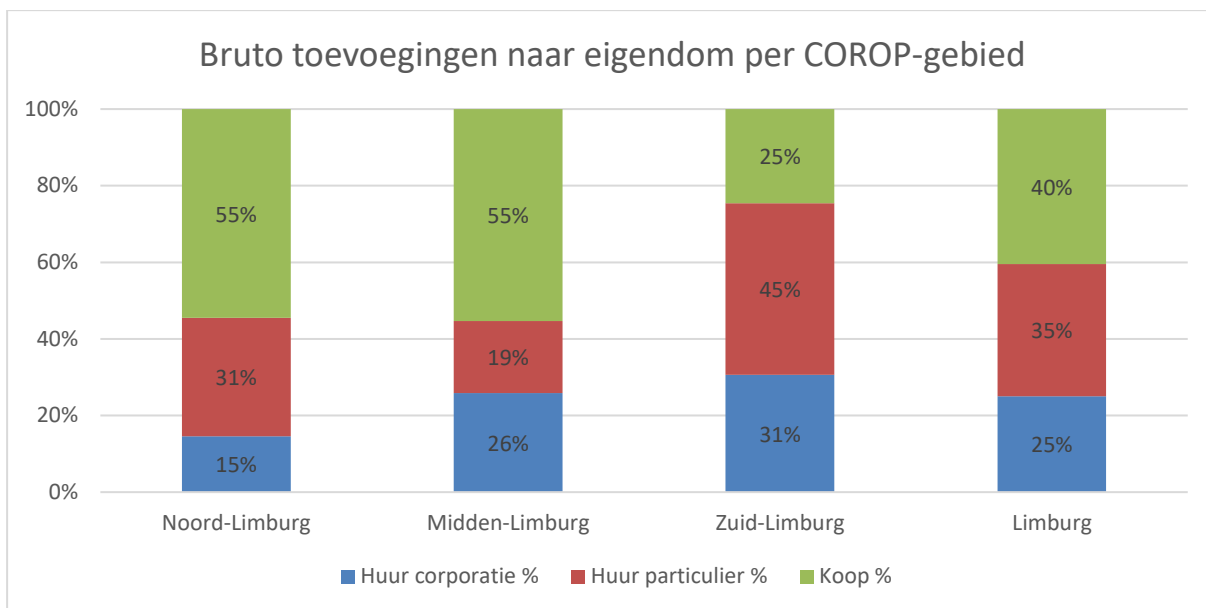
### 5.1.3. Woningvoorraadontwikkeling naar eigendom en prijsklasse

In 2023 zijn er in Noord- en Midden-Limburg bruto meer koopwoningen toegevoegd (beide regio's 55%) vergeleken met Zuid-Limburg (25%).

Tabel 40: Bruto toevoegingen in 2023 naar eigendom per COROP-gebied

Regio	Huur corporatie		Huur particulier		Koop		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
<b>Noord-Limburg</b>	160	15%	338	31%	597	55%	1.095	100%
<b>Midden-Limburg</b>	255	26%	186	19%	546	55%	987	100%
<b>Zuid-Limburg</b>	579	31%	848	45%	465	25%	1.892	100%
<b>Limburg</b>	<b>994</b>	<b>25%</b>	<b>1.372</b>	<b>35%</b>	<b>1.608</b>	<b>40%</b>	<b>3.974</b>	<b>100%</b>

Bron: PCM



Figuur 35: Bruto toevoegingen in 2023 naar eigendom per COROP-gebied (relatief)

Slechts 1 op de 7 toegevoegde koopwoningen (14%) valt onder de grens van de provinciale starterslening (€ 280.000). De prijs van 4 op de 5 toegevoegde koopwoningen (78%) ligt boven de betaalbaarheidsgrens van 2023 (€ 355.000) en van 3 op de 5 (59%) ook boven de betaalbaarheidsgrens van 2024 (€ 390.000). Dertig procent van de toegevoegde koopwoningen kosten meer dan een half miljoen euro.

Tabel 41: Bruto toevoegingen in 2023 naar eigendom en prijsklasse

Huurwoningen van corporaties			Huurwoningen van particulieren		
	Aantal	%		Aantal	%
< € 452	8	1%	< € 452	8	1%
€ 452 - € 694	290	29%	€ 452 - € 694	216	16%
€ 694 - € 808	696	70%	€ 694 - € 808	379	28%
			€ 808 - € 1.000	489	36%
			> € 1.000	280	20%

Koopwoningen	Aantal	%
< € 200.000	86	5%
€ 200.000 - € 250.000	48	3%
€ 250.000 - € 280.000	75	5%
€ 280.000 - € 355.000	140	9%
€ 355.000 - € 390.000	318	20%
€ 390.000 - € 500.000	465	29%
> € 500.000	476	30%

Onder het betaalbare segment vallen op basis van de landelijke definitie de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max. van € 1.000 per maand en koopwoningen onder de € 355.000 (de betaalbaarheidsgrens in 2022 en 2023).

Drie op de vijf woningen (61%) in Limburg in 2023 werd in het betaalbare segment gerealiseerd.

Tabel 42: Aandeel bruto toevoegingen in het betaalbare segment

COROP-gebied	%
Noord-Limburg	56%
Midden-Limburg	51%
Zuid-Limburg	70%
Limburg	61%

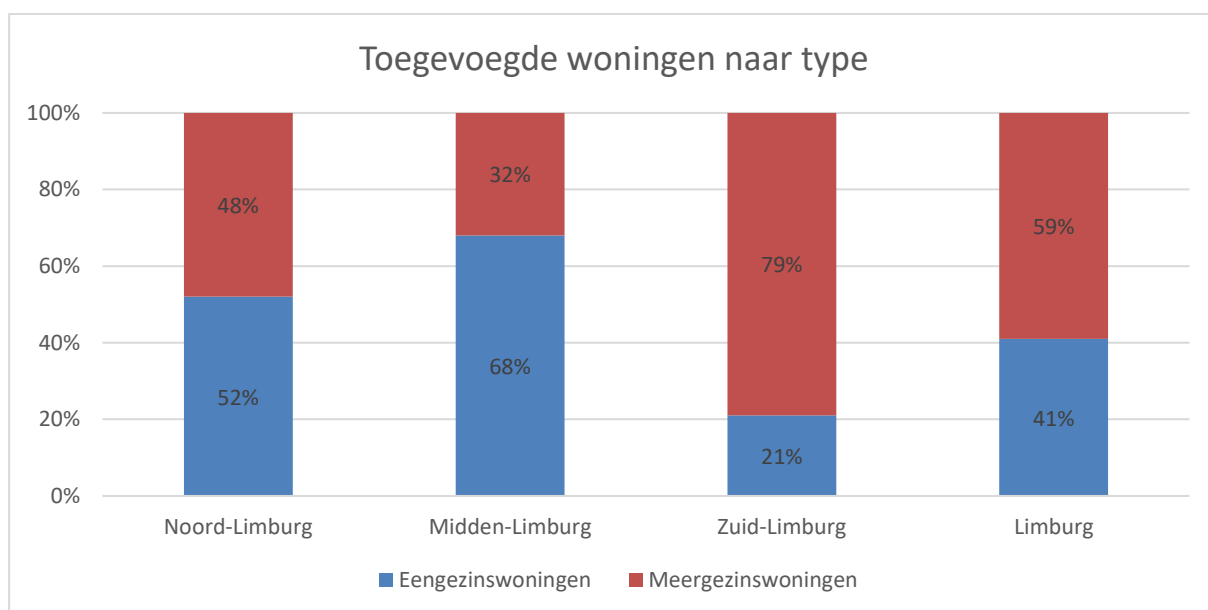
#### 5.1.4. Woningvoorraadontwikkeling naar woningtype

In 2023 was 44% van de nieuwbouwwoningen en 59% van de bruto toevoegingen een appartement.

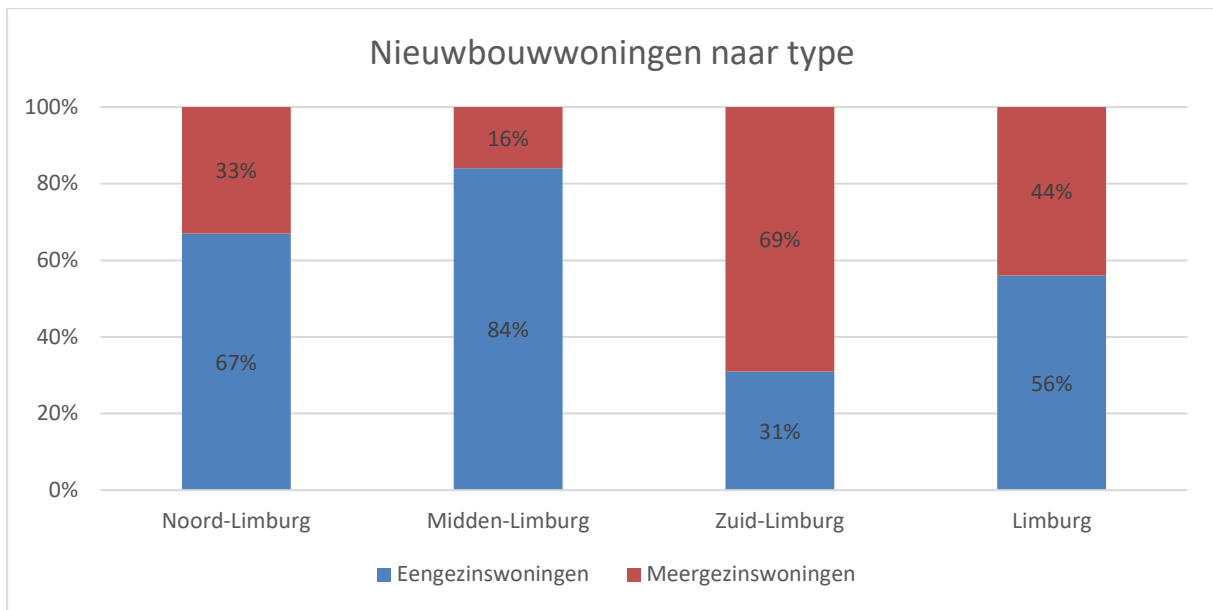
Tabel 43: Nieuwbouwwoningen (links) en bruto toevoegingen (rechts) naar woningtype

Woningtype	Nieuwbouw		Bruto toevoegingen	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
2^1 kap woning	290	11%	319	8%
Appartement	1.175	44%	2.334	59%
Bedrijf met woning	3	0%	6	0%
Hoekwoning	200	7%	232	6%
Tussenwoning	386	14%	405	10%
Vrijstaande woning	636	24%	668	17%
Woonwagen	10	0%	10	0%

Bron: PCM



Figuur 36: Bruto toegevoegde woningen naar eengezins- of meergezinswoning (appartement)

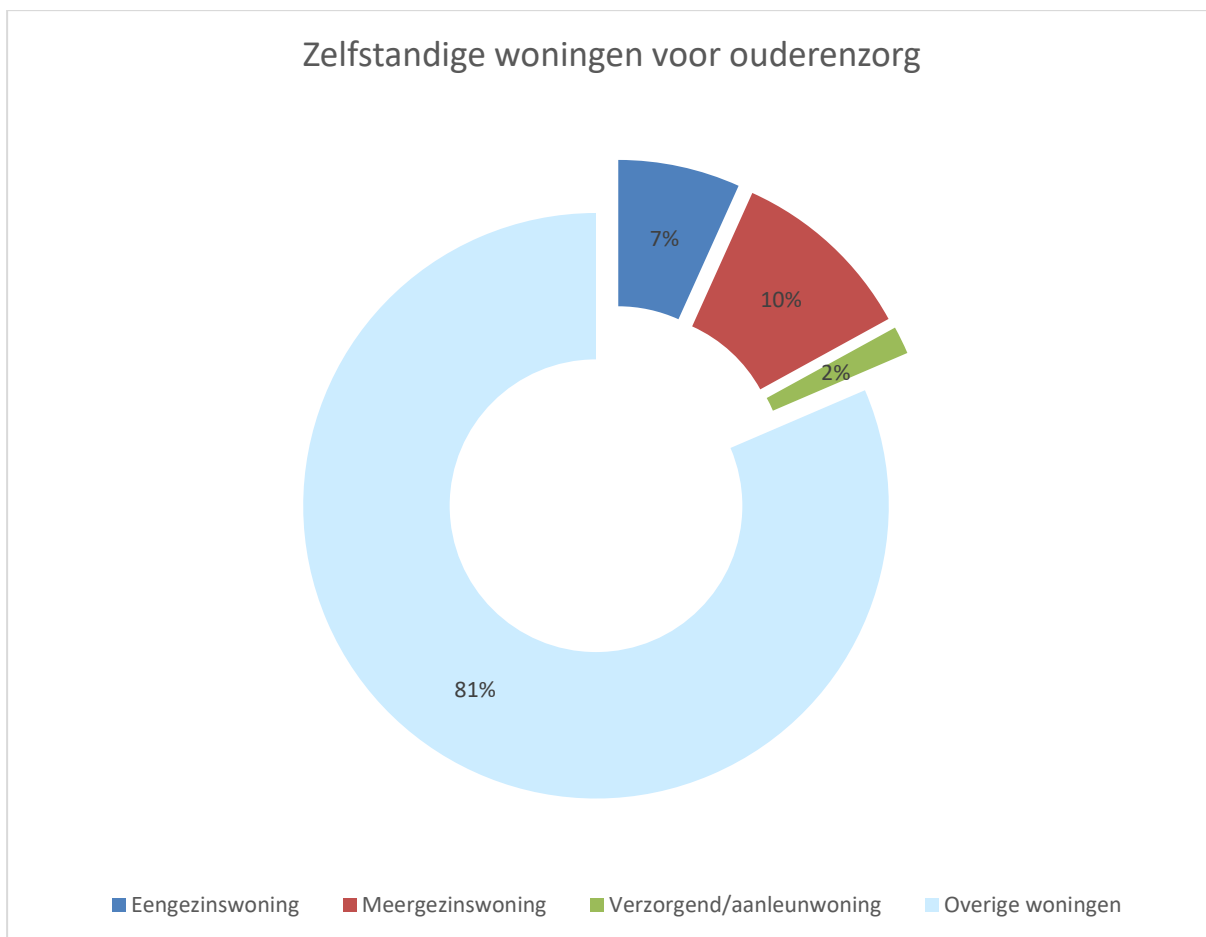


Figuur 37: Nieuwbouwwoningen naar eengezins- of meergezinswoning (appartement)

#### 5.1.5. Zelfstandige woningen voor ouderenzorg

Bijna 1 op de 5 toegevoegde woningen (19%) is een zelfstandige woning voor ouderenzorg. Van deze 737 woningen (incl. 51 mantelzorgwoningen) werd 28% in Zuid-Limburg, 30% in Midden-Limburg en 42% in Noord-Limburg gerealiseerd.

Zie paragraaf 3.8 voor meer informatie over de huisvesting voor ouderen.



*Figuur 38: In 2023 toegevoegde zelfstandige woningen voor ouderenzorg als aandeel van alle bruto toevoegingen (incl. overige zorgdoelgroepen)*

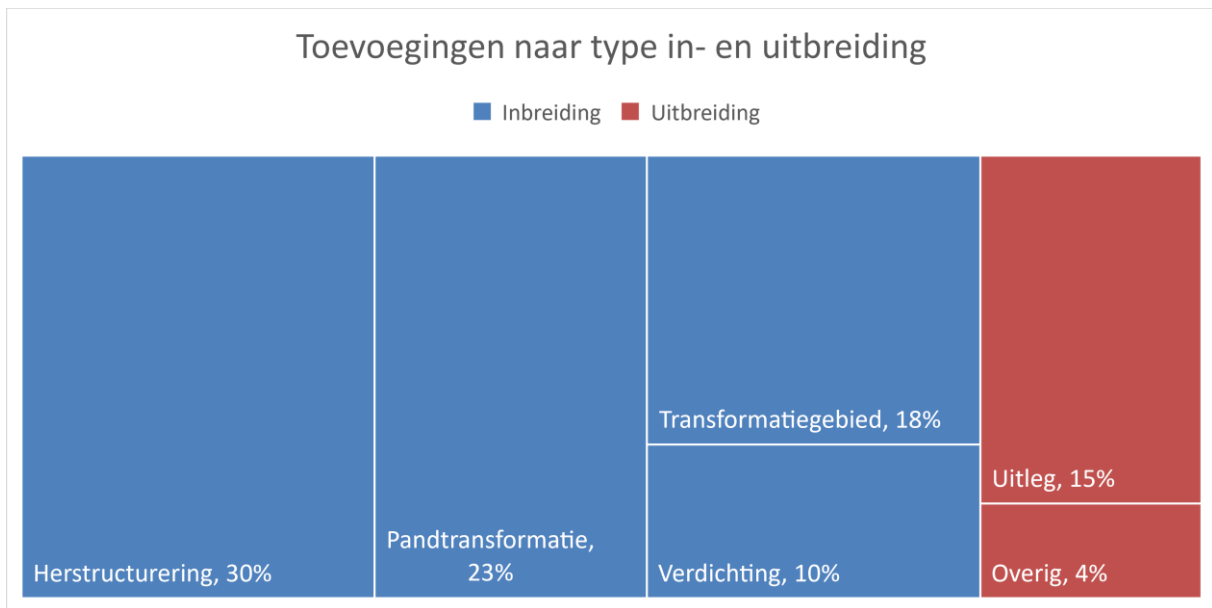
Er zijn bruto 445 woonzorgeenheden voor ouderen (onzelfstandige huurappartementen: intramuraal of beschermd) toegevoegd en 132 woonzorgeenheden onttrokken.

*Tabel 44: Bruto en netto toegevoegde (onzelfstandige) woonzorgeenheden per zorgdoelgroep in 2023*

Zorgdoelgroep	Onttrekking	Toevoeging	Saldo
<b>Geestelijke gezondheidszorg</b>	0	121	121
<b>Gehandicaptenzorg</b>	-84	70	-14
<b>Ouderenzorg</b>	-132	445	313
<b>Totaal</b>	<b>-216</b>	<b>636</b>	<b>420</b>

#### 5.1.6. Bruto toevoegingen naar type in- en uitbreiding

Van de bruto toevoegingen betreft 81% een inbreidingslocatie en 19% een uitbreidingslocatie.



Figuur 39: Bruto-toevoegingen in Limburg in 2023 naar type in- en uitbreiding

#### Inbreiding:

- **Transformatie:** Inbreidingslocatie waarbij door woningtoevoeging in gebouwen of op (bebouwde) gronden (nieuwbouw en functiewijziging) bestaand stedelijk gebied de planologische functie van het gebouw of de (bebouwde) grond verandert, m.u.v. van agrarische gronden en (onbebouwde) gronden met gebruik als stedelijk groen zoals sportvelden.
- **Herstructurering:** Inbreidingslocatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw en splitsing) en/of woningonttrekking (sloop en samenvoeging) de samenstelling van de bestaande woningvoorraad binnen bestaand stedelijk gebied verandert zonder ingrijpende wijziging van de planologische functie.
- **Verdichting:** Inbreidingslocatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) aan of op bestaande (woon)gebouwen en op (onbebouwde) gronden binnen bestaand stedelijk gebied met als huidig gebruik stedelijk groen zoals sportvelden de woningvoorraad toeneemt.

#### Uitbreiding:

- **Uitleg:** Uitbreidingslocatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) op een woningbouwlocatie van 12 of meer woningen die oorspronkelijk buiten bestaand stedelijk gebied is gepland op grond die voorheen een agrarische bestemming had en die door de woningbouw van functie verandert, de woningvoorraad toeneemt; ook wel uitleglocatie genoemd.
- **Overig:** Uitbreidingslocatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) op een woningbouwlocatie van 11 of minder woningen die buiten bestaand stedelijk gebied ligt de woningvoorraad toeneemt.

#### 5.1.7. Grootste gerealiseerde plannen

In Noord-Limburg omvat het grootste gerealiseerde plan 45 woningen (Eindhovenseweg / Veilingstraat: Traverse in Venlo), in Midden-Limburg 56 woningen (Bongaertsstraat in Roermond) en in Zuid-Limburg 141 woningen (eUregio Studentencampus (voorm. Beddenhuis) in Heerlen). Hierbij dient opgemerkt te worden dat grotere woningbouwplannen vaak een langere uitvoeringsperiode hebben. De hier genoemde gerealiseerde plannen kunnen dus ook voorkomen in de tabel met de grootste woningbouwplannen (paragraaf 8.9).



Tabel 45: Top 25 van plannen met de meeste toevoegingen (nieuwbouw of functiewijziging)

Gemeente	Plannaam	Eigendom	Woningtype	Soort realisatie	Aantal
<b>Noord-Limburg</b>					
<b>Peel en Maas</b>	JF Kennedylaan 95 (voorm. kantoor Rabobank Panningen)	Huur particulier	Appartement	Functiewijziging	39
<b>Venlo</b>	Aan de Stadsmuur	Koop	Appartement	Nieuwbouw	45
	Eindhovenseweg / Veilingstraat: Traverse	Huur corporatie	Appartement	Nieuwbouw	40
		Huur particulier	Appartement	Nieuwbouw	33
<b>Midden-Limburg</b>					
<b>Echt-Susteren</b>	Dakpannenfabriek Kuijpers-Schilberg	Huur corporatie	Appartement	Nieuwbouw	44
<b>Roermond</b>	Bongaertsstraat	Huur corporatie	Tussenwoning	Nieuwbouw	56
	Bredeweg	Huur corporatie	Tussenwoning	Nieuwbouw	45
	Oolderveste	Koop	2 <sup>1</sup> kap w.	Nieuwbouw	30
<b>Weert</b>	Laarveld	Koop	Vrijst. woning	Nieuwbouw	35
			2 <sup>1</sup> kap w.	Nieuwbouw	35
<b>Zuid-Limburg</b>					
<b>Heerlen</b>	eUregio Studentencampus (voorm. Beddenhuis)	Huur particulier	Appartement	Functiewijziging	141
<b>Maastricht</b>	Blauwdorp Servatius	Huur corporatie	Appartement	Nieuwbouw	137
	Burg. Bauduinstraat Fase 1	Huur corporatie	Appartement	Nieuwbouw	80
	Lourdesplein (voorm. Jongensschool)	Huur particulier	Appartement	Functiewijziging	29
	Klevarie	Huur particulier	Appartement	Nieuwbouw	32
	Kolonel Millerstraat	Koop	Appartement	Nieuwbouw	38
	Laan van Bellevue fase 2c	Huur corporatie	Appartement	Nieuwbouw	41
		Koop	Appartement	Nieuwbouw	32
	Laan van Bellevue fase 4b	Koop	Appartement	Nieuwbouw	34
	Laan van Bellevue fase 4c	Koop	Appartement	Nieuwbouw	36
	Parkweg 20 (voorm. kantoor Macintosh)	Huur particulier	Appartement	Functiewijziging	103
	Sphinx zuid blok 8	Koop	Appartement	Nieuwbouw	48
		Huur particulier	Appartement	Nieuwbouw	30
<b>Sittard-Geleen</b>	Lienaertsstraat	Huur corporatie	Appartement	Nieuwbouw	75
	PITground (voorm. DSM-kantoor)	Huur particulier	Appartement	Functiewijziging	31

Bron: PCM (Peildatum 31-12-2023)

## 5.2. Aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen

Volgens het CBS vormen het aantal verleende bouwvergunningen een goede indicator voor het aantal woningen dat in de toekomst gebouwd wordt. Over het algemeen resulteert een daling van het aantal vergunningen erin dat er na circa twee jaar minder nieuwbouwwoningen worden opgeleverd.

Uit cijfers van het CBS blijkt dat het aantal vergunningen voor nieuwbouwwoningen in Limburg in 2023 is gehalveerd (van 2.740 in 2022 naar 1.370 in 2023), het laagste aantal in 9 jaar. Dat zou kunnen resulteren in een dip in de nieuwbouwproductie in Limburg in 2025.

Landelijk daalde het aantal vergunningen naar het laagste punt sinds 2016, namelijk 55.000 woningen. Voor het eerst zijn er meer vergunningen verleend voor huurwoningen dan voor koopwoningen.

Het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen was in de Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg veel hoger dan in 2022 en in de overige regio's lager. Het aantal bouwvergunningen voor huurwoningen was in Maastricht-Heuvelland, Noord-Limburg en de Westelijke Mijnstreek in 2023 veel lager dan 2022. Het aantal was in Midden-Limburg vergelijkbaar met 2022 en in Parkstad Limburg juist veel hoger.

Het aantal bouwvergunningen voor huur- en koopwoningen in opdracht van marktpartijen daalde, resp. met 67% en 54%. Het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen in opdracht van particuliere opdrachtgevers daalde met 48%.

Tabel 46: Aantal verleende bouwvergunningen in Limburg in aantal nieuwbouwwoningen naar eigendom en regio

Regio	Koopwoningen				Huurwoningen			
	2021	2022	2023	Q1+Q2 2024	2021	2022	2023	Q1+Q2 2024
Noord-Limburg	666	415	292	196	164	186	93	165
Midden-Limburg	590	545	194	154	154	158	156	312
Zuid-Limburg	508	478	243	213	531	958	392	68
<b>Limburg</b>	<b>1.764</b>	<b>1.438</b>	<b>729</b>	<b>563</b>	<b>849</b>	<b>1.302</b>	<b>641</b>	<b>545</b>
Maastricht-Heuvelland	419	413	22	70	256	871	167	34
Parkstad Limburg	43	37	121	92	164	37	207	34
Westelijke Mijnstreek	46	28	100	51	111	50	18	0

Woningtransformaties zitten niet in de cijfers over bouwvergunningen voor nieuwbouw.

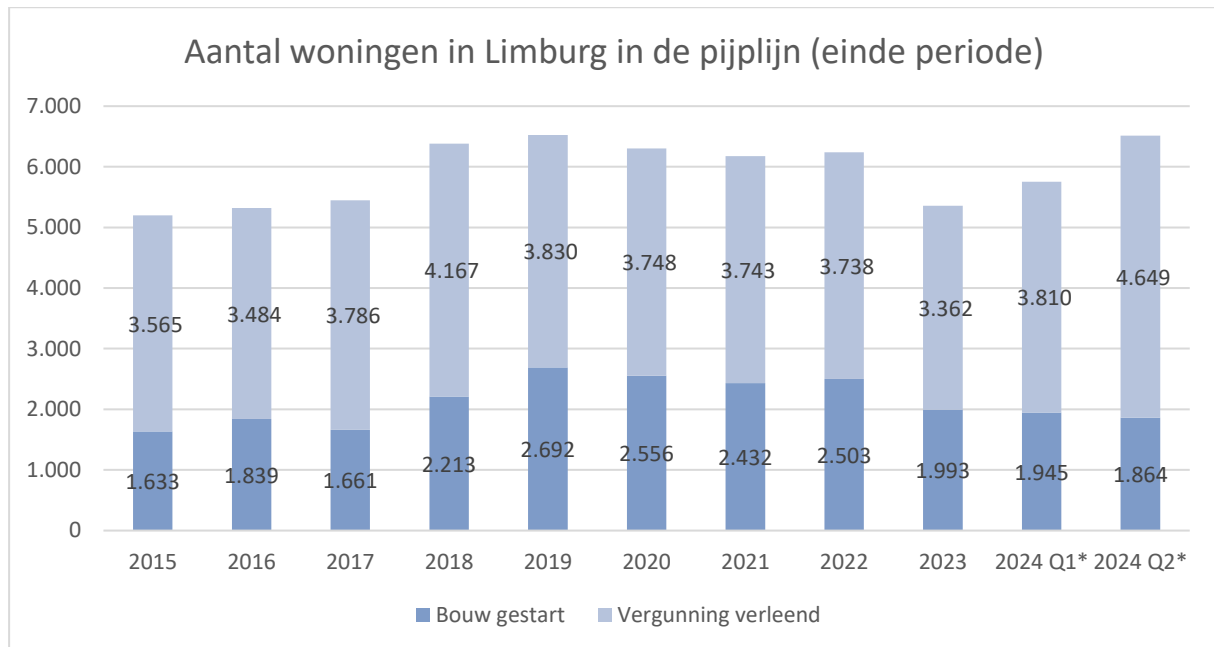
Bronnen: cijfers [CBS](#); [NU.nl](#); [L1 Nieuws](#)

In de eerste helft van 2024 zijn door Limburgse gemeenten voor 1.108 woningen bouwvergunningen afgegeven, waarvan 42% in Midden-Limburg, 33% in Noord-Limburg en 25% in Zuid-Limburg. Dit aantal ligt ongeveer tussen het aantal in dezelfde periode in 2023 (680) en in dezelfde periode in 2022 (1.573). Er zijn bijna evenveel bouwvergunningen aangevraagd voor huurwoningen, waaronder bijna 300 door corporaties, als voor koopwoningen. (Bron: [CBS](#))

## 5.3. Aantal woningen in de pijplijn

Het tweede kwartaal van 2024 zaten in Limburg 6.513 woningen in de pijplijn om gebouwd te worden, 758 meer dan in het eerste kwartaal. De pijplijn wordt afgeleid uit de statussen van verblijfsobjecten en panden in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Er is een omgevingsvergunning met

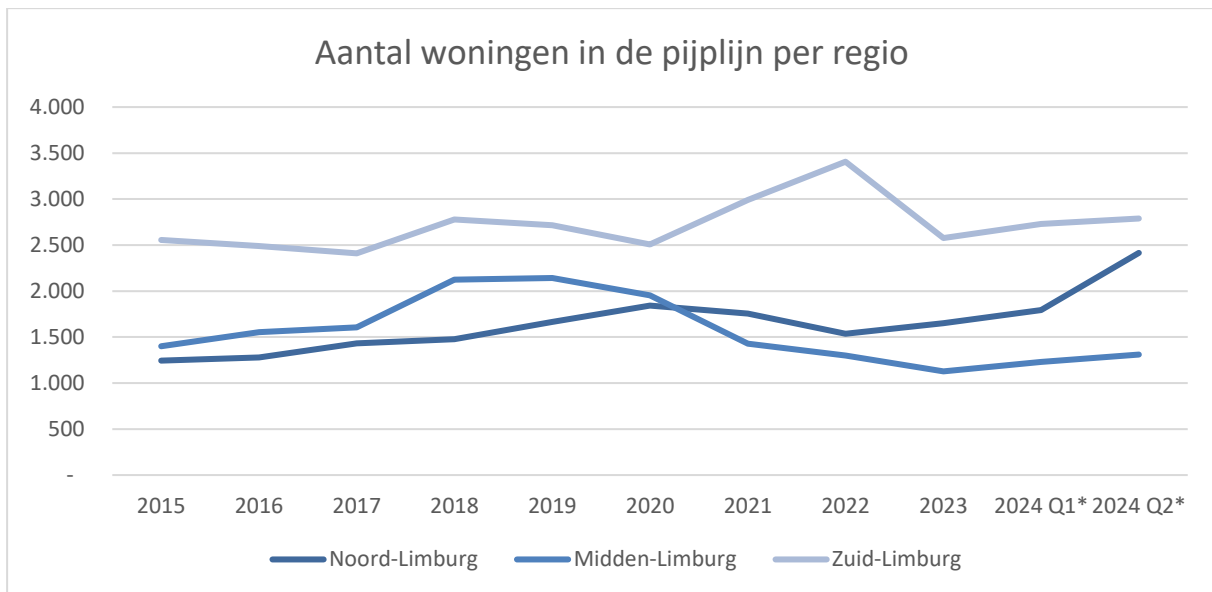
activiteit 'bouwen' verleend of er is een melding gemaakt van bouw gestart, maar de woning is nog niet opgeleverd. In het algemeen worden 'bouw gestart' meldingen minder goed geregistreerd in de BAG dan vergunningverlening. Hierdoor zal het aantal projecten waar bouw al gestart is in werkelijkheid hoger zijn. In de noordelijke provincies en in Limburg zaten relatief gezien de minste woningen in de pijplijn ten opzichte van de woningvoorraad. (Bron: [CBS](#); [CBS](#))



*Figuur 40: Aantal woningen in Limburg in de pijplijn (einde periode); Verblijfsobjecten kunnen jaren in een bepaalde pijplijn zitten. Cijfers over 2024 zijn voorlopig.*

In Limburg, was het aantal woningen in de vergunningspijplijn in 2023 het laagst sinds 2016 en het aantal woningen in de bouw gestart pijplijn het laagst sinds 2017. Eind 2023 had 82% van de woningen in de pijplijn een looptijd van nul tot twee jaar (landelijk 74%) en 5% van de woningen had een looptijd van meer dan 5 jaar (landelijk 3%).

Halverwege 2024 was het totale aantal woningen in de pijplijn daarentegen al gestegen tot het hoogste niveau sinds 2015.

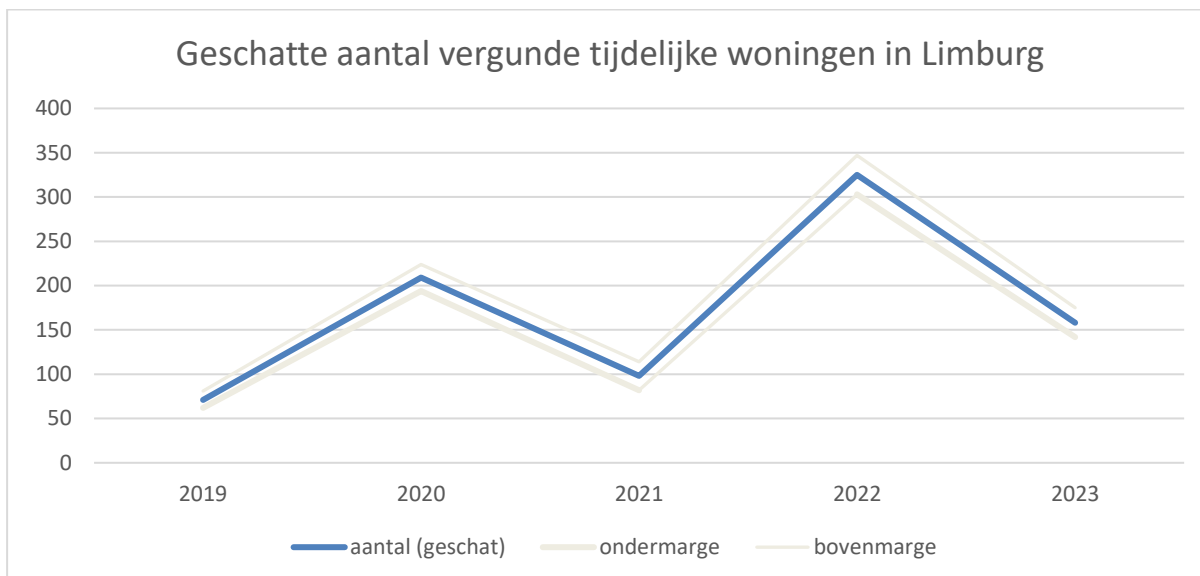


Figuur 41: Aantal woningen in de pijplijn (bouw gestart of vergunning verleend) per regio; voorlopige cijfers over 2024

Bron: [CBS](#)

Die daling van het aantal woningen in de vergunningspijplijn en aantal woningen in de “bouw gestart pijplijn” in 2023 t.o.v. voorgaande jaren gold niet voor alle gemeenten. In bijvoorbeeld Mook en Middelaar (-82%), Echt-Susteren (-62%), Voerendaal (-60%) en Maastricht (-54%) nam het aantal woningen in de pijplijn in 2023 af t.o.v. 2022, maar in Stein (+100%), Horst aan de Maas (+92%), Simpelveld (+89%), Venray (+73%), Kerkrade (+61%), Roerdalen (+60%) en Nederweert (+57%) juist toe. In Horst aan de Maas zaten eind 2023 583 woningen in de pijplijn (3,14 % van de woningvoorraad).

Het geschatte aantal vergunde tijdelijke woningen in Limburg in 2023 halveerde t.o.v. 2022 (2022: 325; 2023: 158). Voor deze uitvraag van het CBS aan gemeenten hebben niet alle gemeenten gerepsondeerd. Om toch inzicht te krijgen in het totaal voor Nederland en op provincieniveau, is voor de non-responderende gemeenten geschat (opgehoogd).



Figuur 42: Geschatte aantal vergunde tijdelijke woningen in Limburg

Bron: [CBS](#)

#### 5.4. Woningtransformaties

Bij overige toevoegingen gaat het om woningen die om andere redenen dan nieuwbouw aan de voorraad zijn toegevoegd, bijvoorbeeld door splitsing, verbouwing of verandering van gebruiksfunctie.

Tabel 47: Aantal woningen toegevoegd aan de woningvoorraad ten gevolge van transformaties

Regio	2020	2021	2022	2023
Noord-Limburg	145	140	145	145
Midden-Limburg	60	170	105	130
Zuid-Limburg	850	455	370	485
<b>Limburg</b>	<b>1.055</b>	<b>765</b>	<b>620</b>	<b>760</b>

In 2022 betrof het aantal transformaties in Limburg in 89% van de gevallen particuliere huurwoningen. Met name kantoren en winkels werden getransformeerd (resp. 43% en 23%) in kleine woningen. Sittard-Geleen stond met 215 transformaties in de landelijke top tien gemeenten.

Het CBS heeft ook de kenmerken van de nieuwe woningtransformaties bepaald (bijv. eigendom, oppervlakte), evenals van de getransformeerde panden (bijv. bouwjaar, hoofdfunctie) en de huishoudens die in de nieuwe woningtransformaties zijn gaan wonen (bijv. type huishouden, leeftijd referentiepersoon). Deze gedetailleerde informatie is beschikbaar via onderstaande bronnen, maar is niet in de Woonmonitor opgenomen.

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

## 5.5. Mutaties woningvoorraad o.b.v. CBS-cijfers

Het CBS stelt maandelijks de woningvoorraad vast op basis van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG). Hierbij worden ook afleidingen gebruikt om mutaties aan de stand van de woningvoorraad te typeren naar nieuwbouw, sloop enz..

De PCM gaat verder waar het CBS stopt. Databeheerders in de PCM kunnen op basis van hun eigen kennis en waarneming BAG-mutaties overnemen of wijzigen. Zodoende gaan er regelmatig geplande objecten (BAG: verblijfsobject gevormd) naar gerealiseerd. De mutatedatum in de BAG speelt een grote rol in het wel/niet meenemen van mutaties in een bepaald jaar. Complexen kunnen veel eerder gesloopt zijn dan gemeld in de BAG.

