



Schaarsteonderzoek

Stec Groep aan gemeente Sittard-Geleen

7 november 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Conclusie en advies	4
2.1 Schaarste binnen het betaalbare huur- en koopsegment in de gemeente Sittard-Geleen	4
2.2 Schaarste voor ten minste woningcategorie tot € 245.000	5
3. Analyse schaarste	6
3.1 Een tekort aan passende woningen voor lage- en middeninkomens, gebaseerd op de huidige woningvoorraad	6
3.2 Hoge dynamiek op de betaalbare koopwoningmarkt van Sittard-Geleen	10
3.3 Druk op de sociale huurwoningmarkt neemt toe	12
3.4 Aantal inwoners in Sittard-Geleen nam af, het aantal huishoudens groeide juist wel	12
Bijlage: Analyses op wijk-/kernniveau	14

1. Inleiding

Aanleiding

Gemeente Sittard-Geleen overweegt betaalbare woningen te beschermen middels verschillende instrumenten. Deze instrumenten worden opgenomen in een huisvestingsverordening. Een huisvestingsverordening kan worden vastgesteld indien er sprake is van schaarste of leefbaarheidsproblematiek. Een gedegen onderzoek en onderbouwing van schaarste binnen de gemeente is nodig om een huisvestingsverordening te kunnen opstellen of aanpassen. In de huisvestingsverordening worden vervolgens instrumenten opgenomen die (onderbouwd) kunnen bijdragen aan het tegengaan van schaarste of het tegengaan van leefbaarheidsproblematiek. Gedacht kan worden aan instrumenten als een vergunningsplicht voor het omzetten of onttrekken van (schaarse) woningen, het invoeren van opkoopbescherming of het met voorrang toewijzen van woningen aan eigen inwoners of specifieke doelgroepen.

In dit rapport analyseren we de mogelijke schaarste binnen de woningmarkt van Sittard-Geleen. We bepalen in hoeverre er sprake is van schaarste, en indien hier sprake van is, tot welke prijsklasse deze schaarste zich voordoet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt per wijk of kern zodat eventueel in te zetten instrumenten gericht kunnen worden ingezet binnen de gemeente. Bovendien zorgt de gemeente op deze manier dat inperkende maatregelen enkel daar gelden waar deze ook doeltreffend zijn.

Leeswijzer

Dit rapport trappen we af met de belangrijkste conclusies over (mogelijke) schaarste op een rij. Hierbij krijgt u inzicht in de belangrijkste indicatoren die relevant zijn om (de mate van) schaarste te bepalen. Daarna gaan we in hoofdstuk 3 dieper in op deze indicatoren. In de bijlage leest u aanvullend een toelichting op wijk-/kernniveau.

2. Conclusie en advies

2.1 Schaarste binnen het betaalbare huur- en koopsegment in de gemeente Sittard-Geleen

In de gemeente Sittard-Geleen is er sprake van een tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen, zoals blijkt uit verschillende indicatoren. Er is een beperkte beschikbaarheid van passende woningen voor mensen met lage inkomens, wat leidt tot een sterke stijging van de prijzen op de koopwoningmarkt. Ook zijn er langere wachttijden op de sociale huurwoningmarkt. De druk op de woningmarkt wordt versterkt door een verwachte groei van het aantal huishoudens - door migratie - in de toekomst.

Huishoudens met een laag- of middeninkomen ervaren grote moeilijkheden bij het vinden van een geschikte woning en het doorstromen naar een passend onderkomen.

Tabel 1: Conclusie woningschaarste gemeente Sittard-Geleen

Aspect	Bevindingen	Taxatie schaarste
Passende woning-voorraad (3.1)	- De groep lage inkomens is in de gemeente Sittard-Geleen relatief groot vergeleken met de rest van Nederland. - De bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan op de mogelijkheden voor lage- en middeninkomens. Rekening houdend met passende huurprijzen en WOZ-waarden voor deze doelgroep, zijn er onvoldoende woningen voor huishoudens met een laag inkomen. De woningvoorraad die past bij lage inkomens zonder passend toewijzen bestaat uit 52% van de omvang van deze inkomensgroep.	
Dynamiek koopwoning-markt (3.2)	- De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen (€ 254.000) in de gemeente Sittard-Geleen ligt lager dan het regionale gemiddelde. - Circa 18% van de koopwoningen in Sittard-Geleen heeft een WOZ-waarde van boven de € 355.000, de landelijke grens voor betaalbare woningen. - Tegelijkertijd had 60% van de aangeboden of verkochte woningen in de gemeente Sittard-Geleen het afgelopen jaar een vraagprijs boven € 355.000. - De marktdynamiek op de koopwoningmarkt is binnen gemeente Sittard-Geleen hoog. In het segment tot € 245.000 is de dynamiek zeer hoog, in het segment tussen € 245.000 en € 405.000 is de dynamiek hoog. Enkel in het dure segment (> € 405.000), worden de woningen relatief iets minder snel verkocht.	
Dynamiek sociale huurwoning-markt (3.3)	- Het aantal reacties per mutatie is licht afgenomen. - De wacht- en vooral zoektijd voor huurwoningen is in de afgelopen jaren sterk toegenomen.	

