

Factsheet Wonen 2024 Sittard-Geleen

Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Inleiding

We bouwen en ontwikkelen door, nog steviger dan de afgelopen jaren. De afspraken uit de Woondeal en een nieuwe visie op volkshuisvesting en woningbouw zijn uitgewerkt in onze nieuwe omgevingsvisie. Een nieuw volkshuisvestingsprogramma vervangt onze woonvisie uit 2016 en schept ontwikkelruimte, met oog voor kwaliteit. Dat doen we samen met woningcorporaties, ontwikkelaars en andere overheden. Deze factsheet toont de successen uit 2024 en de plannen voor 2025 en verder.

Beleidsontwikkelingen 2025

- ✓ Vaststellen Volkshuisvestingsprogramma (Q2)
- ✓ Uitwerken Sittard Centraal (wonen en werken in de stationsomgeving)
- ✓ Start huisvestingsverordening, inclusief een urgentiebepaling voor bijzondere doelgroepen
- ✓ Inzetten middelen Flexcity en Volkshuisvestingsfonds
- ✓ Kansen voor 'straatje erbij' uitwerken samen met de dorpen

Successen 2024

- ✓ Flexcity-regeling: € 9,6 miljoen naar de regio Westelijke Mijnstreek gehaald om de realisatie van sociale huurwoningen en flexwoningen te versnellen.
- ✓ Volkshuisvestingsfonds: €10,6 miljoen om met ZOWonen de veerkracht in verschillende wijken aan te pakken
- ✓ Beleidsregel kwalitatieve woningtoevoegingen vastgesteld
- ✓ Verhuurverordening

Limburg
+29.550
woningen

Woondeal Limburg
Afspraken mei 2023

Westelijke
Mijnstreek
+2.875
woningen

Sittard-Geleen
+1.845
woningen

Woondeal

- Oplossen landelijk woningtekort
- Limburgs afsprakenkader voor woningbouw
- Basis voor opgave volkshuisvesting

2/3 van nieuwbouw moet betaalbaar zijn (landelijke uitgangspunten ingaande per 1-1-2025).

- Sociale huurwoningen tot € 900,07 p/m
- Middenhuurwoningen tot € 1.184,82 p/m
- Betaalbare koopwoningen tot € 405.000,-

Projecten in de steigers

Flexwoningen
Graaf van Loonstraat Born
30 tijdelijke woningen voor Oekraïense ontheemden

Nieuw Absbroek Geleen
274 woningen waarvan 43 in aanbouw

De Baenje Schuttestraat Sittard
136 zorgappartementen

Sam&ZO - Vrangendaal Sittard
46 zorgappartementen

Hart voor Sittard - President Kennedysingel en Swentiboldstraat Sittard)
210 appartementen

Dotspot
Wilhelminastraat Sittard
33 studio's, appartementen en duplex appartementen

Le Garage President Kennedysingel Sittard
17 appartementen,
5 patiowoningen en 3 penthouses