Daarnaast is niet ieder object in de BAG met een woonfunctie ook daadwerkelijk een zelfstandige woning. In de PCM worden uitsluitend zelfstandige woningen meegeteld.

Voor wat betreft Maastricht kan het verschil tussen de PCM- en CBS-cijfers verklaard worden door het 'nog niet gereed zijn' van de Muse Einstein-campus. Deze 506 kamers zijn in de PCM nog niet meegeteld.

Verder valt in Heerlen bijvoorbeeld een verschil op qua aantal nieuwbouw tussen PCM en CBS.

Vermoedelijk komt dat doordat CBS de appartementen in de eUregio Studentencampus heeft getypeerd als nieuwbouw, terwijl het hier gaat om een functieverandering (voormalig beddenhuis).

(Bronnen: Etil; [Kadaster](#); [CBS](#); [CBS](#); [CBS](#))

Op basis van cijfers van het CBS zijn er in 2023 in Nederland in totaal 88.045 woningen gerealiseerd, waaronder 73.333 nieuwbouwwoningen en 14.712 woningen door bijvoorbeeld transformatie en splitsing (resp. -1,6% en -6,0% t.o.v. 2022). (Bron: [Volkshuisvesting Nederland](#))

Op basis van CBS-cijfers werden in 2023 in Limburg 3.379 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, iets minder dan het jaar daarvoor (-1,3%). Een derde van alle nieuwbouwwoningen in Limburg werd in 2023 in Maastricht gebouwd. Limburg had procentueel gezien de meeste overige toevoegingen (ruim een derde).

Tabel 48: Mutaties woningvoorraad naar regio in 2023

Regio	Toevoegingen			Onttrekkingen			Saldo
	Nieuwbouw	Overig	Totaal	Sloop	Overig	Totaal	
<b>Noord-Limburg</b>	820	330	<b>1.150</b>	-79	-117	<b>-196</b>	<b>929</b>
<b>Midden-Limburg</b>	730	215	<b>945</b>	-98	-48	<b>-146</b>	<b>808</b>
<b>Zuid-Limburg</b>	1.829	1.202	<b>3.031</b>	-646	-243	<b>-889</b>	<b>2.116</b>
<b>Limburg</b>	<b>3.379</b>	<b>1.747</b>	<b>5.126</b>	<b>-823</b>	<b>-408</b>	<b>-1.231</b>	<b>3.853</b>
Maastricht-Heuvelland	1.233	809	<b>2.042</b>	-91	-147	<b>-238</b>	<b>1.766</b>
Parkstad Limburg	375	237	<b>612</b>	-366	-77	<b>-443</b>	<b>175</b>
Westelijke Mijnstreek	221	156	<b>377</b>	-189	-19	<b>-208</b>	<b>175</b>

Saldo incl. correcties

Bron: [CBS](#)

In Midden-Limburg werden in 2023 18% minder nieuwbouwwoningen gebouwd dan in 2022. In Echt-Susteren en Roermond werd juist resp. 21% en bijna 100% meer gebouwd.

In Noord-Limburg nam de nieuwbouwproductie nog sterker af, namelijk met 21%. In Bergen, Mook en Middelaar en Venlo werd meer gebouwd dan een jaar eerder.

In Zuid-Limburg steeg het aantal nieuwbouwwoningen met 22%.

In Parkstad Limburg werden 12% meer nieuwbouwwoningen gebouwd. Er werden bijna evenveel woningen gesloopt als gebouwd. In Brunssum, Kerkrade en Simpelveld nam de woningvoorraad af. In deze gemeenten was er meer sloop dan nieuwbouw. Ook in Sittard-Geleen werden veel woningen gesloopt (187). Twee grote flats met 200 appartementen aan de Hertogenlaan in Rolduckerveld (Kerkrade) zijn in 2022 gesloopt, maar pas in mei 2023 in de CBS-cijfers verwerkt. (Bron: [De Limburger](#))

De gemeenten Maastricht en Sittard-Geleen hebben bijna alle nieuwbouw van resp. de subregio's Maastricht-Heuvelland en Westelijke Mijnstreek binnen hun grenzen. (Bron: [CBS](#))

In de eerste helft van 2023 kwamen er netto 1.262 woningen bij en 1.958 bruto.

In dezelfde periode in 2024 kwamen er netto 1.335 woningen bij en 1.920 bruto.

De landelijke dip in het aantal netto toevoegingen (-10%) is in deze voorlopige cijfers niet zichtbaar in Limburg.

Tabel 49: Mutaties woningvoorraad naar regio in eerste helft 2024 (voorlopige cijfers!)

Regio	Toevoegingen			Onttrekkingen			Saldo
	Nieuwbouw	Overig	Totaal	Sloop	Overig	Totaal	
<b>Noord-Limburg</b>	282	141	<b>423</b>	-76	-29	-105	<b>351</b>
<b>Midden-Limburg</b>	398	183	<b>581</b>	-90	-35	-125	<b>456</b>
<b>Zuid-Limburg</b>	568	348	<b>916</b>	-223	-169	-392	<b>528</b>
<b>Limburg</b>	<b>1.248</b>	<b>672</b>	<b>1.920</b>	<b>-389</b>	<b>-233</b>	<b>-622</b>	<b>1.335</b>

Saldo incl. correcties

Bron: [CBS](#)

## 5.6. Ontwikkelingen in de bouwsector

Het aantal verleende bouwvergunningen is een belangrijke indicator voor de verwachte nieuwbouwproductie. Daarnaast zijn ook het aantal banen in de bouwsector, het aantal faillissementen in de bouwnijverheid en de verkoopvolumes van bouwmaterialen relevante graadmeters voor de bouwactiviteit en de verwachte productie.

Bouwsector verwijst hier naar de sector Bouwnijverheid die zich bezighoudt met de bouw en constructie van gebouwen en infrastructuur. Dit omvat zowel woningbouw als utiliteitsbouw, evenals civiele techniek.

In 2023 groeide de bouwsector nog met 3 procent, maar in 2024 wordt deze groei weer grotendeels tenietgedaan (-2,5%). De krimp is in het tweede kwartaal van 2023 al ingezet. (Bron: [ING](#))

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) verwacht dat de werkgelegenheid in de bouw ondanks het huizentekort in 2024 en 2025 met 12.000 banen afneemt. Het EIB denkt dat de productie van nieuwbouwwoningen in 2024 waarschijnlijk met 11% terugloopt, maar volgend jaar weer iets zal aantrekken. (Bronnen: [BNR](#); [EIB](#))

Volgens het CBS gingen in 2023 479 bouwbedrijven (waaronder 155 eenmanszaken en 324 bedrijven) failliet, waarvan 150 in Q4. Het hoogste kwartaalaantal sinds begin 2016. In 2022 waren dat er minder, namelijk 340 bedrijven in de bouwnijverheid. (Bron: [CBS](#); [CBS](#))

Aan het begin van de bouwketen zijn de volumes van bijv. de productie van beton, cement en bakstenen in Q3 2023 ruim 15% gedaald t.o.v. een jaar eerder. Ook de Limburgse fabrikanten van bakstenen, dakpannen, glas en isolatiematerialen zien een verkoopdaling. (Bron: [De Limburger](#))  
In Q4 2023 stonden meer dan 25.000 vacatures in de bouw open. Volgens onderzoek van het UWV ervaren werkgevers in de bouw de meeste wervingsproblemen. Bijna twee derde van de vacatures (65%) in deze sector was moeilijk in 2023 te vervullen (-8% t.o.v. 2022). (Bron: [UWV](#))  
Het aantal banen in de bouw nam tussen 2019 en 2023 toe, maar het UWV verwacht dat het aantal banen in de bouw in 2024 iets zal afnemen, doordat er minder nieuwbouw gerealiseerd kan worden. (Bron: [UWV](#))



## 6. Verhuisbewegingen

Het CBS heeft een dashboard ontwikkeld met verhuiscijfers van volwassenen (2017-2022) voor alle Nederlandse gemeenten. Deze data tonen verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten en provincies, en geven inzicht in specifieke doelgroepen en levensloopveranderingen.

Voor alle Limburgse gemeenten en subregio's gold dat er in 2022 meer personen naar toe verhuisden dan dat er vertrokken. Tussen 2017 en 2022 vond 66% tot 71% van de verhuizingen plaats binnen de eigen provincie, terwijl 11% tot 14% van de verhuizingen tussen Limburg en Noord-Brabant (m.n. de aangrenzende gemeenten) plaatsvond. Het aantal verhuizingen binnen de eigen provincie daalde in 2022 met 7% t.o.v. 2021. Van 2020 t/m 2022 was er een positief verhuissaldo met bijna alle provincies. Maastricht had relatief veel verhuisbewegingen van en naar andere provincies.

In 2022 nam het aantal verhuisde personen binnen en tussen wijken in alle Limburgse subregio's verder af, met een daling in 24 gemeenten en een kleine toename in vijf gemeenten. In 2022 daalde het aantal personen dat verhuisde naar en vanuit andere gemeenten in alle regio's t.o.v. 2021. Echter, in Valkenburg aan de Geul, Echt-Susteren en Maasgouw steeg het aantal personen dat vanuit een andere gemeente kwam in vergelijking met 2021. Alleen Beesel, Maastricht, Simpelveld, Vaals, Venlo en Voerendaal hadden in 2022 een negatief binnenlands verhuissaldo.

De verhuispatronen in Limburg verschillen tussen de gemeenten en worden beïnvloed door sociaaleconomische factoren, woningaanbod en demografische kenmerken. De meeste personen die in 2022 verhuisden, waren tussen de 26 en 35 jaar, behalve in Maastricht en Vaals. In Maastricht verhuisden in 2022 de meeste personen naar een particuliere huurwoning en slechts 19% naar een koopwoning.

Binnenlandse verhuizingen van huishoudens met kinderen namen af, terwijl die van huishoudens zonder kinderen toenamen, behalve in Heerlen, Maastricht en Vaals. Buitenlandse verhuizingen van huishoudens met kinderen namen toe in alle Limburgse gemeenten, behalve Bergen en Stein. Alleen in Beek, Gennep, Kerkrade, Peel en Maas en Roermond nam het aantal huishoudens met kinderen toe door een groter buitenlands dan binnenlands verhuissaldo. Meer personen verhuisden naar institutionele huishoudens binnen de gemeente dan dat er vertrokken, behalve in Maastricht, Leudal, Echt-Susteren, Bergen en Beesel.

Per saldo groeide het aantal HO-studenten in Maastricht met 320.

In de meeste Limburgse gemeenten vertrokken meer jongeren dan dat er zich vestigden. Personen tussen 26 en 66 jaar hadden over het algemeen een positief binnenlands verhuissaldo, behalve in Maastricht en Heerlen. Bij oudere leeftijdsgroepen was het beeld gemengd.

De meeste personen die naar nieuwbouw verhuisden, kwamen uit een andere gemeente. Alleen in Maastricht en Roermond verhuisden meer personen binnen dezelfde gemeente naar nieuwbouw. In Venlo en Maastricht kwamen relatief veel personen vanuit het buitenland.

## 6.1. Totaal verhuissaldo

Het CBS heeft in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een [verhuizingendashboard](#) ontwikkeld met cijfers over de verhuisbewegingen van volwassenen voor de jaren 2017 t/m 2022 voor alle Nederlandse gemeenten. Deze data geven een beeld van de verhuisstromen binnen en tussen gemeenten en van en naar andere provincies, inzicht in specifieke doelgroepen en veranderingen in iemands levensloop in relatie tot verhuizingen.

Alle Limburgse gemeenten en subregio's hadden in 2022 een positief migratiesaldo (Simpelveld neutraal). Dit betekent dat er meer personen naar een gemeente toe verhuisden dan dat er vertrokken vanuit deze gemeenten (som van het binnenlands en het buitenlands verhuissaldo).

Tabel 50: Verhuissaldi per Limburgse subregio (peildatum 31-12-2022)

Regio / Verhuisbeweging	Noord-Limburg	Midden-Limburg	Maastricht-Heuvelland	Parkstad Limburg	Westelijke Mijnstreek
Naar buitenland	1.810	1.580	5.050	1.430	695
Vanuit buitenland	5.210	3.250	7.900	2.690	1.510
<b>Buitenlands verhuissaldo</b>	3.400	1.670	2.850	1.260	815
Naar andere gemeente	5.605	6.250	7.370	8.080	3.345
Vanuit andere gemeente	6.095	7.110	7.030	8.445	3.660
<b>Binnenlands verhuissaldo</b>	490	860	-340	365	315
<b>Naar gemeente</b>	7.415	7.830	12.420	9.510	4.040
<b>Vanuit gemeente</b>	11.305	10.360	14.930	11.135	5.170
<b>Totaal verhuissaldo</b>	3.890	2.530	2.510	1.625	1.130

Bron: CBS

## 6.2. Verhuisstromen tussen provincies

Tussen 2017 en 2022 vond 66% tot 71% van de verhuizingen plaats binnen de eigen provincie, terwijl 11% tot 14% van de verhuizingen tussen Noord-Brabant plaatsvond. In 2022 t.o.v. 2021, was er een absolute toename van verhuizingen naar Groningen, Fryslân en Flevoland, evenals een toename van verhuizingen vanuit Fryslân en Gelderland. Het aantal verhuizingen binnen de eigen provincie daalde in 2022 met 7% t.o.v. 2021. Van 2020 t/m 2022 was er een positief verhuissaldo met bijna alle provincies.

In 2022 waren er weinig verhuizingen tussen Limburg en de provincies Drenthe, Friesland, Flevoland, Groningen, Overijssel en Zeeland. De meeste verhuizingen vonden plaats tussen Limburg en Noord-Brabant, vooral met de aangrenzende gemeenten, Leudal, Maasgouw en de steden Maastricht, Venlo en Roermond. Per saldo vertrokken er 480 personen meer vanuit Noord-Brabant naar Limburg dan omgekeerd.

Tussen de gemeenten in Noord-Limburg en Gelderland waren relatief veel verhuisbewegingen: oplopend van Venray (11% vanuit Gelderland en 14% naar Gelderland) tot Mook en Middelaar (60% vanuit Gelderland en 50% naar Gelderland).

Veelal hadden deze gemeenten een positief verhuissaldo met Gelderland.

Maastricht, als studentenstad, had relatief veel verhuisbewegingen met Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. In de gemeenten Bergen, Mook en Middelaar, Gennep, Venray, Maastricht en Weert kwam minder dan de helft van de verhuisbewegingen uit de eigen provincie.

### 6.3. Verhuisstromen binnen gemeenten

In 2022 nam het aantal verhuisde personen, net als in 2021, binnen en tussen wijken in alle Limburgse subregio's verder af, met een daling in 24 gemeenten en een kleine toename (< 6%) in vijf gemeenten. De gemeenten Beesel en Beek waren uitzonderingen met een toename van ruim 15%.

Tabel 51: Procentuele verandering in verhuisbewegingen in 2022 t.o.v. 2021

Verhuisbeweging	Binnen gemeente	Binnen wijken	Tussen wijken
<b>Noord-Limburg</b>	-14%	-12%	-16%
<b>Midden-Limburg</b>	-6%	-3%	-9%
<b>Maastricht-Heuvelland</b>	-7%	-9%	-4%
<b>Parkstad Limburg</b>	-9%	-9%	-10%
<b>Westelijke Mijnstreek</b>	-10%	-9%	-10%

Bron: CBS

### 6.4. Verhuisstromen tussen gemeenten

In 2022 daalde het aantal personen dat verhuisde naar en vanuit andere gemeenten in alle regio's t.o.v. 2021. Echter, in Valkenburg aan de Geul (11%), Echt-Susteren (12%), en Maasgouw (18%) steeg het aantal personen dat vanuit een andere gemeente kwam in vergelijking met 2021. Alleen Beesel, Maastricht, Simpelveld, Vaals, Venlo en Voerendaal hadden in 2022 een negatief binnenlands verhuissaldo. Maastricht-Heuvelland was in 2022 de enige subregio in Limburg met een positief verhuissaldo.

In 2022 kwamen de meeste verhuisbewegingen naar Limburgse gemeenten vanuit de directe buurgemeenten en nabijgelegen gemeenten en steden in de regio. In Midden-Limburg kwamen mensen ook uit steden buiten de regio, zoals Sittard-Geleen, Heerlen en Venlo, en in Maastricht vanuit Amsterdam.

Venray, Horst aan de Maas, Gennep, Mook en Middelaar en Bergen ontvingen mensen uit het Land van Cuijk en de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

Venlo, Peel en Maas, Weert en Nederweert kregen mensen uit Noord-Brabant (Eindhoven, Deurne, Cranendonck, Helmond, Someren).

Bij vertrek vanuit Limburgse gemeenten zijn dezelfde verhuisstromen in tegenovergestelde richting zichtbaar. De verhuispatronen in Limburg verschillen tussen de gemeenten en worden beïnvloed door sociaaleconomische factoren, woningaanbod en demografische kenmerken.

De meeste personen die in 2022 verhuisden, waren tussen de 26 en 35 jaar, behalve in Maastricht en Vaals. In Maastricht was 57% van de verhuisde personen tussen de 18 en 25 jaar en 44% student hoger onderwijs, terwijl in Peel en Maas, Roerdalen en Voerendaal slechts 1 op 6 in die leeftijdsklasse valt. In Valkenburg aan de Geul was het aandeel 76-plussers relatief groot (21%) en gingen relatief veel personen naar een institutioneel huishouden (15%).

In Maastricht verhuisden in 2022 de meeste personen (59%) naar een particuliere huurwoning en slechts 19% naar een koopwoning. Ook in Valkenburg aan de Geul (50%) en Vaals (41%) verhuisden relatief personen vaak naar een particuliere huurwoning, in tegenstelling tot Bergen (8%), waar relatief veel personen (72%) naar een koopwoning verhuisden. In Beesel (34%) en Kerkrade (31%) verhuisden relatief veel mensen naar een corporatiewoning; in Valkenburg aan de Geul slechts 8%.

## **6.5. Thematische verdieping**

### **6.5.1. Type huishouden**

In 2022 vertoonden de verhuisbewegingen tussen gemeenten een duidelijke trend. Het aantal binnenlandse verhuizingen van huishoudens met kinderen nam per saldo in alle gemeenten af, terwijl het aantal verhuizingen van huishoudens zonder kinderen in de meeste gemeenten toenam, m.u.v. van Heerlen, Maastricht en Vaals. Het aantal buitenlandse verhuizingen van huishoudens met kinderen nam per saldo in alle Limburgse gemeenten toe, op Bergen en Stein na. Alleen in Beek, Gennep, Kerkrade, Peel en Maas en Roermond is het aantal huishoudens met kinderen door verhuizingen toegenomen, omdat het buitenlandse verhuissaldo groter was dan het binnenlandse verhuissaldo.

Alleen in Gulpen-Witterm en Maastricht vertrokken in 2022 meer jonge gezinnen naar andere gemeenten of het buitenland dan dat er zich vestigden. In Weert kwamen door verhuizingen de meeste jonge gezinnen bij, met een toename van 105 personen.

In alle Limburgse gemeenten, m.u.v. Maastricht, Leudal, Echt-Susteren, Bergen en Beesel, verhuisden meer personen naar institutionele huishoudens binnen de gemeente dan dat personen vanuit institutionele huishoudens de gemeente verlieten.

### **6.5.2. Studenten**

In 2022 verwelkomde Maastricht 1.910 studenten hoger onderwijs (HO) uit andere gemeenten en 2.120 internationale HO-studenten. Tegelijkertijd vertrokken 1.790 HO-studenten naar andere gemeenten en 1.920 HO-studenten naar het buitenland. Per saldo groeide het aantal studenten dus met 320. Alle andere gemeenten hadden een negatief saldo HO-studenten, m.u.v. Vaals, dat een neutraal saldo had. Alle gemeenten hadden een negatief of neutraal saldo van MBO-studenten. Dit betekent dat er vaker MBO-studenten uit een gemeente vertrokken dan dat er nieuwe bij kwamen. MBO-studenten kwamen zelden uit het buitenland. Incidenteel vertrokken ze vanuit de steden naar het buitenland.

### **6.5.3. Leeftijdsklassen**

In 2022 resulteerden de verhuisbewegingen van jongeren tussen 18 en 25 jaar in de meeste Limburgse gemeenten in een negatief saldo. Daarentegen hadden personen tussen 26 en 66 jaar over het algemeen een positief binnenlands verhuissaldo. Uitzonderingen hierop waren Maastricht en Heerlen, waar de saldi omgekeerd waren (m.u.v. de leeftijdsgroep 36-50 jaar in Heerlen). Bij oudere leeftijdsgroepen was het beeld gemengd.

### **6.5.4. Woningtype, eigendom en nieuwbouw**

In 2022 kwamen de meeste personen die naar nieuwbouw verhuisden vanuit een andere gemeente. Alleen in Maastricht en Roermond verhuisden meer personen binnen dezelfde gemeente naar een nieuwbouwwoning. In Venlo en Maastricht kwamen relatief veel personen vanuit het buitenland naar een nieuwbouwwoning. In Maastricht verhuisden 240 personen binnen de gemeente, 165 vanuit een

andere gemeente en 305 vanuit het buitenland. In Venlo verhuisden 15 personen binnen de gemeente, 100 vanuit een andere gemeente en 135 vanuit het buitenland.

Vergeleken met 2021 verhuisden in 2022 minder personen naar koopwoning in een andere gemeente, m.u.v. Echt-Susteren, Gulpen-Wittern, Horst aan de Maas, Maastricht, Meerssen en Weert. Ook verhuisden minder personen vanuit een koopwoning in een andere gemeente, m.u.v. Echt-Susteren, Eijsden-Margraten, Maasgouw, Meerssen, Venlo en Venray. Daarnaast verhuisden in 2022 per saldo meer personen vanuit een huurwoning van een overige verhuurder (bedrijf, particulier of institutionele belegger) in een andere gemeente dan dat er naar een andere gemeente vertrokken, m.u.v. Bergen, Echt-Susteren, Heerlen, Landgraaf, Leudal, Maastricht, Vaals en Venlo.

In 2022 nam het aantal personen die verhuisde vanuit/naar een meergezinswoning in een andere gemeente per saldo toe, m.u.v. Brunssum, Leudal, Maastricht, Simpelveld en Vaals. Alleen in Maastricht en Vaals vormden personen, die verhuisden vanuit/naar een eengezinswoning in een andere gemeente, de minderheid.

### **6.5.5. Inkomen**

Inkomensgroepen van personen die naar andere gemeenten verhuisden, worden door het CBS afgerond op honderdtallen. In geen enkele Limburgse gemeente is er een verschil van meer dan 100 personen t.o.v. 2021. De inkomensgroepen van personen die vanuit andere gemeenten kwamen, zijn voor 2022 niet bekend.

In 2022 vertoonde de binnenlandse verhuizingen in relatie tot huishoudsamenstelling de volgende trends:

- Tien procent van de personen die zich in 2022 in Eijsden-Margraten, Meerssen, Mook en Middelaar of Peel en Maas vestigden, werden thuiswonend, evenals 18% van de personen die Maastricht verlieten. Vergeleken met 2017, was er alleen in Meerssen, Mook en Middelaar en Vaals een toename van het aantal thuiswonenden dat zich vestigde;
- Thuiswonende kinderen verhuisden vaker naar een huishouden bestaande uit een “alleenstaande, partner in een (on)gehuwd paar zonder/met kinderen of eenouder in een eenouderhuishouden” in Vaals en de steden Heerlen, Maastricht, Roermond en Sittard-Geleen dan dat ze uit die gemeenten vertrokken. In de overige gemeenten was dit omgekeerd: in Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Meerssen, Peel en Maas, Roerdalen en Voerendaal ongeveer het drievoudige en in 12 gemeenten ruim het dubbele;
- In alle Limburgse gemeenten, behalve Peel en Maas, hebben zich in 2022 vergeleken met 5 jaar geleden relatief meer personen vanuit een institutioneel huishouden gevestigd. In Maasgouw en Valkenburg aan de Geul werden in 2022 relatief veel personen lid van een institutioneel huishouden (resp. 11% en 15%);
- Personen die gingen samenwonen (alleenstaand naar partner in een paar) verlieten in 2022 Heerlen, Kerkrade, Roermond, Vaals, Maastricht, Valkenburg aan de Geul vaker dan dat ze zich vestigden. In de overige Limburgse gemeenten vestigden ze zich vaker in de gemeente;
- Personen die uit elkaar gingen (partner in paar naar alleenstaand) vestigden zich in 2022 in Heerlen, Kerkrade, Roermond, Vaals, Venlo en Weert vestigden vaker dan dat ze vertrokken. In de overige Limburgse gemeenten vertrokken ze vaker uit de gemeente.

## 6.6. Buitenlandse verhuisstromen

In 2022 nam het aantal personen van 18 jaar en ouder dat vanuit het buitenland naar Limburg verhuisde in alle gemeenten, behalve Bergen, procentueel toe t.o.v. 2021. In de Westelijke Mijnstreek (101%) en de gemeenten Beek (417%), Beesel (133%), Gennep (234%), Valkenburg aan de Geul (211%) en Voerendaal (167%) was er zelfs sprake van meer dan een verdubbeling. Alle Limburgse gemeenten hadden een positief buitenlands verhuissaldo, m.u.v. Stein dat een neutraal saldo had. Het vertrek naar het buitenland in Zuid-Limburg was in 2022 vergelijkbaar met 2021.

Tabel 52: Procentuele verandering in verhuisbewegingen in 2022 t.o.v. 2021

Verhuisbeweging	Naar buitenland	Vanuit buitenland
<b>Maastricht-Heuvelland</b>	0%	13%
<b>Midden-Limburg</b>	15%	52%
<b>Noord-Limburg</b>	8%	72%
<b>Parkstad Limburg</b>	2%	38%
<b>Westelijke Mijnstreek</b>	2%	101%

Bron: CBS

In 2022 vertoonde de studentenstad Maastricht een positief migratiesaldo van 675 personen, waarbij 53% van de buitenlandse verhuizingen afkomstig was uit andere EU-landen (exclusief MOE-landen, dat zijn de Midden- en Oost-Europese landen die sinds 2004 zijn toegetreden tot de Europese Unie). In Vaals kwam 56% van de buitenlandse verhuizingen uit andere EU-landen, en ook in Heerlen, Meerssen, Kerkrade, Sittard-Geleen en Weert vormden deze migranten de grootste groep. Weert en Venlo hadden een positief saldo (van resp. 115 en 160 personen), terwijl Gennep, Peel en Maas en Venray minder dan 10% noteerden.

In Nederweert, Peel en Maas en Venray kwam meer dan de helft van de buitenlandse verhuizingen uit MOE-landen, en dit was ook de grootste groep in Bergen, Horst aan de Maas en Venlo. Alle gemeenten hadden een positief saldo met MOE-landen, met een totaal van 3.155 personen, waarbij er bijna vier keer zoveel mensen kwamen als vertrokken.

Er kwamen aanzienlijk meer mensen uit overige Europese landen dan er vertrokken, met een totaal positief saldo van 4.745 personen. In vrijwel alle gemeenten vormden deze migranten de eerste of tweede grootste groep. In Heerlen vestigden zich relatief veel Amerikanen, met een positief saldo van 110 personen. Alle gemeenten hadden een positief migratiesaldo met Azië, voornamelijk door asielmigranten. Het was echter niet altijd bekend waar vertrekkende personen zich vestigden.

Tabel 53: Saldo per landengroep

Landnaam	Saldo
<b>Afrika</b>	445
<b>Amerika</b>	355
<b>Azië</b>	1.420
<b>Midden- en Oost-Europese landen binnen de EU</b>	3.155
<b>Oceanië</b>	-40
<b>Onbekend</b>	-1.020
<b>Overig Europa</b>	4.745
<b>Overige landen in de EU</b>	930

Bron: CBS

## 7. Dynamiek op de woningmarkt

**Bestaande koopwoningen:** De prijsindex voor bestaande koopwoningen bereikte in juli 2022 het hoogste niveau sinds 1995, waarna de prijzen daalden tot juni 2023. In Limburg stegen de huizenprijzen in Q2 2024 met 8,4%, maar de gemiddelde verkoopprijs lag een ton lager dan het landelijk gemiddelde. Zuid-Limburg blijft een van de goedkoopste regio's van het land. Door het huizentekort, de stabiele hypotheekrente en inkomensstijgingen stijgen de prijzen, groeit het consumentenvertrouwen in de huizenmarkt, en zien kopers zich gedwongen om te overbieden bij bestaande koopwoningen. De daling van het aantal woningtransacties was in 2023 in Limburg het grootst. In de eerste helft van 2024 werden meer bestaande koopwoningen verkocht dan een jaar eerder.

Starters zijn bereid concessies te doen op de woning zelf, maar niet op locatie. Doorstromers willen geen concessies doen. Hoge huizenprijzen en beperkt aanbod bemoeilijken de zoektocht. Starters met een modaal inkomen vinden het steeds moeilijker om een betaalbaar huis te kopen. De betaalbaarheid van koopwoningen voor starters is sinds 2013 met 25% verslechterd, omdat de huizenprijzen structureel sneller zijn gestegen dan de maximale leencapaciteit.

Doorstromers kopen eerst een nieuw huis, wat krapte versterkt. Door ook kwalitatief betere woningen boven €390.000 te bouwen, wordt de doorstroming bevorderd, worden verhuisketens gestart en komen meer woningen beschikbaar voor starters.

**Sociale huurwoningen:** In Limburg is volgens de Autoriteit woningcorporaties in de periode 2020-2022 de voorraad sociale huurwoningen per saldo vrijwel gelijk gebleven.

De huren van sociale huurwoningen stegen nationaal bij sociale verhuurders met gemiddeld 5,6%, bij de overige verhuurders met 5,7% en bij vrijesectorwoningen met 5,0%.

Het streven is dat alle gemeenten naar 30% sociale huurwoningen toegroeien, waardoor er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar komen en er een betere verdeling over het land ontstaat. In elf Limburgse gemeenten wordt aan deze norm voldaan.

**Hypotheekmarkt:** In 2023 daalde het aantal hypotheekaanvragen in Limburg met 8,1%, het gemiddelde hypotheekbedrag met 1,2% en de gemiddelde woningwaarde met 1,9%. In Q1 en Q2 2024 steeg het aantal aanvragen met resp. 22,3% en 28%, vooral onder starters, mede door de dalende hypotheekrente en het gestegen vertrouwen van huizenkopers. De huizenprijzen stijgen ondanks de hogere hypotheekrente door inkomensstijging, schaarste en een zogenaamd 'lock-in-effect'.

**Vrijesector:** Sinds het hoogtepunt in huurtransacties drie jaar geleden is het aantal verhuurde woningen gehalveerd als gevolg van het verschromelende aanbod van huurwoningen en de resulterende stijging van huurprijzen. In Limburg Q2 2024 stegen de huurprijzen in de vrijesector gemiddeld met 4,3%. De Wet betaalbare huur heeft, vanwege een verminderd rendement, geleid tot een uitpondgolf van huurwoningen, waardoor het aanbod daalt en de huurmarkt krappere en duurder wordt. Dit heeft vooral impact op starters en middeninkomens in grote steden.

**Nieuwbouwwoningen:** Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in 2023 is het laagst sinds het begin van de metingen in 2015. Oorzaken zijn het lage aanbod en de hoge overbruggingskosten. De verkoop van nieuwbouwwoningen zal naar verwachting in 2024 aantrekken door hogere leencapaciteit en consumentenvertrouwen. In Q3 2023 lag de gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning in Nederland boven een half miljoen euro.

**Woonlasten:** De woonquote is het percentage van het inkomen dat besteed wordt aan totale woonlasten en is afhankelijk van de levensfase waarin mensen zich bevinden. Huiseigenaren besteden een kleiner deel van hun inkomen aan wonen dan huurders. In Nederland ligt de gemiddelde woonquote (22,6%) tussen die van België (18,0%) en Duitsland (24,5%).

## **7.1. Bestaande koopwoningmarkt**

### **7.1.1. Consumentenvertrouwen**

Uit de Monitor Koopwoningenmarkt van de TU Delft blijkt dat het consumentenvertrouwen in de huizenmarkt de tweede helft van 2023 en de eerste helft van 2024 weer groeide dankzij de stabiele hypotheekrente, die zekerheid biedt, en de stijgende huizenprijzen. De woningmarkt wordt krapper door een dalend aanbod als gevolg van een tegenvallende productie van nieuwbouwwoningen en een sterke groei van het aantal huishoudens. Kopers zien zich gedwongen om te overbieden bij bestaande koopwoningen en hebben daar de financiële ruimte voor. Volgens hoogleraar woningmarkt Peter Boelhouwer is de woningmarkt een zeer zieke patiënt die niet snel beter wordt.

(Bronnen: [AD](#); [TU Delft](#); [RTL.nl](#))

### **7.1.2. Woningtransacties (verkochte bestaande koopwoningen)**

In 2023 registreerde het Kadaster 182.403 woningtransacties (5,5% minder dan in 2022), waarvan 10.624 in Limburg (13,3% minder dan in 2022). De daling van het aantal woningtransacties was in Limburg het grootst.

In het eerste en tweede kwartaal van 2024 werden meer woningen verkocht dan een jaar eerder: landelijk resp. ongeveer 44.500 (+7,7%) en bijna 48.000 (+9,9%) en in Limburg resp. bijna 2.600 (+11,1%) en ruim 2.800 (+10,2%). Er werden vooral meer appartementen verkocht. In juni 2024 daalde het aantal verkochte bestaande koopwoningen echter met 11,6%. Vooral jongeren tot 35 jaar kochten meer woningen (+9,4%), waarvan twee derde starters en een derde doorstromers, die vaak profiteren van de overwaarde.

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

### **7.1.3. Prijsontwikkeling bestaande particuliere koopwoningen**

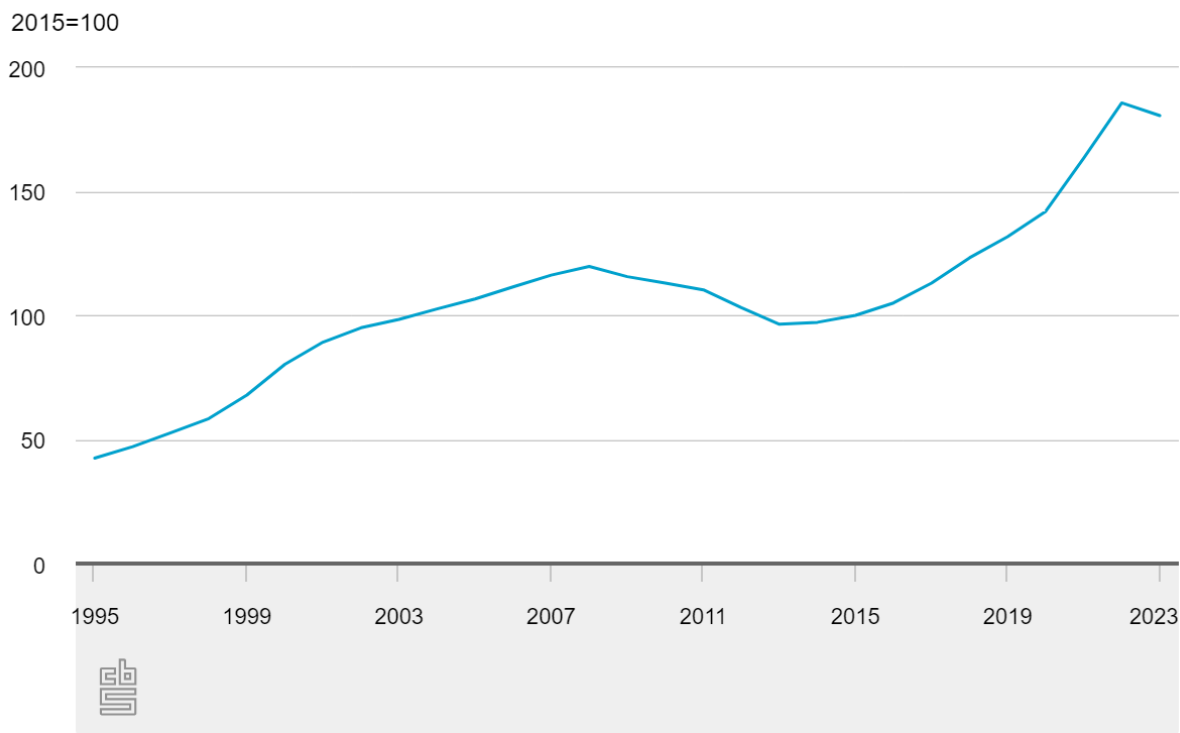
De Prijsindex Bestaande Koopwoningen, die de prijsverandering van de voorraad van bestaande koopwoningen weergeeft, bereikte in juli 2022 het hoogste niveau sinds de meting in 1995 begon. Daarna daalden de huizenprijzen tot juni 2023. Op december na waren bestaande koopwoningen in 2023 gemiddeld 2,8% goedkoper dan in 2022. Voor het eerst in een decennium waren de prijzen gemiddeld lager dan in het voorgaande jaar. De prijsdaling was in Limburg het kleinst (-0,8%). De prijsdaling was het grootst bij appartementen en het kleinst bij vrijstaande woningen.

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen steeg in Q1 2024 voor het eerst weer sinds Q4 2022 met 3,8%.