2.2 Schaarste voor ten minste woningcategorie tot € 245.000

Uit de analyses blijkt dat huishoudens met een laag- en middeninkomen in gemeente Sittard-Geleen onvoldoende mogelijkheden hebben om een passende woning te vinden. Zij ondervinden zowel in de koop als in de huur aanzienlijke moeilijkheden bij het vinden van een woning. De beschikbare woningvoorraad die past bij hun inkomen is kleiner dan de omvang van de doelgroep. Bovendien hebben huishoudens met een middeninkomen het zwaar op de woningmarkt vanwege de aanzienlijke stijging van de koopwoningprijzen. Er is schaarste in het koopsegment, vooral voor woningen met een WOZ-waarde tot € 245.000. De 'wijken' in Sittard-Geleen verschillen daarbij onderling niet heel sterk (zie ook de bijlage bij dit onderzoek). In de CBS-wijken 'Munstergeleen' en 'Guttecoven' is de beschikbaarheid van betaalbare woningen wat lager dan in de rest van de gemeente. In aantallen gaat het hier om een relatief beperkt aantal woningen, bovendien is de mate van verschil tussen de wijken relatief beperkt (naar geschikt aanbod, WOZ-waarden en marktdynamiek). In gemeente Sittard-Geleen is er daarmee schaarste aan woningen tot minimaal de categorie met een WOZ-waarde van € 245.000. Het schaarsteonderzoek maakt duidelijk dat er een dringende behoefte is aan betaalbare woningen voor verschillende inkomensgroepen in de gemeente.

3. Analyse schaarste

In dit hoofdstuk presenteren we de analyses op gemeenteniveau. We vergelijken daarbij de gemeentelijke gegevens waar mogelijk met regionale, provinciale en landelijke cijfers. In de bijlage tonen we een verdieping op wijkniveau voor deze analyses. Hier verwijzen we in dit hoofdstuk regelmatig naar.

We behandelen de meest relevante indicatoren van woningschaarste:

- 1 Het aantal huishoudens per inkomensgroep en hun mogelijkheden op het gebied van huur- en koopwoningen binnen de huidige woningvoorraad.
- 2 De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de bestaande voorraad.
- 3 De recente dynamiek op de woningmarkt in Sittard-Geleen, met inbegrip van verhuisbewegingen.
- 4 Een vooruitblik naar de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens, doelgroepen en de te verwachten impact op de woningmarktdruk.

3.1 Een tekort aan passende woningen voor lage- en middeninkomens, gebaseerd op de huidige woningvoorraad

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit schaarsteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en in 2023 geïndexeerd. Hieronder de geldende regels per inkomensgroep inclusief bijbehorende inkomensgrenzen¹:

- **Lage inkomens met passend toewijzen:** bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van € 25.475 en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van € 34.575. De inkomensgrens voor ouderen ligt lager (€ 25.075 / € 33.800).
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen:** Deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep (lage inkomens). 7,5% mag vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** binnen sociale huur mogen maximaal een inkomen van € 44.035 hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal € 48.625. Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens:** er is geen vaste inkomensgrens voor middeninkomens. In dit onderzoek gaan we uit van een maximaal inkomen van € 56.329 per huishouden. Deze is voor 2023 met hetzelfde percentage geïndexeerd als voor lage inkomens zonder passend toewijzen (+8,02%). De bovengrens van middeninkomens is gebaseerd op de betaalbaarheid van huurwoningen boven de sociale huurgrens. Uit onderzoek van Platform31 (op basis van NIBUD-normen) blijkt dat meerpersoonshuishoudens met een inkomen vanaf € 56.329 een huurwoning boven de sociale huursector kunnen betalen.
- **Hoge inkomens:** alle huishoudens met een inkomen **boven de € 56.329** per huishouden behoren in dit onderzoek tot de hoge inkomens.

¹ Het gaat om bruto jaarinkomens.

Meer huishoudens met een laag- of middeninkomen dan hoge inkomens in Sittard-Geleen

Onderstaande tabel toont de omvang van de inkomensgroepen in Sittard-Geleen. Deze is afgezet tegen de omvang van dezelfde groepen in de provincie Limburg en in Nederland. Sittard-Geleen kent relatief veel lage- en middeninkomens, met name ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Tabel 2: Huishoudens naar inkomensgroepen

Inkomensgroep	Gemeente S-G	Nederland
1 Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 25.475 / € 34.575)	12.800 (28%)	2.493.800 (31%)
2 Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)	12.030 (27%)	1.291.400 (16%)
3 Middeninkomens (€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239)	3.000 (7%)	4.225.500 (53%)
4 Hoge inkomens (€ 56.239+)	17.425 (39%)	
Totaal	45.255 (100%)	8.010.700 (100%)

Bron: Lokale Monitor Wonen (31 december 2020), WoOn2021, bewerking Stec Groep (2023). *data op landelijk niveau maakt geen onderscheid tussen midden- en hoge inkomens. Percentages zijn afgerond, de optelsom van individuele percentage komt daardoor op 101%.

Hypotheekmogelijkheden per inkomensgroep

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de hypotheekmogelijkheden voor modale inkomens per rentecategorie.

Hypotheekrente	Modaal (€ 40.000)	Modaal en half modaal	Hypotheek
1%	€ 192.000	€ 303.000	€ 446.000
2%	€ 176.000	€ 277.000	€ 406.000
3%	€ 174.000	€ 273.000	€ 395.000
4%	€ 168.000	€ 262.000	€ 384.000
5%	€ 158.000	€ 251.000	€ 366.000

Betaalbare woningvoorraad wordt bepaald op basis van huurprijzen en WOZ-waarden

Om te bepalen voor welke inkomensgroepen mogelijk een beperkt woningaanbod in de gemeente is, hebben we betaalbare prijscategorieën vastgesteld voor huur- en koopwoningen. Voor koopwoningen wordt gerekend met de WOZ-waarden van woningen (peildatum: 1 januari 2022). Hoewel de transactieprizen momenteel vaak veel hoger zijn dan deze WOZ-waarde, geeft deze waarde op de lange termijn een redelijke indicatie voor de passende koopwoningvoorraad, vooral als de markt zich - naar verwachting - wat meer ontspant. Later in dit rapport behandelen we de invloed van de huidige woningmarkt op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen.

