



Nota voor Gedeputeerde Staten

Wonen en Leefomgeving

Onderwerp	Limburgse Woonmonitor van 2024
Documentnummer	DOC-00704652
Datum	29 oktober 2024

0. **Samenvatting**

De Limburgse Woonmonitor van 2024 is een jaarlijkse informerende rapportage en staat vol met waardevolle gegevens over de Limburgse woningmarkt. 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.

1. **Beoogd resultaat (output/outcome)**

Vaststellen van de Limburgse Woonmonitor van 2024 en (informerend) toezenden aan Provinciale Staten (Statencommissie Leefomgeving).

2. **Toelichting**

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.

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.

Hieronder volgt een samenvatting van de Woonmonitor 2024. Elk hoofdstuk begint met een uitgebreide 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).



3. Bestuurlijke aandachtspunten

N.v.t. (De Woonmonitor geeft primair feitelijke informatie en een beschouwing op recente ontwikkelingen en is daarmee beleidsarm.)

4. Lobby – aspecten

N.v.t.

5. Relatie met Programmabegroting

De Limburgse Woonmonitor van 2024 valt onder begrotingsprogramma 5.1. “Leefbare steden en dorpen”, product 5.1.2. “Toekomstbestendige woonruimte” van de programmabegroting 2024.

6. Juridische aspecten

N.v.t.

7. Inkoop- en aanbestedingsaspecten

N.v.t.

8. Financiële en cofinancieringsaspecten

De kosten voor de Woonmonitor worden deels gefinancierd uit centraal budget en deels uit middelen van Programma Wonen.

9. Relatie met aanpak coronacrisis

N.v.t.

10. Arbeidsmarktbeleid

N.v.t.

11. Effecten op CO₂ en stikstof emissies (effecten op klimaat en biodiversiteit/beschermde natuur)

N.v.t.

12. Digitalisering & data governance

Tegelijkertijd met de publicatie van de Woonmonitor wordt het Dataportaal van de Provincie Limburg bijgewerkt. 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.

13. Formatieve aspecten

Het opstellen van de Woonmonitor maakt onderdeel uit van de reguliere werkzaamheden van cluster Wonen en Leefomgeving, team wonen en is dan ook binnen/met de reguliere bezetting uitgevoerd.

14. Samenwerking/afstemming andere clusters

Bij de update van het Dataportaal wordt samengewerkt met het cluster Organisatie & Informatie.



15. Voorstel:

1. Vaststellen van de Limburgse Woonmonitor van 2024 en beschikbaar stellen onderliggende data via de provinciale website.
2. Instemmen met het doorgeleiden van de Limburgse Woonmonitor van 2024 als informerend stuk aan Provinciale Staten commissie Leefomgeving, middels bijgevoegde aanbiedingsbrief.
3. Instemmen met het informeren van gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen over het openbaar maken van de Limburgse Woonmonitor van 2024 via de nieuwsbrief Wonen en website van de Provincie Limburg.
4. Te besluiten deze GS-Nota actief openbaar te maken