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



## Prijsindex bestaande koopwoningen



Bron: CBS, Kadaster

Figuur 43: Prijsindex bestaande koopwoningen (2015=100)

(Bron: [CBS](#))

De ontwikkeling van de huizenprijzen is onzeker, maar ING Research verwacht dat de prijzen van koopwoningen in 2024 tussen de 5% en 8% zullen stijgen als gevolg van de toenemende krapte op de woningmarkt en de grote loonstijgingen en lage rentes, waardoor de betaalbaarheid van woningen en leencapaciteit van consumenten verbeterd. Door de dalende kapitaalmarktrentes zullen de hypotheekrentes ook dalen. (Bron: [ING](#))

RaboResearch verwacht een prijsstijging van 6,2% voor 2024 en 6,3% voor 2025 en door het beperkte aanbod relatief weinig transacties van bestaande koopwoningen, namelijk 185.000 in 2024 en 183.000 in 2025. Voor Limburg worden nog hogere prijsstijgingen verwacht: tussen 7% tot 8% in Midden-Limburg en meer dan 8% in Noord- en Zuid-Limburg. (Bronnen: [BNR](#); [RaboResearch](#))

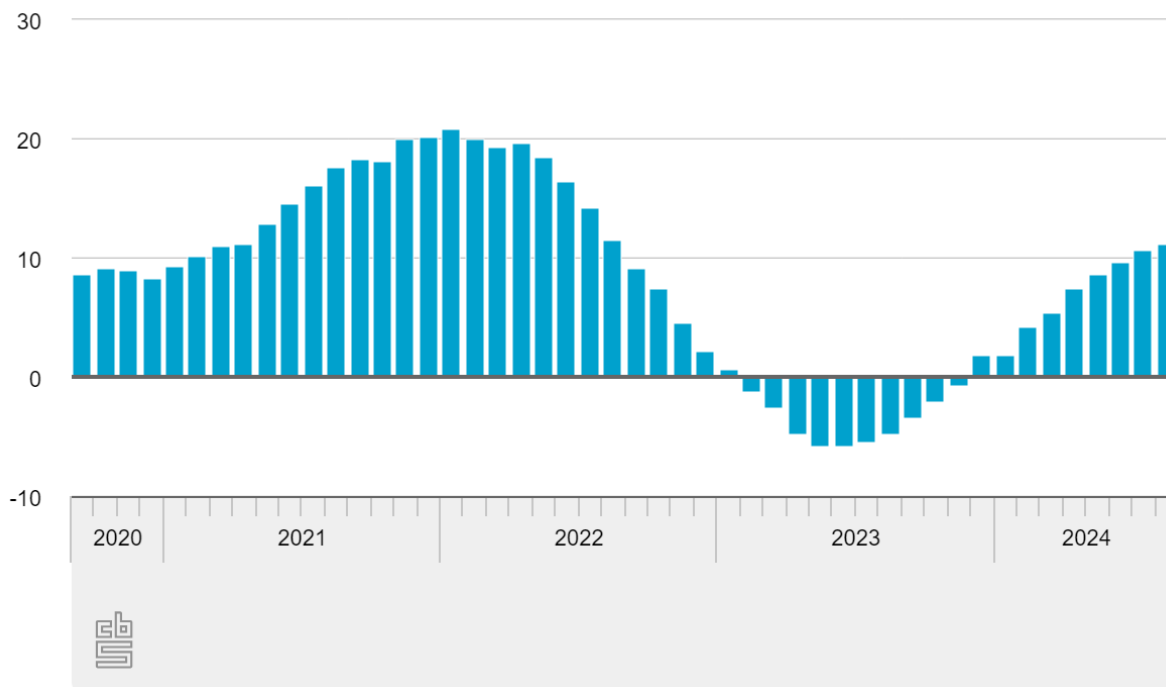
Prijsstijgingen zijn ongunstig voor potentiële koopstarters.

RaboResearch verwacht evenals De Nederlandsche Bank (DNB) dat de prijzen van bestaande koopwoningen de komende twee jaar als gevolg van sterke loonstijgingen, de gedaalde/stabiele hypotheekrente en een aanhoudend woningtekort verder zullen stijgen: in 2024 landelijk met gemiddeld 6,7%; in Noord- en Midden-Limburg met 7% tot 8% zullen stijgen en in Zuid-Limburg met meer dan 8%. Voor 2025 wordt een prijsstijging van 5,2% verwacht. Inmiddels is de prijspiek uit juli 2022 overtroffen.

In juli 2024 waren de prijzen van bestaande koopwoningen gemiddeld 10,6% hoger dan een jaar eerder en 39% duurder dan in 2020, mede door loonstijgingen en versoepelde leennormen, waardoor mensen meer kunnen lenen en bieden op huizen. Dat is de grootste stijging in bijna 2 jaar. Het aantal transacties steeg met bijna een kwart naar 18.610 met een gemiddelde transactieprijs van 457.320 euro.

## Prijswontwikkeling van bestaande koopwoningen

%-verandering prijsindex t.o.v. een jaar eerder



Bron: CBS, Kadaster

Figuur 44: Prijswontwikkeling van bestaande koopwoningen, procentuele verandering t.o.v. 1 jaar eerder (Bron: [CBS/Kadaster](#); [CBS](#); [NU.nl](#))

De huizenprijsindex, opgebouwd uit nieuwbouw en bestaande koopwoningen, steeg in Nederland in Q1 2024 met 3,6% t.o.v. dezelfde periode een jaar eerder. Ook in 18 andere EU-landen stegen de huizenprijzen. In Polen zelfs met 18%. In 7 EU-landen daalden de huizenprijzen, waaronder Frankrijk (-4,8%), Duitsland (-5,7%) en Luxemburg (-10,9%).

(Bron: [Eurostat](#))

### 7.1.4. Verkooprijzen van bestaande koopwoningen

De NVM geeft cijfers over de gemiddelde verkoopprijs op COROP-gebiedsniveau en niet op gemeenteniveau. De gemiddelde verkoopprijs in Q4 2023 was landelijk € 434.000 en in Q1 2024 € 432.000, maar in Zuid-Limburg in het eerste kwartaal van 2024 slechts € 305.000. Er zijn slechts drie perifere COROP-gebieden met een lager gemiddelde (Oost-Groningen; Delfzijl e.o.; Zeeuwsch-Vlaanderen).

Volgens het CBS lag de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande koopwoning in 2023 in de Parkstad-gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf en Simpelveld; Stein en Sittard-Geleen in de Westelijke Mijnstreek, Venlo en Echt-Susteren onder het provinciale gemiddelde van € 329.000.

(Bron: [CBS](#))

Vergeleken met een jaar eerder, werden er in Noord- en Midden-Limburg minder huizen te koop gezet en stegen de huizenprijzen sterk (resp. 12,5% en 14,8% in Q2 2024). Meer dan de helft van de huizen werd boven de vraagprijs verkocht. In Zuid-Limburg nam het aanbod in het eerste kwartaal van 2024 licht toe. De regio stond in de top-5 van regio's met de minst krappe woningmarkt. De NVM ziet de druk en krapte op de woningmarkt verder oplopen. Het aantal biedingen en overbiedingen op woningen neemt toe.

Tabel 54: Marktinformatie koopwoningen - Woningmarktcijfers NVM Q4 2023, Q1 en Q2 2024

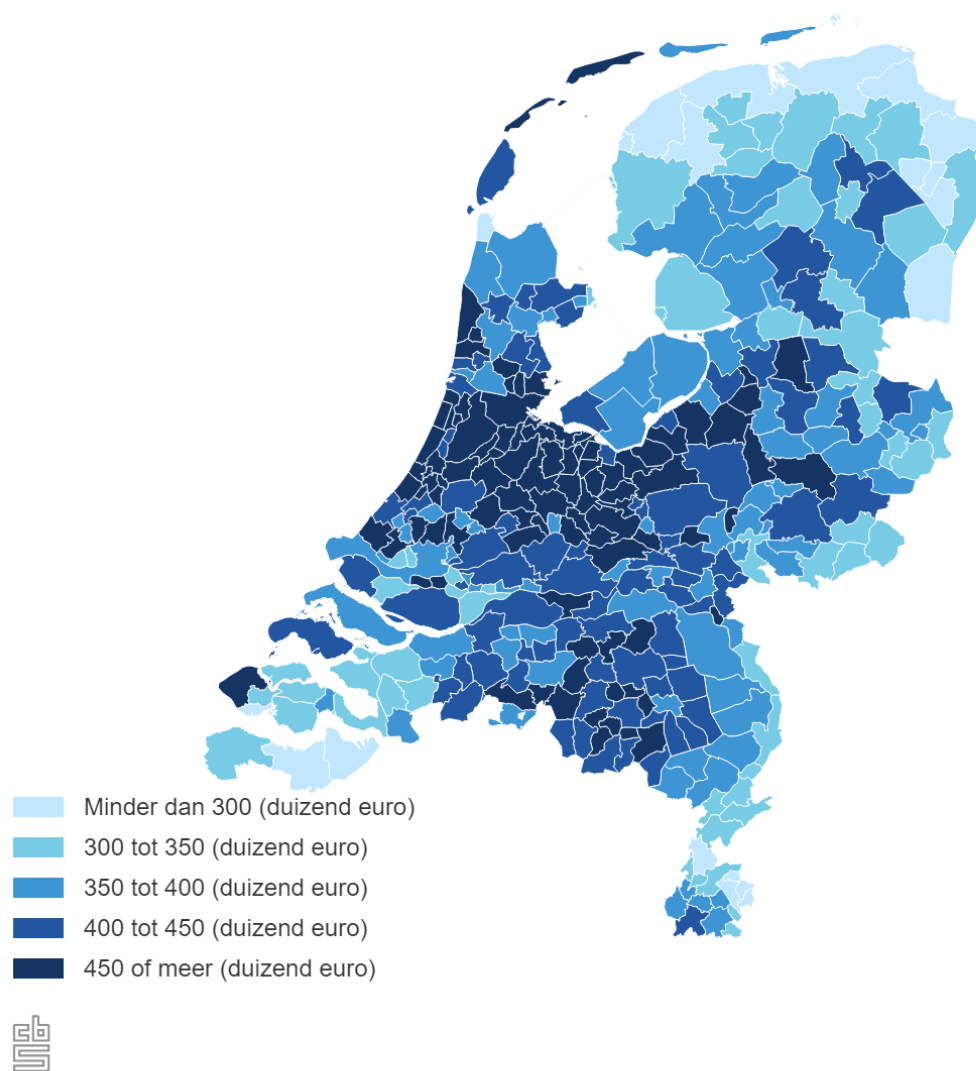
Regio	Q4 2023 (t.o.v. Q4 2022)	Q1 2024 (t.o.v. Q1 2023)	Q2 2024 (t.o.v. Q2 2023)
<b>Noord-Limburg</b>			
Te koop gezette huizen	288 (-15,7%)	292 (-9,5%)	405 (+6%)
Verkochte huizen	359 (+8,4%)	302 (+4,8%)	347 (-3,7%)
Gemiddelde verkoopprijs	€ 388.991 (+10,8%) <b>Hoogste % van NL</b>	€ 394.096 (+15,3%) <b>Zeer hoog %</b>	€ 421.000 (+12,5%)
Huizen boven de vraagprijs verkocht	62,9%	59,3%	68%
Krapte-indicator	2,4	2,9	2,9
<b>Midden-Limburg</b>			
Te koop gezette huizen	355 (-20,1%)	326 (-21,9%)	495 (+10%)
Verkochte huizen	412 (-5,6%)	361 (+5,2%)	400 (-8,3%)
Gemiddelde verkoopprijs	€ 366.726 (+5,5%)	€ 369.957 (+12,7%)	€ 390.000 (+14,8%)
Huizen boven de vraagprijs verkocht	51,1%	52,5%	61%
Krapte-indicator	2,6	2,7	3,0
<b>Zuid-Limburg</b>			
Te koop gezette huizen	561 (-12,2%)	608 (+0,2%) <b>Eén van de twee regio's in NL met een stijging</b>	826 (+7%)
Verkochte huizen	750 (+30,1%) <b>Zeer hoog</b>	577 (+14,0%)	698 (+8,1%)
Gemiddelde verkoopprijs	€ 317.594 (+3,4%)	€ 305.343 (+8,5%)	€ 329.000 (+7,7%) <b>Regio met de laagste prijs</b>
Huizen boven de vraagprijs verkocht	49,8%	49,6%	64%
Krapte-indicator	2,2	3,2 <b>Top-5 regio met minst krappe woningmarkt</b>	2,9

Bronnen: [NVM](#); [NVM](#)

De krapte-indicator geeft aan uit hoeveel woningen de koper op de woningmarkt gemiddeld kan kiezen. Voor een evenwichtige woningmarkt met voldoende keuze moet de krapte-indicator tussen 5 en 10 liggen.

In 2023 was de gemiddelde transactieprijs van een bestaande koopwoning ruim 416 duizend euro.

## Gemiddelde transactieprijs bestaande koopwoning



Bron: CBS, Kadaster

*Figuur 45: Gemiddelde transactieprijs bestaande koopwoning in 2023*

De gemiddelde transactieprijs (of koopsom) is het gemiddelde van de transactiepreizen van alle verkochte bestaande koopwoningen in een jaar. Er wordt niet gecorrigeerd voor kwaliteit en type van de woning. In de prijsindex bestaande koopwoningen wordt wel gecorrigeerd voor deze verschillen, waardoor hiermee prijsontwikkelingen in tijd te volgen zijn.

Bron: [CBS](#)

### 7.1.5. Oververhitte koopwoningmarkt

De prijzen van bestaande koopwoningen zijn volgens het CBS en het Kadaster in Q2 2024 landelijk met 8,6% gestegen t.o.v. een jaar eerder tot gemiddeld ruim € 445.000 in mei (het niveau van de vorige piek in juli 2022) en € 441.000 in juni. In juni was de stijging zelfs 9,7%, de grootste stijging in bijna 2 jaar. In Limburg was de stijging vergelijkbaar (8,4%), maar lag de gemiddelde verkoopprijs in Q2 2024 een ton lager.

Volgens NVM steeg de mediane verkoopprijs van een bestaande koopwoning in Q2 2024 naar € 468.000, 13,6% meer t.o.v. dezelfde periode een jaar eerder en 7,2% meer dan het voorgaande kwartaal. Een dergelijke kwartaal-op-kwartaalstijging is in 29 jaar maar één keer eerder voorgekomen. Let op! Er zijn drie belangrijke verschillen tussen de cijfers van het Kadaster/CBS en NVM:

Tabel 55: Verschillen tussen de cijfers van het Kadaster/CBS en NVM

CBS/Kadaster	NVM
Gebruikt gegevens m.b.t. alle woningverkopten bestaande bouw	Gebruikt alleen gegevens van haar leden (ong. 75% van de totale markt).
Registreert als transactiedatum het moment van passeren bij de notaris.	Registreert als transactiedatum het moment dat beide partijen de koopovereenkomst hebben getekend. De NVM registreert een transactie hierdoor gemiddeld 2 à 3 maanden eerder en kan daardoor trends eerder signaleren.
Weegt o.b.v. de verhouding in de koopwoningvoorraad	Weegt o.b.v. de verhouding in het aantal verkopen. Het woningtype appartementen en stedelijke regio's kennen een groter aandeel verkopen t.o.v. voorraad, waardoor deze typen en regio's bij NVM een grotere invloed hebben op de prijsontwikkeling.

Bron: [NVM](#)

Oorzaken van de prijsstijging zijn een (toenemende) krapte van het aanbod van zowel bestaande woningen als nieuwbouw (huizentekort), goede financierbaarheid (een stabiele hypotheekrente), de forse inkomensstijgingen en resterend spaargeld uit de coronaperiode, waardoor mensen meer kunnen bieden.

Matthijs Korevaar, universitair hoofddocent woningmarkt aan de Erasmus Universiteit Rotterdam, verklaart dat de recente sterkere loonstijging dan goederenprijzen mensen in staat stelt meer aan woningen te besteden. Volgens hem zou het nieuwe kabinet zich moeten focussen op het bouwen van nieuwe huizen in gebieden waar de huizenprijzen het hoogst zijn, omdat nieuwbouw daar het grootste effect heeft. (Bronnen: [BNR](#); [BNR](#))

De prijzen in landelijke gebieden lopen op. Sinds de coronacrisis hebben huizenkopers andere woonwensen. Ze hebben behoefte aan een rustigere en ruimere woonomgeving en door het thuiswerken is de woon-werkafstand minder belangrijk geworden. Daarnaast zijn huizen in de Randstad voor steeds meer mensen onbetaalbaar, zeker voor koopstarters.

Hypotheekadviseur De Hypotheker signaleert o.b.v. de hypotheekaanvragen en woningwaardes dat de stijging van de huizenprijzen versnelt (+11% in juni 2024 t.o.v. een jaar eerder).

(Bronnen: [NU.nl](#); [NU.nl](#); [NU.nl](#); [NU.nl](#); [NU.nl](#); [CBS](#); [CBS](#); [Trouw](#); [De Limburger](#); [BNR](#); [BNR](#); [NOS](#))

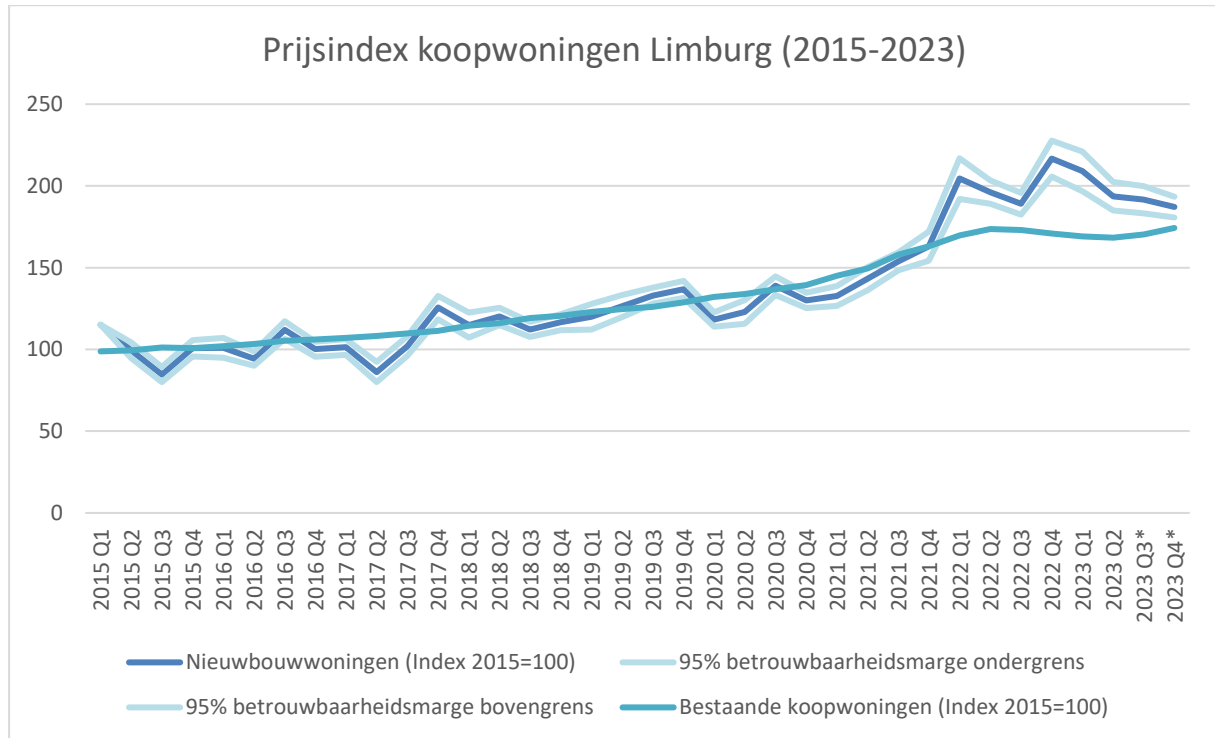
BPD berekent jaarlijks o.b.v. diverse factoren (zoals de verwachte huishoudensgroei, de gemiddelde verkoopprijs en aantal koopwoningtransacties) een spanningsindicator en visualiseert middels een kaart de verhitting op de bestaande koopwoningmarkt op gemeenteniveau. (Bron: [BPD.nl](#))

Limburg behoort samen met Zeeland, Groningen, Friesland, de Achterhoek en Twente tot de gebieden met de minst verhitte koopwoningmarkt in Nederland.

Als je de 342 gemeenten ordent van meest naar minst verhit, dan zitten de meeste Noord-Limburgse gemeenten tussen plaats 200 en 300 en 18 Limburgse gemeenten boven de 300, waaronder alle Zuid-Limburgse gemeenten behalve Meerssen (250), Voerendaal (276) en Maastricht (284).

Roermond en Weert behoren tot de middenmoot. De overige Midden-Limburgse gemeenten zitten tussen posities 296 en 327.

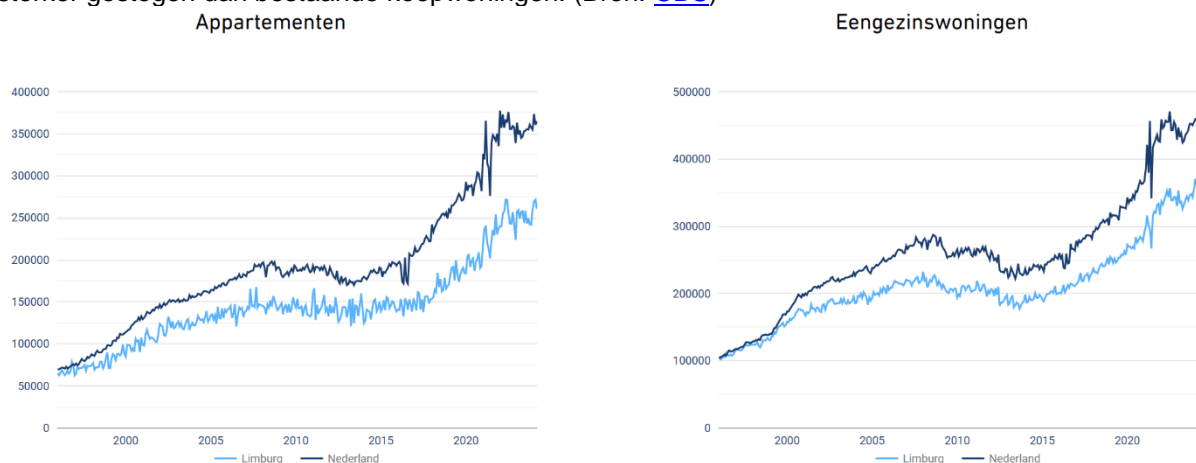
Uit data van woningplatform Funda blijkt dat door de stijgende huizenprijzen en de beperkte beschikbaarheid van woningen, het vertrouwen van woningzoekers in het vinden van een geschikte koopwoning verder afneemt en ze bereid zijn meer concessies te doen. (Bron: [Funda](#))



Figuur 46: Prijnsindex koopwoningen Limburg (2015-2023);\* = Voorlopige cijfers

Bron: [CBS](#)

De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande koopwoning in Limburg was in 2015 € 191.829 en in 2023 € 329.001. De verkoopprijs van nieuwbouwwoningen is in 2022 verdubbeld t.o.v. 2015 en sterker gestegen dan bestaande koopwoningen. (Bron: [CBS](#))



Figuur 47: Prijsontwikkeling appartementen en eengezinswoningen (provinciaal en nationaal)

Volgens cijfers van De Hypotheker lag de koopsom van appartementen in Limburg in de eerste drie maanden van 2024 tussen € 260.500 en € 270.500 en die van eengezinswoningen een ton hoger,

tussen € 360.500 en € 370.500. De gemiddelde koopsom in Limburg ligt ongeveer een ton onder het landelijk gemiddelde. (Bron: [De Hypotheker](#))

De Parkstad-gemeenten (m.u.v. Voerendaal), de gemeenten in de Westelijke Mijnstreek en Echt-Susteren behoren tot de top-25 goedkoopste gemeenten van Nederland. (Bron: [De Hypotheker](#))

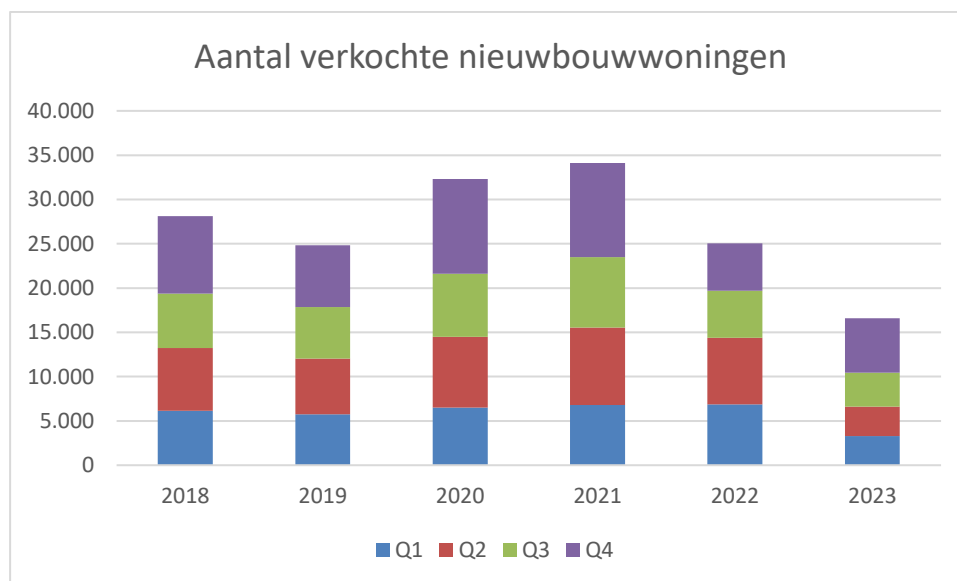
Woningmarktdeskundigen verwachten dat de flinke prijsstijgingen van bestaande koopwoningen voorlopig zullen aanhouden, maar dat het tempo van de stijging wel iets gaat afzwakken en de mate van stijging per regio kan verschillen.

## 7.2. Nieuwbouwmarkt

### 7.2.1. Verkoop van nieuwbouw koopwoningen

De verkoop van nieuwbouwwoningen is in Q3 van 2023 verder ingezakt. De eerste 3 kwartalen werden er in Nederland slechts 10.463 nieuwbouwwoningen verkocht, waarvan 3.842 in Q3 (-28% t.o.v. Q3 in 2022). Het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen in 2023 (16.595) is het laagst sinds het begin van de metingen in 2015. Oorzaken zijn het lage aanbod en de hoge overbruggingskosten.

Er zijn geen CBS-cijfers bekend over het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in Limburg.



Figuur 48: Aantal verkochte nieuwbouwwoningen in Nederland in de periode 2018-2023 per kwartaal (Bronnen: [CBS/Kadaster](#); [CBS](#))

In Q3 2023 was de gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning € 501.000. Dit is 2% duurder t.o.v. Q3 2022. (Bronnen: [Binnenlands Bestuur](#); [BNR](#); [CBS](#); [CBS](#))

Het aantal te koop staande nieuwbouwwoningen bij NVM-makelaars is de afgelopen twee jaar flink toegenomen tot bijna 20.000 in Q3 2023, aldus ING. Dat is bijna een verdubbeling t.o.v. Q3 2022. Oorzaken zijn de gestegen overbruggingskosten en prijsdaling van bestaande woningen, die voor onzekerheid en terughoudendheid bij doorstromers zorgt.

Door de toegenomen leencapaciteit als gevolg van hogere lonen, de lage hypotheekrente, en het gestegen consumentenvertrouwen door de stijgende huizenprijzen, wordt verwacht dat de verkoop van nieuwbouwwoningen in 2024 weer zal aantrekken. (Bron: [ING](#))

In Q1 2024 werden 34% meer nieuwbouw koopwoningen (4.477 in totaal) verkocht dan een jaar eerder. De prijsindex van nieuwbouw koopwoningen was 1,4% hoger t.o.v. een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijs daalde in Q1 2024 t.o.v. het voorgaande kwartaal (van € 498.890 naar € 493.106).

De gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouw koopwoning lag in 2023 boven een half miljoen euro (€ 501.905).

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

Voor energiezuinige nieuwbouwwoningen kunnen kopers enkele tienduizenden euro's extra hypotheek krijgen. (Bron: [NU.nl](#))

Uit een analyse van Nieuwsuur blijkt dat projectontwikkelaars de kosten voor een verplicht energiesysteem, zoals een warmtepomp, niet altijd in de verkoopprijs opnemen, waardoor de totale prijs voor een nieuwbouwwoning fors hoger kan uitvallen. (Bron: [NOS](#))

Op initiatief van o.a. NEPROM (Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen) en WoningBouwersNL (vereniging van woningbouwspecialisten) is de website [nieuwbouw.nl](#) ontwikkeld om woningzoekers te helpen in hun jacht op een woning. De site heeft informatie over 3 nieuwbouwprojecten in Noord-Limburg, 7 in Midden-Limburg en 11 in Zuid-Limburg.

(Bronnen: [Nieuwbouw.nl](#); [RTLZ](#))

### **7.3. Sociale huursector en gereguleerde huurwoningen**

De Autoriteit woningcorporaties ziet dat de beoogde woningbouwaantallen niet behaald worden en concludeert dat het proces rond het maken van (prestatie-)afspraken tussen overheden en corporaties vooral om intenties gaat en onvoldoende tot concrete, harde en wederkerige afspraken met een haalbaar tijdspad leidt. Zo hebben gemeenten voor twee derde van alle 981.000 te bouwen woningen, waarvan zo'n 300.000 door corporaties, nog geen bouwgrond aangekocht. Meer dan 60% van de woningcorporaties beschikt over onvoldoende bouwgrond voor nieuwe woningen. Sinds de kredietcrisis is het grondbezit van zowel gemeenten als woningcorporaties afgenomen. Woningcorporaties hebben slechts grond voor 22.000 van de 300.000 te realiseren woningen, waardoor ze steeds meer afhankelijk zijn van marktpartijen en gemeenten voor bouwlocaties. (Bron: Aedes Magazine [2024-3](#))

De Wet versterking regie op de volkshuisvesting moet de Rijksoverheid een grotere rol op de grondmarkt geven.

In Limburg zijn in de periode 2020-2022 door woningcorporaties 664 sociale huurwoningen gebouwd, 571 gesloopt, 242 aangekocht, 202 verkocht aan toekomstige bewoners en 130 aan anderen. Per saldo is de voorraad sociale huurwoningen dus vrijwel gelijk gebleven.

Per 1 juli 2023 kwamen naar schatting 625.000 corporatiehuurders met een laag inkomen in aanmerking voor een huurverlaging. De gemiddelde huur van sociale huurwoningen in Limburg lag in 2022 met 571 euro iets onder het landelijke gemiddelde (575 euro). Door de huurverlagingen in 2021 en 2023 is het aantal woningen in de lagere huurprijsklassen sterk gestegen.



Tabel 56: Aantal woningen naar huur als % van maximale huur (afronding op tientallen)

Limburg	<60%	60-65%	65-70%	70-75%	75-80%	80-90%	>90%	Totaal
<b>Voor huurverlaging</b>	17.050	15.650	20.940	22.280	18.740	20.900	7.020	122.570
<b>Na huurverlaging</b>	24.670	19.410	20.520	20.340	15.180	17.110	5.330	122.570

Door deze kabinetsmaatregel mogen corporaties minder huur vragen voor verduurzaamde woningen, waardoor ze minder geld hebben om andere huurwoningen te verduurzamen. In Limburg is de verduurzamingsopgave groot. Eind 2022 hadden 16.074 sociale huurwoningen nog energielabel E, F of G.

(Bronnen: [Staat van de corporatiesector 2023](#); [NRC](#))

Vijf woningcorporaties in Zuid-Limburg (HEEMwonen, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Servatius en Maasvallei) zijn onder de noemer Bouwstream Limburg een aanbestedingsprocedure gestart voor de levering van 1.000 conceptwoningen in de periode 2025 t/m 2028. Het gaat daarbij om 500 grondgebonden woningen en 500 appartementen met hoge duurzaamheids- en circulariteitseisen. Door de gezamenlijke inkoop denken de corporaties zo'n 15% goedkoper uit te zijn en in hoog tempo nieuwe, betaalbare huurwoningen te realiseren. (Bronnen: [De Limburger](#); [Wonen Limburg](#))

### Gereguleerde huurwoningen

Het streven van het ministerie van VRO is dat alle gemeenten naar 30% sociale huurwoningen toegroeien, waardoor er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar komen en er een betere verdeling over het land ontstaat.

Een gereguleerde huurwoning is gedefinieerd als een woning die gehuurd wordt voor een kale huur die niet hoger is dan de op dat moment geldende liberalisatiegrens. De huur van gereguleerde huurwoningen mag gedurende de huurperiode verhoogd worden, maar er geldt wel een maximale jaarlijkse verhoging. Een zeer klein deel van de gereguleerde huurwoningen kan een huur boven de liberalisatiegrens hebben. Dit zijn de zogenaamde verworven rechten.

Elf Limburgse gemeenten bezaten in 2021 meer dan 30% gereguleerde huur, waarvan 4 gemeenten meer dan 40% (Heerlen, Vaals, Maastricht en Kerkrade).

(Bronnen: [Rijksoverheid](#); [CBS](#))

Tabel 57: Aandeel gereguleerde huurwoningen (%) per gemeente op 1 januari (aflopend)

Gemeente	Liberalisatiegrens:	2019	2020	2021
		€ 720,42 p/m	€ 737,14 p/m	€ 752,33 p/m
Heerlen		46,9	44,1	47,8
Vaals		41,9	45,6	47,8
Maastricht		44,6	41,4	46,9
Kerkrade		41,1	40,0	42,4
Roermond		37,2	36,4	37,0
Venlo		34,4	32,4	35,0
Sittard-Geleen		33,6	32,0	34,4
Brunssum		33,2	32,4	33,5
Landgraaf		32,0	31,1	32,4
Valkenburg aan de Geul		30,8	29,5	31,0
Simpelveld		29,4	28,8	30,6
Beesel		28,6	29,8	29,8
Venray		28,8	28,7	29,7
Weert		26,4	26,9	26,7
Gennep		26,6	25,7	26,5
Bergen (L.)		25,1	24,4	25,6
Beek		25,3	26,0	25,5
Gulpen-Wittem		24,8	25,0	25,5
Voerendaal		23,6	24,7	25,2
Stein		23,6	24,4	24,3
Echt-Susteren		23,2	23,6	23,7
Nederweert		23,7	23,8	23,6
Beekdaelen		21,8	22,6	22,8
Meerssen		22,0	23,0	22,6
Peel en Maas		21,6	22,0	22,0
Roerdalen		20,8	20,7	21,1
Mook en Middelaar		18,8	19,4	19,1
Maasgouw		18,4	18,9	19,0
Horst aan de Maas		18,2	18,6	18,6
Leudal		15,8	16,7	16,6
Eijsden-Margraten		14,8	16,5	15,7

De meest actuele cijfers hebben betrekking op 2021.

(Bronnen: [CBS](#); LMW; [CBS](#))

In opdracht van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) is het portal Datawonen ontwikkeld met cijfers over (ontwikkelingen) op de woningmarkt. Dit portal bevat onder andere het dashboard 'Een thuis voor iedereen', dat het aandeel sociale huur van corporaties in gemeenten toont. Voorheen bevatte dit dashboard cijfers over sociale huurwoningen van corporaties tot de liberalisatiegrens (DAEB en niet-DAEB (diensten van algemeen economisch belang)), maar vanaf maart 2024 is de selectie van data aangepast zodat dit aansluit bij de definitie van sociale huur zoals deze is uitgewerkt in het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting. Hierdoor wordt alleen de DAEB-voorraad van corporaties meegenomen. Zodra de wet is vastgesteld en cijfers over de particuliere sociale huurvoorraad beschikbaar komen, zullen deze aan dit dashboard worden toegevoegd.

(Bronnen: [VNG](#), zie bijlage 1, [Datawonen - Dashboard Een thuis voor iedereen](#), [Dashboard - Begrippenlijst - Nederland \(datawonen.nl\)](#))

Sociale huurwoningen zullen onder de wet versterking regie op de volkshuisvesting als volgt gedefinieerd worden:

- Een huurwoning:
  - a. welke een laag-segment-huurwoonruimte is als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014;
  - b. welke bij aanvang wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens; en
  - c. betreffende een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een omgevingsplan, waarvoor voorschriften bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd.
- Huurwoningen in beheer bij een woningcorporatie en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet.

(Bron: [Wet versterking regie volkshuisvesting](#), zie Memorie van toelichting)

In Limburg zaten in 2022 alleen de gemeenten Heerlen, Maastricht, Kerkrade, Roermond, Vaals, Beesel en Landgraaf boven het landelijk gemiddelde van 25,9% corporatiewoningen in het DAEB-segment t.o.v. de totale woningvoorraad.

Tabel 58: Percentage corporatiewoningen (DAEB) t.o.v. totale voorraad (aflopend)

Gemeente	2018	2019	2020	2021	2022
Heerlen	35,1	35,1	35,1	35,2	35,1
Maastricht	31,4	31,6	31,1	30,7	30,3
Kerkrade	30,8	30,4	30,2	30,4	30,0
Roermond	28,6	28,0	28,4	27,0	26,8
Vaals	26,6	26,8	26,6	26,4	26,4
Beesel	26,6	26,5	27,0	26,4	26,1
Landgraaf	26,2	26,2	26,1	26,1	26,1
Sittard-Geleen	26,2	26,2	26,0	25,3	25,5
Brunssum	26,0	25,0	25,7	25,6	25,2
Venlo	26,0	25,8	25,7	25,4	25,2
Simpelveld	23,7	24,4	24,3	24,0	23,9
Venray	23,2	23,6	23,5	23,3	23,0
Gennep	22,5	22,9	22,9	23,1	22,5
Bergen (L.)	21,9	21,8	21,6	21,5	21,2
Beek	21,0	20,9	20,9	20,8	21,1
Stein	20,5	20,4	21,0	20,2	20,4
Voerendaal	20,2	20,3	20,5	20,5	20,4
Weert	20,5	20,2	21,3	19,8	19,7
Nederweert	19,7	19,3	18,9	19,0	18,9
Meerssen	18,2	18,3	18,3	18,2	18,2
Gulpen-Witterm	17,9	18,1	18,1	18,1	18,0
Echt-Susteren	18,2	18,2	18,0	17,9	17,6
Peel en Maas	17,8	17,2	17,3	16,9	16,8
Beekdaelen	16,7	16,6	16,8	16,6	16,5
Valkenburg aan de Geul	16,5	16,4	16,3	16,1	15,9
Mook en Middelaar	16,3	16,4	16,0	15,8	15,8
Roerdalen	16,5	16,4	16,3	15,7	15,4
Horst aan de Maas	14,3	14,1	14,3	14,0	13,8
Maasgouw	14,1	14,3	14,1	14,0	13,7
Leudal	10,9	10,9	10,8	10,6	10,7
Eijsden-Margraten	9,5	9,7	9,8	9,8	9,7

Bron: dVi / CBS via dashboard een [‘Thuis voor iedereen’](#)

Het aantal DAEB-huurwoningen in Limburg is tussen 2018 en 2022 iets afgenomen (van 130.914 naar 130.564). Relatief gezien daalde het aandeel DAEB-huurwoningen in de totale woningvoorraad van 25,2% naar 24,5%.