Voor huishoudens met lage inkomens die in aanmerking komen voor passende toewijzing zonder eigen middelen (exclusief kosten koper), zijn koopwoningen met een prijs tot ongeveer € 150.000 en huurwoningen met een kale huur tot ongeveer € 725 betaalbaar (uitgaande van een huurquote van 25%). In de praktijk hebben deze huishoudens recht op toewijzing van een sociale

huurwoning tot aan de aftoppingsgrens (€ 647,19 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 693,60 voor meerpersoonshuishoudens).

Voor huishoudens met **lage inkomens die niet in aanmerking komen voor passende toewijzing** en een inkomen hebben tot maximaal € 48.625 zonder eigen middelen, zijn koopwoningen met een prijs tot ongeveer € 210.000 bereikbaar op basis van hypotheekmogelijkheden. Een betaalbare huurprijs voor deze groep ligt tussen € 725 en € 1.015. Volgens de toewijzingsregels van sociale huurwoningen valt het hoogste segment van sociale huur, van de aftoppingsgrens (€ 647,19 / € 693,60) tot aan de liberalisatiegrens (€ 808,06), in een geschikte huurcategorie.

Voor huishoudens met **middeninkomens**, die een inkomen hebben tot maximaal € 56.239 zonder eigen middelen, zijn koopwoningen met een prijs tot ongeveer € 245.000 bereikbaar en huurwoningen met een huurprijs tussen € 1.015 en € 1.180. Dit laatste komt overeen met woningen die vaak als middenhuur worden getypeerd, namelijk vanaf de liberalisatiegrens (€ 808,60) tot € 1.050 (gecorrigeerd naar inflatie). Woningen met een hogere huurprijs (meer dan € 1.180) of woningwaarde (meer dan € 245.000) zijn alleen bereikbaar voor huishoudens met hoge inkomens (of voor lagere inkomens met voldoende eigen middelen). Deze huurcategorie heeft een ondergrens van € 1.050.

Te weinig passende woningen in Sittard-Geleen voor lage en middeninkomens

Onderstaande tabel bevat betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en geeft een indicatie van de omvang van de woningvoorraad per prijsklasse. Uit de tabel blijkt dat voor de groep met een laag inkomen met (12.800) en zonder passend toewijzen (12.030 huishoudens), er in totaal respectievelijk circa 10.920 (85%) en 6.280 woningen (52% van het totaal) passend zijn op basis van de huurprijs of WOZ-waarde. Dit betekent dat er onvoldoende woningen beschikbaar zijn om aan de vraag van lage inkomens te voldoen. Dit geeft een eerste indicatie van woningschaarste voor lage inkomens. Dit duidt op krapte binnen de woningmarkt voor lage inkomens in de gemeente Sittard-Geleen.

Tabel 3: Betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en omvang woningvoorraad naar prijsklasse

Inkomensgroep	Betaalbare huur en koop	Aantal HH'23*	Passende huurwoningen	Passende koopwoningen	Aandeel passend
1 Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 25.475 / € 34.575)	- Koop: tot € 150.000 - Huur: tot € 725	12.800 (28%)	10.010	910	85%
2 Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)	- Koop: € 150.000 - € 210.000 - Huur: € 725 - € 1.015	12.030 (27%)	2.300	3.980	52%
3 Middeninkomens (€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239)	- Koop: € 210.000 - € 245.000 - Huur: € 1.015 - € 1.180	3.000 (7%)	840	4.700	185%
4 Hoge inkomens (€ 56.239+)	- Koop: € 245.000+ - Huur: € 1.180+	17.425 (39%)	6.030	15.920	126%

Bron: Hypotheker.nl, Lokale Monitor Wonen (31 december 2020), WOZ-register gemeente Sittard-Geleen (2023).
Bewerking Stec Groep (2023). Afronding op vijftallen. * HH'23 staat voor aantal huishoudens in 2023. Percentages zijn afgerond, de optelsom van individuele percentage komt daardoor op 101%.

Wijken verschillen naar aandeel passende woningen voor lage inkomens

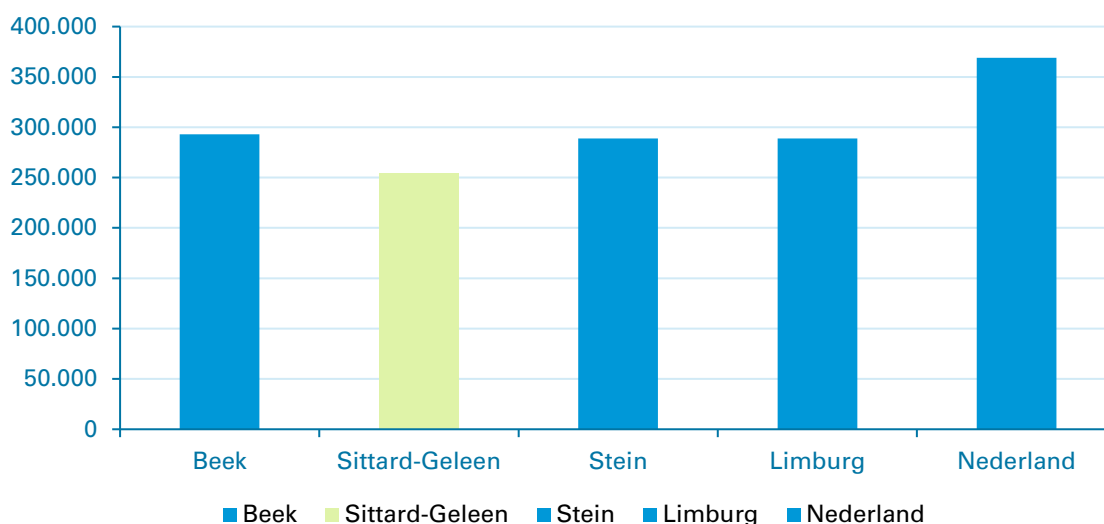
Het aandeel passende woningen voor lage inkomens varieert per wijk en/of kern. Het grootste aandeel passende woningen voor lage inkomens is in de (CBS)-wijken Limbrichterveld, Overhoven en Geleen. In de meer landelijke kernen en dorpslinten zoals Limbricht en Munstergeleen is dit aandeel iets lager.

