

Factsheet Wonen 2023 Sittard-Geleen

Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Inleiding

We bouwen en ontwikkelen, nog steviger door dan de afgelopen jaren. Dat doen we samen met onze partners en bevestigen dat met de Woondeal. Het ondertekenen van de KLC-agenda, sturen op plannen van ontwikkelaars en actieve samenwerking met de corporaties dragen hieraan bij. Deze Factsheet laat een greep uit de werkzaamheden van Team Ruimtelijke Ontwikkeling/Wonen zien.

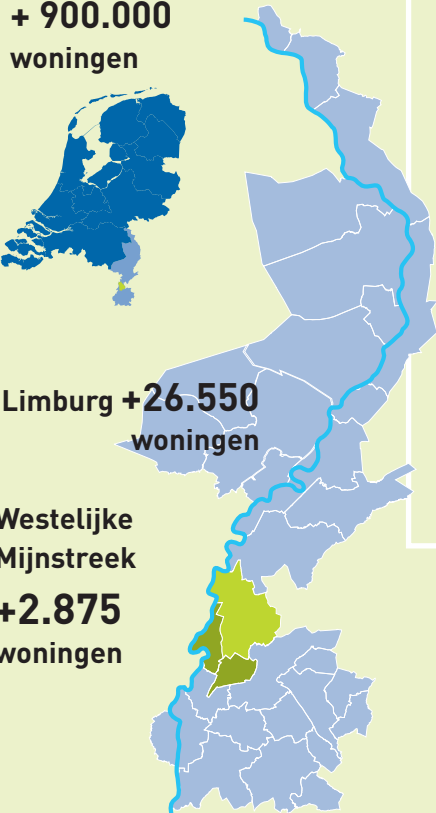
Beleidsontwikkelingen 2023-2024

- Actualisatie woonbeleid
- Uitwerken afspraken Limburgse Woondeal
- Beleid arbeidsmigranten
- Uitwerken strategie invulling woonbehoefte woonwagengebouwen
- Beleidsregel onzelfstandige kamer-verhuur en splitsingen, waarna actualisatie huisvestingsverordening
- Aanpak studentenhuysvesting
- Ontwikkelmogelijkheden dorpen
- Programmatiese uitwerking ontwikkellocaties
- Onderzoeken transformatieopgave in relatie tot detailhandelsbeleid

Nationale woon- en bouwagenda

Afspraken mei 2023

Landelijk
+ 900.000
woningen



Woondeal

- Oplossen landelijk woningtekort
- Sittard-Geleen werkt met Woondeal Limburg
- Woondeal basis voor opgave volkshuisvesting



2/3 van nieuwbouw moet betaalbaar zijn (landelijke uitgangspunten).

- Sociale huurwoningen tot € 808,06 p/m
- Middenhuurwoningen tot € 1.000 p/m
- Betaalbare koopwoningen tot € 355.000

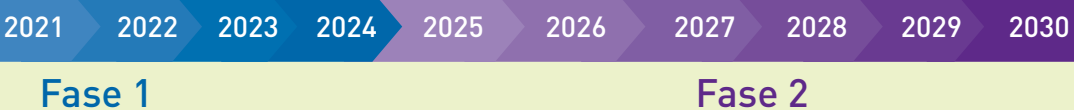
Wat betekent de woondeal Limburg voor Sittard-Geleen?

Planning uitvoering woondeal

Fase 1 2020 - 2024
398 sociale huur,
152 middenhuur, 60 duur

Gerealiseerd tot 2023
379 sociale huur,
172 middenhuur, 91 duur

Fase 2 2025- 2030
291 sociale huur, 135 middenhuur



Woonbehoefte- en schaarste onderzoek

Doel van dit onderzoek is om toekomstige woningbouwplannen te onderbouwen en invulling te geven aan kwantitatieve en kwalitatieve doelen uit de Woondeal Limburg. De drie belangrijkste conclusies uit het onderzoek worden hieronder omschreven.