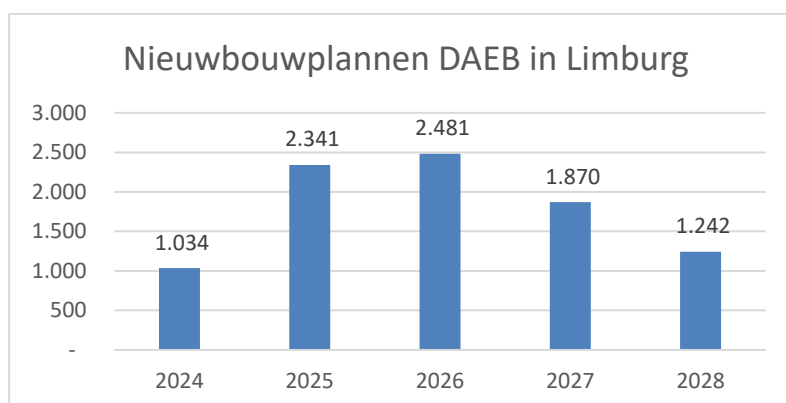
Eind 2023 zullen de 22 woningcorporaties in Limburg o.b.v. de prognose-informatie 137.181 wooneenheden hebben, waarvan 130.812 DAEB (95%). De kale huur van de meeste DAEB-wooneenheden (98%) ligt onder de liberalisatiegrens.

Tabel 59: Aantal woonegelegenheden van corporaties in Limburg (31-12-2023)

DAEB/niet-DAEB	Tot liberalisatiegrens	Boven liberalisatiegrens	Totaal
<b>DAEB</b>	128.146	2.666	<b>130.812</b>
<b>Niet-DAEB</b>	2.750	3.619	<b>6.369</b>
<b>Totaal</b>	<b>130.896</b>	<b>6.285</b>	<b>137.181</b>

Bron: dPi 2023

Door nieuwbouwplannen kan de DAEB-voorraad tot 2028 naar 134.546 woonegelegenheden groeien.



Figuur 49: Nieuwbouwplannen DAEB in Limburg

Bron: dPI

DAEB: Woningcorporaties hebben als kerntaak het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen, m.a.w. diensten van algemeen economisch belang. DAEB-huurwoningen vallen altijd onder de sociale huurvoorraad.

(Bron: [PWik](#))

### 7.3.1. Ontwikkeling huurprijzen in sociale huursector

Volgens CBS-cijfers stegen in juli 2024 t.o.v. juli 2023 de huren van sociale huurwoningen landelijk bij sociale verhuurders met gemiddeld 5,6% en bij de overige verhuurders met 5,7%; bij vrijesectorwoningen met 5,0%.

Bij sociale huurwoningen is de maximale stijging 5,8% (vanaf 1 juli 2024). (Bron: [Volkshuisvesting Nederland](#))

In 2025 dreigt een hogere huurverhoging, omdat er wordt uitgegaan van de gemiddelde CAO-loonstijging en niet van de inflatie. (Bron: [CBS](#))

Corporaties kunnen een huurprijddifferentiatie toepassen o.b.v. inkomen of energielabel. Ze gebruiken de extra huurinkomsten voor onderhoud en investeringen in nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. (Bronnen: [Aedes](#); [Aedes](#))

## 7.4. Vrije sector huurmarkt

### 7.4.1. Ontwikkeling huurprijzen in vrije huursector

Door het dalende aanbod zijn de prijzen van huurwoningen in de vrije sector in Q4 2023 gestegen naar gemiddeld meer dan € 18 per m<sup>2</sup> per maand. Een jaar eerder was dat nog € 16,59. In Limburg steeg de gemiddelde vierkantemeterprijs met 5,2% naar € 13,37 per m<sup>2</sup> per maand en in Q1 2024 met 4,8% naar €13,85.

Woningplatform Pararius meldt in haar Huurmonitor dat de huren in de vrije sector in Q2 2024 landelijk gemiddeld 9,9% hoger waren dan een jaar eerder (gem. € 18,79 per m<sup>2</sup>). In Limburg stegen de huurprijzen gemiddeld met 4,3%. Alleen in Zeeland en Flevoland stegen de huren minder hard. Het gaat hierbij om de huur voor nieuwe huurders. Voor zittende huurders is de jaarlijkse huurverhoging aan regels gebonden. Heerlen, Geleen en Sittard zijn met € 12 tot € 13 per m<sup>2</sup> de goedkoopste gemeenten in Nederland om iets te huren (ter vergelijking: € 27,57 per m<sup>2</sup> in Amsterdam).

De afgelopen vijf jaar zijn de huren in Nederland minder hard gestegen (15%) dan de algehele inflatie (22%), doordat de huren tijdens de coronacrisis een tijdje daalden.

De stijgende prijzen en het dalende aanbod (-33%) zijn volgens Pararius het gevolg van de Wet betaalbare huren, die huren in het middensegment betaalbaarder zou moeten maken, maar het tegenovergestelde effect heeft. Door de lagere rendementen voor particuliere verhuurders gaan woningen uit het middensegment steeds vaker naar de koopmarkt. (Bronnen: [NOS](#); [Trouw](#); [Nederlands Dagblad](#); [L1 Nieuws](#); [Pararius](#))

Het CBS meet de inflatie elke maand als de ontwikkeling van de consumentenprijsindex (CPI) t.o.v. dezelfde maand in het voorgaande jaar. In juli 2024 waren consumentengoederen en -diensten 3,7% duurder dan een jaar eerder, vooral door de stijging van de woninghuren (gem. +5,5% t.o.v. juli 2023). (Bron: [CBS](#))

De woninghuren waren in juli 2024 gemiddeld 5,4% hoger dan een jaar eerder (incl. huurharmonisatie; +4,7% excl.); de grootste stijging sinds 1993. In 2023 stegen de huren met gemiddeld 2,0%. De gemiddelde huurverhoging in Limburg was dit jaar 5,2% (incl. huurharmonisatie; +4,8% excl.) en in 2023 +1,5%.

De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten werd dit jaar verlengd tot 1 mei 2029, die bepaalt dat verhuurders de huur jaarlijks mogen verhogen met maximaal inflatie +1% óf CAO-loonontwikkeling +1%. In 2024 is de maximale huurverhoging voor een vrijesectorwoning 5,5 %.

**Huurharmonisatie:** Bij wisseling van huurder mag de huurprijs van een woning meer stijgen dan de voor dat jaar geldende maximale huurverhoging. Deze verhoging staat los van de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli en kan op elk moment worden toegepast. De huurprijs na harmonisatie mag de maximaal toegestane huur op basis van het waarderingsstelsel van het Ministerie van BZK niet overschrijden. (Bron: [CBS](#))  
(Bronnen: [CBS](#); [CBS](#); [NOS](#); [Rijksoverheid](#))

Uit het Kamernet Huurrapport voor Q2 2024 blijkt dat de kamerprijzen in de 20 populairste studentensteden met 5,4% zijn gestegen t.o.v. vorig jaar (in Maastricht: +2,8%). De huurprijzen van studio's en eenkamerappartementen stegen minder hard.

De beschikbare woningen op Kamernet worden voornamelijk aangeboden door particuliere eigenaren, makelaars en huisgenoten. Het platform bevat geen woningen die worden aangeboden door woningcorporaties. (Bronnen: [Kamernet](#); [Housing Anywhere](#))

### 7.4.2. Huurtransacties

Ook uit de huurmarkt cijfers van makelaarsvereniging NVM en VGM NL (de branchevereniging voor vastgoed- en VvE-managers in Nederland), die een representatieve landelijke dekking hebben, blijkt dat in Q2 2024 het aantal huurtransacties in de vrije sector sterk is gedaald (-26,9% t.o.v. Q2 2023; een derde bij woonhuizen en een kwart bij appartementen). In de nieuwbouw daalde het aantal nieuw verhuurde woningen zelfs met 44% door het verminderde aanbod. Sinds het hoogtepunt in huurtransacties drie jaar geleden (Q2 2021) is het aantal verhuurde woningen gehalveerd als gevolg van het verschromelende aanbod van huurwoningen en de resulterende stijging van huurprijzen. Landelijk is de gemiddelde transactieprijs per m<sup>2</sup> met 8% gestegen t.o.v. een jaar eerder; in Limburg +2,7%. Limburg en Drenthe zijn de goedkoopste provincies om te huren. De huurprijzen stijgen het hardst in matig en weinig stedelijke gebieden, terwijl ze in niet-stedelijke gebieden dalen. (Bronnen: [NVM](#); [NVM](#))

### 7.4.3. Gevolgen Wet betaalbare huur

Steeds meer koopwoningen zijn een voormalig huurhuis (bijna 8%). Particuliere verhuurders verkopen hun woningen, omdat de huuropbrengst door het kabinetsbeleid te laag wordt door de invoering van maximale huren voor huurwoningen in de vrije sector en de verhoging van de vermogensbelasting op verhuurde huizen. Sinds 1 januari 2023 betalen kopers 10,4% overdrachtsbelasting als ze niet zelf in de woning gaan wonen. (Bron: [Rijksoverheid](#))

De toenemende verschuiving van huur- naar koopwoningen leidt tot een lagere beschikbaarheid van huurwoningen in de vrije sector. Volgens hoogleraar huisvestingssystemen Peter Boelhouwer van de TU Delft zal het aantal woningen in het vrije huursegment in de komende jaren afnemen van 225.000 naar 120.000 met enorme prijsstijgingen tot gevolg. (Bron: [WNL](#))

Vergeleken met een jaar eerder is het aantal vrije sector huurwoningen dat vrijkwam voor nieuwe huurders in Q4 2023 met 15,6% gedaald en in Q1 2024 met 27,9% t.o.v. een jaar eerder. Starters dreigen hierdoor op zowel de koop- als de huurmarkt buiten de boot te vallen. Starters verdienen te veel voor de sociale huursector en zijn aangewezen op de particuliere huursector. Huurders met een midden- of lager inkomen zijn ook de dupe, omdat zij de uitgepode woningen in de koopsector niet kunnen financieren en het aanbod van (betaalbare) middenhuurwoningen afneemt.

NVM en VGM NL zien in de cijfers de gevolgen van de nieuwe Wet betaalbare huur, die averechts werkt en vragen de nieuwe minister van Wonen Mona Keijzer om in te grijpen op de huurwoningmarkt. Zij wil afwachten of het effect van de krappere huurmarkt tijdelijk is voordat ze veranderingen doorvoert.

De wet is een stimulans voor verduurzaming en opwaardering, omdat energie-efficiënte verbeteringen tot een hogere puntenscore en dus meer huurinkomsten kunnen leiden. Voor met name de kleinere huurwoningen in de oudere wijken zijn de hoge investeringen voor verduurzaming niet meer rendabel, waardoor beleggers de woningen uitponden en het tekort verder oploopt. Onderzoek van NVM-dochter Brainbay laat zien dat een kwart van alle uitgepode woningen in het middenhuursegment (onder € 1.160) valt. (Bronnen: [NVM](#); [NVM](#); [Binnenlands Bestuur](#))

Demissionair minister van Wonen Hugo de Jonge zag verhuurders die ermee stoppen niet per se als een probleem voor de woningmarkt, maar als een "correctie van de scheefgroei", omdat die verhuurders starters afroefden. (Bronnen: [NU.nl](#); [NU.nl](#); [RTL Nieuws](#); [AD](#); [Pararius](#); [Pararius](#); [NPO Radio 1](#))

In 2023 was er, mede vanwege strengere (fiscale) wetgeving, sprake van een uitpondgolf. Dit blijkt uit data van het Kadaster over transacties van bestaande woningen tussen 2009 en 2023. Tussen 2016

en 2020 was er juist sprake van een opkoopgolf, waarin particuliere beleggers netto 25.900 woningen kochten. Vorig jaar was er echter een recordverkoop door beleggers (11.700 woningen) en een daling van de opkoop. Zij verkochten netto 6.800 woningen, m.n. particuliere huurwoningen in het lage segment in grote steden. (Bronnen: [ESB](#); [BNR](#); [NOS](#))

Deze uitpondgolf leidt tot een biedingenstrijd bij koopstarters, meldt Vastgoedmarkt. (Bron: [Vastgoed Actueel](#))

Volgens vastgoedadviseur CBRE is de gemiddelde uitpondwoning alleen betaalbaar voor goedverdienende starters, maar niet voor starters, middeninkomens en huishoudens met maatschappelijke (sleutel-)beroepen, terwijl het woningtekort bij die groepen in grote steden groot is. De huurmarkt wordt voor hen nog kleiner, competitiever en duurder. (Bron: [BNR](#))

De Limburger heeft o.b.v. Kadaster-data onderzoek gedaan naar woningbezit van vastgoedinvesteerdere. Geïnterviewde vastgoedinvesteerdere kunnen of willen door de strenge regels, de hoge kosten en dure leningen nauwelijks meer in nieuwe huurwoningen investeren, waardoor de verhuurmarkt nog verder onder druk komt te staan. (Bron: [De Limburger](#))

Vastgoedexperts van ABN AMRO verwachten een waardedaling van huurwoningen van 11% in 2023 en 5% in 2024 door de hogere rente en overheidsplannen voor de regulering van huurprijzen. Beleggers worden daardoor ontmoedigd om in huurwoningen te investeren, waardoor het aanbod van huurwoningen kan verminderen. (Bron: [NU.nl](#))

## **7.5. Hypotheekmarkt (kopersmarkt)**

In 2023 werden in Limburg door kopers 8,1% minder hypotheekaanvragen aangevraagd t.o.v. 2022. Het gemiddelde hypotheekbedrag in de kopersmarkt daalde met 1,2% naar € 271.589. De gemiddelde woningwaarde van een aan te schaffen woning daalde met 1,9% naar € 353.636. Onder “starters stabiel” en “doorstromers NHG” steeg het aantal hypotheekaanvragen met resp. bijna 10% en ruim 30%. Het teruglopend aantal afgegeven bouwvergunningen leidde tot een daling onder “opstromers nieuwbouw” (-27%).

In Q1 2024 steeg het aantal hypotheekaanvragen in Limburg onder kopers met 22,3% t.o.v. dezelfde periode vorig jaar. Onder starters jong (+32,6%), stabiel (+27,2%) en hoog segment (+38,9%) was de stijging nog groter. Starters deden het dus goed op de woningmarkt, ondanks de krapte.

Ook was er een grote stijging onder opstromers nieuwbouw (+60,9%).

(Bronnen: [HDN](#); [HDN](#))



Tabel 60: Kopersmarkt in Limburg in 2023 (verschil t.o.v. 2022)

Profiel koper	Aantal hypotheek-aanvragen		Gemiddeld hypotheek-bedrag		Eigen geld		Gem. woningwaarde	
<b>Doorstromer NHG</b>	1.895	30,2%	€ 255.164	7,1%	€ 32.420	7,0%	€ 324.576	9,0%
<b>Gepensioneerde</b>	687	3,3%	€ 139.253	1,7%	€ 31.409	-15,5%	€ 376.271	3,5%
<b>Ondernemer aankoop</b>	633	-33,7%	€ 381.927	5,4%	€ 38.566	-25,0%	€ 500.379	2,0%
<b>Opstromer</b>	2.067	-31,5%	€ 313.562	0,2%	€ 49.230	3,5%	€ 494.827	5,6%
<b>Opstromer nieuwbouw</b>	216	-27,0%	€ 512.118	0,4%	€ 47.199	26,3%	€ 698.264	3,5%
<b>Starter hoog segment</b>	1.204	-30,2%	€ 388.766	7,1%	€ 46.740	-18,8%	€ 447.822	3,8%
<b>Starter jong</b>	2.217	-2,3%	€ 232.422	6,5%	€ 26.376	-13,1%	€ 261.664	3,5%
<b>Starter stabiel</b>	3.894	9,8%	€ 237.906	1,2%	€ 31.798	-1,1%	€ 269.209	1,7%
<b>Totaal</b>	<b>12.923</b>	<b>-8,1%</b>	<b>€ 271.589</b>	<b>-1,2%</b>	<b>€ 35.517</b>	<b>-10,5%</b>	<b>€ 353.636</b>	<b>-1,9%</b>

- **Doorstromer NHG:** gebruikt een hypotheek met NHG om te verhuizen naar een tweede woning.
- **Gepensioneerde:** is gemiddeld een stuk ouder en beschikt over een inkomen uit pensioen of uitkering.
- **Ondernemer aankoop:** heeft een zelfstandig inkomen of inkomen uit onderneming. Relatief hoog hypotheekbedrag en woningwaarde.
- **Opstromer:** koopt een bestaande woning met een aanzienlijk hogere marktwaarde dan de huidige woning.
- **Opstromer nieuwbouw:** koopt een nieuwbouw woning met een aanzienlijk hogere marktwaarde dan de huidige woning.
- **Starter hoog segment:** starter die voor het eerst de (koop)woningmarkt betreedt. Met name gekenmerkt door een relatief hoog inkomen en hypotheekbedrag (gemiddeld ongeveer €350.000).
- **Starter jong:** relatief jong en met een complex, vaak flexibel, inkomen. Laag hypotheekbedrag (met NHG) en lage woningwaarde.
- **Starter stabiel:** 'oudere' starter (gemiddeld 35 jaar) die voor zekerheid kiest: vast inkomen, hypotheek met NHG, relatief goedkope woning.

Data over oversluiters en verbouwers is niet beschikbaar

Bron: [HDN](#) (Hypotheeken Data Netwerk)

In Limburg daalde het totale aantal hypotheeken in 2023 (18.231) met ruim 30% t.o.v. 2022 (26.318). Deze afname is vergelijkbaar met de landelijke ontwikkeling. (Bron: [Kadaster](#)).

Hypotheeken Data Netwerk (HDN), dat het merendeel van alle Nederlandse hypotheekaanvragen verwerkt, meldt dat het aantal hypotheekaanvragen in Q2 2024 met bijna 28% is toegenomen t.o.v. dezelfde periode vorig jaar. In totaal ging het om ruim 120.000 aanvragen, waarvan er ruim 75.000 bedoeld waren voor de aankoop van een woning (+24%); in Limburg om resp. 7.069 (+25,2%) en 3.948 hypotheekaanvragen (+17,4% t.o.v. 2023). Het gemiddelde hypotheekbedrag van huizenkopers steeg in Q2 2024 met 9,5% tot € 360.750 en in Limburg met 5,7% tot € 286.592.

Door de stabiele hypotheekrente is het vertrouwen van potentiële huizenkopers gestegen, waardoor de woningmarkt aantrekt. In september 2024 bereikte de gemiddelde hypotheekrente het laagste punt sinds twee jaar. De gemiddelde 10-jaars rente met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) was 3,78%. De hypotheekrentes zijn sinds juli gedaald door een verlaging van de kapitaalmarktrente en de

beleidsrente van de ECB, wat heeft bijgedragen aan een afkoelende economie en een daling van de inflatie naar 2,2%, met verdere renteverlagingen verwacht in de komende maand.

De helft van alle hypotheekaanvragen voor de aankoop van een woning is afkomstig van huizenkopers tot 35 jaar. Starters kopen hun eerste huis nu gemiddeld op 33-jarige leeftijd. Het aantal hypotheekaanvragen van 55-plussers steeg nauwelijks, vanwege de gestegen huizenprijzen en de schaarste aan levensloopbestendige woningen.

Starters nemen steeds meer eigen geld mee voor de aanschaf van een woning. Jonge starters namen in Q2 2024 € 38.647 (+7,2%) eigen geld mee, zogenaamde stabiele starters € 43.347 (+11,7%) en starters in het hoge segment € 52.044 (-0,9%); in Limburg resp. € 27.499 (+3,3%), € 32.080 (+3,6%) en € 49.366 (+27,9%).

Door de stijgende huizenprijzen en hypotheekbedragen is het voor starters die in het lagere segment zoeken steeds moeilijker en in bepaalde regio's praktisch onmogelijk om de woningmarkt te betreden. Landelijk is 1,7% van het totale woningaanbod beschikbaar voor een modaalverdienende alleenstaande; in Limburg is dat 5,7%.

De dalende rente is wel gunstig voor hun leencapaciteit. Zij geven de voorkeur aan hypotheeklen met korte en middellange rentevaste periodes en lenen maximaal.

(Bronnen: [NU.nl](#); [HDN](#); [BNR](#); [RTL.nl](#); [De Hypotheker](#); [De Hypotheker](#); [De Hypotheker](#))

#### **7.5.1. Ontwikkeling van de huizenprijzen t.o.v. de ontwikkeling van de hypotheekrente**

Normaal gesproken leidt een stijging van de hypotheekrente tot een daling van de huizenprijzen, doordat de toenemende lasten van de huizenkoper en verminderde leencapaciteit in lagere biedingen resulteren. Aangezien zowel de hypotheekrente als de huizenprijzen stijgen, onderzocht De Nederlandsche Bank (DNB) waarom de huizenmarkt zich anders gedraagt dan verondersteld mag worden. Vier oorzaken zijn:

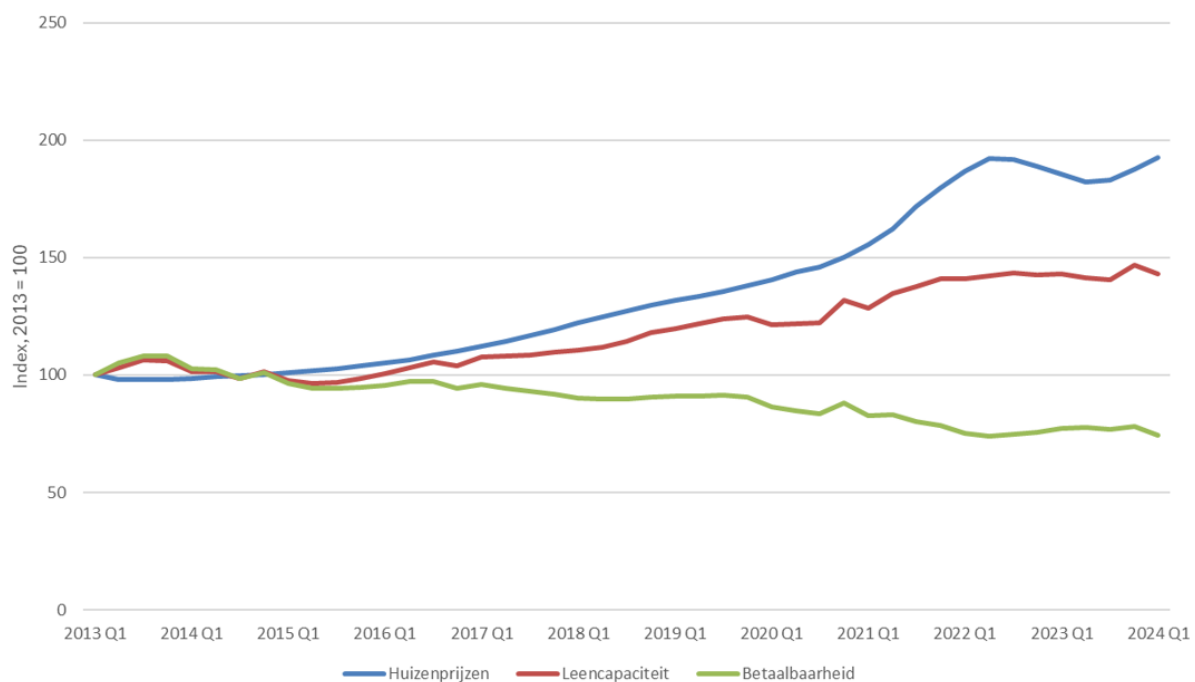
- 1) De toegenomen financieringsruimte (de hoeveelheid geld die huishoudens maximaal aan een woning kunnen uitgeven), wordt m.n. bepaald door de leencapaciteit, die afhankelijk is van de hoogte van hypotheekrente, het huishoudeninkomen, de overwaarde uit een eerdere woning, spaargeld of een familiehypotheek: De afnemende financieringsruimte als gevolg van de hogere hypotheekrente wordt gecompenseerd door de sterke inkomensstijging van huishoudens in de afgelopen jaren en de verbeterde financiële positie van Nederlandse huishoudens.
- 2) De lage rente staat lang vast: Veel huizenkopers hebben de historisch lage hypotheekrente voor een periode van meer dan 10 jaar vastgezet. Aangezien kopers dankzij een verhuis- of meeneemregeling de openstaande oude hypotheek met deze lage rente voor de resterende rentevaste periode mogen meeverhuizen bij de aankoop van een nieuwe woning, werkt de hogere hypotheekrente vertraagd door in de financieringsruimte.
- 3) Schaarste op de huizenmarkt: Het woningaanbod is beperkt en het aantal nieuw opgeleverde woningen blijft relatief laag.
- 4) Lock-in-effect: Er worden minder woningen te koop gezet, omdat huiseigenaren verwachten dat hogere rentekosten bij een nieuwe hypotheek tot hogere lasten zullen leiden.

(Bron: [DNB](#))

## 7.5.2. Betaalbaarheid van woningen

Volgens onderzoek van RTL Nieuws in samenwerking met Follow the Money wordt het voor starters met een modaal inkomen, die geen overwaarde of vermogen op tafel kunnen leggen, steeds lastiger om een koophuis te vinden in de regio naar keuze. 185 wijken zijn zelfs volledig onbetaalbaar. Ook in Limburg nam het aantal beschikbare woningen van 80m<sup>2</sup> of meer o.b.v. een modaal huishoudinkomen zonder eigen geld of overwaarde af. In de gemeenten Roerdalen, Sittard-Geleen, Beesel, Beekdalen en Stein en de Parkstad-gemeenten Brunssum, Kerkrade, Landgraaf, Heerlen en Simpelveld was in 2022 minimaal de helft van de woningen bereikbaar voor huishoudens met een modaal inkomen. Dit zijn 6 gemeenten minder dan in 2016. In de gemeenten Nederweert, Weert, Peel en Maas en Gennep en de Heuvelland-gemeenten Gulpen-Wittern, Maastricht, Meerssen, Valkenburg aan de Geul nam het aantal betaalbare koopwoningen met 10% tot 20% af en in Mook en Middelaar en Eijsden-Margraten zelfs met meer dan 20%. Zie het artikel op de [RTL-website](#) voor een kaart. (Bron: [RTL Nieuws en FTM](#))

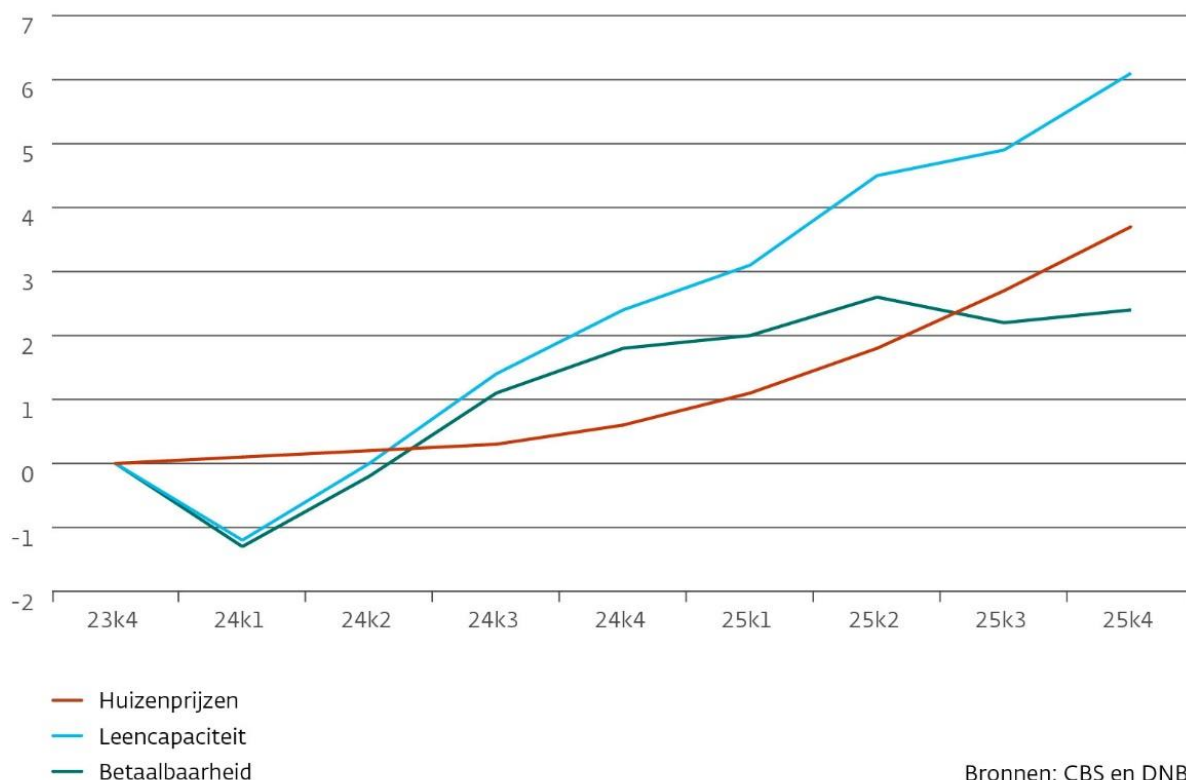
De maximale leencapaciteit is de afgelopen jaren minder hard gestegen dan de huizenprijzen. Het toegenomen verschil tussen de leencapaciteit en de huizenprijs laat zien dat de Nederlandse woningmarkt sinds 2013 steeds minder betaalbaar is geworden voor starters. Zij kunnen geen gebruik maken van overwaarde uit een eerdere woning en hebben daardoor een kleinere financieringsruimte dan doorstromers. Vaak hebben zij nog weinig vermogen opgebouwd en moeten ze veel lenen. Hoge hypotheekrentes drukken hun leencapaciteit, terwijl tegelijkertijd huizenprijzen hoog zijn.



Figuur 50: Historische ontwikkeling in leencapaciteit, huizenprijzen en betaalbaarheid

Bronnen: [DNB](#); [DNB](#)

DNB verwacht dat de leencapaciteit in 2024, na een lichte daling in het begin van het jaar als gevolg van striktere leennormen door de hoge inflatie, vanwege de geraamde inkomensstijging met 2,4% zal stijgen en het jaar daarna met 6,1%. De betaalbaarheid wordt op de korte termijn iets beter, maar op langere termijn stijgen de huizenprijzen mee met de leencapaciteit.



Figuur 51: Procentuele ontwikkeling in leencapaciteit, huizenprijzen en betaalbaarheid (o.b.v. huis met energielabel C voor starters met een gemiddeld huishoudinkomen)

Bron: [DNB](#)

Volgens econoom Dorinth van Dijk van De Nederlandsche Bank (DNB) is de betaalbaarheid van koopwoningen, het verschil tussen leencapaciteit en de ontwikkeling van de huizenprijzen, voor starters sinds 2013 met 25% verslechterd, omdat de huizenprijzen structureel sneller zijn gestegen dan de maximale leencapaciteit.

Starters en alleenstaanden zonder overwaarde en met minder vermogen dan doorstromers kunnen nauwelijks tot de woningmarkt toetreden. (Bronnen: [BNR](#); [BNR](#))

Uitgaande van hun doorsnee huishoudensinkomen komen (aspirant)koopstarters in 2024 gemiddeld 123.000 euro te kort om de mediane koopwoning te kunnen kopen. Er zijn flinke regionale verschillen in het benodigde huishoudensinkomen: In Roerdalen, Beesel, Kerkrade en Landgraaf is dat minder dan 70.000 euro en in Eijsden-Margraten en Nederweert 90.000 tot 100.000 euro.

Het gebrek aan aanbod zet een rem op het aantal transacties van bestaande koophuizen: naar verwachting 188.000 in 2024 en 182.000 in 2025.

(Bronnen: [RaboResearch](#); [NU.nl](#))

### 7.5.3. Woonlasten

De woonquote beschrijft het percentage van het inkomen dat besteed wordt aan wonen (de totale woonlasten omvatten het totale bedrag aan woonkosten, zoals huur- of hypotheeklasten maar ook alle bijkomende woonuitgaven zoals onroerendzaakbelasting, premies voor woonverzekeringen, rioolrechten, gas, water en elektra). (Bron: [CBS](#))

Het aandeel woonlasten in besteedbaar inkomen in Nederland is hoog vergeleken met andere EU-landen, namelijk gemiddeld 22,6% (België 18,0%; Duitsland: 24,5%). (Bron: [CBS](#))

In Beesel, Nederweert, Leudal en Valkenburg aan de Geul daalden de gemeentelijke woonlasten t.o.v. 2023. De gemeentelijke woonlasten bestaan uit de onroerendezaakbelasting (ozb), afvalstoffen- en rioolheffing. In Valkenburg aan de Geul zelfs met gemiddeld 12%. In Vaals en Roerdalen daarentegen stegen de woonlasten met 12%.

Tabel 61: Gemiddelde woonlasten 2024 en procentuele verandering t.o.v. 2023

Gemeente	Gem. woonlasten 2024 in euro	Verandering t.o.v. 2023
Meerssen	1277,71	+6%
Voerendaal	1147,58	+7%
Gulpen-Wittem	1083,78	+8%
Simpelveld	1057,99	+9%
Beekdaelen	1053,61	+9%
Eijsden-Margraten	1033,80	+7%
Horst a/d Maas	1009,47	+9%
Stein	1002,91	+9%
Vaals	998,29	+12%
Sittard-Geleen	987,29	+4%
Landgraaf	974,34	+6%
Beek	959,49	+3%
Venray	949,23	+4%
Brunssum	940,30	+10%
Echt-Susteren	905,94	+7%
Valkenburg a/d Geul	900,75	-12%
Maastricht	900,24	+3%
Mook en Middelaar	894,12	+3%
Roerdalen	893,69	+12%
Nederweert	891,47	-8%
Weert	888,84	+4%
Gennep	883,02	+8%
Heerlen	882,35	+4%
Maasgouw	870,51	+10%
Beesel	868,98	-2%
Kerkrade	862,50	+4%
Bergen (L.)	862,07	+2%
Roermond	845,79	+5%
Leudal	839,68	-2%
Peel en Maas	816,27	+3%
Venlo	810,80	+2%

Bron: [VEH](#)

In het hoofdlijnenakkoord staat dat de stijging van de gemeentelijke woonlasten (OZB) wordt gemaximeerd via afspraken met gemeenten.

De hoogte van de woonquote hangt samen met de levensfase waarin mensen zitten, zoals hun leeftijd en huishoudenssamenstelling.

De woonquote is het percentage van het besteedbaar inkomen dat wordt besteed aan totale woonlasten. De mediaan is de middelste waarde in een geordende verdeling en daardoor minder gevoelig voor extreme waarden dan het gemiddelde.

Voor Limburg gelden ongeveer de volgende percentages. Eenpersoonshuishoudens (27-31%) en eenouderhuishoudens (23-28%) in een huurwoning geven een groter deel van het inkomen uit aan woonlasten dan paren met (19-22%) of zonder kinderen (22-25%) in een huurwoning. Huiseigenaren besteden een kleiner deel van hun inkomen aan wonen dan huurders. Eenpersoonshuishoudens (21-24%) en eenouderhuishoudens (16-21%) in een koopwoning geven een groter deel van het inkomen uit aan woonlasten dan paren met of zonder kinderen (15-17%) in een koopwoning.

In de Noord-Limburgse gemeenten Mook en Middelaar, Beesel, Venlo en Bergen ligt de mediane woonquote voor eenpersoonshuishoudens in een huurwoning tussen de 27% en 28%. Ook Brunssum en Stein behoren met 28,1% tot het eerste quintiel (laagste 20%).

In Midden-Limburg, Maastricht, Vaals en Kerkrade ligt de mediane woonquote tussen de 29% en 30% en vallen in het vierde quintiel (20%-40% hoogste). Weert en Meerssen zitten er net onder (28,9%).

In de Zuid-Limburgse gemeenten Eijsden-Margaten, Simpelveld, Beekdaelen, Gulpen-Wittem en Voerendaal geven alleenstaande huurders meer dan 30% van hun besteedbaar inkomen uit aan woonlasten en zitten daarmee in het vijfde quintiel (hoogste 20%).

Het betreft hier particuliere huishoudens in reguliere woningen, exclusief studentenhuishoudens en andere huishoudens die een adres delen.

(Bronnen: [CBS Woonbase](#); [CBS](#); [CBS](#))

## 7.6. Doorstroming

Volgens de NVM kopen vier van de vijf doorstromers eerst een huis voordat ze de huidige woning te koop zetten, waardoor de krapte zichzelf versterkt. Daardoor komen er minder woningen op de markt en is de doorstroming beperkt. Om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen, zouden juist kwalitatief betere woningen boven de betaalbaarheidsgrens van 390.000 euro gebouwd moeten worden, zodat lange verhuisketens ontstaan. (Bronnen: [ND](#); [RTL](#); [NU.nl](#))

Ook volgens Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt aan de TU Delft, moet meer naar doorstroming worden gekeken, bijvoorbeeld door duurdere woningen voor kapitaalkrachtige ouderen te bouwen. (Bron: [BNR](#))

Arno Visser, voorzitter van de bouwbrancheorganisatie Bouwend Nederland, pleit ook voor nieuwbouw in een iets duurder segment om zo de doorstroom op gang te brengen, zoals seniorenwoningen of (bovenste) middenklasse. Elke nieuw gebouwde woning leidt tot vier verhuizingen, waardoor er woningen vrijkomen voor starters. Binnenstedelijk bouwen is volgens hem duur en complex, waardoor de nieuwbouw stopt. (Bronnen: [BNR](#); [WNL](#))

Volgens Stefan Groot, senior-econoom woningmarkt bij RaboResearch, zijn er op locaties waar de vraag naar woningen voor doorstromers relatief groot is t.o.v. de vraag naar woningen in de lagere segmenten, geen goede argumenten om zo sterk te sturen op bouw in de lagere prijssegmenten als nu gebeurt.

Sturing op een bepaald aandeel betaalbare woningen bij nieuwbouw is zinvol om segregatie tegen te gaan door deze woningen op plekken met duurdere woningen te bouwen of om de betaalbaarheid voor specifieke groepen te verbeteren, door woningen te bouwen waarvoor alleen deze groepen in aanmerking komen, maar niet om de toegankelijkheid van de woningmarkt voor potentiële starters te verbeteren.

Een te sterke sturing op woningbouw in de lagere prijssegmenten is schadelijk voor de doorstroming op de woningmarkt en kan ook de financiële haalbaarheid van bouwprojecten verminderen en

resulteren in een verminderde totale woningproductie. Verder moet er in het beleid aandacht zijn voor de prijs-kwaliteitsverhouding i.p.v. een eenzijdige focus op de prijs.