Residentie Carrefour - Rijksweg Noord Geleen
19 appartementen & 2 penthouses

Stand van zaken Sittard-Geleen Planning uitvoering woondeal

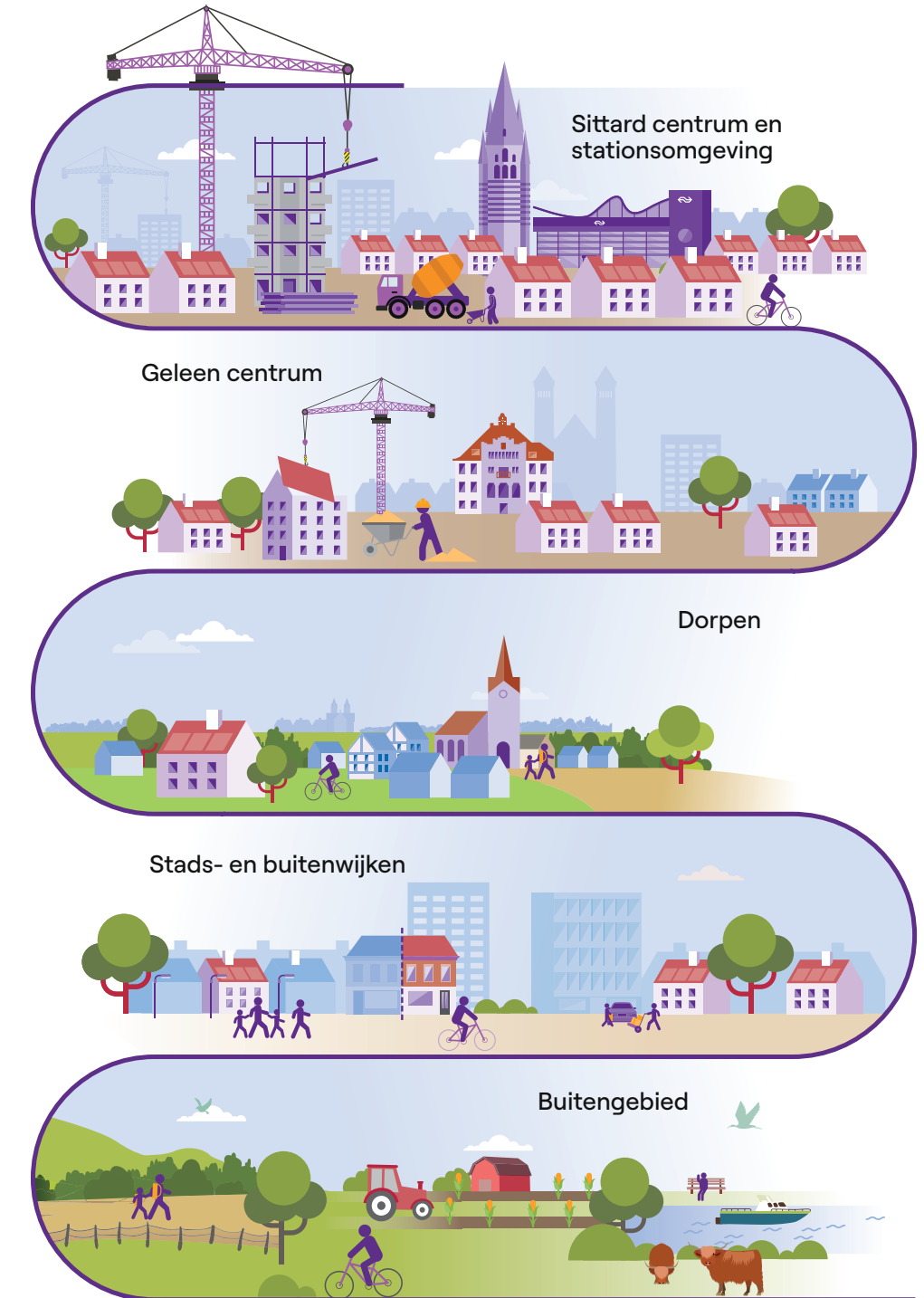
2020-2024
Gerealiseerd 676 woningen

2025 - 2030
Harde plannen: 854 woningen
Zachte plannen: 350 woningen

2031- 2038
Zachte plannen: 448 woningen



Sittard-Geleense woonladder



- In **Sittard centrum en de stationsomgeving** faciliteren we de woonbehoefte voor mensen van binnen én buiten de gemeente, zoals kenniswerkers van Chemelot en Brainport Eindhoven.
- In **Geleen centrum** maken we plek voor een innovatieve woon- en werkomgeving. Transformatie, variatie en kwaliteitsverbetering zorgen voor woningen voor huidige inwoners, starters en kenniswerkers.
- In de **dorpen** is er ruimte voor de eigen woonbehoefte. De nadruk ligt op transformatie, betaalbaarheid en toekomstbestendig bouwen.
- In de **stads- en buitenwijken** werken we aan de transformatie en verbetering van bestaande woningen. En aan de kleinschalige transformatie van leegkomend maatschappelijk vastgoed, winkels en kantoren en eventueel af te bouwen kavels. Kwaliteit gaat voor kwantiteit.
- In het **buitengebied** is woningbouw niet mogelijk. In de dorpsranden zijn kleinschalige en passende toevoegingen mogelijk als er niet genoeg inbreidingskansen zijn.