Woonbehoefte

- Gemeentebreed behoefte aan huur- en levensloopgeschikte woningen (zowel grondgebonden als appartement) in vooral het betaalbare segment: sociale huur en betaalbare huur en koop (tot € 245.000)
- Beperkte behoefte aan "traditionele" en dure woningen
- Risico op overschot aan woningen van lage kwaliteit



Ontwikkelingen bestaande woningen

- Gemeentebreed veel woningen die niet-toekomstbestendig zijn
- In de dorpslinten, landelijke kernen en de wijken/buurtten aan de randen van Sittard en Geleen zien we met name een overschot aan niet-toekomstbestendige woningen
 - In de centra zien we overschotten aan appartementen zonder lift en een licht overschot aan sociale nultreden huurappartementen



Schaarste

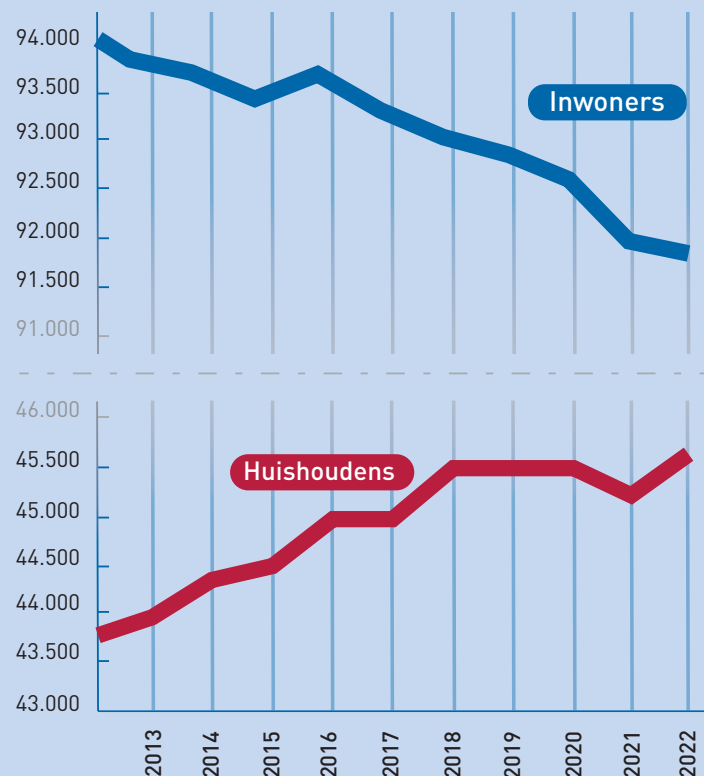
- Weinig betaalbare koopwoningen tot €245.000 of huur tot €1.000 voor mensen met laag inkomen, met name in Sittard, dorpslinten en landelijke kernen
- Gemiddelde zoektijd op sociale huurwoningmarkt 15 maanden

De volledige woonbehoefte-onderzoeken als bijlage: 1. Woonbehoefteonderzoek Sittard-Geleen 2. Bijlagenrapport gebiedstypen woonbehoefteonderzoek Sittard-Geleen 3. Schaarsteonderzoek Sittard-Geleen



Demografische ontwikkeling in Sittard-Geleen

Sterke mate van vergrijzing en verdunning van huishoudens.



2022

Aantal inwoners 91.720

Aantal huishoudens 45.315

Gemiddelde omvang per huishouden 1,99*
* In 2013 was dit 2,09



Woningcorporaties

Prestatieafspraken

Jaarlijks maken we met ZOwonen, Wonen Limburg, Zaam Wonen, Woonpunt en Wonen Zuid prestatieafspraken. Daarbij voeren we de afspraken uit de Limburgse woondeal uit. Vanaf 2025 maken we hierover afspraken voor meerdere jaren.

Speerpunten

Vastgoed(ontwikkelingen

Wat wordt er waar gebouwd richting 2030?

Betaalbaarheid

Op peil houden sociale huurwoningen

Duurzaamheid

Verduurzamen huizen: aanpakken van EFG-label-woningen, installeren zonnepanelen

Bijzondere doelgroepen

Huisvesting van statushouders, Oekraïners, kwetsbare doelgroepen en dak- en thuislozen en woonwagenbewoners

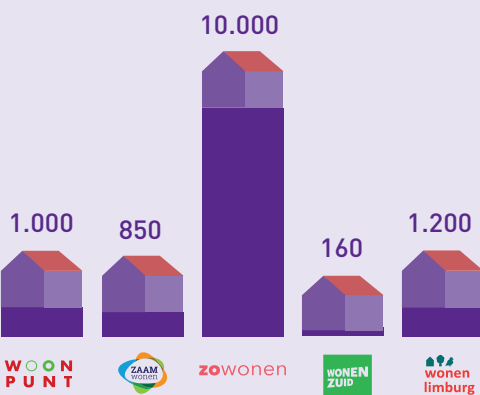
Leefbaarheid

Maatschappelijke vraagstukken waardoor er behoefte is aan woningen voor de kwetsbare doelgroepen. Deze kunnen de leefbaarheid in de wijken beïnvloeden.