Wanneer voor doorstromers wordt gebouwd komen indirect méér woningen beschikbaar voor starters dan wanneer hetzelfde aantal woningen direct naar mensen zonder zelfstandige woning was gegaan, doordat mensen die naar een nieuwbouwwoning verhuizen hun huidige, goedkopere woning achterlaten en zo een verhuisketen starten. De bouw van woningen in hogere segmenten, die meer verhuisbewegingen mogelijk maken, hebben ook een positief effect op de gemiddelde woontevredenheid en het welzijn van mensen.

In lagere prijssegmenten, bij mensen die niet zelfstandig wonen en jongvolwassen (ongeacht hun woonsituatie), maar ook onder mensen die al wel zelfstandig wonen is er een aanzienlijke groep met een sterke verhuiswens, die gemiddeld aanzienlijk minder tevreden is over hun huidige woning en over hun leven dan vergelijkbare mensen zonder verhuiswens.

(Bron: [RaboResearch](#))

## **7.7. Woonwensenonderzoek Funda**

Uit het jaarlijkse Woonwensenonderzoek en het zoekgedrag van bezoekers van woningplatform Funda blijkt dat twee derde van de starters bereid is concessies te doen in hun zoektocht naar een woning, met name op de woning zelf en liever niet op de gewenste locatie van die woning. Ze vinden de nabijheid van vrienden, familie, werk of werkgelegenheid belangrijk. Ze zijn het meest gehecht aan de provincie waar ze nu in wonen en wonen het liefst in een stad.

Als belangrijkste verhuisredenen noemen starters dat ze hun huidige woning uit moeten of willen gaan samenwonen. Bijna een kwart van hen woont op dit moment bij iemand anders in. Wat duurzaamheid betreft zijn starters minder kritisch dan andere kopers. Jonge mensen zijn iets actiever op de woningmarkt dan oudere leeftijdsgroepen. Zij zoeken vooral naar een appartement of rijtjeshuis tussen de 2 en 4 ton.

Doorstromers lijken juist vast te houden aan hun woonwensen. Bijna drie kwart van de doorstromers wil liever geen concessies doen op de locatie en ongeveer de helft wil óók geen concessies doen op de woning zelf. De wens om gelijkvloers te wonen is voor doorstromers een belangrijke beweegreden om te gaan verhuizen, maar die wens was in 2023 lastig te vervullen. Doorstromers hebben meer te besteden. Ze hebben ook vaker een voorkeur voor een rustige en ruimtelijke woonomgeving met voldoende natuur.

De hoge huizenprijzen en het beperkte woningaanbod maken het voor veel starters en doorstromers lastig om een betaalbaar huis te vinden dat aan hun woonwensen voldoet. Uit de data blijken de scheve verhoudingen tussen de woonwensen en het beschikbare aanbod.

Hoe lager de prijscategorie, hoe groter de interesse, maar dat correspondeert niet met het beschikbare aanbod. Mensen reageerden gemiddeld het meest op woningen onder de 200.000 euro, terwijl het aanbod kleine, betaalbare, stedelijke appartementen klein is.

Bezoekers van het woonplatform toonden vaker interesse in appartementen dan in woonhuizen, maar er stonden afgelopen jaar echter veel meer woonhuizen te koop dan appartementen.

(Bronnen: [AD](#); [PropertyNL](#); [Funda](#); [Funda](#))

## 8. Plancapaciteit

Alle Limburgse gemeenten registreren hun woningbouwplannen in de Plancapaciteitsmonitor (PCM), een online applicatie voor zowel openbare als vertrouwelijke bouwplannen.

Het saldo van geplande toevoegingen en onttrekkingen in Limburg is toegenomen tot 38.470 woningen op 31-12-2023. Van de geplande toevoegingen is 35% harde en 65% zachte plancapaciteit.

Op 31-12-2023 bestond de plancapaciteit uit bijna 43.000 bruto toevoegingen, waarvan bijna 13.000 eengezinswoningen en ruim 15.000 appartementen.

In 74% van de plannen worden tien of minder woningen toegevoegd.

Voor 2024 zijn er plannen om ongeveer 7.200 woningen toe te voegen. Voor de periode 2025-2030 is er plancapaciteit voor ruim 26.000 woningen. Ruim een derde (35%) bestaat uit harde plannen, evenals de afgelopen 2 jaar. Het aantal plannen zonder details (eigendom, woningtype, prijsklasse) neemt toe (nu 38%) en is hoger dan de harde netto plancapaciteit. Bijna 1 op de 5 toevoegingen heeft een onbekend realisatiejaar.

Eind 2023 waren er 39 plannen voor 635 tijdelijke woningen, inclusief flexwoningen voor spoedzoekers en vluchtelingen.



## 8.1. Plancapaciteitsmonitor Limburg

Vanaf 2014 heeft de Provincie in nauwe samenwerking met gemeenten de Plancapaciteitsmonitor laten (door)ontwikkelen met als doel een monitoringsinstrument dat actueel inzicht geeft in de plancapaciteit en planrealisaties op de Limburgse woningmarkt. Het is een digitaal platform waarin door gemeenten online informatie over de woningbouwplannen en programmering in heel Limburg wordt samengebracht (zie <https://www.pcmlimburg.nl/>).

Alle Limburgse gemeenten registreren hun woningbouwplannen in de gezamenlijke PCM en kunnen daarbij zowel openbare als vertrouwelijke gegevens over bouwplannen 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 tussen Provincie en gemeenten.

## 8.2. Planhardheid: harde en zachte plancapaciteit

Met de ingang van de omgevingswet (1-1-2024) zijn er voor de planologische statussen nieuwe definities (Bron: Basisset 2.0 landelijke monitor voortgang woningbouw (LMVW)). In de PCM en deze Woonmonitor worden nog de oude definities gehanteerd i.v.m. de peildatum (31-12-2023).

Harde woningbouwplannen:

- 1A Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is **onherroepelijk**. Er is sprake van een rechtstreekse bouwtitel OF het omgevingsplan of projectbesluit is onherroepelijk.
- 1B Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is **onherroepelijk** maar **uitwerking** is nog nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.
- 2A Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is **vastgesteld** door de gemeenteraad maar is nog niet onherroepelijk OF het omgevingsplan of projectbesluit is vastgesteld.
- 2B Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is **vastgesteld** door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk en er is een **uitwerking** nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.

Zachte woningbouwplannen:

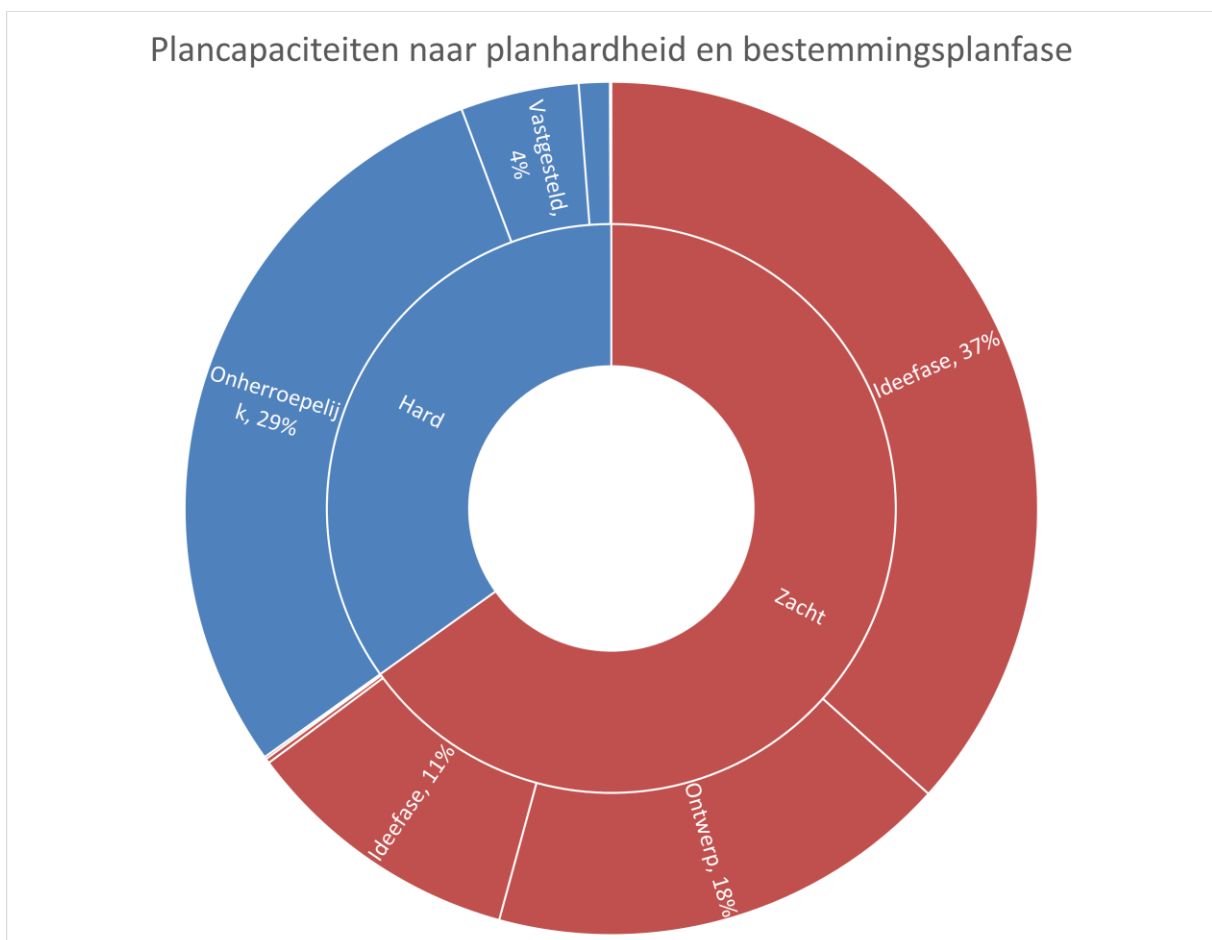
- 1C Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is **onherroepelijk** maar het woningbouwplan kan alleen via een **wijziging** door B&W tot stand komen op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend.
- 2C Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is **vastgesteld** maar nog niet onherroepelijk en het woningbouwplan kan alleen via een **wijziging** door B&W tot stand komen op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend.
- 3 Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is **in voorbereiding** maar nog niet vastgesteld door de gemeenteraad OF het omgevingsplan of projectbesluit is in voorbereiding (ambtelijke start).

- 4A **Potentieel, visie:** Het woningbouwplan heeft wel een locatie op het oog, er is wel een principeakkoord vanuit het college van B&W. Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding, maar het woningbouwplan is wel opgenomen in een ruimtelijke structuur-, omgevings- en/of woonvisie.
- 4B **Potentieel, idee:** Het woningbouwplan heeft wel een locatie op het oog, er is wel een principeakkoord vanuit het college van B&W. Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding en het woningbouwplan is niet opgenomen in een ruimtelijke structuur-, omgevings- en/of woonvisie.

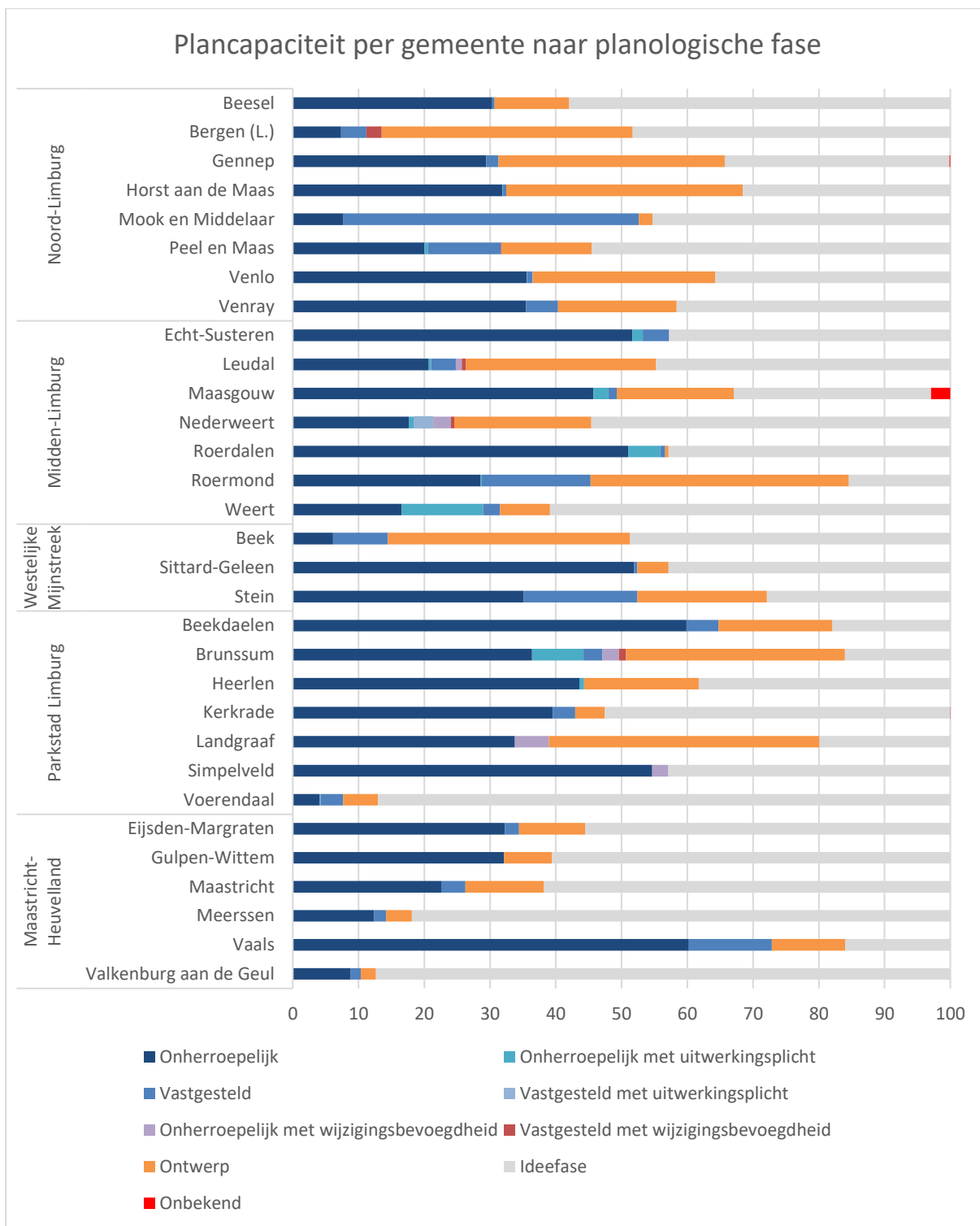
### 8.3. Ontwikkeling van de plancapaciteit

Het saldo van de geplande toevoegingen (bijna 43.000) en onttrekkingen (ruim 4.500) in Limburg bedroeg op 31-12-2023 38.470 woningen oftewel 7,2% van de totale woningvoorraad. Dat is een toename van 3.039 woningen t.o.v. vorig jaar.

Van de bijna 43.000 geplande toevoegingen bedroeg 35% uit harde plancapaciteit (ruim 13.000 onherroepelijk en bijna 2.000 vastgesteld) en 65% uit zachte plancapaciteit (ruim 7.500 in de ontwerpfase en ruim 20.000 in de ideefase).



Figuur 52: Plancapaciteiten naar planhardheid en bestemmingsplanfase

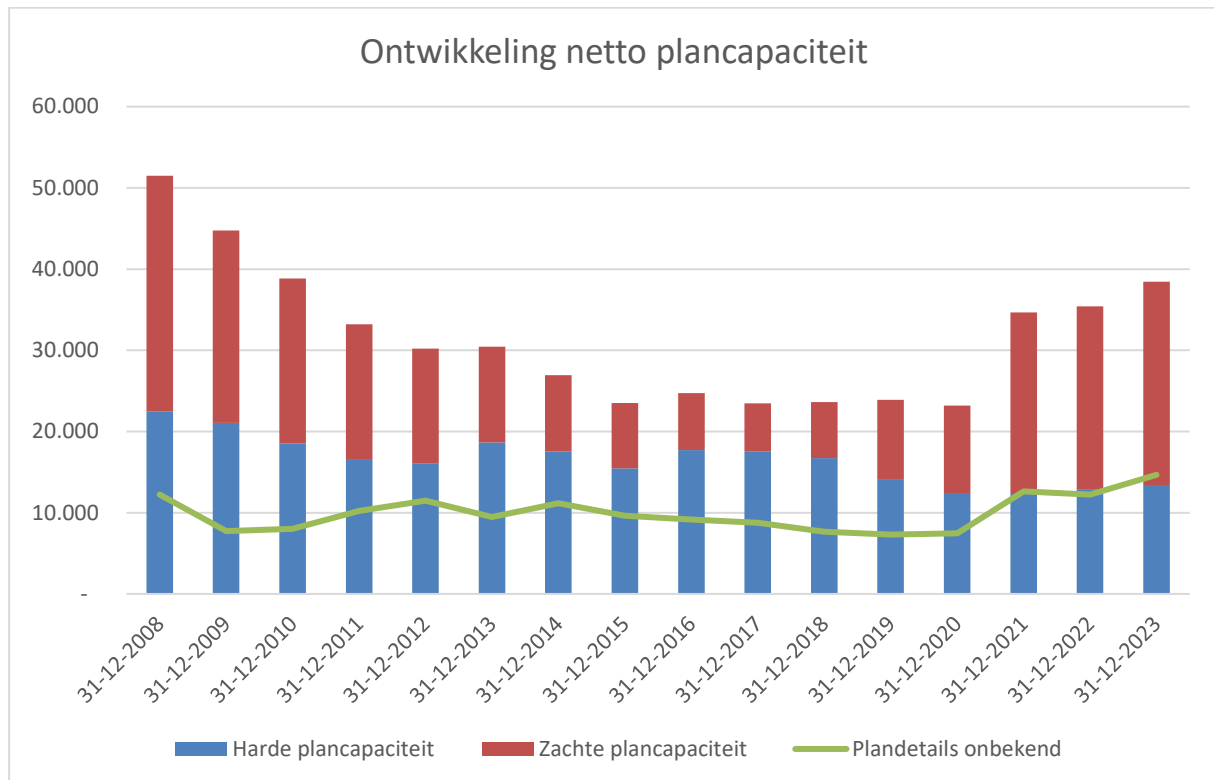


Figuur 53: Plancapaciteit per gemeente naar planologische fase

In bepaalde gemeenten, zoals Beek, Bergen, Meerssen, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal is relatief gezien weinig harde plancapaciteit (< 15%). Beekdaelen en Vaals hebben juist veel harde plancapaciteit (> 60%).

#### 8.4. Ontwikkeling netto plancapaciteit

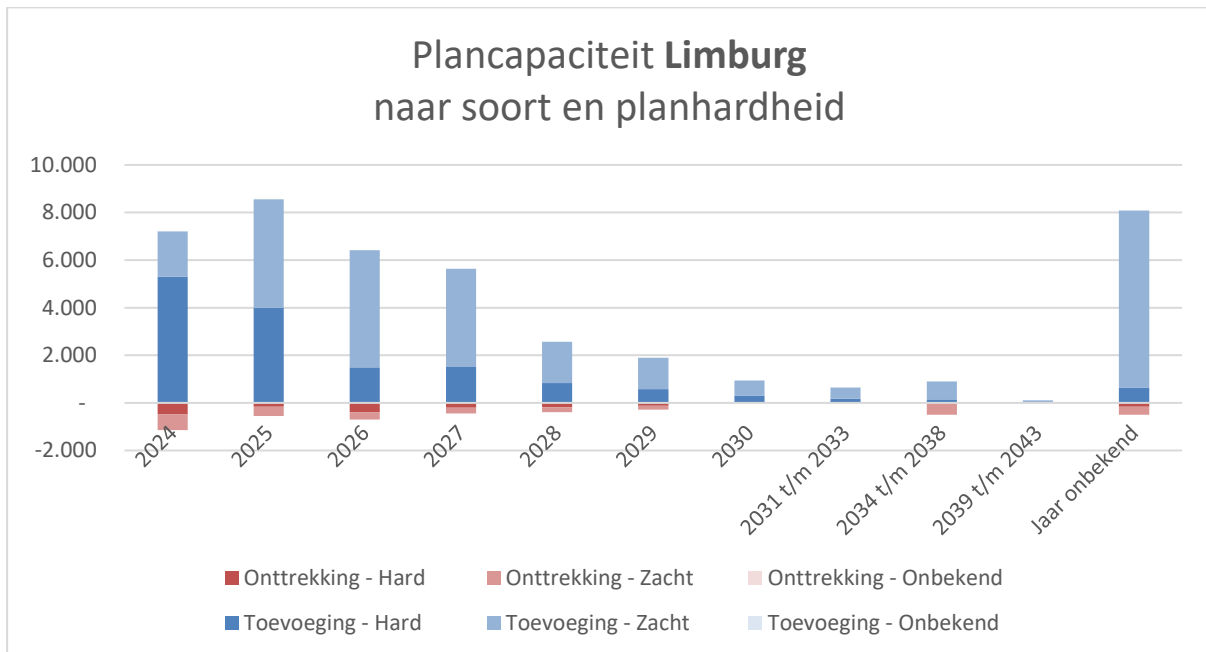
De totale netto plancapaciteit neemt toe. Ruim een derde (35%) bestaat uit harde plannen, evenals de afgelopen 2 jaar. Het aantal plannen zonder details (eigendom, woningtype, prijsklasse) neemt toe (nu 38%) en is hoger dan de harde netto plancapaciteit.



Figuur 54: Ontwikkeling van de netto plancapaciteit naar planhardheid

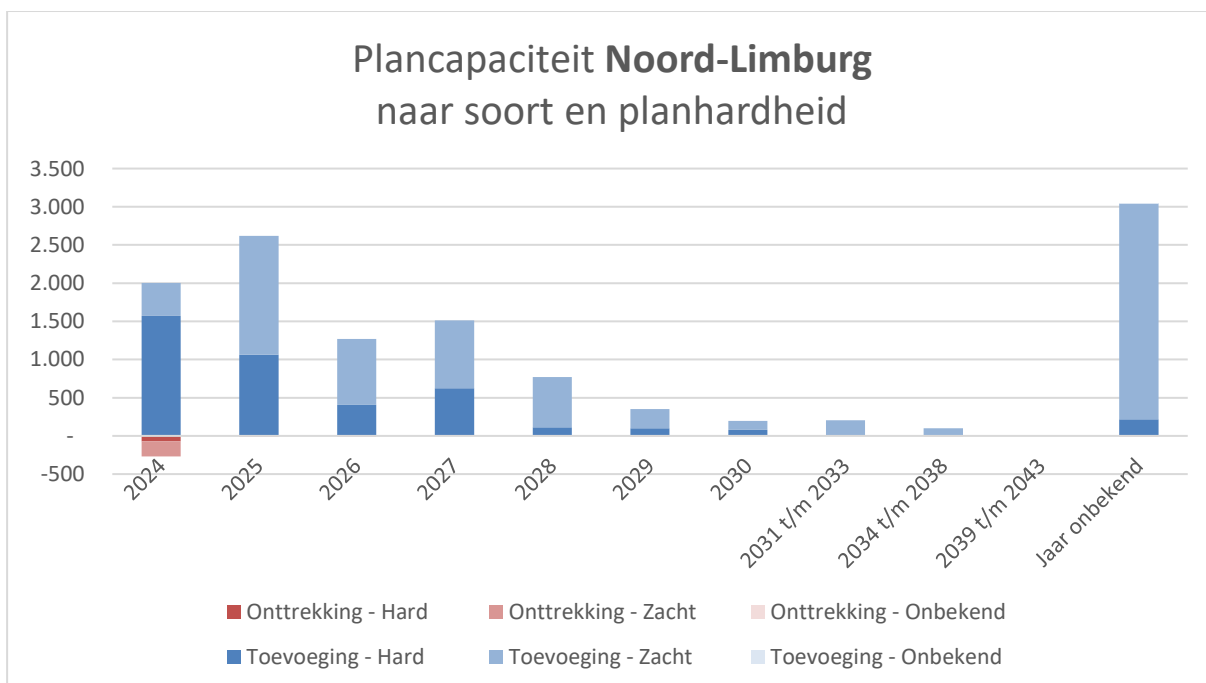
## 8.5. Plancapaciteit per regio naar soort en planhardheid

Onderstaande grafieken tonen per regio de plancapaciteit naar soort (onttrekking of toevoeging) en planhardheid (hard of zacht).



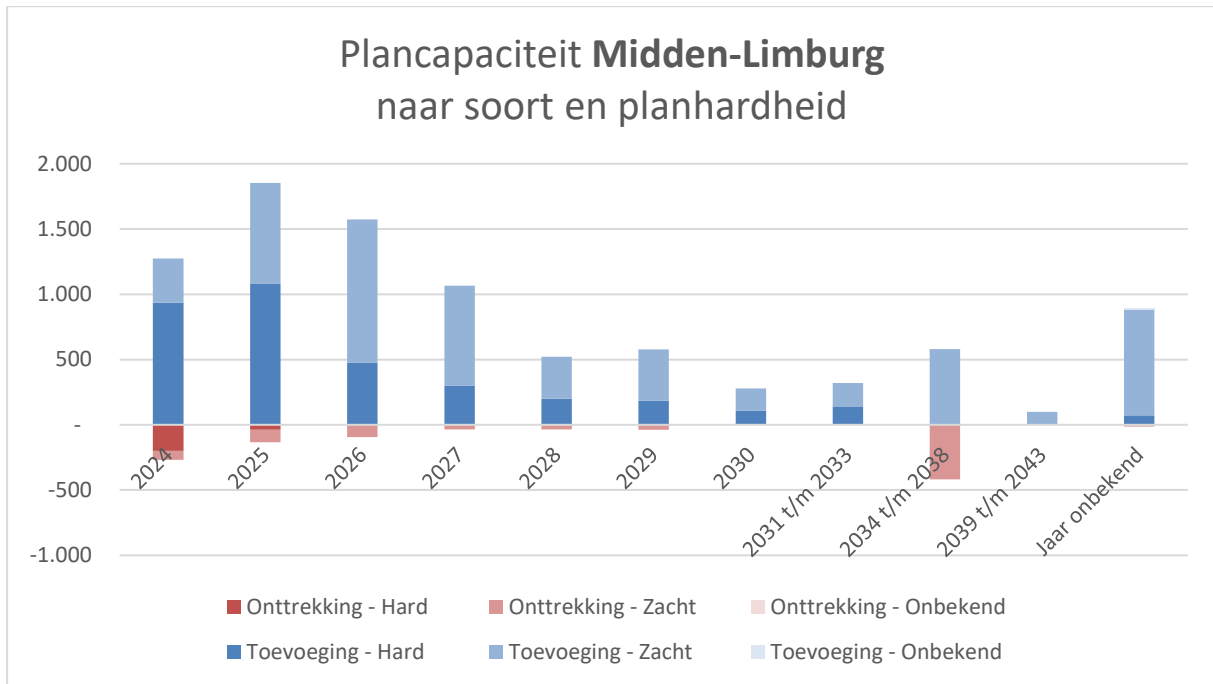
Figuur 55: Plancapaciteit Limburg naar soort en planhardheid

Van 19% van alle toevoegingen is het realisatiejaar of -periode onbekend.



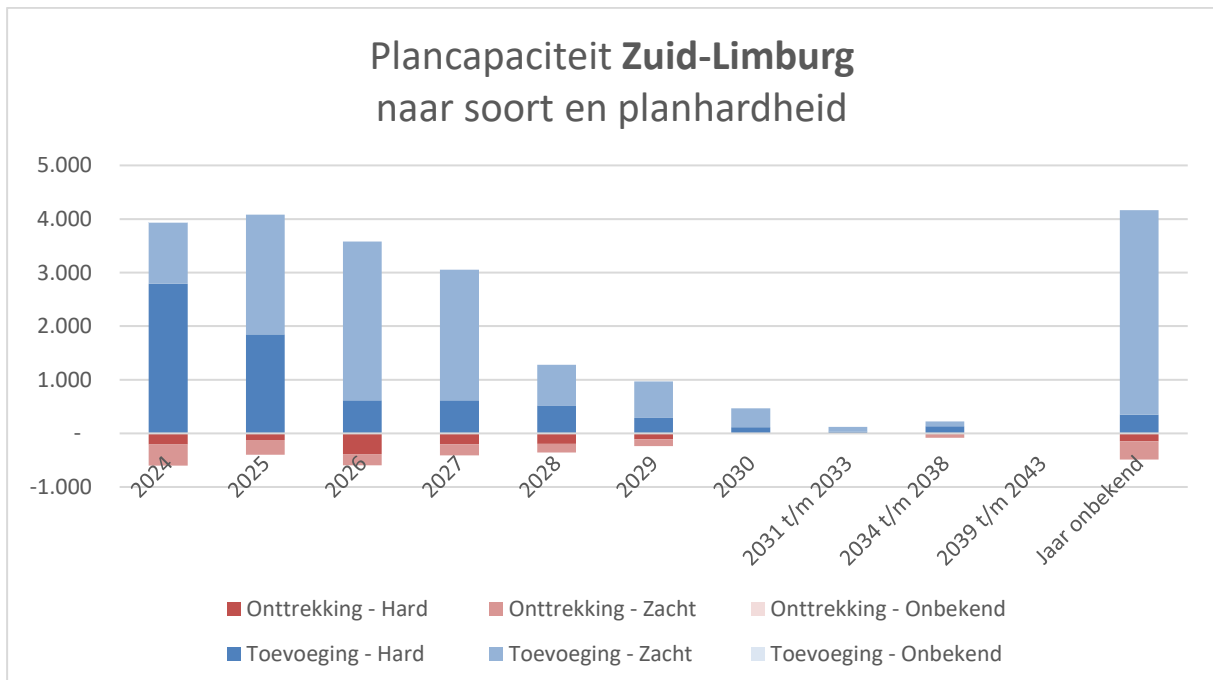
Figuur 56: Plancapaciteit Noord-Limburg naar soort en planhardheid

In Noord-Limburg zijn na 2024 weinig onttrekkingen gepland.



Figuur 57: Plancapaciteit Midden-Limburg naar soort en planhardheid

In Midden-Limburg zijn veel onttrekkingen gepland in de periode 2034-2038.



Figuur 58: Plancapaciteit Zuid-Limburg naar soort en planhardheid

Zuid-Limburg heeft veel onbekende plancapaciteit, d.w.z. geen realisatiejaar, geen eigendom, etc.. Er zijn veel onttrekkingen gepland tot en met 2029 en een klein gedeelte tussen 2034 t/m 2043.

## 8.6. Plancapaciteit naar woningtype

In totaal bestond de bruto plancapaciteit op 31-12-2023 uit bijna 43.000 toevoegingen, waarvan bijna 13.000 eengezinswoningen en ruim 15.000 appartementen. Van de overige geplande toevoegingen was het woningtype (vooralsnog) niet ingevuld in de PCM.

Tabel 62: Aandeel eengezins- en meergezinswoningen per regio

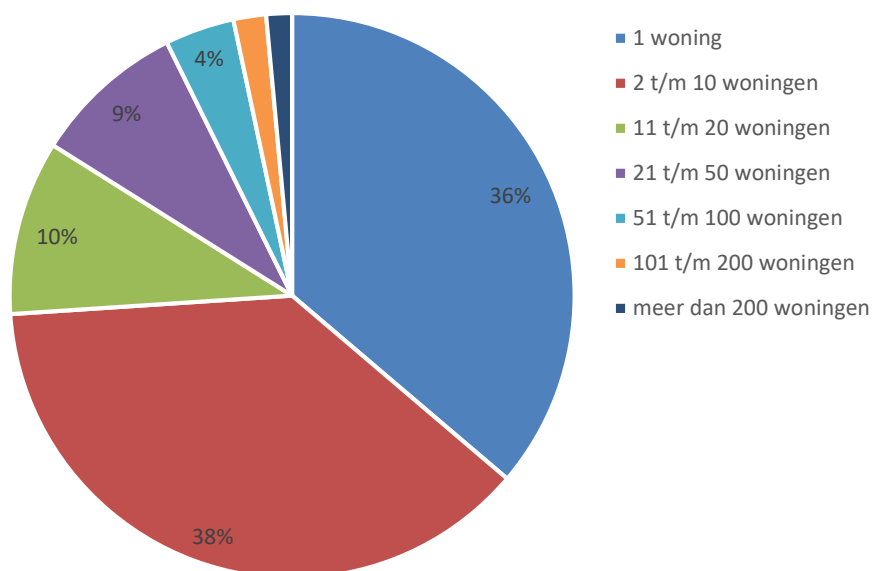
Regio	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
Noord-Limburg	61%	39%
Midden-Limburg	51%	49%
Zuid-Limburg	34%	66%

Bron: PCM

## 8.7. Plancapaciteit naar plangrootte

In bijna driekwart van de plannen (74%) worden bruto tien of minder woningen toegevoegd. Subsidiereregelingen van het Rijk hebben vaak een ondergrens van 11 woningen. Ruim 1.800 plannen (met samen meer dan 4.800 woningen netto) kunnen vanwege dit criterium geen aanspraak maken op deze regelingen.

Aandeel actuele plannen in de PCM naar aantal bruto toegevoegde woningen per plan



Figuur 59: Aandeel actuele plannen naar aantal bruto toegevoegde woningen per plan

Tabel 63: Actuele plannen in de PCM naar aantal woningen per plan (netto en bruto)

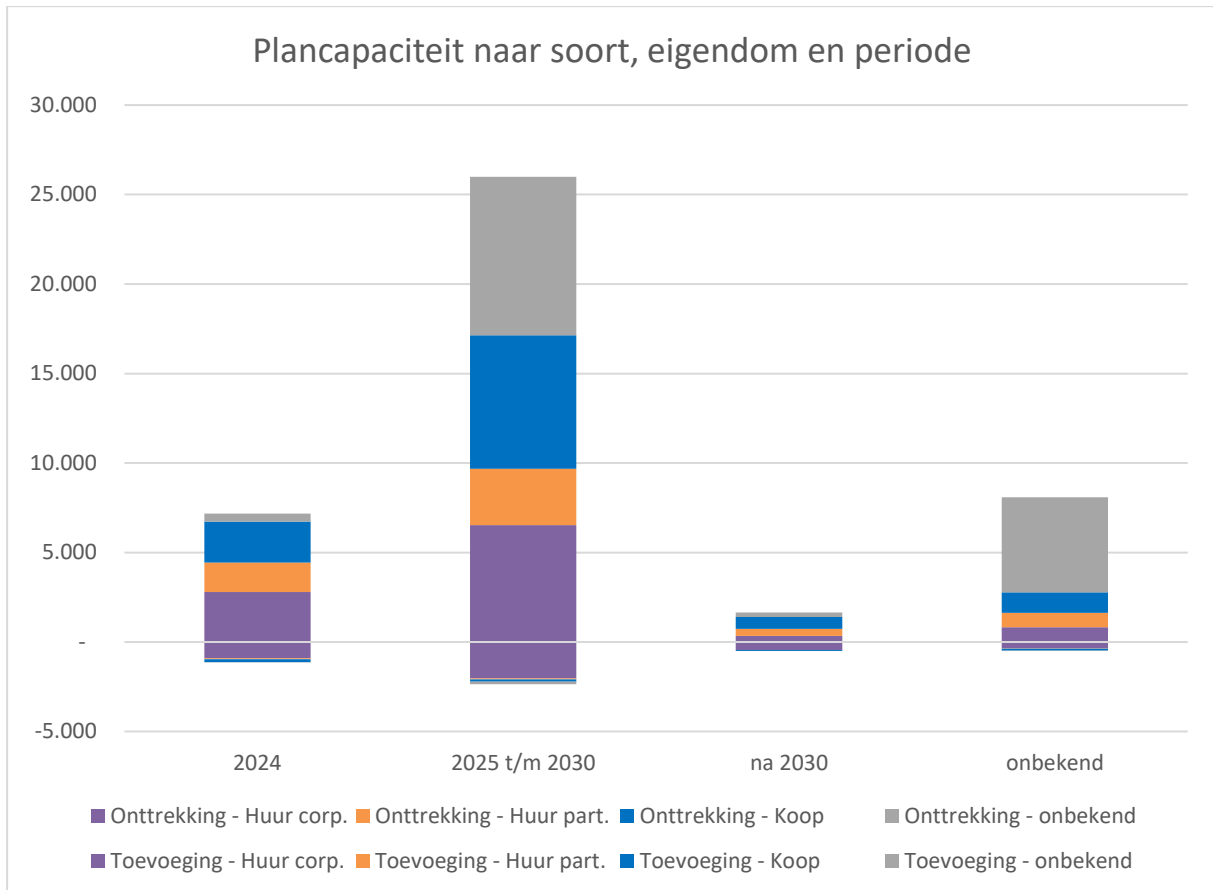
Aantal woningen per plan	Bruto toevoegingen			Netto toevoegingen (saldo)		
	Aantal plannen	%	Aantal woningen	Aantal plannen	%	Aantal woningen
<b>Negatief aantal</b>				47	2%	-732
<b>0 woningen</b>				93	4%	0
<b>1 woning</b>	911	36%	911	914	36%	914
<b>2 t/m 10 woningen</b>	949	38%	4.050	904	35%	3.907
<b>11 t/m 20 woningen</b>	251	10%	3.761	247	10%	3.707
<b>21 t/m 50 woningen</b>	220	9%	7.362	203	8%	6.747
<b>51 t/m 100 woningen</b>	100	4%	6.863	91	4%	6.320
<b>101 t/m 200 woningen</b>	47	2%	6.747	39	2%	5.669
<b>&gt; 200 woningen</b>	37	1%	13.285	33	1%	11.938

Bron: PCM

### 8.8. Plancapaciteit naar soort, eigendom en periode

Voor 2024 zijn er plannen om ongeveer 7.200 woningen toe te voegen, waarvan zo'n 2.800 corporatiewoningen, ruim 1.600 particuliere huurwoningen en bijna 2.300 koopwoningen. Een deel van deze plannen zal vertraging oplopen en niet in 2024 gerealiseerd worden. Voor de tweede periode van de Woondeal (2025-2030) zijn er plannen om ruim 26.000 woningen toe te voegen. Van ruim een derde is het eigendom nog niet bekend, een kwart bestaat uit corporatiewoningen, 12% uit particuliere huurwoningen en 29% uit koopwoningen.