Gemiddelde WOZ-waarde in Sittard-Geleen ligt lager dan in de regio en provincie

Vergeleken met de gemiddelde WOZ-waarde in de provincie Limburg (€ 289.000) is de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in Sittard-Geleen relatief laag. De WOZ-waarde voor koopwoningen in Sittard-Geleen was in 2022 gemiddeld € 254.000 volgens CBS (2023). Het landelijke gemiddelde lag in die periode op € 369.000 voor koopwoningen, dat is fors hoger dan in Sittard-Geleen.

Op basis van het WOZ-register van de gemeente Sittard-Geleen zien we een stijging van de gemiddelde WOZ-waarde in 2023 ten opzichte van 2022. De gemiddelde WOZ-waarde ligt in 2023 in Sittard-Geleen op circa €291.000 voor de koopwoningen. Dat is een stijging van 14% ten opzichte van een jaar eerder.

Figuur 1: Gemiddelde WOZ-waarde 2022 koopwoningen subregio Westelijke Mijnstreek



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023)

WOZ-waarde koopwoningvoorraad: enig verschil tussen gebiedstypen

Gemeentelijke WOZ-gegevens (2023) tonen aan dat er verschillen zijn in de verdeling van de koopwoningvoorraad naar prijsklassen over de wijken (gebiedstypen). Hierbij zien we (logische) verschillen tussen de centrumgebieden en de landelijke kernen. Zo ligt de mediaan voor Stadscentrum-Sittard (€ 195.000), Stadscentrum-Geleen (€ 188.000) en Buitenwijken Geleen (€ 205.000) iets lager dan in de rest van de gemeente. In de landelijke kernen ligt de mediaan hoger (circa € 278.000). De gemiddelde WOZ-waarde voor de dorpslinten ligt weliswaar (fors) hoger dan gemiddeld (€ 327.000) maar de mediaan ligt juist rond het gemiddelde (€ 213.000). Naar verwachting is de diversiteit in WOZ-waarden in dit gebied groot.

Zie de bijlage voor een verdieping op deze cijfers.

3.2 Hoge dynamiek op de betaalbare koopwoningmarkt van Sittard-Geleen

Hoge dynamiek op koopwoningmarkt van Sittard-Geleen, met name in het betaalbare segment

Naast het afzetten van de bestaande inkomensgroepen tegen de passende woningvoorraad geeft de marktdynamiek een inkijk in de krapte van bepaalde woningprijsklassen in de gemeente Sittard-Geleen. Hoe hoger de dynamiek op de woningmarkt, hoe sneller woningen verkocht worden en veelal des te hoger de verkoopprijs.

De marktdynamiek in gemeente Sittard-Geleen is in het betaalbare prijssegment (tot circa € 355.000, NHG-grens, 2022) hoog. Met name in het goedkopere segment (tot € 245.000) is de dynamiek zeer hoog. Vanaf het segment € 405.000 (huidige NHG-grens) is de dynamiek beduidend lager. Op basis van deze indicator is de druk op het betaalbare segment in het afgelopen jaar hoog.

Tabel 4: Dynamiek op de koopwoningmarkt van Sittard-Geleen

Prijsklassen	Te koop*	%	Verkocht afgelopen jaar*	%	Totaal te koop/verkocht	%	Aanbod/transactieratio***
Tot € 150.000	12	4%	60	7%	72	6%	20%
€ 150.000 - € 210.000	41	14%	133	16%	174	16%	31%
€ 210.000 - € 245.000	20	7%	89	11%	109	10%	22%
€ 245.000 - € 300.000	62	21%	177	21%	239	21%	35%
€ 300.000 - € 355.000	37	13%	98	12%	135	12%	38%
€ 355.000 - € 405.000	30	10%	95	12%	125	11%	32%
€ 405.000 - € 500.000	42	14%	66	8%	108	10%	64%
Meer dan € 500.000	46	16%	65	8%	111	10%	71%
Onbekend	4	1%	42	5%	46	4%	5%
Totaal	294	100%	825	100%	1.119	100%	36%

Bron: Funda (juni 2023), verwerking Stec Groep (2023). Verkoop afgelopen jaar.

* Te koop per april 2023; ** Periode mei 2022 t/m april 2023; *** Aandeel te koop staande woningen ten opzichte van het totaal aantal verkochte woningen in het afgelopen jaar. Een lager percentage betekent een hogere dynamiek.