De corporaties onderzoeken samen met de gemeente de kansen om de sociale woningvoorraad aan te laten sluiten bij de woonbehoefte. Dat betekent onder andere:

- Tijdig slopen van woningen die niet verduurzaamd kunnen worden en deze vervangen door nieuwbouw
- Ruimte voor sociale woningvoorraad bij nieuwe ontwikkelingen (of vergelijkbaar formuleren)

Aantal sociale huurwoningen in 2023 in gemeente Sittard-Geleen



Woonopgave / Ontwikkellocaties

Proactief en toekomstgericht programmeren en blijven bouwen.

Bouwen naar behoefte:

- Sociale regulier grondgebonden woningen
- Betaalbare huursegment: levensloopgeschikte woningen zowel grondgebonden als appartement
- Betaalbare koop (tot € 250.000)

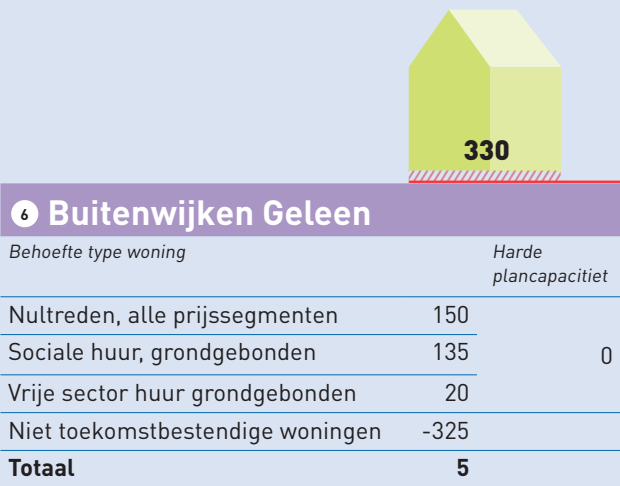
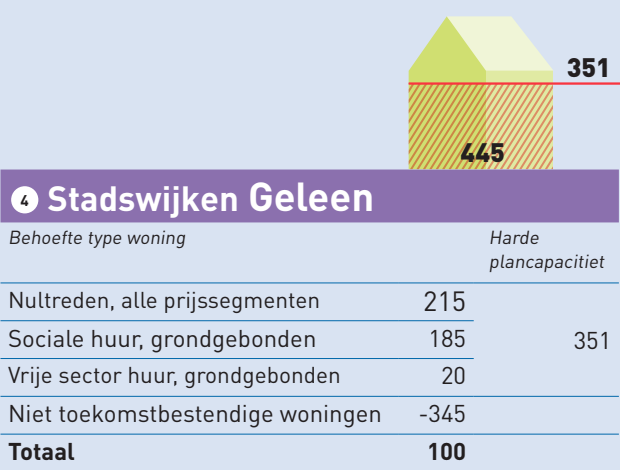
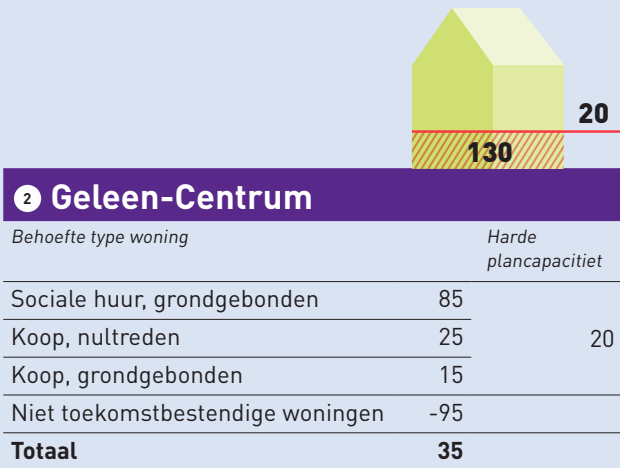
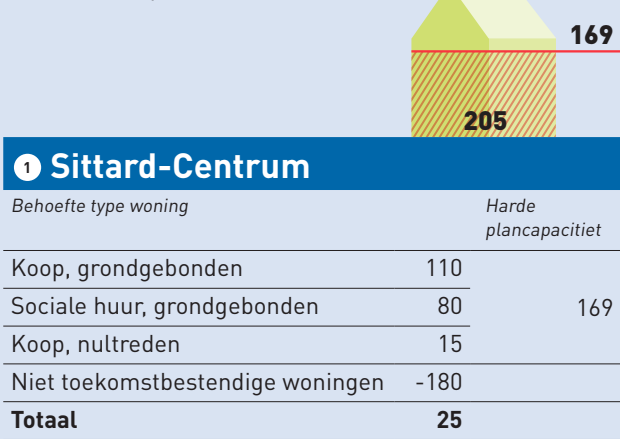
Terugbrengen theoretisch overschot:

Op dit moment is circa 43% van de reguliere grondgebonden koopwoningen eigendom van senioren. Er zijn in theorie dus voldoende reguliere grondgebonden woningen (theoretisch overschot). Door deze bestaande woningvoorraad levensloopbestendig te maken, neemt op termijn de behoefte aan nultredenwoningen af. Hiermee zien we kansen op om dit theoretisch overschot terug te dringen, met circa 260 woningen tot 2030 en 635 woningen tot 2040.



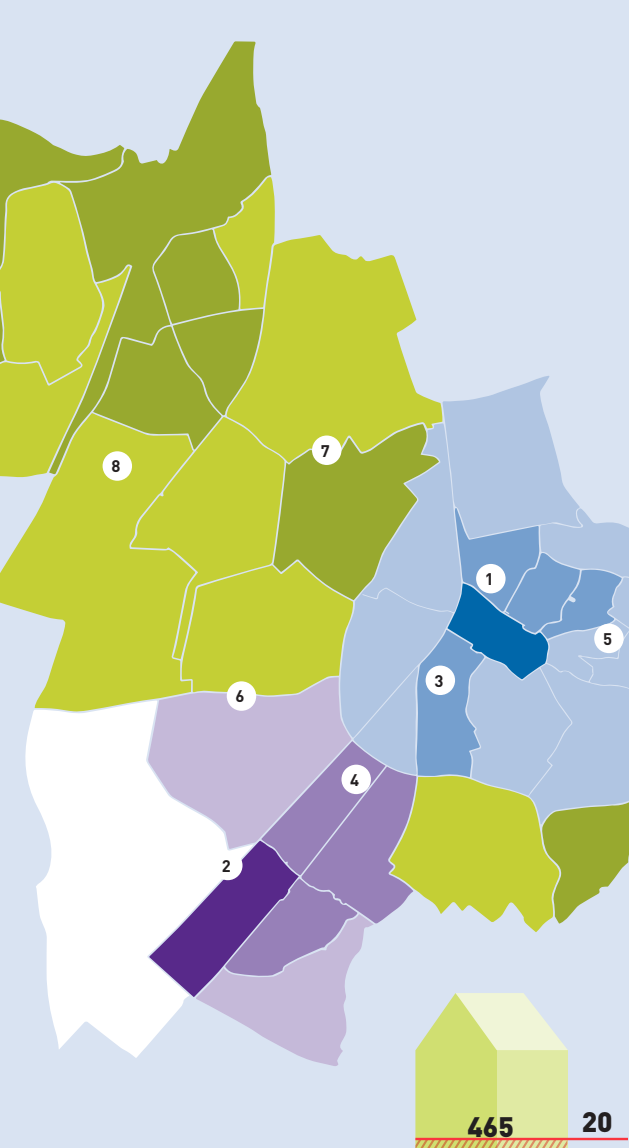
Woonbehoefte tot 2030 per gebied

(onderzoek september 2023)



Per gebied en woningtype is de (theoretische) woningbehoefte afgezet tegen de verwachte nieuwbouw (harde plancapaciteit). Het verschil (overschot) geeft de daadwerkelijke behoefte aan nieuwe woningen aan.

Harde plancapaciteit: Woningen (nog niet gebouwd) die of vergund en/of in bestemmingsplan staan.
Zachte plancapaciteit: Plannen die nog uitgewerkt en vergund moeten worden.



Op de lange termijn aandacht voor adaptief programmeren en flexibiliteit. Waarmee we inspelen op toekomstige veranderingen en verhuisdynamiek.

Kanttekening: in de landelijke kernen vinden veel verhuizingen plaats (48%). Het stadscentrum van Geleen heeft veel verhuiscbewegingen en woningtypes. Verder valt op dat de centra in Sittard en de in Geleen veel dynamiek hebben met de wijken binnen de eigen stad. Opgave per gebiedstype: sterke verschillen, maar kansen voor uitwisseling van behoefte: met name in Sittard en de stadswijken van Geleen liggen al veel plannen voor extra woningen (92% van totaal).