Figuur 60: Plancapaciteit naar soort, eigendom en periode

In de plancapaciteitsmonitor is er geen directe relatie tussen eigendom en realisatiejaar. Bij plannen (n=29) die uit meerdere soorten eigendom bestaan en die meerdere perioden bestrijken, is voor alle realisatieperioden dezelfde eigendomsverhouding aangehouden. Dit leidt tot een afrondingsverschil.

### 8.9. Top 10 grootste plannen per COROP-regio

In Noord-Limburg omvat het grootste plan 820 woningen (Veilingterrein in Venlo), in Midden-Limburg 500 woningen (Horne Kwartier in Weert) en in Zuid-Limburg 950 woningen (Trega Zinkwit in Maastricht). Hierbij dient opgemerkt te worden dat grotere woningbouwplannen vaak een langere uitvoeringsperiode hebben vanwege meerdere bouwfaserings. De hier genoemde plannen kunnen dus ook voorkomen in de tabel met de grootste gerealiseerde plannen.

Tabel 64: Top 10 grootste plannen per COROP-regio

Regio	Gemeente	Plannaam	Aantal
Noord-Limburg	Venlo	<a href="#">Veilingterrein</a>	820
	Venlo	<a href="#">Kazerne Kwartier (fase 2)</a>	740
	Venlo	<a href="#">Kazerne Kwartier (fase 1)</a>	602
	Venlo	Canon Terrein	300
	Mook en Middelaar	<a href="#">Molenhoek Zuid</a>	254
	Venray	Servaashof	240
	Gennep	<a href="#">Heikant</a>	198
	Venray	Viecuri	194
	Horst a/d Maas	Krouwel inclusief garagebedrijf	180
	Horst a/d Maas	<a href="#">'t Mäöleveld</a>	148
Midden-Limburg	Weert	<a href="#">Horne Kwartier</a>	500
	Roermond	Melickerveld	468
	Roermond	<a href="#">Roerdelta fase 2</a>	400
	Roermond	Weerstand (vrml. Philipsterrein)	400
	Weert	<a href="#">Laarveld</a>	370
	Weert	Flexwonen	221
	Weert	Gebiedsvisie K&M St. Jozefslaan West VVE	219
	Roermond	<a href="#">Jazz-city</a>	191
	Roermond	<a href="#">Munsterplein/voormalige V&amp;D</a>	175
	Weert	Gebiedsvisie K&M fase 3 LdeColigny/BCM	141
Zuid-Limburg	Maastricht	<a href="#">Trega Zinkwit</a>	950
	Maastricht	<a href="#">Duboisdomein 50 Einsteincampus</a>	506
	Kerkrade	<a href="#">Rolduckerveld</a>	455
	Valkenburg a/d Geul	<a href="#">Gebiedsvisie Valkenburg-Oost</a>	350
	Maastricht	Geusselt Scheggen	336
	Valkenburg a/d Geul	<a href="#">Gebiedsvisie Valkenburg-West (Valkenier)</a>	300
	Maastricht	Vijverdalseweg	296
	Heerlen	<a href="#">Versiliënbosch herstructurering</a>	270
	Maastricht	Studentenhuisvesting P0 locatie	265
	Heerlen	Herstructurering Aarveld 1	264

Aantallen o.b.v. de PCM (31-12-2023)

## 8.10. Plancapaciteiten voor tijdelijke woningen

Eind 2023 waren er 39 plannen voor de toevoeging van 635 tijdelijke woningen. Dit aantal is inclusief 221 woningen in Weert zonder geometrie en drie plannen met in totaal 27 woningen die sinds 2019 in de plancapaciteitsmonitor staan (Gyselaar, Beekdaelen; Schietbosweg, Weert; hoek Stationsstraat-Hoofdstraat, Landgraaf).

Onder tijdelijke woningen vallen o.a. Skaeve Huse (Maastricht, Heerlen, Voerendaal), *tiny houses* (Peel en Maas, Beek), doorstroomwoningen (Heerlen), mantelzorgunits, woonunits (Weert) en flexwoningen voor vluchtelingen uit de Oekraïne (Sittard, Roerdalen).

Noord-Limburg heeft de meeste plannen voor tijdelijke woningen. In de gemeente Horst aan de Maas worden 80 flexwoningen voor spoedzoekers geplaatst, verdeeld over de kernen Horst, America en Meerlo. (Bronnen: [NU Horst aan de Maas](#); [Omroep Horst aan de Maas](#); [Expertisecentrum Flexwonen](#))

De gemeente Venlo wil 180 mensen gaan huisvesten in 96 flexwoningen (4 blokken met elk 24 woningen) aan de Daelweg. (Bron: [De Limburger](#)).

Verder worden er tijdelijk 45 wooneenheden geplaatst t.b.v. studentenhuisvesting (Lebe City Campus).

De voormalige locatie van basisschool De Fontein in Helden (Peel en Maas) wordt omgevormd naar tijdelijke woningen voor jongeren. (Bron: [De Limburger](#))

## 9. Woondeal Limburg

De Woondeal Limburg is een samenwerking tussen verschillende partijen om tot 2030 minimaal 26.550 nieuwe woningen in Limburg te realiseren, met een extra ambitie van 20.000 woningen. In april 2024 heeft Limburg aangegeven dat dit bod met 3.000 woningen verhoogd kan worden, de zogeheten herijking van de Woondeal.

In de eerste termijn van 2022-2024 (periode I) was het doel om 16.561 woningen te bouwen. Na twee jaar is ruim de helft (8.479 woningen) hiervan gerealiseerd. Dat is bijna 29% van de Woondeal-ambitie (29.550 woningen). Daarmee resteert er nog een opgave van ruim 21.000 woningen tot en met 2030.

Ten aanzien van de eerste termijn verschilt de voortgang per regio: in Noord-Limburg is 43% gerealiseerd, in Midden-Limburg 63% en in Zuid-Limburg 51%.

Van de afgesproken 5.106 woningen door transformatie zijn er 1.818 gerealiseerd (36%), waarvan meer dan 1.000 in Zuid-Limburg.

Binnen regio's zijn er grote verschillen tussen gemeenten. In Noord-Limburg liggen Venray en Peel en Maas op koers, terwijl Beesel en Bergen minder dan een kwart van de opgave hebben gerealiseerd.

In Midden-Limburg hebben Leudal, Nederweert en Roerdalen ongeveer 40% van hun opgave gerealiseerd, terwijl Weert koploper is met 83%.

In Zuid-Limburg heeft Sittard-Geleen de opgave voor periode I al gehaald. Beek, Stein en Heerlen hebben een groot deel van hun opgave behaald, terwijl Simpelveld en Vaals pas een fractie hebben gerealiseerd.

Het betaalbare segment omvat sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen onder de € 355.000. In 2023 werd 61% van de bruto-toevoegingen in Limburg in het betaalbare segment gerealiseerd, iets onder het streefpercentage van 64%. In periode I is momenteel een aandeel van 58% gerealiseerd. Het aandeel goedkope koopwoningen blijft duidelijk achter, met slechts een kwart van de ruim 1.900 woningen in dit segment gerealiseerd.

In de Woondeal Limburg is afgesproken om 1.680 flexwoningen in periode I te realiseren. In 2022 en 2023 zijn er bruto 891 aan de woningvoorraad toegevoegd, wat neerkomt op 53% van de opgave. In Zuid-Limburg zijn in 2023 weinig tijdelijke woningen gerealiseerd, terwijl in zowel Midden- en Noord-Limburg ruim 60 tijdelijke woningen aan de woningvoorraad zijn toegevoegd.

In de Woondeal Limburg is afgesproken om 1.366 woningen te slopen, waarvan ongeveer 2/3 in Zuid-Limburg. Zuid-Limburg heeft 70% van deze herstructureringsopgave behaald, terwijl de andere regio's ongeveer 40% hebben gerealiseerd. In alle regio's werden in 2023 minder woningen gesloopt dan in 2022.

Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het behalen van de doelen. Noord-Limburg heeft in periode I onvoldoende plancapaciteit om hun beoogde aantal bruto toevoegingen te realiseren, terwijl Midden- en Zuid-Limburg daarvoor onvoldoende plancapaciteit hebben in periode II (2025-2030). De totale bruto plancapaciteit tot en met 2030 is 33.230 woningen, wat meer dan 150% van de opgave is. De harde plancapaciteit tot 2030 is ruim 14.000 woningen, oftewel 2/3 van de opgave.

## 9.1. Bruto toevoegingen en transformatieopgave

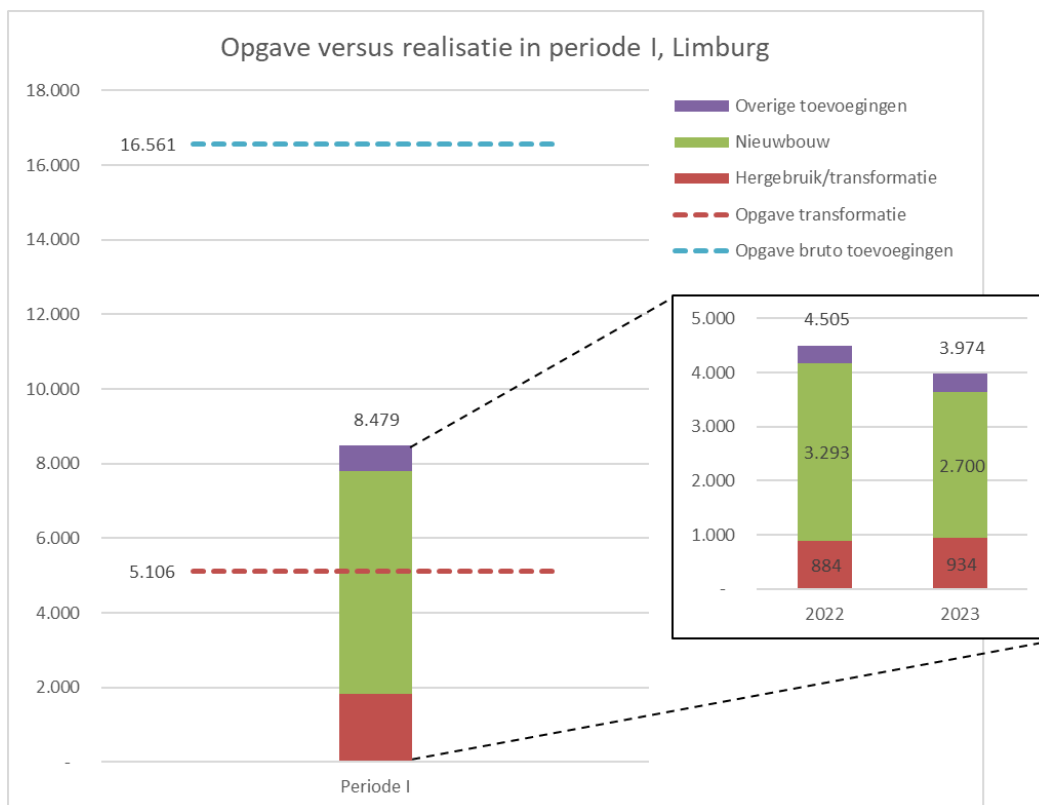
De [Woondeal Limburg](#) is een samenwerking tussen verschillende partijen om tot 2030 minimaal 26.550 nieuwe woningen in Limburg toe te voegen. Bovendien heeft Limburg een ambitie om 20.000 extra woningen te realiseren. Limburg heeft in april 2024 aan het Rijk laten weten dat het Limburgs bod met 3.000 verhoogd kan worden, wat bekend staat als de herijking van de Woondeal.

In de Woondeal Limburg is afgesproken dat in de eerste termijn van 2022-2024 (periode I), 16.561 woningen in Limburg zouden worden gebouwd. Na 2 jaar staat de teller op 8.479 woningen. Iets meer dan de helft (51%) van de opgave is gerealiseerd.

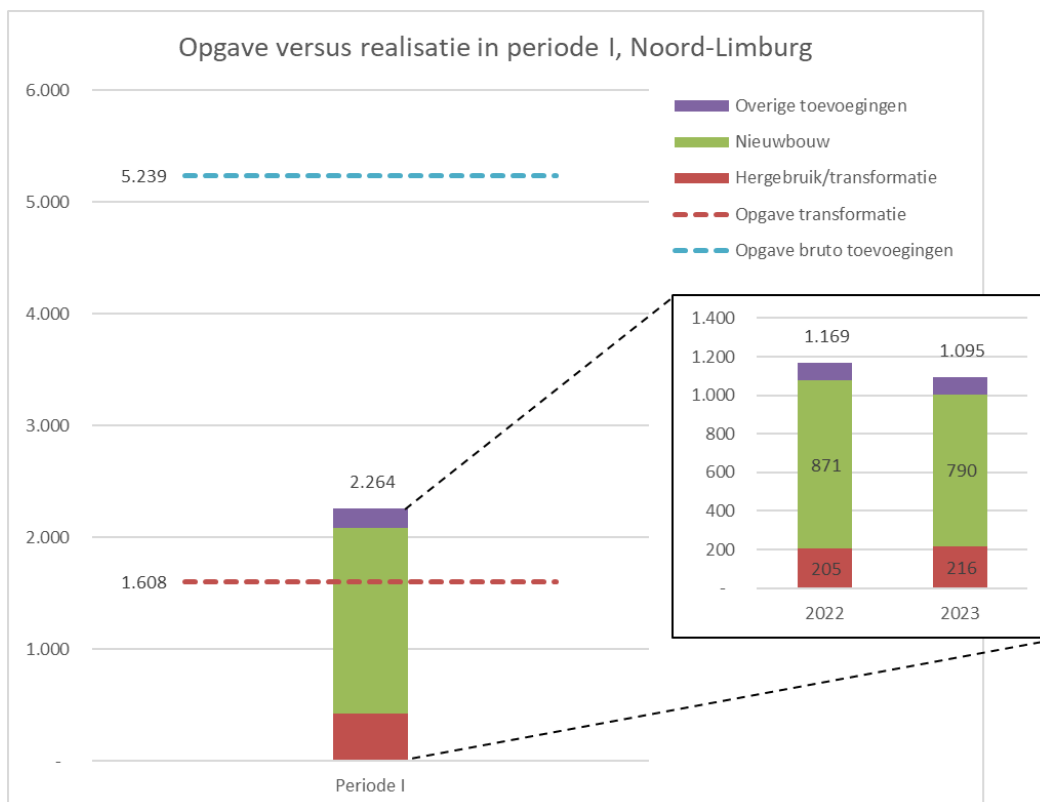
In Noord-Limburg is 43% van de opgave gerealiseerd, in Midden-Limburg 63% en in Zuid-Limburg 51% (Parkstad Limburg: 41%; Maastricht-Heuvelland: 48%; Westelijke Mijnstreek: 111%).

(peildatum 31-12-2023; Bron: Woondeal Limburg, p. 29)

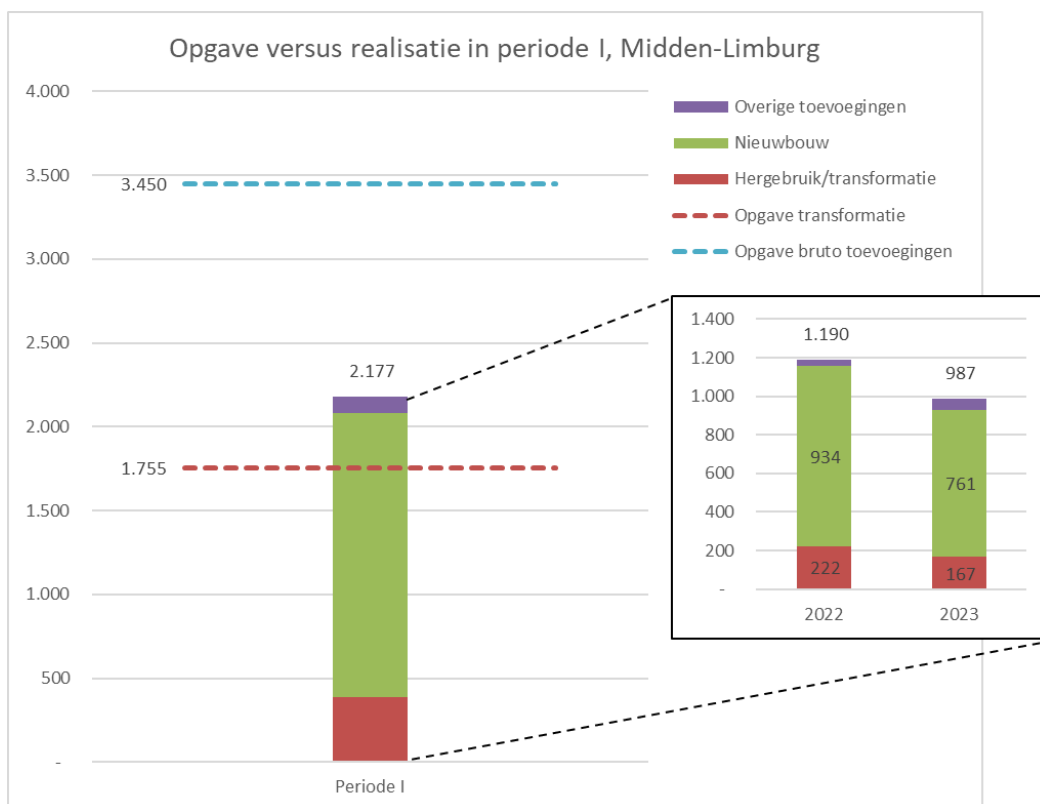
In deze periode zijn 1.818 van de afgesproken 5.106 woningen door transformatie bruto toegevoegd (36%) (Bron: Woondeal Limburg, p. 32 en 39). In Zuid-Limburg zijn er meer dan 1.000 woningen door transformatie bijgekomen. Dat is 58% van de opgave.



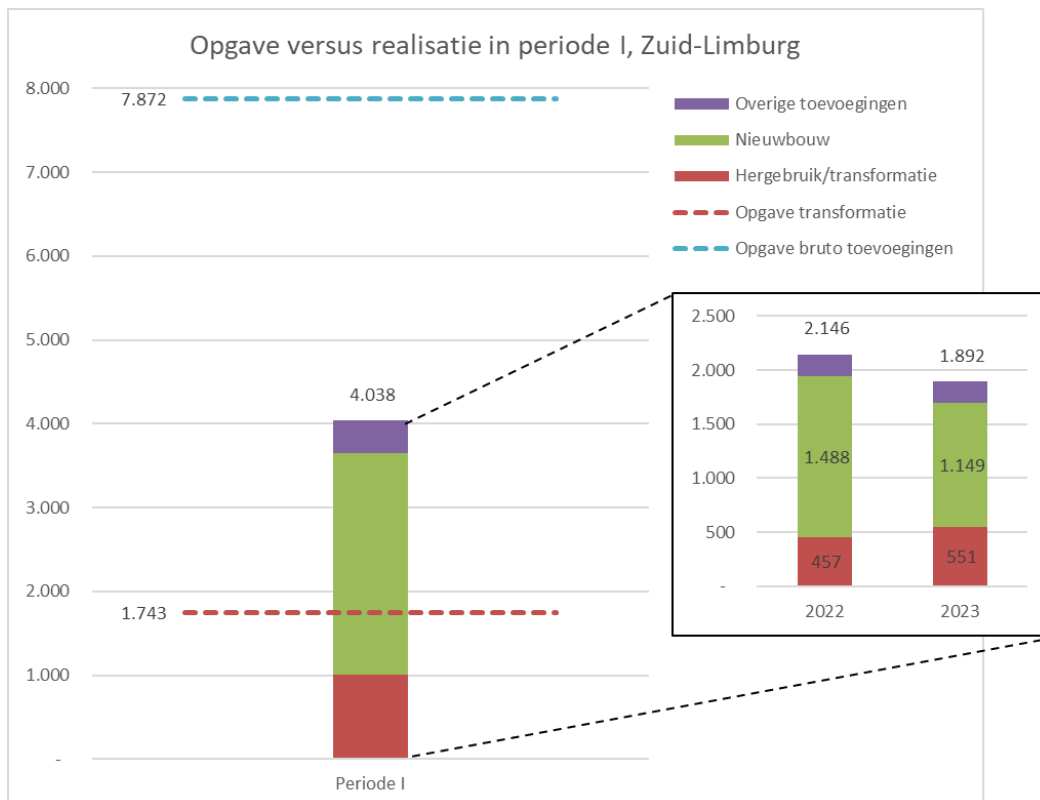
Figuur 61: Bruto-toevoegingen. Opgave versus realisatie in periode I, Limburg  
Bron: PCM/Woondeal Limburg



Figuur 62: Bruto-toevoegingen. Opgave versus realisatie in periode I, Noord-Limburg



Figuur 63: Bruto-toevoegingen. Opgave versus realisatie in periode I, Midden-Limburg



*Figuur 64: Bruto-toevoegingen. Opgave versus realisatie in periode I, Zuid-Limburg*

In Noord-Limburg zijn grote verschillen tussen gemeenten in het realiseren van de Woondeal-opgaven. Venray en Peel en Maas liggen op koers, terwijl Beesel en Bergen minder dan een kwart van de opgave hebben gerealiseerd.

In Midden-Limburg hebben Leudal, Nederweert en Roerdalen ongeveer 40% van hun opgave gerealiseerd. De overige gemeenten liggen op koers. Weert is koploper in deze regio met 83%.

In Zuid-Limburg heeft de gemeente Sittard-Geleen de opgave voor periode I al gehaald. De twee andere gemeenten in de Westelijke Mijnstreek (Beek en Stein) hebben evenals Heerlen 80-90% van hun opgave behaald. Simpelveld en Vaals daarentegen hebben resp. pas 5% en 13% gerealiseerd. Vijf gemeenten zitten tussen de 20-30%.

Tabel 65: Aantal en aandeel woningen toegevoegd t.o.v. de opgave in periode I (2022-2024), per gemeente en per jaar

Gemeente	Opgave I	2022	2023	Totaal	Aandeel
<b>Noord-Limburg</b>					
Beesel	261	28	17	45	17%
Bergen (L.)	274	32	33	65	24%
Gennep	390	95	48	143	37%
Horst a/d Maas	996	188	162	350	35%
Mook en Middelaar	365	25	65	90	25%
Peel en Maas	600	174	201	375	63%
Venlo	1.745	348	422	770	44%
Venray	608	279	147	426	70%
<b>Midden-Limburg</b>					
Echt-Susteren	375	123	125	248	66%
Leudal	450	104	62	166	37%
Maasgouw	300	157	66	223	74%
Nederweert	300	81	40	121	40%
Roerdalen	300	81	38	119	40%
Roermond	1.050	343	397	740	70%
Weert	675	301	259	560	83%
<b>Zuid-Limburg</b>					
Beek	71	45	13	58	82%
Beekdaelen	213	44	15	59	28%
Brunssum	816	57	111	168	21%
Eijsden-Margraten	239	33	91	124	52%
Gulpen-Wittem	128	14	21	35	27%
Heerlen	499	158	274	432	87%
Kerkrade	512	178	18	196	38%
Landgraaf	167	49	34	83	50%
Maastricht	3.990	1.190	888	2.078	52%
Meerssen	83	9	12	21	25%
Simpelveld	114	1	5	6	5%
Sittard-Geleen	524	298	320	618	118%
Stein	60	24	28	52	87%
Vaals	190	19	6	25	13%
Valkenburg a/d Geul	164	5	32	37	23%
Voerendaal	102	22	24	46	45%

## 9.2. Betaalbare segment

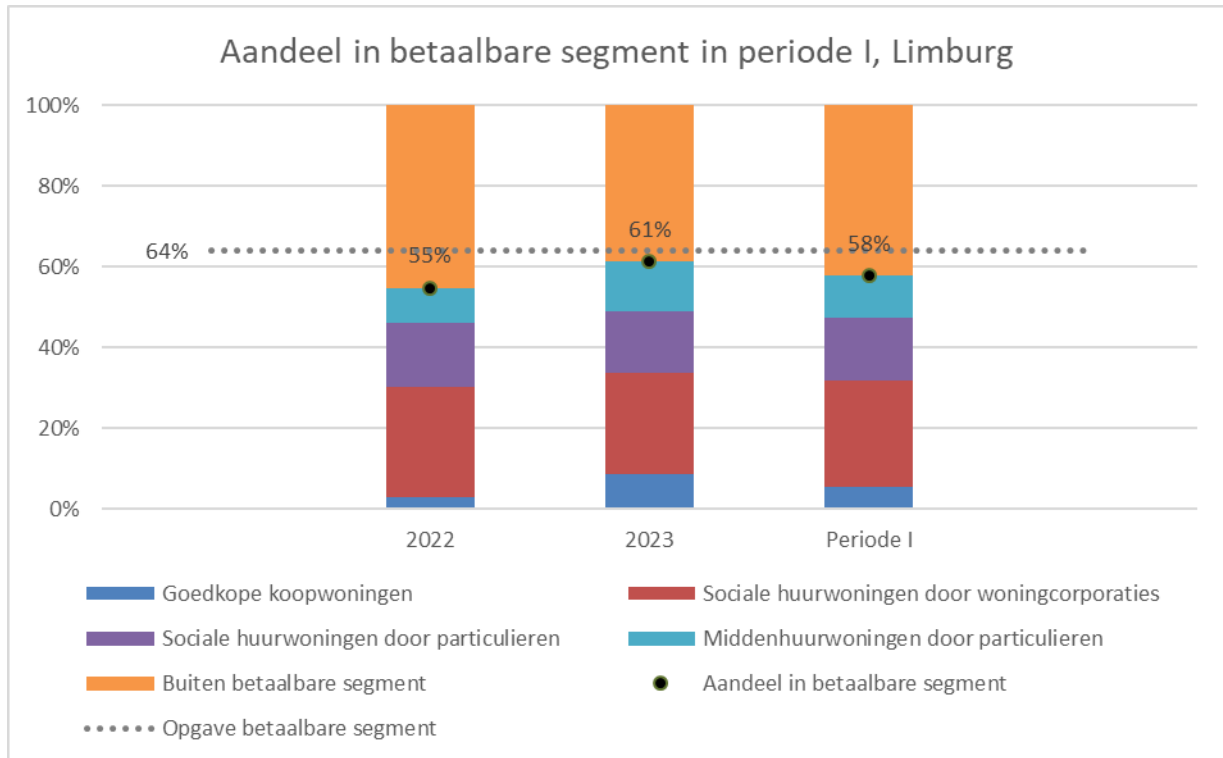
Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen van particulieren en woningcorporaties, middenhuurwoningen van particulieren vanaf de sociale huurgrens tot een max. van € 1.000 per maand en koopwoningen onder de € 355.000 (betaalbaarheidsgrens 2022 en 2023).



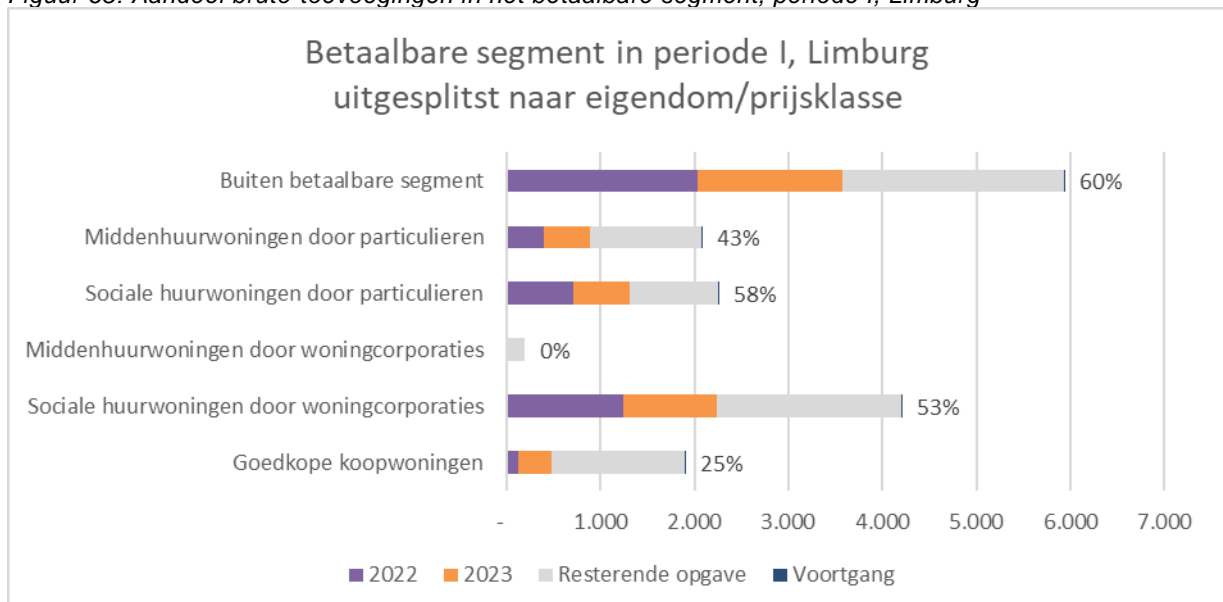
### 9.2.1. Limburg

Vorig jaar werd 61% van de bruto-toevoegingen in Limburg in het betaalbare segment gerealiseerd, iets onder het streefpercentage van 64% voor periode I. (Bron: Woondeal Limburg, p. 29)

In deze periode is nu een aandeel van 58% van de bruto toevoegingen in het betaalbare segment gerealiseerd.



Figuur 65: Aandeel bruto-toevoegingen in het betaalbare segment, periode I, Limburg



Figuur 66: Betaalbare segment uitgesplitst naar eigendom/prijsklasse, periode I, Limburg

Het betaalbare segment bestaat uit een aantal deelopgaven voor sociale huur (SH), middenhuur (MH) en goedkope koop (GK). Het aandeel goedkope koopwoningen blijft duidelijk achter. Slechts een kwart van de ruim 1.900 woningen in dit segment is gerealiseerd.

In de PCM bestaat de combinatie prijsklasse “middenhuur” en eigendom “corporaties” niet, omdat bijvoorbeeld Wonen Limburg Accent geen toegelaten instelling is, maar een BV.

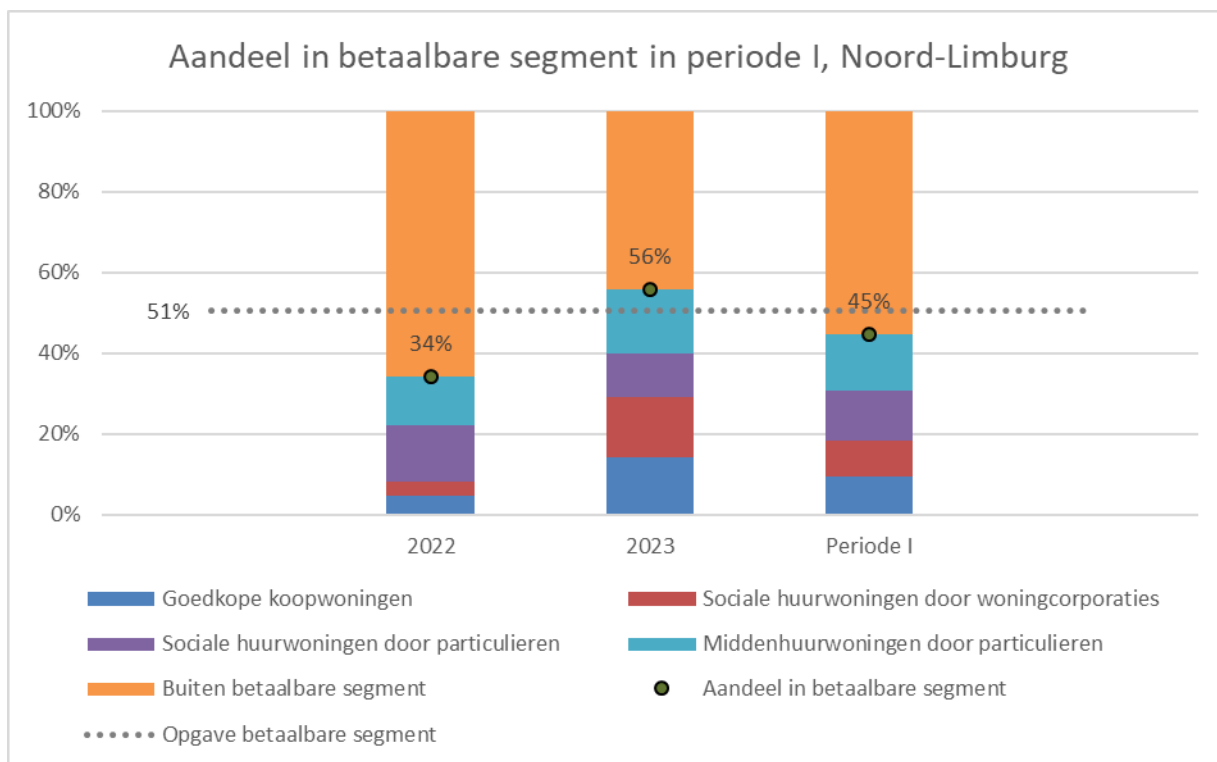
Tabel 66: Betaalbare segment uitgesplitst naar eigendom/prijsklasse, periode I, Limburg

Eigendom/Prijsklasse	Opgave	2022	2023	Periode I	Resterend	Voortgang
Goedkope koopwoningen	1.902	127	349	476	1.426	25%
Sociale huurwoningen door woningcorporaties	4.206	1.238	994	2.232	1.974	53%
Middenhuurwoningen door woningcorporaties	192				192	0%
Sociale huurwoningen door particulieren	2.252	708	603	1.311	941	58%
Middenhuurwoningen door particulieren	2.076	399	489	888	1.188	43%
<b>Betaalbare segment</b>	<b>10.628</b>	<b>2.472</b>	<b>2.435</b>	<b>4.907</b>	<b>5.721</b>	<b>46%</b>

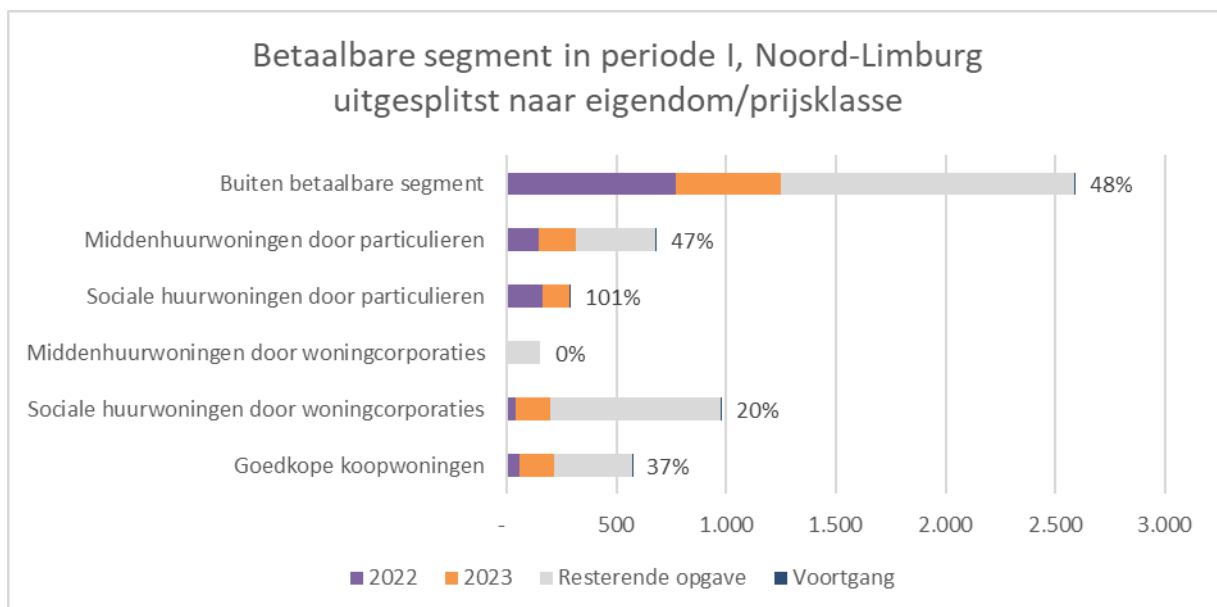
### 9.2.2. Noord-Limburg

In Noord-Limburg is 45% van de bruto-toevoegingen in het betaalbare segment gerealiseerd.

Vergeleken met 2022 zijn in 2023 meer woningen in dit segment gebouwd, waardoor het beoogde streefpercentage van 51% in periode I in de buurt komt (opgave betaalbare segment / totale bruto = 2.654 / 5.239; Bron: Woondeal p.55, tabel A1).



Figuur 67: Aandeel bruto-toevoegingen in het betaalbare segment, periode I, Noord-Limburg



Figuur 68: Betaalbare segment uitgesplitst naar eigendom/prijsklasse, periode I, Noord-Limburg

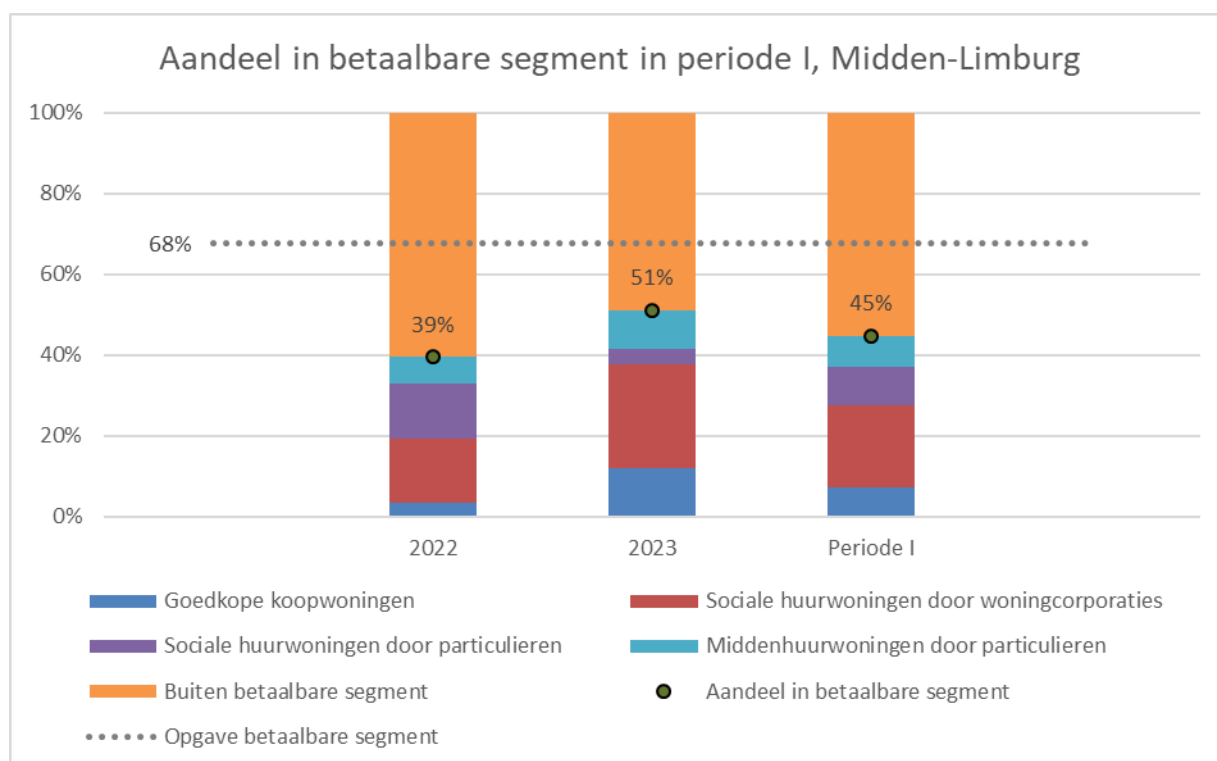
Het doel om 283 particuliere, sociale huurwoningen te bouwen is al gehaald. Van de bijna 1.000 sociale huurwoningen door woningcorporaties, zijn er minder dan 200 gerealiseerd.