Woningen in gemeente Sittard-Geleen worden zeer snel verkocht

Uit NVM-gegevens (juni 2022 – juni 2023) blijkt dat de gemiddelde transactieprijs van een woning in de gemeente het afgelopen jaar op € 296.500 lag. Dit is hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning in 2022 (€ 254.000) en ligt rond de WOZ-waarde van 2023 (circa € 291.000). Een mogelijke verklaring is dat door het woningtekort en met name de lage rente, op veel woningen werd overboden. Inmiddels de woningmarkt weer wat tot rust gekomen: verkoopprijzen zijn de afgelopen maanden niet meer zo sterk gestegen als in het jaar 2022. Hierdoor liggen WOZ-waarden en verkoopprijzen (inmiddels) weer wat dichterbij elkaar.

De verkooptijd van woningen is bovendien zeer laag. Dit laat zien dat de vraag naar woningen hoog en urgent is. Gemiddeld gezien werden woningen het afgelopen jaar in circa 4 weken

verkocht (30 dagen). Het verschil tussen woningtypen is relatief klein. Enkel de wat grotere woningen (vrijstaand en appartementen > 80 m²) staan (iets) langer te koop. Met name de kleine appartementen worden zeer snel verkocht (binnen circa 3 weken). Het aantal transacties in dit segment is beperkt, woningen die te koop komen zijn mede door het beperkte aanbod en grote vraag, snel verkocht.

Tabel 5: NVM-transactiegegevens, juni 2022 – juni 2023

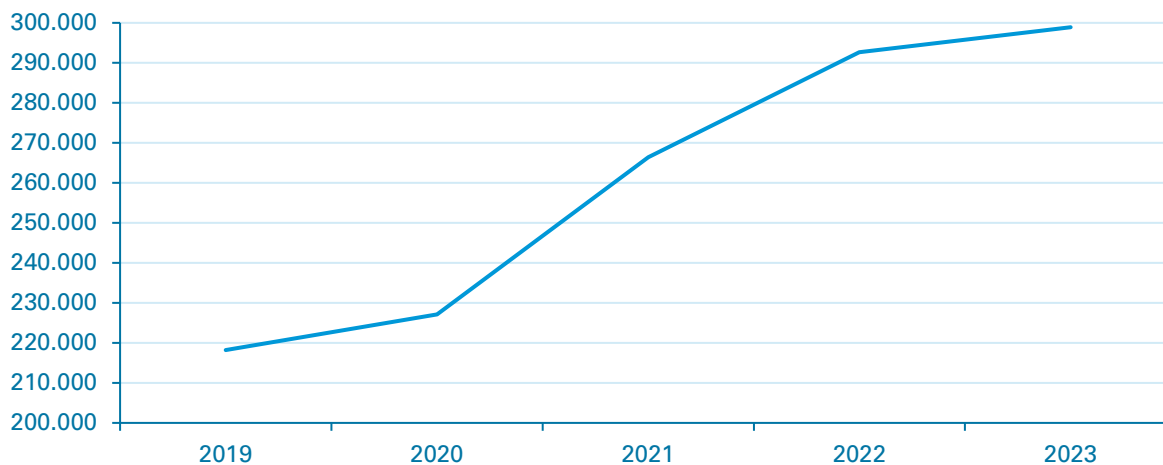
Woningtypen	Transacties	Transactieprijs	Transactieprijs per m ²	Verkooptijd in dagen	Woonopp. transacties in m ²	Perceelopp. transacties in m ²
Tussenwoning	127	€ 219.874	€ 2.133	28	106	181
Hoekwoning	115	€ 273.621	€ 2.376	29	115	282
Twee-onder-een-kap	309	€ 287.949	€ 2.431	28	119	277
Vrijstaand	147	€ 467.398	€ 2.831	37	163	537
Appartement < 80 m ²	56	€ 165.815	€ 2.360	22	72	n.v.t.
Appartement > 80 m ²	67	€ 253.836	€ 2.525	36	102	n.v.t.
Totaal	821	€ 296.427	€ 2.452	30	120	315

Bron: NVM (2023), bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

Gemiddelde transactieprijs over de afgelopen vijf jaar gestegen, lichte daling ingezet in 2023

Uit NVM-gegevens blijkt dat de gemiddelde transactieprijs sterk is gestegen ten opzichte van de gemiddelde transactieprijs uit eerdere jaren. In 2019 was de gemiddelde transactieprijs nog € 218.207. Vier jaar later is de gemiddelde transactieprijs gestegen met circa 35% naar € 298.905. We zien in het afgelopen jaar (2022-2023) dat de gemiddelde transactieprijs niet sterk meer stijgt, dit is in lijn met de landelijke trend.

Figuur 2: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs, 2019-2023*



Bron: NVM (2023), Kadaster (2023).

3.3 Druk op de sociale huurwoningmarkt neemt toe

Gegevens van de actieve woningcorporatie in de gemeente Sittard-Geleen geeft inzicht in de dynamiek op de sociale huurwoningmarkt: Dit geeft een beeld van de eventuele krapte en hoe dit zich ontwikkelde in de afgelopen jaren.