Woningcorporaties

Prestatieafspraken

De gemeente Sittard-Geleen heeft voor 2025 (-2030) prestatieafspraken gemaakt met met ZOWonen, Wonen Limburg, Zaam Wonen, Woonpunt en Wonen Zuid. Hierin liggen afspraken vast over nieuwbouw, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg, bijzondere doelgroepen en leefbaarheid.

De prestatieafspraken zijn voornamelijk gericht op het bevorderen van sociale woningbouw. Dit komt overeen met de toezegging van de gemeente in het kader van de Woondeal Limburg. Om voldoende woningen in een prettig woon- en leefklimaat te realiseren, kijken wij samen met de corporaties actief en vroegtijdig naar mogelijke locaties. Leefbaarheid in de wijk is hierbij het uitgangspunt.

Aantal sociale huurwoningen in gemeente Sittard-Geleen

Er worden in 2025 58 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd (Het Palet Jos Klijnenlaan Geleen, Kerkplein Einighausen), 182 zorgappartementen (Zorgcentrum De Baenje Sittard en Sam&ZO Sittard).

Ook wordt er in 2025 gestart met de bouw van 14 appartementen aan de Bremstraat Sittard en 46 sociale huurappartementen en 48 middenhuurappartementen aan de President Kennedyingel Sittard.



Woningbouwontwikkelingen



Kleine Steeg



Klooster Agnetenberg



Huis aan de Markt



Sittard-Centraal / Spoorzone
(sfeerbeeld gegenereerd door AI).

Er wordt druk gewerkt aan deze ontwikkelingen, waarbij het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving met een variëteit aan woningen centraal staat.



Flexcity Westelijke Mijnstreek

Samen met onze buurgemeenten Stein en Beek, woningcorporatie ZOWonen en het Rijk ondertekenden we de samenwerkingsovereenkomst 'Flexcity'. Hiermee versnellen we de bouw van sociale huurwoningen door het gebruik van fabrieksmatig geproduceerde woningen. Ook bieden we locaties voor flexwoningen in het sociale huursegment.

Concreet gaat het om:

- Het versneld realiseren van 300 betaalbare woningen, die fabrieksmatig geproduceerd zijn. Uiterlijke realisatiedatum: 1 januari 2029.
- Ruimte maken voor het plaatsen van 200 verplaatsbare woningen, ofwel het vrijhouden van achtervanglocaties.

Hiermee geven we een belangrijke impuls aan het realiseren van de doelen uit de Woondeal Limburg: we versnellen de bouw van betaalbare woningen en bieden ruimte aan een flexibele woningvoorraad.

Demografische ontwikkeling in Sittard-Geleen

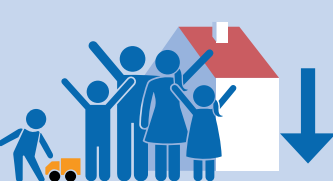
Sterke mate van vergrijzing en verdunning van huishoudens.

Aantal inwoners **91.720**

Aantal huishoudens **45.315**

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

Bron: [Woningbehoefteonderzoek Sittard-Geleen](#)



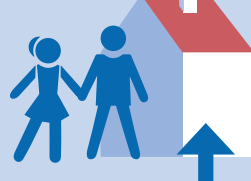
Daling aantal gezinnen



Stijging aantal alleenstaanden



Leeftijdscategorie 60 tot 75 jaar het sterkst vertegenwoordigd



Stijging aantal kleine huishoudens



Migratie draagt voor een groot deel bij aan het verminderen van de bevolkingsafname

Woonbehoefte (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 mogelijk zijn gemaakt via een vergunning of in het omgevingsplan.

Zachte plancapaciteit: Plannen die nog uitgewerkt en vergund moeten worden.

We moeten voortdurend zorgen dat oude en nieuwe plannen passen bij de behoefte. Dat vraagt om adaptief programmeren en flexibiliteit bij de gemeente en ontwikkelaars. Daarmee kunnen we optimaal inspelen op veranderingen in de markt en de verhuisdynamiek.

Niet-toekomstbestendige woningen

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 om dit theoretisch overschot terug te dringen, met circa 260 woningen tot 2030 en 635 woningen tot 2040.