Tabel 67: Betaalbare segment uitgesplitst naar eigendom/prijsklasse, periode I, Noord-Limburg

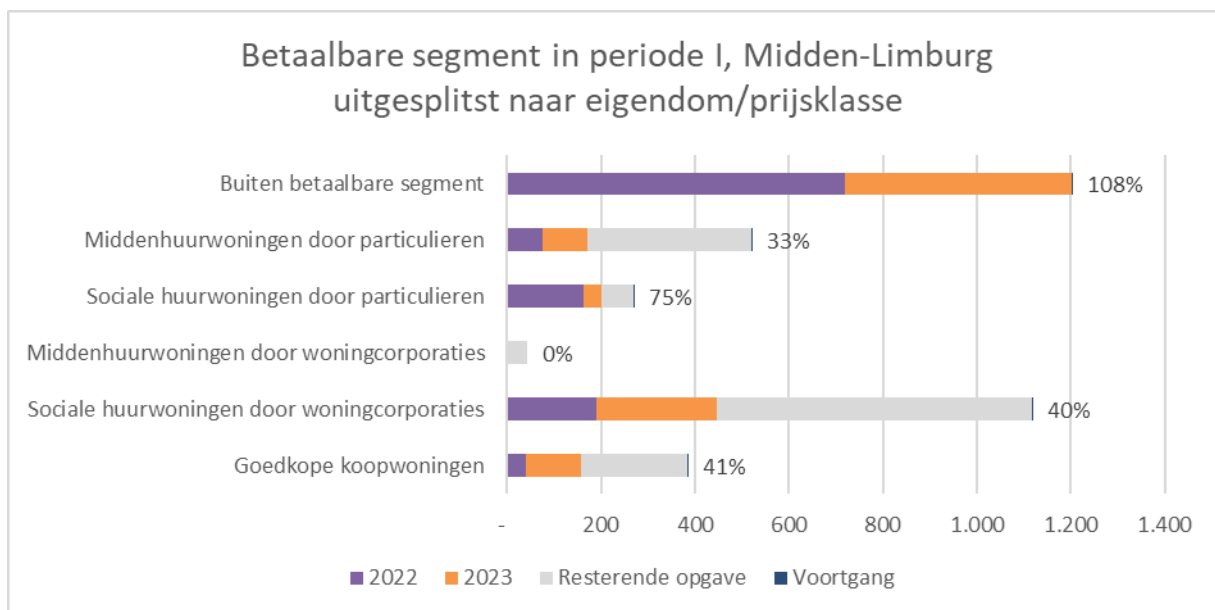
Eigendom/Prijsklasse	Opgave	2022	2023	Periode I	Resterend	Voortgang
Goedkope koopwoningen	569	56	157	213	356	37%
Sociale huurwoningen door woningcorporaties	973	38	160	198	775	20%
Middenhuurwoningen door woningcorporaties	150				150	0%
Sociale huurwoningen door particulieren	283	164	121	285	-2	101%
Middenhuurwoningen door particulieren	679	143	174	317	362	47%
<b>Betaalbare segment</b>	<b>2.654</b>	<b>401</b>	<b>612</b>	<b>1.013</b>	<b>1.641</b>	<b>38%</b>

### 9.2.3. Midden-Limburg

In Midden-Limburg is de opgave in periode I 2/3 betaalbaar, oftewel 68% (opgave betaalbare segment / totale bruto opgave = 2.334 / 3.450; Bron: Woondeal p.63, tabel B1). Van de realisaties in periode I is minder dan de helft (45%) betaalbaar.



Figuur 69: Aandeel bruto-toevoegingen in het betaalbare segment, periode I, Midden-Limburg



*Figuur 70: Betaalbare segment uitgesplitst naar eigendom/prijsklasse, periode I, Midden-Limburg*

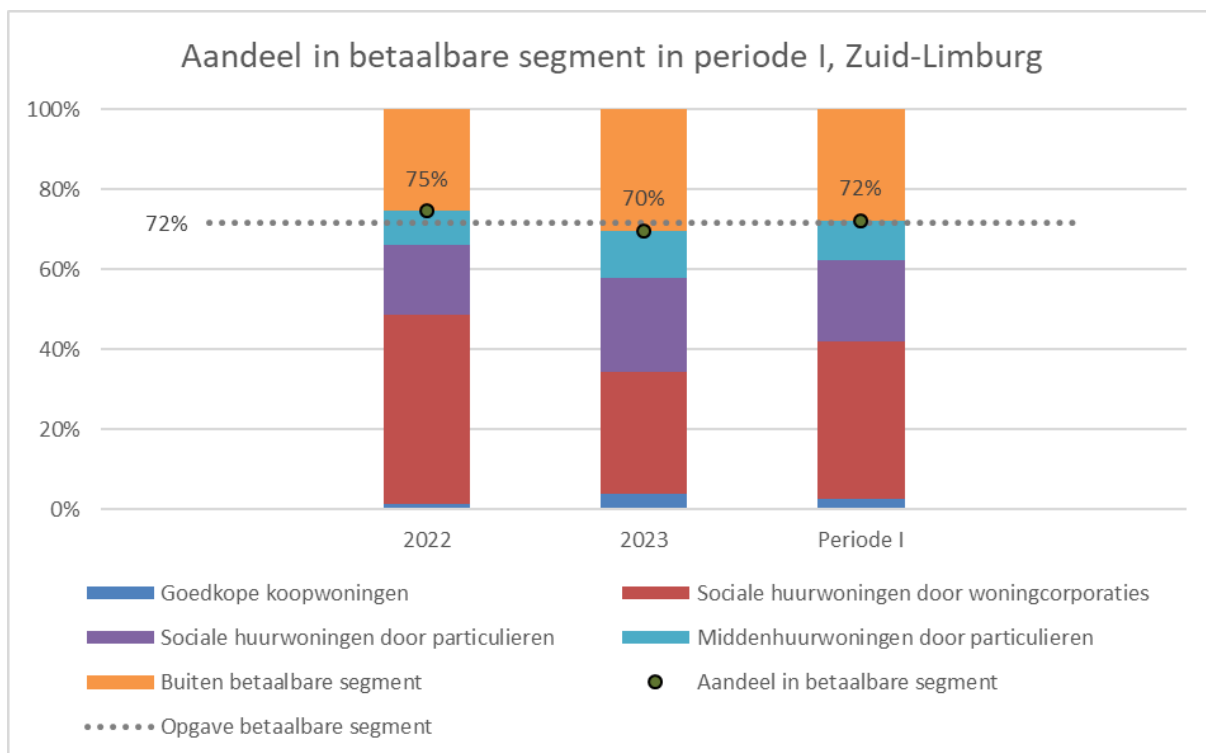
Het aantal sociale huurwoningen door particulieren ligt op koers. De aantallen corporatiewoningen, middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen blijven achter.

Tabel 68: Betaalbare segment uitgesplitst naar eigendom/prijsklasse, periode I, Midden-Limburg

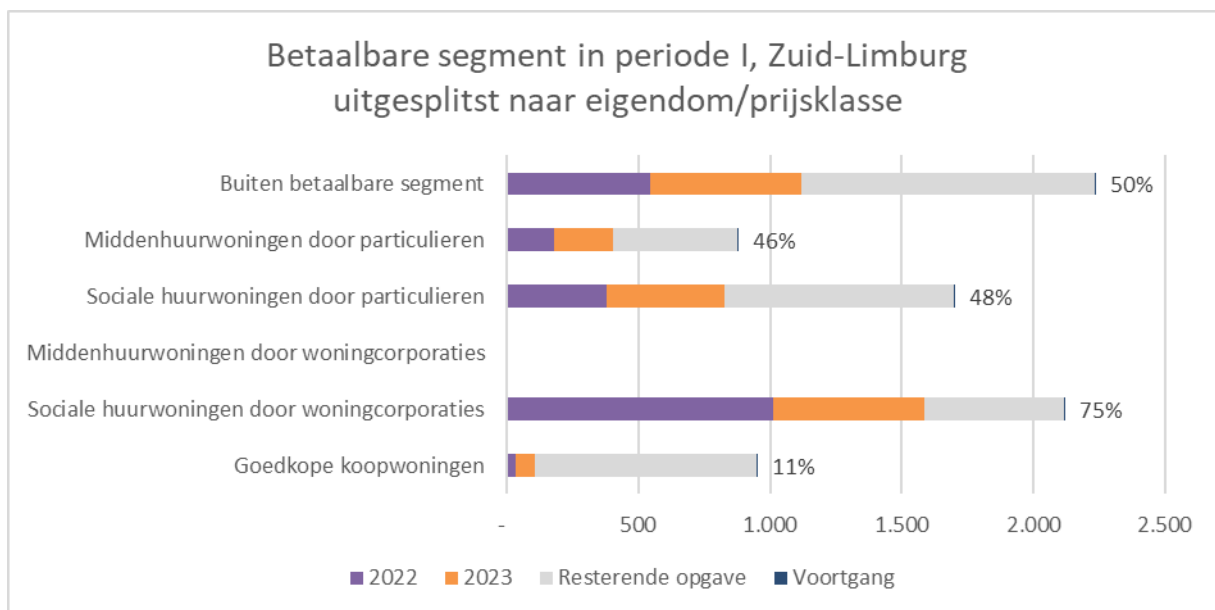
Eigendom/Prijsklasse	Opgave	2022	2023	Periode I	Resterend	Voortgang
Goedkope koopwoningen	385	39	118	157	228	41%
Sociale huurwoningen door woningcorporaties	1.117	191	255	446	671	40%
Middenhuurwoningen door woningcorporaties	42				42	0%
Sociale huurwoningen door particulieren	270	164	38	202	68	75%
Middenhuurwoningen door particulieren	520	76	94	170	350	33%
<b>Betaalbare segment</b>	<b>2.334</b>	<b>470</b>	<b>505</b>	<b>975</b>	<b>1.359</b>	<b>42%</b>

#### 9.2.4. Zuid-Limburg

In Zuid-Limburg wordt in periode I gestreefd naar 72% van de bruto-toevoegingen in het betaalbare segment (opgave betaalbare segment / totaal bruto opgave = 5.640 / 7.872; Bron: Woondeal p.73, tabel C1). Dit komt exact overeen met de realisaties.



Figuur 71: Aandeel bruto-toevoegingen in het betaalbare segment, periode I, Zuid-Limburg



Figuur 72: Betaalbare segment uitgesplitst naar eigendom/prijsklasse, periode I, Zuid-Limburg

Corporaties liggen op koers. Driekwart van het beoogde aantal sociale huurwoningen is gebouwd. Het aantal gerealiseerde goedkope koopwoningen is laag. Particulieren hebben bijna de helft van de opgave gerealiseerd.

Tabel 69: Betaalbare segment uitgesplitst naar eigendom/prijsklasse, periode I, Zuid-Limburg

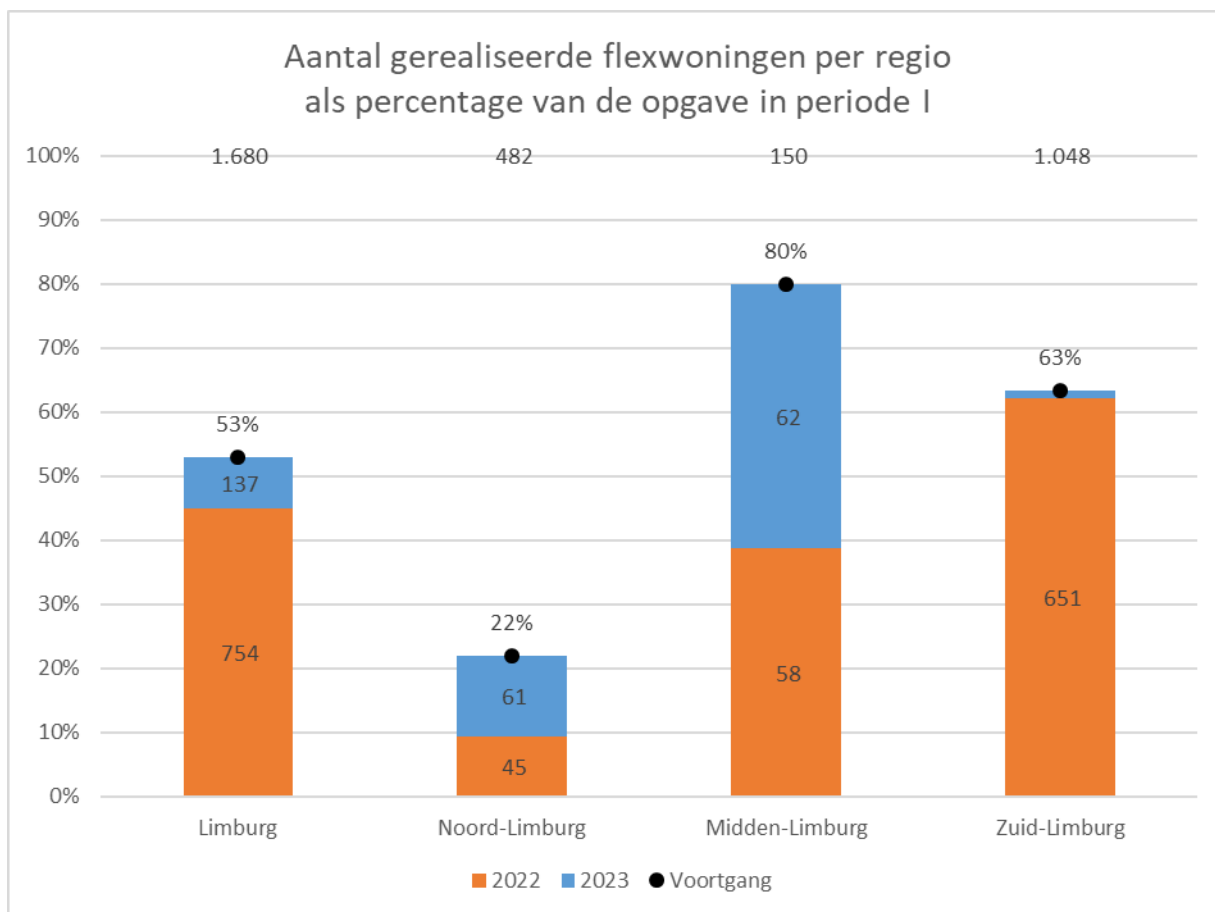
Eigendom/Prijsklasse	Opgave	2022	2023	Periode I	Resterend	Voortgang
Goedkope koopwoningen	948	32	74	106	842	11%
Sociale huurwoningen door woningcorporaties	2.116	1.009	579	1.588	528	75%
Middenhuurwoningen door woningcorporaties	n.t.b.					
Sociale huurwoningen door particulieren	1.699	380	444	824	875	48%
Middenhuurwoningen door particulieren	877	180	221	401	476	46%
<b>Betaalbare segment</b>	<b>5.640</b>	<b>1.601</b>	<b>1.318</b>	<b>2.919</b>	<b>2.721</b>	<b>52%</b>

### 9.3. Flexwoningen

In de Woondeal Limburg (p. 38) is afgesproken om 1.680 flexwoningen in periode I te realiseren. In 2022 en 2023 zijn er bruto 891 aan de woningvoorraad toegevoegd. Dat is ruim de helft (53%) van de opgave.

In Zuid-Limburg zijn in 2023 weinig tijdelijke woningen gerealiseerd.

In zowel Midden- als Noord-Limburg werden in 2023 ruim 60 tijdelijke woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Het beoogde aantal is in Midden-Limburg echter dichterbij het streefgetal dan in Noord-Limburg.

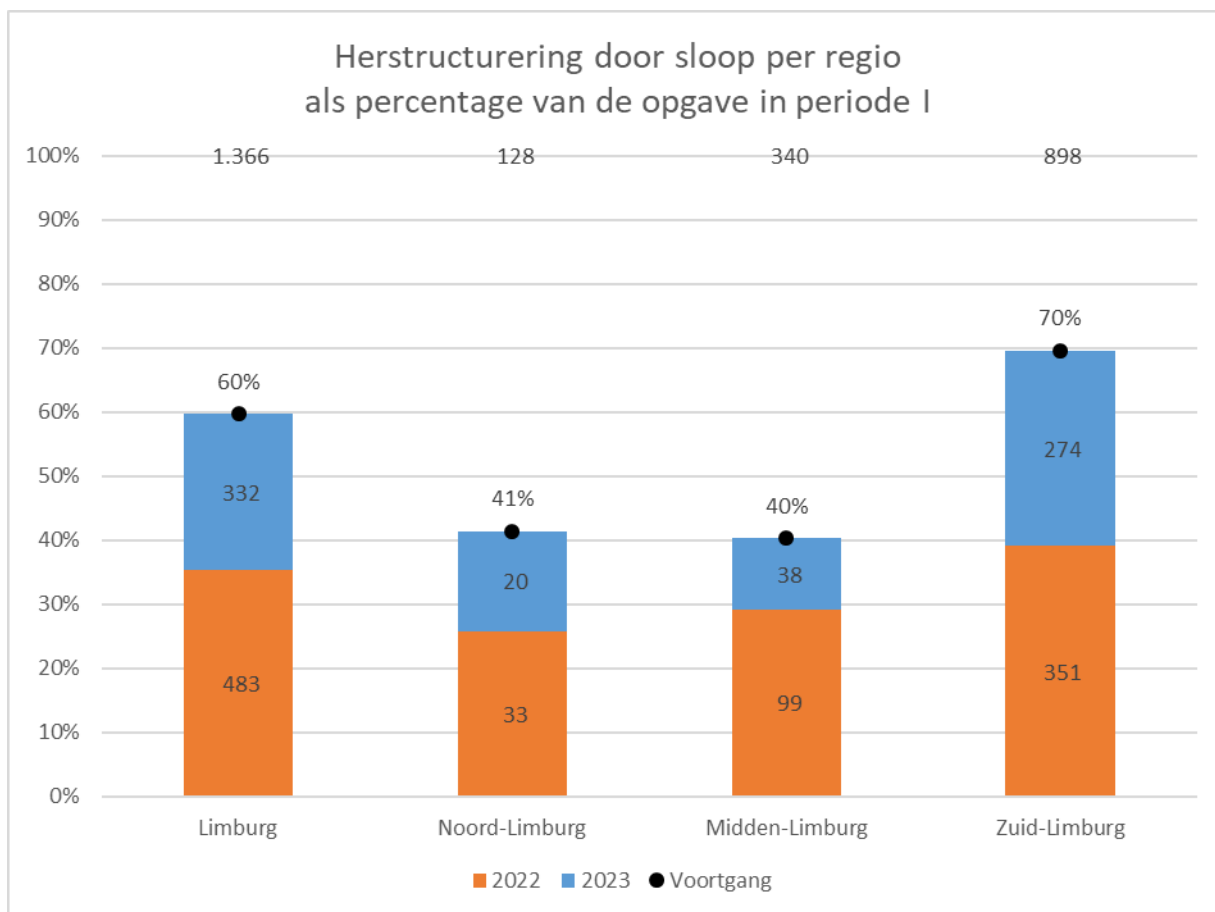


Figuur 73: Aantal gerealiseerde flexwoningen per regio; als percentage van de opgave in periode I

#### 9.4. Herstructureringsopgave

In de Woondeal Limburg (p. 32) is afgesproken om 1.366 woningen te slopen, waarvan ongeveer 2/3 in Zuid-Limburg. Zuid-Limburg heeft 70% van de herstructureringsopgave behaald en de andere regio's ongeveer 40%. In alle regio's werden in 2023 minder woningen gesloopt dan in 2022.





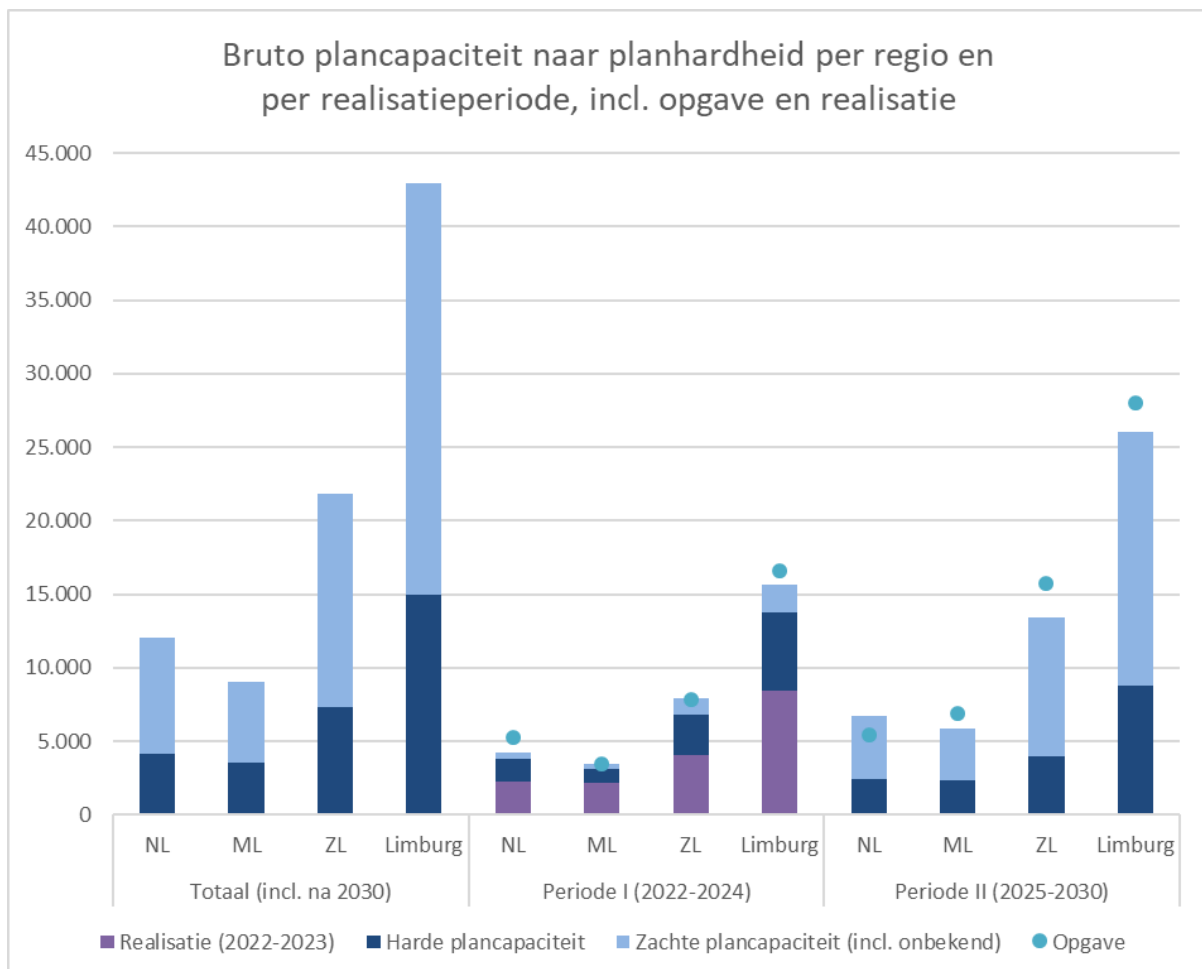
Figuur 74: Herstructurering door sloop per regio, als percentage van de opgave in periode I

## 9.5. Bruto plancapaciteit

Onderstaande figuur toont de bruto plancapaciteit naar planhardheid (harde plancapaciteit is donkerblauw en de zachte plancapaciteit is lichtblauw). De opgaven per regio zijn als punten weergegeven. De plancapaciteit is toegewezen aan een periode: periode I (2022-2024), periode II (2025-2030) of na 2030. Het aandeel zachte plannen stijgt uiteraard in latere perioden. In periode I zijn de realisaties bij de plancapaciteit opgeteld. Zuid-Limburg (ZL) en Midden-Limburg (ML) hebben in deze periode net voldoende plancapaciteit om hun beoogde aantal bruto toevoegingen te realiseren. Noord-Limburg (NL) heeft daarvoor onvoldoende plancapaciteit. De verwachting is dat de gerealiseerde aantallen in 2024 lager zullen uitvallen dan de planvoorraad in onderstaande figuur suggereert.

De bruto plancapaciteit in Midden- en Zuid-Limburg voor periode II is op dit moment te laag om de opgave voor die periode te kunnen realiseren.

In 2022 en 2023 zijn 8.479 woningen in Limburg gerealiseerd, dat is 28,7% van 26.550 plus extra ambitie van 3.000 (totaal 29.550). Er moeten nog ruim 21.000 woningen gerealiseerd worden tot en met 2030. De totale bruto plancapaciteit tot en met 2030 is 33.230, dus meer dan 150%. De harde capaciteit tot 2030 is ruim 14.000, oftewel 2/3 van de opgave.



*Figuur 75: Bruto plancapaciteit naar planhardheid per regio en realisatieperiode, incl. opgave en realisatie*

Tabel 70: Cijfers achter de bovenstaande figuur in tabelvorm

<b>Totaal (incl. na 2030)</b>				
<b>Regio</b>	<b>Noord</b>	<b>Midden</b>	<b>Zuid</b>	<b>Limburg</b>
<b>Bruto plancapaciteit</b>	12.063	9.048	21.868	42.979
<b>    waarvan harde plancapaciteit</b>	4.181	3.502	7.312	14.995
<b>Periode I (2022-2024)</b>				
<b>Regio</b>	<b>Noord</b>	<b>Midden</b>	<b>Zuid</b>	<b>Limburg</b>
<b>Bruto plancapaciteit</b>	2.001	1.275	3.930	7.206
<b>    waarvan harde plancapaciteit</b>	1.571	936	2.791	5.298
<b>Opgave</b>	5.239	3.450	7.872	16.561
<b>Realisatie (2022-2023)</b>	2.264	2.177	4.038	8.479
<b>Resterende opgave</b>	2.975	1.273	3.834	8.082
<b>Harde plancap. als % rest. opgave</b>	53%	74%	73%	66%
<b>Periode II (2025-2030)</b>				
<b>Regio</b>	<b>Noord</b>	<b>Midden</b>	<b>Zuid</b>	<b>Limburg</b>
<b>Bruto plancapaciteit</b>	6.719	5.877	13.428	26.024
<b>    waarvan harde plancapaciteit</b>	2.384	2.352	4.005	8.741
<b>Opgave</b>	5.410	6.900	15.746	28.056
<b>Harde plancapaciteit als % opgave</b>	44%	34%	25%	31%
<b>Bruto plancapaciteit als % opgave</b>	124%	85%	85%	93%

## 10. Knelpunten en oplossingen in de woningbouw

De realisatie van nieuwbouwwoningen in Nederland wordt belemmerd door verschillende factoren, die in hoofdstuk 9 van de Woonmonitor 2023 uitvoerig staan beschreven.

Afgelopen jaar werden de volgende watergelateerde knelpunten in de media genoemd:

- *Drinkwatertekort:* Trage vergunningsprocedures en een gebrek aan investeringen bedreigen de waterlevering aan 300.000 nieuwe woningen. Droge periodes en verontreiniging is minder drinkwater beschikbaar, terwijl de vraag stijgt.
- *Waterkwaliteit en grondwaterpeil:* Diverse organisaties hebben het kabinet opgeroepen om schoon, voldoende en betaalbaar water te waarborgen om een woningbouwcrisis te voorkomen. Ze benadrukken het belang van een stabiel grondwaterpeil om verzakking van huizen te voorkomen en te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water van 2027.
- *Waterveiligheid en -overlast:* Waterschap Limburg zal bij bouwplannen kritischer letten op risico's m.b.t. waterveiligheid en -overlast.

Andere knelpunten:

- *Bezwaarmakers:* Eén op de drie nieuwbouwwoningen loopt vertraging op door bezwaren. Sommige bezwaarmakers misbruiken het inspraakrecht voor financieel gewin, wat jaren vertraging en hoge kosten kan veroorzaken. Het kabinet wil de bezwaarroute verkorten door procedures direct naar de Raad van State te sturen.
- *Stikstofcrisis:* Onderzoek van TNO en de Universiteit van Amsterdam toont aan dat het verhogen van de kritische depositiewaarde voor stikstof niet effectief is gebleken, waardoor de stikstofcrisis een aanzienlijke belemmering blijft voor o.a. de woningbouw.
- *Milieueisen:* Het ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving helpt decentrale overheden geschikte locaties voor nieuwe ontwikkelingen te bepalen. Vanwege deze eisen kunnen in sommige regio's minder woningen gebouwd worden.

De bestaande woningvoorraad efficiënter gebruiken en onderbewoning verminderen:

- Ruim de helft van de sociale huurwoningen wordt aan eenpersoonshuishoudens verhuurd. Sommige woningcorporaties verhuren grotere eengezinswoningen aan meerdere alleenstaanden, maar die huurders ontvangen geen of minder huurtoeslag.
- Hospitaverhuur kan de druk op studentenkamers verlichten en de vraag naar huurwoningen verminderen, maar veel woningcorporaties verbieden het. Bijna de helft van de Nederlandse huiseigenaren overweegt een deel van hun woning te verhuren. Het ministerie van BZK werkt aan wetwijzigingen om belemmeringen weg te nemen.
- Het optoppen, splitsen en transformeren van bestaande gebouwen kan het woningtekort aanzienlijk verminderen, maar wordt beperkt door maatschappelijke, juridische en financiële belemmeringen. Met subsidies en verruiming van regels kunnen meer woningen worden verbouwd, met voor- en nadelen.

Andere oplossingen:

- Nieuwe coöperatieve woonvormen, waarbij ouderen en jongeren samenwonen en voorzieningen delen, kunnen beter aansluiten op hun behoeften, betaalbaarder zijn en de doorstroming bevorderen, maar worden vaak belemmerd door wet- en regelgeving.
- Volgens het PBL kunnen in Limburg 11.483 kleinschalige woningen aan de randen van de bebouwde kom bijgebouwd worden, het zogenaamde "straatje erbij".
- Nederlandse fabrieken voor industriële woningbouw hebben het potentieel om tienduizenden extra woningen te produceren.

## 10.1. Knelpunten bij nieuwbouw

De realisatie van nieuwbouwwoningen in Nederland 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. In hoofdstuk 9 van de Woonmonitor 2023 staan die uitvoerig beschreven. Afgelopen jaar werden met name de volgende knelpunten in de media genoemd:

### 10.1.1. Drinkwatertekort

Vewin, de Vereniging van drinkwaterbedrijven in Nederland, waarschuwt dat door trage vergunningsprocedures en te weinig geld voor investeringen in nieuwe waterbronnen, de leveringszekerheid en waterlevering aan 300.000 nieuwe woningen en bedrijven in gevaar kan komen. Demissionair minister Mark Harbers sloot op 31-1-2024 niet uit dat vanwege het drinkwatertekort complete woonwijken niet aangesloten kunnen worden. In bepaalde provincies kunnen op korte termijn problemen ontstaan en vanaf 2030 in het hele land.

Door hittegolven, bevolkingsgroei, economische groei en meer toerisme stijgt de vraag naar drinkwater, terwijl door droge periodes en verontreiniging van drinkwaterbronnen minder water beschikbaar is en het aanbod van drinkwater niet meegroeit.

Om het watertekort te voorkomen, heeft Waterbedrijf Dunea uit Zoetermeer de woondeal van Haaglanden niet ondertekend, aangezien ze geen natuurvergunning kunnen krijgen voor nieuwe bronnen en daardoor de productie niet kunnen uitbreiden. Provincies moeten verschillende belangen tegen elkaar afwegen, zoals landbouw, woningbouw, en natuur, die in conflict komen met drinkwaterwinning.

De toezichthouder op de publieke drinkwatervoorziening, de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), constateert knelpunten in de beschikbaarheid en kwaliteit van drinkwaterbronnen. Provincies moeten, vanuit hun zorgplicht uit de Drinkwaterwet, zorgen voor de noodzakelijke randvoorwaarden om de drinkwatervoorziening nu en in de toekomst veilig te stellen.

Het Interprovinciaal Overleg (IPO) zegt dat een oplossing gezamenlijke inspanning van overheden vereist en wil onder meer een sproeiverbod voor tuinen.

(Bronnen: [NU.nl](#); [PropertyNL](#); [De Telegraaf](#); [TK-Vastgoed](#); [ILT](#); [IPO](#); [RIVM](#))

### 10.1.2. Waterkwaliteit en grondwaterpeil

Door pfas, giflozingen, mestoverschot (nitraat), pesticidegebruik, bodemverontreiniging, verzilting en microplastics neemt de kwaliteit van Nederlandse waterbronnen af.

Diverse organisaties waaronder Natuurmonumenten, Bouwend Nederland, Aedes (vereniging voor woningcorporaties), Vewin (vereniging van drinkwaterbedrijven) en NEPROM (brancheorganisatie voor projectontwikkelaars) hebben het nieuwe kabinet opgeroepen om schoon, voldoende en betaalbaar water voor mens en natuur te waarborgen in het nieuwe regeringsprogramma, mede om een nieuwe crisis te voorkomen, waardoor de bouw van woningen vertraging zou kunnen oplopen. Ze vrezen dat bouwvergunningen opnieuw niet afgegeven kunnen worden, indien er in 2027 niet voldaan zal worden aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water (KRW), die als doel heeft om de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa te verbeteren.

Verder wijzen ze op het belang van een stabiel grondwaterpeil, zodat houten funderingen van woningen niet droog komen te liggen, waardoor ze rotten en huizen verzakken.

(Bronnen: [NU.nl](#); [NU.nl](#); [BNR](#); [Bouwend Nederland](#))

### 10.1.3. Waterveiligheid en -overlast

Overstromingen en extreme regenval kunnen aanzienlijke schade veroorzaken aan woningen en infrastructuur. Waterschap Limburg gaat volgens de nieuwe dijkgraaf Saskia Borgers bij bouwplannen waar de ruimtelijke planning zich niet verhoudt tot de waterveiligheid vaker een negatief advies uitbrengen en bij bouwplannen waarbij een groot risico bestaat op wateroverlast vaker een zienswijze of bezwaarschrift indienen. (Bron: [De Limburger](#))

### 10.1.4. Bezwaarmakers

Uit onderzoek van Binnenlands Bestuur en het Nederlands Dagblad blijkt dat één op de drie nieuwbouwwoningen enkele jaren vertraging oploopt door bezwaren, vaak vanwege aantasting van het uitzicht of parkeerproblemen. (Bron: [Binnenlands Bestuur](#))

Uit een rondgang van NRC Handelsblad langs ontwikkelaars blijkt dat bezwaarmakers geregeld misbruik maken van het inspraakrecht, door een bezwaar in te dienen. Vanwege de geheimhoudingsplicht is het onduidelijk hoe vaak dit voorkomt.

Bezwaarmakers beginnen of dreigen met langlopende bezwaarprocedures voor eigen financieel gewin, die nieuwbouwprojecten langdurig kunnen stilleggen. In ruil voor forse geldbedragen tonen zij zich echter bereid hun bezwaren in te trekken en een schikking te treffen.

Bezwaarmakers kunnen zonder risico bezwaar maken tegen bouwvergunningen en zelfs in beroep gaan bij de Raad van State, wat nieuwbouwprojecten jaren kan vertragen en aanzienlijke kosten kan veroorzaken. Een bezwaar afkopen is dan vaak goedkoper.

Door de toegenomen regeldruk zijn er steeds meer aanknopingspunten om een bezwaarprocedure te beginnen. Het aantal omgevingsrechtzaken bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, die vanwege het maatschappelijk belang worden bezwaarprocedures over woningbouw sinds dit jaar met voorrang behandeld, is gestegen van 1.019 in 2019 naar 2.671 eind 2023.

Aspirant-kopers worden geconfronteerd met stijgende bouwkosten en hypotheekrentes, waardoor de woning uiteindelijk onbetaalbaar kan worden of ze moeten annuleringskosten betalen omdat hun hypotheekofferte verloopt. (Bron: [EenVandaag](#))

Brancheorganisatie Neprom adviseert haar leden middels een handreiking hoe om te gaan met dit soort zaken.

Het kabinet wil de bezwaarroute verkorten door procedures na de gemeentelijke toets voortaan rechtstreeks naar de Raad van State te sturen, die vervolgens binnen zes maanden uitspraak moet doen.

Andere oplossingen zijn:

- Selectie aan de poort: Een toets vóór de Raad van State om te bepalen of een bezwaar gegrond is, zoals in Duitsland.
- Schadeplichtigheid: Bezwaarmakers verantwoordelijk houden voor vertragingen en ongeldig verklaren van klachten bij bewijs van misbruik.

(Bronnen: [NOS](#); [NRC](#))

### 10.1.5. Stikstofcrisis

Een recent onderzoek van TNO en de Universiteit van Amsterdam heeft uitgewezen dat het verhogen van de kritische depositiewaarde voor stikstof geen effectieve oplossing is gebleken voor de

stikstofproblematiek. Provincies hadden gehoopt dat deze maatregel zou leiden tot een toename van de vergunningverlening voor nieuwe bouwprojecten, maar deze verwachting is niet uitgekomen. Hierdoor blijft de stikstofcrisis een aanzienlijke belemmering voor de woningbouw en andere ontwikkelingen.