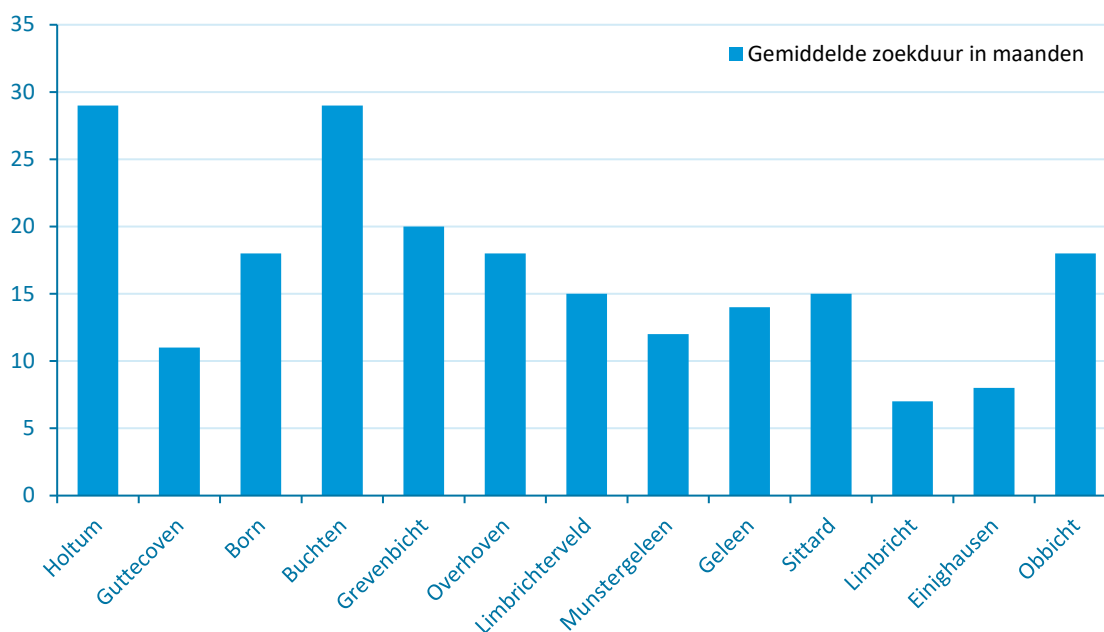
Totaal aantal actief woningzoekenden nam licht af

Tussen 2021 en 2022 is het aantal actief woningzoekenden licht afgenomen in het sociale huurwoningsegment. Gegevens van de woningcorporatie laten zien dat er in 2021 circa 3.585 actief woningzoekenden waren in gemeente Sittard-Geleen. In 2022 zijn dit er 3.260, dat is een lichte afname van 9%. Het aantal reacties op huurwoningen en het aantal verhuurde woningen bleef nagenoeg gelijk.

Wachttijd per huishouden nam in twee jaar tijd wel fors toe

De wachttijd is ook een belangrijke indicator voor krapte op de huurwoningmarkt. De wachttijd wordt geteld vanaf het moment van inschrijven tot het verkrijgen van een woning. Uit gegevens van Thuis in Limburg blijkt dat de wachttijd in de gemeente met circa 4 maanden is toegenomen (van 11 naar 15). Dit is een toename van circa 36% en daarmee vrij fors te noemen. 'Thuis in Limburg' hanteert dertien verschillende wijken (zie figuur 3). De wachttijden verschillen daarbij (fors) per 'wijk'; in de dorpen net buiten Sittard en Geleen (Guttecoven, Limbricht, Einighausen) is de wachttijd (in het jaar 2022) circa 7 tot 8 maanden terwijl deze in datzelfde jaar in de noordelijke dorpen Holtum en Buchten op circa 29 maanden lag.

Figuur 3: Gemiddelde zoekduur in maanden per (corporatie-)wijk, 2022



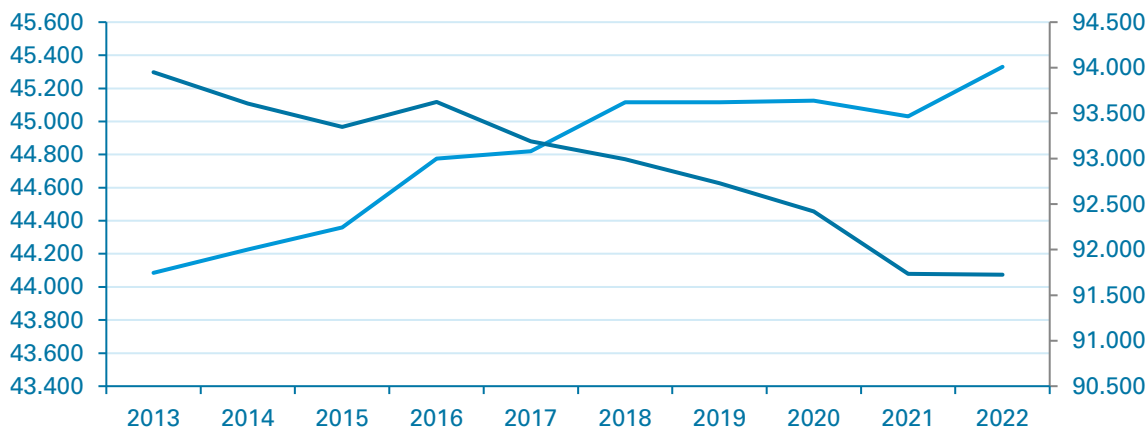
Bron: Omthuis (2023), bewerking Stec Groep (2023).

3.4 Aantal inwoners in Sittard-Geleen nam af, het aantal huishoudens groeide juist wel

Het aantal inwoners is in gemeente Sittard-Geleen de afgelopen tien jaar afgenomen van circa 94.000 inwoners naar circa 91.700 inwoners. Dit is een afname van circa 2,5%. Tegelijkertijd steeg het aantal huishoudens met circa 2,7% van circa 44.100 naar circa 45.300. Het aantal personen per huishouden is in de afgelopen jaren dus afgenomen; er is sprake van huishoudensverduunning. De

gemiddelde huishoudensomvang nam in 10 jaar af van circa 2,1 tot 2 personen per huishouden (een afname van 5%).

Figuur 4: Inwoners en huishoudensontwikkeling gemeente Sittard-Geleen



Bron: CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Natuurlijke krimp, maar met name door migratie nog groei van het aantal huishoudens

De oorzaak voor de groei in het huishoudens zit dus met name in huishoudensverdunding. Het aantal inwoners in Sittard-Geleen wordt met name beïnvloed door migratie en slechts in beperkte mate door natuurlijke groei of krimp. Zonder migratie zou Sittard-Geleen jaarlijks fors krimpen: de jaarlijkse natuurlijke krimp is gemiddeld circa 390 inwoners. De afgelopen jaren wordt echter door binnenlandse en buitenlandse migratie tegenwicht geboden aan deze krimp. Met name in 2022 was de buitenlandse migratie fors: +683 inwoners. Ook binnenlandse migratie heeft een positieve invloed op het aantal inwoners en huishoudens. Binnenlandse verhuisrelaties zijn er met name met Maastricht, Heerlen, Echt-Susteren, Beekdaelen en Stein.

Bij blijvende hoge migratie nog groei van huishoudens verwacht in Sittard-Geleen

Huishoudensprognoses tonen de verwachte huishoudens toe- of afname voor een gemeente. Voor Sittard-Geleen wordt doorgaans een lichte krimp van het aantal huishoudens verwacht (bijvoorbeeld op basis van prognose Progneff2021). Door migratiestromen is het aantal huishoudens de afgelopen jaren toch licht gestegen. De verwachting is bovendien dat deze migratiecijfers positief en hoog blijven. Uitgaande van het doorzetten van deze hoge migratie, is de verwachting dat het aantal huishoudens in Sittard-Geleen de komende 10 jaar nog (licht) toeneemt (zie Woningbehoefteonderzoek Sittard-Geleen, Stec Groep, juli 2023).

Bijlage: Analyses op wijk-/kernniveau

A: Betaalbaarheid woningvoorraad per CBS-wijk*

Wijk	HH met een laag inkomen*	Passende huurwoningen	Passende koopwoningen	Passende woningen	Aandeel passend
Wijk 00 Limbrichterveld	1.515	985	340	1.325	87%
Wijk 01 Sittard	3.620	1.710	530	2.240	62%
Wijk 02 Overhoven	5.615	3.690	860	4.550	81%
Wijk 03 Munstergeleen	945	315	75	390	41%
Wijk 04 Guttecoven	965	275	105	380	39%
Wijk 05 Geleen	9.710	5.245	2.550	7.795	80%
Wijk 06 Holtum-Born	1.840	850	220	1.070	58%
Wijk 07 Obbicht en Papenhoven	1.060	335	205	540	51%

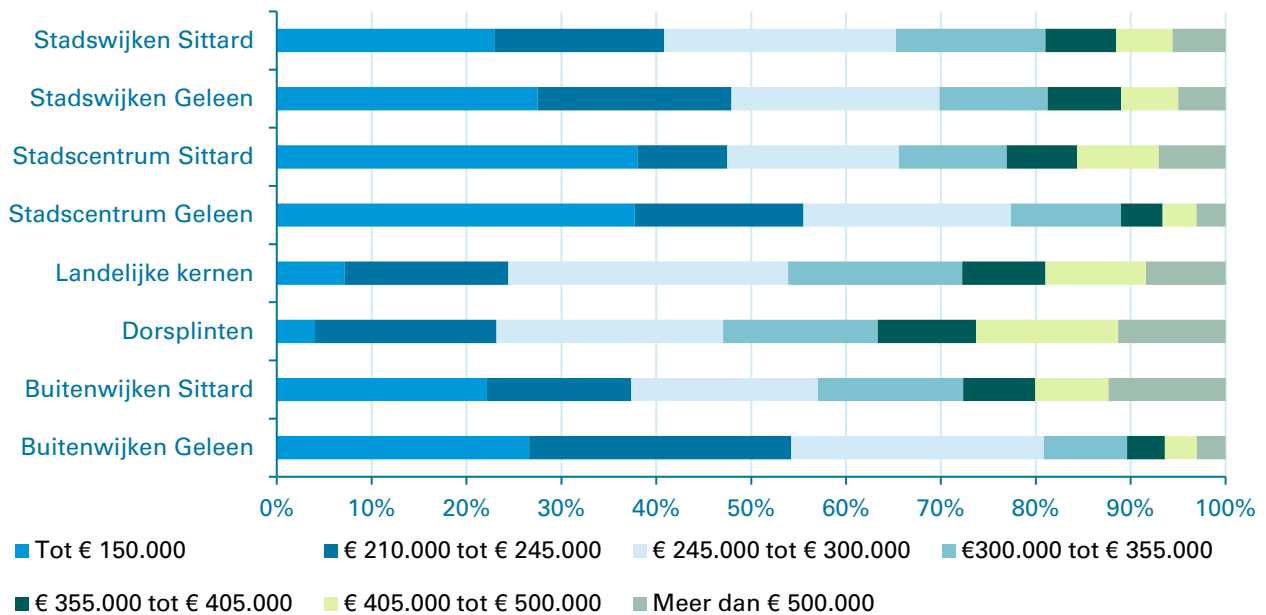
Bron: CBS, 2023; WOZ gemeente Sittard-Geleen, 2022; LMW, 2022. *Data kan enkel op CBS-wijkniveau worden gegenereerd.

Indeling naar gebiedstypen op basis van CBS-buurtten

Binnen de gemeente Sittard-Geleen onderscheiden we in totaal acht verschillende gebiedstypen. Per gebiedstype geven we de indicatoren voor schaarste (zie ook bijlage).