(Bronnen: [TNO](#); [UvA](#); [Gebiedsontwikkeling.nu](#))

### 10.1.6. Milieueisen

Het [ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving](#) is een ondersteunend instrument voor provincies, gemeenten en waterschappen bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het instrument (met o.a. kaartmateriaal en een beslisboom) geeft inzicht op welke plekken, gegeven het water- en bodemsysteem, ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, eventueel met randvoorwaarden. Het geeft meer duidelijkheid over waar er wel en niet gebouwd kan worden door per locatie de risico's te tonen op het gebied van waterveiligheid, wateroverlast, bodemdaling en drinkwater. (Bronnen: [Rijksoverheid](#); [Klimaatadaptatie Nederland](#))

Door deze eisen kunnen in bepaalde regio's (zoals de Randstad en de Flevo- en Noordoostpolder) slechts 30.000 van de half miljoen woningen gebouwd worden. De droge zandgronden in het oosten en zuiden van het land zijn het meest geschikt voor bebouwing. (Bronnen: [NOS](#); [BNR](#); [De Telegraaf](#))

## 10.2. Oplossingen voor het woningtekort

### 10.2.1. Bestaande woningvoorraad efficiënter gebruiken

#### 10.2.1.1 Woningdelen en hospitaoverhuur

Vergeleken met andere Europese landen heeft Nederland, op Malta, Cyprus en Ierland na, het hoogste percentage onderbewoning: 61% van de mensen woont in een onderbewoond huis, d.w.z. dat er op basis van het aantal slaapkamers plek is voor meer mensen dan er wonen. Na Cyprus en Malta, is het percentage van de bevolking dat in een overbewoond huis woont hier het laagst, namelijk bijna 3%. Volgens de Autoriteit Woningcorporaties wordt 51% van de sociale huurwoningen aan een eenpersoonshuishouden verhuurd. Diverse corporaties verhuren grotere eengezinswoningen aan twee of meer alleenstaanden (woningdelen of friends-contracten) om zo starters en jongeren sneller aan woonruimte te helpen. (Bronnen: [NOS](#); [Eurostat](#); [ING](#))

Een knelpunt bij dit soort huurcontracten is dat huurders niet meer in aanmerking komen voor bijvoorbeeld huurtoeslag of gekort kunnen worden, omdat de woning omgezet wordt in een onzelfstandige woning. (Bron: [NPO Radio 1](#))

De meeste woningcorporaties verbieden hun huurders als hospita een kamer onder te verhuren aan bijvoorbeeld studenten. (Bron: [ND](#))

Hospitaoverhuur (het verhuren van een kamer in een woning) kan de druk op de studentenkamers verlichten en de vraag naar huurwoningen verminderen.

Uit een onderzoek van MarketResponse in opdracht van Univé blijkt dat bijna de helft van de Nederlanders (49%) met een koopwoning een gedeelte van de woning (min. 12 m<sup>2</sup>) over heeft voor een extra bewoner, waarvan 38% overweegt om deze ruimte te verhuren. (Bron: [Univé](#)).

Uit een ander publieksonderzoek van CHOICE Insights + Strategy in opdracht van het ministerie van BZK blijkt dat 1/3 van alle Nederlanders een huis met geschikte ruimte heeft en dat 8% overweegt om hospitaoverhuurder te worden. (Bron: [Rijksoverheid](#))

Het ministerie van BZK bereidt een wetswijziging voor die belemmeringen rondom hospitaverhuur wegneemt, waaronder een optie voor hospita's om bij verkoop of overdracht van de woning het huurcontract eenvoudig te beëindigen, waardoor het risico van een lagere verkoopprijs voor hypotheekverstrekkers wordt weggenomen. Ook wordt onderzocht of de inkomensafhankelijke huurverhoging kan worden aangepast, omdat het voor zowel hospitaverhuurders als huurders van sociale woningen nadelig kan zijn wanneer het totale inkomen op één adres te hoog is en de huur daardoor stijgt. Die uitzondering wordt ook voor andere vormen van woningdelen onderzocht. (Bronnen: [Regeerprogramma](#) (p.35); [NOS](#); [RTV Maastricht](#))

### **10.2.1.2 Verbouw: optoppen, splitsen en transformeren**

Een andere mogelijkheid om de bestaande woningvoorraad beter te benutten is het optoppen van bestaande woongebouwen met extra woonlagen, waarmee volgens onderzoek van Stec Groep wel 100.000 woningen gerealiseerd kunnen worden. (Bron: [Rijksoverheid](#))

Ook het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) onderzocht in opdracht van Natuur & Milieu het potentieel van de verbouw van woningen (optoppen, splitsen, transformeren) vanuit bestaande gebouwen, vier typen belemmeringen (bouwtechnisch, maatschappelijk, financieel, juridisch), de voor- en nadelen t.o.v. van nieuwbouw en welke maatregelen deze vorm van bouwen kunnen stimuleren. Met een huidig potentieel van 14.250 tot 18.000 woningen per jaar kan splitsen, optoppen en transformeren een betekenisvolle bijdrage leveren aan het verminderen van het woningtekort, namelijk 100.000 tot 120.000 woningen t/m 2030.

Met name bij het optoppen liggen kansen, omdat dat nu nog weinig gebeurt. Vooral maatschappelijke en financiële belemmeringen beperken het grote bouwtechnische potentieel, naast beperkingen door wet- en regelgeving. Met subsidies en verruiming van de regels van gemeenten kan het potentieel mogelijk nog met 25.000 tot 37.000 woningen worden verhoogd, oftewel 3.900 tot 4.500 woningen per jaar.

Voordelen van woningen vanuit verbouw zijn de kortere doorlooptijd (versnelling), geen extra grondgebruik, lager materiaalgebruik en minder CO<sub>2</sub>-uitstoot.

Nadelen zijn de extra belasting op bestaande voorzieningen, hinder voor bewoners en omwonenden en minder aanbod van grote woningen wat doorstroom beperkt.

(Bron: [EIB](#))

Slechts 1 op de 6 gemeenten stimuleert het splitsen van woningen in zelfstandige woningen blijkt uit een onderzoek van Radar onder 200 gemeenten, terwijl woningsplitsing tot 2030 80.000 tot 160.000 extra woningen zou kunnen opleveren. In Limburg hebben minimaal 10 gemeenten wél beleid en zijn er geen gemeenten bekend met een verbod op gesplitste woningen. (Bron: [Radar](#))

### **10.2.2. Nieuwe woonvormen en -concepten**

Volgens hoogleraar woningmarkt aan de TU Delft Marja Elsinga wordt te weinig aandacht besteed aan de behoeften van jongeren en ouderen. Nieuwe coöperatieve woonvormen, waarbij ouderen of jongeren coöperatief gaan wonen en voorzieningen delen, kunnen een oplossing zijn, maar worden belemmerd door wet- en regelgeving. Huizen die voorzien zijn van veel gemeenschappelijke ruimtes kunnen compacter zijn en daarmee ook meer betaalbaar. Door dergelijk woonvormen voor ouderen te bouwen wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. (Bron: [EenVandaag](#))



### 10.2.3. Straatje erbij

Het principe van 'straatje erbij', genoemd in onder andere het Hoofdlijnenakkoord, het Regeerprogramma en het Voorontwerp Nota Ruimte, houdt in dat er relatief snel kleinschalig woningen worden bijgebouwd aan de randen van de bebouwde kom. Dit gebeurt zonder dat er grootschalig nieuwe infrastructuur moet worden aangelegd en om de voorzieningen in dorpen op peil blijven.

Uit een kwantitatieve ruimtelijke analyse van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) blijkt dat er met deze aanpak, rekening houdend met fysiek-ruimtelijke voorwaarden, in Nederland ruimte is voor maximaal 95.000 woningen, verdeeld over ruim 2.100 woonkernen. Dit kan tien procent van het woningtekort oplossen.

Andere verstedelijkingsopties, zoals verdichting van de stad, het efficiënter benutten van bestaande woonruimte of het aanleggen van compacte stadswijken buiten de bebouwde kom, blijven echter noodzakelijk.

In Limburg zouden met deze aanpak 11.483 woningen toegevoegd kunnen worden, waarmee bijna 45% van het woningtekort opgelost zou kunnen worden.

Tabel 71: Maximaal aantal woningen volgens 'straatje erbij'

Regio	Max. aantal woningen
Noord-Limburg	2.566
Midden-Limburg	2.704
Zuid-Limburg	6.213
<b>Limburg</b>	<b>11.483</b>

Bron: [PBL](#)

### 10.2.4. Uitvoeringsagenda Wonen

Volgens belangenclubs van bouwbedrijven (Bouwend Nederland, WoningBouwersNL), projectontwikkelaars (Neprom), institutionele woningbeleggers (IVBN), corporaties (Aedes), huiseigenaren (Vereniging Eigen Huis), huurders (Woonbond), particuliere verhuurders (Vastgoed Belang), makelaars (NVM), provincies (IPO) en gemeenten (VNG, G40) is er tot 2030 jaarlijks 3 tot 5 miljard euro aan extra steun van de rijksoverheid nodig om o.a. de infrastructuur naar nieuwe woongebieden aan te leggen en de gewenste woningbouwproductie in de gewenste kwaliteit te leveren.

De partijen stellen maatregelen voor om de woningbouw te stimuleren, zoals afschaffing van de vennootschapsbelasting voor corporaties en gemeenten (over de winst bij grondexploitatie), verlaging van de overdrachtsbelasting voor investeerders in huurwoningen en subsidie voor projectontwikkelaars voor onrendabele bouwprojecten. Zelf willen ze inzetten op industriële woningbouw. Ook de rijksbouwmeester Francesco Veenstra pleit voor grootschalige fabrieksmatige bouw om de woningbouwdoelstellingen te kunnen halen (Bron: [De Telegraaf](#)).

Gemeenten gaan hun eisen aan nieuwe en 'betaalbare' woningen op landelijk niveau standaardiseren. (Bronnen: [Uitvoeringsagenda Wonen](#); [NOS](#); [Aedes](#); [Aedes](#); [VTW](#))

Industriële bouw heeft diverse voordelen: een fabriekswoning kost veel minder manuren, de productiekosten zijn lager, de productie is efficiënter, van constante kwaliteit en duurzamer door het gebruik van hout en biobased materialen en minder uitstoot van stikstof en CO2.

Grote woningbouwers hebben al honderden miljoenen in fabrieken voor industriële bouw geïnvesteerd. Woningen worden in een fabriekshal in losse delen m.b.v. robots geproduceerd, die per trailer naar de bouwplaats worden vervoerd, waar het huis in enkele dagen in elkaar wordt gezet.

Uit een enquête van woningbouwonderzoeker Marjet Rutten onder 50 fabrikanten blijkt een sterke toename van het aandeel industriële woningen in de woningbouwproductie: ongeveer 20% in 2023 (15.026 woningen); in 2024 mogelijk een derde. Nederlandse fabrieken voor industrieel bouwen kunnen nu samen 30.000 woningen produceren en dat kan bij een structurele vraag opgeschaald worden naar 80.000 tot 100.000 woningen. (Bron: [NRC](#))

## 11. Risico's van wonen in kwetsbare gebieden

In kwetsbare gebieden kunnen de volgende woongerelateerde risico's worden onderkend:

- **Risico's door klimaatverandering:** De Autoriteit Financiële Markten (AFM) benadrukt dat klimaatrisico's in huizenprijzen moeten worden meegenomen en roept op tot actie om consumenten te beschermen tegen financiële problemen door onverzekerbare klimaatschade. Volgens Calcasa kunnen klimaatrisico's zoals aardbevingen, overstromingen, droogte en natuurbranden de huizenwaarde met 325 miljard euro verminderen. Klimaatadaptief bouwen zou de norm moeten worden. Klimaatverandering en klimaatbeleid brengen extra kosten met zich mee voor woningbezitters om hun woning aan te passen. Banken waarschuwen voor een tweedeling door klimaatlabels. ABN AMRO heeft 900 'klimaatkwetsbare' wijken in Nederland geïdentificeerd, waaronder langs de Maas in Limburg.
- **Funderingsproblematiek:** Volgens de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) kampt Nederland met een grote funderingsproblematiek, waarbij ongeveer 425.000 gebouwen in zettingsgevoelige gebieden verzakkingsschade hebben of zullen krijgen, en wordt dit risico door gebrek aan informatie over de funderingsstaat nauwelijks in de huizenprijzen meegenomen.
- **Mijnbouwschade:** Vanaf medio 2024 kunnen inwoners van Parkstad Limburg en de Westelijke Mijnstreek schade aan hun woningen, veroorzaakt door bodembewegingen als gevolg van steenkoolwinning, melden bij het Instituut voor Milieu, Mens en Mijnbouw (I3ML).
- **Hittestress:** Meer dan één op de drie Limburgers woont in een huis dat 's zomers te warm dreigt te worden, waardoor zij een verhoogd risico lopen op gezondheidsschade.
- **Wonen langs drukke wegen:** Op snelweglocaties in Nederland kunnen leegstaande kantoorgebouwen getransformeerd worden tot ruim 60.000 koop- en huurwoningen. Echter, bijna 40.000 woningen in ruim 200 nieuwbouwprojecten worden dichter bij drukke wegen gebouwd dan de GGD adviseert.
- **Leefbaarheid:** Uit een analyse en verdieping van de Leefbaarometer meting 2022 blijkt dat de leefbaarheid in zes stedelijke gebieden in Limburg structureel onder druk staat.
- **Energiearmoede:** In 2023 behoorde Zuid-Limburg landelijk tot de regio's met de hoogste geschatte percentages energiearmoede (meer dan 5% van de huishoudens).

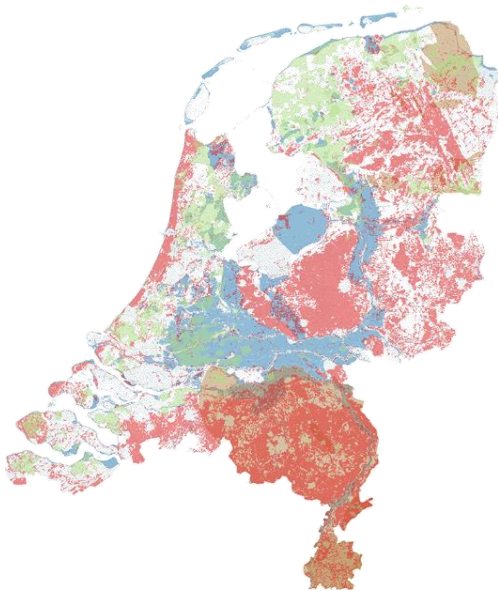
## 11.1. Risico's door klimaatverandering

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) waarschuwt dat risico's door klimaatverandering moeten worden meegenomen in de huizenprijzen. De AFM roept marktpartijen en de overheid om hier actie op te ondernemen om consumenten te beschermen tegen financiële problemen voortkomend uit klimaatrisico's. Deze klimaatschade is in de meeste gevallen niet te verzekeren. (Bron: [AFM](#)) Ook Calcasa heeft onderzoek gedaan naar de klimaatrisico's. Naast het risico op aardbevingen worden verschillende klimaatrisico's onderscheiden, die mogelijk een impact hebben op de waarde van een woning.

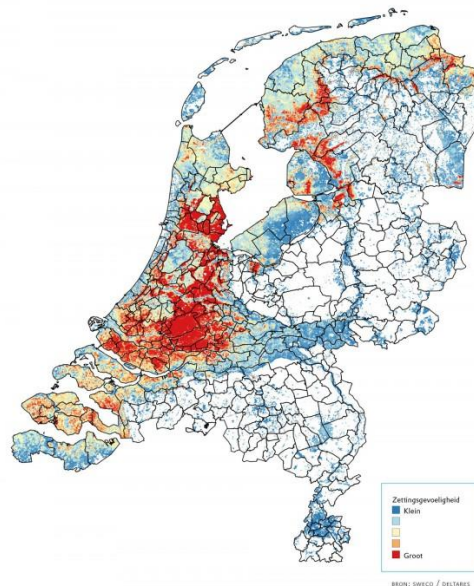
- risico op aardbeving (1,5 miljoen woningen)
- risico op overstroming en wateroverlast (3,7 miljoen woningen)
- risico als gevolg van droogte en natuurbranden (2 miljoen woningen)

Aanhoudende droogte vergroot het risico op natuurbranden en kan ook de fundering van gebouwen aantasten, bijvoorbeeld in de vorm van paalrot en verschilzetting. (Bron: [Calcasa](#))

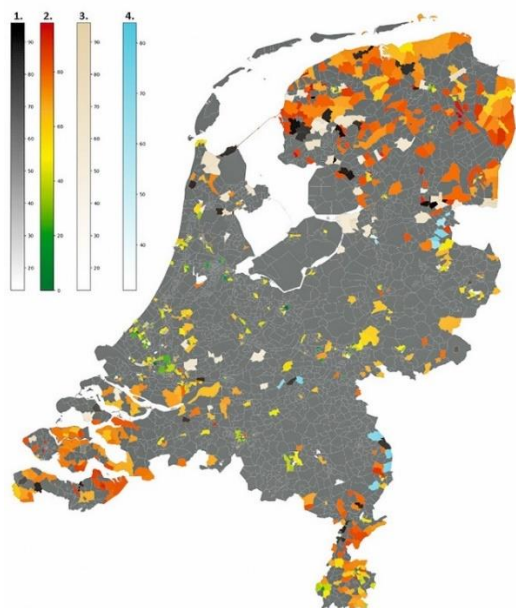
Calcasa heeft becijferd dat de waardevermindering zou kunnen oplopen tot 325 miljard euro, indien natuurrampen zouden worden meegenomen in de totstandkoming van de huizenprijzen.



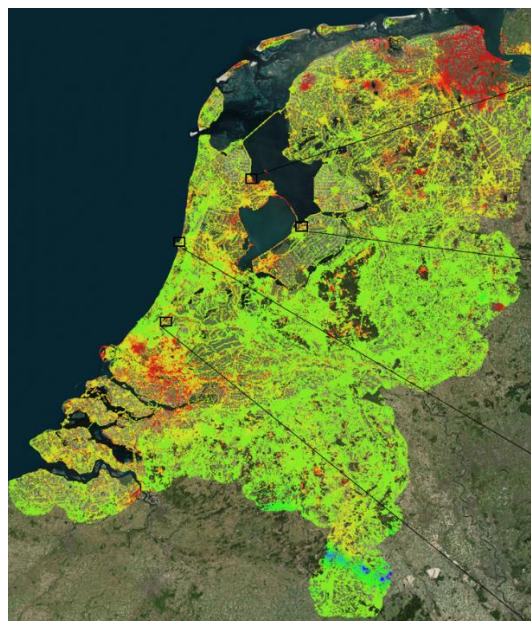
**Klimaatrisico's:** In Limburg is er met name risico op overstromingen en wateroverlast (blauw), aardbevingen (bruin), natuurbranden (rood) en minder op droogte (groen). (Bron: [Calcasa](#))



**Risicogebieden voor funderingsproblemen:** Ongeveer 750.000 gebouwen in met name West- en Noord-Nederland hebben een basis die is gemaakt van houten funderingspalen, die vóór 1970 in de bouw gebruikt werden. (Bron: [Sweco/Deltares](#))



**Financieel kwetsbare wijken** waar risico's zich opstapelen: % koopwoningen per wijk per risicotype: 1. Minimaal 2 risico's; 2. Verduurzaming; 3. Fundering; 4. Overstroming. Boven = 100%; Onder = 0% (Bron: [ABN-AMRO](#))



**Bodemdalingskaart:** In tien mijnbouwgemeenten (Parkstad Limburg en de Westelijke Mijnstreek) hebben woningen schade door bodembewegingen veroorzaakt door mijnbouwactiviteiten. (Bron: [NCG](#))

ING, ABN AMRO en Rabobank pleiten in een gezamenlijk rapport voor een klimaatlabel, vergelijkbaar met het energielabel, zodat klimaatrisico's beter in de woningwaarde worden weerspiegeld. Klimaatverandering en klimaatbeleid brengen extra kosten mee voor Nederlandse woningbezitters. Een deel van de woningeigenaren heeft niet de financiële draagkracht om de woning aan te kunnen passen en zal daarbij hulp nodig hebben. Klimaatadaptief bouwen moet de norm worden en er is een plan nodig om Nederland voor de lange termijn klimaatbestendig te maken. De banken waarschuwen dat invoering van een klimaatlabel ook kan leiden tot een tweedeling, waarbij minder welgestelde kopers gedwongen worden om risicovolle woningen te kopen. Door alle beschikbare en betrouwbare informatie over klimaatrisico's openbaar te maken kunnen kosten tussen de huidige en toekomstige eigenaren verdeeld worden. (Bronnen: [NOS](#); [De Limburger](#); [ABN AMRO](#))

Uit onderzoek van ABN-AMRO blijkt dat 900 wijken in Nederland 'klimaatkwetsbaar' zijn, d.w.z. dat ze meer risico's lopen als gevolg van hitte, droogte, overstroming of wateroverlast, en daarnaast ook financieel kwetsbaar zijn. De verduurzamingskosten zijn voor veel huiseigenaren in die wijken te hoog. Vooral langs de Maas in Limburg staan particuliere woningen die kwetsbaar zijn voor overstromingen (zie [Atlas Leefomgeving](#)). De bewoners van deze wijken zijn kwetsbaar, omdat het gemiddelde inkomen en de WOZ-waarde hier vaak relatief laag zijn. (Bron: [ABN AMRO](#))

## 11.2. Funderingsproblematiek

Volgens de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) heeft Nederland te maken met een omvangrijke funderingsproblematiek, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Ongeveer 425.000 gebouwen hebben al verzakkingsschade of krijgen daar tussen nu en 2035 mee te maken. Door het gebrek aan informatie over de staat van funderingen, wordt het risico op funderingsschade momenteel nauwelijks meegenomen in de huizenprijzen. (Bronnen: [Rli](#); [NU.nl](#))

Risico's op schade aan woningen en funderingen treden met name op bij huizen die gebouwd zijn op houten palen in de meest zettingsgevoelige gebieden (zoals veengebieden). In Limburg is de zettingsgevoeligheid klein. (Bronnen: [Radar](#); [ESB](#); [KCAF](#); [Atlas Leefomgeving](#))

### 11.3. Mijnbouwschade

Door de stijging van het mijnwater stijgt de bodem, waardoor schade aan woningen kan ontstaan. Vanaf medio 2024 kunnen Limburgers zowel lichte als zware schade door steenkoolwinning melden bij een nieuw opgerichte organisatie, het Instituut voor Milieu, Mens en Mijnbouw (I3ML). De schade wordt beoordeeld door de Limburgse Kamer van de Commissie Mijnbouwschade.

(Bronnen: [Provincie Limburg](#); [OU](#))

### 11.4. Hittestress

Onderzoekplatform Investico onderzocht hoeveel potentieel kwetsbare mensen in huizen wonen die te warm dreigen te worden. Bijna tien miljoen Nederlanders wonen in een huis dat te veel dreigt op te warmen in de zomer, waaronder bijna twee miljoen 65-plussers, die vanwege hun leeftijd een extra risico op gezondheidsschade lopen als zij te lang in hitte zitten.

In Limburg is het percentage mensen dat in een huis woont met een hoge hittescore (TOjuli = TemperatuurOverschrijding in de maand juli) het laagst van alle provincies, namelijk 402.200 mensen (35,6%), waaronder 101.900 65-plussers, 49.400 75-plussers en 12.500 85-plussers. (Bron: [Investico](#); [Investico](#)). Zie hier de [hittestresskaart](#) van Limburg. (Bron: [EenVandaag](#))

Steden worden hitte-eilanden door klimaatverandering. Hoe warmer het wordt, hoe meer de leefbaarheid in steden en de gezondheid van m.n. kwetsbare mensen in gevaar komt. Een studie in Nature Medicine berekende dat er in 2023 ruim 47.000 mensen overleden aan (de gevolgen van) de hitte in Europa. Experts adviseren meer schaduwrijk groen in steden en klimaatbestendige bouwstijlen om de impact van hitte te beperken. (Bron: [NU.nl](#))

### 11.5. Wonen langs drukke wegen

Volgens onderzoek van Colliers Research & Consultancy kunnen op 18 snelweglocaties in Nederland leegstaande kantoorgebouwen aan stadsranden getransformeerd worden tot ruim 60.000 koop- en huurwoningen voor diverse doelgroepen. Door sloop, nieuwbouw en verdichting is het mogelijk om dit aantal verder te vergroten. Vooral in Noord-Holland en Zuid-Holland kan dit het woningtekort sterk terugdringen. Voordeel is dat er al een groot deel van de infrastructuur en nutsvoorzieningen ligt. In Limburg ziet Colliers een potentie van 1.200 woningen op Bedrijvenstad Fortuna aan de rand van Sittard en in Limbrichterveld langs de N27. Wonen Limburg transformeert het oude hoofdkantoor van DSM-Firmenich aan het Overloon in Heerlen langs de N281 tot 161 appartementen. (Bronnen: [Colliers](#); [De Limburger](#))

Volgens onderzoek van onderzoekplatform Investico o.b.v. data van Cobouw Bouwberichten worden de komende 11 jaar bijna 40.000 woningen in 204 nieuwbouwprojecten dichter bij drukke wegen gebouwd dan de GGD adviseert, waaronder relatief veel huurwoningen, waarbij de locatie minder invloed heeft op de huizenprijs, waardoor de gezondheidskloof wordt vergroot.

De GGD-richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid adviseert dat huizen gebouwd moeten worden op

minimaal 150 meter afstand van een snelweg, minimaal 50 meter van een drukke buitenstedelijke weg en minimaal 25 meter van een drukke binnenstedelijke weg.

In Limburg betreft het 270 woningen in 5 projecten: Eindhovenseweg / Veilingstraat in Venlo; Le Garage in Sittard; Sphinxcour/Boschstraat (de nieuwe woningen die boven en rondom Loods 5 gebouwd worden), het appartementengebouw De Miller en Le Sud / De Groene Loper in Maastricht (Het Het Gastenhuis met 41 zorgappartementen voor dementerenden aan de Groene Loper en vlakbij de ingang van de Willem Alexandertunnel). Ook een voormalig kantoorpand aan de Limburglaan/JFK-brug dat getransformeerd wordt naar 105 studentenwoningen wordt in dat kader genoemd. (Bronnen: [Investico](#); [NU.nl](#); [RTV Maastricht](#); [RTV Maastricht](#))

## 11.6. Leefbaarheid

Uit een analyse en verdieping van de Leefbaarometer meting 2022 blijkt dat de leefbaarheid in zes stedelijke gebieden in Limburg structureel onder druk staat. Leefbaarheid wordt gedefinieerd als de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de mens aan worden gesteld. In de overige stedelijke gebieden, zoals Roermond (Donderberg) en Venray (Veltum), staan geen woningen structureel onder druk.

(Bron: [Leefbaarometer](#))

Tabel 72: Lijst van gemeenten met gebieden waar de leefbaarheid structureel onder druk staat. Percentages t.o.v. aantal woningen/huishoudens in gemeente

Gemeente	Gemeente totaal		Gebieden structureel onder druk			
	'zwak' of lager in 2022		'zwak' of lager in 2022		'onvoldoende' of lager in 2022	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
<i>Woningen:</i>						
<b>Brunssum</b>	2.740	18,8	790	5,4	690	4,7
<b>Heerlen</b>	14.720	31,2	10.330	21,9	3.210	6,8
<b>Kerkrade</b>	8.990	37,0	6.600	27,2	1.780	7,3
<b>Maastricht</b>	10.880	16,7	7.390	11,3	2.390	3,7
<b>Sittard-Geleen</b>	10.410	22,1	7.870	16,7	2.960	6,3
<b>Venlo</b>	8.590	17,5	5.590	11,4	2.230	4,6

Nieuwbouw heeft een positief effect op de leefbaarheid, zowel binnenstedelijk als in uitbreidingsgebieden. (Bronnen: [Atlas Research en In.Fact.Research](#); [Binnenlands Bestuur](#))

## 11.7. Energiearmoede

In 2023 waren er naar schatting 396.000 energiearme huishoudens in Nederland (4,8% van het totaal). Tussen 2022 en 2023 is het aantal energiearme huishoudens naar schatting gestegen met 70.000 en de gemiddelde energiequote, de energiekosten als percentage van het inkomen, van energiearme huishoudens steeg van 3,8% naar 8,5%. Van deze huishoudens woont 65% in een corporatiewoning, 23% in een particuliere huurwoning en 12% in een koopwoning. Relatief veel van deze huishoudens zijn eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen.

Zuid-Limburg behoorde in 2023 tot de regio's met de hoogst geschatte percentages energiearmoede. Dertien van de zestien Zuid-Limburgse gemeenten en Roermond hadden een aandeel van meer dan

5% energiearme huishoudens. Vaals en Heerlen behoren tot de stedelijke gebieden waar de energiearmoede sinds 2022 het meest is toegenomen. Heerlen heeft het grootste aandeel energiearme huishoudens van Nederland en staat samen met Maastricht en Vaals in de landelijke top 10.

Tabel 73: Aandeel Limburgse huishoudens met energiearmoede in 2023

Gemeente	betaalbaarheid of	energetische	betaalbaarheid
	energetische kwaliteit	kwaliteit	
	LIHE en/of LILEK	LILEK	LIHE
Heerlen	11,5%	9,6%	4,7%
Maastricht	9,5%	8,1%	3,5%
Vaals	8,8%	6,4%	4,7%
Brunssum	8,4%	7,2%	3,7%
Kerkrade	7,9%	5,9%	4,2%
Sittard-Geleen	7,1%	5,6%	3,3%
Roermond	7,0%	5,5%	3,2%
Simpelveld	6,4%	5,2%	3,1%
Valkenburg aan de Geul	6,4%	5,5%	3,0%
Landgraaf	6,2%	4,8%	3,2%
Gulpen-Wittem	5,3%	4,6%	2,7%
Beekdaelen	5,3%	4,5%	2,8%
Voerendaal	5,2%	4,6%	2,0%
Echt-Susteren	5,1%	4,1%	2,6%
Beesel	5,0%	3,6%	2,9%
Bergen (L.)	4,4%	3,4%	2,6%
Nederweert	4,4%	3,5%	2,5%
Gennep	4,3%	3,3%	2,2%
Venlo	4,2%	3,0%	2,2%
Roerdalen	4,1%	3,3%	2,3%
Beek	4,0%	3,1%	2,2%
Meerssen	3,9%	3,1%	2,2%
Maasgouw	3,9%	3,2%	2,1%
Weert	3,8%	2,8%	2,0%
Venray	3,5%	2,6%	2,0%
Leudal	3,5%	2,8%	2,1%
Stein	3,2%	2,2%	1,9%
Eijsden-Margraten	3,1%	2,5%	1,8%
Peel en Maas	2,8%	2,0%	1,8%
Horst aan de Maas	2,5%	1,9%	1,5%
Mook en Middelaar	2,1%	1,4%	1,5%

LILEK = Laag inkomen, lage energetische kwaliteit; LIHE = Laag inkomen, hoge energierekening

Laag inkomen = gestandaardiseerd besteedbaar huishoudinkomen niet hoger dan 130% van de lage inkomensgrens.

Hoge energierekening = hoger dan gem. energierekening van een woning met energielabel C (basisjaar 2019).

Lage energetische kwaliteit = een woning met een verwacht energieverbruik hoger dan het gemiddelde verwachte energieverbruik voor woningen met energielabel C (basisjaar 2019).

(Bronnen: [TNO](#); [TNO](#); [TNO](#); [CBS](#))



## Afkortingenlijst

a/d	aan de
AMvB	Algemene Maatregel van Bestuur
AOW	Algemene Ouderdomswet
AZC	Asielzoekerscentrum
BAG	Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BRP	Basisregistratie Personen
BV	Besloten Vennootschap
B&W	College van burgemeester en wethouders
CAO	Collectieve arbeidsovereenkomst
CEO	Chief Executive Officer
CO <sub>2</sub>	Koolstofdioxide
COROP	Gebiedsindeling (Coördinatie Commissie Regionaal OnderzoeksProgramma)
CPI	Consumentenprijsindex
CVR	Centraal Vastgoedregister Limburg (Etil)
DAEB	Diensten van Algemeen Economisch Belang
dPi	de Prospectieve informatie
DUWOZ	Dienstverleners Uitvoering WOZ
dVi	de Verantwoordingsinformatie
d.w.z.	dat wil zeggen
EER	Europese Economische Ruimte (EU-landen, Liechtenstein, Noorwegen en IJsland)
EFTA	European Free Trade Association (IJsland, Liechtenstein, Noorwegen, Zwitserland)
ESB	Economisch Statistische Berichten (economievakblad)
ETHOS	European Typology of Homelessness and Housing Exclusion
EU	Europese Unie
EU-11	Alle EU-uitbreidingslanden, exclusief Cyprus en Malta.
EU-27	Europese Unie (27 landen)
excl.	exclusief
GK	Goedkope koop
hbo	Hoger beroepsonderwijs
HO	Hoger onderwijs
incl.	inclusief
inw.	Inwoners
KRW	Kaderrichtlijn Water
LIHE	Laag inkomen, hoge energierekening
LILEK	Laag inkomen, lage energetische kwaliteit
LMS	Landelijke Monitor Studentenhuisvesting
LMVW	Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw
LMW	Lokale Monitor Wonen
MBO	Middelbaar beroepsonderwijs
m.b.t.	met betrekking tot
m.b.v.	met behulp van
MH	Middenhuur
m.n.	met name
ML	Midden-Limburg
MOE	Midden- en Oost-Europese landen
m.u.v.	met uitzondering van
NH	Noord-Holland

NHG	Nationale Hypotheek Garantie
NL	Noord-Limburg
NOVEX	Nationale Omgevingsvisie Extra
n.t.b.	nader te bepalen
NV	Naamloze vennootschap
o.b.v.	op basis van
Ov.	Overijssel (of overige)
p.	pagina
PCM	PlanCapaciteitsMonitor Limburg
pfas	per- en polyfluoralkylstoffen
PWiK	Prestaties Woningcorporaties in Kaart
Q1 t/m Q4	Eerste t/m vierde kwartaal
resp.	respectievelijk
RHA	Regeling huisvesting aandachtsgroepen
RNI	Registratie Niet-Ingezetenen
SH	Sociale huur
t.o.v.	ten opzichte van
TU	Technische universiteit
Utr.	Utrecht
VHF	Volkshuisvestingsfonds
v.l.n.r.	van links naar rechts
VPT	Volledig Pakket Thuis
VvE	Vereniging van Eigenaren
WLO	Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving
Wlz	Wet langdurige zorg
WML	Wettelijk minimumloon
wo	Wetenschappelijk onderwijs
WoON	Woononderzoek Nederland
WOZ	Waardering onroerende zaken
WW	Werkloosheidswet
WWS	WoningWaarderingsStelsel
ZH	Zuid-Holland
ZL	Zuid-Limburg
zbo	Zelfstandig bestuursorgaan

## Afkortingen van organisaties

ABF	ABF Research (oorspr. Axon + BSM + Focus) (onderzoeksbureau)
AD	Algemeen Dagblad (media)
AFM	Autoriteit Financiële Markten
BBB	BoerBurgerBeweging (politieke partij)
BPD	Bouwfonds Gebiedsontwikkeling (oorspr. Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten)
BNR	BNR Nieuwsradio (oorspr. Business Nieuws Radio) (media)
BsGW	Belastingssamenwerking Gemeenten en Waterschappen (zelfst. samenwerkingsverband)
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (overheid)
CBRE	Coldwell Banker Richard Ellis (vastgoedadviseur)
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek (zbo)
CDA	Christen-Democratisch Appèl (politieke partij)
COA	Centraal Orgaan opvang asielzoekers (zbo)
CPB	Centraal Planbureau
DNB	De Nederlandsche Bank (zbo)
EIB	Economisch Instituut voor de Bouw (stichting)
Etil	Onderzoeksbureau Etil (oorspr. Economisch Technologisch Instituut Limburg)
FTM	Follow the Money (media)
G4	Vier grote steden (Den Haag, Utrecht, Rotterdam en Amsterdam)
G40	G40-stedennetwerk, het netwerk van 41 (middel-)grote steden in Nederland
GGD	Gemeentelijke gezondheidsdienst
HDN	Hypotheken Data Netwerk
I3ML	Instituut voor Mens, Milieu en Mijnbouw in Limburg
ILT	Inspectie Leefomgeving en Transport (dienstonderdeel)
IND	Immigratie- en Naturalisatiedienst (agentschap)
ING	ING Bank (oorspr. Internationale Nederlanden Groep)
IPA	Interdepartementaal Projectteam Arbeidsmigranten
IPO	Interprovinciaal Overleg
IVBN	Branchever. van institutionele en professionele vastgoedinvesteerdere in Nederland
JenV	Ministerie van Justitie en Veiligheid (overheid)
KCAF	Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek
NCDR	Nationaal Coördinator tegen Discriminatie en Racisme
NCG	Nederlands Centrum voor Geodesie en Geo-informatica
ND	Nederlands Dagblad (media)
NEPROM	Belangenvereniging van projectontwikkelaars
NIDI	Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut
NOS	Nederlandse Omroep Stichting (media)
NPO	Nederlandse Publieke Omroep (media)
NRC	NRC Handelsblad (oorspr. Nieuwe Rotterdamsche Courant) (media)
NSC	Nieuw Sociaal Contract (politieke partij)
NVM	Nederlandse Vereniging van Makelaars
OU	Open Universiteit
PBL	Planbureau voor de Leefomgeving
PVV	Partij voor de Vrijheid (politieke partij)
RIVM	Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu
Rli	Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (adviescollege)
ROA	Researchcentrum voor Onderwijs en Arbeidsmarkt
RTL	Radio Télévision Luxembourg (media)

SEO	Stichting Economisch Onderzoek (onderzoeksbureau)
SVn	Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
TNO	Nederlandse Organisatie voor toegepast-natuurwetenschappelijk onderzoek
UM	Universiteit Maastricht / Maastricht University
UvA	Universiteit van Amsterdam
UWV	Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (zbo)
VEH	Vereniging Eigen Huis
Vewin	Vereniging van waterbedrijven in Nederland
VGML NL	Branchevereniging voor vastgoed- en VvE-managers in Nederland
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
VRO	Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
VTW	Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
VVD	Volkspartij voor Vrijheid en Democratie (politieke partij)
WNL	Wij Nederland (media)