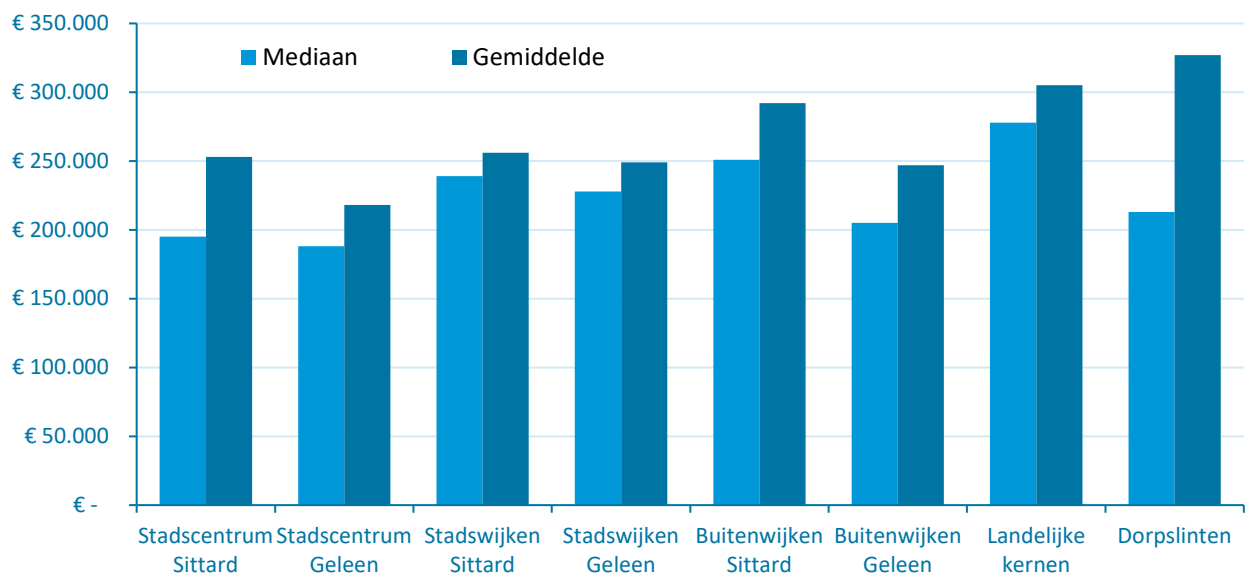
Gebiedstypen	CBS-buurtten
Stadscentrum Sittard	Sittard-Centrum
Stadscentrum Geleen	Geleen-Centrum
Stadswijken Sittard	Baandert, Ophoven, Overhoven en Stadbroek
Stadswijken Geleen	Geleen-Noord, Kluis en Oud-Geleen
Buitenwijken Sittard	Broeksittard, Kemperkoul, Kollenberg, Limbrichterveld, Sanderbc Vrangendael, Industrierrein Bergerweg-Rosengarten, Omgeving Watersley, Industrierrein Noord en Omgeving Schwienswei
Buitenwijken Geleen	Geleen-Zuid en Lindenheuvel
Landelijke kernen	Industriegebied, Born, Buchten, Grevenbicht, Hondsbroek, Limbr en Munstergeleen
Dorpslinten	Omgeving Limbrichterbos-Wolfrath, Einighausen, Graetheide, Guttecoven, Holtum, Obbicht, Papenhoven

B: WOZ-waarde koopwoningen, 2023 per gebiedstype



Bron: WOZ-register gemeente Sittard-Geleen (2023), bewerking Stec Groep (2023).

C: Mediaan en gemiddelde van WOZ-waarden per gebiedstype



Bron: WOZ-register gemeente Sittard-Geleen (2023), bewerking Stec Groep (2023).

D: Marktdynamiek op basis van aanbodgegevens, juni 2023 per gebiedstype

Wijk	Aangeboden/ verkocht tot € 245.000 t.o.v. totaal	Aanbod/ trans- actieratio tot € 245.000	Aangeboden/ verkocht € 245.000 tot € 355.000 t.o.v. totaal	Aanbod/ trans- actieratio € 245.000 tot € 355.000	Aangeboden/ verkocht > € 355.000 t.o.v. totaal	Aanbod/ trans- actieratio > € 355.000
Stadscentrum Sittard	28%	57%	14%	13%	57%	72%
Stadscentrum Geleen	31%	31%	38%	35%	32%	42%
Stadswijken Sittard	23%	33%	35%	50%	42%	84%
Stadswijken Geleen	38%	21%	38%	39%	25%	17%
Buitenwijken Sittard	16%	18%	31%	23%	53%	36%
Buitenwijken Geleen	45%	21%	28%	26%	27%	47%
Landelijke kernen	17%	39%	43%	52%	41%	54%
Dorpslinten	24%	38%	24%	35%	52%	59%

Bron: Funda.nl (juni 2023), bewerking Stec Groep (2023).

E: Marktdynamiek op basis van transactiegegevens, juni 2022 – juni 2023 per gebiedstype

Wijk	Transacties	Gemiddelde transactieprijs	Gemiddelde transactieprijs per m ²
Stadscentrum Sittard	39	€ 323.000	€ 2.772
Stadscentrum Geleen	42	€ 261.600	€ 2.201
Stadswijken Sittard	121	€ 276.600	€ 2.539
Stadswijken Geleen	151	€ 275.000	€ 2.364
Buitenwijken Sittard	169	€ 344.750	€ 2.573
Buitenwijken Geleen	102	€ 240.100	€ 2.242
Landelijke kernen	140	€ 318.900	€ 2.481
Dorpslinten	57	€ 305.200	€ 2.405

Bron: NVM (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Colofon

Datum: 7 november 2023

Projectnummer: 23.174

Opdrachtgever: Gemeente Sittard-Geleen

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Lukas Meuleman

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl